

Raadsplein besluitvormend

Datum 3 juli 2017

onderwerp Voorbereidingskosten herontwikkeling Stilohallocatie Zwolle
portefeuillehouder Ed Anker
informant Westenberg, Anton
medeopstellers
afdeling Projectontwikkeling
bijlagen Voorstel: Beslisnota Voorbereidingskosten herontwikkeling
 Stilohallocatie Zwolle

Voorgesteld besluit raad

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 220.000,- (€ 190.000,- plankosten en € 30.000,- reservering uitwerking plannen) ten behoeve van de herontwikkeling van de Stilohallocatie welk krediet wordt aangewend voor het voorbereiden van een uitvraag verkoop Stilohallocatie.
2. Dit voorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele Bestedingen en t.z.t. te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

Beslisnota voor de raad

Datum 7 juni 2017

Openbaar

Onderwerp Voorbereidingskosten herontwikkeling Stilohallocatie Zwolle
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker
Informant A.Westenberg
Afdeling Projectontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2660
Email A.Westenberg@zwolle.nl

Bijlagen N.v.t.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 220.000,- (€ 190.000,- plankosten en € 30.000,- reservering uitwerking plannen) ten behoeve van de herontwikkeling van de Stilohallocatie, welk krediet wordt aangewend voor het voorbereiden van een uitvraag verkoop Stilohallocatie.
2. Dit voorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele Bestedingen en t.z.t. te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

Datum 7 juni 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Sinds medio 2014 is gewerkt aan een actualisering van de Stedenbouwkundige Visie Park Hogenkamp /Middelwegzone als strategisch ontwikkelkader voor de Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI). Deze geactualiseerde visie is in 2016 gereed gekomen. Hierin is de “Stilohal”-locatie benoemd als een locatie voor woningbouw. In 2015 is deze locatie tevens benoemd als een te onderzoeken locatie in het kader van de “Versnellingsactie sociale huurwoningen” (raadsbesluit 11 mei 2015). Over de “Stilohal”-locatie is het volgende opgenomen;

- De “Stilohal”-locatie is een kanslocatie. Het is een complexe locatie die nog vraagt om nader onderzoek. Daarom zijn er geen (financiële) afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst versnellingsactie sociale huur. Er is wel een onderzoeksverplichting.
- Ontwikkeling van de “Stilohal”-locatie moet een haalbaar plan zijn. Dit betekent dat het plan minimaal budgettair neutraal moet zijn voor de gemeente.
- Op voorhand gaat het om een mix van sociale huur, beleggershuur en koop.

Nu de marktomstandigheden in positieve zin zijn veranderd is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de kansen op deze locatie. Hierbij is onderzocht welke mix van type en aantallen woningen in de sociale en vrije sector (huur en/of koop), leidt tot een haalbare ontwikkeling. Hierbij is gezocht naar een optimum tussen programma en een kwalitatieve ruimtelijke inpassing op de locatie.

Samenvattend heeft het bovenstaande ertoe geleid dat er sprake is van een haalbaar plan als rekening wordt gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Realisatie van 25 sociale huurwoningen (= harde eis)
- Realisatie van flexibel aantal beleggers huurwoningen.
- Realisatie van flexibel aantal goedkope en middeldure koopwoningen. Dure koopwoningen behoren ook tot de mogelijkheden.
- Realisatie van totaal circa 80 – 100 woningen met inachtneming en afhankelijk van de differentiatie van het woningbouwprogramma (sociale huur/beleggers huur/koop).

Onderzocht is of dit volume past in de stedenbouwkundige visie Park Hogenkamp-/Middelwegzone als ook stedenbouwkundig verantwoord is op deze locatie. De conclusie hiervan is dat deze locatie geschikt is voor deze woningaantallen en leidt tot een goede stedenbouwkundige kwaliteit en een acceptabele verdichting. Aan de hand van stedenbouwkundige telmodellen is hiervan zowel de stedenbouwkundige, programmatische als de financiële haalbaarheid getoetst.

De uitgevoerde haalbaarheidsanalyse biedt voldoende vertrouwen om de vervolgstap te zetten: de stap richting de markt. De gemeente gaat een uitvraag formuleren waarbij het marktpartijen uitnodigt om met een creatieve visie te komen (in de vorm van een stedenbouwkundig schetsontwerp) dat bestemmingstransformatie naar een mix van sociale & vrije sector woningen mogelijk maakt. De uitvraag heeft als doel om de “Stilohal”-locatie te verkopen aan een marktpartij op basis van een visie in relatie tot een bieding. Delta Wonen, als afgevaardigde van de woningcorporaties in het kader van de “Versnellingsactie sociale huurwoningen”, heeft aangegeven hier circa 25 sociale huurwoningen te willen af te nemen. In verband met de beoogde ruimtelijke context & opgave voor waardencreatie worden ruimtelijke uitgangspunten (onder andere op het vlak van klimaatadaptie en energietransitie) aan het uiteindelijk stedenbouwkundig ontwikkelingsplan meegeven.

Datum 7 juni 2017

Beoogd effect

Verkoop van de “Stilohal”-locatie en herontwikkeling tot een locatie met een mix aan woningen, waarvan in ieder geval 25 sociale huurwoningen.

Argumenten**1.1. Er wordt voorzien in een urgente vraag naar betaalbare sociale huurwoningen**

De druk op de Zwolse woningmarkt, de sociale huurmarkt in het bijzonder, is groot. De gemeente en de corporaties hebben in dit kader afspraken gemaakt welke vastgelegd zijn in de “Versnellingsactie sociale huurwoningen”. Het aantal beoogde sociale huurwoningen op deze locatie komen overeen met de wens van de wijkbewoners. Tijdens de wijk-/inloopavond van 10 november 2016 over alle ontwikkelingen in de Park Hogekamp/Middelwegzone bleek dat de wijkbewoners niet enkel sociale woningbouw hier willen gelet op de bestaande verhouding hiervan in de rest van de wijk.

1.2. Er wordt voorzien in vrije sector huur- en koopwoningen

Op de Provada (vastgoedbeurs) van 2015 zijn onder andere beleggers uitgenodigd om mee te denken met de woningbouwplannen voor de “Stilohal”-locatie. Beleggers zijn positief over vrije sector huurwoningen op deze locatie.

Op de wijk-/inloopavond op 10 november 2016 is gebleken dat er een groot draagvlak is naar vrije sector woningen in de wijk.

1.3. De toekomstige staat van de locatie

De locatie ligt op een belangrijk herkenningspunt in de wijk. Grenzend aan het park Hogenkamp, een druk verkeers-kruispunt en centraal in de wijk vraagt deze locatie om een gedegen aanpak en een kwalitatief resultaat dat een meerwaarde creëert voor de wijk. Aan de hand van de gehanteerde financiële en ruimtelijke randvoorwaarden kan dat mogelijk worden gemaakt. Daarnaast is er sprake van een sterk verbeterende woningmarkt wat herontwikkeling van de locatie extra kansrijk maakt.

1.4. Locatie wordt verkocht aan een marktpartij

Op basis van een gunning kan de planrealisatie worden opgepakt. Alle kosten voor de op te stellen plannen, maatregelen en planschade komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen.

Financiën

Voor het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden, de daarbij behorende onderzoeken en het opstellen van de uitvraag is € 220.000,- (€ 190.000,- plankosten en € 30.000,- reservering t.b.v. uitwerking plannen) gemoeid.

Plankosten	Bedrag
Onderzoek, uitwerken en definiëren ruimtelijke randvoorwaarden uitvraag	66.000
Onderzoek, uitwerken en definiëren juridische uitgangspunten uitvraag	39.000
Onderzoek, uitwerken en vaststellen resterende kaders uitvraag (w.o. financieel)	31.000
Onderzoeken/toetsen (asbest, bodem, natuur, geluid, lucht)	49.000
Communicatie	5.000
Totaal:	190.000

Datum 7 juni 2017

Het is denkbaar dat het projectteam één of meerdere ontwikkelingsplannen nader uitgewerkt wil zien. De reden hiervan is om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen ingeval dit nog niet voldoende is afgehecht in de door marktpartijen aangedragen visies. In dit scenario is het aannemelijk dat hiervoor een vergoeding wordt verstrekt aan betreffende marktpartij(en). De gemeente reserveert hiervoor een totaal bedrag van € 30.000,-.

Zowel de ingezette plankosten als de vergoedingen aan marktpartijen worden uit de opbrengstwaarde van de locatie terug verdiend.

Nadat de locatie is verkocht zal op basis van een anterieure overeenkomst een uitvoeringskrediet worden aangevraagd. Dit krediet zal worden gedekt door te ontvangen opbrengsten welke voortvloeien uit de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Risico's

Risico's van sloop en bouwrijp maken zullen zo spoedig mogelijk in kaart worden gebracht. Hierbij zal onder andere gewerkt worden volgens het opgestelde asbestprotocol. De waardering van deze risico's zullen meegenomen worden in de minimale opbrengstwaarde van de locatie. Ingeval de uitkomsten van deze risico's niet gedekt kunnen worden uit de minimale opbrengstwaarde zullen wij met een sluitend dekkingsvoorstel terugkomen in de raad.

Communicatie

Belanghebbenden zijn burgers, belangengroepen, eindgebruikers en andere belangstellenden voor de in het vervolg op te pakken planvorming.

Conform de informatienota Park Hogenkampweg/Middelzone worden belanghebbenden en wijkbewoners door middel van een wijk-inloopavond geïnformeerd. Doel ervan is om de bewoners te informeren over de ontwikkelingen en hun mening te peilen over de beoogde ingrepen en zo nodig te verwerken in de ruimtelijke randvoorwaarden.

Communicatie en de regiekamer zullen hierin een rol spelen.

Tijdens de vorige inloopavond op 10 november jl. over alle ontwikkelingen in de Park Hogenkamp/Middelwegzone bleek:

- dat er waardering is voor woningbouwontwikkeling op de locaties Stilohal en St. Michaelskerk als deze gepaard gaat met versterking van de groenstructuur;
- dat de buurt beducht is voor nog meer nieuwe sociale woningbouw in Diezerpoort. Er is groot draagvlak voor vrije sector huur-/koopwoningen. Dit punt wordt bekrachtigd door de wijkmanager waarbij tevens aangegeven wordt dat een aantal van 25 huurwoningen als acceptabel te beschouwen is.

Een aantal huurders maakt nu nog gebruik van de op de Stilohallocatie aanwezige opstallen. Hiervoor zijn in de meeste gevallen gebruiksovereenkomsten opgesteld waarbij rekening is gehouden met een toekomstige herontwikkeling van deze locatie. In één geval is sprake van een reeds verlopen huurovereenkomst. Deze partij conformeert zich aan de herontwikkelplannen en zal de ruimte tijdig verlaten. De gebruikers zijn inmiddels formeel op de hoogte gebracht van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Uitgaande van de hierboven opgenomen planning worden de huurders en andere gebruikers nader geïnformeerd over het beëindigen van het gebruik van de op de locatie aanwezige opstallen.

Datum 7 juni 2017

Vervolg

Nadat het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld is, wordt de uitvraag verder uitgewerkt. Om tot een uitvraag te komen zijn onderzoeken nodig op het gebied van stedenbouw, verkeer, ecologie, geluid, sloop- en saneringskosten, alsmede juridisch en eventueel fiscale adviezen. Aan de hand van de onderzoeken zullen de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld worden. Dit betreft; massa en vorm, ontsluiting, parkeren, hindercirkels, geluidbelasting, milieu/duurzaamheid en planologie. In het verlengde daarvan zullen de financiële randvoorwaarden worden vastgesteld. Voor de gemeente is het daarbij van belang dat toekomstige sloopkosten alsmede de kosten voor het bouw- en woonrijp maken goed in beeld zijn. Dit om te garanderen dat er een haalbare vraag aan de markt zal worden gesteld.

De ontwikkelingsopgave richt zich op meervoudige waardencreatie met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Centraal hierbij staat de ambitie om de gefragmenteerde parkzone beter bruikbaar, meer herkenbaar en duurzamer te maken. Dit in een zodanige stedenbouwkundige opzet inclusief het beoogde woningbouwprogramma, dat er meer samenhang komt in de Park Hogekamp/Middelwegzone. Tevens zullen de ambities met betrekking tot klimaatadaptatie en energietransitie opgenomen worden in de uitvraag. Dit vraagt om een actief sturende rol van de gemeente in de ruimtelijke randvoorwaarden.

Planning

- | | | |
|---|---|---|
| - | Bepalen ruimtelijke en financiële randvoorwaarden uitvraag. | t/m aug 2017 |
| - | Bepalen proces en toetsingskader uitvraag. | t/m aug 2017 |
| - | Organiseren inloopavond. Hierbij worden de voorgenoemde woningbouwontwikkeling en de ruimtelijke randvoorwaarden gepresenteerd. | sep 2017 |
| - | <i>Vaststellen ruimtelijke randvoorwaarden door de raad. *)</i> | sep/okt 2017 |
| - | Openbaar maken van de ontwikkelopgave en marktpartijen uitnodigen om visie neer te leggen op basis van ruimtelijke randvoorwaarden. | okt 2017 |
| - | Beoordelen ingediende plannen en eventueel selecteren van één of meerdere marktpartijen voor verdere uitwerking. | nov 2017 |
| - | Selecteren marktpartijen en ondertekenen koopovereenkomst | dec 2017 |
| - | Opstarten opstalontwikkeling en bestemmingsplanprocedure | 1 ^e kw 2018 |
| - | Sloop opstallen | 3 ^e kw 2018 |
| - | Levering locatie en start bouw | (afhankelijk van uitvraag)
1 ^e helft 2019
(of zoveel eerder) |

*) Aan de raad zal gevraagd worden om aan de hand van de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden mee te willen werken aan een toekomstige bestemmingstransformatie naar wonen.

Datum 7 juni 2017

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang

Kenmerk 36518

Onderwerp Voorbereidingskosten herontwikkeling Stiloallocatie Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-06-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2017,

de voorzitter,

de griffier,