

Informatienota voor de raad

Datum 20 september 2023

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone
Versienummer	V .

Portefeuillehouder G. Rots

Informant T. de Muinck
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498
Email T.de.Muinck@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De situatie gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone.

Datum 20 september 2023

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP) voor de Zwarte Waterzone vastgesteld als onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan- of omgevingsplan. De gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone omvat twee deellocaties langs het Zwarte Water. De Stadsoevers – de bestaande jachthavens – en de Stadskade – bestaand industriegebied – die in het SOP integraal met elkaar verbonden zijn.



De ontwikkeling is een initiatief van de ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone (OCZW), die bestaat uit Bemog en BPD. Gemeente en Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone B.V hebben de afgelopen jaren gewerkt aan de uitwerking van het plan binnen de kaders zoals opgenomen in het vastgestelde Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP). Dit om te komen tot een start van de bestemmingsplan / omgevingsplan procedure, waarna de plannen gerealiseerd kunnen worden.

De macro-economische situatie in Nederland is de afgelopen tijd veranderd. Belangrijke wijzigingen zijn de sterke stijging van bouwkosten, stijging van de (hypotheek-)rente en de inflatie. Dit heeft gevolgen voor veel gebiedsontwikkelingen in Nederland en ook in Zwolle, zoals de Zwarte Waterzone.

Kernboodschap

Zoals veel gebiedsontwikkelingen in Nederland en Zwolle heeft ook de ontwikkeling van de Zwarte Waterzone te maken met de veranderende marktomstandigheden, waaronder een sterke stijging van bouwkosten, stijging van de (hypotheek-)rente en inflatie.

Onder deze marktcondities kan de Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone (BEMOG Projectontwikkeling en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling) de huidige plannen niet uitvoeren binnen de kaders, zoals die in 2021 door de gemeenteraad in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn vastgesteld.

Datum 20 september 2023

De Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone en de gemeente Zwolle bekijken nu samen wat de impact is op de plannen en onderzoeken mogelijke alternatieven. Omwonenden en andere betrokkenen worden hierover geïnformeerd.

Toelichting

De ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone heeft bij de gemeente Zwolle aangegeven onder deze marktomstandigheden de huidige plannen niet te kunnen uitvoeren. De ontwikkeling van de Zwarte Waterzone heeft een specifieke complexiteit. De twee deellocaties zijn integraal aan elkaar gekoppeld, waardoor het niet mogelijk is om te faseren en de investering aan de voorkant is met het verplaatsen van jachthavens groot. De wens van het college om dit hele gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken blijft overeind. Het gebied is nog steeds een belangrijke potentiële ontwikkellocatie en we kijken met de ontwikkelcombinatie naar wat wel mogelijk is.

Financiën

De financiële gevolgen van het alternatief voor de Zwarte Waterzone worden het komende jaar inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

Omwonenden en andere betrokken zijn geïnformeerd over de situatie. Omwonenden en andere betrokkenen worden weer meegenomen in het vervolgproces zodra hierover meer duidelijkheid is.

Vervolg

De Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone en de gemeente Zwolle bekijken nu samen wat de impact is op de plannen en onderzoeken mogelijke alternatieven.

Openbaarheid

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer