

Aan; Gemeente Zwolle, t.a.v. Wethouder dhr. Anker

Zwolle, 4 december 2016

Geachte heer Anker,

Heel hartelijk dank voor het ontvangst op woensdag 2 november 2016 over het bouwplan op de Van der Valk locatie. Met deze brief lichten we een aantal besproken punten toe, stellen we vragen en geven toekomstige activiteiten aan.

Tijdens het gesprek zijn twee belangrijke zorgpunten besproken. De omwonenden willen vanwege inkijk het bouwblok in zuid west hoek 90 graden draaien en de hoogte van het terrein gelijk brengen met de omgeving. Voor beide punten zijn diverse suggesties aangedragen door de omwonenden. De gemeente geeft direct problemen aan, namelijk: te hoge kosten voor de bouwende partij, er moet wel een fijn wijkje ontstaan en geplande oplossing is beter. Doordat vooral tegenargumenten worden benoemd bij onze oplossingsmogelijkheden krijgen we opnieuw het gevoel dat belangen worden afgewogen ten gunste van het bouwplan. Er is tijdens het gesprek gesteld dat er zal worden gekeken naar alternatieven. We hopen dat dit nu dan ook eens echt gebeurt.

Naar aanleiding van het gesprek willen wij in aanvulling op onze eerder suggesties nog het volgende inbrengen:

- Door afgraven zou het dijklichaam verbreed moeten worden met als gevolg perceel verkleining, minder woningen en een lagere haalbaarheid van het project. Is dit een zorgpunt voor de gemeente of investeerder dat er 30 of 34 woningen komen? Kijkend in de praktijk naar de dijk die wegloopt richting de sluis is dit echter minimaal. Daarnaast is schuiven van de blokken in het plan ook nog mogelijk.
- Door het afgraven zou een te steile hellingbaan ontstaan bij aansluiting op Kranenburgweg. Echter de huidige ontsluiting komt nu al op het laagste punt binnen van het in een V-liggende perceel. Het bijna horizontaal afgraven vanaf het laagste punt van het terrein is dus zeker wel een mogelijkheid.
- De bovengenoemde argumenten zijn dus ongegrond. De overblijvende kosten voor de afvoer van de grond blijven dan over. Hier hebben wij echter ook suggesties aangedragen.
- Een oplossing waarbij een tuin op gelijke hoogte ligt als de te bouwen woningen om inkijk te voorkomen is een non-oplossing wanneer het hoogteverschil 2 meter is t.o.v. de naastliggende woning. Dit is een minimale uitvoeringsvereiste.

Voor het proces heeft u in het gesprek alle procedures toegelicht. We willen nogmaals aangeven dat we in gezamenlijkheid willen werken aan een acceptabel plan voordat alle procedures worden gestart. We willen samen denken in oplossingen en niet in problemen, zoeken naar alternatieven. Deze benadering past ook prima in visie op de nieuwe overheid waarbij in vroeg stadium de dialoog wordt gezocht met de stad. De inzichten tot nu toe verkregen zijn voor de omwonenden onbevredigend. Er is geen contact meer geweest sinds ons gesprek van 2 november en er zijn geen alternatieven aangedragen door de Gemeente Zwolle.

We hebben dan ook de volgende concrete vragen;

- zijn er inmiddels alternatieve plannen uitgewerkt.
- wanneer is de behandeling in het college en de raad

- we willen graag het daadwerkelijke planinitiatief ontvangen alvorens het college en in de raad besproken gaat worden.

Wij doen via deze mail opnieuw een beroep op de redelijkheid in de belangenafweging en vernemen graag antwoorden op onze vragen. Wanneer de belangenafweging, zoals we nu het gevoel hebben volledig ten gunste van het bouwplan uitvalt, dan zijn we voornemens als omwonenden onze punten aan de fractievoorzitters van de politieke partijen in de raad kenbaar te maken.

De volgende punten willen we hierin meenemen;

- Kennisgeving van de omwonenden en collectief als direct belanghebbende
- Overzicht van activiteiten en contacten tot nu toe
- Vermelden dat resultaten van gesprekken nog onbevredigend zijn
- Beschrijving planinitiatief
- Bedenkingen van het collectief
 - Omwonenden zijn niet tegen herbestemming van woningbouw op deze locatie, temeer het nu een braakliggend terrein is met verloedering van opstallen.
 - Beschrijving van alle zorgpunten
 - Is het plan in lijn met structuurvisie van Gemeente Zwolle *“Bij dorps wonen, gaat het om suburbaan wonen aan de rand van de stad of om oude dorpskernen die inmiddels onderdeel zijn van de stad, maar hun dorps strategie 66 Structuurplan Zwolle 2020 karakter hebben behouden. Het gaat bijvoorbeeld om Berkum, Westenholte, Ittersum en Oud Schelle. In dit woonmilieu staan veel laagbouwoningen met een tuin in lage dichtheden. Daarnaast in beperkte mate rijtjeswoningen, veel twee onder één kapwoningen of villa's. Bijna alle woningen zijn koopwoningen. De vraag naar dit milieu zal met een bruto dichtheid van 10-20 woningen per hectare² toenemen”*.
 - Voldoet het woningbouwplan aan de marktvraag; kortom graag inzicht in de marktstudie en is daarmee voldoende ingezoomd op de specifieke behoefte uit Berkum
 - Hoe verhouden de inzichten zich van het marktonderzoek cq woningbouwbeleid van de gemeente ten opzicht van het voorgestane woningbouwprogramma van de initiatiefnemers.
 - Is er ruimte voor differentiatie in het voorgestelde woningbouwprogramma
 - Stedenbouwkundig is er een te hoge bebouwingsdichtheid.
- Advies aan de fracties
 - In te stemmen met herbestemming naar woningbouw, echter de hoogteligging van het terrein door verlaging, afstand tot bestaande bebouwing, de indeling van het terrein en een lagere bebouwingsdichtheid beter aan te laten sluiten op de omgeving.
 - Te zijner tijd de keuzes met de buurt opnieuw te bespreken.
 - Een bestemmingswijziging is akkoord, echter wel met een conveniërende visie die niet slechts door de strategie van financieel rendement denken is ingegeven. People, Planet, Profit is de duurzame gelijkbenige driehoek in onze samenleving. Momenteel zijn die verhoudingen voor deze ontwikkeling zoek.

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.