

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 19 mei 2025

Onderwerp Beantwoording artikel 45 vragen van de fractie Swollwacht over de woningbouwontwikkeling Kop van Oost

Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Bijlagen

1. Vragen ex. Artikel 45 van het reglement van orde van de gemeenteraad

Ontwerp besluit

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen over de voorgenomen woningbouwontwikkeling Kop van Oost.

Inleiding

Op 31 maart jl heeft het college de beantwoording van de artikel 45 vragen van Swollwacht vastgesteld in een besluitvormende gemeenteraadsvergadering. De beantwoording van de vragen en overleg met de inwoners heeft geleid tot het stellen vervolgvragen door de fractie Swollwacht.

Hierbij beantwoorden wij deze vragen.

Kernboodschap

De bewoners uiten zorgen over de vervangende nieuwbouw. Naar aanleiding van deze zorgen beantwoord het College van B&W de volgende Art. 45 vragen:

In de 'Ruimtelijke koers van Zwolle' stelt het college ook expliciet dat 'langs de randen van de stad willen we maximaal 20-25 meter toestaan. Dat is ongeveer de maximale kruinhoogte van bomen. Ook hiervoor geldt dat deze bebouwing moet passen in de omgeving. Dus de kwaliteit staat voorop en dat kan alleen met een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.'

Vraag 1. Klopt het dat de bovenstaande passage betrekking heeft op de Kop van Oost? Welke bouwhoogte wordt voorzien in de Kop van Oost en op welke wijze wordt daarin rekening gehouden met de bovenstaande passage uit 'Ruimtelijke koers van Zwolle'?

Nee, de bovenstaande passage heeft geen betrekking op de Kop van Oost. Dit gebied valt binnen de stadsruit, waar hoogbouw tot maximaal 70 meter mogelijk is. Aan deze zijde vormen Berkum en Oosterenk de stadsrand en niet Kop van Oost.



Datum 26 februari 2025

Vraag2. Kan het college inzicht geven in de inhoud en uitkomsten van de Hoogbouweffectrapportage (HER), en waarom is dit stuk niet actief gedeeld met de omwonenden?

Na de zomer van 2025 wordt aan de raad het ROP 'Kop van Oost' aangeboden. Hierin wordt duidelijk uitgelegd op welke wijze de hoogbouw past in de omgeving en wat de invloed is van de nieuwe hoogbouw op bijvoorbeeld de direct omgeving.

Woensdagavond 14 mei heeft een bewonersavond plaatsgevonden waarin een interactief 3D-model is getoond aan bewoners. Met dit model konden bewoners exact zien wat de invloed (inkijk, bouwhoogte, etc.) op hun eigen woning en buitenruimte.

Een HER wordt uitgewerkt door SWZ na vaststelling van het ROP.

Vraag 3. In het Woonprogramma wordt gesproken over het toevoegen van 230 woningen. In de beantwoording van vraag 5. Spreekt het college van het toevoegen van 130 woningen. Hoeveel woningen worden er toegevoegd in de Kop van Oost?

Het woonprogramma voor de Kop van Oost richt zich op wonen en ondersteunende functies. De sloop van 88 verouderde sociale huurwoningen maakt plaats voor een grotere woningvoorraad met een diverse woonmix. Zowel sociale huurders als middeninkomens krijgen passende woonruimte, met variatie in type en grootte binnen de woonblokken.

In totaal worden 200-220 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 88 sociale huurwoningen als vervanging van de bestaande voorraad.

Woningbouwplanning:

- *125-135 sociale huurappartementen in verschillende huurklassen, afgestemd op uiteenlopende huishoudens en bijzondere doelgroepen.*
- *75-85 middenhuurwoningen, waarbij een mix van segmenten wordt toegepast om brede toegankelijkheid te waarborgen.*

In de beantwoording van de vraag 5 en 6 stelt het college dat de gevolgen van de nieuwbouw voor de verkeersbewegingen, files en sluiproutes zullen hierdoor beperkt zijn. De inwoners delen deze optimisme niet en verwijzen naar de huidige verkeersnelpunten zoals Meppelerstraatweg.

Vraag 5. Begrijpt het college deze zorgen van de inwoners?

Ja, het college begrijpt de zorgen van inwoners. Een nieuwe ontwikkeling brengt verandering in de direct leefomgeving. De verkeersdruk op de Meppelerstraatweg/aansluiting Ceintuurbaan is nu al hoog en parkeren in deze omgeving is lastig. Om die reden is ingezet op een zorgvuldig participatieproces (zie vraag 15), waarbij omwonenden en belanghebbenden actief zijn geïnformeerd en betrokken. Het college neemt de zorgen serieus en blijft zich inzetten voor passende oplossingen én een goede samenwerking met de omgeving gedurende het hele traject.



Datum 26 februari 2025

Vraag 6. Op basis van welke inzichten concludeert het college dat de gevolgen van de nieuwbouw voor de verkeersbewegingen, files en sluiproutes beperkt zullen blijven?

Zwolle monitort op basis van Floating Car Data de verkeersstromen, reistijden, snelheden en herkomst en bestemming. Daarnaast beschikt Zwolle over een verkeersmodel waarmee inzicht wordt verkregen in de intensiteiten over de dag en tijdens de spitsuren. De toename van het verkeer is, gezien de huidige verkeersdruk, beperkt en niet de factor die congestie, files en andere verkeerskwesties rondom dit bouwplan in belangrijke mate zal beïnvloeden. Daarnaast is het bekend dat er verkeer rijdt dat geen bestemming heeft in dit deel van Dieze. De intensiteiten geven geen aanleiding voor extra maatregelen.

Vraag 7. Wordt in de verkeersanalyse ook rekening gehouden met sluipverkeer, verkeersveiligheid op kruispunten (zoals Meppelerstraatweg/Caspar Fagelstraat) en de bereikbaarheid tijdens sloop en bouw?

Ja, daar is rekening mee gehouden. Verder wordt de bouw- en sloopfase apart bekeken. Hiervoor stelt de initiatiefnemer SWZ een plan op, dat aan de gemeente wordt voorgelegd.

Vraag 8. Zijn de verkeersanalyses beschikbaar en kunnen ze gedeeld worden met de raad en de inwoners? Zo niet, wanneer verwacht het college dat deze beschikbaar zijn?

Zoals in antwoord 6 is beschreven hebben wij inzichten in de intensiteiten en verkeersstromen. De informatie daaruit toonde aan dat op basis van de richtlijnen er geen uitgebreid verkeerskundig onderzoek noodzakelijk is. Dit wordt inzichtelijk gemaakt in het ROP.

Vraag 9. In de startnotitie wordt expliciet het belang van waterberging benoemd. Waar is deze voorziening opgenomen in het huidige ontwerp? Zijn daar schetsen van beschikbaar die gedeeld kunnen worden met de raad en de inwoner?

In het ROP zal een uitvoerige beschrijving opgenomen worden over de te nemen maatregelen om een goede waterberging te realiseren. Een definitief waterhuishoudkundig plan zal na vaststelling van het ROP worden opgesteld.



Datum 26 februari 2025

Vraag 10. Is onderzocht of het huidige rioolstelsel de extra belasting van de 230 woningen aan kan? Is hierover een hydraulische analyse uitgevoerd, en kan deze gedeeld worden?

De huidige afvoercapaciteit van de bestaande riolering is voldoende voor de extra belasting van 230 woningen. Dit komt doordat met het afkoppelen van het (bestaand) verhard oppervlak het stelsel minder wordt belast. De relatief beperkte toename van de afvalwaterafvoer als gevolg van de toename van het aantal appartementen, en dus het aantal inwoners, valt daarmee in het niet. De onderbouwing volgt in het ROP, zoals beschreven in vraag 9.

Vraag 11. Hoe wordt in het ontwerp concreet rekening gehouden met het voorkomen van hittestress op het afgesloten binnenterrein, dat door de verdichting en bouwmassa beperkt wordt geventileerd?

Alle buitenruimten van de woningen van SWZ moeten voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Daarmee is ook de buitenruimte een upgrade t.o.v. de bestaande situatie. In de BbL zijn de maatregelen voor het zo veel mogelijk reduceren van de warmtevraag, alsmede de reductie van hittestress goed verankerd. Een hogere ambitie dan de vigerende wetgeving is financieel niet haalbaar.

Vraag 12. Is er een hittestressanalyse uitgevoerd conform de gemeentelijke uitgangspunten voor klimaatadaptatie, en zo ja, kan deze gedeeld worden met de Raad en inwoners?

Deze analyse is niet uitgevoerd in aanloop naar vaststelling van het ROP. Naast de genoemde maatregelen die worden genomen zoals beschreven bij punt 11 over de hittestressreductie voor de buitenruimten van de woningen, zal het omliggende buitenterrein worden vergroend. Effecten van hitte en klimaatadaptatie worden hierin meegenomen.

Vraag 13. De sloopwerkzaamheden starten binnenkort. Is de sloopvergunning online beschikbaar of kan deze met de raad en inwoners worden gedeeld?

De inwoners maken zich zorgen dat de zogenoemde 'participatie' enkel de vorm van inspraak zonder invloed gaat hebben.

Voor het slopen van deze bouwwerken geldt in deze situatie geen vergunningplicht, maar moet er alleen een melding sloopactiviteit (ook wel sloopmelding genoemd) voor verwijderen van asbest en/of sloopwerkzaamheden worden gedaan. Een melding sloopactiviteit is niet online beschikbaar. Het is ook niet nodig om een dergelijke melding te publiceren (bekend te maken). Een melding sloopactiviteit wordt beoordeeld op volledigheid.

Datum 26 februari 2025

Er zijn recentelijk de volgende meldingen sloopactiviteit ontvangen en welke tevens volledig zijn:

Locatie	Ontvangen	Omschrijving	Kenmerk
Caspar Fagelstraat 2 t/m 64 en Anthonie Heinsiusstraat 1 t/m 111	19-12-2024	asbestverwijdering voor alle flats	0193ESUITE2484072024
Caspar Fagelstraat 42 t/m 64	28-01-2025	Sloopwerkzaamheden en asbestverwijdering	0193ESUITE214062025
	11-03-2025	Sloopwerkzaamheden en asbestverwijdering - aanvullende melding i.v.m. aantreffen extra asbest	0193ESUITE544402025
Anthonie Heinsiusstraat 97 t/m 111	17-02-2025	sloopwerkzaamheden en asbestverwijdering	0193ESUITE369232025
Anthonie Heinsiusstraat 1 t/m 111	10-04-2025	sloopwerkzaamheden en asbestverwijdering – aanvulling melding 0193ESUITE2484072024 i.v.m. aantreffen extra asbest	0193ESUITE785992025

Uit uw vraag of de sloopvergunningen gedeeld kunnen worden, hebben wij opgemaakt dat u de inzage wilt in de betreffende stukken. Bijgevoegd treft u die geanonimiseerd aan.

Vraag 14. Begrijpt het college deze zorgen?

Het college herkent zich niet in de stelling dat de zogenoemde ‘participatie’ enkel de vorm van inspraak zonder invloed gaat hebben. Wij begrijpen wel de vraag in hoeverre inwoners invloed hebben op de komst van een dergelijke woningbouwontwikkeling in hun omgeving. Het aantal te bouwen woningen staat vast en dat bepaalt in hoge mate de bouwmassa. Echter, hun input wordt zeker gebruikt bij de uitwerking en de verdere detaillering van het plan. Zo wordt op verzoek opnieuw de locatie van de in- en uitrit naar de parkeergarage onderzocht en wordt in de vormgeving van het gebouw rekening gehouden met de impact die de hoogbouw heeft voor de omgeving.

Vraag 15. Op welke manier heeft de gemeente geborgd dat inwoners werkelijk invloed konden uitoefenen op het plan en niet slechts geïnformeerd worden?



Datum

26 februari 2025

Voor de herontwikkeling van Kop van Oost is een specifiek participatieprogramma opgesteld, op basis van de Zwolse participatieaanpak Hanza!. Dit programma is gericht op het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij de plannen.

Het participatieprogramma voor Kop van Oost heeft als doel om de betrokkenheid en draagvlak onder de bewoners en belanghebbenden te vergroten. De input en ideeën die tijdens de participatiebijeenkomst en tijdens gesprekken zijn verzameld, worden zoveel als mogelijk meegenomen in de verdere planvorming. Op deze manier sluit de herontwikkeling aan bij de wensen en behoeften van de wijk. SWZ heeft daartoe een klankbordgroep ingesteld waarin zowel huurders en kopers uit de omgeving zijn vertegenwoordigd. Ook de gemeente participeert in deze klankbordgroep. Daarnaast worden door SWZ inloopbijeenkomsten voor alle omwonenden georganiseerd.

Vraag 16. Is het college bereid de invloed van de inwoners in het vervolgtraject te versterken. Bijvoorbeeld door inbreng van de inwoners en de wijze van verwerking daarvan zichtbaar te maken in de besluitvormende raadsstukken?

Het college is ervan overtuigd dat de wijze van participeren voldoende is en zal de aanpak zoals beschreven onder Ad15. Voorzetten bij de uitwerking van het vast te stellen ROP. Bij het ROP zal ook het participatiejournaal/verslag van SWZ gevoegd worden. Daarin wordt verwoord welke input inwoners hebben geleverd en wat daarmee is gedaan.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer