



Beslisnota voor de raad

Datum Juni 2022

Openbaar

Onderwerp Startnotitie en kredietaanvraag Noorderkwartier
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer en E.W. Anker
Informant Jurjen van Keulen
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06 514 06 475
Email j.van.keulen@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 Diverse

Bijlagen 1 Startnotitie Noorderkwartier
2 Onderbouwing voorbereidingskosten (niet openbaar)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Startnotitie Noorderkwartier vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van:
 - a. € 890.000,- voor plankosten voor het ontwikkelen van de gemeentelijke grondpositie; deze kosten worden geactiveerd tot op het moment van het openen van de grondexploitatie;
 - b. € 780.000,- voor publieke kosten om de private plannen te begeleiden en toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen; deze kosten te dekken door bijdragen vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal;
 - c. € 180.000,- voor plankosten vanuit de gemeentelijke publiekrechtelijke rol voor openbaar gebied en maatschappelijke voorzieningen. Deze kosten te dekken vanuit de reserve incidentele bestedingen.

Inleiding

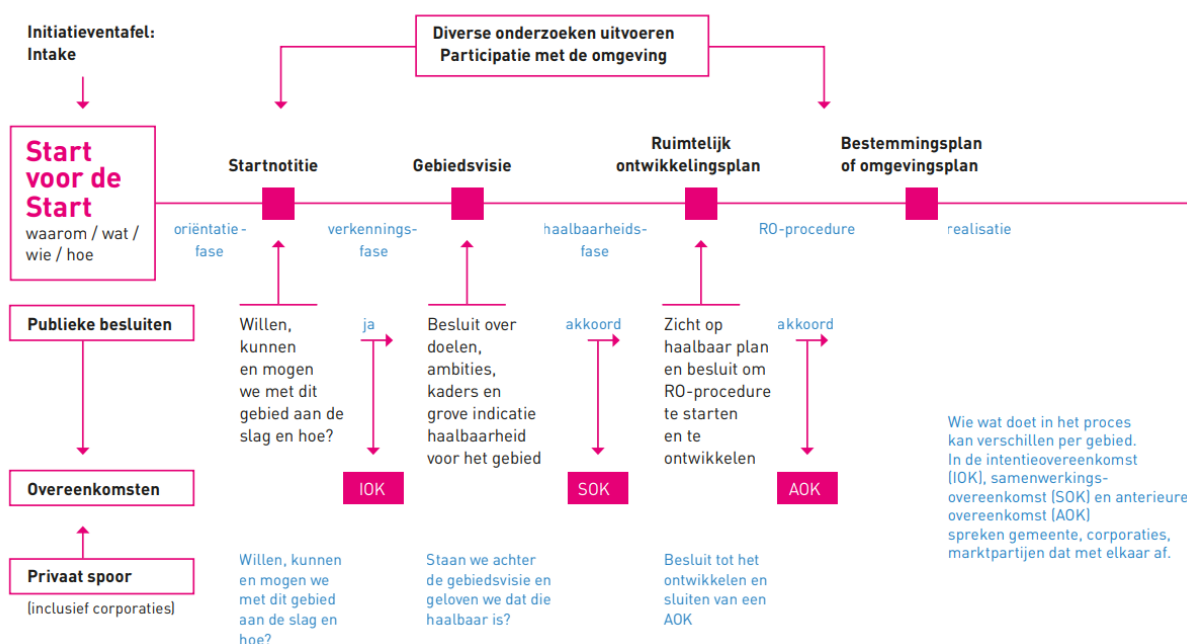
In de Omgevingsvisie en het Ontwikkelprogramma Stadshart staat de ambitie benoemd om het gebied aan de noordkant van het centrum te transformeren naar een levendige stadswijk. Het gebied maakt onderdeel uit van de strategische ontwikkelzone 'Stadskrans' uit de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen' en is benoemd als 'focusgebied' in het Ontwikkelprogramma Stadshart. In dit gebied ontstaat op dit moment steeds meer dynamiek om het stadshart verder te ontwikkelen. Zo kopen ontwikkelaars kantoren op, bewoners zijn actief betrokken bij hun woonomgeving en culturele en ontwikkelende partijen hebben ideeën voor de toekomst. De gemeente is, in het kader van het Ontwikkelprogramma

Datum 19-04-2022

Stadshart, in gesprek gegaan met deze partijen. Tijdens deze gesprekken is gebleken dat partijen in de omgeving van de Van Wevelinkhovenstraat / Burgemeester Drijbersingel / Parkeergarage Noordereiland een coalitie willen vormen om in gezamenlijkheid dit deel van de stad te herontwikkelen. Omdat een aantal vastgoedeigenaren in het gebied nu de kans ziet om (onder andere) woningen in het gebied te ontwikkelen, is dit het moment om als gemeente partijen samen te brengen en dit gebied als geheel te ontwikkelen naar een kwalitatief hoogwaardig centrumstedelijk 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 gezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Ook wordt in de Startnotitie beschreven hoe het planproces wordt ingericht.

Routekaart: met één of meer (markt)partijen bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen



Figuur 1 planproces volgens de Routekaart grote gebiedsontwikkelingen (de Zwolse methode)

Bijgevoegde Startnotitie heeft betrekking op het plangebied 'Noorderkwartier'. Het gebied van 14,5 hectare wordt begrensd door de Vermeerstraat, Eikenstraat, Van Wevelinkhovenstraat, Burgemeester Drijbersingel, Menno van Coehoornsingel, Assiesstraat, Dijkstraat en Rembrandtlaan. Het is daarmee een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van formaat. De gemeente heeft in dit gebied ook een ontwikkelpositie en maakt hierdoor onderdeel uit van de te vormen coalitie. De gemeente heeft in dit proces drie rollen:

- een private rol als eigenaar van de te ontwikkelen grondpositie;
- een publieke rol vanuit het toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen van de gebiedsontwikkeling;
- een rol vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor maatregelen in het openbare gebied en maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs en cultuur). Voor al deze drie rollen is



Datum 19-04-2022

voorbereidingskrediet nodig.

Met het Ontwikkelprogramma Stadshart wordt de snelle maar ook zorgvuldige groei (schaalsprong) mogelijk gemaakt door randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie te vertalen in praktische bouwstenen voor gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling Noorderkwartier is de volgende stap in de concrete uitwerking van het Ontwikkelprogramma Stadshart.

Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet met de daarbij behorende voorgestelde dekking, wordt conform regelgeving dekking geregeld voor de benodigde werkzaamheden die beschreven zijn in de Startnotitie Noorderkwartier. Middels een Eigenarencoalitie wordt voor het Noorderkwartier een integrale gebiedsontwikkeling opgestart. Doel is het op korte termijn realiseren van een gemengd woon-werk-cultuur gebied met hoogwaardige openbare ruimte, veel voorzieningen en ruim 500 woningen. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan het inlopen van het forse tekort aan woningen in de regio Zwolle. Ook kan hiermee een impuls worden gegeven aan de herontwikkeling van winkelcentrum Diezerpoort, nieuwe werkgelegenheid en het versterken van de culturele spot met Hedon en De Spiegel.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van het Noorderkwartier geeft uitvoering aan de doelen van de Omgevingsvisie en het Ontwikkelprogramma Stadshart

Op 13 september 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen' vastgesteld en op 3 maart 2022 is het Ontwikkelprogramma 'Ons stadshart van morgen' door het college aangeboden aan de raad. Het Noorderkwartier is een strategische ontwikkelzone/focusgebied binnen het Ontwikkelprogramma en de Omgevingsvisie. Het Noorderkwartier is strategisch van belang vanwege de forse omvang van de aaneengesloten herontwikkelingslocatie in het stadshart en de aanwezigheid van diverse nationaal bekende voorzieningen zoals theater De Spiegel, poppodium Hedon en het Michelinsterren restaurant/hotel De Librije. In dit gebied is ruimte om een flink aantal woningen en andere stedelijke functies toe te voegen en zo het centrum-stedelijke gebied te vergroten.

1.2 De ontwikkeling van het Noorderkwartier draagt bij aan de ambities met betrekking tot mobiliteit, klimaatadaptatie en het beter verbinden van Dieze met het stadshart

Deze gebiedsontwikkeling kan aanjager zijn in het realiseren van de ambities om de singel in te richten voor voetgangers en fietsers en het autoluw maken van de binnenstad volgens het STOMP-principe. Het STOMP principe houdt in dat prioriteit wordt gegeven aan langzaam verkeer (Stappen en Trappen) en vervolgens aan het OV en deeltvervoer, boven het gebruik van de privéauto. Voor het Noorderkwartier betekent dit realisatie van een HUB buiten de singel (mogelijk in combinatie met parkeergarage Diezerpoort), maar ook onderzoek naar weghalen van parkeren in de openbare ruimte en het sluiten van parkeergarage Noordereiland. Verder kan een bijdrage worden geleverd aan de ambities op het gebied van waterveiligheid en klimaatadaptatie. Ook wordt met Noorderkwartier de wijk Dieze beter met het stadshart verbonden, door het gebied beter toegankelijk te maken voor voetgangers en fietsers.

Datum 19-04-2022

1.3 In het Noorderkwartier is momentum en draagvlak om vanuit een Eigenarencoalitie te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling

Een vijftal grondeigenaren, te weten het Rijksvastgoedbedrijf, gemeente Zwolle, VanWonen, Lenferink (winkelcentrum Diezerpoort) en DLH, heeft een positieve intentie uitgesproken om samen 'het beste plan' voor het gebied Noorderkwartier te willen maken. Partijen willen hierbij de 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' volgen (zie figuur 1).

De in het Noorderkwartier gevestigde culturele partijen participeren vanuit een adviesteam in het planproces. Zowel Hedon als De Spiegel maken zich hard voor uitbreiding/nieuwbouw in het Noorderkwartier alsmede een gezamenlijk buitentheater. Ze zien de gebiedsontwikkeling hierbij als een kans. Ook de Zwolse corporaties worden vanuit een adviesteam betrokken in het planproces.

2.1 Door voor de integrale gebiedsontwikkeling een krediet voor de gehele voorbereidingsfase aan te vragen kan tempo gemaakt worden en een bijdrage geleverd worden aan de versnellingsopgave woningbouw

Gezien het forse woningtekort is het in het belang van de gemeente en alle partijen in de coalitie om tempo te maken met deze kansrijke gebiedsontwikkeling voor Zwolle. Daarom worden in een keer voor de periode tot aan eind 2024 voorbereidingskosten aangevraagd. Hierdoor kan vanuit de regiefunctie van de gemeente tempo en voortgang gemaakt worden in de planvorming. In de voorbereidingsfase is krediet en capaciteit nodig om een Gebiedsvisie en Ruimtelijk Ontwikkelingsplan te maken, deze worden ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Parallel worden met de Eigenarencoalitie een intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst en anterieure overeenkomst gesloten. Vanuit werkzaamheden en producten is een raming aan benodigde gemeentelijke capaciteit en krediet gemaakt. Dit zijn kosten die voortvloeien uit de gemeentelijke private en publieke rol. De kosten verhouden zich tot andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in de stad. De complexiteit van de publiek-private samenwerking alsmede de vele beleidsdoelen van de gemeente die samenkomen in Noorderkwartier maken dat er een forse inzet van plankosten nodig is.

2.2 Behalve het voorbereidingskrediet voor onderzoekskosten voor de gemeentelijke taak voor openbaar gebied en maatschappelijke voorzieningen heeft het krediet geen onmiddellijke dekkingsmiddelen nodig

Het overige krediet is een voorfinanciering en zal gedekt worden vanuit de nog te ontvangen bijdragen uit privaatrechtelijke overeenkomsten en de in de toekomstig te openen grondexploitatie.

Risico's

De publiek private samenwerking in de Eigenarencoalitie is kansrijk, maar kent ook risico's. Er is een risico dat de eigenaren in de coalitie voortijdig hun positie verkopen, waardoor waardes het gebied 'uitlopen' en het lastiger wordt om de (maatschappelijke) ambities van de gemeente te realiseren waaronder betaalbaar wonen.

Verder lopen ontwikkelperspectieven van de verschillende partijen in de tijd uiteen, wat het principe van 'samen het beste plan maken' onder druk kan zetten. Inzet is om in de intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst hier nadere afspraken met partijen over te maken.

Een ander risico is de bodemsanering die nog moet plaatsvinden onder de parkeergarage Noordereiland. Hiervoor is een budget beschikbaar van € 1,3 miljoen; onderzocht wordt in 2022 of dit



Datum 19-04-2022

voldoende is; bij bestuurlijke besluitvorming op de Gebiedsvisie (eind 2022) zal hier nader over gerapporteerd worden.

Financiën

Vanuit werkzaamheden en producten is een eerste berekening gemaakt van het benodigd voorbereidingskrediet van € 1.850.000,- tot aan het opstellen van de anterieure overeenkomst en het vaststellen van de grondexploitatie. Dit zijn kosten die voortvloeien uit de gemeentelijke private en publieke rol:

- Het activeren op de balans van een krediet van € 890.000,- voor het ontwikkelen van de gemeentelijke grondpositie. De voorbereidingskosten worden op de balansrekening opgenomen totdat een (grond)-exploitatiebegroting wordt vastgesteld. De voorbereidingskosten worden daar vervolgens ingebracht en worden gedekt met de opbrengsten uit de gronduitgifte van het plan.
- Het verstrekken van een voorbereidingskrediet van € 780.000,- voor het voorbereiden en toetsen vanuit de publieke rol van de private ontwikkelingen. Te dekken vanuit de nog te ontvangen bijdragen uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal.
- Het verstrekken van een voorbereidingskrediet van € 180.000,- ten behoeve van benodigde onderzoeken vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid aangaande het openbare gebied, onderwijs en cultuur.

Het voorbereidingskrediet zorgt voor een lage rentelast, ca. € 8.000,-. Deze zal binnen de concernbegroting worden opgevangen tot aan het vaststellen van de grondexploitatie.

Communicatie

In het kader van het Ontwikkelprogramma Stadshart is onder de noemer 'Jouw stukje Zwolle' een uitgebreid participatietraject doorlopen. De communicatie en participatie van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier zal hier op voortbouwen. In het kader van de Gebiedsvisie Noorderkwartier zal afstemming gezocht worden met de omgeving. Met name ook de opgave rond parkeren en mobiliteit raakt veel belangen en vraagt om een zorgvuldig proces en afweging.

De Zwolse culturele partijen en woningcorporaties worden actief betrokken in het proces als adviseur, initiatiefnemer en mogelijk toekomstige eigenaar of gebruiker. Dit gebeurt in eerste instantie in diverse adviesteams waarin gewerkt wordt aan een geschikt programma (met woningen, cultuur, kantoorruimte etc.) voor het Noorderkwartier.

Vervolg

De gemeente heeft in samenwerking met het Concilium een methode van gebiedsontwikkeling opgesteld. Vanuit dit planproces wordt de gebiedsontwikkeling samen met de eigenarencoalitie opgezet. De beoogde Eigenarencoalitie Noorderkwartier gaat een integraal plan maken voor dit gebied. Zie ook 2.1.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar, met uitzondering van de financiële bijlage. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op de economische en financiële belangen van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de WOB, wordt geheimhouding opgelegd ten aanzien van de financiële bijlage vanaf april 2022 tot en met eind 2024.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 19-04-2022

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer