Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 19 juli 2023

Openbaar

Onderwerp	Startnotitie en intentieovereenkomst Roelenkwartier
Versienummer	1
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld en G. Rots
Informant	L. Bijvoet
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	06-51401809
Email	L.Bijvoet@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Bijdragen uit overeenkomsten kostenverhaal en budget Ruimtelijke plannen

Bijlagen

1. Startnotitie Roelenkwartier, 26 juni 2023
    a. Bijlage 1 Beleid en rapporten
    b. Bijlage 2 Ruimtelijke randvoorwaarden
2. Memo kostenverhaal (niet openbaar)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Startnotitie ‘Roelenkwartier’ inclusief de bijlagen vast te stellen
2. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van:
    - € 230.000,- voor publieke kosten om de private plannen te begeleiden en toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen; deze kosten te dekken door bijdragen vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal;
    - € 35.000,- voor plankosten vanuit de gemeentelijk publiekrechtelijke rol ten behoeve van het opstellen van de gebiedsvisie voor het openbaar gebied en ten behoeve van een parkeerhub. Deze kosten te dekken vanuit het budget Ruimtelijke Plannen.

Datum 19 juli 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Zwolle is volop in ontwikkeling. Aan de noord- en westkant van het centrum ontstaat steeds meer dynamiek om het Stadshart verder te ontwikkelen.

In de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen', het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen', en in de Uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen' is de herontwikkeling van het Roelenkwartier als focusgebied opgenomen. Een aantal eigenaren van het gebied heeft de gemeente gevraagd prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het Roelenkwartier met transformatievoorstellen naar wonen. Het Roelenkwartier is strategisch van belang vanwege haar ligging aan de rand van het Stadshart, de A28 en de Zwarte Waterzone. Er is met deze eigenaren een intentieovereenkomst gesloten. De intentieovereenkomst bevestigt de gezamenlijke intentie van partijen in het gebied om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen waarbij het principe 'het beste plan los van eigendom' geldt.

De gemeente heeft aangegeven dat de herontwikkeling van het Roelenkwartier om een brede verkenning vraagt en integraal opgepakt moet worden. Belangrijk in dit verband zijn de hubstrategie en de daarmee samenhangende parkeeropgave voor het gebied, de aansluiting op de aangrenzende woonwijk Dieze-West, de aansluitende ontwikkeling van de Zwarte Waterzone en de bestaande werkfuncties. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de gebouwen die in het gebied zijn gelegen en in principe (of voorlopig) zullen blijven zoals het kantoor "The Mayor, de studentenhuisvesting, Dimence.

De bijgevoegde Startnotitie heeft betrekking op het 'Roelenkwartier', een plangebied van circa 7 hectare dat wordt begrensd door de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, een gedeelte van de Pannekoekendijk en het Zwarte Water.

Beoogd effect
Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet met de daarbij behorende voorgestelde dekking, wordt conform regelgeving dekking geregeld voor de benodigde werkzaamheden die beschreven zijn in de Startnotitie Roelenkwartier. Met een Eigenarencoalitie wordt voor het Roelenkwartier een integrale gebiedsontwikkeling gestart. Doel is het herontwikkelen van het gebied waar ruimte is voor wonen, werken en een centrumhub. De ligging aan de oever van het Zwarte Water nodigt uit tot het creëren van functies gericht op sport, gezondheid en ontmoeting. De leefbaarheid en gezondheid van het gebied wordt vergroot door het verminderen van het aantal autobewegingen in het gebied, het vergroenen van straten en het introduceren van nieuwe groenblauwe verbindingen. Door Dieze-West en Kamperpoort goed te verbinden en een gezicht te geven aan het Zwarte Water ontstaan nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplekken

Argumenten
1.1 De ontwikkeling van het Roelenkwartier geeft uitvoering aan de doelen van de Omgevingsvisie, het Ontwikkelprogramma en de Uitvoeringsagenda Stadshart
Op 13 september 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen' vastgesteld en op 23 mei 2022 is het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen' door de raad vastgesteld gevolgd door de Uitvoeringsagenda (13 februari 2023 vastgesteld door de raad). Het Roelenkwartier is een strategische ontwikkelzone/focusgebied binnen de Omgevingsvisie en het Ontwikkelprogramma.

1.2 De ontwikkeling van het Roelenkwartier draagt bij aan de ontwikkelprincipes van het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'.

Het Roelenkwartier biedt kansen om een bijdrage te leveren aan de ontwikkelprincipes:

a. Gezonde en Waterrobuuste stad
   De singelstructuur is een belangrijk focusgebied in het ontwikkelprogramma. Het entreegebied biedt de mogelijkheid om aan te sluiten op deze kwaliteit maar ook om de kwaliteit van het singelpark het Roelenkwartier in te trekken. De invloedsfeer van het singelpark wordt hiermee vergroot en de kansen voor een aantrekkelijk leefmilieu in het Roelenkwartier wordt daarmee versterkt. Daarnaast is het de bedoeling om het parkeren te faciliteren in mobiliteitshubs (centrumhub en buurthub) waardoor parkeren van maaiveld verdwijnt.
b. Duurzame en Circulaire stad
   Een gebiedsaanpak biedt kansen om bijvoorbeeld op collectieve wijze de vraag aan warmte op te vangen en met intelligente oplossingen de warmtevraag en energievraag te verminderen. Het is belangrijk om bottom-up na te denken op welke wijze bijvoorbeeld transformatievoorzieningen en ruimtereservering voor kabels en leidingen ingepast kunnen worden. Ook circulariteit staat volop in de ontwikkeling. Voor herontwikkeling van dit bestaand gebied wordt, waar mogelijk, uitgegaan van hergebruik van materialen. Voor het slopen van bestaand vastgoed is het nodig om cultuurhistorische waarde en bouwkundig onderzoek te verrichten om een weloverwogen keuze te kunnen maken. Bij eventuele sloop is het van belang om grondstoffen op de juiste wijze opnieuw te delven.
c. Ondernemende en Creatieve stad
   Uitgangspunt is dat het Roelenkwartier als monofunctioneel werkgebied verkleurt naar een dynamisch gebied, passend bij de singelzone en de functie van entreegebied. In Zwolle is vraag naar kleinschalige kantoorruimte als onderdeel van een nieuwe vorm van werken. In het Roelenkwartier moet een deel van deze vraag opgevangen worden en werken zal een belangrijk onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling waarbij het doel is te komen tot een kwalitatief werkmilieu. Er zal onderscheid gemaakt worden in de zuidzijde met een open en publiek karakter gericht op de stad en de noordzijde met een publieke plint langs de Roelenweg en een meer besloten karakter gericht op de aangrenzende woonwijk.
d. Bereikbare stad.
   Het Roelenkwartier zal één van de nieuwe stadsentrees gaan vormen die ruimtelijk en functioneel de overgang naar het Stadshart zichtbaar maakt. In het Roelenkwartier zijn kansen voor een centrumhub die via de oever van het Zwarte Water een aantrekkelijke en directe verbinding met de binnenstad maakt.

1.3 De Eigenarencoalitie in het Roelenkwartier heeft de gemeente gevraagd de gebiedsontwikkeling op te pakken.

Een aantal eigenaren heeft gevraagd de ontwikkeling van het Roelenkwartier op te pakken. Dat biedt kansen om uitvoering te geven aan dit deel van het Ontwikkelprogramma. Samen met deze eigenaren kan gekomen worden tot een integraal plan voor het gebied.

2.1 Door een krediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie kan tempo gemaakt worden met de transformatie van het Roelenkwartier naar een modern woon-werk gebied.

Er is een raming gemaakt van de benodigde gemeentelijke capaciteit tot en met het opstellen van de gebiedsvisie. Dit zijn kosten die voortvloeien uit de gemeentelijke private en publieke rol. De kosten verhouden zich tot andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in de stad. Voor de integrale

gebiedsontwikkeling wordt een krediet voor de kosten tot en met de gebiedsvisie aangevraagd. We zijn met de eigenaren overeengekomen dat deze kosten voor het grootste deel verhaald worden op de eigenaren. Bij de raadsbehandeling van de gebiedsvisie zal t.z.t. een aanvullend krediet worden aangevraagd voor het opstellen van een ROP.

2.2 Het voorbereidingskrediet dekt de kosten die gemaakt moeten worden bij het opstellen van de gebiedsvisie voor de openbare ruimte en de centrumhub

In de startnotitie is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheden van de realisatie van een centrumhub in het gebied wil onderzoeken. Om binnenstedelijke herontwikkeling en verdichting van de binnenstad mogelijk te maken is een mobiliteitstransitie noodzakelijk. In de Omgevingvisie en het Ontwikkelkader is onder meer vastgelegd dat we de openbare ruimte volgens het STOMP-principe inrichten en we een netwerk van mobiliteitshubs realiseren. Het Roelenkwartier is aangewezen als zoekgebied voor de realisatie van een van de centrumhubs. Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie worden ook de parkeerstrategie en hubstrategie opgesteld. Het onderzoek naar de realisatie van een centrumhub zal parallel en met input van de hubsrategie worden onderzocht.

Risico's

De publiek private samenwerking in de Eigenarencoalitie is kansrijk, maar kent ook risico's. Er is een risico dat de eigenaren in de coalitie voortijdig hun positie verkopen waardoor waardes het gebied 'uitlopen' en het lastiger wordt om de (maatschappelijke) ambities van de gemeente, om een aantrekkelijk woon-werkgebied met betaalbare woningen, te realiseren.

Verder lopen ontwikkelperspectieven van de verschillende partijen mogelijk uiteen, wat het principe van 'samen het beste plan maken' onder druk kan zetten. In de intentieovereenkomst zijn hier nadere afspraken met partijen gemaakt.

De parkeerstrategie en de hubstrategie zullen na de zomer ter besluitvorming worden aangeboden. De uitkomst van de parkeerstrategie en de hubstrategie kunnen van invloed zijn op de uitwerking van de gebiedsvisie. Het Roelenkwartier is immers zoekgebied voor een centrumhub. Het uitstellen van een beslissing over de parkeerstrategie en de hubstrategie kan een vertraging betekenen voor het onderzoek naar een centrumhub en daarmee het afronden van de gebiedsvisie.

Financiën

Voor de fase tot en met de gebiedsvisie is een eerste berekening gemaakt van het benodigde voorbereidingskrediet van € 265.000 (vanaf startnotitie tot en met besluitvorming over de gebiedsvisie) voor de ambtelijke voorbereidings- en begeleidingskosten voor de gebiedsontwikkeling van het Roelenkwartier:

- € 230.000,- voor publieke kosten om de private plannen te begeleiden en toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen; deze kosten te dekken door bijdragen vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal;
- € 35.000,- voor plankosten vanuit de gemeentelijk publiekrechtelijke rol ten behoeve van het opstellen van de gebiedsvisie voor het openbaar gebied en ten behoeve van een parkeerhub. Deze kosten te dekken vanuit het budget Ruimtelijke Plannen.

Na het opstellen van de gebiedsvisie wordt bepaald hoe de samenwerking en dus ook de financiële afspraken zullen zijn in de fase van het opstellen van het ROP en verder.

Communicatie
In het kader van het Ontwikkelprogramma Stadshart is onder de noemer ‘Jouw stukje Zwolle’ een uitgebreid participatietraject doorlopen. De communicatie en participatie van de gebiedsontwikkeling Roelenkwartier zal hier op voortbouwen. Het Roelenkwartier is gepresenteerd tijdens de informatieve bijeenkomst over het Stadshart op 14 juni jl. en de gebiedspartijen zijn middels een brief geïnformeerd over het proces.

Gemeente Zwolle heeft samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners een nieuwe participatieaanpak ontwikkeld: Hanza! Deze aanpak bevat een aantal overzichtelijke ‘spelregels’ en belangrijke fasen die helpen om goed met elkaar samen te werken. Hanza! helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig proces te organiseren en geeft deelnemers een duidelijke positie. In het kader van het opstellen van de gebiedsvisie ‘Roelenkwartier’ zal samen met de eigenaren bij de afstemming met de omgeving de Hanza! – aanpak gevolgd worden.
Met name ook de opgave rond parkeren en mobiliteit raakt veel belangen en vraagt om een zorgvuldig proces en afweging. Dit gebeurt in eerste instantie in diverse adviesteams waarin gewerkt wordt aan een geschikt programma (met woningen, kantoorruimte etc.) voor het Roelenkwartier.

Vervolg
Vanuit de Zwolse manier van gebiedsontwikkeling wordt de gebiedsontwikkeling samen met de eigenarencoalitie opgezet. De beoogde Eigenarencoalitie Roelenkwartier gaat een gebiedsvisie maken voor dit gebied.

Partijen in het gebied gaan in nauwe samenwerking een gebiedsvisie opstellen waarbij de marktpartijen in de lead zijn. De ruimtelijke randvoorwaarden en de startnotitie zijn uitgangspunt. De gebiedsvisie wordt, naar verwachting eerste kwartaal 2024, ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerking wordt juridisch verankerd in een intentieovereenkomst en vervolgens, bij vaststelling van de gebiedsvisie, in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Op basis van de gebiedsvisie wordt door partijen een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) opgesteld vergezeld met een anterieure overeenkomst. Daarna wordt een omgevingsplan (of bestemmingsplan) voor het plangebied opgesteld, waarna de bouw kan starten en de buitenruimte ingericht kan worden. Hierbij wordt door partijen het planproces van de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling gevolgd.

De planning is dat de gebiedsvisie in het eerste kwartaal van 2024 aan de raad wordt aangeboden ter besluitvorming. Start bouw wordt niet eerder dan 2026 verwacht.

Datum 19 juli 2023

Openbaarheid
Het college heeft geheimhouding opgelegd ten aanzien van de intentieovereenkomst en de bijlagen daarvan.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer