

Memo: planontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving

Op 22 februari heeft de regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven gesproken over de uitgifte van gemeentelijke gronden bij planontwikkeling: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. De Schuttevaerkade diende in dat gesprek als casus. Er is afgesproken in een volgende overleg van de regiekamer (13 maart 2018) nader in te gaan op de planontwikkeling Schuttevaerkade in relatie tot de uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied.

Ten behoeve van het bespreken hiervan is hieronder het volgende nader uitgewerkt:

- Tijdslijn met genomen stappen van het locatieontwikkelingstraject;
- Huidige stand van zaken en nadere onderzoeksvragen;
- Beoogd vervolgproces.

Doel van de bijeenkomst op 13 maart is de Regiekamer te informeren over de stand van zaken planontwikkeling en de beoogde vervolgstappen, waaronder de mogelijke uitgifte van gemeentelijke gronden in het plangebied (de kade met openbare parkeerterreinen en de tafeltennishal). Dit ook mede op basis van de presentatie van [REDACTED] over dit onderwerp.

Bij deze memo horen ook een paar bijlagen. Dat zijn:

1. Samenvatting Startnotitie locatieontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving
2. Concept stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving
3. Brief Slokker aan de Gemeente Zwolle
4. Een visie op de Schuttevaerkade door PHI vastgoed, Nijhuis bouw b.v. en Space&Matter.

Tijdslijn genomen stappen locatieontwikkelingstraject

Onderstaande overzicht is een tijdslijn over de locatieontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving

- Februari 2017: Slokker dient een initiatief in over ontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 met 3 ideeën voor de kade. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken;
- Maart 2017: Het initiatief van Slokker wordt op 13 maart 2017 besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven. Conclusie is dat het een kansrijke ontwikkeling is die een nadere stedenbouwkundige verkenning vraagt. Het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan beoogt een substantieel grotere bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde gebouw is echter te massaal, te lang en eentonig vormgegeven. De verhoogde stenen plint (met daarachter bergingen en parkeerruimte voor auto's) draagt niet bij aan een levendig stadsbeeld, die hier juist wel gewenst is. De buitenruimtes om het gebouw heen blijven net zo stenig als nu. Dat draagt ook niet bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen.
- Maart t/m juli 2017: Opstellen startnotitie Schuttevaerkade en bijbehorende intentieovereenkomst met Slokker vastgoed. De startnotitie brengt in beeld welke ambities en uitgangspunten er zijn voor het gebied Schuttevaerkade en omgeving (inclusief perceel

Slokker vastgoed). In de intentieovereenkomst met Slokker worden twee afspraken gemaakt.

- Slokker vastgoed ontwikkelt een stedenbouwkundig ontwikkelplan voor het perceel Schuttevaerkade 80-88 onder begeleiding van de gemeente;
- De gemeente maakt een stedenbouwkundige verkenning naar een gewenste ontwikkeling van het plangebied 'Schuttevaerkade'. Die studie is kader voor de ontwikkeling aan de Schuttevaerkade 80-88.
- Slokker vastgoed stuurt op 24 mei 2017 [REDACTED] (Phi vastgoed) een mail dat zij een samenwerking met andere partijen nu niet ziet zitten.
- 6 juni 2017: Een ambtelijk gesprek vindt plaats met de initiatiefnemers van het 'Schuttevaer ensemble' (PHI Vastgoed, Nijhuis Bouw bv en Space&Matter). De ontwikkeling van het gebied Schuttevaerkade staat daarbij centraal (perceel Slokker, parkeerterreinen waterkade, tafeltennishal en de woonwagens op een perceel van DeltaWonen). Tijdens dat gesprek is duidelijk gemaakt dat de gemeente eerst zelf de wenselijkheid en haalbaarheid gaan verkennen om de omgeving al dan niet ook als project op te kunnen pakken.
- 25 juli 2017: het College van B&W stemt in (niet openbaar) met de intentieovereenkomst (met de startnotitie als bijlage) over de locatieontwikkeling Schuttevaerkade.
- Augustus 2017-februari 2018: opstellen stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving. Een concept verkenning is als bijlage toegevoegd. Slokker heeft vijf stedenbouwkundige modellen uitgewerkt. Deze zijn afgewogen ten opzichte van de uitgangspunten van de stedenbouwkundige verkenning voor het gebied. Die afweging is opgenomen als bijlage in de stedenbouwkundige verkenning als bijlage I (vanaf pagina 16).
- Op 15 februari 2018 heeft de gemeente van Slokker een brief ontvangen (zie bijlage) met de wijze waarop Slokker de ontwikkeling van het gebied voor ogen ziet. Ze vragen onder andere om 1-op-1 gunning van de gemeentelijke gronden (parkeerterreinen en de locatie tafeltennishal) in het plangebied aan Slokker. Een gezamenlijk gebiedsontwikkelingstraject met de gemeente staat hen voor ogen.

Huidige stand van zaken en nadere onderzoeksvragen

Een stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving is in concept gereed (zie bijlage). We verkennen ambtelijk hoe we die verkenning moeten afhechten, of en hoe we verder gaan met deze locatieontwikkeling. Communicatie met de directie omgeving maakt daar ook onderdeel van uit. De stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving leidt tot een aantal wezenlijke onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden alvorens te beslissen over te gaan op een integrale gebiedsontwikkeling:

1. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de kade te herontwikkelen naar onder meer horeca en woningbouw? Deze vraag hangt nauw samen met het parkeervraagstuk op binnenstad niveau en de nog op te stellen mobiliteitsvisie.
2. Is een nieuwe parkeerlocatie te vinden voor de marktkooplui die nu hun vrachtauto's parkeren bij de Schuttevaerkade?
3. Is het mogelijk de woonwagens te verplaatsen?
4. Is het mogelijk de tafeltennisvereniging te huisvesten in het plangebied of te verplaatsen naar elders?
5. Hoe om te gaan met de aanlegplaats van de rederijsschepen aan de Schuttevaerkade?

Een vraagstuk dat de afgelopen periode ook heeft gespeeld, gaat over de mogelijke wijze van gronduitgifte van gemeentelijke gronden: 1-op-1 gunnen of transparante marktselectie. In het plangebied heeft de gemeente diverse gronden in bezit: openbare parkeerterreinen aan de kade en de locatie van de tafeltennisshal. De wijze van uitgifte van grond is in eerste instantie gekoppeld aan wetgeving. De keuze om te gunnen of transparante marktselectie hangt ook nauw samen met welke grip je als gemeente wilt op de locatieontwikkeling en de daarbij behorende ambities. De Schuttevaerkade ligt op een beeldbepalende locatie in de stad Zwolle, waar diverse beleidsambities samenkomen o.a.:

- Invulling geven aan de woningbouwopgave door binnenstedelijk bouwen;
- Vergroten van de aantrekkelijkheid van de kade als verblijfsgebied en plek om elkaar te ontmoeten door het toevoegen van functies, zoals horeca;
- Het vergroten van het Zwolse centrumgebied en aansluiten bij de stedenbouwkundige opzet van ruimtelijke ontwikkelingen (Kraanbolwerk, Katwolderplein, Studentenhuisvesting) rondom 'het Waterplein', waar ook de Schuttevaerkade aan is gelegen.

Vervolgproces

Deze memo laat zien dat het afgelopen jaar diverse stappen zijn ondernomen in de locatieontwikkeling Schuttevaerkade en omgeving. We zijn nu in een fase aangekomen om richtinggevende keuzes te maken voor het vervolgproces, die ook duidelijkheid moet bieden aan partijen die interesse hebben het gebied verder te ontwikkelen. Drie lijnen staan daarbij centraal:

1. Slokker vastgoed stelt een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan op voor de locatie Schuttevaerkade 80-88, zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. De door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving is daarvoor het kader;
2. Afronden stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade en omgeving.
3. Op basis van 1 en 2 bepalen of we gelet op de nog openstaande wezenlijke onderzoeksvragen doorgaan met het verkennen of een locatieontwikkeling Slokker al dan niet met verdere gebiedsontwikkeling haalbaar is en wat de rol van de gemeente precies gaat zijn. Voorafgaand aan besluitvorming door college (en raad) hierover is ook nog communicatie met de directe omgeving noodzakelijk. Daarbij hoort ook de vraag op welke wijze gronduitgifte van gemeentelijke gronden gaat plaatsvinden. Er zijn een aantal scenario's denkbaar: 1-op-1 gunnen of een transparante aanbesteding. De keuze hangt af gewenste ontwikkeling van het plangebied en kent ook een juridische context.