voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 26 juni 2023

Openbaar

Onderwerp	Startnotitie en kredietaanvraag Centrum Aa-landen
Versienummer	1
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Paula Bijlsma
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	(038) 498 2176
Email	P.Bijlsma@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	Reserve incidentele bestedingen
Bijlagen	1. Startnotitie Centrum Aa-landen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 De Startnotitie Centrum Aa-landen vast te stellen.
2 Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 285.000 en dit te dekken vanuit de Reserve incidentele middelen.

Datum 7 juni 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Het Centrum Aa-landen is één van de vijf deelgebieden van de gebiedsvisie Zwartewaterallee, welke u op 23 november 2020 heeft vastgesteld. Uw Raad heeft besloten voor drie andere deelgebieden in te stemmen met de uitgangspunten en "kennis te nemen van de nog verder te verkennen uitgangspunten voor de volgende deelgebieden: Centrum Aa-landen en Vergezicht centrum Aa-landen." De op gebiedsniveau geformuleerde kaders voor het woningbouwprogramma, mobiliteit en duurzaamheid heeft u wel vastgesteld voor het hele visiegebied en gelden ook voor het deelgebied Centrum Aa-landen.

In het raadsbesluit staat aangegeven dat het centrum 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 deellocatie worden opgesteld. De gemeente is daarbij ook belanghebbende, zowel vanuit de openbare ruimte en grondposities als vanuit maatschappelijk vastgoed (onder andere het Meander College).



Figuur 1 Begrenzing plangebied Centrum Aa-landen

Het Centrum Aa-landen is een gemengd gebied met een veelheid aan functies. Belangrijk is het winkelcentrum met circa 30 winkels. Het winkelcentrum is een goedlopend en drukbezocht centrum met een divers winkelaanbod wat zeer passend is bij een wijkwinkelcentrum. Behoudens frictieleegstand kent het winkelcentrum geen leegstand. Naast het winkelcentrum is er het kantoorgebouw met de blauwe kozijnen op de hoek Zwartewaterallee en Rijnlaan. In het plangebied is ook een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, onder andere het Meander College, een

school voor voortgezet onderwijs met 1.300 leerlingen. Het Meander heeft de beschikking over een groot sportveld. Naast het Meander is wijkcentrum de Bolder een belangrijke maatschappelijke voorziening. Dit wijkcentrum is de thuisbasis van de wijkvereniging en de Stadkamer is hier gehuisvest. De wijkvereniging maakt voor bijeenkomsten gebruik van de aula van het Meander. De Stadkamer, het Meander en de wijkvereniging vormen samen het bestuur van de Bolder. Het parkeren voor alle functies gebeurt op maaiveld in het openbaar gebied. Het parkeren is niet gereguleerd. Het openbaar gebied is voor het overgrote deel verhard en ingericht als parkeer- en verkeersgebied.

In 2022 heeft de gemeente een proces in gang gezet waarbij de gemeente, anders dan bij de andere deelgebieden uit de gebiedsvisie Zwartwaterallee, de regie naar zich toe heeft toegetrokken. Dit heeft o.a. te maken met de complexiteit van de ontwikkeling, het maatschappelijk programma en de omvang van de gemeentelijke eigendommen. Er zijn meerdere eigenaren in het gebied met verschillende belangen en de opgave voor het gebied is aanzienlijk, onder andere het toevoegen van circa 300 woningen inclusief parkeren (opgave vanuit de Woningbouwimpuls), vervangende nieuwbouw van het Meander College en maatschappelijke voorzieningen en de herinrichting van de openbare ruimte in de vorm van meer groen en water. De eerste stap in dit proces was te onderzoeken of er een gebiedscoalitie met alle eigenaren in het gebied gevormd kan worden om zo gezamenlijk te komen tot een gedragen, integrale gebiedsvisie voor het Centrum Aa-landen. De belangrijkste conclusie van dit externe onderzoek is dat er voldoende aanknopingspunten zijn voor het vormen van één of meerdere gebiedscoalities maar dat het vraagt om een zorgvuldige procesarchitectuur binnen de gemeente en met de eigenaren in het gebied.

Omdat het een grote gebiedsontwikkeling betreft met meerdere partijen en een complexe opgave wordt voor deze ontwikkeling de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling gevolgd: de “Routekaart grote gebiedsontwikkelingen”. De Startnotitie is in de routekaart de eerste stap in het planproces. In de Startnotitie wordt het gebied bezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Nadere keuzes met betrekking tot het ambitieniveau van de verschillende beleidsaspecten worden bij de gebiedsvisie gemaakt. Ook wordt in de Startnotitie beschreven hoe het planproces wordt ingericht.

De Startnotitie richt zich op de uitwerking van het deelgebied Centrum Aa-landen in een deelgebiedsvisie, zonder het grotere gebied van het Vergezicht uit de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Bij de uitwerking van de deelgebiedsvisie is het belangrijk om rekening te houden met een doorkijk naar het vergezicht. De grootste en urgentste opgave zit op dit moment in het deelgebied Centrum Aa-landen.

Beoogd effect
Doel van de gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen is:
het realiseren van een integrale toekomstbestendig Centrum Aa-landen -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.

Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet met de daarbij voorgestelde dekking, wordt conform regelgeving dekking geregeld voor de benodigde werkzaamheden die zijn beschreven in de Startnotitie Centrum Aa-landen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van Centrum Aa-landen geeft uitvoering aan de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

De gebiedsvisie Zwartewaterallee omvat meerdere locatieontwikkelingen en beschouwt deze in samenhang met elkaar. De gebiedsvisie laat zien dat vanuit stedenbouwkundig-, mobiliteits-, duurzaamheids- en woonprogrammaperspectief, het in principe mogelijk is om 1.300 woningen toe te voegen in een aantrekkelijk te maken stedelijk gebied in Zwolle. Daarbij zijn kaders geformuleerd die gelden voor alle deelgebieden en betrekking hebben op:

- Woningbouwprogramma
  Voor het totale woningbouwprogramma Zwartewaterallee wordt uitgegaan van een differentiatie van 30-40-30 (goedkoop-middelduur-duur). Voor Centrum Aa-landen staan 300 woningen geprogrammeerd in een verhouding 40-60-0 (Gebiedsvisie Zwartewaterallee). Met het woningbouwprogramma beogen we een gevarieerd, passend en kwalitatief woningaanbod in verschillende prijsklassen dat niet alleen nieuwe woningen toevoegt, maar ook bijdraagt aan de vitaliteit van de bestaande wijk.
- Mobiliteit
  Met de verwachte groei van Zwolle zal ook de mobiliteit groeien. Belangrijke voorwaarde is dat de stad bereikbaar, leefbaar en vitaal blijft. De Zwartewaterallee heeft een belangrijke verkeersontsluitingen functie in Zwolle. De ontwikkelingen binnen de gebiedsvisie Zwartewaterallee brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. Om deze verkeersgroei te dempen zetten we in op het verminderen van gemotoriseerd verkeer en het bevorderen van langzaam verkeer en alternatieven voor de eigen auto (STOMP-principe).
- Duurzaamheid
  De gebiedsvisie Zwartewaterallee draagt bij aan duurzame gebiedsontwikkeling. Diverse duurzaamheidsthema’s hebben een plek gekregen: klimaatadaptatie, duurzame energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

1.2 De ontwikkeling van Centrum Aa-landen maakt onderdeel uit van de Woningbouwimpuls.

Voor de ontwikkelingen aan de Zwartewaterallee heeft de gemeente van het Rijk en de Provincie financiële steun gekregen via de regeling Woningbouwinmpuls (WBI). Het maatregelenpakket bestaat 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. En uit het toekomstbestendig maken van het gebied door klimaatbestendige herinrichting van de openbare ruimte. Centrum Aa-landen is onderdeel van dit pakket.

1.3 Vernieuwing schoolgebouw Meander College heeft prioriteit en maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsvisie.

Het schoolgebouw van het Meander College heeft te weinig capaciteit en is sterk verouderd. Op het schoolplein zijn acht noodunits geplaatst. Onderzoek naar de vernieuwing van het schoolgebouw is beschreven in het Integraal Huisvestingsplan 2020 (IHP) dat op 29 juni 2020 door uw raad is vastgesteld. Dit project heeft prioriteit gezien de capaciteit en kwaliteit van het huidige schoolgebouw en de brede verkenning in relatie tot de gebiedsvisie Centrum Aa-Landen. Momenteel wordt het IHP geactualiseerd voor de periode 2024-2027. Daarin zal deze vernieuwing opnieuw worden opgenomen en benoemd als project met hoge prioriteit waar het gaat om vervangende nieuwbouw. De uitwerking van dit initiatief is onderdeel van de integrale opgave voor Centrum Aa-landen.

1.4 Een integrale gebiedsvisie verbindt eigenaren en opgaven en dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking in deelcoalities en deelprojecten.

Uit het externe onderzoek blijkt bij het merendeel van de eigenaren voldoende urgentie en afhankelijkheid 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 die rol succesvol in te kunnen vullen, zal de gemeente de basis op orde moeten hebben. Hiervoor dient de gemeente een duidelijk maatschappelijk doel vast te stellen dat als afwegingskader zal dienen en dient de gemeente de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit gebied vast te stellen. Op grond hiervan kan een robuuste start worden gemaakt met het bouwen aan de samenwerking tussen partijen en coalitievorming. Met de eigenaren is het doel van de gebiedsontwikkeling geformuleerd en de Starnotitie Centrum Aa-landen besproken. Er is momentum en draagvlak vanuit de eigenaren om te komen tot een gezamenlijke en integrale gebiedsvisie.

2.1 *Voor plan- en overige voorbereidingskosten is een krediet nodig.*
Om na de vaststelling van de Startnotitie te komen tot een gebiedsvisie moeten diverse werkzaamheden en onderzoeken worden uitgevoerd waarvoor krediet nodig is.

Risico's
De eigenaren zijn positief over het feit dat de gemeente de regie naar zich heeft toegetrokken en de planvorming met hen en andere belanghebbenden ter hand gaat nemen. Daarmee is er voor hen duidelijkheid en perspectief op planvorming en -realisatie. De belangen van de verschillende eigenaren lopen uiteen wat het principe van "samen het beste plan maken" onder druk kan zetten. Doel is om in de intentieovereenkomst hier afspraken over te maken.

Een ander risico betreft de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling en het sluitend krijgen van de businesscase. Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie zal worden meegerekend zodat inzicht ontstaat in de haalbaarheid en eventuele onrendabele delen om vervolgens voorstellen voor optimalisatie dan wel dekking te onderzoeken.

De WBI-bijdrage is bestemd voor investeringen in infrastructurele maatregelen zodat woningbouw kan worden gerealiseerd, dit alles binnen een met het Rijk en Provincie overeengekomen planning. Wijzigingen in investeringen, woningbouw en/of planning kunnen leiden tot intrekking c.q. verlaging van de WBI-bijdrage.

Financiën
Doordat de gemeente het initiatief en de regie in de ontwikkeling van het centrum Aa-landen op zich neemt is krediet nodig van € 285.000, aanvullend op het reeds beschikbaar gestelde krediet. Het aanvullende voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de reserve incidentele middelen.

Op basis van verschillende onderzoeken en uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden in de volgende planfase kunnen de financiële gevolgen van de locatieontwikkeling worden bepaald.

Communicatie
Op 20 april jongstleden heeft de wijkvereniging Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen (SWA) een avond georganiseerd voor de wijkbewoners van Aa-landen. Op uitnodiging van de SWA heeft de gemeente ruim honderd bewoners geïnformeerd over mobiliteit/bereikbaarheid en de planvorming voor het centrum van hun wijk. Graag denken bewoners mee over de ontwikkelingen en wij hebben toegezegd een zorgvuldig participatieproces te organiseren.

Datum 7 juni 2023

In tegenstelling tot de andere deelgebieden die onderdeel vormen van de Zwartewaterallee neemt de gemeente het initiatief en de regie in de ontwikkeling van het centrum Aa-landen. Aan de gemeente de taak een communicatie-/participatieplan op te stellen om de betrokken partijen in de coalitie, de gebruikers en de omgeving vanaf aanvang te informeren en te betrekken bij deze ontwikkeling en te zorgen voor de uitvoering ervan. Hanza! de nieuwe Zwolse participatieaanpak vormt het kader voor het op te stellen participatieplan.

Vervolg
Voor het vervolgproces volgen we de routekaart grote gebiedsontwikkelingen. Na besluitvorming over de Startnotitie Centrum Aa-landen en het beschikbaar stellen van het krediet wordt een intentieovereenkomst met de eigenaren gesloten. Daarna volgt de planfase waarin een integrale deelgebiedsvisie onder regie van de gemeente met de eigenaren wordt opgesteld. Hierbij zorgen we voor een zorgvuldige participatie van belanghebbenden.

Na vaststelling van de gebiedsvisie voor het gehele Centrum Aa-landen kan de verdere uitwerking in deelplannen door deelcoalities worden opgepakt. Per te ontwikkelen locatie dient een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan te worden opgesteld. Dit plan is de basis van de planologische procedure.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer