Zwolle

ZIENSWIJZENNOTA
“BOPA GILDENHOF BLOK 1”

Versie	concept
Datum	2 april 2025

Inhoud

1	**Aanleiding**	**3**
2	**Behandeling zienswijzen**	**3**
2.1	ZIENSWIJZE	3
2.1.1	Hoogte gebouw	3
2.1.2	Aantal woningen	4
2.1.3	Verkeer en parkeerhinder	5
2.1.4	Groen en water in het plan	5
3	**Vervolg**	**5**

1 Aanleiding

Op 21 februari 2025 is een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) ingediend voor de nieuwbouw van appartementengebouw met 86 sociale huurwoningen op een perceel tussen de Hanzelaan en IJsselallee op de locatie van het voormalige Hanzebad. De ontvangst van de aanvraag is bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl op 26 februari 2025. In de publicatie is aangegeven dat de stukken kunnen worden ingezien en dat een zienswijze kan worden ingediend.

De mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze wordt geboden om belanghebbenden of betrokkenen de mogelijkheid te geven te reageren op de ingediende aanvraag. De zienswijze heeft geen juridische status, maar kan betrokken worden in de afweging van de vergunningverlening. Het indienen van formeel bezwaar is mogelijk na afgifte van de vergunning.

Zienswijzen
Tegen de ingediende omgevingsvergunning is een zienswijze naar voren gebracht door een omwonende. De zienswijze is mede ondertekend door verschillende andere omwonenden. In verband met de AVG zijn de privacygevoelige onderdelen doorgehaald.

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij dit document gevoegd.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 ZIENSWIJZE

2.1.1 Hoogte gebouw

De geplande flats zijn te hoog, vooral de eerste geplande flat met daarin 86 sociale huurwoningen (1e blok deelgebied Gildenhof) staat te dicht op de Stockholmstraat.

Reactie van de gemeente:
De aanvraag voor gebouw is voorgelegd aan het Oversticht die vanuit welstand onder andere het volgende aangeeft: “*De massa-opbouw bestaat uit drie volumes met verschillende hoogtes, te weten 6, 12 en 9 bouwlagen. Door deze geleding in de bouwmassa is sprake van een afstemming op de te verwachten nieuwe bouwvolumes voor de Gildenhof”.* En “*Waardering is er voor de woonkwaliteit en de architectonische uitwerking van het plan; de plattegronden zorgen voor een mix van doelgroepen en de gevarieerde gevelarchitectuur, de royale balkons en de natuurinclusieve maatregelen zijn van belang voor een aantrekkelijke woonkwaliteit; er is veel aandacht besteed aan bijzondere metselwerkverbanden en een aantrekkelijke plint*.”

Het gebouw voldoet dan ook aan de redelijke eisen van welstand en is in die zin passend in de omgeving.

Bij het plan is ook een Hoogbouweffectrapportage aangeleverd. In deze rapportage wordt aandacht besteed aan de bezonning, windklimaat, sociale veiligheid, de effecten op ruimere afstand en de ruimtelijke inpassing. Daarbij wordt onder andere het volgende beschreven: "*De schaal en maat van het gebouw is afgestemd op zijn omgeving. Het stedenbouwkundig volume bestaat uit drie verticale geledingen, variërend van zes, negen en twaalf verdiepingen. Het lage gedeelte sluit aan bij kleinschalige bebouwing aan de Stockholmstraat. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan wensen vanuit de bewoners van de Stockholmstraat om rekening te houden met de schaal van de bebouwing aan de Stockholmstraat. De hogere gedeeltes vormen een schakel naar de gebouwschaal rondom het spoor. De elegante verticale proporties van de stedenbouwkundige geleding breken het volume op in een menselijke schaal*". Vanuit de bezonningsstudie en het windklimaatonderzoek worden geen negatieve effecten op de woningen aan de Stockholmstraat voorzien. De conclusie van het rapport is dan ook dat: "*Gelet op de resultaten van de diverse onderzochte aspecten wordt gesteld dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten. Het plan is vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar".*

Er wordt voldoende gemotiveerd dat het bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijze geeft geen aanleiding om te plan aan te passen.

2.1.2 Aantal woningen

In het gehele gebied Gildenhof, is bij de eerste gesprekken gesproken over 120 woningen. Dat werd al snel aangepast ivm hoge kosten, waardoor bouw niet meer rendabel zou zijn. Het werden er 240 woningen en daarna ging het richting de 400 woningen. Nu 2025 is het plan Gildenhof al aangepast richting 700 woningen, dit is voor ons bewoners onacceptabel.

Reactie van de gemeente:
In 2020 zijn de ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie vastgesteld en is een aanbesteding opgestart. In het bijbehorende ambitiedocument is onder andere aangegeven dat in ieder geval wordt uitgegaan van 50 sociale huurwoningen en een gevarieerd programma in woninggrootte, prijsklasse en doelgroepen. In 2022 is de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie gegund aan Trebbe/Dura Vermeer voor het plan Gildenhof. In het winnend ontwerp was ruimte voor 242 woningen. Door de oorlog in Oekraine en daarmee gepaard gaande forse verhogingen van de bouwkosten is gezocht naar een optimalisatie. Hier is tot op heden nog geen duidelijkheid over. Wel is in samenspraak met de woningbouwcoöperatie en vooruitlopend op de verdere invulling van het plan Gildenhof het onderhavige plan voor een woongebouw met 86 sociale huurwoningen ingediend. Dit ligt nu ter beoordeling voor. Voor de verdere invulling van het Gildenhof en in breder perspectief Hanze Oost moet verdere planvorming nog plaatsvinden. Het precieze aantal staat dus nog niet vast.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.1.3 Verkeer en parkeerhinder

De indiener van de zienswijze is nog steeds van mening (ondanks uw argumenten dat de nieuwe bewoners aangemoedigd worden geen auto's te bezitten) dat toch zoals vaak is aangetoond elk gezin 1 of meerdere auto's bezit waardoor wij als bewonersveel verkeers en parkeerhinder zullen gaan ondervinden.

Reactie van de gemeente:
Dit bouwplan is getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde specifieke mobiliteitsbeleid van de Spoorzone. Geconcludeerd wordt dat afgerond 30 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen niet op eigen terrein worden gesitueerd. Het parkeren wordt opgelost door te parkeren op het openbare parkeerterrein Hanzeland. Ook voor de verdere ontwikkeling van het gebied zal voldaan moeten worden aan het vastgestelde mobiliteitsbeleid en bijbehorende parkeernormen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.1.4 Groen en water in het plan

Het woord groen wordt vaak genoemd in de plannen, maar de omwonenden zien daar te weinig van terug. Het groen is verdrongen in uw plannen door het hoge aantal woningen. Tevens is er een water gepland naast het fietspad en de IJsselallee, indien die niet wordt aangesloten op een stromend water vrezen wij hetzelfde effect als bij de koggelaan, smerig groen water waarin vuil drijft, niks in leeft en alleen zomers een broeinest vormt voor muggen

Reactie van de gemeente:
Dit bouwplan loopt vooruit op de totale gebiedsontwikkeling van het Gildenhof. Het realiseren van een groen woonmilieu is daarbij één van de uitgangspunten. Er is gekozen voor compacte vrijstaande gebouwen in een open structuur waardoor veel ruimte is voor groen tussen en rondom bebouwing. Ook ontstaan hierdoor lange zichtlijnen tussen de gebouwen voor bewoners en omwonenden, het groene karakter wordt hierdoor versterkt. De uitwerking hiervan vindt plaats tijdens en na de volgende bouwfase. Definitieve uitwerking van de openbare ruimte is nog niet mogelijk omdat er nog verder gebouwd gaat worden.

De matige kwaliteit van de watergang langs de Koggelaan is bekend bij het waterschap (als beheerder van de watergang) en de gemeente. De geplande watergang parallel aan het Van Karnebeekpad in het plan van Het Gildenhof en de Visie Hanze Oost wordt met duikers verbonden met de bestaande watergangen langs de IJsselallee en de Koggelaan. Het doel hiervan is de doorstroming van al deze watergangen in de Spoorzone te vergroten om daarmee de waterkwaliteit te verbeteren.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3 Vervolg

De zienswijzen hebben vooral betrekking op de verdere planvorming van het gebied Hanze Oost/Gildenhof. Alleen de zienswijze over de hoogte van het woongebouw heeft direct betrekking op de ingediende vergunningsaanvraag. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan. De zienswijzen met betrekking tot het aantal woningen,

verkeer en parkeerhinder en groen en water zullen aandacht krijgen in de verdere gebiedsontwikkeling.

Tegen de beslissing op de vergunningsaanvraag kan bezwaar en beroep aangetekend worden.