

Overdracht College-Raad

Datum 13 december 2018

onderwerp	Gebiedsvisie Zwartewaterzone
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Bijlsma, Paula (2176)
medeopstellers	Roon, Anneloes van (2418) Snel, Henk (2636)
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Gebiedsvisie Zwartewaterzone Bijlage: 1. Gebiedsvisie Zwartewaterzone Bijlage: a. Opbrengst Oeverateliers 1 en 2 oktober Bijlage: b. Opmerkingen inloopavonden 5 en 8 november

Voorgesteld besluit raad

te besluiten om:

de Gebiedsvisie Zwartewaterzone vast te stellen



Beslisnota voor de raad

Datum 4 december 2018

Openbaar

Onderwerp Gebiedsvisie Zwartewaterzone
Versienummer 3

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Paula Bijlsma
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 2176
Email P.Bijlsma@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel Maak een keuze
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Zwartewaterzone
2. Bijlagen bij Gebiedsvisie: a. Opbrengst Oeverateliërs 1 en 2 oktober en b. Opmerkingen inloopavonden 5 en 8 november

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

de Gebiedsvisie Zwartewaterzone vast te stellen

Datum 4 december 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In de zone rondom het Zwartewater 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 Zwartewater worden zo beter met elkaar verbonden en er kan een kwaliteitsslag gemaakt worden, zowel ruimtelijk, functioneel als sociaal-economisch.

Een klein jaar geleden is een proces gestart waarin drie partijen onderzoeken hoe zij vorm kunnen geven aan een integrale gebiedsontwikkeling: het waterschap Drents Overijsselse Delta, Bemog Projektontwikkeling BV en de gemeente Zwolle.

Begin september bent u doormiddel van een informatienota geïnformeerd over de visievorming Zwartewaterzone. In deze nota is de opgave en de actualiteit geschetst en zijn de gemeentelijke kaders en onderzoeksvragen aangegeven. Over deze kaders hebben we met omwonenden gesproken in twee "Oeverateliers" en twee daaropvolgende inloopavonden. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de gezamenlijke gebiedsvisie die nu ter besluitvorming voorligt. Vanwege de tijdsdruk heeft de visie niet het eerder veronderstelde detailniveau, dit komt in de vervolgfase van het opstellen van het stedenbouwkundige ontwikkelplan aan de orde. De tijdsdruk is ingegeven door de strakke planning van het Hoogwaterbeschermingsprogramma. In 2019 start het waterschap met het definitief ontwerpen van de dijkoplossingen. Een bestuurlijk besluit over de visie en dan met name voor wat betreft woningbouw op de locaties Jachthavens is belangrijk input voor het ontwerpproces. Eind 2019 start het waterschap de definitieve procedure, dan moet er voor de ontwikkellocaties van de Zwartewaterzone een definitief ontwerp en een bestuurlijk besluit liggen.

Gebiedsvisie Zwartewaterzone

Het Zwartewater is de centrale blauwe lijn door de stad; daar waar Zwolle is ontstaan! Het positioneert Zwolle in het landschap en legt de verbinding tussen de binnenstad en de groen- en natuurgebieden langs Zwartewater en Vecht. Het Zwartewater geeft structuur aan de stad, biedt ruimte aan recreatief gebruik, voorzieningen, woningen en bedrijvigheid. Het water en de oevers vormen bovenal een waterhuishoudkundige en ecologische verbinding van stedelijk maar ook regionaal belang. Het Zwartewater wordt steeds meer gezien en gebruikt. Door een integrale gebiedsbenadering van de Zwartewater zone ontstaat de kans om de stad verder te positioneren aan het water. Het water wordt beter beleefbaar door een nieuwe programmering en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De ambitie van de voorgenomen integrale gebiedsontwikkeling is zoveel mogelijk meerwaarde te creëren in het gebied en kansen en opgaven uit de aanliggende deelgebieden mee te koppelen. Hiermee is het mogelijk om met de Zwartewaterzone een enorme kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen voor de stad en de aanliggende wijken.

Het plangebied van deze ruimtelijke visie strekt zich uit vanuit vanaf de Schuttevaerkade tot de Mastenbroekerbrug. Vanuit de binnenstad zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden die van elkaar verschillen in mate van stedelijkheid, aanwezige functies en de vormgeving van dijk en oever. Er is sprake van een geleidelijke overgang van centrum naar landschap: van intensief naar extensief, van cultureel naar natuurlijk, drukte - rust, dicht - open.

Datum 4 december 2018

Op dit moment zijn binnen het plangebied twee potentiële ontwikkellocaties actueel. Dat zijn de locaties Leenman/Triferto/Botermanhaven en de locatie jachthavens. Het in de visie geschetste toekomstbeeld voor de locatie Leenman/Triferto/Botermanhaven is een stedelijk programma met een openbaar karakter zoals horeca (waaronder een hotel), leisure, cultuur, havens en ambacht. Voor de locatie jachthavens is het toekomstbeeld een programma met wonen en recreatie.

Beoogd effect

Door een gezamenlijke integrale gebiedsbenadering bewerkstelligen we een kwaliteitsverbetering binnen alle deellocaties van de Zwartewaterzone. In de gezamenlijke visie is op hoofdlijnen onderzocht op welke wijze er, door het meekoppelen van kansen en opgaven, in de gehele zone een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. De visie geeft spelregels voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden en biedt daarmee een kader voor de nadere uitwerking van de visie in stedenbouwkundige ontwikkelingsplannen.

Het in het vervolg op de visie op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voor de twee actuele ontwikkellocaties zal inzicht moeten geven in de uiteindelijke haalbaarheid van een integrale ontwikkeling. Voor de fase van het op stellen van dit stedenbouwkundig ontwikkelingsplan sluit de gemeente een intentieovereenkomst met Bemog Projektontwikkeling B.V.

Argumenten

1.1 Nieuwe programma's maken een kwaliteitsslag mogelijk

De ambitie is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren in de gehele zone en kansen en opgaven uit de aanliggende deelgebieden mee te koppelen. Voor de verschillende deelgebieden wordt een toekomstbeeld geschetst en worden spelregels gegeven voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

In de gebiedsvisie worden twee hoofdmilieus gedefinieerd, de *Stadskades* (van Waterplein tot Margriethaven) en de *Stadsoevers* (van Margriethaven tot Mastenbroekerbrug). In het gebied van de Stadskades liggen kansen voor een nieuw stedelijk programma van werken, horeca, leisure, cultuur, sport en recreatie ten behoeve van een dynamische stedelijke werk- en leefomgeving. Het gaat om zowel een tijdelijke (placemaking) als ook een permanente transformatie. Geluidgevoelige functies zijn vanwege de milieucontouren in het overgrote deel van dit deelgebied niet mogelijk.

De Stadsoevers hebben een natuurlijke en groene inrichting met een doorgaande groene dijk. Het gebied rondom de Klooienberg biedt ruimte aan initiatieven die de natuur- en gebruikswaarde van de oevers versterken. In het gebied van de jachthavens kan een uniek woon- en recreatie milieu ontstaan. De plek is uniek en waterrijk, waardoor het woonmilieu echt iets moet toevoegen aan de plek. Woningen zijn nadrukkelijk onderdeel van de wijk Holtenbroek, de woningbouw is divers en gemengd en is bereikbaar voor een brede doelgroep.

1.2 Het water wordt beter beleefbaar en betreedbaar door een aantrekkelijke openbare ruimte.

Belangrijk bij elk deelgebied is het beter beleefbaar en betreedbaar maken van het Zwartewater en haar oevers. Veel deellocaties en daarmee de oevers zijn op dit moment niet openbaar toegankelijk. Het water is dichtbij, maar slecht beleefbaar. Door het toevoegen van nieuwe samenhangende openbare ruimte bij de nieuwe ontwikkelingen en HWBP wordt de relatie met het water verbeterd en ontstaan er nieuwe plekken aan het water. Een doorgaande wandel- en fietsroute, het "*Oostoeverpad*", vanuit de binnenstad naar het buitengebied langs het Zwartewater is een belangrijke ambitie die stukje bij beetje gerealiseerd kan worden.

Datum 4 december 2018

De nieuwe woningbouwlocatie jachthavens heeft een openbare groene oever met het doorgaande wandelpad, welke deel uit gaat maken van de openbare groene ruimte van Holtenbroek.

1.3 De visie presenteert “Zwolle aan het Zwartewater” als klimaatbestendige en waterrobuuste stad.

De twee ontwikkellocaties liggen beide buitendijks. Zeker het ontwikkelen van een nieuwe buitendijkse woningbouwlocatie is niet alledaags. Maar op het moment dat dit volledig waterrobuust en klimaatbestendig én in combinatie met de juiste dijkoplossing gebeurt, kan de Zwartewaterzone een icoonproject van waterrobuust en klimaatbestendig Zwolle worden. Dit is een uitdagende ontwerp opgave.

1.4 Koppeling van programma's en locaties is nodig om een integrale kwaliteitsslag te maken voor de hele zone.

De ambitie is om de stad verder te positioneren aan het water en het water beter beleefbaar te maken door nieuwe programmering van functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. Door de versnippering van eigendommen en beperkingen (zoals geluid en stedelijke hoofdgroenstructuur) van de verschillende deelgebieden is het tot op heden niet mogelijk gebleken om een integrale kwaliteitsslag te maken.

Een integrale gebiedsontwikkeling lijkt alleen haalbaar als de beide actuele ontwikkellocaties aan elkaar worden gekoppeld. Het terrein van Leenman/ Triferto / Botermanhaven ligt binnen de geluidzone van Voorst waardoor woningbouw op deze locatie niet mogelijk is. De gemeenteraad heeft een duidelijke afspraak met de ondernemers van Voorst gemaakt: geen nieuwe woningen binnen de geluidzone. Het uitgangspunt van geen woningbouw op deze locatie, maakt het echter voor de eigenaren lastig om tot een haalbare herontwikkeling te komen. Ook ligt een solitaire woningbouwontwikkeling op de locaties van de jachthavens 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 overige relevante opgaven vanuit de stad en de wijken gekoppeld worden is het mogelijk om voor het gehele gebied tot een kwaliteitsimpuls te komen. Er ontstaat dan een situatie waarin programma's elkaar versterken (zowel tijdelijk als permanent), de openbare ruimte onderling beter verbonden kan worden, de financiële haalbaarheid vergroot wordt en het werk effectiever uitgevoerd kan worden (bijvoorbeeld in combinatie met het HWBP).o is er in de visie gekeken naar de ontwikkeling van woningbouw op de locatie jachthavens ondanks dat deze in de hoofdgroenstructuur ligt.

Ook in de visie wordt vastgehouden aan het uitgangspunt dat deze deellocaties niet los van elkaar kunnen bijdragen aan de ambitie. In de te sluiten intentieovereenkomst met de ontwikkelaar zal deze onlosmakelijke koppeling ook worden opgenomen.

1.5 Visie wordt in het vervolg nader uitgewerkt, er vindt een integrale afweging plaats in het kader van de omgevingsvisie

De visie heeft niet het eerder beoogde detailniveau en wordt nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. Daarbij worden ook integrale afwegingen gemaakt in het kader van de omgevingsvisie. Het gaat dan om vragen als: hoe past het woningbouwprogramma in het geheel van de tot 2030 te bouwen woningen, op welke locaties kunnen we in de stad nog een hotel vestigen? Ook de mobiliteits- en ontsluitingsvraagstukken zijn daarbij belangrijk.

Datum 4 december 2018

Risico's

1. Door de buitendijkse ligging van beide ontwikkellocaties is het belangrijk dat de planvorming van de locaties in afstemming gebeurt met het HWBP traject van het waterschap. Het risico bestaat dat de planning van het waterschap niet wordt gehaald, waardoor planontwikkelingen op de deellocaties geen doorgang kunnen vinden en/of met een voor de planontwikkeling minder optimale dijkoplossing. De belangrijkste beheersmaatregel is blijven zorgen voor optimale afstemming (qua planning, programmering en financiering) tussen partijen (gemeente, Bemog Projektontwikkeling en Waterschap) in het proces.
2. Er ligt op dit moment geen businesscase ten grondslag aan de visie. De financiële haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling is daarmee nog niet inzichtelijk. Het opstellen van de businesscase is onderdeel van de volgende fase en zal onderdeel zijn van de besluitvorming omtrent de doorgang van de verschillende deellocaties binnen de gebiedsontwikkeling. Het risico is dat in de volgende fase blijkt dat er niet gekomen kan worden tot een haalbare businesscase. In dat geval zal de visie niet tot uitvoering kunnen komen.
Er zijn nog diverse onderzoeksvragen en verkenningen te verrichten naar de haalbaarheid van de visie. De resultaten van deze onderzoeken en verkenningen zullen worden vastgelegd in een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. Indien de uitkomst(en) van de onderzoeken en verkenningen laten zien dat een integrale gebiedsontwikkeling niet haalbaar is zal er geen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voor de twee actuele ontwikkellocaties volgen. Ook de weerstand vanuit de omgeving kan er voor zorgen dat er niet gekomen kan worden tot een haalbaar stedenbouwkundig ontwikkelplan.
3. De visie laat nu woningbouw zien op de locatie jachthavens. Dit is vanuit de gedachte dat de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie kan bijdragen aan de ontwikkeling van de locatie Leenman/Triferto/ Botermanhaven. Voorkomen moet worden dat enkel deellocatie jachthavens tot ontwikkeling komt omdat daarmee niet de ambitie wordt waargemaakt voor de hele zone. In de intentieovereenkomst zal de ontwikkeling van de verschillende deellocaties aan elkaar worden gekoppeld en zal een besluitmoment worden opgenomen omtrent het op te stellen Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan en de mogelijke samenwerking.

Financiën

Er is budget beschikbaar voor de interne uren voor de vervolgfase.

Communicatie

Voor het opstellen van de visie is er uitgebreid gecommuniceerd met omwonenden. Op 1 en 2 oktober zijn "Oeverateliers" gehouden in het wijkcentrum Holtenbroek. De avonden zijn bezocht door 160 bezoekers in totaal. Tijdens de oeverateliers hebben omwonenden (Holtenbroek en Stadshagen) en overige belangstellenden (o.a. ondernemersvereniging Voorst, Deltion College, booteigenaren, inwoners van Zwolle en andere geïnteresseerden) meegedacht en meegeschetst aan de visie. De inzet was te onderzoeken wat het draagvlak is voor de herontwikkeling van de oevers van het Zwartewater en te zien in hoeverre wensen vanuit de wijken meegekoppeld kunnen worden.

Tijdens de avonden is een beeld ontstaan van de Zwartewater zone als een gebied wat breed gewaardeerd wordt als groene en recreatieve rand van Holtenbroek. Deze kwaliteit is belangrijk voor de identiteit voor Holtenbroek en moet behouden blijven, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Er was bezorgdheid over de woningbouw en daarmee de toename van verkeersoverlast, het verlies van uitzicht en -toegankelijkheid van het gebied. Er is daarentegen ook een groep bezoekers die

Datum 4 december 2018

bebouwing wel ziet zitten. Men ziet met de ontwikkeling kansen om Holtenbroek verder te versterken met o.a. nieuwe type woningen en beter toegankelijker en uitnodigender oevers.

De meningen over Triferto/Leenman/ Botermanhaven zijn eensluidend. Al jaren staat dit terrein stil. Mensen vinden het een mooie plek en hopen dat het toegankelijk wordt en een openbaar karakter krijgt. De oude haven van Leenman met de historische kraan en helling wordt als onderscheidende kwaliteit gezien. De scheepstimmerman zou er een plek kunnen vinden alsmede startende ondernemers. Verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeren zijn belangrijk thema's.

Over de groene zone bij de Klooienberg komt het natuurlijke karakter van de oever als kwaliteit naar voren. Er is al een flink aantal initiatieven opgezet maar de oevers kunnen nog wat avontuurlijker en natuurlijker. Aandacht ook hier voor het verkeer op en rondom de dijk. Er is ook meegedacht over een nieuwe functie voor het brugwachtershuisje.

Als vervolg op de Oeverateliers waren er op 5 en 8 november in het wijkcentrum Holtenbroek twee inloopavonden. Deelnemers aan de Oeverateliers en andere belangstellenden konden zien hoe de opbrengsten van de ateliers verwerkt zijn in de conceptkaarten voor de visie. Ruim honderd omwonenden hebben één van beide inloopavonden bezocht.

Vervolg

De visie is een integrale ruimtelijke visie op de Zwarte Waterzone. Het omschrijft de ambitie, visie en geeft kaders en spelregels mee voor de verdere uitwerking van de ontwikkellocaties. De ruimtelijke visie is nog geen stedenbouwkundig plan. Na besluitvorming van de gemeenteraad zullen voor de verschillende deelgebieden nog stedenbouwkundige plannen gemaakt moeten worden.

Voor de twee genoemde actuele ontwikkellocaties zal de ontwikkelaar in nauw overleg met het waterschap en de gemeente een stedenbouwkundig ontwikkelplan maken. Hiervoor moet de ontwikkelaar nog de nodige vervolgonderzoeken laten verrichten. Ook vindt een integrale afweging plaats in het kader van de omgevingsvisie.

Het stedenbouwkundig ontwikkelplan leggen we samen met de businesscase ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Het haalbare stedenbouwkundig plan is daarna input voor het bestemmingsplan, waarmee een ontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. De koppeling van de beide locaties regelen we privaatrechtelijk met de ontwikkelaar.

In de vervolgfase betrekken we de omwonenden weer door middel van ontwerpateliers.

Openbaarheid

Voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Datum 4 december 2018

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris