

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 de 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. De plek waar de ruimtelijke structuur van de wijk Kamperpoort optimaal is verbonden met die van de historische binnenstad. 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. En 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).

In een uitgebreid traject zijn de gemeente Zwolle en 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 gemeente Zwolle heeft een groeiopgave, 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. 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.

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 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 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is omschreven hoe de ambities uit de Woonvisie 2017 worden gerealiseerd. De Schuttevaerkade is opgenomen in de Ontwikkelstrategie.

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.

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 Deze. 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. Normaliter wordt de verdeling 30/40/30 van toepassing verklaard. In de wijk Deze 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 zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Nadere

uitwerking van het plan heeft er voor gezorgd dat er, mede op verzoek van wethouder Anker, ook het goedkope segment is toegevoegd in de planvorming.

In het plan zijn ca. 30 koopappartementen opgenomen in de goedkope en middeldure koopsector.. 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.

4. De plannen zijn overwegend positief ontvangen door de buurt

In oktober 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 ook door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving.

Een enkele bewoner heeft zorgen geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de Van Miereveltstraat en de woningen aldaar. Om te onderzoeken of deze zorgen gegrond zijn heeft de ontwikkelaar een bezonningstudie laten uitvoeren. Op basis van de resultaten werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de Van Miereveltstraat nog in de zon staan. **Plan is ook nog aangepast toch?**

Sinds de bewonersbijeenkomst heeft de ontwikkelaar de buurt op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via nieuwsbrieven. Er heeft geen bewonersbijeenkomst meer plaatsgevonden omdat de plannen in de basis hetzelfde zijn als ten tijde van de bewonersbijeenkomst in 2019 en doordat het Coronavirus de mogelijkheden voor bijeenkomsten sterk heeft ingeperkt.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan zal het nieuwe bestemmingsplan voor de reguliere wettelijke termijn ter inzage gelegd moeten worden. Daarnaast adviseert de gemeente de ontwikkelaar actief met de buurt te communiceren over de voortgang en planning van de plannen en actief informatie uit de buurt op te halen.

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

Na de laatste bewonersbijeenkomst in oktober 2019 heeft er geen fysieke bijeenkomst meer plaats kunnen vinden wegens het Coronavirus. In de tussentijd zijn de plannen verder gedetailleerd. Na vaststelling van het SOP zal de ontwikkelaar de communicatie met belanghebbende weer oppakken. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre fysieke bijeenkomst weer mogelijk zijn, anders zullen alternatieven onderzocht en toegepast worden. Belanghebbende zullen daarbij meegenomen worden in de voortgang van de plannen en in de gelegenheid worden gesteld om hierop te reageren.

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.

Vervolg

Na behandeling en vaststelling van het Stedenbouwkundige Ontwikkelplan 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.

De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de Schuttevaerkade, met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het

plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

De eerste plannen voldeden, met name op het gebied van stedenbouw, niet aan de wensen van de gemeente Zwolle. Het bouwvolume was te massaal en er was te weinig afstemming over het woningaanbod, parkeergelegenheid en groen