Bundel van de Raadsplein Info/debat TaKzaal van 15 oktober 2018

Agenda bijlagen

Korte terugblik raadsplein info-debat Takzaal 15 oktober 2018

1.a Opening en Mededelingen (19.30 – 19.40 uur)

1.b Vaststelling van de agenda

2 Informatieronde

3 Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord (19.40 – 21.00 uur)

Er is een verkenning uitgevoerd naar sloop van 180 huurwoningen en nieuwbouw van ca 230 sociale huurwoningen op de locatie Weezenlanden-Noord (Luttenbergstraat/Schuurmanstraat/Wiegerlinckstraat/Buserstraat). Hierbij is ook gekeken naar de ambities in het kader van klimaatadaptatie en energietransitie, mobiliteit en parkeren, de betekenis van dit gebied in relatie tot het centrum en de mogelijke verdichting van deze locatie. De uitkomsten van dit onderzoek zijn inmiddels vertaald in een visiedocument.
In deze visie wordt aangegeven dat op deze locatie ca 300 tot 500 woningen gerealiseerd kunnen worden in een gedifferentieerd programma, waarbij ook ruimte is voor aanvullende functies t.b.v. een aantrekkelijke verblijfskwaliteit. Deze stedelijke verdichting is gebaseerd op een goede, groene toegankelijke buitenruimte; daarbij wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen, zodat de buitenruimte rond de woningen autovrij en groen ingericht kan worden. Mogelijk kan deze gebouwde parkeervoorziening ook voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van de binnenstad. Verder is in de visie een aantal randvoorwaarden opgenomen, die nog nader uitgewerkt moeten worden. Deze zijn in de beslisnota weergegeven.
In deze informatieronde wordt de raad geïnformeerd over de inhoud van de visie en het proces dat tot nu toe doorlopen is met o.a. de huidige bewoners en omwonenden van het gebied. Hierna volgen dan nog een debat- en een besluitvormingsronde over de kaders voor de ontwikkeling van Weezenlanden-Noord.
Als deze kaders zijn vastgesteld worden een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en een schetsontwerp voor de herinrichting van de omliggende openbare ruimte opgesteld. Deze worden aan de raad voorgelegd; dat geldt uiteraard ook voor de daarop volgende herziening van het bestemmingsplan en de kredietaanvraag voor de aanpassing van de openbare ruimte.
Voor technische en feitelijke vragen: Ciska Waalewijn (4011), C.Waalewijn@zwolle.nl

Beslisnota Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord

Bijlage 1 Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18-09-2018

Bijlage 2a Definitieve reactie van belanghebbenden op Concept-visie_12 april 2018

Bijlage 2b 20180911 twee kolommenstuk weezenlanden noord reactie omwonenden

Bijlage 3 20180619 verslag gesprek omwonenden Groot Wezenland

Bijlage 3b Randvoorwaarden die door omwonenden worden benoemd 3

Bijlage 4 Reacties belanghebbenden partijen op concept-visie

Bijlage 5 Verwijzing naar participatietraject van Woningbouwcorporatie Openbaar Belang

Inspraaktekst Frans Super - lid Bewonerscommissie Weezenlanden-Noord

Inspraaktekst Jan Lodewijk Lindemulder - Weezenlanden Noord

Presentatie informatieronde Wezenlanden Noord

4 Pauze - wisseling van Takzaal naar Raadzaal (21.00 - 21.15 uur)

korte terugblik

Zwolle

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Vergadering d.d.	15 oktober 2018
Locatie	Thomas a Kempiszaal
Aanvang	19.30
Eindtijd	21.15
Voorzitter	Dhr. R. de Paus
Griffier/secretaris	Mevr. J. Hagemans

1.a. Opening en Mededelingen (19.30 – 19.40 uur)
De voorzitter opent de vergadering. Er zijn geen mededelingen

1.b. Vaststelling van de agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Informatieronde

3. Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord (19.40 – 21.00 uur)
De bespreking van dit onderwerp begint met de bijdrage van 2 insprekers. De heer Super spreekt in namens de Bewonerscommissie Weezenlanden Noord. Daarna schetst de heer Lindemulder in zijn bijdrage het perspectief van de omwonenden.
Dan volgt een presentatie door respectievelijk de heer Quint, directeur van Woningbouw-vereniging Openbaar Belang, en de heer Goodijk, stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle. Daarin worden de voorgeschiedenis, de visie, de uitgangspunten en het vervolgproces voor Weezenlanden Noord geschetst.
Vervolgens krijgen alle fracties de gelegenheid om vragen te stellen. Deze hebben vooral betrekking op de hoeveelheid te realiseren woningen in het gebied en de verdeling daarvan tussen (sociale) huur en koop, de bouwhoogte, de parkeerbehoefte en -voorziening, de hoeveelheid groen, de te verwachten verkeersstromen en zaken als energiezuinig en klimaatadaptief bouwen. De vragen worden zoveel mogelijk beantwoord door de vertegenwoordigers van Woningbouwvereniging Openbaar Belang, de aanwezige ambtenaren en wethouder Anker. Veel aspecten moeten nog onderzocht, uitgewerkt en/of onderbouwd worden. Dat gebeurt in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, waarover de raad zich op een later moment nog uit kan spreken.
De visie van de gemeente t.a.v. hoogbouw zal nog aan de raad worden toegestuurd.
Ten slotte rondt de voorzitter de bespreking af met de vraag of de beslisnota Visie en randvoorwaarden Weezenlanden Noord nog in een debatronde aan de orde moet komen. De fracties van de Christen Unie, Groen Links, Swollwacht en de VVD geven aan dit niet nodig te vinden. De fracties van D66, CDA, SP en PvdA willen wel een debat over dit onderwerp. Daarop zegt de voorzitter toe deze vraag mee te nemen naar de agendacommissie.

4. Pauze - wisseling van Takzaal naar Raadzaal (21.00 - 21.15 uur)

voorstel

Zwolle

Raadsplein Info/debat TaKzaal

Datum 15 oktober 2018

onderwerp	Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord (19.40 – 21.00 uur)
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Waalewijn - Viaanen, Ciska (4011)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord Bijlage: Bijlage 1 Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18-09-2018 Bijlage: Bijlage 2a Definitieve reactie van belanghebbenden op Concept-visie_12 april 2018 Bijlage: Bijlage 2b 20180911 twee kolommenstuk weezenlanden noord reactie omwonenden Bijlage: Bijlage 3 20180619 verslag gesprek omwonenden Groot Wezenland Bijlage: Bijlage 3b Randvoorwaarden die door omwonenden worden benoemd 3 Bijlage: Bijlage 4 Reacties belanghebbenden partijen op concept-visie Bijlage: Bijlage 5 Verwijzing naar participatietraject van Woningbouwcorporatie Openbaar Belang Bijlage: Inspraaktekst Frans Super - lid Bewonerscommissie Weezenlanden-Noord Bijlage: Inspraaktekst Jan Lodewijk Lindemulder - Weezenlanden Noord Bijlage: Presentatie informatieronde Wezenlanden Noord

Voorgesteld besluit raad

1 de visie " Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord" vast te stellen uitgaande van:
1.1 de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 300 tot 500 woningen op deze locatie te ontwikkelen
1.2 ruimte te bieden voor aanvullend programma, ondersteunend aan de functies van de Rechtbank en Provincie en ten bate van een aantrekkelijk verblijfskwaliteit
1.3 gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte rond de woningen autovrij en groen in te richten.
1.4 een onderzoek of de gebouwde parkeervoorziening mede kan voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van de binnenstad
1.5 een klimaat adaptieve en energie neutrale inrichting van de locatie

2. De visie door woningbouwvereniging Openbaar Belang uit laten werken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en deze, samen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, aan de raad voor te leggen ter besluitvorming

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 1 oktober 2018

Onderwerp	Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord
Versienummer	01

Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	Ciska Waalewijn
Afdeling	Projecten, processen en programma's/PPP
Telefoon	(038) 498 4011
Email	C.Waalewijn@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Ja € 130.000
Dekking ten laste van	Algemene middelen

Bijlagen

1. Visie Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18 september 2018
2. Brief omwonenden en de reactie in een twee-kolommenstuk
3. Opmerkingen/randvoorwaarden omwonenden en reactie Verslagen bewonersgesprekken n.a.v. de reacties omwonenden en het twee kollommen stuk
4. Reacties belanghebbenden partijen op concept-visie
5. Verwijzing naar participatietraject van Woningbouwcorporatie Openbaar Belang

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 de visie " Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord" vast te stellen uitgaande van:

1.1 de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 300 tot 500 woningen op deze locatie te ontwikkelen

1.2 ruimte te bieden voor aanvullend programma, ondersteunend aan de functies van de Rechtbank en Provincie en ten bate van een aantrekkelijk verblijfskwaliteit

1.3 gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte rond de woningen autovrij en groen in te richten.

1.4 een onderzoek of de gebouwde parkeervoorziening mede kan voorzien in een deel van de parkeerbehoefte van de binnenstad

1.5 een klimaat adaptieve en energie neutrale inrichting van de locatie

2 De visie door woningbouwvereniging Openbaar Belang uit laten werken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en deze, samen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, aan de raad voor te leggen ter besluitvorming

Datum 1 oktober 2018

Datum 1 oktober 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Woningbouwvereniging Openbaar Belang heeft begin 2017 aan het college gevraagd om medewerking te verlenen aan de sloop van haar woningbezit (180 huurwoningen) aan de Luttenbergstraat/Schuurmanstraat/Wiegerlinckstraat/Buserstraat en ter plaatse 230 sociale huurwoningen te bouwen. Het afgelopen jaar hebben Openbaar Belang en de gemeente dit initiatief gezamenlijk verkend. De ambities op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, maar ook trends en ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en parkeren zijn daarbij betrokken.

In juni 2017 heeft het college gevraagd om de verkenningen naar de verstedelijkingsopgave te verbreden met onder andere de volgende vragen: wat is de betekenis van dit gebied aan de oostkant van de stad in relatie tot het centrumgebied en is er een verdichting van deze locatie wenselijk. De resultaten van de onderzoeksvragen zijn vertaald in een visie voor dit gebied. De visie 'Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18 september2018' (bijlage 1) wordt door middel van dit voorstel aan u voorgelegd.
In de visie wordt aangegeven dat deze locatie de mogelijkheid biedt om ca 300 tot 500 woningen te realiseren. De stedelijke verdichting is gebaseerd op een goede, groene toegankelijke buitenruimte. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de woningen en bezoekers kunnen daarom niet op het maaiveld worden gerealiseerd. In de visie wordt daarom uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen waarbij ook de parkeerplaatsen aan de Busenstraat en Schuurmanstraat worden opgenomen.

Naast de omschrijving van de mogelijkheden voor het gebied zijn randvoorwaarden opgenomen die nader uitgewerkt worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit zijn onder andere:
- een intensiever programma met woningen en het mogelijk maken van ondersteunend programma in de plint
- aansluiten bij de bouwmassa en bouwhoogtes van de gebouwen in de omgeving. Dit geeft een variatie aan hoogtes van 12 tot 15 meter met enkele hoogte accenten op markante punten van maximaal 30 meter en een mogelijk stedelijk accent van maximaal 40 meter (vergelijkbaar met de hoogte van de watertoren);
- een groene buitenruimte creëren die bijdraagt aan de woonkwaliteit maar ook een verbinding legt tussen de Singel, Schuurmanstraat en het Almeloos kanaal;
- bij gebouwde parkeervoorzieningen ruimte voor deelauto's en fietsen mee nemen;
- natuur inclusief bouwen meenemen in het ontwerp;
- klimaatadaptief en energieneutraal.

Na het vaststellen van de visie wordt door Openbaar Belang, in overleg met de gemeente en stakeholders, een stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan opgesteld. Voor het stedenbouwkundigplan vindt een kwantitatieve en kwalitatieve analyse plaats naar de doelgroepen en het aantal woningen. Daarnaast wordt onderzocht welke functies mogelijk zijn in de plint. Voor het parkeren wordt het aantal bepaald en hoe deze optimaal kunnen worden gebruikt.
Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteistplan worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Bij een positief besluit worden de plannen verwerkt in een bestemmingsplan.

Datum 1 oktober 2018

Beoogd effect
Met het besluit wordt beoogd een kader vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van de locatie en het gebied Weezenlanden-Noord.

Argumenten

1.1 Het gebied Centrum-oost ,met daarin de locatie Weezenlanden-Noord, heeft belangrijke betekenis voor de stad.

Het gebied centrum-oost maakt deel uit van de te ontwikkelen schil rondom de binnenstad. Zoals in de Strategische Agenda Binnenstad en in de Omgevingsvisie is beschreven, is de ambitie om de binnenstad en de omliggende wijken beter met elkaar te verbinden waarbij de binnenstad groeit naar een groter centrumgebied. Daarnaast wordt sinds het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 structureel gewerkt aan betere gastvrije entrees. Een herontwikkeling van de locatie Weezenlanden-Noord en de recente ontwikkelingen van de locatie Weezenland dragen in belangrijke mate bij aan een betere verbinding van Assendorp en Wipstrik met de binnenstad. Ook de openbare ruimte maakt structureel onderdeel uit van deze ontwikkellocaties. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de binnenstad beter te verbinden met het Park de Wezenland en bij te dragen aan een gastvrije entree.

1.2. Het woningbouwprogramma is stedelijk met een mix aan huur en koop

In de visie wordt ingegaan op welke wijze deze locatie ruimte biedt voor verstedelijking. De vraag naar verstedelijking komt voort uit de richtinggevende uitspraak van de omgevingsvisie ” We benutten de groei van de stad om de stad van binnenuit te vernieuwen en de volgende stap in stedelijkheid te zetten. Binnenstedelijk bouwen gaat voor de uitbreiding van de stad”. Daarnaast is in de woonvisie aangegeven dat de Gemeente Zwolle de ambitie heeft om 6000 woningen te bouwen waarvan 3000 in en rond de binnenstad. Het doel van verstedelijking op deze plek is ook om een nieuw, onderscheidend woonmilieu te creëren. Rekening houdend met een doelgroep die specifiek kiest voor een stedelijke woonomgeving

.

De onderzoeksvragen, die vertaald zijn in de visie, geven aan dat er meer programma op de locatie mogelijk is. Dit wordt onder andere bepaald door de positie van de plek in de ring rond het centrum, het versterken van centrum-oost als entreegebied naar het centrum en de ligging van de locatie tussen de grotere gebouwen zoals de rechtbank en provinciehuis.
In combinatie met een stedelijke oplossing voor ondergronds parkeren, kunnen er 300 tot 500, voornamelijk gestapelde woningen, op deze locatie worden gerealiseerd. Daarbij is sprake van een mix aan 230 sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende segmenten. De plint kan ruimte bieden voor aanvullende programma, ondersteunend aan de functies die die passen bij dit gebied. Deze functies moeten bijdragen aan het realiseren van een prettig woon- en verblijfsklimaat. De herinrichting van de omliggende openbare ruimte, waar het parkeren wordt verplaatst naar de parkeergarage, doet daar in mee.

1.3.Het gebied en de locatie vragen om een gebouwde parkeeroplossing die ook kan worden gebruikt voor kantoren in de omgeving, bezoekers aan de binnenstad, die nu in de omgeving van de locatie parkeren

Op basis van de verkenningen is het inzicht ontstaan dat, om een groene, toegankelijke leefbare buitenruimte te maken rond de woningen, parkeren op maaiveld niet past bij een verstedelijkings-opgave. Het parkeren in de omliggende straten en parkeren ten behoeve van de nieuwe bewoners dient in een gebouwde parkeervoorziening, verdiept en/of half verdiept, te worden opgelost.
Door uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen kan de gebouwde voorziening eveneens worden gebruikt voor de omliggende kantoren (rechtbank en provinciehuis) en de openbare parkeerplaatsen die door de vergroenen van de Schuurmanstraat en Buserstraat komen te vervallen. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan wordt onderzocht wat de omvang wordt van de parkeergarage en of een haalbare businesscase kan worden gerealiseerd en welke effecten dit heeft op de verkeersafwikkeling.

1.4 de gebouwde parkeervoorziening kan bijdragen aan de toekomstige vraag aan parkeerplaatsen door de ontwikkelingen in de binnenstad en in de ring rond het centrum

De parkeergarage kan mogelijk voorzien in een deel van de toekomstige vraag aan parkeerplaatsen die ontstaat door de verdere verstedelijking. In de uitwerking van de businesscase en het onderzoek naar verkeersafwikkeling en de mogelijkheden van de locatie kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en welk deel kan worden toegerekend aan het bezoekers parkeren. Voor de businesscase is daarbij van belang hoe eventuele extra bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden gefinancierd

1.5.De ambities op het gebied klimaatadaptatie en energietransitie kunnen worden ingevuld.

WOB en gemeente hebben samen onderzocht welke uitgangspunten en maatregelen haalbaar zijn. Op het gebied van klimaatadaptatie is gekeken naar hittestress en waterrobuustheid. Op het gebied van hittestress is de locatie nu “neutraal”. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd in de nieuwe situatie en kan worden bereikt door “groene gevels en daken” te realiseren. Verder is het waterschap bereid de aanliggende waterkeringen te versterken. Dit en het meer dan wettelijk nodig bergen van hemelwater op de locatie, draagt bij aan een waterrobuuste woningbouwontwikkeling.
Tevens is onderzocht of het mogelijk is om het principe van “nul op de meter” toe te passen. Er zijn voldoende alternatieve energiebronnen (op het niveau van woningblokken, buurt of wijk en stedelijk) voorhanden om dit mogelijk te maken. De financiële mogelijkheden zullen nader worden verkend. Dit is mede afhankelijk van het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd (bepalend voor de keuze van een systeem).

2.1 Woningbouwvereniging Openbaar belang is eigenaar van de grond en ontwikkelt het gebied

De visie wordt door Openbaar Belang onderschreven. Op basis van de visie wordt door Openbaar Belang een stedenbouwkundigplan gemaakt. Dit gebeurt in overleg met de gemeente en met stakeholders zoals de bewonerscommissie Weezenlanden-Noord, omwonenden, Vrienden van Assendorp, Vrienden van de stadskern, Zwolle Groenstad, Milieuraad ed.

Risico’s

Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn de risico’s voor de gemeente beperkt. Belangrijk is om bewoners en stakeholders mee te nemen in het proces om input op te halen en mogelijke verschillen te bespreken.
De woningbouwcorporatie zal de ontwikkeling uitbesteden aan een marktpartij en onzeker is of deze partij een openbare parkeergarage kan exploiteren met een gewenst aantal parkeerplaatsen. Naast het

opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt ook in overleg met de gemeente de haalbaarheid onderzocht nader onderzocht onder andere door een marktconsultatie.
Voor het vaststellen van het stedenbouwkundig plan worden de risico's bij het vervolgproces onderzocht en gedeeld met de raad. De gemeente heeft in ieder geval een rol bij de inrichting van de openbare ruimte. Een mogelijk risico kan zijn dat er geen financiële middelen zijn om deze openbare ruimte aan te passen.

Financiën
De kosten in het voorproces zijn gedekt uit de post ruimtelijke plannen. Om het planproces te kunnen financieren is een bijdrage nodig vanuit de incidentele middelen. De kosten zijn ingeschat op €130.000
In het vervolgproces wordt op basis van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst opgesteld waarbij een deel van de plankosten voor het vervolgproces worden neergelegd bij de ontwikkelende partij.
Op een later moment in de ontwikkeling van de locatie en het gebied ontvangt uw raad een investeringsvoorstel omtrent de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.
De inzet van de parkeergarage voor omliggende kantoren en mogelijk ten behoeve van de stad wordt nader onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt mogelijk een bijdrage gevraagd voor openbare parkeerplaatsen.

Communicatie
De woningbouwcorporatie Openbaar Belang heeft in de afgelopen jaren een participatietraject doorlopen met de huidige bewoners en omwonenden over de plannen voor 180 tot 230 woningen in het gebied (bijlage 6). De randvoorwaarden en eisen ten aanzien van type woningen en directe woonomgeving in een groene setting worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundigplan.

De voorgestelde ontwikkeling voor Weezenlanden-Noord heeft de Openbaar Belang en gemeente besproken met belangenpartijen zoals Vrienden van de Stadskern, Zwolle groenstad en Milieuraad Zwolle. De verslagen zijn in bijlage 4 opgenomen.

Op 20 februari jl. is een bewonersavond georganiseerd.
Het algemene beeld is dat er draagvlak is voor de plannen voor Weezenlanden-Noord bij de huidige *bewoners*.
De *omwonenden* aan het Almeloos kanaal en Groot Wezenland hebben hun zorgen geuit over deze ontwikkeling. Het gaat daarbij over de mogelijke negatieve effecten op de huidige woonomgeving door onder andere de toename aan het aantal woningen, de voorgesteld hoogtes en extra verkeer. Deze omwonenden hebben door middel van een schriftelijke reacties hun mening kenbaar gemaakt. De reacties hebben wij van commentaar voorzien en met de betrokkenen besproken. De vragen en onze reactie hierop zijn opgenomen in bijlage 2 en 3.
Voor het ontwikkelen van de locatie is het van groot belang om draagvlak te verkrijgen. Hiervoor wordt door Openbaar Belang in samenwerking met de Gemeente een communicatieplan opgesteld. Het communicatieplan gaat in wie en op wat voor manier wordt geïnformeerd en/of betrokken in het vervolgproces. Voor het opstellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden de komende maanden bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen en plannen te bespreken.

Vervolg
Op basis van de bijgevoegde visie met randvoorwaarden gaat Openbaar Belang, in samenwerking met de gemeente, aan de slag met het opstellen van een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast wordt door de gemeente een schetsontwerp opgesteld voor de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

De verwachting is dat eind 2018 een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan met een schetsontwerp van de omliggende openbare ruimte aan de raad kan worden voorgelegd.
Op basis van het stedenbouwkundigplan met randvoorwaarden en uitgangspunten wordt een bestemmingsplan gemaakt. De raad ontvangt te zijner tijd een voorstel tot herziening van het geldende bestemmingsplan (met daarbij de anterieure overeenkomst) en een kredietaanvraag voor de aanpassing van de openbare ruimte.

Datum 1 oktober 2018

Openbaar
De stukken zijn onder embargo tot informatiebijeenkomst Raad.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Zwolle

Jaargang	
Kenmerk	46393
Onderwerp	Visie en randvoorwaarden Weezenlanden-Noord (19.40 – 21.00 uur)

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 02-10-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2018,

de voorzitter,

de griffier,

perspectief

Zwolle

Concept-visie Centrum-Oost en globaal Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden- Noord

Datum 11-09-2018

Inleiding

In deze visie wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie gelegen tussen de de Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat, Buserstraat en de Luttenbergstraat. De werktitel voor deze locatie is ‘ Weezenlanden Noord’.
De visie gaat in op de verstedelijkingsopgave van de stad en de positie en kansen die deze locatie biedt om de stad te versterken. Daarnaast zijn randvoorwaarden opgesteld die als kader dienen bij de verdere uitwerking van de locatie en het gebied.

Locatie Weezenlanden Noord

Luchtfoto locatie

1. Aanleiding

1.1 1e verkenningsfase

De locatie Weezenlanden Noord bevat zes flatgebouwen van de woningcorporate Openbaar Belang (verder aangegeven met WOB). WOB heeft in 2016 besloten dat de bouwkundige staat aanleiding is om deze flats te slopen en voor de huidige bewoners nieuwbouw te realiseren. Vanaf februari 2017 is door WOB, samen met de gemeente, gewerkt aan een nadere verkenning voor herstructurering van de locatie en herinrichting van de omgeving. De basis voor deze verkenning zijn de kaders die zijn vastgelegd door de gemeente in de startnotitie ‘Verkenning Herstructurering Weezenlanden-Noord d.d. 6 februari 2017’. WOB heeft, met ondersteuning van stedenbouwkundig bureau Urhahn, een stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Deze verkenning heeft geleid tot een concept-stedenbouwkundig programma van eisen op hoofdlijnen voor ca 230 woningen.

1.2 Verbreding opgave.
Het concept-stedenbouwkundig plan is in juli 2017 besproken in het college en heeft geleidt tot een verbreding van de verkenningen om de ontwikkelkansen te onderzoeken voor dit gebied. De verbreding is gezocht op de volgende onderdelen:

- Positie van de locatie in de stad / betekenis van de plek in relatie tot centrumgebied;
- Is verdere verdichting van de locatie gewenst / denkbaar? Wat is het laadvermogen van de locatie en wat is de ambitie van de Gemeente Zwolle?
- Mobiliteit; wat kan de locatie betekenen voor het parkeren van binnenstadbezoekers en wat zijn daarbij denkbare scenario's ten aanzien van de ontwikkeling van mobiliteit en parkeren de komende 10 tot 20 jaar (i.r.t. de ontwikkeling van de (binnen)stad)?
- Wat vraagt verdichting voor het parkeervraagstuk? Is een gebouwde parkeeroplossing voor bewoners, maar ook binnenstadsbezoek, haalbaar? Welke kansen en mogelijkheden liggen er in relatie tot omliggende parkeervoorzieningen van provinciehuis en rechtbank?
- Is een duurzame energievoorziening mogelijk / haalbaar en wat vraagt dit van de inrichting van de locatie? De insteek is de ontwerpgedachte dat de woning voldoet aan of anticipeert op de toekomstige eisen en wensen (ijkpunt 2050).
- Hoe kan de locatie, maar ook de omliggende openbare ruimte, transformeren naar een waardevolle en gastvije entree van de binnenstad?

De tussentijdse resultaten van de verkenning zijn in oktober 2017 gedeeld met het college van B&W.
De belangrijkste conclusies vanuit de verbrede verkenning zijn:

- Weezenlanden-Noord maakt volwaardig deel uit van het grotere centrumgebied;
- Stedelijk programma op deze locatie past bij de ambities van Zwolle;
- Verstedelijkingsopgave betekent functiemenging en diversiteit als aanvullend programma op de woningbouwopgave;
- "Centrum Oost" schakelt en bepaalt het DNA van de locatie;
- Stedelijk programma vraagt om een stedelijke parkeeroplossing in een gebouwde voorziening;
- Door verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe, dit vraagt een hoogwaardige (landschappelijke) inrichting; een autoluw maaiveld waarbij het accent ligt op ontmoeting;
- Een invulling van de locatie met 230 sociale huurwoningen en een surplus tot ca. 450 woningen in het midden en dure huur- en koopsegment met bijbehorende verdiepte parkeeroplossingen draagt bij aan de beoogde ambities en ruimtelijke kwaliteit.

In *hoofdstuk 2* is op grond van het verkenningsresultaat de gezamenlijk visie (gemeente en Wob) op de ontwikkeling van de locatie vastgelegd.

1.3 Project-ontwikkelingsopgave (POO)
De verkenningsfase moest ook een antwoord geven op in de startnotitie aangegeven specifieke onderzoeksvragen omtrent de beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Deze is in *hoofdstuk 3* vertaald in een globaal[1] project-ontwikkelopgave die wordt gebruikt voor het toetsen van het stedenbouwkundige plan (of een ontwikkelmodel) in relatie tot een haalbare business case voor de locatie-ontwikkeling.

Op basis van de toetsing en een haalbaar business case stelt de gemeente samen met WOB de eisen, randvoorwaarden, wensen en de ontwikkelleidraad (inspiratie) op voor het vervolg.
De harde en zachte uitgangspunten worden uiteindelijk beschreven in een door het college vast te stellen Stedenbouwkundigplan, het definitieve Project-Ontwikkelingsopgave en een Anterieure Overeenkomst . Deze producten met de publieke & private uitgangspunten zijn de basis voor: (door de initiatiefnemer):

- het op te stellen bestemmingsplan als kader voor een concreet bouw- & inrichtingsplan;
- de Te leveren ruimtelijke en/of financiële bijdragen aan de plankosten en vernieuwing van al dan niet openbare buitenruimten op en nabij de locatie.
- Nadere afspraken over het realiseren van de ontwikkeling

1.4 Aanvullende verkenning / onderzoeken
Indien de locatie wordt ontwikkeld tot een toekomstbestendige stedelijke- en gevarieerde woningbouwlocatie met passende gebouwde parkeeroplossing en er sprake is van een hogere dichtheid dan beschreven in het Structuurplan (bruto dichtheid van 50 tot 80 woningen per hectare versus 120 tot 200 per ha), dan vraagt dit om een goede en zorgvuldige motivatie in het bestemmingsplan. De visie geeft hiervoor de onderbouwing. Wel is het zo dat in de concept-omgevingsvisie is verwoord dat in de komende 10 jaar door verdichting in het centrumgebied 3000 woningen worden toegevoegd.
Wat hiermee verder samenhangt, is dat WOB niet de enige partij is die woningen bouwt/afneemt op de locatie, maar dat ook andere partijen in beeld komen bij realisatie van de locatie. Daarbij heeft de gemeente ook een positie door inbreng van gemeentelijke gronden (ca. 12,5 % van het projectgebied). Dit vraagt een nadere positiebepaling. Dit zal het komende halfjaar verder worden uitgewerkt.

Tenslotte is op basis van het verkenningsresultaat helder in hoeverre de stedenbouwkundige invulling de herinrichting van het aansluitende openbaar gebied

[1] In het proces tot nu toe is met name de doorrekening van de business case op basis van een gedragen stedenbouwkunig model nog onvoldoende uitgewerkt (tekenen en rekenen). Daarom spreken we nu nog van een globaal Project-ontwikkelingsopgave.

raakt en is hiervoor een eerste inrichtingsschets te maken. Op basis daarvan kunnen de benodigde financiële middelen hiervoor worden gereserveerd en afgewogen worden tegen andere mogelijke uitgaven. De initiatief- en definitiefase zijn dan ook slechts gedeeltelijk afgerond, waarbij deze notitie uitgangspunten voor een nadere verkenning en planvorming bevat. Op basis van deze notitie zal WOB een gewijzigde intentie-overeenkomst worden aangeboden.
In opdracht van WOB, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle is een verkenning uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden om te komen tot een energieneutraal project. Op zowel objectniveau als op wijk- en stadsniveau is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden en haalbaarheid van (gebiedsgerichte) energiesystemen en maatregelen voor een duurzame energietransitie.

1.5 Vervolgproces

Aanpak

WOB en gemeente hebben overleg gevoerd over het vervolg. HMO (Herstructurering Maatschappij Overijssel) is hierbij betrokken. Partijen hebben onderzocht wat ze voor elkaar kunnen betekenen in het verder proces. Zowel WOB als de gemeente zien de meerwaarde in van het laten aansluiten van HMO. HMO kan haar ervaring en expertise inbrengen bij de verstedelijkingsopgave in combinatie met gebouwd parkeren.

De inzet is om na de zomer van 2018 een concept-stedebouwkundig plan te delen met het college (incl. eisen op hoofdlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit). WOB heeft de trekkersrol bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit document wordt gehanteerd bij het opstellen. WOB zal het stedenbouwkundig bureau UrHahn opdracht geven. De gemeente neemt de rol aan van toetser: de gemeente zal steeds bezien of de uitgangspunten worden gehanteerd of zal bij strijdigheden tussen uitgangspunten, een afweging maken. Daarnaast blijft de gemeente in dit proces aangever van informatie of zo nodig expertise. Gezien de grote verstedelijkingsopgave en de parkeeropgave, die de eigen vraag voor bewoners overstijgt, heeft de gemeente een belang om de locatie goed te laten ontwikkelen. Daarnaast heeft de gemeente ook een kleine grondpositie. Dit vraagt een grotere inzet van de gemeentedan bij een particulier initiatief.
HMO neemt de rol van adviseur aan de gemeente, maar ook desgevraagd aan WOB. Zonodig neemt HMO oprdrachten aan. Bijvoorbeeld voor het doorrekenen van de businesscase van het parkeren. Het waterschap en de provincie zullen ook aangehaakt worden op dit proces.

De gemeente gaat verder aan de slag met:

- Het bepalen de van de inbrengwaarde van gronden.
- Meedenken en meedoen in het opzetten van een investerings- en exploitatieraming van een gebouwde parkeervoorziening, met name voor het publieke deel.
- Samen met WOB een ontwikkelstrategie opstellen om deze locatie te ontwikkelen en ruimtelijke kwaliteit te borgen.

- Het definitief maken van de samenwerkingsovereenkomst en het opstellen van een anterieure overeenkomst.
- Een schetsontwerp maken voor de inrichting van de omliggende de openbare ruimte (de contramal).
- Een globale raming maken op dit schetsontwerp.
- Raadsvoordracht voor het vaststellen van het stedenbouwkundigplan en randvoorwaarden voor ontwikkeling met daarbij mogelijk een voorstel voor een krediet voor uitvoeringskosten.

Communicatie
Op 20 februari is er een informatieavond georganiseerd voor de bewoners/huuders en de omwonenden over het resultaat van deze verkenningen. Verder zullen WOB en gemeente contact leggen met de rechtbank, provinciehuis en het Thomas à Kempis College.

Stakeholders zoals bewoners en omwonenden zullen worden betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Er worden stakeholders bijeenkomsten georganiseerd waarbij naast de bewonerscommissie Wezenlanden-Noord en omwonenden ook de Vrienden van de Stadskern, Vrienden van Assendorp, Milieuraad Zwolle en Groenstad Zwolle worden uitgenodigd. Daarnaast vinden bredere informatieavonden georganiseerd voor de omgeving. WOB en gemeente trekken hier samen in op. WOB heeft, samen met de gemeente, een conceptcommunicatieplan opgesteld.

2. Visie centrum-oost en locatie Weezenlanden-Noord

2.1 Stedelijke context

De veranderende economie en de snelgroeiende en veranderende bevolking van Zwolle creëren een vraag naar een nieuw soort plekken om te wonen en te werken. Om dit te bewerkstelligen is in deel 1 van de nieuwe Omgevingsvisie (november 2017) het doel opgenomen om de schil rondom de historische binnenstad verder te verstedelijken en daarmee beter aan te laten sluiten op de historische binnenstad. Gemeente Zwolle heeft de ambitie om 6000 woningen te bouwen in de komende 10 jaar, waarvan 3000 woningen in en rond de binnenstad (woonvisie 2017). Het toevoegen van een gemengd stedelijk programma op de locatie Weezenlanden-Noord draagt bij aan het realiseren van een grotere diversiteit aan woonmilieus in Zwolle.

Groter Centrumgebied

Aantrekkelijkere binnenstad
De beschikbare ruimte en de diversiteit aan programma van de historische binnenstad is nu te beperkt willen we het doel om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland handhaven. Om het toenemende aantal bezoekers te bedienen is er gekozen voor een groter centrumgebied met als doel om de stad aantrekkelijker te maken, de duur van het bezoek te verlengen en het aantal herhalingsbezoeken te

vergroten. Eén van de opgaves is om de verbindingen ruimtelijk en functioneel te versterken en op deze wijze interessante plekken in de schil aan het belevingsgebied van de binnenstad toe te voegen. Met name de entreegebieden van de binnenstad lenen zich ervoor om de koppeling tussen binnenstad en schil te optimaliseren.

De westelijke entree, met een nieuwe verbinding tussen Katwolderplein en Rodetorenplein, is hier een goed voorbeeld van. Het Katwolderplein als nieuwe ontwikkeling vormt een sterke aanvulling aan een nieuw, groter centrumgebied. De Schuurmanstraat en omgeving hebben de potentie om een vergelijkbare entree te vormen. Beide entree's dragen bij aan de opzet om een herkenbare ruimtelijke structuur te creëren die de voormalige loop van de Grote Aa volgt en als cultuurhistorische lijn de oriëntatie in de binnenstad vergroot. Deze ruimtelijke structuur biedt tevens de mogelijkheid om via de Schuurmansstraat de binnenstad en het stadspark Wezenlanden optimaal met elkaar te verbinden.

Loop voormalige Grote Aa vormt ruimtelijke structuur

Singel
Een kenmerk van de historische binnenstad van Zwolle is de gave singelstructuur, in 2013 opgenomen in de canon van de ruimtelijke ordening. In het ontwikkelingsprogramma 2020 is de historische stadswandeling uit de 19e eeuw opnieuw geïntroduceerd, met als doel om de routing aan weerszijden van de singel te verbeteren. De ambitie is om aan de oostzijde van de binnenstad de Stadswandeling op te waarderen en integraal onderdeel te maken van een nieuwe gastvrije entree van de binnenstad.

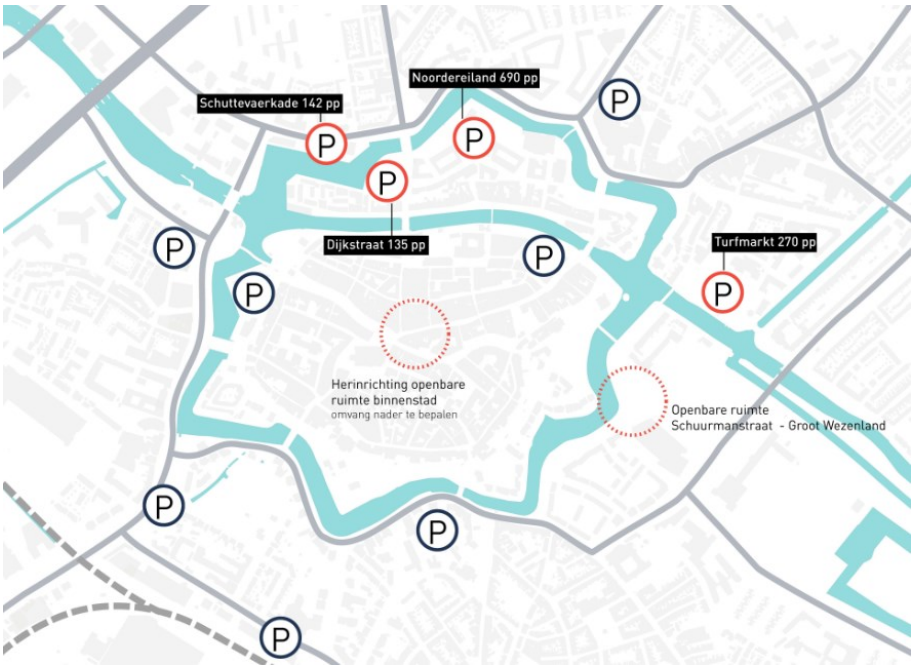
Stadswandeling, Ontwikkelingsprogramma 2020

Mobiliteit
De herontwikkelingslocatie Weezenlanden-Noord bevindt zich op de grens van het gebied waar parkeren gereguleerd (vergunninghouders, betaald parkeren) is. Dit betekent dat de locatie gesitueerd is in een zone waar de parkeerdruk hoog is. Ook vindt in de directe omgeving overloop plaats van parkeren vanuit het gereguleerde naar het niet-gereguleerde gebied.

De verwachting is dat in de schil rondom de binnenstad / in en om het centrum stedelijk gebied de druk op parkeren in de komende jaren nog zal toenemen en dat er ook de nodige veranderingen in zullen plaatsvinden.
Een eerste argument voor deze verwachting is dat een belangrijk deel van de woningbouw opgave van Zwolle zal worden gerealiseerd in het binnenstedelijk gebied (historische binnenstad en schil). In deze zone is een verder proces van verstedelijking, transformatie en verdichting voorzien.

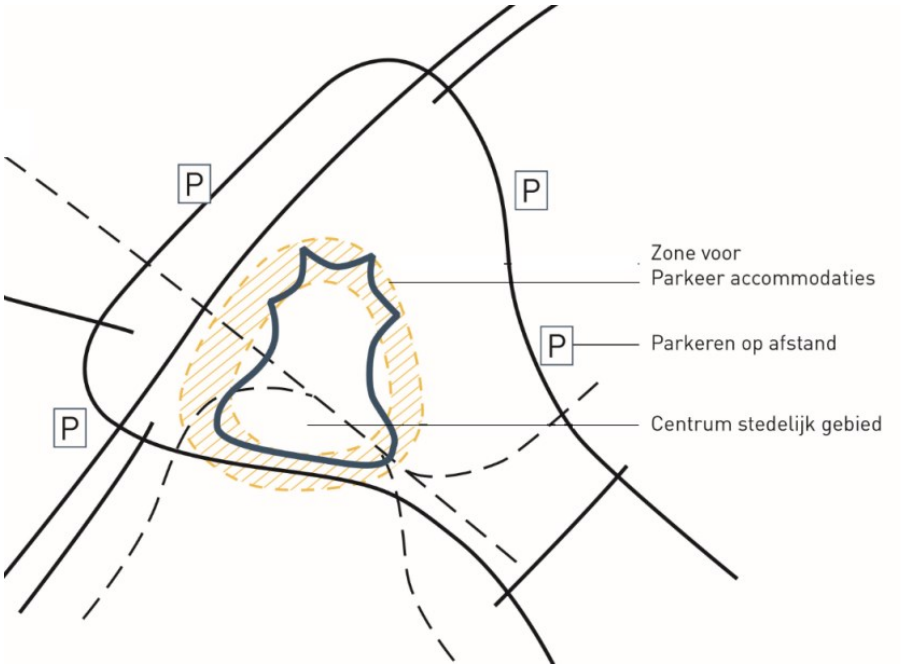
Een tweede argument is dat een aantal parkeeraccommodaties in beeld zijn als potentiële locaties voor herontwikkeling, als onderdeel van het proces van verstedelijking, verdichting en transformatie. Hiervoor worden onder andere het Noordereiland, de Schuttevaerkade en de Turfmarkt genoemd. Voor de parkeergarage Dijkstraat is dit al in gang gezet. Hier worden appartementen toegevoegd en de resterende parkeerplaatsen in de garage vormen niet langer onderdeel van het areaal openbaar parkeren. Of en wanneer herontwikkeling van andere accommodaties plaats gaat vinden is nog niet duidelijk. Wel is zeker dat herontwikkeling gepaard zal gaan met verlies van parkeercapaciteit. Bovendien zullen de nieuwe programma’s op deze plekken ook een eigen vraag naar parkeren vergen.

Een derde gegeven is dat in de Strategische Agenda Binnenstad de ambitie is geformuleerd om de binnenstad verder autovrij te maken. Ook ten oosten van de binnenstad, in de omgeving Groot Weezenland, is de ambitie om de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren, waarbij het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal verminderen.



Een laatste reden voor toenemende parkeerdruk is dat uit de bezettingscijfers en de financiële gegevens blijkt dat de aantallen bezoekers van de parkeeraccommodaties in en om de binnenstad toenemen, na een periode van stabilisatie tijdens de jaren van economische crisis.

In de visie van de Gemeente Zwolle zal het centrumgebied zich de komende jaren uitbreiden. Naast de historische binnenstad zal ook het Spoorzone gebied onderdeel gaan vormen van dit grotere centrum stedelijk gebied. In de afgelopen 10 à 15 jaar is de historische binnenstad stap voor stap autoluw gemaakt, met parkeervoorzieningen langs de randen (deels binnen, deels buiten de gracht). Een logische consequentie van doorontwikkeling naar een groter centrum stedelijk gebied is een herschikking van de parkeervoorzieningen naar een zone langs de randen van dit gebied. Hierin kan worden meegenomen dat de parkeervoorzieningen optimaal gesitueerd zijn ten opzichte van het centrum stedelijk gebied en de hoofd infrastructuur. En ook dat de voorzieningen evenwichtig verdeeld zijn rondom het centrum stedelijk gebied. Dit is een essentieel onderdeel van de meerjarenagenda mobiliteit.



De consequenties van deze ontwikkelingen zijn dat ruimte in en om het centrum van het stedelijk gebied steeds kostbaarder wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Vertaald naar parkeeroplossingen in deze zone betekent dit:

- een ontwikkeling van parkeren in de openbare ruimte en op maaiveld naar gebouwde voorzieningen; uitgangspunt is om het maaiveld zo veel mogelijk vrij te spelen van parkeren;
- toenemende noodzaak om de beschikbare parkeervoorzieningen zo efficient mogelijk te gebruiken (dubbelgebruik door meerdere doelgroepen); hierop wordt maximaal ingezet; de gemeente geeft de voorkeur aan modellen waarbij de parkeervoorziening voor het complex ook meerwaarde voor de stad heeft;
- optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- duurzame en flexibele oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

2.2 Centrum-Oost

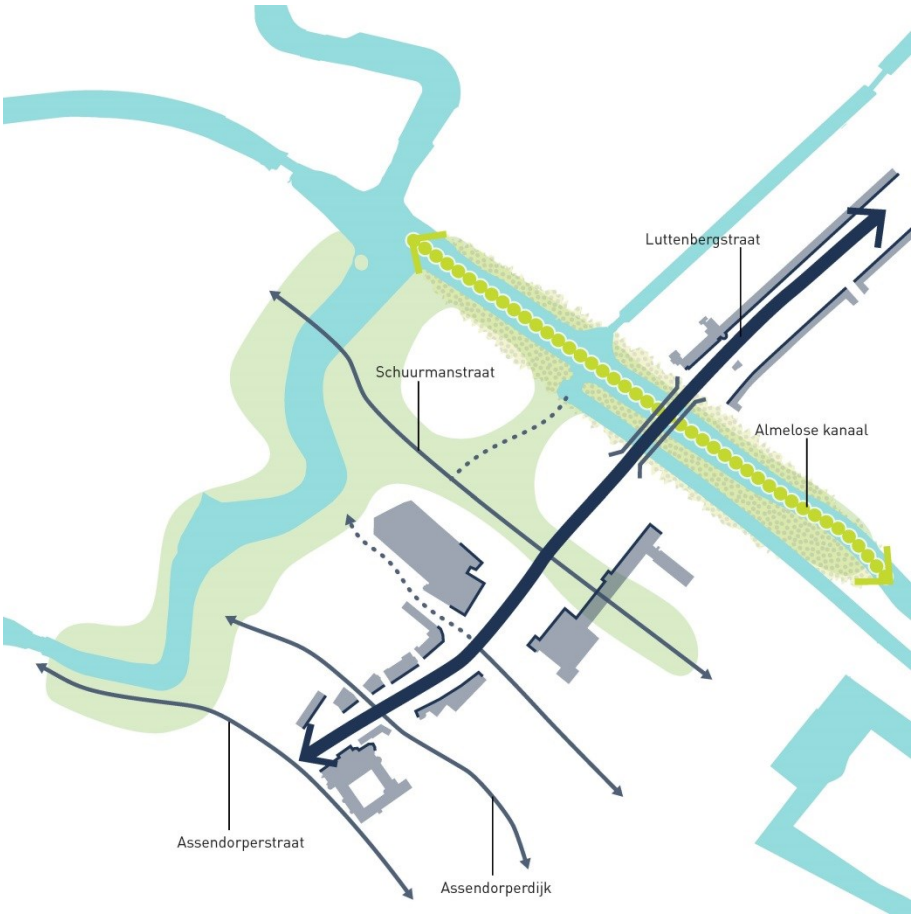
Late ontwikkeling
De zone tussen het Almelose kanaal en de Assendorperdijk is van nature een lage en natte zone die grotendeels pas in de 50-er jaren is ontwikkeld. De grote invloed van water is zichtbaar door de positie van het Almelose kanaal als unieke landschappelijke verbinding tussen de binnenstad met het omringende landschap. Ook de relatief late periode waarin het gebied is ontwikkeld als gevolg van de invloed van het water is terug te zien in de kenmerkende architectuurstijl van de 50er en 60er jaren die hier overwegend voor komt. Ondanks de centrale positie aan de rand van de binnenstad, ingeklemd tussen Wipstrik en Assendorp, ontbreekt een heldere ruimtelijke samenhang.

Foto: Wiecherlinck, Oversticht 1959, kenmerkende architectuurstijl uit 50 er jaren

Het kanaal vormt een belangrijke ecologische verbinding door de stad. Grenzend aan Park de Wezenlanden vormt het een heldere ruimtelijke structuur die bijdraagt aan de beleving van het water dat zo kenmerkend is voor Zwolle. Met name de overgang naar de binnenstad (ter hoogte van de Buserstraat) is de relatie met het water zwak.

De locatie Weezenlanden-Noord draagt met de huidige ruimtelijke opzet niet bij aan een interessante beleving van het water. Ook het contrast met de grotere gebouwen van het provinciehuis en de rechtbank, als stedelijke functies, maakt de locatie Weezenlanden-Noord op zichzelf staand en mist een goede relatie met de omgeving. De buitenruimte is niet aangesloten op het stedelijk netwerk en draagt weinig bij aan de verblijfskwaliteit van centrum oost.

Ruimtelijke structuur
De Luttenbergstraat is onderdeel van de binnenring en functioneert op de schaal van de stad. Het vormt een overwegend breed profiel met wisselende rooilijnen, groenstructuren en hogere bebouwingsaccenten als Dominicanenklooster, appartementenblokken, rechtbank en provinciehuis. De route staat haaks op de landschappelijke lijnen die hier vanuit de ontstaansgeschiedenis van de stad aanwezig zijn, respectievelijk Assendorperstraat, Assendorperdijk, Schuurmanstraat en het Almelose kanaal. In het stedenbouwkundig plan voor het Wezenlandenterrein zijn deze lijnen opgenomen als dragers van de ruimtelijke structuur.

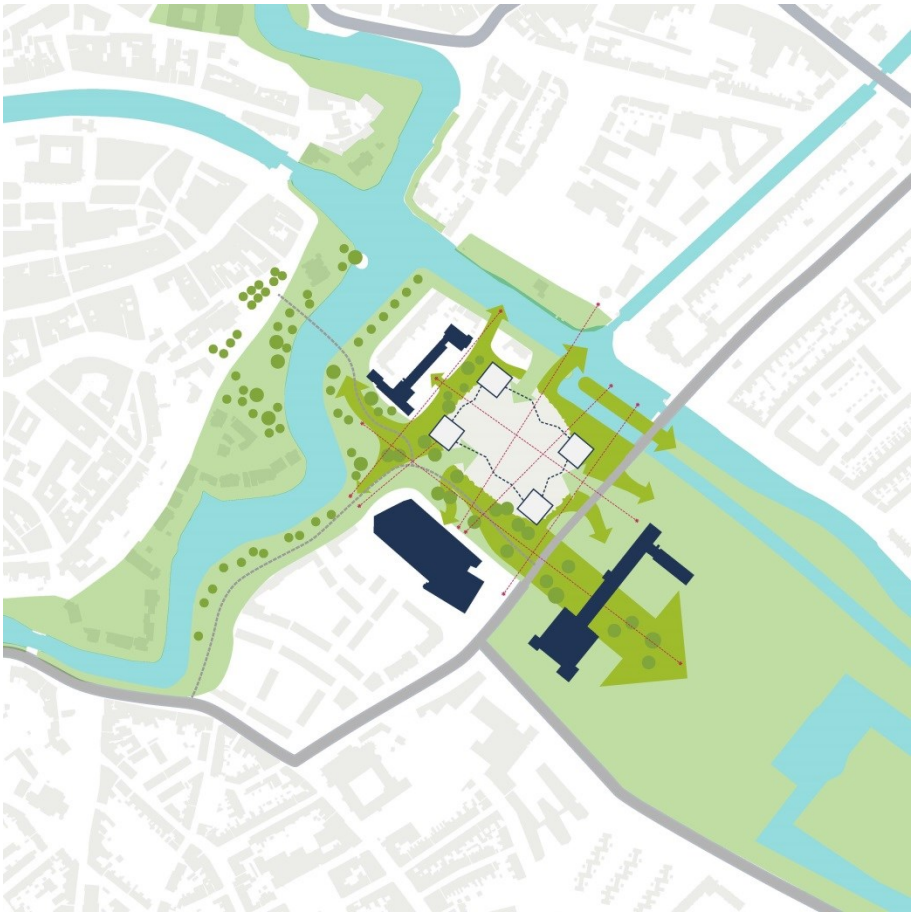


Dragers ruimtelijke structuur

Voor de ruimtelijke opbouw van Centrum-Oost is ingezet op deze ruimtelijke structuur. Twee van deze dragers, het Almelosekanaal en de Schuurmanstraat, onderscheiden zich echter ten opzichte van de andere lijnen omdat ze functioneren op een ander schaalniveau. De kruising tussen het Almelose kanaal (landschappelijke verbinding) en Luttenbergstraat (binnenring) vormt een richtingsverandering op het schaalniveau van de stad. De Schuurmanstraat wordt gezien als verbinding tussen de binnenring, stadspark en de historische binnenstad en vormt daarmee een entree van de historische binnenstad.

Weezenlanden-Noord
Een nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie Weezenlanden-Noord biedt de kans om van een gesloten gebied, met geen noemenswaardige verblijfskwaliteit te transformeren naar een open, gemengd en verbonden groen stedelijke woonomgeving die bijdraagt aan de beleving van de binnenstad. Een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan een sterkere samenhang met de directe omgeving maar tevens een markering van de entree van de binnenstad vormt en middels een stedenbouwkundig accent de verbinding op hoger schaalniveau met de omliggende wijken versterkt. Intensivering van het huidige programma draagt bij aan deze markering en positionering, bovendien biedt het de ruimte om meer diversiteit en functiemenging te creëren.

Gastvrije entree van de stad
De nieuwe ruimtelijke invullingen van het voormalig ziekenhuisterrein, de rechtbank, het Transitorium, en nu de locatie Weezenlanden-Noord en waarschijnlijk het opheffen van de busroute via de Schuurmanstraat vormen met elkaar een ingrijpende transformatie van de oostzijde van de schil. Er wordt dan ook ingezet op een opwaardering van Centrum-Oost tot een volwaardige en gastvrije entree die integraal onderdeel vormt van de lommerijke singelstructuur en door een continue en samenhangende inrichting van de openbare ruimte de koppeling maakt met het Almelose kanaal en Park de Wezenlanden. Een uitnodigend en openbaar karakter van de buitenruimte die een versterking vormt van het huidige netwerk is dan ook randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Weezenlanden-Noord locatie.



Een continue samenhangende inrichting van de openbare ruimte biedt kansen om de binnenstad, het Almelose Kanaal, de singelstructuur langs de stadsgracht en Park de Wezenlanden met elkaar te verbinden

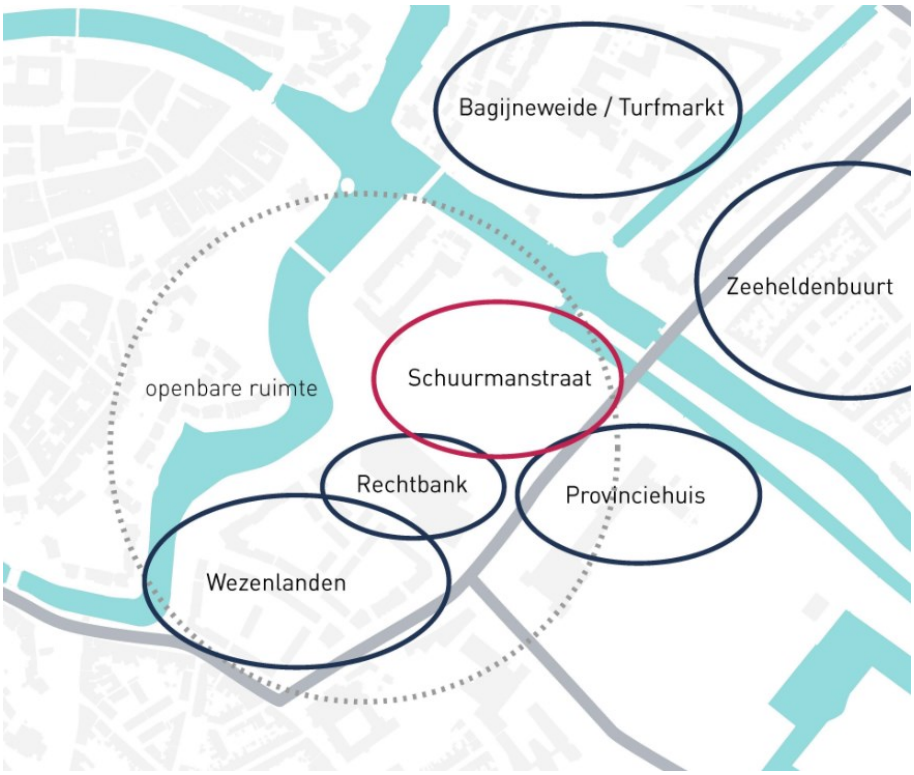
Met de keuze voor een intensiever programma is het opnemen van een publieke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers gewenst. Hiermee kan het maaiveld vrij gespeeld worden van parkeren.

Dit geldt hetzelfde voor de inrichting van de Schuurmanstraat. De functie en positie vragen om een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmarkkwaliteit. Het is hierbij cruciaal dat een groot deel van de parkeerfunctie op maaiveld wordt verplaatst naar een gebouwde parkeervoorziening.

Referentie Mekelpark, Delft. Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmark kwaliteit

Mobiliteit

In de directe omgeving van de locatie Weezenlanden-Noord spelen verschillende processen die te maken hebben met oplopende parkeerdruk. Dat heeft onder andere te maken met overloop van parkeren vanuit het gereguleerde gebied en met parkeerbehoefte van kantoren en instellingen rondom de locatie. Er is daarom behoefte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van meerdere doelgroepen zoals bewoners en bezoekers van de herontwikkelingslocatie zelf, binnenstadsbewoners en bezoekers van kantoren en voorzieningen rondom de ontwikkellocatie (rechtbank, provinciehuis) en bezoekers aan de binnenstad. Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van openbare ruimte (ontwikkelingen binnenstad en singel) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders.



2.3 Weezenlanden-Noord

Identiteit
De identiteit van Weezenlanden-Noord wordt grotendeels bepaald door de positie en ontstaansgeschiedenis. De groene setting, positie aan de rand van de binnenstad en markering van de entree in het groter centrumgebied bieden alle condities om een nieuw en onderscheidend woonmilieu te creëren.

Functiemenging
Eén- en tweepersoonshuishoudens nemen de komende jaren een steeds prominentere plek in op de Zwolse woningmarkt. Maar ook de huidige vergrijzing stelt specifieke eisen aan de directe woonomgeving. Verbinding met vormen van vervoer, nabijheid van functies en de historische binnenstad verdienen een sterke voorkeur. Deze jongere en oudere doelgroepen hebben gemeen dat ze een hoge mate van vrijheid hebben en graag dingen buitenhuis doen. Wonen op loopafstand van voorzieningen, uitgaansgelegenheden, goede restaurants, en andere plekken om vrienden te ontmoeten vormt een grote meerwaarde. Vorming van stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte waarbij functies gedeeld worden.

Ook is er een vraag naar meer open werkmilieus, waar ruimte is voor ontmoeting en bedrijven en instanties zichtbaar zijn. Door onder andere een programmatische koppeling met omliggende publieke functies als rechtbank, provincie en eventueel middelbare school te maken ontstaat interactie tussen de diverse functies.

Functiemenging en een diverse doelgroep vormen kernbegrippen voor een nieuwe stedelijke woonomgeving in Weezenlanden-Noord. In de plint van de gebouwen wordt ruimte geboden aan vestiging van publieke functies op korte en/of langere termijn. De nadruk voor vestiging van plintfuncties ligt op de gevelwand aan de Schuurmanstraat. Het woonprogramma is gericht op een mix aan prijscategorieën van betaalbare huur tot dure koopwoningen. De woningen in de plint zijn met individuele entree's vanaf het maaiveld toegankelijk. Hiermee draagt de woonfunctie optimaal bij aan een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte.

Stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte

Fijnmazig netwerk openbare ruimte
De buitenruimte van Weezenlanden-Noord vormt een belangrijk instrument om de locatie optimaal aan te sluiten op de directe omgeving en daarmee de kwaliteiten van de omgeving te benutten voor een uiterst aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Uitgangspunt is om de buitenruimte integraal onderdeel te laten vormen van de openbare ruimte van Centrum-Oost. Ook de zichtrelaties van, naar en door het gebied dragen bij aan het publieke karakter. Het is dan van belang dat een eventueel opgetild maaiveld ten behoeve van parkeren, een hoogteverschil van maximaal 1,5 meter heeft met ten opzichte van het omliggende maaiveld, zodat de zichtrelatie en de - zichtlijnen geborgd zijn. Een opgetild maaiveld kan tevens als meekoppelkans dienen voor waterveiligheid.

Mobiliteit
De consequenties van de ontwikkelingen zijn dat de ruimte in en om het centrum van de stad steeds kostbaarder en schaarser wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Dit vertaalt zich naar de keuze voor autoluwe (of soms autovrije) maaiveld inrichtingen en collectieve parkeervoorzieningen voor binnenstad en schil.

Voor de herontwikkelinglocatie is straks de parkeervraag omvangrijk. Er is dan behoefte aan parkeervoorzieningen niet alleen voor bewoners en bezoekers van de locatie zelf maar ook voor bewoners en bezoekers van de binnenstad en van de kantoren en voorzieningen rondom de locatie (zoals rechtbank en provinciehuis). Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van de openbare ruimte in het gebied (o.a. Schuurmanstraat, singels) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders. Deze omvangrijke parkeerbehoefte vraagt uiteindelijk om een nadere uitwerking in de vorm van een mobiliteitsvisie voor het centrumgebied (binnenstad en schil) en centrum oost.
De mobiliteitsvisie (meerjarenprogramma mobiliteit) dient nader ontwikkeld te worden en bevat tenminste de volgende ingredienten:

- Dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door meerdere doelgroepen (bewoners, bezoekers en gebruikers van het gebied en van de binnenstad).
- De mobiliteitswinst van een publieke parkeervoorziening als transferium waar uitwisseling van (deel/ huur) auto’s en fietsen mogelijk is.
- Optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- Duurzame en flexibele (gebouwde) oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

3. Globale Project-ontwikkel opgave stedenbouw, mobiliteit en parkeren

Ambities

- Vergroten centrumgebied
- Versterken entreefunctie
- Verbinding tussen Almelose kanaal als landschappelijke drager, singelstructuur en ruimtelijke verbinding tussen binnenstad en Park de Wezenlanden.
- Toevoeging multifunctionele parkstrook, gericht op ontmoeting, openbare ruimte die bijdraagt aan de functies rondom Schuurmanstraat (school, wonen, rechtbank, plintfuncties).
- Toevoeging plek aan het water (Almelose kanaal)
- (opgetild) maaiveld vrij van parkeren
- Samenhang inrichting openbare ruimte (inbreng gemeentegronden / vergroten ontwikkelgebied), maar ook maaiveld parkeren in omgeving opheffen.
- Weezenlanden-Noord is een klimaatbestendige buurt. De woningen en buitenruimte zijn waterrobuust en klimaatbestendig, waarbij extreem weer – hevige neerslag, droogte of hitte – nu en in de toekomst niet leidt tot overlast. Klimaatadaptatie in Weezenlanden-Noord is met bovenstaande ambitie een integraal onderdeel van de planvorming en bevindt zich op alle schaalniveaus van de wijk: van woning-, kavel-, buurt- tot wijkniveau.
- Alle gebouwen in Weezenlanden-Noord worden ten minste gerealiseerd als energie neutrale gebouwen, dit geldt voor zowel woningen als voorzieningen. De energie ten behoeve van de woningen en voorzieningen wordt duurzaam opgewekt. Ervaring en onderzoek hebben aangetoond dat deze doelstellingen haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:
  • Minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
  • Wek de benodigde energie duurzaam op;
  • Maak gebruik van zo efficiënt mogelijke systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning.
  Het is een uitdaging om dit ook bij hogere gebouwen toe te passen.

3.1 Sociaaleconomische taakstelling & bestemming gebouwen

Stedelijke context

- Stedelijk programma draagt bij aan verstedelijkingsopgave van Zwolle.
- Invulling draagt bij aan vergroting centrumgebied.
- Visie op parkeren oostzijde (binnen)stad (entreegebied)
- Ambities toekomstbestendigheid (energie/klimaat/ waterveiligheid/ mobiliteit/ leefbaarheid/ duurzame materialen)

Programma

- Toekomstige buurt draagt bij aan de inclusieve en ongedeelde stad. Er is sprake van een mix aan functies (wonen en voorzieningen in de plint (bv. Seats to meet, kleinschalige horeca,)en doelgroepen
- De locatie kan afhankelijk van het gekozen stedenbouwkundige model ca. 450 woningen opnemen.
- Uitgangspunt voor het programma is de lijn van de geldende woonvisie van de stad. Hier kan in het specifieke geval van worden afgeweken. WOB verzorgt minimaal 230 betaalbare huurwoningen. Het surplus wordt grotendeels ingezet op een mix van een koop in alle prijssegmenten en deels op beleggershuur woningen. Zo ontstaat dan uiteindelijk een gemengd gestapeld woonmilieu. Grondgebonden wonen wordt niet uitgesloten.
- Er is sprake van een mix aan doelgroepen, starters (waaronder young professionals), ouderen, gezinnen maar vooral voor 1 en 2-persoons huishoudens. In de opbouw van de wijk wordt rekening gehouden met de leefbaarheid voor de korte en lange termijn
- De parkeeroplossing is stedelijk, flexibel en uitwisselbaar.
- Woon- en leefklimaat zijn stedelijk in een groenblauwe setting. De woningmarktanalyse geeft aan dat er behoefte is aan dit soort typologieën.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

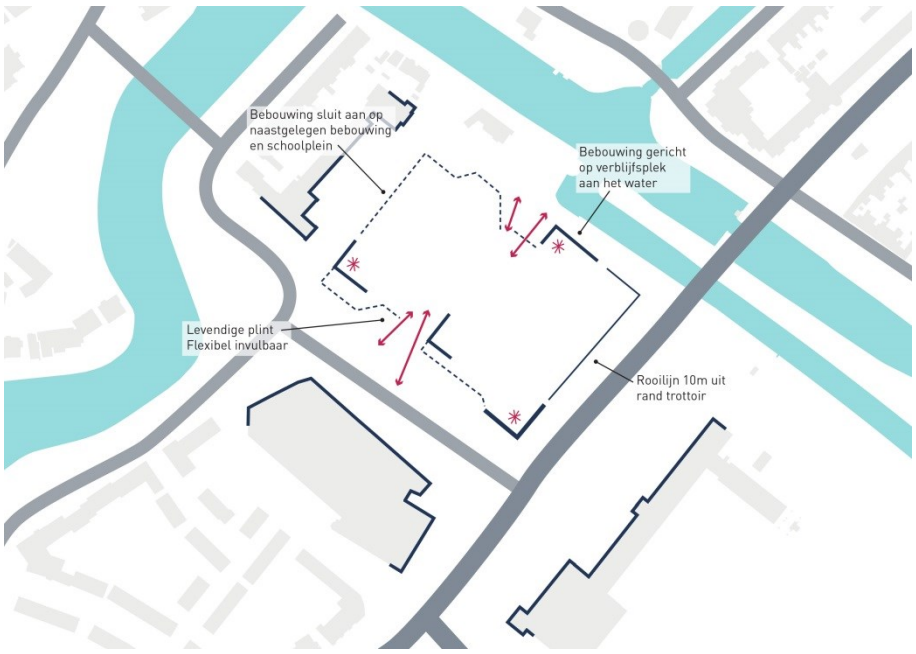
Programma

- 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 reëel om te stellen dat om en nabij de 450 woningen in een prettig woon- en leefklimaat kunnen worden gebouwd.

Maximale bouwhoogte

Volume/bouwhoogte

- Aansluiten op de hoogtes uit de omgeving. Dit betekent dat er aansluiting wordt gezocht bij de hogere hoogte enerzijds aan de Schuurmanstraat/ Luttenbergstraat (rechtbank en provinciehuis) en de kleinschalige hoogte aan de waterzijde
- In de basis sluit de hoogte van de bebouwing aan op de omgeving (ca. 12 tot 15 m);
- De nieuwbouw kent stedenbouwkundige accenten op de hoeken (Max. rond de 30m) t.b.v. het markeren van de entree en/of het beëindigen van zichtlijnen (in hoogte en architectonische uitwerking);
- De nieuwbouw kent daarnaast een stedelijk accent (maximaal 40m), min of meer op de noordoostelijke hoek van de locatie, die de kruising van het Almelose kanaal met de binnenring accentueert. Het accent versterkt de verbinding van Weezenlanden-Noord met de omliggende wijken, rechtbank en provinciehuis.



Oriëntatie en rooilijn

Rooilijnen

- Rooilijn Luttenbergstraat circa 10m uit het trottoir, buiten de kroonprojectie van de bestaande bomenrij;
- Rooilijn bij koelwaterkanaal: de nieuwe bebouwing zoekt relatie met het water en zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur, belangrijk is dat de beleving van de waterzijde beter wordt;
- Rooilijn Schuurmanstraat: Op de hoek volgt de rooilijn het profiel van de Schuurmanstraat en richting de singel ontstaat een verspringende rooilijn.

Aansluiting bebouwing op openbare ruimte

- Bebouwing in het gebied is alzijdig;
- De aansluiting van gebouwen op de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk vormgegeven door woon/verblijfsfuncties met entrees aan het openbaar gebied De plint moet bijdragen aan de leefbaarheid.
- De plinten grenzend aan de belangrijkste openbare ruimtes zoals zijde van de Schuurmanstraat, de Luttenbergstraat en waar mogelijk ook aan de waterzijde, dienen flexibel te worden ontwikkeld zodat er ook andere functies kunnen worden toegevoegd. Daarmee heeft ca. een derde van de plinten een minimale verdiepingshoogte van 5m t.b.v. een flexibele invulling.

Onderdeel fijnmazig netwerk openbare ruimte

Route/ruimtelijke relatie

- Door het gebied gaat een samenhangende openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit die op meerdere plekken aansluiting heeft met de omliggende openbare ruimte.
- Zichtlijnen versterken de ruimtelijke relatie en dragen bij aan het openbare karakter van de buitenruimte.
- Het gebied (op Luttenbergstraat na) wordt autoluw ingericht.

Groen / bomen

- De bestaande bomen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Waar mogelijk dienen deze gehandhaafd te worden.
- Wanneer bomen niet gehandhaafd kunnen blijven dan dient de compensatie voornamelijk kwalitatief van aard te zijn. Er wordt niet alleen naar de bomen op de ontwikkellocatie gekeken maar naar het geheel incl. het omliggende gebied.

Datum

3.3 Uitgangspunten mobiliteit, verkeer / parkeren

Parkeren, parkeernorm

- In Zwolle geldt het Protocol Parkeren als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Concreet voor deze locatie (schil centrum/ sterk stedelijk/1500 m van het station) betekent dit een gemiddelde parkeernorm van 1,3 pp per woning. Voor sommige doelgroepen is de norm lager (etagewoningen goedkoop) en andere hoger (koop en dure huur). Omdat het aantal en de verdeling van de woningtypen/doelgroepen nog in ontwikkeling is, wordt nu de gemiddelde norm van 1,3 pp incl. 0,3 pp voor bezoekers gehanteerd. Er zal maatwerk worden geleverd.
- Een parkeeroplossing / -inpassing die past bij de bovenstaande visie is onderdeel van de opgave voor herontwikkeling. Bij voorkeur wordt een gecombineerde voorziening gerealiseerd die zowel het eigen programma bedient als dat hij meerwaarde voor de directe omgeving en voor het centrum stedelijk gebied heeft. Gedacht moet worden in een bandbreedte van 115 tot 200 parkeerplaatsen. In ieder geval compenseert deze parkeervoorziening de 115 openbare parkeerplaatsen die verdwijnen uit de omliggende straten (Schuurmansstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat). De helft hiervan (58 pp) kan worden beschouwd als bijdrage aan het bezoeker parkeren voor de woningen. De ontsluiting van de beoogde parkeervoorziening vindt plaats vanaf de Schuurmanstraat.

Fietsparkeren

- Ook het fiets parkeren is een essentieel onderdeel in de planontwikkeling. Er dient voldoende ruimte gecreëerd te worden voor het fiets parkeren zodat er een leefbare situatie ontstaat voor de lange termijn. Inpandig en direct gekoppeld aan entrees van de gebouwen heeft de voorkeur.
- Bij verdere planuitwerking nader onderzoeken of een centrale fietsparkeeroplossing t.b.v. bewoners van de binnenstad (auto-fiets transferium) gefaciliteerd kan worden.

3.4 Uitgangspunten milieu

- Rekening moet worden gehouden met hogere grenswaarden ingevolge verkeerslawaai op de Luttenbergstraat. Aan de wettelijke voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden (i.c. de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet worden overschreden) moet worden voldaan;
- Indien de nieuwe bebouwing dichter bij de weg komt is de waarde uit het gebiedsgericht milieubeleid van toepassing en gelden strengere normen;
- Bij de planuitvoering moet dan ten minste bij iedere geluid belaste woning een geluidsluwe gevel worden gerealiseerd;
- Het verdient aanbeveling om ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving piekgeluiden ten gevolge van het dichtslaan van portieren van geparkeerde auto’s zoveel mogelijk te reduceren door middel van maatregelen met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte (bijvoorbeeld het overdekt aanleggen van de parkeerplaatsen).

3.5 Uitgangspunten toekomstbestendigheid

De locatie wordt klimaatadaptief en waterrobuust ontwikkeld, dit komt tot uiting in de volgende randvoorwaarden op de locatie zelf. Daarnaast is de locatie onderdeel van het watersysteem en het groenblauwe netwerk.

Wateroverlast, hittestress en beperken gevolgen van overstromingen (Waterveiligheid regionaal watersysteem)

Voor het stedenbouwkundig plan worden klimaatstresstesten uitgevoerd (Handreiking Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie) voor wateroverlast, hitte, droogte en gevolgen van overstromingen.

Wateroverlast

- In het plangebied is het wenselijk een bui van 60 mm/uur (T =100) op te kunnen vangen/borgen (zonder schade aan gebouwen/ auto's). Er is ruimte voor tijdelijk bergen bij piekbuien in/op de gebouwen en de openbare ruimte. De bergingscapaciteit is hierbij ten minste 60mm per vierkante meter van het gehele gebied (verharding, bebouwd oppervlak en groen/water). Bij hevige buien (extreme piekbelasting) kan het regenwater meer dan 60 mm/uur worden afgevoerd naar Park de Wezenlanden via Schuurmanstraat - Luttenbergstraat - Wethouder Alferinkweg.
- Het hemelwater mag niet geloosd worden op het riool en dient te infiltreren in de ondergrond. Hiervoor moeten er infiltratievoorzieningen aangelegd worden.
- Er dient rekening te worden gehouden met fluctuerende grondwaterpeilen. Het bebouwde gebied van Weezenlanden-Noord valt in peilgebied 480 Sallandse Weteringen/Zandwetering en heeft een zomer- en winterpeil van 0,2 m – NAP. Het Almelose Kanaal en de Stadsgrachten vallen in peilgebied 948 Zwarte Water/ Soestwetering-benedenloop en hebben een zomerpeil van 0,4 m – NAP en een winterpeil van 0,2 – NAP. Dit zijn theoretische streefpeilen. In praktijk volgt het grondwater het peil van de Weteringen. Kelders, verdiept parkeren, souterrains dienen waterdicht te worden gebouwd tot.NAP+ (vloerpeil of maaiveld).
- Wens: Waterneutraal bouwen (met behoud van de bergingscapaciteit).
- Vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. worden waterdicht utgevoerd tot een peil van minimaal 2,60NAP+.

Hittestress

- Bestaande situatie is minimaal uitgangspunt (hittestresskaart).
- Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen: een groen maaiveld met weinig verharding en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor veel schaduw en verkoeling; gebouwen hebben een thermisch goed isolerende gevels en zonwering. Nieuwe gebouwen ook voor schaduw gebruiken.

- Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval).(we gaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050.

Waterveiligheid

Kans: Parkeervoorziening draagt mogelijk bij aan kadeversterking.

- De dijk langs het Almelose kanaal is een (secundaire) waterkering (huidige ligging is op +2.00 NAP). Door klimaatverandering worden de maatgevende waterstanden in de toekomst hoger. Daarom dient er ruimte te zijn om een hogere waterkerende lijn te kunnen realiseren. In het plan dient een waterkerende lijn (constructief als kering) te kunnen worden gerealiseerd van +2,65 meter NAP. NB. dit hoeft niet per definitie de huidige kering te zijn volgens de legger. Het gaat erom dat ergens een sluitende lijn van +2,65 m wordt gerealiseerd.
- Op de waterkering (waterstaatswerk en/of beschermingszone?) is bebouwing geprojecteerd: de bebouwing wordt daarmee onderdeel van de waterkering en constructief als zodanig te worden uitgevoerd (uitgaande van toekomstige MHW).

Energie

- Er wordt gestreefd dat Nul op de Meter (NOM) (minimaal energie neutraal).

Voor de locatie is door WOB, provincie Overijssel en gemeente Zwolle een verkenning uitgevoerd naar verduurzaming van de energievraag. De belangrijkste punten uit deze verkenning:

- Er wordt optimaal op de zon verkaveld/ontworpen (houdt rekening met schaduwwerking op PV(T)-systemen).
- Parkeerplaatsen voorbereid op Smart Grid voor elektrisch laden/buffering
- De dakconstructie is sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen.
- De gebouwen worden compact gebouwd met een goede thermische schil
- Het streven is meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).
- Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie

Natuur

Natuur inclusief bouwen

- De nieuwe bebouwing biedt grote kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad. Voorzieningen in bebouwing voor onder andere gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en vleermuizen zijn daarbij van groot belang.
- Ook met de inrichting van het groen in de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het versterken van de fauna in dit nieuwe stadsdeel. Dit kan bevorderd worden door veel bloeiende en vruchtdragende planten en bomen

voor vogels en insecten toe te passen. Daarnaast bieden laagblijvend struweel de mogelijkheid voor het schuilen en broeden van vogels en egels.

Aan College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Zwolle (collegevergadering@zwolle.nl), Griffier van de Gemeenteraad (raadsgriffie@zwolle.nl), Afdeling projectontwikkeling (O.Jansma@zwolle.nl).
C.c. bewonersvereniging binnenstad (info@bbzwolle.org), Stichting vrienden van de stadskern Zwolle (info@vriendenvandestadskernzwolle.nl)

Zwolle, 12-4-2018

Geacht College, geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens de bewoners van Groot Wezenland en Almelose Kanaal een uitgebreidere reactie op de Concept-visie. Deze reactie volgt op de voorlopige reactie van 1 maart 2018.

Aanleiding
De voorgenomen herstructurering en herinrichting Weezenlanden-Noord, die de Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat, Buserstraat en de Luttenbergstraat omvat, betreft een gebied direct gelegen tegen en/of uitkijkend op de percelen van bewoners aan het Almelose Kanaal en Groot Wezenland.
Op 20 februari 2018 zijn wij als belanghebbenden voor het eerst geïnformeerd over de huidige, plotseling sterk gewijzigde, plannen (o.a. niet 230 woningen, maar 300-600 en een parkeergarage voor 600-700 auto's in een 15 tot meer dan 40 meter hoog bouwproject met winkels en horeca). Vanwege de korte deadline van 9 dagen om te reageren, ontving u eerder een voorlopige reactie.

Kans voor Zwolle
De voorgenomen herstructurering en herinrichting Weezenlanden-Noord biedt een kans voor de gemeente om de stad nóg aantrekkelijker te maken voor bewoners en bezoekers door daadwerkelijk een verbinding tot stand te brengen tussen de binnenstad en Park de Wezenlanden. Ook kan een duurzaam en aantrekkelijk woon- en leefklimaat worden gerealiseerd op deze prachtige locatie door invulling te geven aan een aantal gemeentelijke doelstellingen. Hieronder valt onder andere uitbreiding van het aantal woningen in de binnenstad. De eigenaren van de bestaande woningen in dit gebied onderschrijven uiteraard plannen die leiden tot verbetering met betrekking tot woonmogelijkheden, leefbaarheid, woonkwaliteit, autoluwte, groenvoorzieningen en aantrekkelijkheid van de binnenstad van Zwolle.

De concept-visie in grote lijnen:
- Groei van 180 naar 300-600 woningen
- Woontorens met een bouwhoogte die zal variëren van 20 tot 40 meter of meer
- Aanleg van een parkeergarage voor 600-700 auto's

De argumenten van de gemeente
Zoals genoemd in de Beslisnota d.d. 31-1-18: Verkenningen Herstructurering Weezenlanden-Noord.
1. Centrum-Oost heeft een belangrijke betekenis voor de stad, als derde stadsentree.
2. Het woningbouwprogramma is stedelijk (mix huur/koop), waarbij het "laadvermogen" groter is dan de huidige bouw (180 woningen) en de plek een stedelijker invulling (400 of meer gestapelde woningen) behoeft.
3. Het gebied en de locatie vragen om een gebouwde parkeeroplossing, ook voor kantoren in de omgeving (rechtbank en provinciehuis). Hierdoor wordt het laadvermogen vergroot en krijgt de locatie de juiste stedelijke karakteristiek. De ligging aan de binnenring is ideaal.
4. De ambities op het gebied klimaatadaptatie en energietransitie kunnen worden ingevuld.

Visie of "overlading": inhoudelijke onderbouwing voor omvang woontorens en garage ontbreekt
Door de buitenproportionele omvang van het aantal woningen, de hoogte van de woontorens, de hoogte van de tussendelen, de zeer grote parkeer garage en de aanzuigende werking op autoverkeer, dreigt "het kind met het badwater te worden weggegooid". De kans voor de binnenstad van Zwolle dreigt te verworden tot een project voor parkeergelegenheid dat bekostigd wordt door de fraaie locatie met gemeentelijke monumenten te "overladen" middels de verkoop van zoveel mogelijk woningen. De motivatie voor de zeer forse omvang van de bouwplannen is niet goed onderbouwd en vertoont een aantal tegenstrijdigheden. Het plan zoals beschreven in de Concept-visie wordt gebaseerd op conclusies die niet worden voorafgegaan door harde bevindingen of een gefundeerde argumentatie. Deze Concept-visie roept daardoor een aantal vragen op. Deze zijn als digitale kanttekening geplaatst bij het Concept-visie document (zie bijlage 2).
De vraag dient zich aan of er sprake is van een ambitieus plan of een dreigende inschattingsfout met schade voor de binnenstad en haar bewoners.

Inhoudelijke bezwaren tegen de Concept-visie:

Ad. 1*: "Centrum-Oost heeft een belangrijke betekenis voor de stad, als derde stadsentree."*

Een voor de binnenstad gezichtsbepalend deel van onze woningen (m.n. Groot Wezenland 30 t/m 41) bestaat al meer dan 130 jaar. Dit aangezicht op de stad Zwolle en deze woningen zijn onverminderd aantrekkelijk. Er vlak achter worden de flats gesloopt die gebouwd zijn in 1950, dus al na 65 jaar (= 130 / 2). Ervoor in de plaats komt een zeer hoge dichtheid van bebouwing. Dit betreft ca. 40 tot 70% sociale huur, vooral een- en tweepersoonshuishoudens en woontorens/flats tot wellicht 40 meter. Derhalve lijkt verloedering in plaats van aantrekkelijkheid en duurzaamheid op termijn niet te zijn uitgesloten. De plannen voor horeca en mogelijk nieuwe winkels dragen daar misschien zelfs toe bij. Bezoekers zullen voor horeca- en winkelbezoek het centrum binnen de grachtengordel willen betreden, in plaats van hun uitgaven te doen in de panden boven de nieuwe mega-parkeergarage. Nieuwbouwprojecten boven parkeergarages als het Maagjesbolwerk en Q-park centrum (Klokkensteeg/Eiland) hebben geleid tot een zelfde fenomeen van leegstand en dreigende verloedering. Er is d.d. 1-4-2018 sprake van uitgebreide leegstand in het centrum van Zwolle van o.a. *alle* winkelpanden direct gelegen aan de Jufferenwal boven Q-Park Maagjesbolwerk en 3 ruime panden aan de Klokkensteeg/Eiland boven Q-Park Centrum. Zie de foto's 2 t/m 5 in bijlage 1, d.d. 29-3-2018. Het Broerenkwartier is een ander voorbeeld van leegstand, zelfs in het hart van het Centrum. Dit vraagt bij een plan voor Centrum-Oost als aantrekkelijke stadsentree ten minste om zaken als blijvend actief beheer en een duurzaam exploitatiemodel. Opvallend is dat de Concept-Visie hier ook in kader stellende zin niets over zegt.
Daarnaast is het de vraag of het wel verstandig is om meer winkels te bouwen, gezien het feit dat de online verkoop stijgt en webwinkels zonder winkelpand maken de meeste omzet maken. Zie hiervoor cijfers van het CBS (https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/03/meeste-omzetgroei-bij-webwinkels-zonder-winkelpand).

Vraag 1: Argument 1 uit de Beslisnota conflicteert met de invulling in de Concept-Visie van argument 2 en 3. Graag zouden we de gemeente willen vragen dit toe te lichten.
Vraag 2: Daarnaast zouden wij graag de gemeente willen vragen wat de argumentatie is van de bouw van nog meer winkelpanden boven een parkeergarage aan de rand van het centrum, terwijl een groot deel van de vergelijkbare winkelpanden op A-locaties leegstaat.

Ad. 2: *"Het woningbouwprogramma is stedelijk (mix huur/koop), waarbij het "laadvermogen" groter is dan de huidige bouw (180 woningen) en de plek een stedelijker invulling (400 of meer gestapelde woningen) behoeft."*

Aantal woningen: Het "laadvermogen" van een gebied is geen vastomlijnd begrip. De vraag of een zeer hoge dichtheid van woningen, parkeerplaatsen, winkels en horeca, zoals voorgesteld het laadvermogen niet te boven gaat, dient derhalve op basis van goede argumenten beantwoord te worden. Vervanging van het aantal woningen door een hoger aantal nieuwe woningen (167-333% van het huidige aantal) op een beperkte oppervlakte, naast toevoeging van winkels, horeca en 600-700 parkeerplaats en heeft forse consequenties voor de leefomgeving van bewoners en verkeer in het gebied.
Wezenlanden-Noord dreigt te worden "overladen", waarbij de extreme dichtheid van het geplande aantal woningen conflicteert de gemeentelijke doelstellingen het realiseren van een aantrekkelijke derde stadsentree op locatie Centrum-Oost, met kwalitatief bijzonder goed woon- en leefmilieu en autoluwte. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er reeds 300 woningen zijn gepland en/of gebouwd op het oude Weezenlanden terrein. In de Concept-Visie wordt gesproken over uitbreiding van 180 naar 300 tot 600 woningen, richtgetal: 450. Opmerkelijk is dat de oppervlakte van het plangebied niet wordt vermeld. Het gebied betreft geschat 2 tot 2,5 hectare. Als wordt uitgegaan van 2,3 hectare, dan komt de oorspronkelijke ambitie van WOB van 230 sociale huurwoningen overeen met 100 woningen per hectare. Dit is al een flinke toename ten opzichte van de bestaande situatie van 180 woningen (78 per hectare). Bebouwing met respectievelijk 300 / 450 / 600 woningen komt, onder diezelfde aanname, neer op 130 / 195 / 260 woningen per hectare. Wil een dergelijke zeer dicht bebouwde locatie aantrekkelijk worden, dan vereist deze een extreem hoge plankwaliteit. Echter de foto-impressies die als referentie zijn opgenomen lijken niet realistisch voor een zo dicht te bebouwen locatie. Onder meer wordt een foto getoond van Park De Wezenlanden. Zolang echter niet een substantieel deel van de bouwambitie aan of in dit park wordt gerealiseerd is dat "pronken met andermans veren" en is de illustratie niet relevant. De foto van het Mekelpark in Delft in de Concept-Visie toont de aanwezige grote toren niet in realistische volle glorie, maar verscholen achter een boom. Ook wordt de aangrenzende bebouwing niet getoond. In werkelijkheid is het betreffende gebied zeer dicht en hoog bebouwd en juist onaantrekkelijk (bijlage 1, foto 1). De vraag dringt zich op of dit onder "een aantrekkelijke stadsentree" wordt verstaan.
Hoogte van de woontorens: De Concept-Visie is onduidelijk over de maximale hoogte van de geplande 4 woontorens. Dit is in de huidige situatie ongeveer 20 meter. In de hoofdtekst wordt voor de planvorming gesproken over maximaal 30 meter (pag. 20/25). Echter een regel later wordt gesproken van nieuwbouw met een stedelijk accent (*minimaal* 40 meter) en in een van de figuren is maximaal 40 meter aangegeven. Wat er ondanks de onzorgvuldigheid en onduidelijkheid ook bedoeld wordt, deze hoogte van meer dan 20 meter baart ons zorgen i.v.m. beperking van lichtinval in de woningen en eventuele horeca/winkels. Deze laatsten zullen minder aantrekkelijk worden voor klanten. Daarnaast is er aantasting van uitzicht, privacy door inkijk, maar ook schaduw in de nieuw aan te leggen openbare ruimte. Torens van een dergelijke hoogte zullen overigens ook de aanblik van de historische binnenstad en het Park de Wezenlanden in negatieve zin veranderen. Daarnaast bedraagt de hoogte van de tussen de torens gelegen delen 12-15 meter. In plaats van een aantrekkelijk woon- en leefgebied wordt er dus een soort nieuw woon/winkelcentrum gepland in plaats van een groen gebied dat centrum en Park de Wezenlanden verbindt.

Vraag 3: De gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat het zeer hoge aantal voorgenomen woningen verenigbaar is met een aantrekkelijke stadsentree van Centrum-Oost, met hoge kwaliteit van wonen, autoluwte en een groen maaiveld met grote bestaande en nieuwe bomen. Wij zouden de gemeente willen vragen dit toe te lichten.
Vraag 4: Graag zouden we vernemen hoe dergelijke hoogbouw in de vorm van een woon/winkelcentrum een aantrekkelijke entree van de binnenstad kan vormen.
Vraag 5: wat is de voorgenomen maximale hoogte van de woontorens?

Ad. 3: “Het gebied en de locatie vragen om een gebouwde parkeeroplossing, ook voor kantoren in de omgeving (rechtbank en provinciehuis). Hierdoor wordt het laadvermogen vergroot en krijgt de locatie de juiste stedelijke karakteristiek. De ligging aan de binnenring is ideaal.”

De doelstelling om het bouwgebied bij het centrum te betrekken, inclusief 600-700 parkeerplaatsen staat haaks op de doelstelling om het centrum autoluw te maken en bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit. De parkeergarage zal een aanzuigende werking hebben op auto’s en zal autogebruik in de centrumregio stimuleren. Het is de vraag of de kruispunten en rotondes van de centrumring die extra autobewegingen wel aankunnen. De binnenring van Zwolle heeft een beperkte capaciteit en er is sprake van filevorming op de centrumring op drukke winkelmomenten (zaterdag en donderdagavond) en in de spits; o.a. op de rotonde Hanekamp-Wipstrikkerallee en Harm Smeengekade (Q-park Maagjesbolwerk) Er wordt gesteld in de Concept-visie dat het Stedelijk programma “vraagt om een stedelijke parkeeroplossing in een gebouwde voorziening”. Het is inmiddels gangbaar dat wonen in een binnenstad niet automatisch een parkeerplaats inhoudt. Deze beleidskeuze staat tevens haaks op recente ontwikkelingen in diverse andere grote steden in Nederland en buitenland, waar vervuilende auto’s uit het centrum geweerd worden. Centrum-Oost is een onlogische keuze voor een mega-parkeergarage voor 600-700 auto’s, aangezien tussen de snelweg A28 en Centrum-Oost, het stadscentrum en woonwijken liggen. Bezoekers van buiten de stad die via de verkeersader A28 komen moeten dus over de centrumring en/of door omliggende woonwijken. Voor een autoluw woongebied zal de Concept-Visie dus niet zorgen. De parkeergarage uit de Concept-Visie zal ervoor zorgen dat centrumring nog verder verstopt, met name in de spits. Dit aangezien er nu reeds sprake is van filevorming op de binnenring in de spitsuren. Het centrumgebied en de omliggende woonwijken zullen minder goed bereikbaar zijn, evenals de nieuwe parkeergarage en de woningen van ondergetekenden. Bovenstaande zal de luchtkwaliteit in Centrum-Oost niet ten goede komen.
Er is op de bovengenoemde drukke winkelmomenten ruim voldoende parkeergelegenheid op de parkeerplaats van het Provinciehuis die op deze tijdstippen vrijwel niet wordt gebruikt. Een tweede extra grote parkeergarage bij A28-afslag 19, Zwolle-Centrum zou afgaand op de autoluw- en milieudoelstellingen van de gemeente logischer zijn.
Een deel van de huidige parkeerdruk in de wijk wordt veroorzaakt door (honderden) ingehuurde mensen die bij de provincie werken aan projecten gefinancierd uit de verkoop van een aandeel in Essent; deze impuls loopt rond 2021 af. De parkeerdruk en vraag zal hierdoor sterk afnemen op de locatie waar in de Concept-Visie de parkeerplaats gepland is.
Het autogebruik zal de komende jaren en zeker decennia teruglopen door de ontwikkeling van gedeelde zelfrijdende auto’s (Mobility-as-a-service). In diverse publicaties wordt hier al vanuit gegaan (zie: https://s.parool.nl/s-a4222662/). Het is derhalve de vraag of de businesscase van een zeer grote parkeergarage sluitend is, bij een verwachte afname van autogebruik met mogelijk 70% door gedeelde zelfrijdende auto’s.
Het aantal auto’s per huishouden is onder jongvolwassenen in de steden aan het dalen. Op grond hiervan en bovenstaande andere ontwikkelingen, is te verwachten dat een verdiepte parkeergarage van ca. 700 plaatsen, met een gebruikelijke afschrijvingstermijn van ca. 40 jaar, financieel niet levensvatbaar zal blijken. Het ligt meer voor de hand om te zoeken naar tijdelijke parkeergelegenheid, of gebruik te blijven maken van een bestaande parkeerfaciliteit waarin niet (zo veel) geïnvesteerd behoeft te worden, zoals op het Noordereiland.

Vraag 6: Graag zouden wij de gemeente willen vragen hoe de doelstelling van een autoluw centrum behaald kan worden, met het aantrekken van 600-700 auto’s.
Vraag 7: Waarom is de parkeerplaats van het Provinciehuis voor de drukke winkelmomenten niet genoemd in de Concept-Visie? En is deze wel meegerekend in de plannen? Hoe wordt gedacht over een tweede extra grote parkeergarage bij A28-afslag 19, Zwolle-Centrum en is dat niet logischer?

Vraag 8: Is rekening gehouden met de sterke afname van parkeerdruk vanuit het Provinciehuis rond 2021? En waarom is dit niet genoemd in de Concept-Visie?
Vraag 9: Ook willen we de gemeente vragen hoe ervoor gezorgd wordt dat de centrumring dit verkeer kan verwerken zonder files en verslechtering van woonkwaliteit in de aanliggende/omliggende woonwijken.
Vraag 10: Tevens vragen wij van de gemeente niet alleen de op de recente voorlichtingsavond gedane mondelinge, maar ook een schriftelijke bevestiging dat de autobereikbaarheid en parkeergelegenheid direct bij de woningen van belanghebbenden, alsmede de rust van de doodlopende ontsluitingsstructuur gehandhaafd blijven, waarbij de Wiecherlinckstraat niet wordt doorgetrokken naar het Almelose Kanaal.
Vraag 11: Hoe is rekening gehouden met afname van parkeervraag door "Mobility-as-a-service"?
Vraag 12: Hoe kan gezien bovenstaande ontwikkelingen de parkeergarage businesscase sluitend zijn?

Procedurele bezwaren tegen de Concept-visie

De wijze van betrekken van belanghebbende bewoners door de gemeente heeft te wensen over gelaten, door:

1. Niet informeren van nieuwe eigenaren van 72 koopwoningen en huurders van de ruim 200 woningen op het terrein van het voormalige Weezenlanden Ziekenhuis. Zij zijn niet uitgenodigd voor de kleinschalige informatiebijeenkomst. Ook zijn zij niet op de hoogte gebracht van deze opmerkelijke wending in de bouwplannen in Centrum-Oost, waarbij er niet 230 nieuwe huurwoning komen, maar opeens 450, al wordt een uitloop tot 600 woningen genoemd.

   Vraag 13: Graag willen we de gemeente vragen waarom de nieuwe eigenaren van 72 koopwoningen en huurders van de ruim 200 woningen op het terrein van het voormalige Weezenlanden Ziekenhuis niet zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst of op een andere wijze zijn geïnformeerd over de grootschalige bouwplannen vlak bij hun nieuwe woning.

2. De opstelling van de gemeente op de achtergrond: De Gemeente positioneert zichzelf in de Beslisnota als "faciliterend voor WOB". Uit de Beslisnota blijkt de Gemeente echter zelf gekoerst te hebben op een veel ambitieuzer programma dan het oorspronkelijke voornemen van WOB. Uw projectmanager Dhr. Jansma gaf op de informatiebijeenkomst, in lijn met uw positiekeuze, aan dat onze contacten met de projectorganisatie via WOB zouden kunnen gaan lopen. Die gedachte ondersteunen wij niet. Sowieso hebben wij met WOB noch een bestuurlijke noch een contractuele relatie. Bovendien zijn juist de ambities van de Gemeente bepalend voor het verstrekkende karakter van dit plan. Wij onderhouden over dit plan daarom als burgers graag rechtstreeks contact met de Gemeente. Hiertoe heeft op 21 maart een gesprek plaatsgevonden met Dhr. O. Jansma voor toelichting omtrent de vervolg stappen zijn in dit proces. Tijdens dit gesprek zijn wij als bewoners uitgenodigd om te participeren in het vervolg traject. Dit waarderen wij en wij zullen uiteraard alle medewerking verlenen. De vorm van deze participatie zal nog bepaald worden.

3. De reactietermijn van voor een reactie op de concept-visie. De belanghebbenden die 2-4 jaar tegen een bouwput zullen moeten aankijken, dienen op een serieuze wijze te worden betrokken. Zij hebben slechts een reactietermijn van negen dagen gekregen met betrekking tot de Concept-Visie. Dit betrof een termijn die dusdanig gepland was dat er een vakantieweek in viel, zodat welgeteld 2 werkdagen overbleven. Deze mensen in de twee nagenoeg aangrenzende straten hebben een gezamenlijke investering staan van meer dan 10 miljoen euro in hypotheken op hun woonhuizen, die in waarde zullen dalen als er inkijk en schaduw in hun woon- en slaapkamers met privacy aantasting is, door de 4 zeer hoge

woontorens op een klein oppervlak achter hun huizen. Een waarde die nog verder zal verminderen door de bouw van een van de grootste parkeergarages van Zwolle met wellicht 700 parkeerplaatsen achter hun achtertuin, bijbehorende bouwoverlast, verslechtering van luchtkwaliteit en bereikbaarheid van de woningen.

4. *Vraag 14*: Kan de gemeente aangeven waarom een dusdanig korte reactietermijn was gepland met betrekking tot de Concept-Visie? Hierop aansluitend willen wij de gemeente vragen om een redelijke reactietermijn in acht te nemen bij verdere voorgenomen besluiten.

Concluderend lijkt er sprake te zijn van een kans voor de stad Zwolle, die al in de kiem gesmoord dreigt te gaan worden door een naar het lijkt niet volledig doordacht en onderbouwd concept-plan met als consequentie forse overbelasting van een klein stukje binnenstad en het weghalen van het draagvlak bij huiseigenaren in het gebied aan drie zijden om het bouwterrein heen. Wij verzoeken de gemeente (en WOB) om uiterste inhoudelijke en procesmatige zorgvuldigheid te betrachten (en überhaupt bij de besluitvorming en verdere uitwerking). Graag vernemen wij de antwoorden op onze vragen en bedenkingen.

Wij zien uit naar een reactie van de Gemeente Zwolle.

Mede namens de bewoners en eigenaars van woningen aan het Groot Wezenland 30 t/m 41 en Almelose Kanaal (inclusief woonboten),

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

M.H. Valstar (Groot Wezenland)
J.L. Lindemulder (Almelose Kanaal)

Bijlagen:

1. Foto's: 1. Mekelpark, Delft; 2 t/m 5: Leegstand Jufferenwal, Klokkensteeg, Eiland, Zwolle 29-3-2018.
2. Digitale kanttekeningen bij Concept-visie.
   NB: Voor zichtbaarheid van de digitale opmerkingen dient de PDF geopend te worden in Adobe Reader.

Bijlage 1:

Afbeelding 1: Het Mekelpark in Delft: vanuit de lucht minder groen en meer hoogbouw.

Afbeelding 2 en 3: Leegstand van *alle* winkelpanden grenzend aan de Jufferenwal

Afbeelding 4 en 5: Leegstand aan ruime winkelpanden aan de Klokkensteeg en het Eiland

Bijlage 2: Digitale kanttekeningen bij Concept-visie.

NB: Voor zichtbaarheid van de digitale opmerkingen dient de PDF geopend te worden in Adobe Reader.

perspectief

Zwolle

Concept-visie Centrum-Oost en globale Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden- Noord

Datum 13-02-2018

1. Aanleiding

De locatie tussen de Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat, Buserstraat en de Luttenbergstraat bevat zes flatgebouwen van de woningcorporate Openbaar Belang (verder aangegeven met WOB). Vanaf februari 2017 is samen met WOB gewerkt aan een nadere verkenning voor herstructurering van de locatie en herinrichting van de omgeving, waarvan de kaders voor de verkenning waren vastgelegd in de startnotitie Verkenning Herstructurering Weezenlanden-Noord d.d. 6 februari 2017.

Luchtfoto locatie

1.1 Verkenningsresultaat

Op basis van de startnotitie is door WOB met ondersteuning van stedenbouwkundig bureau Urhahn een stedenbouwkundige verkenning gemaakt met de intentie dit te vertalen in een stedenbouwkundig programma van eisen. De gemeente heeft hierin geparticipeerd. In twee projectdagen is gewerkt aan een modellenstudie voor het gebied, wat heeft geresulteerd in een tweetal projectdagverslagen met voorlopige gezamenlijke ambities en uitgangspunten en een modellenstudie met daarin verschillende varianten t.a.v. het beoogde woningbouwprogramma met 230 sociale huurwoningen. De verkenning heeft geleid tot een concept-stedenbouwkundig programma van eisen op hoofdlijnen.

.
Vanaf de zomer is gemeente gestart met een verbreding van de verkenningen op de volgende onderdelen:

- Positie van de locatie in de stad / betekenis van de plek in relatie tot centrumgebied;
- Is verdere verdichting van de locatie gewenst / denkbaar? Wat is het laadvermogen van de locatie en wat is de ambitie van de Gemeente Zwolle?
- Mobiliteit; wat kan de locatie betekenen voor het parkeren van binnenstadbezoekers en wat zijn daarbij denkbare scenario's ten aanzien van de ontwikkeling van mobiliteit en parkeren de komende 10 tot 20 jaar (i.r.t. de ontwikkeling van de (binnen)stad)?
- Wat vraagt verdichting voor het parkeervraagstuk? Is een gebouwde parkeeroplossing voor bewoners, maar ook binnenstadsbezoek, haalbaar? Welke kansen en mogelijkheden liggen er in relatie tot omliggende parkeervoorzieningen van provinciehuis en rechtbank?
- Is een duurzame energievoorziening mogelijk / haalbaar en wat vraagt dit van de inrichting van de locatie? De insteek is de ontwerpgedachte dat de woning voldoet aan of anticipeert op de toekomstige eisen en wensen (ijkpunt 2050).
- Hoe kan de locatie, maar ook de omliggende openbare ruimte, transformeren naar een waardevol en gastvije entree van de binnenstad?

Tussentijds zijn de resultaten van de verkenning gedeeld met het college van B&W. Belangrijkste conclusies zijn:

- Weezenlanden-Noord maakt volwaardig deel uit van het grotere centrumgebied;
- Stedelijk programma op deze locatie past bij de ambities van Zwolle;
- Verstedelijkingsopgave betekent functiemenging en diversiteit als aanvullend programma op de woningbouwopgave;
- "Centrum Oost" schakelt en bepaalt het DNA van de locatie;
- Stedelijk programma vraagt om een stedelijke parkeeroplossing in een gebouwde voorziening;
- Door verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe, dit vraagt een hoogwaardige (landschappelijke) inrichting ; een autoluw maaiveld waarbij het accent ligt op ontmoeting;
- Een invulling van de locatie met 230 sociale huurwoningen en een surplus tot ca. 450 woningen in de midden en dure huur- en koopsegment met bijbehorende verdiepte parkeeroplossingen draagt bij aan de beoogde ambities en ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Doel Project-ontwikkelingsopgave (POO)
De verkenningsfase moest een antwoord geven op in de startnotitie aangegeven specifieke onderzoeksvragen omtrent de beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

Het is de bedoeling om het latere stedenbouwkundige plan (of een ontwikkelmodel) te toetsen aan deze uitgangspunten in relatie tot een haalbare business case voor locatie-ontwikkeling. Op basis hiervan stelt de gemeente met de initiatiefnemer de eisen, randvoorwaarden, wensen en de ontwikkelleidraad (inspiratie) op voor het vervolg. Deze harde en zachte uitgangspunten worden uiteindelijk beschreven in een door het college vast te stellen Project-Ontwikkelingsopgave (POO) + Anterieure Overeenkomst (AOK). Deze producten zijn aan de orde bij het vaststellen van een stedenbouwkundig plan. Hierin zijn publieke & private uitgangspunten verwoord voor een door de initiatiefnemer:

- Op te stellen bestemmingsplan als kader voor een concreet bouw- & inrichtingsplan;
- Te leveren ruimtelijke en/of financiële bijdragen aan de vernieuwing van al dan niet openbare buitenruimten op en nabij de locatie.

In het proces tot nu toe is met name de doorrekening van de business case op basis van een gedragen stedenbouwkunig model nog onvoldoende uitgewerkt (tekenen en rekenen). Daarom spreken we nu nog van een globale Project-ontwikkelingsopgave. Deze treft u hierbij aan.

1.3 Leeswijzer

Op grond van het verkenningsresultaat is de gezamenlijke visie op de ontwikkeling van de locatie vastgelegd, beschreven in hoofdstuk 2 en is een voorlopig voorstel voor de ontwikkelingsopgave voor collegebehandeling gereed gemaakt, in hoofdstuk 3.

1.4 Aanvullende verkenning / onderzoeken

Indien de locatie wordt ontwikkeld tot een toekomstbestendige stedelijke- en gevarieerde woningbouwlocatie met passende gebouwde parkeeroplossing en er sprake is van een hogere dichtheid dan beschreven in het Structuurplan, dan vraagt dit om een goede en zorgvuldige motivatie. Een besluit van de gemeenteraad om hiervan af te wijken is noodzakelijk. Wel is het zo dat in de concept-omgevingsvisie is verwoord dat in de komende 10 jaar door verdichting in het centrumgebied 3000 woningen worden toegevoegd. Wat hiermee verder samenhangt is dat WOB niet de enige partij is die woningen bouwt/afneemt op de locatie, maar dat ook andere partijen in beeld komen bij realisatie van de locatie. Daarbij heeft de gemeente ook een positie door inbreng van gemeentelijke gronden (ca. 25% van het projectgebied). Dit vraagt een nadere positiebepaling. Dit zal de komende halfjaar verder worden uitgewerkt.

Tenslotte is op basis van het verkenningsresultaat helder in hoeverre de stedenbouwkundige invulling de herinrichting van het aansluitende openbaar gebied raakt en is hiervoor een eerste inrichtingsschets te maken. Op basis daarvan kunnen de benodigde financiele middelen hiervoor worden gereserveerd en afgewogen worden tegen andere mogelijke uitgaven. De initiatief- en definitiefase is dan ook slechts gedeeltelijk afgerond, waarbij deze notitie uitgangspunten voor een nadere verkenning en planvorming bevat. Op basis van deze notitie zal WOB een gewijzigde intentie-overeenkomst worden aangeboden.

In opdracht van WOB, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle is een verkenning uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden om te komen tot een energieneutraal project. Op zowel objectniveau als op wijk- en stadsniveau is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden en haalbaarheid van (gebiedsgerichte) energiesystemen en maatregelen voor een duurzame energietransitie.

1.5 Vervolgproces

Aanpak
WOB en gemeente hebben overleg gevoerd over het vervolg. HMO (Herstructurering Maatschappij Overijssel) is hierbij betrokken. Partijen hebben onderzocht wat ze voor elkaar kunnen betekenen in het verder proces. Zowel WOB als de gemeente zien de meerwaarde in van het laten aansluiten van HMO. HMO kan haar ervaring en expertise inbrengen bij de verstedelijkingsopgave in combinatie met gebouwd parkeren.

De inzet is om tegen de zomer van 2018 een concept-stedebouwkundig plan te delen met het college (incl. eisen op hoofdlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit). WOB heeft de trekkersrol bij het opstellen van het stedebouwkundig plan. Dit document wordt gehanteerd bij het opstellen. WOB zal het stedenbouwkundig bureau UrHahn opdracht geven. De gemeente neemt de rol aan van toetser: de gemeente zal steeds bezien of de uitgangspunten worden gehanteerd of zal bij strijdigheden tussen uitgangspunten, een afweging maken. Daarnaast blijft de gemeente in dit proces aangever van informatie of zo nodig expertise. Te weten de faciliterende rol. HMO neemt de rol van adviseur aan. Aan de gemeente, maar ook desgevraagd aan WOB. Zonodig neemt HMO oprdrachten aan. Bijvoorbeeld voor het doorrekenen van de businesscase van het parkeren.
Het waterschap en de provincie zullen ook aangehaakt worden op dit proces.

De gemeente gaat verder aan de slag met:

- Een schetsontwerp maken voor de inrichting van de omliggende de openbare ruimte (de contramal);
- Een globale raming maken op dit schetsontwerp
- Het bepalen de van de inbrengwaarde van gronden
- Meedenken en meedoen in het opzetten van een investerings- en exploitatieraming van een gebouwde parkeervoorziening, met name voor het publieke deel.
- Het definitief maken van de intentie-overeenkomst en het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Communicatie
Op 20 februari is er een informatie-avond georganiseerd voor de bewoners/huuders en de omwonenden over het resultaat van deze verkenningen. Verder zullen WOB en gemeente contact leggen met de rechtbank, provinciehuis en het Thomas à Kempis College. Vrienden van de Stadskern, ZwolleGroenstad en de Milieuraad zullen eveneens worden geinformeerd (gemeente en WOB)

De laatstgenoemden, maar uiteraard ook de bewoners en omwonenden, zullen worden betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Op welke wijze dit gaat plaatsvinden, moet nog worden bepaald. WOB heeft ook hierin een trekkersrol. WOB gaat daarvoor een communicatieplan opstellen. Gemeente en HMO leveren daaraan een bijdrage.

2. Visie centrum-oost en locatie Weezenlanden-Noord

2.1 Stedelijke context

De veranderende economie en de snelgroeiende en veranderende bevolking van Zwolle creëren een vraag naar een nieuw soort plekken om te wonen en te werken. Om dit te bewerkstelligen is in deel 1 van de nieuwe Omgevingsvisie (november 2017) het doel opgenomen om de schil rondom de historische binnenstad verder te verstedelijken en daarmee beter aan te laten sluiten op de historische binnenstad. Gemeente Zwolle heeft de ambitie om 6000 woningen te bouwen in de komende 10 jaar, waarvan 3000 woningen in en rond de binnenstad (woonvisie 2017). Het toevoegen van een gemengd stedelijk programma op de locatie Weezenlanden-Noord draagt bij aan het realiseren van een grotere diversiteit aan woonmilieus in Zwolle.

Groter Centrumgebied

Aantrekkelijkere binnenstad
De beschikbare ruimte en de diversiteit aan programma van de historische binnenstad is nu te beperkt willen we het doel om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland handhaven. Om het toenemende aantal bezoekers te bedienen is er gekozen voor een groter centrumgebied met als doel om de stad aantrekkelijker te maken, de duur van het bezoek te verlengen en het aantal herhalingsbezoeken te

vergroten. Eén van de opgaves is om de verbindingen ruimtelijk en functioneel te versterken en op deze wijze interessante plekken in de schil aan het belevingsgebied van de binnenstad toe te voegen. Met name de entreegebieden van de binnenstad lenen zich ervoor om de koppeling tussen binnenstad en schil te optimaliseren.

De westelijke entree, met een nieuwe verbinding tussen Katwolderplein en Rodetorenplein, is hier een goed voorbeeld van. Het Katwolderplein als nieuw bronpunt vormt een sterke aanvulling aan een nieuw, groter centrumgebied. De Schuurmanstraat en omgeving heeft de potentie om een vergelijkbare entree te vormen. Beide entree's dragen bij aan de opzet om een herkenbare ruimtelijk structuur te creëren die de voormalige loop van de Grote Aa volgt en als cultuurhistorische lijn de oriëntatie in de binnenstad vergroot. Deze ruimtelijke structuur biedt tevens de mogelijkheid om via de Schuurmansstraat de binnenstad en het stadspark Wezenlanden optimaal met elkaar te verbinden.

Loop voormalige Grote Aa vormt ruimtelijke structuur

Singel
Een kenmerk van de historische binnenstad van Zwolle is de gave singelstructuur, in 2013 opgenomen in de canon van de ruimtelijke ordening. In het ontwikkelingsprogramma 2020 is de historische stadswandeling uit de 19e eeuw opnieuw geïntroduceerd, met als doel om de routing aan weerszijden van de singel te verbeteren. De ambitie is om aan de oostzijde van de binnenstad de Stadswandeling op te waarderen en integraal onderdeel te maken van een nieuwe gastvrije entree van de binnenstad.

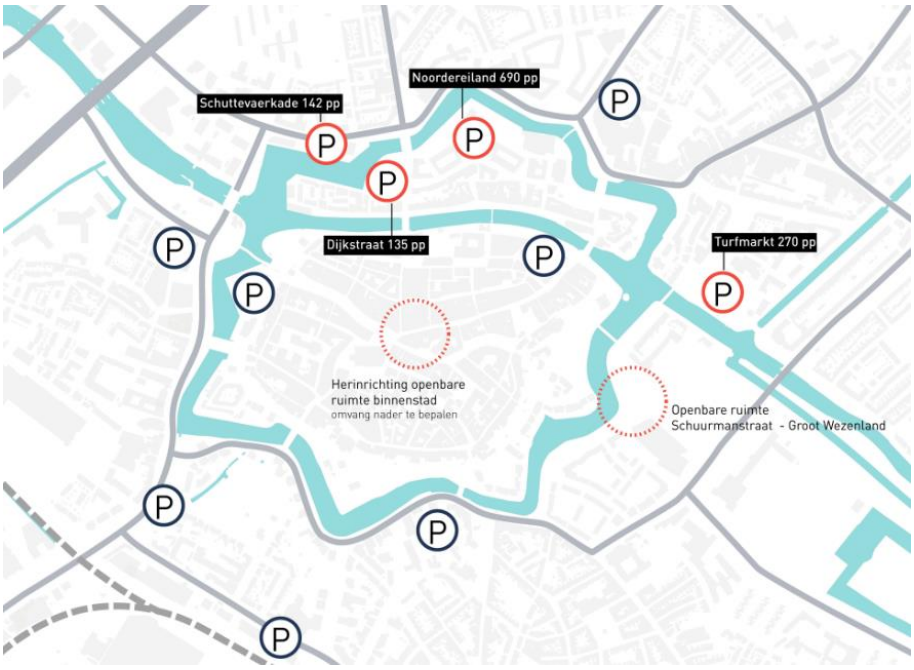
Stadswandeling, Ontwikkelingsprogramma 2020

Mobiliteit
De herontwikkelingslocatie Weezenlanden-Noord bevindt zich op de grens van het gebied waar parkeren gereguleerd is. Dit betekent dat de locatie gesitueerd is in een zone waar de parkeerdruk hoog is. Ook vindt in de directe omgeving overloop plaats van parkeren vanuit het gereguleerde (vergunninghouders, betaald parkeren) naar het niet-gereguleerde gebied.

De verwachting is dat in de schil rondom de binnenstad / in en om het centrum stedelijk gebied de druk op parkeren in de komende jaren nog zal toenemen en dat er ook de nodige veranderingen in zullen plaatsvinden.
Een eerste argument voor deze verwachting is dat een belangrijk deel van de woningbouw opgave van Zwolle zal worden gerealiseerd in het binnenstedelijk gebied (historische binnenstad en schil). In deze zone is een verder proces van verstedelijking, transformatie en verdichting voorzien.

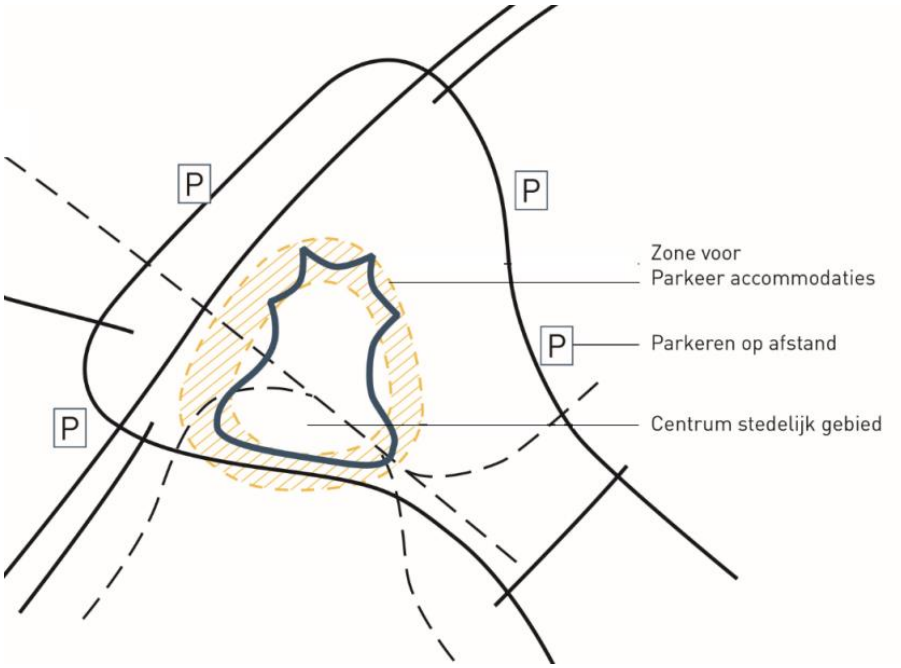
Een tweede argument is dat een aantal parkeeraccommodaties in beeld zijn als potentiële locaties voor herontwikkeling, als onderdeel van het proces van verstedelijking, verdichting en transformatie. Hiervoor worden onder andere het Noordereiland, de Schuttevaerkade en de Turfmarkt genoemd. Voor de parkeergarage Dijkstraat is dit al in gang gezet. Hier worden appartementen toegevoegd en de resterende parkeerplaatsen in de garage vormen niet langer onderdeel van het areaal openbaar parkeren. Of en wanneer herontwikkeling van andere accommodaties plaats gaat vinden is nog niet duidelijk. Wel is zeker dat herontwikkeling gepaard zal gaan met verlies van parkeercapaciteit. Bovendien zullen de nieuwe programma’s op deze plekken ook een eigen vraag naar parkeren vergen.

Een derde gegeven is dat in de Strategische Agenda Binnenstad de ambitie is geformuleerd om de binnenstad verder autovrij te maken. Ook ten oosten van de binnenstad, in de omgeving Groot Weezenland, is de ambitie om de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren, waarbij het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal verminderen.



Een laatste reden voor toenemende parkeerdruk is dat uit de bezettingscijfers en de financiële gegevens blijkt dat de aantallen bezoekers van de parkeeraccommodaties in en om de binnenstad toenemen, na een periode van stabilisatie tijdens de jaren van economische crisis.

In de visie van de Gemeente Zwolle zal het centrumgebied zich de komende jaren uitbreiden. Naast de historische binnenstad zal ook het Spoorzone gebied onderdeel gaan vormen van dit grotere centrum stedelijk gebied. In de afgelopen 10 à 15 jaar is de historische binnenstad stap voor stap autoluw gemaakt, met parkeervoorzieningen langs de randen (deels binnen, deels buiten de gracht). Een logische consequentie van doorontwikkeling naar een groter centrum stedelijk gebied is een herschikking van de parkeervoorzieningen naar een zone langs de randen van dit gebied. Hierin kan worden meegenomen dat de parkeervoorzieningen optimaal gesitueerd zijn ten opzichte van het centrum stedelijk gebied en de hoofd infrastructuur. En ook dat de voorzieningen evenwichtig verdeeld zijn rondom het centrum stedelijk gebied. Dit is een essentieel onderdeel van de meerjarenagenda mobiliteit.



De consequenties van deze ontwikkelingen zijn dat ruimte in en om het centrum van het stedelijk gebied steeds kostbaarder wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Vertaald naar parkeeroplossingen in deze zone betekent dit:

- een ontwikkeling van parkeren in de openbare ruimte en op maaiveld naar gebouwde voorzieningen; uitgangspunt is om het maaiveld zo veel mogelijk vrij te spelen van parkeren;
- toenemende noodzaak om de beschikbare parkeervoorzieningen zo efficient mogelijk te gebruiken (dubbelgebruik door meerdere doelgroepen); hierop wordt maximaal ingezet; de gemeente geeft de voorkeur aan modellen waarbij de parkeervoorziening voor het complex ook meerwaarde voor de stad heeft;
- optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- duurzame en flexibele oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

2.2 Centrum-Oost

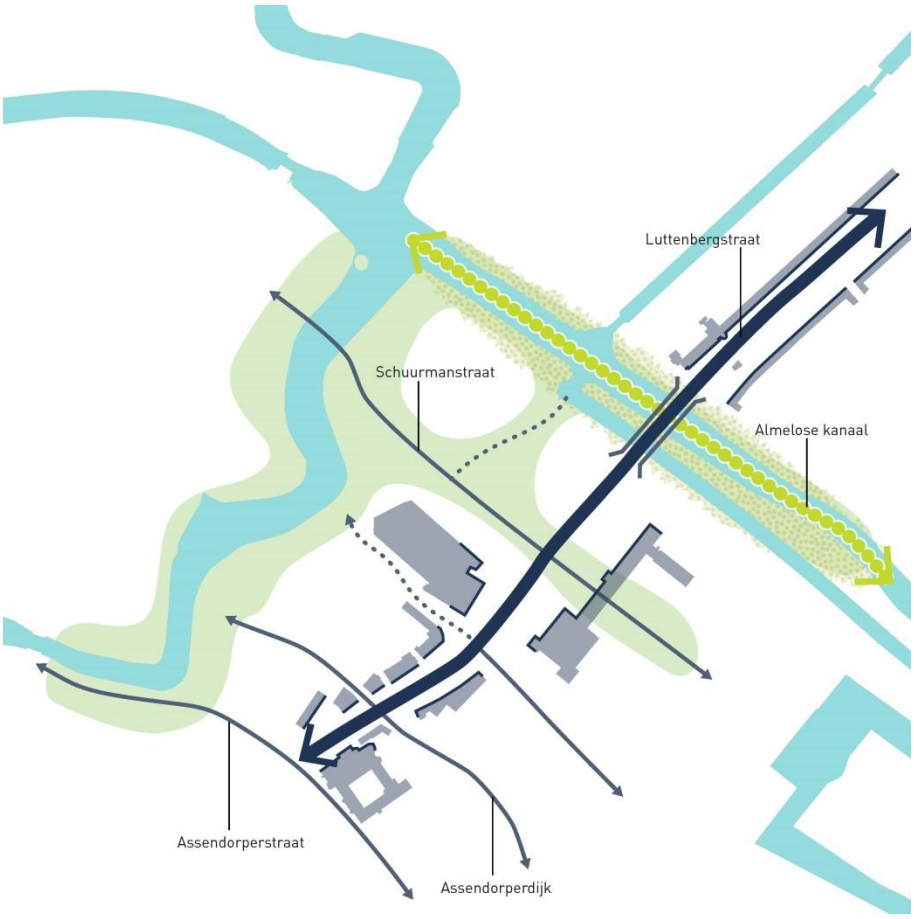
Late ontwikkeling
De zone tussen het Almelose kanaal en de Assendorperdijk is van nature een lage en natte zone die grotendeels pas in de 50-er jaren is ontwikkeld. De grote invloed van water is zichtbaar door de positie van het Almelose kanaal als unieke landschappelijke verbinding tussen de binnenstad met het omringende landschap. Ook de relatief late periode waarin het gebied is ontwikkeld als gevolg van de invloed van het water is terug te zien in de kenmerkende architectuurstijl van de 50er en 60er jaren die hier overwegend voor komt. Ondanks de centrale positie aan de rand van de binnenstad, ingeklemd tussen Wipstrik en Assendorp, ontbreekt een heldere ruimtelijke samenhang.

Foto: Wiecherlinck, Oversticht 1959, kenmerkende architectuurstijl uit 50 er jaren

Het kanaal vormt een belangrijke ecologische verbinding door de stad. Grenzend aan Park de Wezenlanden vormt het een heldere ruimtelijke structuur die bijdraagt aan de beleving van het water dat zo kenmerkend is voor Zwolle. Met name de overgang naar de binnenstad (ter hoogte van de Buserstraat) is de relatie met het water zwak.

De locatie Weezenlanden-Noord draagt met de huidige ruimtelijke opzet niet bij aan een interessante beleving van het water. Ook het contrast met de grotere gebouwen van het provinciehuis en de rechtbank, als stedelijke functies, maakt de locatie Weezenlanden-Noord op zichzelf staand en mist een goede relatie met de omgeving. De buitenruimte is niet aangesloten op het stedelijk netwerk en draagt weinig bij aan de verblijfskwaliteit van centrum oost.

Ruimtelijke structuur
De Luttenbergstraat is onderdeel van de binnenring en functioneert op de schaal van de stad. Het vormt een overwegend breed profiel met wisselende rooilijnen, groenstructuren en hogere bebouwingsaccenten als Dominicanenklooster, appartementenblokken, rechtbank en provinciehuis. De route staat haaks op de landschappelijke lijnen die hier vanuit de ontstaansgeschiedenis van de stad aanwezig zijn, respectievelijk Assendorperstraat, Assendorperdijk, Schuurmanstraat en het Almelose kanaal. In het stedenbouwkundig plan voor het Wezenlandenterrein zijn deze lijnen opgenomen als dragers van de ruimtelijke structuur.

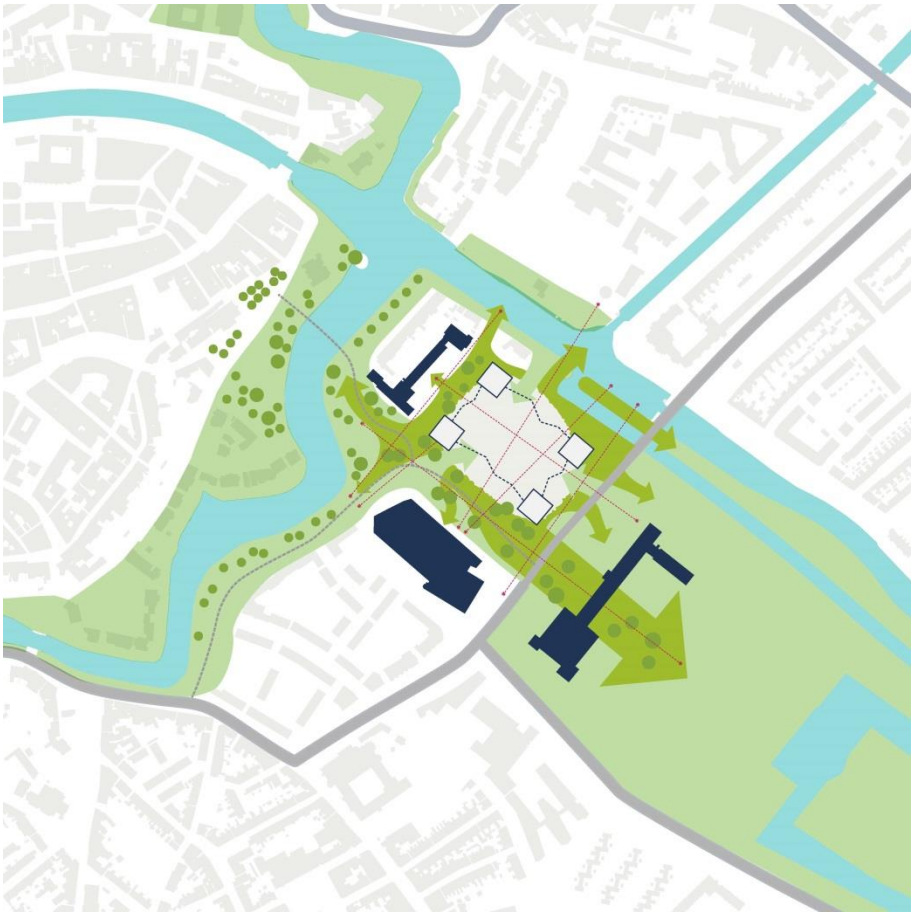


Dragers ruimtelijke structuur

Voor de ruimtelijke opbouw van Centrum-Oost is ingezet op deze ruimtelijke structuur. Twee van deze dragers, het Almelosekanaal en de Schuurmanstraat, onderscheiden zich echter ten opzichte van de andere lijnen omdat ze functioneren op een ander schaalniveau. De kruising tussen het Almelose kanaal (landschappelijke verbinding) en Luttenbergstraat (binnenring) vormt een richtingsverandering op het schaalniveau van de stad. De Schuurmanstraat wordt gezien als verbinding tussen de binnenring, stadspark en de historische binnenstad en vormt daarmee een entree van de historische binnenstad.

Weezenlanden-Noord
Een nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie Weezenlanden-Noord biedt de kans om van een gesloten gebied, met geen noemenswaardige verblijfskwaliteit te transformeren naar een open, gemengd en verbonden groen stedelijke woonomgeving die bijdraagt aan de beleving van de binnenstad. Een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan een sterkere samenhang met de directe omgeving maar tevens een markering van de entree van de binnenstad vormt en middels een stedenbouwkundig accent de verbinding op hoger schaalniveau met de omliggende wijken versterkt. Intensivering van het huidige programma draagt bij aan deze markering en positionering, bovendien biedt het de ruimte om meer diversiteit en functiemenging te creëren.

Gastvrije entree van de stad
De nieuwe ruimtelijke invullingen van het voormalig ziekenhuisterrein, de rechtbank, het Transitorium, en nu de locatie Weezenlanden-Noord en waarschijnlijk het opheffen van de busroute via de Schuurmanstraat vormen met elkaar een ingrijpende transformatie van de oostzijde van de schil. Er wordt dan ook ingezet op een opwaardering van Centrum-Oost tot een volwaardige en gastvrije entree die integraal onderdeel vormt van de lommerijke singelstructuur en door een continue en samenhangende inrichting van de openbare ruimte de koppeling maakt met het Almelose kanaal en Park de Wezenlanden. Een uitnodigend en openbaar karakter van de buitenruimte die een versterking vormt van het huidige netwerk is dan ook randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Weezenlanden-Noord locatie.



Een continue samenhangende inrichting van de openbare ruimte biedt kansen om de binnenstad, het Almelose Kanaal, de singelstructuur langs de stadsgracht en Park de Wezenlanden met elkaar te verbinden

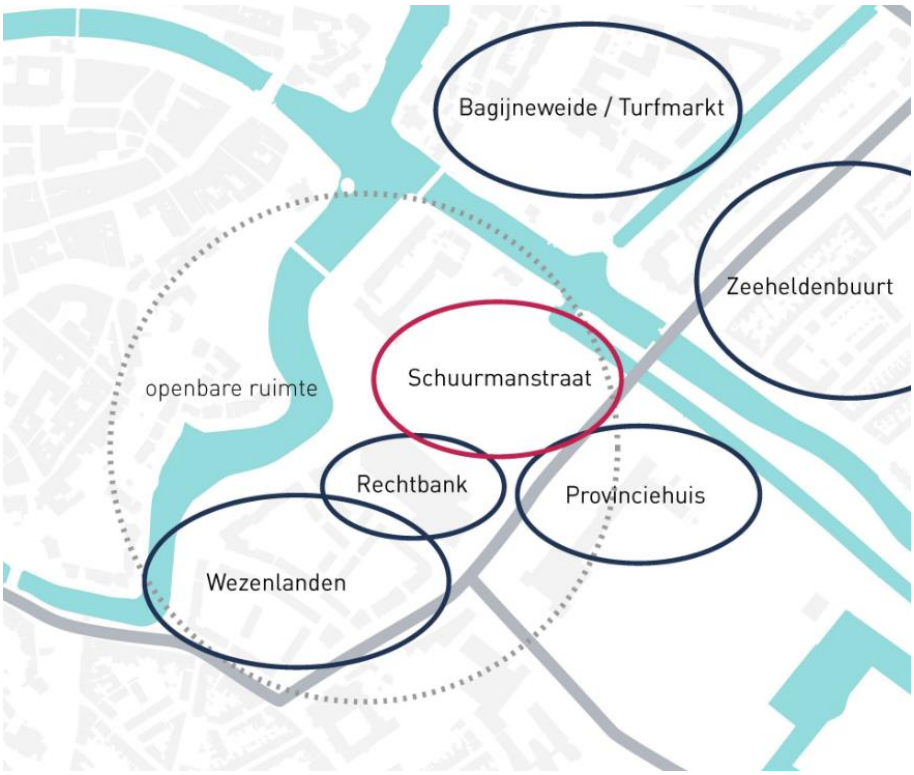
Met de keuze voor een intensiever programma is het opnemen van een publieke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers gewenst. Hiermee kan het maaiveld vrij gespeeld worden van parkeren.

Dit geldt hetzelfde voor de inrichting van de Schuurmanstraat. De functie en positie vraagt om een nieuwe aantrekkelijke inrichting van de Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmarkkwaliteit. Het is hierbij cruciaal dat een groot deel van de parkeerfunctie op maaiveld wordt verplaatst naar een gebouwde parkeervoorziening.

Referentie Mekelpark, Delft. Schuurmanstraat als ontmoetingsplek met landmark kwaliteit

Mobiliteit

In de directe omgeving van de locatie Weezenlanden-Noord spelen verschillende processen die te maken hebben met oplopende parkeerdruk. Dat heeft onder andere te maken met overloop van parkeren vanuit het gereguleerde gebied en met parkeerbehoefte van kantoren en instellingen rondom de locatie. Er is daarom behoefte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van meerdere doelgroepen zoals bewoners en bezoekers van de herontwikkelingslocatie zelf, binnenstadsbewoners en bezoekers van kantoren en voorzieningen rondom de ontwikkellocatie (rechtbank, provinciehuis). Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van openbare ruimte (binnenstad, singels) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders.



2.3 Weezenlanden-Noord

Identiteit
De identiteit van Weezenlanden-Noord wordt grotendeels bepaald door de positie en ontstaansgeschiedenis. De groene setting, positie aan de rand van de binnenstad en markering van de entree in het groter centrumgebied bieden alle condities om een nieuw en onderscheidend woonmilieu te creëren.

Functiemenging
Eén- en tweepersoonshuishoudens nemen de komende jaren een steeds prominentere plek in op de Zwolse woningmarkt. Maar ook de huidige vergrijzing stelt specifieke eisen aan de directe woonomgeving. Verbinding met vormen van vervoer, nabijheid van functies en de historische binnenstad verdienen een sterke voorkeur. Deze jongere en oudere doelgroepen hebben gemeen dat ze een hoge mate van vrijheid hebben en graag dingen buitenhuis doen. Wonen op loopafstand van voorzieningen, uitgaansgelegenheden, goede restaurants, en andere plekken om vrienden te ontmoeten vormt een grote meerwaarde. Vorming van stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte waarbij functies gedeeld worden.

Ook is er een vraag naar meer open werkmilieus, waar ruimte is voor ontmoeting en bedrijven en instanties zichtbaar zijn. Door onder andere een programmatische koppeling met omliggende publieke functies als rechtbank, provincie en eventueel middelbare school te maken ontstaat interactie tussen de diverse functies.

Functiemenging en een diverse doelgroep vormen kernbegrippen voor een nieuwe stedelijke woonomgeving in Weezenlanden-Noord. In de plint van de gebouwen wordt ruimte geboden aan vestiging van publieke functies op korte en/of langere termijn. De nadruk voor vestiging van plintfuncties ligt op de gevelwand aan de Schuurmanstraat. Het woonprogramma is gericht op een mix aan prijscategorieën van betaalbare huur tot dure koopwoningen. De woningen in de plint zijn met individuele entree's vanaf het maaiveld toegankelijk. Hiermee draagt de woonfunctie optimaal bij aan een aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte.

stedelijke woonmilieus versterkt collectieve en openbare ruimte

Fijnmazig netwerk openbare ruimte
De buitenruimte van Weezenlanden-Noord vormt een belangrijk instrument om de locatie optimaal aan te sluiten op de directe omgeving en daarmee de kwaliteiten van de omgeving te benutten voor een uiterst aantrekkelijk woon- en leefomgeving. Uitgangspunt is om de buitenruimte integraal onderdeel te laten vormen van de openbare ruimte van Centrum-Oost. Ook de zichtrelaties van, naar en door het gebied dragen bij aan het publieke karakter. Het is dan van belang dat een eventueel opgetild maaiveld ten behoeve van parkeren, een hoogteverschil van maximaal 1,5 meter heeft met ten opzichte van het omliggende maaiveld, zodat de zichtrelatie en de - zichtlijnen geborgd zijn. Een opgetild maaiveld kan tevens als meekoppelkans dienen voor waterveiligheid.

Mobiliteit
De consequenties van de ontwikkelingen zijn dat de ruimte in en om het centrum van de stad steeds kostbaarder en schaarser wordt en de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker. Dit vertaalt zich naar de keuze voor autoluwe (of soms autovrije) maaiveld inrichtingen en collectieve parkeervoorzieningen voor binnenstad en schil.

Voor de herontwikkelinglocatie is straks de parkeervraag omvangrijk. Er is dan behoefte aan parkeervoorzieningen niet alleen voor bewoners en bezoekers van de locatie zelf maar ook voor bewoners en bezoekers van de binnenstad en van de kantoren en voorzieningen rondom de locatie (zoals rechtbank en provinciehuis). Daarnaast is behoefte aan compensatie van parkeerplaatsen door herinrichting van de openbare ruimte in het gebied (o.a. Schuurmanstraat, singels) en door herontwikkeling van parkeeraccommodaties elders. Deze omvangrijke parkeerbehoefte vraagt uiteindelijk om een nadere uitwerking in de vorm van een mobiliteitsvisie voor het centrumgebied (binnenstad en schil) en centrum oost.
De mobiliteitsvisie (meerjarenprogramma mobiliteit) dient nader ontwikkeld te worden en bevat tenminste de volgende ingredienten:

- Dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door meerdere doelgroepen (bewoners, bezoekers en gebruikers van het gebied en van de binnenstad).
- De mobiliteitswinst van een publieke parkeervoorziening als transferium waar uitwisseling van (deel/ huur) auto’s en fietsen mogelijk is.
- Optimale situering van parkeervoorzieningen ten opzichte van zowel de hoofdinfrastructuur als het centrum stedelijk gebied;
- Duurzame en flexibele (gebouwde) oplossingen die te zijner tijd transformeerbaar zijn.

3. Globale Project-ontwikkel opgave stedenbouw, mobiliteit en parkeren

Ambities

- Vergroten centrumgebied
- Versterken entreefunctie
- Verbinding tussen Almelose kanaal als landschappelijke drager, singelstructuur en ruimtelijke verbinding tussen binnenstad en Park de Wezenlanden.
- Toevoeging multifunctionele parkstrook, gericht op ontmoeting, openbare ruimte die bijdraagt aan de functies rondom Schuurmanstraat (school, wonen, rechtbank, plintfuncties).
- Toevoeging plek aan het water (Almelose kanaal)
- (opgetild) maaiveld vrij van parkeren
- Samenhang inrichting openbare ruimte (inbreng gemeentegronden / vergroten ontwikkelgebied), maar ook maaiveld parkeren in omgeving opheffen.
- Weezenlanden-Noord is een klimaatbestendige buurt. De woningen en buitenruimte zijn waterrobuust en klimaatbestendig, waarbij extreem weer – hevige neerslag, droogte of hitte – nu en in de toekomst niet leidt tot overlast. Klimaatadaptatie in Weezenlanden-Noord is met bovenstaande ambitie een integraal onderdeel van de planvorming en bevindt zich op alle schaalniveaus van de wijk: van woning-, kavel-, buurt- tot wijkniveau.
- Alle gebouwen in Weezenlanden-Noord worden ten minste gerealiseerd als energie neutrale gebouwen, dit geldt voor zowel woningen als voorzieningen. In de wijk/buurt wordt geen aardgasinfrastructuur aangelegd.
  De energie ten behoeve van het gebouwgebonden en gebruikersgebonden gebruik van iedere woning en voorziening wordt duurzaam opgewekt. Ervaring en onderzoek heeft aangetoond dat de doelstellingen haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:
  • minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
  • wek de benodigde energie duurzaam op;
  • maak gebruik van zo efficiënt mogelijke systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning.
  Het is een uitdaging om dit ook bij hogere gebouwen toe te passen.

3.1 Sociaaleconomische taakstelling & bestemming gebouwen

Stedelijke context

- Stedelijk programma draagt bij aan verstedelijkingsopgave van Zwolle.
- Invulling draagt bij aan vergroting centrumgebied.
- Visie op parkeren oostzijde (binnen)stad (entreegebied)
- Ambities toekomstbestendigheid (energie/klimaat/ waterveiligheid/ mobiliteit/ leefbaarheid/ duurzame materialen)

Programma

- Toekomstige buurt draagt bij aan de inclusieve en ongedeelde stad. Er is sprake van een mix aan functies (wonen en voorzieningen in de plint (bv. seats to meet, kleinschalige horeca,)en doelgroepen
- De locatie kan afhankelijk van het gekozen stedenbouwkundige model ca. 450 woningen opnemen.
- Uitgangspunt voor het programma is de lijn van de geldende woonvisie van de stad. Hier kan in het specifieke geval van worden afgeweken. WOB verzorgt minimaal 230 betaalbare huurwoningen. Het surplus wordt opgedeeld in de verhouding 30/40/30. Er wordt grotendeels ingezet op een mix van een koop in alle prijssegmenten en deels op beleggershuur woningen. Zo ontstaat dan uiteindelijk een gemengd gestapeld woonmilieu. Grondgebonden wonen wordt niet uitgesloten.
- Er is sprake van een mix aan doelgroepen, starters (waaronder young professionals), ouderen, gezinnen maar vooral voor 1 en 2-persoons huishoudens. In de opbouw van de wijk wordt rekening gehouden met de leefbaarheid voor de korte en lange termijn
- De parkeeroplossing is stedelijk, flexibel en uitwisselbaar.
- Woon- en leefklimaat is stedelijk in een groen-blauwe setting. De woningmarktanalyse geeft aan dat er behoefte is aan dit soort typologieën.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

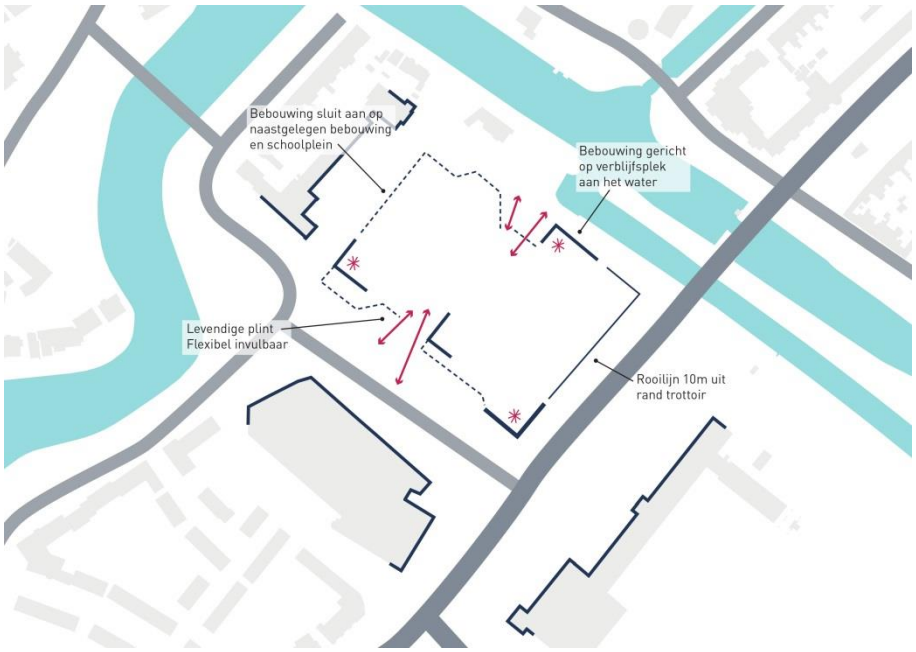
Programma

- 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 reëel om te stellen dat om en nabij de 450 woningen in een prettig woon- en leefklimaat kunnen worden gebouwd.

Maximale bouwhoogte

Volume/bouwhoogte

- Aansluiten op de korrelgrootte uit de omgeving. Dit betekent dat er aansluiting wordt gezocht bij de grotere korrel enerzijds aan de Schuurmanstraat/ Luttenbergstraat (rechtbank en provinciehuis) en de kleinschalige korrel aan de waterzijde
- In de basis sluit de hoogte van de bebouwing aan op de omgeving (ca. 12 tot 15 m);
- De nieuwbouw kent stedenbouwkundige accenten op de hoeken (max. rond de 30m) t.b.v. het markeren van de entree en/of het beëindigen van zichtlijnen (in hoogte en architectonische uitwerking);
- De nieuwbouw kent daarnaast een stedelijk accent (minimaal 40m), min of meer op de noordoostelijke hoek van de locatie, die de kruising van het Almelose kanaal met de binnenring accentueert. Het accent versterkt de verbinding van Weezenlanden-Noord met de omliggende wijken, rechtbank en provinciehuis.



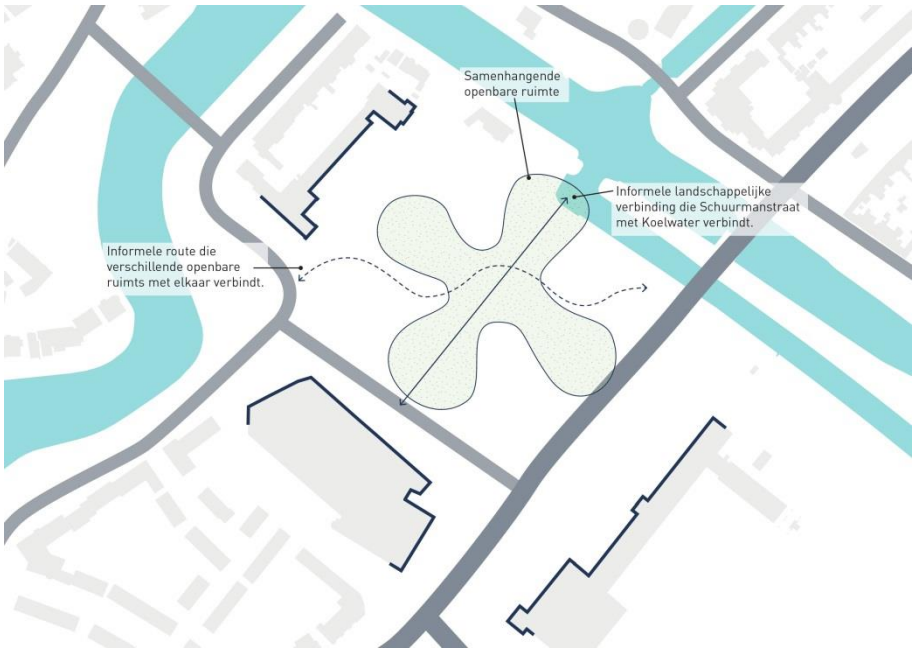
Oriëntatie en rooilijn

Rooilijnen

- Rooilijn Luttenbergstraat circa 10m uit het trottoir, buiten de kroonprojectie van de bestaande bomenrij;
- Rooilijn bij koelwaterkanaal: de nieuwe bebouwing zoekt relatie met het water en zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur, belangrijk is dat de beleving van de waterzijde beter wordt;
- Rooilijn Schuurmanstraat: Op de hoek volgt de rooilijn het profiel van de Schuurmanstraat en richting de singel ontstaat een verspringende rooilijn.

Aansluiting bebouwing op openbare ruimte

- Bebouwing in het gebied is alzijdig;
- De aansluiting van gebouwen op de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk vormgegeven door woon/verblijfsfuncties met entree's aan het openbaar gebied De plint moet bijdragen aan de leefbaarheid.
- De plinten grenzend aan de belangrijkste openbare ruimtes zoals zijde van de Schuurmanstraat, de Luttenbergstraat en waar mogelijk ook aan de waterzijde, dienen flexibel te worden ontwikkeld zodat er ook andere functies kunnen worden toegevoegd. Daarmee heeft ca. een derde van de plinten een minimale verdiepingshoogte van 5m t.b.v. een flexibele invulling.



Onderdeel fijnmazig netwerk openbare ruimte

Route/ruimtelijke relatie

- Door het gebied gaat een samenhangende openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit die op meerdere plekken aansluiting heeft met de omliggende openbare ruimte.
- Zichtlijnen versterken de ruimtelijke relatie en dragen bij aan het openbare karakter van de buitenruimte.
- Het gebied (op Luttenbergstraat na) wordt autoluw ingericht

Groen / bomen

- De bestaande bomen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Waar mogelijk dienen deze gehandhaafd te worden.
- Wanneer bomen niet gehandhaafd kunnen blijven dan dient de compensatie voornamelijk kwalitatief van aard te zijn. Er wordt niet alleen naar de bomen op de ontwikkellocatie gekeken maar naar het geheel incl. het omliggende gebied.

3.3 Uitgangspunten mobiliteit, verkeer / parkeren

Parkeren, parkeernorm

- In Zwolle geldt het Protocol Parkeren als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Concreet voor deze locatie (schil centrum/ sterk stedelijk/1500 m van het station) betekent dit een gemiddelde parkeernorm van 1,3 pp per woning. Voor sommige doelgroepen is de norm lager (etagewoningen goedkoop) en andere hoger (koop en dure huur). Omdat het aantal en de verdeling van de woningtypen/doelgroepen nog in ontwikkeling is, wordt nu de gemiddelde norm van 1,3 pp incl. 0,3 pp voor bezoekers gehanteerd. Er zal maatwerk worden geleverd.
- Een parkeeroplossing / -inpassing die past bij de bovenstaande visie is onderdeel van de opgave voor herontwikkeling. Bij voorkeur wordt een gecombineerde voorziening gerealiseerd die zowel het eigen programma bedient als dat hij meerwaarde voor de directe omgeving en voor het centrumstedelijk gebied heeft. Gedacht moet worden in een bandbreedte van 115 tot 200 parkeerplaatsen. In ieder geval compenseert deze parkeervoorziening de 115 openbare parkeerplaatsen die verdwijnen uit de omliggende straten (Schuurmansstraat, Wiegerlinckstraat en Buserstraat). De helft hiervan (58 pp) kan worden beschouwd als bijdrage aan het bezoekersparkeren voor de woningen. De ontsluiting van de beoogde parkeervoorziening vindt plaats vanaf de Schuurmanstraat.

Fietsparkeren

- Ook het fietsparkeren is een essentieel onderdeel in de planontwikkeling. Er dient voldoende ruimte gecreëerd te worden voor het fietsparkeren zodat er een leefbare situatie ontstaat voor de lange termijn. Inpandig en direct gekoppeld aan entree’s van de gebouwen heeft de voorkeur.
- Bij verdere planuitwerking nader onderzoeken of een centrale fietsparkeeroplossing t.b.v. bewoners van de binnenstad (auto-fiets transferium) gefaciliteerd kan worden.

3.4 Uitgangspunten milieu

- Rekening moet worden gehouden met hogere grenswaarden ingevolge verkeerslawaai op de Luttenbergstraat. Aan de wettelijke voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden (i.c. de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet worden overschreden) moet worden voldaan;
- Indien de nieuwe bebouwing dichter bij de weg komt is de waarde uit het gebiedsgericht milieubeleid van toepassing en gelden strengere normen;
- Bij de planuitvoering moet dan ten minste bij iedere geluidsbelaste woning een geluidsluwe gevel worden gerealiseerd;
- Het verdient aanbeveling om ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving piekgeluiden ten gevolge van het dichtslaan van portieren van geparkeerde auto’s zoveel mogelijk te reduceren door middel van maatregelen met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte (bijvoorbeeld het overdekt aanleggen van de parkeerplaatsen).

3.5 Uitgangspunten toekomstbestendigheid

De locatie wordt klimaatadaptief en waterrobuust ontwikkeld, dit komt tot uiting in de volgende randvoorwaarden op de locatie zelf. Daarnaast is de locatie onderdeel van het watersysteem en het groen-blauwe netwerk.

Wateroverlast, hittestress en beperken gevolgen van overstromingen (Waterveiligheid regionaal watersysteem)

Voor het stedenbouwkundig plan worden klimaatstresstesten uitgevoerd (Handreiking Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie) voor wateroverlast, hitte, droogte en gevolgen van overstromingen.

Wateroverlast

- In het plangebied is het wenselijk een bui van 60 mm/uur (T =100) op te kunnen vangen/borgen (zonder schade aan gebouwen/ auto's). Er is ruimte voor tijdelijk bergen bij piekbuien in/op de gebouwen en de openbare ruimte. Het bergingscapaciteit is hierbij ten minste 60mm per vierkante meter van het gehele gebied (verharding, bebouwd oppervlak en groen/water). Bij hevige buien (extreme piekbelasting) kan het regenwater meer dan 60 mm/uur worden afgevoerd naar Park de Wezenlanden via Schuurmanstraat - Luttenbergstraat - Wethouder Alferinkweg.
- Het hemelwater mag niet geloosd worden op het riool en dient te infiltreren in de ondergrond. Hiervoor moeten er infiltratievoorzieningen aangelegd worden.
- Er dient rekening te worden gehouden met fluctuerende grondwaterpeilen. Het bebouwde gebied van Weezenlanden-Noord valt in peilgebied 480 Sallandse Weteringen/Zandwetering en heeft een zomer- en winterpeil van 0,2 m – NAP. Het Almelose Kanaal en de Stadsgrachten vallen in peilgebied 948 Zwarte Water/ Soestwetering-benedenloop en hebben een zomerpeil van 0,4 m – NAP en een winterpeil van 0,2 – NAP. Dit zijn theoretische streefpeilen. In praktijk volgt het grondwater het peil van de Weteringen. Kelders, verdiept parkeren, souterrains dienen waterdicht te worden gebouwd tot ..NAP+ (vloerpeil of maaiveld).
- Wens: Waterneutraal bouwen (met behoud van de bergingscapaciteit).
- Vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. worden waterdicht utgevoerd tot een peil van minimaal 2,60NAP+.

Hittestress

- Bestaande situatie is minimaal uitgangspunt (hittestresskaart).
- Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen: een groen maaiveld met weinig verharding en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor veel schaduw en verkoeling; gebouwen hebben een thermisch goed isolerende gevels en zonwering. Nieuwe gebouwen ook voor schaduw gebruiken.
- Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval).(we gaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050.

Waterveiligheid

Kans: Parkeervoorziening draagt mogelijk bij aan kadeversterking.

- De dijk langs het Almelose kanaal is een (secundaire) waterkering (huidige ligging is op +2.00 NAP). Door klimaatverandering worden de maatgevende waterstanden in de toekomst hoger. Daarom dient er ruimte te zijn om een hogere waterkerende lijn te kunnen realiseren. In het plan dient een waterkerende lijn (constructief als kering) te kunnen worden gerealiseerd van +2,65 meter NAP. NB. dit hoeft niet per definitie de huidige kering te zijn volgens de legger. Het gaat erom dat ergens een sluitende lijn van +2,65 m wordt gerealiseerd.
- Op de waterkering (waterstaatswerk en/of beschermingszone?) is bebouwing geprojecteerd: de bebouwing wordt daarmee onderdeel van de waterkering en constructief als zodanig te worden uitgevoerd (uitgaande van toekomstige MHW).

Energie

- De locatie wordt aardgasloos (fossielvrij).
- Er wordt gestreefd dat Nul op de Meter (NOM) (minimaal energie neutraal).

Voor de locatie is door WOB, provincie Overijssel en gemeente Zwolle een verkenning uitgevoerd naar verduurzaming van de energievraag. De belangrijkste punten uit deze verkenning:

- Er wordt optimaal op de zon verkaveld/ontworpen (houdt rekening met schaduwwerking op PV(T)-systemen).
- Parkeerplaatsen voorbereid op Smart Grid voor elektrisch laden/buffering
- De dakconstructie is sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen.
- De gebouwen worden compact gebouwd met een goede thermische schil
- Het streven is meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).
- Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Argument 1 uit de Beslisnota conflicteert met de invulling in de Concept-Visie van argument 2 en 3. Graag zouden we de gemeente willen vragen dit toe te lichten	Het gebied centrum-oost en de locatie maken deel uit van de schil rondom de binnenstad. Ter hoogte van de ontwikkelen locatie komen een aantal gebieden/wijkdelen bij elkaar. Te samen vormen deze delen het gebied centrum-oost. De ontwikkelen locatie zelf vormt daarmee een verbindende schakel. Daarnaast vormt de Schuurmansstraat nu al een belangrijke stedelijke verbinding voor langzaam verkeer. Een dergelijke stadsentree vraagt ruimtelijk gezien om een stedelijke invulling. De argumenten onder 2 (een gemengd fors woningbouwprogramma) en onder 3 (een stedelijke parkeeroplossing vnl. voor eigen gebruik) versterken ruimtelijk gezien dit beeld.
2.	Daarnaast zouden wij graag de gemeente willen vragen wat de argumentatie is van de bouw van nog meer winkelpanden boven een parkeergarage aan de rand van het centrum, terwijl een groot deel van de vergelijkbare winkelpanden op A-locaties leegstaat.	Er wordt in de definitieve reactie belanghebbenden Groot Weezenland herhaaldelijk vragen gesteld over winkelpanden. In de visie wordt bedoeld dat in het gebied niet alleen woningen worden gerealiseerd maar dat met namen in de plinten langs de Schuurmanstraat ook andere functies gerealiseerd kunnen worden. De hoofdfunctie blijft hier wonen. De overige kleinschalige functies in de plint zijn met name gerelateerd aan de functie van de Rechtbank en de functies die in het provinciehuis zijn gehuisvest. Wat die functies in de plint precies worden is nu nog niet bekend. Voorkeur gaat uit naar flexibele werkplekken, ruimte voor overleg, gecombineerd met horeca. Er kan eventueel ook een vorm van detailhandel gesitueerd worden. Maar de formulering van winkelpanden in de vraagstelling geeft de indruk dat de intentie van de visie is dat er een aantal winkels op een rij gesitueerd wordt. Dit is niet wat er in de concept-visie bedoeld wordt. De concept-visie is niet erg concreet. Dit past bij de planfase waarin het project op dit moment bevindt. Hierna worden nog stedenbouwkundig programma van eisen en een stedenbouwkundig plan gemaakt. En moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Naar mate het planproces vordert zal de planvorming concreter worden.
3.	De gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat het zeer hoge aantal voorgenomen woningen verenigbaar is met een aantrekkelijke stadsentree van Centrum-Oost, met hoge kwaliteit van wonen, autoluwte en een groen maaiveld met grote bestaande en nieuwe bomen. Wij zouden de gemeente willen vragen dit toe te lichten.	De concept-visie is niet het instrument om aannemelijk te maken of het maken van een aantrekkelijke entree gecombineerd met een intensiever woonprogramma haalbaar is. In de concept-visie wordt de ambitie beschreven. In het stedenbouwkundig plan moet zichtbaar gemaakt worden op welke wijze deze ambitie vorm wordt gegeven. Op dat moment is het om te beoordelen of de gestelde ambities waargemaakt kunnen worden.

4.	Graag zouden we vernemen hoe dergelijke hoogbouw in de vorm van een woon/winkelcentrum een aantrekkelijke entree van de binnenstad kan vormen	In de vraagstelling wordt woon/winkelcentrum genoemd. Dit is niet wat er in de concept-visie wordt bedoeld. Ook hier is de vraag te vroeg. In het stedenbouwkundig plan wordt zichtbaar gemaakt hoe de openbare ruimte wordt aangepast om de aantrekkelijkheid van het aantreegebied te vergroten. Ook wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze een intensiever (woon)programma op deze locatie wordt voorgesteld. De kwaliteit van de openbare ruimte langs de Schuurmanstraat, Almelose kanaal maar zeker ook door het plangebied heen vormt de drager voor een aantrekkelijk woongebied. Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht hoe met behoud van deze kwaliteit toch een intensiever programma kan worden gerealiseerd. De concept-visie geeft ruimte om op een aantal specifieke plekken accent te realiseren. Deze accenten kunnen worden bekrachtigd met een afwijkende bebouwingshoogte. De hoogtes zijn afgeleid van de bebouwingshoogte van nabij gelegen panden. Alleen het stedenbouwkundig accent aan het Almelose kanaal is afwijkend. Hier wordt verwacht dat het accent in architectuur en bebouwingshoogte in ruimtelijke zin bijdraagt aan de leesbaarheid van de stad. Het accentueert de kruising tussen het Almelose kanaal en de binnenring. En draagt bij aan de markering van het oostelijke entreegebied van de historische binnenstad. De exacte hoogte van het stedenbouwkundig accent is enigszins afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling van het Weezenlanden-Noord terrein. De verschijningsvorm van het accent dient zich in hoogte voldoende te onderscheiden om in ruimtelijke zin als accent te worden bestempeld. De inschatting is dat dit ca 40 meter hoog kan zijn.
5.	Wat is de voorgenomen maximale hoogte van de woontorens?	De maximale hoogte van de hoogste woontorens is 40 meter.
6.	Graag zouden wij de gemeente willen vragen hoe de doelstelling van een autoluw centrum behaald kan worden, met het aantrekken van 600-700 auto's.	Om het doel van een autoluwe binnenstad te halen is het van belang dat er voldoende parkeercapaciteit aan de randen is gesitueerd, ontsloten aan de binnenring. Deze gewenste voorziening is echter voor een zeer beperkte mate voor het opvangen van parkeerdruk vanuit de binnenstad. De voorziening zal met name in de parkeerbehoefte van bewoners van Weezenlanden -Noord en in het huidige bezoekersparkeren op maaiveld voorzien. De Schuurmanstraat, Buserstraat en langs

		de singel kan met deze voorziening autoluw worden gemaakt
7.	Waarom is de parkeerplaats van het Provinciehuis voor de drukke winkelmomenten niet genoemd in de Concept-Visie? En is deze wel meegerekend in de plannen? Hoe wordt gedacht over een tweede extra grote parkeergarage bij A28-afslag 19, Zwolle-Centrum en is dat niet logischer?	Het medegebruik van het parkeerterrein bij het provinciehuis is een mooi voorbeeld van dubbelgebruik. Zo proberen we in Zwolle bestaande infrastructuur zo optimaal mogelijk te benutten. in het voorbeeld van het parkeerterrein bij het provinciehuis: kantoorpersoneel & bezoek op doordeweekse dagen, winkelend publiek in het weekend. Naarmate de stad verder groeit en verdicht wordt het steeds meer wenselijk/ noodzakelijk om dit te doen. De komende tijd wordt gestudeerd op een nieuwe parkeerbalans voor het centrum stedelijk gebied (binnenstad+schil+spoorzone). Aan de precieze vragen voor dat onderzoek wordt nu gewerkt. In dat kader past de vraag of er extra parkeervoorzieningen voor het centrum nodig zijn, en waar die het beste kunnen komen.
8.	Is rekening gehouden met de sterke afname van parkeerdruk vanuit het Provinciehuis rond 2021? En waarom is dit niet genoemd in de Concept-Visie?	Met het nieuwe werken worden huidige kantoorgebouwen intensiever gebruikt. Dit geldt zeker ook voor het provinciehuis. Een deel van het gebouw wordt inmiddels verhuurd aan partijen. De parkeerdruk ten gevolge van de functies in het provinciehuis neemt tot nu toe alleen maar toe. Om de gewenste parkeerbalans voor de komende jaren voor het gebied te kunnen bepalen zonder onder meer overleg worden gevoerd met de provincie.
9.	Ook willen we de gemeente vragen hoe ervoor gezorgd wordt dat de centrumring dit verkeer kan verwerken zonder files en verslechtering van woonkwaliteit in de aanliggende/omliggende woonwijken.	De parkeervoorziening die in de visie wordt voorzien is voor een belangrijk deel de compensatie voor parkeerplaatsen die er nu al zijn, of voor auto's die nu ook al ergens in de binnenstad of in de schilwijken parkeren. Denk o.a. aan: - Compensatie van de huidige parkeerplaatsen tussen de bestaande flats in het Schuurmankwartier - Compensatie van parkeerplaatsen die nu langs de straten in en om het gebied liggen (Buserstraat, Wiegerlinckstraat, Schuurmanstraat, Groot Weezenland) - De ambitie om in de parkeervoorziening ook bezoek van bijv. het provinciehuis te laten parkeren. De hoeveelheid extra verkeer door deze ontwikkeling moet nog nader worden bepaald en is met name het gevolg van het vergroten van het aantal woningen in

		Weezenlanden-Noord.
10.	Tevens vragen wij van de gemeente niet alleen de op de recente voorlichtingsavond gedane mondelinge, maar ook een schriftelijke bevestiging dat de autobereikbaarheid en parkeergelegenheid direct bij de woningen van belanghebbenden, alsmede de rust van de doodlopende ontsluitingsstructuur gehandhaafd blijven, waarbij de Wiecherlinckstraat niet wordt doorgetrokken naar het Almelose Kanaal.	Bij de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de genoemde belangen van omwonenden.
11.	Hoe is rekening gehouden met afname van parkeervraag door “Mobility-as-a-service”?	Zowel de Gemeente Zwolle als WOB zien kansen in het inzetten van Mobility as a Service (MaaS), als een manier om te komen tot duurzamere vormen van mobiliteit en ook als middel om voor een bepaald woningbouwprogramma toe te kunnen met minder parkeerplaatsen. Dus beide partijen hebben de ambitie om MaaS in de plannen een plek te geven. MaaS zal in de planontwikkeling nog verder moeten worden uitgewerkt.
12.	Hoe kan gezien bovenstaande ontwikkelingen de parkeergarage businesscase sluitend zijn?	Parallel aan het maken van het stedenbouwkundig plan zal ook gerekend worden aan de haalbaarheid van de parkeergarage (zowel de investering als de exploitatie).
13.	Graag willen we de gemeente vragen waarom de nieuwe eigenaren van 72 koopwoningen en huurders van de ruim 200 woningen op het terrein van het voormalige Weezenlanden Ziekenhuis niet zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst of op een andere wijze zijn geïnformeerd over de grootschalige bouwplannen vlak bij hun nieuwe woning.	De WOB en de gemeente hebben gemeend de huidige huurders van de te slopen woningen en de *direct* omwonenden uit te nodigen. Zij worden als direct belanghebbenden gezien.
14.	Kan de gemeente aangeven waarom een dusdanig korte reactietermijn was gepland met betrekking tot de Concept-Visie? Hierop aansluitend willen wij de gemeente vragen om een redelijke reactietermijn in acht te nemen bij verdere voorgenomen besluiten.	De inzet was om vòòr de gemeenteraadsverkiezingen het toenmalige college de visie te laten vaststellen. Toen bleek dat deze reactietermijn te kort was, is hier van afgezien. Wij zijn met u van mening dat redelijke reactietermijnen in acht moeten worden genomen.

bericht

Zwolle

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 conceptraadsvoorstel 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 mogelijk 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 Philosofenallee. 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.

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 *Mobility-as-a-service*, 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 belangrijkrijke 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 inkijk 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 Groot Wezenland 30-41 valt in "zone 2" i.v.m. "het zicht vanuit de binnenstad", dus zichtbaar boven de woningen uittorenende 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 verkeersdrukte 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
In de visie Centrum-Oost wordt veelvuldig van een "opgave" gesproken, waar dit naar inzicht van omwonenden een "gemeentelijke ambitie" betreft, dus een keuze.	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.
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).	Deze randvoorwaarde komt overeen met wat is opgenomen in de visie.
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)	Deze opmerking sluit niet aan bij het huidige plangebied en de visie. Momenteel staan er appartementen gebouwen die ca 7 lagen hoog zijn.
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.	In de uitwerking is de uitdaging om de ambities en de groei van de stad te verbinden.
Ook bewoners van andere min of meer aanliggende buurten (Plan De Wezenlanden, Philosofenallee, enz.) zijn belanghebbend, het verdient aanbeveling dat zij betrokken raken.	Naast de stakeholders worden ook momenten georganiseerd om de omgeving te informeren zodat ook deze reactie kunnen worden meegenomen in het proces.
Indien er ten gevolge van het plan waardevermindering dreigt aan bestaande woningen, zullen omwonenden niet schromen om planschade te claimen bij de gemeente.	In kader van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid om planschade in te dienen.

bericht

Zwolle

Verslag

Datum	27 februari 2018
Vergadering	Verslag bespreken visie Weezenlanden Noord met Zwolle Groenstad
Zaal	Kamer 11
Aanwezig	John van de Molegraaf, Zwolle Groenstad Erik van der Linden, Woningbouwvereniging Openbaar Belang Gerko Grobbe, gemeente Zwolle Oebele Jansma, gemeente Zwolle Enita Bouwhuis, gemeente Zwolle
Afwezig	
Voorzitter	Oebele Jansma
Notulist	Enita Bouwhuis

Zwolle Groenstad is uitgenodigd om van gedachten te wisselen over de visie Weezenland Noord.

Besproken wordt:

- Oebele geeft een toelichting op de visie.
- Voor dit gebied wordt een groen leefmilieu (groenere openbare ruimte) nagestreefd. Verdichting vraagt namelijk om een versterking van de bestaande groenstructuur. Het wordt een groene verbindingsroute naar de stad met start bij Park de Wezenlanden.
- Zwolle Groenstad vraagt aandacht voor de mobiliteitshub/factor (overstap auto/fiets/e-bike en oplaadmogelijkheden voor allen). Een goede luchtkwaliteit is van groot belang voor nu en de toekomst. Erik geeft aan dat over mobiliteit wordt nagedacht.
- De wens van Openbaar Belang is nul op de meter, alleen is dit voor hoogbouw op dit moment nog moeilijk te realiseren. Energieneutraal bouwen is het uitgangspunt.
- Erik geeft aan dat een onderzoek onder de bewoners aangeeft dat er geen voorkeur is voor behoud van een bepaalde boom. De aanwezigheid van groen (welbevinden)vindt men belangrijker.
- Openbaar Belang kent veel groene (gestapelde) ambities, echter het geheel moet betaalbaar blijven. Onderhoud kost ook geld.
- Een gebouwde (flexibele) parkeervoorziening maakt meer groen mogelijk.
- Met betrekking tot het Stedenbouwkundig Plan: de effecten van hittestress zijn meetbaar.
- Oebele geeft het advies dat Zwolle Groenstad aansluit bij de stadsgesprekken over de Omgevingsvisie. Zo kunnen zij hun visie hier goed kenbaar maken.
- De gemeente investeert in groen in de omgeving. Dit wordt in onder andere bepaald in de investeringsagenda binnenstad (2025). De lange termijn is belangrijk.
- John geeft aan dat je van de bomen aan de Luttenbergstraat eigenlijk moet afblijven. Gezonde bomen kunnen goed worden verplant en worden hergeplant in andere delen van de stad.
- Bomen ondervinden veel schade bij bouwwerkzaamheden. Er vindt over het algemeen geen boombescherming plaats. Dit kan veel beter.

- In het stedenbouwkundig plan en groenplan is kwalitatief en kwantitatief aandacht voor veel groen. Bomen dienen een integraal onderdeel te zijn van het plan. Ook in het kader van hun bijdrage aan CO2 en fijnstofreductie. Het advies van John is om visie te durven hebben dat het groener kan. Bij voorkeur op stedelijk niveau.
- In het groenplan kan ook worden bekeken of gezonde bomen verplant kunnen worden of elders in de stad kunnen worden ondergebracht.
- Afgesproken wordt als het conceptstedenbouwkundig plan gereed is ontvangt John een uitnodiging om hierover over van gedachten te wisselen.

Zwolle

Verslag

Datum 2 maart 2018

Vergadering Verslag visie Weezenlanden Noord met Milieuraad Zwolle 10.00-11.00 uur

Zaal Zaal 3

Aanwezig Siebe Pool, werkgroep Milieuzorg van Milieuraad Zwolle
Hans IJzerman, werkgroep Milieuzorg van Milieuraad Zwolle
Jan van Dijk, Natuurplatform van Milieuraad Zwolle
Erik van der Linden, Woningbouwvereniging Openbaar Belang
Han Goodijk, gemeente Zwolle
Oebele Jansma, gemeente Zwolle
Enita Bouwhuis, gemeente Zwolle

Afwezig

Voorzitter Oebele Jansma

Notulist Enita Bouwhuis

De Milieuraad is een adviesorgaan voor ontwikkelingen in de stad en is onderverdeeld in verschillende (werk)groepen zoals energie, afval en vervoer.

Er volgt een toelichting op het plan:

- Het gebied betreft een gebied met veel kijkgroen.
- Groenstructuren verknopen hier (dwarsverbanden)
- Het Almeloskanaal is de structuurdrager.
- Weezenlanden Noord is een belangrijke stadstree, door de verbinding met park, zichtlijnen en openbare route door het gebied
- Het te bouwen aantal woningen in relatie met de groene structuur wordt uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Er komen ook andere functies/faciliteiten aan de Schuurmansstraat.
- Functies Almeloskanaal voor dit plangebied:
    - Beter in de routing op te nemen.
    - Beter op te zoeken/te vinden voor inwoners van Zwolle
    - Verbinding met Park de Wezenlanden
    - Versterken van de waterveiligheid en infiltratie
    - Door het ervaren van groen worden de ecologische verbindingen versterkt.
- Jan ziet het als een gouden kans om het groen in te vullen. Ecogroen zet het gebied op de kaart. (na ontwerp woningen ideeën voor groen in te brengen)
- Erik: De ambities voor de woningen is nul op de meter (voor hoogbouw lastig realiseerbaar) en gasloos. Het wordt een duurzame wijk, energieneutraal. In verband met de grote van het project, nu al in overleg met betrekking tot de afvalafvoer. Er is aandacht voor veel aspecten.
- Aandacht voor parkeren is een belangrijke taak.
- Siebe: let bij energieneutrale woningen op de oriëntatie ten opzichte van de zon. En wellicht is voor de gevels met goede bezonning, toepassing van verticale

zonnepanelen iets voor de opwekking van elektriciteit ?

- Klimaatrobuustheid ook stedenbouwkundig van belang.
- Met betrekking tot de infiltratie dient er veel worden geïnvesteerd. Het waterschap is ook betrokken. Waterkelders wordt genoemd als idee.
- Ondergronds parkeren in relatie tot groen heeft bestuurlijk draagvlak. Uitwisselbaarheid is het uitgangspunt om zo te kunnen reageren op toekomstige veranderingen.
- Mobiliteit heeft aandacht in de mobiliteitsagenda (schaalsprong, over de gracht heen, bezoekers, elektrisch rijden, zelfrijdende auto's, stimuleren autogebruik te verminderen).
- Hittestress vraagt de aandacht, dit dient het zelfde niveau te behouden of lager te zijn.
- Het exact aantal te bouwen woningen wordt nog onderzocht en de ambities dan afgewogen. Het geheel moet betaalbaar blijven voor WOB.
- Han geeft aan dat ervaringen met waterdoorlatende bestrating niet goed zijn. Het is kwetsbaar, omdat het kan dichtslibben. Waterpasserende bestrating biedt betere mogelijkheden. Het geopperde wadi-idee van Jan is een onderzoek waard. Een uitvlucht als het misgaat heb je nodig en het dient een betaalbaar compromismiddel te zijn.
- Reactie van de Milieuraad over het plan:
    - Lof voor het hele plan; het is duurzaam en ecologisch
    - Heb aandacht voor collectief warmtenet op niveaulocatie
    - Je kunt gebruik maken van afkoeling; ventilatielucht
- Afgesproken wordt:
    - Jan stuurt een stuk over natuurinclusief bouwen (nieuwe wet 2 januari ingegaan) Zie bijlage
    - De Milieuraad wordt meegenomen in de ontwikkelingen rondom het stedenbouwkundig plan.

Bijdrage Jan van Dijk

NATUUR

Natuurinclusief bouwen

De nieuwe bebouwing biedt grote kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad. In de bebouwing worden voorzieningen gerealiseerd voor onder andere gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en vleermuizen.

Ook met de inrichting van het groen in de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het versterken van de fauna in dit nieuwe stadsdeel. Er komen veel bloeiende en vruchtdragende planten en bomen voor vogels en insecten. Ook wordt rekening gehouden met vogels die schuilmogelijkheden nodig hebben en struiken of bomen waarin ze hun nest kunnen maken. Ook wordt voldoende laagblijvend struweel gerealiseerd bijvoorbeeld voor egels.

Omdat beleven van (stads-) natuur door bewoners en passanten belangrijk is worden informatieborden geplaatst en wordt uitleg aan bewoners gegeven.

Nog ter informatie de definitie van Natuurinclusief bouwen:

Onder natuurinclusief bouwen verstaan we: oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.

bericht

Zwolle

Verslag

Datum	2 maart 2018
Vergadering	Verslag visie Weezenlanden Noord met Vrienden van de Stadskern 9.00-10.00 uur
Zaal	Zaal 3
Aanwezig	Frank Witbraad, Vrienden van de Stadskern Erik van der Linden, Woningbouwvereniging Openbaar Belang Han Goodijk, gemeente Zwolle Oebele Jansma, gemeente Zwolle Enita Bouwhuis, gemeente Zwolle
Afwezig	
Voorzitter	Oebele Jansma
Notulist	Enita Bouwhuis

Oebele geeft een toelichting op de conceptvisie. Frank vindt het jammer dat ze zo laat worden ingeschakeld. In het beginstadium is het effectiever. Erik geeft aan dit te begrijpen, echter WOB wilde eerst de bewoners informeren. Frank kan geen toezegging doen over levering. WOB is nu in de lead voor het stedenbouwkundig plan en zal indien nodig de Vrienden van de Stadskern betrekken bij het proces.

Over de conceptvisie:

- Frank geeft aan dat in de omgevingsvisie de keuze voor de centrumontwikkeling laag is ingezet. De vraag naar stedelijk wonen neemt toe. Het is legitiem dat hierover wordt nagedacht en wordt ingezet op hogere bouwhoogtes. In theorie vraag een hogere drempelwaarde, een schaalsprong, om meer voorzieningen. Dit mist hij in de omgevingsvisie.
- Frank vraag zich af of er is nagedacht over de relatie buitengebied en centrum (vanaf Wythem naar de Wipstrik, via Park de Wezenlanden naar het centrum)
- De stedelijke verkeersontsluiting (via de centrumring) loopt vast. Het laadvermogen is bereikt.
- Han geeft een toelichting op de visie. Hij noemt o.a.
    - Toevoeging 3000 woningen aan het centrum
    - Loop grote AA
    - Betere ontsluiting Park de Wezenlanden. Deze wordt meer onderdeel van het centrum. De Schuurmansstraat mist de verbinding/aansluiting nu.
    - Singelstructuur en routes
    - Almeloskanaal is de ecologische verbinding
- Frank geeft aan dat alle plekken aan de randen van het centrum zijn opgepakt als zelfstandige projecten. Je kunt het nu op schaalniveau aanpakken.
- Frank: De omgevingsvisie is de katalysator voor dit gebied. Het biedt kansen doordat

je op een andere manier naar de stad kijkt. De hogere hoogtes zijn ook beter uit te leggen. Daarnaast merk je verschuiving in de politiek. De tijd is er nu rijp voor.

- In de schil komen woon- en werkmilieus bij elkaar. De provincie en de rechtbank worden er ook bij betrokken.
- Weezenlanden Noord/Centrum Oost is de 3e stadsentree. De te realiseren parkeeroplossing is bij voorkeur uitwisselbaar. Frank vraagt zich af of het laadvermogen voor deze locatie al is bereikt.
- De meerjarige mobiliteitsagenda die wordt opgesteld, vormt de visie voor de parkeervoorzieningen in de stad. Parkeren wordt aan de openbare ruimte onttrokken en vraagt om maatwerk.
- In de ruimtelijke (structuur) verkenning van het gebied worden (haakse) lijnen doorgezet in het gebied. De groene omgeving is van sterke kwaliteit met zichtlijnen en het gebied wordt betrokken bij de openbare ruimte.
- In dit gebied komen niet alleen woonfuncties, ook andere faciliteiten worden toegevoegd. Uitgangspunt is dat in de plint geleefd wordt.
- Er wordt gediscussieerd over het stimuleren van koppeling stad met de regio/ richting groen/landelijk. Als voorbeeld wordt het Zwarte Water genoemd. Dit verankert de stad met alle richtingen.
- Met betrekking tot hoogtes geeft Frank aan vorm een ensemble met omliggende gebouwen, accentueer bijzondere (hoogte) plekken. In omliggende wijken ontbreekt samenhang, is er geen verbindende factor. Dit geeft de architect de ruimte om hier iets mee te doen. Hoogte echter niet pontificaal aan de weg, maar in de 2e lijn.
- De drempelwaarde/schaalsprong is goed voor de discussie over hoogbouw en de samenhang met het gebied.
- Dit gebied vraagt om een gevarieerd woonmilieu. Als je de omgevingsvisie letterlijk toepast mis je deze kans.
- De gemeente is in de lead voor de visie, WOB voor het stedenbouwkundig plan.
- Af te hechten door het college op 13 maart.
- Afgesproken wordt:
    - Frank levert een stuk tekst aan voor dinsdag
    - Vrienden van de Stadskern wordt betrokken bij het ontwerp (onder embargo is geen probleem)

Nieuwsbrief

11 juli 2017

Openbaar Belang

samen prettig wonen

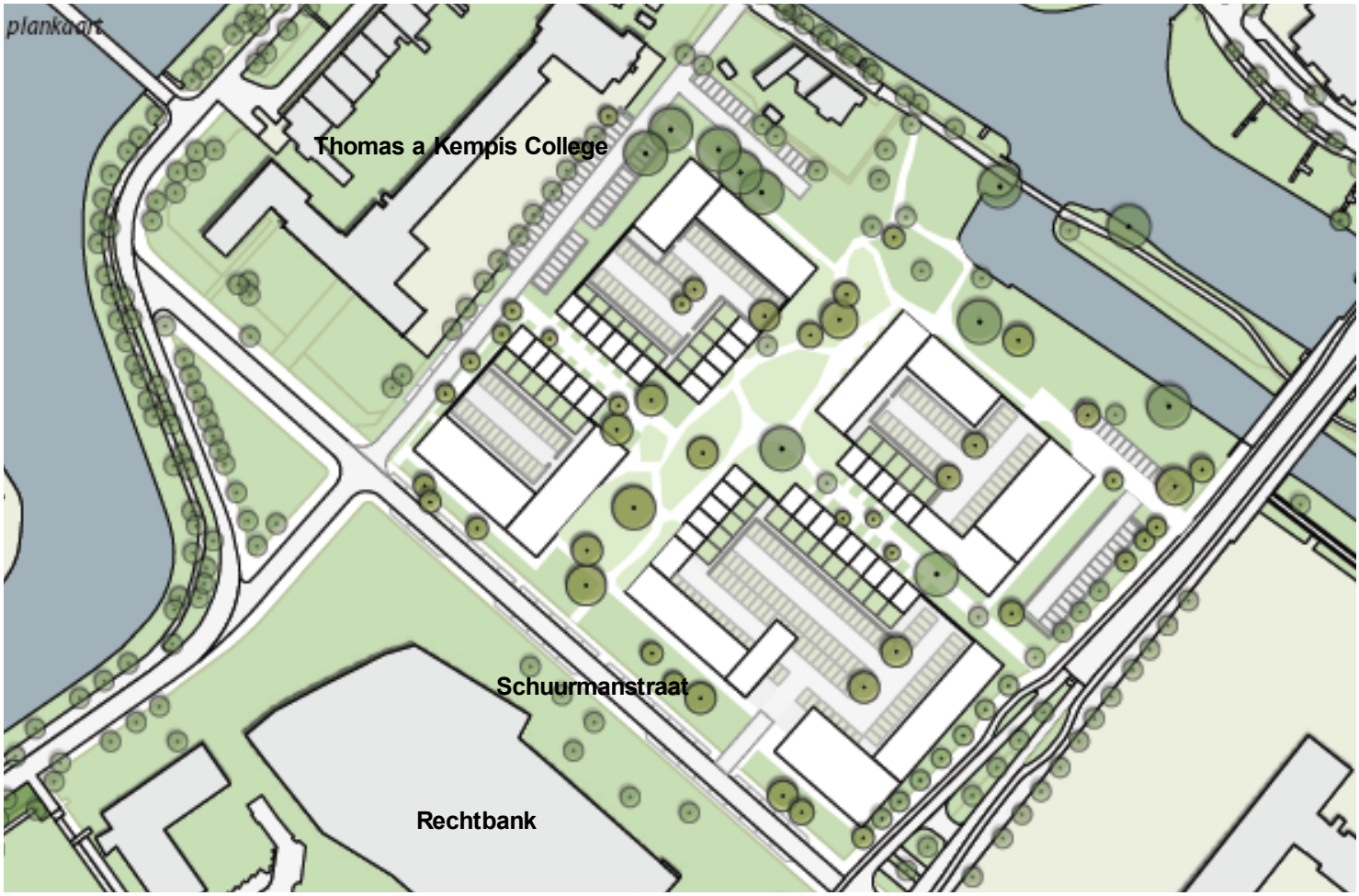
Weezenlanden-Noord

(Schuurmanstraat / Wiecherlinckstraat)

Stedenbouwkundig plan steeds concreter
Donderdagmiddag 6 juli waren we weer bij u in de wijk aanwezig. Dit keer om het stedenbouwkundige plan te laten zien. Het is een voorlopig plan, maar de meest essentiële punten worden wel duidelijk. Het groen krijgt ook weer een belangrijke plek in de nieuwbouw en het Almelose Kanaal wordt beter betrokken. We hebben donderdag veel positieve geluiden gehoord.

Natuurlijk was er ook een aantal kritische opmerkingen, bijvoorbeeld over parkeren en inkijk. Deze nemen we mee bij de verdere uitwerking van het plan.

Alle gesprekken met bewoners, de uitkomsten van de twee werkgroepen en projectdagen met externe partijen waren de input voor dit plan.



Werkgroep 'Gebouwen'
Uit de werkgroep 'Gebouwen' zijn onder meer de volgende aandachtspunten gekomen:
- Speelse architectuur/mix van verschillende gebouwen/grote en kleine woningen
- Lichte kleuren, zonnige gebouwen met grote ramen
- Zonnepanelen (en groen) op de daken en kleine windturbines
- Portiek voor contact met je buren
- In fietsenstalling ook ruimte voor scootmobielen

Werkgroep 'Openbare ruimte'
Uit de werkgroep 'Openbare ruimte' zijn onder meer de volgende aandachtspunten gekomen:
- Groen Almelose Kanaal multifunctioneel, met spel en speelaanleidingen
- Flexibel in de tijd in te richten
- Multifunctioneel groen: zowel speels als ontworpen ingericht
- Geen hangplekken
- Mogelijkheidvoor bewoners om zelf de ruimte in te vullen
- Water als beleving, bomen
- Flexibele ruimte: bijv. koffietentje, tijdelijk kroeg of ontmoetingsplek

Structuur
Het plan laat een nieuwe structuur voor de wijk zien: vier bouwblokken, samengesteld door verschillende gebouwen met diverse gebouw-hoogtes, die samen één buurt vormen. De bouwblokken zijn omzoomd door groen. In de hoven van de bouwblokken wordt geparkeerd door de bewoners van de aangrenzende woningen.
Er loopt een groene assenkruis door de buurt, tussen de 4 bouwblokken door. Van de Thomas à Kempis school naar het Provincie-huis. Maar ook van de Rechtbank naar het Almelose Kanaal. Het is de bedoeling dat de buurt autoluw wordt. De hulpdiensten moeten wel te allen tijde bij iedere woning kunnen komen. De paden in het groen zijn vooral bedoeld voor fietsers en wandelaars.
Deze structuur is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Er wordt ook nog in samenwerking met de gemeente gestudeerd op een mogelijke parkeervoorziening in de buurt.

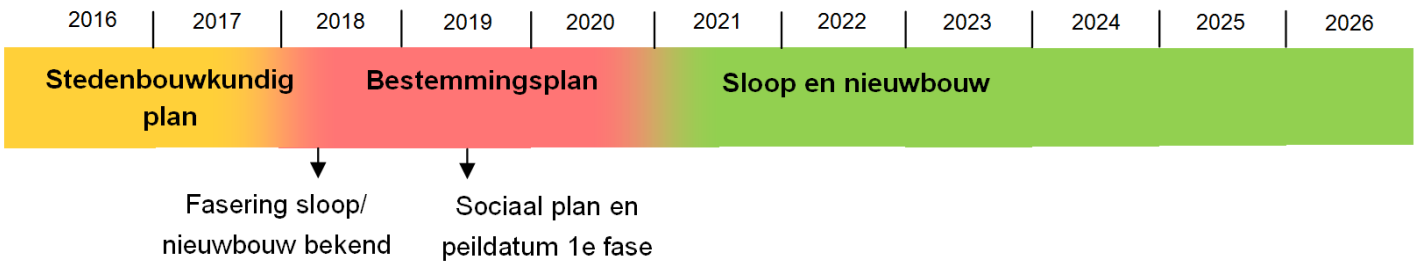
Wonen
In het plan zijn verschillende soorten woningen getekend. Appartementencomplexen van zo'n 6 à 8 lagen, maar ook complexen van 3 lagen hoog. De plattegronden zijn nog niet uitgewerkt, maar door verschillende typen en groottes te bouwen, proberen we verschillende doelgroepen in de wijk te krijgen. Daarbij kunt u denken aan kleine appartementen voor starters, Ook zijn er grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in de plannen verwerkt.

Fasering
Tijdens het tweede bakfietsmoment zijn er vragen gesteld over de fasering, de peildatum en wanneer er verhuisd moet worden. Dat weten we op dit moment nog niet. Zoals ook in het schema hieronder weergegeven, willen we dit in het voorjaar van 2018 bekend hebben. We begrijpen heel goed dat deze onduidelijkheid voor veel onrust kan zorgen. Dat vinden we erg vervelend. De fasering en planning zijn een enorme puzzel die we goed en doordacht moeten maken.

Het vervolg
Urhahn, het stedenbouwkundig bureau, gaat de komende weken dit plan verder uitwerken. Er zijn nog veel punten die de nodige aandacht verdienen, zoals zon en schaduw, het parkeren, autoluw maken en de klimaatbestendigheid van de wijk. Zodra er nieuws te melden is, komen we weer met de bakfiets bij u in de wijk.

Vragen?
Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Openbaar Belang via (038) 45 67 222 of via info@openbaarbelang.nl. Ook kunt u altijd contact opnemen met de woonconsulenten voor vragen.

Verder kunt u ook contact zoeken met de Bewonerscommissie 008 via bewonerscommissie008@gmail.com of met de Centrale Huurdersraad via info@centralehuurdersraad.nl.



Nieuwsbrief

6 december 2017

Openbaar Belang
samen prettig wonen

Weezenlanden-Noord
(Schuurmanstraat / Wiecherlinckstraat)

Zwolle

Waar staan we?
In juli hebben wij tijdens een bakfietsmoment het eerste stedenbouwkundig plan met ruimte voor minimaal 230 sociale huurwoningen in Weezenlanden-Noord aan u laten zien. De opmerkingen gemaakt door de bewoners hebben we meegegeven aan Urhahn, het stedenbouwkundig bureau. En zij zijn verder gegaan met dit voorlopige ontwerp.

Wat gebeurde er bij de gemeente?
In juli 2017 heeft de gemeente een concept omgevingsvisie 'mijn Zwolle van morgen 2030' gepresenteerd (te vinden op www.zwolle.nl/omgevingsvisie). Hieronder staan een aantal citaten uit deze omgevingsvisie:

'De toenemende intensivering van het gebruik van de binnenstad maakt het noodzakelijk dat de schil rondom de historische binnenstad verder verstedelijkt en daarmee qua sfeer en beleving beter aansluit op de historische binnenstad.'

'Zwolle mag tot 2027 circa 6.000 woningen bouwen, waarvan 3.000 woningen binnenstedelijk.'

'Zwolle is in 2030 een levendige stad. Binnenstad, de ring daar omheen en de spoorstad is het nieuwe centrum van de stad. Daar wordt gewoond, gewerkt en ontmoeten we elkaar. Het behoud van de oude, historische binnenstad en de innovatieve omgeving vormen samen de binnenstad. Er is een grote diversiteit aan bewoners, gebruikers en activiteiten. Panden worden multifunctioneel gebruikt: er wordt gewinkeld, gewerkt, ontmoet en gewoond. We zorgen voor optimale benutting van ruimtes; het groene karakter blijft. We behouden de sociale kracht van Zwolle: voor elkaar, met elkaar.'

Stedelijker, leefbaarheid en woonkwaliteit
Openbaar Belang werkt aan toekomstbestendige en gemengde wijken. Weezenlanden-Noord is een belangrijke plek aan de oostkant van het centrum. De concept (omgevings)visie van de gemeente heeft invloed op onze plannen. De gemeente Zwolle werkt momenteel deze visie verder uit voor de oostkant van de stad. Deze moet begin volgend jaar zijn afgerond. Er wordt dus nu onderzocht hoeveel stedelijker Weezenlanden-Noord kan worden. Daarbij is het voor onze bewoners en ons wel heel belangrijk dat er veel aandacht is voor leefbaarheid en woonkwaliteit. En natuurlijk dat er minimaal 230 sociale huurwoningen terugkomen en dat de planning van de start van de eerste sloop in 2021 blijft.

Vernieuwde planning
In onze planning stond dat we begin 2018 bij u terug zouden komen met meer nieuws over het stedenbouwkundig plan en de mogelijke fasering. Dit gaat nu niet lukken. In **februari 2018** komt de gemeente, naar u toe om hun uitgewerkte concept visie voor de oostkant van het centrum te presenteren. Dit moment wil de gemeente ook gebruiken om met elkaar hierover in gesprek te gaan. Na dit gesprek kan Openbaar Belang met Urhahn weer verder met het stedenbouwkundig plan. Daar hoort dan ook het vaststellen van de fasering en opstellen van het sociaal plan bij.

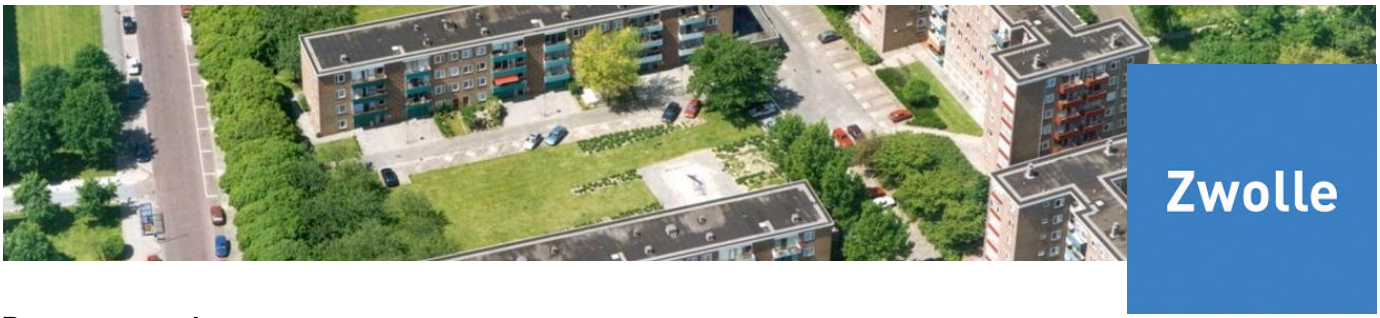
Op locatie
Donderdagmiddag 14 december zijn we van 16.00 uur tot 18.00 uur bij u in de wijk. U bent van harte welkom om langs te komen. U vindt ons voor de tweede flat aan de Schuurmanstraat (nrs. 51 t/m 97). U kunt ook bellen met Openbaar Belang via (038) 45 67 222 of mailen naar info@openbaarbelang.nl

De Bewonerscommissie 008 en de Centrale Huurdersraad zijn ook geïnformeerd over deze nieuwsbrief. Het is voor hen waarschijnlijk lastig om toelichting te geven op de inhoud van deze brief, omdat er op dit moment niet veel meer informatie is dan wat hier gemeld is. Wilt u toch contact met hen, dan kan dat door een mail te sturen naar bewonerscommissie008@gmail.com of naar info@centralehuurdersraad.nl.

Nieuwsbrief

26 februari 2018

Weezenlanden-Noord
(Schuurmanstraat / Wiecherlinckstraat)



Bewonersavond
Ruim 100 bewoners en omwonenden uit de Weezenlanden-Noord waren aanwezig bij een informatiebijeenkomst op dinsdag 20 februari in het Thomas à Kempis College. De bijeenkomst startte met de toelichting van de gemeente Zwolle op de concept visie Centrum-Oost. Openbaar Belang sloot de avond af met haar vervolgplannen.

Deze nieuwsbrief is een verkorte weergave van de bewonersavond.

Concept visie gemeente Zwolle
De gemeente heeft onderzocht:
- Hoe het centrum van Zwolle aantrekkelijker gemaakt kan worden. Onderdeel hiervan is hoe om te gaan met mobiliteit en parkeren.
- Hoe er de komende 10 jaren in en rond het centrum van Zwolle 3000 woningen gebouwd kunnen worden.
- Hoe Weezenlanden-Noord stedelijker kan worden.

Het meer stedelijk worden betekent dat er meer woningen komen naast de 230 beloofde sociale huurwoningen.
Bij de nieuwe invulling van Weezenlanden-Noord vindt er een goede afstemming plaats met wat er in de rest van de stad gaat gebeuren. Dit heeft betrekking op het parkeren en de inrichting van de Schuurmanstraat (parkeren onder de grond en geen parkeren op maaiveld) en het mogelijk verplaatsen van de busroute. Hierdoor wordt een ‘groenere verbinding’ tussen de binnenstad en Park de Wezenlanden mogelijk. Ook wordt ingezet dat de stad de kanaalzone (het Almelose Kanaal) meer kan ervaren. Dit is slechts een beperkte opsomming uit de visie. De concept-visie is te vinden op de homepage van onze site www.openbaarbelang.nl. Ook te vinden op www.zwolle.nl. (zoeken op ‘besluitenlijst college’, 13 februari 2018).

De gemeente heeft de visie aan u gepresenteerd om te horen wat u hiervan vindt. U kunt tot en met uiterlijk **vrijdag 2 maart** uw reactie op verschillende manieren achterlaten:
- Link op website van de gemeente
- Brief achterlaten in de brievenbus bij Wiecherlinckstraat 74 t/m 108

Plannen Openbaar Belang
Zowel Openbaar Belang als de gemeente willen van Weezenlanden-Noord een mooie en groene wijk maken, waar verschillende doelgroepen kunnen gaan wonen. Deze visie maakt dat mogelijk.

Planning
De definitieve planning hangt af van het stedenbouwkundig plan dat de komende maanden wordt gemaakt. Waar we nu op inzetten is dat de sloop in 2021 start bij de flat aan de Schuurmanstraat 3 t/m 49. Op deze locatie wordt een appartementengebouw gebouwd met sociale huurappartementen. Er komen daar waarschijnlijk 60 – 90 appartementen en zodoende kunnen veel bewoners uit de Weezenlanden-Noord (met een vast huurcontract) hier in één keer, dus zonder tussenverhuizing, naar toe verhuizen.

Toezeggingen
Ook in de vernieuwde plannen houden we vast aan wat we eerder hebben toegezegd:
- Recht van terugkeer
- Minimaal 230 sociale huurwoningen
- Streven naar gelijke woonlasten bij terugkeer

Een nieuw (t)huis
Er zijn verschillende mogelijkheden waar u uw nieuwe thuis kunt maken.
Woont u in de eerste flat die gesloopt wordt?
- U kunt met ophoging van de inschrijfduur in 1x naar een andere sociale huurwoning (ook van andere corporaties) buiten Weezenlanden-Noord.
- U kunt tijdelijk ergens gaan wonen in of buiten Weezenlanden-Noord en dan later terugkeren naar de nieuwbouw.

Woont u in één van de andere flats?
- U kunt in 1x verhuizen naar de eerste nieuwbouw in Weezenlanden-Noord.
- Wilt u terugkeren op een andere plek in dit gebied, dan gaan we later kijken hoe dit voor u georganiseerd kan worden.
- U kunt met ophoging van de inschrijfduur in 1x naar een andere sociale huurwoning (ook van andere corporaties) buiten Weezenlanden-Noord.

Er werd door bewoners enthousiast gereageerd op de mogelijkheid gelijk te verhuizen naar de nieuwbouw van de eerste fase. Ook leverde dat de terechte vraag op hoe dit dan kan in relatie tot sociaal plan en de daaraan gekoppelde uitverhuisvergoeding. Openbaar Belang kan hier pas echt duidelijkheid over geven wanneer de planning definitief is. Vanzelfsprekend gaan we hierover ook in overleg met de bewoners-commissie.

Passend toewijzen
De nieuwe huurwoningen moeten vanuit regelgeving ‘passend’ worden toegewezen. Dat betekent dat uw inkomen moet passen bij de huurprijs. Omdat u onder een sociaal plan komt te vallen, zijn er bij toewijzing uitzonderingen mogelijk. U kunt bijvoorbeeld met een hoger inkomen toch een woning met een lagere huur toegewezen krijgen.

Terugkeergarantie
De terugkeergarantie geldt voor alle bewoners in Weezenlanden-Noord die op het moment dat hun sociaal plan in werking treedt een contract voor onbepaalde tijd hebben voor hun woning.

Vervolgstappen
- Gemeente rondt de visie af
- Openbaar Belang stelt stedenbouwkundig plan op
- Openbaar belang werkt planning, fasering en sociaal plan verder uit

Wanneer we nieuws hebben, komen we weer bij u in de wijk langs.

Vragen?
Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Openbaar Belang via (038) 45 67 222 of via info@openbaarbelang.nl.

Op donderdag 1 maart zijn we bij u in de wijk. Tussen **11.00 en 12.00 uur** kijken we hoeveel brieven en vragen er zijn gepost. Heeft u nog vragen, dan kunt u langskomen. U vindt ons in het portiek van de **Wiecherlinckstraat 74 t/m 108**.

Verder kunt u ook contact zoeken met de Bewonerscommissie 008 via bewonerscommissie008@gmail.com of met de Centrale Huurdersraad via info@centralehuurdersraad.nl.

Geachte aanwezigen,

Dank u voor de gelegenheid het woord te nemen.

Mijn naam is Frans Super, lid van de Bewonerscommissie Weezenlanden-Noord.

Een paar korte opmerkingen namens de bewoners van dit complex.

In 2014 kwam de eerste officiële mededeling van OB over de waarschijnlijke sloop van het complex.

Aanvankelijk stuitte dat op onvrede bij de bewoners, maar gaandeweg is dat omgeslagen in enthousiasme.

Begonnen als klankbordgroep, later als bewonerscommissie, heeft OB ons namelijk meegenomen in de planvorming en veel ruimte geboden voor bewonersparticipatie en inbreng.

Er zijn bewonersavonden, nieuwsbrieven en bakfietsmomenten en zeswekelijks overleg van OB met de Bewonerscommissie.

Medio 2016 heeft OB definitief besloten tot sloop en dat besluit ter advisering aan ons voorgelegd.

Onze adviezen zijn in de verdere uitwerking van de plannen gehonoreerd. Voor de bewoners zijn van belang:

- Voldoende sociale huurwoningen, betaalbaar beneden 1^{e} aftoppingsgrens
- Grootte van de appartementen
- Parkeermogelijkheden
- Leefklimaat
- Aandacht voor de kwetsbare bewoners
- Begeleiding bij tussentijdse verhuizing

De Bewonerscommissie rekent tot zijn taak samen met OB vorm te geven aan het Sociaal Plan, omdat wij de belangen van de bewoners behartigen.

In dat plan: de fasering, peildatum, verhuisvergoeding, terugkeergarantie, inschrijfpunten. Een deel vd bewoners wil blijven/terugkeren, anderen willen om diverse redenen een andere plek zoeken.

Iedereen verdient daar steun bij en de Bewonerscommissie vindt daarvoor gehoor bij OB.

De buurt Weezenlanden-Noord is aantrekkelijk, dicht bij binnenstad, met veel groen en aandacht voor milieu, incl. beschermde dieren.

De prototypes van het Stedenbouwkundig Plan hebben de bewoners nog enthousiaster gemaakt.

Toen bekend werd dat de Gemeentelijke visie nog in de plannen zou worden verweven, vroegen we ons af of de bedoelde 230 sociale huurwoningen wel konden worden gegarandeerd.

Dat blijkt inmiddels het geval.

Ook leek daarmee aanvankelijk onzeker te worden of de planning wel zou worden gehaald, m.a.w. start van de sloop in 2021.

Aangezien de bewoners al sinds 2014 op de hoogte zijn, zal elke vertraging hen ongeruster maken.

Nu echter B&W goedkeuring heeft gegeven aan het plan, hopen we dat ook de Gemeenteraad spoedig groen licht geeft.

Op 6 december houdt de Bewonerscommissie een bewonersavond. Wij hopen dan het goede nieuws te mogen brengen dat de trein in volle vaart kan gaan rijden.

Daarom vraag ik u vriendelijk en beleefd, namens alle bewoners van Weezenlanden Noord, spoedig het plan te bespreken en tot besluitvorming over te gaan, zodat de geplande termijn van sloop-nieuwbouw in 2021 kan doorgaan.

Dank u.

Geachte gemeenteraad,

Wij, de omwonenden ondersteunen de ambitie om te komen tot een groene verbindingszone tussen park en binnenstad, echter bij de omwonenden is géén draagvlak voor de manier waarop die ambitie is uitgewerkt in deze visie.

Er is géén vertrouwen dat de extreme verdichtingsambitie is te verenigen met de ambitie om een aantrekkelijke en leefbare, groene verbinding te maken tussen het Park en de historische binnenstad. Wij geloven niet dat een verhoging van het aantal woningen van 180 naar 400 of wellicht 600 op een kleine 2 hectare uitvoerbaar is zonder de leefbaarheid aanzienlijk aan te tasten. Uit de visie blijkt ook dat dit voor de plannenmakers een moeilijke opgave is. Het enorme aantal woningen blijkt alleen te realiseren door de bouw van maar liefst 4 tot 40 meter hoge flats die boven alles uit zullen toornen. Door de opstellers van de "visie" aangeduid als zogenaamde "stedelijke accenten". Planologen taal voor alles bepalende blikvangers die vanuit de wijde omtrek zichtbaar zijn en met hun schaduwen Wezenlanden Noord zullen veranderen in een donkere winderige entree van de binnenstad. Een bouwhoogte die in schril contrast staat met de naaste omgeving en historische binnenstad. Van de prachtig omschreven verbinding kan dan ook geen sprake zijn. Er is eerder sprake van een in het oog springende wig tussen het Wezenlandenpark en de binnenstad. Een binnenstad met een beschermd stadsgezicht waar straks vier lelijke littekens op dreigen te komen. Graag breng ik in herinnering dat 10 jaar geleden het ontwerp van Gunnar Daan voor een eveneens 40 meter hoog ontwerp van de rechtbank, door de Zwolse bevolking veel te hoog werd bevonden en is afgekeurd. Het huidige lagere ontwerp van de rechtbank met een hoogte van 25 meter is daar het gevolg van.

Alsof deze extreme verstedelijking niet genoeg is voorzien de opstellers van de visie ook nog een parkeergarage van maar liefst 700 parkeerplaatsen in het zelfde gebied. Een parkeergarage die behalve de auto's van de bewoners ook plaats moet bieden aan auto's van bezoekers van de binnenstad. Verdekt opgesteld, dat wel, maar auto's rijden nu eenmaal in en uit een parkeergarage. Met 700 plaatsen zijn dat heel veel voertuigen die allemaal via de binnen ring moeten worden aan- en afgevoerd. Wij voorzien een verkeersinfarct op de binnenring, die nu al dagelijks overbelast is. Terwijl veel Nederlandse steden bezoekende automobilisten meer en meer uit de binnenstad weren middels parkeerterreinen aan de afritten van de snelweg wordt in een visiedocument van de gemeente Zwolle de noodzaak uitgesproken dat automobilisten dicht bij het centrum moeten kunnen parkeren om de stad zo aantrekkelijk te houden. Daarnaast rijst de vraag of op de lange termijn zo'n parkeergarage überhaupt rendabel te maken is met het oog op "mobility as a service". Uit onderzoek blijkt dat nieuwe generaties stadsbewoners het bezit van een eigen auto steeds minder belangrijkvinden.

Geachte gemeenteraad, voor de duidelijkheid, ook wij zien de noodzaak Wezenlanden Noord te opnieuw te ontwikkelen en de huidige bewoners verdienen al jaren een betere woning. Wij zien het als een kans om van dit gebied iets prachtigs te maken. Harmonieus passend tussen het groene Wezenlanden park en de laagbouw van de binnenstad met zijn historische gracht. Maar dit gaat écht niet samen met 400 tot zelfs 600 woningen op elkaar te stapelen in 4 tot 40 meter hoge flats aangevuld met een enorme parkeergarage.

Natuurlijk zullen er tussen de flats groene stroken aangelegd worden en bomen worden geplant, maar het moge duidelijk zijn dat de flats en het verkeer alles bepalend zullen zijn voor de leefbaarheid, hoeveel bomen er ook worden geplant. Wij begrijpen dat de economische belangen van zo'n groot aantal koop- en huurwoningen op een A locatie voor een aantal belanghebbenden groot zullen zijn. Maar wij doen een dringend beroep op U als leden van de gemeente raad om wethouder op te dragen zijn huiswerk over te doen Om zijn ambitie m.b.t. verdichting en verstedelijking te temperen en terug te brengen tot een realistisch en aanvaardbaar niveau. En vervolgens zijn ambitie met betrekking tot het realiseren van een daadwerkelijk aantrekkelijke entree van de binnenstad te verhogen. Als omwonenden denken wij graag mee in het realiseren daarvan.

U wilt toch, net als wij, geen aanblik van Almere aan de historische Zwolse stadsgracht.

Informatieronde Raad

Weezenlanden Noord

15 oktober 2018

Terugblik: wat is van belang?

HISTORIE:

- **2010 Start OB nadenken toekomst cplx 008**
- 2011 Scenario onderzoek: uitkomst is grootschalig renoveren of sloop-nieuwbouw
- 2012 Herziening businesscase obv nwe wetgeving
- 2013 Sloop-nieuwbouw is meest aannemelijk scenario maar financieel nog niet haalbaar
- 2014/3 Handtekenactie onder bewoners – tegen sloop
- 2014/10 Sloop-nieuwbouw, wens is starten voor 2021
- 2015/3 Businesscase voor vervangende nieuwbouw
- 2015/4 Gemeente en OB in gezamenlijke verkenning
- **2016/7 Definitief scenario sloop-nieuwbouw: intern besluit en extern gecommuniceerd**
- 2017/2 Startnotitie door gemeente Zwolle vastgesteld
- 2017/3 Participatieproces planvorming met bewoners en direct omwonenden van start: belofte 2021
- 2017/7 Presentatie concept plan aan college B&W
- 2017/12 Visie gemeente herzien
- 2018/2 Presentatie visie aan bewoners / omwonenden
- 2018/9 Besluitvorming gemeente visie door B&W
- **Nu Besluitvorming visie raad**

TOEZEGGINGEN/ Randvoorwaarden:

- Terugkeerrecht zittende huurders
- Gelijkblijvende woonlasten zittende huurders (woonlasten = huur + energie)
- Minimaal 230 sociale huurwoningen
- Start realisatie in 2021
- Verhuismogelijkheid binnen plan (in 1e fase)
- Bewoners vooraan in communicatie
- Financiële continuïteit Openbaar Belang
  - Faseerbaarheid
  - Programma ca. 500 woningen, 3.500m2 comm, 550 pp

Onze droom voor deze plek

“Over 15 jaar lopen wij allemaal trots rond in een leefbare en gemengde buurt: Weezenlanden-Noord. We leggen uit aan onze (klein) kinderen dat we in 2018 de goede keuzes maakten. Namelijk de keuze voor een duurzame stedelijke wijk-ontwikkeling: leefbaar voor rijk en arm, klimaat adaptief en energieneutraal; dat was toen nieuw. De bewoners wonen er in een ‘magic-mix’ van leefstijlen in een groen-stedelijke setting, de teruggekeerde huurders zijn tevreden.”

plangebied

Zwolle

kader

Zwolle

Collegeakkoord

Ruimtelijk beleid, doelen en ambities

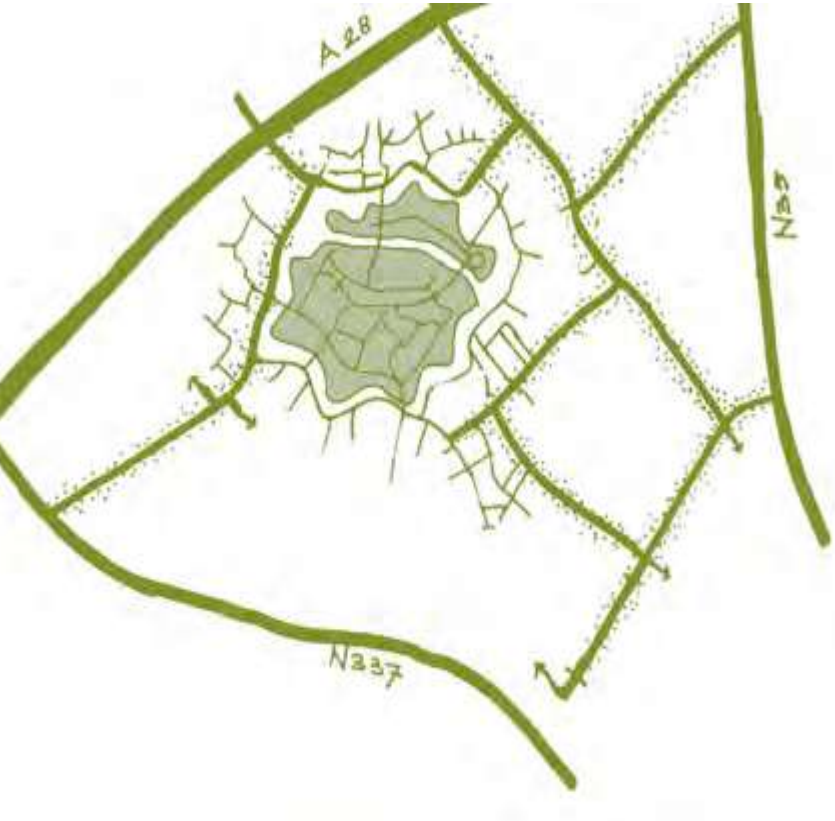
- Woonvisie “Ruimte voor Wonen”
- Structuurvisie / Omgevingsvisie
- Strategische agenda binnenstad

Parkeren

- Koersdocument parkeren
- Parkeerbalans

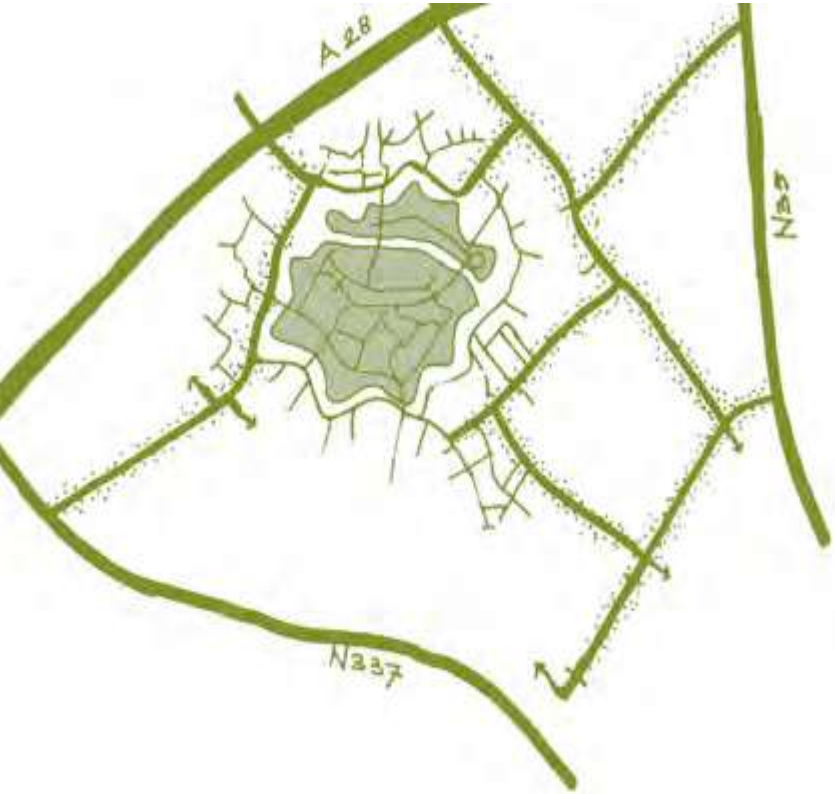
ruimtelijke structuur

Zwolle



ruimtelijke structuur

Zwolle



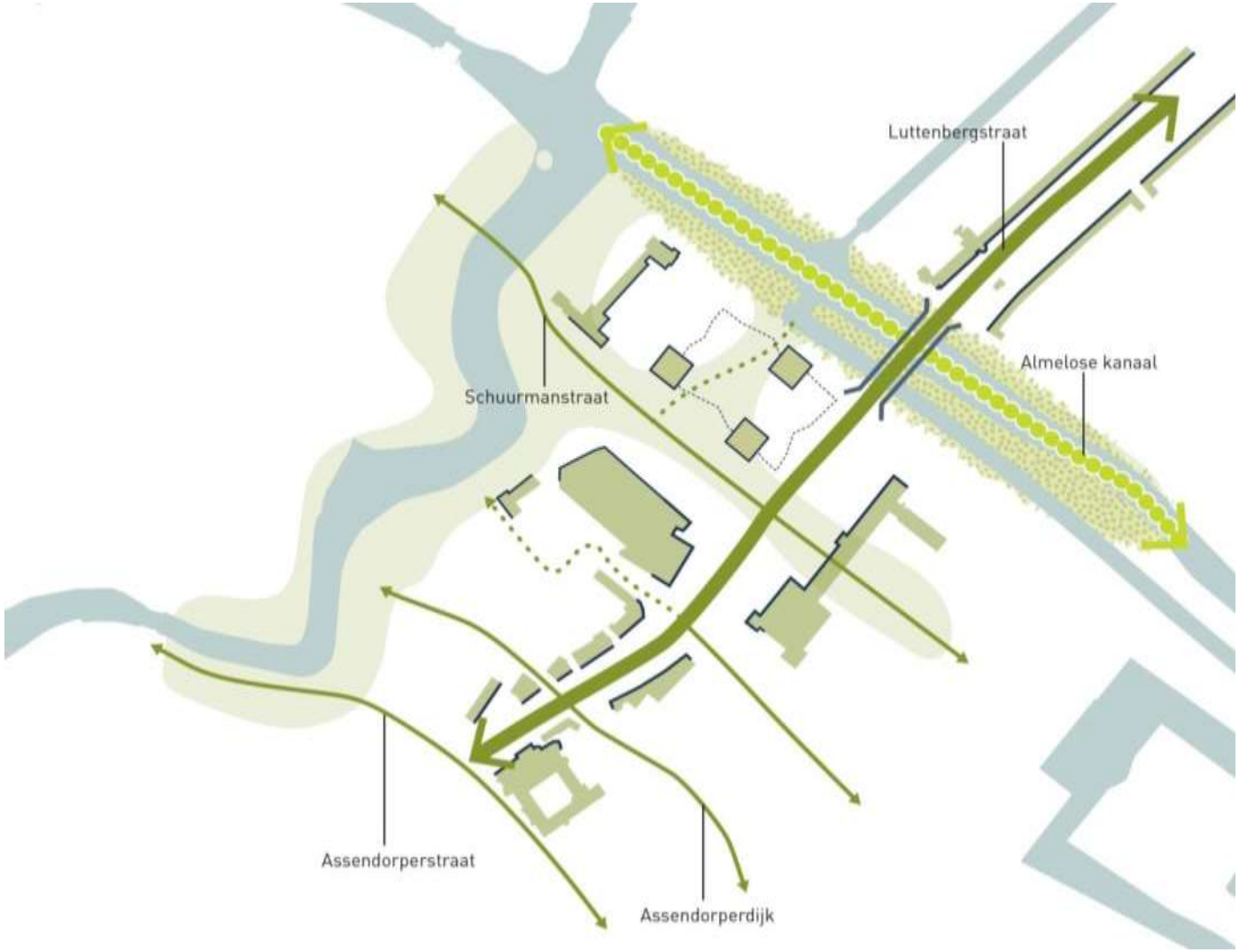
ruimtelijke structuur

Zwolle

Stedenbouwkundig plan Weezenlanden

ruimtelijke structuur

Zwolle



ruimtelijke dragers

mobiliteit

Zwolle

parkeren Zwolle Oost

mobiliteit

Zwolle

1. In het gehele centrum zal de komende jaren de parkeervraag, het parkeeraanbod overstijgen. Flexibiliteit, innovatie, maatwerk en timing/fasering zijn van belang.

2. Gezien de toenemende parkeerdruk in centrum-oost en de ligging van de locatie aan de binnenring, is de locatie een uitgelezen kans voor gebouwde parkeervoorziening.

Uitgangspunten en onderzoeksvragen bij uitwerking

Uitgaan van gebouwde parkeervoorziening

Maximaal dubbelgebruik zorgt voor optimale gebruiksmogelijkheden. Dit heeft invloed op de gewenste omvang van de garage

Hoe kan de Schuurmanstraat worden ingericht om het gewenste woonklimaat te ondersteunen

Strategische agenda binnenstad

Zwolle

[redacted]

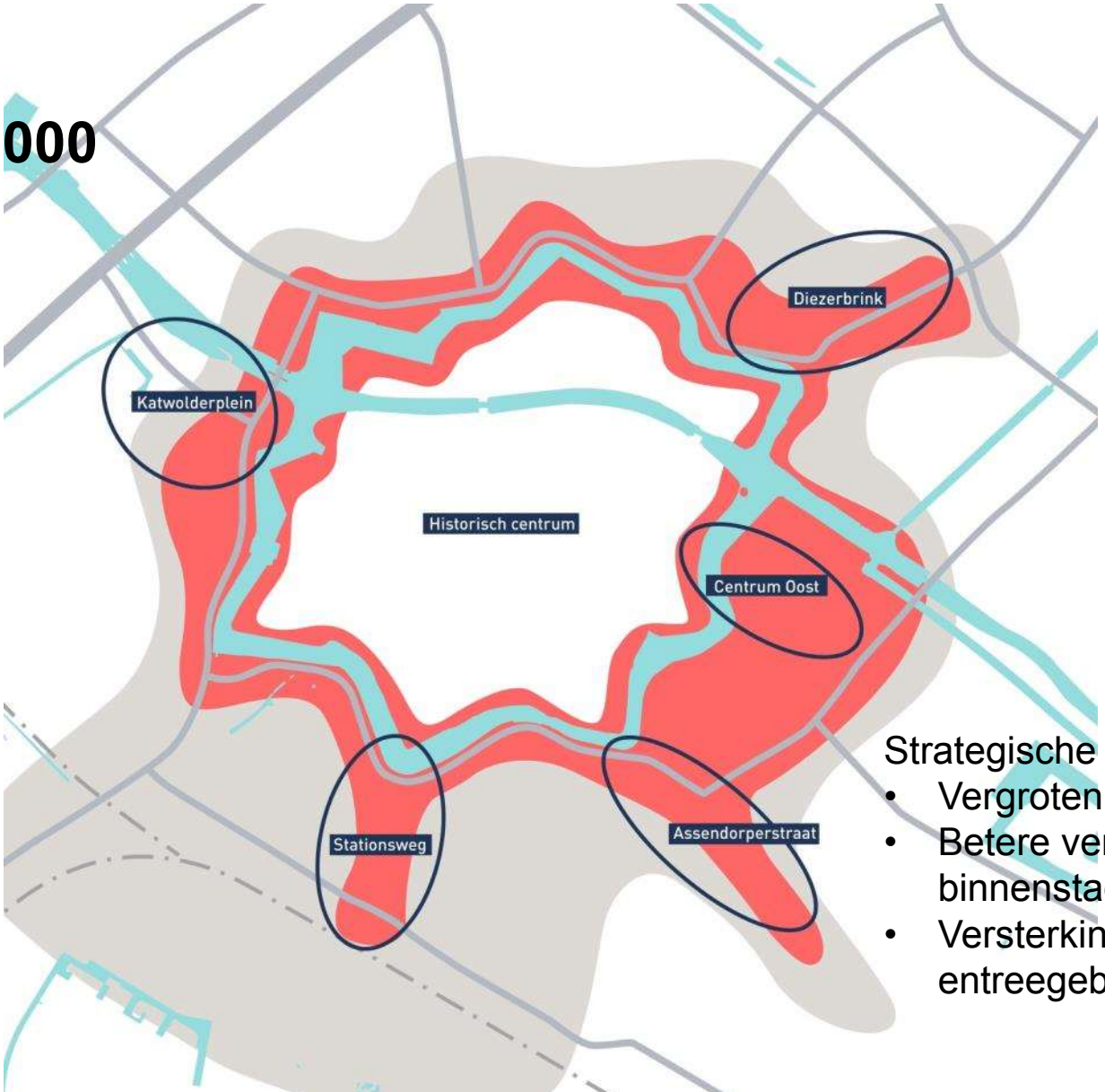
3000

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

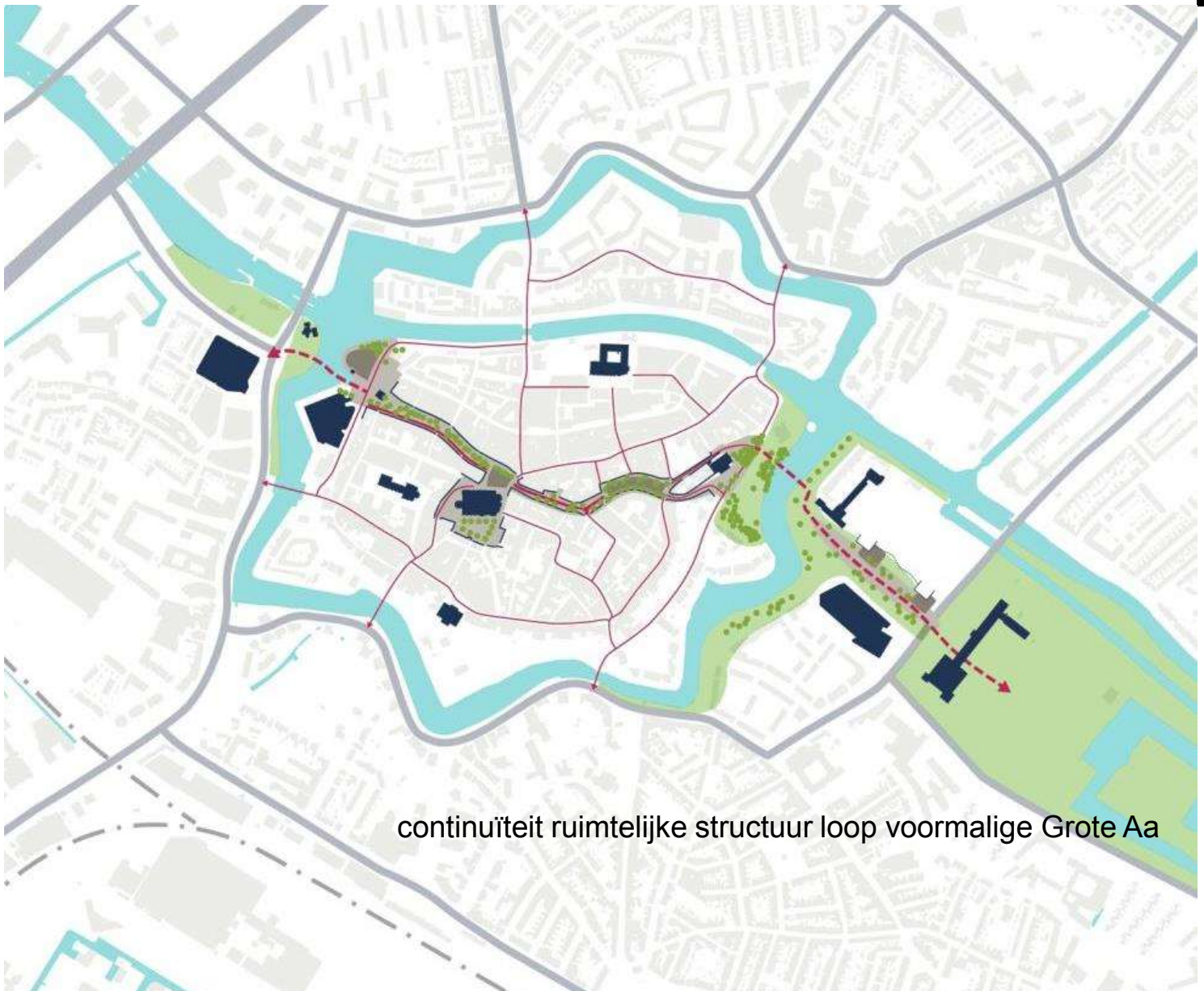


Strategische agenda

- Vergroten centrumgebied
- Betere verbinding tussen binnenstad en schil
- Versterking entreegebieden

Strategische agenda binnenstad

Zwolle



Strategische agenda binnenstad

Zwolle

Strategische agenda binnenstad

Ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020

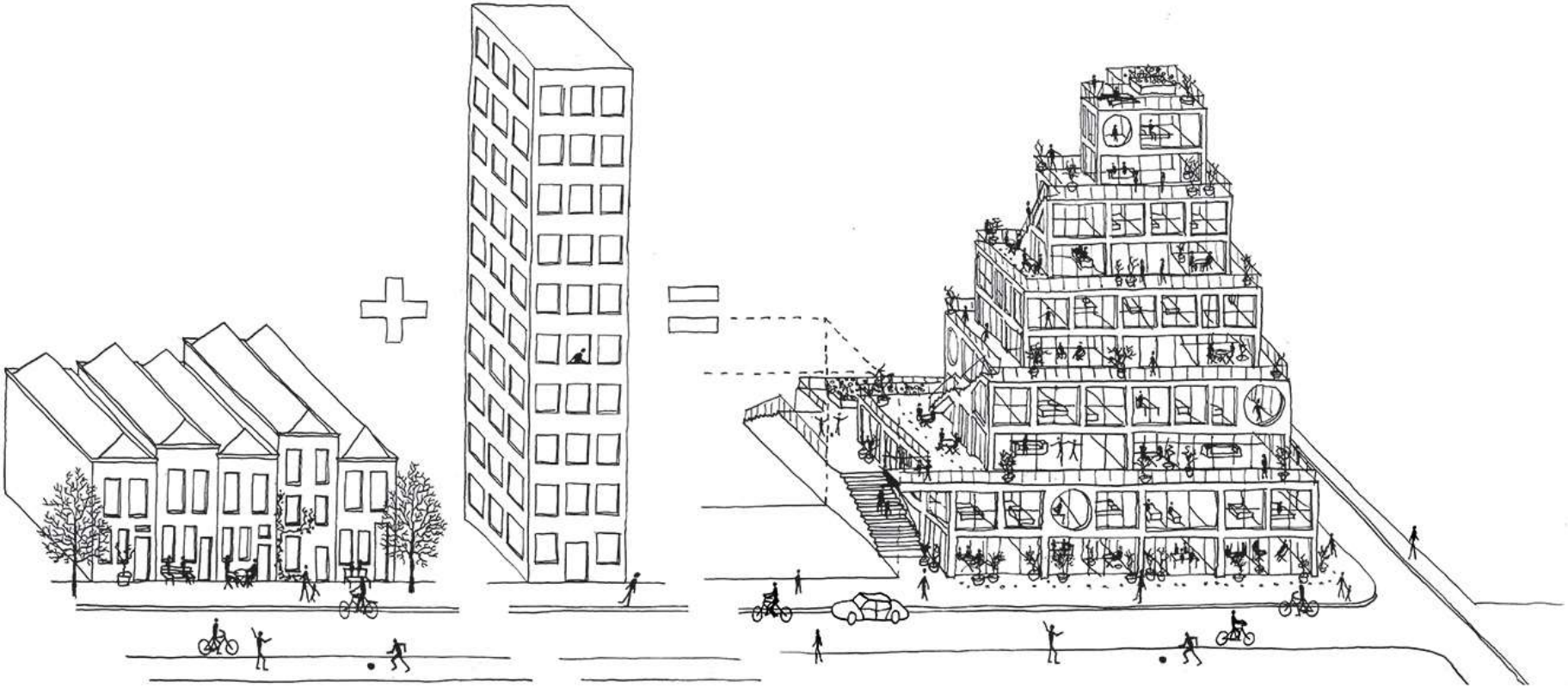
stadswandeling en groene uitloop

Weezenlanden Noord

Zwolle

stedelijkheid

Zwolle



Toren van Babel
Rotterdam
Architect :Laurens Boodt

stedelijkheid

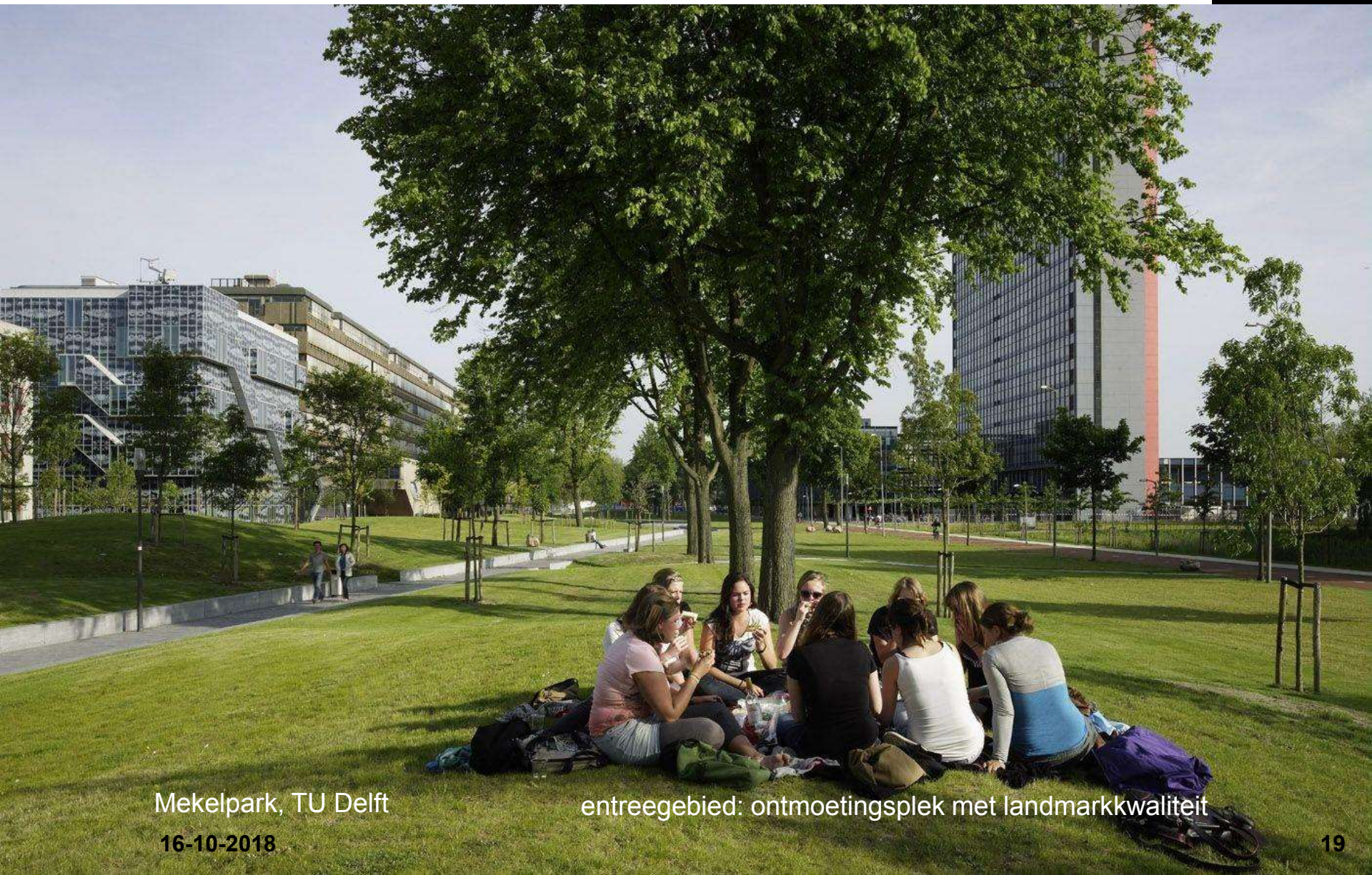
Zwolle

collectieve ruimte, levendige plint

programmatische koppeling met provinciehuis en gerechtsgebouw

stedelijkheid

Zwolle

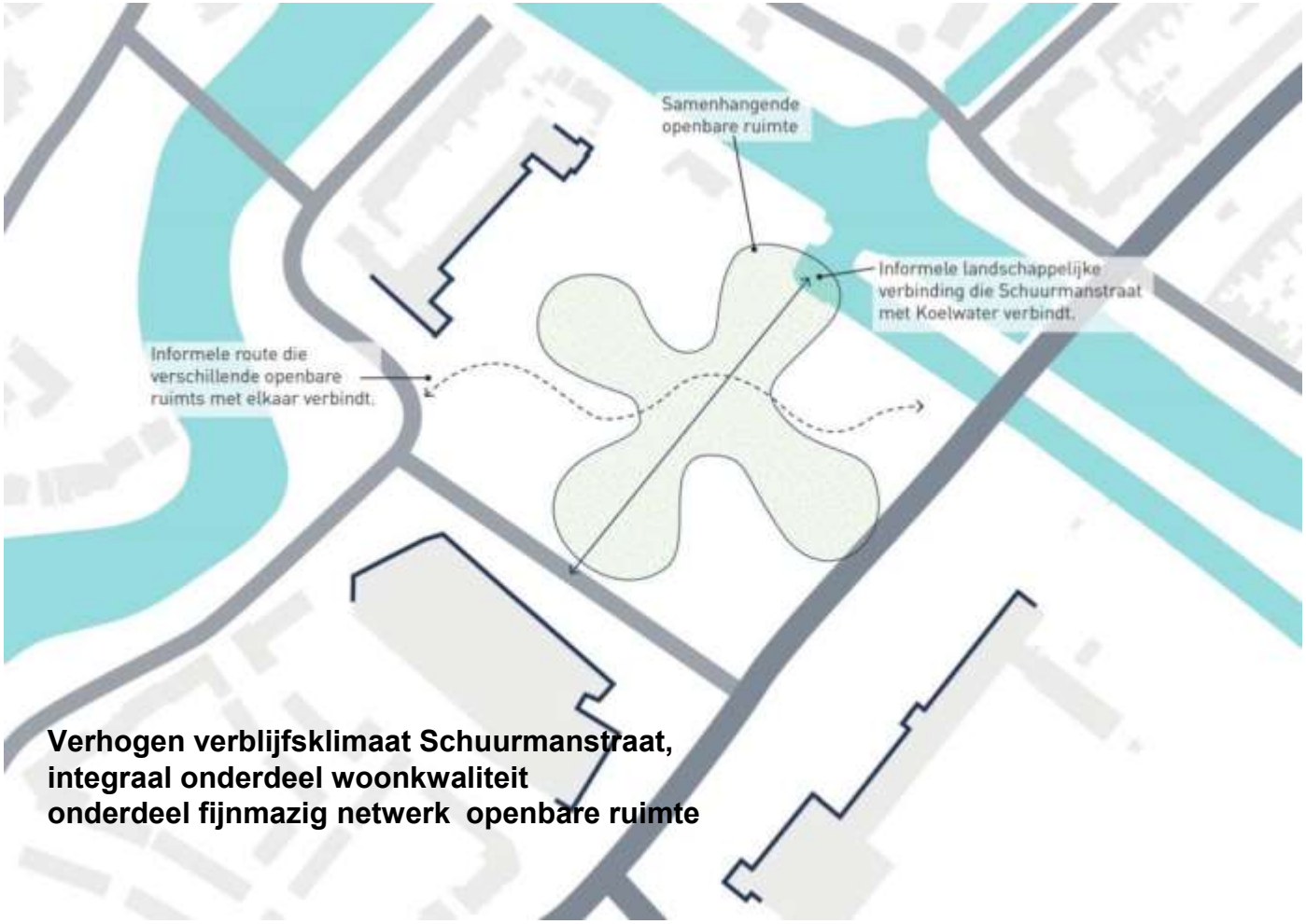


Mekelpark, TU Delft

entreegebied: ontmoetingsplek met landmarkkwaliteit

stedenbouwkundige uitgangspunten

Zwolle



Verhogen verblijfsklimaat Schuurmanstraat,
integraal onderdeel woonkwaliteit
onderdeel fijnmazig netwerk openbare ruimte

stedenbouwkundige uitgangspunten

Zwolle

Programma: 300 - 600 woningen, ca. 450
Gebouwde parkeervoorziening, max dubbelgebruik
Maximale bebouwingshoogte

Huidig	12/21
HSK20	33m
Kop Hoog	35m
Koningin	31m
St.huisv.	36m
Transitorium	21m
Peperbus	75m

Overige uitgangspunten

Zwolle

Mobiliteit	autoluw, parkeren, fietsparkeren
Toekomstbestendig	klimaataddaptief, waterrobuust
Energie	nul op de meter

stand van zaken

Zwolle

Indicatieve verbeelding ruimtelijke studie

stand van zaken

Zwolle

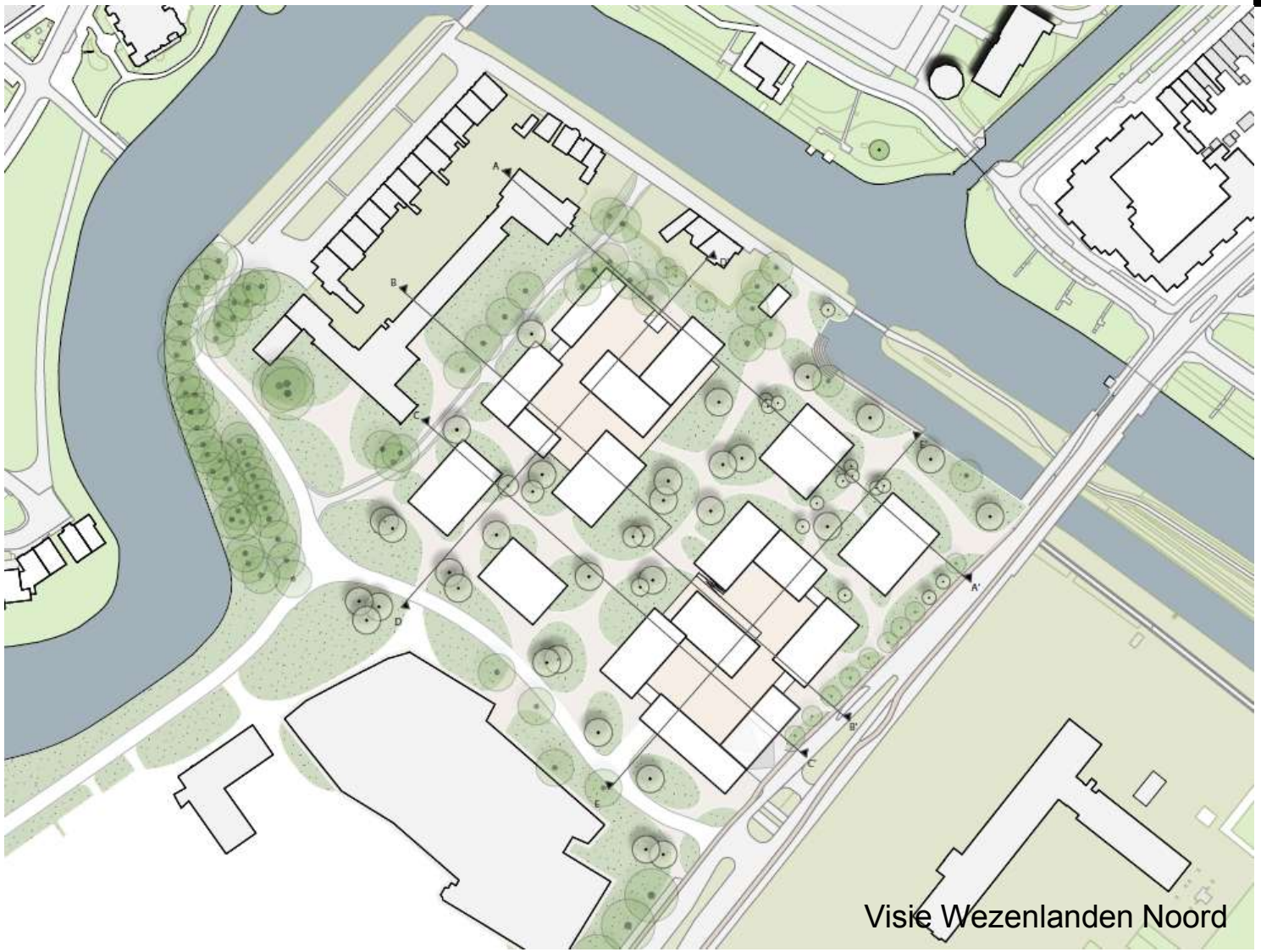
Indicatieve verbeelding ruimtelijke studie

stand van zaken

Zwolle

stand van zaken

Zwolle



Vervolgproces

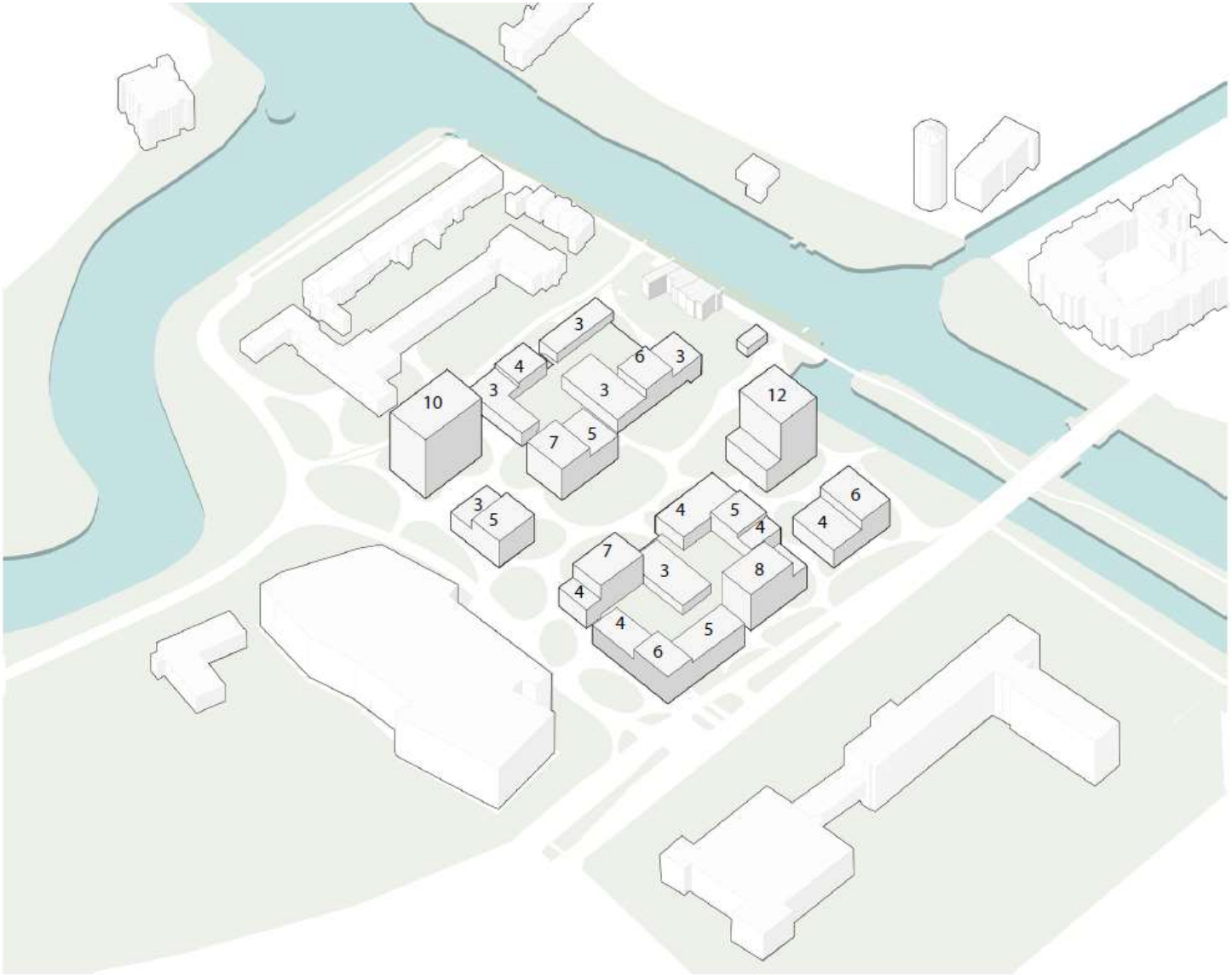
Uitwerking van visie in een Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan

- november tot en met januari:
  bijeenkomsten met stakeholders
  (bewoners/ omwonenden, vrienden stadskern, vrienden Assendorp, milieuraad, Zwolle Groenstad)
- Januari algemene informatieavond
  presentatie concept plan
- Februari /maart besluitvorming
  stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan

bedankt voor uw tijd

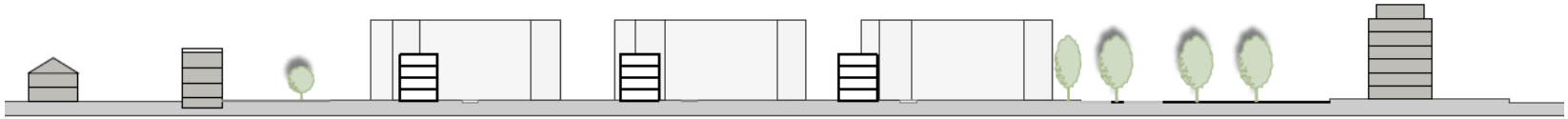
stand van zaken

Zwolle

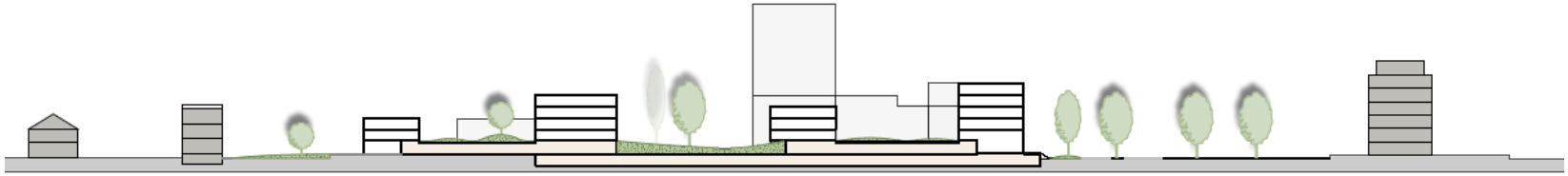


stand van zaken

Zwolle



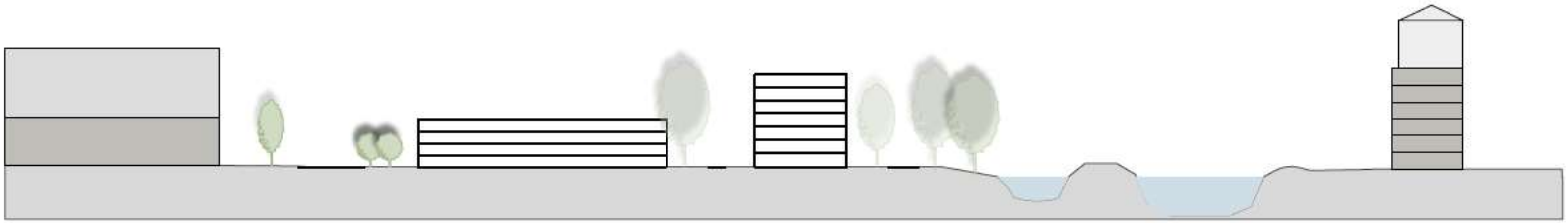
doorsnede B Bestaand



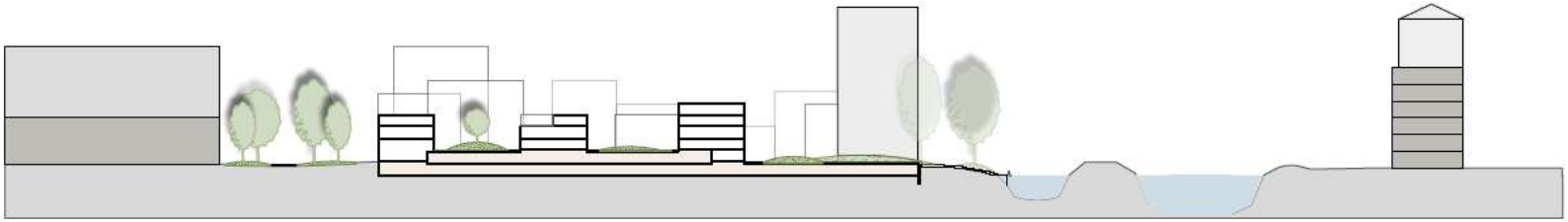
doorsnede B

stand van zaken

Zwolle



doorsnede E Bestaand



doorsnede E