

Informatienota voor de raad

Datum 17 mei 2021

Onderwerp	Preadvies moties 'Ideeën voor innovatief bouwen'(13-6-M-GL CU) en 'Mooi en vernieuwend wonen in Zwolle' (13-1-M-D66)
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder E.N. Anker

Informant G.M. Koelewijn - Bosma
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2089
Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen 1 Motie 'Ideeën voor innovatief bouwen'(13-6-M-GL CU)
2 Motie 'Mooi en vernieuwend wonen in Zwolle' (13-1-M-D66)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het preadvies van het college waarin de moties 'Ideeën voor innovatief bouwen'(13-6-M-GL CU) en 'Mooi en vernieuwend wonen in Zwolle' (13-1-M-D66) worden ontraden.

Datum 17 mei 2021

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In de raadsvergadering van 29 maart 2021 is toegezegd dat de moties 'Ideeën voor innovatief bouwen' (13-6-M-GL CU) en 'Mooi en vernieuwend wonen in Zwolle' (13-1-M-D66) in preadvies worden genomen. Dit betekent dat de motie nog niet in stemming is gebracht, maar met een advies van het college opnieuw wordt voorgelegd. Deze nota bevat het advies van het college.

Kernboodschap

Advies; beide moties afraden

Omdat:

- Sturing op kwaliteit en stimulering van innovatie, creativiteit en onderscheidende architectuur is ingebed in de Omgevingsvisie, Woonvisie en onze strategische positionering om 4^e economische regio van Nederland te worden.
- We vanuit dit richtinggevend kader gebiedsgericht samenwerken aan de toevoeging van stedelijke kwaliteit en vernieuwend woonaanbod.
- Binnen de focusgebieden woningbouw samen met partners ingezet wordt op innovatief bouwen, vernieuwende woonconcepten en andere vormen van ontwikkelen samen met bewoners. De gebiedscoalities pakken dit op eigen wijze op waarvoor diverse initiatieven lopen.

Toelichting

We delen met u dat de woonopgave om vernieuwing vraagt en dat er in de woningbouwontwikkeling van Zwolle ruimte voor creativiteit en innovatie wenselijk is. Diverse thema's op het gebied van wonen zoals duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit vragen onze aandacht. Daarnaast is de woonopgave groot en staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Ook zijn onze woonwensen ingrijpend veranderd. Creativiteit en inventiviteit kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan vernieuwing van de woonopgave zodat we op een kwalitatieve en duurzame wijze woningen en leefomgevingen kunnen realiseren.

Een van onze vier woonambities is dan ook om een vernieuwende woonstad te zijn, waar ruimte is voor eigenheid en creativiteit. Deze ambitie zetten we kracht bij door gebiedsgericht te werken aan de opgave. Dit betekent dat we in de focusgebieden voor woningbouw ons samen met onze partners inzetten om nieuwe bouwmethodes en -materialen toe te passen, vernieuwende woonconcepten te realiseren en andere ontwikkelvormen samen met bewoners te verkennen.

Zwolle heeft al diverse vooruitstrevende initiatieven lopen zoals het Initiatief Nomad City Houtbouw in de Spoorzone, co-creatie in de Tippe, de proeftuin Circulair bouwen van deltaWonen, en ook in de scenariovorming voor de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt maken creativiteit en nieuwe ontwikkelvormen samen met bewoners expliciet onderdeel uitmaken van de verkenning. De initiatieven zijn enthousiasmerend en verfrissend en tegelijkertijd zien we ook een spanningsveld tussen vertrouwde ontwikkelprocessen en kansen voor nieuwe ontwikkelvormen. Het ontdekken van nieuwe manieren van bouwen en ontwikkelen brengt risico's met zich mee wat we met de huidige woningnood en druk op de betaalbaarheid het liefst zo veel mogelijk reduceren.

Ook neemt Zwolle deel aan de verdichtingsstudie van Atelier Rijksbouwmeester, waarbij de focus ligt op flexwonen en de betaalbaarheid van wonen.

Kortom, in lijn met de moties doen we al veel. Daarom ontraden we beide moties.

In de nadere toelichting per motie is beschreven hoe we op dit moment werken aan vernieuwing en innovatie van het woonaanbod binnen de gebiedsontwikkelingen van Zwolle. We verwachten u na de zomer te kunnen informeren over de resultaten van de verdichtingsstudie flexwonen van het Atelier Rijksbouwmeester.

Datum 17 mei 2021

Nadere toelichting per motie hoe we hier binnen de focusgebieden aan werken.**a. Motie 'Ideeën voor innovatief bouwen'(13-6-M-GL CU)**

- Innovatief bouwen in het goedkope segment.
In het Concilium is binnen het Zwols pakket van maatregelen afgesproken dat marktpartijen zich inspannen om passende woonproducten te ontwikkelen voor starters. Op dit moment wordt er vrijwel standaard een product gebouwd dat bestaat uit twee woonlagen plus een kap en een tuin. Hoewel deze woningen niet voor een lagere prijs / onder marktwaarde in de markt worden gezet, kennen deze producten een forse prijsstijging zodra ze worden opgeleverd. Dit houdt in dat er veel moeite is gedaan om een betaalbaar woonproduct aan te bieden, maar dat deze woning voor de 'tweede koper' al niet meer 'betaalbaar' is. Het doel van het Zwols Pakket is om betaalbare woningen te bouwen voor de doelgroep, maar zeker ook om deze woningen betaalbaar te houden en daarmee beschikbaar te houden voor de doelgroep. Een manier om dit te realiseren, is door het bouwen van een ander woonproduct. Bijvoorbeeld door kleiner te bouwen, andere typologieën, minder opties etc. De verwachting is dat dit product een grotere kans heeft om in de betaalbare categorie behouden te blijven.
Eerste stap is dat er begin dit jaar een inspiratiesessie heeft plaatsgevonden met het Concilium naar vernieuwing van een betaalbaar woonproduct. We willen elkaar uitdagen tot vernieuwing en innovatie en leren van elkaar. Op dit moment wordt onderzocht hoe we innovatie en vernieuwing in het ontwikkelen van een betaalbaar woonproduct kunnen faciliteren in Zwolle. Hiervoor zijn de ontwikkelvelden in de Tippe, Stadshagen in beeld.
- Pilot Flexwonen: De verdichtingsstudie flexwonen is een ontwerpend onderzoek van Atelier Rijksbouwmeester in opdracht van het Rijk. Op unit- gebouwniveau worden al veel flexibele huisvestingsoplossingen aangeboden, maar het ontbreekt aan onderzoek op een stedenbouwkundig schaalniveau. Daarom onderzoekt de Rijksbouwmeester hoe met transformatie en verdichten bestaande wijken kunnen worden verbeterd en hoe er beter kan worden ingespeeld op lokale woonbehoeften. Diverse typologieën van wijken, woonmilieus en ontwikkellocaties worden hiervoor geanalyseerd in een ontwerpend onderzoek.
Zwolle is pilot gebied met Spoorzone en Harculo waarvoor het onderzoek reeds in een vergevorderd stadium is. Naar verwachting worden de resultaten voor de zomer opgeleverd en gepresenteerd. De resultaten van de verdichtingsstudie flexwonen willen we gebruiken als inspiratie en handelingsperspectief voor kwalitatieve verdichting in de stad. Met het ministerie van BZK en RVO verkennen we de mogelijkheden van een 2e fase.
- Beleidsregel klein wonen: Het is een misverstand dat beleid klein wonen gaat over kaders voor burgerinitiatieven. Het beleid klein wonen is een beleidsregel die van toepassing is op initiatieven kleinschalige verdichting binnen de woonbestemming zoals woningsplitsing en sloop-nieuwbouw. Het beleid bestaat uit richtlijnen die de woonkwaliteit en leefbaarheid borgen.
- Burgerinitiatief en co-creatie Voor burgerinitiatieven is er een centraal loket waar inwoners terecht kunnen om hun initiatieven voor te leggen. Het zogenoemde Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven proces (NRI). Het team ruimtelijke initiatieven helpt initiatiefnemers bij plannen voor ruimtelijk initiatieven in Zwolle met vragen als; heeft uw idee kans van slagen, past het binnen bestaande beleidskaders, wat is nodig om van plan naar uitvoering te komen. Meer informatie en contactgegevens zijn te vinden op www.zwolle.nl/ruimtelijkeinitiatieven.

In de Tippe, Stadshagen ontwikkelen we 25 % van de buurt in co-creatie. Dit betekent dat er ruimte is voor bewonersparticipatie en innovatie in het ontwerp- en ontwikkelproces van de woning- en woonomgeving. Samen met andere toekomstige bewoners bouw je aan je buurt vanuit de behoeftes die je hebt. Bv de wens van een gezamenlijke woonvormen, een gemeenschappelijke moestuin, duurzaam wonen of juist extra aandacht voor mantelzorg en aangepaste zorgwoningen. Hiervoor zijn een aantal ontwikkelvelden aangewezen en is er een kwartiermaker co-creatie aangesteld. Op de site van de Tippe, Stadshagen is verdere informatie en contactgegevens te vinden.

Datum 17 mei 2021

b. Motie 'Mooi en vernieuwend wonen in Zwolle' (13-1-M-D66)

De woningbouwontwikkeling de komende 10 jaar focust zich op het toevoegen van woningen binnen de bestaande stad. Op macro niveau gebeurt dat in de focusgebieden. Op micro niveau kunnen particuliere initiatieven hier eigen invulling aan geven. Onderstaand een aantal voorbeelden vanuit de focusgebieden hoe invulling gegeven wordt aan mooi en vernieuwend wonen.

Focusgebied Spoorzone

In het Ontwikkelkader Spoorzone wordt gericht ingezet op stimulering van experiment in het ontwikkelen van het woningbouwprogramma. Bijvoorbeeld woongroepen met gedeelde tuinen, studentenwoningen met gedeelde voorzieningen en innovatieve nieuwe woonconcepten voor jong en oud. Ook het experiment in opdrachtgeverschap en eigenaarschap wordt opgezocht. Eigenaren worden uitgedaagd om ruimte te zoeken voor wooncoöperaties en projecten in (collectief) particulier opdrachtgeverschap om het gevoel van eigenaarschap in het gebied te stimuleren. (bron; Ontwikkelkader Spoorzone). Dit zie je onder andere terug in

- Werkbezoek/inspiratiesessies vernieuwende woonvormen met coalitiepartners
- Uitvoeringsagenda voor het Hanzekwartier. Hierin is ruimte gemaakt voor experimenten in woningbouw. De concretisering in bouwplannen/initiatieven volgt na de zomer.
- Nota van Uitgangspunten voor de deelgebieden DistrictZ, Werkplaatsen en het oostelijk deel van Lurelui. Ook hierin worden gestuurd op andere woonvormen zoals concreet het initiatief Kattegat. Daarmee borgen wij daadwerkelijk de ruimte die nodig is om initiatieven te faciliteren.
- Initiatief Nomad City Houtbouw: initiatiefnemers hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van Houtbouw en naar de organisatievorm Genossenschaft (naar Zwitsers model). De uitkomsten verwachten wij rond de zomer.
- Verdichtingsstudie flexwonen Atelier rijksbouwmeester; Het ontwerpend onderzoek dient binnen de Spoorzone focust zich op drie elementen; optimaal aanpasbaar, vermenging en verdichting van het bestaande kantoorgebied en flexwonen als strategie.

Focusgebied Stadshagen

Binnen Stadshagen worden diverse po-kavels aangeboden waar particulieren zelf hun woning kunnen ontwerpen en bouwen naar eigen smaak. Binnen deelgebied de Tippe is afgesproken om 25% in co-creatie met bewoners te ontwikkelen. Dit betekent dat er ruimte is voor bewonersparticipatie en innovatie in het ontwerp- en ontwikkelproces van de woning- en woonomgeving. Samen met andere toekomstige bewoners bouw je aan je buurt vanuit de behoeftes die je hebt. Voorbeelden van lopende initiatieven voor vernieuwende woonvormen:

- Klein wonen Zwolle; initiatief om een woonbuurt te realiseren waar mensen niet groter wonen dan nodig is met een kleine ecologische voetafdruk, vanuit gezamenlijke waarden als duurzaam wonen en sociale verbondenheid.
- De vier Erven; Wooncollectief met minimaal zes huishoudens rond een gezamenlijke binnentuin en een wooncorporatie van twee schuurwoningen rond een gemeenschappelijk erf.

Focusgebied centrum

Voor het centrumgebied van Zwolle wordt in 2021 een ontwikkelprogramma opgesteld.

Inzet is het creëren van een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat, met ruimtelijke investeringen die bijdragen aan een prettige verblijfskwaliteit en onderscheidende leef- en interactiemilieus. Behoud van bestaande cultuurhistorische waarden en nieuw toe te voegen hoogwaardige architectuur maakt hier onderdeel van uit.

O.a. in de (lopende) scenarioverkenning van de Nieuwe Veemarkt wordt aandacht gegeven aan creativiteit en vernieuwing van woonproducten, ontwikkelvormen en de rol van bewoners hierin. En in het proces voor de vorming van een Ontwikkelperspectief voor Dieze West is aandacht voor kleinschalige kwalitatieve verdichting en architectuur van de 21^e eeuw.



Datum 17 mei 2021

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom