voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 19 februari 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

De fractie Swollwacht heeft op 27 januari 2025 onderstaande (artikel 45) vragen gesteld over de woningbouwontwikkeling Kop van Oost. Dit naar aanleiding van schriftelijke inbreng van de bewoners van de Johan de Wittstraat betreffende de sloop en nieuwbouw van de bebouwing aan de Casper Fagelstraat en de Anthonie Heinsiusstraat door de woningcorporatie SWZ. De bewoners uiten zorgen over de (bouwhoogte van de) vervangende nieuwbouw en de open ruimte aan de zijde van Meppelerstraatweg.
Hierbij beantwoorden wij deze vragen.

Kernboodschap

De bewoners uiten zorgen over de vervangende nieuwbouw. Naar aanleiding van deze zorgen stellen we de volgende Art. 45 vragen:

1. Is het college op de hoogte van de zorgen van de bewoners de Johan de Wittstraat betreffende de nieuwbouw in de Kop van Oost?

Ad. 1: Ja het College is hiervan op de hoogte. Initiatiefnemer SWZ is in samenspraak met de gemeente bezig om een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) op te stellen. In dit proces zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd met omwonenden waarin omwonenden hun zorgen over het bouwvolume, de verkeersafwikkeling en de parkeerdruk kenbaar hebben gemaakt. Er is een klankbordgroep opgericht waarmee regelmatig overleg wordt gevoerd.

Ook uiten de bewoners hun zorgen over bouwhoogte van de nieuwbouw en de open ruimte aan de zijde van Meppelerstraatweg. Onderstaande vragen zien daarop toe.

2. Zijn de bouwhoogte en het bouwvolume van de nieuwbouw definitief vastgesteld?

Ad. 2: Nee, het ROP zit in de afrondende fase en moet nog ter besluitvorming worden voorgelegd. De verwachting is dat deze in het voorjaar 2025 aan de Raad wordt voorgelegd. De Kop van Oost is gesitueerd in de stadsruit, waar hoogbouw maximaal 70 meter mag bedragen.
Om die reden is in onze omgevingsvisie ook een studie verricht naar mogelijkheden hiervoor. In de Kop van Oost wordt het hoogste punt circa 30 meter. In het ROP wordt beschreven waarom deze hoogte nodig is en hoe deze aansluit bij het landschap en de omgeving.

3. Begrijpt het college de zorgen van de bewoner als de gevolgen van de bouwhoogte en het bouwvolume?

Ad. 3: Het College heeft begrip voor de vragen en zorgen van omwonenden. De ontwikkeling ziet toe op een verdichting van ongeveer 220 woningen ten opzichte van de bestaande 88 woningen. Ten behoeve van het ROP zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een Hoogbouweffectrapportage (HER), waaruit blijkt dat het bouwvolume inpasbaar is.
De geplande ontwikkeling past bij de binnenstedelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in Zwolle en maakt het mogelijk om meer betaalbare en verschillende soorten woningen te bouwen. De vraag naar woningen in Zwolle is groot. Dit project maakt het bouwen van woningen in de bestaande stad mogelijk.

4. Heeft het college zicht op de gevolgen van de nieuwbouw voor de inbreuk op de privacy van de bewoners (directe inkijk in de woningen)?

Ad. 4: Dit is een onderwerp wat ook vanuit het participatieprogramma aandacht heeft gekregen. Daarop aanvullend is in het ROP een HER opgenomen. Hiermee worden onder andere de zichtlijnen (privacy) en schaduwwerking inzichtelijk gemaakt van en naar de nieuwbouw. De omwonenden krijgen hiermee inzicht in het effect van de hoogbouw. Hoogbouw is nodig om meer woningen toe te voegen voor de groeiende vraag naar betaalbare woningen. Bij het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de effecten van de hoogbouw op de buurt. Zo is bijvoorbeeld het hoogste punt zo gesitueerd dat deze geen schaduwwerking geeft op de omliggende woningen en zo ver mogelijk van de bestaande woningen af ligt.

5. Begrijpt het college de zorgen van de bewoners met betrekking tot toenemende verkeersbewegingen?

Ad. 5: Ja, het college begrijpt de zorgen van de bewoners met betrekking tot de toenemende verkeersbewegingen. Dit komt doordat het al een druk punt is, dicht bij de Ceintuurbaan en de Meppelerstraatweg. We begrijpen dat een nieuwbouwproject voor de deur direct extra zorgen kan veroorzaken. Met de toevoeging van ongeveer 130 extra woningen zullen de verkeersstromen in het gebied inderdaad toenemen. Echter, gelet op de omvang van het project en de aanwezigheid van omliggende verkeersstructuren zal de impact op het verkeer beperkt zijn. Ondanks dat het een kleine toename betreft, houden wij zoveel mogelijk rekening met de verkeersafwikkeling om de impact op de algemene verkeersdrukte zo beperkt mogelijk te houden. Dit is overigens een reguliere werkwijze die de gemeente Zwolle bij alle projecten hanteert. Ook het verkeer is een onderdeel van het gesprek met de omwonenden (klankbordgroep).

6. Heeft het college zicht op de gevolgen van de nieuwbouw voor de verkeerbewegingen, files en sluitroutes? Zo ja, ontvangen we graag de verkeersanalyse met een bijbehorende toelichting. Zo niet, wanneer is het college van plan om deze verkeersanalyse gereed te hebben?

Ad. 6: Het beoogde aantal extra woningen met de daarbij gepaard gaande verkeerstoename, past bij de binnenstedelijke transformaties ten behoeve van de woningbouwopgave. De gevolgen van de nieuwbouw voor de verkeersbewegingen, files en sluiproutes zullen hierdoor beperkt zijn.

7. Heeft het college zicht op de gevolgen van de nieuwbouw voor schaduwwerking, beperking van vrije zicht en geluidsoverlast?

Ad. 7: Ja, ten behoeve van het ROP is een bezonningsstudie uitgevoerd en een Hoogbouweffectenrapportage (HER) opgesteld. De HER geeft inzicht dat het plan passend is in de omgeving. Zie hiervoor ook de beantwoording op vraag 4.
In het kader van de privacy is een zichtlijnenstudie gemaakt, waarmee zichtbaar wordt gemaakt vanaf welke plek in de buurt er zicht is op de hoogbouw. Hieruit blijkt dat de hoogbouw meer zichtbaarder wordt vanuit grotere afstand uit de buurt. Echter is deze afstand zodanig dat het effect op de privacy minimaal is.

8. Begrijpt het college de zorgen van de bewoners over de waardedaling van hun woning?

Ad. 8: Het College verwacht niet dat de waarde van de woningen zal dalen. Met de ontwikkeling wordt ook de openbare ruimte verbeterd. Zo wordt het profiel van de Caspar Fagelstraat verbreed waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en een bomenrij in deze straat. Ook wordt met het nieuwe tussenstraatje de bestaande parkstrook langs de A28 beter ontsloten voor de buurt.

9. Wat is het college van plan om te doen om de waardedaling van de woningen in de Kop van Oost te voorkomen?

Ad. 9: Het College verwacht niet dat de waarde van de woningen zal dalen. Omwonenden die een andere mening zijn toegedaan, kunnen een verzoek om nadeelcompensatie indienen. De gemeente neemt dit verzoek in behandeling zoals in de ‘Algemene verordening nadeelcompensatie Gemeente Zwolle’ staat beschreven.

10. Op welke manier kunnen de bewoners inspraak uitoefenen op het ontwerp?

Ad. 10: Voorafgaand aan de planvorming is een massastudie gepresenteerd aan omwonenden. Daar zijn diverse vragen over gesteld. Deze vragen zijn beantwoord en daarnaast zijn er bewonersgesprekken georganiseerd. Naar aanleiding van die gesprekken is door SWZ een klankbordgroep opgericht waar inmiddels al meerdere overleggen mee zijn gevoerd. Daar waar mogelijk nemen we opmerkingen/aandachtspunten mee in de verdere planvorming. Ook zijn er meerder inloopbijeenkomsten georganiseerd en zijn gesprekken met omwonenden gevoerd
Nadat het ROP is vastgesteld, wordt toegewerkt aan een omgevingsplanwijziging. In dat kader is ook een participatietraject noodzakelijk (wat t.z.t. nader vorm zal krijgen). Gedurende de procedure van de omgevingsplanwijziging gelden ook de reguliere bezwaar en beroepsmogelijkheden. Eenieder is dan ook in de gelegenheid om zich uit te spreken over de beoogde ontwikkeling.

11. Hoe gaat het college de bewoners betrekken bij de verdere ontwikkeling van de Kop van Oost?

Ad. 11: Zoals bij de beantwoording van vraag 10 is benoemd, worden bewoners op diverse wijze betrokken bij de planvorming. Na vaststelling van het ROP wordt het plan verder uitgewerkt door middel van een bouwplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Gedurende deze verdere

planuitwerking worden omwonenden hierover geïnformeerd en worden zij meegenomen in de uitwerking van de openbare ruimte. Zoals tevens benoemd bij de reactie op vraag 9 gelden voor de planvorming de reguliere bezwaar en beroepsmogelijkheden. Eenieder is dan ook in de gelegenheid om zich uit te spreken over de beoogde ontwikkeling.

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer