



Raadsbrief

Datum 13 januari 2025

Onderwerp Flexwonen Scholtensersf
Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het Scholtensersf aan de Scholtensteeg in Zwolle betreft een plan voor 106 tijdelijke woningen, waaronder 30 sociale huurwoningen van woningcorporatie deltaWonen voor kleine huishoudens – flexwoningen genoemd.

Het betreft een particulier initiatief van Jansen Vastgoed die eigenaar van de grond is. In de afgelopen tijd waren zowel de gemeente Zwolle als deltaWonen betrokken bij deze ontwikkeling.

De omgevingsvergunning die eind 2023 is aangevraagd door Jansen Vastgoed is nog niet afgegeven omdat Jansen Vastgoed heeft aangegeven het plan financieel niet rond te krijgen. Hierdoor kan de ontwikkeling van het Scholtensersf niet doorgaan. Jansen Vastgoed heeft de aanvraag inmiddels ingetrokken en overweegt een alternatief plan voor wonen en werken op deze locatie.

Bijlagen

-

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het project met 106 tijdelijke woningen (waarvan 30 flexwoningen) van initiatiefnemer Jansen Vastgoed op het Scholtensersf gaat niet door omdat er financieel geen haalbaar plan gerealiseerd kan worden.



Datum 13 januari 2025

Inleiding

Het Scholtenserf aan de Scholtensteeg in Zwolle betreft een plan voor 106 tijdelijke woningen, waaronder 30 sociale huurwoningen van woningcorporatie deltaWonen voor kleine huishoudens – flexwoningen genoemd.

Het betreft een particulier initiatief van Jansen Vastgoed die eigenaar van de grond is. In de afgelopen tijd waren zowel de gemeente Zwolle als deltaWonen betrokken bij deze ontwikkeling.

De omgevingsvergunning die eind 2023 is aangevraagd door Jansen Vastgoed is nog niet afgegeven omdat Jansen Vastgoed heeft aangegeven het plan financieel niet rond te krijgen. Jansen Vastgoed heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit plan ingetrokken en daarmee gaat de ontwikkeling van het Scholtenserf definitief niet door.

Kader

Semipermanente woningbouw Zwolle, [Raadsbesluit 30 oktober 2017](#)

Uitgangspunten samenwerkingsafspraken Flexwonen, [Raadsbesluit 27 juni 2023](#)

Kernboodschap

Het project voor 106 tijdelijke woningen wordt afgesloten omdat de initiatiefnemer het plan ondanks alle inspanningen, ook van gemeente en deltaWonen, financieel niet rond krijgt.

Dat betekent dat:

1. De aangevraagde omgevingsvergunning is ingetrokken door Jansen Vastgoed en de 106 tijdelijke woningen niet worden gebouwd.
2. De 30 flexwoningen binnen dit project ook niet worden gerealiseerd.
3. Betrokken stakeholders zullen hiervan op de hoogte worden gebracht.
4. Een deel van de gemaakte plankosten worden verhaald.
5. Dat we in afwachting zijn van een alternatief plan en dat daar in 2025 duidelijkheid komt.

Toelichting

Sinds 2017 is Jansen Vastgoed in overleg over de ontwikkeling van eerst semi-permanenten, en daarna tijdelijke woningen, aan de Scholtensteeg. Eind 2022 is deltaWonen betrokken voor de bouw van 30 sociale huurwoningen waarvoor een Rijksbijdrage is aangevraagd en gehonoreerd. Dit heeft er mede toe geleid dat Jansen Vastgoed een doorstart heeft gemaakt voor dit project.

Eind 2023 is een bewonersavond georganiseerd voor onder meer de bewoners aan de Altgerinkstraat (woon-werkkavels van de Scholtenssteeg) en 's-Heerenbroek waar weerstand was tegen het plan. Jansen Vastgoed heeft eind 2023 een omgevingsvergunning ingediend maar krijgt het plan financieel niet rond en heeft de aanvraag inmiddels ingetrokken. Door de opgelopen vertraging en omdat de omgevingsvergunningaanvraag is ingetrokken vervalt de Rijksbijdrage. Ondanks alle inspanningen van Jansen Vastgoed, deltaWonen en de gemeente heeft Jansen Vastgoed besloten dat het plan definitief niet doorgaat.

Woningcorporatie deltaWonen is hiervan op de hoogte. Jansen Vastgoed beraadt zich op een nieuw plan. Wij hebben aangegeven een nieuw initiatief opnieuw te zullen beoordelen.



Datum 13 januari 2025

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is in november 2023 een bewonersavond gehouden en daar bleek tegen de plannen voor tijdelijke woningen weerstand te zijn van onder meer de bewoners uit 's-Heerenbroek en de bewoners aan de Altgerinkstraat. Eind 2023 is door hen een Woo-verzoek ingediend. Nadien is nog verschillende malen contact geweest met Dorpsbelangen 's-Heerenbroek en een afvaardiging van bewoners van de Altgerinkstraat zowel met wethouder Schuttenbeld als met de projectleider van het project. De omwonenden zullen blij zijn dat Jansen Vastgoed het plan voor 106 tijdelijke woningen niet door zet. Als Jansen Vastgoed een nieuw plan indient zullen de bewoners op de gebruikelijke wijze worden betrokken.

Communicatie

Nu deze plannen niet doorgaan zullen alle betrokkenen worden geïnformeerd.

De intrekking van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd (is wettelijke procedure) en indieners van een zienswijze worden hiervan op de hoogte gesteld.

Er wordt een brief gestuurd naar de omgeving en stakeholders die eerder zijn geïnformeerd en uitgenodigd. Dorpsbelangen 's-Heerenbroek en de contactpersonen van de Altgerinkstraat zijn na de collegebehandeling op de hoogte gebracht. Ook de betrokken ambtenaren van Kampen en de provincie wordt geïnformeerd.

Financiën

Conform de legesverordening worden de leges geïnd en (een deel) van de gemaakte plankosten voor 2023 en 2024 worden verhaald. De gemeentelijke plankosten worden gedeeld met initiatiefnemer Jansen Vastgoed. Het gemeentelijk aandeel in de plankosten wordt verantwoord in de jaarrekening.

Risico's

Er zijn geen risico's.

Vervolg

De aanvraag omgevingsvergunning is ingetrokken door Jansen Vastgoed daarmee kan het project worden gesloten.

Het staat Jansen Vastgoed vrij om voor de locatie een ander plan in te dienen. Wij zullen de aanvraag als een nieuw plan met nieuwe (financiële) afspraken in behandeling nemen. De aanpassing van de fietsoversteek van de Scholtensteeg-Zwolseweg is onder andere gedaan omdat er woningen zouden komen. De initiatiefnemer Jansen Vastgoed zal bij een nieuw plan bij moeten dragen in de kosten van de fietsoversteek. De bijdrage is gebaseerd op het aantal woningen. Een toekomstig plan van Jansen Vastgoed zal naar verwachting resulteren in minder dan de 106 woningen in dit plan. Het lagere aantal woningen zal leiden tot een lagere bijdrage ten opzichte van het beschikbaar gestelde krediet voor de fietsoversteek (bij de 2e Berap 2024).

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 13 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts