

Beslisnota voor het college

Datum

11 april 2024

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Dobbe aan het Water

Portefeuillehouder

Rots

Samenvatting

Er is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Dobbe aan het water overeengekomen tussen gemeente Zwolle en LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het ontwikkelen van woningbouwplannen op de locatie Dobbe met maximaal 250 woningen, en zijn afspraken gemaakt over de samenwerking, het ontwikkelproces, de rollen van partijen en kostenverhaal in deze fase. Met deze SOK worden vooraf ambtelijke proces- en plankosten in rekening gebracht. De SOK is reeds onder voorbehoud van besluitvorming van het college getekend door beide partijen. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de overeenkomst en de ambtelijk opdrachtgever te machtigen deze SOK te ondertekenen, waardoor de reeds getekende SOK van kracht wordt.

Financiële gevolgen

Betreft doel	doel 6.1.2. We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	n.v.t.

Bijlagen

Samenwerkingsovereenkomst Dobbe aan het water (niet openbaar)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst Dobbe aan het Water overeengekomen tussen de gemeente Zwolle en LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij
- 2 Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 (sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1, de samenwerkingsovereenkomst inclusief bijlagen.



Datum 13 maart 2024

3 De geheimhouding op te leggen tot onherroepelijkheid van het omgevingsplan.

De burgemeester besluit:

4 De ambtelijk opdrachtgever, B. van Bregt te machtigen de samenwerkingsovereenkomst Dobbe aan het Water tussen de gemeente Zwolle en LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

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



Datum 13 maart 2024

Inleiding

Op 23 november 2020 heeft de Raad de Gebiedsvisie Zwartewaterallee vastgesteld en daarbinnen:

1. Ingestemd met de uitgangspunten van de volgende deelgebieden:
 - a. SOHO (voorheen Stadsknoop)
 - b. Havezate/Montiverdi
 - c. Zwartewaterkwartier
 - d. Dobbe aan het Water.
2. Kennis genomen van de nog verder te verkennen uitgangspunten van de volgende deelgebieden:
 - a. Centrum Aa-landen
 - b. Vergezicht centrum Aa-landen

De gebiedsvisie is opgesteld door verschillende initiatiefnemers aan de Zwartewaterallee.

Initiatiefnemers waren: Nijhuis Bouw/Explorius, RED Vastgoed (Zwartewaterkwartier nu overgenomen door Van Wijnen), Jansen Vastgoed, deltaWonen en Lenferink/Van Wijnen. SWZ en Openbaar Belang zijn als strategische partners ook nauw betrokken.

Langs de Zwartewaterallee willen initiatiefnemers woningbouwprojecten ontwikkelen. In totaal worden 1300 woningen met de categorieverdeling 32% - 47% - 21% in het gebied toegevoegd. 1.240 woningen zijn verdeeld over de 5 deellocaties. De overige 60 woningen zijn een strategische voorraad in de categorie middenduur.

Samenwerkingsovereenkomst

Voor de uitwerking van de gebiedsvisie wordt gebruik gemaakt van de routekaart die opgenomen is in de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. Op basis van deze routekaart is door partijen gewerkt aan samenwerkingsovereenkomsten voor de deellocaties Zwartewaterkwartier, SoHo (Stadsknoop), Monteverdi/Havezate en Dobbe aan het Water.

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken over de samenwerking, het ontwikkelproces, het te realiseren programma, rollen van partijen en kostenverhaal in deze fase.

Met LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij is overeenstemming bereikt over de samenwerkingsovereenkomst voor de deellocatie Dobbe aan het water. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt u ter besluitvorming voorgelegd.

Kader

Routekaart gebiedsontwikkeling en gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Beoogd effect

Het doel is om vanuit de uitgangspunten uit de gebiedsvisie en participatie met toepassing van de routekaart te komen tot een uitgewerkt Ruimtelijk Ontwikkelplan als opmaat voor een planologische procedure en vervolgens de realisatie van woningen op de deellocaties Zwartewaterkwartier, SoHo (Stadsknoop), Monteverdi/Havezate en Dobbe aan het Water. De woningbouw aan de Zwartewaterallee is een belangrijke bijdrage aan het verminderen van de druk op de Zwolse woningmarkt.



Datum

13 maart 2024

Argumenten***1.1. Een samenwerkingsovereenkomst is nodig om in het project Dobbe aan het water een volgende stap op basis van routekaart te zetten***

Op basis van de Routekaart vormt de samenwerkingsovereenkomst de basis voor de verdere samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar voor herontwikkeling van de locatie. Wanneer geen samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, stagneert het proces om te komen tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan.

1.2 Verplichting kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer van de ontwikkeling zijnde en LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde de samenwerkingsovereenkomst. Na positieve besluitvorming over een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan zullen partijen trachten overeenstemming te verkrijgen over een anterieure overeenkomst.

2.1 De samenwerkingsovereenkomstovereenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens.

In de samenwerkingsovereenkomst 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 overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 5.1 lid 2 (sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) van de Wet open overheid niet openbaar te maken totdat de omgevingsplan onherroepelijk is.

4.1 Het machtigen door de burgemeester van de ambtelijk opdrachtgever.

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. Voorgesteld wordt de ambtelijk opdrachtgever de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Alternatieve mogelijkheden

NVT

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Tijdens de gebiedsvisie is uitvoerig geparticipeerd met buurtbewoners en stakeholders. Bij het vaststellen van de gebiedsvisie in de raad zijn de resultaten hiervan gedeeld via het participatiejournaal.

Per plotniveau wordt een participatieplan gemaakt en vindt participatie plaats. Van de participatie wordt een participatiejournaal bijgehouden. Deze zal bij het vaststellen van de ROP gedeeld worden.



Datum 13 maart 2024

Communicatie

Voor dit project is nog geen communicatieplan omdat het plan zich nog een vroeg stadium bevindt van planontwikkeling. Naar verwachting zal dit collegebesluit niet leiden tot extra aandacht van de media. Er hoeven geen communicatieactiviteiten plaats te vinden n.a.v. dit besluit.

Financiën

De ambtelijke plankosten voor de fase om te komen tot een vastgesteld Ruimtelijke Ontwikkelingsplan voor dit deelgebied worden via deze samenwerkingsovereenkomst in rekening gebracht bij en LenR Zwartewaterallee B.V. met Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV als ontwikkelende partij. Een volgende stap in het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst.

WBI maatregelen

Voor de woningbouw aan de Zwartewaterallee is vanuit het rijk een bijdrage ter beschikking gesteld uit de Woningbouwimpuls, ook de marktpartijen leveren een bijdrage. Met de Rijksbijdrage, de door de provincie toegezegde bijdrage, de toegezegde bijdragen door de ontwikkelaars van de vijf private woningbouwlocaties en de gemeentelijke bijdrage ontstaat dekking voor de verdere uitwerking en realisatie van een pakket van publieke maatregelen om het gebied Zwartewaterallee verder te ontwikkelen als woonomgeving. Over een voorbereidings- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee heeft de gemeenteraad op 1 november 2021 een positief besluit genomen.

Risico's

Indien de planning niet wordt gehaald, en de woningbouw niet voor 2031 is gestart, bestaat het risico dat de WBI-subsidie vanuit het Rijk niet wordt uitgekeerd.

Het tekenen van deze SOK is nodig want anders stagneert het proces om te komen tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan (de eerstvolgende stap in de Routekaart).

Vervolg

De volgende stap op de Routekaart is de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan.

Goedkeuring van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan gebeurt, conform de afspraken in de Routekaart.

Besluitvorming over een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan wordt te zijner tijd aan de Raad voorgelegd en is alleen mogelijk als er sprake is van een voldoende uitgewerkt plan met onderzoeken, stedenbouwkundig plan en (financieel) haalbare business case (inclusief exploitatiebijdrage). Dit zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024 ter besluitvorming worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel, behoudens de bijlage (samenwerkingsovereenkomst), is openbaar.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de samenwerkingsovereenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de samenwerkingsovereenkomst inclusief bijlagen conform artikel 5.1 lid 2 (sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) van de Wet open overheid niet openbaar totdat het omgevingsplan onherroepelijk is