

PILOT WONINGBOUW ZWOLLE PROVINCIE OVERIJSEL-ZWOLSE AANPAK

Adaptief plannen in bestaand stedelijk gebied

Aanleiding

Alle bevolkingsprognoses laten zien dat Zwolle de komende jaren sterk zal groeien. Tot 2040 zal de bevolking met ongeveer 10.000 huishoudens groeien, waarvan circa 6000 huishoudens tot 2027. Door een vastlopende Zwolse woningmarkt en het oplopende tekort aan koop- en huurwoningen in verschillende segmenten is er op korte termijn een extra impuls nodig om een versnelling van de woningbouw te bewerkstelligen. Daarom is er vanuit het Concilium Zwolle besloten om samen met het Expertteam woningbouw van BZK een pilot op te starten met als doel om de komende twee jaar (2019 en 2020) op een adaptieve manier te gaan plannen in het bestaand stedelijk gebied van Zwolle (inclusief Stadshagen). Het is van belang dat dit vanuit de visie op de stad gebeurt die aansluit op de Verstedelijkingsvisie en Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle. We doen dit om belemmerende factoren op te heffen die versnelling in de weg kunnen staan. Centraal daarbij staat: kansrijke plannen die passen in de Omgevingsvisie van Zwolle versneld tot realisatie brengen.

Inhoud pilot

- De pilot heeft een looptijd van twee jaar (2019-2020) met een doorkijk naar de jaren er na. Die doorkijk naar de langere termijn kan helpen om een volgende stap naar anders programmeren mogelijk te maken.
- Voor woningbouwplannen binnen het bestaand stedelijk gebied van Zwolle worden de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen de Woonafspraken West-Overijssel losgelaten. Het beoogde effect van de pilot is om belemmerende factoren op te heffen die versnelling in de weg kunnen staan. Een strakke sturing op basis van een behoefteprognose van 6000 woningen wordt nu als een belemmering ervaren die nieuwe initiatieven of vergroting van woningbouwaantallen op ontwikkellocaties mogelijk af kunnen remmen.
- Voor de provincie betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.
- Voor de gemeente en andere partijen aangesloten bij het Concilium ligt de nadruk op focus op sturen op kwaliteit gebiedsprofielen, niet sec (jaar)aantallen.
- In de pilot zal onderzocht worden welke andere data benut kunnen worden voor de analyse van de woningbouwstrategie Zwolle. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij het project scenarioplanning van het Concilium.
- De visie op de stad en de verschillende deelgebieden zullen centraal staan: “welke stad wil je zijn”. Uitgangspunt is sturen op kwaliteit.
- Voor de Provincie zal de pilot als input dienen voor meer kwalitatieve sturing in aanloop naar nieuwe woonafspraken (die we in 2020 opstarten voor 2021-2026), experimenteren met het toepassen van adaptief plannen voor wonen en meer inzicht in de rol van Zwolle in de regio/Nederland voor wonen (al dan niet overloop Randstad).
- De pilot geeft daarnaast input op de volgende punten:
 1. Om bij zienswijzen bij bestemmingsplannen op basis van de Ladder van duurzame Verstedelijking de behoeftebepaling op slimme, vernieuwende manier vorm te geven. Bijvoorbeeld door extra indicatoren vanuit bestaand materiaal te benutten en niet alleen prognoses uit de woonafspraken.
 2. Hoe binnen bestaand stedelijk gebied (inclusief stadshagen) flexibel en pragmatisch om te gaan met de Ladder.
 3. Als leerervaring te dienen voor de toetsing op kwaliteit en toegevoegde waarde van plannen voor gebiedsprofielen en de ontwikkeling van de stad.

Vorm en samenwerking

- De pilot zal onderdeel uitmaken van de Zwolse Aanpak.
- Direct betrokkenen bij de pilot zijn de provincie Overijssel, gemeente Zwolle en de Taskforce woningbouw. Het expertteam woningbouw van BZK is aangehaakt en kan ingeschakeld worden om te spiegelen, meedenken of om te bemiddelen als dit nodig is.
- Indien er lopende het traject aanleiding is voor ondersteuning en/of expertise bij de gemeente Zwolle voor succesvolle uitvoering van de pilot, dan zal binnen het Concilium worden gekeken hoe hier in kan worden voorzien.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) kan een rol vervullen om kennis te delen op aanpalende onderdelen zoals circulaire bouw en energieneutraal bouwen.

Aandachtspunten

- Met het loslaten van prognoses voor binnenstedelijke plannen neemt het ladderrisico voor dergelijke plannen toe.
- Marktpartijen zijn risicodragend in hun investeringsbeslissingen, maar verwachten wel consistentie in beleid.
- Effecten in versnelde realisatie woningbouw door extra nieuwe plannen zullen pas in de periode 2023-2028 aan de orde zijn.

De intentieovereenkomst voor deze pilot is op 7 maart 2019 ondertekend.



