

Raadsplein besluitvormend

Datum 30 juni 2014

onderwerp	Tranformatie en verkoop Diezerstraat 80 en herhuisvesting bibliotheek
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Eggink, RC (Ron) 2007
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Transformatie en verkoop pand Diezerstraat 80 en herhuisvesting bibliotheek.doc Bijlage: Bijlage 2: Rapportage Selectie herhuisvestinglocaties voor de centrale bibliotheekfunctie.pdf Bijlage: Bijlage 3: Financiële bijlage bij de Rapportage Selectie herhuisvestingslocaties voor de centrale.pdf Bijlage: Bijlage 4: Programma van eisen voor de herhuisvesting van de bibliotheek.pdf Bijlage: Bijlage 5: Impressie van een nieuwe bibliotheek voor de stad "Veel meer dan rijen boeken".pdf Bijlage: Bijlage 6: Suggestie van JHK Architecten voor verbouw GGD – gebouwencomplex.pdf Bijlage: Bijlage 8: Integrale planning voor "verkoop en transformatie Diezerstraat 80" en "herhuisvesting bibliotheek".pdf

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met de verkoop aan Dela Vastgoed B.V. van een deel van het gebouwencomplex aan de Diezerstraat 80, zijnde het deel dat nader wordt aangeduid als het Gouvernementsgebouw en een achter het gebouw aan de Spoelstraat gelegen perceel grond, ten behoeve van de realisatie van een full concept ZARA -winkel;
2. In te stemmen met het herhuisvesten van de centrale bibliotheekfunctie in delen van het gebouwencomplex van de GGD aan de Zeven Alleetjes en daartoe drie gebouwdelen en gronden behorend tot het gebouwencomplex aan te kopen van de GGD IJsselland en de betreffende gebouwdelen te verbouwen ten behoeve van de vestiging van de centrale bibliotheekfunctie;
3. Een krediet ad € 8.970.000,- beschikbaar te stellen en dit krediet te dekken zoals aangegeven in de vertrouwelijke financiële bijlage.

Beslisnota voor de raad

Datum 27 mei 2014

Onderwerp Transformatie en verkoop pand Diezerstraat 80 en herhuisvesting bibliotheek
Versienummer 01

Portefeuillehouder R.de Heer en J.Brink

Informant Ron Eggink
Eenheid/Afdeling OWP
Telefoon 038-4982007
Email r.eggink@zwolle.nl
Bijlagen

1. Overeenkomst tot verkoop van een deel van het gebouw en gronden aan de Diezerstraat 80 en Spoelstraat aan Dela Vastgoed B.V.*;
2. Rapportage Selectie herhuisvestinglocaties voor de centrale bibliotheekfunctie;
3. Financiële bijlage bij de Rapportage Selectie herhuisvestingslocaties voor de centrale bibliotheekfunctie;
4. Programma van eisen voor de herhuisvesting van de bibliotheek;
5. Impressie van een nieuwe bibliotheek voor de stad "Veel meer dan rijen boeken";
6. Suggestie van JHK Architecten voor verbouw GGD –gebouwencomplex;
7. Brief van de GGD IJsselland over de instemming met de verkoop van drie gebouwdelen en gronden behorend tot het gebouwencomplex aan de Zeven Alleetjes*;
8. Integrale planning voor "verkoop en transformatie Diezerstraat 80" en "herhuisvesting bibliotheek";
9. Huurovereenkomst tussen Dela en Inditex of verklaring van deze partijen waaruit de huurrelatie voor het gebouw blijkt.*

Bijlagen 1, 3, 7 en 9 hebben gelet op de daarin vermelde financiële informatie een **vertrouwelijk** karakter.

* Deze bijlagen zijn in ontwikkeling; gestreefd wordt naar beschikbaarheid bij besluitvorming gemeenteraad.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de verkoop aan Dela Vastgoed B.V. van een deel van het gebouwencomplex aan de Diezerstraat 80, zijnde het deel dat nader wordt aangeduid als het Gouvernementsgebouw en een achter het gebouw aan de Spoelstraat gelegen perceel grond, ten behoeve van de realisatie van een full concept ZARA -winkel;
2. In te stemmen met het herhuisvesten van de centrale bibliotheekfunctie in delen van het gebouwencomplex van de GGD aan de Zeven Alleetjes en daartoe drie gebouwdelen en gronden behorend tot het gebouwencomplex aan te kopen van de GGD IJsselland en de betreffende gebouwdelen te verbouwen ten behoeve van de vestiging van de centrale bibliotheekfunctie;

Datum 27 mei 2014

3. Een krediet ad € 8.970.000,- beschikbaar te stellen en dit krediet te dekken zoals aangegeven in de vertrouwelijke financiële bijlage.

1 Inleiding

Op 25 maart 2013 besloot uw raad als volgt:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek “Transformatie Diezerstraat 80 en herhuisvesting bibliotheek”.
2. Onder de in dit voorstel gestelde randvoorwaarden in te stemmen:
 - 2.1 om met een marktpartij in onderhandeling te gaan over de verkoop van het voormalige provinciehuis aan de Diezerstraat 80 ten behoeve van de transformatie van dat pand tot een bovenregionale trekker en economische impuls voor de binnenstad.
 - 2.2 om op basis van een locatiestudie, met eigenaren van geschikte locaties in onderhandeling te gaan over de koop of huur daarvan, met als doel herhuisvesting en versterking van de kwaliteit van de bibliotheek.

Na deze besluitvorming is binnen de sporen van “transformatie en verkoop van Diezerstraat 80” enerzijds en “herhuisvesting van de bibliotheek anderzijds” gewerkt om tot resultaat te komen.

Op 6 januari 2014 bent u vertrouwelijk geïnformeerd over de vorderingen binnen het project en het selectieproces van de herhuisvestinglocaties van de bibliotheek.

Met de opinienota van 4 februari 2014 bent u geïnformeerd over de uitkomst van het spoor “Transformatie en verkoop Diezerstraat 80” en gevraagd een voorkeur uit te spreken betreffende de locatie waar de centrale bibliotheekfunctie kan worden geherhuisvest.

Op 10 maart 2014 vond de meningsvormende bespreking van de opinienota plaats.

Over de komst van een grote full concept ZARA -winkel naar de Diezerstraat 80 als economische impuls voor de binnenstad bestaat geen verschil van mening. De discussie over de herhuisvesting van de bibliotheek liet een gedifferentieerd beeld zien.

Geconcludeerd is dat het college de debatuitkomst meeneemt in de vervolgnota en het college verder kan met de uitwerking van de herhuisvesting.

Het is gelukt om binnen de gestelde kaders tot het nu voorliggende voorstel te komen. Belangrijke voorwaarde bij uw besluit van 25 maart 2013 was dat verkoop en herhuisvesting budgettair neutraal plaatsvindt. Uit de nu beschikbare uitwerking blijkt dat dit mogelijk is.

2 Beoogd effect

Een economische impuls voor de binnenstad door de transformatie van de Diezerstraat 80 tot een hoogwaardige winkellocatie met bovenregionale aantrekkingskracht en de herhuisvesting van de bibliotheek waarmee voor de bibliotheek een kwaliteitsslag in het concept “Hart van Zwolle” wordt gerealiseerd.

3 Argumenten

- 1.1 *De vestiging van een full concept Zara van ca. 4.000 m² vormt de beoogde bovenregionale trekker die zorgt voor de economische impuls voor de binnenstad.*

Datum

27 mei 2014

Inditex is een Spaans beursgenoteerd bedrijf. Tot dit bedrijf behoren 8 modeketens waarvan ZARA de bekendste is. De in Zwolle te realiseren ZARA is een full concept winkel, waarin een zeer uitgebreid en breed assortiment van dames-, heren- en kindermode wordt aangeboden. In Zwolle wordt het nieuwste concept van de ZARA formule gerealiseerd. Daarmee wordt Zwolle één van de 5 steden in het land waar een full concept ZARA is gevestigd. De dichtstbijzijnde full concept ZARA winkels bevinden zich in Eindhoven, Utrecht en Amsterdam. Kortom een aansprekende winkel van deze omvang en uitstraling met dit aanbod is nog niet in Zwolle aanwezig en is bovendien uniek in de ruime regio. Tegenover Diezerstraat 80 heeft zich in het voormalige Duthler-pand per 1 april jl. een Bershka winkel gevestigd. Bershka is een andere modeformule van Inditex. Het bedrijf heeft de ambitie om naast een ZARA en Bershka nog meer winkelformules in Zwolle te vestigen.

Inditex hecht veel belang aan de kwaliteit van de huisvesting. Een pand met karakter, uitstraling, van voldoende grootte en gelegen op een A1 winkellocatie is voor Inditex belangrijker dan het maken van reclame op straat en in bladen et cetera. Een pand met die kwaliteiten heeft Zwolle met de Diezerstraat 80 beschikbaar. De combinatie van een voor de ruime regio unieke aansprekende ZARA winkel en de uitstraling van het monumentale gebouw aan de Diezerstraat creëert de gewenste bovenregionale trekker.

1.2 De verkoop van het pand aan Dela Vastgoed B.V. zorgt in combinatie met de huur door ZARA Nederland B.V. voor de gewenste zekerheid over de invulling van de bovenregionale trekker.

Het raadsvoorstel van vorig jaar ging uit van verwerving van het onroerend goed door de eindgebruiker ofwel Inditex. Inditex heeft echter geen commercieel vastgoed in ons land in eigendom en heeft daarom een eindbelegger voorgesteld van goede naam en faam om het pand te verwerven.

Dela Vastgoed B.V. is deze eindbelegger die bij uitstek winkelcentra en winkelpanden in eigendom heeft en ook het nodige commercieel vastgoed in Zwolle in portefeuille heeft. De combinatie van Inditex en Dela geeft voldoende zekerheid over de kwalitatief hoogwaardige transformatie van de Diezerstraat 80 tot winkellocatie met bovenregionale aantrekkingskracht en biedt bovendien voldoende zekerheid voor de continuïteit van deze locatie als bovenregionale trekker. Inditex huurt zoals gebruikelijk in de detailhandel voor de duur van minimaal 10 jaar met een breakmogelijkheid na 5 jaar. De grote investering die het bedrijf zich getroost om het gebouw aan de eigen hoge (inrichtings)eisen te laten voldoen rechtvaardigt de verwachting dat het bedrijf een langdurige huurrelatie met Dela aangaat en zich langdurig in het gebouw vestigt.

Uit (vertrouwelijke) bijlage 1 blijkt de bereikte overeenstemming over de verkoop aan Dela Vastgoed B.V. Uit vertrouwelijke bijlage 9 blijkt de bereikte overeenstemming tussen Dela Vastgoed B.V. en Inditex over de huur van het gebouw ten behoeve van een full concept ZARA –winkel.

1.3 De monumentale kwaliteit van het gebouw Diezerstraat 80 blijft ook na de transformatie geborgd.

In het verleden is onderzoek gedaan naar de bouwhistorische waarden van het monumentale gebouw aan de Diezerstraat 80. Deze studie gaf echter geen antwoord op de vraag welke ruimte aanwezig is om het complex te transformeren naar een andere functie met behoud van de monumentale kwaliteit van het gebouw. Op ons verzoek heeft Het Oversticht begin dit jaar een studie uitgevoerd waarmee duidelijk is geworden waar wijzigingen mogelijk zijn en in welke mate en waar geen ruimte voor

Datum

27 mei 2014

transformatie is. Daarmee vormt de transformatiestudie een belangrijk kader voor het transformatieplan om het pand geschikt te maken voor de winkelfunctie. Het transformatieplan gaat uit van handhaving van het monumentale deel van het Gouvernementsgebouw. Het later toegevoegde achterliggend bouwdeel van de bibliotheek wordt gesloopt. Op dit terrein en het onbebouwde deel achter het Statenzaalcomplex (de huidige parkeerplaats) wordt nieuwbouw toegevoegd. De begane grondvloer van de winkelruimte komt gelijk aan het straatniveau waardoor de nu nog aanwezige kelderruimte komt te vervallen. Met handhaving van de monumentale kwaliteit en de toevoeging van passende nieuwbouw ontstaat aan de Diezerstraat een voor de Zwolse binnenstad unieke hoogwaardige winkelfunctie. Mocht ooit in de toekomst de Zara vestiging verdwijnen dan blijft een hoogwaardige winkellocatie beschikbaar voor de Zwolse binnenstad. Wij hebben het voornemen uw raad mee te nemen in het proces van bouwplanontwikkeling via een informatiebijeenkomst met planpresentatie.

1.4 De verkoop betreft het monumentale Gouvernementsgebouw en een achter de bebouwing van Diezerstraat 80 aan de Spoelstraat gelegen perceel bouwgrond.

Achter het uit 1874 stammende Gouvernementsgebouw is in 1986 aan de Spoelstraat een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van de centrale vestiging van de Zwolse bibliotheek. Deze meest recent gebouwde ruimte heeft geen monumentale waarde en zal door de gemeente worden gesloopt. Na sloop zullen het Gouvernementsgebouw, het daarachter ontstane perceel bouwgrond en het achter het Statenzaalcomplex aan de Spoelstraat gelegen perceel bouwgrond aan Dela Vastgoed B.V. worden geleverd.

1.5 Het Statenzaalcomplex wordt nu niet verkocht, maar is wel beschikbaar om daarin een passende commerciële (winkel en/of horeca) of maatschappelijke functie te vestigen.

Het Statenzaalcomplex heeft de grootste monumentale waarde en hierdoor is de ruimte om dit gebouwdeel te verbouwen zeer beperkt. De indeling van de ruimtes en de geringe mogelijkheid tot verbouwing maakt het voor Inditex niet goed mogelijk om hierin één van hun andere winkelformules te vestigen. Dit gebouwdeel wordt nu niet verkocht.

Mocht in de toekomst een kandidaat worden gevonden voor dit gebouwdeel dan komen we hierop terug.

2.1 De verplaatsing naar een nieuwe locatie maakt het mogelijk een kwaliteitsimpuls te geven aan de bibliotheek

De bibliotheek is nu gehuisvest in een fraai monumentaal gebouw maar het gebouw heeft voor de bedrijfsvoering van de bibliotheek ook veel beperkingen. Met de herhuisvesting van de bibliotheek wordt de kwaliteit van de bibliotheek versterkt. Verschillende ontwikkelingen maken dat de bibliotheek haar oorspronkelijke concept zal moeten aanpassen en zichzelf opnieuw moet uitvinden. De bibliotheek bereidt zich voor op een toekomst met verder doorgevoerde digitalisering en maatschappelijke en economische veranderingen. Met bijlage 5 heeft de bibliotheek een impressie gemaakt van de nieuwe bibliotheek voor de stad.

Datum 27 mei 2014

2.2 De GGD-locatie aan de Zeven Alleetjes voldoet het beste aan het PvE

Na de besluitvorming van 25 maart 2013 is een groslijst opgesteld met locaties die mogelijk geschikt zijn voor de herhuisvesting van de centrale bibliotheek. Deze lijst met aanvankelijk 22 locaties is eerst beoordeeld op de ruimtelijk functionele geschiktheid en de tijdige beschikbaarheid. Daarmee vielen veel locaties af. Als uitgangspunt is gehanteerd dat een locatie in de binnenstad de voorkeur heeft boven een locatie aan de rand van de binnenstad. De gevolgde werkwijze leverde de volgende 5 locaties op:

- het Eiland
- Bankenlocatie aan de Melkmarkt
- GGD -locatie aan de Zeven Alleetjes
- Voormalig Postsorteercentrum aan de Westerlaan
- Gebouw Meander aan het Lübeckplein.

Omdat in het debat van 10 maart jl. enkele fracties aangaven zeer te hechten aan een binnenstadlocatie, zijn ter voorbereiding van dit voorstel nog eens de op dit moment, dan wel binnen afzienbare termijn beschikbare binnenstadlocaties nagegaan op mogelijkheden.

Dat heeft geleid tot een actualisatie van Bijlage 2 “Rapportage selectie herhuisvestinglocaties voor de centrale bibliotheekfunctie”

Daarbij is vast komen te staan dat alleen herhuisvesting op de Bankenlocatie aan de Melkmarkt een bibliotheek van voldoende oppervlakte kan opleveren.

Nieuw feit na de raadsvergadering van 25 maart jl. is dat nu zeker is dat deze locatie definitief niet beschikbaar is. Aan de Melkmarkt zal zich een internationale retailer vestigen. Partijen zijn een Letter of intent (een niet vrijblijvende voorloper van een overeenkomst) overeen gekomen en op dit moment wordt de huurovereenkomst tot stand gebracht.

Vervolgens zijn de mogelijkheden in de binnenstad geïventariseerd, als concessies worden gedaan aan het Programma van eisen (bijlage 4). Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden als front- en backoffice worden gescheiden en/of gesneden wordt in de oppervlakte collectieruimte.

De conclusie hiervan is dat alleen locatie het Eiland voldoende oppervlakte biedt. De spreiding over meerdere gebouwen en de te hoge huurlasten blijven echter te bezwaarlijk.

Daarmee moet worden geconcludeerd dat er op dit moment en binnen afzienbare tijd geen acceptabele locaties in de binnenstad beschikbaar zijn.

De locatie van de GGD voldoet aan het Programma van eisen en biedt ten opzichte van Meander en Westerlaan de beste ligging.

Voor de bibliotheek is het van cruciaal belang dat de locatie groot genoeg is voor het huidige wensenpakket en groeipotentie heeft voor de toekomst. De voorkeur van de bibliotheek gaat daarbij uit naar een locatie in of zo dicht mogelijk bij het centrum. Verder is belangrijk dat de locatie goed bereikbaar is, in de loop ligt en er voldoende levendigheid is. Voor het Meandergebouw is een prachtig ontwerp gemaakt, maar de loop en de levendigheid zijn minder aanwezig dan bij de GGD -locatie. De GGD -locatie ligt goed in het zicht, is een markant gebouw en ligt aan de looproute tussen station en binnenstad en nestelt zich in de levendigheid van de stad. De locatie aan de Zeven Alleetjes voldoet daarmee uitstekend aan de wensen van de bibliotheek.

De voorkeur van de bibliotheek en het college gaat uit naar de locatie van de GGD gelet op de ruime mogelijkheden die het gebouwencomplex biedt en de goede ligging.

Datum 27 mei 2014

2.3 Met de GGD –locatie kan een kwaliteitsslag van de bibliotheek worden gemaakt

De indeling van het huidige bibliotheekgebouw aan de Diezerstraat levert voor de bedrijfsvoering grote beperkingen op. In de drie gebouwdelen van het gebouwencomplex van de GGD kan na verbouwing een optimale huisvesting voor de bibliotheek worden gecreëerd.

Bij de bezichtiging van de gebouwen Meander aan het Lubeckplein en het gebouw van de GGD gaven raadsleden aan dat het lastig was om zich een voorstelling te maken van de mogelijkheden van het huisvesten van de bibliotheek in de drie gebouwdelen van het gebouwencomplex van de GGD. De mogelijkheden bij het Meandergebouw waren beter afleesbaar uit de aanbidding en het pand is ook eenvoudiger van opzet dan het gebouwencomplex van de GGD.

In opdracht van de bibliotheekdirectie is een studie gemaakt over hoe het gebouwencomplex van de GGD verbouwd zou kunnen worden om het concept “Hart van Zwolle” te realiseren.

Met de bibliotheek zijn wij met de uitgevoerde studie (bijlage 6) nog enthousiaster geworden over de locatie. De GGD blijft gehuisvest in het achterop het perceel gelegen monumentale gebouwdeel. De GGD is voornemens de oorspronkelijke entreepartij aan de Zeven Alleetjes weer in oude luister te herstellen. Dit maakt het mogelijk om de bibliotheek en het GGD kantoor letterlijk van elkaar los te maken. De huidige entreepartij wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw te bouwen multifunctionele zaalruimte met daaronder op maaiveldniveau gelegenheid voor fiets parkeren. De bibliotheek krijgt de entree aan de Burg. Van Roijensingel. Aan de zijde van het naast het gebouw aan de Burg. Van Roijensingel gelegen openbare parkeerterrein wordt mogelijke een tweede entree gerealiseerd. De buitenruimte aan de Zeven Alleetjes kan worden ingericht als een aantrekkelijk verblijfsgebied met terrasfunctie.

De grote kelderruimte onder het gebouw kan een volwaardiger functie krijgen dan het huidig gebruik als fietsenkelder.

2.4 De GGD-locatie is goed bereikbaar voor alle soorten van verkeer

De GGD –locatie is goed zichtbaar en bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de singelstructuur langs de Stadsgracht. Een grote kwaliteit vormt het naast het complex gelegen gemeentelijk parkeerterrein. Ook voor fietsers is de locatie goed zichtbaar en bereikbaar. Voor voldoende fiets parkeerplekken nabij de entree wordt gezorgd. Voetgangers kunnen gebruik maken van de in 2012 opgeknapte route tussen station en binnenstad. Deze route heeft een splitsing waardoor één deel van de route voert over de Nieuwe Havenbrug en het andere deel over de Sassenpoortenbrug. Laatstgenoemde route over de Sassenpoortenbrug vormt een goede verbinding tussen de Sassenstraat en de nieuwe bibliotheeklocatie. Een veilige verbinding met verlichting die in 2015 nog aantrekkelijker wordt gemaakt door de toevoeging van kunst. Uiteraard zullen ook verwijsborden worden geplaatst naar de nieuwe bibliotheeklocatie.

Er wordt nog aandacht geschonken aan de verkeersveilige bereikbaarheid van de bibliotheek. Wij denken daarbij met name aan bezoekers die ter hoogte van de bibliotheek de Burg. Van Roijensingel oversteken en fietsers die vanaf de singel links af slaan naar de bibliotheeklocatie.

Wij nemen dit onderdeel mee bij het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte.

Bij de raadsbehandeling van 10 maart jl. is gevraagd om inzicht in combinatiebezoek van bibliotheekbezoekers aan winkels. In 2012 heeft I&O Research dit onderzocht in opdracht van de

Datum 27 mei 2014

gemeente Enschede. Uit dat onderzoek blijkt dat globaal 13 tot 20% van de bezoekers aan de bibliotheek in Enschede, dat bezoek combineert met winkelbezoek. De situatie in Zwolle is vergelijkbaar met Enschede. In Zwolle bezochten in 2013, 263.765 bezoekers de bibliotheek in het centrum. Met toepassing van de cijfers uit Enschede levert dat op jaarbasis, 35.000 tot 52.000 combibezoekers op voor de binnenstad. Dat is minder dan 0,5 procent van de globaal 11 miljoen bezoekers aan de binnenstad.

2.5 De GGD-locatie kan alleen worden gekocht

In het raadsvoorstel van vorig jaar is aangegeven dat de voorkeur uitging naar huur van de nieuwe bibliotheeklocatie voor een periode van 10 jaar teneinde flexibiliteit te creëren. De eigenaar van de locatie aan de Zeven Alleetjes - de gemeenschappelijke regeling GGD IJsselland - wenst alleen te verkopen. De gebouwdelen met uitzondering van het achterop het perceel gelegen monumentale deel komen beschikbaar, omdat de huurder - de Veiligheidsregio - primair huisvesting krijgt in de brandweerkazerne aan de Marsweg.

De voorkeur voor huur was ingegeven door de wens aan flexibiliteit. Bij koop van de GGD –locatie ontstaat deze flexibiliteit na een periode van 10 tot 15 jaar. Naar huidig inzicht is na die periode de boekwaarde zoveel afgenomen dat vanuit financieel oogpunt andere keuzes kunnen worden gemaakt.

De keus voor de GGD –locatie heeft nog een tweetal bijkomende voordelen:

1. Met het vertrek van de Veiligheidsregio als huurder van een deel van het gebouwencomplex aan de Zeven Alleetjes is de voor rekening van de gemeenschappelijke regeling GGD-IJsselland komende exploitatie onder druk komen te staan. De gemeente Zwolle maakt onderdeel uit van de uit 11 regionale gemeenten bestaande gemeenschappelijke regeling. Met de aankoop van de drie betreffende gebouwdelen door de gemeente Zwolle wordt een deel van de problematiek van de exploitatie weggenomen.
2. Met de huisvesting van de bibliotheek op de GGD –locatie wordt kantoorruimte aan de markt onttrokken.

Met de vertegenwoordigers van de GGD –organisatie heeft overleg plaatsgehad om de koopovereenkomst voor te bereiden. Overeenstemming bestaat over de prijs, het tot het gekochte behorende terrein en de parkeerplaatstoedeling.

3 Risico's

1. *Niet halen van planning in beide sporen door onvoorziene omstandigheden*
Goed projectmanagement met constante monitoring van de projectvorderingen om waar nodig z.s.m. bij afwijking te kunnen ingrijpen.
Aanpassing van de GGD –locatie vergt een adequate voorbereiding met behulp van een architect en goed toezicht en risicomangement vanuit de gemeente gedurende de verbouwfase.
2. *Bezwaren tegen de bestemmingsplanherzieningen*
Bezwaren kunnen niet worden uitgesloten, maar de kans daarop wordt laag geschat. Dit omdat de nieuwe functies nauwelijks meer belastend zijn dan de huidige bestemmingen en de nieuwe functies goed in de omgeving zijn in te passen.

Datum 27 mei 2014

In de vertrouwelijke financiële bijlage (bijlage 3) zijn nog enkele aanvullende (financiële) risico's met beheersmaatregelen opgenomen.

4 Financiën

Voor de transformatie en verkoop van Diezerstraat 80 en de herhuisvesting van de bibliotheek is een budgettair neutraal kader afgesproken. Samengevat houdt dit in dat de verkoopopbrengst van de Diezerstraat de financiële dekking biedt voor de kosten van herhuisvesting van de bibliotheek. Om de verkoop van Diezerstraat 80 en de herhuisvesting van de bibliotheek mogelijk te maken wordt de raad voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen van € 8.970.000,-. In de vertrouwelijke financiële bijlage is aangegeven hoe dit bedrag is opgebouwd en wat de verkoopopbrengst is. Tevens is in deze bijlage een toelichting op de dekking van dit krediet opgenomen.

5 Planning

Bijlage 8 vormt de integrale planning van de beide sporen in het project.

Uitgaande van besluitvorming voor het zomerreces en een globale en optimistische planning (zonder zienswijzen/bedenkingen tegen de bestemmingsplanherzieningen en aanvragen omgevingsvergunning) tekenen de volgende mijlpalen zich af:

- | | |
|---|--|
| ▪ Verbouwing GGD –gebouwencomplex | juni 2015 – februari 2016 |
| ▪ Verhuizing bibliotheek | maart – april 2016 |
| ▪ Opening nieuwe bibliotheek | medio 2^e kwartaal 2016 |
| ▪ Sloop deel bibliotheek Diezerstraat en overdracht | mei – juni 2016 |
| ▪ Verbouwing tot ZARA –winkel | juli 2016 – september 2017 |
| ▪ Opening nieuwe ZARA | september 2017 |

In overleg met GGD en Inditex/DELA zal gezocht worden naar optimaliseringsmogelijkheden omdat alle partijen belang hebben bij een zo snel mogelijke realisatie van het project.

6 Communicatie

Dit voorstel is in nauw overleg met de directie van de bibliotheek en alle betrokken partijen tot stand gebracht. Uiteraard heeft intensief overleg plaatsgevonden met Inditex en DELA Vastgoed B.V. en de eigenaren van de locaties voor de herhuisvesting van de bibliotheek. Het raadsbesluit wordt met een persbericht gecommuniceerd naar burgers, ondernemers en partners in de stad.

7 Vervolg

Na besluitvorming op dit voorstel zijn de volgende werkzaamheden aan de orde:

- Sluiten van een overeenkomst tussen de GGD IJsselland en gemeente tot aankoop van een deel van het gebouwencomplex aan de Zeven Alleetjes.
- Bestemmingsplanherziening voor locatie Diezerstraat 80.
- Bestemmingsplanherziening voor GGD-locatie aan de Zeven Alleetjes.
- Vergunningverlening voor bouwplan Diezerstraat 80.

Datum 27 mei 2014

- Ontwikkeling verbouwplan, vergunningverlening en realisatie verbouwing voor het GGD – gebouwencomplex.
- Slopen bouwdeel achter het Gouvernementsgebouw en verhuizen bibliotheek.

8 Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar met uitzondering van de bijlagen 1, 3, 7 en 9. Op grond van artikel 25 lid 2 van de gemeentewet en met een beroep op de financiële belangen van de gemeente is geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze bijlagen.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 27 mei 2014

Besluit

Jaargang

Nummer

Onderwerp Onderwerp

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,