

Memo**Proces-, Programma- en
Projectmanagement**

Aan Wethouder Rots

Telefoon (038) 498

5.1.2e

Datum 9 december 2024
Onderwerp Woningbouw Schuttevaerkade

Voorliggend een uiteenzetting van het project Schuttevaerkade 80-88 en het verloop van het proces tot dusver.

Het plan

In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Op 4 juli 2017 is de startnotitie en de bijbehorende intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld. De eerste plannen van Slokker Vastgoed sloten niet aan bij het gewenste stedenbouwkundige beeld van de gemeente Zwolle. Slokker Vastgoed had een lang gerekte woontoren geprojecteerd op de plot die bij ons bekend staat als de Schuttevaerkade 80-88. De gemeente wenste deze locatie te ontwikkelen in lijn met de studentenwoningen aan de Pannenkoekendijk. Dit past meer bij de maat en schaal van woningbouw die de gemeente beoogd in de schil rondom de historische binnenstad.

Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan

Van 2018 tot 2020 is gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Dit plan bevatte zes wooncomplexen die varieerden in een hoogte van 12 meter (aan de kant van de Van Miereveltstraat) tot 43,5 meter (aan de Schuttevaerkade). Dit plan is uitgewerkt en vervat in een "Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan" (tegenwoordig Ruimtelijk Ontwikkelingsplan). Deze is in mei 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken moest het bestemmingsplan worden aangepast. Hierbij is het gelukt om vrijwel alle gemeentelijk beleidsambities een plek te geven. Zo wordt water opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem, wordt het groen tussen de bebouwing publiek toegankelijk waardoor het meerwaarde heeft voor de buurt, zijn er afspraken gemaakt over compensatie van het groen langs de Schuttevaerkade, wordt (weliswaar op basis van de afwijkingsgronden uit het beleid) voldaan aan het parkeerbeleid en krijgt Zwolle er 110 woningen bij!

Bezwaar omwonenden

Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben twee direct omwonenden hun onvrede richting het plan kenbaar gemaakt. Zorgen gingen over parkeren in de wijk, grootschaligheid, stikstof, privacy, zonlicht, hittestress en algemene overlast. Verschillende gesprekken over het plan hebben de zorgen niet kunnen wegnemen. Eén van de omwonenden heeft vragen gesteld ten aanzien van de ontwikkeling. Deze zijn in de Nota van Beantwoording beantwoord en bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegestuurd naar de raad. Tevens is er in deze periode een

Datum

9 december 2024

Woo-verzoek ingediend naar alle stukken door één van deze omwonenden. Hier is tegemoet aan gekomen door ook alle stukken (3000 pagina's aan documenten en 700 pagina's aan email) toe te sturen waarbij enkel namen, contactgegevens en bedrijfsgevoelige informatie is weggehaald.

Vaststelling bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Het bestemmingsplan is middels een coördinatiebesluit in september 2022 aan de raad aangeboden. Bij een coördinatiebesluit wordt het bestemmingsplan tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter vaststelling aangeboden. Dit scheelt qua proces en belanghebbenden krijgen de gelegenheid om in één keer tegen het complete plan te procederen. In plaats van gefragmenteerd. De raad heeft het bestemmingsplan "Diezerpoort, Schuttvaerkade" op 19 september 2022 vastgesteld. Hierna is tevens de omgevingsvergunning afgegeven.

Beroep bij Raad van State

Hier is vervolgens beroep tegen aangetekend bij de Raad van State. De zitting was in september 2023, een jaar na vaststelling door de gemeenteraad. Op de zitting zijn de verschillende punten door de bezwaarmaker toegelicht. De gemeente en de ontwikkelaar hebben hierop gereageerd. De raad van State heeft in december 2023 uitspraak gedaan. Daarbij heeft de Raad van State alle bezwaren afgewezen. Sindsdien kan de woningbouwontwikkeling starten.

Verandering woningmarkt

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de uitspraak van de Raad van State af te wachten voordat deze in gesprek ging met een aannemer. Dit heeft uiteraard te maken met het risico dat de RvS mee zou gaan in één of meer van de bezwaren waardoor het plan gewijzigd moest worden of in het uiterste geval niet door kon gaan.

Maar de marktomstandigheden hebben ook meegespeeld. Tussen de vaststelling door de gemeenteraad en de uitspraak van de RvS heeft de oorlog in Oekraïne zijn sporen nagelaten op de Nederlandse woningmarkt. Bouwkosten zijn circa 15% gestegen en de rente is van +/-1,5% gestegen naar +/-4,5%. Daar komt bij dat veel mensen voor nieuwbouw een overbruggingshypotheek nodig hebben. Die staan momenteel op circa 5 á 6%. Waar nieuwbouw voorheen snel verkocht werd, lukt het ontwikkelaars momenteel niet altijd om hun woningen verkocht te krijgen. Vooral woningen in het duurdere segment worden niet of moeilijk verkocht. Deze woningen moeten verkocht worden om goedkopere woningen in de ontwikkeling te financieren.

De markt kalmeert

Momenteel lijkt de markt iets rustiger te worden en stabiliseren prijzen. Hierdoor kunnen aannemers weer vaste prijzen geven in plaats van dagprijzen. Dit is nodig zodat de ontwikkelaar haar business case kan ijkken. Daarnaast zien we dat andere ontwikkelingen in het duurdere segment langzaam maar zeker aantrekken. Tot slot stabiliseert de rente. Het moment is gekomen om de handschoen weer op te pakken en deze ontwikkeling uit het slop te trekken.

Datum

9 december 2024

Bodemgesteldheid

Een onaangename ontwikkeling is de bodemgesteldheid. In dit deel van Zwolle zijn vroeger (sterk) vervuilende functies gehuisvest. Het is dan ook geen verrassing dat de grond vervuild is (ook al heeft dit Slokker wel verrast). Omdat er een kelder onder de ontwikkeling komt hoeft de grond niet geheel gesaneerd te worden. Echter moet de vervuilde grond die wordt afgegraven wel afgevoerd en schoongemaakt worden. De kosten hiervan zijn aanzienlijk en drukken de business case dusdanig dat Slokker Vastgoed tot voor kort beweerde geen zwarte cijfers te kunnen draaien op de ontwikkeling.

Huidige stand van zaken

Op dit moment spelen de volgende zaken:

- In september 2024 is nogmaals een Woo-verzoek ingediend door dezelfde omwonende, ditmaal met het verzoek om "alle informatiedragers vanaf het allereerste begin stadium" toe te sturen. Hier is wederom aan tegemoet gekomen.
- In november heeft Slokker Vastgoed aangegeven toch graag nog eens de subsidiemogelijkheden (SBI, WBI, etc.) te willen verkennen. De mogelijkheden om de sanering te subsidiëren zijn (nogmaals) verkend, maar zonder positief resultaat. Wel heeft het ministerie van BZK recentelijk bekend gemaakt dat in 2025 weer geld beschikbaar wordt gesteld via de WBI en de Realisatiestimulans. Die laatste regeling is bedoeld om betaalbare woningen (zowel sociale huur, als middenhuur, als betaalbare koop) te realiseren. Hiervoor geldt geen ondergrens, waardoor deze regeling ook interessant kan zijn voor kleinere ontwikkelingen. De bedragen die daarvoor beschikbaar komen staan nog niet vast. Mogelijk ligt hier nog een kans voor Slokker voor fase 2 van de ontwikkeling.
- Start voorverkoop fase 1: Slokker Vastgoed heeft op 27 november j.l. bekend gemaakt medio december met de voorverkoop van fase 1 te beginnen. Het betreft 66 appartementen, stadsvilla's en penthouses in het duurdere segment. De verkoop hiervan gaat van start in februari 2025. Om logistieke redenen zal de verkoop en bouw van fase 2, met betaalbare woningen, na oplevering van fase 1 van start gaan.

Vervolg

De gemeente en Slokker Vastgoed hebben op uitvoeringsniveau afgesproken elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen. In principe is Slokker nu aan zet om de woningbouw te realiseren. De gemeente houdt de mogelijkheden in de gaten voor subsidiering van het deel 'betaalbare koop' door bijvoorbeeld de WBI en de Realisatiestimulans en zal indien nodig een rol spelen om een dergelijke subsidie (helpen) aan te vragen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1