

Raadsplein besluitvormend

Datum 24 augustus 2015

onderwerp Ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle
portefeuillehouder Ed Anker
informant Ekelenkamp, JW (Arjan) 2322
eenheid/afdeling Ontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle.

Informatienota voor de raad

Datum 24 juni 2015

Onderwerp	Ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle
Versienummer	V0.3

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Arjan Ekelenkamp
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OWV
Telefoon 038 498 2322
Email a.ekelenkamp@zwolle.nl
Bijlagen 01 Ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle.

Datum 24 juni 2015

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De gemeente Zwolle en de provincie Overijssel hebben in het voorjaar van 2012 samen vastgesteld dat de Spoorzone de prioritaire ontwikkellocatie in Zwolle en de regio is. Een nieuw stedelijk programma wordt eerst onderzocht op de vraag of het een bijdrage kan leveren aan het invullen van de ambities van de Spoorzone. De OV-knoop en de directe omgeving hebben alle ingrediënten in zich om een duurzaam, toekomstvast en vooral ook mooi nieuw stadsdeel te worden. De cijfers van de Spoorzone/Hanzeland zijn nu al indrukwekkend: 200.000 m2 kantoren, 8000 arbeidsplaatsen, 20.000 studenten die zich door het gebied bewegen, straks 60.000 reizigers per etmaal.

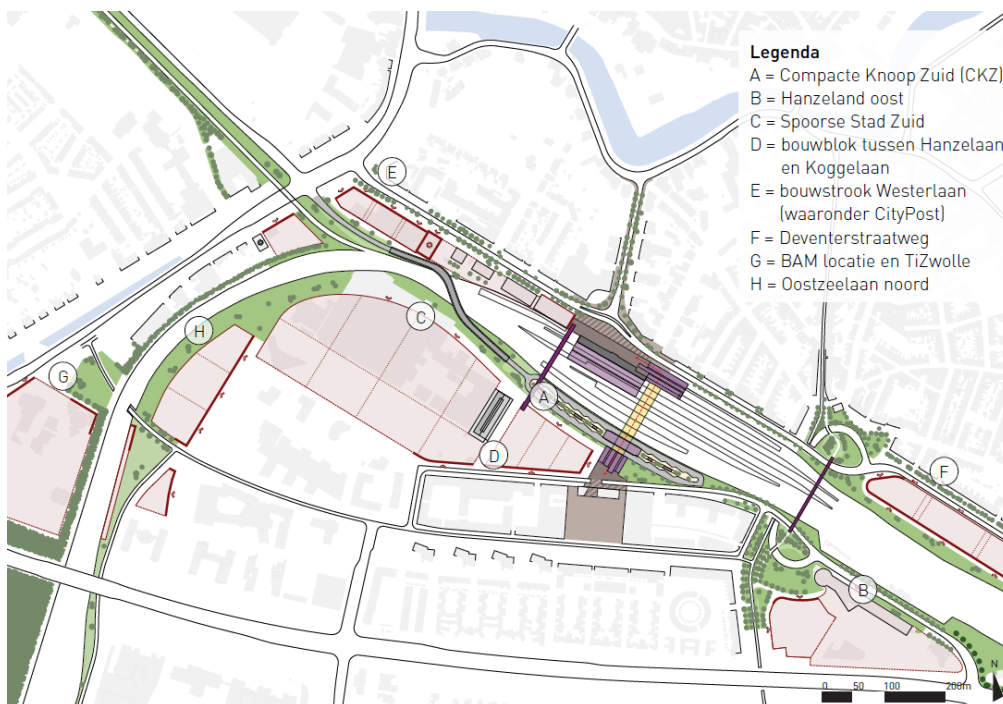


Figuur 1: scope Spoorzone

In het onlangs vastgestelde Kwaliteitsboek Spoorzone is het toekomstbeeld van de Spoorzone als volgt neergezet:

“een levendige, multimodale vervoersknoop van landsdelig en nationaal belang, en een ruimtelijk – economisch kerngebied met betekenis op alle schaalniveau’s: nationaal, landelijk, stedelijk en lokaal. Een gebied met grote ontwikkelkansen, waar de OV-bereikbaarheid de trigger is geworden voor topvoorzieningen op zakelijk, cultureel, onderwijs-, zorg- en ontmoetingsniveau. Een gebied waar het nieuwe wonen, het nieuwe werken, het nieuwe recreëren samen komen. Een gebied waar oude gebouwen een nieuw leven hebben gekregen, en aangevuld zijn met nieuwe gebouwen. Een multifunctioneel gebied met meervoudig ruimtegebruik, met mogelijkheden voor ontmoeting, voor verpozing, voor kortdurend of permanent werken, voor innovatie en creativiteit. Een gebied waar Zwollenaren, en mensen uit binnen- en buitenland graag komen. Een gebied dat bij aankomst een herkenbaar visitekaartje is voor stad en provincie”.

De laatste jaren is het besef gegroeid dat bij grote en complexe stedelijke projecten een dichtgetimmerd stedenbouwkundig plan of masterplan niet meer het geëigende instrument is. De Spoorzone is zo'n project. Het maken het Kwaliteitsboek was dan ook de zoektocht om een nieuwe planvorm te vinden, een document dat ruimte laat en de tijd toelaat, maar toch kwaliteiten benoemt. In het Kwaliteitsboek Spoorzone zijn daarom de structuurlijnen en knooppunten in de openbare ruimte in de Spoorzone neergezet in hun functionele en ruimtelijke kwaliteiten. Dat is het geraamte dat langdurig en betekenisvol stimulans en context geeft aan de ontwikkelingen per ontwikkellocatie (zie figuur 2). De partners provincie, gemeente, NS en ProRail vertrouwen erop dat hun investeringen in het treinstation, het busstation en de openbare ruimte gevolgd zullen worden door initiatieven van andere belanghebbenden en belangstellenden om te investeren in vastgoed en programma's.



Figuur 2: ontwikkelgebieden conform Kwaliteitsboek Spoorzone.

Van programmeren naar stimuleren

De ontwikkelopgave van de Spoorzone bestaat uit het inzetten van een mix van oude en nieuwe bebouwing om onverwachte combinaties van gebruikers en ondernemers te verleiden en de Spoorzone zo te transformeren tot interessant gemengd stedelijk gebied. Verplaatsen, verblijven, werken, studeren en wonen gaan elkaar toekomstbestendig versterken waardoor de Spoorzone haar aantrekkelijkheid verbetert. Het vooraf bedenken (programmeren) welke functies met welke metrages waar gaan komen is niet meer van deze tijd. Invulling is voor een groot deel afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen of particulieren. Daarom worden er bewust nu geen harde keuzes gemaakt voor locaties en bestemmingen in het gebied. Het nieuwe Zwolse beleid gaat uit van stimuleren en faciliteren van initiatieven. Gebiedsontwikkeling sturen we dan ook aan als een **proces**.

Denken én doen

Dit proces kenmerkt zich door te denken én vooral te doen (bijlage 1). Zo stellen we een afwegingskader op en faciliteren we tijdelijke dan wel structurele initiatieven. We doen ook aan placemaking, een methode om de Spoorzone nog meer op de kaart te zetten. In de denkklijn stellen we plannen op voor onder andere communicatie, marketing & acquisitie. En omdat we initiatieven willen faciliteren en stimuleren, denken we na op welke wijze we het gemeentelijk instrumentarium daarvoor kunnen inzetten.

Kernboodschap

In de ontwikkelingsstrategie (bijlage 1) staat beschreven hoe we het proces gebiedsontwikkeling vorm en inhoud willen geven. We zetten Spoorzone verder op de kaart en nodigen de NS en andere partijen en bewoners uit om via (ruimtelijke) initiatieven te komen tot feitelijke gebiedsontwikkeling en investeringen in het gebied. Doel is uiteindelijk het realiseren van een levendig en duurzaam stadsdeel. Hierbij is aansluiting gezocht bij de afspraken uit het bestuursakkoord tussen provincie Overijssel en de gemeente Zwolle. De ontwikkelstrategie is ambtelijk en bestuurlijk afgestemd met de provincie en de provincie kan zich vinden in de strategie. De gemeente voldoet hiermee aan de bestuursovereenkomst. In het zogenaamde Monitoringsoverleg (d.d 10 juni 2015) is dit inmiddels bestuurlijk bekrachtigd. Na formele vaststelling door gemeente en provincie, pakken we de gebiedsontwikkeling zo spoedig mogelijk verder op met onze partners NS en ProRail als ook met andere actoren in de Spoorzone. Figuur 1 geeft het hele gebied Spoorzone aan (van Bam tot Boni). Figuur 2 duidt de ontwikkelgebieden zoals beschreven in het vastgestelde Kwaliteitsboek Spoorzone.

Consequenties

De ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling past in de financiële kaders van het investeringsbesluit Spoorzone van 30 september 2013. De middelen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het maken van een ontwikkelingstrategie. Voor de feitelijke uitvoering is financiering buiten het investeringsbesluit om noodzakelijk. Deze middelen zullen creatief bij elkaar moeten komen in een mix van publieke en private financiering.

Voor het ontwikkelen van een nieuw levendig stadsdeel zijn we sterk afhankelijk van allerlei andere actoren die de gebiedsontwikkeling moeten realiseren. Per concrete ontwikkeling zullen afspraken worden gemaakt over de kosten en risico's. Het kan dan voorkomen dat een nieuw ruimtelijk initiatief vraagt om aanvullende investeringen in de openbare ruimte die niet volledig via kostenverhaal gerealiseerd kunnen worden. In dat geval zullen we moeten bepalen of we hieraan wel of niet willen meewerken. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met NS en ProRail wordt afgesproken dat voor de potentiële gebiedsontwikkelingsprojecten van de NS op projectniveau afspraken zullen worden gemaakt over de kosten en risico's en welke partij de risicodragers zal zijn. Deze afspraken zullen per concrete ontwikkeling worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

Tot slot: de gemeente heeft nauwelijks eigendomsposities en loopt hierdoor met gebiedsontwikkeling relatief gezien weinig tot geen financiële risico's. De spoorzone is immers geen actieve gemeentelijke grondexploitatie met heel veel gronden tegen hoge (rente)lasten e.d.

Communicatie

De Spoorzone willen we verder op de kaart zetten. We zullen partijen en bewoners in het gebied op korte termijn actief uitnodigen om hun bijdrage te leveren aan de gebiedsontwikkeling en te investeren in een levendig en duurzaam stadsdeel.

voorstel

Datum 24 juni 2015

Vervolg

De voortgang van de gebiedsontwikkeling zal onderdeel worden van de rapportages in het kader van het Monitoringsoverleg tussen provincie en gemeente. Vanzelfsprekend zal de uitvoering van de gebiedsontwikkeling worden gemonitord en wordt de ontwikkelstrategie waar nodig bijgesteld. In de rapportages besteden we aandacht aan de behaalde successen, eventuele knelpunten en bijstellingen van de ontwikkelstrategie. Deze rapportage vindt twee keer per jaar plaats.

En verder zullen per concrete ontwikkeling afspraken worden gemaakt over de kosten en risico's. In geval van potentiële NS projecten worden de afspraken vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met NS en ProRail.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Ontwikkelstrategie gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 23-06-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 augustus 2015,

de voorzitter,

de griffier,