



Beslisnota voor de raad

Datum 4 oktober 2021

Openbaar

Onderwerp	Vorbereidings- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee
Versienummer	5
Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	M. Numan en C. van Steenwijk
Afdeling	Project-, Programma- en Procesmanagement en Vastgoed
Telefoon	(038) 498 2508 en 06 - 14 393 717
Email	m.numan@zwolle.nl en C.van.Steenwijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.2.1. We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag 6.1.3. We zorgen voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur met prioriteit voor schoon vervoer
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Strategische investeringsagenda, rijks- en provinciesubsidie en kostenverhaal
Bijlagen	1. Startdocument Woningbouwimpuls Zwartewaterallee Publieke maatregelen februari 2021

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1) In te stemmen met de verdere uitwerking en realisatie van de publieke maatregelen zoals opgenomen in het startdocument Woningbouwimpuls Zwartewaterallee Publieke maatregelen februari 2021.
- 2) In te stemmen met de begeleiding van de vijf private woningbouwlocaties uit de Gebiedsvisie Zwartewaterallee.
- 3) Binnen doel 6.2.1. hier een voorbereidingskrediet beschikbaar voor te stellen van 600.000 euro voor de planbegeleiding van de vijf private ontwikkellocaties en dit voorbereidingskrediet als volgt te dekken:
 - a) 500.000 euro uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal;
 - b) 100.000 euro uit de incidentele middelen van strategische investeringsagenda (SIA)
- 4) Binnen doel 6.3.1. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van 11.872.000 euro voor de verdere uitwerking en realisatie van de publieke maatregelen Zwartewaterallee en de investeringen te dekken uit:
 - a) de middelen van de Rijksregeling Woningbouwimpuls à 3.367.000 euro;
 - b) een provinciale subsidie Vitaliteit van Binnensteden à 1.000.000 euro;
 - c) anterieure bijdrage van diverse marktpartijen à 1.718.000 euro;
 - d) het restant à 5.787.000 euro te activeren en de hieruit voortkomende kapitaallasten à 267.000 euro per 2023 ten laste te brengen van de structurele budgetruimte van de SIA. Deze eigen bijdrage is noodzakelijk als cofinanciering voor de rijks- en provinciale bijdragen.
- 5) Wanneer er beter zicht bestaat op de exacte uitwerking van de maatregelen met een voorstel te komen om de structurele lasten voor beheer van het gebied vast te stellen.
- 6) De gemeentebegroting per 2022 overeenkomstig te wijzigen.

Datum 4 oktober 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De raad heeft op 23 november 2020 de Gebiedsvisie Zwartewaterallee vastgesteld. Dit na een bijzonder proces waarbij de marktpartijen het initiatief namen voor het opstellen van de visie. Met de in deze visie opgenomen vijf ontwikkellocaties worden 1.300 woningen toegevoegd. Op 18 februari 2021 heeft het Rijk ik het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 een bijdrage van ruim 3,3 miljoen euro toegekend. De regeling is bedoeld om tot meer en versnelde (betaalbare) woningbouw in ons land te komen.

Met de zo gewenste Rijksbijdrage kunnen vervolgstappen worden gezet.

De organisatie voor de voorbereiding en realisatie van de publieke maatregelen is inmiddels geregeld. Als ook de financiën beschikbaar zijn kan de projectorganisatie van start.

Met de Rijksbijdrage, de door de provincie toegezegde bijdrage, de toegezegde bijdragen door de ontwikkelaars van de vijf private woningbouwlocaties en de gemeentelijke bijdrage ontstaat dekking voor de verdere uitwerking en realisatie van een pakket van publieke maatregelen om het gebied Zwartewaterallee verder te ontwikkelen als woonomgeving.

Tot slot is dekking nodig voor de gemeentelijke inzet om de plannen voor de vijf private woningbouwlocaties te begeleiden. Deze begeleidingskosten worden middels privaatrechtelijke overeenkomsten op de ontwikkelaars verhaald. De kosten die niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen worden gedekt uit de incidentele middelen van de strategische investeringsagenda (SIA).

Beoogd effect

Toevoeging van 1.300 woningen en de van oorsprong typische kantoor- en bedrijvenlocatie laten verkleuren naar een gemixte woon- en werkomgeving.

Argumenten

1.1 De toevoeging van 1.300 woningen maakt investering in publieke maatregelen noodzakelijk

Langs de Zwartewaterallee willen diverse initiatiefnemers woningbouwprojecten ontwikkelen. Daarmee 'verkleurt' de zone van een monofunctionele werk- en leeromgeving naar een gemixte woon- en werkomgeving. De verdichting die daardoor plaatsvindt in de zone langs de Zwartewaterallee vraagt om publieke investeringen in infrastructuur en het klimaatadaptief herinrichten van de openbare ruimte.

1.2 Met de indiening van de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Zwartewaterallee is het pakket van publieke maatregelen bepaald

De volgende publieke maatregelen zijn in de aanvraag opgenomen en worden in bijlage 1. toegelicht::

Infrastructurele ontsluiting

- A. Herinrichten kruispunt Mozartlaan/Zwartewaterallee
- B. Aansluiten Zwartewaterkwartier (La Dilligence) op Middelweg
- C. Herinrichten kruispunt Middelweg/Bachlaan
- D. Herinrichten rotonde Rijnlaan/Eemlaan nabij winkelcentrum Aa-landen
- E. Herinrichten kruispunt Monteverdilaan/Zwartewaterallee
- F. Wijzigen busrouting Deltion College in combinatie met verplaatsen bushaltes
- G. Herinrichten openbare ruimte zone Zwartewaterallee
- H. Herinrichten openbare ruimte zone Nijverheidsstraat
- I. Klimaatadaptieve herinrichting openbare ruimte (totaal pakket van 8 maatregelen)

Datum 4 oktober 2021

1.2 De kosten van deze publieke maatregelen zijn globaal geraamd

De investeringsbedragen voor de publieke maatregelen komen voort uit kostenramingen die door de gemeente zijn opgesteld. Het investeringsbedrag per maatregel is op basis van globale norm- en kengetallen, passend bij de fase van de planvorming waarin de maatregelen zich bevinden.

1.3 De maatregelen moeten worden uitgewerkt, voorbereid en gerealiseerd voor 2032

De woningen worden binnen 10 jaar na de verstrekte Rijksbijdrage (februari 2021) gerealiseerd. Daarmee is het logisch om de uitwerking, voorbereiding en realisatie van de publieke maatregelen in hetzelfde tijdsbestek te doen. De planning wordt in samenwerking met de ontwikkelende partijen uitgewerkt.

2.1 De begeleiding van de vijf private woningbouwlocaties vraagt gemeentelijke inzet

Het grondbezit voor de vijf ontwikkellocaties is in handen van afzonderlijke marktpartijen, die op deze locaties woningbouw willen realiseren. De gebiedsvisie geeft spelregels en ontwikkelprincipes voor de ontwikkeling van de locaties. De gebiedsvisie geeft richting aan de verschillende ontwikkellocaties over: het programma, de openbare ruimte, de ruimtelijke massa, mobiliteit en duurzaamheid. Dit biedt houvast voor de nadere uitwerking van de visie in Ruimtelijke Ontwikkelings Plannen. In dat kader zullen nog verschillende onderzoeken en uitwerkingen moeten plaatsvinden om de definitieve haalbaarheid van de locatieontwikkelingen te (kunnen) bepalen hetgeen vraagt om ambtelijke inzet.

2.2 Deze gemeentelijk inzet voor private ontwikkellocaties zal worden verhaald op de ontwikkelaars

In de met de ontwikkelaars te sluiten privaatrechtelijke overeenkomsten worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. De verwachte ambtelijke inzet wordt geraamd en in rekening gebracht. Deze kosten van de gemeentelijke inzet ten behoeve van de vijf private ontwikkellocaties worden voor de goede orde dus niet gedekt met het uitvoeringskrediet van € 11.872.000 dat bestemd is voor de uitwerking en realisatie van de publieke maatregelen.

Risico's

De realisatie van de woningbouw en publieke maatregelen hebben een lange doorlooptijd waardoor meer kans is dat (markt)omstandigheden leiden tot vertraging of wijziging van de plannen. Voor de publieke maatregelen is een eerste begroting gemaakt op basis van schetsplannen. De realisatie van het woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage van het Rijk in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 en de anterieure bijdrage van diverse marktpartijen.

De ontwikkellocaties zijn niet in het bezit van de gemeente. Financiële risico's die gepaard gaan met locatieontwikkeling liggen daarmee bij de initiatiefnemers en dus niet bij de gemeente. Het vervolgproces van gebiedsvisie naar concrete locatie-ontwikkelingen vraagt om ambtelijke capaciteit. Waar mogelijk zullen wij deze kosten verhalen op de initiatiefnemers (kostenverhaal WRO). Hierover moeten de afspraken nog wel worden gemaakt. Deze zullen in het vervolgproces verder worden uitgewerkt.

Financiën

De investeringsbedragen voor de publieke investeringen komen voort uit kostenramingen die door de gemeente Zwolle zijn opgesteld voor de verschillende maatregelen. Voor de ramingen geldt dat de

Datum 4 oktober 2021

genoemde investeringskosten zijn opgesteld inclusief de gebruikelijke opslagen en exclusief BTW. De totale investering in de publieke maatregelen bedraagt € 11.872.000.

Vanwege wettelijke verplichting is het nodig deze kosten die gemaakt zijn voor gemeentelijk bezit te activeren als structurele last. Door de herinrichtingskosten te activeren, spreiden we de investering gelijkmatig over de levensduur van de herinrichting. De afschrijvingskosten en rentelasten zijn dan meegenomen als structurele last. Dit komt overeen met een structurele last van ca. € 267.000. Voorgesteld wordt om deze structurele last mee te nemen in de begroting.

Het vervolgproces van gebiedsvisie naar concrete locatie-ontwikkelingen vraagt om ambtelijke capaciteit die voor alle ontwikkelingen tezamen wordt geraamd op € 600.000.

Dekking

Het Rijk draagt in de vorm van de toegezegde Woningbouwimpuls € 3.367.000 bij aan de realisatie van de publieke maatregelen. De provincie Overijssel heeft een bijdrage van € 1.000.000 toegezegd vanuit de Regeling Vitaliteit van steden. De ontwikkelende partijen dragen conform de gesloten intentieovereenkomst € 1.718.000 bij via kostenverhaal. De eigen bijdrage van de gemeente bedraagt € 5.787.000. Deze eigen bijdrage wordt geactiveerd en de kapitaallasten worden structureel opgenomen in de begroting met als dekking de strategische investeringsagenda (SIA).

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke inzet om de particuliere initiatieven te begeleiden wordt verhaald. De gemeentelijke apparaatskosten worden per deellocatie geraamd. Deze kosten worden middels privaatrechtelijke overeenkomsten verhaald zoals hiervoor aangegeven. De kosten die niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen worden gedekt uit de incidentele middelen van de strategische investeringsagenda (SIA).

Communicatie/participatie

Bij de voorbereiding en realisatie wordt de wijze van communicatie en participatie per maatregel en in overleg met betrokkenen bepaald. Dit maatwerk zal goed worden gedocumenteerd met het bijhouden van een participatiejournaal zoals de marktpartijen ook bij de gebiedsvisie bijhielden.

Als vervolg op de geboden communicatie/participatie bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee wordt een eenduidige aanpak door de marktpartijen voorbereid voor de uitwerking van de woningbouwinitiatieven. Dat schept duidelijkheid voor de bewoners, de gemeente en de initiatiefnemers.

Vervolg

Een projectleider voor de voorbereiding en realisatie van de publieke maatregelen is aangewezen. Na beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet kan met de uitwerking, voorbereiding en realisatie van de maatregelen worden gestart. Hierbij zal de planning worden afgestemd op die van de vijf ontwikkellocaties, mogelijk andere ontwikkelingen in Holtenbroek en AA -landen, de grotere onderhoudsplannen in deze wijken en de mogelijkheden en consequenties van de aanleg van een warmtenet.

De gemeenteraad zal de komende jaren worden geïnformeerd over de vorderingen.

De plannen voor de deellocaties worden verder uitgewerkt. De ontwikkelaars stemmen dit af met de gemeente waarbij de kaders van de gebiedsvisie richtinggevend zijn. Per locatie zal een Ruimtelijk



Datum 4 oktober 2021

Ontwikkelings Plan worden opgesteld. Deze zullen voor het college en voor de raad worden geagendeerd. Dit biedt het college en de raad de mogelijkheid om indien nodig bij te sturen. Vervolgens zal aan het einde van het ontwikkelproces de raad nog een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan moeten vaststellen.

Openbaarheid

Deze beslisnota en de bijlage zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom