



Beslisnota voor het college

Datum 3 september 2024

Onderwerp Allonge Anterieure Overeenkomst woonprogramma C&A-pand
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting

Het college heeft op 11 juni 2024 ingestemd met het omzetten van het woonprogramma voor het C&A-pand van het huursegment naar het koopsegment. Dit besluit is vastgelegd in een Allonge bij de Anterieure Overeenkomst. Deze aanpassing zorgt voor een haalbare business case voor de ontwikkelaar, waardoor de herontwikkeling van het C&A-pand in het Broerenkwartier kan doorgaan.

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

1. Allonge Anterieure overeenkomst C&A, d.d. 26 augustus 2024 (inclusief 3 bijlagen)
2. Raadsbrief aanpassing woonprogramma herontwikkeling C&A-pand, d.d. 3 september 2024

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de Allonge bij de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van het C&A-pand, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Fernhout Vastgoed, aan de Broerenstraat 14, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F, nummer 8008.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (de economische en financiële belangen van de gemeente) geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1, te weten de Allonge bij de Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen.
3. Deze geheimhouding op te leggen tot de ontwikkelaar een omgevingsvergunning heeft verkregen, uiterlijk tot 31 december 2025.
4. In te stemmen met bijgevoegde raadsbrief.

De burgemeester besluit:

5. Wethouder Anja Roelfs volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de Allonge bij de Anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van het C&A-pand.



voorstel

Zwolle

Datum

3 september 2024

Collegebesluit d.d.:

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



Datum

3 september 2024

Inleiding

Het Broerenkwartier in het noordelijke deel van de Zwolse binnenstad speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De gemeenteraad heeft in 2017 de Ruimtelijke visie voor het Broerenkwartier vastgesteld. Het herontwikkelingsproject van het C&A-pand is een belangrijk onderdeel van deze visie, waarbij 68 woningen aan het gebied worden toegevoegd. Vanwege economische omstandigheden heeft de ontwikkelaar verzocht om het woonprogramma om te zetten van huur- naar koopwoningen, waarbij wordt voldaan aan de 30/40/30 regel. Op 11 juni 2024 heeft het college ingestemd met het omzetten van het woonprogramma voor het C&A-pand. Dit besluit is essentieel voor het realiseren van een haalbare business case voor de ontwikkelaar en het voortzetten van de herontwikkeling van het Broerenkwartier.

Kader

[Ruimtelijke visie Broerenkwartier 2017](#)

[Uitvoeringsagenda Stadshart \(2022\)](#)

Anterieure overeenkomst C&A-pand met de ontwikkelaar (onder geheimhouding)

[Beslisnota Woonprogramma C&A Broerenkwartier \(11 juni 2024\)](#)

Beoogd effect

Het beoogde effect van deze beslisnota is om, middels de vaststelling van de Allonge, de nieuwe afspraken met de ontwikkelaar formeel vast te leggen. Hiermee wordt beoogd om duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan zowel de gemeente als de ontwikkelaar ten aanzien van de gewijzigde voorwaarden en afspraken. Dit draagt bij aan een soepel verloop van het verdere ontwikkelproces, waarbij de belangen van alle betrokken partijen geborgd zijn en onduidelijkheden of misverstanden worden voorkomen.

Argumenten

1.1 De Allonge legt formeel de nieuwe afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente vast over de herontwikkeling waardoor 68 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Met het omzetten van het woonprogramma voor het C&A-pand van huur- naar koopwoningen kan de ontwikkelaar een haalbare businesscase krijgen en kan de ontwikkeling doorgang vinden. Hiermee kunnen 68 woningen worden gerealiseerd, waarbij voldaan wordt aan de 30/40/30 beleidsregel. In het segment goedkope en betaalbare koop is doorgaans weinig aanbod in de binnenstad. Daarnaast is continuïteit van de ontwikkelingen in het Broerenkwartier belangrijk. Na de oplevering van de woningen in de Weeshuispassage is het C&A-pand de volgende ontwikkeling in het Broerenkwartier. Dit heeft weer een aanjaagfunctie voor de overige ontwikkelingen in het Broerenkwartier.

2.1 en 3.1 De Allonge en bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de Allonge 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 Allonge op de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de Allonge op de Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen op grond artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (de economische en financiële belangen van de gemeente) niet openbaar te maken totdat het gewijzigde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn vastgesteld, uiterlijk tot 31 december 2025.



Datum

3 september 2024

5.1 Het machtigen en ondertekenen door de burgemeester aan wethouder Anja Roelfs in de afhandeling van de Allonge bij de Anterieure Overeenkomst

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de Allonge op 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 ander persoon toekennen. Aangezien de ondertekening van deze overeenkomst een belangrijke positieve ontwikkeling is in het Broerenkwartier is het advies om de Allonge bij de Anterieure Overeenkomst te laten ondertekenen door, wethouder Anja Roelfs, portefeuillehouder Stadshart.

Alternatieve mogelijkheden

Niet van toepassing. Het besluit over de omzetting van het woonprogramma is al genomen door het college. Het vastleggen van deze afspraken in een Allonge is de formele afhandeling van dat besluit.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is draagvlak binnen het Broerenkwartier voor de herontwikkeling van het C&A-pand. De ontwikkelaar heeft afgestemd met de omgeving en een participatieverslag is onderdeel van de in te dienen stukken voor de omgevingsvergunningsprocedure.

Communicatie

Er is geen specifieke communicatie over dit besluit vereist. De afspraken met de ontwikkelaar over deze ontwikkeling zijn vastgelegd in een allonge bij de anterieure overeenkomst die in de bijlage is opgenomen.

Financiën

Dit besluit heeft geen invloed op de gemeentelijke financiën voor dit project. De in de anterieure overeenkomst afgesproken exploitatiebijdragen blijven ongewijzigd.

Risico's

Niet van toepassing.

Vervolg

Na ondertekening van de allonge kan de omgevingsvergunningsprocedure worden voortgezet. De formele procedure zal naar verwachting in de tweede helft van 2024 van start gaan, waarna in 2025 gestart kan worden met de realisatie van het project.

Openbaarheid

De beslisnota is openbaar. De bijgevoegde Allonge bij de Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen zijn niet openbaar totdat het gewijzigde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn vastgesteld, uiterlijk tot 31 december 2025.