

Overdracht College-Raad

Datum 24 mei 2018

onderwerp	Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Stuij, Rene
medeopstellers	Helmich, Marjolijn
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen Bijlage: Bijlage 1 Overzicht reacties bewonersavond 7 maart Bijlage: Bijlage 2 Onderzoek bureau DTNP naar de gewenste omvang van de uitbreiding Bijlage: Bijlage 3 Programma van Uitgangspunten voor de uitbreiding

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van:

1. De voorgenomen uitbreiding van het Winkelcentrum in Stadshagen.
2. Het onderzoek, uitgevoerd door bureau DTNP, naar de gewenste omvang van de uitbreiding (bijlage 2).
3. De uitgangspunten die gehanteerd worden als kader voor de uitbreiding (bijlage 3).
4. Het proces om te komen tot uitbreiding van het Winkelcentrum in Stadshagen.

Informatienota voor de raad

Datum 15 mei 2018

Onderwerp	Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
Versienummer	7

Portefeuillehouder wethouder De Heer

Informant Marjolijn Helmich en René Stuij
Eenheid/Afdeling Project-, programma- en procesmanagement
Telefoon 0646884494
Email r.stuij@zwolle.nl
Bijlagen 3

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De voorgenomen uitbreiding van het Winkelcentrum in Stadshagen.
2. Het onderzoek, uitgevoerd door bureau DTNP, naar de gewenste omvang van de uitbreiding (bijlage 2).
3. De uitgangspunten die gehanteerd worden als kader voor de uitbreiding (bijlage 3).
4. Het proces om te komen tot uitbreiding van het Winkelcentrum in Stadshagen.

Bijlagen

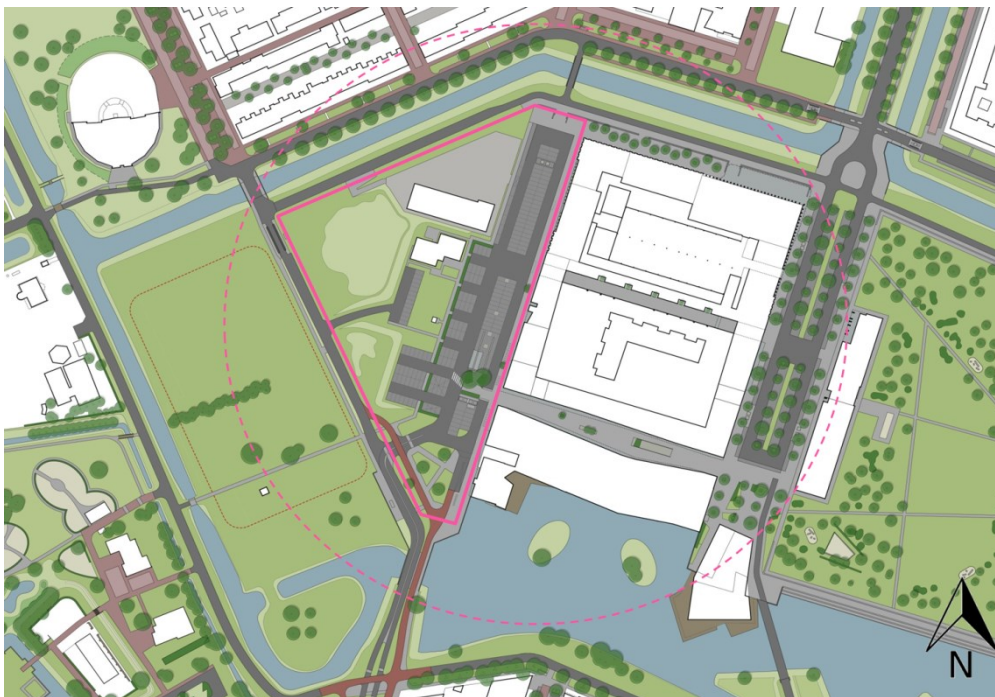
- Bijlage 1: Overzicht reacties bewonersavond 7 maart
- Bijlage 2: Onderzoek bureau DTNP naar de gewenste omvang van de uitbreiding, 22 maart 2018
- Bijlage 3: Programma van Uitgangspunten voor de uitbreiding, 19 april 2018

Inleiding

In het 'Structuurplan Zwolle 2020' (16 juni 2008) heeft u uitgesproken dat de winkelcentra een verzorgingsfunctie op wijkniveau moeten behouden. In het 'Beleidskader detailhandel Zwolle' (2017) wordt het centrum geduid als winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen waar tevens efficiënt recreatief gewinkeld kan worden ('wijkcentrum groot'). Om goed in deze verzorgingsfunctie te blijven voorzien in een wijk die de komende jaren groeit met circa 8.000 inwoners, dient het Winkelcentrum in Stadshagen uit te breiden. Al bij de bouw van het huidige Winkelcentrum is ruimte gereserveerd voor uitbreiding. Die uitbreiding is ook opgenomen in het onderzoek naar de voorzieningen in Stadshagen voor het prioritair gebied van 13 oktober 2015 ('Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025'). In de grondexploitatie voor Stadshagen is rekening gehouden met grondinkomsten in 2020 en 2021.

Locatie

Het projectgebied omvat zowel het bestaande centrum, met de onderdelen Winkels, Bewegingshuis, Gezondheidshuis en Cultuurhuis, als de beoogde uitbreidingslocatie. De uitbreidingslocatie ligt ten westen van het huidige Winkelcentrum tussen de Belvédèrelaan en de Duiker. Het perceel is circa 12.000 m² groot.



Bestemmingsplan

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Stadshagen uit 1995. De bestemming van het perceel is 'uit te werken woongebied'. Detailhandel en wonen zijn genoemd als mogelijke uitwerking. Er dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor de locatie om de uitbreiding mogelijk te maken.

Huidige situatie

Het huidige Winkelcentrum is in 2004 geopend en omvat 7.500 m² winkelvloeroppervlak. Recent is het centrum van eigenaar gewisseld. Aberdeen Asset Management is de huidige eigenaar. In het centrum

bevinden zich 35 winkelunits. Veelal gaat het om de branche 'levensmiddelen' (bijna 50% van het totale winkelvloeroppervlak en 10 van de 35 winkelunits). Er is op dit moment geen leegstand in het centrum. Het huidige winkelaanbod ligt ver onder het landelijk gemiddelde (onderzoek van Kardol uit 2011, in opdracht van de winkeliers, wijst uit dat in Stadshagen er 359 m² winkelvloeroppervlak is per 1.000 inwoners t.o.v. 1.084 m² landelijk).

Boven het centrum bevinden zich 257 koopappartementen waarvan de eigenaren zich hebben verenigd in twee VVE's: VVE Amber en VVE Smaragd. Daarnaast verhuurt corporatie deltaWonen 78 appartementen boven het centrum. Daarmee heeft de corporatie 23% van de appartementen in de sociale- en beleggershuur. De eigenaren en winkeliers zijn gezamenlijk weer verenigd in de VVE Hanzehuis.

Rondom en aansluitend aan het Winkelcentrum hebben diverse voorzieningen een plek gekregen. Zo zijn het Bewegingshuis, het Gezondheidshuis en het Cultuurhuis in de directe omgeving gevestigd. Aan de noordzijde van de expeditiestraat zijn diverse bedrijfsruimtes gevestigd. Op de parkeerplaats aan de Belvédèrelaan wordt wekelijks een markt gehouden. De markt heeft voldoende potentie om verder uit te breiden. Verder zijn er ruim 1.000 parkeerplaatsen beschikbaar waarvan een groot deel voor het parkeren van bezoekers aan het centrum of de voorzieningen daar omheen. Het parkeren is gratis.

Stand van zaken

Informatieronde

In januari en februari 2018 zijn informerende gesprekken gevoerd met:

- de winkeliersvereniging
- de diverse VVE's in het Winkelcentrum
- de corporaties
- de eigenaar van het Winkelcentrum
- wijkstichting Stadshagen Totaal

Uit deze gesprekken concluderen we dat er draagvlak is voor uitbreiding van het Winkelcentrum.

Oprichting klankbordgroep

De betrokken partijen is gevraagd deel te nemen aan een klankbordgroep met als doel de gemeente te voorzien van input om te komen tot de juiste doelstellingen en uitgangspunten aangaande de uitbreiding. De klankbordgroep is al enkele keren bijeen geweest.

Bewoners- en ondernemersbijeenkomst

Op 7 maart 2018 is een bijeenkomst gehouden om de bewoners en ondernemers van Stadshagen te informeren over de voorgenomen uitbreiding en input te verkrijgen op het gewenste programma en aandachtspunten bij de uitbreiding. De avond was druk bezocht. Ruim 200 mensen waren aanwezig en hebben opmerkingen geplaatst. Bijgevoegd treft u een overzicht van de reacties (bijlage 1). Ook uit die reacties valt op te maken dat er draagvlak is voor uitbreiding van het Winkelcentrum.

Onderzoek naar omvang programma

Bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) is geselecteerd om onderzoek te doen naar de gewenste omvang van de uitbreiding, commerciële programma, passend bij een wijk die groeit naar ruim 30.000 inwoners (dus incl. het niet-prioritaire gebied). De resultaten van dit onderzoek zijn ter kennisname bijgevoegd (bijlage 2). DTNP concludeert dat een uitbreiding (incl. horeca) met een

bandbreedte van 5.150 tot 6.650 m² brutovloeroppervlak passend is bij de geprognosticeerde eindomvang van de wijk.

Massastudie

Een verkenning heeft plaatsgevonden naar de fysieke haalbaarheid van de uitbreiding op de beschikbare locatie en de ruimte om woningen toe te voegen en tevens het parkeren goed te regelen. Deze massastudie hanteren we intern als referentie tijdens de aanbesteding. Op basis van deze massastudie wordt nader onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling (bereikbaarheid en parkeren). De resultaten van dit onderzoek worden betrokken bij de aanbesteding.

Keuze aanbesteding

De uitbreiding wordt aanbesteed door de gemeente. De uitvraag zal door middel van een Europese aanbesteding op basis van een concurrentiegericht dialoog plaatsvinden. We zullen, op basis van selectiecriteria, 5 marktpartijen selecteren. Deze marktpartijen worden, met als input het Programma van Uitgangspunten (bijlage 3), gevraagd een visie uit te brengen op de uitbreiding waarover we in dialoog gaan. Op basis hiervan worden 3 partijen geselecteerd die wij vragen een schetsplan uit te werken en een bod op de grond te doen waarna we uiteindelijk één partij selecteren waarmee we toewerken naar een definitief plan. Deze keuze is gemaakt om maximaal te profiteren van de kennis en expertise van de markt en tevens een optimale uitkomst te garanderen. Bij de selectie van een marktpartij hanteren we gunningcriteria op de onderdelen programma, ruimtelijke invulling, samenwerking, duurzaamheid en financiën. We wegen daarmee ondermeer de wijze waarop partijen invulling geven aan de ambitie voor een energieneutrale ontwikkeling.

Uitgangspunten

Met de uitbreiding van het Winkelcentrum willen we inspelen op actuele thema's in de wijk. Thema's die reeds bekend zijn en thema's die naar voren komen uit de gesprekken met de klankbordgroep en reacties uit de wijk. De volgende thema's zijn nu in beeld:

- behoud van de hoogwaardige kwaliteit en eenheid van het centrum
- versterken van de ontmoetingsfunctie
- aandacht voor wind- en geluidsoverlast
- aandacht voor de bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeersmodaliteiten
- combineren met maatschappelijke ontwikkelingen zoals langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en werken bij huis (zzp)

De thema's zijn vertaald naar uitgangspunten aan de hand waarvan marktpartijen uitgedaagd worden om een passend plan te maken. De uitgangspunten zijn verwoord in bijlage 3. De uitgangspunten zien op de onderdelen: gewenst programma, ruimtelijke kaders, de ambities ten aanzien van duurzaamheid en de gewenste samenwerking.

Vervolg

Programma van Uitgangspunten – gereed: juni 2018

Er wordt verder gewerkt aan het Programma van Uitgangspunten. De gesprekken met de klankbordgroep en de input vanuit de bewoners- en ondernemersbijeenkomst worden hierin meegenomen. Het Programma van Uitgangspunten vormt de basis van waaruit marktpartijen gevraagd worden een visie uit te brengen.

Selectieleidraad – gereed: juni 2018

Om te komen tot de meest geschikte marktpartijen bij deze opgave wordt gewerkt aan een set criteria waar marktpartijen aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor het aanbestedingstraject (geschiktheidseisen). Bij het formuleren van de selectiecriteria worden de (financiële) omvang van de opgave en de programmatische opgave als uitgangspunten gehanteerd.

Inschrijvingsleidraad – gereed: juli 2018

Gekozen is voor een concurrentiegericht dialogo. Dat betekent dat marktpartijen aan de hand van uitgangspunten gevraagd worden een plan te ontwikkelen wat in diverse dialoogrondes aangescherpt wordt. Dit proces wordt uitgeschreven in de aanbestedingsleidraad en tevens worden de criteria op basis waarvan partijen in aanmerking komen voor een volgende rond uitgewerkt.

Gunning – gereed: maart 2019

Op basis van de gunningcriteria uit de aanbestedingsleidraad wordt een partij geselecteerd waarmee een overeenkomst wordt afgesloten.

Nieuw bestemmingsplan – gereed: maart 2020

Met de geselecteerde marktpartij wordt het plan uitgewerkt. Een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld passend bij het uitgewerkte plan. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan uw Raad voorgelegd.

Financiën

De uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen is opgenomen in de grondexploitatie Stadshagen zoals vastgesteld bij het MPV 2018. Uit de financiële toetsing van de massastudie valt op te maken dat het resultaat zoals opgenomen in de grondexploitatie haalbaar is. Marktpartijen worden uitgedaagd een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen en gelijktijdig een marktconforme grondbieding te doen.

Communicatie

- Gedurende het proces zal geregeld overleg plaatsvinden met de Klankbordgroep.
- Bewoners en ondernemers hebben input kunnen leveren en zullen uiteindelijk betrokken worden bij de uitwerking van de plannen. De bewoners en ondernemers worden geregeld geïnformeerd door berichten in de Vinexpress.
- De Winkeliersvereniging en corporaties nemen een bijzondere positie in. Zij hebben een direct belang bij de uitbreiding. De Winkeliersvereniging omdat de uitbreiding deels voorziet in hun behoefte en de corporaties omdat zij vanuit de claimverdeling voor de woningbouw in Stadshagen de ruimte hebben om appartementen boven de uitbreiding af te nemen. We betrekken hen dan ook bij de selectie van marktpartijen door hen om advies te vragen.
- U als raad zullen wij bij de reguliere voortgangsrapportages over de projecten informeren.

voorstel

Datum 15 mei 2018

Openbaarheid

Deze informatie nota voor de raad is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris