



Beslisnota voor het college

Datum 27 november 2024

Onderwerp Anterieure overeenkomst District Z, Werkplaatsen en Lurelui
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het aangaan van een anterieure overeenkomst met NS Vastgoed inzake de ontwikkeling van de deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier).

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
Budgetnummer

Bijlagen

Bijlage 1 – Tekening exploitatiegebied
Bijlage 2 – Publicatie inclusief zakelijke beschrijving
Bijlage 3 – Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen-niet openbaar

Openbaarheid

☐ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en NS Vastgoed B.V. (hierna: NS Vastgoed) als (toekomstig) eigenaar van de percelen kadastraal bekend Zwolle, sectie G, nummers 11243, 11946, 11949, 11948, 11950, 11955, 11956, 12108, 12107, 12068 en sectie P nummers 3464, 3465, 3466, 3789, 3603, 3602, 3897, tezamen het exploitatiegebied zoals weergegeven op de kaart (Bijlage 1);
- 2 In te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving (Bijlage 2);
- 3 Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de financiële belangen van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage 3 (Anterieure overeenkomst).

De burgemeester besluit:

- 4 Wethouder G. Rots, te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en NS Vastgoed inzake de ontwikkeling van het exploitatiegebied bestaande uit deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) te ondertekenen.



voorstel

Zwolle

Datum 27 november 2024

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

27 november 2024

Inleiding

Binnen de Spoorzone is voor het deelgebied District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) een onder Wet ruimtelijke ordening in 2023 een planologische procedure opgestart, door middel van het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier). Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid van de genoemde deelgebieden uitgewerkt en beargumenteerd.

Het bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) omvat bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro). Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de ontwikkelaar, in dit geval NS Vastgoed. Dit kan door voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst af te sluiten of, indien en voor zover dit niet lukt, een exploitatieplan gelijktijdig vast te stellen met het bestemmingsplan.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en NS Vastgoed geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Kader

Spoorzone Zwolle ontwikkelkader (2020)

Nota van uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui (2022)

Ontwerp-bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier), d.d. 5 december 2023

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en NS Vastgoed. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de ontwikkeling van deelgebied District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier), omliggende infrastructurele werken en het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

Argumenten***1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal***

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op NS Vastgoed. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling, zoals de bestemmingsplanprocedure, ontwikkeling van de deelgebieden en aanpassing van de omliggende infrastructuur, tijdvak en fasering. Vastlegging van deze afspraken zijn voor de deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) noodzakelijk. Belangrijke specifieke afspraken voor het Spoorkwartier gaan over:

- Innovatiedistrict:
NS Vastgoed en gemeente werken samen met andere partners samen aan de realisatie van een innovatiedistrict; een innovatiedistrict is een fysiek gebied waar bedrijven, onderzoeks- en kennisinstellingen, broedplaatsen, startups en andere bedrijvigheid in elkaars nabijheid zijn gevestigd en samenwerken. Een opgave waarin voorzieningen als shared facilities worden ingezet en waar ontmoeting en inspiratie tussen gebruikers creëren een uitgangspunt is.



Datum

27 november 2024

Het innovatiedistrict Spoorzone is een lokale gebiedsontwikkeling met een regionale functie voor het verhogen van het innovatieve vermogen van (Regio Zwolle). Het doel is om een gehele innovatieketen met startups, scale-ups, professionele, R&D afdelingen van grotere bedrijven en onderwijs- en kennisinstellingen te laten landen in het gebied. In het plangebied wordt ruimte gegeven aan een aantal innovatieve ecosystemen met innovatiehubs. Het innovatiedistrict is gericht op de sectoren maakindustrie, creatieve industrie, klimaat/smart sustainable living en e-commerce & ICT. Partijen spannen zich in om meerdere onderwijsinstellingen en/of opleidingen (MBO, HBO en WO) gericht op deze sectoren naar de Spoorzone te halen. De verbinding en integratie van onderwijs met het bedrijfsleven, talentontwikkeling en academies worden vanuit de innovatiehubs gestimuleerd.

- Gemengd programma met woningbouw

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een gemengd programma, met wonen, werken en voorzieningen. Binnen het exploitatiegebied van NS is ruimte voor maximaal 1.210 woningen, waarvan een deel door AM wordt gerealiseerd, verdeeld in verschillende woningbouwcategorieën. Conform het woonbeleid van de gemeente Zwolle zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijnen voor de categorieën woningen, zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Specifiek voor het bouwprogramma dat door AM wordt gerealiseerd in deelgebied Lurelui en Deelgebied Werkplaatsen, is overeengekomen dat er minder woningen in de categorie *middenduur 2* worden gerealiseerd en meer in de categorie *duur* (vrije sector (huur- of koopwoningen)). Deze aangepaste verdeling tussen categorieën is gemaakt vanuit een integrale afweging, waarbij gekeken is naar de haalbaarheid van het plan, de grootte van woningen en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plan WÄRTZ. Het aandeel categorie *sociale en middenduur 1* woningen is conform de gemeentelijke verordening. Voor het hele plangebied komt de verdeling uit op circa 30-34-36.

- Ontwerpproces en toetsingskader

Afspraken zijn gemaakt over het ontwerpproces en de producten die worden opgesteld. De gemeente toetst de stedenbouwkundige plankaart(en), bouwplan(nen) en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte alvorens een omgevingsvergunning wordt ingediend. NS Vastgoed is verantwoordelijk voor de inrichting van de toekomstige openbare ruimte. Voor de aanleg en overdracht van de toekomstige openbare ruimte wordt gewerkt met de eisen, processen en uitgangspunten zoals opgenomen in de Spoorzone Nota van uitgangspunten Openbare Ruimte (SNOER). Voor het plan WÄRTZ is afgesproken om proactief samen te werken aan de integrale ontwikkeling van de openbare ruimte. Geborgd is dat er invulling wordt gegeven aan de ambities en beloftes uit de tenderindiening bij de verdere uitwerking. Er zijn procesafspraken gemaakt hoe hier gemotiveerd vanaf kan worden geweken. Het bouwprogramma en de aanleg van de openbare ruimte en de realisatie van de publieke maatregelen en andere gemeentelijke voorzieningen, zoals de tunnels worden afgestemd qua ontwerp en uitvoering.

- Mobiliteit

Een vernieuwend en integraal mobiliteitsconcept inclusief bijbehorende maatregelen is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de Spoorzone en de realisatie en exploitatie van het plangebied. Uitgangspunt hiervoor is het STOMP-principe, met aandacht voor achtereenvolgens Stappen (voetgangers), Trappen (fietsers), Openbaar Vervoer



Datum 27 november 2024

Mobiliteitsdiensten (zoals deelauto's en Mobility as a Service (MaaS) en Private automobility (de traditionele auto, gekoppeld aan het parkeerbeleid). In de overeenkomst zijn hiervoor afspraken gemaakt over de realisatie van maatregelen, waaronder mobiliteitshubs, deelmobiliteit en fiets parkeren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het Mobiliteitsbeleid Spoorzone 2024.

- Communicatie
NS stelt een communicatieplan op waarin staat hoe ze proactief communiceert met de omgeving en interne-en externe stakeholders consulteert bij de uitwerking van de plannen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van bestaande formats in de Spoorzone zoals het Spoorcafé. Communicatie over de uitvoering wordt opgenomen in het BLVC-plan. Hierin staan afspraken over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie en deze wordt opgesteld conform het BLVC-kader van de gemeente.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied. De zakelijke beschrijving wordt opgenomen in de publicatie waarmee voldaan is aan dit vereiste.

3.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure niet openbaar te maken.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan wethouder G. Rots als portefeuillehouder programma Spoorzone past in de afhandeling van het programma Spoorzone.

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Het project valt binnen het programma Spoorzone en is binnen dit programma begeleid. Ondertekening door de projectwethouder Spoorzone wordt geadviseerd.

Alternatieve mogelijkheden

Geen bestemmingsplan vaststellen, of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie heeft plaatsgevonden over de Nota van uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui (2022) en het ontwerp-bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier), d.d. 5 december 2023



Datum

27 november 2024

Communicatie

De contractspartner wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, Bijlage 2, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. In de publicatie is de genoemde zakelijke beschrijving van de overeenkomst opgenomen.

Financiën

De ambtelijke kosten voor dit initiatief worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij NS Vastgoed. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat NS Vastgoed een bijdrage betaald aan bovenplanse voorzieningen ten behoeve van de Woningbouwimpuls (WBI). Tevens is opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van NS Vastgoed komt.

Risico's

Het risico is dat de contractspartij de verplichtingen niet nakomt. Op basis van hetgeen opgenomen in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden. In het bestemmingsplan niet vastgesteld wordt kunnen partijen de anterieure overeenkomst ontbinden.

Vervolg

De ondertekening van de anterieure overeenkomst dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier) plaats te vinden. Het bestemmingsplan zal op 4 december 2024 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. Ten aanzien van Bijlage 3 (anterieure overeenkomst inclusief bijlagen) wordt geheimhouding opgelegd. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die NS Vastgoed aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de economische of financiële belangen van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid geheim.