

Beslisnota voor het college

Datum 29 september 2021

Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade
Versienummer 1

Portefeuillehouder [REDACTED]

Informant [REDACTED]
Eenheid/Afdeling Fysiek domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.: n.v.t.

Parafering

Datumparaaf

Afdelingshoofd

Portefeuillehouder

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

- 01 anterieure overeenkomst (niet openbaar);
02 tekst publicatie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.
- 2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
- 3 in te stemmen met de verkoop van stroken / perceelsgedeelten grond van in totaal 153 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m²
- 4 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen
- 5 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2^e berap 2021

Datum 29 september 2021

De burgemeester besluit:

- 6 het afdelingshoofd van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

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

Inleiding

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw aan de Schuttevaerkade 80-88 ten behoeve van woningbouw. Het betreffende perceel is in 2016 aangekocht door Schuttevaer Zwolle B.V. & Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende te sluiten intentieovereenkomst (IOK) ter vaststelling geagendeerd en startte de initiatieffase met als resultaat een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan Schuttevaerkade 80-88 is op 25 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan zijn de de voorwaarden omschreven waarbinnen de ontwikkeling is toegestaan. Zo is er overeenstemming over de stedenbouwkundige uitstraling, het groen in en rondom het plangebied en het woningbouwprogramma. Deze en meer afspraken zijn bekrachtigd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente stelt het bestemmingsplan, incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen, niet op. Dit wordt gedaan in opdracht van Slokker Vastgoed. De gemeente zal alle binnengekomen stukken wel toetsen en erop adviseren. De kosten die hiermee gepaard gaan worden verhaald op Slokker Vastgoed. Evenals kosten voor planbegeleiding, projectaansturing en overige advieswerkzaamheden.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling in de vorm van een garantstelling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van Slokker Vastgoed komen. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van Slokker Vastgoed gebracht. Overleg tussen de gemeente en Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Datum 29 september 2021

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst door de gemeente Zwolle met Slokker Vastgoed. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige bestemmingsplan te maken kosten.

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige bestemmingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met Slokker Vastgoed heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere 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 onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

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.

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

Volgens artikel 6.2.12 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.

3.1 Verkoop grond om ontwikkeling mogelijk te maken

De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de manier waarop deze ontwikkeling mag plaatsvinden. Daarbij ging ook om de positionering van de gebouwen en groene ruimte daartussen. Om de ontwikkeling op de gewenste manier mogelijk te maken moet in totaal 153m² worden verkocht aan Slokker Vastgoed.

4.1 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.

Datum 29 september 2021

5.1 In te stemmen met het verwerken van de bijdrage van de eigenaar/projectontwikkelaar in de 2^e berap 2021

Om de ambtelijke kosten te dekken worden de benodigde middelen opgenomen in de 2^e Berap van 2021. Deze worden gedekt uit de vergoeding die wordt verkregen van de ontwikkelaar via de anterieure overeenkomst.

6.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Project-, Programma-, en Procesmanagement past in de afhandeling van het initiatief

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 onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Project-, Programma-, en Procesmanagement van de gemeente Zwolle daarmee is het logisch om het afdelingshoofd van deze afdeling te mandateren om de overeenkomst voor dit project te laten sluiten. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst openbaar en zal deze conform de wettelijke verplichting voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Risico's

De contractspartijen komen de verplichtingen uit de overeenkomst niet na

Een risico is dat de contractspartijen de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomen. Op basis van hetgeen opgenomen is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk

Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met Slokker Vastgoed worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Financiën

De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar Slokker Vastgoed. De verwachting is dat deze bijdrage minimaal kostendekkend zal zijn. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt. Middels de anterieure overeenkomst zal aan Slokker Vastgoed ook een bedrag in rekening worden gebracht ten behoeve van voorzieningen in de openbare ruimte. Dit bedrag zal worden aangewend voor het realiseren van 3 ondergrondse vuilcontainers.

Communicatie

Eind 2019 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in hotel Campanile. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar separaat met de bewoners van het tegenoverliggende appartementencomplex gesproken. De plannen werden overwegend positief ontvangen. Bij de bewonersbijeenkomst waren ook de "Vrienden van de Stadskern" aanwezig en werd het plan door hen zeer gewaardeerd en vonden deze passend in de omgeving. Vanwege Corona hebben nadien geen fysieke bijeenkomsten meer plaatsgevonden.

Datum 29 september 2021

Met fysieke nieuwsbrieven (4x) zijn de omwonenden het afgelopen jaar verder op de hoogte gehouden van de voortgang en de planning van het project. De ontwikkelaar is zelf enige tijd gehuisvest geweest in het pand. Vanuit deze positie waren zij goed op de hoogte van de meningen vanuit de omgeving en kenden zij ook hun buurtgenoten.

Uit de contacten bleek dat een enkele bewoner zorgen heeft geuit over de schaduw die als gevolg van de nieuwbouw ontstaat aan de Van Miereveltstraat en de woningen aldaar. De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie laten uitvoeren waaruit werd geconcludeerd dat dit binnen de marges valt en dat de woningen aan de Van Miereveltstraat nog in de zon staan.

Nadat uw college heeft ingestemd wordt Slokker Vastgoed geïnformeerd over het besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

De inwoners van de buurt worden te zijner tijd per nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zullen de inwoners blijvend geïnformeerd worden over de verder ontwikkelingsactiviteiten van dit plangebied.

Vervolg

Na instemming door het college van B&W wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst definitief en wordt deze door de gemeente en Slokker Vastgoed ondertekend.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer 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 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.