

Beslisnota voor de raad

Datum 12 maart 2019

Onderwerp	Onthaastingscentrum Scholtensteeg
Versienummer	1

Portefeuillehouder wethouder Schuttenbeld

Informant René Stuij
Eenheid/Afdeling Project-, programma- en procesmanagement
Telefoon 0646884494
Email r.stuij@zwolle.nl
Bijlagen 2

De Raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het gebied 'wellnesslocatie Scholtensteeg-noord'.
2. In te stemmen met de grondexploitatie 'wellnesslocatie Scholtensteeg-noord'.
3. In te stemmen de gronden voor de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied voor de 'wellnesslocatie Scholtensteeg-noord' uit de Nog Niet In Exploitatie Genomen (NNIEG)-gronden vrij te geven en hiervoor een grondexploitatie te openen.
4. In te stemmen met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie van december 2018.

Bijlagen

- Bijlage 1: Programma van Eisen wellnesslocatie Scholtensteeg-noord, 1 december 2018
- Bijlage 2: Grondexploitatie wellnesslocatie Scholtensteeg-noord, 12 maart 2019 (*vertrouwelijk*)

Inleiding

Al geruime tijd wordt gesproken met initiatiefnemers over de realisatie van een onthaastingscentrum in Stadshagen. Een onthaastingscentrum met een focus op: zingeving (meditatie, yoga), uitrusten & beleven (wellness: sauna's, zwembaden), doelgericht & actief (fitness, bootcamp) en gezondheid & medisch (fysio, acupunctuur). De behoefte aan een dergelijk centrum in Stadshagen is opgenomen in het onderzoek naar voorzieningen van oktober 2015 ('Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025', Expertteam Winkelgebieden, 13 oktober 2015). In eerste instantie was deze ontwikkeling aan de Milligerplas gedacht. Deze locatie bleek ruimtelijk niet inpasbaar. Als alternatieve locatie is de noordpunt van de Scholtensteeg in beeld gekomen. De Scholtensteeg is onderdeel van de wijk Stadshagen en maakt deel uit van de plannen voor Stadshagen II waarvoor in 2006 het bestemmingsplan is vastgesteld met als uitgangspunt 'gemengde doeleinden' (bedoeld voor onder meer woningen, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen). Door de ligging langs de Hasselterweg is de Scholtensteeg een perfect ontsloten locatie. De noordelijke kop is beeldbepalend vanaf de Hasselterweg en vanuit de Mastenbroeker Polder. De bebouwing markeert de entree van de Scholtensteeg. Een wellnesscentrum kan hier op fraaie wijze invulling aan geven.



Beoogd effect

Realisatie van een onthaastingscentrum als voorziening van toegevoegde waarde voor de wijk Stadshagen waarmee invulling gegeven wordt aan de doelstelling om van Stadshagen een meer 'volwaardig, levendig en bruisend stadsdeel van Zwolle' te maken.

Argumenten

1.1 Een onthaastingscentrum is van toegevoegde waarde

Stadshagen kent vooral veel basale voorzieningen zoals kinderopvang, gymzalen, basis winkelaanbod, scholen etc. die gericht zijn op de wijk, maar naast sportaccommodaties weinig tot geen vrijetijdsvoorzieningen die wijkoverstijgend zijn en Stadshagen interessant maken voor heel Zwolle waarmee de wijk een volwaardiger stadsdeel wordt van Zwolle. Het onthaastingscentrum draagt hieraan bij.

1.2 De locatie leent zich voor deze ontwikkeling

Het gebied langs de Scholtensteeg is goed ontsloten (provinciale weg richting snelweg, bushalte en met fietstunnel Breecamp goed bereikbaar voor de fietser). De voorziening markeert de Scholtensteeg als verbindende schakel tussen Stadshagen en de Mastenbroekerpolder. Het

Datum 12 maart 2019

Masterplan Scholtensteeg (2009) en het Masterplan Stadshagen II (2006) waren reeds gericht op de realisatie van een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. De onderliggende bestemming met 'gemengde doeleinden' maken een wellnessvoorziening mogelijk. Het feit dat horeca onderdeel wordt van de voorziening leidt er toe dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

1.3 Gelegen in voormalig niet-prioritair gebied

Vanwege de economische situatie is in 2013, met de vaststelling van de Ontwikkelstrategie Stadshagen, besloten de ontwikkeling van Stadshagen te splitsen in een prioritair en niet-prioritair gebied. Inmiddels, met de vaststelling van de afbouwstrategie Stadshagen (12 maart 2018), is besloten ook het niet-prioritaire gebied tot ontwikkeling te brengen (zie onderstaand kaartje: het gebied buiten de rode lijnen). De actuele grondexploitatie omvat het prioritaire gebied. Voor de ontwikkeling van het niet-prioritaire gebied is geen grondexploitatie. U dient te besluiten tot het openstellen van een grondexploitatie voor deze ontwikkeling.



2.1 Sluitende grondexploitatie

De grondexploitatie (bijlage 2) geeft inzicht in de kosten en opbrengsten voor de gemeente en is de onderbouwing voor de haalbaarheid en het mandaat voor de uitgifte van de gronden.

3.1 Gronden in exploitatie nemen

De gronden in het niet-prioritaire gebied zijn ondergebracht in de 'Nog Niet In Exploitatie Genomen'-gronden (NNIEG). Om de ontwikkeling mogelijk te maken dienen de gronden in exploitatie te worden genomen.

4.1 Passende ruimtelijke ontwikkeling

Binnen het Programma van Eisen (bijlage 1) is een ruimtelijk passende ontwikkeling mogelijk. De locatie is het scharnierpunt tussen het agrarisch en stedelijk gebied. Het gebouw en de inrichting voegen zich naar deze landschappelijke context en hebben een duidelijke verwantschap met het polderlandschap. Het parkeren is ingepast met beplanting en aan de noordzijde komt een besloten tuin.

Financiën

Het beoogde plangebied valt administratief onder de NNIEG. Voor de ontwikkeling van dit gebied is de opening van een grondexploitatie vereist. In de vertrouwelijke bijlage is de grondexploitatie en een toelichting daarop opgenomen. De ontwikkeling is financieel sluitend.

Risico's

Ontbreken draagvlak

Het risico bestaat dat er in de directe omgeving onvoldoende draagvlak is voor deze ontwikkeling. De bewoning in de directe omgeving is beperkt (een woning en een agrarisch bedrijf). De ligging, nabij de gemeente Kampen en kern 's Heerenbroek, vraagt om afstemming met de directe omgeving en de gemeente Kampen. Die afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. Dorpsbelangen 's Heerenbroek heeft te kennen gegeven geen bezwaren te zien tegen de ontwikkeling. De direct omwonenden/landeigenaren hebben in het algemeen geen negatief oordeel over de ontwikkeling maar vooral vragen gesteld over de invloed van deze ontwikkeling op de bedrijfsvoering van de agrariërs en de verkeersafwikkeling. De komst van dit centrum leidt niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering van de agrariërs in het gebied. De verkeerskundige afwikkeling is via de Scholtensteeg en Hasselterweg voldoende geborgd.

Ondernemersrisico

Het risico bestaat dat de initiatiefnemer gedurende het traject stopt met de ontwikkeling. Door afspraken te maken in de reserveringsovereenkomst over zowel de financiële uitgangspunten als de planning wordt dit risico ingeperkt.

Financieel risico

De gemeente levert het perceel bouwrijp. Onverwachte kosten kunnen leiden tot extra uitgaven door de gemeente. Dit risico is ingeperkt door voor de belangrijkste kostenpost, aanleg van de riolering, reeds een plan op te stellen.

Planningsrisico

Verwachting is dat bij positieve besluitvorming het bestemmingsplan in 2019 tot stand kan komen. Risico is dat het bestemmingsplan vertraagd door zienswijzen. De realisatie van het onthaastingscentrum kan hierdoor ook vertragen. Door in een vroeg stadium afstemming te zoeken met de omgeving en gedurende het proces transparant te communiceren wordt dit risico zoveel mogelijk ingeperkt.

Communicatie

Over de voorgenomen ontwikkeling is gecommuniceerd met de direct omwonenden en de gemeente Kampen en de kern 's Heerenbroek. In de loop van het proces zal door initiatiefnemers nog een informatiebijeenkomst belegd worden.

Vervolg

Met de initiatiefnemers worden de plannen nader uitgewerkt.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In het kader van deze procedure zal een ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De gemeenteraad wordt gevraagd dit bestemmingsplan vast te stellen.

voorstel

Datum 12 maart 2019

Openbaarheid

Deze beslisnota voor de raad is openbaar.

De grondexploitatie wellnesslocatie Scholtensteeg-noord (bijlage 2) is, vanwege de financiële gegevens, op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur, niet openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris