

**Beslisnota voor het college**

Datum 17 augustus 2017

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Voorbereidingskrediet ontwikkeling voormalige Beers Stork locatie
(Voorsterpoort)

Versienummer 1 (PFO versie)

Portefeuillehouder Wethouder de Heer
Informant Michiel Scheper / Wim van der Linde
Afdeling Projectontwikkeling / Vastgoed
Telefoon (038) 498 2193 / 4067
Email m.scheper@zwolle.nl / wa.van.der.linde@zwolle.nl

Benodigde middelen 50.000 euro
Dekking t.l.v.: Reserve Voorsterpoort

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
Bergiet Drummen
Portefeuillehouder
Wethouder de Heer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Voorsterpoort deelgebieden

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Een voorbereidingskrediet van 50.000 euro beschikbaar te stellen om een aantal specifieke ruimtelijke randvoorwaarden voor de voormalige Beers Stork locatie te ontwikkelen en deze kosten te dekken uit de reserve Voorsterpoort.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 17 augustus 2017

Inleiding

De interesse van bedrijven om zich te vestigen op de locatie aan de Blaloweg/Russenweg en nabij de Kamperlijn (herontwikkeling voormalige Beers Stork locatie, zie bijlage 1) neemt toe. Met de recente besluitvorming over de vervolgsce­nario's Voorsterpoort (3 juli 2017), waarin is besloten om voor deze locatie ook (kleinschalige) bedrijvigheid toe te staan, is het noodzakelijk om een aantal ruimtelijke en stedelijke randvoorwaarden nader te onderzoeken en te definiëren.

Beoogd effect

Het onderzoeken en definiëren van een aantal specifieke ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de herontwikkeling van de voormalige Beers Stork locatie plaats kan vinden. Een aantal thema's moet nader worden onderzocht:

- Welke mogelijkheden zijn er om de verkeersontsluiting rondom de Beers Stork locatie en de overige verkeersstructuur op Voorsterpoort toekomstbestendig te ontwikkelen?
- Welke mogelijkheden bestaan er voor het verkavelen (positionering, volume) in relatie tot de marktvraag voor de (her)ontwikkeling van de Beers Stork locatie?
- Wat zijn de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit voor het gebied (ambitie groen, bouwvlakken, architectonische ambitie)?
- Met welke overige ruimtelijke uitgangspunten moet rekening worden gehouden (bodem, riolering, water, klimaat en duurzaamheid)?

Argumenten

1.1 Op de Beers Stork locatie zijn meerdere ontwikkelingen en initiatieven actueel

De locatie aan de Blaloweg/Russenweg en de Kamperlijn is de voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van WRZV-hallen. Gecombineerd met het besluit om op deze locatie ook (kleinschalige) bedrijvigheid binnen het geldende bestemmingsplan toe te staan, is er sprake van toenemende interesse vanuit de markt voor (her)ontwikkeling en/of vestiging van (nieuwe) bedrijven. Het ontwikkelen van de verschillende functies komt hiermee in een stroomversnelling.

1.2 Er zijn ruimtelijke randvoorwaarden nodig om snel en adequaat in te kunnen spelen (toetsen haalbaarheid) op toekomstige ontwikkelingen

Het bestaande ontwikkelkader Voorsterpoort geeft op hoofdlijnen ruimtelijke uitgangspunten en principes, deze moeten nader worden gedetailleerd. Enerzijds omdat er nieuwe functies (bedrijvigheid) mogelijk zijn, anderzijds vragen de ruimtelijke uitgangspunten om een update.

1.3 De bestaande initiatieven op Voorsterpoort moeten in ruimtelijke en stedelijke samenhang worden ontwikkeld

Vergeleken met de afgelopen jaren is er momenteel sprake van toenemende en aanhoudende interesse voor (her)ontwikkeling. Daarbij is recent besloten om te starten met de randvoorwaarden voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden op Voorsterpoort en is de haalbaarheidsstudie naar de nieuwbouw van de WRZV-hallen afgerond. Deze ontwikkelingen in het totale gebied Voorsterpoort en bestaande interesse vragen op onderdelen om een integrale ruimtelijke samenhang waardoor stedelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Het bepalen van de mogelijkheden voor de verkeersontsluiting van de Beer Stork locatie en daarmee de toekomstbestendige bereikbaarheid van de locatie is een belangrijke opgave voor de totale ontwikkeling van Voorsterpoort

Datum 17 augustus 2017

1.4 Het gebied kent bestaande functies en activiteiten

De voormalige Beers Stork locatie kent een aantal functies (bedrijvigheid) en tijdelijke activiteiten. Met de recente besluitvorming en toenemende interesse is het nodig om een aantal ruimtelijke randvoorwaarden te onderzoeken en te definiëren in relatie tot de huidige situatie.

Risico's

Het bepalen van nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden kent geen specifiek risico's.

Financiën

- Het bepalen van de ruimtelijke randvoorwaarden vergt een voorbereidingskrediet van 50.000 euro ter afdekking van ambtelijke kosten, communicatie- en onderzoekskosten. Het voorbereidingskrediet kan ten laste worden gebracht van de reserve Voorsterpoort.
- Wanneer de ruimtelijke randvoorwaarden zijn bepaald en er zich concrete planvorming aandient, zal op basis hiervan een budget worden aangevraagd (krediet of grondexploitatie).

Communicatie

Aangezien de toekomstige (her)ontwikkeling van deze locatie plaatsvindt in de nabijheid van bestaande bedrijvigheid en (tijdelijke) activiteiten (gebruik terrein door Scania, evenementen), worden de ruimtelijke randvoorwaarden in samenspraak met de (directe) omgeving gedaan. Daarbij worden ook de ondernemersverenigingen Voorst en Woonboulevard Zwolle betrokken.

Vervolg

- Met de ruimtelijke randvoorwaarden ontstaat een actueel kader waarbinnen nieuwe en/of herontwikkeling plaats kan vinden. Op basis van toekomstige planvorming (type (bedrijvigheid en/of leisure), grootte en aard) moet blijken welke aanvullende stappen en investeringen nodig zijn voor herontwikkeling van de Beers Stork locatie en Voorsterpoort.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar