Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 16 mei 2024

Onderwerp	Investeringsbesluit openbare ruimte uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Monique Schuttenbeld

Samenvatting
Onderdeel van de Uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen is het aanpassen van de bijbehorende openbare ruimte. Door noodzakelijke wijzigingen in het ontwerp, bijvoorbeeld ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuwe ondergrondse parkeergarage en sterk gestegen bouwkosten in de afgelopen jaren, dienen aanvullende investeringen te worden gedaan. Aan de raad wordt verzocht hiervoor aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Financiële gevolgen

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

Bijlagen
Geheime financiële bijlage “20240410 Financiële bijlage Investeringsbesluit openbare ruimte Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen – geheim”

Openbaarheid
☐ Openbaar
☒ Geheim tot 31 dec. 2029

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

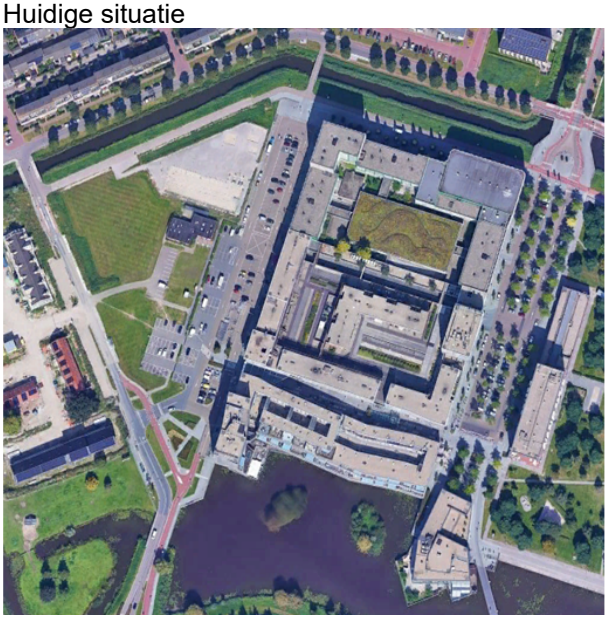
1. Een krediet beschikbaar te stellen groot: € 2.794.790 voor aanvullende investeringen in de openbare ruimte rond de te realiseren Uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.
2. In te stemmen met de volgende wijze van dekking van voornoemd krediet:
    a. € 1.876.192 dekking middels bijdrage ontwikkelende partij en grondexploitatie;
    b. € 918.598 tekort in dekking te verwerken door een onttrekking uit de algemene concernreserve, een en ander zoals nader aangegeven in bijlage 1 (geheim).
3. De structurele exploitatielasten vanwege beheer van € 25.000,- per jaar vanaf 2028 voor de toe te voegen openbare ruimte vanwege de Uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen, ten laste te brengen van concernstelpost ‘inbreidingslocaties’.
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet met een beroep op het economisch of financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de WOO, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de financiële bijlage tot en met oplevering van de openbare ruimte rond de Uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.

Datum 16 mei 2024

Inleiding
Voor de groeiambitie van Zwolle en de wijk Stadshagen is uitbreiding van het voorzieningenprogramma met bijbehorende infrastructuur van groot belang. Eén van de belangrijkste toevoegingen in dat voorzieningenprogramma is de uitbreiding van het winkelcentrum.
Hiervoor is in 2019 een aanbestedingsprocedure afgerond, met Dura Vermeer als winnaar.
Nu het ontwerptraject naar de eindfase gaat en een uitspraak van de Raad van State over het beroep tegen het bestemmingsplan aanstaande is, wordt momenteel de start van de eerste werkzaamheden ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum na de zomer van 2024 verwacht.

Met het onderhavige voorstel wordt verzocht krediet beschikbaar te stellen voor aanvullende investeringen in de openbare ruimte rond de te realiseren uitbreiding van het winkelcentrum, met name vanwege noodzakelijke wijzigingen gedurende de planontwikkeling, zoals ten gevolge van het niet ondergronds kunnen koppelen van bestaande en nieuwe parkeergarage.
De ambitie op termijn is om ook de openbare ruimte rond het *bestaande* winkelcentrum een kwaliteitsimpuls te geven en te laten aansluiten op de modernere, groenere en warmere uitstraling van de uitbreiding. Het winkelcentrum wordt daarmee één geheel en klaar voor de komende decennia.

Huidige situatie



Situatie na Uitbreiding



Kader
In de Informatienota aan de raad over Winkelcentrum Stadshagen van voorjaar 2023 wordt het voorgaande behandeld; zie Ontwikkeling en realisatie uitbreiding winkelcentrum Stadshagen (raadvergadering 19 juni 2023, punt 15.e.4).

Beoogd effect
Het aanvullend krediet draagt bij aan de voor Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen noodzakelijke (her)inrichting van het openbaar gebied, zoals (aanpassingen aan) Duiker, Overtoom, aansluiting Overtoom op Werkerlaan en noordelijke fietsbrug.

Argumenten

1.1 Ruimtelijke kwaliteit, groen als leidend thema, aantrekkelijke openbare ruimte

Dura Vermeer (samen met Lidl Nederland in VOF De Stadsmaker) en de gemeente hebben zich gezamenlijk ingespannen om unanieme instemming te verkrijgen van de eigenaren van de appartementen in de VvE's, voor een ondergrondse koppeling van de bestaande en nieuw te realiseren parkeergarage. Ondanks alle inzet daartoe is de instemming voor die koppeling niet verkregen; de raad is hierover in juni 2021 via een informatienota geïnformeerd. De nieuwe parkeergarage krijgt nu dan ook eigen ontsluitingen op de omliggende en bestaande infrastructuur. Dit vraagt bijvoorbeeld om een aanpassing van de Overtoom vanaf de Werkerlaan, als noordelijke toegang tot de nieuwe parkeergarage; dit deel van de Overtoom is momenteel immers alleen ingericht als fiets- en voetgangersverbinding. Het gewijzigd gebruik van de Overtoom maakt ook aanpassing van de aansluiting Overtoom-Werkerlaan en de noordelijke fietsbrug die ter hoogte van de Belvédèrelaan op de Overtoom aansluit, noodzakelijk.
Ook het verzekeren van de robuustheid van de parkeerbalans was noodzakelijk. Hiervoor zijn afspraken over de restcapaciteit in de bestaande parkeergarage gemaakt met de eigenaar van het bestaande winkelcentrum waardoor het gebruik geborgd is en toevoeging van extra parkeerplekken in de nieuwe parkeergarage en op maaiveld.
Het grootste deel van de aanvullende investeringen zal ten laste van de ontwikkelaar dienen te komen, maar ook zal de gemeente een financiële bijdrage moeten leveren, aangezien ook het bestaande gebied – zoals de noordelijke entree tot het winkelgebied, via de Werkerlaan – profiteert van diverse aanpassingen.

1.2 Herinrichting Duiker vraagt hogere investering dan voorheen (globaal) geraamd

Uitgangspunt in de aanbesteding van de Uitbreiding Winkelcentrum is dat de (her)inrichting van de Duiker de verantwoordelijkheid van gemeente is. In de grondexploitatie is hier destijds een globaal bedrag voor geraamd. Vervolgens is in de concretisering in het ontwerptraject gebleken dat de kosten voor (her)inrichting hoger zijn op basis van het actuele ontwerp. Daarnaast zijn de bouwkosten sterk gestegen, blijkt uit de actuele investeringsraming.

1.3 Verkeersveiligheid

De veiligheid voor voetgangers en fietsers is een belangrijk thema bij de herinrichting van Overtoom en directe omgeving, conform het STOMP-principe. Zo vraagt de aansluiting van de Overtoom op de Werkerlaan, met diverse elkaar kruisende verkeersstromen, een toekomstbestendig en veilig (verkeers)ontwerp.

3 Gemeente dient openbaar gebied over te nemen; dit vraagt beheermiddelen

Ten behoeve van de uitbreiding krijgen onder andere Overtoom, Belvédèrelaan en Duiker een gewijzigde inrichting. Met uitzondering van de daktuin tussen de nieuwe gebouwen wordt de onbebouwde ruimte door de gemeente in beheer genomen. Bij een gewijzigde inrichting horen ook gewijzigde beheerlasten, na afronding in ca. 2028. Contractueel is bepaald dat deze lasten voor rekening van gemeente komen.

4 Geheimhouding ten behoeve van onderhandelingspositie gemeente

Geheimhouding opleggen ten aanzien van de financiële bijlage bij dit voorstel is noodzakelijk om de onderhandelingspositie van de gemeente t.o.v. de ontwikkelaar te waarborgen.

Alternatieve mogelijkheden
De (her)inrichting van Duiker en Overtoom en directe omgeving ten behoeve van de Uitbreiding van het Winkelcentrum is noodzakelijk voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De alternatieve oplossing (koppeling parkeergarages) kon niet op draagvlak / instemming van de VVE's rekenen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
In het kader van de planvorming voor de Uitbreiding van het Winkelcentrum is er in de afgelopen jaren veelvuldig contact met de omgeving geweest. In het ontwerptraject veelal georganiseerd door Dura, in het bestemmingsplantraject verliepen de contacten via gemeente. Momenteel wordt in overleg met stakeholders gewerkt aan een logistiek plan voor de eindsituatie.
Gelet op de formele en informele reacties op het plan is er veel draagvlak voor de uitbreiding van het Winkelcentrum en de komst van de er boven gelegen appartementen, waarbij door ondernemers en bewoners – begrijpelijk – aandacht wordt gevraagd voor bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Er is beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan dat de realisatie van de uitbreiding mogelijk maakt.

Communicatie
Zoals hiervoor aangegeven, is en wordt er in het ontwerp- en bestemmingsplantraject veel gecommuniceerd met de omgeving.
Voor het realisatietraject stelt Dura momenteel in overleg met gemeente een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie) op.

Financiën
Voorgesteld wordt aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor investeringen in de openbare ruimte rond de Uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen. De kosten worden gedeeld met de ontwikkelende partij. Het gemeentelijk aandeel in deze kosten is voor een deel opgenomen in de civiele raming van de grondexploitatie en voor een deel betreft het aanvullende kosten. Voor de aanvullende kosten is een raadsbesluit nodig. Het geeft de gemeente krediet voor de uitvoering en het biedt voor de ontwikkelende partij zekerheid dat de gemeente haar verplichtingen kan nakomen. De gemeente gaat nu de verplichting aan met de ontwikkelende partij, de uitgaaf zal plaatsvinden grotendeels nadat de gebouwen zijn gerealiseerd, bij de inrichting van het onbebouwde terrein; derhalve richting oplevering van het nieuwe winkelcentrum in 2028.
Voor de aanvullende investeringen in de openbare ruimte rond de te realiseren uitbreiding van het winkelcentrum wordt verzocht het benodigde krediet van € 2.794.790 beschikbaar te stellen. Hiervan € 1.876.192 te dekken middels bijdrage van de ontwikkelende partij en de in de grondexploitatie opgenomen civiele raming. Het resterend tekort van € 918.598 kan worden gedekt door een onttrekking uit de concernreserve.
De opbouw en voorgestelde dekking van het krediet is opgenomen in een geheime bijlage, vanwege het financiële belang van de gemeente.

Na realisatie van de Uitbreiding van het Winkelcentrum, inclusief inrichting van de onbebouwde ruimte – dus vanaf ca. 2028 – zullen Overtoom, Belvédèrelaan en Duiker door de gemeente in beheer worden genomen, zoals contractueel bepaald. Daar horen ook beheerlasten bij. Voorgesteld wordt deze

structurele exploitatielasten van € 25.000 per jaar vanaf 2028, ten laste te brengen van de concernstelpost inbreidingslocaties.

Risico's

1. Verdeling extra benodigde middelen tussen ontwikkelaar en gemeente

Over de in de geheime financiële bijlage geschetste verdeling in bijdragen aan (her)inrichting Overtoom, aansluiting Overtoom op Werkerlaan en noordelijke fietsbrug dient nog een definitief akkoord te worden bereikt tussen ontwikkelaar en gemeente. De ontwikkelaar laat voor het zomerreces van 2024 nog een laatste markttoets van de bouwkosten verrichten. De in de geheime bijlage geschetste verdeling in dekking van het krediet is taakstellend.

2. Hogere investering door stijging in bouwkosten

Aangezien de uitvoering voor de komende jaren is voorzien, bestaat het risico op hogere indexen dan waarmee nu redelijkerwijs rekening wordt gehouden. De indexering van de kosten wordt jaarlijks bij de MPV bepaald.

3. Budget ontoereikend

Mede als gevolg van de huidige fase van planvorming kan bij verdere uitwerking en detaillering blijken dat het budget ontoereikend is. Per fase worden kosten geactualiseerd/geraamd.

Vervolg

Op 2 april jl. vond de zitting bij de Raad van State plaats, waarin het tegen het bestemmingsplan dat de Uitbreiding van het Winkelcentrum mogelijk maakt, ingestelde beroep werd behandeld. De uitspraak wordt in de loop van het tweede kwartaal van 2024 verwacht. Nadat de eerste benodigde vergunningen zijn verkregen en er uitsluitsel is over (verdeling van) financiën, zou na de zomer van 2024 met de eerste werkzaamheden in het kader van de Uitbreiding kunnen worden gestart. Het is dan ook van belang dat er in het tweede kwartaal van 2024 besluitvorming in de raad volgt over het beschikbaar stellen van het nu voorgestelde, benodigde aanvullend krediet.

De openbare ruimte rond het bestaande winkelcentrum is behoorlijk versteend en grijs, en oogt daardoor minder aantrekkelijk en uitnodigend als plek om te verblijven, ontmoeten en verbinden. De uitbreiding van het winkelcentrum krijgt een modernere, groenere en warmere uitstraling. Met de uitbreiding van het winkelcentrum in het verschiet is dit het moment om plannen te maken om het bestaande winkelcentrum in de toekomst daarop te laten aansluiten. Het winkelcentrum wordt daarmee één geheel en klaar voor de komende decennia.

Voor aanpassingen in de openbare ruimte rondom en van het bestaande Winkelcentrum, zoals Werkerlaan, Wade, Uiterwaard en Twistvlietpark, zal op termijn een separaat investeringsvoorstel worden voorbereid. Momenteel worden de benodigde investeringen op circa € 3,5 miljoen geraamd. Zo liggen er kansen om met een herinrichting van de Werkerlaan meer verbinding tussen het centrum van Stadshagen en het Twistvlietpark te maken. De realisatie van de grotere aanpassingen zou niet eerder dan in 2028 plaatsvinden. Door nu al wel intern het ontwerpwerk op hoofdlijnen op te pakken, wordt de integraliteit maximaal bewaakt; ingrepen ten behoeve van de uitbreiding kunnen immers gevolgen hebben voor aanpassingen in de openbare ruimte rond het bestaande Winkelcentrum, en vice versa. Ook de juiste aansluiting op het Bewonersinitiatief Twistvlietpark wordt hiermee gegarandeerd. De dekking voor de voor het ontwerpwerk benodigde uren is meegenomen in de grondexploitatie.

Datum 16 mei 2024

Zoals aangegeven volgt te zijner tijd een voorstel tot besluitvorming over de daadwerkelijke investeringen rond het bestaande Winkelcentrum.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de geheime financiële bijlage: “20240410 Financiële bijlage Investeringsbesluit openbare ruimte Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen – geheim”. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet met een beroep op het economisch of financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de WOO, wordt voorgesteld geheimhouding op te leggen ten aanzien van voornoemde financiële bijlage tot en met oplevering van de kwaliteitsslag openbare ruimte Winkelcentrum Stadshagen.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer