

Bundel van de Raadsplein Info/debat TaKzaal van 12 juni 2017

Agenda bijlagen

Korte terugblik raadsplein info-debat Takzaal 12-06-2017

1.a Opening en Mededelingen (20.30 – 20.35 uur)

1.b Vaststelling van de agenda

2 Debatronde

3 Vervolgscenario's Voorsterpoort (20.35 – 21.30 uur)

Voorsterpoort is een toplocatie in Zwolle met veel potentie en regionale aantrekkingskracht, dit gecombineerd met de bereikbaarheid van het gebied en het eigendom van de gemeente kunnen kansen worden verzilverd. Door diverse omstandigheden vraagt de ontwikkeling van Voorsterpoort op onderdelen een herijking. De grootste uitdaging betreft het verder faciliteren van de aanhoudende sterke markt voor retail en hiermee ook concentratie van retail aantrekkelijker te maken. Het college stelt dan ook een meer gericht actieve rol en houding voor en wil een bewuste stap vooruit zetten.

Hiervoor is een aantal scenario's opgesteld op basis waarvan de ontwikkeling van Voorsterpoort kan worden gefaciliteerd, waarbij het bestaande ontwikkelkader het vertrekpunt blijft.

Voorgesteld wordt in te stemmen met scenario 1 waarin een gericht actieve rol genomen wordt door stimulerende maatregelen te nemen. Verder als vervolg op scenario 1 in te stemmen met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de voormalige Deltion-locatie en deze bouwrijp te maken. Aanvullend op het ontwikkelkader Voorsterpoort (kleinschalige) bedrijvigheid op de voormalige Beers Stork locatie toe te staan. Tot slot wordt voorgesteld de kosten voor het bouwrijp maken van de Deltion-locatie à € 350.000,- te dekken uit de reserve Voorsterpoort en de plankosten voor 2017 en 2018 à € 380.000,- te dekken uit de reserve Voorsterpoort.

Voor technische en feitelijke vragen: Michiel Scheper (2193) M.Scheper@zwolle.nl

Beslisnota Vervolgscenario's Voorsterpoort

1. Handelingskader paragraaf Grondbeleid

Bijlage 4 Overzichtskaart Voorsterpoort

4 Sluiting (21.30 uur)

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Vergadering d.d.	12 juni 2017
Locatie	Thomas a Kempiszaal
Aanvang	20.30
Eindtijd	21.30
Voorzitter	Mevr. C. van Bruggen
Griffier/secretaris	Dhr. H.C. Veraart

- 1.a. Opening en Mededelingen (20.30 – 20.35 uur)
De voorzitter opent de vergadering om 22.00 uur.

- 1.b. Vaststelling van de agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Debatronde

3. Vervolgscenario's Voorsterpoort (20.35 – 21.30 uur)

Voorsterpoort is een toplocatie in Zwolle met veel potentie en regionale aantrekkingskracht, dit gecombineerd met de bereikbaarheid van het gebied en het eigendom van de gemeente kunnen kansen worden verzilverd. Door diverse omstandigheden vraagt de ontwikkeling van Voorsterpoort op onderdelen een herijking. De grootste uitdaging betreft het verder faciliteren van de aanhoudende sterke markt voor retail en hiermee ook concentratie van retail aantrekkelijker te maken. Het college stelt dan ook voor te kiezen voor het scenario waarbij de gemeente actief stimulerende maatregelen neemt. En in het verlengde hiervan een bestemmingsplanprocedure op te starten voor de voormalige Deltion-locatie en deze locatie bouwrijp te maken.

Alle fracties geven aan zich te kunnen vinden in het voorgestelde scenario. Wel worden vragen gesteld over o.a. het soort retailbedrijven, de combinatie met leisure, de toekomst van de IJsselhallen en de WRZV-hallen en over de infrastructuur.

Wethouder De Heer antwoordt dat kiezen voor scenario 2 het meest reëel is en de meeste kansen biedt. Niet elk initiatief kan meteen landen, maar we moeten er wel actief op kunnen inspelen. Dit voorstel moet ook uitbreiding van de Meubelboulevard mogelijk maken.

Wat betreft de branchering op Voorsterpoort stelt de wethouder dat we dit niet op formules moeten vastzetten. Uitgangspunt is retail in en om huis. Maar er is daarbij wel sprake van randen. De kunst is deze randen niet te rekbaar te maken maar aan de andere kant ook niet te star. Bij initiatieven op Voorsterpoort zal goed gekeken moeten worden naar de gevolgen voor het centrum en andere winkelgebieden.

Wat betreft de IJsselhallen merkt de wethouder op dat er een onderzoek gaande is naar de behoefte aan een evenementenhal voor de stad en de benodigde omvang er van. Zodra dit onderzoek gereed is zal het naar de raad worden gestuurd. Overigens is er voor de IJsselhallen op de huidige locatie nog een contract tot 2024. Voor de plannen op Voorsterpoort wordt wel ruimte gereserveerd voor een evenementenhal, maar dit is niet perse de locatie Beers. Uitgangspunt voor het college blijft dat woningbouw op de huidige locatie IJsselhallen voor de Kamperpoort in de toekomst mogelijk moet zijn.

Ten aanzien van het aspect infrastructuur stelt de wethouder dat investering in aanpassing en vernieuwing van wegen noodzakelijk is. Geconstateerd moet worden dat het openbaar vervoer naar de Voorsterpoort tot nu toe niet zo succesvol is. De wethouder zegt toe dit aspect mee te zullen nemen naar de provincie. Op voorhand wordt wel aangegeven dat de ruimte voor een treinstation Voorsterpoort er nog wel is, maar dat het, gelet op de kosten, zeer de vraag is of deze gerealiseerd gaat worden.

De Voorsterpoort ligt in een gebied waar meer speelt. O.a. een eventuele verplaatsing van de WRZV-hallen. De wethouder verwacht binnen enkele weken met een voorstel te komen hoe om te gaan met de aanpak daarvan. Wat er vervolgens op dat terrein zou kunnen gebeuren, zal dan onderzocht moeten worden. Op voorhand lijkt echter duidelijk dat woningbouw daar niet haalbaar i.v.m. de milieuwetgeving.

Aan het einde van het debat concludeert de voorzitter dat de wethouder twee toezeggingen heeft gedaan:

- de resultaten van het onderzoek naar de behoefte aan een evenementenhal voor Zwolle zullen aan de raad worden toegestuurd en op Voorsterpoort zal ruimte worden gereserveerd voor een evenementenhal.

- met de provincie zal het aspect openbaar vervoer naar Voorsterpoort worden besproken. Ook concludeert de voorzitter dat dit voorstel als A-voorstel naar de besluitvormingsronde van 3 juli door kan.

4. Sluiting (21.30 uur)

De voorzitter sluit de vergadering om 23.15 uur.

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Datum 12 juni 2017

onderwerp Vervolgscenario's Voorsterpoort (20.35 – 21.30 uur)
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Scheper, Michiel (2193)
medeopstellers
afdeling Projectontwikkeling
bijlagen Voorstel: Beslisnota Vervolgscenario's Voorsterpoort
 Bijlage: 1. Handelingskader paragraaf Grondbeleid
 Bijlage: Bijlage 2 Risicoparagraaf vervolgscenario's Voorsterpoort
 (vertrouwelijk)
 Bijlage: Bijlage 3 financiële paragraaf (vertrouwelijk)
 Bijlage: Bijlage 4 Overzichtskaart Voorsterpoort

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de scenario's voor de doorontwikkeling Voorsterpoort.
2. In te stemmen met scenario 1 voor de ontwikkelrichting voor retail.
3. Als vervolg op scenario 1 voor het faciliteren van de retailmogelijkheden in te stemmen met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de voormalige Deltion-locatie en deze bouwrijp te maken.
3a. De kosten voor het bouwrijp maken à 350.000 euro te dekken uit de reserve Voorsterpoort.
4. Aanvullend op het ontwikkelkader Voorsterpoort (kleinschalige) bedrijvigheid op de voormalige Beers Stork locatie toe te staan.
5. De plankosten voor 2017 en 2018 à 380.000 euro (inclusief onderzoekskosten) te dekken uit de reserve Voorsterpoort.

Beslisnota voor de raad

Datum 9 mei 2017

Openbaar

Onderwerp Vervolgscenario's Voorsterpoort
Versienummer 1 (definitief)

Portefeuillehouder Wethouder de Heer
Informant Michiel Scheper
Afdeling Projectontwikkeling
Telefoon (038) 498 2193
Email M.Scheper@zwolle.nl

Bijlagen

1. Handelingskader paragraaf Grondbeleid
2. Risicoparagraaf (vertrouwelijk)
3. Financiële paragraaf (vertrouwelijk)
4. Overzichtskaart Voorsterpoort

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de scenario's voor de doorontwikkeling Voorsterpoort.
2. In te stemmen met scenario 1 voor de ontwikkelrichting voor retail.
3. Als vervolg op scenario 1 voor het faciliteren van de retailmogelijkheden in te stemmen met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de voormalige Deltion-locatie en deze bouwrijp te maken.
 - 3a. De kosten voor het bouwrijp maken à 350.000 euro te dekken uit de reserve Voorsterpoort.
4. Aanvullend op het ontwikkelkader Voorsterpoort (kleinschalige) bedrijvigheid op de voormalige Beers Stork locatie toe te staan.
5. De plankosten voor 2017 en 2018 à 380.000 euro (inclusief onderzoekskosten) te dekken uit de reserve Voorsterpoort.

Datum 9 mei 2017

Inleiding

Voorsterpoort is een toplocatie in Zwolle met veel potentie en regionale aantrekkingskracht. Gecombineerd met de bereikbaarheid van het gebied en het eigendom van de gemeente kunnen de kansen worden verzilverd. Hiervoor is een aantal scenario's opgesteld op basis waarvan de ontwikkeling van Voorsterpoort kan worden gefaciliteerd. De grootste uitdaging betreft het verder faciliteren van de aanhoudende sterke markt voor retail en hiermee ook concentratie van retail aantrekkelijker te maken. Hiervoor stelt het college een meer gericht actieve rol en houding voor en wil zij een bewuste stap vooruit zetten.

Vorig jaar zijn de onderhandelingen rondom de uitbreiding van de bestaande woonboulevard gestrand. Dit was aanleiding om te reflecteren op de verdere ontwikkeling van Voorsterpoort en de uitbreiding van de woonboulevard. In de tussentijd is de economie aangetrokken en heeft brancheonderzoek plaatsgevonden, welke de ingrediënten zijn voor de scenario's zoals die nu voorliggen.

Voorsterpoort kenmerkt zich door haar regionale aantrekkingskracht vanwege haar ligging gegeven de goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. Maar ook vanuit Zwols perspectief is Voorsterpoort interessant voor inwoners om te bezoeken. Met de aanwezigheid van de bestaande woonboulevard en de komst van Hornbach wordt Voorsterpoort steeds aantrekkelijker. Als vervolg op het stuklopen van de meest recente onderhandelingen voor wat betreft de uitbreiding van de woonboulevard, door het aantrekken van de economie en de toenemende interesse vanuit de markt vraagt de ontwikkeling van Voorsterpoort op onderdelen een herijking. Hiervoor is een aantal scenario's denkbaar.

Actuele trends en ontwikkelingen geven nieuwe inzichten voor de programmatische en functionele invullingsmogelijkheden op Voorsterpoort. Dit wordt mede gevoed door de aanstaande invoering van de Omgevingwet.

De kantorenmarkt is wezenlijk anders vergeleken met een aantal jaren geleden. De ontwikkeling en invulling van het 'klassieke' kantorenconcept verschiet snel van kleur: van grootschaligheid naar kleinschaligheid en flexibiliteit en worden andere gebieden (binnenstedelijk/Spoorzone) als meer aantrekkelijke locaties gezien. De behoefte in kantoorruimte is niet zo groot als een aantal jaren geleden. Om op die tendens in te spelen is het kantorenconvenant gesloten, waarin is afgesproken een aantal kantoorruimtes uit de markt te halen.

De ontwikkeling en (particuliere) initiatieven in en rondom de binnenstad vragen om een bewuste invulling van Voorsterpoort, met name op het gebied van detailhandel en leisure. Ontwikkelingen moeten bij voorkeur complementair zijn voor de ontwikkeling van (regio) Zwolle als geheel.

De doorontwikkeling en uitbreiding van de bestaande woonboulevard wordt op basis van trends en marktontwikkelingen nog steeds als wenselijk en kansrijk gezien. Niet in de laatste plaats om groeiende woonwinkels (op bijvoorbeeld Marslanden) te faciliteren.

Tot slot neemt de vraag naar ruimte voor (kleinschalige) bedrijvigheid toe, zowel door lokale binnenstedelijke als wel (boven)regionale en landelijke ondernemers en ondernemingen. Voorsterpoort is een unieke en geschikte locatie voor het accommoderen van deze vraag.

Scenario's

Voor de actualisatie van de scenario's voor Voorsterpoort is en blijft het bestaande ontwikkelkader het vertrekpunt. Het ontwikkelkader laat zich kenmerken door de zonering (vlekken) en het combineren van functies. Hiermee kan flexibel worden ingespeeld op de aanwezige en komende marktvraag. Met deze herijking blijft deze invulling en het ontwikkeladagium (zonering en combineren) nog steeds overeind. Voor de te nemen vervolgstappen zijn drie scenario's denkbaar:

1. Afwachten (volledige volgend op marktvraag): 0-scenario

Datum 9 mei 2017

Het bestaande ontwikkelkader geldt als ontwikkelkader en als gemeente wordt een afwachtende houding aangehouden ten aanzien van de interesse uit de markt. Voor de beoogde ontwikkelingen als leisure of retail worden geen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd of een organisatie ingericht welke snel kan inspelen op kansen. Het 0-scenario vraagt geen investering uit de reserve Voorsterpoort, maar geeft wel een jaarlijkse rentelast voor de grond van ruim 200.000 euro

2. Stimulerende maatregelen nemen (gericht actieve rol): 1-scenario

Op basis van de ambitie om de retailmogelijkheden te faciliteren is een meer faciliterende houding en rol nodig, gecombineerd met een aantal gerichte maatregelen. Hiermee wordt het voor marktpartijen aantrekkelijker om een ontwikkeling tot stand te brengen. Er wordt een scherpe onderbouwing van de marktpotentie opgesteld en de voorwaarden voor ruimtelijke inpassing wordt verkend.

De stimulerende maatregelen die worden uitgevoerd zijn het updaten van markt- en branche onderzoek voor retail, het op orde brengen van de bestemming en de gronden geschikt te maken voor de beoogde functie. Het 1-scenario vraagt een gerichte financiële investering, waarmee de toekomstige retailontwikkeling nabij de bestaande woonboulevard eenvoudiger wordt.

3. Actieve marktbenadering (volledig proactieve rol): 2-scenario

Wanneer wordt gekozen voor een volledig actieve marktbenadering wordt actief acquisitie gepleegd voor de invulling van Voorsterpoort en op basis van een gedetailleerd plan voor de ontwikkeling van Voorsterpoort, waarmee bijvoorbeeld een volledig nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt maar ook de civieltechnische voorwaarden (zoals bijvoorbeeld de weginfrastructuur) wordt bepaald. Het 2-scenario past het beste bij een gedetailleerd plan.

Retail (uitbreiding woonboulevard)

In de afgelopen jaren is de retailontwikkeling van het gebied rondom de bestaande woonboulevard niet tot stand gekomen. De partij waarmee de afgelopen jaren is onderhandeld was niet bereid om het risico op eventuele vertragingsschade veroorzaakt door het mogelijk starten van een juridische procedure in verband met een vermeende ontwikkelclaim van een derde te accepteren.

Daarnaast is de huidige bestemming van de percelen rondom de woonboulevard niet gewijzigd in de beoogde bestemming. Het aanpassen van het bestemmingsplan aan de beoogde bestemming brengt voor initiatiefnemers de nodige onzekerheid en daarmee risico's mee en waren daarmee onderwerp van de onderhandelingen, omdat de gemeente op dit punt geen garanties kon geven.

Interesse en marktonderzoek uit 2015 onderschrijven echter de potentie en behoefte van de verdere uitbreiding van de woonboulevard, wat legitimeert om hier mede gezien de grondpositie van de gemeente zelf, een actieve en bewuste rol aan te nemen en te kiezen voor scenario 2, door een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden en in elk geval de voormalige Deltion-kavel bouwrijp te maken. Afhankelijk van de uitbreidingsmogelijkheden op basis van marktonderzoek moet inzichtelijk worden welke locaties op Voorsterpoort nog meer geschikt zijn.

Leisure

De leisurebranche en ontwikkeling is innovatief en in ontwikkeling, in de afgelopen jaren is er geen grootschalige ontwikkeling tot stand gekomen, enkel op privaat terrein. Gegeven de dynamiek in deze branche en beperkte marktpotentie (haalbare ontwikkelingen) in Zwolle wordt gekozen om een afwachtende rol aan te nemen ten aanzien van de marktvraag en afhankelijk van de initiatieven de haalbaarheid en wenselijkheid te onderzoeken. Op basis daarvan kan worden afgewogen om faciliterende maatregelen te nemen.

Datum 9 mei 2017

Bedrijvigheid

Met de aantrekkende economie en het profiel van de overige Zwolse werklocaties (Hessenpoort/Marslanden/Oosterenk/Vrolijkheid) ontstaat het beeld dat er een groeiende behoefte is aan locaties voor kleine bedrijvigheid en bedrijfsvestigingen. De bestaande bestemming op de voormalige Beers Stork locatie is bedrijvigheid. Ook vanuit de markt neemt de interesse toe voor deze locatie. Om de flexibiliteit en mogelijkheid voor wat betreft vestiging te bevorderen wordt voorgesteld om dit deel van Voorsterpoort aan te merken als locatie voor de vestiging van kleine bedrijven. Dit in aanvulling op het bestaande Ontwikkelkader Voorsterpoort. De voormalige Beers Stork locatie is bouwrijp. Wanneer potentiële ontwikkelingen zich voordoen wordt de meest optimale gronduitgifte bepaald.

Beoogd effect

- Binnen het bestaande ontwikkelkader een gericht actieve rol aan te nemen door een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden voor de uitbreiding van de woonboulevard.
- Voor de voormalige Beers Stok locatie (Blaloweg / Russenweg / Grote Voort / Kamperlijn) aanvullend op de gemixte functies en zonering ook bedrijvigheid toe te staan.

Argumenten

2.1 Trends en ontwikkelingen laten zien dat er lokale en regionale behoefte is om de uitbreiding van de woonboulevard te faciliteren

Woonboulevards worden meer en meer gekenmerkt door brancheverbreiding, met bijvoorbeeld bruin- en witgoed en/of (buiten)sportwinkels. Deze brancheverbreiding (of –ervaging (blurring) komt de levendigheid, aantrekkelijkheid en bekendheid ten goede. Grootschaligheid van dergelijke voorzieningen is een andere trend in deze branche. Voor een duurzame en toekomstbestendige woonboulevard in Zwolle is uitbreiding en verbreding van de retailmogelijkheden essentieel.

2.2 Actueel onderzoek moet de exacte bandbreedte van het mogelijke retailprogramma aantonen

Vanuit onderzoek uit 2015 is bekend dat marktpartijen, maar ook de consumententrends laten zien dat een uitbreiding van de woonboulevard met circa 30.000 m² (huidige woonboulevard is 25.000 m²) kansrijk is. De branche is dusdanig in beweging dat een geactualiseerd onderzoek nodig is als basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Uit onderzoek moet blijken welke branches kansrijk zijn en hoeveel marktruimte (in meters) kansrijk is. Het onderzoek is ook noodzakelijk voor de onderbouwing van nieuwe plannen in het kader van de ladder stedelijke verduurzaming.

In het uit te voeren onderzoek wordt expliciet de relatie gelegd naar de gemeentebrede retailvisie en de binnenstad. Dit onderzoek zal integraal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan wat ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

2.3 Met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van de woonboulevard wordt een stimulerende maatregel genomen

Het opstarten van een bestemmingsplanprocedure past bij een meer actieve en faciliterende rol vanuit de gemeente, waarbij de gemeente grondpositie heeft en waarbij de markt wordt uitgenodigd en gefaciliteerd. Aansluitend op het handelingskader zoals dat wordt gehanteerd in de paragraaf Grondbeleid (zie bijlage 1), kan naar gelang het belang en de positie (eigendom) worden gekozen voor een actievere inzet van instrumenten. Het opstarten van een bestemmingsplanprocedure is hiervan een voorbeeld.

Datum 9 mei 2017

2.4 Verkenningen en onderhandelingen zijn zonder een passend bestemmingsplan niet geslaagd.

Het opstellen van een bestemmingsplan reduceert risico's in de doorlooptijd voor de doorontwikkeling van de woonboulevard en geeft (potentiële) investeerders zekerheid omtrent de programmering. De huidige bestemming van de beoogde locatie voor de uitbreiding van de bestaande woonboulevard is niet passend. Hierdoor wordt het voor een initiatiefnemer bijvoorbeeld lastig om eindgebruikers aan zich te binden gezien de onzekere planning voor het verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning. Een bestemmingsplan met de beoogde bestemming verleidt partijen om direct te kunnen starten met bouwplanontwikkeling en maakt directe gronduitgifte mogelijk. Mede hierdoor wordt ook het eerder genoemde risico op vertragingsschade (door het opstarten van een juridische procedure door een derde) voor de ontwikkelaar verkleind.

2.5 In het bestemmingsplan het principe uit te werken van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Om de integrale (stedenbouwkundige) kwaliteit te waarborgen is een instrument nodig om te waarborgen dat een initiatief of ontwikkeling (integraal) past binnen het kwaliteitsniveau van Voorsterpoort en het waarborgen van de stedelijke samenhang tussen de bestaande en beoogde uitbreidingslocatie van de woonboulevard. Een SPvE is een instrument welke bij elke (grootschalige) planontwikkeling wordt ingezet.

3.1 Een bouwrijpe kavel faciliteert een snelle uitbreiding van de woonboulevard

Eén van de randvoorwaarden om de beoogde ontwikkeling te faciliteren is een gebied welke geschikte is om te bouwen. Momenteel is de beoogde kavel (voormalige Deltion-locatie) niet bouwrijp, hier dienen sloop- en opruimwerkzaamheden plaats te vinden en dient de bestaande afwatering / riolering op de beoogde bestemming te worden aangepast. Hiervoor is budget beschikbaar binnen de reserve Voorsterpoort.

3.2 Met het bouwrijp maken van de kavel wordt gestart zodra er zicht is op een ontwikkeling

Om niet onnodig kosten te maken en werkzaamheden te vroeg uit te voeren, wordt het bouwrijp maken van de locatie pas gestart bij een onherroepelijk bestemmingsplan en met zicht op een potentiële concrete ontwikkeling.

4.1 De (markt)vraag naar ruimte voor (kleinschalige) bedrijvigheid groeit

Sinds de crisis trekt de bedrijfsruimte markt in Zwolle aan. Voor het segment bedrijven op kavels van ca. 3.000 m² zijn nog beperkte mogelijkheden in Zwolle. De kleine kavels op Marslanden zijn nagenoeg volledig uitgegeven. Voor deze kleinste ruimtevragers zijn de vestigingsmogelijkheden in Zwolle beperkt.

4.2 Voorsterpoort is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor kleine(re) bedrijven

Uit marktverkenningen bij bedrijven en bij bedrijfsmakelaars is een groeiende vraag naar kleine kavels waarneembaar. Het gaat met name om Zwolse bedrijven die zich verder willen ontwikkelen. Zij groeien uit hun jasje en zijn daarom op zoek naar nieuwe vestigingsmogelijkheden om hun productiviteit te vergroten en efficiency te verbeteren. Deze bedrijven hebben de voorkeur om in Zwolle te blijven. Omdat het aanbod van nieuwe kavels schaars is komen zij terecht op de bestaande markt, waar deze vraag niet altijd gefaciliteerd kan worden. De bedrijventerreinen Voorst/Voorsterpoort en Marslanden komen naar voren als de populairste locaties voor kleinschalige bedrijven. Een veel genoemd pluspunt is de nabijheid van andere bedrijven van vergelijkbare grootte.

Datum 9 mei 2017

4.3 Het bestaande bestemmingsplan is bedrijfsdoeleinden

Het conserverende bestemmingsplan op de voormalige Beers Stork locatie is bedrijfsdoeleinden, hierdoor is de vestiging van nieuwe bedrijvigheid (relatief) snel te realiseren.

4.4 Het toestaan van bedrijvigheid beperkt de ambitie van functiemenging niet

Beleidsmatig kiezen voor bedrijvigheid staat een functiemenging niet in de weg. Afhankelijk van de interesse en het type bedrijf moet blijken of vestiging daadwerkelijk mogelijk en passend is.

4.5 Op de voormalige Beers Stork locatie is de afgelopen jaren geen (grootschalige) leisure tot stand gekomen

De leisurebranche is een relatief nieuwe en innovatieve branche. In de afgelopen jaren is er slechts beperkt belangstelling vanuit de markt getoond voor grootschalige leisure-ontwikkelingen op de locatie Voorsterpoort. Uit onderzoek is gebleken dat de behoefte en potentie voor de leisure-mogelijkheden beperkt zijn. De ontwikkeling en daarmee het toestaan van bedrijvigheid is kansrijker. Een aantal kleinere leisure-bedrijven en ontwikkelingen houden blijvend interesse. Bedrijvigheid en leisure zijn goed te realiseren in een mix van functies, mits dat vanuit milieueisen geen belemmeringen geeft. Dat wordt getoetst indien zich een potentieel plan voordoet.

5.1 Een bestemmingsplanprocedure starten vraagt plancapaciteit en aanvullend onderzoek

Om adequaat uitvoering te geven aan de voorgestelde besluiten moet capaciteit en onderzoek worden uitgevoerd. Met het budget van 380.000 euro kan een bestemmingsplanprocedure worden opgestart en kunnen verkenningen worden uitgevoerd en initiatieven worden gefaciliteerd.

5.2 De reserve Voorsterpoort is ingesteld om plankosten te dekken

De reserve Voorsterpoort is bedoeld voor het ontplooiën van activiteiten en uitvoeren van werkzaamheden die bijdragen aan de ontwikkeling van Voorsterpoort.

Risico's

- Actuele kennis van de brancheontwikkelingen en interesse vanuit de markt kennen onzekerheden. Hierdoor is het mogelijk dat er door het daadwerkelijk meewerken aan een zich aandienend plan er andere ontwikkelingen niet meer mogelijk zijn. Wanneer een initiatief niet past binnen het bestaande ontwikkelkader of een grote betekenis heeft voor de stad wordt dit separaat ter besluitvorming voorgelegd.
- De budgetten zijn gebaseerd op ramingen. Hiervoor gelden de reguliere aanbestedingsrisico's, waarbij kosten hoger of lager kunnen worden. De ramingen zijn opgesteld door een kostendeskundige en gereviewd door een derde en geven daarmee de benodigde zekerheid in deze fase van de planvorming.
- Op voorhand wordt niet gekozen voor een grootschalige of kleinschalige ontwikkeling van de woonboulevard. Afhankelijk van de interesse kan dit nog niet voorziene kosten met zich meebrengen (bijvoorbeeld qua infrastructuur). Mocht dit daadwerkelijk tot aanzienlijke investeringen leiden, dan zal hiervoor separate besluitvorming worden voorgelegd.
- Indien kleinschalige bedrijvigheid wordt gerealiseerd op Voorsterpoort Oost kunnen er aanvullende investeringen nodig zijn voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie (bijvoorbeeld weginfra of investeringen in de openbare ruimte).
- Bij grootschalige ontwikkelingen op Voorsterpoort wordt per definitieve een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Afhankelijk van de impact wordt het college en/of raad expliciet gevraagd om mee te werken aan deze ontwikkeling.

Datum 9 mei 2017

- De boekwaarde van de voormalige Deltion-locatie is hoog en kan planontwikkeling bemoeilijken. Bij de recent gestrande onderhandelingen over de woonboulevard is deze locatie gewaardeerd op een retail-functie met een relatief fors programma. Alle locaties uit de voorraad gronden (waaronder de Deltion-locatie valt) worden eind dit jaar opnieuw getaxeerd op basis van een actualisatie van retailprogramma. Deze hertaxatie kan leiden tot een andere waardering (hoger of lager).

In de vertrouwelijke bijlagen 2 en 3 worden risico's weergegeven die expliciet de scenario's en planontwikkeling kunnen schaden.

Financiën

Binnen de reserve Voorsterpoort is budget beschikbaar voor aanwending die bijdragen aan de ontwikkeling cq. verkenning van de mogelijkheden ten behoeve van Voorsterpoort. De benodigde budgetten zijn binnen deze reserve te dekken.

Communicatie

Na besluitvorming zal reguliere communicatie worden ingezet middels een persbericht. De ondernemersvereniging is op de hoogte gebracht van de voorgenomen besluitvorming en heeft hier positief op gereageerd.

Vervolg

- Na instemming van de raad zal worden gestart met de voorbereidingen van een bestemmingsplanwijziging. Het definitieve bestemmingsplan zal ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.
- Afhankelijk van de interesse en de voortgang van planontwikkeling zal bij grootschalige planontwikkelingen separate besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.
- De gronden van de locatie Voorsterpoort zitten niet in een grondexploitatie, maar worden geadmistreerd onder de voorraad gronden. Op het moment dat een locatie ontwikkelt gaat worden met een aanpassing van de openbare ruimte zal hiervoor een grondexploitatie geopend worden.
- Op basis van geactualiseerd marktonderzoek moet blijken of de voormalige Rova-locatie ook nodig en kansrijk is voor het accommoderen van een retail-functie en of deze locatie wordt meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan.
- Voor wat betreft het gebied rondom de WRZV-hallen / VEZ wordt een separaat plan en besluitvorming aan u voorgelegd, volgend op de besluitvorming over de bestaande WRZV-hallen.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van de bijlagen 2 en 3. Op grond van artikel 25 lid 2 van de gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur, is geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlagen nummer(s) 2 en 3.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Datum 9 mei 2017

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk 33179

Onderwerp Vervolgscenario's Voorsterpoort (20.35 – 21.30 uur)

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 09-05-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 juni 2017,

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 9 mei 2017

Bijlage 1: Handelingskader paragraaf Grondbeleid



