

Zorgpunten die door omwonenden worden benoemd	Reactie/ acties voor het vervolg
Een eventuele (zeer) hoge bebouwingsdichtheid vraagt om navenant hoge plankwaliteit, onder meer blijkend uit een beeldkwaliteitsplan.	Deze randvoorwaarde wordt ondersteund door de gemeente. Een beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Bij de uitwerking wordt gedacht aan een kwaliteitsteam overeenkomstig de ontwikkeling bij Kraanbolwerk en Weezenlanden om de bouwplannen te begeleiden.
In de planvorming zullen de voorgestelde bebouwingsdichtheid, bouwhoogte en omvang van gebouwde parkeervoorziening inhoudelijk overtuigend worden gemotiveerd. (nu nog geheel niet het geval).	In de visie is ook aandacht besteed aan deze onderdelen. In het stedenbouwkundigplan moeten deze nader worden uitgewerkt. De omwonenden worden betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan.
In de planvorming worden kaders gesteld aan de exploitatie om ervoor te zorgen dat het plangebied ook op langere termijn aantrekkelijk blijft.	Hiermee is de gemeente het volledig eens.
Het plangebied krijgt in zijn geheel de functie "wonen".	In de visie wordt uitgegaan dat in het gebied en met name in de plint langs de Schuurmanstraat andere functies wenselijk zijn. Deze functies kunnen het gebied verlevendigen en aanvullend zijn op de functies in de omgeving zoals de rechtbank, school en provinciehuis.
Langetermijntrends o.g.v. mobiliteit, w.o. perspectieven van <i>Mobility-as-a-service</i> , worden meegenomen in de planvorming voor parkeren in het plangebied. Het businessplan van de parkeergarage zal rekening houden met (kosten van) ombouw in geval de vraag naar parkeerplaatsen op termijn ernstig mocht afnemen.	De gemeente is voorstander van mobility as a service.
De groene oppervlakte in het plangebied blijft minimaal gelijk.	De oppervlakte groen wordt bepaald door de uitwerking. In de visie wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen om de omgeving van de woningen zoveel mogelijk autovrij te krijgen. Dit biedt kansen om een goede leefbare buitenruimte te maken met onder andere groen.
De waterbergingscapaciteit van het plangebied wordt ingericht op de verwachte piekbelasting in het jaar 2080 (niet 2050).	Klimaatadaptatie en waterberging is een belangrijke randvoorwaarde voor deze ontwikkeling. Daarbij wordt geanticipeerd op een hoge piekbelasting. Deze is niet gebonden aan een jaartal. Het jaartal 2050 komt voort uit de ambitie om in 2050 klimaatadaptief te zijn ingericht.
Geen toename van inzicht vanuit het plangebied	Rekening wordt gehouden met de bestaande

in bestaande woningen.	woningen bij het uitwerken van het plan. U wordt daar ook bij betrokken..
Behoud van lichtinval in bestaande woningen, aan te tonen middels een bezonningsstudie.	Bij de uitwerking wordt ook een bezonningsstudie gemaakt.
Behoud van het beschermd stadsgezicht, gezien vanaf de gracht en vanuit de binnenstad (vergelijk Bestemmingsplan Binnenstad en Omgeving, 14 mei 2013: bebouwing <u>Groot Wezenland 30-41</u> valt in "zone 2" i.v.m. "het zicht vanuit de binnenstad", dus zichtbaar boven de woningen uittorende nieuwbouw zou zeer onlogisch zijn)	In de visie waar wordt uitgegaan van een verstedelijkingsopgave. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande hoogtes van de provinciehuis en de rechtbank. De Luttenbergstraat heeft een ander profiel dan de zone langs de gracht. Bij het project Weezenlanden is de zone langs het water laag en sluit aan op de overzijde van de gracht (met uitzondering van het gebouw naast de rechtbank). De zone langs de Luttenbergstraat is hoger en sluit aan bij het Dominicanenklooster, rechtbank en provinciehuis.
In verband met te verwachten toename van het fietsverkeer van het plangebied naar het historische centrum v.v.: een verkeersveilige fietsoversteek ter hoogte van / naast het Kerkbrugje, waar kruisingen aan beide zijden nu in de spitsen reeds overbelast en daardoor onveilig zijn.	Bij een verstedelijkingsopgave is niet uit te sluiten dat er een verkeertoename is. In het bestemmingsplan wordt dit verder onderzocht.
Geen (blijvende) toename van verkeersdrukten en/of hinder voor omwonenden door het verkeer in de directe omgeving van het plangebied.	Bij een verstedelijkingsopgave is niet uit te sluiten dat er een verkeerstoename is. Een eerste onderzoek geeft aan dat de huidige wegen voldoende capaciteit hebben voor deze opgave. Voor het bestemmingsplan wordt dit verder onderbouwd.
Behoud van autobereikbaarheid en parkeergelegenheid direct bij bestaande woningen, ook tijdens de realisatie.	In de visie wordt uitgegaan van een goede bereikbaarheid van het plan en de omgeving. Bij de uitvoering is een goed contact met de omgeving noodzakelijk om de bereikbaarheid optimaal te houden.
Behoud van doodlopende auto-ontsluitingsstructuur naar bestaande woningen; geen doortrekking van de Wiecherlinckstraat naar het Almelose Kanaal, noch wordt het Almelose Kanaal op enige andere wijze per auto bereikbaar gemaakt vanuit het plangebied	Deze randvoorwaarde komt overeen met wat is opgenomen in de visie
Eén aanspreekpunt voor evt. schade aan bestaande woningen tijdens of ten gevolge van realisatie, alsmede een nulmeting voorafgaand aan sloop- en bouwactiviteiten in het plangebied.	Bij een project van deze omvang zorgt de ontwikkelaar voor een contactpersoon tijdens de sloop- en bouw.
(Vertegenwoordigers van) Omwonenden worden op regelmatige basis gehoord tijdens	Deze randvoorwaarde wordt onderschreven. De omwonenden worden regelmatig geïnformeerd

uitwerking van de plannen. Informatie- en inspraakmomenten worden breed en tijdig gecommuniceerd.	en ontvangen uitnodigen voor inspraakmomenten.
---	--

Andere punten	Reactie gemeente
<p>In de visie Centrum-Oost wordt veelvuldig van een "opgave" gesproken, waar dit naar inzicht van omwonenden een "gemeentelijke ambitie" betreft, dus een keuze.</p>	<p>De visie gaat in op de verstedelijkingsopgave van de stad en de positie en kansen die deze locatie biedt om de stad te versterken. De verstedelijkingsopgave komt voort uit de omgevingsvisie en woonvisie.</p>
<p>De ontwikkeling van het plangebied heeft in potentie, en bij voorkeur, meerwaarde door de verbinding tussen de binnenstad en Park de Wezenlanden te versterken (groen, aantrekkelijk, sociaal veilig).</p>	<p>Deze randvoorwaarde komt overeen met wat is opgenomen in de visie.</p>
<p>Omwonenden zien graag dat maximale hoogte van de bebouwing in het plangebied substantieel minder zal zijn dan de nu voorziene 40 meter. De bouwhoogte blijft bij voorkeur beperkt tot vijf bouwlagen inclusief kap (conform "zone 3" zoals benoemd in Bestemmingsplan Binnenstad en Omgeving, 14 mei 2013)</p>	<p>Deze opmerking sluit niet aan bij het huidige plangebied en de visie. Momenteel staan er appartementen gebouwen die ca 7 lagen hoog zijn.</p>
<p>Mede gezien de hoge ambities o.g.v. klimaatneutraliteit, circulariteit, gas, water, hittestress, woonmilieu etc. lijkt beperking van het aantal te plannen woningen en parkeerplaatsen in het plangebied onontkoombaar.</p>	<p>In de uitwerking is de uitdaging om de ambities en de groei van de stad te verbinden.</p>
<p>Ook bewoners van andere min of meer aanliggende buurten (Plan De Wezenlanden, Filosofenallee, enz.) zijn belanghebbend, het verdient aanbeveling dat zij betrokken raken.</p>	<p>Naast de stakeholders worden ook momenten georganiseerd om de omgeving te informeren zodat ook deze reactie kunnen worden meegenomen in het proces.</p>
<p>Indien er ten gevolge van het plan waardevermindering dreigt aan bestaande woningen, zullen omwonenden niet schromen om planschade te claimen bij de gemeente.</p>	<p>In kader van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid om planschade in te dienen.</p>