voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 12 februari 2024

Onderwerp	Routekaart gebieds- en locatieontwikkeling
Versienummer	1.1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting
Marktpartijen, toegelaten instellingen en de gemeente hebben samen een routekaart opgesteld voor gebieds- en locatieontwikkelingen. De routekaart beschrijft het proces van initiatief tot en met vaststellen van het omgevingsplan. Dit proces is op hoofdlijnen voor alle gebiedsontwikkelingen en locatieontwikkelingen hetzelfde. In beide documenten is het door te lopen proces van start initiatief tot en met planologische procedure op hoofdlijnen uitgewerkt. Vervolgens zijn de verschillende ‘deelproducten’ uitgewerkt van wie op welk moment er wat verwacht wordt en welk doel het dient. Deze routekaart is richtinggevend en bedoeld om tussen gemeente Zwolle, marktpartijen en toegelaten instellingen vanuit eenzelfde raamwerk en dezelfde verwachtingen het gesprek met elkaar aan te gaan. Het uniformeren van de methodiek binnen Zwolse projecten leidt tot een eenduidige werkwijze bij Zwolse gebiedsontwikkelingen. Dit draagt bij aan onze woningbouw doelstelling, omdat het ten goede gaat van de snelheid en kwaliteit van ontwikkelingen.

Drie jaar geleden is de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling gepubliceerd. Een belangrijk onderdeel hiervan is de ‘routekaart complexe gebiedsontwikkelingen’.
Na publicatie van de methodiek in 2020 is Zwolle gestart met het implementeren van deze werkwijze in de projecten. De afgelopen jaren hebben we ervaringen opgedaan en knel- en verbeterpunten geconstateerd met deze methodiek van werken. Een probleem was dat de routekaart verschillend uitgelegd en toegepast kon worden door partijen. Dit vertraagde het proces. Door aanscherpingen in tekst en afbeeldingen en het opstellen van formats weten partijen wat en wanneer er verwacht wordt van de producten in het proces. De uitkomsten zijn dit jaar in samenwerking met het Concilium geëvalueerd en verwerkt in een routekaart gebiedsontwikkeling versie 2.1.

Er was nog geen routekaart voor locatieontwikkelingen. Er is nu ook voor dit proces een route uitgestippeld. Dit proces wijkt af, omdat het geen gebiedsvisie en bijhorende overeenkomst bevat. Dit heeft effect op het door te lopen proces en op te stellen producten. Deze route is nu ook gestandaardiseerd en heeft geresulteerd in een aparte routekaart voor locatieontwikkelingen (versie 1.1).

Daarnaast wordt er door alle belanghebbenden veel waarde aan gehecht dat de gemeente uniforme uitgangspunten en richtlijnen ontwikkelt over het kostenverhaal van de plankosten. Hiervoor is de Zwolse plankostenscan ontwikkeld. Het college heeft op 13 februari 2024 besloten om deze Zwolse plankostenscan als standaard, uniforme methode bij alle gebieds- en locatieontwikkelingen te hanteren voor het privaatrechtelijk verhalen van de plankosten op de ontwikkelende partij(en). De verschillende fases van de routekaart komen overeen met de fases uit de plankostenscan.

Datum 12 februari 2024

Bijlagen
1. Routekaart gebiedsontwikkeling versie 2.1
2. Routekaart locatieontwikkeling versie 1.2

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De aangepaste routekaarten als geijkte werkwijze bij complexe (binnenstedelijke) gebieds- en locatieontwikkelingen.

Inleiding
Drie jaar geleden is de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling gepubliceerd. Een belangrijk onderdeel hiervan is de ‘routekaart complexe gebiedsontwikkelingen’. In dit document is het door te lopen proces van start initiatief tot en met planologische procedure uitgewerkt. Vervolgens zijn de verschillende ‘deelproducten’ op hoofdlijnen uitgewerkt van wat er verwacht wordt en welk doel het dient. Het uniformeren van de methodiek binnen Zwolse projecten leidt tot een uniforme werkwijze bij Zwolse gebiedsontwikkelingen. Dit draagt bij aan onze woningbouw doelstelling, omdat het ten goede gaat van de snelheid en kwaliteit van ontwikkelingen.

Na publicatie van de methodiek in 2020 is Zwolle gestart met het implementeren van deze werkwijze in de projecten. De afgelopen jaren hebben we ervaringen opgedaan en knel- en verbeterpunten geconstateerd met deze methodiek van werken. De uitkomsten zijn dit jaar in samenwerking met het Concilium geëvalueerd en verwerkt in de routekaart gebiedsontwikkeling versie 2.1.

Daarnaast is er ook een route uitgestippeld voor locatieontwikkelingen. Dit proces wijkt af, omdat het geen gebiedsvisie bevat. Dit heeft effect op het door te lopen proces en op te stellen producten. Deze route is nu ook gestandaardiseerd en heeft geresulteerd in een routekaart voor locatieontwikkelingen. Ook dit document kan vastgesteld worden.

Kader
De routekaart is vastgesteld door de directie als geijkte werkwijze binnen de gemeente Zwolle voor projecten met betrekking tot gebiedsontwikkelingen en locatieontwikkelingen. De verschillende fases van de routekaart komen overeen met de fases uit de plankostenscan.

Kernboodschap
Door het vaststellen van de routekaart als geijkte werkwijze voor gebieds- en locatieontwikkelingen professionaliseren we de methodiek van werken en acteren we op de schaalsprong van Zwolle.

Toelichting
Het standaardiseren van de methodiek binnen Zwolse projecten leidt tot een uniforme werkwijze bij Zwolse gebieds- en locatieontwikkelingen. Dit gaat ten goede van de snelheid, betrouwbaarheid,

voorspelbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen. Daarnaast geeft het alle betrokkenen in- en externe partijen duidelijkheid over de afgesproken werkwijze.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
De kracht van de routekaart is dat het een gezamenlijk product is van marktpartijen, toegelaten instellingen en gemeente. Om deze reden is er in maart 2023 gestart met het opstellen van een externe projectgroep bestaande uit diverse leden van het Concilium. De uitkomsten en de vernieuwde routekaarten zijn besproken in het dagelijks bestuur van het Concilium op 23 november 2023 en op 7 december bij de algemene ledenvergadering.

Communicatie
Er is een pagina aangemaakt (zwolle.nl) om documenten toegankelijk te maken voor marktpartijen en toegelaten instellingen, zodat altijd de actuele versie gebruikt wordt. Klik hier om de routekaarten en bijbehorende documenten in te zien.

Financiën
N.v.t.

Risico’s
N.v.t.

Vervolg
N.v.t.

Openbaarheid
ja

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer