Participatiejournaal realisatie 5 tijdelijke woningen naast De Herberg

d.d. 30-5-2024



1

Versie: 1.0
Datum: 30-5-2024

Inhoud

Inhoud 2

1. Inleiding 3

2. Doelen en uitgangspunten 4

2.1 Doelen 4

2.2 Aanpak 5

3. Betrokken stakeholders 5

4. Activiteiten en opbrengsten 6

1. Inleiding

Vanuit maatschappelijke behoefte is reeds lange tijd de wens om woningen te realiseren voor mensen die het niet lukt te wonen in een reguliere woonomgeving; met hun (onaangepaste) manier van leven voelen ze zich hier niet thuis en is het risico op overlast gevend gedrag naar omwonenden te groot.

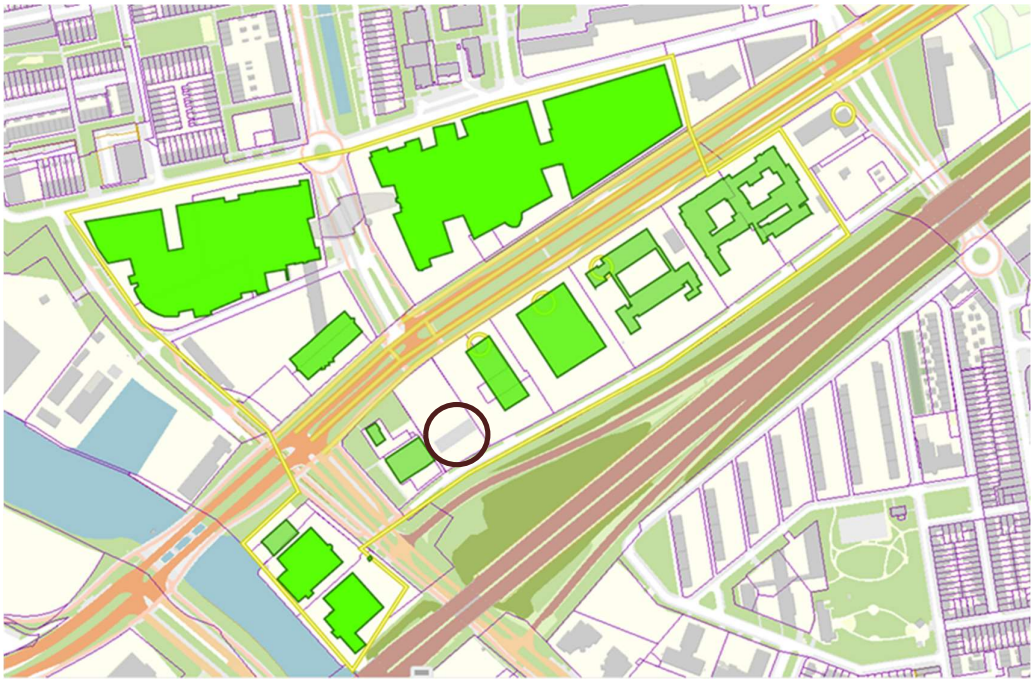
Met passende ondersteuning op afstand en in een passende, prikkelarme woonomgeving zijn ze in staat en bereid om zelfstandig te wonen en zelf regie te voeren over hun leven, zonder dat ze daarbij overlast veroorzaken naar omwonenden.

De locatie aan de Nijverheidstraat, gelegen naast de Herberg, biedt de mogelijkheid in deze behoefte te voorzien.

Het zijn geen woningen van De Herberg, de ligging ernaast biedt wel voordelen:

- Bekendheid met en opgebouwd draagvlak in de omgeving voor “thuisloze mensen”.
- Toezichthoudende faciliteiten.

Er wordt van deze mensen in principe niet verwacht dat ze op termijn terugkeren, resp. doorstromen, naar een reguliere woning/woonomgeving. Als over 15 jaar een andere locatie gevonden moet worden zullen de woningen tezamen met de bewoners verplaatst moeten worden.



Figuur 1: plangebied en directe omgeving

Dit participatiejournaal is het verslag van de participatie rondom de voorgenomen realisatie van 5 tijdelijke woningen voor thuisloze mensen. Het doel van de participatie was: het laten meedenken van betrokken stakeholders, ondernemers uit de directe omgeving en overige belanghebbenden. Het verslag beschrijft de opzet van de participatie en geeft een overzicht van alle activiteiten en

opbrengsten. Dit verslag is bedoeld voor iedereen die heeft bijgedragen, overige inwoners, raadsleden en andere geïnteresseerden.



Figuur 2: beoogde eindsituatie

2. Doelen en uitgangspunten

2.1 Doelen

Het doel van de participatie was dat stakeholders, ondernemers uit de omgeving en andere betrokkenen konden meedenken en adviseren over de voorgenomen realisatie van 5 tijdelijke woningen voor thuisloze mensen, gelegen aan de Nijverheidstraat naast De Herberg. Hierbij heeft SWZ de volgende doelen gesteld:

- Een gedragen plan.
- Door rekening te houden met diverse belangen willen we een resultaat bereiken met meerwaarde. De woningen springen in op de urgente vraag en voegen iets nieuws toe in Zwolle.
- Een transparant proces met heldere en integrale keuzes.

Door samenwerking en participatie zorgen we voor een optimaal resultaat. Om bovenstaande doelen te realiseren, hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd in de participatie met de omgeving:

- Betrouwbaar
- We willen weten wat er op dit moment speelt in de nabije omgeving
- Informatie is tijdig beschikbaar en wordt actief verstrekt aan de stakeholders
- Hoe groter het belang, hoe persoonlijker en frequenter het contact.
- We zijn persoonlijk bereikbaar.
- We werken transparant: open en eerlijk
- Keuzes worden beargumenteerd en zijn goed onderbouwd en uitlegbaar

2.2 Aanpak

Hoewel de participatie al ruim voor de inwerkingtreding van De Zwolse participatieaanpak “HANZA!” van start is gegaan, sluit de gedane participatie hier feilloos op aan:

1. De initiatiefnemer (SWZ) is/was verantwoordelijk voor zorgvuldige participatie.
2. SWZ heeft ervoor gezorgd dat alle belanghebbenden konden meedoen.
3. We hebben gebruik gemaakt van kennis en contacten die er in Zwolle al zijn.
4. We hebben ernaar gestreefd dat iedereen zich serieus genomen heeft gevoeld.

Voorafgaand aan het traject is een participatieplan opgesteld waar de strategie voor het traject is uitgezet. In het participatieplan zijn de doelen, doelgroepen, strategie, kernboodschap, participatieactiviteiten en communicatiemiddelen (inclusief de planning) beschreven. Voor dit participatietraject was het belangrijk dat de doelgroepen werden geïnformeerd en dat zij hun visie en voorkeuren met ons konden delen. Daarom is uitgegaan van participatieniveau 2. Dit betekent dat stakeholders, omwonenden, ondernemers uit de nabije omgeving en overige geïnteresseerden de mogelijkheid hebben kregen om mee te denken en te adviseren.

3. Betrokken stakeholders

<u>Gemeente Zwolle</u>
De belangrijkste samenwerkingspartner is de gemeente Zwolle. De gemeente Zwolle is bevoegd gezag. Het vigerend omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan) maakt de realisatie van de 5-tal tijdelijke woningen op deze locatie op voorhand niet mogelijk. De gebruiksregels van de geldende bestemming staan het bouwplan niet toe. Daarom zal een omgevingsvergunning tot afwijking van de omgevingsplanregels (BOPA) verleend moeten worden om het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Daarnaast is de gemeente een belangrijke sparringpartner voor de te doorlopen procedure, de stedenbouwkundige opzet van het plan en heeft zij een belangrijk aandeel gehad in het participatietraject.

<u>Begeleidingscommissie Zorgcluster Pannekoekendijk</u>
Zorgcluster Pannekoekendijk ziet toe op een juiste uitvoering van de beheersplannen van Pannekoekendijk en De Herberg. Zij adviseert de gemeente Zwolle indien nodig over bijvoorbeeld aanpassingen van de veiligheidsmaatregelen in de omgeving en acteren zij op moment er overlast wordt ervaren. De begeleidingscommissie bestaat uit afvaardigingen van onderstaande partijen (een groot aantal van deze partijen zijn tevens gevestigd in de directe omgeving van het plangebied*):

- Gemeente Zwolle
- Politie wijkteam Noord
- Deltion College*
- Nieuw Apostolische kerk*
- Up-Town

- Studentenhuisvesting Zwolle
- Creating Balance
- Tactus Verslavingszorg
- Zwolle Actief
- De Herberg/RIBW*
- Het Leger des Heils
- Big Gym*
- Cibap*
- Dimence groep

Eigenaren en huurders kantoren gelegen aan de Burgemeester Roelenweg e.o.
Ook de eigenaren en huurders van de kantoorpanden aan de Burgemeester Roelenweg e.o. zijn regelmatig geïnformeerd over het plan. Zij ervaren al geruime tijd veel overlast en zijn huiverig voor een versterkende werking met de komst van de 5 tijdelijke woningen.

Bewoners Holtenbroek
Het plangebied ligt in Holtenbroek -Zuid. Omwonenden en overige belangstellenden hebben tijdens de gehouden informatieavonden (Holtenbroek café) de mogelijkheid gehad om hun mening te geven en ideeën in te brengen over het voorgenomen plan.

Institutionele stakeholders
Naast alle bovengenoemde stakeholders is het plan ook voorgelegd aan de onderstaande institutionele stakeholders (omgevingstafel) om tot een goede, veilige en gezonde ontwikkeling te komen:

- Provincie Overijssel
- GGD
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Rijkswaterstaat
- Omgevingsdienst IJsselland
- Veiligheidsregio IJsselland

Alle adviezen en opmerkingen zijn verwerkt in het plan en beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing.

4. Activiteiten en opbrengsten

Nadat het college op 18 november 2020 akkoord was gegaan met het voorstel om de kavel naast de Herberg te verkennen voor mogelijke realisatie van de 5 tijdelijke woningen voor daklozen is het participatietraject van start gegaan. Er hebben meerdere participatieactiviteiten en -momenten plaatsgevonden. De participatie bestond uit bijeenkomsten van begeleidingscommissie zorgcluster Pannenkoekendijk, gehouden informatieavonden, mails, brieven, telefonische gesprekken en persoonlijke gesprekken.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van verschillende participatie momenten en opbrengsten.

2021
Op 4 maart 2021 heeft de gemeente Zwolle contact gezocht met de eigenaar van de kantoren tegenover de Herberg over het voorgenomen plan. Hij heeft aangegeven het plan niet te zien zitten in verband met overlast rondom zijn panden. Het is echter niet geheel duidelijk wie de overlastveroorzakers zijn.

Daarnaast is ook telefonisch contact gezocht met de kerk en het Deltion College. Zij hebben aangegeven geen grote bezwaren te hebben. Met de kerk is tevens gesproken over de nieuwe ontsluitingsweg en de aan te leggen parkeerplaatsen. De kerk heeft aangegeven hiermee zeer content te zijn.
Big Gym staat er positief in mits zij geen overlast gaan ervaren.
Ook de overige huurders van omliggende kantoren/ bedrijven zijn telefonisch benaderd. Hoewel zij neutraal/positief zijn ten opzichte van de woningen, zijn ook geluiden van weerstand. Er zijn zorgen over o.a. rondslingerend afval, looproutes en 'rondhangers'.

Op 8 april is het plan tenslotte toegelicht binnen de begeleidingscommissie Zorgcluster Pannenkoekendijk. Tactus plaatst kritische kanttekeningen. Voorkomen moet worden dat het een aanzuigende werking gaat krijgen. Aangegeven wordt dat de toekomstige bewoners onder 'housing first' gaan vallen. Dat betekent dat er een huurcontract ligt met SWZ waarin de voorwaarden zijn opgenomen. Men moet zich begeleidbaar opstellen, de huur betalen, zich netjes gedragen en de woonomgeving netjes houden. Verder is van belang dat er een duidelijk aanspreekpunt komt, met korte lijnen. Het tolerantiekader moet ook strak en duidelijk zijn om handhavend te kunnen optreden.
Creating Balance geeft aan dat er gewaakt moet worden voor een mogelijke extra druk op Streetcare op moment de bewoners de stad in gaan trekken. De politie is in de basis positief en wil graag meedenken aan de voorkant bij het beschrijven van het toewijzigingskader.
Het overgrote deel van de aanwezigen is enthousiast over de plannen. Echter is een goed beheerplan met strakke kaders een voorwaarde.

<u>2022</u>
Op 1 maart 2022 zijn de resultaten van de verkenning met het college gedeeld en heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de tijdelijke realisatie van 5 woonunits naast de Herberg voor de desbetreffende doelgroep. Voorafgaand is de Raad op 18 februari geïnformeerd over dit genomen collegebesluit.

Op 3 maart is de omgeving middels een mail van de gemeente Zwolle geïnformeerd over het genomen collegebesluit van 1 maart. In deze mail wordt ook ingegaan op de geuite zorgen. Aangegeven is dat verwacht wordt dat de bewoners de overlast niet verergeren, zij hebben een eigen woning en zullen daarom minder 'op straat hangen'. Overigens wordt de ervaren overlast in de omgeving van De Herberg niet alleen veroorzaakt door bewoners van De Herberg. Om te voorkomen dat de woonunits een aanzuigende werking hebben om als pleisterplaats gebruikt te gaan worden voor personen of groepen uit de omgeving worden er goede afspraken gemaakt in het beheerplan.

Op 3 maart is het voornemen ook gepubliceerd door de media (o.a. zwolle.nieuws.nl)

Aansluitend is het plan tijdens het Holtenbroek café op 19 mei 2022 gepresenteerd aan de wijk. De bedoeling van deze informatiemarkt is dat de bewoners tijdig geïnformeerd en betrokken worden bij fysieke plannen in hun woon- en leefomgeving. Tijdens deze avond zijn er geen aan- of opmerkingen van aanwezigen naar voren gekomen.

<u>2023</u>
Het beheerplan is binnen de begeleidingscommissie Zorgcluster Pannenkoekendijk besproken. Hier zijn wel nog een aantal zorgen over de uitvoering geuit (de begeleidingscommissie ziet op managementniveau toe op de uitvoering van het beheerplan en kan aanwijzingen geven aan de betrokken samenwerkingspartners).

SWZ heeft de eigenaar van de kantoorpanden aan de overzijde van De Herberg nogmaals telefonisch benaderd over het voorgenomen plan. De eigenaar heeft aangegeven geen bezwaar te zullen maken maar wil wel dat de overlast rondom zijn kantoorpanden wordt opgelost.

De huurders van de kantoorpanden aan de Burgemeester Roelenweg zijn door SWZ aangeschreven en verwezen naar de informatieavond van Holtenbroek, gehouden op 28 juni 2023 waar SWZ en gemeente Zwolle het plan, tezamen met de te realiseren flexwoningen, hebben gepresenteerd.

Voor de tweede keer is het plan, zoals hierboven al staat vermeld, gepresenteerd tijdens de infoavond van Holtenbroek op 28 juni. Tijdens deze avond zijn er geen aan- of opmerkingen van aanwezigen naar voren gekomen.

2024

Het plan is op donderdag 21 maart nogmaals besproken binnen de begeleidingscommissie Zorgcluster Pannenkoekendijk. SWZ houdt regelmatig contact met mensen/betrokkenen die in het proces veel zorgen hebben en houden hen geïnformeerd over de voortgang van het project. Op moment de vergunningsaanvraag wordt ingediend zal SWZ de eigenaar van de kantoorpanden tegenover De Herberg hierover ook persoonlijk in kennisstellen.

Overlast wordt door de eigenaar nu direct gemeld op de mail naar o.a. Creating Balance, gemeente Zwolle en RIBW. Zij komen vervolgens direct in actie om de overlast te verhelpen. Deze werkwijze verloopt tot op heden goed.

Conclusies

De belangrijkste conclusies die getrokken kunnen worden naar aanleiding van de gedane participatie zijn:

1) Voorkom aantrekkende werking en verdere overlast in de omgeving.
   In samenwerking met Zorgcluster Pannenkoekendijk is een beheerplan opgesteld waarin diverse afspraken zijn gemaakt omtrent het leefbaar en veilig houden van de omgeving.
2) Zorg voor een prikkelarme omgeving.
   De woningen komen circa 6m uit elkaar te staan binnen een aarden wal. Hiermee zijn de woningen aan het zicht onttrokken. Toegang alleen via zijde De Herberg. Hiermee is een prikkelarme omgeving gerealiseerd.
3) Aandacht voor huidige overlast rondom kantoorpanden Burgemeester Roelenweg.
   Het blijkt dat het hier vooral gaat om mensen van Oost-Europese afkomst zonder vaste woon- of verblijfplaats. Creating Balance en politie acteren snel op overlastmeldingen van de desbetreffende kantooreigenaren.