

Aan: De fracties in de gemeenteraad van de gemeente Zwolle

Van: Initiatiefgroep integrale gebiedsvisie Centrum Aa-landen

Onderwerp: Bespreking Gebiedsvisie Centrum Aa-landen in vergadering gemeenteraad op 2 juni 2025

1. Inleiding

Bij de inloopbijeenkomst op 5 november 2024 en de verdiepingsbijeenkomst van 19 november 2024 waren er veel inwoners van Aa-landen die grote vraagtekens zetten bij de aanpak van de gebiedsvisie. Door het niet willen meewerken van de eigenaar van het winkelcentrum moet de grote opgave van een nieuw Meander en de bouw van 400 woningen op slechts een deel van het plangebied worden gerealiseerd en worden verkeersproblemen niet opgelost. Velen vinden dit een korte termijn aanpak met een slechte omgevingskwaliteit als resultaat.

Bij de verdiepingsbijeenkomst van 19 november 2024 gaven de projectleider en de stedenbouwkundige op deze geluiden eerlijk toe dat zij begrip hebben voor mensen die vinden dat we moeten kijken naar een integrale aanpak van Centrum Aa-landen en niet de helft daarvan omdat de eigenaar van het winkelcentrum niet wil meewerken. Zij gaven, zonder een mening daarover te geven, aan dat zij echter werken binnen de opdracht die zij van het College van B en W hebben gekregen. Na deze bijeenkomst heeft zich een groep verontruste Aa-landers gevormd die de in de gebiedsvisie Centrum Aa-landen gepresenteerde oplossing een buitengewoon suboptimaal plan vindt. Zij heeft veel vragen die niet in de gebiedsvisie worden beantwoord of naar de toekomst worden doorgeschoven. Van deze groep zullen enkelen bij de raadsbehandeling inspreken. In deze notitie willen wij de belangrijkste bezwaren en onduidelijkheden die bij ons leven onder uw aandacht brengen. Ter inspiratie zullen wij aangeven hoe het zou kunnen worden als het winkelcentrum wel mee doet. Dit mondt uit in een voorstel om even pas op de plaats te maken en in een korte pauze gezaghebbende anderen nog eens naar de plannen te laten kijken.

2. Geen integrale aanpak door houding eigenaar winkelcentrum

In de loop van het proces is heeft de ambtelijke projectorganisatie laten weten dat de eigenaar van het winkelcentrum (Urban Interest) op dit moment en voor de komende 10 jaar niet wil meewerken aan verandering van de huidige situatie en dat daaraan in verband met de eigendomsverhoudingen weinig te doen is. Dat roept vragen op. Uit de bij de inloopbijeenkomst en uit ambtelijk overleg verkregen informatie blijkt dat er alleen op ambtelijk niveau door de gemeente met Urban Interest is gesproken. Waarom heeft de gemeente niet op bestuurlijk niveau (burgemeester, wethouders, voorzitter Raad van Bestuur Landstede) geprobeerd de hoogste baas van Urban Interest te overtuigen met deze gebiedsontwikkeling mee te doen? Dit overleg zou alsnog moeten plaatsvinden. Is de eigenaar van het winkelcentrum, waar de inwoners van Aa-landen en velen daarbuiten gebruik van maken, gewezen op zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid ook met betrekking tot noodzakelijke woningbouw? Is binnen de gemeente Zwolle nagegaan of er mogelijkheden zijn om

Urban Interest wel over de streep te trekken, zoals interessante planvoorwaarden scheppen, parkeerbeleid of dreigen met juridische stappen?
Het is van belang dat de gemeenteraad meer informatie krijgt over de gesprekken met Urban Interest.

3. Als het gebied wel integraal zou worden aangepakt

Door het afhaken van het winkelcentrum worden nu door de gemeente - misschien wel met tegenzin - onomkeerbare keuzes gemaakt m.b.t. de stedenbouwkundige opzet. De woningbouw wordt benut om het te ontwikkelen gebied af te scheiden van het winkelcentrum in plaats van het daarmee te integreren. Er wordt immers gebouwd met de rug naar het winkelcentrum

In module west, pagina 82, van de gebiedsvisie wordt een wel heel summier kaartbeeld gegeven van eventuele herontwikkeling van het winkelcentrum op termijn. Het zal nu al een opgave worden om van plein dat het hart van de wijk moet worden in de voorliggende plannen een levendig plein te maken. De in module west geschetste oplossing van 2 centrale harten is gedoemd te mislukken. Daarom presenteren wij bij de raadsbehandeling ter inspiratie voorbeelden van hoe het zou kunnen worden als het winkelcentrum wel mee zou doen.

De nu voorgestelde bouwopgave leidt ertoe dat:

- 1 De groenstrook/ecologische zone langs de Merwede moet worden volgebouwd.
- 2 Er een hoog bouwblok bij de Grevelingen moet komen.
- 3 De nieuwbouw van het Meander het sportveld aanzienlijk verkleint.

Dit zijn nadelen die kunnen worden voorkomen door parkeren, winkels, woningen en groen te stapelen. Bovendien kun je de hoogste bebouwing in het centrum van het gebied projecteren en daarmee de nadelige gevolgen voor de Rivierenhof en Grevelingen beperken. Wij laten een dia zien met 2 voorbeelden uit de praktijk.

4. Fasering

Het draagvlak voor de huidige plannen is twijfelachtig vanwege het afhaken van de eigenaar van het winkelcentrum. Is er onderzocht of we nu kunnen volstaan met het noodzakelijke (nieuwbouw of renovatie Meander en eventueel woningbouw op de plot Jansen) en op termijn het uitvoeren van een integraal plan als het winkelcentrum wel wil meedoen?

5. Nieuwbouw Meander en Wijkcentrum

Eén van de aanleidingen van deze gebiedsvisie is de behoefte aan nieuwbouw van het Meander. In het zelfde gebouw als deze school zitten het wijkcentrum de Bolder en de Stadkamer. Dat is een succesvolle samenwerking gebleken met veel synergie. Gebouw en grond van het wijkcentrum en de Stadkamer zijn eigendom van de Stichting Wijkcentrum Aa-landen. Als de gebouwen van het Meander worden gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw moet er een oplossing komen voor de Bolder en de Stadkamer.

In deze tijd is duurzaamheid een belangrijk thema. Vaak is renoveren en vergroten van bestaande gebouwen duurzamer en goedkoper dan slopen en vervangende nieuwbouw plegen. Dat zou ook goed aansluiten op de duurzaamheidsambitie in het collegeakkoord. Ook de Rijksoverheid stimuleert deze aanpak.

Het gebouw van het Meander is te klein en waarschijnlijk voldoet het ook niet aan bestaande eisen/wensen ten aanzien van duurzaamheid en onderwijsvoorschriften. Toch maken de bestaande constructies op het eerste gezicht een degelijke indruk. Wij vragen ons af of de gevolgen van renoveren en optoppen met bijvoorbeeld houtbouw is onderzocht en met de eigenaren en gebruikers is besproken. Het lijkt ons ook van belang dat de raad inzicht krijgt in onderzoeken en gesprekken hierover. Indien deze oplossing goedkoper is kunnen de vrijkomende middelen mogelijk worden gebruikt voor andere onderdelen van deze gebiedsontwikkeling.

6. Cultuur in de wijk

Meander is een landelijke cultuurschool. Dat is mede mogelijk door gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen van het wijkcentrum De Bolder. Herontwikkeling van Meander en wijkcentrum biedt kansen voor verdere culturele samenwerking tussen school en wijkcentrum door te voorzien in een multifunctionele theaterzaal voor de wijk.

7. Woningbouw en de omvang van het plangebied

Er moet veel gebeuren op een beperkt gebied, zeker als het winkelcentrum buiten beschouwing moet blijven. Gebleken is dat het gemakkelijk is de plangrenzen te verleggen. Op het eerste gezicht biedt het gebied aan de overkant van de Rijnlaan mogelijkheden voor het bouwen van een behoorlijk aantal woningen zonder veel weerstand. De meeste van deze panden wisselen vaak van huurder. Rijnlaan 25 is nu doorstroom locatie voor statushouders. Ook aan de overkant van de Zwartewaterallee (omgeving Aberson) zijn waarschijnlijk mogelijkheden voor woningbouw. Is overwogen om de plangrens hiervoor te verleggen?

8. Kwaliteit woningbouw

Er worden nu 400 woningen gepland in plaats van de 300 in een eerdere fase. Gezien de beperkte oppervlakte van het te ontwikkelen gebied bestaat het risico dat er te kleine woningen worden gebouwd die niet voldoen aan de wensen van oudere doorstromers uit de Aa-landen. Die zullen gesteld blijven op voldoende ruimte om een eigen plek te hebben in huis en op logeerruimte. Het is daarom van groot belang betaalbare woningen/appartementen te bouwen met tenminste 4 kamers.

9. Wonen en parkeren op het westelijk deel van het plangebied

Ten behoeve van het parkeren voor het winkelcentrum zijn er twee grote parkeerplaatsen op het westelijk deel van het winkelcentrum. Deze parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente. In de voorliggende plannen blijft de huidige situatie gehandhaafd. Is onderzocht of het mogelijk is om een parkeergarage op één van deze twee te bouwen en woningbouw te realiseren op de andere? Op deze manier

wordt de druk op het oostelijke deel van het plangebied verminderd en wordt mogelijk beter ingespeeld op een latere integrale gebiedsontwikkeling.

10. Verkeer en ontsluiting

De visie geeft geen oplossing voor de verwachte toename van mobiliteit van en naar Centrum Aa-landen. Het is de vraag of er voldoende parkeerruimte voor bewoners van de nieuwe woningen aanwezig is, de oplossingen voor goede doorstroming ontbreken. Een goed alternatief voor het kruispunt Rijnlaan-Zwartewaterallee ontbreekt en het huidige verkeersinfarct op drukke tijden blijft bestaan. In het recente buurt voor buurt onderzoek wordt een toename van het gevoel voor verkeersonveiligheid in de gehele wijk geconstateerd. Dat kan door deze plannen alleen maar toenemen.

11. Hoe nu verder met de besluitvorming?

Er leven ernstige bedenkingen tegen de gebiedsvisie in de wijk. We hebben de indruk dat de gemeente ook niet echt gelukkig is met het voorstel, maar zich neerlegt bij de feiten m.b.t. het winkelcentrum. Dit vooral omdat zij geen subsidiemogelijkheden wil missen. Zou het niet verstandig zijn nu op de pauzeknop te drukken en anderen er nog eens naar te laten kijken?

Bij veel projecten zie je dat gebeuren. Als anderen er naar kijken komen er ook vaak nieuwe oplossingen tevoorschijn die het project alleen maar beter maken.

Wij geven de raad in overweging de gebiedsvisie nog eens te laten bekijken door een in te stellen externe en gezaghebbende commissie.

Daartoe zou de raad een Commissie van drie wijzen in moeten stellen om nog eens naar de voorliggende plannen te kijken. Deze commissie zou als volgt kunnen worden samengesteld:

- Een ervaren en deskundige (oud) bestuurder.
- Een stedenbouwkundige die dit soort heroverwegingen vaker doet.
- Een vastgoed deskundige met een gevoel voor maatschappelijke verhoudingen.

Een dergelijke commissie zou zich door een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau kunnen laten ondersteunen. Zo'n heroverweging hoeft slecht een paar maanden te duren. Ook als wordt besloten ongewijzigd met de plannen door te gaan heeft een heroverweging voordelen. De gemeente kan sterker verweer bieden tegen kritiek op de plannen en het positieve oordeel van een onafhankelijke commissie zal bij bezwaren zeker een criterium zijn. Mogelijk ontstaat door een onafhankelijk oordeel ook meer draagvlak.

Een dergelijke heroverweging wordt ondersteund door het bestuur van de Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen (SWA).

Namens de initiatiefgroep verontruste Aa-landers,

