

Raadsplein besluitvormend

Datum 17 december 2018

onderwerp	Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Huizing, Gerard (2597)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Nieuwe belisnota Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone-Hanzeland Bijlage: 01 Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland Bijlage: 02 Mobiliteitsvisie Hanzeland Bijlage: Bewonersbelang Deventerstraatweg Strategische agenda 5 oktober 2018 v4 Bijlage: Presentatie strategische agenda spoorzone hanzeland - 8 oktober 2018 Bijlage: 20181023 procesmemo raad over SA Spoorzone-Hanzeland Bijlage: Inspraaktekst J. Hasselt - Voorzitter wijkvereniging Veeralleekwartier - Spoorzone Bijlage: korte terugblik debatrunde 19 november 2018- Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone- Hanzeland Bijlage: Memo beantwoording vragen raad over SA Spoorzone-Hanzeland

Voorgesteld besluit raad

Dictum is te groot, zie voorstel

Beslisnota voor de raad

Datum 27 november 2018

Openbaar

Onderwerp Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland
Versienummer 6

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Wim Korf / Gerard Huizing
Afdeling Project-, Programma- en Procesmanagement
Telefoon 06-51782236 / (038) 498 2597
Email W.Korf@zwolle.nl / JG.Huizing@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 Reserve Spoorzone

Bijlagen

01 Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland
02 Mobiliteitsvisie Hanzeland

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland als richtinggevend kader voor de doorontwikkeling van dit gebied en voor de uitwerking in deelgebieden (opstellen nota's van uitgangspunten en stedenbouwkundige verkenningen);
2. De ambitie om Spoorzone/Hanzeland te transformeren naar een nieuw gemengd stedelijk woon-werkgebied te onderschrijven en dit gebied aan te wijzen als de plek in Zwolle voor nationale en internationale initiatieven gericht op nieuwe economische dynamiek;
3. De volgende ontwikkelprincipes vast te stellen:
 - a) Realiseren stedelijk programma met een mix van functies gericht op wonen, werken en studeren voor 'nieuwe' stedelingen: kenniswerkers, studenten, jongeren, gezinnen (die centrumstedelijk willen wonen), kleine huishoudens van alle leeftijden met geringe auto-afhankelijkheid;
 - b) Toevoegen van ten minste 1000 woningen voor doelgroepen met een stedelijke leefstijl;
 - c) Benutten economische potentie van het gebied waarbij volop ruimte is voor innovaties in handel, technologie en logistiek met ondersteuning door onderwijs en onderzoeksinstituten;
 - d) Versterken fijnmazigheid van het gebied door middel van een netwerk van routes en plekken;
 - e) Creëren van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met een menselijke maat gericht op verblijven, ontmoeten en vergroening;
4. In te stemmen met de mobiliteitsvisie Hanzeland (bijlage 2) en de daarin opgenomen uitgangspunten:
 - a) Hanzeland is bereikbaar en toegankelijk voor alle modaliteiten;
 - b) Parkeren wordt slim opgelost op gebiedsniveau;

Datum 27 november 2018

- c) Spoorzone/Hanzeland biedt ruimte voor experiment;
- 5. In te zetten op de gebiedsgerichte aanpak van klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit;
- 6. In te stemmen met de uitwerking in deelgebieden en daarbij prioriteit te geven aan de gebieden Lurelui, District Z, Innovatiekwartier en Hanze Oost (met name Hanzebadlocatie);
- 7. Een krediet van € 600.000 beschikbaar te stellen voor zowel de afronding van de strategische agenda als voor de uitwerking en de invulling van de gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland in de tweede helft van 2018 en dit bedrag ten laste te brengen van de reserve Spoorzone;
- 8. Een krediet voor de uitwerking en de invulling van de gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland voor de periode na 2019 af te wegen bij de Perspectiefnota 2020.

Datum 27 november 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Station Zwolle is het tweede OV-knooppunt van Nederland. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in dit knooppunt en in het stationsgebied, en ook de komende jaren worden er nog veel projecten uitgevoerd om de OV-knoop beter te laten functioneren. Deze investeringen werken als katalysator op de gebiedsontwikkeling. Door de vaststelling van het Ontwikkelperspectief voor het Stationsgebied, het opstellen van de Visie op Hanzeland en het aantrekken van de markt, zien steeds meer partijen de potentie van Spoorzone/Hanzeland. Investeerders, ontwikkelaars en grondeigenaren melden zich bij de gemeente en willen concrete initiatieven ontplooiën. Dit vraagt niet alleen om een directe en actieve inzet van de gemeente maar ook om richting gevende uitspraken voor het vervolg. In de procesaanpak voor de gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland (raadsbesluit 3 april 2017) hebben wij deze strategische agenda aangekondigd. In het coalitieakkoord 2018-2022 hebben wij benadrukt dat wij blijven investeren in de ontwikkeling van de Centrumzone (Spoorzone, binnenstad en aanloopstraten).

De strategische agenda Spoorzone/Hanzeland beschrijft de gemeentelijke visie op het gebied en de ambities en de doelen die de gemeente wil bereiken. Het is een agenderend stuk dat niet gaat over stedenbouw en de precieze invulling van het gebied, maar wel over wat dit gebied voor Zwolle, voor de regio en voor Nederland kan betekenen. De agenda bevat de inhoudelijke kaders waarbinnen het gebied tot ontwikkeling kan komen. Dit zijn kaders op het gebied van programma (wonen, economie, onderwijs, cultuur en creativiteit), mobiliteit, duurzaamheid/klimaatadaptatie en stedelijkheid. De agenda vormt een startpunt voor het maken van plannen in de verschillende deelgebieden waar Spoorzone/Hanzeland uit bestaat.

Wij benadrukken dat het doel niet is om een blauwdruk te zijn voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente wil niet terugvallen in het oude patroon van een overheid die programmeert en zelf een gebied ontwikkelt. Organische gebiedsontwikkeling kan echter ook niet gestoeld zijn op pragmatiek of opportunisme. De nieuwe manier van gebiedsontwikkeling vraagt wel om regie van de overheid, zodanig dat de markt zich uitgedaagd weet om bij te dragen aan een duurzame transformatie van het gebied. En waarbij ook de inwoners van Zwolle actief worden uitgenodigd mee te denken en mee te werken aan het vervolg.

Beoogd effect

De strategische agenda Spoorzone/Hanzeland geeft duidelijkheid over de rol van de gemeente in de gebiedsontwikkeling, de ambities en de doelen die de gemeente nastreeft, het kader voor de ontwikkeling dat de gemeente wil hanteren en de fasering die de gemeente voor ogen heeft.

Argumenten

1.1 De strategische agenda maakt eerdere plannen voor het gebied en de stad concreter.

Deze strategische agenda is geen nieuw ruimtelijk plan, maar koppelt de ruimtelijke kansen aan economische ontwikkelingen en werkt deze uit met een strategie voor deelgebieden. Binnen het gebied wordt gezocht naar één visie en leidend thema, terwijl de deelgebieden elk andere ontwikkeltempo's en programmatische accenten hebben.

Deze strategische agenda gaat door op de weg die is ingezet met het Kwaliteitsboek Spoorzone (2015) en het Ontwikkelperspectief voor het Stationsgebied (2017). Toen het Kwaliteitsboek werd opgesteld, was er nog nauwelijks beeld van de programmatische invulling. Daarom is het Kwaliteitsboek alleen een ruimtelijk kader. Nu is er wel zicht op een haalbaar en logisch programma

Datum 27 november 2018

voor Hanzeland. Daarnaast zijn er duidelijk omschreven strategische opgaven die in dit gebied samenkomen, ten aanzien van klimaat, energie en de ontwikkeling van het centrumgebied. Hierdoor is het nu mogelijk om Spoorzone/Hanzeland zowel ruimtelijk als programmatisch te positioneren. Hiermee zorgen we voor een concretisering en verdieping van het Kwaliteitsboek en het Ontwikkelperspectief.

Spoorzone/Hanzeland wordt onderdeel van het tweestemmige centrumgebied (uitwerking strategische opgave en ambitie Omgevingsvisie, deel 1). De historische binnenstad, die samen met het moderne Spoorzone/Hanzeland en aanvullend aan elkaar, het hart van de stad vormen. De kwaliteiten van interactie, ontmoeting en verblijf zoals die in de binnenstad bestaan komen ook terug in Spoorzone/Hanzeland, maar dan met een heel andere invulling. Spoorzone/Hanzeland richt zich op een nieuwe stedelijkheid die Zwolle op deze schaal nog niet kent.

Het Engelenpad, met een aaneenschakeling van iconische plekken, is een prominent voorbeeld van het fysiek verbinden van beide gebieden. Openbaar programma en publiekstrekkingen worden zoveel mogelijk aan deze route gekoppeld.

2.1 Spoorzone/Hanzeland brengt ondernemerschap, onderwijs en overheid samen in een gemengd woon-werkgebied.

Spoorzone/Hanzeland biedt volop ruimte om nieuw programma toe te voegen om daarmee van dit gebied een levendig en stedelijk stadsdeel te maken. In het gebied zijn al onderwijs, bedrijven en overheidsinstellingen gevestigd. Door wonen, werken, leren en ontmoeten te mengen, komt er meer interactie. Interactie is een voorwaarde voor innovatie. Cultuur en creativiteit zijn belangrijke voorwaarden voor het maken van een innovatiedistrict. Daarbij wordt gezocht naar vormen die aanvullend zijn op het culturele aanbod in Zwolle. De industriële setting biedt mogelijkheden in tijdelijkheid. Daarnaast is er ruimte voor initiatieven uit de Zwolse culturele sector, zoals het initiatief van Museum de Fundatie en Cibap om in de Spoorzone een nieuw concept voor cultuur en onderwijs te ontwikkelen.

Waar Zwolle groot is geworden als handelsstad als onderdeel van het Hanzenetwerk, wordt Spoorzone/Hanzeland de plek voor toekomstige innovaties in de manier waarop wij handel drijven. Eén van deze speerpunten is innovatie en verbinding. De Spoorzone is het hart van de regio. Hier presenteert de regio het beste van zichzelf. Grote bedrijven uit de regio worden zichtbaar in Spoorzone/Hanzeland. Spoorzone/Hanzeland richt zich op innovatie in de handel, in de breedste zin van het woord.

De mix van de Zwolse economie is geschikt voor dit type innovatiemilieu. Een mix van startups, scale-ups en grown-ups die elkaar versterken en uitdagen. Spoorzone/Hanzeland is hun centrum.

Vernieuwingen in de hele keten van handel worden in Spoorzone/Hanzeland gevierd en verbreed tot i-commerce, met de i van informatie, innovatie en interactie. Technologie, handel, design, productontwikkeling, distributie en logistiek komen met i-commerce samen en Zwolle wordt hierin dé hub van Nederland.

Onderwijs vormt de onderlegger voor de innovatie. En ook hierin is het gebied uniek. Hogeschool Windesheim is al aanwezig in het gebied, evenals AOC De Groene Welle. Door de ligging van bij het station biedt Hanzeland een ontmoetingsplek voor studenten van onderwijsinstellingen in de stad en de regio, tot aan Twente University toe.

Spoorzone/Hanzeland brengt ondernemerschap, onderwijs en overheid samen in een gemengd woon-werkgebied. Bedrijfsleven, onderwijs en overheid werken in het gebied samen. I-commerce, nieuwe vormen van distributie, nieuwe hybride vormen van online en offline retailers.

Het beoogde economisch gebiedsprofiel van Spoorzone/Hanzeland is ook gericht op het versterken van de (inter)nationale positie van Zwolle. De betekenis die Eindhoven heeft voor het zuiden heeft

Datum 27 november 2018

Zwolle voor het noorden en noordoosten van Nederland. Spoorzone/Hanzeland is in Zwolle de plek waar de nieuwe economische dynamiek zich concentreert. Op een uurtje met de trein van de Zuidas, Schiphol en Utrecht en met kansen voor internationale treinverbindingen naar het Duitse achterland. Met deze positionering wordt Zwolle steeds aantrekkelijker voor een steeds grotere groep mensen, juist als stad die ook goed is verbonden met de bijzondere kwaliteiten van het landschap in de omgeving.

3.1 Spoorzone/Hanzeland richt zich op nieuwe stedelingen

Het mengen van functies zorgt ervoor dat mensen elkaar makkelijker ontmoeten. En het zorgt voor levendigheid en dynamiek, ook buiten kantooruren. Het betekent dat zowel in het woon- en werkprogramma als in het gebruik van de overige ruimte een brede mix het doel is. We streven naar menging in gebouwen en binnen het gebied.

De doelgroep van de nieuwe stedeling is ook een diverse groep en richt zich niet op een bepaalde leeftijd, klasse of inkomensgroep. Wat de doelgroep bindt, is de behoefte aan de dynamiek van een stedelijke omgeving en voorzieningen binnen handbereik.

Innovatie vloeit voort uit interactie. Om de economie te versterken en innovatiever te maken zijn nieuwe soorten werkmilieus nodig, waarbij interactie het sleutelwoord is. Plekken waar ondernemers, bewoners, studenten elkaar ontmoeten en elkaar inspireren. Een kraamkamer van goede ideeën en innovatie. Zo transformeert Hanzeland van een zakenbuurt 'achter het station' naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. De bourgondische consumptieve binnenstad krijgt een 'productieve' aanvulling. Hanzeland wordt net zoals de binnenstad een fijnmazige en menselijke plek met een rijke functiemenging. Maar waar de Zwolse binnenstad zich vooral richt op consumenten (winkelen, horeca) in een warme en historische omgeving, richt Hanzeland zich op productiviteit (werken, leren, maken, groeien, innoveren) met een rauw en industrieel randje.

3.2 Voor wonen is in Spoorzone/Hanzeland volop plek.

Wonen is een voorwaarde voor de gewenste interactie, zoals interactie een voorwaarde is voor innovatie. Gemengde woon-werkgebieden zorgen voor extra dynamiek. De bevolking van Zwolle blijft groeien en het aantal huishoudens groeit nog sneller. Eén- en tweepersoonshuishoudens nemen de komende jaren een steeds prominentere plek in op de Zwolse woningmarkt. Deze groepen hebben meer dan gezinnen een voorkeur voor een stedelijke woonomgeving met veel actie in de buurt. Het gaat om studenten, jongeren en samenwonende stellen, maar ook de empty-nesters zijn een snel groeiende doelgroep voor Zwolle.

Deze jongere en oudere doelgroepen hebben gemeen dat ze een hoge mate van vrijheid hebben en graag dingen buitenshuis doen. Een café op de hoek, een bioscoop en theater op loopafstand. Mobiliteit hangt niet af van een eigen auto, maar met het station en de stad om de hoek en een deelauto in de buurt is mobiliteit een service. Dit gaat niet alleen op voor mobiliteit, maar is een bredere ontwikkeling in stedelijke woonmilieus. Met hogere dichtheden en minder privéruimte komt meer van het leven in de collectieve en openbare ruimte terecht. Een koffiebar wordt een werkplek en het hotel om de hoek een logeerkamer. Studenten delen een daktuin en de wasserette, en er ontstaat een bijzondere gemeenschap rond een gezamenlijk beheerd binnenhof met gezinnen.

Om de gewenste stedelijkheid te krijgen, zijn minimaal 1000 extra woningen nodig in het gebied. De bewoners zorgen voor levendigheid. Het gebied heeft de potentie voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

Datum 27 november 2018

3.3 Fijnmazig netwerk van routes/pleinen en hoogwaardige openbare ruimte versterken interactie

De publieke ruimte is essentieel voor het economisch functioneren van een stedelijk gebied. Die publieke ruimte bestaat uit levendige pleinen en parken met onder meer cafés en restaurants. Ze vormen gezamenlijk een interactiemilieu dat van oudsher te vinden is in het centrum van steden, met wonen en werken in hoge dichtheden. Het zijn plekken waar een typisch stedelijke diensten economie floreert: kleinschalig, gespecialiseerd, creatief en kennisintensief. Een economie die draait op continue innovatie.

Ontmoeting en interactie ontstaat als mensen zich prettig en veilig voelen. Dat ontstaat als er ruimte is voor contact, als er verbinding is tussen binnen en buiten en als de mens uitgangspunt is voor de maat. Enerzijds vraagt dit om een actieve en afwisselende programmering van de plinten en openbare ruimte. Anderzijds vraagt dit om een fijnmazig netwerk van pleinen, straten en steegjes, met een passende korrelgrootte en schaal. Alle plekken zijn bereikbaar voor alle modaliteiten, maar het primaat ligt bij de fietser en de voetganger. Automobilisten kunnen comfortabel parkeren aan de randen en daar te voet of per deelfiets verder. Kleinschaligheid in een grootstedelijke ontwikkeling.

4.1 Binnen mobiliteit ligt de focus de komende jaren op anticiperen en meebewegen

De strategische agenda beschrijft de positionering van de Spoorzone als (inter)nationale hub en regionale hub. Met deze positionering wordt Zwolle steeds aantrekkelijker voor een grotere groep mensen. Deze potentie willen wij verder uitnuttten. Uit gesprekken met onder meer de Economic Board Regio Zwolle bleek veel vertrouwen in de aantrekkingskracht van een vernieuwde stationsomgeving voor (inter)nationale kantoren en bedrijven. Richting het rijk willen wij onze ambities neerleggen om de spoorverbindingen met het internationale achterland te verbeteren.

De doorontwikkeling van het gebied, het spoor en het station heeft betrekking op meerdere schaalniveaus: (inter)nationaal, regionaal en stedelijk. Er is sprake van een gebied dat goed toegankelijk en bereikbaar moet zijn voor alle modaliteiten. De ontsluiting van het gebied en de bereikbaarheid van het station heeft een directe relatie met deze schaalniveaus. En het OV-knooppunt heeft een belangrijke waarde en positie in het regionale en (inter)nationale netwerk. Deze schaalniveaus moeten alle in ogenschouw genomen worden in het mobiliteitsconcept voor dit gebied. We houden daarbij vast aan het uitgangspunt dat we oog hebben voor alle vormen van vervoer. Daarbij kijken we scherp naar het karakter van het gebied: wat is het dominant gebruik en wat betekent dat voor de mobiliteit? Samen met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden onderzoeken wij de mogelijkheden in Spoorzone/Hanzeland voor alle vervoersmodaliteiten.

Mobiliteit heeft een wederkerige relatie met de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het gebied. Verbetering van de infrastructuur en de verbindingen kan dienen als aanjager voor ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkeling kan consequenties hebben voor het gebruik van de infrastructuur.

Naast een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied is één van onze uitgangspunten ook dat het parkeervraagstuk slim wordt opgelost op gebiedsniveau. Daarbij is er oog voor zowel de belangen van huidige en toekomstige bewoners, OV-gebruikers, woon-werkverkeer en kort parkerende zakelijke bezoekers. Gestreefd wordt naar maximale uitwisseling van parkeervoorzieningen, zowel publiek als privaat. Het gebruik van innovatieve technieken zoals slimme slagbomen wordt gestimuleerd om uitwisseling van gebruik mogelijk te maken.

Datum 27 november 2018

De ontwikkeling van Hanzeland vindt plaats in een context van tal van trends en ontwikkelingen. Sommige daarvan lijken zich de komende jaren door te zetten, zoals doorgaande verstedelijking en vergrijzing. Ook de groei van de mobiliteit van zowel openbaar vervoer, fietsverkeer als autoverkeer zet nog steeds door. Andere ontwikkelingen zijn minder eenduidig. Er zijn tal van ontwikkelingen in de technologie, ICT en data (Smart Mobility) en de deeleconomie, waarvan lastig te voorspellen is welke impact ze zullen hebben op het stedelijk leven en op de mobiliteit. Duurzaamheid wordt steeds belangrijker en heeft een relatie met andere ambities zoals klimaatadaptatie en energietransitie. Dit gebied is heel geschikt om juist als proeftuin te dienen voor het inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Tegelijkertijd is er ook de notie dat de focus binnen mobiliteit de komende jaren moet liggen op anticiperen en meebewegen. Flexibiliteit in de netwerken dus om hierop in te kunnen spelen.

5.1 Spoorzone/Hanzeland biedt ruimte om ambities voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit waar te maken

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een strategische opgave voor Zwolle. De ambities voor deze opgave zijn als volgt verwoord:

- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer.
- Zwolle verzilvert de kansen die klimaatbestendige ontwikkeling biedt en draagt daarmee bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling.

Hanzeland biedt ruimte om deze ambitie waar te maken. Er is letterlijk braakliggend gebied dat ontwikkeld gaat worden. Maar ook de bestaande bebouwing is toe aan groot onderhoud, wat kansen biedt. De ontwikkelingen bij het station maken het mogelijk om ingrepen te doen met een iconisch karakter. Daar kan Zwolle zichtbaar maken hoe het de publieke ruimte aanpast aan de klimaatsverandering. Hanzeland ervaart al de gevolgen van de klimaatverandering. Op hete zomerdagen is het op het Lübeckplein acht graden Celsius warmer dan in de binnenstad. Hanzeland biedt daarnaast ruimte om problemen met wateroverlast in Assendorp op te lossen, door de groen-blauwe structuur te herstellen.

Het station en het spoor behoren tot de vitale infrastructuur van de stad en de regio. In geval van een calamiteit moet dit gebied bereikbaar zijn en droog blijven. De extra verbindingen over het spoor dienen niet alleen de ontwikkeling van het gebied, maar ook de bereikbaarheid van het station in geval van een calamiteit. Het NS-terrein aan de zuidzijde ligt op een veilige hoogte en daarmee van belang in geval van een overstroming. Van hieruit kunnen mensen en goederen in veiligheid en naar de juiste bestemming gebracht worden.

Voor Hanzeland zijn de klimaatambities vertaald in de volgende uitgangspunten:

- Het hitteniveau in Hanzeland is gelijk aan het comfortabele niveau van de binnenstad.
- Hanzeland is waterrobuust en helpt omliggende gebieden hun water kwijt te raken. Het is verweven met het groen-blauwe netwerk.
- Het herstel van stedelijk weefsel in Hanzeland draagt bij aan een robuuste vitale infrastructuur.

Energietransitie

Zwolle heeft haar energieambitie beschreven in het ambitiesdocument 'Zwolle geeft je energie'. De hoofdambitie is:

- Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn.

Afgeleid van deze hoofdambitie zijn drie nevenambities:

- In 2025 is de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 met 25% gereduceerd.

Datum 27 november 2018

- In 2025 wordt 25% van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt.
- De energietransitie zetten we in als katalysator voor economische groei.

Deze ambities worden uitgebreid toegelicht in het ambitiedocument.

Hanzeland/Spoorzone biedt veel kansen om bij te dragen aan deze ambities. De ambities kunnen makkelijk vertaald worden naar dit gebied:

- Hanzeland energieneutraal is uitgangspunt.

Hanzeland heeft uitsluitend platte daken. Deze kunnen gebruikt worden voor zonne-energie en vergroening. Groene daken en groene gevels zorgen voor een betere isolatie. Een deel van Hanzeland is al aangesloten op een warmtenet. Dit warmtenet kan worden uitgebreid bij nieuwe ontwikkelingen en voorzien van duurzaam opgewekte warmte, zoals biomassa en op langere termijn geothermie. In Hanzeland kan geëxperimenteerd worden met de opslag van energie. De ligging bij het OV-knooppunt biedt alle mogelijkheid voor innovatie met mobiliteit en elektrisch vervoer.

Circulaire economie

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities genoemd:

- Efficiënter omgaan met grondstoffen en daartoe initiatieven stimuleren en faciliteren;
- MKB in staat stellen en ondersteunen de slag te maken en de kansen te benutten;
- Zwolle maximaal laten profiteren van de innovatie in de economie als gevolg van de transitie naar circulariteit. Enerzijds als aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven die circulair zijn of bezig zijn/gaan om dat te worden. Anderzijds omdat bedrijven die circulair zijn behoefte hebben aan bedrijven en dienstverleners die een rol vervullen in de circulaire kringlopen.

Een concrete vertaling van deze stedelijke ambities naar Spoorzone/Hanzeland heeft nog niet plaatsgevonden maar dit wordt bij de verdere uitwerking van de strategische agenda opgepakt.

6.1 Transformatie en verdichting geven een nieuwe toekomst aan Spoorzone/Hanzeland

Na transformatie kenmerkt Spoorzone/Hanzeland zich door een rijke diversiteit aan sferen en functies. Opgeteld maken ze Spoorzone/Hanzeland een unieke plek in de stad. Niet alleen in diversiteit, maar juist in wat het gebied als één samenhangend geheel bindt.

Het gebied transformeert op verschillende niveaus:

- Hanzeland: van gesloten en geïsoleerd naar open, gemengd en verbonden;
- Deelgebieden: per deelgebied betekent dit iets anders, maar de principes van openen, verbinden en mengen komen in elk deelgebied terug;
- Gebouwniveau: bestaande gebouwen transformeren, nieuwe gebouwen worden toegevoegd, er wordt nauwelijks vastgoed gesloopt of vervangen. Ook op gebouwniveau zijn vernieuwende mengvormen mogelijk.

De link tussen de verschillende niveaus is een sterke ruimtelijke drager in de openbare ruimte, die verbindt, zowel binnen Spoorzone/Hanzeland als verbinding tussen Spoorzone/Hanzeland en de omgeving.

6.2 Uitwerking vindt samen met stakeholders plaats per deelgebied

Met de strategische agenda geeft de gemeente de lange termijnvisie aan voor het gebied. Hierin wordt ook duidelijk dat het gebied een grote hoeveelheid aan bewoners, gebruikers, bezoekers en eigenaren kent. Spoorzone/Hanzeland als gebied is te groot, en de opgave per deelgebied te divers om voor het gehele gebied één strategie te hanteren. Daarom wordt gewerkt met deelgebieden. Op dat niveau kan het gesprek tussen de gemeente, de omwonenden en de partners in de ontwikkeling en transformatie op een goede manier worden gevoerd.

Datum 27 november 2018

De strategische agenda beschrijft per deelgebied de identiteit, de ingrepen op korte en langere termijn, het programma en de strategie.

Het gaat om de volgende deelgebieden:

1. Het Engelenpad
2. District Z
3. Innovatiekwartier
 - o De Werkplaatsen
 - o De Westerlaan
 - o Campus W
 - o De Hanzehoven
4. De Lurelui
5. Deventerstraatweg
6. Hanze Oost
7. Hanzebuurt

Bij de fasering en prioritering spelen de volgende overwegingen een rol:

1. In welke mate geven bepaalde ontwikkelingen een impuls aan de gebiedstransformatie? (vliegwiel)
2. Aan welke functies is op korte termijn behoefte en in welk deelgebied?
3. Waar zit de energie?
4. Waar zitten de lastigste vraagstukken, bijvoorbeeld als het gaat om omgevingsacceptatie of beweging van gebouweigenaren?
5. Welke ontwikkelingen vragen om significante investeringen door de overheid in bijvoorbeeld verbindingen?
6. Zijn er ontwikkelingen die zo interessant zijn dat ze financieel kunnen bijdragen aan de kosten die de overheid moet maken in organisatie, infrastructuur en/of de openbare ruimte?

Mede op basis van deze overwegingen stellen wij voor de prioriteit te leggen bij de gebieden Lurelui, District Z, Innovatiekwartier en Hanze Oost (met name Hanzebadlocatie).

Risico's

De strategische agenda heeft een hoog ambitieniveau. Het tempo waarmee dat niveau kan worden gerealiseerd is niet alleen afhankelijk van de investeringen van betrokken derden, zoals ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars maar ook van de beschikbare gemeentelijke middelen. Het uitblijven van particuliere initiatieven en/of het niet beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen leidt tot stagnatie in de gebiedsontwikkeling.

Financiën

De raad heeft op 22 januari 2018 het Investeringsbesluit Spoorzone 2013 geactualiseerd en ingestemd met de tot en met 2021 te realiseren bouwopgaven uit het Ontwikkelperspectief voor het Stationsgebied en daarmee samenhangende algemene projectkosten.

Bij de uit de strategische agenda voortvloeiende ingrepen in de openbare ruimte en de aanleg van nieuwe verbindingen gaat het de komende 5 tot 10 jaar om omvangrijke investeringen. De noodzakelijke en de wenselijke investeringen worden globaal geraamd op in totaal circa € 55 miljoen. Daarnaast vraagt het aanjagen en sturen van de gebiedsontwikkeling voortdurend om inzet van de eigen organisatie. De verwachting is dat dit zich vooral indirect terugverdient. Als het gebied beter functioneert, draagt dat bij aan het beter functioneren van de Zwolse en regionale economie.

De kosten van de regie door de gemeente, alsmede de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en binnenplanse werkzaamheden worden deels verhaald op de initiatiefnemers/eigenaren van de



Datum 27 november 2018

gebouwde en te bouwen omgeving. Omdat de gemeente weinig grond bezit zal gebruik worden gemaakt van anterieure-, exploitatie- en posterieure overeenkomsten. Momenteel loopt een verkenning naar het inrichten van een gebiedsfonds en/of alternatieve financieringsmodellen.

De nog niet gedekte plan- en overheadkosten worden voor de komende periode (4,5 jaar) geraamd op circa € 4,7 miljoen. Daarvan is maximaal circa € 1,1 miljoen uiteindelijk verhaalbaar op private ontwikkelingen. Voor de afronding van de strategische agenda en voor de verdere uitwerking en invulling van de gebiedsontwikkeling in de tweede helft van 2018 wordt een krediet van € 600.000 aangevraagd. De bedrag wordt ten laste gebracht van de reserve Spoorzone.

Het krediet van € 600.000 voor de uitwerking en de invulling van de gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland in 2019 is beschikbaar gesteld bij de vaststelling van de begroting 2019. Het benodigde budget voor de periode na 2019 wordt afgewogen bij de Perspectiefnota 2020.

Communicatie

De strategische agenda is een agenda op hoofdlijnen. De inhoud van deze agenda is gemaakt aan de hand van tal van interne en externe consultaties, waaronder de Economic Board Regio Zwolle.

Deze agenda gaat voor veel mensen pas leven bij de uitwerking. Dan worden de ambities concreet. Daarom vindt de uitwerking ervan plaats met meer partijen en in deelgebieden. Deze agenda is bedoeld als startpunt voor het gesprek met de omgeving (inclusief omliggende wijken). Bij de uitwerking van de deelgebieden willen we (toekomstige) bewoners, ondernemers, werkers, studenten en andere belanghebbenden actief betrekken. Zo is het ook afgesproken bij de vaststelling van het Kwaliteitsboek Spoorzone.

Bewoners van omliggende wijken (Veerallee en Assendorp) zijn nu al actief betrokken en deze betrokkenheid wordt bij de verdere uitwerking gecontinueerd dan wel geïntensiveerd. Dit geldt ook voor organisaties/instellingen die op stedelijk niveau actief zijn en die hun ambities in Spoorzone/Hanzeland willen realiseren.

Vervolg

De strategische agenda wordt op deelgebied niveau uitgewerkt met veel aandacht voor de rol die direct betrokken partijen kunnen en willen aannemen.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2018
Kenmerk	47814
Onderwerp	Strategische Agenda gebiedsontwikkeling Spoorzone/Hanzeland

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 11-09-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2018,

de voorzitter,

de griffier,