voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 26 augustus 2025

Onderwerp	Concept raadsvoorstel voorkeursrecht Centrum Aa-landen ‘Noordplot’, locatie (nabij) Dobbe 21 en 56) te Zwolle
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Op 16 juni 2025 heeft de raad de gebiedsvisie voor het Centrum Aa-landen te Zwolle vastgesteld. De gebiedsvisie zet in op de toevoeging van circa 400 woningen in het gebied.
Het gebied gelegen ten noorden van het bestaande winkelcentrum Aa-landen, ook wel aangeduid als Noordplot, is in beeld gekomen voor de beoogde bouw van de sociale huurwoningen die zijn voorzien in de gebiedsvisie voor het hele gebied.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 augustus 2025 besloten een voorkeursrecht te vestigen op het gebouw met bijbehorende grond gelegen (nabij) Dobbe 21 en Dobbe 56 te Zwolle (hierna ook: ‘de locatie’). De locatie ligt in de Noordplot en is nodig om voor de beoogde bouw van sociale huurwoningen.

Dit voorkeursrecht kan ervoor zorgen dat andere (markt)partijen de locatie niet kunnen kopen. Dit voorkomt dat hierdoor de grondprijs wordt opgedreven en de financiële haalbaarheid van de realisatie van sociale huurwoningen gefrustreerd kan worden. Daarnaast zorgt het voorkeursrecht ervoor dat de gemeente grip kan houden op de beoogde woningbouwontwikkeling in de Noordplot. Voor de rest van de Noordplot heeft het college geen voorkeursrecht gevestigd. Dit gebied is namelijk al eigendom van de gemeente. Vestiging van een voorkeursrecht is voor dit deel van de Noordplot dus niet nodig.

Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat. De raad ontvangt binnen drie maanden een voorstel om over te gaan tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Een concept raadsvoorstel hiervoor is al voorbereid en wordt met deze brief ter informatie aan de raad meegezonden. Dit concept raadsvoorstel is opgesteld om de eigenaren van de locatie waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd in de gelegenheid te stellen om op het voorgenomen besluit van de raad tot bevestiging van het voorkeursrecht hun zienswijze in te brengen. Eind oktober zullen wij een definitief voorstel voorleggen aan de raad waarin dan ook eventuele ingebrachte zienswijzen en onze reactie hierop worden meegenomen.

Bijlage
Bijlage 1: Concept Raadsvoorstel Voorkeursrechtbeschikking Centrum Aa-landen (Noordplot)

Openbaarheid
X Openbaar (embargo tot 29 augustus 2025, 15.00)

Datum 26 augustus 2025

Wij stellen u voor kennis te nemen van
Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen op het gebouw en de bijbehorende grond gelegen (nabij) Dobbe 21 en 56 te Zwolle.

Timing
Het vestigen van een voorkeursrecht is niet gelijktijdig met de besluitvorming over de Gebiedsvisie Centrum Aa-landen (16 juni 2025) aan de raad voorgelegd in verband met beschikbare ambtelijke capaciteit.

Kernboodschap
Met het gevestigde voorkeursrecht houdt de gemeente zoveel mogelijk regie op de woningbouwontwikkeling (sociale huurwoningen) op de Noordplot. Het voorkeursrecht geldt voor 3 maanden. Binnen de drie maanden moet de raad het gevestigde voorkeursrecht bevestigen. De raad ontvangt hiervoor tijdig een voorstel. Een concept raadsvoorstel dat hiervoor is opgesteld om de eigenaren van de locatie waarop het voorkeursrecht is gevestigd de gelegenheid te bieden om hun zienwijze in te dienen. De eventueel ingebrachte zienswijze en de reactie hierop wordt meegenomen in het definitieve raadsvoorstel.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de beoogde woningbouwontwikkeling op de Noordplot en dus ook op de locatie ook doorgaat. Dat is nu nog niet bekend. Bij de daadwerkelijke ruimtelijke besluitvorming die de realisatie van de sociale huurwoningen op de locatie en de Noordplot mogelijk moet maken vindt de afweging plaats tussen de belangen van de eigenaar en de belangen van de gemeente.

Communicatie
De eigenaren van de locatie zijn op donderdag 28 augustus 2025 per brief geïnformeerd over het gevestigde voorkeursrecht. Zij hebben het collegebesluit met de voorkeursbeschikking van het college en een toelichting hierop ontvangen. In de brief staat dat zij bezwaar kunnen maken tegen het collegebesluit. Verder vermeldt de brief dat het college een concept raadsvoorstel heeft voorbereid voor de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Het concept raadsbesluit is als bijlage meegestuurd met de brief. In de brief en de meegezonden toelichting op het collegebesluit is aangegeven dat de eigenaren tegen het concept raadsbesluit een zienswijze kunnen indienen. De termijn die hiervoor is gesteld, is vermeld in de brief aan de eigenaren.

Financiën
Op dit moment zijn de financiële gevolgen door een eventuele aankoop in de toekomst nog niet in beeld (te brengen). Dit is onderdeel van nader onderzoek. Mocht het voorkeursrecht resulteren in een aanbod aan de gemeente om de locatie te kopen, dan wordt de raad gevraagd om een verwervingsbudget en, indien van toepassing, een exploitatiebudget.

Vervolg
Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat. De raad ontvangt binnen drie maanden een definitief voorstel om over te gaan tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Bij het definitief raadsvoorstel worden de zienswijzen opgenomen die (dan

mogelijk) zijn ingediend. De reactie van het college op de (mogelijk ingediende) zienswijzen is onderdeel van het voorstel.

Openbaarheid
Deze raadsinformatiebrief is openbaar (embargo tot 29 augustus 2025, 15.00).

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer