



Raadsvoorstel

Datum 1 april 2025

Onderwerp Gebiedsvisie centrum Aa-landen
Versienummer 12

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen is opgesteld door de gemeente Zwolle, in nauwe samenwerking met alle grondeigenaren in het gebied. Ook heeft participatie plaatsgevonden met gebiedspartijen, belangenorganisaties, bewoners en omwonenden volgens de 'Hanza!'-methode.

Deze visie bouwt voort op de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle, de gebiedsvisie Zwartewaterallee, en de Startnotitie Centrum Aa-landen. Daarnaast draagt de gebiedsvisie met de ontwikkeling van woningen bij aan de Zwolse woningbouwopgave. De betaalbaarheidsagenda wordt gevolgd. De gebiedsvisie zet nadrukkelijk in op bouwen voor doorstroming, zodat de relatief verouderde wijk Aa-landen kan verjongen.

Het doel is dat Centrum Aa-landen het hart en huiskamer van de wijk wordt, met een verbeterde verblijfskwaliteit, ontmoetingsmogelijkheden en een gevarieerde mix van woningen, zorgvoorzieningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aansluitend bij de identiteit van de wijk en bijdraagt aan de doelstelling op meer woningen voor doorstroming.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Centrum Aa-landen (2025)
2. Achtergrondinformatie Aa-landen (2025)
3. Woononderzoek Companen (2022)
4. Verkeersonderzoek Bonotraffics (2024)
5. Participatiejournaal Gebiedsvisie Centrum Aa-landen
6. Gebiedsvisie Zwartewaterallee, buro MA.AN (2021)
7. Planning op hoofdlijnen Centrum Aa-landen

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De 'Gebiedsvisie Centrum Aa-landen' vast te stellen
2. In te stemmen met de voorgestelde programmawijziging ten opzichte van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee van 300 naar circa 400 woningen en de verhouding goedkoop-midden-duur te



Datum 1 april 2025

wijzigen van 40-60-0 naar 30-40-30 en het volgen van de betaalbaarheidsagenda Zwolle (50 procent van het woonprogramma is betaalbaar).

3. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van 1.420.000 euro voor de planbegeleiding om van de gebiedsvisie te komen tot Ruimtelijk Ontwikkelingsplan(nen) (ROP) en dit voorbereidingskrediet als volgt te dekken:
 - a) 1.025.000 euro uit de incidentele middelen van strategische investeringsagenda (SIA)
 - b) 395.000 euro uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal. Dit betreft 486.000 euro minus 90.000 dekking binnen reeds vastgesteld krediet.
4. Kennis te nemen van het participatiejournaal in bijlage 5.

Inleiding

Centrum Aa-landen is één van de vijf deelgebieden van de gebiedsvisie Zwartewaterallee, welke u op 23 november 2020 heeft vastgesteld. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Zwartewaterallee heeft u het besluit genomen dat voor het deelgebied Centrum Aa-landen een aparte Gebiedsvisie moest worden opgesteld in samenwerking met de eigenaren in het gebied, inclusief de woningcorporatie SWZ.

Tussen de Zwartewaterallee, de Rijnlaan en de Merwedelaan ligt winkelcentrum Aa-landen. Hier ligt een kans om een programma toe te voegen dat aanvullend is op de bestaande voorzieningen door wonen toe te voegen en maatschappelijke functies te vernieuwen. Ook de verblijfskwaliteit wordt verbeterd. Het doel is dat het gebied het hart en huiskamer van de wijk wordt, met een verbeterde verblijfskwaliteit, ontmoetingsmogelijkheden en een gevarieerde mix van wonen, zorg, werken en maatschappelijke voorzieningen, aansluitend bij de identiteit van de wijk.

Met het bouwen van circa 400 woningen levert Centrum Aa-landen een bijdrage aan de Zwolse woningbouwopgave. Daarnaast zal er nieuwbouw komen voor het Meander College en het realiseren van een cluster voor maatschappelijke voorzieningen en sport. De bedoeling is dat partijen zo veel mogelijk gebruik maken van elkaars ruimtes. Dit is ruimtelijk en financieel efficiënt en draagt bij aan ontmoeten van diverse doelgroepen.

Reeds is een voorzieningencluster aanwezig (De Bolder). Ten gevolge van de gebiedsontwikkeling en sloop van het Meander College, zal nieuwbouw t.a.v. maatschappelijke voorzieningen (incl. bibliotheek) moeten plaatsvinden. Het woningbouwprogramma is voor 70 procent specifiek op doorstroming gericht. Er wonen relatief veel ouderen in de wijk Aa-landen, die in relatief grote (gezins)woningen wonen. Door deze ouderen de mogelijkheid te bieden naar het centrum Aa-landen te verhuizen, komen deze woningen weer vrij voor gezinnen en starters. Een bijeffect van deze doorstroming is het vergroten van het draagvlak van de voorzieningen in de gehele wijk.

De verdichting en de opwaardering van de openbare ruimte naar een verkeersluw woon- en verblijfsgebied, vindt met name plaats aan de oostzijde van het bestaande winkelcentrum. Aan de westzijde blijft het accent liggen op functionaliteit zoals auto- en fietsparkeren, distributie en veilige routes. Maar ook op de groen- en klimaatopgaven. Doel is dat het wijkcentrum-gebied blijft functioneren terwijl er programma wordt toegevoegd. Voor de nieuwe woningen zullen aanvullend parkeerplaatsen worden gerealiseerd in gebouwde parkeervoorzieningen.

In de participatie en het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek, is het verbeteren van de verkeersveiligheid en het ervaren probleem van verkeersdoorstroming duidelijk naar voren gekomen. De veelheid aan



Datum

1 april 2025

reacties over verkeer tijdens de participatiebijeenkomst in oktober 2024 geven aan dat er zorgen zijn over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Nu al vraagt men om maatregelen. Nog méér verkeer door extra ontwikkelingen zoals woningbouw is zonder maatregelen niet te rechtvaardigen, volgens de betrokken mobiliteitsadviseurs. Naast het vormgeven van een nieuwe 'huiskamer' en realiseren van nieuw en vernieuwd programma krijgt daarmee de mobiliteitsopgaven een prominentere rol in de visie. Daarom is ook de omliggende infrastructuur rondom het plangebied meegenomen in het studiegebied en onderdeel van de verdere planvorming. Het studiegebied is daarmee vergroot ten opzichte van de Startnotitie. Het gaat daarbij meer specifiek om de Rijnlaan, Zwartewaterallee en de Merwedelaan.

Kader

- Gebiedsvisie Zwartewaterallee – raadsbesluit 23 november 2020: [Link naar Gebiedsvisie Zwartewaterallee](#)
- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' – raadsbesluit 13 september 2021: [Link naar Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'](#)
- Voorbereiding- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee – raadsbesluit 1 november 2021: [Link naar Voorbereiding- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee](#)
- Startnotitie Centrum Aa-landen – raadsbesluit 7 juni 2023: [Link naar Startnotitie Centrum Aa-landen](#)

Beoogd effect

De gebiedsvisie Centrum Aa-landen dient als kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied; de eerstvolgende stap is een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP). Met de ontwikkeling van Centrum Aa-landen wordt invulling gegeven aan de transformatie van de Zwartewaterallee. Het doel is dat Centrum Aa-landen het hart en huiskamer van de wijk wordt, met een verbeterde verblijfskwaliteit, ontmoetingsmogelijkheden en een gevarieerde mix van circa 400 woningen, zorgvoorzieningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Argumenten

1.1 De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen is de basis voor de uitwerking van dit gebied. Het gebied wordt het hart en huiskamer van de wijk, met een hoge verblijfskwaliteit, ontmoetingsmogelijkheden en een gevarieerde mix van circa 400 woningen, zorgvoorzieningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aansluitend bij de identiteit van de wijk.

De volgende uitgangspunten worden gevolgd om dit te bewerkstelligen.

- We bouwen voor de buurt om zo de doorstroming in Aa-landen op gang te brengen. Zo kunnen zo veel mogelijk mensen passend wonen in Aa-landen.
- In Centrum Aa-landen is het voor alle doelgroepen fijn wonen. De openbare ruimte, de woningen en de voorzieningen zijn daarop ingericht. De betaalbaarheidsagenda wordt gevolgd (50 procent betaalbaar).
- De verblijfskwaliteit wordt verbeterd met een nieuw centraal, levendig en autoluw plein waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en je op het terras in de zon kunt genieten van een drankje.
- Door het centrum komt een nieuwe recreatieve verbinding tussen het groen van de Dobbe-vijver naar de Westerveldse Aa, met tevens een functie voor het verbinden en het vasthouden van water. Het groene, lommerrijke karakter van Aa-landen met kreken en water komt terug in de nieuwe identiteit voor centrum Aa-landen



Datum

1 april 2025

- Er komt een nieuwe school voor het Meander College, met een adres aan het centrale plein. Zowel de buurt als de school kunnen gebruik maken van de sportvoorzieningen in de buitenruimte. Zo heeft het sportplein een functie voor de gezondheid van de buurt.
- Het hart en de huiskamer van Aa-landen moet goed en veilig bereikbaar zijn.
- Dit gaat allereerst over voetgangers en fietsers. Vanuit alle richtingen zijn goede, veilige routes aanwezig. Er komt een nieuwe loop- en fietsverbinding langs de oostkant van het huidige winkelcentrum.
- Voor fiets en auto is en blijft er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
- Onderdeel van het plan is het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Rijnlaan en Merwedelaan en het verbeteren van de doorstroming op de Rijnlaan.
- Je kunt gezond, actief en met zorg leven in Centrum Aa-landen omdat er ruimte is voor ontmoeting, er diverse zorgvoorzieningen zijn en er een breed scala aan activiteiten wordt georganiseerd door de actieve wijkvereniging SWA en de bibliotheek Stadkamer.
- Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied; er komen nieuwe bomen en biotopen en de nieuwe gebouwen worden natuurinclusief gemaakt.

Verdichten van de stad nabij bestaande voorzieningen

Door de woningbouwopgave in de basis binnen Zwolle te realiseren blijven we als Zwolle werken aan de 15-minuten stad. De woningen die worden toegevoegd in Centrum Aa-landen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van bestaande voorzieningen. Een voordeel voor iedereen is dat het bestaande groen rondom de stad niet wordt aangetast met deze woningbouwopgave.

Door in de stad te verdichten wordt bijgedragen aan twee beleidsdoelen. Ten eerste het bouwen voor doorstroming. Uit onderzoek blijkt dat ouderen die geneigd zijn te verhuizen dit het liefst doen in de wijk waar zij al wonen, en bij voorkeur dicht bij voorzieningen zoals een huisarts, apotheek en winkels. Ten tweede draagt het bij aan de doelstelling in de Omgevingsvisie om Centrum Aa-landen te transformeren naar een plek waar ook gewoond kan worden. De Omgevingsvisie beschrijft over wijkwinkelcentra dat in deze gebieden meerdere publiek aantrekkende voorzieningen samenkomen. Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers een plek te geven.

Relatie met de Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De Gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020 geeft randvoorwaarden mee voor de ontwikkeling van Centrum Aa-landen. Belangrijk hierin is het onderscheid tussen het Holtenbroek-deel van de Zwartewaterallee; dit gedeelte wordt gekarakteriseerd als “Stadsallee”. Het Aa-landen deel wordt de “Parkallee” genoemd. De Parkallee wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de wijk Aa-landen. Het is de groene long van het gebied en biedt nieuwe bewoners mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te sporten. Hiermee wordt het een waardevolle verblijfsplek in het stedelijk netwerk langs de Zwartewaterallee. De verbindingen van en naar het omliggende groen en de landschappelijke inbedding van het gebied is dus een belangrijke opgave voor het gebied. Maatregelen nemen t.a.v. de ontsluiting van het winkelcentrum Aa-landen staat ook benoemd als ambitie in de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Voor deze maatregelen heeft op 1 november 2021 besluitvorming plaatsgevonden en hiervoor is een uitvoeringskrediet beschikbaar ten gevolge van Woningbouwimpulsmaatregelen (WBI). Dit wordt nader verkend in de vervolgfase.

Duurzame Gebiedsontwikkeling

Centrum Aa-landen geeft invulling aan de ambities die de gemeente Zwolle heeft op het gebied van



Datum

1 april 2025

duurzaamheid. Zo wordt er geïnvesteerd in groen en bomen, wordt meer water zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied, en wordt zo veel mogelijk circulair gebouwd met biobased materialen.

1.2 De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen is van betekenis voor heel de wijk Aa-landen: we bouwen voor doorstroming door relatief grotere woningen te bouwen.

De circa 400 woningen die worden toegevoegd in Centrum Aa-landen worden verdeeld in 30 procent sociale huur, 40 procent middengroepen en 30 procent vrijesectorwoningen. Alle woningen worden appartementen, waarvan een groot gedeelte gelijkvloers. De betaalbaarheidsagenda wordt gevolgd, waardoor 50 procent van de woningen betaalbaar wordt.

De Gebiedsvisie zet nadrukkelijk in op grotere woningen, om zo een bijdrage te leveren aan de doorstroming in de wijk. 70 procent van de woningen wordt nadrukkelijke groter dan regulier het geval is. Uit onderzoek blijkt dat doorstromers alleen verhuizen als de nieuwe woning niet veel kleiner is dan de woning die wordt achtergelaten.

Daarnaast is het ook mogelijk om diverse instrumenten in te zetten om de gewenste doorstroming voor elkaar te krijgen. Zoals het inzetten van wooncoaches, financieel adviseurs en makelaars die met name senioren helpen hun verhuishwens te realiseren. In de verdere uitwerking van de plannen zal een selectie uit deze maatregelen worden gepresenteerd om zo de doorstroming te bevorderen.

In de uitwerking van de plannen zal worden samengewerkt met ouderenzorginstellingen en verenigingen. Juist gezien de focus op doorstromen in Aa-landen is invulling van het thema zorg van belang. Daarnaast zal verkend worden of het mogelijk is gebruik te maken van provinciale subsidies op het gebied van levensloopbestendig wonen.

Het inzetten op doorstroming betekent ook dat de inrichting van de openbare ruimte en het voorzieningenprogramma hierop moet zijn afgestemd. Hier is nadrukkelijk aandacht aan besteed door een maatschappelijke voorzieningencluster een centrale plek te geven aan een plein waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van een zorgcluster en kan er zowel binnen als buiten gesport worden. Een deel van het sportterrein van het Meander wordt openbaar voor de buurt. Door deze elementen wordt gestreefd naar de realisatie van een Centrum Aa-landen als het hart en huiskamer van de wijk.

1.3 De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen wordt modulair ontwikkeld.

De gebiedsontwikkeling bestaat uit vier afzonderlijke te ontwikkelen modules. Het voordeel van de modulaire opzet, is dat deelontwikkelingen niet op elkaar hoeven te wachten. En dat bestaande functies kunnen blijven functioneren. Daarmee worden afhankelijkheden tussen deelgebieden om tot uitvoering te brengen zo veel mogelijk beperkt. De modulaire aanpak betekent ook dat deelontwikkelingen de eigen parkeeroplossing moeten realiseren en dat deelontwikkelingen op zichzelf financieel haalbaar moeten zijn. De ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen deelgebieden wordt gewaarborgd door de geformuleerde opgaven en ambities in deze gebiedsvisie wat vertaald gaat worden in het nog te vervaardigen ruimtelijk ontwikkelplan (stedenbouwkundig plan).

In module oost komen tussen de 140 en 180 woningen.

In module zuid komen tussen de 100 en 150 woningen

In module noord komen tussen de 40 en 70 woningen.

In module west zijn geen woningen opgenomen.



Datum

1 april 2025

1.4 De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen kan niet zonder een integrale uitwerking, waarin mobiliteit een belangrijke rol speelt

Ten opzichte van het plangebied uit de Startnotitie, is in de Gebiedsvisie voor Centrum Aa-landen het gebied uitgebreid. Daardoor is ook het omliggende verkeerssysteem onderdeel van de uitwerking van de gebiedsvisie. Hiermee worden de mobiliteitsambities en opgaven rondom het plangebied integraal meegenomen in de planvorming.

Om de opgaven en ambities te bepalen is naast participatie, een parkeeronderzoek uitgevoerd en een verkennende mobiliteitsstudie naar het functioneren van het huidige verkeersnetwerk.

Vanuit de participatie en een risico gestuurde aanpak t.a.v. verkeersveiligheid, blijkt dat de Rijnlaan en Merwedelaan een hoog risico hebben. Daarnaast is de verkeersdoorstroming op de Rijnlaan en op de rotondes een aandachtspunt.

Voor de inrichting van het plangebied wordt conform het beleid het STOMP-ontwerpprincipe in de basis gevolgd (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, (deel)Mobility as a service, en Privéauto). Dit is een andere benadering dan de wijze waarop de huidige buitenruimte is ingericht.

Het verbeteren van de openbare ruimte, mobiliteitsstructuren en verkeersveiligheid is een zeer belangrijke ambitie en opgave in de uitwerking van de gebiedsvisie. Oplossingsrichtingen in de gebiedsvisie moeten worden uitgewerkt, zoals de ruimtelijke inpasbaarheid, en worden in de vervolgfase getoetst op oplossend vermogen.

Tijdelijke verkeersmaatregelen Merwedelaan

In de gebiedsvisie is de ontwerpogave voor de Merwedelaan opgenomen met als doel de verkeersveiligheid te verbeteren. Vanuit omwonenden is in de participatie de oproep aan de gemeente gedaan om op korte termijn maatregelen te realiseren om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit heeft te maken met klachten over snelheidsovertredingen als gevolg van de huidige weginrichting, het soms beperkte oprijzicht, en de oversteekbaarheid van de Merwedelaan. Het uitwerken van kleine verkeersmaatregelen op de Merwedelaan, vooruitlopend op een definitieve reconstructie, is gewenst in het kader van de doorlopen participatie en geïnventariseerde risico's. De planvormingskosten worden gedekt uit het proceskostenbudget voor de gebiedsontwikkeling. Voor de uitvoering van de nog te ontwerpen maatregelen is nog geen dekking georganiseerd. Indien nodig wordt hier apart krediet voor aangevraagd.

2.1 Met de gebiedsvisie Centrum Aa-landen staat een aangepast programma opgenomen ten opzichte van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020.

Ten opzichte van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020 is het woonprogramma veranderd van maximaal 300 woningen naar 400 woningen. Ook de segmentering is aangepast van 40 procent sociale huur en 60 procent middeldure huur en koop naar 30-40-30 (ook wordt de betaalbaarheidsagenda gevolgd). Deze aanpassingen zijn noodzakelijk om de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling te verbeteren. Daarbij stond in de Startnotitie aangegeven om het laadvermogen van het gebied te verkennen. Honderd extra woningen betekent ook dat meer mensen een nieuwe woning kan worden aangeboden. De aanpassing van het woonprogramma is afgestemd met de corporaties en grondeigenaren die betrokken zijn bij de transformatie van de Zwartewaterallee. De aanpassing betekent dat evenveel sociale huurwoningen worden gerealiseerd, namelijk 120. Wel worden er iets minder middensegment woningen gebouwd: namelijk 20 woningen. Er komen wel 120



Datum

1 april 2025

vrijesectorwoningen in Centrum Aa-landen. Deze waren niet opgenomen in de Gebiedsvisie Zwartewaterallee. Een gevarieerde segmentering zorgt naar verwachting voor een betere doorstroming in de wijk. De programmawijziging is afgestemd met de ontwikkelende partijen die werken aan de uitvoering van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee.

3.1 De uitwerking van de gebiedsvisie centrum Aa-landen vraagt gemeentelijke inzet

De gebiedsvisie geeft spelregels en ontwikkelprincipes voor de ontwikkeling van het gebied. De gebiedsvisie geeft richting over: het programma, de openbare ruimte, de ruimtelijke massa, mobiliteit en duurzaamheid. Dit biedt houvast voor de nadere uitwerking van de visie in Ruimtelijke Ontwikkelingsplannen. In dat kader zullen nog verschillende onderzoeken en uitwerkingen moeten plaatsvinden om de definitieve haalbaarheid van de locatieontwikkelingen te (kunnen) bepalen hetgeen vraagt om ambtelijke inzet. Om de Zwolse plankosten te ramen is de Zwolse plankostenscan gevolgd. De plankosten zijn begroot tot de afronding van de haalbaarheidsfase.

3.2 Deze gemeentelijk inzet voor private ontwikkellocaties zal worden verhaald op de ontwikkelaars

In de met de ontwikkelaars te sluiten privaatrechtelijke overeenkomsten worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. De verwachte ambtelijke inzet wordt geraamd en in rekening gebracht. Het betreft € 486.000 (intentie ovk. en samenwerkings ovk.) minus € 90.000 dekking binnen het reeds vastgestelde krediet.

4.1 Kennis te nemen van het participatiejournaal in bijlage 5.

Het participatiejournaal beschrijft het contact tussen de gemeente Zwolle en bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden t.a.v. de totstandkoming van de plannen tot de vernieuwing van centrumgebied Aa-landen. De opzet van de participatie wordt in het journaal uitgelegd, en ook wordt aangegeven welke participatiemoment hebben plaatsgevonden en wat daar is gebeurd. Tot slot staat aangegeven hoe met de input is omgegaan die is opgehaald in het participatieproces. De participatie is verzorgd door gespecialiseerd en onafhankelijk bureau De Wijde Blik.

Alternatieve mogelijkheden

- In de gebiedsvisie blijft het winkelcentrum zelf behouden zoals het is. De belangrijkste reden hiervoor is dat de eigenaar van het winkelcentrum niet wil slopen en nieuwbouwen. De gemeente zou kunnen overwegen deze gronden te verwerven, of zelfs instrumentarium in te zetten, zoals een onteigeningsprocedure. In beide gevallen zal dit leiden tot een aanzienlijke financiële last t.a.v. beschikbare gemeentelijke middelen omdat het winkelcentrum een hoge vastgoedwaarde heeft. In het geval van onteigenen moet ook voldaan worden aan de juridische criteria als nut, belang en urgentie. In hoofdstuk 4.4 is een doorkijk gegeven hoe het gebied zich kan ontwikkelen als ook het winkelcentrum gesloopt wordt en van nieuwbouw voorzien. De huidige ruimtelijke opzet van de gebiedsvisie is zo vormgegeven dat deze dan goed aansluit en één geheel kan ontstaan.
- De gebiedsvisie niet vaststellen. Er worden geen circa 400 woningen toegevoegd aan de stad en er ontstaat geen hart en huiskamer van de wijk. De doorstroming in de wijk komt niet op gang. Kortom: het gebied blijft zoals het nu is.

Datum 1 april 2025

- Als de gebiedsvisie niet wordt vastgesteld en er komen geen woningen in Aa-landen dan wordt niet voldaan aan de voorwaarden t.a.v. de WBI beschikking die door het Rijk is afgegeven in 2021. Dit betreft een Rijksbijdrage van 3,3 miljoen voor het aanleggen van infrastructuur en investeringen in de openbare ruimte rondom de ontwikkelplots (dus ook het centrumgebied Aa-landen).

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden volgens de HANZA!-methode.

Grondeigenaren, lokale ondernemers en direct omwonenden uit het gebied zijn actief betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest en hebben één-op-één gesprekken plaatsgevonden met gebiedspartijen, belangenorganisaties, bewoners en omwonenden. Een uitgebreid participatiejournaal is als bijlage 5 opgenomen. Dat heeft geleid tot een gewogen gebiedsvisie waarin ruimtelijke impact van beoogde doelgroepen, belangen van bewoners, duurzaamheid, vergroening, mobiliteit, economie, haalbaarheid, programmering is meegewogen.

Een aantal zaken kwam duidelijk naar voren uit de participatie:

- Grote betrokkenheid, men is tevreden met de buurt
- Relatief veel ouderen zijn naar de participatiebijeenkomsten gekomen. De participatiebijeenkomsten reflecteren grote betrokkenheid uit de buurt.
- Zorgen over verkeersveiligheid, over verkeersdoorstroming, veiligheid, en beschikbaar blijven genoeg parkeerplaatsen.
- Vragen over rol van het winkelcentrum-eigenaar, waarom geen sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum?
- Zorgen over inrichting van het plein i.v.m. hangjongeren
- Zorgen over hoeveelheid aan nieuw programma (aantal woningen).
- Belangstelling voor wonen op deze plek
- Belang van toegankelijke en betekenisvolle maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum)
- Versterken en behouden van groene omgeving

Communicatie

In samenwerking met de grondeigenaren is een communicatieplan opgesteld. Dit plan richt zich op diverse stakeholders, zoals gebruikers, ondernemers, direct aanwonenden en belangenbehartigers.

Na vaststelling van de gebiedsvisie brengen we de gebiedsvisie breed onder de aandacht via verschillende multimedialkanalen, waaronder Zwolle.nl, de projectwebsite, nieuwsbrieven, sociale media, brieven en kranten.

De belangrijkste stakeholders worden persoonlijk en schriftelijk geïnformeerd over waar de gebiedsvisie te vinden is, waar ze met vragen terecht kunnen en hoe de verdere participatie wordt vormgegeven.

Tevens is op 27 februari 2025 een denkgroep gestart, waar mensen zich kunnen aanmelden die willen meedenken met de planvorming in de vervolgfase.

Financiën

De ontwikkeling van het centrum Aa-landen betreft een complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met veel uitdagingen. In dit stadium van planvorming is reeds de verwachting dat voor het plan gemeentelijke financiële middelen benodigd zijn. De gebiedsontwikkeling Aa-landen is reeds benoemd



Datum 1 april 2025

opgenomen in het indicatief investeringsoverzicht van de strategische investeringsagenda (SIA) zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2025-2028 ([Link naar Perspectiefnota 2025-2028](#)).

De ontwikkeling leidt ook tot noodzakelijke maatschappelijke investeringen die vanuit de gemeente bekostigd moeten worden. Het gaat daarbij om de realisatie van een nieuw onderwijsgebouw voor het Meander en een nieuw te realiseren Wijkcentrum (inclusief bibliotheek). Voor beide opgaves geldt dat de investering en financiële dekking nog moet worden uitgewerkt en vastgesteld. Een eerste moment waarop dat zou kunnen worden voorzien is middels de Perspectiefnota 2026-2029.

In de fase die volgt zal de gebiedsvisie verder worden uitgewerkt en wordt toegewerkt naar een of meerdere Ruimtelijk Ontwikkelingsplan(en). Ten behoeve daarvan wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd ter grootte van € 1.420.000. De kosten zijn bepaald middels de Zwolse plankostenscan. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke inzet om de particuliere initiatieven te begeleiden wordt verhaald middels privaatrechtelijke overeenkomsten. De kosten die niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen worden gedekt uit de incidentele middelen van de strategische investeringsagenda (SIA).

De modulaire opzet betekent dat bij de planuitwerking van de deelontwikkelingen de financiële gevolgen per module worden uitgewerkt, en zal hierover besluitvorming plaatsvinden. De benodigde middelen voor de gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen zijn reeds benoemd in de Perspectiefnota 2025-2028. Daarnaast betekent de modulaire opzet dat indien er geen middelen beschikbaar komen voor nieuwbouw van het Meander college, de overige deelgebieden wel doorgang kan ondervinden wat betreft planvorming en -uitvoering.

Risico's

Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling is periodiek een risicoanalyse uitgevoerd. Ook na de vaststelling van de gebiedsvisie zullen deze analyses worden gecontinueerd. Onderstaand zijn de grootste risico's benoemd uit het meest actuele risicoregister. Ten aanzien van de risico's zijn ook beheersmaatregelen opgenomen.

Geen financiële middelen voor Meander en maatschappelijke voorzieningen

Op dit moment is nog geen dekking georganiseerd voor maatschappelijke voorzieningen (incl. bibliotheek) en nieuwbouw voor het Meander College. In de huidige fasering van het plan is deelgebied oost, met circa 140-180 woningen, afhankelijk van de realisatie van nieuwbouw voor het Meander College. Dit geldt ook voor een nieuw te realiseren maatschappelijke voorziening (incl. bibliotheek). Beheersmaatregelen: indien geen middelen beschikbaar worden gesteld in de Perspectiefnota 2026-2029, dan kunnen deelgebieden noord, zuid en west wél worden gerealiseerd, de woningbouw op de oostplot vertraagt of wordt geschrapt. Het Meander zal langer gehuisvest moeten blijven in het huidige pand, net als voorzieningencentrum De Bolder. Starten met woningbouw is dus niet afhankelijk van financiële middelen voor het Meander College en maatschappelijke voorzieningen. Dit vloeit voort uit de gekozen modulaire aanpak.

Parkeeropgave wordt duurder dan verwacht

Wat betreft de parkeeropgave geldt dat de gebiedsontwikkeling centrum Aa-landen buiten de scope ligt van de centrumhubs zoals die is verwoord binnen de adaptieve ontwikkelstrategie strategie mobiliteitshubs (AOS). Hoewel in de berekeningen ten aanzien van financiële haalbaarheid van deze gebiedsvisie rekening is gehouden met een onrendabele top op de nieuw te realiseren parkeerplaatsen



Datum 1 april 2025

ten behoeve van woningbouw, zou dit duurder kunnen uitvallen dan nu geraamd. Ten aanzien van parkeren ligt er nog een onderzoeksopgave hoe de investering en de bekostiging daarvan zal worden vormgegeven. Beheersmaatregel is dat in de vervolgfase nadrukkelijk aandacht is voor de financiering van de parkeerhubs.

Stikstof

Ten aanzien van stikstof is vergunningverlening onzeker. Beheersmaatregelen: in de visie staat opgenomen dat zo stikstofvrij-mogelijk moet worden gebouwd d.m.v. natuurlijke materialen en geïndustrialiseerde bouw. Daarnaast wordt het stikstofdossier ambtelijk periodiek gemonitord.

Energie

Ten aanzien van aansluiting op het energienetwerk bestaan risico's of tijdig kan worden aangesloten i.v.m. netcongestie. Beheersmaatregel is dat in de planuitwerking een energie- en warmteplan zal worden opgesteld, en dat goed contact wordt onderhouden met nutsbedrijven over aansluitingen.

Vervolg

We volgen voor Centrum Aa-landen de 'routekaart' van de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van de startnotitie heeft de gemeente Zwolle, samen met de eigenaren in het gebied deze gebiedsvisie opgesteld, om de uitgangspunten en ambities van de gemeente Zwolle concreet te maken en uit te werken. Na vaststelling door de gemeenteraad is de gebiedsvisie kaderstellend voor de verdere planuitwerking.

De volgende stappen in de routekaart zijn:

- Een samenwerkingsovereenkomst tussen eigenaren in het gebied.
- Twee ruimtelijk ontwikkelingsplannen (een voor de zuid kavel, één voor de rest).
- Het ruimtelijk ontwikkelingsplan is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie en bevat onder meer een stedenbouwkundig plan, met daarin uitwerkingen van onder meer de onderdelen:
 - Waterhuishoudkundig plan;
 - Mobiliteitsplan;
 - Inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
 - Programmatabel;
 - Diverse onderzoeken (zoals flora en fauna);
 - Beeldkwaliteitsplan.

Het mobiliteitsplan is zoals aangegeven zeer belangrijk in de integrale stedenbouwkundige uitwerking. Na het ruimtelijk ontwikkelingsplan en de samenwerkingsovereenkomst volgen de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan/ omgevingsplan en benodigde vergunningen. Daarna kan gestart worden met de bouw.

Openbaarheid

Het raadsvoorstel en alle bijlagen zijn openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 1 april 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer