

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 31 maart 2025

Onderwerp Beantwoording artikel 45 vragen van CDA over Zorgen over uitbreiding winkelcentrum Stadshagen

Versienummer

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Bijlagen

- Artikel 45 vragen
- Nieuwsbrief Stadsmakers maart 2025

Ontwerp besluit

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de schriftelijke vragen van het CDA d.d. 11 maart 2025 o.b.v. artikel 45 reglement van orde over zorgen over de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen.

Datum 31 maart 2025

Inleiding

De fractie CDA heeft op 11 maart 2025 schriftelijke vragen gesteld over zorgen over de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen. In deze nota beantwoorden wij deze vragen.

Kernboodschap

Onderstaand zijn de vragen opgenomen (vet) met daaronder het antwoord.

- 1. Wat is de precieze reden dat de bouw van de uitbreiding nog niet is gestart, ondanks dat alle juridische procedures in 2024 zijn afgerond en het bestemmingsplan al in 2022 is vastgesteld? Wat is de huidige planning van de bouw van de uitbreiding?**

De financiële haalbaarheid is onder druk komen te staan door veranderde marktomstandigheden sinds de inschrijving en de gunning. Ontwikkelaar heeft hierdoor tijd nodig (gehad) om naar oplossingen te zoeken voor de financiële haalbaarheid. Daarnaast is er op dit moment nog geen zekerheid over de grootverbruik-aansluiting voor elektra (netcongestie) die noodzakelijk voor het commerciële vastgoed bij oplevering. Dit geeft een (financieel) risico voor de exploitatiefase. De ontwikkelaar (onder)zoekt, in afstemming met de gemeente, een manier om hier meer grip op te krijgen.

- 2. Welke afspraken heeft het college gemaakt met de ontwikkelaar(s) over de startdatum van de bouw en worden deze afspraken nageleefd? Zo nee, waarom niet en wat gaat het college hieraan doen?**

De ontwikkelaar is voornemens de omgevingsvergunning in april 2025 aan te vragen. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken van de grond en het verleggen van kabels en leidingen. De daadwerkelijke bouw van het winkelcentrum staat gepland begin 2026. Zie hiervoor ook de bijgevoegde nieuwsbrief. Deze planning is nog wel afhankelijk van de beschikbaarheid van de grootverbruik-aansluiting (zie vraag 1).

- 3. Welke concrete stappen heeft het college sinds de uitspraak van de Raad van State in 2024 ondernomen om de bouw te laten starten? Heeft het college de ontwikkelaar(s) aangesproken op hun verantwoordelijkheid en zo ja, met welk resultaat?**

Er vinden regelmatig bestuurlijke overleggen plaats tussen ontwikkelaar en gemeente waarbij de knelpunten en het zo snel mogelijk starten met de bouw onderwerp van gesprek is. De gemeente doet er alles aan, in samenspraak met de ontwikkelaar, om de bouw zo snel als mogelijk te laten starten. Hierbij trekken ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk op om de knelpunten, zoals onder andere netcongestie, op te lossen of qua risico beheersbaar te maken. De actuele planning is om in april 2025 de omgevingsvergunning aan te vragen.

- 4. Kan het college garanderen dat de vertraging geen verdere financiële tegenvallers veroorzaakt door stijgende bouwkosten en indexatie? Zo nee, hoe hoog zijn de extra kosten en bij wie ligt deze verantwoordelijkheid?**

De ontwikkelaar heeft een markttoets / actualisatie van de bouwkosten en opbrengsten uitgevoerd ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het project. Ook het beschikbaar

Datum 31 maart 2025

gestelde krediet voor de bouw en realisatie van de Stadsfoyer is onderdeel van deze actualisatie. Het beschikbaar gestelde krediet bestond o.a. uit een budget voor een indexatie die in tijd uitging van de start bouw in 2025. Deze start bouw is uitgesteld naar begin 2026. Op dit moment onderzoekt het college of zij deze hogere kosten als gevolg van de indexatie binnen het beschikbaar gestelde krediet kan opvangen.

5. Klopt het dat instanties zich terugtrekken uit de stadsfoyer? Zo ja, welke instanties betreft dit en welke gevolgen heeft dit voor de haalbaarheid en financiering van de stadsfoyer? Welke stappen onderneemt het college om deze ontwikkeling te keren?

Er hebben zich geen huurders van de Stadsfoyer terug getrokken. Er vindt periodiek overleg plaats met de potentiële huurders/gebruikers van de toekomstige Stadsfoyer. Op korte termijn wordt een nieuw overleg met de huurders/gebruikers gepland.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Sniijders

secretaris, Dick Emmer