

Informatienota voor de raad

Datum 26 mei 2020

Onderwerp	Gebiedsvisie Zwartewaterallee
Versienummer	V.2

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant J.W. Ekelenkamp
Afdeling Vastgoed
Telefoon 038 498 2322
Email A.Ekelenkamp@zwolle.nl
Bijlagen Bijlage 1: Concept-Gebiedsvisie Zwartewaterallee

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De stand van zaken Gebiedsvisie Zwartewaterallee

Datum

26 mei 2020

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Langs de Zwartewaterallee willen diverse initiatiefnemers graag woningbouwprojecten ontwikkelen. In totaal gaat dat om circa 1.300 woningen. Zoveel woningen erbij leveren een belangrijke bijdrage aan het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt. Initiatiefnemers zijn: Nijhuis Bouw/Explorius, RED Vastgoed, Jansen Vastgoed, deltaWonen en Lenferink/Van Wijnen. SWZ en Openbaar Belang zijn als strategische partners ook nauw betrokken. 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 indienen bij de gemeente Zwolle.

Zwolle wil de woonopgaven op een slimme manier realiseren. Zoals in 'Zwolle, Moderne Woonstad' (Concilium) 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 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 die op 12 juni 2019 is ondertekend.



Met deze nieuwe manier van samenwerken proberen de initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk invulling te geven aan de belangrijke aanbevelingen van de Taskforce Woningbouw (Concilium) 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)).

Datum 26 mei 2020

Kernboodschap

Het afgelopen jaar is samengewerkt aan de totstandkoming van de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Daarbij lag het voortouw bij de initiatiefnemers. De concept-gebiedsvisie Zwartewaterallee ligt nu klaar. De initiatiefnemers willen graag op korte termijn de participatie hierover met de omgeving starten.

Toelichting

Zoals al aangegeven is voor het proces Zwartewaterallee een gezamenlijke startnotitie gemaakt. De initiatiefnemers traden daarbij als trekker op. In het verlengde van de afspraken met hen, ligt ook de verantwoordelijkheid voor het opstellen van de gebiedsvisie Zwartewaterallee bij de initiatiefnemers. Om echter te voorkomen dat het een visie van de marktpartijen alleen is, zonder draagvlak bij de gemeente, is de gemeente wel betrokken bij de totstandkoming van de visie. De gemeentelijke kaderstelling en randvoorwaarden uit de startnotitie golden als vertrekpunt voor het proces en de inhoud van de visie. Op strategisch belangrijke momenten is de gemeente vanuit diverse disciplines betrokken bij dat proces en de inhoud, met als resultaat de nu voorliggende concept-gebiedsvisie Zwartewaterallee. We sluiten hiermee 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.

Nu is het moment aangebroken om draagvlak te zoeken met de omgeving. De initiatiefnemers willen dan ook graag de participatie met de omgeving starten over de concept-gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Consequenties

Het doel is om toe te werken naar een vastgestelde gebiedsvisie Zwartewaterallee door de raad. Hiermee is het mogelijk om verschillende locatieontwikkelingen veel meer in samenhang met elkaar te beschouwen. Het voorkomt een te enge beoordeling op alleen plotniveau. De concept-gebiedsvisie laat zien dat het mogelijk is om 1.300 woningen toe te voegen in een aantrekkelijk te maken stedelijk gebied. En wel vanuit diverse perspectieven: stedenbouw, mobiliteit, duurzaamheid en ook woonprogramma. Omdat de initiatiefnemers hun verschillende businesscases op elkaar hebben afgestemd en afspraken met elkaar hebben gemaakt, betreft de huidige verdeling van het woonprogramma over alle locaties 31%-48%-21% (goedkoop-middelduur-duur). Hiermee is de invulling van de locaties langs de Zwartewaterallee een waardevolle aanvulling voor de woningvoorraad in Zwolle. Er is een kleine verschuiving van minder duur naar meer middelduur. Deze verschuiving is verklaarbaar, omdat de markt voor dure appartementen (V.O.N.-prijs > €310.000) beperkt is.

Communicatie

Op 2 juli 2019 is de eerste participatieavond gehouden en deze was druk bezocht. De initiatiefnemers hebben omwonenden toen beloofd om de concept-gebiedsvisie te komen presenteren. Deze belofte lossen zij graag in. Momenteel lopen de voorbereiding voor de participatie: de initiatiefnemers bouwen aan een informatieve website en werken de wijze van participatie en de manier waarop de omgeving zo goed mogelijk kan worden geraadpleegd verder uit. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de richtlijnen m.b.t. corona. De gemeente is hierbij betrokken als adviseur en sparringpartner. De verantwoordelijkheid voor participatie ligt immers bij de initiatiefnemers, zoals ook met hen is afgesproken. De initiatiefnemers zullen transparant aangeven hoe zij met de oogst van de participatie omgaan en deze verwerken in de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Datum 26 mei 2020

Vervolg

De resultaten van participatie met de omgeving nemen initiatiefnemers mee en dat kan mogelijk leiden tot een aangepaste gebiedsvisie. De gebiedsvisie (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het college. Het college legt dat besluit vervolgens voor aan de raad waar definitieve besluitvorming over de gebiedsvisie plaatsvindt.

Na definitieve vaststelling van de gebiedsvisie door de raad houdt participatie met de omgeving niet op. De initiatiefnemers blijven verantwoordelijk voor het zoeken naar draagvlak bij de verdere uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties. De gebiedsvisie geeft de spelregels voor de ontwikkeling van de locaties en biedt daarmee houvast voor de nadere uitwerking van de gebiedsvisie in stedenbouwkundige ontwikkelingsplannen. In dat kader zullen nog verschillende onderzoeken en uitwerkingen moeten plaatsvinden om de definitieve haalbaarheid van de locatieontwikkelingen te (kunnen) bepalen. Besluitvorming van de raad over de verschillende locatie-ontwikkelingen, vindt dan uiteindelijk plaats bij het vaststellen van de ruimtelijke plannen hiervoor en de bijbehorende anterieure overeenkomsten.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke