voorstel

Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 22 november 2024

Onderwerp Grondruilovereenkomst NS Vastgoed
Versienummer

Portefeuillehouder Paul Guldemond

Samenvatting
Het College heeft besloten tot de verkoop en aankoop van (deel)percelen binnen de deelgebieden Lurelui-Noord / Werkplaatsen en Lurelui-Zuid, beiden onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Door deze ver- en aankoop kan de programmering van de betreffende deelgebieden passender worden vormgegeven. De opbrengsten van de aan- en verkoop komen via de storting in de Reserve Vastgoed ten gunste van de Reserve Spoorzone.

Financiële gevolgen
Betreft doel 711 Gebiedsopgaven
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer

Bijlagen
Bijlage 1: Tekening 2022-115E
Bijlage 2: Financiële bijlage (Geheim)

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de verkoop en gefaseerde levering van de (deel) percelen kadastraal bekend gemeente zwolle, P3789, ter grootte van 13.003m².
2. In te stemmen met de verwerving van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie P, nummer 3669 ged., ter grootte van 3.091 m².
3. Krediet te verstrekken voor de verwerving.
4. De grond tegen huidige marktwaarde, lager dan verwervingswaarde, in te brengen onder de Materiële Vastgoed Activa (MVA) en het resultaat hiervan uit de opbrengst van de verkoop te dekken.
5. In te stemmen om het positieve resultaat van de gehele transactie van aan- en verkoop toe te voegen aan de Reserve Spoorzone.

Datum 22 november 2024

Inleiding

Op 7 februari 2022 heeft u ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor de drie deelgebieden District-Z, Werkplaatsen, Lurelui-Oost. De deelgebieden District-Z, Werkplaatsen en Lurelui zijn grotendeels in eigendom van NS Vastgoed B.V. (hierna NSV). Gemeente is eigenaar van de grond gelegen aan en nabij de Oostzeelaan 6 in Zwolle. Gebiedsontwikkelaar AM is door NSV en gemeente geselecteerd om het voormalige bedrijventerrein bij het NS-station in Zwolle te ontwikkelen in lijn met de ambities omtrent innovatiedistrict Spoorzone. AM en NSV hebben hun handtekening gezet onder de verkoop- en samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van tenderindiening Wärtz. De gemeente is ten behoeve van een integrale ontwikkeling van deelgebied Lurelui Noord / Werkplaatsen en de gewenste ontwikkeling van deelgebied Lurelui Zuid bereid een gedeelte van het in eigendom zijnde perceel aan NSV te verkopen. Daar staat tegenover dat de gemeente een gedeelte van het perceel in eigendom zijnde van NSV nodig heeft om tot de gewenste ontwikkeling van deelgebied Lurelui Zuid te komen. NSV is bereid om dit perceelsgedeelte aan de gemeente te verkopen. De aan- en verkoop hebben gemeente en NSV vastgelegd in een grondruilovereenkomst. Gelijktijdig met deze aan- en verkoop is door de gemeente en NSV een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van de deelgebieden District-Z, Werkplaatsen en Lurelui.

Kader

- Ontwikkelkader Spoorzone d.d. 26 oktober 2020
- Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui vastgesteld d.d. 7 februari 2022
- Ontwerp-bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui (tezamen Spoorkwartier), d.d. 5 december 2023

Beoogd effect

Door in te stemmen met de verkoop van de (deel)percelen aan NS vastgoed B.V. en de aankoop van het perceel door gemeente wordt een belangrijke stap gezet in gewenste integrale ontwikkeling van de deelgebieden Lurelui Noord / Werkplaatsen en Lurelui Zuid.

Argumenten

1.1 De verkoop- en aankoopprijs zijn marktconform.

Ten behoeve van de verkoop en aankoop heeft de gemeente gezamenlijk met NS Vastgoed een taxatierapport laten opstellen. Het taxatierapport heeft als bijzonder uitgangspunt de voorgenomen ontwikkeling overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui. Verder wordt er in de taxatie van uitgegaan dat geen sprake is van vervuiling (de aanwezigheid van verontreiniging of anderszins verontreinigende stoffen) in onderhavige perce(e)l(en)). Vermeld is dat eventuele saneringskosten op de waarde in mindering dienen te worden gebracht. Na de taxatie is uit onderzoeken gebleken dat er wel sprake is van de aanwezigheid van verontreiniging. Partijen hebben vervolgens de saneringskosten door deskundigen inzichtelijk laten maken. De saneringskosten zijn in mindering gebracht op de getaxeerde waarde.

1.2 *Integrale ontwikkeling van de deelgebieden Lurelui-Noord, Werkplaatsen en Lurelui-Zuid*

Door de verkoop van de percelen aan NSV wordt invulling gegeven aan de afspraken en integrale ontwikkeling van de deelgebieden. Ten behoeve van de integrale ontwikkeling heeft de gemeente met NSV tevens een anterieure overeenkomst gesloten en kan door NSV uitvoering worden gegeven aan de gesloten verkoop- en samenwerkingsovereenkomst met

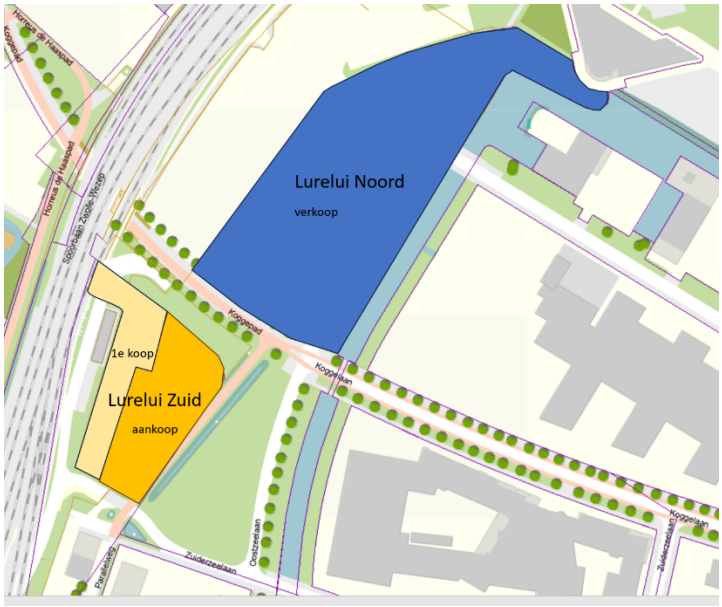
AM (tenderplan Wärtz). Door de aankoop kan de gemeente regie nemen ten behoeve van ontwikkeling van Lurelui-Zuid.

2.1 De aankoop past binnen het gemeentelijk grondbeleid.

De gemeente heeft een groot belang bij de ontwikkeling van de Spoorzone. Binnen de Spoorzone heeft de gemeente nauwelijks grondposities. Voor het voeren van regie binnen de Spoorzone is het hebben van grondposities belangrijk, in een dergelijke situatie kan actief grondbeleid worden toegepast. Door het verwerven van de gronden wordt de gemeente volledig eigenaar van deelgebied Lurelui-Zuid en heeft zij volledige regie op dit deel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone en bepaalt zij zelf het tempo waarin dit deelgebied kan worden ontwikkeld.

2.2 Verwerving strategische grondpositie

Door de aankoop van de percelen verwerft de gemeente een strategische grondpositie die van belang is voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Daarmee heeft de gemeente grip op de gewenste planontwikkeling en uitvoering van dit deelgebied zelf maar deze grondpositie kan zij ook inzetten voor vraagstukken voor de hele Spoorzone, zoals bijvoorbeeld energie en mobiliteit. In de grondruilovereenkomst hebben gemeente en NSV tevens afgesproken dat NSV aan de gemeente een recht van eerste koop verstrekt voor het nu nog voor Nedtrain gereserveerde deel van de kavel (in verband met de mogelijke komst van een technisch centrum) voor het geval het technisch centrum niet wordt gerealiseerd. In het laatste geval kan de reservering ten behoeve van een technisch centrum zoals opgenomen in de NvU van dit perceel vervallen en kan de gemeente ook dit perceel verwerven.



Alternatieve mogelijkheden

Indien de grondruil tussen NSV en de gemeente geen doorgaan zal hebben, zal er geen integrale ontwikkeling van het deelgebied Lurelui Noord / Werkplaatsen en Lurelui-Zuid plaatsvinden. Een integrale ontwikkeling zal ten gunste komen van de ontwikkeling van het innovatiedistrict en de gehele Spoorzone. Tevens vraagt onder andere de saneringsopgave voor het gebied een integrale aanpak.

Datum 22 november 2024

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie heeft plaatsgevonden over de vastgestelde Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen en Lurelui en in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan District Z, Werkplaatsen en Lurelui. Participatie zal verder worden vormgegeven bij de uitwerking van de plannen door de ontwikkelaar, maar is geen onderdeel van de grondruil.

Communicatie

- In het kader van de verkoop heeft de gemeente via een publicatie kenbaar gemaakt dat zij het voornemen had deze percelen te vervreemden aan NSV. Dit heeft zij gedaan op 4 november 2022 en 3 september 2024. Op beide publicaties zijn geen reacties ontvangen.
- Na het besluit zal NSV geïnformeerd worden. NSV zal vervolgens overgaan tot planuitwerking.

Financiën

Voor de aan- en verkoop van de gronden zijn de kadastrale percelen P-3789, in eigendom van de Gemeente en P-3669, in eigendom van NSV getaxeerd op de voorgenomen (her)ontwikkeling, uitgevoerd door Cushman & Wakefield met waardepeildatum 16 oktober 2023, opgetekend met rapportagedatum 19 december 2023 met kenmerk T206181.
De financiële gegevens zijn uiteengezet in de vertrouwelijke financiële bijlage, ter onderbouwing van dictumpunten 3, 4 en 5

Risico's

- Indien er niet uiterlijk 1 januari 2027 een onherroepelijk bestemmings-/omgevingsplan voor deelgebied Lurelui, Werkplaatsen en District Z (oost) is, is NSV gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden, NSV is in het geval van ontbinding geen enkele (schade)vergoeding aan de gemeente verschuldigd. De gemeente kan in dat geval ook afzien van de grondaankoop.
- Ten behoeve van de door de gemeente aan te kopen percelen is op dit moment nog geen planologische procedure in voorbereiding ten behoeve van de ontwikkeling van Lurelui-Zuid. Onderzocht zal worden op welke wijze de gronden tijdelijk ingezet kunnen worden.
- De aankoopwaarde is gebaseerd op de herontwikkelingsmogelijkheden omschreven in de Nota van Uitgangspunten. Indien uiteindelijk tot een andere ontwikkeling / invulling van het deelgebied wordt gekomen kan dit leiden tot een lagere grondwaarde.
- Eventuele toekomstige waardedalingen van de te verwerven gronden in de huidige bestemming moet opgevangen worden binnen de Reserve Spoorzone, aangezien het positieve resultaat van de transactie van aan- en verkoop ook daar ten gunste van is gebracht.
- In de aankoopsom van het door de gemeente te verwerven perceel is rekening gehouden met een bodemschadelast ten aanzien van saneringskosten bij ontwikkeling. Bij realisatie van een toekomstige ontwikkeling kan blijken dat er extra financiële middelen nodig zijn ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken.
- Aangezien de gemeente tweemaal via een publicatie kenbaar heeft gemaakt dat zij de percelen wenst te vervreemden aan NSV meent zij te hebben voldaan aan de criteria van het zogenoemde Didam-arrest.

Openbaarheid

Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de financiële belangen van de gemeente Zwolle) en f (de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens

Datum 22 november 2024

van NSV) van de Wet open overheid heeft het college van burgemeester en wethouders geheimhouding opgelegd ten aanzien van Bijlage 2: Financiële bijlage

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Frank Wijnandts