voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 4 februari 2020

Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen PvdA
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder E. Anker

Informant A. Westenberg / M. Numan
Afdeling Project Ontwikkeling / OW
Telefoon 038 498 2508
Email a.westenberg@zwolle.nl

Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Beantwoording door het college van artikel 45 vragen gesteld door de PvdA over de stand van zaken ontwikkelingen in de Zwartewaterzone.

Datum 4 februari 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding
De PvdA heeft vragen gesteld over de stand van zaken ontwikkelingen in de Zwartewaterzone:

Vraag 1.
Hoe ver is het waterschap Drents Overijsselse Delta inmiddels met het proces rond het HWBP? En aangezien deze plek het beheergebied is van Rijkswaterstaat, is RWS al op de hoogte en akkoord met deze voorgenomen plannen?

Antwoord: Het HWBP-project Stadsdijken is momenteel in de planuitwerkingsfase. Medio 2019 is uw raad geïnformeerd over de relatie tussen de planvorming van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) en de beoogde ontwikkelingen in de Zwartewaterzone. Belangrijk aspect hierin was de afstemming tussen de planvorming van het Hoogwaterbeschermingsplan (HWBP) en de beoogde ontwikkelingen in de Zwartewaterzone. Gezien de onderlinge afhankelijkheden waren zowel ontwikkelaar als waterschap op zoek naar zekerheden. Eén van deze zekerheden betrof de aantoonbare medewerking van de gemeente Zwolle met betrekking tot een woningbouwontwikkeling. In de raadsnota hebben wij u op de hoogte gebracht dat deze zekerheid in de vorm van een door de raad vastgesteld Stedenbouwkundig Ontwikkelplan verstrekt kan worden.
Als gemeente zijn wij inmiddels op de hoogte gesteld dat het technisch en financieel haalbaar is om de ontwikkeling en het HWBP los te koppelen van elkaar met behoud van de kwaliteit. Hierdoor zijn partijen minder afhankelijk van elkaars planningen. Gevolg hiervan is dat het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan niet meer enkel hoeft te dienen als zekerheid dat de gemeente Zwolle de woningbouwontwikkeling ondersteunt.
Behoudens het verschuiven van beslismomenten loopt de planning over het algemeen volgens schema. Rijkswaterstaat wordt door de ontwikkelaar meegenomen in de planvorming. De gemeente stelt een akkoord van Rijkswaterstaat –indien van toepassing- als voorwaarde aan de ontwikkeling.

Vraag 2.
Wanneer kan de raad de stedenbouwkundige visie voor de Zwartewaterzone verwachten?

Antwoord: De stedenbouwkundige visie is in januari 2019 door uw raad vastgesteld. Tijdens de oeverateliers is door de ontwikkelaars gecommuniceerd dat het stedenbouwkundig ontwikkelplan dit voorjaar 2020 aan de raad ter vaststelling zou worden aangeboden. Inmiddels is de planning bijgesteld naar vlak voor of na de zomer van 2020.

Vraag 3.
Hoe zijn andere maatschappelijke organisaties zoals de Natuurplatform Zwolle, de Milieuraad, Landschap Overijssel, Natuur en Milieu Overijssel (aangezien er plannen zijn om te bouwen in de hoofdgroenstructuur) maar bijvoorbeeld ook de Fietsersbond (gezien de zorgen van bewoners om verkeersveiligheid) betrokken bij deze ontwikkelingen en welke mate van invloed hebben zij (nog) op de plannen?

Antwoord: De afstemming van het stedenbouwkundige ontwikkelplan met de omgeving en stakeholders is in de eerste plaats de verantwoordelijheid van de initiatiefnemer, in deze fase van het proces kan dat bijvoorbeeld via een openbare bijeenkomst. Bij de Zwartewaterzone is daar ondermeer

invulling aan gegeven door middel van 2 interactieve oeversessies en 2 inloopbijeenkomsten waarvoor brede uitnodigingen zijn uitgegaan, o.a. via een advertentie in de krant. Hieraan hebben bewoners, betrokkenen en overige belanghebbenden aan deelgenomen, waaronder Natuurplatform Zwolle. De initiatiefnemer neemt de opbrengst uit de bijeenkomsten in overweging bij de verdere uitwerking. De initiatiefnemer heeft aangegeven ook bij de verdere uitwerking van de plannen omwonenden en belanghebbenden te blijven betrekken.

WOONVERDELING

Uit een artikel in de Stentor hebben wij vernomen dat er een woningverdeling van 20%-40%-40% wordt gehanteerd. Dit wijkt af van de afgesproken verdeling 20%-50%-30% met specifiek benoemd de focus op middelduur (uit de nota Visievorming Zwartewaterzone van 1 oktober 2018) en wijkt ook van de afgelopen najaar in de Ontwikkelstrategie Wonen vastgestelde verdeling van 30%-40%-30%. Kortom: minder sociale huurwoningen en minder goedkope en middeldure koopwoningen voor starters dan we hebben afgesproken in deze raad. Deze aangepaste verdeling is bevestigd door de betrokken partijen op de informatieavond. Daarin werd ook gesteld dat dit nodig is om de totale ontwikkeling financieel haalbaar te maken.

Vraag 4.
Hoe is deze nieuwe woonverdeling tot stand gekomen?

Antwoord: Bij de woonverdeling worden afwegingen gemaakt op gebiedsnivea. In Holtenbroek zijn relatief veel woningen in het goedkope segment. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Zwarte waterzone is met de ontwikkelende partijen een verdeling naar prijsklasse afgesproken van 20-50-30 (goedkoop- middelduur-duur) afgesproken. Daarover is uw raad geïnformeerd in een informatienota op 1 oktober 2018. Deze verdeling is o.a. tot stand gekomen om inwoners van Holtenbroek een kans te geven door te stromen naar een woning in het middensegment binnen de eigen wijk.
De ontwikkelende partijen hebben op de informatieavond aangegeven dat zij hun plannen baseren op 20-40-40. Dit is niet in lijn met de afspraak die gemaakt is met de gemeente. De gemeente houdt de ontwikkelende partijen aan deze afspraak en heeft geen intentie de verdeling aan te passen.

Vraag 5.
Is hierover al een beslissing genomen door het college?

Antwoord: Het college heeft eerder het besluit genomen dat een verdeling van 20-50-30 voor deze locatie mogelijk is. Het college heeft geen intentie van die afspraak af te wijken, zie ook vraag 4.

Vraag 6.
Hoe verklaart het college dit voornemen, gezien de grote nood aan sociale huurwoningen en vooral betaalbare koopwoningen (in zowel de goedkope als middeldure categorie)?

Antwoord: Het college heeft hierover geen besluit genomen, zie vraag 4.

Vraag 7.
Met welke verkoop- en huurprijzen kunnen woningzoekende Zwollenaren rekening houden op basis van de voorgenomen woonverdeling? Kan dit worden aangegeven met aantallen woningen per prijscategorie, uitgesplitst naar huur en koop?

Antwoord: In de ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 heeft uw raad onderstaande verdeling naar prijsklasse vastgesteld (14 okt 2019). Dit zijn de prijzen waar woningzoekende Zwollenaren rekening kunnen houden.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850- € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Een nadere onderverdeling van het woningbouwprogramma in de Zwarte waterzone naar huur en koop is nog niet gemaakt. Het aantal woningen staat ook nog niet vast.

Vraag 8.
Kan het college inzicht geven in de reden waarom een verdeling van 20%-40%-40% de hele ontwikkeling haalbaar maakt en waarom de eerste verdeling van 20%-50%-30% niet? Kan het college ook schetsen wat het financieel betekent als er een verdeling van 30%-50%-20% zou worden gehanteerd?

Antwoord: Het college is van mening dat de afgesproken verdeling van 20-50-30 haalbaar moet zijn, zie ook het antwoord bij vraag 4.
Het schetsen van de financiële consequenties is van meerdere factoren afhankelijk en de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Daarom is het niet mogelijk voor het college de consequenties te berekenen zonder daarin allerlei aannames te doen.

Vraag 9.
Er zijn veel andere ontwikkellocaties die niet in de hoofdgroenstructuur en die niet buitendijks liggen zoals het IJsselhallenterrein, de Spoorzone, Hanzebad, Stilohal, maar waarover de raad al veel eerder heeft vastgesteld dat hier (sociale) woningbouw moet komen.
Is er overwogen een andere ontwikkellocatie te koppelen aan het Triferto-gedeelte om dit financieel haalbaar te maken? Zo ja, waarom is dat niet gelukt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Er is niet overwogen een andere ontwikkellocatie te koppelen. Gebiedsgericht werken is een van de uitgangspunten van de gemeente. Het vergroot de haalbaarheid en is een mogelijkheid om stedelijke kwaliteit toe te voegen in het gebied. In het gebied zelf zijn geen andere locaties die hiervoor in aanmerking komen.

Vraag 10.
In het verlengde daarvan: waren er al eerder plannen voor woningbouw op deze plek of klopt onze aanname dat die plannen pas zijn gemaakt na de aankoop van Bemog van het Trifertogedeelte?

Antwoord: Er waren eerder nog geen plannen vanuit de gemeente voor woningbouw op de locatie van de watersportvereniging en de Jachthaven. De Bemog is eigenaar van de grond en initiatiefnemer voor deze plannen.

Vraag 11.
Er wordt nu uitgegaan van ongeveer 270 woningen, terwijl in het debat in januari 2019 werd gesproken over 150 tot maximaal 200 woningen. De wethouder gaf zelfs aan dat die 200 wel "echt ruim" genomen was. Het was een "licht programma", hetgeen verantwoord zou zijn gezien de bebouwing plaatsvindt in de hoofdgroenstructuur. Waarom zou een zwaarder programma nu wel verantwoord zijn? En waardoor is die enorme stijging in aantallen ineens veroorzaakt?

Antwoord: Het aantal van 270 woningen staat nog niet vast. De ontwikkelaar is bezig met de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan volgens de randvoorwaarden van de door de raad vastgestelde gebiedsvisie. In het stedenbouwkundig ontwikkelplan worden met name massa, verkeer en bouwhoogte uitgewerkt alsook zal de bandbreedte van het aantal woningen worden benoemd. Belangrijk is dat het gebied een openbaar karakter krijgt en dat het Zwarte Water voor de bestaande buurt beter toegankelijk en beleefbaar wordt. Gezien de ligging zal er een waterrobuuste inrichting moeten komen. De gemeente toetst de verdere uitwerking van de plannen daarnaast op basis van bebouwingsmassa (hoeveelheid en hoogte van de bebouwing) in relatie tot de hoofdgroenstructuur alsmede het aantal verkeersbewegingen dat met het aantal wooneenheden gepaard gaat. Tevens zal deze ontwikkeling een positieve bijdrage moeten leveren aan de wijk in de vorm van recreatie en toegankelijkheid van de openbare ruimte en het Zwartewater.

Vraag 12.
Er is volgens de laatste schetsen sprake van hoogbouw met een hoogteaccent. Past dit binnen de huidige hoogbouwvisie van 2007? Of bij de inmiddels aangepaste hoogbouwvisie? En komt die hoogbouwvisie nog los van de omgevingsvisie naar de raad?

Antwoord: De hoogbouw aan de Zwartewaterzone past niet in de huidige hoogbouwvisie (zone tot 30 meter), daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.
De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. We zien dat nu ook terug in diverse gebiedsontwikkelingen waaronder de Zwarte Waterzone. Daarom is een herijking van de hoogbouwvisie nodig.
De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die we in 2020 willen vaststellen. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave. Hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit. De visie is geen pleidooi voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is.
Met de raadswerkgroep is reeds afgesproken het onderwerp te behandelen via een inspiratiesessie. Naar verwachting wordt het onderwerp via een debat met de raad besproken.

Openbaarheid
Dit stuk is openbaar.

Zwolle

Datum 4 februari 2020

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. P. Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris