

Beslisnota voor de raad

Datum 3 maart 2023

Openbaar

Onderwerp Investeringsvoorstel gebiedsontwikkeling Spoorzone Zuidzijde
Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots
Informant Anton Westenberg en Loekie Berk
Afdeling ZWPP en ZWV

Telefoon 06 15140734
Email l.berk@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
6.3.1 We zorgen voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur met prioriteit voor schoon vervoer

Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van SIA, subsidiebaten

Bijlage Dekking gebiedsontwikkeling Spoorzone fase II

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de verdere voorbereiding en uitwerking van de investeringen behorend bij het infrastructurele maatregelenpakket (zie bijlage Dekking gebiedsontwikkeling Spoorzone fase II) van de Woningbouwimpuls (WBI) en de eerste ronde versnellingsafspraken.
2. Voor infrastructurele werken voor de komende jaren een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 5,0 miljoen. Te dekken uit het investeringsfonds SIA.
3. Voor deze infrastructurele werken gemeentelijke cofinanciering van € 30,35 miljoen te reserveren vanuit de Stedelijke Investeringsagenda. Bij elk infrastructureel werk wordt apart investeringskrediet aangevraagd bij de raad.
4. Voor de versnelling van de bouw van 2.900 woningen in de Spoorzone in de komende jaren een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 5,45 miljoen voor de planbegeleiding van de private en gemeentelijke ontwikkellocaties. Deze te dekken uit:
 - a) € 1,0 miljoen vanuit toekomstige grondopbrengsten gemeentelijke grondposities.
 - b) € 1,45 miljoen vanuit het verhalen van publieke kosten bij de private ontwikkelaars.
 - c) € 0,182 miljoen vanuit subsidie Impuls Capaciteit & Expertise
 - d) € 2,818 miljoen vanuit de Reserve Spoorzone.

Datum 3 maart 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Zwolle ontwikkelt zich snel en heeft de komende decennia een grote woningbouwopgave. De vraag naar woningen is groot. De ontwikkeling Spoorzone is een uitgelezen kans om de bouw van nieuwe woningen in Zwolle te versnellen. Gemeente en ontwikkelende marktpartijen hebben hiervoor een versnellingsplan gemaakt, in de vorm van de aanvraag voor een speciale regeling bij het Rijk, de Woningbouwimpuls. In dit plan staat het versnellen van woningbouw centraal. Op basis van het Ontwikkelkader Spoorzone (2020) is een subsidieaanvraag gedaan voor het versneld realiseren van 2.900 woningen in de Spoorzone in de komende tien jaar.

De aanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI) is in 2021 ingediend en toegekend. Op 15 december 2021 heeft het Rijk een bijdrage van € 14,5 miljoen gehonoreerd. Met deze bijdrage kan Zwolle de bouw van woningen versnellen door het realiseren van een aantal fysieke infrastructurele maatregelen. Naast deze WBI-aanvraag heeft de gemeente een voorstel ingediend in de eerste ronde van de Versnellingsafspraken van het Rijk. In deze propositie wordt subsidie aangevraagd voor de fietstunnel Veerallee en voor een extra bijdrage voor de fysieke infrastructurele maatregelen vanuit de WBI-toekenning. Op 23 juni 2022 heeft de Rijksoverheid laten weten dat deze propositie voor de Spoorzone voorlopig toegekend is. Hierbij draagt het Rijk voor de Spoorzone € 22,0 miljoen extra bij. Een vereiste voor het ontvangen van deze bijdragen vanuit het Rijk is dat er cofinanciering beschikbaar is vanuit de gemeente en andere overheden. Met deze subsidies en gemeentelijke cofinanciering kunnen de volgende infrastructurele werken worden uitgevoerd: de Koggetunnel, herinrichting Veerallee, aanleg fietsverbinding Stadshagen (inclusief spoortunnel Veerallee), herinrichting Karnebeektunnel, inrichting/stimulering Engelenpad in Spoorzone-gebied (tussen passerelle/station en brug over de IJssel).

Door de bijdragen van het Rijk, provincie, ontwikkelaars, gemeentelijke grondopbrengsten en gemeentelijke bijdragen kan het pakket van infrastructurele maatregelen gerealiseerd worden. Deze infrastructurele werken zijn noodzakelijk om de kwalitatieve woningbouw te realiseren.

Dit voorstel is voorafgegaan door een aantal collegevoorstellen en informatienota's aan de raad. In 2021 besloot het college om de aanvraag voor de WBI in te dienen. Dat besluit bestond mede uit een [investeringsvoorstel](#), onder voorbehoud van een raadsbesluit. Uw raad is geïnformeerd over de [uitkomsten van de eerste versnellingsronde](#).

In de [strategische investeringsagenda](#) die onderdeel is van de begroting staat een financieel totaaloverzicht van investeringen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. Deze volgen uit het door de raad in 2020 vastgestelde Ontwikkelkader en zijn met Rijk in een business case vertaald, die de basis vormde voor de aanvragen woningbouwimpuls en versnellingsactie.

Beoogd effect

Met deze infrastructurele werken zorgen we voor woningbouwontwikkeling in de stad met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en de ambities van de door de raad vastgestelde ontwikkelkader Spoorzone waar te maken. We zorgen voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur die van noodzakelijk belang is om in de komende 10 jaar 2.900 woningen te bouwen in een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu.

Datum 3 maart 2023

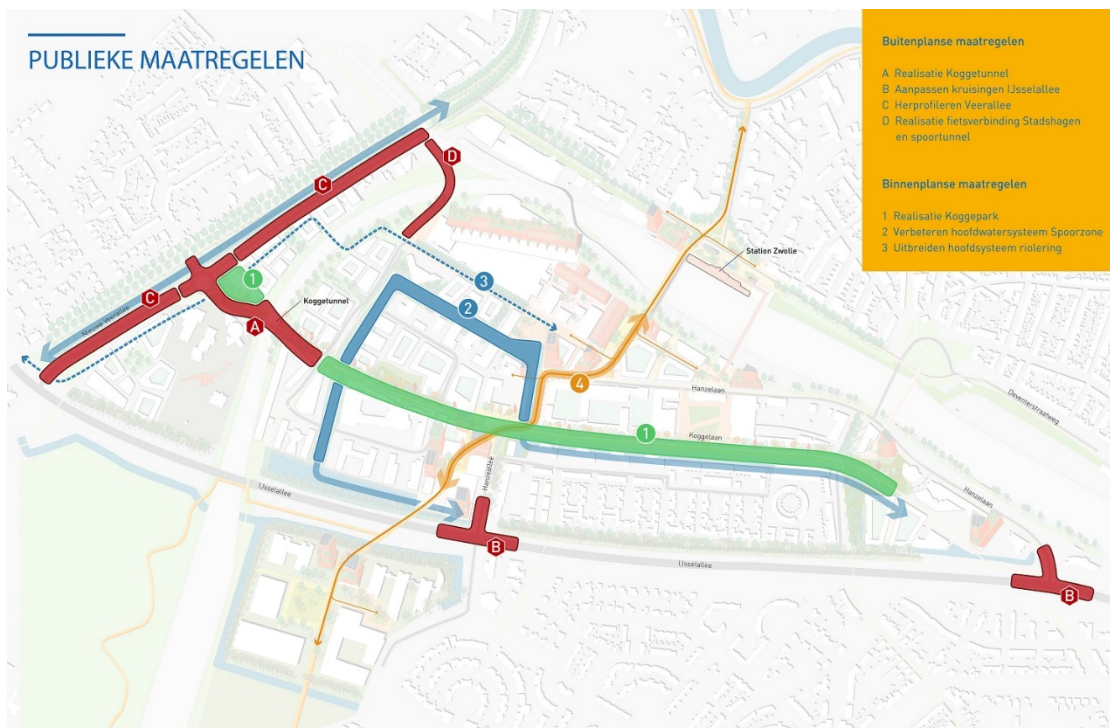
Argumenten

1.1 *De toevoeging van 2900 woningen maakt investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte noodzakelijk.*

Om de gewenste aantallen te bouwen, wordt het gebied verdicht binnen de grenzen van stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders en uitgangspunten. Het gebied is daar nu niet geschikt voor. Het is omsloten door barrières als het spoor en de buitenring. Door te mixen met woningbouw (en voorzieningen en het nieuwe werken) en door de barrières te integreren in de gebiedsontwikkeling ontstaat een toekomstig bestendig gebied, een nieuw stuk stad. Cruciaal voor het slagen hiervan is het creëren van een voetgangers- en fietsvriendelijk, autoluw en klimaatbestendig gebied. De toegekende WBI subsidie en Versnellingsgelden zijn gericht op de infrastructurele maatregelen die hiervoor noodzakelijk zijn:

- De entrees naar het gebied worden versterkt. De Koggetunnel is hierin de grootste investering en van wezenlijk belang voor een goede entree voor de parkeerhubs voor de nieuwe woningen en de nieuwe invulling (het innovatiedistrict) in de Werkplaatsen.
- De kruisingen van de entrees Hanzeallee en Hanzelaan met de IJsselallee worden heringericht. Dit is nodig om ruimte te creëren voor nieuwe gebouwen en het gebied bereikbaar te houden?
- Met de herinrichting van de Veerallee (waarbij het water de Willemsvaart wordt hersteld tot aan het spoor en de rijbaan wordt versmald) ontstaat een goed woon-en leefmilieu voor de nieuwe woningen in het Willemskwartier. Door de van Karnebeektunnel open te stellen voor autoverkeer, is de auto intensiteit op de Veerallee afgenomen.
- De dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling het Koggepark en Engelenpad (tussen passerelle station en brug over de IJssel) worden in de Spoorzone aangelegd. Deze geven voorrang aan voetgangers en fietsers en dragen bij aan het versterken van de verbindingen van de Spoorzone met de omgeving.
- Er zijn investeringen nodig om het gebied klimaatbestendig herin te richten. Zoals verbetering van het hoofdwatersysteem en door het hoofdrioleringssysteem aan te passen. Hittestress is een opgave, net als het creëren van een verblijfsgebied dat aantrekkelijk is en geschikt voor intensief gebruikt door veel meer bewoners en andere gebruikers.
- Het aanleggen van goede ongelijkvloerse langzaam verkeer verbinding vanaf Kamperweg-Spoorzone. Met een toename van het aantal woningen en werkplekken in de Spoorzone groeit de behoefte aan een betere langzaam verkeer verbindingen. De verbinding Kamperweg-Spoorzone vormt een direct verbinding tussen de Stadshagen en de Spoorzone. Ook sluit deze verbinding aan op de regionale hoofdfietsroute Zwolle – Kampen.

Datum 3 maart 2023



2.1 Voor de voorbereidende werkzaamheden van de (fysieke) maatregelen is krediet nodig.

Voor de komende jaren zijn in voorbereiding de volgende maatregelen: De Koggetunnel, Herinrichting Veerallée, Aanleg Fietsverbinding Stadshagen (inclusief spoortunnel Veerallée), Herinrichting Karnebeek tunnel, inrichting/stimulering Engelenpad (tussen passerelle station en brug over de IJssel).

Hiervoor is een benodigd voorbereidingskrediet geraamd van € 5,0 miljoen euro.

De fysieke maatregelen kunnen hiermee uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp. Als voor een fysieke maatregel het definitief ontwerp gereed is, volgt een kredietaanvraag voor de uitvoering, realisering en kosten voor beheer. Middelen hiervoor worden gereserveerd in de Strategisch Investeringsagenda.

3.1 De WBI en versnellingsregeling vereisen cofinanciering

De Rijksbijdrage van de Woningbouwimpuls en de Versnellingsgelden vereisen cofinanciering vanuit de gemeente en/of andere overheden. De Rijksbijdragen betreft een (fysieke) maatregelenpakket van € 84,1 miljoen euro (prijspeil december 2021). Naast de bijdrage van de provincie en de ontwikkelende partijen is vanuit de Strategische Investeringsagenda een cofinanciering van de gemeente nodig van € 30,35 miljoen euro. (Zie bijlage Investeringsvoorstel gebiedsontwikkeling Spoorzone).

4.1 Voor de versnelling van de bouw van 2.900 woningen in de Spoorzone is voorbereidingskrediet nodig

Om de gewenste ambitie en kwaliteit vanuit de Ontwikkelkader Spoorzone vast te houden en te bewerkstelligen is een sterke regierol vanuit de gemeente nodig. Hiervoor is ambtelijke inzet nodig om de regie te behouden te toetsen en te begeleiden. Daarnaast dienen specifieke onderwerpen uitgewerkt en onderzocht te worden. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 5,45 miljoen euro. De ambtelijke inzet en onderzoeken zijn nodig op het vlak van drie gebieden:

Datum 3 maart 2023

- In de deelgebieden die voornamelijk ontwikkeld worden door afzonderlijke marktpartijen in het Hanzekwartier, Willemskwartier en District Z/Werkplaatsen.
- Onderzoeken en uitwerkingen voor de thema's zoals mobiliteit, groen/blauwe structuur, wonen, energie, innovatiedistrict en maatschappelijk en commerciële voorzieningen zijn nodig.
- Ambtelijke inzet en onderzoeken die plaatsvinden voor het ontwikkelen van de gemeentelijke grondposities in het Hanzekwartier, District Z en Lurelui.

4.2 Verhalen publieke kosten bij private ontwikkelaars

Het Hanzekwartier, Willemskwartier en District Z/Werkplaatsen worden ontwikkeld door verschillende marktpartijen welke samenwerken in coalities, die op deze locaties een gemixt programma willen realiseren. Voor deze drie deelgebieden zijn Nota's van Uitgangspunten opgesteld. Deze 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 visies in Ruimtelijke Ontwikkelings Plannen (ROP) en de door NS uitgeschreven tender. Om de gewenste kwaliteit en ambitie te behalen is een sterke regierol van de gemeente nodig. Hiervoor is ambtelijke inzet nodig om de regie te behouden, te toetsen en te begeleiden. De verwachte ambtelijke inzet wordt geraamd en wordt bij de afzonderlijke marktpartijen in rekening gebracht.

4.3 Voorbereidingskosten voor Gemeentelijke ontwikkellocaties

De gemeente heeft zelf ook op een aantal locaties in de Spoorzone een ontwikkelpositie. De gemeente heeft o.a. posities in het Hanzekwartier, District Z en Nomad City. Hiervoor zijn voorbereidende werkzaamheden nodig waarvoor krediet voor nodig is. De kosten worden gedekt vanuit de toekomstige gemeentelijke grondopbrengsten of grondexploitatie(s).

Risico's

De realisatie van de woningbouw en infrastructurele werken hebben een lange doorlooptijd waardoor er 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 2021.

Als de planning van woningbouwontwikkeling niet wordt gehaald kan de gemeente gekort worden op de subsidie.

De ontwikkellocaties zijn veelal niet in bezit van de gemeente. De financiële risico's die gepaard gaan met de bouwontwikkeling liggen daarmee bij de private marktpartijen.

Wel is de gemeente afhankelijk van de private marktpartijen en externe factoren voor de woningbouwontwikkeling. Er zijn planningsafspraken gemaakt met de marktpartijen in een intentieovereenkomst die later onderdeel worden van de anterieure overeenkomsten. In de tussenliggende periode vindt hierover nauw overleg plaats. De gemeente bespreekt de invloed van de marktomstandigheden ook met het rijk.

Om de gewenste kwaliteit en ambities te behalen is een sterke regierol van de gemeente nodig. Dit zal hogere plankosten opleveren, hierbij ligt een risico alle kosten verhaald kunnen worden op de private partijen. De plankosten worden verhaald door de nog te sluiten anterieure overeenkomsten. Ook is het van belang de gesloten intentieovereenkomst met de marktpartijen in stand te houden, vanwege de daarin gedane toezeggingen van de marktpartijen over een bijdrage in de fysieke maatregelen.

Datum 3 maart 2023

Financiën

De investeringsbedragen voor de publieke investeringen komen voort uit kostenramingen die zijn opgesteld in het jaar 2021 door Royal Haskoning DHV voor de verschillende fysieke maatregelen (zie bijlage investeringsvoorstel gebiedsontwikkeling Spoorzone). Voor de ramingen geldt dat de genoemde investeringskosten zijn opgesteld inclusief de gebruikelijke opslagen en exclusief BTW. De totale investering in de publieke maatregelen bedraagt € 84,1 miljoen euro. Ter voorbereiding wordt nu met dit voorstel een krediet aangevraagd van € 5,0 miljoen. Te dekken uit het Stedelijke investeringsfonds (wordt gestort in de reserve Spoorzone).

Wegens cofinancieringsverplichting van de gemeente wordt een reservering van € 30,35 gevraagd in de Strategisch Investeringsagenda.

Het vervolgproces van gebiedsvisie naar concrete locatie-ontwikkelingen vraagt om ambtelijke capaciteit die voor alle ontwikkelingen tezamen wordt geraamd op € 5,45 miljoen. Deze te dekken uit:

- a) € 1,0 miljoen vanuit toekomstige grondopbrengsten gemeentelijke grondposities.
- b) € 1,45 miljoen vanuit het verhalen van publieke kosten bij de private ontwikkelaars.
- c) € 0,182 miljoen vanuit subsidie Impuls Capaciteit & Expertise
- d) € 2,818 miljoen vanuit de Reserve Spoorzone.

Zie in de bijlage opgenomen Investeringsvoorstel gebiedsontwikkeling Spoorzone voor de investeringen en beschikbare dekkingsbronnen. Inclusief de post onvoorzien leidt dit tot een totaal investeringspakket van € 91,71 miljoen.

De twee rijksregelingen zijn gericht op het versnellen van (betaalbare) woningbouw door de benodigde mobiliteitsmaatregelen en herinrichting van de openbare ruimte financieel te ondersteunen. Dit omvat een aanzienlijk deel van de benodigde investeringen in de transformatie van de Spoorzone. Daarnaast is de komende jaren ook (financiële) aandacht nodig voor de doorontwikkeling van het Innovatiekwartier, voor de economische, culturele en onderwijsdelen van de transformatie.

Communicatie/participatie

Bij de voorbereiding en realisatie van de publieke werken wordt per project een communicatieve en participatieve aanpak bepaald.

Vervolg

Na beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet kan met de uitwerking, voorbereiding en realisatie van de maatregelen worden gestart. Hierbij zal de planning worden afgestemd op het verder ontwikkelen van de vier deellocaties: Gildenhof, Hanzekwartier, Willemskwartier en Lurelui/Werkplaatsen/District Z. De gemeenteraad zal de komende jaren worden geïnformeerd over de vorderingen en worden investeringskredieten voorgelegd.

Inmiddels is er door de Rijksoverheid een voorlopige toekenning van subsidie afgegeven in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Dit zijn ook subsidiemiddelen om door te investeren in mobiliteit de woningbouw te versnellen. Hiervoor wordt nog een ministeriele regeling gemaakt. De verwachting is dat eind 2023 de beschikking hiervan wordt ontvangen. In een raadvoorstel zal de uitwerking hiervan volgen.

Openbaarheid



Datum 3 maart 2023

Het college heeft geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlage "Dekking gebiedsontwikkeling Spoorzone fase II". Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (economische of financiële belangen van andere publiekrechtelijke lichamen) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage "Dekking gebiedsontwikkeling Spoorzone fase II" tot eind december 2023.

Dit voorstel is openbaar.

burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer