Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 6 februari 2023

Openbaar

Onderwerp	Kredietaanvraag circulaire sloop Stilohal en tussengedeelte
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Nicolette van den Poll
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(038) 498 2780
Email	N.van.den.Poll@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Activering t.b.v. toekomstige grondexploitatie

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
Een krediet van € 625.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de circulaire sloop van de Stilohal en het tussengedeelte, deze kosten te activeren en op termijn in te brengen in de te openen grondexploitatie.

Datum 6 februari 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding
De Stilohallocatie is sinds 2015 (Versnellingsactie sociale huurwoningen) in beeld om te worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. Als gevolg van de rechtszaak tussen de gemeente Zwolle en het Zwols Kegelhuis is (opnieuw) vertraging opgelopen. De komende tijd moet duidelijk worden hoe het proces voor herontwikkeling van de Stilohallocatie er verder uit komt te zien. Hierover zullen wij informeren zodra er meer duidelijkheid is.

Het is echter wel noodzakelijk om vooruitlopend hierop de Stilohal (Van Wevelinkhovenstraat 107) en het tussengedeelte (Van Wevelinkhovenstraat 105) te slopen. Om deze reden wordt met deze beslisnota hiervoor krediet aangevraagd.

Beoogd effect
Het voorkomen van meerkosten en ongewenste situaties als gevolg van het te lang handhaven van de Stilohal en het tussengedeelte.

Argumenten
1.1. Sloop van de Stilohal en het tussengedeelte is noodzakelijk vanwege de technische levensduur, de beheersbaarheid en het voorkomen van een onveilige situatie
De Stilohallocatie aan de Van Wevelinkhovenstraat bestaat uit de Stilohal (nr. 107), het tussengedeelte (nr.105) en het Kegelhuis (nr.103). Ten behoeve van de sloop van de nummers 105 en 107, het aanhelen van nummer 103[1] en begeleidingskosten, wordt krediet aangevraagd.

Afbeelding 1: van Wevelinkhovenstraat 103 (Kegelhuis), 105 (tussengedeelte) en 107 (Stilohal)

De Stilohal en het tussengedeelte zijn nog in gebruik via een leegstandsbeheerder. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer het gebouw van het Zwols Kegelhuis vrijkomt, maar het is niet wenselijk om de sloop van de overige gebouwen hierop te laten wachten. Daarnaast leidt instandhouding van de nummers 105 en 107 tot kosten, terwijl sloop van deze gebouwen onvermijdelijk is.

Redenen voor de sloop van Van Wevelinkhovenstraat 105 en 107 zijn:
- de technische levensduur is verstreken

[1] Omdat van Wevelinkhovenstraat 103 en 105 tegen elkaar aan zijn gebouwd.

De algehele bouwkundige staat van de gebouwen is zeer slecht. Het dak is lek en een groot deel van de installaties is uitgevallen. Daarnaast laten houten geveldelen los, waardoor ook in de gevel lekkages ontstaan. Het gebouw gaat in zijn geheel zienderogen achteruit waardoor het onbeheersbaar wordt.

- Het instandhouden van de gebouwen wordt onbeheersbaar

Het instandhouden van de leegstaande gebouwen is een uitnodiging tot vandalisme en vernielingen. De leegstandsbeheerder heeft aangegeven dat de beheersbaarheid van de situatie in en rondom het gebouw heel moeilijk is. Er wordt ingebroken met overlast van ongewenste bezoekers tot gevolg.

- Er is sprake van een potentieel onveilige situatie

Door een toename van vandalisme en vernielingen wordt de situatie steeds onveiliger. Incidenten en het ontstaan van gevaarlijke situaties liggen op de loer. In 2021 heeft er al eens brandstichting plaatsgevonden aan de achterzijde van de Stilohal. Gezien de ligging nabij een benzinestation en de aanwezigheid van asbest in het gebouw kan een volgende brand grote gevaren opleveren.

Risico’s

Er zijn – bij instandhouding – met namen risico’s zoals inbraak en vandalisme. Door sloop van de gebouwen wordt hieraan tegemoet gekomen.

Financiën

De Stilohal en het tussengedeelte worden circulair gesloopt. Dat betekent dat de grondstoffen die vrijkomen, weer in andere projecten hoogwaardig worden toegepast. De kosten, inclusief onder meer asbestverwijdering, verwijdering Japanse duizendknoop, noodzakelijke bomenkap, archeologie en begeleidingskosten zijn geraamd op (afgerond) € 625.000. Deze kosten worden geactiveerd zodat deze op termijn ingebracht worden in de te openen grondexploitatie.

Communicatie

Met de naastgelegen school en het sloopbedrijf zullen afspraken worden gemaakt in verband met mogelijke trillingen als gevolg van de sloop. Ook omwonenden zullen worden geïnformeerd over de sloopwerkzaamheden.

Vervolg

De benodigde werkzaamheden om te kunnen slopen (voorbereiding, aanbesteding) worden, nadat het krediet beschikbaar is gesteld, in gang gezet. Vanwege de benodigde voorbereidingstijd en ecologische voorbereidingen aan de gebouwen ten behoeve van de sloop, wordt gekoerst op start van de sloop na de zomerperiode van 2023.

Het vervolgproces voor herontwikkeling van de Stilohallocatie hangt samen met de ontwikkelingen rondom het Zwols Kegelhuis en het vervolg van de juridische procedure. Wij informeren u hierover zodra er meer bekend is.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Datum 6 februari 2023

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer