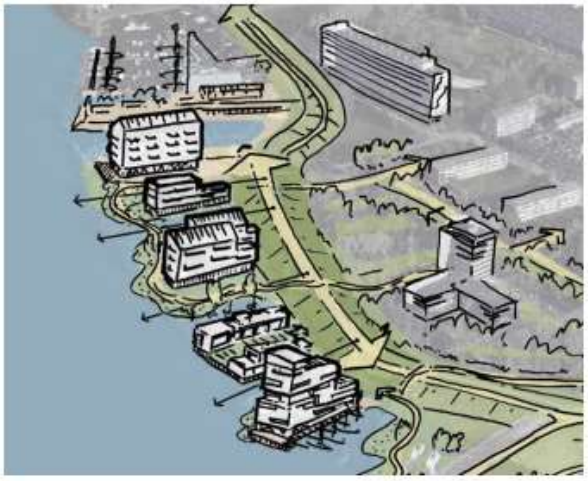
Reactie op de beslisnota en het stedenbouwkundigplan Zwartewaterzone

Als ik de Beslisnota Stedenbouwkundig Ontwikkelplan Zwarte Waterzone lees krijg ik een beetje het gevoel dat de ontwikkelaar heeft meegeschreven, het heeft ongeveer de zelfde wervende stijl. En dat moet natuurlijk ook als je een plan er door wilt krijgen. Teksten die ook elders in den lande worden gebruikt bij dit soort ontwikkelingen. Maar daarmee lijkt het alsof het maar één kant op kan: vol bouwen dat gebied.

De 'circa' voor het aantal woningen (280) baart me daarbij wel zorgen. Even los van het standpunt dat het gebied wellicht beter als natuur kan worden ingericht (past goed bij de natuurdoelstellingen langs het Zwartewater), is 280 voor die kleine oppervlakte veel te veel om het een kwalitatief geslaagd plan te laten worden. In vergelijking met andere dicht bebouwde gebieden, als het Kraanbolwerk, klopt de dichtheid die in de stukken genoemd wordt nog (steeds) niet. Er wordt gerekend met een groot deel water in het plan, water waar helemaal niets mee gedaan wordt (bijvoorbeeld de noordelijke haven en een strook van het Zwartewater). En als we dus niet uitkijken wordt het nog dichter bebouwd.





De eerste plaatjes laten een heel kleinschalig open plan zien. Dat is anno 2021 wel wat dichter ingetekend.

Risico's

Hoezo dichter bebouwd? In de beslisnota vallen me een aantal zaken op waar we gemeente en projectontwikkelaar als omgeving ook al eens op hebben gewezen, deze staan benoemd op bladzijde 7 onder het kopje risico's:

- Gevaarlijke locatie met mogelijk extra maatregelen. Het wordt dus duurder! Tel daarbij de naar verwachting grotere vervuiling bij Triferto (het valt altijd tegen is de ervaring), kan de betaalbaarheid van het plan alleen maar moeilijker worden.
- Er is nog geen overeenstemming over een groot deel van de benodigde percelen.
  Is er al een partij die het hotel wil exploiteren tegenover een brandstoffen depot en de Hornbach? Wat als het allemaal niet lukt met de partijen? Alleen maar huizen bouwen en de rest (stadskade) blijft maar even staan voor later? Of nog meer huizen om de hogere prijs te kunnen betalen?

Dan staat er nog bij het kopje financiën dat 'bij het vaststellen van de anterieure overeenkomst de financiële haalbaarheid is vastgesteld'. Die overeenkomst is er nog niet, maar zoals het in het stuk staat doet vermoeden van wel. Onderaan het stuk dat de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand

aan het vaststellen van het bestemmingsplan, dan is er pas zekerheid. De business case is (ben ik bang, gezien de benoemde risico's) ook nog lang niet sluitend.

Ik vraag me af of niet beter op een alternatieve locatie (in Vechtpoort liggen veel gronden te wachten), met het zelfde geld, meer resultaat kan worden behaald voor de woning markt. Heeft de raad in beeld hoe het plaatje financieel sluit voor de Zwartewaterzone?

Of komen we straks er later in het proces achter dat het een vergissing is geweest en dat het plan eigenlijk niet uitvoerbaar is zonder dat, agv een meer te nemen maatregelen in het kader van waterveiligheid, sanering van vuile grond en andere tegenslagen, een enorm verlies moet worden afgeboekt ten laste van de door de Zwolse burger opgebrachte belasting centen. M.i. liggen elders betere kansen om 280 woningen te bouwen.

Wat ook vreemd lijkt is de verdeling goedkoop duur: de stelling dat er veel goedkope huizen in Holtenbroek staan en daarom meer dure in de Zwartewaterzone kunnen worden gebouwd ten gunste van de doorstroming van uit Holtenbroek, dat lijkt wat vreemd toch als je het bekijkt vanuit Holtenbroek als wijk. Of gaat het eigenlijk niet om de Holtenbroekers?

participatie

Ik kan me voorstellen dat veel mensen die bij de inloop en ateliers zijn geweest zich afvragen wat er met hun opmerkingen is gedaan. Sommige zaken lijken wel terug te komen , maar over het algemeen is het plan ten opzichte van de een aantal jaren geleden nauwelijks tot niets is veranderd. Alle veranderingen lijken al ingecalculeerd. Na een jaar van stilte is het overigens na een paar momenten in het voorjaar al weer een half jaar stil. De participatie lijkt op deze manier alleen voor de dossiervorming gehouden.

Het gaat wat ver om het hele plan zo te bespreken, dus ik heb me beperkt tot een aantal opvallende zaken.

Tot slot

'Bezint eer ge begint' klinkt wat oubollig maar het dekt wel de lading van mijn conclusie. Denk er goed over na of dit plan wenselijk is op deze schaal die nu voor ligt. Meer groen, meer kwaliteit, dat is wat de toegangspoort van Zwolle verdient! Laat het aansluiten op de natuurgebieden langs de uiterwaarden van het Zwartewater en de Vecht. Niet alleen omdat ik daar ook woon, maar vooral voor de kwaliteit van de stad. Er worden al genoeg binnen stedelijke gebiedjes volgepropt, en dat is niet fijn voor een stad die nog verder wil groeien.

Zwolle, 25 oktober 2021

Bert Kamerman