

bericht

Verslag

Datum	19 juni 2018
Vergadering	Gesprek met Omwonenden Groot Wezenland/ Almelose Kanaal
Zaal	Stadhuis, kamer SH 10
Aanwezig	Yvonne Hulst, bewoner Almelose Kanaal Matthijs Valstar, bewoner Groot Wezenland Johann Visser, bewoner Groot Wezenland Marije Mook, Openbaar Belang Ryanne Hooijer, Openbaar Belang Ciska Waalewijn, gemeente Zwolle Enita Bouwhuis, gemeente Zwolle
Voorzitter	Ciska Waalewijn
Notulist	Enita Bouwhuis

Aanleiding gesprek

Tijdens de bewonersavond van 20 februari hebben de omwonenden kennisgenomen van de concept-visie Centrum-Oost en globale Project-ontwikkelingsopgave. De reactietijd was gesteld op 2 maart, mede met het oog op om de visie voor de gemeenteraadsverkiezingen door de gemeenteraad goedgekeurd te hebben. De omwonenden hebben hierover op 1 maart een eerste reactie gestuurd, waarin zij aangeven de reactietijd te kort te vinden. Naar aanleiding van deze brief is door het college besloten geen besluit te nemen en dit weer op te pakken als het nieuwe college is gevormd.

Op 15 april ontving de gemeente de definitieve reactie. De gestelde vragen zijn beantwoord en de antwoorden, het conceptadviesvoorstel en een voorstel van op te nemen randvoorwaarden zijn vorige week aan de omwonenden verstuurd. Hierover vindt nu dit gesprek plaats.

Proces

Volgens het proces komt de visie na akkoord door het college ter goedkeuring in de raad. De agenda van de raad wordt bepaald door agendacommissie. Het streven is om de visie zo snel mogelijk na de vakantieperiode ter goedkeuring in de raad te hebben. De gemeente informeert de omwonenden wanneer de visie ter goedkeuring komt in de raad. Hierbij bestaat ook de mogelijkheid van inspreken. De brief van de omwonenden gaat als bijlage mee naar de Raad, daarnaast de 2-kolommenbrief. De visie wordt op onderdelen aangepast, onder vermelding van randvoorwaarden en wensen vanuit omwonenden.

Rolverdeling Openbaar Belang/gemeente

Openbaar Belang (WOB) is primair aan zet voor de vervangingsoperatie van de woningen in de sociale huur. Het surplus aan beleggershuur en koop, dient te worden uitgevoerd door een commerciële partij. WOB wil hierin vinger aan de pols te houden en geeft aan dat er een goed programma moet liggen voordat er wordt gezocht naar een ontwikkelaar. Het doel is een goede leefbare wijk. De rol van de gemeente is in het aankomend stadium beperkter van

aard. De gemeente is verantwoordelijk voor de visie voor dit gebied en onderzoekt de mogelijkheden voor extra parkeerplaatsen. De gemeente is ook verantwoordelijk voor bestemmingsplanwijziging.

Het proces loopt al enige tijd en voor WOB is het van groot belang dat ze in 2021 kunnen starten met de sloop. Naast een belofte aan de bewoners, vraagt de staat van de woningen hierom. Daarnaast heeft de gemeente een verplichting richting WOB en haar bewoners en loopt het proces anders dan van te voren bedacht. Mede door de visie die is ontwikkeld. Op dit moment lopen er twee processen. De visie (gemeente) en het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan (WOB).

Zorgen omwonenden

Matthijs, Yvonne, Johann zijn, en vertegenwoordigen, omwonenden van het plangebied, in het bijzonder de bewoners van Groot Wezenland 30 e.v. en Almelose Kanaal, met wie zij via groeps-apps contact hierover onderhouden

De omwonenden hebben in hun definitieve reactie van 15 april hun zorgen geuit en geven aan dat de antwoorden hierop hun nog meer zorgen geven. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat nog veel onderzocht moet worden en er nog weinig concreet is. Ook hebben zij zorgen over wat deze ontwikkeling doet voor hun leefomgeving en mogelijk financiële consequenties (woningwaarde/planschade). De kwaliteit (van dit deel) van de stad gaat hen ook oprecht aan het hart

Ciska geeft aan dat de beantwoording ook is gebaseerd op de inhoud van de visie. Na vaststelling van de visie start de verkenning. Op dit moment zitten we in het voortraject en is hiervoor. Het nemen van goede beslissingen vraagt om gedegen onderzoek en dit kan pas na akkoord van de Raad.

Randvoorwaarden

De voorgestelde randvoorwaarden zijn geformuleerd op basis van de definitieve reactie van 15 april en krijgen op deze manier een plek in het proces. De randvoorwaarden worden door gemeente serieus meegenomen en getoetst. Het is de bedoeling om ook de consequenties van de luchtkwaliteit, de milieueffecten etc. op te nemen. Dit is ook een onderdeel van het bestemmingsplan Omwonenden vinden dat de formulering van randvoorwaarden zoals voorgesteld door de gemeente nauwelijks toetsbaar is. Zij zullen een voorstel doen om deze aan te scherpen"

Parkeren/verkeersdruk

De gemeente onderzoekt samen met WOB de mogelijkheden voor het parkeren. Er wordt onderzocht wat de parkeerbehoefte is voor de (toekomstige) bewoners van het gebied incl. bezoekersparkeren,

Zijn er mogelijkheden voor dubbelgebruik? Wat nu op de Schuurmanstraat staat moet ook een plek krijgen in de parkeergarage (autoluw maken van het plangebied). Ook wordt in dit onderzoek meegenomen de mogelijkheden voor parkeren van bezoekers aan de binnenstad, echter dit komt als laatste aan bod. Er is nog geen besluit of het Noordereiland eventueel gaat verdwijnen en wat hiervan de mogelijke consequenties zijn, ook voor deze plek. Daarnaast wordt onderzocht wat een logische route is om de bereikbaarheid zo goed mogelijk te houden. Het is uitgangspunt is, dat de auto te gast is en dat er veel groen in de omgeving moet komen. De Schuurmanstraat moet de groene entree naar Park de

Weezenlanden en centrum worden.

De omwonenden zijn bezorgd over het perspectief van een parkeergarage met 600-700 plaatsen. De locatie is lastig bereikbaar vanaf de snelweg, de bestaande ontsluitingsstructuur van de wijk loopt nu in de spitsen al vast, en wat zijn de consequenties voor de lokale milieukwaliteit? Daarnaast is het langeretermijnperspectief (20+ jaar) voor de exploitatie onzeker, zo is er nu een piek in projectmedewerkers bij de provincie (besteding verkoopopbrengsten Essent-aandelen), en zijn er relevante ontwikkelingen op gebieden als zelfrijdende auto's en *mobility-as-a-service* - andere steden kijken in dit kader al naar mogelijkheden van tijdelijke parkeergarages. Ciska: de gemeente staat (nog) geen autoremmend beleid voor Marije geeft aan dat er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een mobiliteitshub en dat op deze manier wordt gestimuleerd om het autogebruik te verminderen.

Aantallen woningen

In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie (2017) is de ambitie uitgesproken om zesduizend woningen extra te realiseren in Zwolle, waarvan drieduizend in en om het centrum. Hiervoor wordt onderzocht welke plekken hiervoor binnen Zwolle geschikt zijn en Weezenlanden Noord is een van die plekken.

Er moet vooraf aannemelijk gemaakt worden hoeveel woningen op deze plek komen. In de visie wordt genoemd als uitgangspunt is een intensivering van het programma. Het programma kan tussen 300 en 600 woningen bevatten, afhankelijk van uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Het is een logische plek voor meer woningen. Omwonenden ervaren de door de gemeente voorgestelde bovengrens van 600 woningen als zeer hoog voor deze locatie

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zal naar verwachting toestemming worden gegeven voor meer woningbouw en hierin komt ook een omschrijving van wat wenselijk is in de plint. Het streven is dat in de plint voorzieningen komen die bijdragen aan een goede leefomgeving en maatschappelijke doeleinden ondersteunen. Te denken valt aan een kinderopvang, horecavoorziening voor bijv. bezoekers rechtbank/provinciehuis of een bakker. Het is niet de bedoeling dat hier (grootschalige) detailhandel komt. Een andere mogelijkheid voor de plint is dubbelgebruik in combinatie met wonen.

Eventuele planschadesclaima kunnen worden ingediend, als het bestemmingsplan onherroepelijk is. In het stedenbouwkundig plan wordt een bezonningsstudie en privacy studie uitgevoerd. Zo wordt voor de omwonenden inzichtelijk van de hoogbouw voor hun eigen leefomgeving doet.

Communicatie

WOB heeft in het voortraject een intensief participatietraject gevoerd waar ook randvoorwaarden en wensen door de bewoners zijn ingebracht. Om het geheel voor de bewoners laagdrempelig te houden hebben er drie bakfietsmomenten plaatsgevonden,

waarvoor ook de omwonenden zijn uitgenodigd. Marije geeft aan ook omwonenden gesproken te hebben. De uitnodiging is door onze gesprekspartners als omwonende niet ontvangen, wellicht is er iets mis gegaan in de verspreiding. De uitnodiging hadden ze wel moeten ontvangen.

De omwonenden willen graag meedenken en inhoudelijk worden betrokken. Afgesproken wordt om een 1x per 6 weken op de maandagavond om 20.00 uur een overlegmoment te plannen waarin WOB en de gemeente de omwonenden op de hoogte brengen van nieuwe ontwikkelingen en zij mee kunnen denken. De eerste afspraak wordt gepland in september. Indien er niets te melden is, komt de afspraak te vervallen.

De omwonenden vragen zich af of er ook is stil gestaan bij consequenties voor andere gebieden in de stad. Als voorbeeld noemen zij het Weezenland en de Filosofenallee. De omwonenden hebben contact met bewoners van deze gebieden. Wellicht is het een idee om hen ook te betrekken bij de communicatie of vertegenwoordigers te betrekken bij het gesprek. Onderzocht wordt of een contactpersoon van de bewoners kan worden uitgenodigd.

Beantwoorde vragen

Vraag 10:

De gemeente doet de toezegging dat bij de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met de genoemde belangen van omwonenden. De omwonenden willen nog reageren op de beantwoording. Op basis van de reacties wordt bepaald of de beantwoording moet/kan worden aangepast. Matthijs signaleert dat de gemeente beweert dat winkels in de genoemde straten boven parkeergarages in de stad weer gevuld zijn. In de praktijk is dit niet zo en staan er nog 5 winkelpanden leeg (hij heeft foto's meegenomen). Ciska: het is niet zo relevant, want er komt eigenlijk geen detailhandel in het plan. Wel misschien kinderopvang, een barretje, evt. voorzieningen met "maatschappelijke doeleinden". Dit wordt aangepast in het twee-kolommenstuk.

Reactietijd

De omwonenden uiten hun ongenoegen over de reactietermijn. Ze ervaren dat ook deze keer voor hun reactie op de antwoorden en randvoorwaarden. Ze willen graag gedegen reageren en eventuele andere partijen raadplegen. Afgesproken wordt om de reactie op de antwoorden en randvoorwaarden uiterlijk woensdagochtend 27 juni aan te leveren. De visie en bijlagen wordt dan op 3 juli besproken door het college. De omwonenden worden meegenomen in de correspondentie.

Aanvulling

Omwonenden stellen de gemeente / WOB voor om ook met de provincie te gaan praten over bijv. synergie m.b.t. parkeren, en de beoogde groene corridor van Park maar stad. En om ook de Luttenbergstraat in de planvorming te betrekken.

Gemaakte afspraken:

1. De omwonenden worden geïnformeerd wanneer de visie ter goedkeuring komt in de Raad
2. Er wordt 1 x per 6 weken een afspraak gepland met de omwonenden, WOB en de gemeente.
3. De omwonenden een voorstel van op te nemen randvoorwaarden/wensen sturen en

reageren op de beantwoording. De gemeente ontvangt de reactie uiterlijk woensdagochtend 27 juni.

4. Enita zoekt contact met de een bewoner van Nieuwbouwproject De Weezenlanden en vraagt hem om contact op te nemen met Matthijs.