

verslag

Datum	30 september 2016
Vergadering	Bijeenkomst planontwikkeling Kranenburgweg Locatie: Hotel Van der valk Datum: 28 september 2016, 19.00 uur
Aanwezig	VolkerWessels, Rik Hulsman Gemeente Zwolle, Piet van de Kerkhof Gemeente Zwolle, Herma Edelijn
Aanwezig bewoners	Leeghwaterlaan 1 – dhr. Martens Leeghwaterlaan 5 – dhr. Burgler Leeghwaterlaan 7 – dhr. Otter Leeghwaterlaan 11 – dhr. De Haan Leeghwaterlaan 10 – dhr. en mw. Baals Leeghwaterlaan 12 – dhr. Van der Vegt Leeghwaterlaan 18 – dhr. Westerhof Leeghwaterlaan 20 – dhr. en mw. Timmers Leeghwaterlaan 24 – dhr. en mw. Van der Sluis Leeghwaterlaan 26 – mw. Van Ardenne Leeghwaterlaan 28 – dhr. en mw. Van Assen Leeghwaterlaan 30 – mw. Pont / Vervaart Leeghwaterlaan 32 - mw. Koekkoek Kranenburgweg 10a – dhr. Hovenga
Afwezig	Paul van der Valk (met kennisgeving) Leeghwaterlaan 3 Leeghwaterlaan 9 Leeghwaterlaan 13 Leeghwaterlaan 15 Leeghwaterlaan 14 Leeghwaterlaan 16 Leeghwaterlaan 22

Aanleiding

Op 13 juni 2016 zijn de bewoners van Berkum en anderen in een informatiebijeenkomst in de Weijenbelt op de hoogte gesteld van de plannen om 34 zeer duurzame beleggershuurwoningen te realiseren op de oude locatie van Van der Valk in Berkum aan de Kranenburgweg. Naar aanleiding van die bijeenkomst heeft een aantal omwonenden via een e-mail aan wethouder Ed Anker aan de gemeente gevraagd om over een aantal zorgpunten nogmaals in gesprek te gaan. (zie bijlage: lijst van Zorgpunten). Daarbij heeft dit collectief van direct omwonenden aangegeven in principe geen tegenstander te zijn van de ontwikkeling, maar wel een aantal “zorgpunten” kenbaar wil maken om uiteindelijk deze gezamenlijk nog eens te bespreken.

Zorgpunten:

1. De hoogte van de nieuwe bebouwing t.o.v. de omgeving is zeer zorgelijk. Naast de hogere nokhoogte van de te bouwen woningen ligt het bouwterrein ook nog eens veel hoger dan de omgeving. Deze beiden punten hebben tot gevolg dat de bestaande woningen letterlijk tegen de nieuwe huizen “op” gaan kijken en dat dit ten koste van de privacy van de bewoners van de omliggende woningen gaat. Ook ontstaat zo geen eenheid met de wijk en het aanzicht van Berkum wordt ernstig verstoord.

Het klopt inderdaad dat er een hoogteverschil is tussen de grond van de kavel van Van der Valk en de omgeving. Aangezien het terrein zelf ook verschillende hoogtes kent, zal het terrein in ieder geval geëffend worden (grond verplaatsen van hoger naar een lager deel binnen de kavel). Het complete hoogteverschil opheffen door de kavel van Van der Valk af te graven tot op dezelfde hoogte als de omgeving is civieltechnisch een erg ingewikkelde en kostbare klus. Mogelijk heeft het ook gevolgen voor de afwatering en waterberging van de gehele wijk Berkum. Bovendien zal er dan een groot hoogteverschil met de Kranenburgweg en de dijk ontstaan. Dat gaat problemen opleveren met de ontsluiting van het terrein en de dijklichamen van de Vecht.

VolkerWessels heeft een civiel technicus opdracht gegeven om de (on)mogelijkheden te onderzoeken en in kaart te brengen. De verwachting is dat, naast de bovengenoemde problemen, de kosten voor het opheffen van het hoogteverschil erg hoog uitvallen, en het woningbouwplan dan niet haalbaar zal zijn.

De bewoners willen benadrukken dat dit punt voor hen erg belangrijk is, en vragen de gemeente om bij de initiatiefnemer (Van der Valk) aan te dringen op een oplossing voor dit probleem.

Ook de hoogte van de geplande bebouwing wijkt af van de omliggende bebouwing. Het concept van “Morgen Wonen” gaat uit van een bepaalde standaard bouwmaat. Hier kan niet van worden afgeweken.

Het toepassen van andere woningtypen, zoals bungalows of vrij liggende kavels, is ook denkbaar maar Van der Valk heeft hier niet voor gekozen. De gemeente kan zich in het woningtype in deze stedenbouwkundige opzet vinden, ook al omdat het beantwoord aan een grote behoefte in Zwolle, huurwoningen in de wat dure sector, en past in Berkum op deze plek.

2. Het uitzicht vanuit de bestaande woningen richting de nieuwe bebouwing vraagt daarnaast aandacht. Het gemis van het vrije uitzicht is een heel belangrijk punt. De omwonenden hebben de voorkeur om het plan zo in te richten dat de nieuwe woningen op maximale afstand van de bestaande woningen worden gebouwd, door bijvoorbeeld tussenliggende ruimte te vullen met wegen en af te schermen met gezichtsbepalende groenstroken.

Op dit punt is het stedenbouwkundig plan aangepast. Het gestoken parkeren is veranderd in langs parkeren, zodat er een bredere groenstrook richting de woningen aan de Leeghwaterlaan mogelijk is. De gemeente stelt voor om het zicht op de nieuwe woningen te verbeteren door aan de zijde van de nieuwe woningen een groenstrook met beplanting aan te leggen aan de waterkant. Deze groenstrook wordt dan onderhouden door de gemeente.

Er wordt aandacht gevraagd voor het uitzicht vanaf Kranenburgweg 10a.

3. Ook de geluidsproductie van de warmtepompen en de schittering van zonnepanelen van de energiezuinige woningen baart ons zorgen. Wat zijn de effecten op de omgeving?

VolkerWessels heeft veel ervaring met het gebruik van warmtepompen. Hier zijn nooit klachten over gehoord. De warmtepomp is geplaatst in de schoorsteen en staat dus op het dak. De beleving van het geluid is nog nooit een issue geweest. Ook de gemeente geeft aan hier nooit klachten over te horen, bv. in Stadshagen.

Voor de zonnepanelen geldt dat de schittering wellicht zichtbaar is, wanneer je vanaf een veel hoger punt hierop neerkijkt (bijvoorbeeld vanuit een toren). Dat is in dit plan niet aan de orde. Met zonnepanelen heeft VolkerWessels ook veel ervaring. Hierover zijn nooit klachten geweest. Ook de gemeente geeft aan hier nooit klachten over te horen, bv. in Stadshagen

4. De eis vanuit het bestemmingsplan tot de bebouwingsafstand tot de as van de Kranenburgweg wordt in het huidige plan losgelaten. Er is geen gelijkheid in hantering van de regels van het bestemmingsplan door de gemeente Zwolle.

Op de beoogde kavel is in het huidige vigerende bestemmingsplan alleen een rooilijn vastgesteld voor de plek waar nu de horeca-voorziening is gesitueerd. De rooilijn voor de woningen zal opnieuw worden vastgesteld in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de geluidzone van de Kranenburgweg en A28. Uit onderzoek is gebleken dat geluid van de A28 en Kranenburgweg geen beperking oplevert voor deze woningbouw. De groene zone met bomen langs de Kranenburgweg blijft gehandhaafd.

De bewoners geven aan dat verder in de Leeghwaterlaan meer last van geluid en roetdeeltjes wordt ervaren als gevolg van de A28.

Deze overlast kan niet binnen de realisatie van dit bouwplan worden opgelost.

5. Waardedaling van de bestaande woningen door de nieuwe bebouwing.

Deze stelling wordt gezien als een mening. De gemeente licht toe dat als men denkt dat door het nieuwe plan financiële schade te ondervinden, dan is er een juridische weg om een zgn. planschade-claim in te dienen bij de gemeente.

Tijdens de vergadering worden vragen gesteld, die niet in de brief zijn verwoord:

6. Waarom wil Van der Valk hier woningbouw realiseren?

Dhr. Van der Valk wil graag deze markante plek in Berkum weer invullen en het liefst niet met horeca. Woningbouw is dan een goed alternatief, wat goed aansluit op de omliggende woningbouw. Daarnaast wil Dhr. Van der Valk graag, samen met dhr. Wessels energie neutrale woningen bouwen, in de beleggershuur sector. Dhr. Van der Valk vindt het belangrijk om bij te dragen aan maatregelen om het milieu minder te belasten.

Er is in Zwolle en in de wijk Berkum, zoals eerder al aangegeven behoefte aan eengezinswoningen in de beleggershuursector. Het plan zal uiteraard en uiteindelijk financieel haalbaar moeten zijn, vandaar het aantal van 34 eengezinswoningen.

7. Wil dhr. Van der Valk op deze kavel geen horeca realiseren?

Deze locatie heeft momenteel een horecabestemming.

Als woningbouw op deze locatie niet mogelijk is, zal dhr. Van der Valk zich gaan heroriënteren, waarbij horeca niet wordt uitgesloten.

8. Hoe is de ontsluiting van dit bouwplan gepland?

Autoverkeer blijft ontsloten via de bestaande in/uitrit vanaf de Kranenburgweg. De bestaande in/uitrit naar het voormalig restaurant wordt wel opnieuw verkeerstechnisch ingericht als een zijstraat/afslag van de Kranenburgweg.

Planprocedure:

- *Het verslag van dit overleg wordt ter kennisname toegezonden aan de aanwezigen en aan de initiatiefnemer, dhr. Van der Valk.*
- *Het woningbouwplan wordt voorgelegd aan het college van B&W, die uiteindelijk het besluit neemt om wel of niet medewerking te verlenen aan dit woningbouwplan, waarbij het verslag van deze bijeenkomst bij de stukken wordt gevoegd.*
- *Als het college mee wil werken aan dit initiatief, worden een bestemmingsplan, een bouwplan en inrichtingsplan opgesteld.*
- *Het college neemt een besluit over bestemmingplan en brengt het in procedure..*
- *Het bestemmingsplan gaat in het zg vooroverleg naar oa. provincie en waterschap*
- *Het bestemmingsplan wordt daarna vastgesteld in de raad en daarna samen met het bouwplan en inrichtingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hun zienswijzen indienen bij de gemeente.*

In het verleden werd een inspraakavond gehouden om omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid te geven de plannen in te zien en vragen te stellen. Piet van de Kerkhof stelt voor om voor deze planontwikkeling een informatiebijeenkomst te organiseren, zodra het bestemmingsplan, het bouwplan en het inrichtingsplan ter inzage worden gelegd..

9. De bewoners worden graag op de hoogte gehouden van de procedure.

- De nieuwe verkavelingstekening wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.
- Een aantal bewoners vraagt om het civieltechnisch rapport toe te sturen, zodra dat gereed is. Het is niet gebruikelijk om een dergelijk rapport te verspreiden. Dhr. Hulsman overlegt hierover met de opdrachtgever.