

Informatienota voor de raad

Datum 31 oktober 2023

Onderwerp	art. 45 vragen gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone
Versienummer	V .

Portefeuillehouder G. Rots

Informant T. de Muinck

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon

Email T.de.Muinck@zwolle.nl

Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van artikel 45-vragen van SP met als onderwerp gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone

Datum

31 oktober 2023

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

SP heeft vragen gesteld over situatie van de gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone. Dit naar aanleiding van de informatienota van 28 september

Kernboodschap*1. Wat is nu de precieze status van de huidige plannen?*

We zitten met de plannen in de haalbaarheidsfase: de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP) tot een uitvoerbaar en haalbaar plan.

De ontwikkelcombinatie kan het huidige plan niet uitvoeren binnen de kaders, die in 2021 door de gemeenteraad in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn vastgesteld. De Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone en de gemeente Zwolle bekijken nu samen wat de impact is op de plannen en onderzoeken mogelijke alternatieven. De wens van het college om dit hele gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken blijft overeind.

2. Welke concrete gemeentelijke kaders zijn op dit moment niet haalbaar?

De stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders, die zijn opgenomen in het SOP, zijn niet haalbaar.

3. Wanneer is voor het college duidelijk geworden dat deze ontwikkeling niet door kan gaan?

Voor de zomer werd duidelijk dat het plan moeilijk door de ontwikkelcombinatie te realiseren was. We hebben vervolgens gezamenlijk gekeken naar mogelijkheden om het plan wel door te kunnen laten gaan. Toen bleek dat dit niet mogelijk was, hebben we naar buiten gecommuniceerd.

4. Wat heeft het college gedaan om te zorgen dat de plannen alsnog binnen de afgesproken kaders uitgevoerd konden worden?

Met de ontwikkelcombinatie is gekeken naar mogelijkheden om de plannen aan te passen en te faseren. 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.

5. In hoeverre heeft het feit dat het plan was buitendijks te bouwen reden voor hoge kosten en het stoppen van de ontwikkeling?

De extra eisen voor buitendijks bouwen waren al opgenomen in de plannen en vormen derhalve niet de reden van stoppen van de ontwikkeling. De sterke stijging van bouwkosten, stijging van de (hypotheek-)rente en de inflatie, in combinatie met de hoge investeringskosten aan de voorkant van de gebiedsontwikkeling, maken dat de ontwikkelcombinatie het huidige plan niet uit kan voeren.

6. Bent u het met de SP eens dat het falen van deze ontwikkeling een mooie kans biedt om te breken met het verleden en samen met Holtenbroek en natuurorganisaties te werken aan een andere ontwikkeling die kan rekenen op draagvlak en echt wat toevoegt aan de wijk? Zo nee, waarom niet?

In het plangebied is veel bebouwing en verharding aanwezig vanuit huidige en voormalige functies, die voor de wijkbewoners weinig toevoegen. Bovendien zijn grote delen van het gebied nu niet publiek toegankelijk. De wens van het college om dit hele gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor inwoners blijft. Daarnaast blijft het een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw en andere

Datum 31 oktober 2023

ontwikkelingen. Het college vindt het belangrijk dat omwonenden en andere betrokkenen opnieuw worden meegenomen in het vervolgproces.

7. Welke alternatieven worden op dit moment onderzocht?

We staan aan het begin hiervan. We vinden het belangrijk om raad en omgeving te informeren over de status. We gaan nu eerst gezamenlijk onderzoeken welke mogelijke alternatieven er zijn voor de gebiedsontwikkeling.

Het college staat open voor nieuwe initiatieven die passen binnen de ambitie om het gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken en een bijdrage leveren aan onze woningbouwopgave.

8. Onderzoekt u ook de mogelijkheid de ontwikkeling op te knippen?

Ja, de mogelijkheid om de ontwikkeling te knippen en de integrale koppeling tussen de twee deellocaties los te laten, zullen we onderzoeken.

9. Wat is op dit moment de status van het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP)?

Dit is het vigerend kader. Omdat het niet haalbaar lijkt om binnen dit kader een plan te ontwikkelen, is eerst onderzoek nodig. Indien nodig zal het college de raad vragen een nieuw kader / visie vast te stellen. De raad is sowieso aan zet bij vaststelling van een omgevingsplan.

Tot die tijd is het vigerende bestemmingsplan het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Binnen de huidige bestemmingen zijn ook bouwmogelijkheden.

10. Betekent dit dat er nu ruimte komt voor destijds door wijkbewoners en organisaties aangedragen alternatieve ontwikkelingen voor dit gebied? Zo nee, waarom niet?

We zullen dit bij de planvorming betrekken, waarbij opnieuw de afweging moet worden gemaakt wat haalbaar is en kan worden verwerkt, en aan welke wensen geen invulling kan worden gegeven. In hoofdstuk 4 van het door uw raad vastgestelde SOP is een overzicht opgenomen van de verwerkte input vanuit participatie.

11. Zal de participatieaanpak Hanza! worden gebruikt om Holtenbroek te betrekken? Zo nee, waarom niet?

Ja. Waar we nu staan is al een heel participatie traject gevoerd. Inmiddels is de nieuwe participatiemethodiek Hanza! vastgesteld en deze gaat ook gelden voor een vervolg.

12. Bent u gezien de geschiedenis van de participatie rond deze plannen bereid als gemeente de participatie te leiden en aan te sturen? Zo nee, waarom niet?

Initiatiefnemers zijn in de huidige plannen zelf verantwoordelijk voor participatie. Juist aan de voorkant van de planvorming is er ruimte om input uit de participatie mee te nemen in de plannen. Over de participatie in het vervolg zullen nadere afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers. Afhankelijk van de alternatieven die worden onderzocht, zal de gemeente hierin een meer sturende rol nemen. Afstemming met andere projecten en het gebiedsprogramma Holtenbroek vinden we hierin belangrijk.

13. Nu er feitelijk sprake is van een nieuwe ontwikkeling worden de door de gemeenteraad vastgestelde kaders m.b.t. betaalbaarheid (30-40-30, minimaal 20 procent sociale huur etc.) nu wel toegepast? Zo nee, waarom niet?

Datum 31 oktober 2023

Dit is nu te vroeg. Het door uw gemeenteraad vastgesteld SOP is het vigerend kader. Zie verder het antwoord op vraag 9.

14. Welke overige gemeentelijke kaders worden gehanteerd bij het afwegen van deze alternatieven?

Het overige gemeentelijke beleid is voor deze gebiedsontwikkeling van toepassing. Bij een toekomstig omgevingsplan wordt ingegaan op het relevante beleid.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer