

Informatienota voor de raad

Datum 9 november 2020

Onderwerp	Zwarte waterzone
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant M. Numan / A. Westenberg / W. van Hattum
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2508
Email M.Numan@zwolle.nl
Bijlagen n.v.t.

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Deze informatienota over de ontwikkelingen in de Zwartewaterzone

Datum 9 november 2020

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In januari 2019 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Zwartewaterzone vastgesteld. De visie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces met 2 oeverateliers in oktober 2018, waar de ruim 200 aanwezigen konden meedenken over de visie en 2 inloopbijeenkomsten in oktober/november 2018, bedoeld om aan te geven wat er met de inbreng is gedaan. Voor deze bijeenkomsten zijn gerichte en algemene uitnodigingen uitgegaan.

Na vaststelling van de gebiedsvisie Zwartewaterzone door uw raad zijn initiatiefnemers Bemog, en in een later stadium ook BPD, gestart met een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan voor twee locaties in het gebied (de Triferto/Botermanhaven en de locatie Jachthavens). Hierbij is afgesproken dat beide ontwikkelaars de verantwoordelijkheid zouden nemen om de buurt en belanghebbenden te blijven betrekken.

Dat hebben de ontwikkelaars gedaan: naast 1-op-1 gesprekken en gesprekken met direct omwonenden van beide locaties hebben zij opnieuw 2 oeverateliers en 2 inloopbijeenkomsten georganiseerd in november en december van 2019. Wederom met gerichte en algemene uitnodigingen.

Uit de reacties kwam naar voren dat er behalve positieve reacties ook kritische geluiden te horen waren. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan een zorgvuldig participatieproces, heeft zij naar aanleiding van deze geluiden aangestuurd op aanpassing van de plannen en het uitvoeren van aanvullende, niet verplichte, onderzoeken. Onder het kopje 'Aanpassingen en onderzoeken' geven we u aan op welke onderdelen extra onderzoek en/of aanpassing wordt gedaan.

Door de extra onderzoeken en aanpassingen is vertraging ontstaan in de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan en daarom is het plan niet rond de zomer van 2020 aan uw raad gepresenteerd, zoals eerder aangekondigd.

De gemeente heeft in de afgelopen periode opgemerkt dat over deze ontstane vertraging en de redenen daarvoor onvoldoende is gecommuniceerd met de betrokkenen en omwonenden. Hierop is de ontwikkelcombinatie aangesproken door de gemeente en zij hebben verzekerd dit per direct op te gaan pakken. Dit doen zij onder andere door het actualiseren van de website zwartewaterzone.nl, nieuwe 1-op-1 gesprekken met belanghebbenden en een webinar voor alle geïnteresseerden zodra de aanpassingen en onderzoeken zijn afgerond. Vanuit de gemeente wordt via de website (zwolle.nl/zwartewaterzone) informatie verstrekt over het proces, de samenwerking en de rolverdeling en worden belangrijke mijlpalen via algemene nieuwsberichten en per email aan belanghebbenden gecommuniceerd.

Kernboodschap

De ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan duurt langer dan verwacht. Belangrijkste reden daarvoor (naast COVID-19) is dat er geluisterd is naar de opmerkingen vanuit de wijk en er aanpassingen worden gedaan aan het plan en er extra onderzoeken worden uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op vragen en zorgen vanuit de wijk.

Datum

9 november 2020

Aanpassingen en onderzoeken

Hieronder worden de belangrijkste aanpassingen en onderzoeken kort toegelicht.

Bouwhoogte en -massa

De reacties uit de omgeving hadden o.a. betrekking op de voorgenomen bouwhoogte en -massa. De initiatiefnemers hebben daarop aanpassingen gedaan waardoor de bouwhoogte ranker en slanker is geworden. Ook is een aanpassing (verlaging) gedaan in de bouwhoogte om zo nog meer tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de omgeving. De bouwmassa is verminderd, waardoor er meer zichtlijnen vanaf de dijk door het bouwvlak lopen (doorkijkjes naar het water) en er zijn meer open plekken.

Natuur en buitendijks wonen

Met de gebiedsvisie heeft de raad de ambitie uitgesproken van de Zwartewaterzone een icoonproject te maken op het gebied van klimaatadaptatie en waterrobuust inrichten door buitendijks te bouwen. Wel moet aan randvoorwaarden worden voldaan ten aanzien van natuur en water. In opdracht van de gemeente is een functioneel programma van eisen voor buitendijks wonen opgesteld waaraan moet worden voldaan als buitendijks ontwikkeld wordt. Zo mag er geen waterbergingscapaciteit verloren gaan. De gebiedsvisie stelt bovendien dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering in het gebied. Om tot een goede afweging te komen en naar aanleiding van gesprekken met o.a. Natuurplatform Zwolle wordt door de initiatiefnemers aanvullend onderzoek gedaan naar bestaande natuurwaarden en de wijze waarop de ontwikkeling past binnen de ecologische waarden. Er wordt onderzocht of de ontwikkeling zelfs natuurpositief vorm kan krijgen. Het stedenbouwkundig ontwikkelplan wordt hierop aangepast.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid van het water

Met de gebiedsvisie wordt beoogd een doorgaande openbare route langs de oever van het Zwartewater te creëren. Zo worden de kades, de uiterwaarden en het water toegankelijk gemaakt voor de Zwollenaren. De gemeente zag in de planuitwerking nog mogelijkheden voor verbetering. Daarom wordt met de initiatiefnemers besproken hoe de toegankelijkheid van de oevers en de bereikbaarheid van het water nog verder verbeterd kan worden. Zodat de bewoners van Holtenbroek er een groene verblijfsruimte bij krijgen aan de Jachthavens en er in de toekomst gewandeld en gerecreëerd kan worden langs het Zwarte Water.

Parkeerdruk in de wijk

Rondom Deltion wordt er nu al parkeerdruk ervaren door omwonenden. Bij de participatiebijeenkomsten is de vrees geuit dat dit zal toenemen door de ontwikkeling. De gemeente wil daarom nader onderbouwd zien dat de parkeerdruk in de wijk niet zal toenemen door de ontwikkelingen. Daarnaast onderzoeken de initiatiefnemers samen met Deltion en de ontwikkelaars van de Zwartewaterallee de mogelijkheid van een gedeelde parkeervoorziening in combinatie met nieuwe mobiliteitsconcepten. Hierdoor wordt beoogd een toename van de huidige overlast te voorkomen en de bestaande parkeerdruk af te laten nemen.

Bereikbaarheid ontwikkellocaties

De verkeersafwikkeling in de wijk is niet alleen afhankelijk van de ontwikkelingen aan de Zwartewaterzone, maar ook afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de Zwartewaterallee. Door de ontwikkelaars van de Zwartewaterzone en de Zwartewaterallee is daarom onderzocht welke invloed de gezamenlijke ontwikkelingen hebben op de verkeerssituatie in de wijk. Op dit moment wordt nog

Datum

9 november 2020

specifiek gekeken naar de toegang van de ontwikkellocaties via de Industrieweg en de Palestrinalaan. Verkend wordt in hoeverre er kansen zijn om mee te koppelen met de opgave van het waterschap, die de dijken versterkt in het kader van het Hoogwater Beschermingsprogramma (HWBP) en ook opgaven heeft op deze locaties.

Doorstroommogelijkheden Woningen in Holtenbroek

De extra woningen op de locatie Jachthavens moeten een mogelijkheid worden voor Holtenbroekers om een woning te kunnen kopen of door te stromen naar een woning in het middeldure segment. Daarom zijn afspraken gemaakt over het woonprogramma (verhouding 20-50-30 goedkoop, middelduur, duur). Met de initiatiefnemers wordt besproken hoe de woningen betaalbaar blijven voor de toekomst, bijvoorbeeld in de vorm van een anti-speculatiebeding en welke mogelijkheden er zijn zodat Holtenbroekers voorrang krijgen bij de verhuur of verkoop van de woningen.

Overige ontwikkelingen in de wijk

Naast de ontwikkeling voor de Zwartewaterzone worden er ook plannen gemaakt voor de Zwartewaterallee, het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP Stadsdijken), de van der Capellenschool en de sloop/nieuwbouw door SWZ aan de Palestrinalaan en is Holtenbroek één van de eerste wijken binnen Zwolle die in het kader van de warmtetransitie wordt aangepakt om te komen tot een aardgasloze wijk. Er komt dus veel op de bewoners van de wijk af.

De gemeente realiseert zich dat gezien de vele projecten in Holtenbroek er nut en noodzaak is voor meer gebiedsgerichte samenwerking tussen gemeente, wijkpartners en ontwikkelaars. Daarnaast geldt specifiek voor de gemeente dat zij een regierol heeft in het afstemmen en stroomlijnen van de participatie en communicatietrajecten met de inwoners. Er vindt al afstemming plaats over de verschillende projecten, maar komend jaar zal dit versterkt worden.

Participatie

Zoals in de inleiding verwoord, is aan de voorkant afgesproken dat de ontwikkelaars verantwoordelijk zijn gemaakt voor een zorgvuldig participatieproces met de omgeving. De ontwikkelingen raken verschillende belangen en te zijner tijd moet door uw raad een zorgvuldig besluit genomen kunnen worden waarin alle belangen bekend zijn en meegewogen worden.

Zowel voor de gebiedsvisie als voor het stedenbouwkundig ontwikkelplan zijn meerdere oeverateliërs en inloopbijeenkomsten georganiseerd (in totaal 4 oeverateliërs en 4 inloopbijeenkomsten). We hebben als gemeente bij die bijeenkomsten geconstateerd dat het op onderdelen knelde en hebben daarom de ontwikkelaars gevraagd aanpassingen te doen aan het plan en aanvullend onderzoek uit te voeren. Het resultaat van deze aanpassingen en onderzoeken zal nogmaals met de omgeving gedeeld worden, onder andere via gesprekken met stakeholders, een vernieuwde website (zwartewaterzone.nl) en een webinar in het eerste kwartaal van 2021. De gemeente is nauw betrokken bij de opzet van dat participatiemoment.

Consequenties

Het stedenbouwkundig ontwikkelplan komt later naar de raad. De beoogde realisatie van deze ontwikkeling zal daardoor ook vertraagd worden.

Datum 9 november 2020

Financiën

Geen financiële consequenties voor de gemeente: de initiatiefnemers vergoeden de gemeentelijke inzet.

Communicatie

De initiatiefnemers zullen via de website zwartewaterzone.nl de omgeving informeren over de actuele stand van zaken en de ontstane vertraging. Ook gaat er binnenkort vanuit de ontwikkelaars een brief naar omwonenden en een mailing aan deelnemers van de oeverateliërs om ze te informeren over de stand van zaken en inzicht te geven in het vervolgproces. Met belanghebbenden worden opnieuw gesprekken gevoerd door de initiatiefnemers en in het eerste kwartaal van 2021 wordt door de initiatiefnemers opnieuw een participatiemoment georganiseerd in de vorm van een webinar. De gemeente is nauw betrokken bij deze momenten.

De gemeente verstrekt via de site www.zwolle.nl/zwartewaterzone (met name proces-) informatie over het project, inclusief een contactpersoon bij vragen. Daarnaast zal via nieuwsberichten belangrijke informatie gedeeld worden.

Vervolg

Wij gaan er vanuit dat het stedenbouwkundig ontwikkelplan conform de planning van de initiatiefnemers in het tweede kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd ter besluitvorming.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke