



Beslisnota voor de raad

Datum 13 april 2021

Openbaar

Onderwerp Transformatie kantoorpand Schuttevaerkade 80-88 tot woningbouw
Versienummer 0.1

Portefeuillehouder

Informant

Afdeling

Telefoon

Email

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttevaerkade Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttevaerkade Zwolle

Datum 13 april 2021

Inleiding

In 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het door hen aangekochte, leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88. Het jaren 70 kantoorpand sluit niet meer aan op de huidige vraag. Ook de positie van een vrijstaand kantoorpand met een gesloten uitstraling te midden van een parkeerterrein sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder van het Waterplein.

In deze voorliggende beslisnota wordt een korte omschrijving gegeven van de historie van het project en hoe de ontwikkelaar tot deze plannen is gekomen. Daarnaast wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet inclusief hoogteaccent, het woningbouwprogramma en participatie.

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied buiten de stad met bedrijvigheid langs de buitenoever van de Stadsgracht. De stadsgracht is in de 17^e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen genaamd 'De Zwaan'. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden o.a. loodsen op het Kraanbolwerk.

In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1825 de onderbouw. Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween het bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade). Pas in de jaren 50 is het, tot dan toe agrarische gebied ten noorden van de locatie, ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van Dieze. In 1976 is het huidige kantoorgebouw gebouwd in de zone tussen de stadsgracht en de achterliggende woonwijk.

Huidige situatie

Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context drastisch veranderd. Langs de Pannekoekendijk is aan de Kamperpoort een stadsgevel ontwikkeld met het Katwolderplein als climax. Op de plek waar de wijk Kamperpoort is verbonden met de binnenstad is de ruimtelijke structuur optimaal. Op de hoek waar het water van de stadsgracht is verbonden met het Zwarte Water is op de voormalige locatie van Taxi Centrale Zwolle (TCZ) een gebouwensemble ten behoeve van de studentenhuisvesting ontwikkeld. Op het Kraanbolwerk zijn de gebouwen van de voormalige verffabriek getransformeerd tot een bijzonder binnenstedelijke woonomgeving.

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig ontwikkelplan(SOP).

Datum 13 april 2021

In een uitgebreid traject met de gemeente Zwolle is ontwikkelaar Slokker tot een stedenbouwkundig ontwikkelplan gekomen dat past bij de ambities van de gemeente Zwolle. Vanuit ruimtelijk oogpunt maar zeker ook vanuit programma en duurzaamheidsambities.

Beoogd effect

Door sloop- en bouwwerkzaamheden rondom de Schuttevaerkade 80-88 wordt (leegstaande) kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. De vraag naar woningen in de gemeente Zwolle is hoog. Het toevoegen van woningen ten koste van kantoorruimte komt tegemoet aan die behoefte. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies (specifieker maken? Commercieel is een vrij breed begrip. Alleen kantoorfuncties zijn mogelijk, toch?). Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin is bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing aansluitend op de diverse ontwikkelingen in de omgeving.

Argumenten

1. *De beoogde ontwikkeling draagt positief bij het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt*

Gezien de druk op de huidige Zwolse woningmarkt zal de vraag naar woningen naar verwachting nog harder groeien dan prognoses voorspellen. Dat betekent dat er ook huizen moeten zijn om aan deze vraag te voldoen. Gezien de verwachte groei van de stad is er een extra impuls nodig om een versnelling van het aantal woningen te realiseren.

Om de groei van Zwolle in kwalitatieve goede banen te leiden zijn er in de Woonvisie 2017 uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De Schuttevaerkade is onderdeel van het Zwolse woningbouwprogramma.

2. *De beoogde ontwikkeling heeft de gewenste stedenbouwkundige uitstraling met de daarbij behorende ambities*

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten rondom het Rode Torenplein waarin de verbinding tussen historische binnenstad met de schil aan de westzijde wordt gelegd. De Schuttevaerkade grijpt hier op aan als de laatste afrondende ontwikkeling. Rondom het Waterplein is gezocht naar samenhang in schaal en maat van de gebouwen, goede aansluiting op de openbare ruimte en contact met het water.

“Voor het project Schuttevaerkade is daarom gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op de bouwvolumes van de studentenhuisvesting, Katwolderplein en het Kraanbolwerk. Inclusief een hoogteaccent vergelijkbaar met “Kop van Hoog” en de “Koningin”. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad waar het Sallandse water via de gracht en het Zwarte water de stad verlaat. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring.”

Datum 13 april 2021

De uitstraling van een bouwvolume is natuurlijk gerelateerd aan de hoogte. Bij dit soort volumes gaat het ook om de slankheid. Daarmee ontstaat een verticale geleiding. Een slanke toren heeft een ander effect op de omgeving dan een breder volume. In het geval van de Schuttevaerkade bestaat het volume eigenlijk uit twee delen. Het onderste deel (6 lagen) maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het project Schuttevaerkade vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst het gebouw op één plek uit het basisvolume met nog een keer zes lagen. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. Door de beperkte massa van dit accent krijgt het plan een lichte uitstraling.

Voor de aansluiting op de openbare ruimte wordt de parkeeropgave in een kelder opgelost. Hiermee ontstaat de ruimte om een groene buitenruimte tussen de gebouwen aan te leggen die bijdraagt aan het woongenot maar ook bijdraagt aan een betere verbinding tussen de stadsgracht en de achterliggende wijk Dieze. Hierbij wordt er geanticipeerd om op termijn de singelstructuur langs de gracht te vergroenen en de mogelijkheid om de buitenruimte te transformeren naar een stadsstraat. Door de positie van de gebouwen wordt de huidige barrièrewerking opgelost, ontstaan verschillende doorkijkjes en daarmee zicht op het water van de stadsgracht.

Voor de groene buitenruimte is een groenplan opgesteld (bijlage SOP). De groenstructuur sluit aan op de hoofdgroenstructuur en is openbaar toegankelijk. Met behulp van voorzieningen functioneert deze buitenruimte tevens als waterberging voor hemelwater. De groene inrichting, berging van water en tenslotte verdamping wordt een sterke bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress. Tenslotte wordt met behulp van de sortimentskeuze aandacht geschonken aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

In de plinten (begane grond laag) van de gebouwen zijn eenvoudig toegankelijke fietsenstallingen opgenomen voor de bewoners waarmee het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Ook zijn twee ruimtes voor commerciële voorzieningen in de plint gesitueerd om de relatie tussen gebouw en openbare ruimte te versterken en een bijdrage te leveren aan levendigheid in de straat.

3. Het woningbouwprogramma is in lijn met het gewenste aanbod op deze plek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zou komen te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Op basis van de aangescherpte ambities in de Ontwikkelstrategie is de woningdifferentiatie in dit plan gewijzigd ten gunste van het toevoegen van woningen in het goedkope segment.

Goed om aan te geven tot welke verdeling van woningen over de verschillende prijssegmenten bovenstaande redenering leidt.

Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maatregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Dieze zijn.

Datum 13 april 2021

Risico's

Om de beoogde ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De planologische haalbaarheid zal aangetoond moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Er is tevens inspraak op de wijziging van het bestemmingsplan. Verder moeten er verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op o.a. het gebied van archeologie, bodem en geluid. In het voorliggende Stedenbouwkundige Ontwikkelplan zijn de belangrijkste uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling omschreven en wordt al in detail ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Financiën

Voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade zijn ambtelijke kosten voorzien ten behoeve van de toetsing (en eventuele uitwerking van) het bestemmingsplan. Tevens zijn er kosten gemaakt bij de toetsing en advisering rondom het voorliggende Stedenbouwkundig Ontwikkelplan. Deze kosten zijn reeds in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor het vervolgtraject zullen de ambtelijke kosten opgenomen gaan worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Communicatie

Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Middels fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de Van Miereveltstraat en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de Van Miereveltstraat nog in de zon staan.

Aanpassingen plan

Om het mogelijke schaduweffect echter nog verder te verminderen is het plan ook nog aangepast. Zo is blok F, het kleinste pand van de Van Miereveltstraat, smaller gemaakt. In de oude plannen was deze circa 17 meter breed. In de nieuwe plannen is deze smaller gemaakt, namelijk ongeveer 11 meter. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de gebouwen aan de Van Miereveltstraat waardoor bewoners van de straat het groen en ruimte meer ervaren. Daarnaast ontstaat een natuurlijke looproute van de Van Miereveltstraat naar de Schuttevaerkade. Verder is blok E (het witte gebouw) aangepast. Deze was in de oude plannen spier wit. Omdat bewoners hier zorgen over hadden is deze minder wit gemaakt. Daarnaast is het gebouw een meter lager gemaakt om de schaduwvorming verder te verminderen. Door de puntige vorm en de oriëntatie van het dak wordt de schaduwwerking verminderd. Tot slot zijn er bloembakken toegevoegd aan de gevel van blok E om deze groener te maken aan de zijde van de Van Miereveltstraat.

Datum

13 april 2021

Na de bewonersbijeenkomst is het SOP op basis van de input uit de buurt opgesteld. Door de beperkingen vanwege het Coronavirus COVID-19 en de omslag naar het nieuwe werken heeft de uitwerking van het SOP meer tijd in beslag genomen dan vooraf was voorzien. Daarnaast is het plan gedurende het proces, mede op verzoek van de gemeente, op onderdelen aangepast. Zo is het woonsegment 'goedkope koop' later toegevoegd en is het binnenterrein groener ingetekend. Deze aanpassingen namen extra tijd in beslag. Gedurende dit proces heeft de ontwikkelaar de buurt op de hoogte gehouden met de genoemde nieuwsbrieven (zomer en najaar 2020).

Digitale gesprekken

De laatste nieuwsbrief van de ontwikkelaar is begin maart van dit jaar verzonden. Daarin is het plan, en wijzigingen n.a.v. input uit de buurt, toegelicht. Tevens is er gelegenheid geboden om de plannen (digitaal) te bespreken. Naar aanleiding van deze oproep hebben er eind maart enkele gesprekken plaatsgevonden met buurtbewoners over de plannen. De gemeente was hier ook bij aanwezig.

Buurtbewoners hadden voornamelijk vragen over de bezonning van hun woning en overlast tijdens de bouw. Daarnaast waren er zorgen over eventuele schade aan de woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarbij ging het specifiek om zorgen over schade aan de woningen als gevolg van trillingen van het heien.

In de gesprekken is de zonnestudie, die tevens terug te vinden is op de website van het project, besproken. Daarbij hebben buurtbewoners kennisgenomen van de gevolgen van de bezonning in de wintermaanden van hun woning. Wat betreft de overlast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat veiligheid en goede communicatie tijdens de bouw voor hen voorop staat. Omwonenden worden constant geïnformeerd gedurende de bouw en er is gelegenheid om de ontwikkelaar of gemeente direct te benaderen bij vragen of klachten. De ontwikkelaar stelt dat de uitvoering altijd voor enige overlast zal zorgen. Echter wordt er alles aan gedaan om de overlast voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. Tot slot is er uitgebreid gesproken over eventuele schades aan de buurt en omliggende woningen. Er worden inspecties gedaan van woningen en de openbare ruimte voor de sloop, voor de start bouw en na oplevering. Eventuele schades worden hersteld. Het is nog niet besloten of er wordt geboord of geheid. Dit hangt af van de bodemsamenstelling.

De gemeente heeft aangeboden om de contactgegevens te delen zodat de bewoners ook direct contact kunnen opnemen met de gemeente indien gewenst. Uiteindelijk konden niet alle zorgen worden weggenomen bij buurtbewoners. Het feit is dat de uitvoering voor overlast gaat zorgen en dat de hoogbouw in sommige jaargetijden en tijdstippen voor meer schaduw op de gevel zal zorgen. Een bewoner gaf wel aan dat de manier waarop de ontwikkelaar en gemeente open communiceren en nu 'open kaart spelen' erg wordt gewaardeerd, dit was wederzijds. Daarbij heeft de ontwikkelaar toegezegd gedurende het proces tijdig en zorgvuldig te blijven communiceren zodat buurtbewoners en belanghebbende niet voor verrassingen komen te staan en dat er altijd gelegenheid is om vragen te stellen of klachten door te geven.

Datum 13 april 2021

Communicatie na SOP

Na vaststelling van het SOP wordt, binnen de mogelijkheden wegens het Coronavirus, gezocht naar manieren om actief met belanghebbende in gesprek te gaan over het plan. Op de website van de gemeente Zwolle wordt onder meer het proces van deze ontwikkeling weergegeven en wordt gemeentelijke informatie over deze ontwikkeling opgenomen. Intussen is door de ontwikkelaar voor het project ook een website geactiveerd welke zich voornamelijk richt op toekomstige bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Hierbij krijgen belanghebbende de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier wordt t.z.t. actief over gecommuniceerd. Daarnaast zal er gedurende het project iemand vanuit de gemeente beschikbaar zijn om vragen van belanghebbende te beantwoorden.

Vervolg proces

Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelpplan wordt de anterieure overeenkomst afgerond en ondertekend. Hierna zal de ontwikkelaar starten met de benodigde stappen om tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen. De gemeente Zwolle toetst de ingediende stukken en beoordeelt of deze in lijn zijn met planologische kaders en het beleid waarna de wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Ingeval de raad akkoord gaat met de wijziging en er geen zienswijze worden ingediend kan de ontwikkelaar in de 2^e helft van 2021 starten met de verkoop waarna de bouw begin 2022 kan plaatsvinden.

Openbaarheid

De beslisnota voor de raad is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter,

Secretaris,