

Memo

Ruimte en Economie

Telefoon (038) 498 2089

Aan Gemeenteraad van Zwolle

Van Ed Anker

Datum 19 mei 2020

Onderwerp Beantwoording vragen debatronde 11 mei
onderwerp Stedenbouwkundigplan
Weezenalnden Noord.

Inleiding

Tijdens de debatronde op 11 mei zijn niet alle vragen beantwoord. Middels deze memo worden de opgestuurde vragen beantwoord.

Vragen CDA

1. Er wordt – met 120 woningen - een behoorlijk aantal vrije sector huur toegevoegd aan de Zwolse voorraad, deze zitten in de plannen in verschillende prijsklassen. Zo zijn er 21 woningen tot € 850,-, 60 woningen tot € 1.050,- en 40 woningen vanaf € 1.050,-. Hoe zorgt de wethouder ervoor dat deze huur op het huidige niveau blijft, los van inflatiestijging? En is de wethouder bereid in de verkoopovereenkomst van de grondtransactie hiervoor juridisch bindende afspraken te maken?

Antwoord

We zetten ons onder meer samen met het Zwols conclium om een aantrekkelijke woonstad te zijn en te blijven. Ook voor jongeren, starters en Zwollenaren met een klein inkomen. Onlangs is daarom het Zwols pakket van maatregelen 1.0 vastgesteld bestaande uit maatregelen die effectief zijn, eenvoudig in werking gesteld kunnen worden en direct resultaat hebben in de huidige markt met onder andere een zelfbewoningsplicht. Daarin hebben we ook een Zwols pakket 2.0 aangekondigd. Onderdeel van het Zwols pakket is dat we onderzoeken welke mogelijkheden een huisvestings- of doelgroepenverordening, elk op eigen wijze, kan bieden om bijvoorbeeld schaarse huurwoningen te verdelen en daar een instandhoudingsperiode aan te verbinden.

Ook het Rijk onderzoekt maatregelen om de woningmarkt betaalbaar te houden. Zeer recent heeft minister Ollongren aangekondigd om een maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging in te voeren voor de vrije sector huur. De ontwikkelingen op rijksniveau worden nauwlettend in de gaten gehouden.

2. Naast de sociale huurwoningen en de vrije-sector-huur worden ook 150 koopwoningen toegevoegd. Dat maakt het plan compleet. Echter we zien in de stad ook dat woningen tot € 210.000 in de verkoop bij ontwikkelaars 2 jaar later

Datum

19 mei 2020

voor dik € 100.000,- meer verkocht worden. Daar is 1 persoon dan heel erg blij mee, maar we helpen er de mensen op zoek naar betaalbare woningen niet mee. Het CDA stelt dan ook voor om voor de huizen tot € 260.000,- een anti-speculatiebeding van 10 jaar en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomsten op te nemen. Dit vooruitlopend op het in de memo van wethouder Anker van 7 april genoemde “gentlemen’s agreement, zeg maar “Herenakkoord”. Dit project wordt door 4 concilium partners (gemeente Zwolle, Openbaar belang, Nijhuis en Bouwinvest) uitgevoerd, dus zou als pilot passen binnen het vorig jaar toegezegde anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Is de wethouder – net als de concilium partners – bereid in dit pilot mee te gaan en het juridisch te regelen?

Antwoord

De gemeente, heeft zich als lid van het Concilium verbonden aan het Zwols pakket van maatregelen. Dit betekent dat we een inspanningsverplichting zijn aangegaan om de maatregelen toe te passen in al onze woningbouwprojecten betreffende koopwoningen tot € 260.000,-. De ontwikkelaar heeft aangegeven zich aan het Zwolse pakket 1.0 te conformeren. Een anti-speculatiebeding maakt geen onderdeel uit van het zwols pakket dat op 14 mei in werking getreden is. In het overleg over de anterieure overeenkomst worden de Zwolse Concilium afspraken meegenomen.

3. De transitiefase duurt bij zo’n uitgebreid plan behoorlijk lang, marktontwikkelingen kunnen effect hebben op het plan, dat begrijpen we goed. Wat de notitie echter niet vermeld is hoe we de economische risico’s managen. Wethouder, zijn in het kader van risico-management hier mitigerende maatregelen voor getroffen en welke zijn dat? En welk financieel risico loopt de gemeente, boven de genoemde € 329.000, en € 114.500 aan parkeren, vanuit risico-management precies?

Antwoord

Voor dit project is een risicoanalyse gemaakt. Voor de gemeente zijn dit voornamelijk risico’s ten aanzien van plankosten en extra kosten bij de herinrichting. De risico’s voor de vastgoedontwikkeling ligt bij de ontwikkelende partijen. In de nog op vast te stellen anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt op welke wijze wordt omgegaan met gewijzigde omstandigheden.

In het raadsvoorstel is ook het risico benoemd van gebouwd parkeren.

4. Daarnaast zou het CDA voor willen stellen de boete die bewoners van koopwoningen tot € 260.000,- krijgen vanuit de antispeculatie binnen dit project en dus te investeren in de directe woonomgeving, zodat dit financieel ook gelijk verrekend kan worden. Bouwer Nijhuis lijkt hiertoe bereid, de wethouder ook?

Antwoord

Er is geen anti-speculatiebeding van toepassing. We spannen ons wel in om in het komende jaar hier afspraken te maken met de concilium partners in 2.0.

Datum 19 mei 2020

Datum

19 mei 2020

Vragen VVD

1. De betrokken partijen hebben twee jaar om de businesscase rond te krijgen. Is uitbreiding van het aantal plaatsen als verbetering van de businesscase en optie, en is het College hiertoe bereid?

Antwoord

De businesscase is een verantwoording van de ontwikkelende partij(en). Het vergroten van het aantal parkeerplaatsen is bespreekbaar. Een parkeergarege is een duur element waartegen maar beperkte kasstromen tegenover staan waardoor het geen verbetering oplevert voor een haalbare businesscase. Verwacht kan worden dat (i.i.g. bij uitbreiding) om een gemeentelijke bijdrage wordt gevraagd.

Mocht het grote consequenties hebben voor het vast te stellen stedenbouwkundigplan dan wordt deze, met de wijziging, opnieuw voorgelegd aan de raad. . In het op te stellen bestemmingsplan wordt, om enige flexibiliteit te geven in de uitwerking, al extra ruimte aangegeven onder de woonblokken Bij grotere aanpassingen zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

2. Project Weezenlanden-noord voorziet in 500 ondergrondse parkeerplaatsen. Parkeernorm 1,0. Een parkeerkelder van 400 en een kleinere aan centrumzijde van 100. Wij vroegen ons af waarom de kleinere niet groter zou kunnen? Daarmee bijv. 1,3 parkeernorm aanhouden. Gaarne zouden wij een doorrekening zien wat hiervan de consequenties zijn?

Mee te nemen in het onderzoek:

- Geen derving parkeerinkomsten
- Geen verplaatsing parkeren naar Turfmarkt (is te ver en daar wordt mogelijk ooit ook iets ontwikkeld).
- Gebruik voor bezoekers lokaal, maar ook voor binnenstad.
- Deels invulling ter verlaging parkeervergunning wachtlijst.
- Autoluw maken van gebieden in het maaiveld tbv. vergroening en verstedelijking. (bijv.terrassen Groot Weezenland)
- Laadpunten voor elektrische auto's, die evtl. ook stroom in de nacht kunnen terugleveren aan appartementen.
- Afhaalpunt pakketten.
- Plaatsen voor deelauto's

Antwoord

Het uitgangspunt van de berekening is in eerste instantie de Regeling Parkeernormen die gebaseerd is op de CROW normering, en de uitgangspunten benoemd in het parkeerbeleidsplan. Door meer uit te gaan van ervaringscijfers in vergelijkbare wijken en te kijken naar de bezettingsgraad per functie kan het aantal benodigde parkeerplaatsen geoptimaliseerd worden. Hierdoor kan een parkeergarage optimaal worden ingezet waarbij de investeringen gericht zijn op de noodzakelijke aantallen. Samen met de ontwikkelaar is het aantal te realiseren parkeerplaatsen op deze wijze besproken en heeft gersulteerd in de voorbeeldberekening die als bijlage bij het

Datum

19 mei 2020

stedenbouwkundigplan is gevoegd. De voorwaarde die hierbij is gesteld is dat de parkeergarage openbaar moet zijn zodat de ruimte die er is op momenten dat de garage niet vol staat, gebruikt kan worden door anderen (bezoekers stad, medewerkers omgeving etc.).

De kleinere parkeergarage kan eventueel groter. Dit is een keuze van de ontwikkelende partij. Uitbreiding van het extra parkeerplaatsen betekent een kostenpost van ca. € 40.000,- per parkeerplaats die (samen met de jaarlijkse beheerkosten) niet terugverdiend kan worden door de extra gebruikers (100 x 40.000= 4 miljoen). De laatste, stel 100, parkeerplaatsen leveren het minste op aangezien deze slechts beperkt bezet zullen zijn. .

Uitgaande van de gevraagde norm van 1,3 voor alle woningen, zonder reductie, zoals boven is beschreven, is $1,3 \times 501 = 651,3$ plus parkeren voor de commerciële ruimte
64 pp = 715,3 parkeerplaatsen.

- De parkeerinkomsten die de gemeente mist is geen onderdeel van de businesscase.
- Verplaatsing turfmarkt: dit is niet meegerekend omdat de parkeerplaatsen in het gebied worden gebruikt door de omliggende functies en bewoners. Er wordt van uitgegaan dat de ruimte die in de parkeergarage ontstaat overdag en 's avonds voldoende is om de huidige ca 110 parkeerplaatsen (50% bezoekers stad en 50% bewonersparkeerplaatsen) die nu in het gebied aanwezig zijn te compenseren. Daarom ook de afspraak met de ontwikkelende partij over dubbelgebruik en openbaar toegankelijkheid.
- Voor de parkeergarage kan de eigenaar eventueel abonnementen afgeven. De garage is geen eigendom van de gemeente waardoor dit niet kan worden afgedwongen.
- De in de visie en ook stedenbouwkundigplan opgenomen voorwaarden om uit te gaan van gebouwde parkeervoorzieningen is bedoeld om het gebied te vergroenen en het maaiveld te gebruiken voor groen en recreatie. In het gebied kan in de plint onder andere ca 250 m2 horeca worden opgenomen.
- Onderzocht wordt op welke wijze de laadpunten voor deelauto's en elektrische auto's van bewoners kunnen worden opgenomen in het plan. In eerste instantie is hiervoor de garage aangewezen maar onderzocht wordt of dit ook mogelijk is/blijft.
- In het plan is voor de pakketten ook aangegeven dat er centraal op één of twee plekken een afleverpunt komt dat mogelijk kan worden gecombineerd met fietsparkeerplekken.
- Onderzocht wordt op welke wijze deelauto's kunnen worden aangeboden. Dit maakt nog deel uit van het op te stellen mobiliteitsplan door de ontwikkelende partij. Het gaat daarbij ook in hoeverre dit effect heeft op de parkeernorm en de ruimte vraag.
Voor technische vragen kan contact op worden genomen met C. Waalewijn of H. Cnossen.

3. In de mobiliteitsnota staat geschreven de wens aan centrum oost een mobiliteitshub te realiseren.

Datum

19 mei 2020

Deze locatie is mogelijk zeer geschikt daarvoor. De extra capaciteit zou dan financieel niet op project Weezenlanden-noord moeten drukken, maar apart behandeld moeten worden. Echter het nu vergroten van de kelder met 100 plaatsen is waarschijnlijk een stuk goedkoper dan een aparte kelder te maken ivm. vaste kosten etc. Dit zou dus gecombineerd kunnen worden.

Wij hopen de resultaten van het onderzoek spoedig te krijgen; voor de besluitronde voor Weezenlanden-noord.

Antwoord

Op deze locatie wordt onderzocht of een mobiliteishub mogelijk is. Gezien de ligging is de locatie vooral geschikt om te parkeren en te lopen of fietsen naar andere bestemmingen. In te zetten deelauto's zullen ook door derden van buiten het plan gebruikt kunnen worden. Een hub vraagt ook ruimte naast het benodigd aantal parkeerplekken. De kosten voor een ondergrondse parkeerplek zijn ca 40.000,- per plek. Een extra investering wordt ingeschat op ca 4 miljoen.

Vragen PVDA

1. Kan en wil de gemeente lokaal ondernemerschap stimuleren in de plinten? En is er mogelijkheid voor openbare voorzieningen?

Antwoord

Deze vraag kan worden meegegeven aan de ontwikkelaars. Deze reageert positief. Dit is een afspraak die lastig is af te dwingen op de lange termijn. In de plint is ook ruimte voor openbare voorzieningen. Dit is afhankelijk van de vraag.

2. Er werd bij de informatieronde gesproken over nul-op-de-meter woningen en nu van BENG-gebouwen. Wat is nu de ambitie?

Antwoord

Het gaat hier om een particulier initiatief. Privaatrechtelijk mag de gemeente geen eisen opleggen die in strijd zijn met de geldende wet en regelgeving. Verwacht wordt dat bij de vergunningsaanvraag in 2021 de Beng normering wettelijk is bepaald. Deze is daarom meegegeven aan de tender. De ontwikkelaar heeft dit vertaald in het Active house principe (blz 51 stedenbouwkundigplan).

3. Klopt het dat alleen de parkeerplaatsen van de sociale huurders voor dubbelgebruik worden aangemerkt? En die van huurders in de vrije sector en van de kopers zijn privé? Waarom dat onderscheid?

Datum

19 mei 2020

Antwoord

Bij de parkeerplaatsen wordt waar mogelijk uitgegaan van dubbelgebruik. De berekening die als bijlage 1 aan het stedenbouwkundig plan is toegevoegd, is een berekening om aan te tonen dat er binnen het plan, zelfs met een laag aandeel dubbelgebruik, een parkeervoorziening kan worden gerealiseerd die voldoende parkeerplaatsen bevat om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Gemeente, HMO, Openbaar Belang en de ontwikkelaar zijn samen met een adviesbureau aan het onderzoeken hoe we tot een ruimtelijk en financieel passende parkeervoorziening kunnen komen. Hierin zijn onder andere het aandeel 'parkeerplaatsen in eigendom' en het aandeel 'dubbelgebruik' variabelen.

4. Kan het college ervoor zorgen dat bij toekomstige hoogbouw ook rekening wordt gehouden met mogelijkheid voor plastic en GFT-afvalscheiding?

Antwoord

De afvalcontainers komen op centrale plekken in het gebied. Bij hoogbouw wordt van te voren geïnventariseerd welke behoefte is aan gft bakken. Bij voldoende animo worden GFT mini-containers van 240 liter in een beugel bovengronds geplaatst. Voor rest/papier en PMD worden ondergrondse containers geplaatst.

Vraag CristenUnie Zwolle

1. Het besluit om vanaf 2025 jaarlijks 329.000 euro uit te geven is toch een vorm van voorbeslag. In hoeverre past dit in ons beleid om geen voorbeslag op middelen te besluiten. In hoeverre passen we dit vaker toe?

Antwoord

Met vaststellen van het stedenbouwkundigplan, waarbij al vrij concrete investeringsafspraken tussen de partijen zijn gemaakt, gaat de gemeente een overeenkomst aan om in dit gebied te investeren. Op het moment dat er een verplichting wordt aangegaan moet ook de financiële dekking worden aangegeven. Hoewel het definitieve bedrag t.z.t. wordt bepaald wordt thans budgetruimte in de meerjarenraming vastgelegd.

Vanuit een solide financieel beleid past het om op het moment dat er een verplichting wordt aangegaan te zorgen dat er dekking is geregeld, anders schuif je de last door naar de toekomst zonder dat je weet of er dekking tegenover staat.

Normaliter worden toekomstige investeringen integraal afgewogen bij het voorjaarsmoment (Perspectiefnota), ingeval dat om redenen niet kan dan geldt boven beschreven werkwijze.