actie

Zwolle

Startnotitie Centrum Aa-landen

Versie:
Datum: 11 juli 2023

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Gezamelijke doel van de gebiedsontwikkeling	4
1.3	Eigendomssituatie	5
1.4	Planologische situatie	7
2	**Beleid**	**9**
2.1	Gemeentelijke beleid	9
2.2	Gebiedsvisie Zwartewaterallee	10
2.3	Woningbouwimpuls	11
3	**Functies**	**13**
3.1	Wonen	13
3.2	Onderwijs	15
3.3	Maatschappelijke voorzieningen	17
3.4	Detailhandel en kantoren	18
3.5	Mobiliteit	18
4	**Omgevingskwaliteit**	**22**
4.1	Stedenbouw en erfgoed	22
4.2	Groen en landschap	24
4.3	Natuur en ecologie	26
5	**Gezondheid en veiligheid**	**28**
5.1	Energie	28
5.2	Water en Klimaat	30
5.3	Circulariteit	31
5.4	Milieu	32
6	**Participatie**	**35**
7	**Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie**	**36**
8	**Procesuitvoering**	**37**
8.1	Samenwerking grondeigenaren en stakeholders	37
8.2	Gebiedsvisie met ontwikkelstrategie	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van de Aa-landen is één van de vijf deellocaties van de gebiedsvisie Zwartewaterallee, welke op 23 november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. De Raad heeft besloten om “kennis te nemen van de nog verder te verkennen uitgangpsunten van de volgende deelgebieden: Centrum Aa-landen en Vergezicht centrum Aa-landen”. Voor drie andere deellocaties zijn de uitgangspunten in de visie wel vastgesteld. De op gebiedsniveau geformuleerde uitgangspunten voor het woonprogramma, duurzaamheid en mobiliteit zijn wel vastgesteld voor het hele visiegebied en gelden ook voor het deelgebied centrum Aa-landen.

In het raadsbesluit staat aangegeven dat het centrum van de Aa-landen een belangrijke functie vervult in de wijk. Een mogelijke ruimtelijke en programmatische transformatie geeft niet alleen een impuls aan het centrum, maar heeft betekenis voor de hele wijk. Dit maakt het van belang om met alle eigenaren en belanghebbenden in dit gebied een gezamenlijk toekomstbeeld en ontwikkelstrategie op te stellen, voordat individuele (bouw)plannen per locatie worden opgesteld. De gemeente is daarbij ook belanghebbende, zowel vanuit openbare ruimte en grondposities als vanuit maatschappelijk vastgoed (o.a. de Meander).



Afbeelding 1. Begrenzing plangebied Centrum Aa-landen

Het doel van deze startnotitie is om bestuurlijk commitment te krijgen over de uitgangspunten waarmee procesmatig en inhoudelijk richting gegeven wordt aan de fase van visievorming. Nadere keuzes met betrekking tot het ambitieniveau van de verschillende beleidsaspecten worden in de gebiedsvisie gemaakt.

1.2 Huidige situatie

De Aa-landen is een wijk met ruim 13.000 inwoners. Er zijn 6.181 woningen aanwezig, waarvan 51% koop is, 37% sociale huur en 11% overige huur. 69% van de woningen zijn grondgebonden ééngezinswoningen. 74% van de woningen is gebouwd in de periode 1971-1980, slechts 8% na deze periode. Ten opzichte van Zwolle als geheel heeft de Aa-landen een relatief oude bevolkingsopbouw, de leeftijdsgroepen van 55 jaar en ouder zijn oververtegenwoordigd en de groepen tussen 18 en 54 zijn relatief ondervertegenwoordigd. Het centrum Aa-landen is een gemengd gebied met een veelheid aan functies, zowel wijk als bovenwijkse functies. Belangrijk is het winkelcentrum, met circa 30 winkels (inclusief horeca en persoonlijke verzorging). Het winkelcentrum is een goedlopend en drukbezocht centrum met een divers winkelaanbod wat zeer passend is bij een wijkwinkelcentrum. De totale omvang van de winkels is bijna 14.000 m² bvo. Behoudens frictieleegstand kent het winkelcentrum geen leegstand.

Naast het winkelcentrum staat een kantoorgebouw (5.500 m²) op de hoek Zwartewaterallee en Rijnlaan. In het plangebied zijn ook een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, onder andere de VO school Meander College (1.300 leerlingen). Het Meander heeft de beschikking over een groot sportveld van ruim 12.000 m². Dit perceel is ingericht als sportveld en heeft geen aanvullende groen- of parkfunctie voor de buurt.

Een tweede belangrijke maatschappelijke voorziening is het wijkcentrum de Bolder, waar de Stadkamer in huist en wat de thuisbasis is van de wijkvereniging (Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen). Voor bijeenkomsten wordt gebruikt gemaakt van de aula van het Meander. De Stadkamer, het Meander en de Wijkvereniging vormen samen het bestuur van de Bolder.

Het centrum Aa-landen bevindt zich aan de belangrijkste toegangsweg van de wijk. Het parkeren voor alle functies gebeurt op het maaiveld in openbaar gebied. Het parkeren is niet gereguleerd. Parkeren vindt plaats op gemeentegrond, is gratis en voor iedereen toegankelijk, zowel voor de commerciële gebruikers als voor bezoekers. Het centrum kent twee auto-toegangen, via de rotonde op de Rijnlaan en via de Merwede laan. Er is een uitrit voor auto’s rechtstreeks op de Zwartewaterallee. Deze uitrit heeft een slagboom en is ’s avonds en in het weekend te gebruiken. Voor het langzame verkeer zijn er daarnaast ook twee toegangen aan de Zwartewaterallee. Het openbaar gebied is voor het overgrote deel verhard en ingericht als parkeer- en verkeersgebied. Hier bevindt zich ook de bevoorrading van de winkels (aan en afvoer van vrachtwagens).

1.3 Gezamenlijke doel van de gebiedsontwikkeling

In 2022 heeft de gemeente een proces in gang gezet waarbij de gemeente, anders dan bij de andere ontwikkellocaties uit de gebiedsvisie Zwartwaterallee, de regie naar zich toegetrokken heeft. Dit heeft onder andere te maken met de complexiteit van de ontwikkeling. Er zijn meerdere eigenaren in het gebied met verschillenden belangen en de opgave voor het gebied is aanzienlijk. Onder andere het toevoegen van circa 300 woningen inclusief parkeren (opgave vanuit de gebiedsvisie Zwartewaterallee en de Woningbouwimpuls), vervangende nieuwbouw van het Meander College en maatschappelijke voorzieningen (waaronder bibliotheek en wijkcentrum) en de herinrichting

van de openbare ruimte (water, groen, ontmoeten). De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied (ruim 4 hectare).

De eerste stap in het proces was het onderzoeken of er een gebiedscoalities met alle eigenaren in het gebied gevormd kon worden om zo gezamenlijk te komen tot een gebiedsvisie. De gemeente heeft het adviesbureau ‘Getting to We’ opdracht gegeven voor dit onderzoek.

Doel van de gebiedsontwikkeling
Samen met de eigenaren in het gebied is het volgende doel voor de gebiedsontwikkeling geformuleerd:

Het realiseren van een integrale toekomstbestendige gebiedsontwikkeling -met respect voor de bestaande functies- en waarbij het streven is circa 300 woningen toe te voegen en nieuwe onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen in een groene omgeving te realiseren die goed en veilig bereikbaar is. De ontwikkeling bevordert het doorstromen van bewoners vanuit de wijk Aa-landen naar Centrum Aa-landen. Centrum Aa-landen wordt het hart en huiskamer van de wijk Aa-landen op een wijze die aansluit bij de behoefte van de wijk.

Wat hebben we nodig om het doel te kunnen halen:

- De acht kwaliteiten van de omgevingsvisie worden benut om tot een gebalanceerde afweging te komen.
- Daar waar mogelijk kiezen voor een innovatieve aanpak en/of parallelle processen na vaststellen integrale gebiedsvisie.
- De integrale gebiedsontwikkeling wordt gebouwd op een realistische financieel haalbare ontwikkelstrategie.

1.4 Eigendomssituatie

Binnen het centrum Aa-landen bevinden zich eigendommen van verschillende eigenaren.

In 2022 heeft de gemeente het adviesbureau Getting to We opdracht verleend om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een gebiedscoalitie met de eigenaren in het gebied te vormen om vervolgens een gedragen, integrale gebiedsvisie voor het centrum van Aa-landen op te stellen en uit te voeren.
Aan de hand van de volgende succesfactoren voor samenwerking in een gebiedsontwikkeling heeft het adviesbureau individuele gesprekken gevoerd met de verschillende eigenaren en in beeld gebracht:

- de belangen en posities;
- relaties en vertrouwen;
- duidelijkheid (doel, rol, proces, planning).

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er weliswaar aanknopingspunten zijn voor het vormen van één of meerdere gebiedscoalitie(s) maar dat het vraagt om een zorgvuldige procesarchitectuur binnen de gemeente én met de stakeholders in het gebied.



CENTRUM AA-LANDEN - EIGENDOMMEN

	Plangebied		83.399 m²
	Eigenaar	kadastraal perceelnummer	oppervlak
1	Lomax Vastgoed	1536	1.441 m²
2	Familie Van Brussel	2100	439 m²
3	Dobbe Vastgoed BV	1829	1.289 m²
4	Teunisbloem BV	2101	439 m²
5	UIP IV BV	2924	12.220 m²
6	Dobbe Vastgoed Zwolle BV	1728	154 m²
7	Dobbe Vastgoed Zwolle BV	1287	182 m²
8	Stichting Wijkcentrum Aa-Landen	2920	1.498 m²
9	Stichting Agnieten College / De Boog	2922	24.220 m²

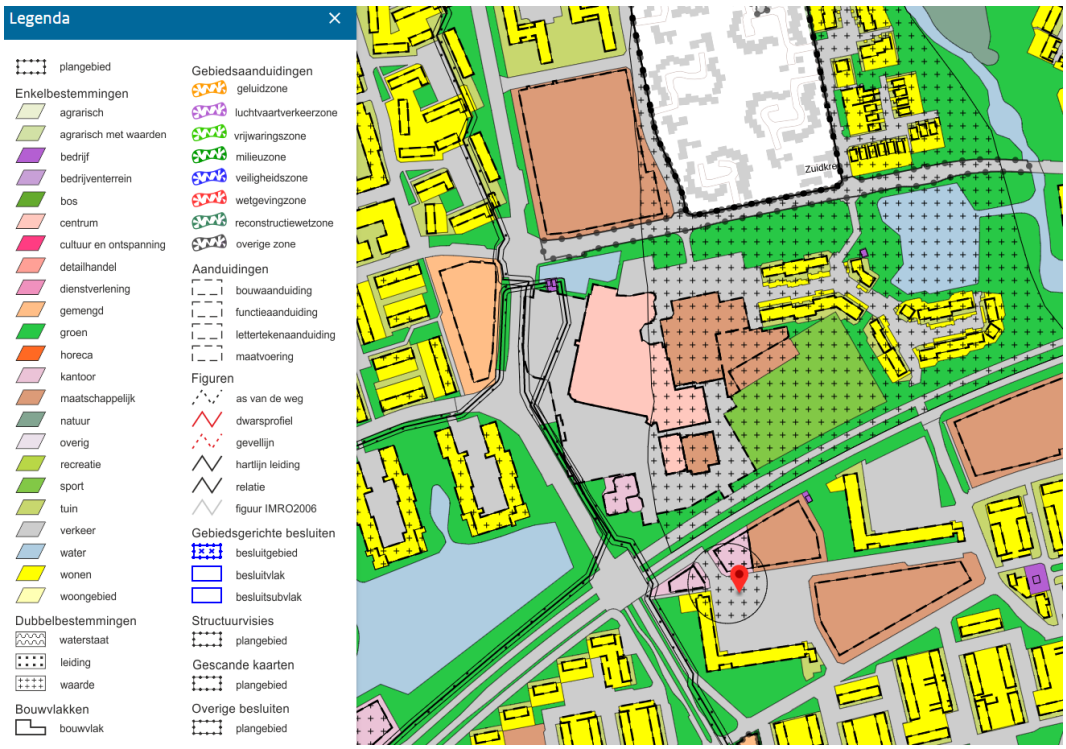
Afbeelding 3 Eigendomsituatie

Al het openbare gebied: parkeerplaatsen, groen en water is in eigendom van de gemeente.

1.5 Planologische situatie

In hoofdzaak zijn de planologische rechten in lijn met de feitelijk bestaande situatie. Ter hoogte van de Aa-landen is in het bestemmingsplan Aa-landen (2016) het landschappelijke casco duidelijk herkenbaar met de geldende bestemmingen Groen, Water en Sport. Met daarbinnen de verschillende woonbuurten, bestemd als Wonen, Wonen-Meergezinshuis en Verkeer-Erftoegangsweg. En de diverse specifieke functies, zoals het winkelcentrum en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies hebben een op dat gebruik toegespitste bestemming. Met bouwvlakken en bouwregels zijn de toegestane gebouwen in hoofdzaak afgestemd op de bestaande positie en bouwhoogtes.

Het winkelcentrum heeft de bestemming Centrum. Deze bestemming laat maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en bepaalde vormen van horeca toe. De aangrenzende maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming Maatschappelijk-1, welke maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen en een sportschool (uitsluitend op de plek van de voormalige squash hal) toelaat.
Het kantoorgebouw is als zodanig bestemd. Het gebouw kent tevens de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1. Deze richt zich op het beschermen van de cultuurhistorische waarde van het gebouw (zie ook hfd 4.1).



Afbeelding 2. Bestemmingsplankaart, bestemmingsplan Aa-landen, november 2016

De omliggende openbare ruimte is bestemd als Verkeer of Verkeer-Erftoegangsweg. Binnen deze bestemmingen zijn onder meer verkeersvoorzieningen en groen toegestaan. Grotere, aaneengesloten groen- en watergebieden en enkele specifieke plekken hebben de bestemming Groen en Water. Het sportveld kent de bestemming Sport.

Voor het parkeerterrein aan de zuidwestzijde van het winkelcentrum is specifiek geregeld dat het gebruikt mag worden voor kleinschalige evenementen, waaronder een wekelijkse warenmarkt.

Een groot deel van het centrumgebied heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Dit betekent dat bij bouwen in ieder geval onderzoek gedaan moet worden naar de archeologische waarden. Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van archeologische monumentenzorg regels worden verbonden ten aanzien van technische maatregelen om de verstoring van de monumenten in de bodem te voorkomen, of regels met betrekking tot het doen van opgravingen. In het westelijke deel zijn de daar aanwezige waterleiding en riool als zodanig opgenomen met een dubbelbestemming.

2 Beleid

2.1 Gemeentelijke beleid

Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen

Zwolle is een sterke stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote vraag naar (betaalbare) woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen. Het versterken van de stedelijkheid is een van de kernopgaven uit de omgevingsvisie. De visie stelt tegelijkertijd dat de groei van de stad niet ten koste mag gaan van de aandacht voor de gebieden in de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de omgevingsvisie. De vernieuwing van het centrum Aa-landen kan hier aan bijdragen, met aandacht voor de gezonde mens, aandacht voor een inrichting van de leefomgeving gericht op meer ruimtelijke kwaliteit, sociale binding en aandacht voor meer biodiversiteit. In de omgevingsvisie staan acht Zwolse kwaliteiten benoemd die als basis voor de toekomst dienen.

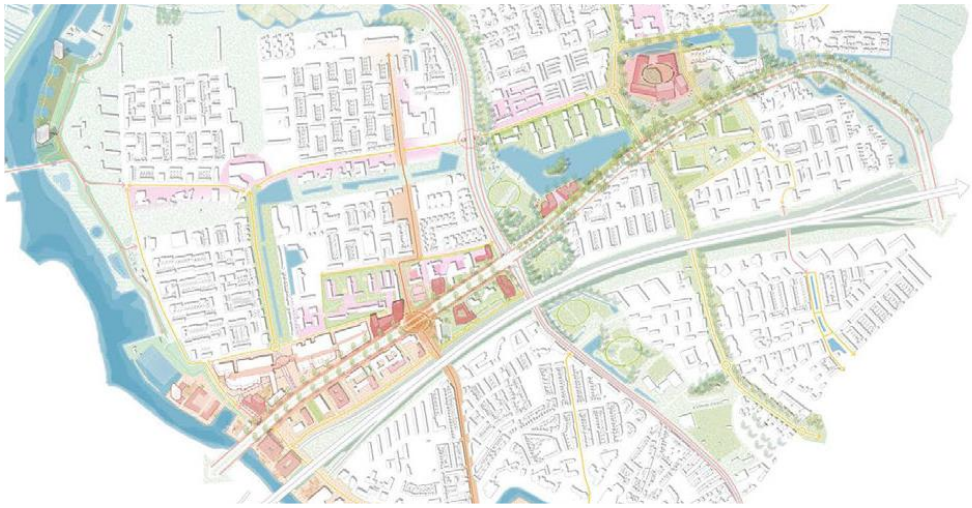


Afbeelding 4

Het raamwerk van de gemeente Zwolle laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling en de groei van Zwolle op lange termijnen de kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

2.2 Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De Zwartewaterallee is een van oorsprong typische kantoor- en bedrijvenlocatie langs de hoofdverkeerstructuur van Zwolle. Sinds een aantal jaren is het gebied in transitie en verandert de betekenis en de positie van het gebied in de stad. Door aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Zwolle kan meerwaarde worden gecreëerd voor de stad. Met meer ruimte voor wonen wordt het draagvlak van voorzieningen en de stedelijke dynamiek vergroot.



Afbeelding 5 Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De gebiedsvisie Zwartewaterallee is door marktpartijen en woningcorporaties opgesteld, waarbij de gemeente een faciliterende rol had. Partijen hebben hiervoor een intentieovereenkomst gesloten. De visie laat naast de verschillende deelgebieden ook de samenhang tussen de deelgebieden zien. Er is een ruimtelijke visie voor het gebied en een ruimtelijke strategie voor de knooppunten geformuleerd. De Zwartewaterallee heeft in Holtenbroek een duidelijk andere karakteristiek dan in de Aa-landen. In Holtenbroek liggen de functies direct aan de Zwartewaterallee, in de Aa-landen is het wegprofiel veel meer onderdeel van het landschappelijk casco. Het Holtenbroek deel van de Zwartewaterallee wordt als “Stadsallee” gekarakteriseerd en het Aa-landen deel, inclusief het centrum Aa-landen, als “Parkallee”. De Stadsallee in Holtenbroek ontwikkelt zich tot een bijzonder stedelijk milieu met bestaand en nieuw stedelijk programma met veel wonen. Belangrijk is de interactie tussen plinten en openbare ruimte. Hier komen verschillende stromen samen wat leidt tot een intensief gebruik. Er is sprake van compacte bebouwing.

De Parkallee wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de wijk Aa-landen. Het is de groene long van het gebied en biedt nieuwe bewoners mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te sporten. Hiermee wordt het een waardevolle verblijfsplek in het stedelijk netwerk langs de Zwartewaterallee. Het landschap definieert de ruimte, de gebouwen staan er solitair in het groen.

Het thema klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie en heeft een grote betekenis voor de woningbouwontwikkeling. De toevoeging van 1.300 woningen

langs de Zwartewaterallee betekent een toename in verhard oppervlak door de toevoeging van gebouwen en van de inrichting van de buitenruimte. Investeringen in de openbare ruimte zijn daarom noodzakelijk om een robuust casco te realiseren om regenwater ook bij piekbuien te kunnen afvoeren. Door het toevoegen van groen en een ruime variatie aan beplanting wordt de biodiversiteit en groenbeleving tegelijkertijd vergroot. Hiermee is de Zwartewaterallee “klimaatklaar”.

Onderdeel van de opgave van de Parkallee is het ruimtelijk en verkeerskundig verbeteren van het entreegebied van de Aa-landen, het onderzoeken van een duurzame transformatie van het bestaande centrum. Uitgangspunt is het versterken van het landschappelijk casco en het zorgvuldig inpassen van nieuwe gebouwen en infrastructuur. De schaal van het casco maakt het casco vitaal en veerkrachtig en biedt kansen voor klimaatmaatregelen en biodiversiteit.

Voor wat betreft de woningbouw wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid. Er is een verdeling gemaakt tussen de verschillende deelgebieden, voor het centrum Aa-landen betekent dit 300 woningen in een 40 /60/0 verdeling. 40% goedkoop en 60% middelduur en 0% duur.

2.3 Woningbouwimpuls

De regeling Woningbouwimpuls (WBI) biedt op projectniveau een concrete kans om de woningbouw te versnellen met financiële steun van het Rijk en de Provincie Overijssel.



Afbeelding 6 WBI maatregelen rond centrum Aa-landen

Met de toevoeging van 1.300 woningen langs de Zwartewaterallee zijn aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk. Het gebied verandert van karakter, het wordt multifunctioneler. Ook de ruimtelijke structuur wijzigt van karakter. Van pure buitenring naar mede een verblijfsgebied, waar gewoond en gerecreëerd wordt. Behouden blijft de gebiedsontsluitende functie voor het autoverkeer. Nog belangrijker wordt de functie voor langzaam verkeer voor ontsluiting van de gebiedsontwikkelingen en het faciliteren van

doorfietsroutes nvan en naar de binnenstad en. Het maatregelenpakket bestaat uit infrastructurele maatregelen met als doel meer ruimte en comfort te geven aan langzaam verkeer en verkeersruimte waar mogelijk in te vullen met groen. Ook zijn er maatregelen die als doel hebben de doorstroming van het autoverkeer te verbeteren.
Concreet voor centrum Aa-landen maken de volgende maatregelen deel uit van het bredere maatregelen pakket:

- Herinrichten rotonde Rijnlaan – Eemlaan.” Insteek is het verminderen van het aantal conflicten van fietsers en auto’s op de rotonde (maatregel D).
- Realiseren van een nieuwe groenblauwe verbinding tussen de Dobbe en de Westerveldse Aa als onderdeel van de klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte (maatregel I 7).
- Herinrichten openbare ruimte zone Zwartewaterallee (bruine strook Afbeelding 6).

3 Functies

De hoofdstukken 3, 4 en 5 geven een verdieping op de voor de herontwikkeling van het centrum Aa-landen betrekking hebbende specifieke onderwerpen en opgaven. Voor de verschillende onderdelen bestaan eigen beleidskaders en normen. Deze worden in de volgende hoofdstukken beschreven en er worden onderzoeksvragen voor de vervolgfase benoemd.

3.1 Wonen

Wonen in het centrum van Aa-landen is wonen op een centrale plek in een groene wijk. Centrale doelstelling voor het wonen in Zwolle is een (t)huis bieden voor iedereen. De vier woonambities uit de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen; sterke groeistad, vernieuwende woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad, zijn uitgangspunt voor elke woningbouwontwikkeling in Zwolle.

Met het woonprogramma beogen we een gevarieerd en kwalitatief woonaanbod in verschillende prijsklassen die niet alleen nieuw woningen toevoegt, maar ook bijdraagt aan de vitaliteit van de bestaande wijk. Uitgangspunt in het woonprogramma is een prijsverdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% dure woningen. e wonignen Met de Betaalbaarheidsagenda 2022 is ingezet op het vergroten van het betaalbaar woningaanbod in de stad door de 30-40-30-verhouding nader te specificeren. Tevens geldt dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt in de betaalbare categorie, oftewel 30% in de categorie ‘goedkoop’ woningen en 20% in de categorie ‘middeldure huur 1’. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de ‘Verordening middenhuurwoningen Zwolle’. Een ander uitgangspunt is dat minimaal 20% van het betaalbare aanbod sociale huur is en gerealiseerd wordt door een toegelaten instelling waarbij de ‘Uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle’ van toepassing zijn. Hiermee is het totale huuraandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 40%. Zo borgen we dat er voldoende blijvend betaalbare woningen gerealiseerd worden en neemt het aantal goedkope woningen in de binnenstad aanzienlijk toe. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwolse Pakket 1.0 en 2.0 dragen daar ook aan bij.

Er dient aandacht te worden besteed aan de opgave wonen & zorg onder andere door het realiseren van voldoende (geclusterde) woningen voorsenioren), en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (zie ‘programma wonen en zorg’). Ook dient er aandacht te zijn voor het stimuleren en faciliteren van andere vormen van (samen) wonen vanuit de behoefte van diverse doelgroepen en ter versterking van de sociale samenhang.

Juist het centrum Aa-landen biedt veel kansen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in Aa-landen en doorstroming van senioren die nu al wonen in de wijk naar een meer passende woning. Aa-landen is een aantrekkelijk groene wijk voor jong en oud met relatief veel oudere bewoners en relatief veel eengezinswoningen. Er ontstaan nu kansen in het centrum Aa-landen om passend wonen voor ouderen aan te bieden op een plek met veel voorzieningen. De bestaande woningvoorraad kan zo beter benut worden.

Woonprogramma zoals opgenomen in de gebiedsvisie

In de gebiedsvisie Zwartwaterallee zijn afspraken vastgelegd over het totale woningbouwprogramma. Op basis van een behoefte-onderzoek van Companen zijn afspraken vastgelegd over de onderlinge woningverdeling op de deellocaties. Uitgangspunt was onder andere de 30/40/30 prijsverdeling van het woningbouwprogramma. Onderstaand het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Daarin is voor het woningbouwprogramma centrum Aa-landen vastgesteld op 40% goedkoop, 60% middelduur en 0% duur. Daarnaast is er de verdeling gemaakt dat 70% van de woningen in de huur gerealiseerd wordt en 30% in de koopsector

Locatie	Aantal	goedkoop	middel	duur
Kwikfit	145	28%	41%	31%
Hooglear	145	28%	41%	31%
La Diligence	300	32%	34%	34%
Dobbe aan het water	250	10%	60%	30%
Winkelcentrum Aa Landen	300	40%	60%	0%
Havezate	60	100%	0%	0%
Monteverdilaan 204	40	100%	0%	0%
Strategische reservering	60	0%	100%	0%
	1300	32%	47%	21%

Afbeelding 7 Verdeling woningbouwprogramma gebiedsvisie Zwartewaterallee

Tegelijkertijd is het alweer een aantal jaren geleden dat deze gebiedsvisie is vastgesteld, verandert de context van wonen en doen zich nieuwe ontwikkelingen voor zoals beter benutten van de bestaande voorraad, meer urgentie op woningen voor ouderen, blijvende druk op betaalbare woningen en met name blijvende betaalbaarheid van woningen en duurzaam wonen (en bouwen) voor mens en dier. In de nadere uitwerking van de gebiedsvisie voor centrum Aa-landen wordt onderzocht hoe bovenstaande ontwikkelingen een plek kunnen krijgen in de gebiedsontwikkeling.

Programma wonen en zorg

In het programma wonen en zorg zijn drie programmalijnen als uitgangspunt geformuleerd:

- Vitale gezonde solidaire stadsdelen;
- Voldoende betaalbare woningen;
- Passende zorg en ondersteuning.

Centraal thema in het programma is het langer zelfstandig wonen voor senioren en specifieke doelgroepen in de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis wonen en de transformatie van de maatschappelijke opvang. Dit betekent concreet dat minder mensen in een instelling verblijven en gewoon wonen in de wijk. De gemeente Zwolle zet met name in op gemengd wonen projecten waarin mensen met en zonder een hulpvraag geclusterd samenleven in een community. Dit geldt zowel voor senioren als voor de groep die beschermd thuis wil wonen. In de laatste groep zijn jongeren in de leeftijd van 18-27 oververtegenwoordigd op de wachtlijsten voor deze woonvormen. Uit onderzoek van Companen blijkt in de Aa-landen een tekort aan geclusterde woonvormen voor senioren.

In het kader van vitale gezonde solidaire stadsdelen (programmalijn 1 wonen en zorg) zien wij veel wensen vanuit inwoners (Buurt voor Buurt onderzoek) voor meer ruimte voor ontmoeting zowel in de binnen-als buitenruimte. Het centrum Aa-landen is bij uitstek de plek om hier invulling aan te geven.

Onderzoeksvragen wonen

- Onderzocht moet worden wat binnen het centrum Aalanden een passend woonaanbod is vanuit behoeftes van de stad en de wijkbewoners, zodat het een kwalitatieve aanvulling wordt op dat wat er is.
- Gelijktijdig onderzoeken we hoe we de bestaande voorraad in Aa-landen beter kunnen benutten door doorstroming binnen de wijk te stimuleren, bijvoorbeeld door stimulering, ondersteuning en gerichte toewijzing en nieuwbouw die aansluit op de behoefte uit de wijk. Het stadsbrede actieplan ‘Beter benutten Bestaande Voorraad‘, vormt hiervoor de basis.
- Onderdeel van de gebiedsvisie is om samen met inwoners (senioren) te verkennen wat hun de wensen voor dit gebied zijn, zodat zij prettig kunnen blijven wonen in hun eigen wijk en een grotere eengezinswoning achterlaten voor starters en gezinnen.
- Onderzocht moet worden hoe een duurzame woon- en leefomgeving gerealiseerd kan worden ter versterking van de sociale samenhang bijvoorbeeld door toepassing van biobased materialen, natuurinclusief bouwen en collectieve woon- en of buitenruimtes en vroegtijdige participatie van toekomstige bewoners.
- Onderzocht moet worden of het aandeel betaalbaar wonen binnen de afgesproken woningverdeling kan worden vergroot naar 50% betaalbaar
- Onderzocht kan worden of het ruimtelijke mogelijk en wenselijk is om meer dan de vastgestelde opgave van circa 300 woningen toe te voegen.

3.2 Onderwijs

De gemeente Zwolle heeft een zorgplicht voor het realiseren van voldoende capaciteit aan onderwijshuisvesting voor de leerlingen van het primair- en voorgezet onderwijs. Daarnaast heeft de gemeente een gedeelde verantwoordelijkheid met het schoolbestuur waar het gaat om de kwaliteit van de huisvesting.

Eén van de scholen waar de gemeente Zwolle verantwoordelijk voor is, is het Meander College. Een school voor het voortgezet onderwijs. De leerlingen zijn gehuisvest in een schoolgebouw uit de jaren 80 en vanwege ruimtegebrek in tijdelijke huisvesting op het schoolplein. Hoewel de capaciteit met de tijdelijke lokalen voor de korte termijn op orde is, is de kwaliteit van de huisvesting slecht. De bouwkundige staat van het gebouw is matig en de technische installaties zijn sterk verouderd. De ventilatiekwaliteit laat te wensen over en de energieprestaties zijn slecht.
Het schoolgebouw heeft het einde van de levensduur bereikt en moet nodig aangepast worden om te voldoen aan de huisvestingbehoefte van het onderwijs van deze tijd.



Integraal Huisvestingsplan (IHP)
De gemeente Zwolle heeft in juni 2020 het Integrale huisvestingsplan (IHP) 2020-2023 vastgesteld. Het schoolgebouw van het Meander College heeft binnen dit IHP een hoge prioritiet waar het gaat om het investeren in renovatie of vervangende nieuwbouw. Het IHP wordt op dit moment geactualiseerd voor de planperiode 2024-2027. Ook in het geactualiseerde plan krijgt het schoolgebouw een hoge prioriteit waar het gaat om vervangende nieuwbouw. Daarbij zal worden benoemd dat de uitwerking van de plannen integraal onderdeel is van de op te stellen gebiedsvisie centrum Aa-Landen. Het nieuwe IHP zal naar verwachting in het 3de of 4de kwartaal van 2023 vastgesteld worden door de gemeenteraad. De realisatie van de nieuwbouw van het Meander wordt gefinancierd door de gemeente Zwolle, rekening houdend met een eigen bijdrage van het schoolbestuur.

<u>Onderzoeksvragen onderwijs</u>

- Wat is de toekomstige ruimtebehoefte (maximale capaciteit) die gerealiseerd moet worden voor het Meander College. Aantal bouwlagen, hoe worden het auto- en fiets parkeren opgelost.
- Kunnen er woningen en/of andere functies gerealiseerd worden boven het schoolgebouw en/of de sporthal.
- Wordt de sporthal geïntegreerd in het schoolgebouw of kan dit losstaand van het schoolgebouw gerealiseerd worden (in de nabijheid van de school, of op het dak).
- Blijft de combinatie van school en wijkaccommodatie in stand? Wat zijn de kansen en belemmeringen.
- Welke mogelijkheden zijn er met betrekking tot het multifunctioneel gebruik van het schoolgebouw en/of de te realiseren sporthal. Welke ambitie of behoefte is er vanuit de buurt / wijk / sportverenigingen voor het toekomstig gebruik van de school en sporthal. Wat betekent dit voor het volume en bereikbaarheid van de sporthal.
- Wat zijn de mogelijkheden met betrekking tot het buiten sporten, multifunctioneel gebruik van grasveld als sportterrein binnen een parkachtige omgeving die ook waarde toevoegt aan de groenstructuur.

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het centrum Aa-landen heeft een ontmoetingsfunctie voor de wijk. Deze functie kan versterkt worden door de herinrichting van de buitenruimte als ook door de ontmoeting binnen. De behoefte aan vierkante meters wijkaccommodaties in Aa-landen verdubbelt in 2035 ten opzichte van het huidig aanbod als gevolg van de vergrijzing en een lichte stijging van het aantal inwoners. Op dit moment is er geen zicht op de vraag naar overige voorzieningen in de Aa-landen waar welzijns- en ontmoetingsactiviteiten worden aangeboden. Dit vraagt om nader onderzoek. Voor nu kan voorzichtig gesteld worden dat wijkcentrum de Bolder qua oppervlak gehandhaafd moet worden bij de herontwikkeling.

Onderzocht kan worden of het een optie is om een “buurtkamer’ te realiseren bij de nieuwe woningen. Het gaat hier om laagdrempelige ontmoeting in grote complexen. SWZ biedt deze optie op meerdere plekken in de stad aan. Door deze buurtkamer te combineren met het wijkcentrum is wellicht beperkte uitbreiding van het wijkcentrum mogelijk en kunnen activiteiten in buurtkamer aangeboden worden voor bredere groep inwoners en kunnen inwoners van complexen aansluiten bij activiteiten die voor de gehele wijk worden aangeboden. Voor de overige benodigde meters aan welzijnsruimte zal elders in de Aa-landen een aanbod worden gedaan. Mogelijk dat dit in bestaand vastgoed van derden kan worden aangeboden.

Vanuit het programma Maatschappelijke Voorzieningen zijn er voor de brede verkenning voor Holtenbroek ook gesprekken gevoerd met de Stadkamer. De Stadkamer heeft laten weten dat een groot deel van hun doelgroep in Holtenbroek woont en niet bereid is/ in staat is om de Stadskamer in de Aa-landen te bezoeken. Mogelijk zijn er kansen om de verdeling van de meters voor bibliotheekfunctie anders te verdelen over Aa-landen en Holtenbroek

De behoefte aan ongeorganiseerd sporten in de openbare ruimte neemt toe. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met wandelroutes in de openbare ruimte. Gelet op de vergrijzing in Aa-landen is er behoefte aan laagdrempelige beweegactiviteiten voor senioren. Hier liggen kansen om ook een eerstelijnsvoorziening met huisarts en fysio toe te voegen aan het programma van het centrum Aa-landen.

Het Meander College heeft samen met Wijkcentrum de Bolder, Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen (SWA) en de Stadkamer geconstateerd dat de huidige huisvesting beperkende effecten heeft op ieders ontwikkeling om maatschappelijk succesvol te kunnen functioneren. De huidige huisvesting is gedateerd en heeft een vernieuwingsslag nodig. Deze partijen hebben daarom in 2021 het initiatief genomen om ‘hun droom voor de Aa-landen’ vorm te geven. De inhoud (lees: maatschappelijke opgave) en de samenwerking staan daarin centraal. Om maximale aansluiting te bewerkstelligen met de behoefte vanuit de wijk en daarbuiten, wordt de droom vormgegeven met andere partners zoals Travers Welzijn, de gemeente Zwolle, SportService Zwolle en Doomijn.

<u>Onderzoeksvragen maatschappelijke voorzieningen:</u>

- Wat is de vraag naar voorzieningen voor welzijns- en ontmoetingsactiviteiten in de Aa-landen?

- Vinden de initiatiefnemers van De Droom van Aa-landen een update gewenst of kan het rapport uit 2021 dienen als input voor de op te stellen gebiedsvisie centrum Aa-landen.
- In hoeverre is het wenselijk en/of noodzakelijk dat de Bolder fysiek gekoppeld blijft aan het Meander.
- Wat zijn de mogelijkheden voor een buurtkamer.

3.4 Detailhandel en kantoren

Het winkelbeleid is gericht op versterking van de bestaande wijkwinkelcentra. Winkelcentrum Aa-landen is al een sterk wijkwinkelcentrum, dat ook bezoekers aantrekt uit andere wijken van Zwolle. Directe noodzaak (vanuit winkelbeleid) voor een rigoureuze aanpak op dit moment is er dan ook niet. De eigenaar van het winkelcentrum heeft op dit moment geen plannen voor aanpassingen van het winkelcentrum.
Tenminste één van de supermarkten heeft aangegeven de winkel te willen vergroten. Dit hangt samen met de ontwikkeling dat de laatste tien jaar de omvang van supermarkten is toegenomen om beter aan de wensen van de consument te kunnen voldoen. Ook mede samenhangend met de wens tot comfortabeler winkelen.

Naast de realisatie van 300 woningen in het centrum van Aa-landen, worden er op de overige deellocaties in de Zwartewaterallee 1.000 woningen toegevoegd. Een deel van de toekomstige bewoners zal gebruik maken van het winkelcentrum Aa-landen.

In het plangebied is een kantoor van 5.500 m2 aanwezig. In het kantoor zijn verschillende organisaties gevestigd met langjarige huurcontracten. Het gebouw is verouderd en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen. Transformatie van het gebouw naar een andere functie is voorstelbaar. Het centrum Aa-landen behoort niet tot de aangewezen kantoorlocaties. Maar het is verdedigbaar om de eventueel gesaneerde kantoormeters elders in het plangebied te compenseren als het gaat om bestaande kantoorgebruikers en wijkgerichte activiteiten.

Onderzoeksvragen:

- Wat is de toekomstige behoefte aan winkeloppervlak. Zijn er meer winkels met een uitbreidingsbehoefte?

3.5 Mobiliteit

Met de ontwikkeling van het centrum Aa-landen wordt voortgebouwd op vastgesteld beleid vanuit onder andere het Coalitieakkoord, de Omgevingsvisie, de Verstedelijkingsstrategie en Mobiliteitsvisie. In de visies zijn al bepaalde keuzes gemaakt die we in de op te stellen gebiedsvisie als vertrekpunt hanteren. Hieronder geven we per visie kort de belangrijkste punten in relatie tot mobiliteit weer.

Coalitieakkoord 2022 - Samen voor een waarde(n)volle toekomst
In het Coalitieakkoord staat aangegeven dat een belangrijke voorwaarde voor het kunnen groeien van Zwolle is dat de bereikbaarheid naar en binnen de stad op orde blijft. Daarvoor

is een transitie van het mobiliteitssysteem noodzakelijk om efficiënter van de schaarse ruimte gebruik te kunnen maken en om de transitie naar schonere vormen van mobiliteit te maken. Op die manier vergroten we de leefbaarheid en dragen we bij aan een klimaatneutrale toekomst. We zetten de transitie met kracht door. De mobiliteitstransitie betekent meer ruimte geven aan voetganger en fietser.

Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie
In de Omgevingsvisie wordt de mobiliteitsambitie voor de toekomst geschetst. Zwolle blijft een bereikbare en gastvrije stad met haar sterke regionale functie. Tegelijkertijd willen we de komende 10 jaar 1.000 woningen per jaar bijbouwen en zetten we in op duurzame mobiliteit. Mobiliteit organiseren we ruimte-efficiënter en duurzamer. Enkele uitgangspunten uit beide visies:

- Zwolle is en blijft een Fietsstad: we zorgen voor goede fietsparkeervoorzieningen en doorfietsroutes.
- De Buitenring wordt de stedelijke binnenring.
- Streven naar een lagere parkeervraag.
- De STOMP-methodiek en mobiliteitsprogramma's van eisen hanteren we als basis in nieuwe gebiedsontwikkelingen, waarbij er wordt gestreefd naar een lagere parkeervraag en deelmobiliteit en fietsparkeren te stallen in gebouwde voorzieningen.
- Extra woningen betekent ook extra verplaatsingen en dus extra ruimte voor mobiliteit. De gemeente streeft een mobiliteitstransitie na waarin vooral ruimte-efficiënte, actieve vormen van mobiliteit (lopen en fiets) worden gestimuleerd. Dit is ook nodig om drukke gebieden aantrekkelijker te maken voor de voetganger of fietser.

Mobiliteitsvisie
In de mobiliteitsvisie staan onderstaande maatregelen benoemd die van invloed zijn op het parkeerbeleid van de locatie:

- Hanteren STOMP-principe als uitgangspunt bij ontwerpopgaven.
- Het efficiënter benutten van de bestaande capaciteit door bijvoorbeeld dubbelgebruik van parkeervoorzieningen te stimuleren.
- Het inrichten van mobipunten of mobihubs, waar overstap op deelmobiliteit wordt gefaciliteerd.
- Introductie van integrale mobiliteitsconcepten bij nieuwe gebiedsontwikkelingen, waarbij parkeren het sluitstuk van het systeem vormt in plaats van een vooraf bepaalde eis.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee
Er zijn diverse uitgangspunten verwoord in de gebiedsvisie Zwartewaterallee die van invloed kunnen zijn voor deze gebiedsontwikkeling. De vastgestelde uitgangspunten voor mobiliteit zijn van toepassing op de centrumontwikkeling Aa-Landen. De Zwartewaterallee wordt in de visie getypeerd in twee onderscheidende woonmilieus een Stadsallee en een Parkallee: Stadsallee. Deze typering moet verder uitgewerkt worden voor de openbare

ruimte en in de verschillende deelgebieden. De nadruk ligt op het creëren van verblijfsgebieden, het verbinden van wijken en structuren en het ontwikkelen van levendige knooppunten en markante plekken.



Afbeelding 8 Stadsallee (rood) en Parkallee (groen)

De Zwartewaterallee ter hoogte van het centrum Aa-landen is gekarakteriseerd als Parkallee. Hiervoor zijn onder andere de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Versterken van het landschappelijk casco en zorgvuldig inpassen van nieuwe gebouwen en infrastructuur.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landschap en langzaam verkeerroutes.
- Fiets- en voetpaden volgen hun eigen weg door het landschap, gescheiden van het autoverkeer.

In het kader van de verkeersveiligheid en doorstroming is in lijn met de gebiedsvisie onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een ongelijkvloerse voetgangers- en fietsverbinding met de Zwartewaterallee. De verkeerskundige inpassingstudie is nagenoeg afgerond.

<u>Onderzoeksvragen mobiliteit voor de centrumontwikkeling:</u>

- De wijk Aa-landen is met twee wegen aangesloten op het stedelijk netwerk: de Waallaan en de Rijnlaan. Het wegvak Rijnlaan tussen de rotonde Eemlaan en de Zwartewaterallee is het drukste deel. De hoeveelheid verkeer van en naar de wijk en het centrum in combinatie met de voorrang voor fietsers op de rotonde maakt dat de drukte wachttijd oplevert en gemotoriseerd verkeer niet onbelemmerd kan doorrijden. Van belang is om de bereikbaarheid te duiden door verkeersonderzoek uit te voeren waarbij gekeken wordt naar intensiteit, doorstroming en verkeersveiligheid, , de herkomst en bestemmings van het verkeer in relatie tot de huidige ontsluitingsstructuur.
- Een gebiedsontwikkeling levert een mobiliteitsopgave op. We hebben hier te maken met een bestaand winkelcentrum en de ambitie om nieuw programma toe

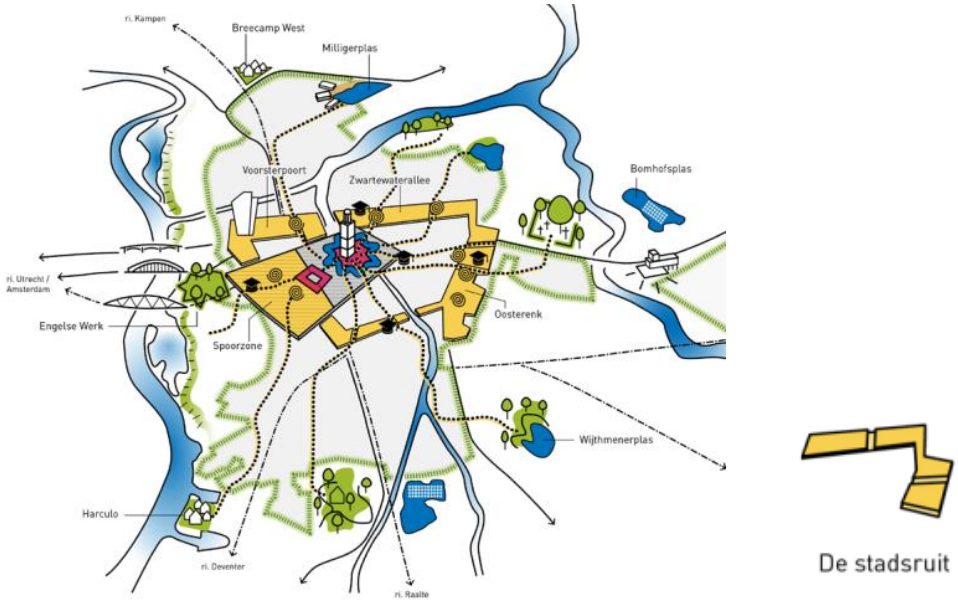
te voegen, waaronder 300 woningen en nieuwbouw van het Meander. We gaan de huidige parkeervraag in beeld brengen, voordat we met scenario's en programma's werken. Hiervoor maken we mede gebruik van verkeerstellingen, parkeerdrukmeting voor auto's en fietsers en parkeerduurmeting om te achterhalen wat voor soort parkeerders er staan, een inventarisatie van de wijze van laden en lossen (type voertuig, frequentie en locatie). De parkeerdrukmeting kunnen we naast het theoretisch kader zetten om te kijken hoe het aanbod zich nu verhoudt tot het aantal en verschillende soorten functies, maatgevende momenten en mogelijkheid tot dubbelgebruik.

- Bij de uitwerking van de infrastructuur om de gebiedsontwikkeling is de wens rekening te houden met de ambitie om de Eemlaan als fietsstraat verder in te richten. Dit zal in de ruimtelijke uitwerking van de rotonde opgepakt worden.
- In het kader van verkeersveiligheid moet aandacht besteed worden aan de laad en losroutes van de vrachtauto's in combinatie met de fietsroutes van en naar de voorzieningen (bijv voor scholieren), daarnaast bestaat de wens om te verkennen of en op welke wijze aanliggende wegen getransformeerd kunnen worden van gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 naar een GOW 30. Dit raakt de wens van omwonenden die o.a. de Merwedelaan als onveilig ervaren. Parallel uit te werken tijdens het opstellen van de gebiedsvisie.

4 Omgevingskwaliteit

4.1 Stedenbouw en erfgoed

In de omgevingsvisie worden ontwikkelzones gedefinieerd. Het centrum Aa-landen maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone *Stadsruit*. De Stadsruit is het gebied langs de grotere wegen in de stad, waaronder de Zwartewaterallee. Langs de Stadsruit staan veel (kantoor)panden die veranderd kunnen worden in woningen en andere voorzieningen. Op termijn zien we een stadsboulevard die telkens aansluit bij de specifieke omgeving, lokaal en regionaal. We verbinden via de Stadsruit verschillende delen van de stad met het centrumgebied. De Zwartewaterallee wordt ter hoogte van Holtenbroek en Aa-Landen een Stadsstraat waaraan gewoond en gewerkt wordt, met de school en winkels om de hoek. Een verblijfsgebied met stedelijke allure. Het wordt een gemengde stedelijke gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad.



Afbeelding 9 Strategische ontwikkelzones omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft gebiedsprofielen, voor de wijkwinkelcentra staat aangegeven dat in deze gebieden meerdere publiek aantrekkende voorzieningen samenkomen. Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. De ruimtelijke kwaliteit is hier hoog. Voor wat betreft het centrum Aa-landen staat specifiek aangegeven dat het centrum een opwaardering in functie en uitstraling verdient.

De omgevingsvisie geeft een visie op hoogbouw. Door de verdichtingsopgave wordt de ruimte steeds intensiever gebruikt, meer woningen betekent ook meer hoogbouw. Dit vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. In de Stadsruit is op een beperkt aantal zorgvuldig aangewezen knooppunten hoogbouw tot 70 meter toegestaan. Dit geldt niet voor het centrum Aa-landen, daar wordt uitgegaan van hoogbouw van 30 tot maximaal 45 meter. Er wordt gestreefd naar een combinatie van functies in de hoge gebouwen. Voor het realiseren van hoogbouw in een hoogbouweffectrapportage (schaduwwerking en windvang) nodig.

Het kantoorgebouw op de hoek Zwartewaterallee en Rijnlaan, in de volksmond '*het gebouw met de blauwe ramen*' heeft een cultuurhistorische waarde die ook in het bestemmingsplan is vastgelegd. Handhaving van het gebouw heeft dan ook de voorkeur. Sloop is in principe niet uitgesloten. Wel moet er bij nieuwbouw in voldoende mate rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, eenheid in verschijningsvorm, bebouwingstypologie, massa en vorm, rooilijnen en gevelkarakteristiek.

De volgende beschrijving staat in de bijlage bij het bestemmingsplan:
"Op de hoek van de Zwartewaterallee / Rijnlaan staat een sterk in het oog vallend kantoorgebouw, naar ontwerp van de Amsterdamse architect F.J. van Gool. Deze architect gaf met zijn ontwerpen een reactie op de in zijn ogen zielloze architectuur van de naoorlogse schaalvergroting. Eén van zijn belangrijkste uitgangspunten is dat een gebouw ook 'kunst' moet vertegenwoordigen, met een eigen karakter. Dit kantoorgebouw uit 1978-1980 wordt onder meer gekenmerkt door de bekleding met betonpanelen, de in de zijgevels omknikkende vensterstrips en een markante waterafvoer die vanaf het dak via een open gleuf langs de gevel naar beneden voert. Het kantoor is door de omvang en de vormgeving een landmarkt in zijn omgeving en een goed voorbeeld van de speelse, structuralistische architectuur van deze landelijk bekende architect"..

<u>Onderzoeksvragen stedenbouw</u>

- Welk programma kan het gebied ruimtelijk gezien aan (laadvermogen).
- Wat verstaan wij onder onder 'hart en huiskamer' van de wijk? Wat betekent dat ruimtelijk?

Openbare ruimte

Aa-landen is een laat-naoorlogse wijk, waar autoverkeer minder bepalend was voor het ontwerp, zoals in Holtenbroek. In de woonbuurten ging de eerste prioriteit naar verblijf, lopen en fietsen. Maar voor het centrum van Aa-landen bleef de autobereikbaarheid wel het voornaamste uitgangspunt. Ten opzichte van de woonbuurten liggen de centrumfuncties, voornamelijk winkels en een middelbare school, in een zee van parkeerplaatsen. Het openbaar gebied in het centrum is voor het overgrote deel verhard en ingericht als parkeer- en verkeersgebied. Voor wie niet met de auto komt, voor wie loopt of fietst, is de route naar het centrum weinig aantrekkelijk. Het oversteken van een drukke ontsluitingsweg voor auto's en een stenig parkeerterrein bepaalt de beleving van de route. De entrees van het winkelcentrum liggen hoofdzakelijk aan het parkeerterrein en zijn deels verborgen voor wie niet met de auto komt.





Om het centrum het hart en huiskamer van de Aa-landen te maken zijn voor voetgangers en fietsers goede – aantrekkelijke, rechtstreeks en verkeersveilige – verbindingen met de woonbuurten belangrijk. Daarnaast zijn aantrekkelijke verblijfsplekken nodig, die er niet alleen voor zorgen dat mensen (wijkbewoners) langer in het centrum willen blijven, maar ook de ontmoetingsfunctie van het centrum vergroten. Alleen als het leuk is om naar het centrum te lopen en fietsen en het leuk is om er te verblijven zal het centrum als huiskamer van de wijk kunnen gaan fungeren.

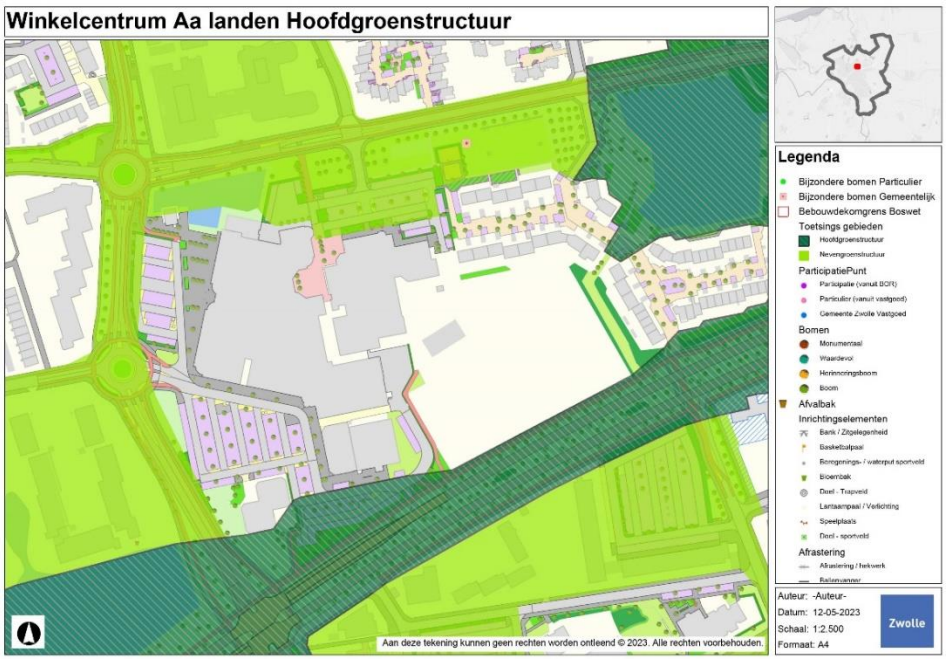
Kansen bij een transformatie van het centrum:

- Een grote kans die gelijk in het oog springt is het vergoenen van de stenige parkeerterreinen. Visueel wordt het gebied er aantrekkelijker door en daarbij draagt het groen direct bij aan diverse doelstellingen van klimaatadaptatie. Zo is de schaduw van bomen onder meer goed in te zetten tegen hittestress.
- Toepassen van het STOMP-principe, waaronder het realiseren van veilige en aantrekkelijke routes tussen de woonbuurten en het centrum voor langzaam verkeer..
- Het meer verweven van de omliggende woonbuurten met het centrum, door goede routes voor langzaam verkeer en door het centrum een relatie te laten aangaan met die woonbuurten. Dat kan door die bebouwing ook langs de grens van het plangebied te situeren en dat kan ook door de buurten ruimtelijk en functioneel meer te verweven met het centrum (het centrum hoeft niet op te houden bij de (arbitraire) grens van het plangebied.
- Andere oplossingen voor parkeren dan spreiden van plaatsen over het maaiveld, waardoor (veel) ruimte vrijkomt voor vergroening of zichtbare wateropvang en -berging (klimaatadaptatie).

4.2 Groen en landschap

Het beleid voor groen en landschap voor de locatie is onder andere vastgelegd in de omgevingsvisie, de gebiedsvisie Zwartewaterallee en maken deels ook onderdeel uit van de WBI maatregelen. In de omgevingsvisie wordt al aangegeven dat het groenbeleid geactualiseerd zal worden, waarin thema's als biodiversiteit en natuurinclusief bouwen worden uitgewerkt om de leefbaarheid van de stad te waarborgen. Dit nieuwe groen- en recreatiebeleid wordt op dit moment opgesteld en zal in het najaar aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Een gedeelte van de locatie hoort tot de hoofd- of de wijkgroenstructuur (zie afbeelding). Binnen de groenstructuur geldt een terughoudend beleid ten aanzien van het toevoegen van bebouwing en verharding. De bestaande functies van het groen (wat betreft natuur, gebruik en beeld) moeten blijven bestaan of verbeteren.



Afbeelding 10 Hoofd- en wijkgroenstructuur (respectievelijk donker- en lichtgroen), geprojecteerd op de groen- en wegenbeheerkaart (de gekleurde delen zijn in beheer bij de gemeente Zwolle).

De groenstructuur is ook de basis voor de Bomenverordening; bomen in de groenstructuur hebben extra bescherming en voor kap is een vergunning nodig. Het is beleid om bestaande bomen zo lang mogelijk te behouden. Het is nodig om plaats kwaliteit van de bestaande bomen in beeld te brengen (bomeninventarisatie), zodat duidelijk is wat de invloed van plannen op de bomen is.

In de gebiedsvisie Zwartewaterallee wordt de ruimtelijke strategie voor (het knooppunt) centrum Aa-landen gedefinieerd als landschappelijk casco voor duurzame transformatie van het entreegebied van de wijk en het centrum Aa-landen. Onderdeel van het landschappelijke casco is de Parkallee waarbij de herinrichting van de openbare ruimte met klimaatadaptieve en biodiverse bermen wordt vormgegeven.

Op het moment dat er (nieuwe) woningen in het gebied komen, hebben die een goede woonomgeving nodig. Voldoende groen hoort daarbij, voor gezondheid, klimaat en biodiversiteit. Om aan al die functies te voldoen, gaat het nieuwe groenbeleid dat op dit moment opgesteld wordt, uit van een norm van 75m2 groen per woning. Bij binnenstedelijke projecten wordt aan de hand van een “groenladder” onderzocht waar het groen kan worden toegevoegd. Betekenis voor de woningen (bijvoorbeeld speelplekken, wandelmogelijkheden, honden uitlaten) is te combineren met ander gebruik, bijvoorbeeld door de school of als

ontmoetingsplaats voor de wijk. Naast bruikbaar is het gewenst dat het groen natuurinclusief is ingericht. Voor de specifieke mogelijkheden daarbij (bijvoorbeeld doelsoorten) kent het nieuwe Groen- en Recreatiebeleid een natuurwaardenkaart voor de wijk als geheel. Natuurinclusiviteit geldt ook voor de bebouwing. Hiervoor is een puntsysteem in ontwikkeling. Specifiek voor bomen geldt dat er op dit moment op bijvoorbeeld de parkeerplaats erg weinig (goed groeiende) bomen aanwezig zijn. Een toename van de kroonbedekking is gewenst, onder andere in verband met hittestress. Nieuwe bomen hebben voldoende goede groeiomstandigheden nodig (zowel boven- als ondergronds).

Onderzoeksvragen groen en landschap

- Hoe kan er een groene buitenruimte komen die bijdraagt aan een goede woonomgeving voor de nieuwe woningen én de locatie als centrum en ontmoetingsplek voor de wijk?
- Kan het sportveld van het Meander hieraan bijdragen door een multifunctionele en openbare inrichting?
- Hoe kan het boomkroonoppervlak worden vergroot, voor het tegengaan van hittestress en als bijdrage aan de biodiversiteit?
- Er is een goede bomeninventarisatie noodzakelijk.

4.3 Natuur en ecologie

De herontwikkeling van centrum Aa-landen biedt de kans om de biodiversiteit binnen de stad te vergroten. De toolbox natuurinclusief bouwen geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de stad en kan gebruikt worden bij de herontwikkeling van het gebied, https://www.bouwnatuurinclusief.nl/. in het kader van het BECK (biodiversiteit, energie, circulariteit, klimaatadaptatie) kunnen combinaties gezocht worden met bijvoorbeeld klimaatadaptatie door het toepassen van groene daken en groene gevels.

Belangrijk is om een omgevingsanalyse voor het gebied te doen. Deze analyse geeft antwoord op de vragen 1) welke soorten hebben potentie en/of hulp nodig en 2) welke elementen (vijf V’s) zijn al aanwezig in projectgebied en omgeving en welke ontbreken (nog)? De vijf V's zijn:

- Verblijfplaatsen: elke soort heeft verblijf- en rustmogelijkheden nodig.
- Voedsel: elke soort heeft voldoende aanbod van voedsel nodig.
- Verbinding: zonder goede verbinding bereikt een (doel)soort het project(gebied) niet en/of is verplaatsing door het projectgebied niet vanzelfsprekend.
- Veiligheid: elke soort is gebaat bij voldoende schuil- en rustgelegenheid (naast de vaste verblijfplaatsen).
- Variatie: biodiversiteit is gebaat bij een grote diversiteit aan (stedenbouwkundige) elementen en doelsoorten binnen een project(gebied) zijn beter bestand tegen negatieve invloeden als er voldoende variatie aanwezig is. Realiseer voldoende variatie in bovengenoemde vier V’s, maar ook in algemene zin (variatie in plantensoorten, variatie in inrichtingselementen, variatie in planthoogten, variatie in temperatuur, variatie in verrommeling, etc.).

Aan de hand van de omgevingsanalyse kan in de visie de ambitie voor natuurinclusief bouwen bepaald kunnen worden.

Onderzoeksvragen natuur en ecologie

- Voor de planvorming is toetsing aan de wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming) noodzakelijk.
- Doe een omgevingsanalyse (aanvullend op het onderzoek in kader van de Wet natuurbescherming)

5 Gezondheid en veiligheid

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.

Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving



Afbeelding 11 Zwolle gezond

5.1 Energie

Zwolle wil in 2040 een energie neutrale stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Het betekent ook dat alle woningen, bedrijven en voorzieningen in Zwolle in de komende twintig jaar stap voor stap afscheid nemen van aardgas. Deze paragraag gaat over energie eisen, het warmtesysteem en het elektriciteitssysteem bij de herontwikkeling van het centrum Aa-landen.

Energie eisen voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw (Bouwbesluit), zowel woningen, kantoren, scholen en sportgebouwen, dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). In de Omgevingsvisie 2021: Mijn Zwolle van Morgen staat dat het onwenselijk is dat plannen de te behalen duurzaamheidsdoelen

verzwaren. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal (ENG) zijn.

Uit onderzoek (ABT, 2021) komt naar voren dat het behalen van deze ENG ambitie bij gestapelde woningnieuwbouw voor nu niet realistisch is. Daarom is het voorstel stadsbreed de eis energieneutraal voor grondgebonden woningen maar voor de gestapelde woningbouw de lagere de energie-eis 'optimaal', een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie.

Warmtesysteem
Zwolle wil fossielvrij zijn in 2040 en nieuwe woningen mogen niet meer aangesloten worden op aardgas. De ontwikkeling van een duurzame energievoorziening kent twee trajecten. De eerste is het verminderen van de energievraag en de tweede is het vervangen van opwekking met fossiele brandstoffen naar duurzame energieopwekking

De Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente Zwolle beschrijft op welke wijze de gemeente de warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame manier wil gaan invullen. Holtenbroek is in de Transitievisie Warmte ingekleurd als warmtenet. Hiervoor wordt, anno 2023, de haalbaarheid van een warmtenet op geothermie door de gemeente en partners onderzocht. Eind 2023 zal duidelijk worden of er een warmtebedrijf door de gemeente wordt opgericht. Ook verwachten we dan meer duidelijkheid over de mogelijk op een warmtenet aan te sluiten straten in de wijk Aa-landen. Een midden temperatuur warmtenet op geothermie is vooral geschikt voor bestaande bebouwing.

Naast de bestaande bouw in het centrum van Aa-landen zullen er circa 300 woningen worden bijgebouwd. Nieuwbouw appartementen hebben een lage warmtevraag als gevolg van bovengenoemde BENG eisen. Hierbij past een goede isolatie en een lage temperatuur warmtesysteem. Open warmte-koudeopslag systemen (hierna: WKO) of luchtwarmtepompen zijn dan de meest voor de hand liggende warmtesystemen, omdat hiermee naast warmte ook kan worden voldaan aan de BENG eis voor koeling. De gemeente heeft voorkeur voor de toepassing van WKO's t.o.v. alleen luchtwarmtepompen om de volgende redenen:

- Een lagere CO2-emissie door een lager elektravraag (circa 25%);
- Fossielvrij is daarom eerder haalbaar;
- Minder geluidsproblemen dan bij het gebruik van luchtwarmtepompen;
- En fossielvrij is eerder mogelijk, door meer ruimte voor zonnepanelen op het dak.

Indien een WKO-systeem meer warmte nodig heeft dan koude kan de extra warmte mogelijk middels een warmtenet worden aangevuld als het warmtenet erlangs komt.

Elektriciteitsnet
Als gevolg van deze gebiedsontwikkeling verwachten we een stijging van het elektriciteitsgebruik door nieuwe elektrisch aangedreven warmtesystemen, zoals WKO, en laadpalen voor elektrische auto's op de parkeerterreinen. In de komende periode wordt onderzocht welke uitbreiding van het elektriciteitsnet nodig zal is.

Opwek van duurzame elektriciteit
De ambitie is om in het centrum Aa-landen is zoveel mogelijk energie op te wekken. Naast het gebruik en opslag van duurzame energie uit de bodem (geothermie en WKO) voor verwarming kan op daken zonne-energie worden opgewekt. Als de nieuwbouw gaat voldoen aan de BENG (+) eisen is de opwek zonnestroom daar verplicht. Een grove analyse met Google Maps levert op dat er in het plangebied weinig panelen op daken van bestaande bebouwing liggen. De gemeente wil het aantal zonnepanelen op deze daken sterk uitbreiden.

Onderzoeksvragen energie

- Wat wordt de tijdstip van bouw en kan dan aangesloten worden op het aan te leggen warmtenet
- Welke uitbreiding van het elektriciteitsnet zal nodig zijn voor centrum Aa-landen?

5.2 Water en Klimaat

In de omgevingsvisie staat aangegeven dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig is voor overstromingen en aangepast is aan extreem weer.
Met name de groenblauwe structuur is van belang voor de locatie. In de ruimtelijke uitwerking gaat het om het realiseren van voldoende sponswerking en een rotuste complete groenblauwe structuur (zie ook paragraaf 3.3 Woningbouwimpuls).

Om wateroverlast en droogteschade te verminderen heeft de gemeenteraad in 2022 een Hemelwaterverordening vastgesteld. De verordening geeft regels voor het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verhard oppervlak.

Uitgangspunten per thema

Droogte:
Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funceringen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies. Dit kan worden voorkomen/gedemd door het vergroten van infiltratie en minimaliseren van verharding. Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en het verbeteren van waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp.

Hitte:
Tijdens periode van hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Waarbij er voldoende schaduw is op verblijfsplekken loop- en fietsroutes. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte. Voorkeursvolgorde; Koele omgeving, Warmte weren, Passief koelen, Actief koelen.

Overstroming:
De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.

Wateroverlast:
Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar. Geen waterschade tot en met een bui die 1x per 100 jaar voorkomt. Groenblauwe structuren en gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus (Gebouw, Gebied, Omgeving).

Onderzoeksvraag;

- Ontwikkeling waterhuishoudingsplan Centrum Aa-landen (wateroverlast en overstroming)
- Ontwikkeling groen blauwnetwerk (hitte en droogte)
- Mogelijkheden voor waterbergingen

5.3 Circulariteit

Het uiteindelijke doel voor Zwolle is een circulaire economie en circulaire stad, waarbij geldt dat een circulaire stad ook klimaatadaptief en energieneutraal is. In een circulaire economie wordt de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen gemaximaliseerd en waardevernietiging geminimaliseerd. Voor centrum Aa-landen betekent dit dat bij de uitwerking wordt onderzocht op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan deze ambities.

De essentie van een circulaire economie is het beschermen van (eindige/primaire) grondstoffen; vandaar de landelijke ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Circulair bouwen begint al voordat er een schop in de grond gaat. Bij de ontwikkeling van een gebied moeten kringlopen zoveel mogelijk worden gesloten. Om tot een goed circulair gebouw te komen moet er in zes verschillende onderdelen van de ontwikkeling gekeken worden naar circulariteit: • de gebiedsontwikkeling; • het gebouwontwerp; • de keuze voor een bouwmethode; • het materiaalgebruik; • de inrichting van de buitenruimte; en • de gebruiksfase.

Het is daarom van belang om na te gaan of slopen de meest effectieve en duurzame oplossing is voor het gebied. Wellicht moet er deels gesloopt worden maar is het skelet/frame/casco van het gebouw bruikbaar, waardoor hier gebruik van kan worden gemaakt. Indien sloop toch het meest wenselijk is, is het van belang om een circulaire sloper te betrekken bij het sloop proces. Zij kunnen nagaan of de materialen binnen het project gebruikt kunnen worden, of er materialen vanuit een ander project gebruiken binnen de stad of regio.

In het Coalitieakkoord ‘Samen naar een waarde(n)volle toekomst’ staat “Circulair Zwolle: economie voor brede welvaart” als één van de vijf thema’s benoemd waar de grootste uitdaging en urgentie ligt voor de komende jaren. In de beleidsnota Circulair Bouwen “Zwolse aanpak circulair bouwen: een routekaart naar een circulaire Zwolse bouweconomie” staan de vier circulaire strategieën uitgeschreven: 1. Het voorkomen van uitval/afval 2. Flexibel en demontabel bouwen 3. Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn 4. Het gebruik van biobased materialen.

Ten aanzien van woningbouw is opgenomen dat door dit op circulaire wijze te doen er een grote bijdrage kan worden geleverd aan het duurzaam omgaan met grondstoffen en materialen en het beperken van uitstoot en afval. Circulariteit dient zowel in de gebiedsontwikkeling als in losse projecten te worden meegenomen.

Onderzoeksvraag

- Met behulp van het BECK-ambitieweb (Biodiversiteit, Energie, Circulariteit, Klimaat) kan een integrale afweging gemaakt worden voor de duurzaamheidsambities. Dit om te voorkomen dat een te hoge ambitie op alle vlakken leidt tot te hoge kosten of vertraging. Veel duurzaamheidsambities kunnen elkaar echter versterken als zij tijdig in beeld zijn. Een verdere transitie naar een meer circulaire en conceptuele (industriële) bouwwijze kan daarnaast juist helpen met het betaalbaar houden en versnellen van de woningbouwproductie.

5.4 Milieu

Omdat sprake is van een ontwikkeling in een stedelijk milieu, zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit en bodem en ondergrond belangrijke kaders voor de ontwikkeling. Aangetoond moet worden dat de draagkracht van het gebied groot genoeg is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de onderwerpen geluid, bedrijven en milieuzonering, stikstof, en bodemkwaliteit. Deze onderwerpen moeten in een vroegtijdig stadium worden onderzocht en zullen zeer waarschijnlijk ook van invloed zijn op de ontwikkeling.

De onderwerpen geur, luchtkwaliteit, aanmeldnotitie MER en externe veiligheid moeten uiteindelijk ook onderbouwd worden, maar hiervan is de inschatting dat deze geen groot effect zullen hebben op het ontwerp en de uitvoerbaarheid van het plan.

Geluid

Zwolle is een dynamische stad met geluidswaarden die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. De verschillende geluidsbronnen zijn: wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Uit de geluidsbelastingskaart uit 2019 blijkt dat het plangebied wordt blootgesteld aan wegverkeerslawaai van de omliggende wegen. Daarnaast is het plangebied een gemengd gebied met veel verschillende functies. Het is daarom noodzakelijk om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren.

Om een goed woon- en leekfklimaat te creëren moeten mogelijk maatregelen getroffen worden. Hoe eerder deze worden meegenomen in het ontwerp, hoe doelmatiger ze zullen zijn. Een goed gepositioneerd gebouw heeft meer effect op het akoestisch klimaat dan een scherm en zal visueel minder hinderlijk zijn.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Iedere woning is voorzien van een geluidluwe buitenruimte.
- Iedere woning heeft een geluidluwe gevel, waar bij voorkeur ook de slaapkamer is gesitueerd.
- Bij een akoestisch onderzoek moet gerekend worden met het volledige bouwvlak, inclusief de mogelijke (binnenplanse) afwijkingsruimte. Hiermee wordt voorkomen dat het onderzoek alleen voor een bouwplan geschikt is, en bij latere wijzigingen niet meer voldoet.
- Naast de geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige gebouwen moet ook de indirecte geluidhinder inzichtelijk worden gemaakt.

Bedrijven en milieuzonering

Wanneer men een gevoelige functie naast een bedrijf wil realiseren moet dit zorgvuldig worden gemotiveerd. Ook andersom is een zorgvuldige motivering nodig omdat gevoelige functies bestaande bedrijven mogelijk kunnen beperken in hun belangen.

In de beoogde situatie worden er aan het bestaande centrum woningen toegevoegd. Omdat het gebied verschillende milieubelastende functies kent, zoals onder andere horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies moet verdere functiemenging goed worden onderbouwd voor de milieuaspecten; geluid, geur, stof en gevaar. Bij het toepassen van zonering moet rekening worden gehouden met de planologische rechten. Dit betekent dat er gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Binnen het plangebied moet goed worden gekeken hoe woningen en functies ten opzichte van elkaar worden gepositioneerd. Hinder van geur door luchtafvoer van horeca maar ook voor geluid zoals het situeren van laad- en losplekken, zijn voorbeelden van zaken die moeten worden meegenomen. Voor bedrijven en milieuzonering moet een onderbouwing worden aangeleverd.

Stikstof

Voor het aspect stikstof moet worden aangetoond dat beoogde ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden in de omgeving. Hiervoor is een onderzoek nodig naar de bouwfase en de gebruiksfase van het beoogde plan.

Bodem en ondergrond

Bodemhygiëne

- Voor het aspect bodem moet worden onderzocht of er sprake is van verontreinigingen in de bodem en/of grondwater en dus of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Op basis van beschikbare gegevens is al bekend dat zich in dit gebied een VOCL-verontreiniging in het grondwater bevindt. Deze kan beperkingen opleveren voor de ontwikkeling.

Archeologie

- Een deel van het plangebied (oostelijk deel) zijn gronden aangewezen als ‘Waarde – Archeologie’.

NGE (niet gesprongen explosieven)

- Check of locatie verdacht is. Nader advies opvragen bij de gemeente Zwolle.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet in. Hierdoor verandert het wettelijk kader van verschillende milieuthema's, zoals geluid en externe veiligheid. Om te voorkomen dat hierdoor tijdens de ontwikkeling van het plan de onderzoeken moeten worden aangepast, en mogelijk ook aandere maatregelen nodig zijn, wordt aangeraden om bij alle onderwerpen ook de mogelijke wijzigingen inzichtelijk te maken.

6 Participatie

Als relevant vastgesteld communicatie- en participatiebeleid onderscheiden we voor dit project het Plan van aanpak communicatie en participatie Zwartewaterallee (januari 2022) en het onlangs vastgestelde participatiebeleid Hanza! Participatieaanpak Zwolle (april 2023). Doel van de nieuwe aanpak is de zorgvuldigheid waarmee participatieprocessen worden ingericht voldoende te borgen. Vooraf moet duidelijk gemaakt worden waar de participatie over gaat, wat de participatievraag is, en welke ruimte er is voor inbreng.

Als de raad uiteindelijk de besluiten moet nemen, betekent het dat we vooraf het gemeentebestuur vragen om eventueel aanvullende uitgangspunten en kaders mee te geven aan de participatie, dat ze tussentijds geïnformeerd worden over de voortgang van het participatieproces en dat we een participatiejournaal maken. Relevant is ook dat we voortaan in Zwolle in de participatie werken met vaste spelregels en eensluidende termen gebruiken voor de globale fasering van het proces (start, de uitwerking en slot) en dat elke fase afgesloten wordt met een gemeenschappelijk genomen GO / NO GO moment.

In tegenstelling tot de andere projecten die onderdeel vormen van het project Zwartewaterallee neemt de gemeente hier het initiatief en de regie in het opstellen van de (deel)gebiedsvisie voor de ontwikkeling van het centrum Aa-landen. Aan de gemeente de taak een communicatie-/participatieplan op te stellen om de betrokken partijen in de gebiedscoalitie, de gebruikers en de omgeving vanaf aanvang te informeren en te betrekken bij het opstellen van de visie en te zorgen voor de uitvoering ervan.

Het centrum Aa-landen is een ontmoetingsplaats van iedereen uit de wijk en voor het verwerven van draagvlak is het dus ook belangrijk dat alle wijkbewoners in de gelegenheid gesteld worden inbreng te leveren (en niet alleen de *usual suspects*).
Het is wenselijk om ook de toekomstige bewoners zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken.

Op 20 april 2023 heeft de Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen een informatiebijeenkomst georganiseerd over mobiliteit van de Aa-landen en de ontwikkeling van het centrum Aa-landen. De gemeente heeft daar toegelicht wat de stand van zaken van de ontwikkeling is en hoe we het proces om te komen tot een gebiedsvisie globaal willen inrichten. Daarbij zijn door bewoners zorgen geuit over het verkeer in en rond het gebied. Ook zijn wensen geuit ten aanzien van de (kwaliteit van de) inrichting van de binnen- en buitenruimte. Net als de winkeliers worden ook de aanwonenden en de bewoners van de wijk graag betrokken bij het opstellen van de gebiedsvisie.

7 Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie

Naast de (beleids-)aspecten die in de voorgaande hoofdstukken zijn omschreven met de daarbij horende onderzoeksvragen, is het van belang in de gebiedsvisie een eerste beoordeling te geven van de haalbaarheid zowel ruimtelijk, financieel als juridisch (planologisch) gezien. Het inschatten van kosten en opbrengsten hangt namelijk nauw samen het kiezen van stedenbouwkundige opzet, gewenste kwaliteit en de uitwerking van de verschillende ambities zoals klimaatadaptie, energie en circulariteit. In een planontwikkeling wordt gewerkt van grof naar fijn. Zo ook in de financiële doorrekeningen.
De financiële haalbaarheid van dit soort transformatieprojecten staat vaak onder druk. Een sluitende businesscase op gebiedsniveau – op basis van de nog steeds gangbare grond- en vastgoedexploitatie (GREX-VEX)-methodiek – is niet meer vanzelfsprekend. De kosten overstijgen doorgaans de baten. Dat wordt in jargon ook wel ‘de onrendabele top’ genoemd. Vanwege de grote financiële belangen en investeringen van partijen, inclusief de gemeente, is het daarom noodzakelijk dat de financiële kaders meesturend zijn bij de te maken keuzes.

Het vroegtijdig en continu integraal inzicht hebben in de financieel-economische aspecten geeft grip op de haalbaarheid en inzicht in de risico’s. Daarom zal in samenhang met de gebiedsvisie gewerkt worden aan het opstellen van een ontwikkelstrategie. Hierin wordt onder meer beschreven hoe omgegaan wordt met het gemeentelijk grondbeleid.

Het huidige gemeentelijke grondbeleid past goed bij dit proces want het gaat uit van situationeel grondbeleid: afhankelijk van de situatie wordt de werkwijze, rolneming en risicoprofiel van de gemeente bepaald. Daarmee kan casusgericht beredeneerd worden welk type grondbeleid het best passend is (actief, passief of faciliterend).

<u>Onderzoeksvragen</u>

- Ten behoeve van de ontwikkelstrategie dient een aantal onderzoeken plaats te vinden zoals een marktanalyse, een haalbaarheidsanalyse, een juridische toets. Met de uitkomsten daarvan kan samen met de gebiedsvisie nader worden bepaald of en hoe de instrumenten van het gemeentelijk grondbeleid ingezet kunnen worden.
- Voor een goede ontwikkelstrategie is een integrale benadering nodig die specifieke kaders stelt voor alle aspecten van het verkoop- en ontwikkelproces. Denk hierbij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, programmering, grondrouting, financiën, inrichting van openbare werken en wijze van contracteren.

8 Procesuitvoering

Uit het onderzoek van Getting to We naar coalitievorming blijkt dat er bij het merendeel van de eigenaren voldoende urgentie en afhankelijkheid lijkt te bestaan om een (deel)gebiedscoalitie te vormen. De gemeente zal hierin, vanwege het ontbreken van ervaring met gebiedsontwikkeling bij de overige partijen, een leidende en regisserende rol moeten vervullen in het proces om te komen tot een gebiedsvisie. Om die rol succesvol in te kunnen vullen, zal de gemeente de basis op orde moeten hebben. Daarvoor dienen tenminste de volgende punten duidelijk te zijn, voordat de volgende stap (daadwerkelijke coalitievorming) gezet kan worden:

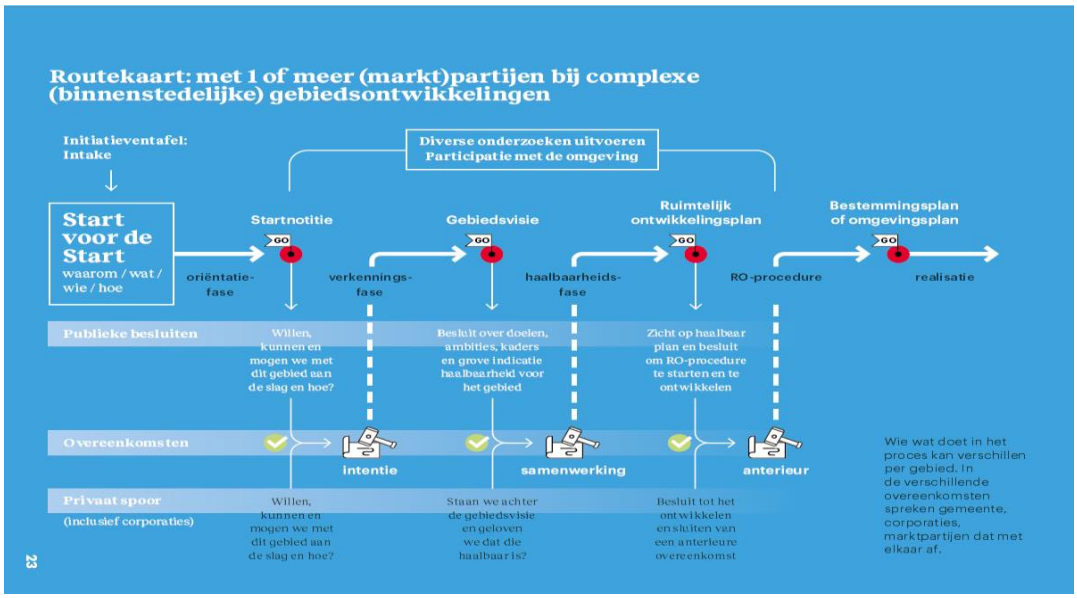
- De gemeente heeft een projectleider, procesbegeleiding en projectgroep met diverse disciplines benoemd voor dit project;
- De gemeente heeft een duidelijk maatschappelijk doel vastgesteld voor dit deelgebied dat als afwegingskader zal dienen;
- De gemeente heeft de randvoorwaarden voor de transformatie van dit deelgebied vastgesteld.

8.1 Samenwerking grondeigenaren en stakeholders

Op grond van de waardering van de relaties is de conclusie dat het opportuun kan zijn om de samenwerking (coalitievorming) in verschillende samenstellingen te verkennen. Als de doelen, eisen, wensen en belangen van alle partijen inclusief de gemeente helder zijn, kan een passende marktbenadering met een passende samenwerkingsvorm gekozen worden wat zal landen in de ontwikkelstrategie. Voorgesteld wordt te starten met een open verkenning waarbij alle partijen de opties die passen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden op tafel mogen en kunnen leggen. De vervolgstappen (verkenning van de verschillende samenwerkingsvormen in relatie tot diverse scenario’s voor het gebied) zullen leiden tot verduidelijking wat er wel of niet haalbaar is binnen dit gebied. Er zijn obstakels die overwonnen zullen moeten worden en dit lijkt mogelijk mits partijen vrij kunnen en mogen denken en oplossen binnen gestelde kaders (“framed freedom”).

Vervolgproces

Voor het vervolgproces volgen we de Routekaart grote gebiedsontwikkelingen.
Nadat de raad deze startnotitie heeft vastgesteld en krediet beschikbaar heeft gesteld, wordt met de eigenaren een intentieovereenkomst gesloten.



Afbeelding 11 Proces Routekaart

8.2 Gebiedsvisie met ontwikkelstrategie

Onderdeel van het onderzoek naar de vorming van een gebiedscoalitie was een eerste verkenning van mogelijke ontwikkelscenario's voor het gebied. Dit dient verder te worden uitgewerkt zodat met de eigenaren de meest kansrijke scenario's kunnen worden geselecteerd voor een haalbaarheidsonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek wordt de input voor de gebiedsvisie bepaald.

Vervolgens wordt gestart met het opstellen van de integrale gebiedsvisie met ontwikkelstrategie (inclusief een eerste haalbaarheidsanalyse) onder regie van de gemeente met de eigenaren. Onderdeel van deze fase is het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Zoals bij het onderdeel Participatie al is beschreven worden belanghebbenden, denk aan winkeliers, aanwonenden en wijkbewoners, betrokken bij het opstellen van de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie met ontwikkelstrategie voor het centrum Aa-landen zal aan het College en de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Na vaststelling van de gebiedsvisie met ontwikkelstrategie voor het gehele centrum Aa-landen kan de verdere uitwerking van grof naar fijn worden opgepakt in deelplannen door deelcoalities op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Per te ontwikkelen locatie dient een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan te worden opgesteld. Dit plan is de basis van het omgevingsplan, de planologische procedure en de anterieure overeenkomst.