



Beslisnota voor het college

Datum 26 februari 2025

Onderwerp Samenwerkingsovereenkomst 'De Makersfabriek Zwolle'

Versienummer 1

Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

Breman Installatietechniek en Jansen Vastgoed hebben het plan opgevat het voormalig Vishayterrein te transformeren volgens het concept en de visie van 'de Makersfabriek'. Op basis van deze visie wordt de locatie getransformeerd tot een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit en de energie- en klimaattransitie. Het doel van de Makersfabriek is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie met een ambitieus en bruisend ecosysteem

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van locatieontwikkeling' wordt voor het gehele terrein gewerkt aan een Startnotitie. In deze fase wordt conform Zwolse methode ook een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst leggen partijen hun onderlinge verhoudingen om nadere afspraken vast met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie. Met het ondertekenen van de SOK 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, het bestuurlijke besluitvormingsproces, de hiervoor nog uit te voeren werkzaamheden en de te verhalen kosten.

Voor één van de hallen op het terrein, de ZA-hal, loopt sinds december 2022 een vergunningenprocedure. Het omgevingsvergunningendossier is compleet en voldoet aan alle eisen. De vergunning kan al verleend worden, maar wordt pas verleend als de SOK is getekend door beide partijen. Besluitvorming over de Startnotitie en de SOK vindt volgens de Zwolse methode doorgaans gelijktijdig plaats. Omdat één van de hallen (ZA) vooruitloopt qua vergunningverlening, is besloten de SOK naar voren te halen en voorwaardelijk te stellen voor vergunningverlening.

Met de initiatiefnemer is ambtelijk overeenstemming bereikt over de SOK. Als blijk van commitment heeft de initiatiefnemer de SOK met bijlagen van zijn kant (digitaal) getekend. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het aangaan van de SOK. De burgemeester wordt gevraagd om aan wethouder Guldemon een volmacht te geven om de SOK te ondertekenen. Na positieve besluitvorming door het college en de burgemeester volgt de formele ondertekening van de contractstukken



Datum 26 februari 2025

Financiële gevolgen

Betreft doel 512 Veranderende economie/ 612 gebiedsontwikkeling Vishay/Actory)
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1 – Samenwerkingsovereenkomst 'De Makersfabriek Zwolle'

Openbaarheid

- ☒ Openbaar met uitzondering van bijlage 1
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met MEG Projects B.V voor de transformatie van de voormalige Vishaylocatie volgens het concept van 'De Makersfabriek Zwolle'.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto 5.1. lid 2 sub b (het economisch of financieel belang van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage 1 d.d. 27 februari 2025 – Samenwerkingsovereenkomst 'De Makersfabriek Zwolle').

De burgemeester besluit:

3. Wethouder P. Guldemonnd te machtigen de Samenwerkingsovereenkomst voor het opstellen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan voor 'De Makersfabriek Zwolle', tussen MEG Projects B.V. en de gemeente Zwolle te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen



Datum

26 februari 2025

Inleiding

Breman en Jansen Vastgoed hebben het plan opgevat om het voormalig Vishayterrein (planologisch) te transformeren volgens het concept en de visie van 'de Makersfabriek'. Het doel van de Makersfabriek is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie. Een ambitieus en bruisend ecosysteem. Het eigendom van de locatie staat op naam van MEG Project B.V., Breman neemt nog niet deel in de voornoemde B.V. en is daarom dus ook nog geen (mede)eigenaar van de locatie. Voor Jansen Vastgoed ligt dit anders. Zij hebben aandelen in de BV en zijn daardoor (mede) eigenaar van het voormalig Vishayterrein. Op dit moment zijn betrokken partijen bezig met een aandelenoverdracht waarbij aan Breman Top Holding BV de beoogde nieuwe aandeelhouder en bestuurder in B.V. wordt. Pas als dit formeel (notarieel) rond is, is Breman via genoemde B.V. mede eigenaar van de locatie. Er is overeenstemming bereikt over het programma voor 1) de ZA-hal en 2) voor het gehele terrein. De vergunning voor de ZA-hal is inmiddels compleet, voldoet aan alle wettelijke, provinciale en gemeentelijke (beleidsmatige)eisen en kan worden verleend. De vergunning wordt pas verleend als de SOK is ondertekend.

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van locatieontwikkeling' wordt voor het gehele terrein gewerkt aan een Startnotitie. In deze fase wordt conform Zwolse standaard ook een SOK gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst leggen partijen hun onderlinge verhoudingen en nadere afspraken over het te doorlopen (besluitvormings)proces vast met betrekking tot de transformatie van het hele Vishayterrein. Met het ondertekenen van de SOK 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, het bestuurlijke besluitvormingsproces, de hiervoor nog uit te voeren werkzaamheden en de te verhalen kosten.

Besluitvorming over de Startnotitie en de SOK vindt volgens de Zwolse methode doorgaans gelijktijdig plaats. Omdat één van de hallen (ZA) vooruitloopt qua vergunningverlening, is besloten de SOK naar voren te halen en voorwaardelijk te stellen voor vergunningverlening. Met de initiatiefnemer is ambtelijk overeenstemming bereikt over de SOK. Als blijk van commitment is het definitieve concept door de huidige bestuurders en de beoogd toekomstige aandeelhouder en bestuurder getekend en geparafeerd maar wel met voorbehoud van goedkeuring door het college. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het aangaan van de SOK. Na positieve besluitvorming door het college volgt de officiële ondertekening van de contractstukken door partijen.

Kader

1. Het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst'.
2. Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'.
3. Circulaire Toekomstvisie 2024.
4. Economisch perspectief.
5. Stimuleringsaanpak impact ondernemen 2023 – 2025.
6. Kantorenmarkt visie.



Datum

26 februari 2025

Beoogd effect

Met de transformatie van het voormalige Vishay terrein volgens de visie van 'De Makersfabriek' worden meerdere effecten bereikt. De Makersfabriek richt zich nadrukkelijk op de economie van morgen. Het terrein wordt ontwikkeld tot een hoogwaardige vestigingsplaats voor (regionale) maakbedrijven en bedrijven die dienstverlenend en/of toeleverend zijn aan maakbedrijven. Start- en scaleups krijgen ook ruimte op het terrein. Vanuit economisch perspectief moet de Makersfabriek één van de uithangborden worden voor en van Zwolle.

Met het ondertekenen van de SOK geeft de gemeente aan vertrouwen te hebben in de verdere uitwerking van het initiatief in het ruimtelijk ontwikkelingsplan, maakt zij afspraken over de werkzaamheden, planning, 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 'De Makersfabriek' als geheel een stap dichterbij en kan de omgevingsvergunning voor de ZA-hal verleend worden.

Argumenten

Ad 1. In te stemmen met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met MEG Projects B.V voor de transformatie van de voormalige Vishaylocatie volgens het concept van 'De Makersfabriek Zwolle'

In de SOK worden de rollen en taken in de haalbaarheidsfase nader ingevuld en de rechten en plichten van partijen in deze fase vastgelegd. Er wordt toegewerkt naar het vaststellen van een Ruimtelijk Omgevingsplan (ROP) dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan college en raad. De getekende SOK vormt de juridische basis om in elk geval 50% van de door de gemeente gemaakte kosten in deze fase te kunnen declareren bij de initiatiefnemer ongeacht of het lukt om tot een gezamenlijk (bestuurlijk) gedragen en financieel haalbare ROP te komen. In de SOK is het proces om te komen tot vaststelling ROP beschreven met een fall back scenario voor het geval het niet lukt.

Daarmee is voor partijen helder hoe het te doorlopen proces eruit ziet en hoe zij met elkaar omgaan als er in het te doorlopen proces discussies ontstaan. Gezien de samenhang met de lopende vergunningprocedure voor de ZA-hal en om te borgen dat ook de rest van de locatie door initiatiefnemer wordt opgepakt is in de SOK een koppeling gemaakt met het lopende vergunningetraject voor ZA hal. Op basis van de routekaart vormt de SOK de basis voor de verdere samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer. Zonder SOK kunnen de gemeentelijke kosten in deze fase (tot vaststelling ROP) niet verhaald worden en stagneert het proces.

We geven in de SOK ook richting aan de functie van de startnotitie als kaderstellend en richtinggevend document voor de uitwerking van het daaropvolgende Ruimtelijk ontwikkelingsplan.

Onderdeel van de SOK is een bijdrage die de initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigd is om de kosten van de ambtelijke inzet te vergoeden (kostenverhaal) in deze fase. De hoogte van het kostenverhaal is bepaald volgens de systematiek van de Zwolse plankostenscan.



Datum 26 februari 2025

Ad 2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto 5.1. lid 2 sub b (het economisch of financieel belang van de gemeente Zwolle) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage 1 d.d. 27 februari 2025 – Samenwerkingsovereenkomst 'De Makersfabriek Zwolle').

Het heeft de voorkeur om collegebesluiten en de bijbehorende stukken in de openbaarheid te brengen. Bijlage 1 bij deze beslisnota is echter 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.

Ad 3. Wethouder P. Guldemonde te machtigen de Samenwerkingsovereenkomst voor het opstellen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan voor 'De Makersfabriek Zwolle', tussen MEG Projects B.V. en de gemeente Zwolle te ondertekenen.

Op grond van artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de SOK 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 Guldemonde verantwoordelijk is, wordt voorgesteld om de overeenkomst door hem te laten ondertekenen. De looptijd van de SOK is aan termijnen gebonden. De SOK kan eenmalig verlengd worden. De machtiging aan de wethouder houdt daarom tevens in dat hij ook gemachtigd is om een eventuele verlenging van de SOK te ondertekenen.

Alternatieve mogelijkheden

Met het ondertekenen van de SOK door beide partijen kan de verdere uitwerking van het initiatief in de Startnotitie en 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 waarmee de realisatie van 'De Makersfabriek' in geding komt. De gemeente kan dan geen verdere medewerking aan het initiatief verlenen. Dit maakt dat hier feitelijk geen alternatief mogelijk is.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Op het voorliggende besluit (instemming SOK) heeft geen participatie plaatsgevonden. Voor de gehele herontwikkeling van 'De Makersfabriek' wordt een participatieplan opgesteld in samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De omgevingsvergunning voor de ZA-hal is in 2022 ingediend. Het betreft een kruimelprocedure, participatie kan dan niet afgedwongen worden. Daarnaast is de initiatiefnemer eigenaar van het gehele terrein en is de ruimtelijke impact van de transformatie lager dan hetgeen het geldende omgevingsplan nu toestaat. Uitgebreide participatie is dus niet afdwingbaar, maar inhoudelijk ook niet noodzakelijk. Afsproken is dat de initiatiefnemer de directe omgeving wel informeert voorafgaand aan vergunningverlening.



Datum

26 februari 2025

Communicatie

Voor de herontwikkeling van het gehele terrein zal door de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld moeten worden conform HANZA!. Participatie zal parallel aan en gedurende het gehele project plaatsvinden.

Financiën

De gemaakte kosten voor behandeling van de omgevingsvergunning ZA-hal worden gedekt via de legesverordening. Voor het opstellen van de Startnotitie is een intern budget van €25.000 beschikbaar.

De gemaakte en nog te maken kosten voor het opstellen van de SOK en het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan worden gedekt middels het kostenverhaal. Deze plankosten zijn berekend met de plankostenscan en zijn vastgelegd in de SOK. In de Berap 2025-1 zal de gemeenteraad gevraagd worden in te stemmen met deze kredietophoging. De initiatiefnemer betaalt 50% van de overeengekomen plankosten voor het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan als voorschot direct na ondertekening van de SOK. Het resterende bedrag wordt door de initiatiefnemer aan de gemeente betaald na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan door de gemeenteraad.

De kosten voor de volgende fase (opstellen Omgevingsplan) worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Op dat moment zal opnieuw een plankostenscan worden ingevuld met de dan bekende uitgangspunten.

Risico's

Het is standaard gebruik van de gemeente Zwolle dat de tweede termijn van 50% betaald wordt na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan door de gemeenteraad. Alle ambtelijke inspanning om tot besluitvorming te komen is al geleverd als het college en de gemeenteraad zich bestuurlijk buigen over het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Als het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan bestuurlijk niet vastgesteld wordt, hoeft de initiatiefnemer de tweede 50% niet te betalen en komen deze kosten voor rekening van de gemeente.

Vervolg

We gaan verder aan de slag met het opstellen van de Startnotitie. Deze Startnotitie zal naar verwachting voor (of direct na) het zomerreces aan het college en de gemeenteraad aangeboden worden.

Na vaststelling van de Startnotitie wordt verder gewerkt aan het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Goedkeuring van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan gebeurt, conform de afspraken in de Routekaart, door de gemeenteraad en is alleen mogelijk als er sprake is van een voldoende uitgewerkt plan met onderzoeken, stedenbouwkundig plan en business case. Een exacte moment voor de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan wordt nu nog niet gegeven.

Ten slotte zal na instemming van het college op de SOK de omgevingsvergunning voor de transformatie van de ZA-hal verleend worden.

Openbaarheid

Bijlage 1 is niet openbaar