



Beslisnota voor het college

Datum 27 januari 2017

Openbaar

Onderwerp Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Meeuwenlaan 8 naar woningbouw

Versienummer 2

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Frits Kroese
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon (038) 498 3315
Email FFJM.Kroese@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.:

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder
Ed Anker

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

Bijlagen

- Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Meeuwenlaan 8 naar woningbouw
- Concept Intentieovereenkomst Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Meeuwenlaan 8.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. desbetreffende intentieovereenkomst aan te gaan met desbetreffende initiatiefnemers;
2. voor deze intentieovereenkomst **geheimhouding** op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid bestuur.

Collegebesluit d.d.:

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



Datum 27 januari 2016

Inleiding

In juni 2016 is een verzoek van Glint Real Estate B.V. & Florestejn Vastgoedadvies B.V. binnengekomen voor herontwikkeling naar woningbouw van het leegstaande kantoorgebouw aan de Meeuwenlaan 8 in de Kamperpoort.

Men beoogt volledige sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van mogelijk ruim 100 appartementen, waarvan ongeveer de helft voor starters/eenpersoons huishoudens. Men streeft daarbij zowel appartementen te realiseren in de koop- als in de huursector. Daarbij wil men het bewoners parkeren realiseren in een overdekte parkeervoorziening op maaiveld (81 pp.); ook het bezoekers parkeren is daarbij op maaiveld voorzien.

Naar aanleiding van dit verzoek zet bijgaande startnotitie in op een herontwikkeling naar wonen, waarbij door de initiatiefnemers onder gemeentelijke begeleiding een verkennende visie wordt opgesteld voor structurele bestemmingstransformatie. De strategische meerwaarde hiervan is om de geldende Gemengde Doeleinden bestemming te verruimen met een reguliere woonbestemming en de kantorenbestemming hieruit te verwijderen. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de leegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt zal hierdoor gezonder worden.

De visie richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie e.o. beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken - toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie & energietransitie. In verband met deze waardencreatie en de ruimtelijke onderbouwing van de herontwikkeling in een nadien op te stellen bestemmingsplan worden in de paragraaf 2.2. van de Startnotitie uitgangspunten meegegeven voor de verkennende visie.

Beoogd effect

De startnotitie is in een combi-PFO op 27 februari 2017 vastgesteld om op basis van bijgaande te sluiten intentieovereenkomst in de komende initiatieffase:

1. een stedenbouwkundige verkenning (door de initiatiefnemer) te begeleiden voor structurele transformatie naar woningbouw;
2. op basis hiervan mogelijk een structurele herontwikkelingsopgave met anterieure overeenkomst voor te bereiden.

Het beoogd effect van deze beslisnota is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) voor het verrichten van deze verkenning.

Argumenten

1.1 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college. Dit is anders als de bevoegdheid gemandateerd is; in deze gevallen is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring van desbetreffende overeenkomsten.

1.2 Het sluiten van een intentieovereenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd om de mogelijkheden voor transformatie te gaan verkennen. Het is vanuit juridische optiek nodig de daarbij gemaakt afspraken



Datum 27 januari 2016

vast te leggen, waaronder de uitgangspunten van de intakenotitie, duur van verkenning en het mogelijke vervolg van de verkenning.

2.1 De intentieovereenkomst bevat vertrouwelijke gegevens

In de intentieovereenkomst zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Risico's

Het risico bestaat, dat de initiatiefnemers de verplichtingen uit de intentieovereenkomst niet zouden kunnen nakomen. In dat geval zal herontwikkeling en bestemmingseliminatie van kantoren mogelijk op een later tijdstip plaatsvinden.

Vervolg

Monitoring en regie op K-herontwikkeling/transformatie in BBG Zwolle

In het ambtelijk K-transformatieteam wordt er voor gezorgd, dat de geleidelijke veranderingen op verschillende bestaande kantorenlocaties in het bestaand stedelijk gebied (BBG) in de gaten worden gehouden en er de nodige samenhangende regie wordt gevoerd op de zich aandienende nieuwe ruimtelijke initiatieven voor transformatie van de K-bestemming naar wonen. Dit in nauw overleg met de provincie en de kaders die zij in haar omgevingsvisie en omgevingsverordening hieromtrent voor het BBG stelt.

Communicatie & planning

Op basis van de startnotitie en getekende intentieovereenkomst start de verkenning naar herontwikkeling en structurele bestemmingstransformatie naar wonen.

Dergelijke herontwikkelingen en/of transformaties waarbij verschillende soorten doelgroepen worden gehuisvest op voormalige werklocaties in het bestaand stedelijk gebied, vragen om een open en transparant informatieproces richting ondernemers, instellingen en gebruikers/omwonenden.

Gezien de toename van het aantal kantoorbestemming transformaties in de hele gemeente zullen periodiek hierover informatiebijeenkomsten ook met andere ondernemers, instellingen en gebruikers/omwonenden elders in stad georganiseerd worden. Het ambtelijk K-transformatieteam zal hiervoor een plan van aanpak opstellen en voorleggen aan het college.

Over het eerste verkenningsresultaat wordt door de initiatiefnemers in overleg met de wijkmanager gecommuniceerd met de buurt en/of het *Platform Kamperpoort*.

De initiatiefnemers willen de verkenning in 2-3 maanden afronden. Mogelijk in juni 2017 is de verkenning (*Stap 1*) gereed voor bestuurlijke behandeling met een beslisnota over de herontwikkelingsopgave en bijbehorende anterieure overeenkomst (AOK). Hierbij wordt aangegeven wat het in te zetten woningbouwprogramma is en hoe zich dit verhoudt tot de nieuwe Woonvisie en het actuele Zwolse woningbouwprogramma.

Na een positief besluit omtrent het verkenningsresultaat en een getekende AOK kan het ontwikkeltraject naar woningbouw formeel van start gaan met de opstelling van een bestemmingsplan. [Het Platform Kamperpoort](#) wordt betrokken bij de uitwerking tot bestemmingsplan (en tot concrete bouw- en inrichtingsplannen). Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 30 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend.



voorstel

Zwolle

Datum 27 januari 2016

Openbaarheid

Deze beslisnota en bijgaande startnotitie is openbaar.

De intentieovereenkomst is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob