

Bestemmingsplannen  
reacties

DOCUMENT REGISTRATIE

181312

- 3 MRT 2016

Aan de leden van de gemeenteraad  
Afdeling Ruimtelijke planvorming  
t.a.v. J. van den Berg  
Postbus 10007  
8000 GA ZWOLLE

B-post



Zwolle, 1 maart 2016

Betreft: zienswijze m.b.t. bestemmingsplan Händellaan 239-241 (NL.IMRO.0193.BP15007-0003)

Geachte mevrouw Van den Berg en leden van de gemeenteraad,

Met dit schrijven willen wij als direct aangrenzende (over)buren van het perceel Händellaan 239-241 onze zienswijze op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging met kenmerk NL.IMRO.0193.BP15007-0003 kenbaar maken. We hopen hiermee inzage te geven in onze beoordeling van het proces van voorbereiding en voorgenomen besluitvorming, maar vooral ook in onze bezwaren ten opzichte van het voorliggende plan.

#### Houding omwonenden

Vanuit een open en optimistische houding wonen we waar we wonen (Händellaan 46). De Muziekwijk is zowel een fysiek als sociaal product van wijkontwikkeling, in het bijzonder als het gaat om gemêleerd wonen. Als huiseigenaren zijn we de directe buren van sociale huurwoningen, zorgvoorzieningen voor mensen met een beperking en voor senioren. Een bewuste keuze. Vanuit eenzelfde open houding en op een constructieve maar kritische wijze hebben wij als buren kennis genomen van de voorgenomen plannen. We zijn een betrokken en nieuwsgierige buurt gebleken, getuige ook de hoge opkomst op de eerste informatieavond en de snelle vorming van een klankbordgroep. Bij beide waren wij vertegenwoordigd.

We stonden in de basis niet negatief tegenover het initiatief (of welk ander sociaal initiatief dan ook) en staan dan ook altijd open voor het gesprek. Getuige ook het door de buurtbewoners geïnitieerde gesprek van afgelopen week met de initiatiefnemers, begeleid door een mediator die door de gemeente Zwolle is gefaciliteerd.

Nadat we meer geïnformeerd zijn geraakt over de plannen en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging hebben we desondanks wel onze bezwaren die we graag met u delen. Zeker ook omdat we in het proces tot op heden niet het gevoel hebben gekregen dat onze inbreng reden bleek voor aanpassing van de plannen of welke vorm van meebewegen dan ook. Niet vanuit de gemeente en in eerste instantie ook niet vanuit de ondernemers (initiatiefnemers). Wat betreft de laatstgenoemde hebben we na het mediationgesprek wel een beter gevoel en beeld bij hun motieven, drijfveren en plannen. Het belangrijkste deel van onze bezwaren, die wij ook voorafgaande aan dat gesprek hadden, zijn echter niet weggenomen. Hieronder delen we ze graag met u, in de hoop en verwachting dat u ze meeweegt in uw besluitvorming.

#### Proces

Allereerst kijken we negatief terug op het proces van betrokkenheid en medezeggenschap van en voor direct omwonenden.

Het proces voor ons omwonenden is erg laat op gang gekomen. Het ter koop aanbieden van het perceel (met verenigingsgebouw) is ons niet medegedeeld. Het proces van aankoop door de huidige initiatiefnemers is ons niet medegedeeld. Noch zijn we op voorhand op welke wijze dan ook betrokken bij planvorming. En is de behoefte naar een nieuwe buurtfunctie (beoogde sociale buurthuis) op geen enkele wijze getoetst, niet door de gemeente en niet door de ondernemers.

Pas nadat voor de ondernemers en gemeente al anderhalf jaar was gewerkt aan de planvorming werden we als buurt uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst waar we geïnformeerd zouden worden over de voorliggende plannen. De bijeenkomst waarop je op ieder moment zou kunnen binnenlopen bleek door de hoge opkomst omgezet te worden naar een plenaire bijeenkomst. Wij liepen een half uur na de eerste mogelijkheid tot inlopen binnen en hadden dus een informatieachterstand die we niet hadden gewenst. Want een goed begin is immers het halve werk.

Gedurende de bijeenkomst bleek dat het proces tot planvorming al anderhalf jaar liep. In die tijd was uiteraard veel gebeurd, waar wij nog erg veel vragen over hadden. Die werden niet tot nauwelijks en zeker niet eenduidig beantwoord. De sfeer in de van inloop- naar plenaire bijeenkomst omgebogen avond was gespannen door de vragende houding van de inwoners en de teleurgestelde ondernemers. Verwachtingen van de avond liepen te ver uiteen. Dit werd ook bevestigd door de aanwezigen, waarbij de inwoners de teleurstelling bij de ondernemers probeerden weg te nemen door nog eens te benadrukken dat de buurt in principe niet negatief tegenover het plan stond, maar wel vragen heeft en invloed wenst. Daarop werd besloten een nieuwe informatiebijeenkomst te organiseren en onbeantwoorde vragen te verzamelen en naar de gemeente te sturen.

Dit is door de buurt als collectief georganiseerd, vragen zijn verzameld en aan de gemeente voorgelegd. Via een vraag- en antwoordformulier ontvingen wij terugkoppeling die niet aan onze verwachtingen voldeed. Immers cruciale vragen (over aard en zwaarte van de zorg, openstelling van activiteitenruimte, horecadoelstellingen, etc.) werden niet of onvoldoende beantwoord. Er bleven zodoende veel vragen en onduidelijkheden bestaan.

De tweede informatieavond konden wij niet bijwonen, maar van meerdere burens begrepen wij dat de houding van de initiatiefnemers was veranderd naar meer destructief en zelfs dreigend ten opzichte van de wensen van omwonenden. Die beide zaken zorgden ervoor dat de open, constructieve houding van omwonenden enigszins veranderde naar een meer achterdochtige en kritische houding. Al bleven we ons positief en opbouwend uitspreken, juichten we de oprichting van een klankbordgroep toe, meldden we ons daarvoor aan en trokken we enkele weken later tijdens de eerste klankbordbijeenkomst, waar ook de gemeente aanwezig was, de conclusie nog steeds constructief het gesprek met de ondernemers te willen aangaan om samen te zoeken naar een oplossing die zowel omwonenden als initiatiefnemers zou passen.

Het door ons verzochte gesprek met de ondernemers, begeleid door de door de gemeente gefaciliteerde mediator, verliep in een betere sfeer. Ondernemers gaven daarin ook aan dat hun houding in de informatiebijeenkomsten niet goed was, tot stand gekomen uit teleurstelling. Winstpunt van het gesprek was dat we meer duidelijkheid en gevoel kregen bij de ondernemersplannen, bijvoorbeeld dat zij geen horecavergunning wensen (voor ons een belangrijk bezwaar). Zonde dat dit gesprek zo laat en op initiatief van omwonenden en ondernemers gevoerd is, immers inmiddels was er weinig draagvlak over voor de plannen van de ondernemers en is een achterstand opgebouwd die deels onnodig bleek. Zo blijkt maar weer hoe belangrijk

burgerbetrokkenheid is voor draagvlak en duurzaam succes. Helemaal als blijkt dat omwonenden constructief willen meedenken.

### **Verkoop onder voorwaarden**

We stellen onze vragen bij en hebben onze bedenkingen over de voorwaarden waarop de gemeente Zwolle de betreffende grond onder voorbehoud verkocht heeft aan de ondernemers. Die voorwaarden zijn ons niet bekend of publiekelijk, maar zullen beredeneerd vanuit het ondernemersrisico naar alle waarschijnlijkheid een benodigde bestemmingplanwijziging voorgeschreven hebben. Een meer wenselijke volgorde zou het zijn geweest om eerst een bestemmingsplan te wijzigen en onder die voorwaarden grond te verkopen.

Nu (b)lijkt de beoogde bestemmingsplanwijziging een kolfje naar de hand van de betreffende of toekomstige ondernemers, die binnen het voorgenomen bestemmingsplan naar ons idee teveel ruimte hebben tot diverse exploitatievormen. We hebben bezwaren tegen en zeker geen goed gevoel bij die volgorde van handelen. Temeer dit buiten medeweten van omwonenden heeft plaatsgevonden. Transparantie, communicatie en participatie van de buurt is veel wenselijker.

### **Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan**

Onder het ontwerpbestemmingsplanwijziging(en) liggen diverse documenten ter grondslag (zie bijlagen dossier). We maken met dit schrijven onze bezwaren kenbaar tegen het feit dat in de diverse documenten geen eenduidige taal wordt gebezigd. Wanneer gesproken wordt over de maatschappelijke functie van de nieuw te bouwen accommodatie wordt wisselend gesproken over de hoofdbestemming van het gebouw; op het ene moment 'sociaal buurthuis' en op het andere moment 'begeleid wonen'. Voor die beide functies worden tevens wisselende termen gebruikt en de beschrijvingen daarvan wijken op diverse punten af. Van buurtcafé tot woonkamer voor de wijk. De ruimte die dit inconsequente taalgebruik biedt is in het voordeel van de exploitant/ondernemer (ook voor toekomstige exploitanten) omdat het hen de gelegenheid biedt tot interpretatie en dus eigen invulling van begrippen als 'horeca', 'buurtfunctie', 'activiteiten', 'zorg' en 'kamerverhuur'. We wensen een eenduidige taal (in ook de achterliggende stukken) die duidelijk geeft aan ondernemers en buurtbewoners over de hoofdbestemming van het gebouw en de exploitatiemogelijkheden daarbinnen. Nu is dat te onduidelijk. Zo onderkennen ook de ondernemers, die zelf mondeling verzocht hebben tot aanpassing richting de gemeente.

### **Exploitatiemogelijkheden**

De inconsequente taal die wordt gebezigd in alle formeel van kracht zijnde stukken biedt de ondernemer volop ruimte tot interpretatie en daarmee tot diverse exploitatiemogelijkheden die niet tot het primaire doel zoals beschreven behoren. Er wordt expliciet ruimte geboden voor een actieve horeca. En terwijl er gesteld wordt dat het 'sociale buurthuis' (en al haar pseudoniemen) aanvullende activiteiten faciliteert dan diegene die in het bestaande wijkcentrum plaats vinden wordt expliciet gesteld dat activiteiten als toneel, muziek, enz. zullen worden georganiseerd. Naast onze inschatting dat hier geen behoefte aan is, is het onze mening dat hier een vrijheid voor exploitatie wordt gegeven die concurrerend is met huidige omliggende voorzieningen als het Wijkcentrum Holtenbroek, wijkboerderij De Klooienberg en in pandige gezamenlijke ruimtes van maar liefst drie woonzorgvoorzieningen in de directe omgeving. Onnodig en onwenselijk in onze optiek.

### **Behoeft naar deze voorziening(en)**

Waar wij niet over kunnen en willen oordelen is de al dan niet aanwezige behoefte naar deze vorm

van begeleid wonen. Wel hebben we eigen onderzoek gedaan naar de behoefte van een wijkfunctie (woonkamer voor de wijk o.i.d.), deze behoefte blijkt niet aanwezig. Zo bleek uit een enquête door de klankbordgroep. En getuige ook de matige exploitatie van wijkcentrum Holtenbroek en diverse omliggende wijkfuncties. Waar we ons in dat kader ook over willen uitspreken is de zeer lage kwaliteit van het advies 'Ladder voor duurzame verstedelijking Händelaan Zwolle' van het bureau BRO in opdracht van gemeente Zwolle. Inconsequent taalgebruik, boordevol grammaticale en tekstuele blunders, misbruiken van statistiek door mispresentatie en een onzuivere interpretatie van gegevens. Er wordt zeer nadrukkelijk toegeschreven naar een conclusie, zonder welke wetenschappelijke of inhoudelijke argumentatie dan ook. Er is absoluut geen sprake van een afweging tussen argumenten voor en tegen, enkel voor. Dit rapport verdient in onze ogen een motie van vertrouwen en biedt geen zuiver fundament onder de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

### **Zorgdichtheid en zorgen om de wijk**

Ondanks dat we niet kunnen en willen oordelen over de behoefte naar deze zorgvorm, willen we wel onze zorgen uiten over de zorgdichtheid in de buurt en het afbreukrisico van de huidige wijkontwikkeling. Er zijn vele zorgvormen in de directe nabijheid van het betreffende perceel. Die concentratie van zorg leidt tot op heden niet tot overlast, maar een verhoging leidt automatisch tot een hoger risico daartoe. Zeker gezien de doelgroep. Spreiding (en dat geldt voor alle voorzieningen) over de stad is in onze ogen wenselijker. Daarnaast heeft de gemeente Zwolle ontzettend veel geïnvesteerd in het vitaliseren van de wijk. Met succes zijn overlast, criminaliteit en andere leefbaarheidsproblemen afgenomen. De voorgenomen plannen hebben een groot afbreukrisico, met het plaatsen van maar liefst (minimaal) achttien zorgbehoevende jongeren in dit kindvriendelijke deel van de wijk is het risico op afbreuk van de positieve trend groot. We maken ons daar zorgen over. En daartegenover zetten we onze visie dat het bieden van zorg aan jongeren beter niet kan plaats vinden in een wijk waarin verleidingen en criminaliteit nog steeds relatief veel aanwezig zijn.

### **Leefbaarheid**

Bovengenoemde zorgen en risico's hebben mogelijk een enorme impact op de leefbaarheid van de buurt. De hoge concentratie probleemjongeren (waarvan de aard en zwaarte van de zorgvraag tot op vandaag onbekend zijn) heeft een verhoogd risico in zich als het gaat om overlast, escalatie en conflict. Praktijkvoorbeelden en wetenschap onderschrijven dat, helaas.

### **Fysieke impact**

De komst van het zorgcomplex met activiteitenruimte heeft een grote impact op de leefomgeving. Negatieve bijeffecten van de hoogte van het gebouw zijn het wegvallen van zonlicht, lichtvervuiling door continue bewoning, het wegnemen van groen en het ontnemen van zicht. Als ook de diverse bezoeksstromen en het risico op hangen door inwonende jongeren en bezoekers. Deze negatieve gevolgen zijn tezamen reden voor een reële waardevermindering van onze woning, als ook een moeilijkere verkoopbaarheid.

Al met al hebben we dus, ondanks ons aanvankelijk open houding, behoorlijk veel vragen en bezwaren. Het proces tot nu toe heeft die te weinig weg kunnen nemen. Gedeeltelijk richten we onze kritieken op het functioneren van de gemeente als het gaat om buurtbetrokkenheid en gedeeltelijk over de inhoud van de ter besluitvorming voorliggende stukken.

We vragen u deze zienswijze in behandeling te nemen ten einde te komen tot een voorstel dat beter aansluit bij de sociale en fysieke leefbaarheid en het woonklimaat in onze buurt. Dit doen wij, nog

steeds, graag in nauwe samenspraak met ondernemers. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet. Waarvoor alvast hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,



Saskia van Oene  
Händellaan 46  
8031 EP ZWOLLE



Ruben Buijserd  
Händellaan 46  
8031 EP ZWOLLE

Gemeente Zwolle  
Afdeling Ruimtelijke planvorming  
t.a.v. J van den Berg  
Postbus 10007

8000 R

**AANGETEKENDE BRIEF**

NL frankering betaald € 8,15

19gr

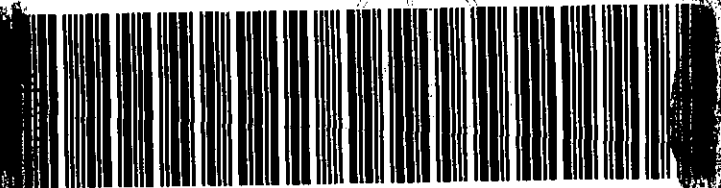
D-A-1

PostNL

114911 02-03-2016 13:28

RECOMMANDÉ

NL



30APKS347977619

8000GA 10007