

Beslisnota voor het college

Datum 28 mei 2018

Openbaar

Onderwerp **Project-ontwikkelingsopgave bestemmingstransformatie Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel in Oosterenk Midwest**

Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker
Informanten Gerko Grobbee & Frits Kroese
Afdeling ZWR & ZWRE
Telefoon (038) 498 2190 & 3315
Email FFJM.Kroese@zwolle.nl
Benodigde middelen Zie beslisnota raad.
Dekking t.l.v.: idem.

Parafering

Datum paraaf

Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionnota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

Beslisnota voor de raad met bijlagen:

- 01 Startnotitie Verkenning Transformatie Oosterenk Midwest
- 02 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest
- 03 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest - Bijlagenboek
- 04 Project-ontwikkelingsopgave bestemmingstransformatie Oosterenk Midwest
- 05 Uitgangspuntenkaart Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest
- 06 Verslag Inloopbijeenkomst Oosterenk Midwest 8 mei 2018
- 07 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Oosterenk Midwest
- 08 Project-ontwikkelingsovereenkomst met daarbij horende bijlagen - **niet openbaar** -

Ontwerp besluit

1. In te stemmen met bijgaande concept Project-ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en KS & Vandenbrink Retail Holland B.V., alsmede met de publicatie en zakelijke beschrijving ervan.
2. Op grond van artikel 25 lid 2 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 omtrent de overeenkomst inclusief bijlagen.
3. Volgens bijgaande beslisnota voor de raad de Project-ontwikkelingsopgave samen met de Aanmeldnotitie m.e.r. voor te leggen aan de raad;
4. Op basis van een getekende overeenkomst de kruimellijst te willen toepassen voor het beoogd ander gebruik van gebouw Rubens.

.Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Aangehouden

- ☐ Gewijzigd
☐ Teruggenomen

Datum 28 mei 2018

Inleiding

Oosterenk Midwest bestaat uit een cluster van zeven kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters. De vijf gebouwen Van Gogh, Vermeer en F. Bol, Rubens & Breugel zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, die deze gebouwen structureel wil transformeren naar wonen. Gelet op het sociaaleconomisch belang en de ruimtelijke opgave om Oosterenk te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied, heeft het college op 14 november 2017 de intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld om op basis van de Startnotitie (bijlage 01):

1. de afronding van een verkennend Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan voor structurele transformatie van Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel te begeleiden en op basis hiervan een Project-ontwikkelingsopgave met overeenkomst voor te bereiden;
2. met zicht op structurele transformatie van het gebouw Rubens naar wonen een bouwaanvraag voor ander gebruik te kunnen faciliteren via de verruimde kruimellijst.

De Startnotitie geeft te onderzoeken uitgangspunten mee voor het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich moet richten op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-) kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee worden (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van dit cluster beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent uit de nieuwe *Omgevingsvisie Zwolle* zijn hierin leidend, alsmede die van de *Woonvisie* en het collegebesluit *Kantorentransformatie Naar Wonen* met name in de Oosterenk.

De initiatiefnemer heeft bijgaand SOP (bijlage 02 & 03) afgerond ter onderbouwing van de beoogde bestemmingstransformatie. Conform de in de Startnotitie aangeven aanpak is het SOP getoetst aan alle uitgangspunten voor meerwaardecreatie. Deze zijn omgezet naar *randvoorwaarden & richtlijnen* in de Project-ontwikkelingsopgave (bijlage 04 & 05).

In het verslag inloopbijeenkomst 8 mei (bijlage 06) is het resultaat van de omgevingsparticipatie vermeld. De Aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 07) geeft inzicht of het plan belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of er een milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk is.

Beoogd effect

Het beoogd effect is mee te willen werken aan de bestemmingstransformatie van kantoren naar een woonfunctie, bijbehorende voorzieningen en buitenruimten. De beoogde meerwaardecreatie wordt geborgd in de Project-ontwikkelingsopgave en een hierover te sluiten overeenkomst als kader voor:

- een op te stellen bestemmingsplan en VO/DO bouw- & inrichtingsplan;
- hiermee samenhangende grondtransacties & bekostiging van te vernieuwen buitenruimten in het project-ontwikkelingsgebied, alsmede kostenverhaal.

Op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. wordt vastgesteld, dat er voor het plan geen MER. nodig is. Tevens is het beoogd effect de kruimellijst te kunnen toepassen voor ander gebruik van gebouw Rubens voor wonen & gemengde voorzieningen.

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval heeft het SOP en POO geleid tot de bijgevoegde POOK. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is naar verwachting vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Datum 28 mei 2018

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

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de ruimtelijke uitgangspunten als randvoorwaarde voor de verdere planvorming, alsmede wederzijdse rechten en plichten. Ook zijn procesafspraken opgenomen over een grondverkoop.

1.3 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. Op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de overeenkomst te ondertekenen.

1.4. De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een overeenkomst verplicht.

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.1 De overeenkomst en daarbij horende bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens.

Deze zijn persoonlijke en financieel van aard. Volgens de Gemeentewet dient u expliciet over de vertrouwelijkheid ervan te besluiten.

2.2 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 overeenkomst ter inzage worden gelegd. Deze omschrijft de overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3. De raad neemt mede op grond van de Aanmeldnotitie m.e.r. een principe-besluit over bestemmings-transformatie van kantoren naar een woonfunctie, bijbehorende voorzieningen en buitenruimten. .

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van bijgaand Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan.
2. De Project-ontwikkelingsopgave als kader te hanteren voor de beoogde bestemmings-transformatie, verbouwing van kantoorgebouwen, vernieuwing van buitenruimten en bijbehorende grondtransacties.
3. Een investeringskrediet ad € 117.000 ter beschikking te stellen voor aanleg van een tweerichtingsfietspad binnen het Project-ontwikkelingsgebied en de lasten van deze investering via de dekkingsreserve kapitaallasten te dekken uit de opbrengst grondverkoop; alsmede een resterende opbrengst grondverkoop toe te voegen aan de Algemene middelen.
4. Voor de voorbereiding van het bestemmingsplan Oosterenk Midwest geen milieueffectrapport (MER) op te stellen; dit besluit te publiceren en ter inzage te leggen.
5. Kennis te nemen van de te tekenen ontwikkelingsovereenkomst (POOK) over de voorgenomen integrale bestemmingstransformatie, waarbij de kruimellijst wordt toegepast voor ander gebruik van gebouw Rubens.

Voor argumentatie hiervan en toelichting van risico's, financiën, communicatie en vervolg, wordt verwezen naar de beslisnota voor de raad.



Datum 28 mei 2018

4. Gebouw Rubens kan als woongebouw in gebruik genomen worden zonder dat de te bouwen parkeervoorzieningen al nodig zijn.

Met de hierin omschreven fase 2 borgt de overeenkomst de tijdige aanleg van de benodigde vergroening, gebouwde parkeervoorzieningen en andere herinrichting van het terrein, alsmede aanpassing van de gevels.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, alsmede de bijlagen behoudens de POOK (inclusief bijlagen). Die is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.