Communicatie en participatie traject uitgifte De Pelikaan

d.d. 4 maart 2025

1. Achtergrond

De gemeente Zwolle is eigenaar van sportcomplex De Pelikaan aan de Haersterveerweg 2 te Zwolle. Dit terrein wordt sinds 2014 in pacht en gebruik gegeven aan een ondernemer. Ondernemer en gemeente hebben in 2024 gesprekken gevoerd over ontbinding van de overeenkomsten tussen beide partijen. Deze gesprekken hebben eind 2024 geleid tot overeenstemming over deze ontbinding per 1 juli 2025. Het vertrek van de ondernemer maakt de weg vrij voor een nieuwe invulling van het sportcomplex. PEC Zwolle heeft zich bij de gemeente Zwolle gemeld en haar interesse kenbaar gemaakt. PEC Zwolle wil het terrein langjarig huren om een trainingscomplex en maatschappelijk cluster op De Pelikaan te realiseren. Gemeente en PEC Zwolle zijn in gesprek gegaan. Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over een langjarige huur van het terrein door PEC Zwolle. Eind 2024 is er een huurovereenkomst gesloten tussen partijen. De financiële consequenties van het vertrek van de huidige gebruiker/pachter en de komst van PEC Zwolle moeten nog worden goedgekeurd door de Zwolse gemeenteraad. Ter voeding van deze besluitvorming dit “journaal”.

2. Doel document

De gemeente vindt het belangrijk dat de bewoners en organisaties in/van Berkum-Brinkhoek goed worden geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkelingen op De Pelikaan. Zowel initiatiefnemer PEC Zwolle als de gemeente hebben hier het afgelopen jaar hun rol gepakt. Er zijn diverse stappen gezet om de omgeving te informeren over wat er staat te gebeuren op De Pelikaan. Dit document geeft de gemeenteraad inzicht in de gezette stappen en de uitkomsten van deze stappen. Het document geeft daarmee inzicht in de reacties en visie van betrokken inwoners en organisaties op de komst van PEC Zwolle op De Pelikaan. Deze informatie kan de gemeenteraad meenemen in haar besluitvorming over de financiële businesscase van de gehele ontwikkeling.

3. Participatieaanpak HANZA! en dit project

De gemeente Zwolle heeft in 2023 het participatiebeleid HANZA! vastgesteld. In dit beleid is omschreven hoe bewoners, organisaties en gemeente samenwerken en betrokken worden bij ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen en vraagstukken. In het geval van De Pelikaan is gedurende het gehele traject zoveel mogelijk gewerkt in de geest en lijn van HANZA! Tegelijkertijd sluit de aard van het project niet geheel aan bij deze aanpak. Het beëindigen van de huidige overeenkomsten en het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met PEC Zwolle is een privaatrechtelijke gemeentelijke handeling. De gemeente heeft ervoor gekozen om het terrein marktconform uit te geven aan een in haar ogen unieke partij met een unieke propositie, zijnde PEC Zwolle. Zij heeft dit aan de (vastgoed)markt kenbaar gemaakt door middel van een zogenaamde uniciteitspublicatie. Er is daarmee geen ruimte geweest en geboden voor de omgeving om mee te praten over andersoortige invullingen. Daar komt bij dat de bestemming van De Pelikaan niet wijzigt. Er hoeft dan ook geen traject ter aanpassing van het omgevingsplan te worden doorlopen. Ook dit maakt

het traject op De Pelikaan anders dan andere ruimtelijke projecten en de toepassing van HANZA! bij dit soort projecten.

4. Doorlopen stappen

Vanaf medio 2024 zijn de volgende stappen gezet op het vlak van communicatie en participatie:

1. Periodiek overleg tussen Bewonersvereniging Berkum-Brinkhoek en de gemeente.
2. Meerdere overleggen tussen direct-omwonenden van locatie De Pelikaan en de gemeente.
3. Gesprek met de beheerders van Begraafplaats Bergklooster en Crematorium Kranenburg.
4. Een gesprek met direct-omwonenden en PEC Zwolle.
5. Overleggen met voetbalvereniging HTC, Stichting De Pelikaan, Thorbecke Scholengemeenschap en gemeente over beachcourt en blaashal.
6. Een informatiebrief van de gemeente begin januari 2025 aan de omgeving over de ontwikkelingen op De Pelikaan.
7. Een informatiebijeenkomst van PEC Zwolle en de gemeente voor de buurt op 27 februari 2025.

5. Opbrengsten gesprekken

Bewonersvereniging

De bewonersvereniging Berkum-Brinkhoek hecht waarde aan een zorgvuldig proces, waarbinnen de buurt goed wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen op De Pelikaan. De beoogde kwaliteitsimpuls voor het terrein wordt positief ontvangen. De bewonersvereniging heeft aandacht gevraagd voor goede communicatie vanuit gemeente en PEC Zwolle richting de omgeving en de toegankelijkheid van en zicht op het omliggende wandelgebied. Met de gesprekken met de bewonersvereniging, de informatiebrief en inloopbijeenkomst hebben we invulling gegeven aan deze behoefte. Ook heeft PEC Zwolle de wens en zorgen over de toegankelijkheid en zicht vertaald naar het schetsontwerp voor De Pelikaan.

Omwonenden

In de directe omgeving van De Pelikaan zijn enkele woningen en een manege gelegen. Met de bewoners van deze woningen is individueel (meerdere keren) gesproken. De bewoners geven onder andere aan grote zorg te hebben over aantasting van hun woongenot, de waardedaling van hun woning en de impact op (verkeers)veiligheid en drukte/geluidsoverlast in hun directe woonomgeving. Ze zijn daarmee niet per definitie tegen de komst van PEC Zwolle op De Pelikaan. Wel vragen omwonenden onder andere om een goede inpassing en een goede oplossing voor verkeer en parkeren. Dit vanuit de zorg over de aanzuigende werking van PEC Zwolle qua verkeer en parkeren. PEC Zwolle heeft aangegeven dat het clubgebouw wordt gebruikt als topsportaccommodatie en daarmee niet voor feesten en partijen. Dit is in lijn met de behoefte van omwonenden. Maatregelen om het terrein richting de Haersterveerweg te omzomen met een groene buffer (heg) worden als randvoorwaarde gesteld. Dit geldt ook voor een eventuele verplaatsing van het parkeerterrein naar een andere plek in de omgeving. Daarmee is naar mening van de omwonenden de problematiek aangaande drugsdealers en (geluids)overlast niet direct opgelost. Deze problematiek gaat zich waarschijnlijk verplaatsen, mogelijk naar het parkeerterrein van HTC (waar ook al geregeld sprake is van last en overlast).

De direct omwonenden kijken met grote bezwaren naar de mogelijke plaatsing van een blaashal en beachcourt op het terrein van HTC. Dit is nog geen vaststaand feit. Het onderzoek naar de mogelijkheid en haalbaarheid van realisatie van deze voorzieningen op het sportcomplex van HTC is nog gaande. Liever zien omwonenden dat er helemaal geen blaashal op dit sportcomplex wordt neergezet. Dit ondermeer vanwege het zicht op de hal, het geluid dat het gebruik met zich meebrengt en het geluid van de pomp van de gasinstallatie. Indien een blaashal strikt noodzakelijk is op deze locatie, dan is voor omwonenden de exacte plek van de hal op het terrein van HTC allesbepalend. Een plek met minimale impact qua geluid en zicht is dan randvoorwaardelijk. Dit geldt ook, maar in mindere mate voor het beachcourt. Voor een dergelijke voorziening zijn mogelijk meerdere goede plekken op het sportcomplex van HTC denkbaar.

We blijven in overleg met deze inwoners en zorgen voor een goede informatievoorziening naar alle betrokkenen. Ook zijn bewoners gewezen op hun rechten en plichten bij eventuele ruimtelijke procedures.

Beheerder begraafplaats en crematorium

De beheerder van de begraafplaats Bergklooster wijst op het belang grip te houden op de gronden. Dit zodat eventueel noodzakelijke uitbreidingen van nabijgelegen begraafplaatsen in de toekomst mogelijk gemaakt kunnen worden. Hiermee is rekening gehouden in de overeenkomsten met PEC Zwolle. Daarnaast ziet deze beheerder en de beheerder van het crematorium Kranenburg graag dat er een aanspreekpunt of beheerder op De Pelikaan komt. Dit zodat goede afspraken kunnen worden gemaakt over het gebruik en met name geluidsbeperkende maatregelen tijdens begrafenissen. Deze wens is kenbaar gemaakt bij PEC Zwolle en wordt door haar meegenomen in de verdere uitwerking van de beheersconstructie voor De Pelikaan.

Informatiebrief

De informatiebrief heeft geleid tot een enkele schriftelijke reacties en een drietal telefonische gesprekken. Naast enkele positieve reacties, was er ook een bewoner van Berkum-Brinkhoek die haar zorg uitsprak over het (mogelijk) drukker worden in de wijk en de wens tot rust. Een andere buurtbewoner had enkele praktische vragen en opmerkingen en is in verbinding gebracht met andere geledingen in de ambtelijke organisatie.

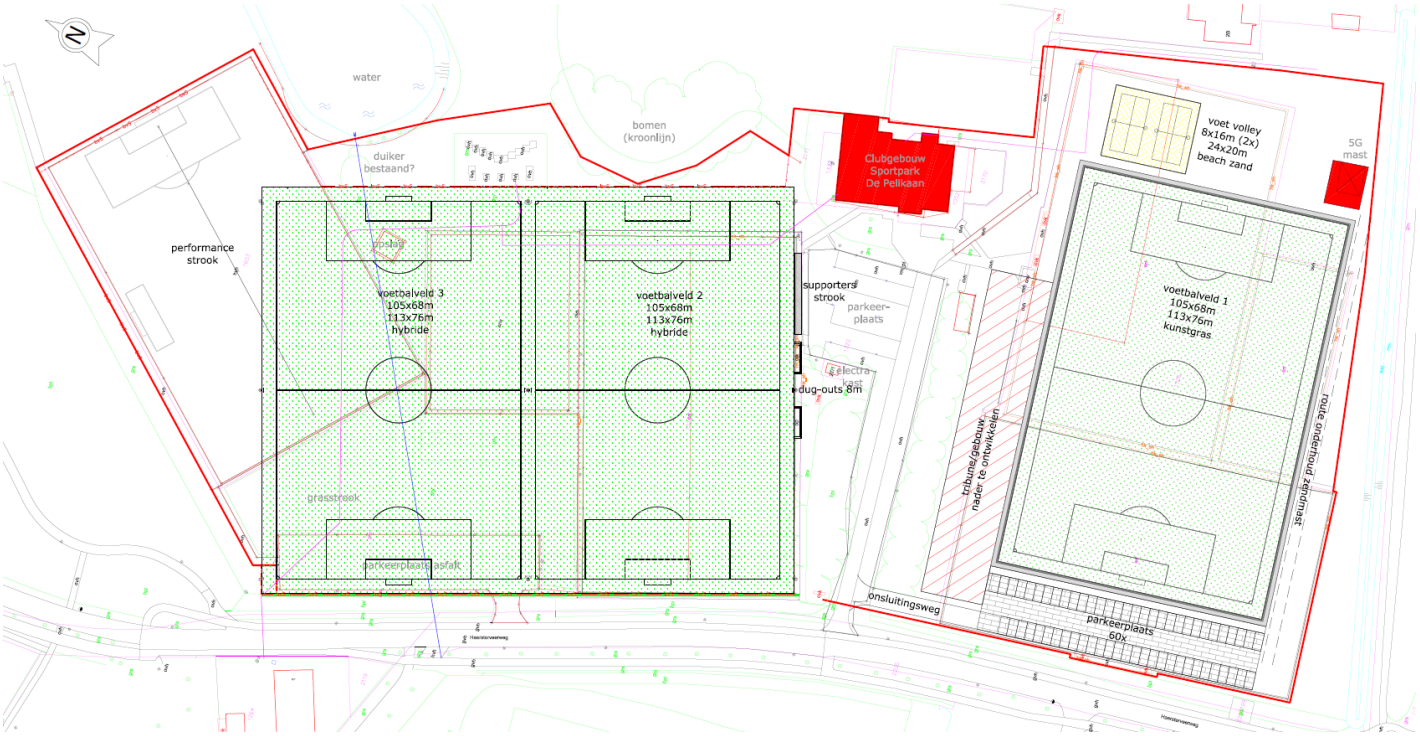
6. Informatiebijeenkomst 27 februari 2025

Opzet bijeenkomst

PEC Zwolle en gemeente hebben op 27 februari 2025 tussen 16:00 en 20:00 uur een inloopbijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Deze bijeenkomst bestond uit vier blokken van elk een uur. Buurtbewoners en-organisaties konden zich van tevoren inschrijven voor één van deze blokken. Met deze opzet werd ruimte geboden voor het persoonlijke gesprek en schepte de mogelijkheid om in groepen over het terrein te wandelen. In totaal hebben 70 buurtbewoners deelgenomen aan de inloopbijeenkomst. PEC Zwolle heeft bij de start van elk blok haar visie op de locatie en plannen toegelicht. Met volop ruimte voor vragen en gesprek. Na de plenaire presentatie

was er gelegenheid tot een wandeling over het terrein en het stellen van vragen aan de diverse aanwezige medewerkers van PEC Zwolle en de gemeente.

Essentie plan PEC Zwolle



- PEC Zwolle gaat op De Pelikaan twee hybride grasvelden (velden 2 en 3) voor training voor de eerste herenselectie aanleggen. Deze velden zijn exclusief voor dit elftal en niet te gebruiken voor andere doeleinden en door andere elftallen en gebruikers. Het eerste elftal traint meestal vijf keer per week, veelal tussen 10:30 en 12:00 uur. In de middaguren volgen spelers vaak een individueel programma, binnen en buiten. De trainingsdagen verschillen per week. Dit doordat deze dagen worden afgestemd op de wedstrijddag. De wedstrijdkalender wordt voor een belangrijk deel bepaald door ESPN als uitzendgemachtigde van de eredivisiewedstrijden. Er is geen vaste wedstrijddag.
- De eerste herenselectie gaat geen wedstrijden spelen op De Pelikaan. Wel kan het zijn dat er besloten oefenwedstrijden worden georganiseerd voor (de reserves van) het eerste elftal. Deze wedstrijden zijn niet openbaar toegankelijk en worden ook niet officieel aangekondigd.
- Naast de twee velden wordt er een zogenaamde performancestrook aangelegd. Ook deze strook wordt uitgerust met hybride gras en biedt ruimte voor keeperstrainingen, hersteltrainingen en andere trainingsvormen van de eerste herenselectie.
- De twee hybride velden en de performancestrook worden met hekwerk afgerasterd. Dit om te voorkomen dat derden de velden betreden en het gras wordt geschaad. Er worden geen lichten rondom deze velden aangebracht. Daarmee kunnen de velden enkel overdag worden gebruikt. Richting de Haersterveerweg wordt bij voorkeur een groene afscheiding richting de weg aangebracht, bijvoorbeeld een hogere heg.

- Aan de rechterzijde van het terrein, direct naast de A28, wordt een kunstgras voetbalveld aangelegd (veld 1). Dit voetbalveld wordt straks gebruikt door de eerste vrouwenselectie en het Onder 21 elftal. Zij gaan hier trainen (ook vijf keer per week, in de ochtend) en spelen hier hun wedstrijden. De wedstrijddagen van de dames (ongeveer 10-12 thuiswedstijden per jaar) zijn ook afhankelijk van de televisieprogrammering, maar veelal wordt er op zaterdagmiddag gevoetbald. Dit laatste geldt ook voor de Onder 21. Het kunstgrasveld gaat verder worden gebruikt door Regio Zwolle United voor organisatie van maatschappelijke activiteiten (G-voetbal, walking voetbal, PEC kicks ASS voor kinderen met autisme et cetera) en als overlooplocatie voor HTC en de voetbalacademie van PEC Zwolle. Veld 1 wordt uitgerust met verlichting.
- Aanleg van velden 2 en 3 vergt verplaatsing van de huidige parkeerplaats aan de Haersterveerweg. Er wordt momenteel onderzoek verricht naar de mogelijkheden om deze parkeerplaats te verplaatsen. In het schetsontwerp van PEC Zwolle is de mogelijkheid gecreeërd om een nieuwe parkeerplaats aan te leggen aan de Haersterveerweg, gelegen direct onder het nieuw aan te leggen kunstgrasveld.
- PEC Zwolle wil het huidige kantinegebouw gaan gebruiken als thuishonk voor de eerste herenselectie. In de toekomst wordt er mogelijk een tribunegebouw gerealiseerd. Dit gebouw moet op de eerste plaats ruimte gaan bieden aan functies als kleedkamers, behandelkamers, fysiotherapie, voedingsdeskundigheid et cetera. Daarnaast is de gedachte nu om bovenop deze basis een tribune voor ongeveer 500 personen voor de wedstrijden van de vrouwenselectie en Onder 21 te realiseren. De bouw van een dergelijk gebouw vergt aanpassing van het omgevingsplan en daarmee een ruimtelijke procedure. PEC Zwolle is zich hiervan bewust, net als van het parkeervraagstuk dat een dergelijke faciliteit oplevert.
- Boven het terrein hangend kan worden gesteld dat de linker zone van het terrein (het deel voor de eerste selectie) zich kenmerkt door (relatieve) rust en dat het kunstgrasveld nabij de A28 straks intensief gaat worden gebruikt.
- PEC Zwolle heeft aangegeven over enkele maanden weer een inloopbijeenkomst voor de buurt te organiseren. Dit om de buurt te informeren over de stand van zaken op dat moment.

Reactie buurt

De algemene teneur tijdens de sessies was positief. Buurtbewoners zijn blij dat het gebied wordt aangepakt. De Pelikaan is de entree van de wijk. Het terrein is toe aan een opknapbeurt. Met de komst van PEC Zwolle is deze opfrisbeurt aanstaande. Ook leidt de komst van PEC Zwolle in de beleving van diverse aanwezigen tot reuring en levendigheid. Iets wat nu wordt gemist en doet denken aan de periode waarin hockeyvereniging ZHMC en kortbalvereniging Oranje Zwart nog volop gebruikmaakten van het sportcomplex. De planopzet van PEC Zwolle sluit op veel onderdelen aan bij de visie van de buurt:

- In lijn met de wens van de buurt blijft het wandelgebied achter De Pelikaan goed toegankelijk en zichtbaar. Dit geldt ook voor ZTC De Pelikaan. Haar terrein blijft via openbaar gebied toegankelijk en haar leden kunnen blijven gebruikmaken van de aanwezige parkeerplaatsen op het terrein.
- De contouren van het terrein veranderen niet. Het complex wordt niet groter en er worden geen bomen in omliggende bossen gekapt om het plan mogelijk te maken.

- PEC Zwolle heeft de noodzaak tot besloten trainingen voor het eerste herenelftal (een/twee keer per week) uitgelegd en aangegeven dat zij zoekt naar een esthetisch fraaie oplossing voor dergelijke trainingen. Dit om de beslotenheid te kunnen garanderen. Het huidige trainingsveld op het sportterrein van Be Quick ’28 is permanent afgerasterd met een hekwerk met zwart doek. PEC Zwolle wil dit op een andere manier vormgeven op De Pelikaan. Dit mogelijk door toepassing van groen (heggen) en een flexibel systeem om telkens tijdelijk op 1 trainingsveld het zicht te ontnemen. Dit in lijn met de wens van de buurt om zichtlijnen/ zicht op het terrein zoveel mogelijk te behouden.
- Verplaatsing of een andere, betere oplossing voor de openbare parkeerplaats aan de Haersterveerweg wordt positief gewaardeerd. De parkeerplaats wordt met name op zaterdagen goed gebruikt door HTC. Op andere momenten gedurende de week, met name in de nachtelijke uren, wordt de parkeerplaats frequent gebruikt door ongenode gasten. Er zijn klachten over dealers, overlast van groepen jongeren, mogelijke prostitutie en zwerfafval van nabijgelegen fastfoodrestaurants. Verplaatsing van de parkeerplaats kan worden aangegrepen als een kans om een goede plek met beter toezicht te creëren. Er is daarbij de wens uitgesproken om de parkeerplaats af te kunnen sluiten. De gemeente zoekt uit of dit (beleidsmatig) kan.

Er zijn ook bewoners die zorgen of aandachtspunten hebben uitgesproken:

- Er is los van de ontwikkeling op De Pelikaan zorg over de verkeersveiligheid van/bij de entree van de buurt. Het afslaande fietsverkeer richting en van het Meanderpad (direct voor/na het viaduct) zorgt in combinatie met het kruisende autoverkeer voor onveilige verkeerssituaties. Vanuit het project De Pelikaan kunnen we deze zorg niet tackelen. Wel neemt de gemeente de geuite zorg serieus en koppelt deze zorg ook aan de aanstaande aanpak/herinrichting van de Haersterveerweg. Dit neemt niet weg dat een ruimtelijke oplossing voor het vraagstuk waarschijnlijk niet eenvoudig of helemaal niet is te realiseren.
- Er is zorg dat deze verkeersveiligheid afneemt door het extra autoverkeer door de komst van PEC Zwolle. PEC Zwolle heeft de verwachting uitgesproken dat er doordeweeks overdag circa 30-40 auto’s naar en van De Pelikaan komen/gaan. Dit lijkt te overzien. Op zaterdagen zal dat meer zijn, maar dan is er geen kruisend verkeer van fietsende scholieren.
- Meerdere bewoners vragen zich af of er op zaterdagen voldoende parkeergelegenheid is voor de bezoekers van PEC Zwolle, de manege en HTC. Doembeeld is dat de Haersterveerweg vol staat met in de berm geparkeerde auto’s. Dit is een terecht vraagstuk en heeft de aandacht van PEC Zwolle en de gemeente. Er worden binnenkort verkeers/parkeertellingen uitgevoerd en een parkeerbalans opgesteld. Uit deze parkeerbalans moet blijken hoe in de behoefte nu en de toekomst kan worden voorzien door de huidige circa 300 openbare parkeerplaatsen. Een scenario is dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn. Beide partijen werken aan oplossingsrichtingen voor dit scenario. In dit kader is het bijvoorbeeld denkbaar dat er kan worden geparkeerd bij het stadion van PEC Zwolle en met een bus gependeld kan worden naar De Pelikaan. Ook kunnen topwedstrijden van de vrouwenselectie in het stadion worden gespeeld. Dit sluit aan bij de huidige praktijk.
- Vanuit omliggende verenigingen en begraafplaatsen/crematoria is er een warm pleidooi voor een periodieke afstemming tussen PEC Zwolle en deze organisaties. Dit om beheersmatige zaken af te

stemmen en de agenda's (wanneer welke activiteiten) naast elkaar te leggen. PEC Zwolle heeft aangegeven dat zij graag in deze behoefte voorziet.
- Er is bij enkele mensen zorg over het geluid dat het hernieuwde gebruik van De Pelikaan gaat opleveren. Hierop is aangegeven dat met name het gebruik van het nieuwe kunstgrasveld geluid gaat opleveren. Deze plek ligt – met uitzondering van de twee woningen in de directe nabijheid – verder van de woningen in Berkum-Brinkhoek af, direct grenzend aan de A28.

Tot slot is er gevraagd naar de toekomst van de blaashal en het beachcourt. Er is aangegeven dat met betrokkenen HTC, Stichting Pelikaan, Thorbecke Scholengemeenschap, PEC Zwolle en gemeente Zwolle onderzoek wordt gedaan naar een alternatieve locatie voor een nieuw beachcourt en een nieuwe blaashal. Er wordt binnen 1,5 a 2 maanden een informatiebijeenkomst belegd over de mogelijke nieuwe locatie voor deze twee voorzieningen.