

Informatienota voor de raad

Datum 5 april 2023

Onderwerp	Ontwikkeling en realisatie uitbreiding winkelcentrum Stadshagen
Versienummer	V .03

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld

Informant R. van der Velden
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06 21 62 09 12
Email r.van.der.velden@zwolle.nl
Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Stand van zaken uitbreiding winkelcentrum Stadshagen.

Datum 5 april 2023

Inleiding

Voor de groeiambitie van Zwolle en de wijk Stadshagen is uitbreiding van het voorzieningenprogramma met bijbehorende infrastructuur van groot belang. Eén van de belangrijkste toevoegingen in dat voorzieningenprogramma is de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum.

Hiervoor is in 2019 een aanbestedingsprocedure afgerond, met Dura Vermeer (DV) als winnaar. Over de gunning bent u in september 2019 (geheimhouding) geïnformeerd via een informatienota. Met DV is vervolgens een ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst (OKR) voor de uitbreiding gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het programma van woningen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare ruimte.

In juni 2021 bent u via een [informatienota](#) specifiek geïnformeerd over de gezamenlijke inspanning van DV (samen met Lidl Ned. in VOF De Stadsmaker) en de gemeente om unanieme instemming te verkrijgen van de (eigenaren van de appartementen in de) VvE's, voor een ondergrondse koppeling van de bestaande en nieuwe parkeergarage. Ondanks alle inzet daartoe is de instemming voor die koppeling helaas niet verkregen. Dit maakte een extra inspanning in de reguliere planvorming (van VO – eind 2020 goedgekeurd – naar DO) noodzakelijk. Ook het verzekeren van de robuustheid van de parkeerbalans vroeg aandacht, met borging van het gebruik van restcapaciteit in de bestaande parkeergarage en toevoeging van extra parkeerplekken in de nieuwe parkeergarage en op maaiveld.

Op [7 maart 2022](#) en [19 september 2022](#) (wijzigingsbesluit situering en hoogte Zuidpaviljoen) heeft u ingestemd met de voor de ontwikkeling benodigde bestemmingsplanherziening.

Op [7 november 2022](#) nam u het coördinatiebesluit in relatie tot te verlenen vergunningen voor de realisatie van de uitbreiding.

Tot slot wordt u halfjaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken en de voortgang via de reguliere beleidscyclus (Voortgangsrapportages).

Het maatschappelijk programma in het nieuwe winkelcentrum wordt ontwikkeld in de Stadsfoyer, als centraal punt voor ontmoeting en verbinding van alle functies (blurring in een echt stadshart). Hierover heeft u in [mei 2022](#) een investeringsbesluit genomen.

Het uitwerken van de alternatieve parkeeroplossing heeft veel tijd gekost. Daarbij hebben gestegen bouwkosten en algemene, toenemende complexiteit voor de haalbaarheid van plannen een vertragend effect op de planvorming. Daar waar begin 2022 (voornoemd raadsvoorstel Stadsfoyer) nog werd gesproken over start bouw begin 2023, is in de Voortgangsrapportage project Stadshagen (peildatum 1 januari 2023) al aangegeven dat het DO naar verwachting in het najaar van 2023 gereed is, waarna de bouw begin 2024 zou kunnen starten; dit is nu nog steeds actueel.

Als consequentie van de planuitwerking van de uitbreiding van het winkelcentrum dient een kwalitatief goede aansluiting tussen de bestaande openbare ruimte en nieuwe inrichting te worden gewaarborgd. Dit vraagt aanpassingen in de bestaande openbare ruimte, waarvoor scenario's met een investeringsvoorstel zal worden voorbereid.

Datum 5 april 2023

In deze informatienota wordt u geïnformeerd over de actuele stand van zaken en wordt u een vooruitblik gegeven.

Kernboodschap

Voor de groeiambitie van Zwolle en de wijk Stadshagen is uitbreiding van het voorzieningenprogramma met bijbehorende infrastructuur van groot belang. Eén van de belangrijkste toevoegingen in dat voorzieningenprogramma is de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum, als ook de Stadsfoyer. Het Definitief Ontwerp voor de uitbreiding is naar verwachting in het najaar van 2023 gereed. Inschatting is dat in diezelfde periode de Raad van State uitspraak doet over de tegen het vastgestelde bestemmingsplan ingediende beroepen.

In Q1 2024 kan de omgevingsvergunning onherroepelijk worden en worden gestart met de bouw. Er wordt nog onderzocht of en hoe aanpassing van de openbare ruimte rond het bestaande winkelcentrum kan bijdragen aan het integraal verbeteren van de kwaliteit van 'bestaand' en 'uitbreiding' winkelcentrum.

Toelichting

Bestemmingsplan

Na terinzagelegging van het ontwerp is – met beantwoording van de ingediende zienswijzen – in maart 2022 het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld. Daartegen zijn 4 beroepen ingediend bij de Raad van State. Door: 1. supermarktconcern Jumbo (later weer ingetrokken) 2. fietswinkel Scholten en 3. en 4. bewoners van appartementencomplex Amber. Het gemeentelijk verweerschrift is ingediend. De Crisis- en herstelwet is van toepassing, wat o.a. tot versnelde behandeling van beroepen dient te leiden. De zittingsdatum voor behandeling van de ingediende beroepen is nog niet bekend. Inschatting is dat in Q2/Q3 2023 zitting wordt gehouden en in Q3/Q4 2023 uitspraak wordt gedaan. Een en ander echter afhankelijk van de planning van de Raad van State.

Definitief Ontwerp

De in de OKR genoemde planning voor indiening van het DO na goedkeuring van het VO, is niet gehaald – onder andere vanwege de uit te werken alternatieve parkeeroplossing – en DV heeft om aanpassing van de planning gevraagd. Over de nieuwe planning worden nog afspraken gemaakt, met grofweg als hoofdlijn: Q3 2023 goedkeuring DO, Q4 traject omgevingsvergunning, Q1 2024 onherroepelijke omgevingsvergunning.

Stadsfoyer

Het door uw raad in mei 2022 genomen investeringsbesluit voor aankoop door gemeente van de Stadsfoyer voor huisvesting van de maatschappelijke functies is uitgewerkt in een gezamenlijke missie van de betrokken toekomstige gebruikers van de Stadsfoyer, waaronder de 5 partners uit het Cultuurhuis. Deze missie wordt momenteel verder uitgewerkt in 'hoe' partijen in de Stadsfoyer zullen gaan (samen)werken. In de afgelopen maanden is het ontwerp verder uitgewerkt; de huidige marktomstandigheden werken daarbij in het nadeel. Het ontwerp ligt nu ter beoordeling voor bij de gemeente. De uitwerking dient op hoofdlijnen voorafgaand aan voornoemde goedkeuring van het DO van de uitbreiding (voorzien Q3 2023) te zijn afgerond.

Datum 5 april 2023

Aanpassing openbare ruimte bestaand winkelcentrum

Als gevolg van de uitbreiding zijn er ook relaties naar het bestaande winkelcentrum. Er wordt onderzocht of en hoe de kwaliteit van het totaal integraal kan worden verbeterd. Hiervoor zullen scenario's worden onderzocht en een voorstel voorbereid, welke voor aanvullende besluitvorming aan u zal worden voorgelegd, naar verwachting net na het zomerreces van 2023.

Vervolg

Bestemmingsplan

Behandeling door Raad van State van de tegen het vastgestelde bestemmingsplan ingediende beroepen. Inschatting: zitting in Q2/Q3 2023 en in Q3/Q4 2023 uitspraak.

Definitief Ontwerp

Er worden met DV nog afspraken over de nieuwe planning gemaakt. Hoofdlijn: Q3 goedkeuring DO, Q4 traject omgevingsvergunning, Q1 2024 onherroepelijke omgevingsvergunning en start bouw.

Stadsfoyer

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van de overeenkomst tussen ontwikkelende partij en gemeente en het uitwerken van de verkoopprijs. Dit zal verder moeten worden uitgewerkt in huurovereenkomsten voor iedere partij, waarbij wordt uitgegaan van een kostendekkende huur. Vanuit de noodzaak de Stadsfoyer levendig te houden en (ook) de (gedeelde) ruimte goed te kunnen exploiteren, is een stuurgroep met een afvaardiging vanuit eigenaar/verhuurder en de huurders/gebruikers opgericht, met de taak een goede vorm van samenwerking te organiseren.

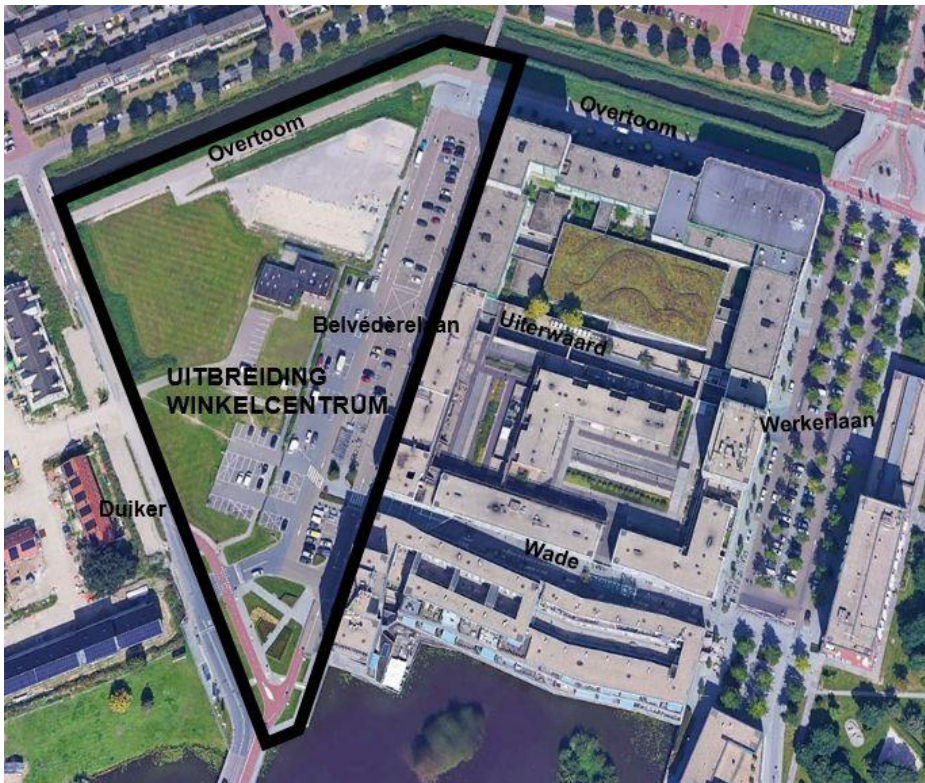
Aanpassing openbare ruimte bestaande winkelcentrum

De Duiker (zie ook onderstaande afbeelding) dient na gereed komen van de uitbreiding van winkelcentrum Stadshagen – en in verband met de opgeleverde buurt De Kastanjetuin – heringericht te worden. Het voorlopig ontwerp van de Duiker is met het ontwerpproces van de uitbreiding van het Winkelcentrum meegenomen en gereed. Het traject om te komen tot een definitief ontwerp wordt opgestart. Voor de herinrichting zijn middelen beschikbaar in de grex van de uitbreiding. Richting afronding van het definitief ontwerp volgt een nieuwe raming om te bepalen of het budget voldoende is om de herinrichting uit te voeren.

Bij het opstellen van de scenario's voor aanpassing van de (bestaande) openbare ruimte zullen o.a. de volgende zaken aan de orde komen:

- De inrichting van de Overtoom vanaf de Werkerlaan tot aan de noordelijke ingang van de nieuwe parkeergarage, met ook kansen voor het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- De inrichting van de Werkerlaan tussen het Cultuurhuis en de aansluiting met de Overtoom, mede om te voldoen aan de parkeerbehoefte en fietsvoorzieningen.
- De aansluiting van de Wade met het nieuwe winkelcentrum en de Werkerlaan, om bij te dragen aan 'één winkelcentrum en openbaar gebied'. De Wade is overigens het autoloze deel van het bestaande winkelcentrum, dat in 2004 is gerealiseerd.

Datum 5 april 2023



Communicatie

Communicatie met stakeholders in de omgeving over de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding van het winkelcentrum vindt met name plaats via de Klankbordgroep (waarin zowel bewoners als winkeliers zitten) en de Winkeliersvereniging. Voor het bebouwd programma heeft al een brede ontmoetingsplaats plaatsgevonden. Nadat het DO (in concept) gereed is, zullen de stakeholders uit de omgeving worden uitgenodigd voor een tweede ontmoetingsplaats.

Uiteraard is een bijpassend participatietraject onderdeel van het ontwerptraject voor de Werkerlaan, de (aansluiting van de) Overtoom en Wade. Te zijner tijd wordt de raad geïnformeerd en volgt een aanvraag voor uitvoeringsbudget.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer