

Analyse Startnotitie/intentieovereenkomst Schuttevaerkade voor wat betreft het woonprogramma.

Het concept SOP, zoals door Slokker op ... is ingediend gaat uit van ... woningen in het middeldure en dure segment. Dat sluit niet aan op het gemeentelijk beleid die uitgaat van een verdeling van ... per woningbouwontwikkeling.

Onderstaande analyse zoomt in op datgene wat in de intentieovereenkomst en bijbehorende startnotitie staat de meegegeven uitgangspunten over het woonprogramma aan Slokker om te komen tot een concept SOP.

In de intentieovereenkomst van d.d. 2 oktober 2017 staat:

- P1/5, onder in aanmerking dat: de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van 75 appartementen voor het middeldure koopsegment, 18 ruime penthouses voor het dure koopsegment en circa 600 m2 kantoorruimte op het vrijgekomen perceel;
- P3/5: Artikel 1 - Doel van de overeenkomst Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken:
 - o of en op welke wijze de Gemeente en de Initiatiefnemer tot uitwerking kunnen komen van een verkennende stedenbouwkundig visie voor het onderzoeksgebied;
 - o en zo ja op welke wijze partijen tot afspraken kunnen komen voor de nadere samenwerking.
- P3/5 onder verplichtingen initiatiefnemer onder punt b: Voor het door de Initiatiefnemer te verrichten verkenningen en het te vervaardigen verkennende stedenbouwkundig visie gelden de in de Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Herontwikkeling Schuttevaerkade 80 -88 e.o. d.d. 6 juni 2017 (bijlage 2) aangegeven randvoorwaarden.
- P3/5 onder publiekrechtelijke verantwoordelijkheid gemeente: De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord verkenningsresultaat te komen. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verlangd dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen Gemeentelijk belang.

In de startnotitie (bijlage 2) van de intentieovereenkomst staat:

Pagina 3/35 Verslag Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI), 13 maart 2017:

- Wat betreft het woonprogramma: het herontwikkelen van de Schuttevaerkade 80-88 naar 75 appartementen in het middeldure en duurdere koopsegment (wonen) is positief, omdat dit momenteel één van de weinige nieuwe initiatieven betreft in dit segment van de woningmarkt.
- Vanuit woningbouw zijn er gesprekken met de woningcorporaties over voldoende piek voor sociale woningbouw. Dat aspect is nu niet in het programma opgenomen. Het ontbreken daarvan moet goed gemotiveerd worden. In het kader van het stedenbouwkundig

ontwikkeplan zal gedegen onderzocht moeten worden of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort.

Pagina 14/35, Woonvisie

- De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoopmiddelduur- duur).

P17/35 Uitgangspunten, gebruiks- & belevingswaarde, gevarieerd woningprogramma

- Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met middeldure en dure koopappartementen. Hoe dit aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van de stedenbouwkundige -erkenning. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een nadere doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden. Het is relevant dat het initiatief aansluit op de marktvraag, waarbij met een marktanalyse de beoogde doelgroepen worden onderbouwd met het woonproductie, wat daar daarbij hoort - met name dat sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Bij de start van de -erkenning zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe gekomen kan worden tot de gevraagde onderbouwing.