

MemoProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan Gemeenteraad Zwolle

Telefoon (038) 498 2508

Van Wethouder E.W. Anker

Datum 17 november 2021

Onderwerp Beantwoording vragen naar aanleiding van
debat Zwarte Waterzone 8 november 2021

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u de schriftelijke beantwoording van de openstaande vragen uit het debat Zwarte Waterzone van 8 november jl.

1. De (juridische) mogelijkheden voor het bieden van het eerste recht van koop in de volgorde Holtenbroek, Zwolle, rest van Nederland;

Voor een gemeente gelden op grond van de Huisvestingswet beperkingen waar het betreft de mogelijkheden om (economische of maatschappelijke) bindingseisen te eisen in het kader van woonruimteverdeling. Dat is maar heel beperkt mogelijk op grond van deze wet. Buiten de wettelijke kaders van de Huisvestingswet is dit voor een gemeente niet toegestaan, ook niet langs privaatrechtelijke weg door het stellen van eisen in overeenkomsten bijvoorbeeld in het kader van een anterieure overeenkomst of bij gronduitgiftecontracten, omdat dit als een niet toelaatbare doorkruising van het publiekrechtelijke stelsel wordt aangemerkt.

Voor private partijen geldt de Huisvestingswet niet. Zij zijn in beginsel vrij om te verkopen aan wie zij willen. Zij mogen daarbij ook ervoor kiezen om te verkopen aan mensen die al een binding hebben met de plaats of regio. Uit het beginsel van contractsvrijheid volgt dat private partijen in beginsel mogen contracteren met wie zij willen, waarbij het aan hen zelf is voorbehouden op welke wijze zij tot een selectie komen, mits daarbij niet ontoelaatbaar wordt gediscrimineerd. Dat is bij het hanteren van bindingseisen niet het geval.

De woningmarkt is een vrije markt en de gemeente is zeer beperkt in het stellen van eisen aan private partijen. De voorverkoop aan Holtenbroekers is te onderbouwen vanuit de gedachte dat je doorstroming vanuit de wijk beoogd en de toekomstbestendigheid vanuit de wijk verbeterd. Een voorwaarde opleggen aan de ontwikkelaar om woningen eerst aan Zwollenaren en pas daarna aan niet-Zwollenaren te verkopen, is kwalitatief moeilijk te onderbouwen en daarmee juridisch waarschijnlijk niet houdbaar.

2. De (juridische) mogelijkheden voor de woningcorporaties om de vrijkomende sociale huurwoningen eerst aan te bieden aan mensen uit Holtenbroek

Woningcorporatie DeltaWonen heeft laten weten dat zij zich als corporatie aan vele regels hebben te houden bij de toewijzing. Uit een eerste verkenning blijkt dat het op

Datum

17 november 2021

zich mogelijk zou kunnen zijn om vrijkomende sociale huurwoningen eerst aan te bieden aan mensen uit Holtenbroek. Dit moet dan echter nog wel met de andere corporaties worden afgestemd omdat alle 3 de corporaties bezit hebben in het bestaande Holtenbroek. Er is bij de woningcorporatie een positieve grondhouding ten aanzien van deze vraag, maar er moet zoals gezegd nog verdere uitwerking en afstemming plaats vinden.

3. De wijze waarop in het verleden de waterdichte garage bij het Maagjesbolwerk is gerealiseerd en of dit ook mogelijk is in de Zwartewaterzone en zo ja, of de watercompensatie op een andere manier gerealiseerd kan worden

In de beantwoording geven we een weergave van het Maagjesbolwerk én het Kraanbolwerk, die beiden buitendijks liggen met ondergrondse parkeergarage. Ze zijn echter in verschillende tijden gebouwd.

Kraanbolwerk is rond 2010-2012 ontworpen toen klimaatverandering nog niet hoog op de agenda stond. Samen met waterschap en provincie is toen met het oog op mogelijk toenemend hoogwater uit het IJsselmeer gekozen om het project hoger aan te leggen. Het plan is ingericht om droog te blijven bij een waterstand tot 2,80m +NAP (destijds was 2,40 m +NAP gebruikelijk). Om dat te realiseren zijn de parkeergarage en de begane grond waterdicht gemaakt. De parkeergarage is waterdicht doordat het afsluitbaar is. Omdat er op deze plek al bebouwing aanwezig was, is er bij de aanleg geen waterberging verloren gegaan.

Maagjesbolwerk is een ontwikkeling van nog langer geleden, dit ontwerp komt uit de jaren 90. Toen klimaatverandering (en IJsselmeerpeil stijging) nog helemaal niet op de agenda stond. Vergeleken met Kraanbolwerk ligt deze parkeergarage dan ook een stuk lager, de garage zal bij een waterstand van 1,75 m + NAP al overstromen. Voor deze locatie is geen watercompensatie gerealiseerd.

De kennis rond klimaatverandering veranderd steeds. Dit zorgt voor eisen die zich aanpassen aan de actuele kennis over de toekomst. Dat maakt dat de bovenstaande projecten moeilijk vergelijkbaar zijn met het project Zwartewaterzone waar we uitgebreidere eisen hebben opgenomen. De nieuwe inzichten leiden soms ook tot het verkennen van nieuwe technieken. Of er een passendere oplossing kan worden gevonden voor extra waterberging zal uit ontwerpssessies moeten blijken.

4. De uitvoering van de plannen in relatie tot het broedseizoen van diverse soorten (in het bijzonder de ransuil) en hoe zich dit verhoudt tot eventueel te nemen mitigerende maatregelen

In de planning van de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met het broedseizoen van de vogels. Sommige soorten – zoals houtduif en merel – kunnen erg vroeg tot laat in het jaar tot broeden komen. Daarom vindt voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden binnen de periode 15 februari tot 15 november een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige plaats. Bij het aantreffen van bezette

Datum

17 november 2021

nesten van broedvogels wordt in overleg met een ecooloog bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Wet natuurbescherming kunnen worden uitgevoerd. Eventueel worden de werkzaamheden ter plekke tijdelijk stilgelegd totdat het nest verlaten is. Nesten van bijzondere broedvogels zoals de ransuil zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Dergelijke nesten zijn echter niet aanwezig binnen het plangebied Zwarte Waterzone.

5. De risico's in de nog te sluiten anterieure overeenkomsten

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer (vaak ontwikkelaar) over het ontwikkelen (bebouwen) van een of meerdere percelen grond waarvan die initiatiefnemer eigenaar is of eigenaar kan worden. Het gaat om situaties waarin de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico de betreffende gronden wil ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de initiatiefnemer zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om het initiatief mogelijk te maken. Daarnaast wordt in een anterieure overeenkomst vaak vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het uit te betalen bedrag aan planschade.

Voorafgaand aan het opstarten van de procedure voor de bestemmingsplanwijziging van het onderhavige plan hebben de gemeente en de ontwikkelcombinatie de intentie om een anterieure overeenkomst te sluiten waarin de afspraken over de volgende zaken zullen worden vastgelegd;

- Inrichting van het openbaar gebied op basis van een door de gemeente aangereikt Algemeen en Technisch Plan van Eisen;
- Overdracht openbaar gebied aan de gemeente;
- Bijdrage aan de kosten van de noodzakelijke buitenplanse aanpassingen;
- Bijdrage ter dekking van de ambtelijke begeleidingskosten;
- Vergoeding door van de eventuele kosten van vergoeding van planschade.

Daarnaast kunnen ter aanvulling aanverwante zaken, als uitvloeisel van het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan, in de anterieure overeenkomst geregeld worden. Op dit moment is er geen aanleiding te veronderstellen dat de gemeente en de ontwikkelcombinatie niet tot een vrijwillige anterieure overeenkomst komen.