



Raadsbrief

Datum

20 mei 2025

Onderwerp

Vaststelling startnotitie & herontwikkeling Makersfabriek

Versienummer

1.0

Portefeuillehouder

Paul Guldemon

Samenvatting

De gemeente Zwolle en M.E.G. Projects (hierna: initiatiefnemer) werken samen aan de ontwikkeling van 'De Makersfabriek Zwolle'. De Makersfabriek betreft het voormalige Vishayterrein aan de Ceintuurbaan, waar voorheen ook Philips gevestigd was. Het terrein wordt getransformeerd tot een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit en de energie- en klimaattransitie. We werken in samenspraak met de initiatiefnemer ook een inrichtingsplan uit voor de semi-openbare ruimte.

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van locatieontwikkeling' is gewerkt aan een startnotitie voor het gehele terrein. In de startnotitie zijn de context, doelstelling en scope van deze locatieontwikkeling beschreven. De startnotitie is de basis voor de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) door de initiatiefnemer. De startnotitie voor deze locatieontwikkeling is door het college vastgesteld op 3 juni 2025.

Voor één van de grotere hallen op het terrein is in februari 2025 een vergunning verleend. Deze vergunning was al in 2022 ingediend en daarom afgehandeld onder het oude vergunningsrecht. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart. Volgens de routekaart wordt gelijktijdig met de startnotitie ook een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met de initiatiefnemer. Vanwege de vooruitlopende vergunningverlening is deze SOK al eerder gesloten (collegebesluit 4 maart 2025, formele ondertekening 20 maart 2025). Het aangaan van een SOK is een bevoegdheid van het college.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Startnotitie 'Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle'

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De startnotitie 'Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle', inclusief bijlagen.
2. Het feit dat het college een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer is aangegaan om tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) te komen. Vaststelling van het ROP is een raadsbevoegdheid.

Datum 20 mei 2025

Inleiding

In voorliggende raadsbrief informeren wij de gemeenteraad over de ontwikkelingen rondom de Makersfabriek Zwolle. Wij informeren de gemeenteraad over de achtergrond van de ontwikkeling, de vaststelling van de startnotitie, mogelijke subsidieverlening en de beoogde vervolgstappen. Ook wordt kort toelichting gegeven op een (door het college) verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van één van de grotere hallen op het terrein (ZA-hal, parallel aan de Ceintuurbaan).

De Makersfabriek is een initiatief van Breman Installatiegroep en Jansen Vastgoed, samen vormen zij M.E.G. Projects. Het doel van de Makersfabriek is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie. De bedrijven beschikken over ruimten waar gemaakt, getest en getoetst kan worden. Kantoorgebruik, beroeps- en praktijkonderwijs, creatieve ondernemers en dienstverleners zijn ondersteunend toegestaan als onderdeel van het beoogde ecosysteem.

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van locatieontwikkeling' is voor de ontwikkeling gewerkt aan een startnotitie. Deze startnotitie is in samenspraak met de initiatiefnemer tot stand gekomen. Tevens hebben het college en de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) gesloten. De startnotitie is de basis voor de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP), welke uiteindelijk moet worden vastgesteld door zowel het college als de gemeenteraad.

Voor één van de hallen op het terrein, de ZA-hal, liep sinds december 2022 een vergunningenprocedure. Deze vergunning is in februari 2025 verleend en inmiddels onherroepelijk. De transformatie en herontwikkeling die met deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakt wordt, past binnen de bredere doelstellingen en afspraken voor Makersfabriek.

Kader

1. Het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst'.
2. Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'.
3. Circulaire Toekomstvisie 2024.
4. Economisch perspectief.
5. Stimuleringsaanpak impact ondernemen 2023 – 2025.
6. Kantorenmarkt visie.

Kernboodschap

De gemeente Zwolle groeit, dat betekent een groeiende behoefte aan werkgelegenheid en toekomstbestendige banen. Vanwege demografische ontwikkelingen en de beperkte omvang van onze beroepsbevolking moeten we meer doen met minder mensen. Daarom willen we menskracht slimmer en effectiever inzetten en het bedrijfsleven helpen om innovatiever te worden om de transities in onze economie en maatschappij het hoofd te bieden. Daarvoor zijn ondernemerschap, innovatievermogen en een leven-lang-leren sleutelfactoren die samenkomen op innovatieve werklocaties waar ondernemers, onderwijs en overheid samen investeren in de ontwikkeling van de economische potentie van het gebied. Deze ambities komen samen op het voormalige Vishayterrein en in het ecosysteem 'De Makersfabriek'. Zo combineren we economische en ruimtelijke opgaven waar we met z'n allen hard aan moeten werken.



Datum

20 mei 2025

Toelichting

Veel ruimtelijke en functionele ambities komen samen op het voormalige Vishayterrein. Het doel van de Makersfabriek is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie.

Programmatische mix

Om het doel te bereiken zijn de gemeente en de initiatiefnemer het eens geworden over de globale programmatische uitgangspunten. Het betreft een mix van bedrijven (60%), kantoren (20%) en overige functies, waaronder onderwijs (20%), op een totaalprogramma van circa 25.000 m² bvo. De gewenste functiemix moet bijdragen aan het beoogde ecosysteem van de Makersfabriek. Aanvullend op de hoofdfuncties wordt beoordeeld of ondergeschikte functies mogelijk zijn, maar niet ten koste gaan van het hoofdoel. Denk daarbij bijvoorbeeld aan kleinschalige horeca, incidentele evenementen en/of een maatschappelijke wijkfunctie (bijvoorbeeld in de avonduren wanneer de bedrijven gesloten zijn). Ten slotte wordt onderzocht of het Wresinki Theater een blijvende plek kan krijgen op het terrein.

Behoud waardevol erfgoed

Het bestaande terrein en de gebouwen zijn voor een groot deel in verval. Het gezamenlijke doel is om het terrein en de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te behouden. Transformeren en verduurzaming is vanwege de cultuurhistorische waarde het uitgangspunt. Er zijn nog weinig industrieel waardevolle gebieden in Zwolle aanwezig. Gezamenlijk op zoek gaan naar passende gebruiksfuncties draagt direct bij aan langdurig behoud van dit waardevolle erfgoed. Bovendien past de sfeer van het terrein uitstekend bij het beoogde innovatieve ecosysteem. De verbouwing/transformatie van de ZA-hal is een eerste goede en wenselijke stap.

Semi-openbare ruimte

De bestaande buitenruimte is vrijwel volledig verhard. Er is veel winst te behalen op thema's als groen, klimaat (hittestress), biodiversiteit en waterhuishouding. Onderdeel van het ROP zal een uitgewerkte terreininrichting zijn voor de semi-openbare ruimte tussen de gebouwen. We noemen het semi openbaar omdat de gronden tussen de gebouwen in eigendom zijn (en blijven) van de initiatiefnemer.

Het 'openen' van het terrein is een wens, hierdoor wordt het terrein onderdeel van de omliggende wijk. Mogelijk dat dit gepaard kan gaan met semi-openbare wandel- en fietsroutes, waardoor het terrein en de wijk met elkaar verbonden worden. Daarnaast wordt onderzocht of aanvullende ruimtelijke/fysieke verbindingen met de omliggende wijk mogelijk zijn, bijvoorbeeld door openbare parkeervoorzieningen, openbare groenvoorzieningen en/of een bijdrage aan plangebied overstijgende waterhuishoudkundige opgaven.

Gemeentelijke subsidie

We stellen kaders vast om de bestaande gemeentelijke subsidie (opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting) van €750.000,- voor fysieke aanpassingen te kunnen verlenen. Er zijn veel wijk overstijgende maatschappelijke kansen voor waterhuishouding, klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit. Het subsidiebedrag staat al jaren op de gemeentelijke meerjarenbegroting welke is goedgekeurd door de gemeenteraad. Concrete kaders en afspraken voor verlening zijn er alleen nooit gemaakt. Daar gaan we als onderdeel van de ontwikkelingen op het terrein nu concreet mee aan de slag. Het definitief toekennen van deze gemeentelijke subsidie is een raadsbevoegdheid.

Datum 20 mei 2025

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van de startnotitie heeft geen uitgebreide externe participatie plaatsgevonden. Wel heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke projectgroep en met de initiatiefnemer. Onderdeel van de startnotitie is het 'Plan van aanpak – participatie Makersfabriek'. Het uitvoeren van het plan van aanpak is voorwaardelijk voor en tijdens het opstellen van het ROP. Op deze wijze is participatie geborgd.

Communicatie

Na vaststelling van de startnotitie start de initiatiefnemer met het participatietraject. Het opgestelde 'Plan van aanpak – participatie Makersfabriek' is hiervoor de leidraad.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het ROP worden gedekt middels het kostenverhaal. Deze plankosten zijn berekend met de plankostenscan en zijn vastgelegd in de SOK. In de Berap 2025-1 is de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met deze kredietophoging.

Zoals toegelicht onder het kopje '*toelichting*' stellen we kaders op om de gemeentelijke subsidie van €750.000,- voor de fysieke aanpassingen op het terrein te kunnen verlenen. Het subsidiebedrag staat al enkele jaren op de gemeentelijke meerjarenbegroting welke is goedgekeurd door de gemeenteraad. Een investering op private gronden is alleen mogelijk als er een maatschappelijk belang gediend wordt. Er zijn veel wijk-overstijgende maatschappelijke kansen op het gebied van bijvoorbeeld waterhuishouding, klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit. In samenwerking met de initiatiefnemer werken we een terreininrichting uit met voldoende maatschappelijke meerwaarde om de subsidie te kunnen verlenen. Het definitief toekennen van deze gemeentelijke subsidie is een raadsbevoegdheid.

Risico's

Geen bijzonderheden. We staan aan het begin van het proces en onderzoeken de haalbaarheid. De vastgestelde startnotitie geeft richting aan de ontwikkeling. In deze fase zijn nog geen specifieke inhoudelijke risico's te benoemen.

Vervolg

Na vaststelling van de startnotitie in het college kan de initiatiefnemer aan de slag met het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Ook start de initiatiefnemer met het participatietraject. De gemeente heeft een toetsende en begeleidende rol. Volgens de (in de SOK) overeengekomen planning wordt het Ruimtelijk Ontwikkelplan naar verwachting in de 1e helft van 2026 ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer