

Financiële actualisering Strategische Investeringsagenda.

(d.d. 5 oktober 2022)

Vooraf: In de opgenomen bedragen is nog geen rekening gehouden met extra prijsstijgingen vanwege de huidige economische ontwikkelingen.

1. Inleiding

In 2021 heeft de Raad besloten te gaan werken met een Strategische Investeringsagenda (SIA) als financieel instrument om inzicht en overzicht in de toekomstige investeringsvraag van grootschalige gebiedsontwikkelingen en mobiliteitsopgaven te geven. Op basis van de toekomstige investeringsvraag kan de gemeente beoordelen of er voldoende financiële mogelijkheden zijn om uitvoering te kunnen geven aan deze strategische opgaven. Via de Investeringsagenda gaan we met de Raad in gesprek om te bespreken hoeveel middelen we moeten en willen sparen om de strategische opgaven de komende jaren uit te kunnen voeren. Daarbij blijven we de balans zoeken tussen de lopende begrotingszaken en de toekomstige investeringen.

De intentie is om jaarlijks een financiële actualisering te houden van de toekomstige investeringsvraag in relatie tot de beschikbare middelen. In het proces van visies naar ontwikkelkaders naar uitvoeringsvoorstellen zien we dat de eerdere geraamde bedragen en investeringsverwachtingen door ontwikkelen en tot bijstelling leiden. Via deze notitie leggen we de eerste actualisatie van de SIA aan de Raad voor.

In de opbouw van de notitie gaan we eerst in op het doel en de voorwaarden die gelden voor de SIA en wat de bevoegdheden van de Raad zijn. Vervolgens geven we een financieel totaaloverzicht van de beschikbare en benodigde middelen en sluiten we af met een toelichting en gedetailleerd overzicht per gebiedsontwikkeling / mobiliteitsvraag.

2. Doel

De Strategische Investeringsagenda is een belangrijk financieel instrument en heeft als doel te sparen voor toekomstige investeringen, hierdoor ontstaat er meer financiële continuïteit en stabiliteit om uitvoering te geven aan de langjarige investeringsopgaven. Tevens komt de gemeente daarmee ook beter in positie als andere partijen in de stad willen investeren. Door te beschikken over budgetruimte kunnen we slagvaardiger inspelen op de financieringsmogelijkheden van derden. Een recent voorbeeld daarvan is de regeling woningbouwimpulsen en de versnellingsactie woningbouw van het Rijk. Dit biedt kansen om een rijksbijdrage te verkrijgen in ontwikkelingen die we zelf ook willen, maar betekent ook dat de gemeente zelf in de ontwikkeling moet financieren. Daarvoor gebruiken we de budgetruimte van de SIA.

3. Voorwaarden

Voor de Strategische Investeringsagenda gelden de volgende voorwaarden:

- Het moet gaan om fysieke investeringen;
- Met een minimale omvang van € 5 miljoen;
- De investering moet in de omgevingsvisie (huidig of toekomstig) zijn benoemd of te linken zijn aan de gewenste voorzieningen die in de omgevingsvisie staan;

- Bij voorkeur moet sprake zijn van cofinanciering. (niet strikt noodzakelijk)

Concreet betekent dit dat de Raad in 2021 heeft besloten dat de volgende investeringen uit de SIA bekostigd kunnen worden:

- Grote fysieke investeringen in relatie tot wonen en werken, zoals:
- Grootschalige gebiedsontwikkelingen > € 5 miljoen (bruto)
- Op dit moment zijn dat: Spoorzone, Binnenstad-stadshart, Zwartewaterallee, Zwartewaterzone, Oosterenk, Weezenlanden-Noord, Nieuwe Veemarkt, Eventvoorziening Voorsterpoort.
- (Nieuwe) investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid > € 5 miljoen (bruto), zoals transformatie binnenring-buitenring, hoofdinfrastructuur wegen, station Zwolle-Zuid, spoorterminal Hessenpoort, overdekte fietsenstallingen.
- Grondexploitaties vallen er buiten, tenzij sprake is van een onrendabele top bij nieuwe grondexploitaties.
- Iconische- of bijzondere projecten die een groot gebiedsversterkend karakter hebben, zoals nieuw museum of universiteit.

Investeringen in duurzaamheid (klimaat, energie en circulair) zijn integraal onderdeel van de kosten van een project of gebiedsontwikkeling en worden daarmee bekostigd vanuit de SIA als het project of de gebiedsontwikkeling onder de voorwaarden van de SIA vallen. De afweging tot welk kwaliteitsniveau de duurzaamheidsinvesteringen in de projecten en gebiedsontwikkelingen wordt meegenomen is een bestuurlijke afweging bij de behandeling van het desbetreffende raadsvoorstel en staat daarmee los van de instrument SIA.

NB. Programmakosten vallen buiten de reikwijdte en worden afgewogen binnen de reguliere begrotingscyclus. Evenzo exploitatiesubsidies aan andere partijen.

De Strategische Investeringsagenda wordt jaarlijks bij de Perspectiefnota en/of begroting geactualiseerd. De kaders zijn zodanig opgesteld dat het ruimte biedt om onvoorziene grote toekomstige opgaven op te nemen in de agenda. In 2025 wordt de werking van de Investeringsagenda geëvalueerd.

4. Bevoegdheden Raad

Het gebruik van een Strategische Investeringsagenda en Investeringsfonds verandert niets aan de bevoegdheden van de Raad. Sterker nog de Raad krijgt meer inzicht en overzicht over de strategische investeringen in de komende jaren. De Raad heeft beslissingsbevoegdheid bij het inrichten van de financiële kaders van de Investeringsagenda en mocht een concreet plan in besluitvorming komen dan wordt de Raad op dezelfde wijze als nu betrokken. Het mandaat van het college blijft gelijk aan de huidige situatie. Na instemming met een investeringsvoorstel door de Raad worden de daarvoor benodigde budgetten aan de structurele ruimte van de Strategische investeringsagenda of het Investeringsfonds onttrokken en wordt er op gebruikelijke wijze via de beleidscyclus over de uitvoering van het project gerapporteerd en verantwoording afgelegd.

5. Totaaloverzicht investeringen via de SIA

Na de invoering van de SIA (2021) zijn inmiddels enkele investeringen ten laste van de SIA gelden gebracht, daarnaast zijn er enkele voorbeslagen vanwege de aanvragen woningbouwimpulsen en versnelling woningbouw gedaan. In deze notitie geven we inzicht in het totaal van de reeds

gemaakte beslagen op de SIA gelden en geven we een indicatie van de te verwachten toekomstige investeringsvraag voor de komende 10 tot 15 jaar.

In tabel 1 is te zien dat er toe nu toe een claim op de SIA gelden is gedaan van ruim € 57 miljoen. Deels is dit op basis van een raadsbesluit, deels op basis van de gemeentelijke bijdrage in investeringsaanvragen bij het rijk voor woningbouwimpulsen en versnelling woningbouw. Hierover volgt nog een investeringsvoorstel voor een definitief besluit door de Raad.

Tabel 1: Overzicht investeringen met een beroep op de SIA middelen

(bedragen x € 1 miljoen)						
Num mer	Investeringsen	Bruto	Bijdrage Prov	Bijdrage Rijk	Bijdrage Overig 1)	Dekking SIA
1.	Spoorzone	84,1	-4,0	-37,4	-12,3	-30,4
2.	Centrum-Binnenstad	42,6		-22,0	-5,2	-15,4
3.	Zwartewaterallee en -zone	12,5	-1,0	-3,3	-2,3	-5,9
4.	Oosterenk	-				
5.	Nieuwe Veemarkt	-				
6.	Weezenlanden-Noord	6,0			-6,0	
7.	Eventvoorziening Voorsterpoort	8,1			-2,2	-5,9
8.	Overige mobiliteit/bereikbaarheid	-				
Totaal		153,3	-5,0	-62,7	-28,0	-57,6

- 1) De bijdragen onder de posten 6 en 7 zijn komen uit andere dekkingsbronnen van de gemeente.

In tabel 2 wordt een globale indicatie gegeven van de toekomstige aanvullende investeringsvraag. De geactualiseerde inventarisatie komt uit op ruim € 380 miljoen. Dit is het bruto bedrag, waarvan wij verwachten dat een deel van de investering via bijdragen van derden is te financieren. Waaronder aanvullende rijksbijdrage voor bijvoorbeeld Zwolle als één van de 17 landelijke woningbouwlocaties, maar ook bijdragen van ontwikkelende partijen.

Via lobby zetten we in op het verkrijgen van bijdragen van andere partijen, zoals de provincie, het Rijk en Europese gelden, maar er zal een groot deel zelf door de gemeente moeten worden gefinancierd. Hoewel het gaat om een globale indicatie, er ongetwijfeld nog aanpassingen zullen worden doorgevoerd en uiteindelijk de Raad het beslissende woord heeft over (de hoogte van) de investeringen, geeft het totaaloverzicht duidelijk aan dat er een grote opgave ligt.

Tabel 2: Overzicht globale indicatie toekomstige investeringsbedragen die nog van dekking voorzien moeten worden.

(bedragen x € 1 miljoen)		
Nummer	Indicatie verwachte investeringen	Bedrag
1.	Spoorzone	61,5
2.	Centrum Binnenstad	88,5
3.	Zwartewaterallee /-zone	36,8
4.	Oosterenk	20,6
5.	Nieuwe Veemarkt	22,3
8.	Overige mobiliteit/bereikbaarheid	154,0
Totaal		383,7

+ pm

+ pm

6. Financiering

Bij de begroting 2021 is een eerste stap gezet om te gaan sparen voor de toekomstige investeringen door het instellen van een Investeringsfonds en een dotatie van € 6,7 miljoen aan het fonds. Bij de Perspectiefnota 2022-2025 zijn aanvullende afspraken gemaakt over de voeding van het Investeringsfonds en het creëren van structurele ruimte in de toekomstige begrotingen, te weten:

- Vanaf 2023 een structurele budgetruimte beschikbaar stellen van € 0,7 miljoen en daarna in 2024 oplopend naar € 0,8 miljoen en € 1,0 miljoen vanaf 2025.
- Jaarlijks vanaf de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2022 50% van het positieve vastgoedresultaat toevoegen aan het Investeringsfonds.
- In 2021 50% van het surplus in de algemene concernreserve toevoegen aan het Investeringsfonds.
- De gelden in het Investeringsfonds worden ingezet voor de investeringen die vallen onder de criteria van de Strategische Investeringsagenda.
- Bij de komende perspectiefnota's, begrotingen of coalitieakkoorden kunnen besluiten worden genomen om de budgetruimte voor de Strategische Investeringsagenda te vergroten.

Vervolgens is in het Coalitieakkoord 2022-2026 een structurele budgetverhoging opgenomen oplopend naar € 2 miljoen. Bedoeld om de kapitaallasten en jaarlijkse beheer- en onderhoudslasten van de investeringen op te vangen.

In tabel 3 is een actueel overzicht opgenomen van de beschikbare investeringsruimte, na aftrek van de al gemaakte claims, dit resulteert in een investeringsruimte van € 53 miljoen. Zetten we deze investeringsruimte af tegen de verwachte ontwikkelingen op de korte termijn (< 1 jaar) dan is de verwachting dat de druk op de investeringsruimte behoorlijk toeneemt en het gewenst is een afweging te maken om de investeringsruimte voor de SIA te vergroten. De actuele ontwikkelingen zijn:

- Propositie Spoorzone in het kader van de 17 landelijke woningbouwgebieden, het gaat om een brede propositie inclusief verstedelijking en BO/MIRT.
- Versnellingsaanvraag woningbouw Zwartewaterallee
- Mogelijke hogere gemeentelijke eigen bijdrage bij versnellingsaanvraag woningbouw Stadshart
- Mogelijke aanmelding woningbouw Oosterenk in het kader van de 5^e woningbouwimpuls van het rijk.

De kracht van de SIA om in aanmerking te komen voor de rijksbijdragen is enerzijds zorgen dat er al vergevorderde plannen liggen, maar ook dat we beschikken over investeringsruimte om snel te kunnen acteren op de kansen die voorbij komen.

Tabel 3 Overzicht investeringsruimte

bedragen x 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026
Investeringsfonds					
Beschikbare middelen	30,9	35,1	1,5	6,5	10,5
Verwachte ruimte via 50% MPV resultaat	10,0	6,0	5,0	4,0	4,0
Voeding vanuit jaarlijks overschot structurele ruimte		0,8			
	40,9	41,9	6,5	10,5	14,5
Onttrekkingen	-5,8	-40,4			
Resteert in het Investeringsfonds	35,1	1,5	6,5	10,5	14,5

Structureel budget SIA

Beschikbare middelen	1,2	1,8	2,5	3,0
Geparkeerd voor onderhoudslasten	-0,1	-0,2	-0,4	-0,6
	1,1	1,6	2,1	2,4
Onttrekking voor kapitaallasten investeringen (totaal investeringsbedrag ca € 12 miljoen)	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5
Resteert voor dekking toekomstige investeringen	0,8	1,2	1,6	1,9
Dit komt overeen met een investeringsruimte van	16,3	24,1	33,8	38,6

Totaal resterende investeringsruimte				
Via investeringsfonds	1,5	6,5	10,5	14,5
Via structureel budget	16,3	24,1	33,8	38,6
Totale investeringsruimte	17,8	30,6	44,3	53,1

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de investeringsruimte opgenomen.

Investeringsruimte kunnen zowel door incidentele- als structurele middelen worden gedekt, maar moeten daarbij wel voldoen aan de wettelijke voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording: BBV). ¹

De jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) van een investering zijn afhankelijk van het te hanteren rentepercentage en de afschrijvingstermijn. De afschrijvingstermijn is afhankelijk van het soort investering en varieert tussen de 15 en 40 jaar. Bij een afschrijvingstermijn van 25 jaar en 1% rente ligt de jaarlijkse kapitaallast op 5% van het investeringsbedrag. Voor elke € 10 miljoen investering moet dan € 0,5 miljoen aan structurele budgetruimte beschikbaar komen.

Naast de jaarlijkse kapitaallasten zal er ook sprake zijn van extra jaarlijkse onderhouds- en beheerlasten vanwege de investeringen. De hoogte van deze extra kosten is sterk afhankelijk van het soort investering. Bij renovatie van wegen zullen de extra kosten beperkt zijn, omdat er al sprake is van bestaande onderhoudskosten. Bij nieuwe investeringen in de openbare ruimte leidt het zeker tot extra kosten. Een algemene rekenregel is lastig te geven.

Investeringsruimte versus indicatie verwachte toekomstige investeringsvraag.

De toekomstige investeringsvraag (€ 300 -€ 400 miljoen) ligt fors hoger dan de beschikbare investeringsruimte van € 53 miljoen. Deels verwachten we bijdragen van derden te kunnen verkrijgen, maar het merendeel van de investeringsvraag zal de gemeente zelf moeten bekostigen.

¹ Investeringsruimte moeten worden geactiveerd op de balans en de jaarlijkse rente en afschrijving komen ten laste van de begroting. Bij incidentele dekking uit het Investeringsfonds worden de gelden overgeheveld naar de dekkingsreserve kapitaallasten en worden de afschrijvingslasten uit de deze reserve gedekt. Bij structurele dekking komen de rente en afschrijving ten laste van de structurele budgetruimte voor de Strategische Investeringsagenda.

7. Investeringsopgave per gebiedsontwikkeling / project

7.1 Spoorzone

Spoorzone - de ambitie

In de Spoorzone komen drie ambities samen: een optimaal functionerend OV-knooppunt, een toonaangevend regionaal innovatiekwartier en een voorbeeld van duurzame verstedelijking met de toevoeging van een groot woonprogramma.

De maatschappelijke behoefte aan het snel bouwen van betaalbare woningen is groot. Dat geeft druk op het ontwikkelproces. Het leidt ook tot bereidheid bij het rijk om mee te denken en investeren. De gemeente is regisseur in deze (veelal private) gebiedsontwikkeling en is verantwoordelijk voor de realisatie van de openbare ruimtelijke structuur. De gebiedsontwikkeling komt tot stand door de samenwerking met eigenaren en ontwikkelaars in het gebied, de directe omgeving, ministeries, Provincie Overijssel, Regio Zwolle, NS, ProRail en diverse onderwijs- en maatschappelijke instellingen.

Van stationsvernieuwing naar integrale gebiedsontwikkeling

Na de aanbesteding van de passerelle wordt de bestuursovereenkomst met de provincie afgerond. Die (financiële) samenwerking maakte een grootse stationsvernieuwing mogelijk, met mijlpalen als de busbrug en de recente afronding van de herinrichting van het Stationsplein. De Ooster- en Westerlaan zijn/worden heringericht. Dit luidt de overgang in van stationsvernieuwing naar gebiedsontwikkeling. Hiervoor wordt een Aanpak Integrale Gebiedsontwikkeling gemaakt.

Volgend op het Ontwikkelkader voor het hele gebied (2020) stelde de gemeenteraad in 2022 de eerste Nota van Uitgangspunten vast voor drie deelgebieden. Twee andere nota's zijn in de afrondende fase. In 2022 en de eerste helft van 2023 ontvangt de gemeenteraad voorstellen over de hoofdstructuur (visies Koggepark, Engelenpad en kaders groenblauwe structuur) en over gebied specifiek beleid (mobiliteit en energie).

De volgende stap in de ontwikkeling is het uitwerken van haalbare ontwikkelplannen, in goede afstemming met de omgeving. Daarna volgen omgevings-/bestemmingsplanprocedures.

Zicht op de eerste bouwprojecten en samenwerking in het Innovatiekwartier

Oplevering van de eerste woningen is verwacht in 2024 (Gildenhof/Hanzebadlocatie). Vanaf 2025 wordt er in de deelgebieden volop gebouwd. Het doel is om binnen 10 jaar 2.900 woningen te realiseren en 95.000 m2 aan overig vastgoedprogramma (werken, voorzieningen).

Stichting ECOteam richt een definitieve organisatie in na een kwartiermakersfase, voor de ontwikkeling van het Innovatiekwartier. Gemeente, NS, Fundatie, Cibap en ArteZ bekrachtigden dit voorjaar hun samenwerking en voeren een haalbaarheidsstudie uit. Tijdens PROTO is het nieuwe merk van de Spoorzone gelanceerd, als onderdeel van de branding.

Investeringsbesluit voor de publieke werken tot 2030

De gebiedsontwikkeling vergt een publieke investering van € 115 miljoen exclusief stationsgebied en € 145 miljoen inclusief stationsgebied. Met de Woningbouwimpuls (2021) en de Versnellingsactie (2022) draagt het rijk 37 miljoen euro bij.

Met de bijdrage marktpartijen, subsidie provincie en een extra investering van de gemeente (door de cofinancieringsverplichtingen van de subsidies) ontstaat een investeringsbudget van € 84,1 miljoen. De raad ontvangt eind 2022/begin 2023 een voorstel voor een overkoepelend investeringsbesluit.

Dit budget maakt de realisatie mogelijk van een set publieke werken (uit het Ontwikkelkader): Koggepark, Koggetunnel, herprofilering Veerallee (aansluitend op de Koggetunnel), Van

Karnebeektunnel, langzaam verkeersverbinding Veerallee (fietstunnel), herinrichting kruisingen Hanzeallee/-laan met de IJsselallee, uitbreiding hoofdriolering en herinrichting hoofdwatersysteem. Met deze maatregelen werken we aan een goede leefomgeving waarin ruimte is voor ontmoeten, bewegen, spelen, veel groen en wordt het gebied autoluw. Parkeren komt zoveel mogelijk aan de randen, waardoor de autobewegingen worden beperkt. De Veerallee krijgt een andere inrichting waardoor er een goed woonklimaat ontstaat in het Willemskwartier en de aansluiting met de buurt Veerallee wordt versterkt.

Voor de resterende opgaven, zoals de herinrichting van de zuidzijde van het station en de brug over de IJsselallee, zoeken gemeente en partners actief naar aanvullende subsidies en samenwerkingen. Het rijk beschouwt Spoorzone als 1 van de 17 grote (NOVEX) woningbouwlocaties. Dat leidt mogelijk tot aanvullende afspraken.



Onderstaand een globaal overzicht van de (verwachte) investeringen in het Spoorzonegebied, onderverdeeld in investeringen die onderdeel zijn van de afspraken met het Rijk en overige verwachte investeringen.

Tabel 7.1.1 Investerings aangemeld als investeringspakket voor woningbouwimpuls en MIRT/versnellingsgelden Rijk

Num mer	Investerings	Bruto	Bijdrage Prov	Bijdrage Rijk	Bijdrage Overig	Dekking SIA
1.	Aanleg Koggetunnel, ontsluiting oostzijde	34,4	-3,0	-14,9	-7,4	-9,1
2.	Herinrichting kruisingen Hanzeallee /-laan met IJsselallee	2,4		-1,2	-0,5	-0,7
3.	Herinrichten Veerallee	8,3		-4,0	-1,8	-2,5
4.	Aanleg Koggepark, vernatten/groen	7,2	-0,5	-2,8	-1,6	-2,3
5.	Verbeteren hoofdwatersysteem Spoorzone	0,6		-0,2	-0,1	-0,3
6.	Uitbreiden hoofdsysteem riolering	4,2		-1,6	-0,9	-1,7
7.	Hubs onrendabel deel	4,8	-0,5			-4,3
8.	Van Karnebeektunnel infra/inrichting	0,8				-0,8

9.	Aanleg fietsverbinding Stadshagen (incl. spoortunnel Veerallee)	19,0	-12,7	-6,3
10.	Fietssnelweg door Willemskwartier	0,8		-0,8
11.	Stimulering Engelenpad fase 1	1,6		-1,6
Totaal		84,1	-4	-37,4
			-12,3	-30,4

Tabel 7.1.2 Globaal indicatie investeringen in planning Spoorzone

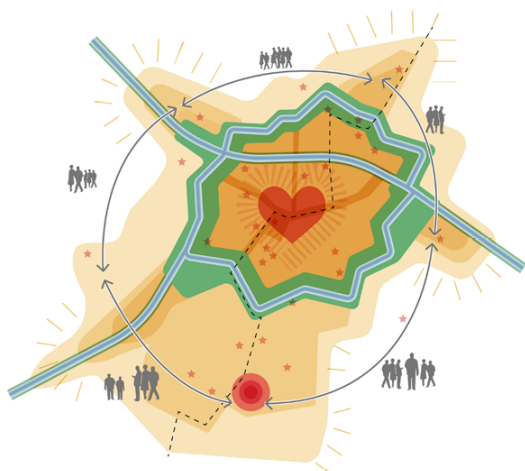
(bedragen x € 1 miljoen)

Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
1.	Aanleg brug IJsselallee	8,7
2.	Engelenpad naar de IJssel	5,0
3.	Langzaamverkeerverbinding Reysigersweg/Hanzelaan (kruising IJsselallee)	17,5
Totaal		31,2
<u>Investeringsen via en voor rekening andere partijen:</u>		
	Investeringsen Stationsomgeving (laatste fase)	
4.	Entree Noord	6,5
5.	Entree Zuid	5,5
6.	Park en Ride	5,8
7.	Fietsenstalling Zuid	12,5
Totaal		30,3

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

Het Investeringskrediet voor de Passerelle (€ 27,6 miljoen) is niet in bovenstaande overzichten, omdat dekking niet via de SIA loopt, maar uit eerdere beschikbare gestelde budgetten. Evenzo zijn alle andere investeringskredieten in het spoorzonegebied die al via eerdere besluiten beschikbaar zijn gesteld buiten beschouwing gelaten.

7.2 Programma Stadshart Zwolle



Het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart, dat is de centrale ambitie van het ontwikkelprogramma. Een Stadshart dat hoort tot de top 5 van beste binnensteden in Nederland. Een Stadshart dat in balans is; dat talent aantrekt, een gevarieerd, groeiend en betaalbaar woningaanbod heeft en waar zowel overdag als 's avonds altijd iets te beleven valt, maar waarin ook aandacht is voor gezondheid, leefruimte en groen. Een Stadshart dat groeit naar een nieuwe vorm van stedelijkheid, met behoud van de belangrijkste kenmerken en kernwaarden van Zwolle: een historische stad, een groene deltastad, een ondernemende stad,

een culturele stad, een compacte, gastvrije en bereikbare stad, die toegankelijk is voor iedereen. Om deze ambitie te realiseren zijn de komende jaren verschillende publieke investeringen in het stadshart noodzakelijk. Hierover later meer.

Waar staan we nu?

Begin 2022 is het nieuwe ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Zwolle' opgeleverd. Om richting en sturing te geven wordt het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het Stadshart benaderd vanuit vijf ontwikkelprincipes:

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De stad met de menselijke maat
5. De bereikbare stad

Door vanuit de vijf ontwikkelprincipes te werken, wordt ervoor gezorgd dat de centrale ambitie van dit ontwikkelprogramma – het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart – gerealiseerd wordt in al zijn facetten. Daarnaast helpt deze benadering bij het maken van keuzes en de prioritering van projecten die uitgevoerd gaan worden.

En om focus te geven aan gebiedsontwikkeling in een dynamisch Stadshart, werken we met Zogenaamde focusgebieden. In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen verwacht en liggen de meeste mogelijkheden tot het maken van grote kwaliteitsstappen, het herstellen van de verbindingen en het versterken van het Stadshart. Samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars zorgen we ervoor dat de zo kenmerkende diversiteit en eigenheid van het Zwolse Stadshart behouden blijft.

Het zwaartepunt ligt op:

1. De historische binnenstad
2. De Singelzone
3. Het Noorderkwartier
4. Het Roelenkwartier
5. De Willemknoop/Stationsbuurt

Binnen deze gebieden **wordt op dit moment volop gewerkt aan projecten die samenhangen met de ambities van het ontwikkelprogramma.** Denk bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van het

Broerenkwartier, Museum Anno Anno (dit project is inmiddels afgerond), onderscheidende hotelontwikkelingen en het herinrichten van de Zuidwestelijke Entree als onderdeel van het Museumkwartier; allemaal ontwikkelingen die bijdragen aan doelstellingen uit het ontwikkelprogramma.

Begin 2022 is het werkkrediet voor projecten in het Stadshart verhoogd tot ca. € 10.600.000,-. Dit budget wordt ingezet voor de volgende projecten: Inrichting openbare ruimte Broerenkwartier, Herinrichting Nieuwstraat, Herinrichting Diezerkade, Grote Kerkplein, Eekwal, Assendorperstraat, Herinrichting Potgietersingel, Versnelling lichtvisie, Actieplan fietsparken binnenstad.

Korte toelichting op bovenstaande projecten

Bovenstaande projecten komen niet alleen voort uit het ontwikkelprogramma, maar gaan ook een belangrijke bijdrage leveren aan het economisch herstel post corona. Zo zal met de herinrichting van een deel van de Potgietersingel er meer ruimte worden geboden aan ondernemers, voetgangers en fietsers. En biedt de herinrichting van het Grote Kerkplein o.a. een unieke kans om de culturele hotspot *Academiehuis* te versterken. En zal de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier er mede voor zorgen dat dit gebied een belangrijke schakel wordt op weg naar één van de meest aantrekkelijke binnensteden van Nederland.

Maar er zijn ook ambities uit het Ontwikkelprogramma die al meerdere jaren zijn blijven liggen. Zo is de binnenstad de afgelopen jaren aan het groeien naar een groter centrumgebied. Voorzieningen zoals de Stadkamer en bioscoop zijn buiten de stadsgrachten geplaatst en gebieden zoals de Kamperpoort en Weezenlanden dragen bij aan een groter Centrum. Doelstelling van het ontwikkelprogramma is ook het versterken van de samenhang tussen binnenstad en de omliggende gebieden. Diverse stadsstraten zoals de Diezerkade, Thorbeckegracht en Eekwal spelen hierbij een belangrijke rol.

Nieuwe Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen

Om de ambities uit het Ontwikkelprogramma te realiseren zijn ruimtelijke investeringen randvoorwaardelijk. Zo zijn er voor het verdichten van de stad en het verder autovrij maken van de binnenstad investeringen in mobiliteitshubs randvoorwaardelijk. Daarnaast biedt herinrichting van de Singel de kans om doelstellingen uit de omgevingsvisie op het gebied van mobiliteit, klimaatadaptatie en economie te bereiken. En tegelijkertijd is ook duidelijk geworden dat een aantrekkelijke en vitale binnenstad randvoorwaardelijk is voor een sterk Zwols Centrumgebied. Dit vereist ook dat de gemeente blijft investeren in de binnenstad. De corona pandemie heeft aangetoond dat deze investeringen op korte termijn hard nodig zijn, bijvoorbeeld door structurele leegstand die leidt tot leefbaarheidsproblemen. Ook neemt de druk op de openbare ruimte al jaren toe vanwege veranderende wensen en eisen van gebruikers. Deze druk is tijdens de coronapandemie alleen maar verder toegenomen. De vraag van ondernemers, bezoekers en bewoners om meer ruimte te bieden aan terrassen, fietsers, wandelaars en verblijf wordt steeds luider. Dit vraagt om investeringen in de openbare ruimte die hierop aansluiten om als binnenstad te kunnen blijven voldoen aan deze verwachtingen en om te kunnen concurreren met andere binnensteden in Nederland.

Hoe gaan we aan de slag?

Het nieuwe Ontwikkelprogramma is voorjaar 2022 opgeleverd en bestaat uit een visiegedeelte (tot ca. 2030) en een uitvoeringsgedeelte (tot ca. 2026). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende focusgebieden: Historische binnenstad, Singelzone, Noorderkwartier, Roelenkwartier en Stationsbuurt/Willemsknoop. Het Ontwikkelprogramma heeft de ambities vanuit de omgevingsvisie en de woonopgave (ca. 2.500 woningen), samen met investeringen en plannen van ondernemers, bewoners en projectontwikkelaars concreet gemaakt. Daarnaast is de rol van het centrum in het grotere geheel van de hele stad, regio en zelfs heel Nederland duidelijker geworden. De komende

maanden wordt de uitvoeringsagenda nog verder aangescherpt (verwachting is dat we na de zomervakantie de Uitvoeringsagenda aan het college & de raad voorleggen). Een globale financiële doorrekening van (gemeentelijke) investeringen maakt onderdeel uit van deze opdracht, evenals een prioritering van deze investeringen.

Met de kennis van nu geven wij in deze memo al vast een globale doorkijk richting deze investeringen:. Hierbij is het belangrijk om op te merken dat op korte termijn hoogstwaarschijnlijk al extra budget noodzakelijk is omdat reeds gedekte projecten te maken gaan krijgen met buitenproportionele prijsstijgingen in bouwmaterialen.

Tabel 7.2.1 Investerings op basis van reeds beschikbaar gesteld krediet (raadsbesluit 7-2-2022).

Num mer	Investerings	Bruto	Bijdrage Prov	Bijdrage Rijk	Bijdrage Overig 1)	Dekking SIA
1.	Gebiedsontwikkeling Broerenkwartier	2,3			-2,3	
2.	Herinrichting Nieuwstraat	1,4			-1,4	
3.	Herinrichting Diezerkade	1,4			-0,6	-0,8
4.	Grote Kerkplein	1,1				-1,1
5.	Eekwal	1,1				-1,1
6.	Assendorperstraat	0,3				-0,3
7.	Herinrichting Potgietersingel	0,15				-0,15
8.	Onvoorzien	0,4				-0,4
9.	Versnelling lichtvisie	2,0			-0,9	-1,1
10.	Implementatie fietsparkeren	0,45				-0,45
Totaal		10,6			-5,2	-15,4

- 1) Deze bijdrage betreft de investeringen die gedekt worden uit de eerder beschikbaar gestelde structurele budgetruimte voor de Binnenstad.

Tabel 7.6.2 Investerings onderdeel van MIRT/versnellingsgelden Rijk

Num mer	Investerings	Bruto	Bijdrage Prov	Bijdrage Rijk	Bijdrage Overig	Dekking SIA
1.	Herinrichting singelpark (zuid-oost)	15,0		-10,3	-1,4 *)	-3,3
2.	Ontwikkeling hub oostzijde + inprikkers	17,0		-11,7		-5,3
Totaal		32,0		-22,0	-1,4	-8,6

*) De bijdrage overig betreft de post herinrichting Diezerkade en betreft punt 3 uit het tabel reeds beschikbaar gesteld krediet.

Tabel 7.2.3 Globaal indicatie overige toekomstige investeringen Stadshart Zwolle.

(bedragen x € 1 miljoen)

Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
1.	Thorbeckegracht	4,0
2.	Herinrichting straten ZW kwartier/Ossenmarkt	6,7
3.	Herinrichting Diezerstraat (inclusief voorbereidingskosten € 0,2 miljoen)	2,0
4.	Fietsring Binnenstad (waaronder zuidelijke fietsroute stadshart)	4,5
5.	Twee grote fietsstallingen binnenstad (bruto 10 miljoen +/- beschikbare dekking 5 miljoen)	5,0
6.	Drie kleine fietsstallingen	0,8
7.	Aanvulling herinrichting Singelpark (noord -west)	11,0
9.	Herontwikkeling Noordereiland	7,5
9.	Ontwikkeling mobiliteitshubs Noorderkwartier en Roelenkwartier	35,0
10.	Ontwikkeling Noorderpark	5,0
11.	Aanvulling herontwikkeling openbare ruimte Broerenkwartier/Nieuwstraat	1,0
12.	Herinrichting 100 parkeerplaatsen	0,5
13.	Krediet voor onderzoek en visie	0,5
11.	Investeringen openbare ruimte binnenstad	5,0
11.	Herontwikkeling Roelenkwartier	pm
12.	Herontwikkeling Willemsknoop/Stationsbuurt	pm
Totaal		88,5

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

7.3 Zwartewaterallee en -zone

Visie en doel van de ontwikkeling

De Zwartewaterallee is een van oorsprong typische kantoor- en bedrijvenlocatie langs de hoofdverkeerstructuur aan de noordzijde van Zwolle. De gemeente Zwolle staat voor de opgave invulling te geven aan de verdere duurzame groei van de stad. Een ambitie die ze enkel kan realiseren in nauwe samenwerking met haar inwoners en betrokken partners, zoals de marktpartijen en de woningcorporaties. In de zone langs de Zwartewaterallee worden op vijf ontwikkellocaties de komende jaren 1.300 woningen toegevoegd. Daarmee 'verkleurt' de Zwartewaterallee van een monofunctionele werk- en leeromgeving in een gemixte woon-en werkomgeving. De vijf ontwikkellocaties binnen het gebied betreffen sloop- en nieuwbouw en transformatie van bestaande (veelal bedrijfs- en kantoor)locaties naar woningbouw en de ontwikkeling van enkele onbebouwde locaties.

In de Zwartewaterzone worden buitendijks 300 woningen toegevoegd, en er komt een nieuw reuring gebied met o.a. een hotel, bioscoop en panden voor start-ups en ateliers.

De verdichting die daardoor plaatsvindt in de zones langs het Zwartewater en langs de Zwartewaterallee vragen om publieke investeringen in infrastructuur en het klimaatadaptief herinrichten van de openbare ruimte.

En waar staan we nu?

In het kader van de ontwikkelingen aan de Zwartewaterallee is een subsidie verkregen voor een aantal maatregelen, die als gevolg van de verdichting noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid in het gebied. In het kader van de Woningbouwimpuls is een bedrag van 3,3 miljoen euro toegekend door het Rijk voor het uitvoeren van maatregelen aan de infrastructuur en buitenruimte. Daarnaast heeft de provincie een bedrag van 1 miljoen euro toegezegd en verstrekt en wordt ook door de ontwikkelende marktpartijen een bijdrage geleverd.

De publieke investeringen in de klimaatadaptatieve herinrichting van de openbare ruimte en de infrastructurele investeringen zijn noodzakelijk en randvoorwaardelijk voor de realisatie van de woningbouwinitiatieven. Zonder investeringen in infrastructuur ontstaan nieuwe knelpunten in het gebied. Zo zijn de investeringen in diverse groen-blauwe maatregelen randvoorwaardelijk om überhaupt woningen in de zone langs de Zwartewaterallee te realiseren, omdat verdichting vergrote dakoppervlakken en meer verharding met zich meebrengt (met onacceptabele gevolgen voor klimaatadaptatie, wateroverlast en hittestress). Daarnaast zijn de investeringen nodig om aantrekkelijke verblijfsgebieden te creëren voor een goed woonmilieu.

De publieke maatregelen borgen een goede leefbaarheid in dit gebied. In de toekomst zijn meer investeringen noodzakelijk die nu niet goed passen binnen de aanvraag Woningbouwimpuls, maar in de komende jaren wel tot uitvoering moeten komen.

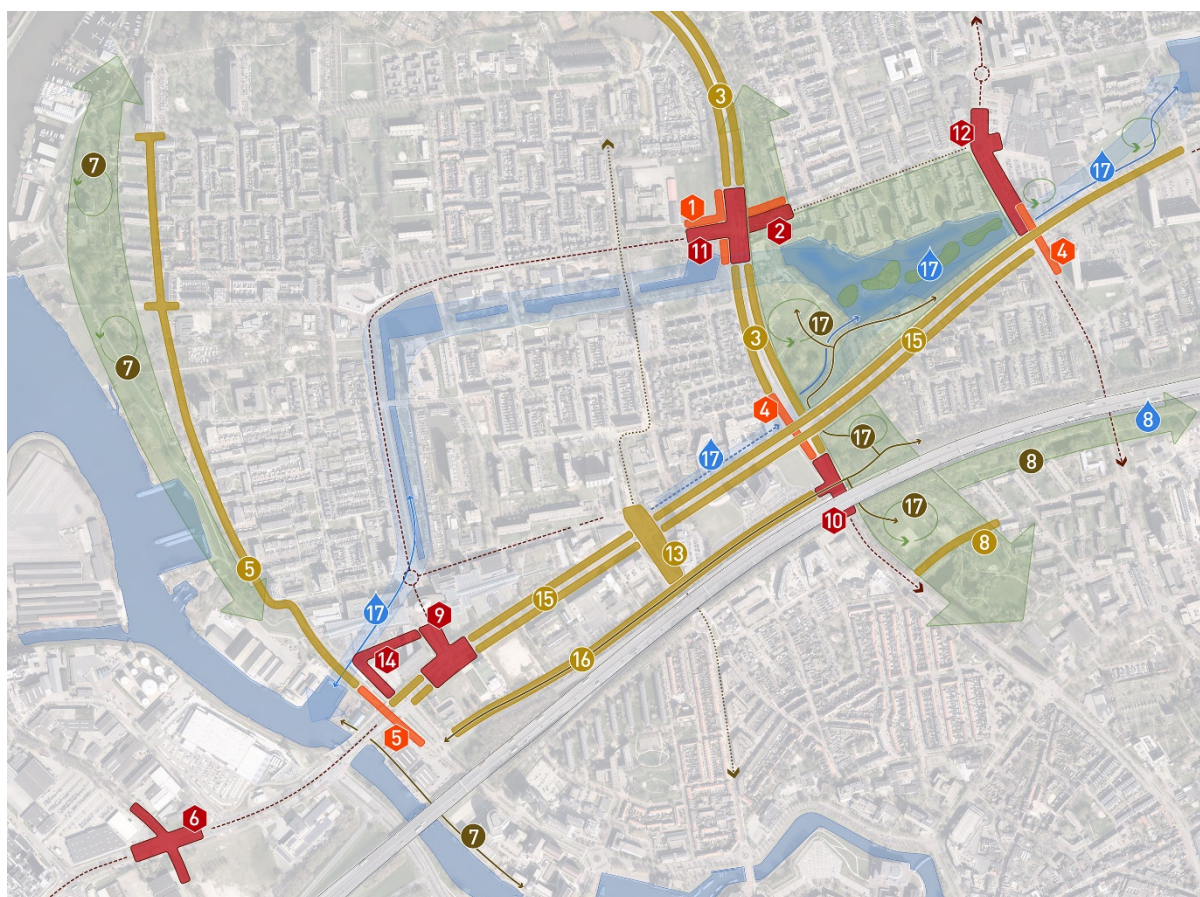
Hoe gaan we aan de slag?

Op 1 november 2021 heeft de Raad een voorbereidings- en investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 0,6 miljoen respectievelijk € 11,9 miljoen.

Een projectleider voor de voorbereiding en realisatie van de publieke maatregelen is aangewezen. Na beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet is gestart met de uitwerking, voorbereiding en realisatie van de maatregelen. 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 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 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.

In tabel 7.3.1 is aangegeven welke maatregelen onder de woningbouwimpuls vallen. Op onderstaande plattegrond betreft het de maatregelen (10 t/m 17). Daarnaast zijn ook andere maatregelen geïnventariseerd die met het oog op de groei van de stad wenselijk zijn. Het gaat om de maatregelen 1 t/m 9 die de doorstroming in het gebied en de leefbaarheid vergroten. Zie tabel 7.3.2.



Tabel 7.3.1 Investerings op basis van reeds beschikbaar gesteld krediet (raadsbesluit 1 november 2021)

Onderstaande nummering sluit aan bij de plattegrond

Num mer	Investerings	Bruto	Bijdrage Prov	Bijdrage Rijk	Bijdrage Overig	Dekking SIA
10.	Aansluiting Zwartewaterkwartier/La Diligence op Middelweg	0,5				
11.	Vorrangskruispunt Middelweg/Bachlaan	1,2				
12.	Herinrichting rotonde Rijnlaan- Eemlaan /winkelcentrum Aa-landen	1,3				
13.	Herinrichting kruispunt Monteverdilaan/Zwartewaterallee	0,6				
14.	Busrouting Deltion i.c.m. verplaatsen bushalteplaatsen	0,5				
15.	Herinrichting openbare ruimte zone Zwartewaterallee	4,6				
16.	Herinrichting openbare ruimte zone Nijverheidsstraat	0,5				
17.	Klimaatadaptieve herinrichting openbare ruimte (projectbreed)	2,1				
18.	Dekking		-1,0	-3,3	-2,3	-5,9
Totaal		12,5	-1,0	-3,3	-2,3	-5,9

Tabel 7.3.2 Globaal indicatie overige toekomstige investeringen Zwartewaterallee en -zone
(bedragen x € 1 miljoen)

Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
Onderstaande nummering sluit aan bij de plattegrond		
1.	Twee nieuwe langzaamverkeerstunnels kruispunt Middelweg - Bachlaan	6,0
2.	Aanpassen aansluiten Eemlaan op kruispunt Middelweg – Bachlaan	0,8
3.	Aanpassen en verbreden fietsroute langs Middelweg	3,0
4.	Langzaamverkeerstunnels onder Zwartewaterallee bij Middelweg en Rijnlaan	15,0
5.	Aanpassen fietsroute Klooienberglaan en verbreden langzaamverkeerstunnel Zwartewaterallee	6,0
6.	Aanpassen kruispunt Blaloweg-Gasthuisdijk	2,0
7.	Versterking groenstructuur en recreatievoorzieningen Zwartewaterzone	1,5
8.	Versterking groenstructuur en recreatievoorzieningen Zwartewaterallee	2,0
9.	Herinrichten kruispunt Mozartlaan / Zwartewaterallee	0,5
Totaal		36,8

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

7.4 Oosterenk



Op 23 november 2020 heeft de Raad ingestemd met de visie 'Oosterenk' uitgaande van:

- De mogelijkheid om in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 600 tot 1000 woningen in het centrumgebied van Oosterenk te ontwikkelen.
- In de nabijheid van het ziekenhuis een aanvullend programma met ondergeschikte voorzieningen als een 'hart' voor Oosterenk te realiseren
- Bij het toevoegen van woningen uit te gaan van gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte groen in te kunnen richten
- Het vergroenen en klimaat adaptief inrichten van de buitenruimte
- Het samen met de ondernemers onderzoek te doen op welke wijze het gebied energieneutraal en gasloos kan worden ontwikkeld.

Zowel in de rapportage 'Zwolle transformeert' over leegstand op de kantorenmarkt als in de ontwerp Omgevingsvisie wordt Oosterenk genoemd als gebied waar woningen toegevoegd kunnen worden en waar kantoren kunnen worden getransformeerd tot woningen.

De visie beschrijft de kansen voor het gebied om van een kantoren gebied met een belangrijk ziekenhuis om te vormen naar een sterk gemengd gebied met werken en wonen. Daarbij aandacht voor de campusontwikkeling health & care, de onderwijsfuncties (mbo en speciaal onderwijs) en het toevoegen van (betaalbare) woningen in een groene, klimaat adaptieve omgeving.

Een uitdaging is daarbij om aan een nu monofunctioneel kantoren- en voorzieningen gebied ook woningen toe te voegen. Dit vraagt om investeringen in het realiseren van een leefbare woonomgeving en fijnmazige verbindingen met de omliggende wijken en het nabijgelegen groene landschap. Daarbij zijn voor het gehele gebied substantiële herinrichtingen nodig op het gebied van infrastructuur en openbare ruimte om in te kunnen spelen op de in de visie opgenomen ambitie van klimaatadaptatie, vergroening, inspelen op nieuwe energieconcepten en het verbeteren van wandel en fietsroutes.

En waar staan we nu?

Voor enkele locaties rond het ziekenhuis in het zogenoemde centrumgebied wordt met de verschillende eigenaren (stakeholders) onderzocht op welke wijze het gebied een gemengd stedelijk gebied kan worden gevormd waar de nadruk ligt op het toevoegen van woningen. Met de stakeholders wordt op basis van de eerste verkenningen naar onder andere doelgroepen, gewenste ruimtelijke inpassing, markt voor voorzieningen en onderzocht op welke wijze het gebied kan worden ontwikkeld en op welke wijze kan worden samengewerkt. Een eerste inschatting is dat ca 400 tot 600 woningen in het centrumgebied (inclusief Midwest) aan het gebied kunnen worden toegevoegd. Verwacht wordt dat een groot deel van de investeringen voor het toevoegen van woningen aan het centrumgebied voor 2026 nodig zijn.

Op basis van de visie en de eerste verkenningen is een raming gemaakt voor de nodige investeringen. De investeringen die bijdragen aan de ontwikkeling van het centrumgebied kunnen voor een deel samen met de ontwikkelende partijen worden gerealiseerd. Een groot deel van de investeringen komen ten goede aan het totale gebied. Onderstaand een eerste indruk van de verwachte investeringen.

Actuele informatie: De informatie over Oosterenk is gebaseerd op de gebiedsvisie Oosterenk, die in november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. De belangrijkste investeringen vinden zich in het centrumgebied. Momenteel wordt voor het centrumgebied een nieuwe ontwikkelingsstrategie gemaakt, waaruit concretere inzichten ontstaan in de benodigde civiele investeringen. Ook voor een verbetering van de kruising Kuijterhuislaan op de Centuurbaan en gewenste fietstunnel Kuijterhuislaan als onderdeel van de N35 zijn momenteel geen concretere inzichten, met nieuwe ramingen.

Tabel 7.4.1 Globale indicatie investeringen Oosterenk

(bedragen x € 1 miljoen)		
Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
1.	Aanpassen wegprofielen naar woonstraten	3,0
2.	Realiseren nieuwe fiets- voetverbindingen	2,0
3.	Verbeteren aansluiting Ceintuurbaan	5,0
4.	Groenstructuur en recreatievoorzieningen bij reconstructie Oosterenk	4,0
5.	Aanpassing Dr. Van Heesweg	2,5
6.	Aanpassing Dr Van Spanjaardweg	2,5
7.	Dokterspad wordt fietsstraat	0,5
8.	Wandelpad langs Westerveldse Aa (halfverhard)	0,5
9.	Overige wandelpaden (halfverhard)	0,2
10.	Aanpassing kruising bij dr Deenweg	ntb
12.	Verbeteren Zuidbroektunnel	0,4
Totaal bruto investeringen		20,6

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

7.5 Nieuwe Veemarkt/Kamperpoort



Op 1 januari 2024 eindigt de huurovereenkomst met Libema voor de evenementenfunctie IJsselhallen en komen het terrein en de opstallen beschikbaar voor herontwikkeling. Met het raadsbesluit van 28 september 2020 werd ingestemd met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling IJsselhallen. Inmiddels heeft het project de werktitel “Nieuwe Veemarkt” gekregen. Inmiddels is een visie voor de herontwikkeling van het gebied vastgesteld door het college. Parallel daaraan is ook de visie voor de herontwikkeling Meeuwenlaan opgesteld (privaat initiatief). Een belangrijke opgave voor de Kamperpoort is om een nieuw gedeelte stad maken in nauwe samenhang met de bestaande wijk Kamperpoort (die de afgelopen jaren een forse herstructurering heeft ondergaan) Voorsterpoort Oost, Veerallee, Emmawijk, Spoorzone en Binnenstad.

In 2022 worden de visies uitgewerkt in Ruimtelijke Ontwikkelingsplannen. Plannen waarin de (programmatische) en ruimtelijke keuzes specifieker worden waar dat moet en kan. Daarin is het nog wel denkbaar dat er sprake is van een aantal scenario's. Deze keuzes worden uiteindelijk vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, mede op basis daarvan wordt ook een grondexploitatie opgesteld. De beide documenten worden naar verwachting in de eerste helft van 2023 ter besluitvorming aangeboden.

Tabel 7.5.1 Globale indicatie investeringen Nieuwe Veemarkt/Kamperpoort

(bedragen x € 1 miljoen)

Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
1.	Rieteweg profiel aanpassen	3,0
2.	Kruispunt – Willemskade knippen voor autoverkeer. Kamperpoort ontsluiten via Rieteweg/Blaloweg/ Zwartewaterallee v.v.	2,0
3.	Nieuwe ongelijkvloerse langzaam verkeersverbinding tussen Veerallee en Kamperpoort	5,0
4.	Mogelijkheid tot realiseren hub tegen het centrum aan. Dubbelgebruik Kamperpoort en centrum. Biedt mogelijkheid om parkeervoorziening Emmadek te compenseren.	8,0
5.	Bestaande wijk Kamperpoort heeft te weinig groen, speel en recreatievoorzieningen. Compensatie kan gevonden worden in de nieuwe gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt/Kamperpoort.	3,3
6.	Herinrichting Meeuwenlaan met aantakking aan Katerdijk in kader van voorgenomen kantoortransformatie naar woningbouw	1,0
7.	Verkenning langzaamverkeersroutes binnenstad/spoorzone/Nieuwe Veemarkt naar Voorsterpoort-Oost.	pm
Totaal		22,3

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

7.6 Weezenlanden-Noord



Op 26 november 2018 is door de raad de visie 'Centrum-Oost en globaal Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord' vastgesteld. Deze visie is door Openbaar Belang, als eigenaar van de grond, gebruikt als basis voor de tender om een ontwikkelaar te vinden waarmee de locatie gezamenlijk wordt ontwikkeld.

In de visie is vastgesteld dat het toevoegen van ca 320 woningen (bovenop de huidige 180 woningen) op deze locatie enkel mogelijk is als de omgeving leefbaar blijft met een aantrekkelijke buitenruimte met veel groen. In het plan wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen en een groene buitenruimte. Bij het optimaliseren van de parkeervoorziening, met daarbij dubbelgebruik, worden de parkeerplekken, binnen het exploitatiegebied, aan de Schuurmanstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat opgenomen in de gebouwde parkeervoorziening. De straten kunnen daarna worden omgevormd naar de groene gastvrije entree naar de binnenstad, zoals deze in de visie is beschreven. Bij herprofilering van het gebied voor het TAK college, wordt onderzocht op welke wijze deze parkeerplaatsen kunnen worden verdeeld over de Schuurmanstraat en Groot Wezenland.

Op 25 mei 2020 heeft de Raad ingestemd met het stedenbouwkundigplan voor de Weezenlande-Noord. Tevens heeft de Raad ingestemd met het reserveren van structurele ruimte in de meerjarenraming van € 329.000 voor de toekomstige investering van de omliggende straten vanaf 2025 en te zijner tijd een definitieve kredietaanvraag voor te leggen aan de raad.

Om de Schuurmanstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat te kunnen herinrichten is een uitvoeringskrediet nodig. Voor de herinrichting van het openbaar gebied is een schetsplan opgesteld (bijlage 5). Volgend op de bouw van de woningen start de herinrichting van de Wiegerlinckstraat naar verwachting in 2025. De herinrichting van de Schuurmanstraat wordt verwacht in 2028/2029. De uitvoering is afhankelijk van de woningbouwplanning. Het definitieve ontwerp en de bestekken worden, volgens de huidige planning, opgestart in 2024. Voor de ontwikkeling van het gebied is het van belang om zekerheid te hebben dat het openbaar gebied waaronder de Schuurmanstraat ook daadwerkelijk de groene uitstraling krijgt. Daarom wordt nu gevraagd om structurele ruimte in de meerjarenraming te reserveren voor de toekomstige investering en te zijner tijd met een definitieve kredietaanvraag te komen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de vertrouwelijke financiële (bijlage 6).

De kosten, voor het inrichten van de openbare ruimte worden geschat tussen de € 4,1 en € 6,4 miljoen.

7.7 Eventvoorziening Voorsterpoort



Met de vastgestelde gebiedsambitie Voorsterpoort Oost (januari 2021) is een kwalitatieve basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van Voorsterpoort Oost waarbij de groei van de stad wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Passend bij de koers uit de omgevingsvisie en als opmaat naar de (her)ontwikkeling van Voorsterpoort Oost en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. In de gebiedsambitie is Voorsterpoort Oost aangewezen als gebied waar een nieuwe indoor eventvoorziening kan worden gerealiseerd. De ambitie is om een voorziening te faciliteren met een gevarieerd aanbod van indoor evenementen voor brede doelgroepen business-to-business (B2B) en business-to-consumer (B2C) waarmee de positionering, profilering en attractiviteit van Zwolle als groeistad in Oost-Nederland wordt versterkt. De gebiedsambitie geeft het programmatische kader voor de toekomstige functies en het programma voor Voorsterpoort Oost.

Op 4 oktober 2021 heeft de Raad ingestemd met de selectieleidraad, de routekaart en de voorlopige gunningscriteria voor de eventontwikkeling op Voorsterpoort-Oost. Tevens is de ruimtelijke uitwerking van de gebiedsambitie Voorsterpoort-Oost vastgesteld en is een grondexploitatie geopend en een krediet beschikbaar gesteld voor de civiele werkzaamheden.

De financiering van de grondexploitatie komt voor € 5,2 miljoen ten laste van de SIA gelden en de investering in civiele werkzaamheden komt voor € 745.000 ten lasten van de SIA gelden.

7.8 Overige Mobiliteit

Naast de diverse mobiliteitsinvesteringen in de hiervoor genoemde gebiedsontwikkelingen, zijn er de komende jaren ook diverse andere investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid noodzakelijk of gewenst om de wegeninfrastructuur van de stad op niveau te houden.

Via onderstaande link is te zien waar in de stad de investeringen nodig zijn.

<https://arcgisp.zwolle.intern/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ee61572b7bb34fcea582bbcd8c70567>

Tabel 7.8.1 Globale indicatie overige investeringen mobiliteit

		(bedragen x € 1 miljoen)
Nummer	Verwachte investeringen	Bedrag
1.	Realiseren 3 mobiliteitshubs rand Assendorp	6,0
2.	Aanpassen Assendorperstraat	3,0
3.	Herinrichting 'oude' Kroesenallee en Heinoseweg	2,0
4.	Realiseren 'nieuwe' Kroesenallee	3,0
5.	Verbreiding Holtenbroekerbrug	30,0
6.	Verkeersmanagement buitenring	10,0
7.	Van 50 km naar 30 km (omkleuring wegen)	50,0
8.	Aanpak grijze wegen (zijn al 30, maar niet zo ingericht). Ca 2 miljoen per jaar in 15 jaar.	35,0
9.	Langzaamverkeersverbindingen Oldeneelallee-Marsweg en Oldeneelallee-Gerenweg	15,0
10.	Station Zwolle Zuid	ntb
11.	Investeringen ivm ontwikkelingen Stadshagen	ntb
12.	A28	ntb
13.	Spoorterminal Hessenpoort	ntb
Totaal		154,0

Disclaimer: De bedragen zijn nog gebaseerd op berekeningen van een jaar geleden. Het is aannemelijk dat de huidige economische ontwikkelingen, zoals forse prijsstijgingen ook doorwerken in bovenstaande investeringsbedragen.

Toelichting bij de verwachte mobiliteitsinvesteringen:

Post 6: Verkeersmanagement buitenring

In de presentatie ten behoeve van de coalitieonderhandelingen hebben we in het kader van de 'Buitenring wordt Binnenring', groei van de stad, verdere digitalisering van mobiliteit, mogelijke ingrepen in de infrastructuur en de doorontwikkeling van de iCentrale hier een bedrag van € 10 miljoen aan gekoppeld. Die hebben we hier nu ook toegevoegd als indicatief bedrag.

Post 7: Van 50 naar 30

Dit is een landelijke ingezette richtlijn, waarbij het uitgangspunt binnen de bebouwde is: "30 tenzij". In het Ontwikkelprogramma Stadshart is dit ook al opgenomen als uitgangspunt binnen het Stadshart, maar ook in andere wijken willen we hiermee aan de slag gaan. In het Actieplan Verkeersveiligheid komt hier ook een nadere toelichting op. In de presentatie ten behoeve van de coalitieonderhandelingen hebben we in het kader van 'Invoeren 30 km/uur binnen het Stadshart door herinrichting wegen', voor het Stadshart (binnen de huidige buitenring) hier een bedrag van € 3 miljoen/ jaar aan gekoppeld gedurende deze collegeperiode. Als we ook wegen buiten het Stadshart willen meenemen wordt dit bedrag (veel) groter. We denken nu aan wegen als: Laan der Molens, Jac

P. Thijsselaan, Eli Heimanslaan in Stadshagen, Waallaan in Aalanden, Bachlaan in Holtenbroek etc. Uitgaande van de looptijd van 15 jaar en € 3 miljoen per jaar hebben we dit afgerond op € 50 miljoen.

Post 8: Aanpak grijze wegen

In Zwolle zijn nog veel wegen die weliswaar een snelheidsregime van 30 km/uur kennen, maar niet zo zijn ingericht. Voorbeelden van dit soort wegen zijn:

Nieuwe Deventerweg, Schepenenlaan, Reggelaan, etc. Om deze wegen in de toekomst een goede inrichting te geven is een volledige reconstructie nodig. Een volledige reconstructie van een weg kost al gauw enkele tonnen tot ruim 2 miljoen (afhankelijk van het type weg). 2 Miljoen per jaar met een looptijd van 15 jaar, afgerond naar boven = € 35 miljoen.

Post 9: Langzaamverkeersverbindingen Oldeneelallee-Marsweg en Oldeneelallee-Gerenweg
Ingebracht in MIRT-studie en passend bij de Verstedelijkingsstrategie.

Post 10: Station Zwolle-Zuid

Blijft een lang gekoesterde wens. Is gekoppeld aan OVT2040 en het benodigde dubbelspoor tussen Deventer en Olst (randvoorwaardelijk), maar wellicht ook aan de ontwikkeling Harculo. Inschatting van kosten is ergens tussen 30 en 50 mio?

Post 11: Investering ivm ontwikkelingen Stadshagen

Daarnaast wordt Breecamp West (als onderdeel van Stadshagen) in ontwikkeling genomen (startnotitie in april), dit betreft privaat grondgebied. Dat leidt mogelijk ook tot gebiedsoverstijgende investeringen. Evenals een studie voor langzaamverkeer routes (optimalisatie) binnen Stadshagen (o.a. rondom uitbreiding Winkelcentrum, maar ook tussen bestaande delen Stadshagen en grondexploitatiegebieden Stadshagen (Tippe/Breezicht). Ook dat is nog in de studiefase.

Overige

Ten opzichte voor de vorige versie is de investeringspost: Harculo groene zone dijktracé, recreatieve fietswandelverbinding over het spoor, uit de SIA gehaald omdat het niet voldoet aan het criterium van minimaal € 5 miljoen. Mogelijk zijn er in of naar het gebied Harculo in de toekomst meer investeringen gewenst, zoals Ijsselcentraleweg, Hollewandsweg, algemene ontsluiting of parkeren. Als het geheel van investeringen ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling boven de € 5 miljoen uitkomt dat valt het onder de criteria van de SIA. Blijft het investeringsbedrag eronder dan vindt afweging via de incidentele bestedingsruimte plaats via integrale afweging.

Bijlage Investeringsruimte SIA

Strategische Investeringsagenda (SIA)						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Investeringsruimte Investeringsfonds (x 1 mln)						
Investeringsfonds beschikbaar	0	25.663.220	-5.286.780	1.528.220	6.528.220	10.528.220
2021: afdracht vanuit algemene concernreserve	5.000.000					
2021: overheveling restant stadsontwikkelfonds	1.722.440					
2021: afdracht vanuit algemene concernreserve	10.500.000					
2021: 50% MPV resultaat 2021	13.649.557					
Toekomstige 50% MPV resultaten (inschatting)		10.000.000	6.000.000	5.000.000	4.000.000	pm
Voeding vanuit overschot structureel budget			815.000			
Totaal beschikbaar	30.871.997	35.663.220	1.528.220	6.528.220	10.528.220	10.528.220
Onttrekkingen:						
Rb 4-10-21 Eventvoorziening VP-Oost	-5.208.777					
RB 1-11-21 Zwartewaterallee woonimpuls		-100.000				
Claim: Woningbouwimpuls Spoorzone		-15.300.000				
Claim: Versnelling Spoorzone		-15.100.000				
Claim: Versnelling Binnenstad		-10.000.000				
RB 7-2-2022 Binnenstad		-450.000				
Resteert in het investeringsfonds	25.663.220	-5.286.780	1.528.220	6.528.220	10.528.220	10.528.220
INVESTERINGSRUIMTE						
Via Investeringsfonds		-5.286.780	1.528.220	6.528.220	10.528.220	10.528.220
Via Structureel budget (stel)			16.300.000	24.060.000	33.820.000	38.560.000
Totale Investeringsruimte		-5.286.780	17.828.220	30.588.220	44.348.220	49.088.220
Structurele budgetruimte (SIA)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Besluit Perspectiefnota 2022-2025			700.000	800.000	1.000.000	1.000.000
Toevoeging obv CA 2022-2026			500.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000
Beslagen:						
• Rb 4-10-21 Eventvoorziening VP-Oost						
Onderhoudslasten			-34.000	-34.000	-34.000	-34.000
Kapitaallasten (investering 745.000)			-36.500	-36.500	-36.500	-36.500
Voordeel vrijval rente			14.500	14.500	14.500	14.500
• RB 1-11-21 Zwartewaterallee woonimpuls						
Onderhoudslasten		pm	pm	pm	pm	pm
Kapitaallasten (investering 5.787.000)			-267.000	-267.000	-267.000	-267.000
• RB 7-2-2022 Binnenstad						
Onderhoudslasten			-3.000	-6.000	-9.000	-12.000
Kapitaallasten (investering 5.400.000)			-59.000	-118.000	-177.000	-237.000
Resteert in structureel budget			815.000	1.353.000	1.991.000	2.428.000
Incidentele storting restant naar Investeringsfonds			-815.000			
Stel structureel budget restant in te zetten voor:						
Nodig voor beheer en onderhoud				-150.000	-300.000	-500.000
Rente en afschrijving van investering regel hieronder [2]			-815.000	-1.203.000	-1.691.000	-1.928.000
Globale investeringsruimte via dekking uit structureel budget			16.300.000	24.060.000	33.820.000	38.560.000