

Raadsplein besluitvormend

Datum 13 februari 2018

onderwerp	Vorbereidingskrediet Nomad City
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Mosterman - Ekkelenkamp, Anne-Marie (3378)
medeopstellers	Balk, Johan (3362) Diemers, Werner (2831)
afdeling	Vastgoed
bijlagen	Voorstel: Beslisnota voorbereidingskrediet Nomad City Bijlage: Flyer Hanzeland

Voorgesteld besluit raad

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 155.450,- ten behoeve van de ontwikkeling van Nomad City welk krediet wordt aangewend voor het voorbereiden van de grondverkoop aan initiatiefnemers.
2. Dit voorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele Bestedingen en t.z.t. te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

Beslisnota voor de raad

Datum 17 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Voorbereidingskrediet Nomad City
Versienummer

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Anne-Marie Mosterman
Afdeling Vastgoed / OWV
Telefoon (038) 498 3378
Email A.Mosterman@zwolle.nl

Bijlagen n.v.t.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

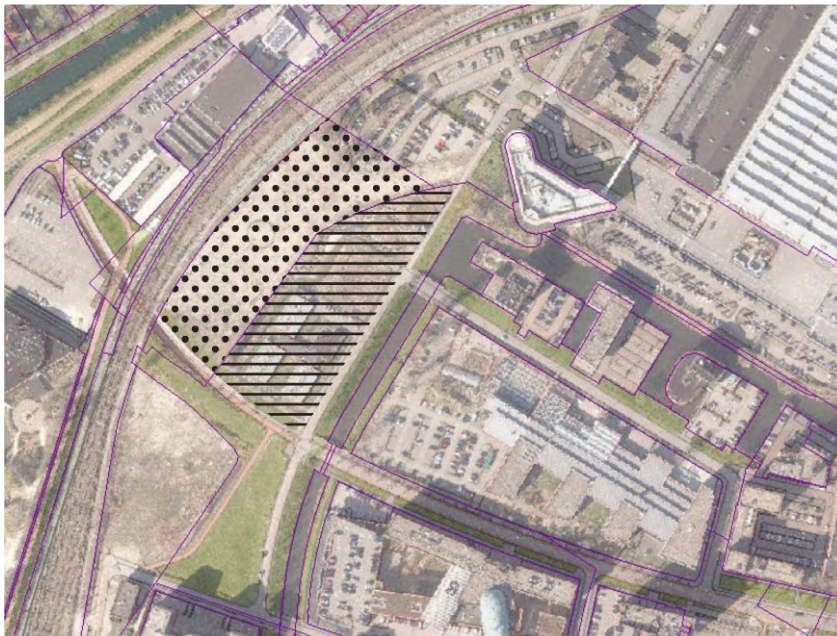
- 1 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 155.450,- ten behoeve van de ontwikkeling van Nomad City welk krediet wordt aangewend voor het voorbereiden van de grondverkoop aan initiatiefnemers.
- 2 Dit voorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele Bestedingen en t.z.t. te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

Datum 17 januari 2018

Inleiding

In september 2017 hebben de Vrienden van Hanzeland, zijnde de vertegenwoordigers van eigenaren, ontwikkelaars, ondernemers, Windesheim, NS, gemeente Zwolle én bewoners, het inspiratiedocument 'Visie op Hanzeland' opgesteld. In dit inspiratiedocument hebben de vertegenwoordigers hun visie voor de ontwikkeling van Hanzeland vastgelegd om zo richting te geven aan hun verdere samenwerking. Eind 2017 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het inspiratiedocument in de vorm van een flyer (**bijlage 1**).

Op basis van deze visie willen drie actieve vertegenwoordigers van de Vrienden van Hanzeland, Citydeveloper-S, woningbouwcorporatie deltaWonen en BPD (hierna: 'de initiatiefnemers'), het initiatief 'Nomad City' ontwikkelen voor de braakliggende percelen in het deelgebied de Kop van Hanzeland (hierna: 'initiatief Nomad City') (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 - Luchtfoto deelgebied Kop van Hanzeland

De initiatiefnemers willen de Kop van Hanzeland de komende jaren geleidelijk ontwikkelen tot een centrum stedelijk gebied met woningen, werkruimtes en commerciële ruimtes. Deze ontwikkeling is een waardevolle toevoeging voor de stad en past binnen de woonvisie.

Door de geleidelijke ontwikkeling kan continue worden ingespeeld op ontwikkelingen in de Spoorzone. Hierbij kan er eveneens ruimte worden geboden aan de huidige tijdelijk gebruikers van de locatie en zijn er kansen voor andere initiatieven (bewoners/onderwijs). De plek dient een katalysator te zijn voor de toekomstige ontwikkeling van Hanzeland waarbij de groene en stedelijke kwaliteiten van Hanzeland versterkt worden.

Het initiatief Nomad City past in de wijze zoals de Vrienden van Hanzeland het gebied willen ontwikkelen en zoals zij dat hebben geformuleerd in de visie: ruimte voor experiment in samenwerking en tijdelijk gebruik zodat de komende jaren geleidelijk gekomen kan worden tot een mooie invulling van de locatie passend bij het gebied en de stad.

Datum 17 januari 2018

Het eigendom van de braakliggende percelen is gedeeltelijk in handen van NS Stations (aangegeven in stippelarcering op afbeelding 1) en gedeeltelijk in handen van de gemeente Zwolle (aangegeven in streeparcering op afbeelding 1). Uiteindelijk zal voor de grondverkoop van de gemeentelijke kavel een grondexploitatie geopend worden.

Het komende half jaar verkennen partijen de invulling van de locatie, de voorwaarden van de verkoop van de percelen aan de initiatiefnemers en om de afspraken over een verdere samenwerking nader vorm te geven. Deze voorwaarden en afspraken worden vastgelegd in een koop- en samenwerkingsovereenkomst.

Voor deze fase wordt via dit voorstel een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Beoogd effect

Nomad City gaat zich de komende jaren geleidelijk ontwikkelen tot een centrum stedelijk gebied met woningen, werkruimtes en commerciële ruimtes.

De plek zal een katalysator zijn voor de toekomstige ontwikkeling van Hanzeland waarbij de groene en stedelijke kwaliteiten van Hanzeland versterkt worden.

Argumenten

1.1 *Nomad City is een waardevolle toevoeging aan de stad en het gebied.*

In de stad is behoefte aan centrum stedelijk wonen bij het station. De ontwikkeling past bij de gemeentelijke woonvisie. DeltaWonen is als initiatiefnemer een belangrijke partner in de stad voor het realiseren van sociale woningbouw. In de definitieve invulling zullen zij zorgdragen voor dit segment van de woningmarkt maar ook in de tijdelijke situatie zien zij kansen voor semi-permanente woningbouw

Het centrum stedelijk woonmilieu dat gerealiseerd wordt past in de visie van Hanzeland. Door deze ontwikkeling wordt Hanzeland afgemaakt en kunnen we het gebied beter verbinden met de stad.

1.2 *Door de geleidelijke transformatie wordt de locatie al snel tot leven gebracht*

Met de huidige tijdelijk gebruikers van de locatie zal het gebied rondom de locatie de komende jaren tot ontwikkeling worden gebracht. Daarbij is het nog onduidelijk hoe dit gaat ontwikkelen. Nomad City heeft juist als uitgangspunt dat deze tijdelijk periode de kracht is van de ontwikkeling en ziet dit als kans om gezamenlijk met de wijk en de stad te ontdekken wat mogelijk is op deze plek. Hiermee willen ze ook zo snel mogelijk beginnen.

Risico's

De huidige waarde van de locatie gebaseerd op het vingerende bestemmingsplan is ruim voldoende om deze eerste kosten te dekken. De verwachting is dat indien deze ontwikkeling niet doorgaat andere marktpartijen de locatie willen ontwikkelen binnen de huidige kaders.

Datum 17 januari 2018

Financiën

Voor het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en de bijbehorende onderzoeken en onderhandelingen is € 155.450,- gemoeid.

Plankosten	Bedrag
Procesbegeleiding	€ 52.000
Gemeentelijke inzet tijdelijke initiatieven	€ 15.000
Vasstellen financiële kaders en juridische uitgangspunten	€ 24.570
Onderzoeken/toetsen (asbest, bodem, natuur, geluid, lucht)	€ 59.520
Communicatie	€ 4.360
Totaal:	€ 155.450

De ingezette plankosten worden uit de opbrengstwaarde van de locatie terug verdiend.
Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zal een grondexploitatie worden geopend.

Communicatie

De planvorming zal met gebruikers, bewoners, studenten en de stad worden opgepakt. Vooral de tijdelijke initiatieven zullen de locatie onder de aandacht brengen in de stad. Daarbij wordt zorgvuldig afgestemd met de huidige gebruikers.

Vervolg

De partijen stellen komend half jaar een samenwerkingsovereenkomst op voor de ontwikkeling van de kavel met daarin een verkoopovereenkomst van de grond. Daarbij zal ook een grondexploitatie geopend worden.

Rond de zomer van 2018 zal besluitvorming plaatsvinden.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2018
Kenmerk	42752
Onderwerp	Vorbereidingskrediet Nomad City

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 23-01-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 februari 2018,

de voorzitter,

de griffier,