bericht

Zwolle

Memo

Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon 0614838185

Aan Raadsgriffie

Kopie aan Jim van der Zwan

Van Florian van Dijk

Datum 20 december 2021

Onderwerp Beantwoording raadsvragen herontwikkeling van Oving

Inleiding

Op maandagavond 29 november is het agenderingsvoorstel voor de startnotitie van de herontwikkeling van Oving aangenomen door de raad. Door D66, CDA en PvdA zijn aanvullende vragen gesteld. Afgelopen anderhalf jaar is door diverse ambtenaren gesproken over Oving om van initiatieffase tot aan startnotitie te komen. Afgelopen weken hebben wij alle informatie verzameld en in onderstaande document verwerkt om de raad inzicht te geven in het proces. Mochten er aanvullende vragen zijn beantwoorden we deze graag.

Beantwoording vragen Oving

Verzocht wordt om de volgende stukken beschikbaar te stellen:

1. **De stedenbouwkundige studie die is gepresenteerd aan de gemeente (staat bij inleiding in de informatienota)**

Antwoord: Zie bijlage 1

2. **De informatie die duidelijk maakt dat het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan (hoofdstuk 4 uit de startnotitie)**

Antwoord

Het initiatief om op deze locatie woningbouw te realiseren (hoger dan 8 m) is in strijd met huidige bestemmingsplan. Dat is beschreven bij hoofdstuk 4 in de startnotitie.
''Geldend bestemmingsplannen zijn: Diezerpoort, Zwolle parapluplan Zelfstandige woonruimte en Zwolle parapluplan Parkeren. De locatie heeft de bestemming Bedrijf-Garage. Het Initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Zowel qua functie, overschrijding van bouwvlak en overschrijding van bouwhoogte (8m). Om het initiatief mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. ''
Voor verdere exacte (on)mogelijkheden van het bestemmingsplan op deze locatie kan www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

3. **De stukken die ten grondslag hebben geleden aan het samenstellen van het gemeentelijke projectteam en**

4. **de verslagen van de bijeenkomsten tussen de ontwikkelaar Bemog / bureau Rijnboutt en de gemeente.**

Antwoord

In overleg is er voor gekozen om een chronologie van gebeurtenissen weer te geven. Waarbij aangegeven is op welke moment en op wiens initiatief het contact was.

Datum 23 juni 2021

Chronologie van gebeurtenissen

April 2020.
De gemeente werkt voor nieuwe ruimtelijke initiatieven (NRI-proces) met een Initiatieventafel. Aan deze tafel worden -kort gezegd- ruimtelijk initiatieven getoetst en beoordeeld die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief goed te kunnen beoordelen wordt van initiatiefnemers gevraagd een formulier aan te leveren. Veel ontwikkelaars die vaker met Zwolle werken (zoals Bemog) kennen deze procedure. In april is een intakeformulier aangeleverd met handtekening van eigenaar en Bemog.

Juni 2020
Op verzoek van ontwikkelaar Bemog heeft bureau Rijnboutt een massastudie gepresenteerd aan adviseur ruimte en de projectleider van de gemeente Zwolle voor een eerste indruk. Daarbij was het verzoek van de ontwikkelaar om het -gezien het nog globale karakter van het plan- nog niet officieel aan te melden bij de initiatieventafel. Tijdens dit gesprek is positief gereageerd op een mogelijke ontwikkeling en daarbij zijn opmerkingen gegeven. Afgesproken wordt dat de gemaakte opmerkingen meegenomen worden bij een volgende stap en dat Bemog de aangepaste studie aanlevert bij de initiatieventafel voor een brede beoordeling.

September 2020
N.a.v. het gesprek in juni jl. laat Bemog 8 september weten graag de aangepaste studie (nav input van juni 2020) aan te leveren zodat het geagendeerd kan worden voor de IT. De projectleider laat weten wanneer de IT is en voor welke termijn Bemog de stukken dan moet aanleveren aan. Daarbij wordt afgesproken dat het initiatief aangemeld wordt bij de initiatieventafel zodat het verder getoetst kan worden door verschillende vakdisciplines voor de kans rijkheid. Het onderwerp wordt geagendeerd voor oktober 2020.

Oktober 2020
De studie wordt besproken bij initiatieventafel. Bij deze tafel zitten alle verschillende beleidsadviseurs die de studie kunnen voorzien van vakinhoudelijke opmerkingen. De conclusie luidt dat het kansrijk is om verder te onderzoeken. De opmerkingen en verdere proces worden verwerkt door de gemeente in een integraal advies en bijhorende verdere onderzoeksvragen. Dit wordt geagendeerd voor een volgend initiatieventafel overleg.

November 2020.
Het integrale advies wordt voorgelegd aan de initiatieventafel ter controle voor de volledigheid. Vanuit de initiatieventafel wordt geconcludeerd dat het project een bepaalde mate van complexiteit en grootte heeft. Het initiatief wordt daarom niet verder opgepakt door team ruimtelijke initiatieven en gezien als een grotere locatieontwikkeling. Het voorstel is om een eigenstandige projectorganisatie op te tuigen voor deze ontwikkeling.

Begin December 2020
Projectleider ruimtelijke initiatieven laat Bemog weten dat de gemeente van mening is dat deze locatie niet valt onder de ruimtelijke initiatieven maar gezien wordt als een project. Hiervoor wordt nu een projectmanager gezocht met de juiste capaciteiten. In dezelfde maand heeft het afdelingshoofd PPP contact opgenomen met Bemog en hen geïnformeerd dat er een projectmanager per januari 2021 beschikbaar is.

Januari 2021
Projectmanager heeft een kennismakingsgesprek met ontwikkelaar op verzoek van beide partijen. Het doel van deze afspraak is kennis maken en samen het vervolgproces bespreken.

februari 2021
Om de herontwikkeling te begeleiden is er een projectteam geformeerd met onderstaande functies. Met hen wordt een start voor de start georganiseerd om de kansen, risico's en vervolg te bespreken.

- Projectmanager
- Project assistent
- Stedenbouw
- Landschap
- Vastgoedjurist
- Verkeerskundige
- Milieuplanoloog
- Communicatieadviseur
- Ecoloog
- Adviseur groen
- Wijkmanager
- Planoloog
- Adviseur wonen
- Planeconoom

Maart 2021
Er is (op verzoek van beide partijen) een afspraak gepland tussen ontwikkelaar, stedenbouwkundige bureau en afvaardiging van de gemeente. Daarbij wordt de studie van Bemog gepresenteerd en van nadere opmerkingen bij verschillende thema's voorzien. Tijdens dit overleg wordt besproken dat de buurt in een vroegtijdig stadium geïnformeerd en bevraagd moet worden over wenselijke uitgangspunten voor de herontwikkeling. Tegelijkertijd vinden beide partijen het wenselijk om eerst te onderzoeken of er überhaupt een (financieel en ruimtelijk) haalbaar plan gerealiseerd kan worden op deze locatie op basis van de gemeentelijke kaders.

Tijdens dit overleg wordt afgesproken dat de gemeente -conform de gebruikelijke werkwijze- een startnotitie opstelt om de gemeentelijke kaders en ambitie voor deze locatie te beschrijven. Op basis van deze kaders kan onderzocht worden of een

haalbaar plan gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt besproken dat belangrijke kaders die impact hebben op de financiële haalbarheid worden getoetst met Bemog. Er moet voorkomen worden dat er een startnotitie wordt opgesteld die niet haalbaar is.

Mei 2021
Er vindt een overleg plaats tussen stedenbouwkundige van de gemeente en Rijnboutt op verzoek van beide partijen. Tijdens dit overleg worden stedenbouwkundige uitgangspunten besproken.

Juni 2021
Er is een overleg tussen stedenbouwkundig bureau, ontwikkelaar en gemeente. Tijdens dit overleg wordt een presentatie gegeven over hoe de ambtelijk geformuleerde kaders en ambities verwerkt kunnen worden in het plan. Tijdens dit overleg wordt geconcludeerd dat er op basis van de opgave een (financieel en ruimtelijk) haalbaar plan gerealiseerd kan worden op de Ovinglocatie. De startnotitie kan vervolgens worden afgerond en worden voorgelegd aan de wethouder. De opmerkingen worden verwerkt in de zomerperiode.
Op basis van de startnotitie wordt een concept-intentieovereenkomst opgesteld. Deze concept-overeenkomst wordt uiteindelijk samen met startnotitie, ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

November 2021
De definitieve stukken (startnotitie en intentieovereenkomst) worden voorgelegd aan de wethouder en gaan ter besluitvorming door naar college. De raad wordt na besluitvorming tegelijkertijd met de omgeving geïnformeerd over het voornemen om de locatie te ontwikkelen.

December 2021
Vanuit de gemeente is nadrukkelijk verzocht om de omgeving in een zo vroeg mogelijke stadium te betrekken bij de planvorming. Dit wordt ondersteund door ontwikkelaar. Vanuit die gedachte is op woensdag 6 december jl. door de ontwikkelaar een digitale informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de (belangrijkste) ambities/kaders uit de openbare startnotitie gedeeld met daarbij de eerste ideeën van de ontwikkelaar. Aan de omgeving is gevraagd opmerkingen te geven om vervolgens mee te nemen in de nadere planuitwerking. De komende periode worden er meer momenten met de omgeving en anders stakeholders georganiseerd. Uiteindelijk wordt dit verwerkt in het ruimtelijk ontwikkelplan.
Het ruimtelijk ontwikkelplan omvat uiteindelijk een totaalplan voor een leefbaar gebied, met een ruimtelijke invulling van functies, doelgroepen, programma, openbare ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en participatie. Dit ruimtelijk ontwikkelplan wordt -gezien aard en omvang- ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Het ruimtelijk ontwikkelplan is de basis voor aanpassing van het planologisch kader (bestemmingsplan dan wel volgens de nieuwe Omgevingswet, bijv. een omgevingsplan).

Datum 23 juni 2021