

Raadsplein info/debat

Datum 6 februari 2017

onderwerp	Proces Reeve (19.40 – 21.10 uur)
portefeuillehouder	Nelleke Vedelaar
informant	Gerrits - Nijkamp, Patricia (2088)
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

6 febr is debatronde raad

Informatienota voor de raad

Datum 12 december 2016

Onderwerp	Proces Reeve
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder N. Vedelaar

Informant P.C. Gerrits
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 2088
Email PC.Gerrits@zwolle.nl
Bijlagen 1. Bestuurlijke afspraken Reeve 2 december 2016

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De voortgang in het proces Reeve en het principe-besluit van het college om in te stemmen met de bestuurlijke afspraken over Reeve.

Datum

12 december 2016

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Begin april 2016 is uw raad geïnformeerd over de aanpak van het proces Reeve. Een gezamenlijk traject van Zwolle, Kampen en de Provincie Overijssel.

Reeve is een woningbouwplan van de gemeente Kampen voor 1.300 woningen. Het plan is in 2013 gesneuveld bij de Raad van State, wegens gebrek aan onderbouwing van de actuele regionale behoefte. Kampen wil het plan nog steeds graag ontwikkelen en opnieuw in procedure brengen.

Doel van het proces was om op basis van actuele prognoses en het huidige marktbeeld het plan te herdefinieren binnen de regionale woningmarkt. Ook was het doel om te onderzoeken of er een gezamenlijke oplossing te vinden is, wetende dat er verschillende posities en belangen zijn.

Na meerdere onderzoeken en door nauwe bestuurlijke samenwerking is er nu inderdaad zicht op een gezamenlijke oplossing. Ons college informeert u hier graag over in deze nota.

Kernboodschap*Wat eraan vooraf ging*

Woningbouwplan Reeve is gemaakt in een andere tijd en een andere markt. Gemeenten en provincie werkten aan een groot groeiperspectief waarvoor veel gronden werden verworven (eind jaren 90 – 2008). Hoewel vooral Zwolle de regionale groei in West-Overijssel faciliteert, leek de groei te omvangrijk om alleen in Zwolle op te kunnen vangen. Uit die tijd stamt het woningbouwplan Reeve van Kampen, bestaande uit in totaal 1.300 woningen. In 2013 is het plan gesneuveld bij de Raad van State. Die miste de onderbouwing van een actuele regionale behoefte, conform de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Volgend op een regionale woonvisie, zijn begin 2016 regionale woningbouwafspraken gemaakt binnen West-Overijssel, rekening houdend met de vereisten van die Ladder. Consequenties hiervan zijn o.a. dat plannen regionaal afgestemd moeten worden en er balans moet zijn tussen vraag en aanbod. Zwolle heeft door adaptief programmeren een goede uitgangspositie; ongeveer twee derde deel van onze programmaruimte is bestemd in plannen. Een derde deel is nog vrij voor nieuwbouw- en transformatieplannen en die ruimte is ook nodig voor de groeioprognose van Zwolle. In Kampen was het aanbod groter dan de behoefte. Kampen heeft daarom een bijstellingsplan van het woningbouwprogramma vastgesteld. Over Reeve is een procesafpraak gemaakt in het regionale woningbouwprogramma, zijnde: 'Ten aanzien van Reeve worden daarbij vervolgaafspraken gemaakt tussen de gemeente Kampen, gemeente Zwolle en Provincie'.

Het woningbouwplan vindt plaats in een bijzonder gebied, de IJsseldelta. Hier vindt een grote gebiedsontwikkeling plaats, het project Ruimte voor de Rivier IJsseldelta. Over deze bypass-ontwikkeling zijn in 2013 bestuurlijke afspraken gemaakt met een groot aantal partijen (rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Staatsbosbeheer). Over de woningbouw binnen deze gebiedsontwikkeling zijn geen afspraken gemaakt met Zwolle. Kampen en de provincie hebben afspraken gemaakt over regie en grondoverdracht.

Op basis van de regionale woonafspraken, de bestuurlijke afspraken over de gebiedsontwikkeling en vanwege de benodigde regionale afstemming is eind maart 2016 een plan van aanpak vastgesteld voor het proces Reeve. Een gezamenlijk traject van Zwolle, Kampen en de Provincie Overijssel. Doel van het proces was om het woningbouwplan van Kampen te herdefinieren in de huidige tijd en markt en binnen de regionale woonafspraken. Welke bijzondere kwaliteiten heeft het plan, is er

Datum 12 december 2016

voldoende vraag naar, hoe verhoudt het zich tot het resterende aanbod in Kampen, de regio en de regionale afspraken en is het economisch uitvoerbaar?

Ook was het doel om te onderzoeken of er een gezamenlijke oplossing te vinden is, wetende dat er verschillende posities en belangen zijn, maar dat we ook belangrijke samenwerkingspartners zijn.

Na meerdere onderzoeken en door nauwe bestuurlijke samenwerking is er nu inderdaad zicht op een gezamenlijke oplossing.

Van onderzoeken naar bestuurlijke afspraken

Het proces wordt begeleid door een externe procesbegeleider. Meerdere bureaus met ruime kennis en ervaring op het gebied van de Ladder en woningbouwplannen zijn ingeschakeld, zoals Stec en Rebel.

De actuele marktbehoefte is onderzocht en de potentiële toegevoegde waarde van het plan op het bestaande en aanstaande aanbod in de regio. Ook is er gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en naar de ladderproofheid van een plan in verschillende groottes.

Hieruit is geconcludeerd dat de unieke karakter van het gebied benut kan worden voor een plan dat echt iets toevoegt aan het regionale woningbouwaanbod. Uitgaande van de unieke elementen als het water/de haven en de dijk is een plan van 600 woningen te rechtvaardigen, dat naar verwachting in een periode van 10 jaar af te zetten is. De uniciteit leidt naar verwachting ook tot een hoger percentage kopers uit de regio en daarbuiten dan bij een gemiddeld plan. Het grootste deel zal uit de gemeente Kampen zelf komen. Bijstelling van het plan maakt het plan logischerwijs financieel lastiger haalbaar voor Kampen.

Op basis hiervan zijn er concept-bestuurlijke afspraken geformuleerd om tot een gezamenlijke oplossing te komen. De 13 afspraken zijn geformuleerd in de bijlage 'Bestuurlijke afspraken Reeve d.d. 2 december '16'. Samengevat:

- Er komen 600 woningen in het middeldure en dure segment, in een exclusief waterrijk woonmilieu in Reeve, in de periode 2017-2027. Kampen wil hierbinnen nog een aandeel sociale woningen, mits dat te onderbouwen is.
- 350 Woningen komen uit de lokale behoefte van Kampen; 90 woningen uit de bovenregionale markt en 160 woningen uit de Zwolse woningbouwbehoefte. Kampen en Zwolle zorgen ervoor dat dit mogelijk is binnen de afgesproken kaders voor de woningbouwprogramma's, conform de regionale woonafspraken. Monitoring vindt plaats via de reguliere overleggen.
- Er zijn termijnen afgesproken voor actualisatie van de woonafspraken, het meetellen van de plancapaciteit, ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en besluitvorming in de gemeenteraad van Kampen. De laatste termijn geldt als ontbindende voorwaarde voor deze bestuurlijke afspraken, met uitzondering van die over de grondoverdracht.
- De provincie doet een extra financiële bijdrage van € 6 mln, vanwege het belang van woningbouw voor de gebiedsontwikkeling Reeve, de regionale woningmarkt en de bijzonderheid van het plan.
- Er is een procesafpraak geformuleerd indien het bestemmingsplan sneuvelt bij de Raad van State.
- Alle overige afspraken tussen provincie en Kampen over het project IJsseldelta blijven ongewijzigd.

Ons college staat hier positief tegenover en heeft daarom een principe besluit genomen om in te stemmen met de afspraken, uitgaande van een passende ladderonderbouwing.

Datum 12 december 2016

Consequenties

Zwolle draagt 160 woningen bij uit haar woningbouwprogramma ten behoeve van deze oplossing, over een periode van 10 jaar. Door het unieke karakter van Reeve wordt er een hoger percentage kopers uit de regio/Zwolle verwacht dan bij een gemiddeld woningbouwplan. Hetzelfde geldt voor de bovenregionale aantrekkingskracht. Onze bijdrage is hierop gebaseerd.

Voor deze bijdrage is voldoende ruimte binnen ons programma voor die periode (ca. 6.000 woningen). Hierdoor voorzien we nu ook geen financiële gevolgen van de uitvoering van de bestuurlijke afspraken.

Communicatie

De colleges informeren gelijktijdig hun raden en staten medio december.

Ook gaat er een gezamenlijk persbericht uit.

Vervolg

In januari 2017 verwachten we een definitieve ladderonderbouwing. Hierna vindt ondertekening plaats van de bestuurlijke afspraken door het college.

Openbaarheid

De nota en de bijlage zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

31032

Onderwerp

Proces Reeve (19.40 – 21.10 uur)

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 13-12-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 februari 2017,

de voorzitter,

de griffier,