



Beslisnota voor het college

Datum 5 februari 2025

Onderwerp SOK Meeuwenlaan
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Meeuwenlaan vastgesteld. De gebiedsvisie dient als basis voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' wordt als volgende stap een ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) opgesteld. Onderdeel van het ROP is een gewijzigd woonprogramma ten opzichte van de vastgestelde visie. Meeuwenlaan. Parallel hieraan zijn afspraken gemaakt over de samenwerking in deze fase. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) vastgelegd. De afspraken gaan over de onderlinge verhoudingen en over de ontwikkeling van het plangebied. Met het ondertekenen van de overeenkomst geeft de gemeente aan vertrouwen te hebben in de verdere uitwerking van het initiatief in het ruimtelijk ontwikkelplan, maakt zij afspraken over de planning en looptijd, de werkzaamheden en de te verhalen kosten.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

- 1.20250130 SOK Meeuwenlaan DEF
2. SOK Meeuwenlaan, tekening d.d. 15 februari 2024
3. SOK Meeuwenlaan Planning ontwikkeling Meeuwenlaan op hoofdlijnen, d.d. 13 januari 2025
4. SOK Meeuwenlaan format-ROP-routekaart
5. SOK Meeuwenlaan
6. DEF Infographic uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle
7. SOK Meeuwenlaan Externe memo prijs- en inkomensgrenzen 2025 en gevolgen Wet betaalbare huur
8. SOK Meeuwenlaan publicatietekst ivm reservering grond versie d.d. 29 november 2024

Openbaarheid

Openbaar
Geheim

Ontwerp besluit

Het college wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelzone Meeuwenlaan/Kamperpoort Zwolle (hierna: SOK Meeuwenlaan) met Ontwikkelingscombinatie



Datum 5 februari 2025

Meeuwenlaan B.V. (BPD Ontwikkeling B.V. en Dura Vermeer, hierna: de initiatiefnemer) voor de ontwikkeling van een bouwplan in het plangebied Meeuwenlaan en gemeente Zwolle.

2. In te stemmen met het publiceren van het voornemen om ter uitvoering van SOK Meeuwenlaan te komen tot uitwerking van de voorwaarden voor de verkoop aan BPD Ontwikkeling B.V. van het perceel grond (onbebouwd) aan de Meeuwenlaan te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie E, nummer 4917, groot 3956m².
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto 5.1 lid 2 sub b (het economische of financiële belangen van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage 1 20250130 SOK Meeuwenlaan DEF, met uitzondering van de daarbij als bijlage gevoegde publicatietekst over de voorgenomen uitwerking grondverkoop) en de geheimhouding op te leggen tot 1 januari 2035.

De burgemeester besluit:

4. Wethouder G. Rots te machtigen de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Initiatiefnemer en gemeente Zwolle te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

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



Datum

5 februari 2025

Inleiding

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Meeuwenlaan vastgesteld. De gebiedsvisie dient als basis voor de verdere uitwerking van het plan naar een Ruimtelijk Ontwikkelplan. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden heeft de planvorming voor de Meeuwenlaan lang stilgelegen, om die reden was er ook nog geen samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Initiatiefnemer. De veranderende marktomstandigheden liggen ook ten grondslag aan het ten opzichte van de Gebiedsvisie veranderde woningbouwprogramma.

In deze overeenkomst, leggen partijen hun onderlinge verhoudingen vast om nadere afspraken te maken met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied. Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de SOK Meeuwenlaan.

Kader

Visie Meeuwenlaan

Beoogd effect

Met het ondertekenen van de SOK Meeuwenlaan geeft de gemeente aan vertrouwen te hebben in de verdere uitwerking van het initiatief in het Ruimtelijk Ontwikkelplan, maakt zij afspraken over de werkzaamheden, de planning, het vervolgtraject en de te verhalen kosten die de gemeente in het kader van haar werkzaamheden op grond van de overeenkomst maakt. Daarmee brengt zij de realisatie van 550 tot 600 woningen en bijbehorende functies (waaronder parkeren, groen, waterberging, voorzieningen) aan de Meeuwenlaan een stap dichterbij.

Argumenten**1.1. Een samenwerkingsovereenkomst is nodig om het project te kunnen vervolgen**

Op basis van de Routekaart vormt een samenwerkingsovereenkomst de basis voor de verdere samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer voor herontwikkeling van een gebied. Wanneer geen samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, stagneert het proces en komt geen ruimtelijk ontwikkelplan tot stand.

1.2 We geven verder invulling aan de Gebiedsvisie

We geven in SOK Meeuwenlaan richting aan de functie van de visie als kaderstellend en richtinggevend document voor de uitwerking van het Ruimtelijk ontwikkelingsplan. Hierbij houden we vanwege veranderde marktomstandigheden ook rekening met een – ten opzichte van de Gebiedsvisie - aangepast woningbouwprogramma, dat uitkomt op 550-600 woningen. De Initiatiefnemer heeft een aanvullende participatieronde (27 januari 2025) gehouden over het aangepaste woningbouwprogramma.

1.3 De samenwerkingsovereenkomst voorziet in dekking van de ambtelijke kosten voor de ROP-fase

Onderdeel van de SOK Meeuwenlaan is een bijdrage die de initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigd is om de kosten van de ambtelijke inzet te vergoeden (kostenverhaal).

2.1 Vanwege de integrale gebiedsontwikkeling is de OC Meeuwenlaan de enige serieuze gegadigde voor verkoop van de grond waar nu de waterberging en het trapveld zijn gesitueerd.

De Gemeente is eigenaar van het perceel gemeente Zwolle sectie E, nummer 4917, groot 3956m². Daar zijn nu een waterberging en trapveld/speellocatie gesitueerd, die volgens de Gebiedsvisie elders in het gebied worden gecompenseerd. Dat gebeurt op een locatie die eigendom is van de initiatiefnemer. Op



Datum

5 februari 2025

het perceel 4917 is volgens de gebiedsvisie woningbouw voorzien. Dit betekent dat perceel 4917 niet zelfstandig binnen de randvoorwaarden van de Gebiedsvisie te ontwikkelen is en dat de initiatiefnemer niet beschikt over alle gronden die noodzakelijk zijn voor een integrale ontwikkeling van de Ontwikkelzone Meeuwenlaan/Kamperpoort. In de SOK Meeuwenlaan zijn afspraken gemaakt om te komen tot verkoop van perceel 4917 aan de initiatiefnemer, die de gemeente vanwege de beoogde integrale gebiedsontwikkeling als enige serieuze gegadigde beschouwt. Volgens de Didam-werkwijze publiceert de gemeente het voornemen om met de initiatiefnemer tot verkoop te komen en stelt derden in de gelegenheid om binnen een in de publicatie genoemde termijn door het aanhangig maken van een kort geding daartegen bezwaar te maken.

3.1 Het belang van de gemeente bij geheimhouding van de SOK weegt zwaarder dan het uitgangspunt dat besluitvorming openbaar moet zijn

Bijlage 1 (20250130 SOK Meeuwenlaan DEF) en de daarbij behorende bijlagen bij deze beslisnota zijn geheim. Dat is ter bescherming van de privacy en de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer, welke bescherming ook voortvloeit uit de wet. Daarnaast is geheimhouding van belang ter bescherming van de onderhandelingspositie van de gemeente bij soortgelijke overeenkomsten. Niet geheim is de als bijlage bij de SOK opgenomen publicatietekst over de voorgenomen uitwerking van de grondverkoop, aangezien die tekst is bedoeld om te publiceren.

4.1 De Samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op een ruimtelijk project waar wethouder Rots portefeuillehouder van is. Zij kan gemachtigd worden voor het ondertekenen van de SOK.

Op grond van artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Omdat deze overeenkomst betrekking heeft op een ruimtelijk project waarvoor wethouder Rots portefeuillehouder is, is het voorstel om wethouder Rots te machtigen om de overeenkomst te ondertekenen.

Alternatieve mogelijkheden

Met het ondertekenen van de SOK Meeuwenlaan door beide partijen kan de verdere uitwerking van het initiatief in het ruimtelijk ontwikkelplan worden doorgezet. Het alternatief om de overeenkomst niet te sluiten maakt dat er geen afspraken over de planning en looptijd en de werkzaamheden en de te verhalen kosten worden gemaakt. Daarmee zou de realisatie van het plan aan de Meeuwenlaan in het geding komen. De gemeente kan dan geen verdere medewerking aan het initiatief verlenen. Dit maakt dat hier geen alternatief mogelijk is.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Over besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals SOK Meeuwenlaan, vindt geen participatie plaats. De initiatiefnemer heeft wel in het verleden en in de toekomst verschillende participatie- en informatiemomenten met de buurt en omgeving georganiseerd.

Communicatie

De initiatiefnemer betreft de directe omgeving, belangenverenigingen en stakeholders op verschillende momenten bij de uitwerking van het project in de volgende fase.



Datum

5 februari 2025

Financiën

Onderdeel van de SOK Meeuwenlaan zijn afspraken over de te vergoeden plankosten (kostenverhaal). Voorgesteld wordt om in de Berap 2025-1 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen/aan te vragen, deze kosten worden gedekt door de bijdrage van de initiatiefnemer.

Risico's**1.1 De planvorming voor de haalbaarheidsfase (ROP) is opgestart**

De haalbaarheidsfase is opgestart waardoor er inmiddels sprake is van ambtelijke kosten. De SOK Meeuwenlaan dient dan ook te worden gesloten om deze kosten ook te kunnen verhalen.

Vervolg

- Voorafgaand aan de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP), wordt het college gevraagd om op een aantal wezenlijke veranderingen ten opzichte van de gebiedsvisie haar goedkeuring te geven, hierover wordt ook de raad geïnformeerd. Vervolgens kan de initiatiefnemer een volledig en aangepast Ruimtelijk Ontwikkelplan opstellen. Naar verwachting wordt het ROP in Q3 2025 afgerond en kan vervolgens besluitvorming plaatsvinden (Q4 2025). Parallel wordt ook de anterieure overeenkomst opgesteld. Vervolgens kan de Wijziging Omgevingsplan worden opgestart (tot en met medio 2026 en de (sloop)voorbereiding en voorbereiding bouw starten. De actuele prognose voor de start bouw is op dit moment kwartaal 2 van 2027.
- Conform de werkwijze in de Routekaart, wordt het ROP ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van een voldoende uitgewerkt plan met onderzoeken, stedenbouwkundig plan en business case (inclusief exploitatiebijdrage markt). Ter voorbereiding op de besluitvorming over het Ruimtelijk Ontwikkelplan, wordt parallel onderzocht onder welke voorwaarden partijen een Anterieure overeenkomst wensen aan te gaan.

Openbaarheid

Bijlage 1 tot en met 7 van dit voorstel zijn niet openbaar.