

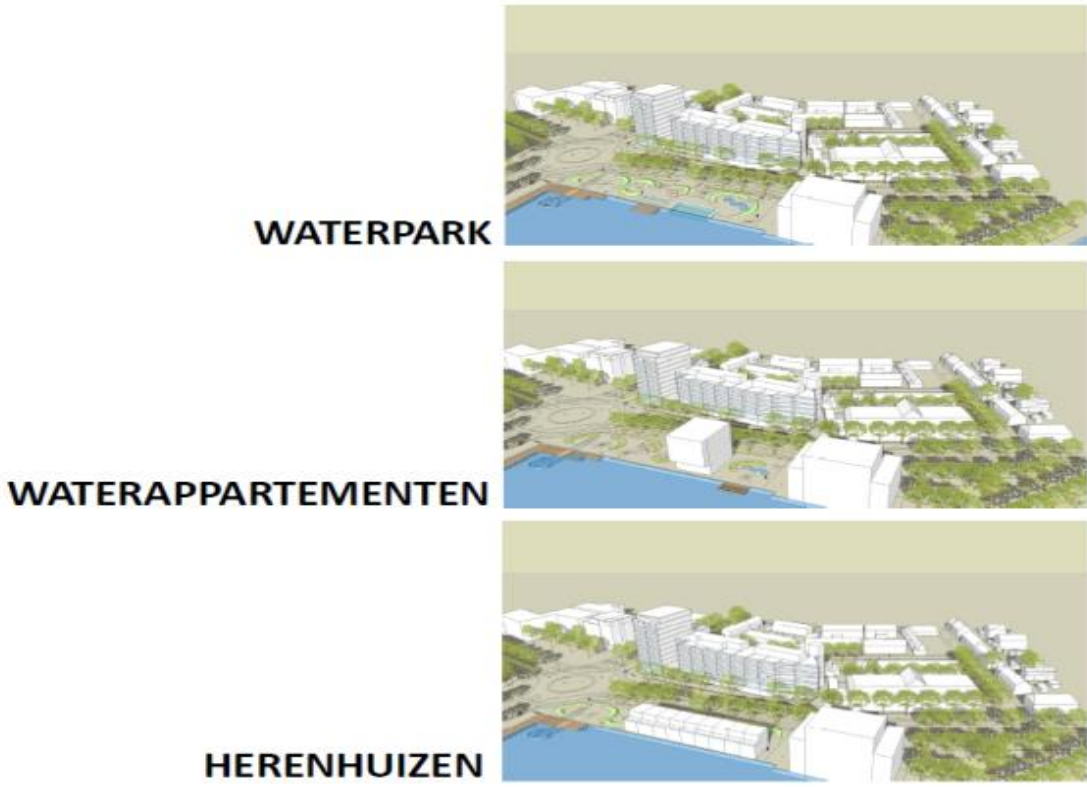
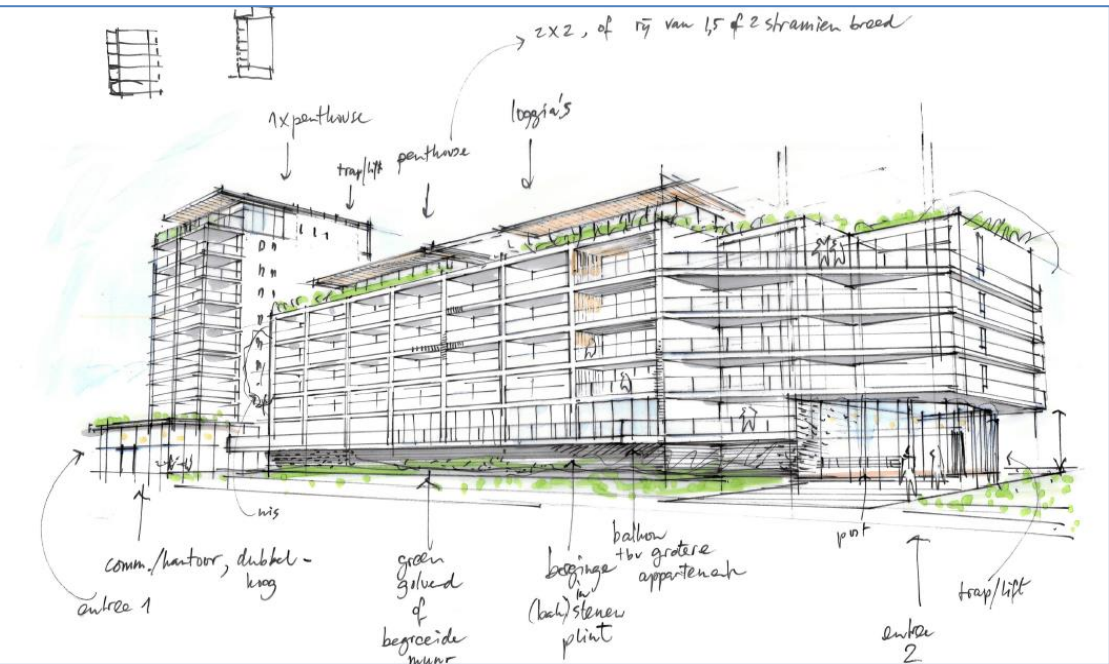
1. Het plan van Slokker vastgoed

Schuttevaerkade 80-88

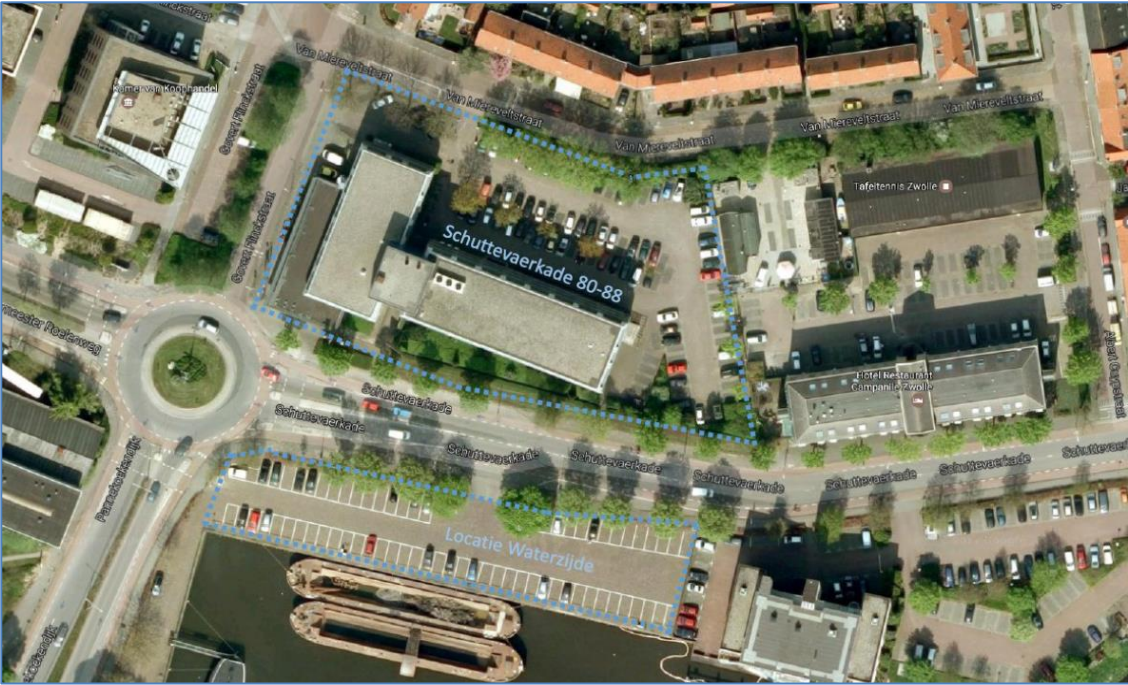
- Een gevarieerd aanbod van 75 appartementen, waarvan het merendeel woningen van gemiddeld 100m² voor het middeldure koopsegment en 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment;
- Toevoeging van ca. 600m² eigen kantoor/commercieel op beeldbepalende hoek.

Aan de waterzijde worden ook denkbelden voor herontwikkeling geopperd. Die zijn per scenario als volgt:

- *Waterpark* met diverse parkachtige functies, zoals een fontein, steiger, paviljoen, elementen die het verblijf in het park stimuleren, etc.
- *Waterappartementen* met daaromheen groen;
- *Herenhuizen* in een rij van 9 grondgebonden woningen en een parkje.



LOCATIE WATERZIJDE | 3 IDEEEN



2. Een partiele herziening van het bestemming is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Die is kansrijk maar binnen gestelde ambities en uitgangspunten

We volgen de Zwolse werkwijze van het creëren van meerwaarde en het zoeken van meekoppelkansen. Onder andere op het gebied van groenstructuren, klimaatadaptatie en duurzame energie.

Hoe? Zie ommezijde



1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende - recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc);
2. Woningbouwontwikkeling: het 'Kraanbolwerk';
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttevaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);
6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de na-oorlogse periode;
7. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen;
8. Studentenhuysvesting en Taxis verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.





3. Het vervolgproces:

A. Een stedenbouwkundige verkenning door Slokkervastgoed voor de Schuttevaerkade 80-88 onder begeleiding van de gemeente

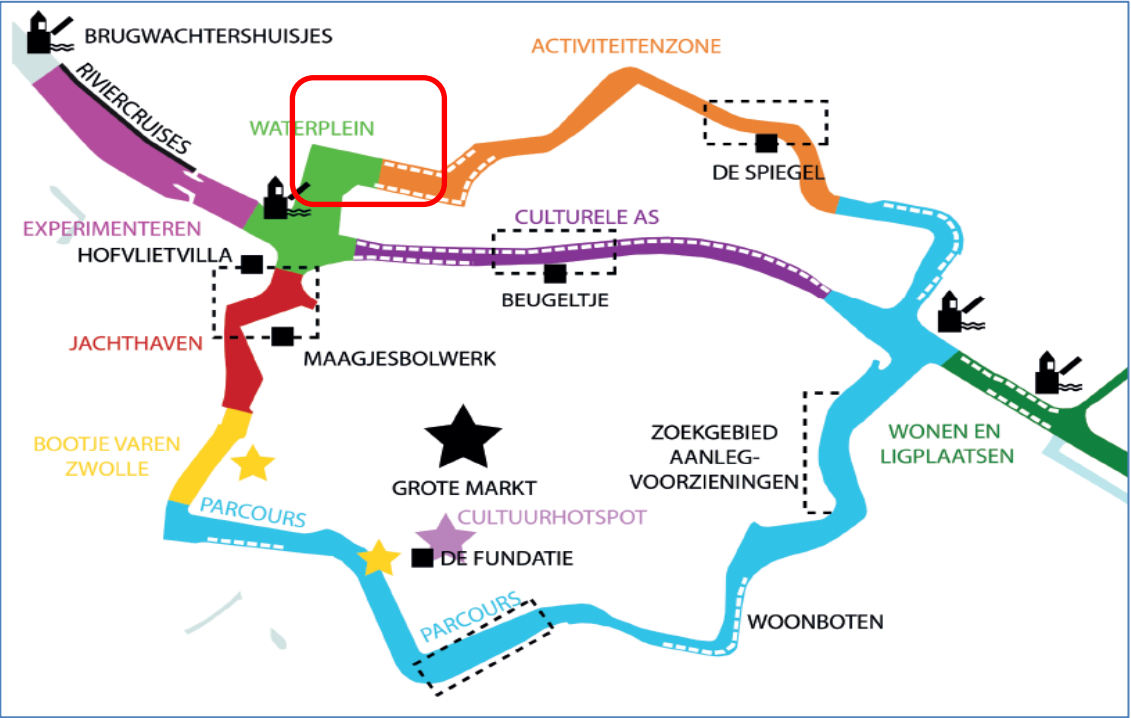
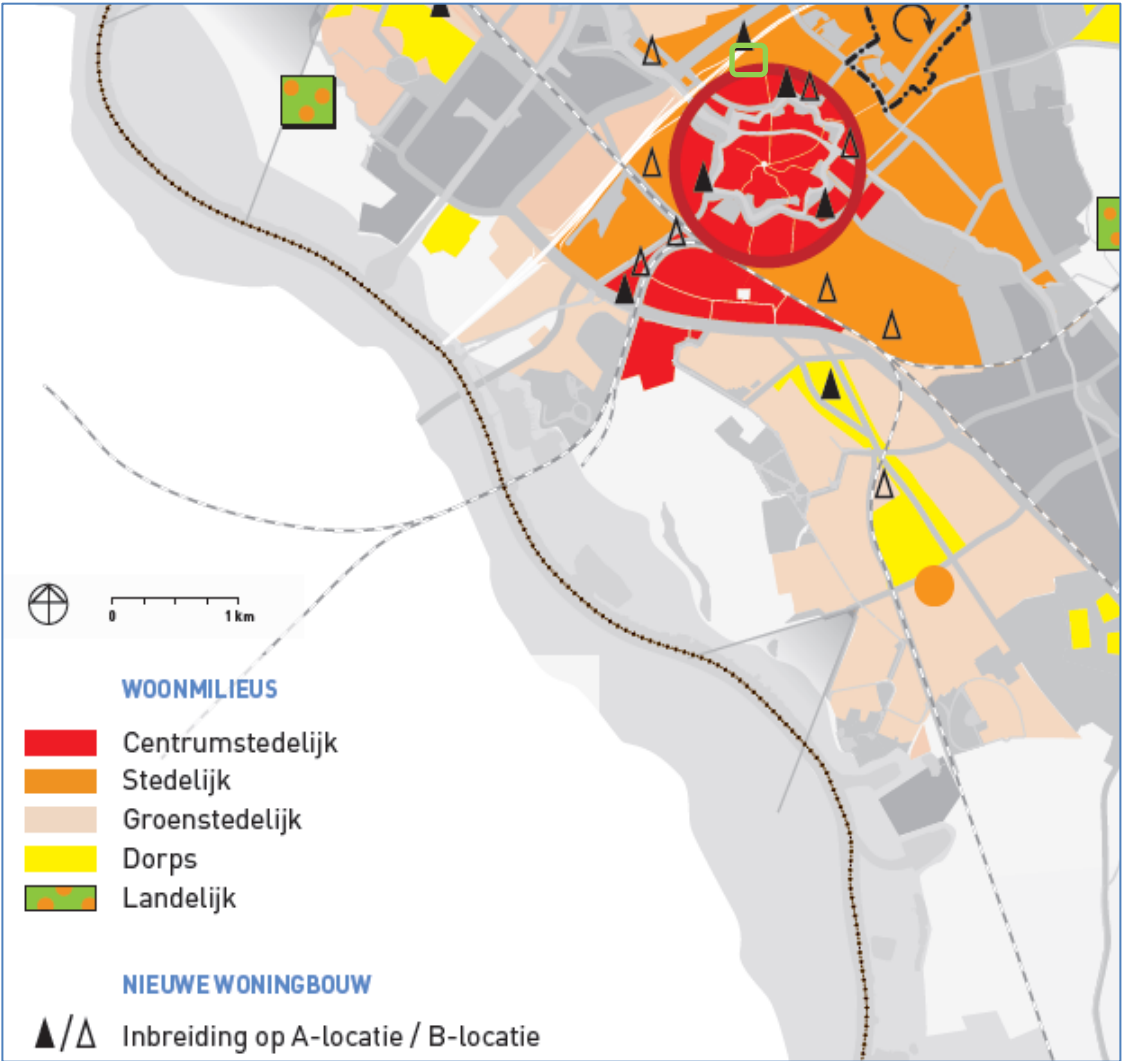
De stedenbouwkundige verkenning richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie.

De ambities van het Structuurplan Zwolle 2020, het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 (inclusief beeldkwaliteitsplan), de kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water, het ‘Buurt-voor-buurt onderzoek’ uit 2016 en de Woonvisie zijn hierin leidend.

Het proces met Slokker ziet er als volgt uit.

- 1. Een intentie overeenkomst met de startnotitie als basis voor het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning
- 2. Een anterieure overeenkomst met de stedenbouwkundige verkenning als basis voor het opstellen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

B De gemeente doet een fictieve stedenbouwkundige studie naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied ‘Schuttevaerkade’. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade 80-88. Twee scenario’s komen in de studie aan bod: herontwikkeling of herinrichting.



4. Wat moet de initiatiefnemer nu doen?

Het gemaakte architectonisch schetsontwerp van Slokker Vastgoed biedt kansen, maar is in de huidige voorgestelde opzet te massaal en volumineus. Het is nodig te verkennen hoe voor deze inbreidingslocatie een hoogwaardig, toekomstbestendig *Centrumstedelijk Woonmilieu* te ontwerpen is met een nader te bepalen meerwaarde voor de stad. Het schetsontwerp van Slokker verdient de nodige verfijning in een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, waarin een goede integrale ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De hierbij benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren sterk wordt gereduceerd en het ontwikkelingsplan zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals:

- Structuurplan Zwolle 2020;
- Ontwikkelingsplan Binnenstad 2020;
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad&Schil;
- Actuele Zwolse Woonvisie;
- het buurt-voor-buurtonderzoek;
- Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water;
- nieuwe opgaven voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Hieraan zijn de geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een gemengd *Centrumstedelijk Gebied*? Dat wil zeggen gevarieerde gestapelde bouw met een hoge dichtheid van 50/80 won/ha en bijmenging van voorzieningen/werkfuncties;
2. Sluit het woningbouwprogramma aan op de marktvrage en is voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van het aanwezige type woningen in de aanliggende woonwijk;
3. Is ervoor het vervolg nader archeologisch onderzoek nodig?
4. Past het plan in de kaders van een door de gemeente op te stellende fictieve stedenbouwkundige studie en is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een groene uitstraling van de buitenruimten?
5. Is er een sluitende parkeerbalans en een aanvaardbare verkeersaantrekkende werking?
6. Welke bijdrage is te leveren aan energietransitie en klimaatadaptatie? Is hierbij de waterveiligheid en een goede waterhuishouding te borgen?
7. Hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem?

De initiatiefnemer moet in een planologisch-ruimtelijke onderbouwing aangeven hoe in het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan om wordt gegaan met deze onderzoeksvragen en wat dit betekent voor de te beogen ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de plannen.