

Overdracht College-Raad

Datum 8 maart 2018

onderwerp	Semi permanente woningen aan de Scholtensteeg en beantwoording artikel 45 vragen fractie CDA - voorgang onderzoek realisatie semi permanente woningen in Zwolle
portefeuillehouder	Eefke Meijerink
informant	Westenberg, Anton
medeopstellers	Koelewijn - Bosma, Geanne (2089)
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota Semipermanente woningbouw Scholtensteeg en beantwoording artikel 45 vragen fractie CDA Bijlage: Bijlage 1 Artikel 45 vragen CDA Bijlage: Bijlage 2 Impressies van oorspronkelijke en huidige planvorming

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken betreffende de ontwikkeling van semipermanente woningbouw aan de Scholtensteeg en de beantwoording van de artikel 45 vragen van CDA “Voortgang onderzoek realisering semi permanente woningen in Zwolle”.

Informatienota voor de raad

Datum 5 maart 2018

Onderwerp	Semipermanente woningbouw Scholtensteeg
Versienummer	1

Portefeuillehouder

Informant A.Westenberg
Afdeling PPP
Telefoon 038 498 2660
Email a.westenberg@zwolle.nl
Bijlagen Bijlage 1: Artikel 45 vragen CDA
Bijlage 2: Impressies van oorspronkelijke en huidige planvorming.

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken betreffende de ontwikkeling van semipermanente woningbouw aan de Scholtensteeg en de beantwoording van de artikel 45 vragen van CDA “Voortgang onderzoek realisering semi permanente woningen in Zwolle”.

Datum 5 maart 2018

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

Op 30 oktober 2017 heeft uw raad ingestemd met het onderzoek en de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen op de volgende locaties Oosterenk-Kuyterhuislaan, Veemarkt, Mimosastraat, Oosterenk-Waterschaplocatie, Pilotenlaan, Monteverdilaan (als tijdelijke voorziening vooruitlopend op permanente bebouwing in het kader van de versnellingsactie) en de Scholtensteeg. Voor de realisatie van semipermanente woningen heeft u een krediet beschikbaar gesteld van € 500.000 en besloten dat ten laste te brengen van de provinciale subsidie voor huisvesting statushouders.

Uw raad is toegezegd om specifiek voor locatie Scholtensteeg nader geïnformeerd te worden. In deze nota informeren wij u over de voorgeschiedenis van de locatie, het proces tot dusverre, welke stappen er na de raadsbehandeling zijn gezet en wordt u inzicht gegeven in de opzet van het plan en het vervolgtraject. Eveneens bevat deze nota de strekking van de art. 45 vragen van het CDA "Voortgang onderzoek realiseren semipermanente woningen Zwolle" waarbij de beantwoording in de bijlage is toegevoegd, en geeft een reactie op de ingezonden brief van Dorpsbelangen 's-Heerenbroek aan uw raad d.d. 4 december 2017. Tevens komt deze informatienota tegemoet aan de toezegging van voormalig wethouder Vedelaar op het Raadsplein info/debat d.d. 25 september 2017 om de ontwerpen met de raad te delen.

Kernboodschap

De Scholtensteeg is als kanslocatie aangemerkt in de afspraken met de Zwolse gemeenteraad met betrekking tot "Extra Impuls Sociale Woningbouw". De realisatie van semipermanente sociale huurwoningen staat in het teken van de extra opgave sociale huur. Deze extra opgave komt o.a. voort uit een verhoogde instroom van statushouders en uitstroom vanuit beschermd wonen. In de prestatieafspraken met de corporaties 2016 t/m 2019 is vastgelegd dat we in totaal in Zwolle 100 semipermanente sociale woningen willen realiseren in de periode 2017-2018. Met een "semipermanente schil" naast de reguliere huurwoningvoorraad kunnen urgent woningzoekenden/spoedzoekers worden bediend.

De ontwikkeling van semipermanente woningen aan de Scholtensteeg is een initiatief van Jansen Vastgoed en deltaWonen dat aansluit bij de doelstellingen die onder de "Extra Impuls Sociale Woningbouw" vallen. De gemeente toetst daarbij de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten en beoordeelt de leefbaarheid en bereikbaarheid van het gebied. Tevens zal de gemeente de provinciale subsidie toewijzen aan deze locatie.

Nadere toelichting Scholtensteeg:**Voorgeschiedenis:**

In 2007 is het Masterplan Scholtensteeg vastgesteld. Hierin is de Scholtensteeg benoemd als woon-werk locatie. In 2009 is het bestemmingsplan voor de Scholtensteeg vastgesteld.

Het zuidelijk deel van de Scholtensteeg is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van Jansen Vastgoed en is na de bestemmingsplanwijziging als woon-werk kavels in de verkoop gebracht. Door de crisis heeft dat echter niet geleid tot daadwerkelijke verkopen.

Voor een impressie van de bouwmogelijkheden conform het masterplan wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze informatienota.

Datum 5 maart 2018

Transformatie naar semipermanente woningen:

Jansen Vastgoed heeft in 2014 onderzoek gedaan naar een tijdelijk andere invulling op deze locatie (zuidelijk deel van de hierboven geschetste impressie) in de vorm van woningbouw. Op 7 september 2015 is een aanvraag ingediend voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het plaatsen van semipermanente woonunits. Op 17 februari 2016 is de vergunning hiervoor voor een periode van 10 jaar afgegeven.

Aansluiting bij "Extra Impuls Sociale Woningbouw":

Met de opgave "Extra Impuls Sociale Woningbouw", waarbij de gemeente en de woningcorporaties afgesproken hebben om 100 semipermanente woningen, later uitgebreid tot maximaal 200 woningen, in de stad te bouwen. Daarbij is de locatie Scholtensteeg ook in beeld gekomen voor de invulling van tijdelijke woningbouw ten behoeve van sociale woningbouw. De in totaal 14 potentiële locaties voor semipermanente woningbouw zijn op 25 mei 2016 vertrouwelijk met uw raad gedeeld. Daarin is afgesproken dat deze 14 potentiële locaties nader uitgewerkt worden. Deze uitwerking wordt in eerste instantie door de initiatiefnemers in samenwerking met de gemeente opgepakt om een eerste toets van haalbaarheid te doen alsmede een eerste opzet van het plan. Vervolgens kunnen deze besproken worden met omwonenden. Kansrijke locaties worden direct projectgewijs voortgezet om zo snel mogelijk tot realisatie te komen. Bij de PPN 2017-2020 heeft het college uw raad inzicht verschaft in de opzet van dit traject, het doel, beoogde resultaten en benodigde middelen.

In 2017 hebben Jansen Vastgoed en deltaWonen in overleg met de gemeente de planvorming aan de Scholtensteeg hiervoor opgepakt. Dit plan past inmiddels niet meer binnen de op 17 februari 2016 afgegeven vergunning vanwege de resterende looptijd van deze vergunning en de stedenbouwkundige aanpassingen in de planvorming. In de planvorming is rekening gehouden met de mogelijke bebouwingsdichtheid zoals die in het bestemmingsplan van 2009 is vastgesteld. Binnen deze planvorming was ruimte voor ruim 100 woningen waarvan 68 sociale huurwoningen, deze is later op basis van leefbaarheid en haalbaarheid teruggebracht in aantal.

Huidige planvorming Scholtensteeg (semi-permanent):

Het aangepaste plan bestaat nu uit 107 semipermanente woningen, waarvan 30 sociale huurwoningen. De overige woningen zullen in de vrijsector gerealiseerd worden waarbij de huren variëren tussen de 700 en 1.250 euro per maand. Deze woningen zullen in het bijzonder bestemd zijn voor mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. Daarnaast zal er een parkmanager aangesteld worden die naast aanspreekpunt ook de openbare ruimte op de locatie zal onderhouden en beheren. De bebouwing zal over enkele jaren grenzen aan het nog te ontwikkelen deelgebied De Tippe waarvoor momenteel plannen worden ontwikkeld.

Stedenbouwkundig en planologisch past het plan als tijdelijk alternatief voor het thans vigerende bestemmingsplan. In het kader van de financiële haalbaarheid zal een nieuwe omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd voor een periode van maximaal 15 jaar.

Overleggen met belanghebbenden:

Voorafgaande aan de besluitvorming semipermanente woningbouw op 30 oktober 2017 zijn er onjuiste berichten met betrekking tot ontwikkeling aan de Scholtensteeg in de media gekomen, zoals de te huisvesten doelgroepen en hoeveelheden sociale woningen. Dit heeft vanaf dat moment geleid tot onrust bij met name inwoners van het dorp 's-Heerenbroek. Ondanks dat de plannen op dat moment nog niet concreet waren heeft er een bestuurlijk overleg met wethouder De Heer en Dorpsbelangen 's-

Datum 5 maart 2018

Heerenbroek plaatsgevonden. Ook heeft Dorpsbelangen 's-Heerenbroek, voorafgaand aan besluitvorming, ingesproken in de raadsvergadering van 30 oktober 2017.

Op 16 november 2017 heeft er wederom een bestuurlijk overleg met wethouder Meijerink en Dorpsbelangen 's-Heerenbroek plaatsgevonden. Tijdens dit overleg zijn de eerste schetsen getoond van de toen inmiddels concretere plannen die de initiatiefnemers aan de Scholtensteeg willen realiseren.

Terugkerende opmerkingen waren de zorgen betreffende de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het landschap, de hoeveelheid woningen, het aandeel sociale huurwoningen hierin en als gevolg daarvan de leefbaarheid, de ontsluiting naar de locatie en het mogelijke gebruik van voorzieningen in 's-Heerenbroek zoals bijvoorbeeld de school. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming en hebben geleid tot een groenere en duurzamere invulling van de locatie alsmede een afname van het aandeel sociale huurwoningen tot een totaal van 30 sociale woningen. Het aangepaste Schetsontwerp, zoals in bijlage 2 van deze informatienota is afgebeeld, is op 15 december 2017 ambtelijk met Dorpsbelangen gecommuniceerd. Dorpsbelangen stelt zich op het standpunt geen woningbouw te wensen op deze locatie.

Naast de reguliere communicatie rondom semipermanente woningbouw zijn in week 2 en 3 van 2018 de bewoners van de zes naastgelegen woningen benaderd om in een persoonlijk gesprek te worden geïnformeerd. Eén omwonende heeft niet gereageerd op de uitnodiging en een andere omwonende was langdurig met vakantie. De algehele reactie bij de omwonenden was dat men bij voorkeur geen woningbouwplan aan de Scholtensteeg ziet plaatsvinden maar het thans voorliggende plan milder is dan men zich had voorgesteld. Ook was er bij de omwonenden onduidelijkheid over eventuele specifieke doelgroepen die aan de Scholtensteeg gehuisvest zouden worden, dit naar aanleiding van de berichtgeving in de media. De omwonenden is toegelicht dat, in tegenstelling tot de berichtgeving, de sociale huurwoningen bestemd zijn voor spoedzoekers en de vrije sector huurwoningen voor een ieder beschikbaar zijn. Dit gegeven gaf de omwonenden duidelijkheid.

Op 22 januari jl. heeft er een Bestuurlijk Overleg met de gemeente Kampen plaatsgevonden. Ook daar zijn de plannen gepresenteerd en uitvoerig besproken. Hierbij is ook gesproken over het belang van de bouw van deze woningen in relatie tot toevoeging van sociale huurwoningen aan de Zwolse woningvoorraad. De uitwerking van het plan, inclusief de materialisering, is met de Kamper wethouders besproken. Ook is tijdens dit overleg gesproken over de ontsluiting van de locatie.

De initiatiefnemers hebben op 21 en 22 februari samen met de gemeente Zwolle inloopbijeenkomsten georganiseerd in respectievelijk 's-Heerenbroek en Stadshagen/Westenholte. Deze inloopbijeenkomsten maken onderdeel uit van het reguliere communicatieproces rondom semi-permanente initiatieven en worden georganiseerd op het moment dat de plannen concretere vormen aannemen. Tijdens de inloopbijeenkomsten krijgen omwonenden en belanghebbenden de tijd om zich persoonlijk te laten informeren en vragen te stellen.

Inloopbijeenkomst 's-Heerenbroek (21 februari):

Deze inloopbijeenkomst werd druk bezocht. Zoals in de eerdere gesprekken met direct omwonendenden en Dorpsbelangen 's-Heerenbroek al duidelijk was geworden zijn de inwoners van 's-Heerenbroek voornamelijk bezorgd over de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het landschap, het aantal woningen, de invloed daarvan op het dorp, de te vestigen doelgroepen en de ontsluiting van de locatie. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn deze vragen beantwoord. Aan het einde van de inloopbijeenkomst zijn deze vragen door Dorpsbelangen namens de aanwezigen nogmaals gesteld en hebben wethouder

Datum 5 maart 2018

Meijerink en initiatiefnemer Jansen Vastgoed de aanwezigen collectief uitleg gegeven over de gehele planvorming.

Inloopbijeenkomst Stadshagen/Westenholte (22 februari):

Deze inloopbijeenkomst is bezocht door 5 mensen waaronder 2 raadsleden. De overige 3 aanwezigen wonen allen in de buurt van de ontwikkellocatie. De aanwezigen hebben toelichting ontvangen over de planvorming en doelgroepen van deze ontwikkeling.

Vervolg

In het vervolgtraject zullen we de belanghebbenden blijvend informeren, zowel over de te lopen procedure als de ontsluiting van de locatie. Tevens zullen de plannen uitgewerkt worden tot een Definitief Ontwerp en zal de procedure voor een Project Uitvoerings Besluit opgestart worden ten behoeve van een tijdelijke afwijking op het bestemmingsplan. Daar de geldende afwijkingsvergunning nog maar voor een periode van acht jaar geldig is zullen de initiatiefnemers een nieuwe procedure opstarten. Na het doorlopen van de procedure is de verwachting dat het plan eind 2018 kan worden gerealiseerd.

Zoals ook voorzien bij bebouwing op basis van het thans vigerende bestemmingsplan zal de verkeerssituatie op de Zwolseweg/Scholtensteeg nader onderzocht worden aangaande de toegankelijkheid en veiligheid. Gesprekken met de inwoners van 's-Heerenbroek geven aan dat er al sprake is van een onveilige verkeerssituatie. De gemeente Zwolle zal, eventueel gezamenlijk met de gemeente Kampen, in overleg treden met de provincie ten aanzien van de situatie.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris