

Aan

Gemeenteraad van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Betreft: Zienswijze op ontwerpwijziging omgevingsplan / ruimtelijk ontwikkelplan Kop van Oost, Dieze-Oost

Geachte leden van de raad,

Namens de bewoners van de wijk Dieze-Oost brengen wij hierbij onze zienswijze in op het voorgenomen plan voor de herontwikkeling van het gebied Kop van Oost (tussen Anthonie Heinsiusstraat en Casper Fagelstraat) door woningcorporatie SWZ in samenwerking met de gemeente.

1. Inleiding

Wij waarderen de behoefte aan nieuwe woningen in Zwolle en begrijpen de opgave die de gemeente ziet. Echter: het nu voorgestelde plan — met twee woongebouwen waaronder een circa 30 meter hoge flat op de locatie — roept bij ons ernstige zorgen op betreffende leefbaarheid, schaal, zichtbaarheid, groen, verkeerssituatie en infrastructuur.

2. Onze belangrijkste bezwaren

- **Hoogte en schaal**

Een bouwhoogte van circa 30 meter sluit volgens ons niet aan bij de omliggende bebouwing en creëert een massieve uitstraling die het karakter van de wijk ingrijpend wijzigt.

- **Geluidshinder als argument voor hoogte**

In de toelichting bij het plan wordt gesteld dat de hoogte van de flats noodzakelijk is om geluidshinder verder de wijk in te beperken. Dit argument achten wij niet valide. In Dieze-Oost is op dit moment weinig sprake van geluidsoverlast; er zijn geen structurele geluid knelpunten die zo'n drastische maatregel rechtvaardigen. Bovendien is een gebouw van circa 15 meter hoogte eveneens effectief in het afschermen van eventueel verkeer- of omgevingsgeluid, zonder de wijk te belasten met de nadelen van een 30-meter hoge flat (zoals schaduwwerking, verlies van uitzicht en schaal verstorende massa).

Wij vragen daarom om een onafhankelijke toets of een dergelijke hoogte daadwerkelijk noodzakelijk is voor geluidreductie, en of een lager bouwvolume een voldoende mate van geluidsbepierking kan bieden zonder de nadelige effecten van extreme hoogte.

- **Zicht en privacy**

Door de hoogte wordt het uitzicht van omliggende woningen ingeperkt, en ontstaat verlies van privacy in onze buurt.

- **Groen en open ruimte**

In eerdere participatiebijekomsten is door bewoners gewezen op het belang van behoud van waardevolle bomen en groene zones. Wij constateren dat in het huidige plan onvoldoende waarborgen zijn opgenomen voor het groen rond de nieuwe gebouwen.

- **Verkeers- en parkeerdruk**

De toevoeging van circa 200 tot 220 woningen betekent extra verkeersbewegingen, parkeerdruk en mogelijk geluids- en milieubelasting. Het stadsdeel is nu al zwaar belast. Daarnaast maken wij ons zorgen over de geplande in- en uitrit van het nieuwe appartementencomplex, die volgens het huidige ontwerp rechtstreeks op onze straat zal uitkomen. Dit zal naar verwachting leiden tot extra verkeersbewegingen in een straat die nu al intensief wordt gebruikt als doorgaande route. Hierdoor neemt niet alleen de verkeersdruk toe, maar ook de kans op onveilige situaties voor voetgangers, fietsers en spelende kinderen.

Bovendien zal de ligging van de inrit — recht tegenover onze woningen — zorgen voor extra licht- en geluidsoverlast, vooral in de avonduren wanneer het licht van koplampen onze huizen bereiken.

Wij verzoeken daarom nogmaals nadrukkelijk om de verkeersontsluiting te herzien en te onderzoeken of een alternatieve in- en uitritlocatie, bijvoorbeeld aan de Anthonie Heinsiusstraat, mogelijk is.

- **Inpraak en participatie**

Hoewel er participatie is geweest, ervaren wij dat de uitkomsten van deze participatie (zoals zorgen over schaal en openheid) niet in voldoende mate in het plan zichtbaar zijn geworden.

- **Leefkwaliteit**

Wij vragen ons af of de effecten op leefkwaliteit (zon-/lichtinval, schaduwvorming, luchtcirculatie, uitzicht) adequaat zijn onderzocht en betrokken in de besluitvorming.

3. Ons verzoek / onze aanbevelingen

Op basis van bovenstaande verzoeken wij u om:

- a) Het bouwvolume en de hoogte substantieel te reduceren, en de massavorm van de gebouwen opnieuw te ontwerpen zodat deze beter past bij de schaal van de wijk.
- b) Een inspanningsverplichting op te nemen voor behoud van het aanwezige groen, versterking van de openbare ruimte en behoud van zichtlijnen in de buurt.
- c) Een gedegen onderzoek te laten uitvoeren (en openbaar beschikbaar te maken) naar de gevolgen voor uitzicht, licht-inval, schaduw, geluid en verkeersbelasting — inclusief input van bewoners.
- d) Een extra inspraak-moment vóór de vaststelling van het omgevingsplan of verstrekking van vergunning om de nieuwe cadans met bewoners te verzekeren.

4. Slot

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze serieus meeweegt bij de besluitvorming en dat maatregelen worden getroffen om de leefbaarheid in onze buurt te garanderen. Wij zijn bereid met de gemeente en SWZ in overleg te treden over alternatieven die zowel woonbehoefte als buurtkwaliteit borgen.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners van Deze Oost,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Datum: 25 oktober 2025