voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 23 maart 2022

Openbaar

Onderwerp	Kredietaanvraag herontwikkeling locatie ‘Centrale Harculo’ en omgeving en gebied rond Professor Feldmannweg
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Wethouder Anker
Informant	Nicolette van den Poll
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(038) 498 2780
Email	N.van.den.Poll@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Nog te ontvangen bijdragen uit Samenwerkingsovereenkomsten met Engie en Floris Property Fund (€ 265.000,-) en reserve Incidentele bestedingen (€ 75.000,-)
Bijlagen	1. Schema routekaart bij complexe gebiedsontwikkelingen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 265.000,- voor de ambtelijke voorbereidings- en begeleidingskosten voor het ontwikkelen van de locaties ‘Centrale Harculo’ en omgeving door Engie en het gebied rondom de Professor Feldmannweg door Floris Property Fund.
2. Dit voorbereidingskrediet te dekken vanuit de nog te ontvangen bijdragen uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal;
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 75.000,- voor kosten vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid;
4. Dit voorbereidingskrediet te dekken ten laste vanuit de reserve Incidentele bestedingen.

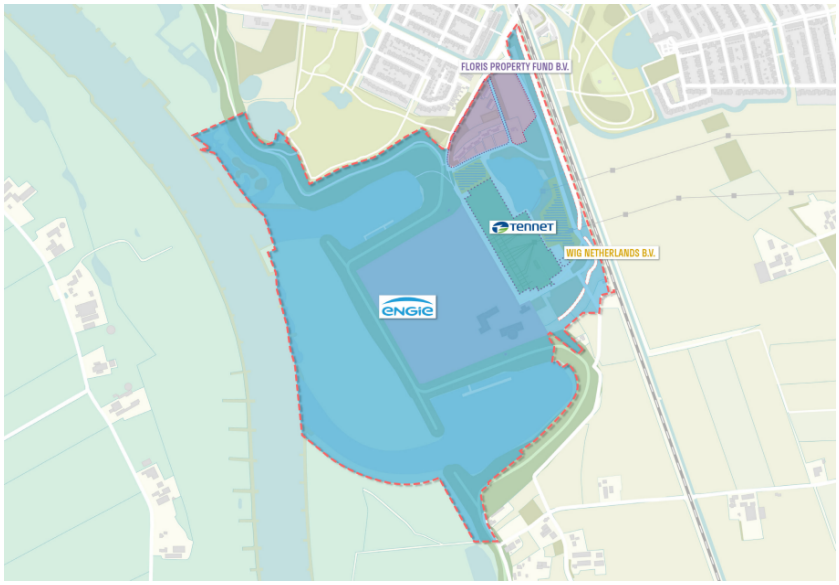
Datum 23 maart 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 6 juli 2021 heeft u de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving vastgesteld[1]. Binnen deze gebiedsvisie zijn er twee locaties die ontwikkeld worden:

- de locatie van 'Centrale Harculo' en omgeving, deze locatie wordt ontwikkeld door Engie;
- het gebied rondom het Professor Feldmannweg, deze locatie wordt ontwikkeld door Floris Property Fund.



Afbeelding 1: kaart met eigendomssituatie herontwikkeling voormalige IJsselcentrale

U heeft besloten dat (per te ontwikkelen locatie) naast een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan ook een Natuurontwikkelingsplan opgesteld moet worden. Een Natuurontwikkelingsplan is voor de gemeente een nieuw instrument. In dat plan zal worden beschreven op welke manier de natuurwaarden in het gebied worden versterkt. Voor deze herontwikkeling gaat het dan specifiek om de doelstellingen van Natura 2000, het versterken van de stedelijke hoofdgroenstructuur, het stimuleren van de biodiversiteit en natuurbeleving. De inhoud en uitwerking wordt in samenspraak met de ontwikkelende partijen bepaald.

Door uw raad zijn twee moties aangenomen. De motie over het Oldenelerpark heeft betrekking op onderzoek naar het Oldenelerpark: kan dit park een upgrade krijgen waardoor het als recreatiegebied voor buitengeluk kan zorgen voor zowel de huidige omliggende bewoners als de toekomstige bewoners van het IJsselcentrale gebied? De motie over de ambitie op architectonisch vlak wordt in het ruimtelijk ontwikkelingsplan uitgewerkt.

In het project wordt gewerkt volgens de routekaart die opgenomen is in de 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' (bijlage 1). We staan we nu op het punt van gebiedsvisie naar een 'Ruimtelijk ontwikkelingsplan'[2]. De onderzoeken en ontwerpen die in opdracht van de ontwikkelende partijen worden uitgevoerd/gemaakt, moeten ruimtelijk, technisch, wettelijk, financieel etc. haalbaar zijn.

---

[1] Agenda Zwolle - Raadsplein besluitvormend (Raadzaal) dinsdag 6 juli 2021 19:30 - 21:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) - agendapunt 6

[2] In dit geval naast een Ruimtelijk ontwikkelingsplan ook een Natuurontwikkelingsplan

Datum 23 maart 2022

De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is een onderdeel van de Routekaart.. In de SOK met Engie zijn afspraken gemaakt die betrekking hebben op samenwerking, het ontwikkelproces, programma-afspraken, rollen van partijen en kostenverhaal. Met Floris Property Fund wordt ook een SOK aangegaan. Het overleg hierover is gestart.

Beoogd effect
Kwalitatief hoogwaardige plannen met woningen in diverse prijsklassen (30/40/30), een uitspanning in de bestaande gebouwen met ruimte voor ontmoeting, een energietuin voor de productie en opslag van schone energie en het natuurgebied met de IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens, voor het gebied IJsselcentrale en omgeving.

Argumenten
1.1 In de Samenwerkingsovereenkomst wordt voorzien in dekking van de ambtelijke kosten binnen het projectgebied
Onderdeel van een SOK is een bijdrage die de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is om de kosten van de ambtelijke inzet te vergoeden (kostenverhaal). De kosten zijn berekend op basis van het rekenmodel bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2021.[3] Voor wat betreft de SOK met Engie is overeenstemming bereikt over het bedrag dat verhaald wordt in deze fase. Ook in de SOK die met Floris Property Fund wordt aangegaan is kostenverhaal een onderdeel.

1.2. Er is ook een voorbereidingskrediet nodig voor ambtelijke uren die niet worden vergoed
Vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid worden ook kosten gemaakt die niet in rekening gebracht kunnen worden bij de ontwikkelaars. Hiervoor is een voorbereidingskrediet benodigd van € 75.000,-. De uren hebben betrekking op:

a. Regievoering voor de totstandkoming van het Natuurontwikkelplan;
b. Onderzoek naar upgrade van het Oldenelerpark;
c. Regie nemen richting TenneT;
d. Onderzoek naar kosten benodigde verkeersmaatregelen in de huidige en toekomstige situatie.

Risico's
1.1 Er wordt geen overeenkomst met Floris Property Fund gesloten
Met Engie is overeenstemming bereikt over de samenwerkingsovereenkomst, met Floris Property Fund worden nu de gesprekken opgestart. Het sluiten van een overeenkomst is voorwaarde voor vervolg van het traject om mee te werken aan herontwikkeling van de locatie. Wanneer er geen overeenkomst met Floris Property Fund wordt gesloten, komt het deelproject stil te liggen. De kans dat het niet lukt om een overeenkomst te sluiten wordt echter ingeschat als klein.

Financiën
In totaal is een krediet benodigd van € 340.000,-.
De kosten voor de ambtelijke uren voor ontwikkeling van beide locaties (€ 265.000,-) worden op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten met Engie en Floris Property Fund verhaald vanuit de nog te ontvangen bijdragen uit privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van kostenverhaal.
De kosten vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid die niet verhaalbaar zijn (€ 75.000,-) komen vanuit de reserve Incidentele bestedingen.

Deze kosten hebben betrekking op:

[3] de zogenaamde plankostenscan van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

Datum 23 maart 2022

a Regievoering voor de totstandkoming van het Natuurontwikkelingsplan
U heeft besloten dat er naast een Ruimtelijk ontwikkelingsplan ook een Natuurontwikkelplan moet worden opgesteld. Een Natuurontwikkelingsplan is een nieuw instrument dat vorm moet krijgen. De inhoud van het natuurontwikkelplan zal samen met de ontwikkelaar(s) worden uitgewerkt. Om ervoor te zorgen dat de plannen op elkaar worden afgestemd, vraagt dit om een regisserende rol vanuit de gemeente.
b Onderzoek naar upgrade Oldenelerpark
Op 6 juli 2021 heeft u de motie aangenomen voor onderzoek naar de upgrade van het Oldenelerpark. Daarmee is een gemeentelijke taak toegevoegd aan het project, waarvoor krediet benodigd is. De mogelijke upgrade van het Oldenelerpark maakt onderdeel uit van het Natuurontwikkelingsplan.
c Regie nemen richting TenneT;
In deze gebiedsontwikkeling is het wenselijk dat (op termijn) de schakeltuin met de daarbij bijbehorende kabels en masten van TenneT wordt verplaatst. In de samenwerkingsovereenkomst met Engie is afgesproken dat de gemeente de regie neemt om met TenneT de mogelijke verplaatsing van onder meer de schakeltuin te bespreken. Met een quickscan kan TenneT de opties voor verplaatsing (waaronder kosten) in beeld brengen.
d. Onderzoek naar kosten benodigde verkeersmaatregelen in de huidige situatie.
De IJsselcentraleweg loopt vanaf de rotonde van de Hollewandsweg tot aan het terrein van Engie. Binnen het plangebied is de IJsselcentraleweg in eigendom bij Engie. (Ook) voor het gedeelte buiten het plangebied is nader onderzoek nodig, waarbij de gemeente betrokken wordt. Een deel van de benodigde uren is voor rekening van de gemeente.
Daarnaast zal door de gemeente het verschil in kosten tussen de huidige situatie (met aandachtspunten) en de toekomstige situatie (met aanvullende maatregelen) worden onderzocht door de gemeente.

Communicatie
In het verdere planvormingsproces zijn communicatie en participatie een belangrijk onderdeel. De ontwikkelaars stellen in overleg met de gemeente een participatieplan op.

Vervolg
Het overleg met Engie wordt vervolgd, zodat te zijner tijd een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en een Natuurontwikkelingsplan voorgelegd worden ter besluitvorming. Met Floris Property Fund zal in eerste instantie een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

Zwolle

Datum 23 maart 2022

secretaris, Dick Emmer