



Beslisnota voor de raad

Datum 28 mei 2020

Openbaar

Onderwerp Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort
Versienummer 01

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Ron Eggink
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06-51782007
Email r.eggink@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Reserve incidentele bestedingen

Bijlagen

01 Plan van aanpak project Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort van mei 2020 met 2 bijbehorende bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling IJsselhallen en omgeving;
- 2 kennis te nemen van het Plan van aanpak en
- 3 een voorbereidingskrediet van € 400.000,- beschikbaar te stellen te dekken uit de reserve incidentele bestedingen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In het verleden was de Zwolse Veemarkt een begrip voor veehandelaren en veehouders uit Zwolle en wijde omgeving. Al in 1308 gaf bisschop Guy de stad Zwolle toestemming een Veemarkt te organiseren. Aanvankelijk in de open lucht en vanaf 1 mei 1931 vond de Veemarkt op de locatie IJsselhallen plaats. Het was een welvarende Veemarkt, zeker na de bouw van de IJsselhal in 1971. In 1985, 1990 en 1994 werden nog 4 hallen/zalen bijgebouwd. Zwolle behoorde tot de vier grootste Veemarkten van het land. Met de uitbraak van de veeziekte mond-en-klauwzeer in 2001 kwam een plotseling einde aan bijna 7 eeuwen veehandel in Zwolle.

Met de beëindiging van de veemarktfunctie had exploitant Libema vanaf dat moment de gelegenheid om de IJsselhallen uitsluitend te gebruiken voor de event- en congresfunctie. Libema huurt daartoe het terrein met opstallen van de gemeente.



Datum 28 mei 2020

De huidige huurovereenkomst eindigt op 1 januari 2024. De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken en het gebied te herontwikkelen.

Libema is bevestigd dat de event- en congresfunctie per 1 januari 2024 in Kamperpoort wordt beëindigd.

Dat betekent niet dat ons college de event- en congresfunctie niet belangrijk voor de stad vindt, integendeel. De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe indoor event- en congresfunctie elders in de stad, wordt in een afzonderlijk voorstel aan u voorgelegd. Dit voorstel is als gevolg van de coronacrisis getemporiseerd. De crisis vraagt alle aandacht van de event- en congressector en daarnaast kan het participatietraject met o.a. een informatiebijeenkomst voor omwonenden niet volgens planning verlopen.

Over deze stand van zaken wordt u met een informatienota geïnformeerd gelijktijdig met deze beslisnota voor de raad, zodat u beide nota's in samenhang kunt bespreken.

De komende jaren wacht Zwolle een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen.

Het IJsselhallenterrein is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie.

Met de beëindiging van de verhuur per 1 januari 2024 is de gemeente vrij om over terrein en opstallen te beschikken en komt het terrein beschikbaar voor herontwikkeling.

Dat biedt de gelegenheid om een mooi stuk Zwolle aan de stad toe te voegen waarbij ambities op het terrein van wonen, stedenbouw, parkeren/mobiliteit en Klimaat, Energie en Circulair alsmede natuurinclusief bouwen kunnen worden gerealiseerd.

Verder kan de al jaren in uitvoering zijnde herstructurering van de wijk Kamperpoort hiermee worden afgerond.

Een herontwikkeling tot woongebied met ook andere daarbij behorende en goed te combineren functies biedt gelet op de behoefte aan woningen en ligging van het gebied geweldige kansen. Daarmee wacht de locatie IJsselhallen na de Veemarktfunctie en vervolgens de congres- en eventfunctie nu een derde grote functiewijziging, namelijk die naar woningbouwlocatie..

De beoogde gebiedsontwikkeling is van een zodanig groot belang voor de stad dat we het logisch vinden uw raad te laten instemmen met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling en te informeren over de aanpak van het project.

Om aan het werk te kunnen gaan volgens het Plan van aanpak is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect

Het maken van een start met de Gebiedsontwikkeling voor de locatie IJsselhallen en omgeving.

Argumenten

1.1 De locatie IJsselhallen is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie

Zwolle wacht de komende jaren een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen.

In de woningbouwplanning is de locatie IJsselhallen opgenomen met een plancapaciteit van 400-600 woningen.

1.2 De locatie IJsselhallen is per 1 januari 2024 beschikbaar voor herontwikkeling

De lopende huurovereenkomst met exploitant Libema eindigt per 1 januari 2024.

De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken.

1.3 De komende 4 jaar is nodig om alle voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling tijdig te kunnen doen.

Datum 28 mei 2020

De komende 4 jaar is beschikbaar om tijdig alle voorbereidingen te kunnen doen voor de feitelijke start van de herontwikkeling na beëindiging van de huurovereenkomst.

Dat lijkt nu wellicht een hele periode maar de projectomvang, het participatietraject en besluitvormingsprocessen maken dat de start nu moet worden gemaakt.

1.4 De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor de stad

De locatie IJsselhallen meet ruim 8,5 ha voor zover het ligt binnen de Kamperpoort (oostelijk van de Rijksweg). Het totale projectgebied is aanmerkelijk groter zoals in het Plan van aanpak is beschreven.

Het IJsselhallenterrein vormt de grootste inbreidingslocatie voor de stad in eigendom van de gemeente.

De herontwikkeling vormt het sluitstuk van de herstructurering van de wijk Kamperpoort waar al ruim 15 jaar aan wordt gewerkt.

Daarnaast ontstijgt de gebiedsontwikkeling door grootte, ligging, potentie en belang voor de stad het wijkniveau. Kamperpoort maakt deel uit van het veel grotere Centrumgebied.

De relaties met Binnenstad, Spoorzone, Voorsterpoort Oost, Veerallee, Emmawijk en het deelgebied waar Kringloop, Kwik-Fit en het Shell tankstation zijn gevestigd, zijn van groot belang. Dit wordt geïllustreerd met bijlage 2 bij het Plan van aanpak, het kaartje waarop het projectgebied en het onderzoeksgebied zijn aangegeven.

1.5 De kantorenstrip langs de Meeuwenlaan wordt betrokken bij de gebiedsontwikkeling.

Tot het projectgebied behoren de aan de westzijde van de Meeuwenlaan gelegen 3 kantoorlocaties. Uit overleg met de respectievelijk eigenaren van deze locaties kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling tot woningbouw steeds kansrijker wordt. Een goede ontwikkeling voor de wijk Kamperpoort. Zeker als dat gecombineerd wordt met het bieden van meer toegankelijk groen aan de rand van de wijk. Gelet op de ruimtelijke verwevenheid van dit gebied met het IJsselhallenterrein wordt de kantorenstrook meegenomen in de op te stellen strategische verkenning voor het hele gebied. De transformatie van deze kantorenstrook kan gefaseerd worden gerealiseerd en het lijkt realistisch om bepaalde delen al eerder op te pakken dan de herontwikkeling van het IJsselhallenterrein.

1.6 Een strategische verkenning is nodig om duidelijk te krijgen wat we met de gebiedsontwikkeling willen bereiken

Met de strategische verkenning geven we aan welke functies waar een plekje in het gebied kunnen krijgen. Wonen is de meest belangrijke en voor de hand liggende functie maar met wonen kunnen ook goed andere functies worden gecombineerd (economie, cultuur en wellicht gezondheid en onderwijs). Het realiseren van de woonfunctie is nu nog heel algemeen geformuleerd. Hoeveel woningen, in welke vormen en in welke prijssegmenten zijn vragen die in de strategische verkenning worden beantwoord. Globale verkenningen met rekenmodellen zullen worden gemaakt. Naar verwachting zullen scenario's ter besluitvorming worden gepresenteerd alvorens vervolgstappen te zetten.

Datum 28 mei 2020

1.7 De ontwikkel- en realisatiestrategie is nodig om duidelijk te krijgen hoe we de gebiedsontwikkeling willen realiseren

Als zicht ontstaat op de inhoud van de strategische verkenning wordt een start gemaakt met de ontwikkel- en realisatiestrategie. Daarmee wordt duidelijk hoe de gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Daarbij komen vragen aan de orde als in welke fase wordt de ontwikkeling op de markt gebracht, hoe wordt het op de markt gebracht, welke kaders worden meegegeven en is een gefaseerde realisatie gewenst? Hoe en op welk moment worden inwoners, wijkbewoners en andere stakeholders bij de planontwikkeling betrokken? Op welke wijze worden gronden uitgegeven en is het wenselijk, nodig c.q. mogelijk om delen van grond of opstallen tijdelijk in gebruik te geven? Op dit soort vragen zal de ontwikkel- en realisatiestrategie antwoord geven.

1.8 Harde uitgangspunten en beantwoording van de onderzoeksvragen zijn nodig voor de op te stellen strategische verkenning

In het Plan van aanpak is een aantal uitgangspunten benoemd waarmee gewerkt wordt. De lijst met onderzoeksvragen is echter veel langer. Deze vragen moeten in een vroeg stadium worden beantwoord. Naar verwachting kan dit voor het grootste deel binnen het eigen ambtelijk apparaat worden uitgevoerd. Wellicht is op een enkel specifiek terrein een extern onderzoek nodig. Zo is op dit moment duidelijk dat een cultuurhistorisch onderzoek nodig is.

1.9 De gemeente kan maximaal sturen op programma, kwaliteit, geld en planning

Het feit, dat de gemeente het volledige eigendom heeft van de IJsselhallenlocatie maakt het mogelijk om op alle aspecten maximaal te sturen. Waar in de meeste situaties als geen gemeenteground betrokken is alleen het publiekrechtelijk instrumentarium aan de orde is, kunnen in dit geval ook privaatrechtelijk (bij de uitgifte van gemeenteground) eisen worden gesteld.

2.1 Met het Plan van aanpak wordt sturing gegeven aan de werkzaamheden

Met het Plan van aanpak wordt inzichtelijk gemaakt welke activiteiten nodig zijn om de gebiedsontwikkeling projectmatig voor te bereiden.

3.1 Om een start met de werkzaamheden te kunnen maken is de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet nodig

Binnen de reguliere begroting (Ruimtelijke plannen) zijn alleen middelen beschikbaar ter dekking van de tot op heden gemaakte kosten (Start voor de start bijeenkomsten en het maken van het Plan van aanpak).

Voor een verdere dekking van kosten is een voorbereidingskrediet nodig.

Onder de kop financiën blijkt welke kosten zijn geraamd om de projectstart te maken met het vervaardigen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie.

Het gaat hierbij vooral om de raming van de kosten van het ambtelijk apparaat en een budget voor de inschakeling van een gespecialiseerd extern adviseur.

Risico's

Voor de eerste fasen van de projectaanpak (de definitie- en voorbereidingsfase) zijn de grootste risico's:

- Niet tijdige onderkenning en uitvoering van alle noodzakelijke voorbereidende stappen bij dit complexe project.

Datum 28 mei 2020

- Het onvoldoende ontwikkelen van tempo (door bijvoorbeeld stapeling van ambities en geen adequate keuzes maken) waardoor tijdige besluitvorming door college en raad uitblijft.
- De strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie voldoen niet aan de verwachtingen van ontwikkelende partijen.
- Als gevolg van de coronacrisis ondervinden de werkzaamheden vertraging.

Maatregelen om deze risico's te beheersen zijn:

- Regelmatig overleg door de projectmanager met de te vormen projectgroep, de ambtelijk en de bestuurlijk opdrachtgever.
- Het betrekken van ontwikkelende partijen bij het maken van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie. Dat kan worden gerealiseerd door in ieder geval het Platform Kamperpoort en het Concilium te betrekken.
- Via overleg en samenwerking op afstand en (als dit dan nog aan de orde is) participatie- en communicatie via onder andere beeldvergaderen wordt getracht de werkzaamheden overeenkomstig planning uit te voeren.

Financiën

Om overeenkomstig het Plan van aanpak aan het werk te kunnen gaan is een voorbereidingskrediet nodig.

Kostenraming strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie gebiedsontwikkeling IJsselhallen

Kostensoort	Bedrag
Projectmanagement	€ 95.000
Stedenbouw	€ 80.000
Vastgoed	€ 80.000
Verkeer en Milieu	€ 10.000
Communicatie & participatie	€ 10.000
Uit te voeren onderzoeken	€ 65.000
Onvoorzien 20%	€ 60.000
Totale voorbereidingskosten	€ 400.000

Wij denken zoals uit de kostenraming blijkt een bedrag van € 400.000,- nodig te hebben.

De dekking kan in eerste instantie worden gevonden in de reserve incidentele bestedingen.

In een latere fase kunnen de kosten worden ingebracht in een voor dit project te openen grondexploitatie.

Binnen deze grondexploitatie kunnen kosten worden gedekt met opbrengsten van grondverkoop.

Communicatie

Omdat het terrein voor elke Zwollenaar een betekenis heeft, of een herinnering draagt wordt een participatieplan opgesteld. We willen bij het opstellen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie de kracht en creativiteit benutten van onze inwoners en partners zoals het Platform Kamperpoort, de Zwolse corporaties, het Concilium en een vertegenwoordiging van ontwikkelaars/ aannemers (voor zover deze niet in het Concilium vertegenwoordigd zijn).

Datum 28 mei 2020

Planning

Zoals bij de inleiding aangegeven is het de bedoeling om dit voorstel gelijktijdig te bespreken met de informatienota over een mogelijke nieuwe indoor eventfunctie in de stad.

De gevolgen van de coronacrisis voor de eventsector zijn groot en maken het lastig om het voorstel voor de nieuwe eventlocatie af te ronden en aan de gemeenteraad aan te bieden. Naar huidige verwachting kan het voorstel inzake een nieuwe indoor eventfunctie in het vierde kwartaal van dit jaar worden besproken.

Vervolg

Het resultaat van de te ontwikkelen strategische verkenning en ontwikkel- en realisatiestrategie wordt aan uw raad voorgelegd. Daarbij worden ook vervolgstappen voorgesteld met aanvullende dekkingsvoorstellen om deze werkzaamheden dan weer uit te kunnen voeren.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke