Verslag inloopavond

Kranenburgweg – voormalig 'Toerist', Zwolle



Datum Dinsdag 14 mei 2024

Dura Vermeer

Gemeente Zwolle

MAAK Space - landschapsontwerp

DURA VERMEER
Waarmaken van ambities

Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 3
Terugblik op het afgelopen jaar 3
2. Thematafels 4
Tafel 1 – Omgeving & onderzoeken 4
Tafel 2 – Landschapsontwerp 5
Tafel 3 – Planning 6
Algemene reactie en indruk op de avond/aan de tafels 6
3. Vragenformulier 7
Overige input 7
Bijlagen 7

1. Inleiding

Op dinsdag 14 mei 2024 vond de inloopavond plaats ten behoeve van de ontwikkeling aan de Kranenbrugweg op de voormalige locatie van de 'Toerist'. Geïnteresseerden waren welkom bij wijkcentrum de Weijenbelt en kregen bij aankomst een kopje koffie of thee aangeboden met iets lekkers.

De participatieavond was een bijeenkomst georganiseerd door de projectontwikkelaar Dura Vermeer en de gemeente Zwolle, waarbij ook landschapsontwerper MAAK Space was uitgenodigd om de plannen toe te lichten. De genodigden van deze avond waren, naast de omwonenden van de locatie, ook andere inwoners van Berkum en bedrijven. De uitnodiging (bijlage 1) is breder verspreidt via de kanalen van de Wijkvereniging Berkum. Daarnaast zijn ook alle deelnemers aan de eerdere participatieavond en geïnteresseerden die zich afgelopen jaar hebben gemeld persoonlijk uitgenodigd.

De doelen van deze bijeenkomst waren:

- Informeren over de voortgang van het Ruimtelijk Ontwikkelplan, anders dan de eerdere avond waarin echt het net werd opgehaald en deelnemers actief konden meedenken;
- De omwonenden meenemen in de uitwerking van de verschillende kaders die voor de ontwikkeling gelden;
- Het gesprek aangaan over de uitwerking daarvan in het landschapsplan;
- Toelichting geven op de beoogde planning;
- Ophalen wat de genodigden van de avond vonden en hoe ze bij het vervolg van de ontwikkeling op de hoogte gehouden willen worden.

Terugblik op het afgelopen jaar

Nadat op 1 juni 2023 de eerste participatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden, waarbij de nadruk lag op de 'doorstart' van de ontwikkeling, zijn de deelnemers aan die avond op diverse momenten in het proces geïnformeerd. Dit gebeurde per e-mail en/of fysieke brief, afhankelijk van wat zij hadden aangegeven prettig te vinden.

Allereerst is na de participatieavond een korte samenvatting verstuurd van de punten die zijn opgehaald. Hierover zijn de deelnemers in september geïnformeerd per e-mail (zie bijlage 2).

Op basis van de opgehaalde input is verder gewerkt aan de startnotitie voor de ontwikkellocatie, behorende bij de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Zwolle en Dura Vermeer. Op het moment dat de startnotitie in het college werd behandeld, in december 2023, is weer een update naar omwonenden verstuurd over de belangrijkste items uit de startnotitie en een doorkijk naar de vervolgstappen, het maken van het ruimtelijk ontwikkelplan (zie bijlage 3).

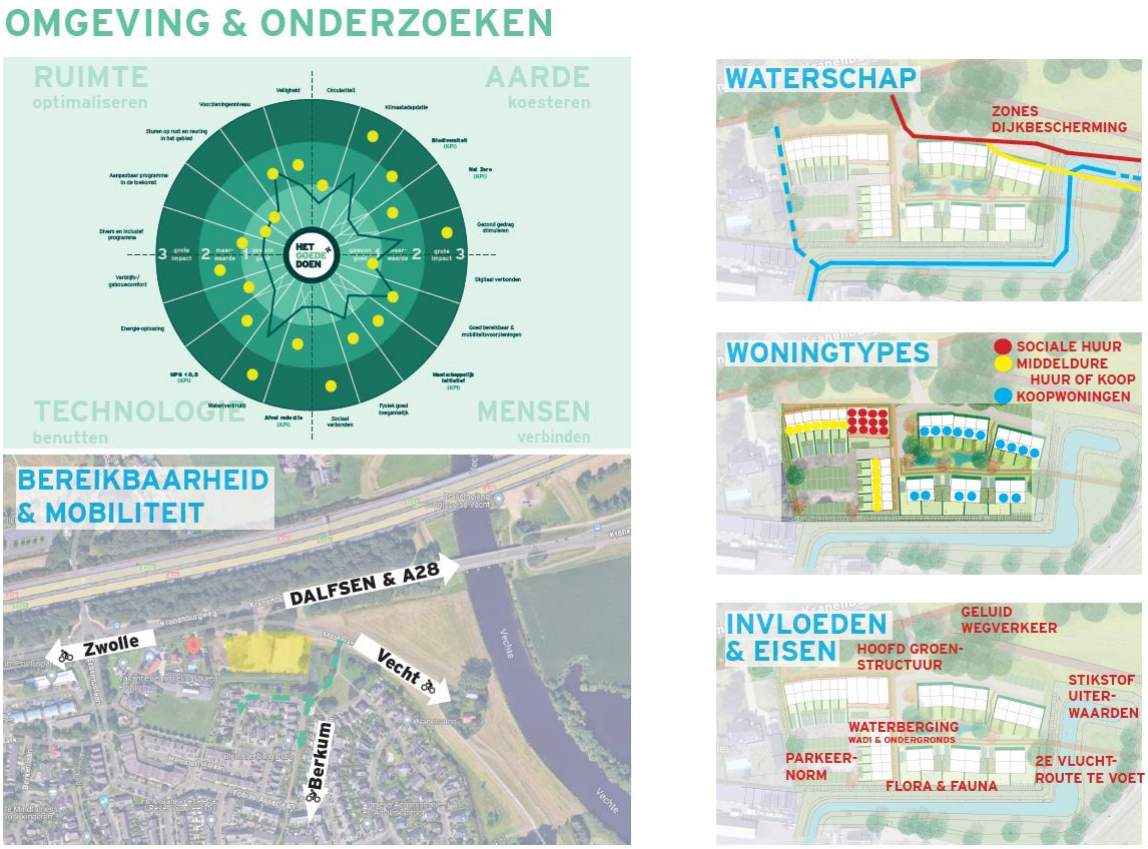
2. Thematafels

Tafel 1 – Omgeving & onderzoeken

Aan de tafel omgeving en onderzoeken werd door Dura Vermeer, projectontwikkelaar, uitgelegd welke thema's allemaal zijn onderzocht in het Ruimtelijk Ontwikkelplan en wat daarvan de uitkomsten zijn.

Op de poster die bij deze tafel te zien was, stond de ambitieroos om te duiden op welke ambities we hier inzetten. Daarnaast zijn thema's als bereikbaarheid en mobiliteit toegelicht maar zijn ook kaders die vanuit het waterschap op de locatie rusten weergegeven. Op een derde situatie werd aangegeven welke woningtypes op welke plek zouden landen en op een laatste afbeelding werd nog samengevat welke eisen en invloeden van buitenaf meespelen voor de invulling van het plan.

De poster is in groot formaat opgenomen in bijlage 4.



Tafel 2 – Landschapsontwerp

De tweede tafel was de uitwerking van tafel 1. In het landschapsontwerp zijn de diverse uitkomsten van onderzoeken en analyses uit de omgeving geland in het plan. Bij deze tafel stonden de landschapsontwerper van MAAK Space en de conceptontwikkelaar van Dura Vermeer om toelichting te geven over ontwerpkeuzes.

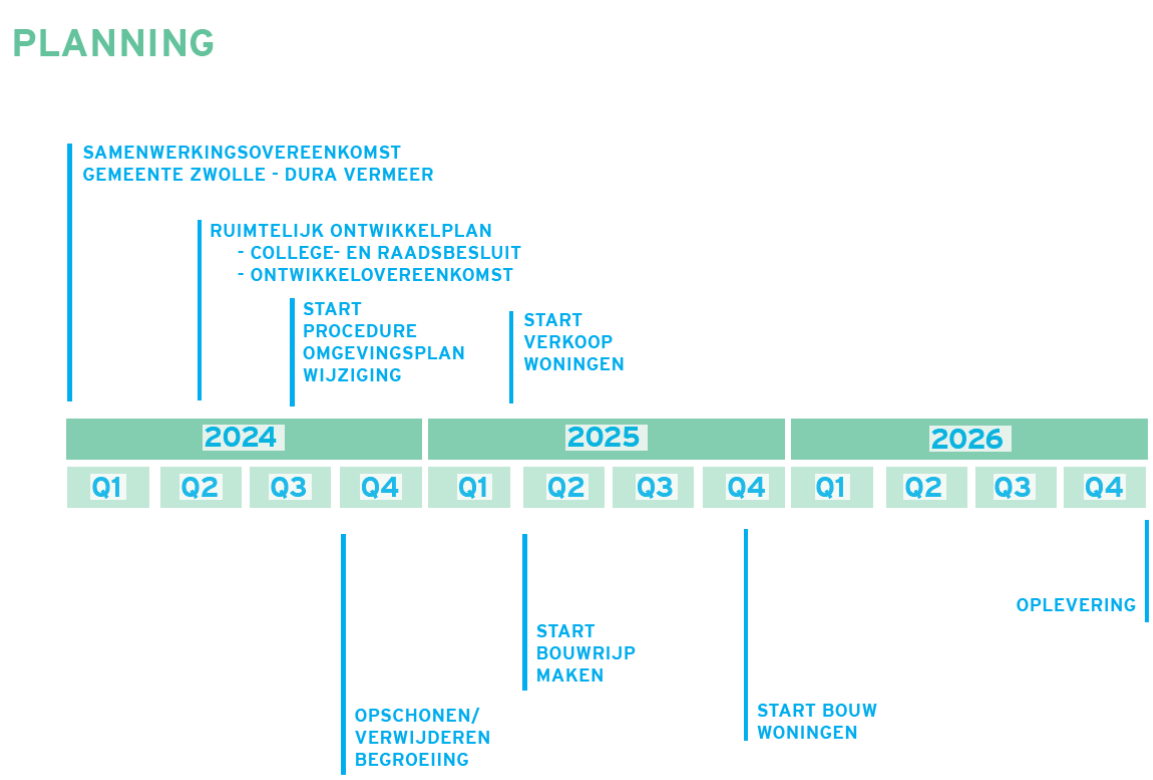
Naast de 2D plankaart van bovenaf werden ook een aantal verbeeldingen getoond van hoe details eruit kunnen komen te zien en stond er een profieldoorsnede op de poster. Daardoor kon een indruk gegeven worden van hoe de locatie zich in de toekomst zal verhouden tot de aangrenzende gebieden (woningen, straat, groen). De poster is opgenomen in bijlage 5.



Tafel 3 – Planning

Op de laatste thematafel werd de beoogde planning beknopt weergegeven, zodat men een beeld kon krijgen van de nog te doorlopen stappen. De projectleider van gemeente Zwolle gaf hier uitleg bij. Deze planning is een schematische weergave geworden van punten die door niet-professionals ook goed te begrijpen zijn. De belangrijkste mijlpalen voor omwonenden zijn de momenten waarop werkzaamheden zichtbaar worden (start bouw) waarbij andere geïnteresseerden juist ook benieuwd waren naar wanneer de verkoop van de woningen zou starten.

De poster van de schematische planning is opgenomen in bijlage 6.



Naast de uitleg bij de drie thema tafels was de wijkmanager van de gemeente Zwolle ook aanwezig om uitleg te geven over de algehele gang van zaken bij een ontwikkellocatie als deze. Zij liep rond om vragen te beantwoorden en op te halen wat de algemene indruk van de plannen was.

Algemene reactie en indruk op de avond/aan de tafels

De algemene indruk van de avond is dat er positief gereageerd werd op de ontwerpen. Omwonenden herkenden de eerder aangegeven aandachtspunten in de tekeningen en hadden begrip voor de gemaakte keuzes.

Bij tafel 1 en 2 gingen de vragen vooral over de bouwhoogtes, hoogteverschillen t.o.v. omliggend terrein, de groene omzoming i.v.m. inkijk en het pad langs de watergang. Daarnaast werden aandachtspunten over geluid en fijnstof nogmaals gedeeld.

Bij tafel 3 gingen de vragen vooral over de mijlpaal opschonen/verwijderen begroeiing. Waarom gebeurt dat al zo vroeg en wat komt er dan voor terug? Antwoord daarop is dat vanwege gebrek aan onderhoud (een deel van) de begroeiing niet behouden kan blijven, waardoor dit wordt opgeschoond en volgens de plannen (zoals toegelicht aan tafel 2) wordt teruggeplant. De periode van uitvoering heeft te maken met de kwetsbare periodes van flora en fauna die in en om deze begroeiing leeft.

3. Vragenformulier

Naast de reacties die aan de verschillende tafels werden opgehaald, hadden de aanwezigen ook nog de gelegenheid om een vragenformulier in te vullen. Deze formulieren lagen bij de uitgang en konden, indien gewenst anoniem, in een daarvoor bestemde brievenbus worden gedeponeerd.

In dit formulier werd gevraagd wat de algemene indruk van de avond was, wat belangrijke aandachtspunten zijn voor de ontwikkeling en hoe de mensen op de hoogte gehouden willen worden.

Slechts een viertal bezoekers heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de vragenlijst in te vullen. Door de aanwezigen werd de avond als 'prettig' en 'goed' ervaren. Er werd nog aangegeven dat het een 'open en informatieve bijeenkomst' was en dat er een 'goede sfeer' was.

De belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Graag voorrang voor Berkummers;
- Hoe lager (het maaiveld/bebouwing) hoe beter aan de kant van de Leeghwaterlaan;
- Indeling ontwerp heel tevreden, mooie aandacht voor groen, fijn de verlaging van de parkeerplaats;
- Fijnstof afkomstig van de Kranenburgweg en de A28.

Per e-mail heeft een aanwezige van de avond ook nog laten weten dat hij het belangrijk vindt om aandacht te hebben voor fijnstof en geluid afkomstig van de A28. Daarin werd gevraagd om het doortrekken van het geluidsscherm. Dit geluidsscherm valt echter buiten de invloedsfeer van het woningbouw project. De gemeente Zwolle zal hier separaat op reageren. Voor fijnstof en geluid op de nieuwe woningen heeft Dura Vermeer gereageerd met uitkomsten van diverse onderzoeken, beschikbare data en de (technische en stedenbouwkundige) maatregelen die daaruit volgen.

Uit het vragenformulier is gebleken dat de meeste mensen de voorkeur hebben om per e-mail op de hoogte gehouden te worden.

Overige input

De laatste vraag was of men nog iets mee wilde geven. Onderstaande twee punten kwamen daar nog uit naar voren.

- Wij hebben interesse in hout van eventueel te kappen bomen;
- Benieuwd naar het verloop van de watergang tussen beide kavels (duiker).

Bijlagen

1. Brief uitnodiging inloopavond
2. Update mail – september 2023
3. Update mail – december 2023
4. Poster Omgeving en onderzoeken
5. Poster Landschapsontwerp
6. Poster Planning
7. Foto's participatieavond

Uitnodiging informatie avond

Ontwikkellocatie Kranenburgweg – voormalig 'Toerist'

De planvorming voor woningbouw aan de Kranenburgweg is in volle gang. Nadat vorig jaar de ontwikkeling weer is opgepakt door Dura Vermeer, is net na de jaarwisseling de Samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Gemeente Zwolle en Dura Vermeer.

Het afgelopen half jaar zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (geluid, bomen, flora & fauna). Op basis daarvan wordt nu gewerkt aan het Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP). Daarin worden de kaders, ambities en ontwikkelvisie voor het plangebied opgenomen. Op dit moment wordt de conceptversie door Gemeente Zwolle van feedback voorzien, waarna het definitieve ROP eind mei wordt afgerond.

Informatiebijeenkomst

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst, waarbij we u bijpraten over de uitkomsten van onderzoeken en de voorlopige plannen voor de locatie. De bijeenkomst is in de vorm van een inloopbijeenkomst.

Wanneer?	**Dinsdag 14 mei**
Tijd	**19.00u tot 21.00u**
Waar?	**Wijkcentrum De Weijenbelt - Berkum**

De ontwikkellocatie Kranenburgweg

De grondeigenaar Van der Valk is sinds de verhuizing van restaurant De Toerist naar de nieuwe locatie op Hessenpoort, bezig met plannen voor nieuwbouw aan de Kranenburgweg. Nu is de bestemming 'Horeca'. Dura Vermeer heeft plannen om hier 'Wonen' van te maken. Daarover praten we u tijdens de inloopavond bij.

Een goede buur/Noaberschap

Omdat wij het belangrijk vinden dat het plan de leefomgeving verrijkt, is vorig jaar input opgehaald uit de omgeving, in een interactieve sessie met omwonenden. Deze input hebben we zo veel mogelijk meegenomen in de plannen en daarover hebben we de aanwezigen teruggekoppeld. Omdat de plannen nu verder vorderen, vinden we het fijn om de status in een groter geheel terug te koppelen. De huizen worden in een volgende fase vormgegeven, maar we nemen u wel alvast mee in de ontwerp gedachtes en de beoogde planning.

Vervolg

Na deze avond zal de projectontwikkelaar het Ruimtelijk ontwikkelplan afronden (mei/juni 2024) en ter besluitvorming aanbieden aan Gemeente Zwolle. Na goedkeuring wordt de verdere uitwerking van het landschap en het ontwerp van de woningen opgepakt. Tegelijkertijd start Gemeente Zwolle met het wijzigen van het omgevingsplan (Horeca -> Wonen).

Met vriendelijke groet,

Dura Vermeer – *projectontwikkelaar*
Gemeente Zwolle

Welmer, Daphne

Van: Welmer, Daphne
Verzonden: vrijdag 29 september 2023 13:58
Aan: Mahlmann, Anne
Onderwerp: Ontwikkeling Kranenburgweg

Geachte heer/mevrouw, beste omwonende van de ontwikkellocatie Kranenburgweg,

Voor de zomer was u aanwezig bij de bijeenkomst waar we u als omwonenden van de ontwikkellocatie Kranenburgweg, hebben bijgepraat over de denkrichtingen op deze locatie. Graag blikken we kort terug en informeren wij u in deze e-mail over de stand van zaken.

Op donderdag 1 juni 2023 was u aanwezig bij de Weijenbelt op de bijeenkomst georganiseerd door projectontwikkelaar Dura Vermeer en de gemeente Zwolle. U was hier als omwonende bij aanwezig met als doel om samen met ons de mogelijkheden op de locatie te bespreken in een interactief programma. Vanuit onze kant hebben wij dit als een mooie avond ervaren, waarbij veel nuttige informatie is opgehaald.

Wij hebben deze informatie meegenomen in de gesprekken en vervolgstudies. Op dit moment wordt gewerkt aan het verder uitwerken van de schetsmatige verkaveling van het plangebied. De afdeling stedenbouw heeft daarvoor nog enkele suggesties gedaan die we proberen te verwerken. Concreet is de input die we nu meenemen vanuit de bijeenkomst op 1 juni:

- Brugje voor wandelaars/fietsers naar de Leeghwaterlaan laten vervallen, eventueel verplaatsen naar de oost kant, laten aansluiten op het bestaande fietspad.
- Niet teveel bebouwing en massa (lange rijen) op de plekken waar bestaande tuinen direct grenzen aan het plangebied, aan de westkant en zuid/west.
- Niet teveel massa (lange rijen) op de plekken waar de Leeghwaterlaan op uitkijkt.
- Gedeeltelijk afgraven van het perceel zodat bebouwing niet veel hoger komt te staan dan bestaande woningen. Dit zijn we aan het onderzoeken i.r.t. grondwaterstand, afwatering en de regels die gelden voor instandhouding van de dijk.
- Fijnstof en geluid vanaf de snelweg. Dit vraagt nader onderzoek.
- Groene uitstraling behouden.

Alle input, zowel uit de bijeenkomst als vanuit de diverse specialisten, zal de komende periode gebruikt worden om te komen tot het ruimtelijke ontwikkelplan. Medio oktober staat een ambitie sessie gepland tussen Gemeente Zwolle en Dura Vermeer waarin we met alle verschillende functies die samenkomen proberen scherp te krijgen hoe deze hierin kunnen samenkomen. Denk hierbij naast jullie input ook aan stedenbouw, waterhuishouding, verkeer maar ook stikstof.

De uitwerking van deze plannen delen wij graag met jullie in een vervolg sessie. Deze zal waarschijnlijk plaats vinden in februari 2024. U wordt hiervan op de hoogte gesteld per e-mail. Dit is het medium dat het meest is aangegeven in de vragenlijst die na afloop van de avond door u is ingevuld. Een enkeling ontvangt deze nieuwsbrief binnenkort op papier.

Mochten er omwonenden zijn die dit nieuwsbericht gemist hebben, maar die wel graag op de hoogte gehouden willen worden, wilt u deze e-mail dan aan hen doorsturen en hen aangeven om hun e-mailadres of adresgegevens door te geven aan de afzender van dit bericht?

Hopende u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ook namens Gemeente Zwolle - Anne Mählmann,

Daphne Welmer

ing. D.M. (Daphne) Welmer • Ontwikkelaar • Dura Vermeer Bouw Hengelo BV
Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo • Postbus 877, 7550 AW Hengelo
d.welmer@duravermeer.nl • www.duravermeer.nl

KvK 06021138 • statutair gevestigd te Hengelo

DURA VERMEER



Welmer, Daphne

Van: Welmer, Daphne
Verzonden: maandag 4 december 2023 19:05
Aan: Mahlmann, Anne
Onderwerp: Update Ontwikkeling Kranenburgweg

Geachte heer/mevrouw, beste omwonende van de ontwikkellocatie Kranenburgweg,

Wellicht heeft u vandaag al iets voorbij zien komen in de krant over de ontwikkeling waarover we u afgelopen zomer hebben bijgepraat. Bij deze willen we u ook graag persoonlijk een update geven.

Een aantal maanden geleden, in september van dit jaar, hebben we u per mail (of brief) op de hoogte gebracht van de voortgang van de ontwikkeling aan de Kranenburgweg. We vertelden toen welke input we mee zouden nemen in de uitwerking van de plannen en op welke thema's we de plannen verder nog moeten aanscherpen. In dit bericht geven we u weer een inkijkje, in waar we mee bezig zijn.

Inmiddels is er voortvarend verder gewerkt aan de plannen en is alle input samengekomen in een startnotitie, opgesteld door de Gemeente Zwolle in samenspraak met Dura Vermeer. Hierin staan de gemeentelijke ambities opgeschreven, in de context van de ontwikkellocatie.

Naast de startnotitie hebben Gemeente Zwolle en Dura Vermeer gewerkt aan een Samenwerkingsovereenkomst, waarin we afspraken maken over de vervolgfase om te komen tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan. De startnotitie is samen met de samenwerkingsovereenkomst, besproken in het college van burgemeesters en wethouders. Deze overeenkomst zal begin januari worden ondertekend door Gemeente Zwolle en Dura Vermeer als ontwikkelaar.

Concreet zijn wij als Dura Vermeer op basis van de input in de startnotitie, verder gegaan.
Onderstaande verkaveling/massa studie is daarvan de huidige stand, maar uiteraard ook nog een concept.

Korte toelichting:
Het betreft 35 grondgebonden woningen, waarbij we op advies van de afdeling stedenbouw een vijftal woningen in 3 lagen met een plat dak voor ons zien (oranje hieronder). Op deze manier wordt hier een hoek-accent als entree gecreëerd vanaf de brug over de Vecht/Kranenburgweg.

Een aantal aandachtspunten vanuit de bewoners avond die we met u hebben gehad in juni, hebben we hierin al kunnen verwerken, zoals:

- Minder massa aan de kant van bestaande bebouwing door:
  - Ter plaatste van aangrenzende, bestaande tuinen zo min mogelijk massa. Dit betreft de zuid westelijke hoek. Hier is het parkeren nu gepositioneerd. Dit willen we inpassen in (bestaand) groen;
  - Twee- en driekappers i.p.v. rijen aan de kant van de Leeghwaterlaan.
- De (vanuit oogpunt van veiligheid noodzakelijke) tweede ontsluiting in de vorm van een brugje, is gepositioneerd aan de oostkant. Deze willen we laten aansluiten op de bestaande fietsverbinding.



Op basis van deze verkaveling gaan we de benodigde onderzoeken actualiseren en de thema's (ecologie, geluid, parkeren, waterhuishouding etc.) verder uitdiepen.

In de vorige update gaven we aan dat we in februari verwachtten u weer uit te nodigen voor een vervolgsessie. Zodra we meer input hebben uit de onderzoeken en we concreter kunnen aangeven wat dit betekent voor de plannen, zullen we u hiervoor uitnodigen. We gaan deze uitnodiging dan weer breder verspreiden zodat ook andere stakeholders, naast u als omwonenden, betrokken worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

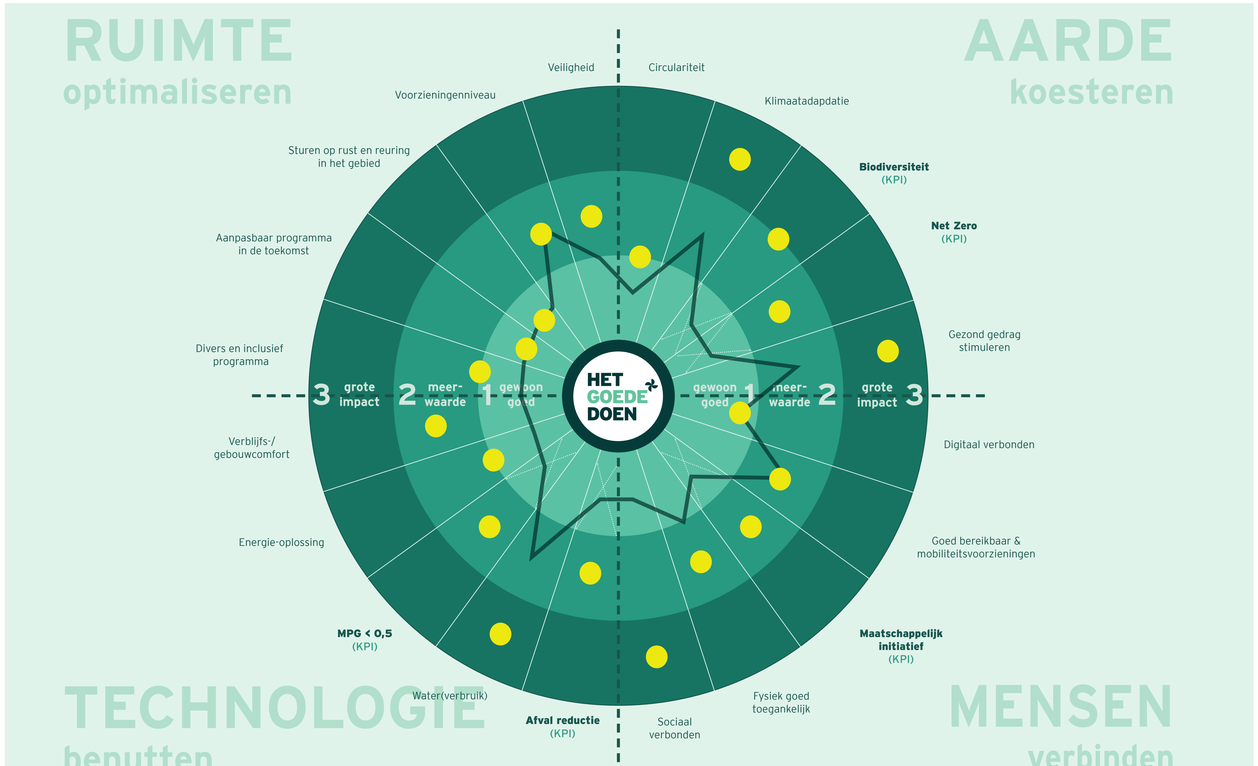
Met vriendelijke groet,

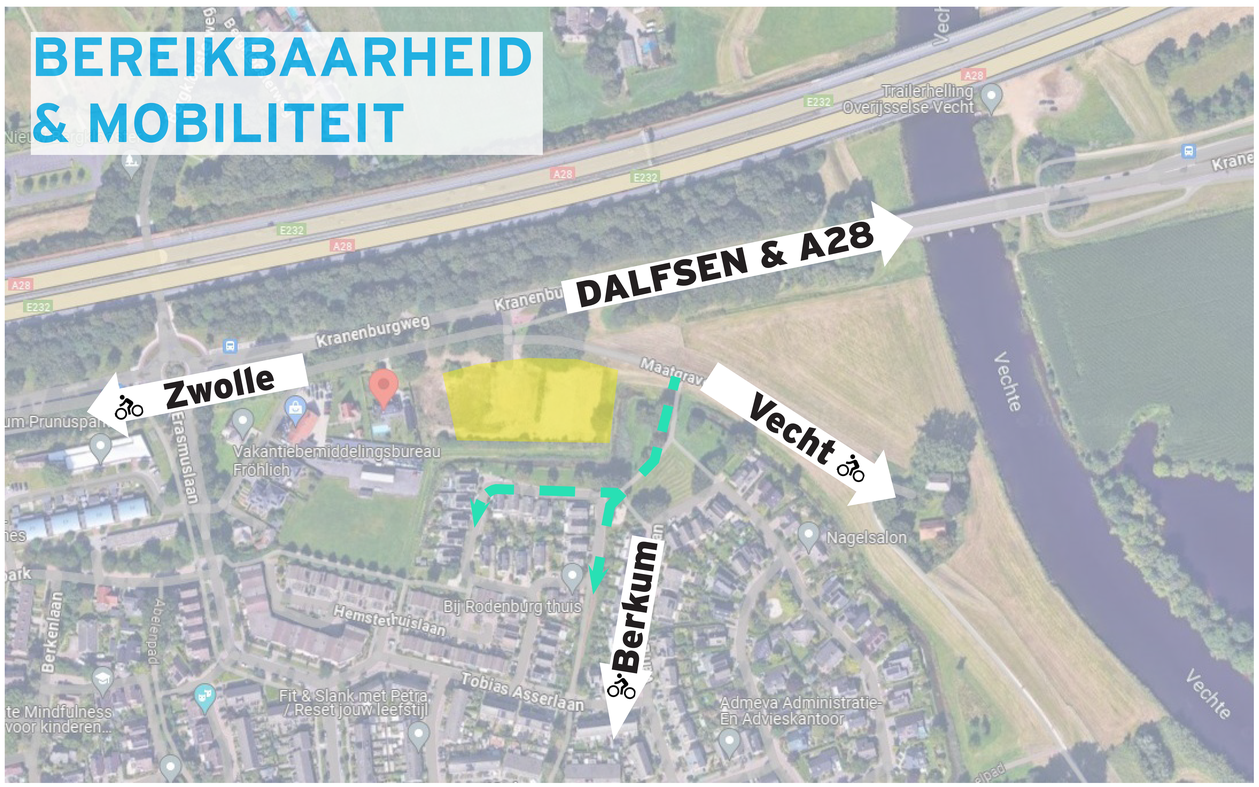
Ook namens Gemeente Zwolle - Anne Mählmann,

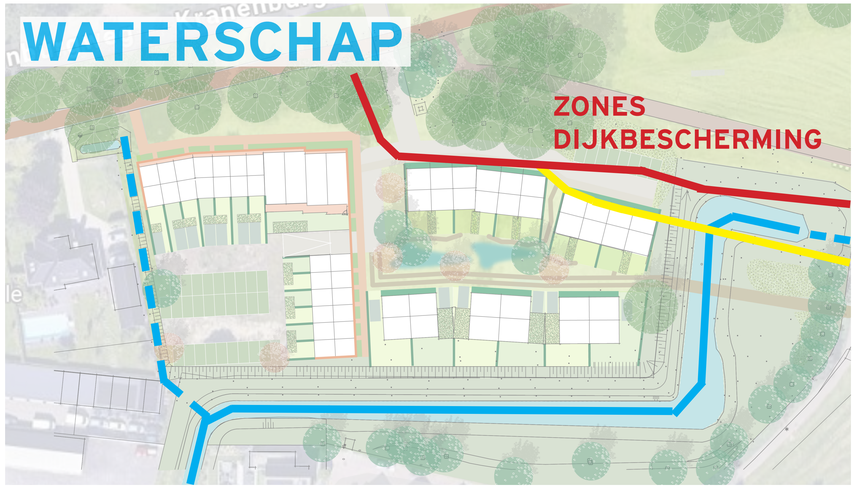
Daphne Welmer

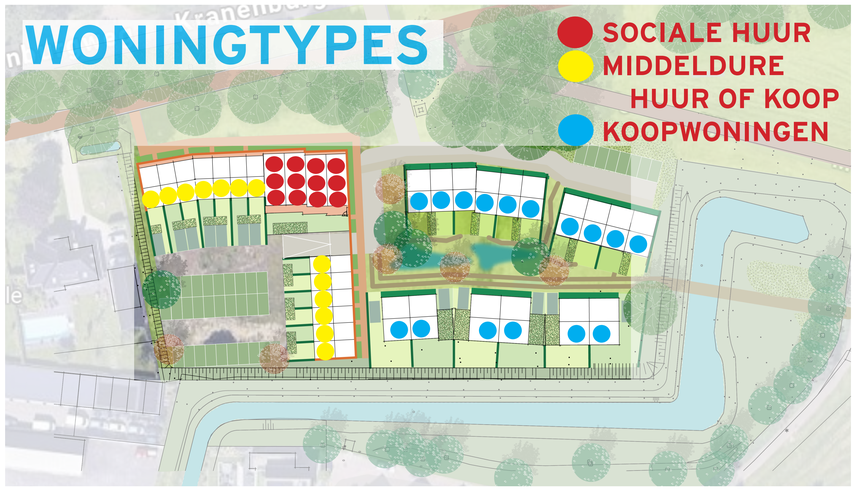
ing. D.M. (Daphne) Welmer • Ontwikkelaar • Dura Vermeer Bouw Hengelo BV
Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo • Postbus 877, 7550 AW Hengelo
d.welmer@duravermeer.nl • www.duravermeer.nl

OMGEVING & ONDERZOEKEN











ZWOLLE De Toerist



PLANKAART 1:250





DOORSNEDE 1:250



ZWOLLE De Toerist
matenplan 14-05-2024

MAAK space

PLANNING

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
GEMEENTE ZWOLLE - DURA VERMEER

RUIMTELIJK ONTWIKKELPLAN
- COLLEGE- EN RAADSBESLUIT
- ONTWIKKELOVEREENKOMST

START
PROCEDURE
OMGEVINGSPLAN
WIJZIGING

START
VERKOOP
WONINGEN

