



Beslisnota voor het college

Datum 16 april 2024

Onderwerp Flexwonen Zwartewaterallee 4
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Ontwikkelaar Zwartewaterallee B.V. (Junco-Loostad) heeft de gemeente verzocht om, vooruitlopend op een definitieve invulling van de kavel Zwartewaterallee 4, flexwoningen te mogen realiseren. Op basis van de verkoopovereenkomst, wordt op deze kavel ook een (permanente en kleiner dan oorspronkelijk) ICT-factory gerealiseerd. Voorgesteld wordt in te stemmen met het onderzoeken van de mogelijkheid om flexwoningen te realiseren op deze locatie. Redenen hiervoor zijn onder meer dat er behoefte is aan (flex)woningen in Zwolle, er, met uitzondering van de (kleinere) ICT-factory, nog geen concrete plannen zijn voor een definitieve invulling van de kavel en dat flexwoningen relatief snel gerealiseerd kunnen worden. Om het ontwikkelproces te versnellen, worden vooraf door de gemeente ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Daarnaast is het belangrijk dat er voor het gehele gebied Holtenbroek-Zuid een leefbaar gebied ontstaat voor de bewoners. Hiervoor wordt bij de invulling van de kavel en de herprofilering van de Nijverheidstraat separaat onderzocht op welke wijze een samenhangend gebied kan ontstaan.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

-

Openbaarheid

Openbaar

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het onderzoeken van de mogelijkheid om tijdelijke flexwoningen te realiseren op de kavel Zwartewaterallee 4 in combinatie met een (kleinere) ICT-factory;
2. Ten behoeve van deze invulling (ruimtelijke) randvoorwaarden op te stellen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

16 april 2024

Inleiding

In het voorjaar van 2023 is de kavel Zwartewaterallee 4 door de gemeente verkocht aan Zwartewaterallee B.V (Junco-Loostad). De ontwikkelaar heeft eind 2023 aangegeven dat, zoals oorspronkelijk bedoeld, op deze locatie niet voldoende markt is om de hele kavel in te vullen met een ICT-factory. De ontwikkelaar is in contact gekomen met SWZ, waar het idee is ontstaan om deze kavel, vooruitlopend op een definitieve invulling van de kavel, in te vullen met een (permanente) kleinere ICT-factory en (tijdelijke) flexwoningen.

Kader

Holtenbroek-Zuid valt binnen het gebied waarvoor de gebiedsvisie Zwartewaterallee is opgesteld. Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de ICT-factory is het omgevingsplan dat geldt voor Holtenbroek-Zuid het kader. Voor realisatie van de flexwoningen is een ruimtelijke procedure nodig.

Beoogd effect

Het realiseren van (tijdelijke) flexwoningen in combinatie met een (permanente) kleinere ICT-factory op de kavel Zwartewaterallee 4.

Argumenten

1.1 Er is behoefte aan (flex)woningen

De woningnood is hoog, in heel Nederland en zeker ook in Zwolle. In lijn met het rijksbeleid is inzet van de gemeente nodig om het aantal en aandeel betaalbare woningen in Zwolle te vergroten door extra in te zetten op het realiseren van flexwoningen. Dit maakt onderdeel uit van het Coalitieakkoord en is één van de uitgangpunten in de Betaalbaarheidsagenda.

Het rijk stimuleert de bouw van flexwoningen om op zo kort mogelijke termijn de druk op de woningmarkt te kunnen verlichten, onder andere door aanpassingen in wetgeving en ontwikkeling van verschillende instrumenten. Zo kunnen gemeenten gebruik maken van het landelijk Expertteam Woningbouw en is een stimuleringsregeling opgezet om financiële tekorten in grond- of vastgoedexploitatie af te kunnen dekken. Mogelijk kan voor deze locatie ook subsidie worden aangevraagd.

1.2 (Tijdelijke) flexwoningen zijn passend op deze locatie

Het gebied Holtenbroek-Zuid maakt deel uit van de gebiedsvisie Zwartewaterallee¹. In deze gebiedsvisie zijn voor dit gebied geen (nieuwe) ontwikkelingen voorzien. Binnen dit gebied zijn echter wel ontwikkelingen gaande:

- de transformatie van het LTO-gebouw naar woningbouw;
- de mogelijke verhuizing van Cibap naar de Spoorzone en daarmee kansen voor transformatie en herontwikkeling;
- planvorming voor 27 flexwoningen en 5 tijdelijke zorgwoningen nabij de Herberg.

Vooruitlopend op mogelijke toekomstige (permanente) ontwikkelingen wordt flexwonen op de kavel Zwartewaterallee 4 als passend beschouwd.

Belangrijk is dat er een leefbaar gebied ontstaat voor de bewoners. Hiervoor wordt bij de invulling van de kavels en de herprofilering van de Nijverheidstraat onderzocht op welke wijze er een

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2020

Datum 16 april 2024

samenhangend gebied ontstaat. Voor deze aanpak wordt een separate startnotitie opgesteld en voorgelegd aan college en raad.

1.3 Flexwoningen kunnen relatief snel worden gerealiseerd

Met ingang van 2024 is de Omgevingswet van kracht. In beginsel kan voor tijdelijke flexwoningen een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) benut worden.

2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden zijn nodig om vertraging te voorkomen

De ervaring leert dat vooral de voorbereiding van ruimtelijke procedures tijd kost. Om het ontwikkelproces te versnellen, is het van belang om vooraf aan de ontwikkelaar ruimtelijke randvoorwaarden (bijvoorbeeld in de vorm van een kavelpaspoort) mee te geven gericht op onder andere hoogte, massa, parkeernorm, positionering van de woningen ten opzichte van geluid en de inrichting van de kavel. Deze ruimtelijke randvoorwaarden worden parallel aan het proces om te komen tot een startnotitie uitgewerkt.

Alternatieve mogelijkheden

Het is mogelijk om af te wachten welke impact ontwikkelingen op andere kavels in Holtenbroek-Zuid hebben op het gebied. In dat geval zou een gebiedsvisie voor Holtenbroek-Zuid uitgewerkt kunnen worden voor de gehele strook, zodat locaties in samenhang ontwikkeld kunnen worden. Het zou dan langer duren voordat (flex)woningen (en andere functies) gerealiseerd worden, maar is de invulling wel permanent. Verschillende initiatiefnemers dienen in dat geval op de gemeente te wachten alvorens verder te kunnen met ontwikkelen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het is op dit moment nog niet bekend of er maatschappelijk draagvlak is voor deze ontwikkeling. Op basis van de Hanza!-aanpak zal door de initiatiefnemers een aanpak voor het communicatie- en participatieproces worden opgesteld.

Communicatie

Nadat u een besluit heeft genomen, worden de grondeigenaren in het gebied hierover geïnformeerd via mail. In het vervolgtraject zal de ontwikkelaar een communicatieplan opstellen, op basis waarvan wordt gecommuniceerd met de buurt over het plan.

Financiën

De kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling worden in een overeenkomst verhaald op Zwartewaterallee B.V. en SWZ. Hierover is op dit moment nog geen informatie beschikbaar, omdat de gesprekken nog niet zijn gestart.

Risico's

1.1 Er is nog geen zicht op de financiële haalbaarheid

Er is nog geen overleg gevoerd met Zwartewaterallee B.V. en SWZ, zodat er op dit moment nog geen zicht is op een haalbaar en acceptabel bouwplan. Ook is er om die reden nog geen inzicht in de kosten die worden verhaald door de gemeente. Dit is een risico, maar gebruikelijk in deze fase van het proces. In de gesprekken met deze partijen wordt aan dit onderdeel aandacht besteed.



Datum 16 april 2024

1.2 Er zullen (milieu)onderzoeken gedaan moeten worden

De locatie ligt tussen de A28 en de Zwartewaterallee. Beide wegen zorgen voor geluidscontouren, waar rekening mee moet worden gehouden. Het geluidsbeleid is erop gericht dat elke woning ten minste een geluidsluw(e) gevel(deel) heeft. Hier moet door de ontwikkelaar onderzoek naar gedaan worden. Daarnaast zijn andere onderzoeken nodig, waaronder bijvoorbeeld ecologisch onderzoek en stikstofonderzoek.

1.3 Er zijn risico's ten aanzien van de leefbaarheid in dit gebied

Er wordt op dit moment nog niet gewoond in dit gebied. Met het realiseren van de Swollenaer (voormalige LTO-gebouw) en de flex- en zorgwoningen bij de Herberg komt daar verandering in. Er worden goedkope en betaalbare woningen gerealiseerd. De strook Holtenbroek-Zuid is mede daardoor een kwetsbaar gebied vanwege een concentratie van aandachtsgroepen (de Herberg, zorgwoningen, flexwoningen). Het is op dit moment nog niet bekend in welk segment de woningen op de kavel van Zwartewaterallee B.V. zullen vallen. De locatie is vanwege de ligging naast en tegenover Deltion kansrijk voor (onder meer) studentenhuisvesting.

Om tegemoet te komen aan dit risico worden zoals genoemd bij punt 2.1 van de argumenten ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor de (deels) tijdelijke invulling. Daarnaast wordt bij de invulling van de kavels en de herprofilering van de Nijverheidstraat onderzocht op welke wijze er een samenhangend gebied ontstaat. Voor deze aanpak wordt een separate startnotitie opgesteld en voorgelegd aan college en raad.

1.4 De kans is aanwezig dat de flexwoningen niet verplaatst worden

Het realiseren van (tijdelijke) flexwoningen op privaat terrein kan in de praktijk leiden tot een permanente situatie. Op voorhand is het moeilijk in te schatten wat daarvan de consequenties zijn.

Vervolg

In eerste instantie worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor deze invulling. Daarna worden de gesprekken met Zwartewaterallee B.V. en SWZ gestart om te komen tot een haalbaar en acceptabel plan.

Parallel wordt een startnotitie opgesteld ten behoeve het ontstaan van een samenhangend gebied. Deze startnotitie wordt voorgelegd aan college en raad.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.