

Antwoorden op de mail van dd 1 oktober van de bewoners Leeghwaterlaan en Kranenburgweg aan wethouder Ed Anker.

Op 13 juni 2016 is er een bijeenkomst in de Weijenbelt geweest. De voornaamste reacties zijn gebundeld **en bijgevoegd**.

Daarna hebben bewoners van Leeghwaterlaan en de buur aan de Kranenburgweg om nog een bijeenkomst gevraagd om hun problemen met het plan nogmaals te bespreken. Dit is op 28 september gebeurd in een bijeenkomst in het Van der Valk hotel. Ook een verslag van die bijeenkomst is **bijgevoegd**. Op 11 oktober hebben zij met een brief hierop gereageerd en om een gesprek met de wethouder Ed Anker gevraagd.

Er reageren 21 adressen middels deze brief op het bouwplan. Een adres is de buurman aan de Kranenburgweg en de rest zijn bewoners van de Leeghwaterlaan. Van de 20 adressen kijken er 4 direct op de nieuwbouwlocatie van Van der Valk. De rest is gesitueerd in zijstraten.

De zorgpunten die in de **brief van 11 oktober** zijn aangehaald en de reactie hierop:

- **Vraag:** 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 terrein 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.

Antwoord: Het terrein van voormalig Van der Valk en de weg in de Leegwaterlaan worden qua hoogte ingemeten. Het vermoeden bestaat dat ze ongeveer op gelijke hoogte liggen.

Het woningtype MorgenWonen is een uniek principe waarbij niet gevarieerd kan worden in woningtype en bouwhoogte. Het is een eengezinswoning in 2 bouwlagen met een kapverdieping. Er kunnen met dit type geen een-laagse woningen of seniorenwoningen worden gerealiseerd. Wanneer dit principe niet wordt geaccepteerd moet een heel ander bouwplan worden gemaakt.

Het woningtype eengezinswoning in de duurdere huursector beantwoordt aan de behoefte in Zwolle.

Het terrein afgraven is geen optie. Er moet dan tussen 1,5 -2 m worden afgegraven. Dit heeft allerlei consequenties:

1. Er ontstaat een groot niveauverschil met de Kranenburgweg.
2. Voor de ontsluiting moet dan een lange hellingbaan naar de Kranenburgweg worden gemaakt (auto's, fietsers, voetgangers en gehandicapten).
3. De groenstrook aan de Kranenburgweg wordt aangetast.
4. De bestaande dijk krijgt een langere helling. Overleg met RWS en Waterschap is noodzakelijk en de vraag is of je wel toestemming krijgt.
5. De nieuwe rioleringen en nutsleidingen moeten op een hoger systeem worden aangesloten (badkuip) . de vraag is of dit technisch mogelijk is.
6. Door de hellingen zal het aantal woningen en parkeerplaatsen afnemen.
7. Het zand zal afgevoerd moeten worden. Geen gesloten grondbalans.

8. Door de hoge ligging van de kavel krijgt het nieuwbouw buurtje een unieke ligging zeker met het omringende bestaande groen en bomen. Afgraven zou deze ligging en entourage aantasten.
 9. Er zijn veel kosten aan verbonden.
- **Vraag:** 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.

Antwoord: Het uitzicht naar de bestaande woningen vraagt inderdaad aandacht. Vrij uitzicht is in Nederland echter geen recht en geen planologisch toetsingscriterium. Door het parkeren voor de nieuwe woningen niet uit te voeren als gestoken parkeren maar als langs parkeren, ontstaat er ruimte om naast langsparkeren en een weg ook een ruime groenstrook in te richten die in samenhang met de bestaande watergang (met zijn groenstrook) zal worden ontworpen, waardoor het zicht op de nieuwe woningen door de afstand en het nieuwe groen minimaal wordt, zo niet worden de nieuwe woningen aan het oog onttrokken.

Daarnaast zal de afstand van de woningen aan de Leeghwaterlaan die er recht op uitkijken (huisnummers 18,20,22,24) tot de nieuwe woningen ca 40 m ? bedragen. Ter vergelijking: de rooilijnen van de woningen in de Leeghwaterlaan variëren van 10 – 12 m.

- **Vraag:** 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?

Antwoord: Op andere plekken in Zwolle bv in Stadhagen worden dergelijke duurzaamheidsmaatregelen steeds meer toegepast. Hierover zijn bij de gemeente nog nooit structurele klachten binnengekomen. Ook VolkerWessels geeft aan dat bij haar woningbouwprojecten, waarbij dit soort duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast, er nog nooit klachten zijn binnengekomen.

- **Vraag:** De eis vanuit het bestemmingsplan van 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.

Antwoord: De huidige rooilijn van het voormalige restaurant ligt een heel stuk naar voren richting Kranenburgweg, ongeveer op de rooilijn van de nieuwe woningen. Omdat woningen geluidgevoelig zijn is een onderzoek verricht waarbij 2 zaken zijn onderzocht: is woningbouw op deze plek mogelijk en waar ligt dan de nieuwe rooilijn aan de Kranenburgweg. De rooilijn zoals hij nu wordt gehanteerd beantwoordt aan de grenzen van het rapport. Omdat de kavel tov de Kranenburgweg geert zou de rooilijn richting Vecht nog dichterbij de Kranenburgweg kunnen liggen. Vanwege het sparen van het groen en de bomen wordt die ruimte niet helemaal benut.

- **Vraag:** Waardedaling van de bestaande woningen door de nieuwe bebouwing.

Antwoord: Hierop is een duidelijke en eenduidige antwoord te geven dat indien er een waardevermindering zal optreden hier via een juridisch planschadeprocedure verhaal kan worden gehaald.

- **Vraag:** Grondpeil: **Antwoord:** Zie eerdere bullit
- **Vraag:** Afgraven, vanwege badkuip-effect: **Antwoord:** Zie eerdere bullit
- **Vraag:** Afgraven, vanwege kabels en leidingen: **Antwoord:** Zie eerdere bullit
- **Vraag:** Lager woningtype: **Antwoord:** Zie eerdere bullit
- **Vraag:** Gezichtsbepalende begroeiing:

Antwoord: Ook aan de zijde van Kranenburgweg 10 a zal een afscheiding moeten komen naar de bestaande buur. Deze zal een andere status krijgen en daarom een andere vormgeving krijgen als aan de zijde van de Leeghwaterlaan omdat het daar om een openbare groenvoorziening gaat.

De afscheiding tussen de beide percelen zal zodanig moeten zijn dat inkijk niet mogelijk is. Wat betreft de afstand van de nieuwe woningen tot aan de belendende percelen is een afstand die in Zwolle c.q. Nederland als vrij normaal wordt gehouden. Totale inkijk ook vanaf de openbare weg is moeilijk te voorkomen.

- **Vraag:** de weg als buffer tussen Kranenburgweg 10 a en de nieuwbouw.

Antwoord: Het leggen van de weg erom heen zal waarschijnlijk woningen kosten. Daarnaast is het een dure en een minder duurzame oplossing. Er is meer rijweg en meer riolering nodig en er zijn en meer nutsvoorzieningen nodig. Bovendien zal er een zwaardere constructie nodig zijn om het bestaande hoogteverschil op te vangen omdat de grond door het verkeer zwaarder zal worden belast.

Als laatste kan opgemerkt worden dat het plan richting Kranenburgweg en Leeghwaterlaan massaler zal overkomen en niet die interne samenhang en openheid zal hebben als het oorspronkelijke voorstel.

De ontwikkeling van dit buurtje zal met het type MorgenWonen niet de ruimtelijke openheid krijgen zoals bij de woningen richting Kerkepad. Toch is in het nieuwbouwplan openheid aangebracht het sluit in zijn opzet meer aan bij de stenige geslotenheid van de Leeghwaterlaan, Tobias Assestraat en Swammerdamlaan. Openheid en geslotenheid is van alle tijd.

- **Vraag:** toegezegd het civiel technisch rapport te verstrekken.

Antwoord: Door de heer Hulsman is niet toegezegd dat het civieltechnisch rapport zou worden gedeeld met de bewoners. Hij zou dit overleggen met de opdrachtgever. Bovendien bestaat een dergelijk rapport nog niet.

- Volgens mij bestaat er geen wettelijke norm voor geluidproductie van waterpompen.

- **Vraag:** verslag bijeenkomst 13 juni>

Antwoord: Bij de bijeenkomst is vooraf gesteld dat het een informatieavond zou waarvan geen verslag en presentielijst zou worden gemaakt. Wel zouden de gemaakte opmerkingen worden gebundeld en worden meegenomen in de verdere procedure.

- **Vraag:** geluidonderzoek .

Antwoord: Het geluidonderzoek is opgesteld door Van der Valk. De gemeente is geen eigenaar van het rapport. Wel zal een (dit) geluidsonderzoek onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, zoals nog meer onderzoeken. Zij zullen tzt ter visie worden gelegd en dan kan iedereen alles inzien bij het bestemmingsplan .

- **Vraag:** notulen bijeenkomst

Antwoord: Deze notulen zijn inmiddels klaar. Wij konden niet vermoeden dat u op 11 oktober al weer een brief naar de gemeente zou sturen.

Ter afsluiting van de bijeenkomst op 28 september is door de gemeente de procedurele route aangegeven. Allereerst zullen alle opmerkingen aan het college worden voorgelegd. Het college neemt deze opmerkingen in haar besluitvorming mee. Daarna wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan moet ten slotte door de raad worden vastgesteld.

Voor alle duidelijkheid: het bouwplan moet allereerst voor Van der Valk uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Daarna moet de gemeente zich er nog in kunnen vinden. Bij dit laatste neemt de gemeente de mening van de omwonenden mee in haar afweging.