

Informatienota voor de raad

Datum 11 mei 2023

Onderwerp	Schriftelijke aanvullende vragen d.d. 6 april 2023, o.b.v. artikel 45 reglement van orde betreffende zorgen omwonenden White Spot Milligerplas
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld

Informant Ton Kooijman
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06-27390331
Email T.Kooijman@zwolle.nl
Bijlagen 1. Schriftelijke vragen Swollwacht, d.d. 6 april 2023, inclusief bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De beantwoording van de aanvullende schriftelijke vragen van Swollwacht, d.d. 6 april 2023 o.b.v. artikel 45 reglement van orde betreffende zorgen omwonenden Whitespot Milligerplas.

Datum 11 mei 2023

Toelichting op het voorstel

Op 20 februari 2023 heeft Swollwacht schriftelijke vragen gesteld betreffende zorgen omwonenden White Spot Milligerplas. Deze zijn in de gemeenteraadsvergadering d.d. 3 april 2023 behandeld. Op 5 april 2023 is door de gemeente Zwolle een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden om een toelichting te geven specifiek gericht op deze kavel. Na de vergadering is een gesprek geweest tussen enkele bezorgde omwonenden en een vertegenwoordiging van Swollwacht die geleid hebben tot aanvullende vragen. (Om eenduidigheid in de communicatie te hanteren wordt de kavel in deze, en verdere, communicatie uitingen 'Voorzieningenkavel Breezicht Zuid' genoemd)

Bij de ontwikkeling van de wijk Stadshagen door de jaren heen is ernaar gestreefd de realisatie van voorzieningen mee op te laten lopen met de groei van de wijk. Om die reden is vanaf de start een voorzieningenplan opgesteld en bij de groei en de samenstelling van de wijk ook steeds geactualiseerd. Tevens is altijd ruimte geboden op plekken in de wijk voor toekomstige voorzieningen. Recent heeft weer een actualisatie plaatsgevonden van het laatste voorzieningenplan. Er is opnieuw gekeken naar de behoefte gezien de groei van de wijk. Die behoefte wordt in het voorzieningenplan vertaald naar de nog beschikbare plekken in de wijk. De 'Voorzieningenkavel Breezicht Zuid' is één van de kavels die noodzakelijk is voor de invulling van de voorzieningenbehoefte. De ligging in het noordelijk deel van de wijk en de goede bereikbaarheid maken deze kavel uitermate geschikt voor het realiseren van voorzieningen. De afstand tot de huidige voorzieningen wordt als groot ervaren en door deze kavel te gebruiken wordt een goede spreiding van voorzieningen over de wijk gerealiseerd.

De vertaling van de behoefte aan voorzieningen naar de beschikbare plekken in de wijk vindt zijn weg in het voorzieningenplan. Dit voorzieningenplan wordt binnenkort vastgesteld door het college om vervolgens ter besluitvorming te worden aangeboden aan uw raad. Vervolgens worden de stedenbouwkundige kaders voor de kavels vastgesteld en zal één en ander zijn vertaling gaan krijgen in het bestemmingsplan. Deze achtergrond is van belang voor de beantwoording van de vragen.

Toelichting

Onderstaand wordt ingegaan op de door Swollwacht gestelde vragen.

1. Is het college ervan op de hoogte, dat de woningen in het zuiden van Duinzicht verkocht zijn als parkwoningen? En dat de kopers een maximale hoogte van 12 meter is toegezegd (zie bijgevoegd document – bijlage 1). Tijdens de informatiebijeenkomst is door de gemeente bevestigd dat dit document op de website van de gemeente heeft gestaan.

Tijdens de bewonersbijeenkomst van 5 april 2023 is door enkele aanwezigen aangegeven dat de woningen in het zuiden van Duinzicht verkocht zijn als 'Parkwoningen'. De ontwikkelende partij heeft deze naam geïntroduceerd. De gemeente is geen partij in de benaming van bouwprojecten van ontwikkelaars en/of verkopende partijen. Op de genoemde hoogte wordt in het antwoord op vraag 2a nader ingegaan.

Datum 11 mei 2023

2. De omwonenden maken zich zorgen over de mogelijke komst van hoogbouw en dat de toezegging die ze bij de aankoop van de woning op papier en via de website van de gemeente hebben gekregen niet zal worden nagekomen. De zorgen hebben te maken de verminderen waarde van de woning, woongenot en leefbaarheid.
Is het college het met Swollwacht eens, dat
 - a. onze inwoners mogen vertrouwen op de toezeggingen, die hen bij de aankoop van een woning zijn gedaan? En dat het openhouden van de optie voor hoogbouw bij hen argwaan wekt?
 - b. een toezegging van geen hoogbouw op zeer korte termijn heel belangrijk is om de zorgen en argwaan van de inwoners weg te nemen?

Het college begrijpt dat een aantal omwonenden bezorgd zijn over de bouwhoogte en dat het van groot belang is dat daarover binnen afzienbare tijd helderheid wordt verschaft.

2a.: In 2019 is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd voor de 'Voorzieningenkavel Breezicht-Zuid'. Zo'n verkenning heeft tot doel een beeld te vormen van mogelijke bouwvolumes, bouwhoogte(s) van een gebouw en de inpassing daarvan op een kavel. Op de website van de gemeente heeft een tekst gestaan over deze stedenbouwkundige verkenning en zijn er maximale bouwhoogtes genoemd. Daarbij is aangegeven dat het bestemmingsplan hier later op wordt aangepast en dat de nieuwe bouwhoogtes gelden als randvoorwaarden bij de planontwikkeling. Deze tekst is door de ontwikkelende partij overgenomen in hun communicatie, zoals verkoopbrochures. De uitkomst van de verkenning heeft geen juridische status omdat het bestemmingsplan hierop nog niet is aangepast. Maar de tekst heeft wel verwachtingen gewekt bij de omwonenden en kopers van de woningen rondom de 'Voorzieningenkavel Breezicht Zuid'.

2b.: Door de publicatie van de eerdergenoemde tekst op de website van de gemeente dient in de verdere uitwerking van de te realiseren bebouwing op deze kavel rekening gehouden te worden met de genoemde maximale bouwhoogtes: 12 meter aan de noordzijde van de kavel, 22 meter aan de zuidzijde van de kavel. Na de vaststelling van het voorzieningenplan worden de hoogtes in het 'kavelpaspoort' en het bestemmingsplan verder uitgewerkt. Wij zijn ons ervan bewust dat hier de grootste zorg van een aantal omwonenden zit. Bij de uitwerking van het kavelpaspoort worden omwonenden zo goed mogelijk betrokken. Op dit moment zijn wij bezig met een nadere gedetailleerde financiële analyse van deze kavel als basis voor de juridische uitwerkingen en aanbesteding.

3. Wat is de planning en de aanpak voor het betrekken van de omwonenden in de nadere uitwerking van de White Spot? En wanneer gaat de gemeente de definitieve en duidelijke uitsluitsel geven aan de omwonenden rondom de bouwhoogtes?

Binnenkort wordt het voorzieningenplan ter behandeling aan de gemeenteraad aangeboden. Van de raad wordt een besluit gevraagd over het voorzieningenplan, met daarin uitsluitend het vaststellen van functies en programma voor de verschillende voorzieningenkavels in Stadshagen. Het voorzieningenplan gaat niet over bouwvolumes of bouwhoogtes.

Op basis van het raadsbesluit worden na de zomer de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de voorzieningenkavels verder uitgewerkt in zogenaamde kavelpaspoorten. Maxima ten aanzien van volume en bouwhoogtes maken hier ook deel van uit. Dit geldt ook voor de 'Voorzieningenkavel

Datum

11 mei 2023

Breezicht Zuid'. Bij het uitwerken van het kavelpaspoort wordt met een delegatie van omwonenden en belanghebbenden gesproken. Zo is ook toegezegd op de informatieavond van 5 april. Hierbij is het van belang dat deze delegatie representatief is voor de omwonenden. Als vervolg op het opstellen van het kavelpaspoort moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan de raad.

4. In de schriftelijke beantwoording van onze vragen uit 20 februari zegt het college dat de invulling van de voorzieningen in de White Spot nog moet plaatsvinden. En dat er ook een optie voor wonen en voorzieningen in deze plek open staat. Hierbij de volgende vragen:
 - a. Is er ook een optie voor enkel de voorzieningen en geen woonfunctie mogelijk in de White Spot? Gaat het college deze optie/scenario óók aan de raad voorleggen?
 - b. Tijdens de infobijeenkomst is door de gemeente gezegd dat de woningen in de White Spot waarschijnlijk nodig zijn om businesscase van de voorzieningen 'rond te rekenen'. Gaat het college ook kijken naar andere spots in Stadshagen nr. 1 t/m10 (zie bijlage 2) voor de functie wonen?
 - c. Kan de businesscase van de diverse spots (zie bijlage) in gezamenlijkheid worden gemaakt zodat de vereffening van kosten op een wijkniveau plaatsvindt?

4a. Het voorzieningenplan – met daarin de diverse functies die de gemeente graag op deze plaats wil realiseren - wordt nog ter behandeling aangeboden aan de gemeenteraad. De 'Voorzieningenkavel Breezicht Zuid' is altijd een strategische reservering geweest en in het huidige bestemmingsplan heeft het de bestemming 'wonen – uit te werken' gekregen. Bij de nadere uitwerking van de kavel – dus ná de behandeling van het voorzieningenplan in de raad - wordt de omvang van de diverse functies nader bepaald.

4b. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat de haalbaarheid een reden kan zijn om op deze plek woningen aan de voorzieningen toe te voegen. De belangrijkste reden is dat deze locatie zich qua ligging in de wijk en met de ruimtelijke kenmerken goed leent voor een gemengd programma (voorzieningen en woningen).

Met verwijzing naar de bijlage 2 van de raadsvragen door Swollwacht:

(Voorzieningen)kavel 1: 'Voorzieningenkavel Breezicht-Zuid', onderwerp van de raadsvragen

Kavel 3: 'Vrij Werken': Heeft in het nog door uw raad te behandelen voorzieningenplan de functie 'Wonen met zorg' gekregen

Kavel 6: 'Breecamp-West': Naar verwachting worden hier door de ontwikkelaars ruim voldoende woningen gerealiseerd.

De overige gemarkeerde en genummerde kavels hebben een specifiek voorzieningenkarakter, wat onder meer bepaald is door de ligging van de spots, de omvang of omgeving.

4c. De locaties (afgezien van de Scholtensteeg) kennen al een vastgesteld financieel kader, de grondexploitaties Breezicht Zuid, De Tippe en de zgn. 'grondexploitatie Gatenkaas Stadshagen'. Voor alle locaties geldt dat er een marktconforme prijs wordt bepaald voor de grond, passend binnen de door uw raad vastgestelde financiële, ruimtelijke en programmatistische kaders. De businesscase voor een ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de toekomstige initiatiefnemer, geselecteerde partij of ontwikkelaar.

Datum 11 mei 2023

5. Wat is de planning en de besluitvorming rondom de invulling van de White Spot bij de gemeenteraad van Zwolle?

5. Binnenkort wordt het voorzieningenplan ter besluitvorming aangeboden aan het college. Daarna wordt het ter behandeling en besluitvorming aangeboden aan uw raad. Aansluitend vindt uitwerking van het besluit rond het voorzieningenplan plaats in de vorm van kavelpaspoorten, zo ook voor deze kavel. Gezien de huidige bestemming 'wonen – nader uit te werken' in het bestemmingsplan is een aanpassing daarvan noodzakelijk om de realisatie van voorzieningen mogelijk te maken. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aan uw raad aangeboden.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Voorzitter, Peter Snijders

Secretaris, Dick Emmer