

Informatienota voor de raad

Datum 30 november 2021

Onderwerp	Stand van zaken Stilohallocatie
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant N.C. van den Poll
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2780
Email N.van.den.Poll@zwolle.nl
Bijlagen 1

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van de Stilohallocatie

Datum 30 november 2021

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De Stilohallocatie is benoemd als een te onderzoeken locatie in het kader van de Versnellingsactie sociale huurwoningen (raadsbesluit 11 mei 2015). De Stilohallocatie is destijds aangewezen als kanslocatie, een locatie waarvan niet met zekerheid te zeggen was of herontwikkeling zou slagen. Er zijn geen (financiële) afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst versnellingsactie sociale huur, omdat deze complexe locatie om nader onderzoek vroeg.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Stilohallocatie is dat deze ontwikkeling financieel haalbaar is en daarmee minimaal budgettair neutraal voor de gemeente¹. Het uitgangspunt voor de prijsklassen voor de te realiseren woningbouw is de verhouding 30-40-30 (goedkoop - middelduur - duur), waarbij er minimaal 25 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1: Stilohal met omliggend terrein

In de crisistijd is het niet mogelijk gebleken om voor deze complexe locatie een businesscase rond te krijgen. Een haalbaarheidsonderzoek in 2017 liet zien dat op dat moment, vanuit de markt geredeneerd, de locatie financieel haalbaar ontwikkeld kon worden. De afgelopen jaren is al veel werk gedaan voor de Stilohallocatie. Er zijn in concept ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd, er zijn diverse onderzoeken gedaan, er heeft participatie plaatsgevonden en de verplaatsing van het sutuveld is uitgewerkt. Als gevolg van gewijzigde interne prioriteitsstelling, maar ook als gevolg van het onderzoek naar verplaatsing van het Zwols kegelhuis, is de verdere uitwerking gestagneerd. De financiële haalbaarheid wordt, gelet op de verstreken jaren en de huidige marktsituatie, opnieuw in beeld gebracht.

¹ De benoemde uitgangspunten, met uitzondering van de verhouding 30-40-30, zijn gebaseerd op de tekst in een raadsvoorstel d.d. 23 mei 2017

Datum 30 november 2021

Rechtszaak met Zwols Kegelhuis

Op dit moment loopt er een rechtszaak tegen het Zwols kegelhuis, waarvoor op 16 november 2021 een zitting heeft plaatsgevonden. Doel is dat het Zwols Kegelhuis de accommodatie aan de Van Wevelinkhovenstraat uiterlijk 1 april 2022 heeft ontruimd, opgeleverd en ter beschikking gesteld aan de gemeente Zwolle. Het vonnis is, behalve bij uitstel, in de laatste week van december 2021 beschikbaar. In bijlage 1 wordt de ontstane situatie rond het Zwols kegelhuis beschreven.

In deze informatienota wordt een beeld gegeven van de stand van zaken van de ontwikkeling van de Stilohallocatie. Wanneer er zicht is op de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling, bieden wij u de ruimtelijke randvoorwaarden ter vaststelling aan en stellen wij u voor een grondexploitatie te openen. Daarna kan het tenderproces in gang worden gezet.

Kernboodschap

Om woningbouw mogelijk te maken op de Stilohallocatie, is een tender in ontwikkeling. In de tender worden het proces en de voorwaarden (waaronder de ruimtelijke randvoorwaarden) beschreven. De manier van aanbesteden (de inkoopstrategie) is op dit moment nog niet bekend. De ruimtelijke randvoorwaarden worden zo geformuleerd dat marktpartijen worden uitgenodigd om met een creatieve visie te komen voor invulling van de locatie.

De grond van de Stilohallocatie is in eigendom van de gemeente. Vanwege de herontwikkeling wordt voor dit project een grondexploitatie opgezet, waarin alle kosten en (verwachte) opbrengsten worden opgenomen. Het is belangrijk om voor deze ontwikkeling voor aanvang van de tender inzicht te verkrijgen in de financiële haalbaarheid.

De (concept) ruimtelijke randvoorwaarden zijn globaal van opzet. Dit brengt met zich mee dat er veel ruimte is voor creativiteit voor invulling van het plangebied. Uitgangspunt voor het woonprogramma is de 30/40/30 norm (goedkoop-middelduur-duur) en een minimaal te realiseren aantal van 25 sociale huurwoningen. Het totaal aantal te realiseren woningen en de woningtypologieën staan vooraf niet vast. Wel zullen voorwaarden gelden voor bouwhoogtes. De verwachting is dat een deel van de parkeerbehoefte (half)ondergronds moet worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met de ligging van het plangebied in de hoofdgroenstructuur.

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid wordt binnen de uitgangspunten en (concept) ruimtelijke randvoorwaarden gezocht naar mogelijke concrete invullingen. Nadat er zicht is op financiële haalbaarheid, worden de grondexploitatie en de ruimtelijke randvoorwaarden aan uw raad voorgelegd voor besluitvorming.

Financiën

Tot nu toe is € 370.000 aangevraagd als voorbereidingskrediet. Dit krediet is aangewend voor het voorbereiden van de uitvraag verkoop Stilohallocatie. Het restant voorbereidingskrediet bedroeg op 1 november 2021 circa € 90.000. Deze bedragen worden opgenomen in de nog te openen grondexploitatie.

Communicatie

Communicatie en participatie zijn belangrijke aspecten bij een ruimtelijk project. In april 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over de ideeën voor deze locatie. De ideeën zijn tot op heden niet gewijzigd. Het is echter wel belangrijk dat bewoners/belangstellenden opnieuw worden betrokken bij dit

Datum 30 november 2021

project. Nadat de ontwikkeling financieel haalbaar wordt geacht, wordt daarom opnieuw aandacht besteed aan participatie.

Wanneer de randvoorwaarden geen aanpassing behoeven, wordt een informatiebrief rondgestuurd en wordt de gelegenheid gegeven de plannen (opnieuw) te komen bekijken bij Siem. Mochten de randvoorwaarden als gevolg van de financiële haalbaarheid wel aangepast zijn, dan wordt voor een uitgebreidere aanpak gekozen, bijvoorbeeld een inloopbijeenkomst met een presentatie over de nieuwe opzet. De raad zal ook op de hoogte worden gesteld van het participatieproces.

Ook bij sloop van de gebouwen op de Stilohallocatie en verplaatsing van het sutuveld zal aandacht worden gegeven aan goede communicatie.

Vervolg

Sloop gebouwen Stilohallocatie

De Stilohallocatie is in eigendom bij de gemeente Zwolle. Met uitzondering van het Zwols kegelhuis, zijn de gebouwdelen van de Stilohallocatie (terug) in beheer bij de gemeente Zwolle.

Via Ad Hoc worden deze ruimten nog tijdelijk gebruikt. Zodra definitief bekend is wanneer de sloop kan starten, worden de tijdelijke contracten opgezegd (opzegtermijn 1 maand).

De sloop van de gebouwen wordt voorbereid. Uitgangspunt is om circulair te slopen. Daartoe worden nu voorbereidende onderzoeken gedaan (asbest, materiaalinventarisatie). Op grond daarvan wordt een bestek gemaakt. Sloop van het gebouw is, vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in het pand, mogelijk op slechts twee momenten in het jaar: half april – eind mei of half augustus – eind september. Er wordt gekoerst op start van de sloop medio augustus 2022. Na sloop zal er archeologisch onderzoek worden gedaan (proefsleuven) en bodemonderzoek.

Verplaatsen sutuveld

Achter de Stilohal ligt een sutuveld, een speelveld met een interactieve voetbalmuur. Dit veld moet worden verplaatst om de locatie te kunnen bebouwen. Hiervoor is een locatie aan de Ruusbroeckstraat geschikt bevonden. Zodra er duidelijkheid is over de periode waarin het veld verplaatst kan worden, zullen omwonenden en andere betrokkenen hierover worden geïnformeerd. Uitgangspunt is om de verplaatsing te laten plaatsvinden voordat er gesloopt wordt.



Afbeelding 3: het sutuveld op de huidige locatie bij de Stilohal

Datum

30 november 2021

Globale planning tender

Onderstaande globale planning geeft een beeld van het vervolgproces.

Mogelijk leidt het onderzoek naar de financiële haalbaarheid tot vertraging. In het vervolgproces wordt de planning aangescherpt.

Onderwerp	Planning gereed
Haalbaarheidsonderzoek	1 ^e kwartaal 2022
Participatie – voorleggen aan de wijk	1 ^e kwartaal 2022
Inkoopstrategie, vaststelling randvoorwaarden en opening grondexploitatie - college en raad	2 ^e kwartaal 2022
Uitvraag tender (publicatie), selectie partijen en indienen plannen	3 ^e kwartaal 2022
Toetsen aan randvoorwaarden/beoordeling jury	4 ^e kwartaal 2022
Besluitvorming	4 ^e kwartaal 2022
Definitieve gunning en overeenkomst sluiten	4 ^e kwartaal 2022
Opstellen omgevingsplan en procedure	2023
Verkoop, uitontwikkeling, start bouw	2024

Tabel 1: globale planning

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer