

Raadsplein besluitvormend

Datum 1 oktober 2018

onderwerp Visievorming Zwarte Waterzone
portefeuillehouder Ed Anker
informant Bijlsma, Paula (2176)
medeopstellers
afdeling Ruimte en Economie
bijlagen Voorstel: Informatienota Visievorming Zwarte Waterzone

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het opstellen van een gezamenlijke integrale gebiedsvisie voor de Zwarte Waterzone
2. Op 1 en 2 oktober worden er “Oever-ateliers” gehouden voor de omwonenden en andere belangstellenden
3. Eind 2018 wordt de gezamenlijke visie ter behandeling en vaststelling aan uw raad aangeboden.

Informatienota voor de raad

Datum 28 augustus 2018

Onderwerp	Visievorming Zwarte Waterzone
Versienummer	V2

Portefeuillehouder Wethouder Anker

Informant P. Bijlsma
Afdeling Ruimte en Economie / OW
Telefoon 038 498 2176
Email P.Bijlsma@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het opstellen van een gezamenlijke integrale gebiedsvisie voor de Zwarte Waterzone
2. Op 1 en 2 oktober worden er “Oever-ateliers” gehouden voor de omwonenden en andere belangstellenden
3. Eind 2018 wordt de gezamenlijke visie ter behandeling en vaststelling aan uw raad aangeboden.

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In de zone rondom het Zwarte Water spelen verschillende initiatieven en komt de nodige dynamiek op gang. Dit zal uiteindelijk leiden tot een (gedeeltelijke) verkleuring van het gebied. Naast het waterschap dat in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma met planvorming rondom dijkversterking bezig is, zijn er in het gebied verschillende initiatieven die vragen om een strategie en visie op het gebied. Door de verschillende ontwikkelingen en deelgebieden met elkaar te verbinden is het mogelijk de (meekoppel)kansen te benutten die zich voordoen. De verschillende delen van de stad rondom het Zwarte Water worden zo beter met elkaar verbonden, en er kan een kwaliteitsslag gemaakt worden, zowel ruimtelijk, functioneel als sociaal-economisch.

In mei 2016 is een eerste startnotitie in het pfo behandeld over de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Sinds die startnotitie is er veel gebeurd; er zijn initiatieven en initiatiefnemers bijgekomen en afgevallen. Inmiddels is er een gebiedssamenwerking op gang gekomen met drie partijen; het waterschap Drents Overijsselse Delta, ontwikkelaar Bemog, en de gemeente Zwolle.

De partijen zijn uitgedaagd om verder te denken dan de locatieontwikkeling en samen te werken in een integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij is ook de onderlinge afhankelijkheid duidelijk gemaakt. Om echt een kwaliteitsslag te maken kunnen de ontwikkellocaties niet los van elkaar gezien worden en is het belangrijk dat opgaven vanuit stedelijk maar ook buurtniveau meegekoppeld worden.

Datum 28 augustus 2018

Kernboodschap

Door een integrale gebiedsontwikkeling gezamenlijk op te pakken wordt meerwaarde gecreëerd in het gebied, waardoor het mogelijk wordt om een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Dat betekent dat er door het opstellen van een gezamenlijke visie onderzocht wordt of er een ontwikkeling kan komen, waarbij er woningen gebouwd worden op het terrein van de jachtwerf en de Hanzehaven (incl. de watersportvereniging), en dat het gebied Leenman/Triferto/ Botermanhaven ook ontwikkeld wordt op een zodanig manier dat financieel het 'zoet' van de woningbouw verrekend wordt met het eventuele 'zuur' van de ontwikkeling Leenman/Triferto/ Botermanhaven. Waarmee voor de gehele zone een kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

Het gebied

Het plangebied betreft de strook van het Zwarte Water van de Holtenbroekerbrug tot aan de Mastenbroekerbrug (Holtenbroekzijde). Het waterschap heeft voor het hele traject van de dijk in dit gebied een forse opgave om de dijk te verstevigen (hoogte, stabiliteit, piping). De ontwikkeling van het HWBP is al ver gevorderd. Momenteel is het waterschap bezig met de aanbesteding (ontwerp en uitvoering) en de subsidie aanvraag. Er kunnen echter nog wijzigingen plaatsvinden in de voorkeursalternatieven. De mogelijke ontwikkelingen in het plangebied kunnen ook voor het waterschap een oplossing bieden voor een aantal complexe opgaven. Belangrijk is dan wel dat er voor het einde van 2018 een door de gemeenteraad vastgestelde visie ligt.

Binnen het plangebied zijn een tweetal potentiële ontwikkellocaties te onderscheiden.

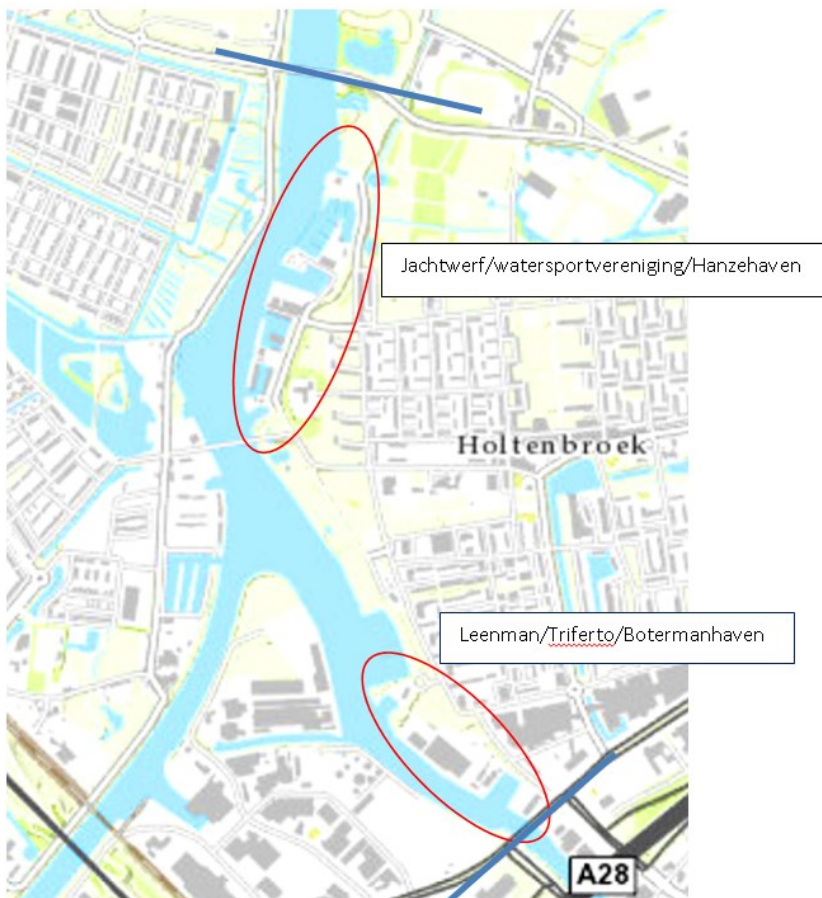
Locatie Leenman/Triferto/Botermanhaven

Deze locatie is een stedelijke locatie, welke geheel buitendijks ligt. Het Zwarte Water is nauwelijks beleefbaar in dit deelgebied. Het terrein is niet openbaar toegankelijk en er zijn geen doorgaande routes langs het water. De locatie ligt binnen de geluidzone van het bedrijverterrein Voorst. Ook A28 en de Blaloweg hebben een geluidzone vanwege verkeerslawaaai. Dit betekent dat geluidgevoelige functies in principe (bijv. woningbouw) niet mogelijk zijn. De dijkversterking in het gebied is een zeer complexe opgave. Vanwege o.a. de vele coupures in de dijk, de waardevolle bomen en de ondergrondse infra.

Het terrein is een bedrijventerrein van ca. 5 hectare welke zijn bedrijfsfunctie deels heeft verloren. Op de historische scheepswerf Leenman is in één van de gebouwen een skischool gevestigd. De grote loods, de kraan en de hellingbaan op het terrein zijn cultuurhistorisch waardevol. Inmiddels is er een initiatiefnemer die de loods en hellingbaan langdurig wil huren, opknappen en gebruiken voor leisure en horeca. Het initiatief kan de zo gewenste dynamiek in het gebied op gang brengen. Het terrein van Triferto (kunstmestgroothandel) heeft een tijd leeggestaan, maar wordt sinds een aantal weken tijdelijk verhuurd aan een Kampens overslagbedrijf voor veevoedergrondstoffen. Deltion gebruikt het terrein ook tijdelijk als parkeervoorziening. De eigenaar wil het terrein uiteindelijk verkopen. Bemog heeft een overeenkomst met de eigenaar van eerste recht op koop. De Botermanhaven is een verwaarloosd terrein waar een loods op staat welke in gebruik is bij de Pinkstergemeente voor opslag. In het haventje ligt een woonboot met timmerwerkplaats. De Botermanhaven is in eigendom van de Gemeente Zwolle.

Een mogelijk toekomstbeeld voor deze locatie is een plek met een openbaar karakter met meer stedelijke publieke functies, te denken valt aan horeca, leisure, hotel, sport, jachthaven, rederij, onderwijs, cultuur.

Datum 28 augustus 2018



Locatie Havens

De tweede ontwikkellocatie is de locatie van de jachtwerf Dijkzicht, de watersportvereniging en de Hanzehaven; een gebied van ongeveer 6 hectare. Het gebied ligt geheel buitendijks en ligt vanuit Holtenbroek gezien verscholen achter de dijk. In het gebied wordt ook gewoond, er zijn een aantal (bedrijfs)woningen aanwezig. De beide jachthavens, de verenigingshaven en De Hanze bieden in totaal 255 ligplaatsen. Jachthavens vervullen een belangrijke behoefte aan recreatie voor de inwoners van stad en regio. Beiden hebben een wachtlijst.

Het gebied maakt deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Bouwen in de hoofdgroenstructuur is alleen mogelijk als de functies die de hoofdstructuur ter plaatse vervult blijven bestaan of worden versterkt.

Bemog heeft de Jachtwerf Dijkzicht verworven en heeft een positie via overeenkomsten met eigenaren van de Hanzehaven. De tussengelegen watersportvereniging Zwolle heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan verplaatsing.

Mogelijk toekomstbeeld voor deze locatie zijn woningbouwontwikkelingen in het groenstedelijk woonmilieu. Belangrijk is dat het gebied een openbaar karakter krijgt en dat het Zwarte Water voor de bestaande buurt beter toegankelijk en beleefbaar wordt.

De locatie ligt geheel buitendijks en zal een waterrobuuste inrichting moeten krijgen. Vanuit recreatief oogpunt is het niet gewenst dat de recreatieve ligplaatsen van de Hanzehaven en de watersportvereniging verdwijnen. Daarom zullen de ligplaatsen (afgestemd op de toekomstige trends) bij woningbouwontwikkeling binnen Zwolle gecompenseerd moeten worden.

Datum 28 augustus 2018

Het tussenliggende gebied

Het gebied tussen de twee ontwikkellocaties wordt niet met vastgoed ontwikkeld, maar wordt wel meegenomen in de visie, omdat het de doorlopende verbinding tussen de twee locaties. De buurt en de Klooienberg hebben een inrichtingsplan voor het gebied ontwikkeld, wat de toegankelijkheid en het recreatief gebruik van het gebied bevordert.

De gemeente is eigenaar van het brugwachtershuisje bij de Twisvlietbrug. De nieuwe bestemming van het huisje wordt meegenomen bij de gebiedsontwikkeling.

Gezamenlijke gebiedsontwikkeling

Partijen zijn uitgedaagd om verder te denken dan de solitaire locatieontwikkeling en samen te werken in een integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij is ook de onderlinge afhankelijkheid duidelijk gemaakt.

Het terrein van Leenman, Triferto en de Botermanhaven ligt binnen de geluidzone van Voorst.

Woningbouw op deze locatie is niet mogelijk. De gemeenteraad heeft een duidelijke afspraak met de ondernemers van Voorst gemaakt: geen nieuwe woningen binnen de geluidzone. Dit uitgangspunt maakt het voor de eigenaren lastig om tot een haalbare ontwikkeling te komen.

Ook ligt een solitaire woningbouwontwikkeling op de locaties van de watersportvereniging en de Hanzehaven niet voor de hand. Het betreft hier de stedelijke hoofdgroenstructuur en bovendien is het buitendijks gebied. Maar op het moment dat de beide locaties in ontwikkeling aan elkaar en de overige opgaven (zowel stedelijk als op buurtniveau) gekoppeld worden is het wellicht mogelijk om voor het gehele gebied tot een kwaliteitsimpuls te komen.

De projectgroep van de drie samenwerkende partijen (waterschap, Bemog en gemeente Zwolle) heeft de volgende doelstelling geformuleerd voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling:

het gezamenlijk opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de Zwarte Waterzone, waarna door middel van bestemmingstransformatie, onhaalbare herontwikkelingen haalbaar worden.

De visie brengt in beeld hoe de verschillende wensen, ambities en ontwikkelingen elkaar versterken, meerwaarde creëren en in de tijd optimaal ontwikkeld kunnen worden.

Uitgangspunten daarbij:

- 1 we zijn altijd op zoek naar meervoudige waardecreatie*
- 2 we zetten in op een hoge levenskwaliteit (leefomgeving)*
- 3 we willen duurzaam erfgoed voor de stad creëren*
- 4 communicatie en participatie stemmen we op elkaar af*
- 5 afstemming op de planning van het waterschap (HWBP)*

Rol gemeente

In de fase van visievorming is de gemeente actief deelnemer, maar niet de trekker van het proces, dat is de ontwikkelaar. Belangrijk is wel dat we als gemeente onze eigen kaders en randvoorwaarden formuleren en deze meegeven in het proces (zie paragraaf 5). We hebben in het proces een duidelijk publiekrechtelijke rol, maar ook privaatrechtelijke verantwoordelijkheid. Onderdeel van de visievorming is het onderzoek of er tot een mogelijke haalbare businesscase te komen is.

Participatie en communicatie.

Er is door de werkgroep communicatie (Holtenbroek NU, waterschap, Bemog, gemeente Zwolle) een gezamenlijk communicatieplan opgesteld. Kern daarvan zijn de "Oeverateliers" voor de buurt. Op 1 en 2 oktober kunnen omwonenden (Holtenbroek en Stadshagen) en overige belangstellenden (o.a. ondernemersvereniging Voorst, booteigenaren) in het Wijkcentrum Holtenbroek meedenken en

Datum 28 augustus 2018

meeschetsen aan de visieontwikkeling. Daarbij is ook belangrijk is om te kijken of er wensen vanuit de buurt meegekoppeld kunnen worden. De ontwerp-visie zal teruggekoppeld worden aan de deelnemers.



Gemeentelijke kaders en onderzoeksvragen

Omdat de gemeente niet zelf de visie maakt, maar het een gezamenlijk proces is, is het wel van belang dat we als gemeente onze eigen kaders en randvoorwaarden meegeven aan het proces. Deze kaders en randvoorwaarden zijn gedestilleerd uit het bestaande beleid (o.a. Omgevingsvisie deel 1, strategische opgaves), en het in ontwikkeling zijnde beleid.

Gemeentelijke kaders voor de visie Zwarte Waterzone:

Gebiedsontwikkeling

- Door de ontwikkeling van de locatie Leenman/Triferto/Botermanhaven en de locatie Havens wordt een kwaliteitsverbetering bewerkstelligt in de gehele Zwarte waterzone, incl het tussenliggende gebied. Door nu aan de visie te werken, kunnen de meekoppelkansen met het Hoogwaterbeschermings-programma (HWBP) optimaal benut worden.
- De beide locaties kennen een onderlinge afhankelijkheid. Zonder een kwalitatief goede ontwikkeling van de Leenman/Triferto locatie, zal er geen woningbouw op de locatie van de watersportvereniging en de Hanzehaven worden toegestaan. Voor het eventueel bebouwen van het jachtwerfje Dijkzicht moet een apart onderzoeks en besluitvormingstraject gelopen worden.

Energie en Milieu

- De Zwarte Waterzone transformeert tot een veilig en gezond woon- en werkgebied. De energievoorziening is duurzaam en maakt zoveel mogelijk gebruik van energie bronnen in de directe omgeving. Onderzocht moet worden of aansluiten met een toekomstige warmtenet in Holtzenbroek mogelijk is. De Zwarte Waterzone levert geen beperkingen op voor de aanwezige bedrijven op Voorst.

Datum 28 augustus 2018

- Op de de locatie Leenman/Triferto/Botermanhaven zullen geen geluidgevoelige functies (o.a. woningbouw) gerealiseerd kunnen worden. Milieurandvoorwaarden, ook ten aanzien van veiligheidscontouren van bedrijven op Voorst, zijn bepalend voor de nieuwe functies.

Wonen

- De locatie havens kent een kwalitatief hoogwaardig groenstedelijk woonmilieu. De bouwveloppe/ woningbouwopgave is integraal onderdeel van de wijk, in samenhang met het positioneringsstatement Holtenbroek, en houdt rekening met de huidige woningverdeling in Holtenbroek. De voorgestelde verdeling naar prijsklasse is globaal 20/50/30, grondgebonden en niet grondgebonden. 20% goedkoop betreft zowel goedkope koop als sociale huur. De nadruk ligt op middelduur (huur en koop). In het woningaanbod is aandacht voor vernieuwende, collectieve, levensloopbestendige (samen)woonvormen. Toevoegen van waterwoningen is een grote kans, uniek milieu hebben we nog niet.
- De woonbuurt is nadrukkelijk onderdeel van Holtenbroek, geen “gated-community”. De woningen zijn (deels) bereikbaar voor inwoners van Holtenbroek (doorstromers).

Natuur, groen en recreatie

- Het streven is de oevers in het gehele plangebied openbaar toegankelijk te maken en zo worden ingericht dat deze uitnodigen tot gebruik (fiets- en wandelpaden, verblijf) en daarmee het water beter beleefbaar te maken. (incl kansen voor recreatieve rondjes vanuit Stadshagen). De ambitie is om uiteindelijk een doorgaande wandelroute langs het Zwarte Water van de binnenstad naar Holtenbroek te realiseren. De oevers worden zoveel mogelijk natuurvriendelijke ingericht.
- Locatie havens betreft bouwen in de stedelijke hoofdgroenstructuur, dit betekent een stevige opgave om in de gehele zone een groene kwaliteitsimpuls te geven. De noodzakelijke kwalitatief hoogwaardige groencompensatie wordt ook meegekoppeld met de ingrepen die het waterschap gaat doen in het kader van het HWBP. Natuurinclusief bouwen op beide locaties is een must.
- De dijk is in het een doorgaande groene recreatieve zone waarin zowel het wandel-als fietsrouten netwerk een plek hebben met fijnmazige aansluitingen op de wijk.
- De ligplaatsen van de Hanzehaven en de watersportvereniging mogen niet verdwijnen, deze moeten verplaatst/gecompenseerd worden. Een onderzoek naar de toekomstige behoefte aan jachthavens (trends en ontwikkelingen, bijv. ‘van bezit naar gebruik’) is helpend zijn om de juiste wijze/omvang en de locatie(s) van compensatie te bepalen.

Water en klimaat

- De locatie havens ligt buitendijks en zal een waterrobuuste inrichting moeten krijgen. De bergingsfunctie in tijden van hoge waterstanden die het gebiedje nu heeft zal gehandhaafd moeten blijven. Dit betekent niet de hele locatie integraal ophogen tot dijkhoogte. Er moet een goed ontwerp komen met mogelijk verschillende overstromingsprofielen. Dit is een ontwerpuitdaging en kan de aantrekkelijkheid van het gebied en de beleefbaarheid van het water vergroten.
- Het gehele gebied wordt klimaatadaptief ingericht.

Datum 28 augustus 2018

Cultuurhistorie

- Cultuurhistorie waarden in het gebied worden geïnventariseerd en meegenomen bij de toekomstige planuitwerkingen.

Verkeer

- Beide locaties moeten zo optimaal mogelijk ontsloten worden, rekening houdend met bestaande functies en bewoners. De dijk zelf mag voor de locatie havens niet als auto-ontsluiting gebruikt worden, daarmee wordt vermenging van autoverkeer met fiets- en wandelgebruik (veelal recreatief) zoveel mogelijk vermeden.

Participatie

- Bij de visievorming worden de omwonenden en andere belangstellende partijen betrokken door middel van "Oeverateliers". Bewoners en partijen kunnen meedenken en meeschetsen. Men krijgt de gelegenheid om de eigen belangen en ideeën naar voren te brengen. Voordat de visie aan de raad ter vast stelling wordt aangeboden, worden de resultaten van de ateliers aan de deelnemers teruggekoppeld.

Vervolg

De gemeenschappelijke integrale visie zal eind 2018 ter behandeling en vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Dit is een belangrijk eerste GO/NO GO moment. De raad moet afwegen of de visie ook de gewenste ruimtelijke, maatschappelijke en economische meerwaarde voor het gebied met zich meebrengt.

Openbaarheid

Informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang

Kenmerk 48454

Onderwerp Visievorming Zwarte Waterzone

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 11-09-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 oktober 2018,

de voorzitter,

de griffier,