perspectief

Zwolle

Startnotitie

Ontwikkeling
Vastgoed

Telefoon (038) 498 2322

Aan Wethouder Ed Anker

Van Marktpartijen Zwartewaterallee + Arjan Ekelenkamp

Datum 11 juni 2019

Onderwerp **Startnotitie Zwartewaterallee Zwolle**

1. Aanleiding

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. Voor de komende jaren ligt er een enorme opgave om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Zwolle wil op een slimme manier kijken naar de uitdagende woonopgave die voor hen ligt.

Zoals door het Concilium in ‘Zwolle, Moderne Woonstad’ omschreven staat kan alleen met een integrale aanpak tussen gemeente en marktpartijen de gezamenlijke visie omtrent de groei en ambitie van Zwolle worden behaald. Dit geldt zeker voor een zone zoals de Zwartewaterallee waar meerdere opdrachtgevers bij betrokken zijn.

Aan de Zwartewaterallee te Zwolle zijn er plannen van verschillende opdrachtgevers (=initiatiefnemers) om projecten te ontwikkelen. De initiatiefnemers zijn: Jansen Vastgoed, deltaWonen, Lenferink/Van Wijnen, RED Vastgoed en Nijhuisbouw/Explorius. De projecten betreffen sloop- en nieuwbouw en transformatie van bestaande locaties. Omdat het verschillende initiatiefnemers betreft en de projecten gezamenlijk invloed hebben op het gebied, is het op dit moment niet wenselijk dat deze partijen individueel een projectinitiatief gaan indienen bij de gemeente Zwolle. Daarom is gekozen voor een nieuwe manier van samenwerken en dit te verwoorden in een gezamenlijke startnotitie voor de zone Zwartewaterallee waaraan alle initiatiefnemers hun projecten kunnen ophangen.

Om deze reden zijn de initiatiefnemers en enkele strategische partners, waaronder SWZ en Openbaar Belang, samen met de gemeente constructief in gesprek om zo het proces omtrent de totale ontwikkeling rondom de Zwartewaterallee sneller, efficiënter, integraal en met verkorte doorlooptijd te laten verlopen. De resultante van deze co-creatie tussen de gemeente, marktpartijen en Zwolse woningscorporaties is een gezamenlijke gebiedsvisie. In de visie worden op diverse abstractieniveausverschillende thema’s behandeld.

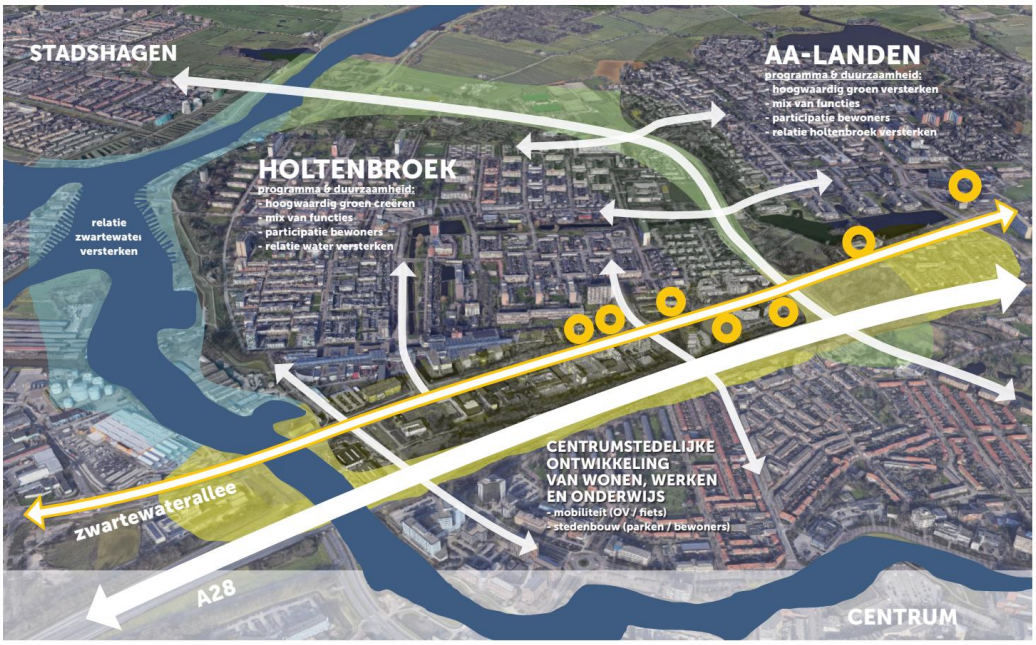
Datum 11 juni 2019

Hieronder treft u een overzicht van de betrokken partijen:

Als raamwerk hiervoor zijn vier abstractieniveaus vastgesteld met per niveau eigen thema's:

1. Stad: omgevingsvisie, ontwikkelingsstrategie, warmteplannen, hoogbouwvisie en mobiliteitsvisie;
2. Zone Zwartewaterallee: stedenbouw en mobiliteit;
3. Wijk (Holtenbroek en Aa-landen): (woon)programma, klimaat, duurzaamheid en participatie;
4. Project: individuele locatieontwikkeling door de initiatiefnemers.

In onderstaande afbeelding worden de abstractieniveaus en thema's gevisualiseerd.



2. Abstractieniveaus

<u>Stadsniveau</u>
Op stadsniveau zijn diverse visies aanwezig of in de maak. De gemeente Zwolle is in samenwerking met haar stakeholders volop bezig deze visies op te stellen, met als doel om van Zwolle een toekomstbestendige stad te maken waar het prettig wonen en werken is. Het gaat hierbij om o.a. de omgevingsvisie, ontwikkelingsstrategie, warmteplannen, hoogbouwvisie en mobiliteitsvisie.

De ontwikkelingen rondom de Zwartewaterallee lopen parallel en kunnen daarmee een bijdrage leveren aan de inhoud van deze visies. Uiteindelijk moeten de ontwikkelingen passen binnen deze visies. De totstandkoming van de visies moet echter niet vertragend werken voor de visie op en uitwerking van de projecten aan de Zwartewaterallee. Deze visie beperkt zich tot de zone Zwartewaterallee en het betreffende wijkniveau. Marktpartijen hanteren daarbij hun projectplanning en leveren waar mogelijk input voor de visies op stadsniveau.

Zone Zwartewaterallee
Dit niveau betreft globaal het gebied rondom de Zwartewaterallee tussen het Deltion College en het Winkelcentrum Aa-landen. De gebiedsafbakening met bijbehorende opgave is nu zo vastgesteld dat de opgave niet te complex wordt, waardoor er snelheid gemaakt kan worden. De Zwartewaterallee doorkruist de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Op dit niveau worden de thema's stedenbouw en mobiliteit integraal behandeld.

Er wordt een werkgroep samengesteld bestaande uit een verkeerskundig adviesbureau, buro MA.AN en een vertegenwoordiging van de initiatiefnemers. De gemeente zal op gezette tijden aanschuiven en meedenken. De werkgroep analyseert de huidige stedenbouwkundige context en infrastructuur en onderzoekt de toekomstige groeimogelijkheden en de daaraan gelieerde infrastructurele opgaven voor de Zwartewaterallee. Daarbij wordt ook gekeken naar de onderwerpen parkeren, openbaar vervoer en fiets- en voetgangersverkeer, oversteekbaarheid en het komen tot een gemengd gebied. De groeiambitie van de stad wordt hierbij als variabele meegenomen.

Als de plannen van de initiatiefnemers allemaal doorgang vinden zal er een groot aantal woningen aan het gebied worden toegevoegd. Op basis van de uiteindelijke visie op dit niveau kunnen op wijk- en projectniveau definitieve keuzes gemaakt worden.

Wijkniveau
Zoals eerder genoemd raakt de visie de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Op dit abstractieniveau worden de thema's programma en duurzaamheid behandeld. Hieraan wordt per wijk invulling gegeven, omdat de opgave per wijk kan verschillen.

Per wijk wordt een werkgroep samengesteld bestaande uit de initiatiefnemers van de projecten in deze wijk, aangevuld met belangrijke stakeholders uit de wijk, zoals de woningcorporaties, Deltion College en Driezorg.

Zoals omschreven in de 'Woonvisie Zwolle, Ruimte voor wonen' moet de nieuwbouw van de komende jaren niet alleen duurzaam zijn, maar ook toereikend voor alle inkomensgroepen. Dit geldt zowel voor de huur- als de koopsector. Zwolle moet aantrekkelijk blijven voor iedereen. Op het gebied van woningbouw zullen de initiatiefnemers goed moeten kijken naar het huidige woningbouwprogramma en gezamenlijk op verantwoorde wijze nieuwe woningen toevoegen aan dit programma. In de wijk Holtenbroek kan verder worden gegaan op de positioneringsstatement dat door de gemeente in samenwerking met de woningbouwverenigingen is gemaakt. Voor de wijk Aa-landen ligt dit er nog niet.

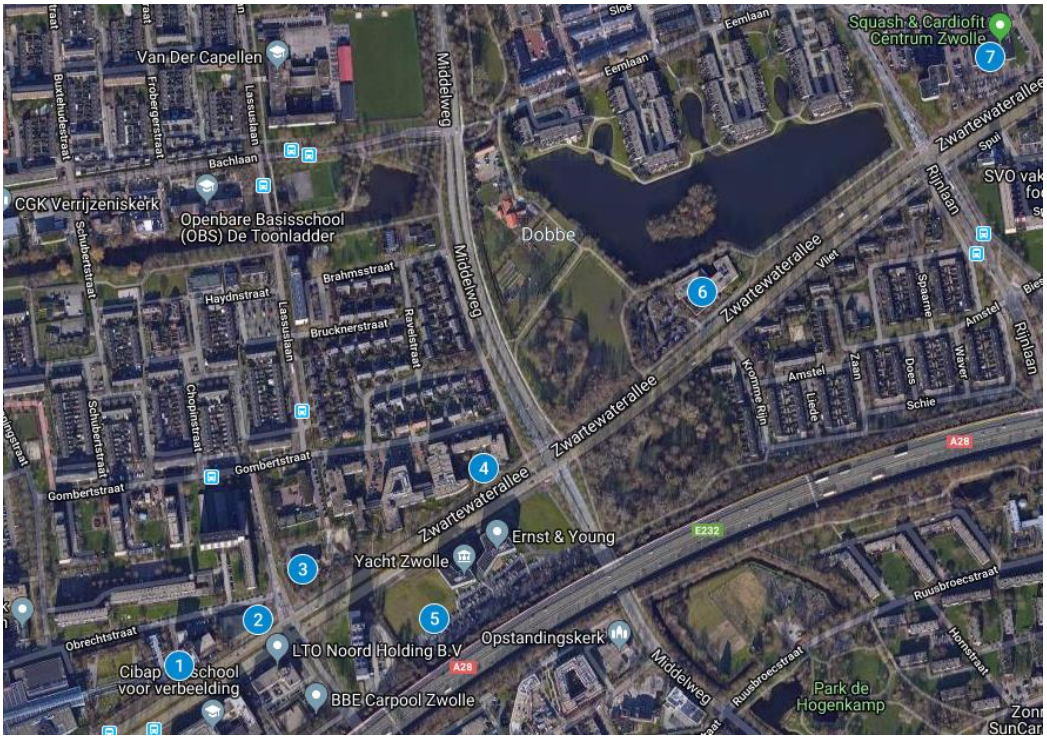
Naast de functie wonen, zal ook worden gekeken of er vanuit de wijken behoefte is aan toevoeging van andere functies.

Projectniveau
Aan de Zwartewaterallee zijn een aantal locaties waarvoor plannen zijn voor herontwikkeling. Het betreffen locaties waarvan projectontwikkelaars en een woningcorporatie eigenaar zijn of waar afspraken zijn gemaakt met de huidige eigenaar over mogelijke verwerving of ontwikkeling van de locatie.

Het programma dat op de verschillende locaties zal worden toegevoegd betreft met name woningbouw.

Het gaat vooralsnog om de volgende locaties en initiatiefnemers:
1. Obrechtstraat 28 (kantoorgebouw) - Jansen Vastgoed
2. Obrechtstraat 30 (KwitFit) - Nijhuis Bouw/Explorius
3. Monteverdilaan 204 (gesloopt schoolgebouw) - deltaWonen

4. Gombertstraat 350 (De Havezate) - deltaWonen
5. Zwartewaterallee 26-74 (La Diligence-terrein) - Mario Peters/Red Vastgoed
6. Zwartewaterallee 25 (Dobbe aan het water) - Lenferink/Van Wijnen
7. Dobbe 69 (Winkelcentrum Aa-landen) - Jansen Vastgoed



Het ene initiatief is verder in het planproces dan de ander. Voor het initiatief op het La Diligence-terrein ligt al een goedgekeurde startnotitie en is een intentieovereenkomst gesloten. Deze startnotitie blijft zijn juridische waarde houden, echter zal de initiatiefnemer van deze locatie wel mee doen met de gezamenlijke aanpak welke als input kan dienen voor de projecten en bestemmingsplanwijzigingen.

3. Beoogd resultaat

Om naar een go/nogo te gaan voor de verschillende ontwikkelingen aan de Zwartewaterallee moet eerst een integrale gebiedsvisie worden opgesteld. Deze bestaat uit de volgende deelproducten:

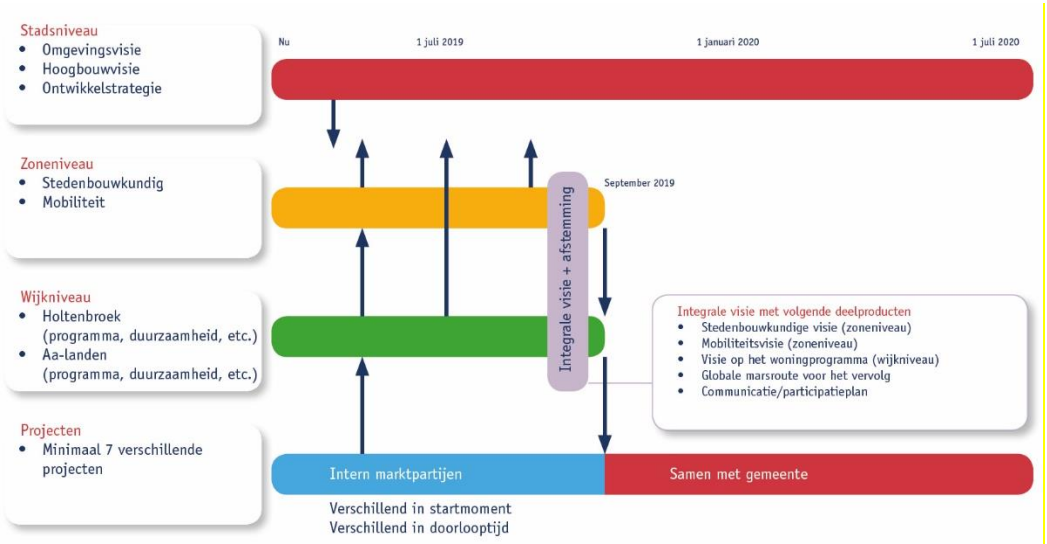
- Stedenbouwkundige visie (niveau Zone)
- Mobiliteitsvisie (niveau Zone)
- Visie op het (woning)bouwprogramma (niveau Wijk)
- Globale marsroute voor het vervolg (verdere uitwerking ontwikkelstrategie, fasering, etc.)

In principe krijgt ieder project bij een go op tijd een gemeentelijk projectleider toegewezen. Bij voorkeur is dit één persoon voor alle projecten. Gemeente en marktpartijen zullen de komende tijd samen gaan onderzoeken of deze samenwerking op een andere manier dan traditioneel kan worden vormgegeven.

Datum 11 juni 2019

4. Planning

Ook bij de planning worden dezelfde vier niveaus toegepast. Deze niveaus hebben ieder hun eigen planning welke op elkaar moeten worden afgestemd. In het onderstaande schema is dit gevisualiseerd:



5. Rolverdeling

We sluiten aan op de hoofdboodschap uit Zwolle, Moderne Woonstad (Concilium) en die is: naar een beter samenspel tussen markt en overheid in Zwolle. Meer professionaliteit en kwaliteit in de samenwerking en meer directe communicatie, onderling vertrouwen en transparantie zorgen uiteindelijk voor een beter samenspel en daarmee voor snelheid in het bouwen en meer kwaliteit van de stad. Natuurlijk hebben alle partijen daar een rol te vervullen. De sleutelrol en start daarvoor ligt bij de gemeente. Als zij zorgt voor meer regie, beleid en sturing dan worden andere partijen ook uitgenodigd, en misschien wel gedwongen, hun rol beter te spelen. Belangrijk hierbij is de daadkrachtige opstelling, de duidelijkheid en flexibiliteit die noodzakelijk is vanuit de gemeente om het proces sneller en efficiënter te laten verlopen. De gemeente mag daarbij verwachten dat partijen waarmaken wat ze beloven. De markt moet dan zorgen voor bouwtempo, kwaliteit/creativiteit, ondernemerschap, en een blik breder dan het eigenbelang en dus ook de durf om meer samen te werken in het belang van de opgave.
Om de snelheid in de ontwikkeling te houden en de gemeente te ontlasten bij het opstellen van de gebiedsvisie ligt het initiatief bij de marktpartijen. Om te voorkomen dat het een visie van de marktpartijen alleen wordt, zonder draagvlak bij de gemeente, is de gemeente wel betrokken bij de totstandkoming van de visie. De gedragen visie, conform het gedachtengoed van het Concilium, wordt vervolgens ter besluitvorming aan het college en de raad aangeboden.

Conform het gedachtengoed van het Concilium is voor de marktpartijen als uitdaging geformuleerd om over het projectniveau heen te stijgen en oog te hebben voor het gebiedsniveau en hierover ook onderling commitment en draagvlak te organiseren. Markpartijen onderschrijven deze uitdaging voor het proces Zwartewaterallee.
Mochten tijdens het traject onverhoopt toch tegenovergestelde belangen ontstaan tussen de marktpartijen, dan geven zij aan over welke onderwerpen verschil van inzicht bestaat. Dit kan dan besproken worden in bijvoorbeeld het NT-Fysiek Domein, met de wethouder RO en/of College. Het zal sterk afhangen van de eventuele dilemma's welk gemeentelijk beslisniveau hierover besluitvormend kan/moet zijn of juist alleen maar oriënterend/richtinggevend. Hierop voortuitlopen kunnen we nu echter helemaal niet. Het zal allemaal uit het komende proces gaan blijken.

Indien de marktpartijen en de gemeente tegenovergestelde belangen zouden krijgen, zullen de beslissingen op bestuurlijk niveau (Wethouder RO en/of College van B&W) moeten worden genomen. Hierop voortuitlopen kunnen we nu echter niet. Het zal allemaal uit het komende proces gaan blijken.
Mocht het wellicht toch zover komen dat er dilemma's worden voorgelegd aan de Wethouder RO en/of het College, dan respecteren alle (markt)partijen ook de uitkomst van die besluitvorming zelfs al is dat negatief voor (één of meer van de) partijen.

6. Randvoorwaarden

<u>Programma</u>
De locatie-initiatieven langs de zone Zwartewaterallee bieden in potentie een groot volume. Dat biedt mogelijkheden om tot een gevarieerd aanbod van functies te komen.

Woningbouw
Kwalitatief zegt de gemeente dan ook dat het uiteindelijke woningbouwprogramma op deze locaties gezamenlijk een pallet moet bieden aan verschillende prijsklassen, sociale huur, vrije sector (huur) en koop. Basisafspraak volgens de gemeentelijke richtlijnen is een verhouding van 30-40-30 voor respectievelijk goedkoop-middelduur-duur. Er kan afgeweken worden van deze verhouding als de gezamenlijke conclusie met de corporaties is dat vanuit wijkbelang blijkt dat een andere verhouding beter is voor de wijk. Hierover zullen afspraken worden gemaakt met de betrokken corporaties Openbaar Belang, SWZ en deltaWonen.

Voor wat betreft de woningtypen in relatie tot de locaties is het voorstelbaar dat er wordt ingezet op het toevoegen van appartementen. Verder dient het uiteindelijke programma aan te sluiten op de behoeften/wensen van Holtenbroek en Aa-landen. Dit zal op wijkniveau worden verkend, waarbij veel aandacht zal moeten zijn voor een gedifferentieerd aanbod aan appartementen en dus geen eenheidsworst.
Op voorhand ligt er geen vastgestelde verdeling goedkoop-middelduur-duur. De uiteindelijke verdeling is de resultante van het proces op wijkniveau. In dat licht speelt o.a. de belastbaarheid van de Zwartewaterallee een belangrijke rol, hetgeen namelijk ook de uiteindelijke aantallen toe te voegen woningen bepaalt.

Kwantitatief varieert de huidige bandbreedte tussen 1.000 en 1.300 woningen, verdeeld over de volgende initiatieven:

- Locatie 1, Kantoorgebouw Hooglaer, initiatiefnemer Jansen Vastgoed, aantal circa 125-150 eenheden
- Locatie 2, Kwikfitlocatie Zwartewaterallee, initiatiefnemer Nijhuis/Explorius, aantal circa 125-150 eenheden
- Locatie 3 en 4, DeltaWonen, aantallen nader te bepalen.
- Locatie 5, Hoek Zwartewaterallee/Middelweg, initiatiefnemer Red vastgoed, aantal circa 250-350 eenheden
- Locatie 6, Dobbe aan het water, initiatiefnemer Lenferink/Van Wijnen, aantal circa 180-250 eenheden
- Locatie 7, Winkelcentrum Aa-landen, initiatiefnemer Jansen Vastgoed, aantal circa 200-300 eenheden

Twee hoofdvragen zijn daarbij van belang:

1. Past het volume bij de marktvraag en behoefte van Holtenbroek en Aa-landen?
2. Wat is de positie van de Zwartewaterallee in deze gebiedsontwikkeling in termen van capaciteit, doorstroming en oversteekbaarheid?

Als resultante van het proces zal uiteindelijk duidelijk worden hoeveel woningen er toegevoegd kunnen worden en hoe op grond daarvan een gevarieerd programma zal worden aangeboden.

Overige functies

Om te komen tot een mixed use gebied, zal er worden onderzocht of er naast woningbouw behoefte is aan andere functies.

<u>Mobiliteit</u>

Voor mobiliteit zijn vier aspecten van belang:

1. De motie ZWA opwaarderen naar 70 km: in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen langs de ZWA, de stedelijke ontwikkeling op lange termijn en het creëren van aantrekkelijke woonomgevingen, past geen snelheidsverhoging naar 70 km/uur. Over de afhandeling van de motie ontvangt de raad een separate informatienota.
2. De belastbaarheid qua verkeersintensiteiten: hard uitgangspunt is dat de Zwartewaterallee het qua verkeer allemaal goed aan moeten kunnen. Dat bepaalt ook het uiteindelijke aantal en type aanbod van woningen (doelgroepen e.d./wel/geen autobezitters e.d.) als ook de (on)mogelijkheden voor hoogbouw. Er is dus een ingrijpende wisselwerking tussen mobiliteit/infra/woningaantallen/programma/ hoogte/stedenbouw.
3. Financiën: de locatie-ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven. Eventuele noodzakelijke ingrepen in/aan de infra/openbare ruimte op projectniveau, komen voor rekening van initiatiefnemers conform regulier beleid (kostenverhaal).
4. Eventuele grote infrastructurele ingrepen: uit ons gezamenlijke proces zou kunnen blijken dat het verstandig is om wel grootschalige ingrepen aan de Zwartewaterallee

te doen. Dit is in strijd met de randvoorwaarde dat de gemeente momenteel de Zwartewaterallee niet als prioritair gebied ziet en daarvoor geen investeringsruimte heeft. Ook zou het de wens om zo snel mogelijk woningen te realiseren, kunnen beïnvloeden. In de visie zal dan een stappenplan/fasering/scenarioplanning moeten worden opgenomen om eventuele vertraging te voorkomen, maar de ontwikkelingen het toekomstbeeld niet te laten blokkeren.

Energie

Vanuit de ontwikkelingen met betrekking tot warmte zit de gemeente nu middenin het proces van participatie voor de warmtevisie. Het ligt in de lijn der verwachting dat de gemeente gaat inzetten op het realiseren van warmtenetten voor de wijken Holtenbroek en Aa-landen, maar is nog geenszins zeker. Het kan zijn dat uiteindelijk andere systemen uit de warmtevisie voortvloeien. Op dit punt is dus nog wel flexibliteit gewenst. In het geval te zijner tijd wel wordt aangeloten op het warmtenet, dan zal in het ontwerp van de locaties/gebouwen hiermee alvast rekening worden gehouden en is er tussentijds ruimte voor eventuele suboptimale oplossingen. Voorkomen moet worden dat bij de beoordeling van de plannen in kader van vergunningverlening, de plannen moeten voldoen aan alle nu geldende wettelijke eisen en dat bij aansluiting op de warmtenetten op termijn er weer desinvesteringen moeten worden gedaan.

Natuurinclusief bouwen

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming ingegaan. Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van de natuur.

In navolging hierop is de term natuurinclusief onstaan. Deze term is overgenomen door de bouwwereld en zodoende kennen wij nu natuurinclusief bouwen.
Kort vertaald houdt dit in: ‘’het zodanig bouwen dat de natuur er ook baat bij heeft’’. Dus niet alleen voldoen aan de regels uit de Wet Natuurbescherming, maar pro-actief handelen ten bate van de natuur. Natuurinclusief bouwen gaat niet alleen om het dichten van de kloof tussen verharding en groen maar ook om het creëren van synergie en meerwaarde voor de natuur.

Voor de Zwartewaterallee (op zone- en projectniveau) zou dit niet alleen betekenden dat de initiefnemers in hun ontwerp rekening moeten houden met de gierzwaluwen, vleermuizen en de huismus. Maar juist samen met een partij als bijvoorbeeld NatuurPro kijk naar de gehele gebiedsontwikkeling en hoe het leefgebied van deze inheemse soorten kan worden ingepast, met als primaire doelstelling het in stand houden van de populatie en het liefst ook uitbreiden. Het gericht toepassen van nestkasten voor de verschillende soorten op strategische plekken rondom de Zwartewaterallee kan een meerwaarde leveren voor deze soorten en voor de stad en haar inwoners. Met de mogelijkheid om rondom de hele Zwartewaterallee rekening te houden met de natuur kan een uniek stuk Zwolle worden gecreëerd.

Klimaatadaptatie

De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water robuust en klimaatbestendig is ingericht. Zwolle wil koploper hierin zijn en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren.

Het is van belang om in de visie te bezien in hoeverre er met de nieuwe plannen kan worden bijgedragen aan water-robuuste en klimaatbestendige stedenbouw door het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-/werkomgeving zodanig in te richten dat mensen hier zo min mogelijk last van hebben. Kenmerken van een veranderend klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een grotere regenafvoer met een noodoverlaat, zodat er bij een hoosbui geen regenwater instroomt.

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben. Ook kan een klimaat adaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning zal zijn bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren?

Waterveiligheid en waterhuishouding

Is regenwater en vuilwater gescheiden in te zamelen? En wordt het regenwater in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met groen en water passerende verharding). Er dient rekening gehouden te worden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade? Deze onderwerpen zullen op zone- en projectniveau worden onderzocht.

Geluidhinder

Rekening dient te worden gehouden met wegverkeerslawaai ingevolge de A28, alsmede de Zwartewaterallee en Middelweg. Aan de hand van optredende geluidsbelasting dient kritisch beoordeeld te worden in hoeverre woningbouw aan de Zwartewaterallee haalbaar is, een goed leefklimaat te borgen is en voldaan kan worden aan de gemeentelijke beleidsregels. Hierbij vormen de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het uitgangspunt. Voor de binnenwaarde zal altijd onderzocht moeten worden of de binnenwaarde normen voor nieuwe woning gehaald kan worden.

Luchtkwaliteit en externe veiligheid

De visie en de uiteindelijke plannen dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor luchtkwaliteit betekent dat moet worden voldaan aan de Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De GGD adviseert overigens bij voorkeur een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen en rijkswegen tot gevoelige functies zoals bijvoorbeeld wonen en onderwijshuisvesting.

Kwetsbare bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de risicoplafonds van de A28 (PR) en zijn ook niet toegestaan binnen het zogenaamde Plasbrandaandachtsgebied van de A28. Daarnaast kan er sprake zijn van groepsrisico (GR). Indien plannen leiden tot een verhoging van het groepsrisico, dan zal dat te zijner tijd verantwoord moeten zijn of worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente Zwolle heeft hiervoor gebiedsgericht beleid geformuleerd. Bij voorkeur worden hogere dichtheden vermeden. Ook de huisvesting van (zeer) kwetsbare groepen heeft niet de voorkeur.

Hoogbouw

Op dit moment is het structuurplan het vigerende beleidskader o.a. voor hoogbouw. Het nieuwe kader zal worden vastgesteld met de Omgevingsvisie die in de maak is. In dat licht speelt wel/geen schaalsprong inwoneraantal Zwolle een belangrijke rol. En indien ja tegen een schaalsprong, hoe ziet dat er dan uit en wat betekent dat nu precies?. De uiteindelijke keuze ligt bij de gemeenteraad en het is nu nog niet bekend welke keuze er op dit punt wordt gemaakt. Vooraf wordt geen vastgesteld hoogbouwkader meegegeven, maar de uiteindelijke voorstellen voor hoogbouw als resultante van het proces te beschouwen. In dat licht speelt o.a. de belastbaarheid van de Zwartewaterallee een belangrijke rol. Aangezien de nieuwe hoogbouwvisie nog niet is vastgesteld, blijft dit een risico. Marktpartijen zijn zich daarvan zeer bewust en accepteren dat risico ook.

Financieel

Het is een realiteit dat de gemeente Zwolle op dit moment beperkte financiële middelen/investeringscapaciteit heeft op het gebied van infrastructuur. Dat betekent dat de gemeente scherpe keuzes moeten maken met betrekking tot de inzet van deze beperkt beschikbare middelen. De keuzes die nu zijn gemaakt laten zien dat de gemeente vooral wil inzetten op strategische plekken in de stad, zoals Spoorzone/Hanzeland en Centrumgebied. De zone Zwartewaterallee is in die zin geen prioritaire zone. De gemeente heeft echter wel financiële middelen beschikbaar voor de begeleiding van het proces.

De intiatiefnemers nemen voor eigen rekening en risico deel aan het proces om tot een gedragen gebiedsvisie te komen.

Communicatie/participatie omwonenden

Initiatiefnemers stellen een communicatieplan op voor de communicatie en participatie met omwonenden en belanghebbenden. Het is van belang dat er een gedragen visie voor de Zwartewaterallee ontstaat. Mensen moeten kunnen meedenken en meeschetsen aan de visieontwikkeling.

Vervolg

Deze startnotitie wordt via een informatienota ter kennisname aangeboden aan College en de Raad. Partijen zullen het proces de komende maanden verder vormgeven om te komen tot de eerder genoemde deelproducten en de gedragen integrale gebiedsvisie. Deze vormen samen het toetsingskader voor de diverse initiatieven in het gebied.

De integrale gebiedsvisie zal uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Dit is een belangrijk eerste go/nogo moment. De raad moet afwegen of de (financieel) haalbare visie ook de gewenste ruimtelijke, maatschappelijke en economische meerwaarde voor het gebied met zich meebrengt. Met de vaststelling van de visie door de raad wordt de eerste fase afgesloten.
In de fase daarna moeten de partijen (ontwikkelaars, grondeigenaren, gemeente e.d.) in overleg treden om afspraken te maken en de nodige overeenkomsten te sluiten over de realisatie van de visie. Pas als de onderhandelingen succesvol verlopen zijn en de benodigde overeenkomsten gesloten zijn, kunnen de benodigde bestemmingsplannen worden opgesteld en vastgesteld.