

Aan; Gemeente Zwolle, t.a.v. Wethouder dhr. Anker
CC; MorgenWonen, t.a.v. R. Hulsman
Gemeente Zwolle, t.a.v. P. van der Kerkhof
AGAR, t.a.v. J. Bazelmans

Zwolle, 11 oktober 2016

Bijlagen: Gepresenteerde bouwplan en 2 alternatieven

Geachte heer Anker,

Op 13 juni 2016 heeft Van der Valk haar plannen voor woningbouw op de oude Van der Valk locatie gepresenteerd in wijkcentrum De Weijenbelt. Naar aanleiding hiervan heeft zich een groep van 21 omwonenden georganiseerd. Kern van de samenwerking is: we zijn niet tegen het plan, maar de huidige plannen leveren duidelijk zorgpunten op. Wij hebben deze zorgpunten aan u kenbaar gemaakt in onze brief van 3 augustus 2016, waarbij wij verzoeken om een gelijkwaardige dialoog.

Op woensdag 28 september 2016 hebben MorgenWonen, Van der Valk en de gemeente Zwolle ons uitgenodigd voor een gesprek over de nieuwbouwplannen. Het verloop van dit gesprek is voor ons aanleiding om u een brief te sturen met onze zorgen.

Onze zorgen kort samengevat:

- De hoogte van de nieuwe bebouwing tov de omgeving (zowel het terrein als de hoogte van de woningen)
- Het uitzicht vanuit de bestaande wijk en de afstand tot de bestaande woningen kan verbeterd worden door situering van de weg om het plan heen en het aanleggen van gezichtsbepalende groenstroken.
- De geluidsproductie van de warmtepompen van de energiezuinige woningen baart zorgen.
- De geplande bebouwing dicht op de Kranenburgweg creëert rechtsongelijkheid in relatie tot eerder afgekeurde plannen in de omgeving.
- Zorgen tot waardevermindering van de woningen

Tijdens het gesprek van 28 september zijn deze zorgpunten behandeld. In de plannen is alleen aan de achterzijde (zuidzijde) een groenstrook met gezichtsbepalende begroeiing opgenomen. Wat betreft de overige punten ontmoeten wij een onverzettelijke houding.

- Er lijkt onwil om verlaging van het grondpeil te onderzoeken. Onderzoek van onze zijde heeft geleerd dat afvoer van grond geen dure operatie hoeft te zijn. Inmiddels zijn ook alternatieven aangedragen om grond te verplaatsen naar 1. De andere kant van de dijk en 2. Het laag gelegen speelveld achter de bouwlocatie.
- Afgraven zou niet mogelijk zijn, omdat een badkuip ontstaat. Dit is geen argument. De gehele omgeving ligt lager.
- Er zou niet afgegraven kunnen worden, omdat er leidingen in de grond zouden liggen. In een later gesprek met MorgenWonen, bleken er helemaal geen leidingen te lopen.
- Er lijkt onwil om mogelijkheden voor lagere woningen te onderzoeken.
- Voor de bewoners aan de achterzijde wordt nu een gezichtsbepalende begroeiing geboden. Voor de bewoners aan de zijkant (westzijde) wordt geen enkele oplossing

geboden. Waar nu geen bebouwing staat, komen vier huizen op forse hoogte met directe inkijk. Deze hoogte is met groen niet te overbruggen om inkijk te voorkomen.

- Het leggen van een weg om het plan heen zou niet mogelijk zijn, omdat dit “woningen zou kosten” en er meer weg aangelegd moet worden.
- De bouw van woningen dicht op de Kranenburgweg en dicht op de bewoners aan de zijkant wordt afgedaan als “nieuwe tijden”.
- Er is aangegeven dat MorgenWonen werkt aan een civiel technisch onderzoek met als uitgangspunt een neutrale grondbalans. Verzoeken om de uitkomsten van dit onderzoek met elkaar te bespreken worden afgewezen. Na uitoefening van druk is toegezegd dat het onderzoek zou worden toegestuurd. Dit is nog niet gebeurd.
- MorgenWonen geeft aan dat soortgelijke woningen met warmtepompen geen geluidshinder veroorzaken. Dit zou blijken uit referentie projecten en ook bij woningen in de wijk Frankhuis van de gemeente Zwolle. Vraag blijft voor ons wat de geluidsproductie is op de erfgrans ten opzichte van de wettelijke norm.
- Bij de eerste bijeenkomst in De Weijenbelt is toegezegd de stukken en notulen toe te sturen. Wij hebben echter nooit stukken ontvangen.
- Wij verzoeken u het geluidsonderzoek naar ons toe te sturen.
- Op 11 oktober 2016 heeft Mathijs Westerhof contact gehad met de gemeente omtrent het toesturen van de notulen van de bijeenkomst bij van der Valk. Deze hebben wij nog niet ontvangen.

Na afloop van de bijeenkomst is op aandringen van een individuele bewoner nog een gesprek gepland met MorgenWonen omtrent “het leggen van een weg om het plan heen”. Deze individuele bewoner heeft zelf middels tekeningen aangetoond dat een weg om het plan heen niet ten koste gaat van het aantal woningen en dat er zeer beperkt extra weg noodzakelijk is. Er is dus sprake van een win-win situatie, zie bijlagen. Hiermee kan ook aan de westzijde van het plan een groenzone en meer afstand tot de bestaande bebouwing worden gecreëerd. MorgenWonen heeft aangegeven dit plan aan beslissers te willen voorleggen. Gezien de onverzettelijke houding is de angst dat een reëel alternatief zomaar als niet haalbaar kan worden afgeserveerd.

Gemeente Zwolle heeft alleen toegezegd om de zorgen van de omwonenden mbt tot hoogte van de nieuwe bebouwing mee te nemen bij het aanbieden van de stukken aan de raad later dit jaar. De omwonenden stellen voor om een gezamenlijk plan naar de Raad te sturen waar alle partijen in redelijkheid achter kunnen staan. Het huidige plan is niet acceptabel voor de omwonenden en zal ongewijzigd leiden tot lange procedures.

Overall overheerst bij de omwonenden het sterke gevoel dat de gemeente Zwolle de belangen van de initiatiefnemer behartigt i.p.v. het algemeen belang. De gemeente heeft een rol als onafhankelijk belangenbehartiger. Wij gaan er dan ook van uit dat u als verantwoordelijk wethouder bijgevoegde vragen zult beantwoorden en alternatieve plannen serieus mee zult nemen in de afweging. We zien uit naar een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Leeghwaterlaan1,3,5,7,9,11,13,15, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 en Kranenburgweg 10a.