



Informatienota voor de raad

Datum 24 mei 2019

Onderwerp	Verkenning Gebiedsvisie Zwartewaterallee
Versienummer	V.2

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant J.W. Ekelenkamp
Afdeling Vastgoed / OW
Telefoon 038 498 2322
Email A.Ekelenkamp@zwolle.nl
Bijlagen 1: Startnotitie Gebiedsvisie Zwartewaterallee

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De startnotitie Gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Datum 24 mei 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. De komende jaren ligt er een enorme opgave om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Langs de Zwartewaterallee is sprake van plannen van verschillende opdrachtgevers (=initiatiefnemers) om woningbouwprojecten te ontwikkelen. In totaal gaat dat om circa 1.000 - 1.300 woningen, hetgeen een belangrijke bijdrage kan leveren aan het verminderen van de druk op de woningmarkt.

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 naar woningbouw en de ontwikkeling van enkele onbebouwde locaties. Omdat het verschillende initiatiefnemers betreft en de projecten gezamenlijk invloed hebben op het gebied, is het niet wenselijk dat deze partijen individueel een projectinitiatief gaan indienen bij de gemeente Zwolle.

Zwolle wil de woonopgaven op een slimme manier realiseren. 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 initiatiefnemers bij betrokken zijn. Om deze reden zijn de initiatiefnemers en enkele strategische partners, waaronder SWZ en Openbaar Belang, samen met de gemeente constructief in gesprek om het proces omtrent de totale ontwikkeling rondom de Zwartewaterallee sneller, efficiënter, integraal en met verkorte doorlooptijd te laten verlopen. Deze nieuwe manier van samenwerken is verwoord in een gezamenlijke startnotitie.

Met deze nieuwe manier van samenwerken proberen de initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk invulling te geven aan de belangrijke aanbevelingen uit het tussenadvies van de Taskforce Woningbouw over het samenspel tussen markt-lokale overheid. Voor zowel gemeente als initiatiefnemers vraagt dat om een positieve en nieuwsgierige grondhouding: het is immers met elkaar zoeken naar het anders vormgeven van die samenwerking als ook wennen aan andere rol(neming(en)).

Kernboodschap

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. 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.

Toelichting

Zoals aangegeven is voor het proces Zwartewaterallee een gezamenlijke startnotitie gemaakt. De initiatiefnemers traden hierbij als trekker op. In het verlengde van de afspraken met hen ligt de verantwoordelijkheid bij het opstellen van de gebiedsvisie Zwartewaterallee bij de initiatiefnemers. 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 gemeente zal telkens op strategische momenten worden betrokken om er voor te zorgen dat er uiteindelijk een gedragen visie

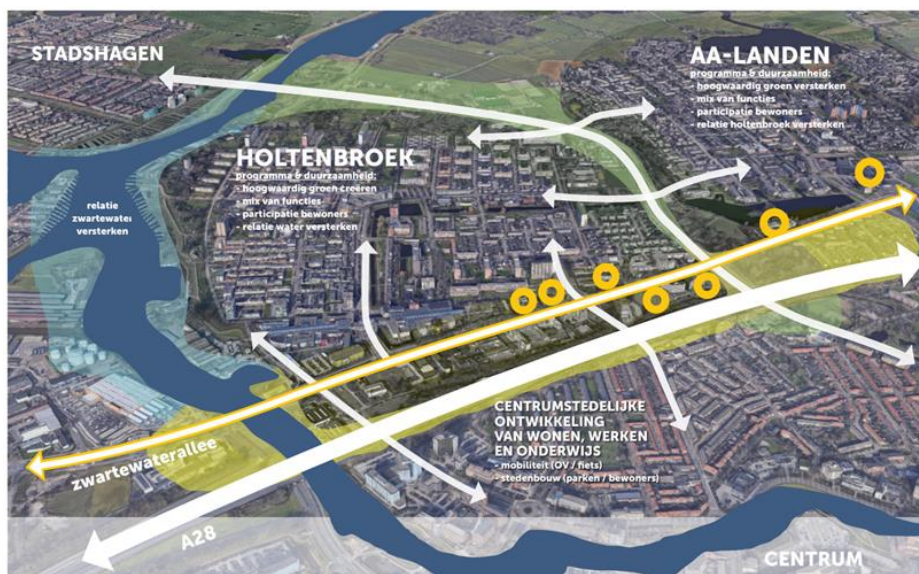
Datum 24 mei 2019

komt. De startnotitie beschrijft daarbij de gemeentelijke kaderstelling en randvoorwaarden als vertrekpunt voor het proces. Initiatiefnemers zijn op grond hiervan reeds begonnen met de inhoudelijke uitwerkingen (o.a. stedenbouw, mobiliteit, woningbouwprogramma, duurzaamheid).

De resultante van deze co-creatie tussen de gemeente, marktpartijen en Zwolse woningscorporaties is een gezamenlijke gebiedsvisie. In de visie worden op diverse abstractieniveaus verschillende thema's behandeld. 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.



Consequenties

In principe geen. Het eindproduct zal een concept-gebiedsvisie voor de Zwartewaterallee zijn die eerst moeten worden vastgesteld door college en uiteindelijk de raad. De gebiedsvisie vormt het uiteindelijke toetsingskader voor de individuele locatie-ontwikkelingen.

Het is wel zo dat de initiatieven voor substantiële woningbouw langs de Zwartewaterallee en de ambitie om aantrekkelijke stedelijke woonmilieus te ontwikkelen, van invloed zijn op de motie "70 km/uur op de hele Zwolse Ring". Over de afhandeling van deze motie ontvangt u een separatie informatienota.

Communicatie

Deze startnotitie is een co-creatie geweest tussen marktpartijen, corporaties en gemeente. Het is dus een gezamenlijke startnotitie of te wel een eerste resultante van een nieuwe manier van samenwerken.

Datum 24 mei 2019

Communicatie naar de omgeving moet nog plaatsvinden. Eén van de randvoorwaarden is dat initiatiefnemers een communicatie/participatieplan gaan opstellen (zie ook vervolg).

De initiatiefnemers zijn enthousiast (en ook trots) op het gelopen proces tot op heden en willen dat graag naar buiten uitdragen. De geldt ook voor de wethouder RO/Wonen en betrokken gemeentelijke medewerkers. Afsproken is dat initiatiefnemers komen met een voorstel voor publiciteit. Dat wordt vervolgens met de gemeente afgestemd (zie ook vervolg). Verder wordt nog voorgesteld om raadsleden in een vroeg stadium te betrekken bij het proces Zwartewaterallee. In overleg met de initiatiefnemers zullen zij raadsleden uitnodigen. Dat zal in ieder geval één keer voor het komende zomerreces het geval zijn en één keer na het zomerreces.

Datum 24 mei 2019

Vervolg

De initiatiefnemers zijn de komende periode verantwoordelijk voor het opstellen van:

- Communicatie/participatieplan;
- Voorstel voor publiciteit;
- Verschillende deelproducten (stedenbouw, mobiliteit, woningbouwprogramma, duurzaamheid);
- Concept-Gebiedsvisie.

De gemeente is telkens op strategische momenten betrokken om uiteindelijk toe te werken naar een gedragen concept-gebiedsvisie Zwartewaterallee. Deze concept-gebiedsvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college en vervolgens aan de raad.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris