Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 17 oktober 2024

Onderwerp Gebiedsvisie Roelenkwartier
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting
Het Roelenkwartier is één van de focusgebieden van het Stadshart en onderdeel van het bredere centrumgebied. Na vaststelling van de Startnotitie door de gemeenteraad van Zwolle op 16 oktober 2023, is deze gebiedsvisie voor het Roelenkwartier de volgende stap in de ontwikkeling van dit gebied.

De gebiedsvisie voor het Roelenkwartier is opgesteld door de initiatiefnemers. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol gespeeld. Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden met gebiedspartijen, belangenorganisaties, bewoners en omwonenden, volgens de ‘Hanza!’-methode. Een uitgebreid participatiejournaal is bij de stukken gevoegd.

Deze visie bouwt voort op de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle, het Ontwikkelprogramma Stadshart, de Startnotitie Roelenkwartier en de daarin opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden. Daarnaast draagt de gebiedsvisie met de ontwikkeling van ongeveer 500 woningen bij aan de Zwolse woningbouwopgave. De vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma vormen de basis van deze gebiedsvisie. Het doel is een het nieuwe stadswijk behorend bij het Stadshart te ontwikkelen met een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	54001093

Bijlagen
1. Gebiedsvisie Roelenkwartier
2. Participatiejournaal (incl. verslagen)
3. Memo Plankosten voor initiatiefnemers **(geheim)**
4. Indicatie gebiedsoverstijgende maatregelen **(geheim)**

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Datum 17 oktober 2024

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. De gebiedsvisie voor het Roelenkwartier vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het participatiejournaal inclusief de bijlagen.
3. In aanloop naar het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) een aantal scenario's met verschillende ambitiesniveaus uit te werken en die mee te nemen in de integrale, stedelijke afweging die plaatsvindt bij de Perspectiefnota.
4. Een krediet van € 1.100.000,- beschikbaar te stellen voor de dekking van de ambtelijke begeleidingskosten voor de haalbaarheidsfase welke uitmondt in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP).
5. Deze kosten te dekken uit:
a. een bijdrage van initiatiefnemers zoals vastgelegd in de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst in het kader van kostenverhaal zoals gebaseerd op de Zwolse plankostenscan ter grootte van € 496.000,-;
b. kosten gerelateerd aan de toekomstige centrum- en buurthub in het Roelenkwartier te dekken uit Reserve Parkeren, ter grootte van € 400.000;
c. de beschikbare post onvoorzien van het Stadshart ter grootte van € 204.000,-. deze bijdrage is voor de ambtelijke kosten en voor onderzoeken vanwege het gemeentelijk bezit in het gebied en de daarbij behorende actievere rol van de gemeente.

Inleiding
Noordwestelijk van de historische binnenstad ligt een kans om een nieuw 'kwartier' te creëren dat de ring van Zwolle, de Singel en de historische binnenstad sterker met elkaar verbindt. Het doel is om een nieuwe stadswijk behorend bij het Stadshart te ontwikkelen met een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen. Zwolle groeit, wat de vraag naar verbeterde verblijfsruimtes en woningen vergroot. Door het Roelenkwartier te verdichten, worden hier circa 500 woningen toegevoegd, meer en betere verblijfsruimtes gecreëerd en het gebied vergroend. Er ontstaat een nieuwe stadswijk waarmee het centrumgebied groeit zoals beschreven in de ontwikkelvisie voor het Stadshart van Zwolle.

De parkeerplaatsen die nu op maaiveld liggen krijgen een plek in de centrum- of buurthub. Er ontstaat zo ruimte voor circa 500 woningen in een groenere omgeving met verblijfs- en ontmoetingsplekken, kleinschalige werklocaties en enkele kleinschalige voorzieningen. De locaties van The Mayor, de studentenhuisvesting, Dimence, Uptown en het kantoor van Dommerholt worden (op korte termijn) niet ontwikkeld.

Op 16 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de startnotitie Roelenkwartier vastgesteld. Na de startnotitie is deze gebiedsvisie de eerstvolgende stap volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. De eigenarencoalitie (KondorWessels Projecten en Urban Innovators) heeft het afgelopen jaar samengewerkt met de gemeente Zwolle en externe adviseurs zoals FABRICations, Goudappel, Aveco de Bondt, Viesrood en Kickstad. Samen hebben zij ontwikkelprincipes voor het Roelenkwartier onderzocht en verder uitgewerkt. De gemeente vervulde in deze fase vooral een faciliterende rol. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, conform 'Hanza!'. Het participatiejournaal is bij de stukken gevoegd.

Datum 17 oktober 2024

Kader

- Mobiliteitsvisie 2020-2030 ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2019
- De Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’, door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld op 13 september 2021.
- Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle op 23 mei 2022.
- Betaalbaarheidsagenda, informatienota voor de gemeenteraad 20 december 2021.
- Coalitieakkoord ‘Samen voor een waarde(n)volle toekomst’, gedateerd 25 mei 2022.
- Uitvoeringsagenda ‘Ons Stadshart van Morgen’, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle in februari 2023.
- Startnotitie Roelenkwartier vastgesteld 16 oktober 2023 door de gemeenteraad van Zwolle
- CBRE Kantorenmarktvisie, vastgesteld 16 oktober 2023 door gemeenteraad van Zwolle.
- Parkeerstrategie 2040, vastgesteld 18 december 2023.

Beoogd effect

Gebiedsvisie

De gebiedsvisie Roelenkwartier dient als kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied; de eerstvolgende stap is een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP). Met de ontwikkeling van het Roelenkwartier wordt invulling gegeven aan de groei en ontwikkeling van het Stadshart. Het doel is het realiseren van een gemengd, stedelijk gebied met ruimte voor circa 500 woningen, werkplekken en voorzieningen in levendige plinten met meer groen in hoogwaardige openbare ruimte waar mensen kunnen verblijven en elkaar kunnen ontmoeten.

Argumenten

1.1 Met de bouw van ongeveer 500 woningen draagt de gebiedsvisie Roelenkwartier bij aan de Zwolse woningbouwopgave

Naast werkruimtes gaat de gebiedsvisie uit van ongeveer 500 nieuwe woningen in verschillende groottes. Dit draagt bij aan de ambitie om tegen 2030 zo’n 2.000 woningen in het Stadshart te realiseren. De wens is dat er studio’s met gemeenschappelijke voorzieningen komen, appartementen en enkele grondgebonden woningen met een verdeling van 30 procent goedkope, 40 procent middeldure en 30 procent dure woningen. Minstens de helft valt binnen de betaalbare categorie.

1.2 De gebiedsvisie Roelenkwartier geeft invulling aan de ambities uit het Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’.

In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke impact op de beoogde doelgroepen, belangen van omliggende buurten, duurzaamheid, vergroening, waterveiligheid, mobiliteit, economie, haalbaarheid, programmering en hergebruik van bestaande gebouwen meegewogen. De vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma Stadshart vormen de basis van deze gebiedsvisie.

1. De gezonde, groene en water robuuste deltastad
   Bij de transformatie van het Roelenkwartier ligt de focus op gezondheid, een groene leefomgeving en klimaatbestendigheid. Aantrekkelijke groene buitenruimtes met ruimte voor ontmoeting verbinden verschillende delen in het gebied en integreren bestaande gebouwen die niet worden getransformeerd. Er wordt in de ROP-fase een bomeninventarisatie gedaan aan de hand waarvan we bepalen welke bomen behouden moeten blijven. Aan het Zwarte Water is op termijn een

waterpark beoogd dat dient als plek om te recreëren en als wandelroute van de hub naar de stad. De eventuele invulling van het waterpark hangt af van de beschikbare middelen.

2. De duurzame en circulaire stad
   In de gebiedsvisie zijn klimaatadaptatie, vergroening, sociale inclusie en circulariteit belangrijke aandachtspunten wat leidt tot een duurzame samenleving. We sluiten aan op het STOMP-principe en geven prioriteit aan lopen, fietsen en het ov waardoor we autoverkeer verminderen. De buitenruimte wordt aantrekkelijker gemaakt voor verblijf. We behouden zoveel mogelijk bestaande gebouwen en bieden ruimte voor circulaire bedrijven. Zowel bestaande als nieuwe gebouwen worden aangesloten op een kleinschalig warmtenet.

3. De ondernemende en creatieve stad
   Door nieuwe woningen en werkruimtes te bouwen, wordt een levendige en bruisende omgeving gecreëerd waardoor het unieke karakter van het Roelenkwartier als werklocatie behouden blijft. Hier krijgen kleine en middelgrote bedrijven een plek om te gedijen. Conform de startnotitie zal minimaal 8500 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte op de door de ontwikkelaars te ontwikkelen plots behouden blijven. Een aantal m2 kantoorruimte wordt gesloopt. Het precieze aantal m2 wordt in de ROP-fase bepaald. In de gebiedsvisie is de discrepantie tussen de gelijktijdig met de startnotitie vastgestelde Kantorenmarktvisie, waarin staat dat de kantoor m2 niet verder mogen afnemen of elders gecompenseerd moeten worden, opgelost doordat de te behouden m2 kantoorruimte kwalitatief worden verbeterd en de kwaliteit van het totale gebied wordt verhoogd. In het Roelenkwartier komen ongeveer 500 nieuwe woningen die passen binnen het beleid voor wonen. In het noorden van het Roelenkwartier ligt de focus op een mix van wonen en werken, terwijl het zuiden meer een levendig en publiek karakter krijgt. In de ROP-fase wordt het ontwerp van de woningen, openbare ruimtes en voorzieningen afgestemd op de specifieke behoeften van elke doelgroep.

4. De bereikbare stad
   Als onderdeel van de Adaptieve Ontwikkelstrategie (AOS) mobiliteitshubs wordt een centrumhub gerealiseerd met circa 700 parkeerplaatsen (definitieve aantal te bepalen in de ROP-fase). Er wordt nog onderzocht of de bestaande garage van The Mayor gecombineerd kan worden met de centrumhub. De eerste gesprekken daarover hebben plaatsgevonden. De gemeente heeft de voorkeur de centrumhub te exploiteren. Aan de noordzijde van het Roelenkwartier komt een buurthub met ongeveer 120 parkeerplaatsen geprogrammeerd voor toekomstige bewoners. Ook voor de buurthub heeft is de gemeentelijke voorkeur deze te exploiteren. De exacte locatie en grootte en rolverdeling worden in de ROP-fase vastgesteld. Om invulling te geven aan de mobiliteitsambities voor het Stadshart moet nadrukkelijk gekeken worden naar de functie en inrichting van de Burgemeester Roelenweg. De huidige ontsluitingsfunctie met 50 km/u zal daardoor mogelijk moeten veranderen om zo deze weg te transformeren en te kunnen vergroenen. Uiteraard moet dit beschouwd worden in relatie tot het (omliggende) verkeerssysteem en de aansluiting op de A28. Daarnaast is er ruimte voor een goede infrastructuur voor langzaam verkeer, deelmobiliteit en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen. Dit past bij het STOMP-principe en de ambitie om het niet noodzakelijke autoverkeer bij de stadsentree te verminderen. De voorziene herinrichting van de Burgemeester Roelenweg (en het fietspad), inclusief de financiering en de fasering zijn belangrijke onderwerpen om te onderzoeken in de ROP-fase. Er wordt in aanloop naar het ROP een aantal scenario’s voor de Burgemeester Roelenweg uitgewerkt.

Afhankelijk van het beschikbare investeringsbudget kan een keuze gemaakt worden voor één van deze scenario's. Overigens zijn, ten behoeve van de ontsluiting van de (tijdelijke) hub, aanpassingen aan de Burgemeester Roelenweg nodig.

5. De stad met de menselijke maat
   Gebouwen en openbare ruimtes dragen bij aan een vriendelijke, toegankelijke en mensgerichte leefomgeving. De gebouwen en openbare ruimtes zijn inclusief en stimuleren ontmoetingen tussen werknemers, bewoners en bezoekers. Dit zorgt voor een sterke verbinding tussen de mensen onderling en met de wijk. Door het toevoegen van meer woningen en functies is er meer reuring en neemt de sociale veiligheid in het gebied toe.

1.2 De gebiedsvisie doet recht aan de kaders die in de Startnotitie16 oktober 2023 zijn vastgesteld.
In de startnotitie zijn de kaders gesteld vanuit beleid en ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsvisie is getoetst aan de uitgangspunten uit de startnotitie. De gebiedsvisie doet recht aan de gestelde kaders.

2.1 De gebiedsvisie is opgesteld door de initiatiefnemers en samen met de belanghebbenden gemaakt.
Er is een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces doorlopen conform 'HANZA!'. Omdat veel waarde is gehecht aan de mening van alle belanghebbenden is op verschillende manieren contact onderhouden met deze belanghebbenden. Het participatieproces staat in het participatiejournaal beschreven. Ook in de volgende fase, bij het maken van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) worden belanghebbenden weer betroken in het participatieproces. Zie ook onder het kopje 'Maatschappelijk draagvlak en participatie'.

3.1 *In aanloop naar de ROP-fase worden verschillende scenario's uitgewerkt voor het ruimtelijke raamwerk*
De gebiedsvisie zet de stip aan de horizon voor de verdere ontwikkeling van het Roelenkwartier. In aanloop naar het ROP worden in nauwe samenwerking met ontwikkelaars verschillende scenario's met verschillende ambitieniveaus voor het ruimtelijk raamwerk uitgewerkt. Elk scenario vraagt om een ander investeringsbudget. Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit de Burgemeester Roelenweg en het waterpark aan het Zwarte Water. De volgende scenario's worden uitgewerkt:
- Een scenario waarin er geen gemeentelijke bijdrage nodig is en enkel de plots ontwikkeld worden (laag ambitieniveau);
- Een scenario waarin alle ambities uit de gebiedsvisie waargemaakt kunnen worden (hoog ambitieniveau). Dit betekent dat er zowel een waterpark wordt gerealiseerd waar de bewoners en gebruikers van het Roelenkwartier en de rest van de stad gebruik van kunnen maken en een Burgemeester Roelenweg die is ingericht als een 30km per uur weg. Hierdoor wordt het noordelijk en het zuidelijk deel van het Roelenkwartier beter met elkaar verbonden en ontstaat er een fijner leefklimaat;
- Een tussenvariant waarin het ruimtelijk raamwerk gefaseerd wordt uitgewerkt en we de ambities in de gebiedsvisie in een gefaseerde aanpak op langere termijn kunnen waarmaken op het moment dat daar financiële middelen voor zijn.

Het ROP wordt zo opgesteld dat mocht in eerste instantie gekozen worden voor een laag ambitieniveau en dus lagere investeringskosten een hoger ambitieniveau in de toekomst altijd mogelijk

is. De afweging van de scenario's gaat mee in de integrale, stedelijke afweging die plaatsvindt bij de Perspectiefnota.

4.1 Ambtelijke kosten voor de initiatiefnemers zijn op basis van de plankostenscan bepaald.
De gemeentelijke plankosten voor de locaties waar de initiatiefnemers gaan ontwikkelen zijn bepaald door het invullen van de Zwolse plankostenscan. Deze kosten worden door de initiatiefnemers conform afspraken behorend bij de plankostenscan betaald. Dit is in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) vastgelegd. Zie ook het kopje 'Financiën'.

4.2 De financiële bijdrage van de gemeente voor onderzoekskosten en ambtelijke uren in de ROP-fase.
De actieve rol in de ROP-fase vraagt om een gemeentelijke bijdrage in de kosten voor ambtelijke uren. In de gebiedsvisie zijn een centrumhub, een buurthub, een fietstunnel, een waterpark in het Zwarte Water en de aanpassing van de Burgemeester Roelenweg opgenomen. Dit zijn voorziene gebiedsoverstijgende maatregelen waarvoor de kosten voor de ambtelijke uren opgenomen zijn conform de plankostenscan, vermeerderd met kosten die zijn bedoeld voor de onderzoeken voor bijvoorbeeld de centrumhub en de buurhub, waterpark en de Burgemeester Roelenweg (stedenbouwkundigplan, energie, bodem, water, flora en fauna). De inschatting van deze kosten is bepaald op basis van ervaring in andere projecten.
De overige plankosten worden verhaald op de initiatiefnemers conform de Zwolse plankostenscan. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn de afspraken met de initiatiefnemers voor de ROP-fase opgenomen. Zie ook het kopje 'Financiën'.

4.3 De gemeente gaat bij het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan een actievere rol spelen.
Om tot een afgewogen en samenhangend ruimtelijk plan te komen gaat de gemeente een actievere rol spelen in de ROP-fase. Om de deelgebieden ruimtelijk goed op elkaar te laten aansluiten is gekozen voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het totale gebied. Ten behoeve van de samenhang tussen de centrumhub en de ontwikkelingen is de actieve rol van de gemeente van belang. De centrumhub speelt een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling en wordt conform de uitgangspunten in de Adaptieve Ontwikkelstrategie (AOS) ontwikkeld en geëxploiteerd. Daarnaast heeft de gemeente belang bij de realisatie van de buurthub. De gemeente neemt daarom deel aan de eigenarencoalitie. Afhankelijk van de keuze van het scenario dat wordt uitgewerkt, wordt bepaald hoe stevig de gemeentelijke rol wordt in de realisatiefase.

4.4 Er wordt geen grondexploitatie (GREX) geopend.
De gemeente gaat niet risicodragend deelnemen aan de vastgoedontwikkeling. Na de ROP-fase worden nadere financiële afspraken met de initiatiefnemers vastgelegd in, één of meerdere Anterieure Overeenkomst(en). De gemeente zal zorgdragen voor de ontwikkeling van de centrumhub (AOS) en realisatie van de openbare ruimte op het eigen grondgebied. Daarom wordt geen gezamenlijke GREX geopend.

Alternatieve mogelijkheden
De gebiedsvisie niet vaststellen. De kans is dan groot dat initiatiefnemers geen gebruik zullen maken van de beoogde hub en het parkeren voorlopig op maaiveld (eigen terrein) blijft. Er worden geen 500 woningen toegevoegd aan de stad en er ontstaat geen levendige stadswijk. Kortom: het gebied blijft zoals het nu is.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden volgens de HANZA!-methode. Bewoners, lokale ondernemers en direct omwonenden uit het gebied zijn actief betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest en hebben één-op-één gesprekken plaatsgevonden met gebiedspartijen, belangenorganisaties, bewoners en omwonenden. Een uitgebreid participatiejournaal is als bijlage bijgevoegd. Dat heeft geleid tot een gewogen gebiedsvisie waarin ruimtelijke impact van beoogde doelgroepen, belangen van omliggende buurten, duurzaamheid, vergroening, waterveiligheid, mobiliteit, economie, haalbaarheid, programmering en hergebruik van bestaande gebouwen een plek hebben gekregen.

Een aantal zaken kwam duidelijk naar voren. Men vindt het Roelenkwartier nu geen aantrekkelijk gebied. De wijze waarop in de gebiedsvisie aandacht is besteed aan het aantrekkelijk maken van de waterkant aan het Zwarte Water en het vergroenen van het gebied door de auto’s van maaiveld naar de hubs te verplaatsen worden als positieve punten genoemd. Ook het toevoegen van wonen en het meer mengen van wonen en werken wordt als positief ervaren. Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van, met name, de fietsers langs de Burgemeester Roelenweg en ook voor sociale veiligheid. Men verwacht een toename van verkeer doordat woningen worden toegevoegd maar men denkt ook dat het ‘afvangen’ van verkeer in de centrumhub en een andere inrichting en gebruik van de Burgemeester Roelenweg een positieve bijdrage levert.

In de gebiedsvisie (H3) is aangegeven hoe er met de input van de omgeving is omgegaan. In het participatiejournaal is te lezen hoe is omgegaan met de verschillende reacties. Het participatiejournaal is als bijlage toegevoegd. In de gebiedsvisie zelf is een samenvatting van het participatiejournaal gevoegd. Ook in de ROP-fase wordt uitgebreid aandacht besteed aan participatie.

Communicatie
In samenwerking met de initiatiefnemers is een communicatieplan opgesteld. Dit plan richt zich op diverse stakeholders, zoals gebruikers, ondernemers, bewoners, direct aanwonenden en belangenbehartigers.

Na vaststelling van de gebiedsvisie brengen we de gebiedsvisie breed onder de aandacht via verschillende multimediakanalen, waaronder Zwolle.nl, de projectwebsite, nieuwsbrieven, sociale media, brieven en kranten. Hierbij zetten we onder andere persberichten, uitnodigingen voor rondleidingen door het gebied en een video met toelichting van de initiatiefnemers in.

De belangrijkste stakeholders worden persoonlijk en schriftelijk geïnformeerd over waar de gebiedsvisie te vinden is, waar ze met vragen terechtkunnen en hoe de verdere participatie wordt vormgegeven.

Daarnaast nodigen we raadsleden en gebiedspartijen uit voor een toelichting op de gebiedsvisie en een rondleiding door het gebied, verzorgd door de initiatiefnemers. Ook bewoners en andere betrokkenen zijn hierbij welkom. Tijdens de rondleiding kunnen zij hun visie op het gebied en de ontwikkelingen delen.

Na de vaststelling van de gebiedsvisie door de raad en de ondertekening van de SOK door het college versturen we een persbericht. Voor de ondertekening van de SOK kan een persmoment worden georganiseerd.

Financiën
Voor de gebiedsvisie (verkenningsfase) is, bij vaststelling van de startnotitie, een krediet beschikbaar gesteld op 16 oktober 2023. Tussen partijen is een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer de gemeentelijke plankosten tot de gebiedsvisie. Dit wordt in goed overleg met de ontwikkelaars afgerekend. Voor het berekenen van de plankosten is de Zwolse plankostenscan voor anterieure overeenkomsten gebruikt. Voor de haalbaarheidsfase (SOK tot aan vaststellen ROP) bedragen de te verhalen plankosten € 496.000,- .
Gevraagd wordt om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.100.000,-. Dit bedrag is nodig voor publieke kosten om de private plannen te begeleiden en te toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen en komen voor rekening van de initiatiefnemers.

De voorbereidende kosten voor de centrumhub en de buurthub en de inpassing daarvan in de ROP-fase zijn geraamd op € 400.000. Voorgesteld wordt deze kosten te dekken vanuit de reserve Parkeren. Om tot een afgewogen en samenhangend ruimtelijk plan te komen gaat de gemeente een actievere rol spelen in de ROP-fase, de kosten hiervoor bedragen € 204.000. Dit bedrag kan gedekt worden uit de stelpost onvoorzien van het Stadshart. Deze stelpost is bij het raadsbesluit van februari 2022 beschikbaar gesteld bij de vaststelling van de Strategische Agenda Binnenstad.

In de ROP-fase zullen keuzes gemaakt moeten worden over het ambitieniveau in relatie tot de financiering, de fasering (welke investeringen hebben prioriteit en welke zouden uitgesteld kunnen worden) en nut en noodzaak van deze maatregelen. Er wordt een aantal ’scenario’s voor het ruimtelijk raamwerk uitgewerkt waaronder een scenario waarbij de gemeente geen investeringen doet in de Burgemeester Roelenweg en het waterpark aan het Zwarte Water en alleen de plots van de ontwikkelaars en de centrumhub wordt meegenomen.

In een vertrouwelijke bijlage (bijlage 4) zijn de op basis van de gebiedsvisie geraamde kosten, exclusief die van de centrum en de buurthub, in een bandbreedte weergegeven. Deze kosten kunnen slechts gedeeltelijk bij de ontwikkelaar worden verhaald. De ontwikkelende partijen en de gemeente maken in de volgende fase, bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst, verdere afspraken over de hoogte en verdeling van binnen- en buitenplanse kosten.

Risico’s
1. De realisatie van de centrumhub (AOS mobiliteitshubs) loopt qua planning niet gelijk met de voorgenomen planning van de gebiedsontwikkeling. De realisatie van transformatie van het Roelenkwartier kan pas starten als het parkeren is opgelost. Er wordt dan gekeken worden naar een alternatieve, tijdelijke, parkeervoorziening voor de tussenliggende periode.
2. Als gekozen wordt voor een variant zonder gemeentelijke bijdrage aan de Burgemeester Roelenweg en het waterpark in het Zwarte Water, kunnen de kosten voor toekomstige aanpassingen niet meer worden verhaald op de ontwikkelaars. Als er in de toekomst alsnog besloten wordt om aanpassingen te doen die ten goede komen aan de gebiedsontwikkeling, zijn deze kosten voor rekening van de gemeente.

3. Als er bij de scenario's wordt gekozen voor een laag ambitieniveau (enkel plotontwikkeling en geen gemeentelijke bijdrage) kunnen de in de gebiedsvisie opgenomen ambities niet worden waargemaakt. De bandbreedte van de kosten is nu nog vrij groot omdat er nog geen ontwerp ligt en alleen een grove raming van eventuele investeringen. In de ROP-fase moet meer grip ontstaan op de hoogte van deze kosten, op de bijdrage die initiatiefnemers moeten betalen (vanuit de wettelijke principes van kostenverhaal voor fysieke ingrepen in het plangebied) en over het al dan niet beschikbaar zijn of komen van dekking uit de SIA of andere bronnen zoals bijvoorbeeld subsidies. Een uitgewerkt ROP is noodzakelijk om een aanspraak te kunnen doen op subsidies.
4. Indien geen maatregelen worden getroffen aan de Burgemeester Roelenweg is en blijft er een fysieke barrière tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Roelenkwartier en wordt de kans om extra te vergroenen niet benut. Indien het waterpark niet word gerealiseerd, is er nauwelijks uitloopmogelijkheid en verblijfsgebied voor de toekomstige bewoners van het Roelenkwartier.

Vervolg

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan:

Na vaststelling door de gemeenteraad is deze gebiedsvisie kaderstellend voor de verdere planuitwerking. Het ROP is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie en bevat onder meer:

- Stedenbouwkundig plan;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
- Programmatabel;
- Uitwerking parkeren en mobiliteit, vastgelegd in een Mobiliteit Plan van Eisen (MPVE);
- Diverse onderzoeken (zoals flora en fauna, energie, water en bodem);
- Ambitieweb duurzaamheid, waaronder uitwerking energieambities en -concepten, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Omdat de gebiedsvisie een plan op hoofdlijnen betreft, zijn er nog veel onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden. Partijen hebben deze onderzoeksvragen goed in beeld en beantwoorden deze de komende periode in afstemming en in samenhang met de andere gebiedsontwikkelingen in de stad. De echte keuzes over onder meer het werkprogramma, de consequenties van de hubstrategie en het exacte woonprogramma worden bij de bestuurlijke vaststelling van het ROP gemaakt.

Scenario's in het Ruimtelijk Ontwikkelplan

Bij het opstellen van het ROP worden verschillende scenario's met verschillende ambitieniveaus voor het ruimtelijk raamwerk uitgewerkt. Elk scenario vraagt om een ander investeringsbudget. De afweging van de scenario's gaat mee in de integrale, stedelijke afweging die plaatsvindt bij de Perspectiefnota.

Anterieure overeenkomst en omgevingsplan:

Na het ruimtelijk ontwikkelingsplan volgen de anterieure overeenkomst en het omgevingsplan.

Start realisatie:

Als alles soepel verloopt kunnen de sloop- en bouwwerkzaamheden starten in 2027. De beschikbaarheid van de centrumhub is essentieel voor starten met het bouwen van betaalbare woningen in het noordwestelijke deel van het Roelenkwartier. Kortom, hoe eerder de centrumhub wordt gebouwd, hoe eerder deze woningen gebouwd kunnen worden en deze hub kan bijdragen aan de stadsbrede mobiliteitsopgave. Omdat de bouw van de centrumhub in de adaptieve ontwikkelstrategie hubs (AOS) pas in 2033 is opgenomen moet worden nagedacht over een alternatieve

parkeeroplossingen zoals een tijdelijke parkeervoorziening vooruitlopend op de realisatie van de definitieve centrumhub.

Als er een ontwikkeling is die sneller kan worden opgepakt en die voldoet aan de kaders en randvoorwaarden uit de gebiedsvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad, dan wordt bekeken of de gemeente hierin kan meewerken

Openbaarheid
Deze raadsnota is openbaar met uitzondering van de financiële bijlagen. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open (de economische en financiële belangen van gemeente) alsmede artikel 5.1 lid 2 sub f (bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 onderdeel c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabicagegegevens) overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van:
Bijlage 3. Memo Plankosten voor initiatiefnemers
Bijlage 4. Indicatie gebiedsoverstijgende maatregelen
Dit met als rede dat dit afspraken zijn tussen gemeente en initiatiefnemers en informatie bevat die van invloed kan zijn op toekomstige aanbestedingen.
Deze geheimhouding op te leggen tot het ROP wordt vastgesteld door de gemeenteraad doch uiterlijk 1-1-2027.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer