

## Beslisnota voor het college

Datum 22 mei 2019

### Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Westerlaan 51, City-Post  
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant P. Sluijs  
Eenheid/Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement (PPP)  
Telefoon (06) 228 468 84  
Email p.sluijs@zwolle.nl

### Financiële gevolgen

Betreft doel 5.1.2 We faciliteren de veranderende economie  
Begroting wijzigen Nee  
Dekking ten laste van

### Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd  
P. van der Does  
Portefeuillehouder  
E.W. Anker

### Raad

x Informatienota voor de raad  
☐ Opinienota voor de raad  
☐ Beslisnota voor de raad  
☐ n.v.t.

### Bijlagen

01 'Een toekomstbestendig en duurzaam City Post - Renovatie Westerlaan 51 Zwolle'  
02 Bro uitgangspuntennotitie  
03 Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar);  
04 Publicatie;  
05 Zakelijke beschrijving;  
06 Vertouwelijke bijlage financiële risico's (niet openbaar);  
07 Informatienota voor de raad.

### Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Westerlaan Zwolle B.V. (DC Vastgoed);
- 2 de financiële bijdrage van Westerlaan Zwolle B.V. ten gunste van het project Spoorzone te brengen;
- 3 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
- 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 03, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen en bijlage 06, financiële risico's.

Datum 22 mei 2019

De burgemeester besluit:

- 5 de portefeuillewethouder Spoorzone te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Westerlaan Zwolle B.V. te ondertekenen.

**Collegebesluit d.d.:**

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

Datum 22 mei 2019

### Inleiding

Westerlaan Zwolle B.V., die ook gebruik maakt van de handelsnaam 'DC Vastgoed', (hierna: '**initiatiefnemer**') is eigenaar van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen gelegen aan de Westerlaan 51 te Zwolle (het voormalige postsorteercentrum). Initiatiefnemer is voornemens voor eigen risico en rekening de kavel en nog van de gemeente te verwerven naast de busbrug gelegen gronden (hierna: '**het projectgebied**') te ontwikkelen tot een multifunctioneel verzamelgebouw voor de huisvesting van een gemengd bestand aan profit en/of non-profit gebruikers, die faciliteiten zoals ict-voorzieningen, catering, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes (kunnen) delen. Tot de gebruiksfuncties behoren eveneens leisure, horeca, praktijkonderwijs en ondersteunde retailvoorzieningen.

Het projectgebied is gelegen in het zogenaamde ontwikkelgebied "Spoorzone". Het ontwikkelgebied "Spoorzone" heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een duurzaam en multifunctioneel stedelijk gebied. De plannen dragen bij aan de visie en ambities die door de gemeente en 'de Vrienden van Hanzeland' zijn geformuleerd. Met name het principe van 'mix tot the max' wordt in dit concept vorm gegeven. Het concept is aanvullend aan initiatieven als Perron 038 en Hanz die ook een broedplaats functie vervullen. De huidige gebruikers van het gebouw vertegenwoordigen deze mix en worden als eerste benaderd om zich ook in het getransformeerde gebouw te vestigen. Ook wordt er door de initiatiefnemers en culturele partijen uit de stad onderzocht of er op deze locatie tot een 'cultuurcluster' kan worden gekomen.

De Gemeente heeft eerder uitgesproken dat de transitie van het projectgebied door initiatiefnemer een toegevoegde waarde kan hebben voor de stad Zwolle en past binnen de ambities die de Gemeente voor de "Spoorzone" heeft geformuleerd. Initiatiefnemer en de Gemeente hebben daarom op 2 december 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder meer de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het voormalige postsorteercentrum en het proces en de organisatie voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd. Onderdeel van de tussen partijen in de samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken was het aangaan van een zogenaamde "try out", in welk kader een transitieteam is opgericht met 2 medewerkers van beide partijen. Het transitieteam heeft overeenstemming bereikt over de wenselijkheid van de ontwikkeling van het projectgebied zoals beschreven in het document 'Een toekomstbestendig en duurzaam City Post - Renovatie Westerlaan 51 Zwolle' (**bijlage 01**)

Teneinde de transitie planologisch mogelijk te maken is een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan nodig, een zogenaamde 'kruimelontheffing'. Aan de initiatiefnemer zal worden gevraagd de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uit te werken en te beargumenteren. De uitgangspuntennotitie van deze ruimtelijke onderbouwing is als **bijlage 02** bij deze collegenota gevoegd.

De transitie is aan te merken als een aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan door voor verlening van de kruimelontheffing een anterieure overeenkomst af te sluiten of, indien en voor zover dit niet lukt, een exploitatieplan gelijktijdig vast te stellen met de kruimelontheffing.

Datum 22 mei 2019

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en initiatiefnemer geleid tot de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect is:

- a. het mogelijk maken van de ontwikkeling van het projectgebied tot een multifunctioneel verzamelgebouw voor de huisvesting van een gemengd bestand aan profit en/of non-profit gebruikers, die faciliteiten, zoals ict-voorzieningen, catering, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes delen of kunnen delen, waarbij tot de toegelaten gebruiksfuncties tevens behoren leisure, horeca, praktijkonderwijs en ondersteunde retail voorzieningen;
- b. het uitvoering geven aan het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

### **Argumenten**

#### *1.1 De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot kostenverhaal*

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op Initiatiefnemer. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn 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 de (her)ontwikkeling, zoals de omvang van het project en de wederzijdse rechten en plichten. Vastlegging van deze afspraken zijn voor het project noodzakelijk.

#### *2.1 De financiële bijdrage van Westerlaan Zwolle B.V. komt ten gunste van het project Spoorzone*

De argumentatie is nader uiteengezet in de vertrouwelijke **bijlage 06**.

#### *3.1 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.

#### *3.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd*

Volgens artikel 6.2.11 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.

#### *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 22 mei 2019

*5.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan de portefeuillewethouder*

*Spoorzone past in de afhandeling van het initiatief omdat het project in het Spoorzone-gebied ligt*

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.

### Risico's

*De contractspartij komt de verplichtingen uit de overeenkomst niet na*

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

*De omgevingsvergunning wordt niet onherroepelijk*

Ingediende bezwaren kunnen ertoe leiden dat de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met initiatiefnemer overlegd worden hoe om te gaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

*Financiële risico's staan in een vertrouwelijke bijlage bij de onderhavige nota*

Van 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 zijn de financiële risico's opgenomen in **bijlage 06**.

### Financiën

De ambtelijke kosten voor dit particuliere initiatief worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

### Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, **bijlage 04**, 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 05**, ter inzage worden gelegd.

De initiatiefnemer heeft in 1-op-1 gesprekken met de directe stakeholders hun plannen toegelicht en wensen en zorgen opgehaald. De verkeersafwikkeling was het belangrijkste thema in de gesprekken met de direct omwonenden. Hier is ook vanuit de overige ontwikkelingen aan de Westerland veel aandacht voor. De directe omgeving is enthousiast over de aanpak van het gebouw. In het traject richting omgevingsvergunning wordt een nog een brede inloopavond georganiseerd.

In **bijlage 0.1 (bladzijde 13)** is een overzicht opgenomen van de partijen en stakeholders waar gesprekken mee zijn gevoerd.

Dit besluit wordt via de bijgevoegde informatienota gedeeld met de raad (**bijlage 0.7**).

### Vervolg

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst door de portefeuillewethouder Spoorzone ondertekend. Tevens kan initiatiefnemer de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

Datum 22 mei 2019

**Openbaarheid**

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst (**bijlage 0.3**) en de vertrouwelijke bijlage financiële risico's (**bijlage 0.6**) zijn vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.