

AFAC Locatie

Participatiejournaal

Zwolle, november 2023

Voorwoord

De ontwikkeling van deze locatie heeft een zekere geschiedenis. In het verleden was er al een andere ontwikkelaar betrokken bij dit project, met het plan om hier 24 kleine appartementen te realiseren. Dit stuitte echter op bezwaren uit de buurt. Toen wij zijn gestart met de ontwikkeling, hebben we ons uiterste best gedaan om goed te luisteren naar de bezwaren die destijds werden geuit tegen het bouwplan. Vervolgens hebben we een nieuw plan opgesteld wat zoveel mogelijk rekening houdt met de bezwaren van destijds.

De afgelopen maanden hebben we uitgebreid gesproken met een groot aantal omwonenden en belanghebbenden van onze locatie. In plaats van een grootschalige informatiebijeenkomst hebben we gekozen voor een persoonlijke benadering, namelijk individuele 'keukentafelgesprekken'. Op deze manier konden we beter inzicht krijgen in hoe mensen daadwerkelijk tegen het plan aankijken. Daarnaast hebben we informatie gedeeld via de buurtapp en brieven.

Deze aanpak heeft geleid tot vele inhoudelijke reacties, zowel positieve als aandachtspunten. De resultaten van deze participatie zijn gedocumenteerd in dit participatiejournaal.

In dit journaal zijn de participatie momenten opgenomen die de afgelopen maanden hebben plaatsgevonden. Namen en persoonsgegevens van betrokkenen zijn geanonimiseerd in dit journaal door namen te vervangen door @@. De opbrengst uit de participatiemomenten is afgewogen en waar mogelijk verwerkt in de plannen.

De participatie eindigt hier niet. Na vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan zullen we de omgeving blijven betrekken en informeren. In het bijzonder blijven wij met direct omwonenden in gesprek om verder vorm te geven aan de gemaakte afspraken.

Urban Innovators,

Zwolle, november 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Resultaten	4
Gespreksverslag Vrienden van de Stadskern	6
Gespreksverslag Derk Buismanstraat 21	8
Gespreksverslag Derk Buismanstraat 24	9
Gespreksverslag Venestraat 18	10
Gespreksverslag Venestraat 20	11
Gespreksverslag Venestraat 20 (vervolg)	14
Gespreksverslag Venestraat 21	16
Gespreksverslag Venestraat 23	18
Gespreksverslag Venestraat 25	20
Gespreksverslag Venestraat 25A	23
Gespreksverslag Venestraat 25B	23
Gespreksverslag Venestraat 27A	24
Overzicht reacties en toelichting	24

Resultaten

De opbrengst uit de participatiemomenten is zorgvuldig bekeken, met elkaar vergeleken en vervolgens afgewogen

Het overzicht met de verzamelde reacties uit alle gesprekken en schriftelijke reacties betrokken omwonenden en stakeholders, vindt u achteraan dit participatiejournaal.

Vervolg

Met alle gesprekken en andere communicatiemiddelen werken we niet alleen aan een zorgvuldige participatie, maar maken we ook het project zichtbaar. Voor stakeholders, bewoners, gebruikers en een ieder die vragen of ideeën heeft, willen we graag toegankelijk zijn. Zowel in de planfase maar zeer zeker ook in de uitvoeringsfase. Met alle contacten die de afgelopen maanden gelegd zijn, is hier een begin mee gemaakt. Deze basis zullen we in het vervolg verder uitbreiden.

Het overzicht met de verzamelde reacties uit alle gesprekken, schriftelijke reacties en bijeenkomsten met betrokken stakeholders en de toelichting vanuit Urban Innovators, vindt u achteraan dit participatiejournaal.

Gespreksverslag Vrienden van de Stadskern

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 31 oktober 2023
Aanwezig : @@ (Vrienden van de Stadskern), @@ (Urban Innovators), @@ (Sitec Architecten)

Introductie

- De Vrienden van de Stadskern willen het historische karakter van het beschermde stadsgezicht van Zwolle beschermen en versterken. Daarnaast bemoeien zij zich gevraagd en ongevraagd met de planologische, architectonische en cultureel historische zaken die zich in de stad afspelen. Bestuursleden die aanwezig waren bij dit gesprek, zitten beiden in het bestuur van de vereniging.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie door de architect. Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve ontwikkeling. Fijn dat het geen appartementen meer zijn maar woningen.
- Het is een charmant plan wat mooi aansluit op de omgeving.
- Het zit zorgvuldig in elkaar met goede overgangen, details en materialen.
- Kunnen zien dat er met plezier aan gewerkt is.
- Worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- De twee aanwezige bestuursleden koppelen het gesprek terug aan de overige bestuursleden.
- Zodra het plan verder is uitgewerkt zullen de Vrienden van de Stadskern worden geïnformeerd.

Toevoeging op het verslag

We zijn blij dat er een ander plan ligt dan het voorgaande dat uitging van kleine appartementen. Nu komen er beter passende grondgebonden woningen in een gevarieerde opzet. Hierover zijn we, net als de buurt dat zal zijn, zeker positief. Echter door de variatie in zichzelf, ook in vorm en kleur, zijn er wel grote contrasten in beeld. Dit zou beter wat rustiger kunnen bv door de gevels in 1 kleur te kiezen.

Gespreksverslag Derk Buismanstraat 21

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 17 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoner Derk Buismanstraat 21), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoner woont al jaren met plezier aan de Derk Buismanstraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de voorgestelde erfafscheiding, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Qua erfafscheiding stelt Urban Innovators een hoge haag met hekwerk voor. Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve ontwikkeling.
- Passend ontwerp en programma.
- Fijn dat er groen bijkomt.
- Vraagt aandacht voor privacy en geluid.
- Denkt na over de voorgestelde erfafscheiding.
- Wordt graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Zodra het plan verder is uitgewerkt zal de bewoner worden geïnformeerd.
- Bewoner laat weten waar haar voorkeur naar uitgaat qua erfafscheiding.

Gespreksverslag Derk Buismanstraat 24

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 25 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoner Derk Buismanstraat 24), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoner woont al geruime tijd met plezier aan de Derk Buismanstraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de planning, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve ontwikkeling.
- Ontwerp past mooi in de straat.
- Fijn dat er extra groen wordt toegevoegd in de straat.
- Wordt graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Zodra het plan verder is uitgewerkt, zal Bewoner verder worden geïnformeerd.

Gespreksverslag Venestraat 18

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 26 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 18), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al vele jaren met plezier aan de Venestraat en hebben momenteel hun woning te koop staan.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de planning, de voorgestelde erfafscheiding, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Qua erfafscheiding stelt Urban Innovators een hoge haag met hekwerk voor, maar staat ook open voor andere erfafscheidingen. Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve ontwikkeling. Mooie architectuur en prettig programma.
- Denken na over de voorgestelde erfafscheiding en overleggen met de burens van Venestraat 20 waar hun voorkeur naar uitgaat.
- Wordt graag op de hoogte gehouden van de plan voortgang.

Vervolgafspraken

- Bewoners overleggen met hun burens van Venestraat 20 om samen te bepalen naar wat voor type erfafscheiding hun voorkeur uitgaat. Er is overigens voldoende tijd om hier een besluit over te nemen.
- Zodra het plan verder is uitgewerkt zullen bewoners worden geïnformeerd.

Gespreksverslag Venestraat 20

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 16 en 30 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 20), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al vele jaren met plezier aan de Venestraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de planning, de voorgestelde erfafscheiding, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Qua erfafscheiding stelt Urban Innovators een hoge haag met hekwerk voor maar staat ook open voor andere erfafscheidingen. Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Algemeen

- Positieve ontwikkeling. Mooie architectuur en passend programma.
- Hoelang duurt de uitvoering en hoe kan de overlast tijdens de bouw worden geminimaliseerd? Antwoord: de uitvoering duurt naar verwachting ruim een jaar. Zodra de aannemer is geselecteerd zal een gedetailleerd uitvoeringsplan worden gemaakt met als doel om zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Dit uitvoeringsplan zal met omwonenden worden besproken.
- De extra parkeerplaats die aan de Derk Buismanstraat wordt gerealiseerd, kan dit een speciale plek worden voor een deelauto? Hier is in de buurt behoefte aan. Antwoord: goed idee wat zal worden besproken met de gemeente.
- Welke hoogte is de bovenkant van de bebouwing in vergelijking tot de bestaande bebouwing aan de overzijde? Is dat de dakgoot van het schuine gedeelte of het

hoogste punt van de dakgoot bij het rechtse gedeelte? Antwoord: dezelfde hoogte als het rechtse gedeelte.

- We worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Erfafscheiding

- Denken na over de voorgestelde erfafscheiding en overleggen met de burens van Venestraat 18 waar hun voorkeur naar uitgaat.
- De wens is om deze zo hoog mogelijk te maken zodat er zo veel mogelijk privacy blijft bestaan in de nieuwe situatie. Antwoord: we gaan onderzoeken hoe we zo goed mogelijk tegemoet kunnen komen aan deze wens.
- Zoals de erfafscheiding op tekening staat, hoe breed is dit en tot waar loopt de kadastrale grens? Antwoord: dit zullen wij inzichtelijk maken.
- Voorgesteld wordt om de erfafscheiding aan zijkant op de erfgrans te leggen zodat beide partijen inspraak houden. Hier komt bewoner op terug.
- We denken met elkaar na over een erfafscheiding die de gewenste hoogte en uitstraling heeft. De bewoner vraagt of de bestaande wand kan blijven staan. Urban Innovators geeft aan dat dit technisch en financieel niet haalbaar is.

Terras(je) voorzijde

- Wil geen dakterras bij de aangrenzende nieuw te bouwen woning aan de achterzijde ivm privacy balkon. Antwoord: hier komt ook geen dakterras.
- Hoe kan worden voorkomen dat het sedumdak gebruikt kan worden als terras? Antwoord: het kleine terras aan de voorzijde wordt afgescheiden middels een 2,80m hoge glazen wand.
- Wat is het hoogteverschil tussen ons zijraam en het terrasje aan de voorzijde? Antwoord: ongeveer 3 meter. Horizontaal is de afstand circa 60cm.
- Hoe groot wordt het terras aan de voorzijde? Antwoord: 3m².
- Wat is het effect van het terrasje aan de voorzijde op geluid? Antwoord: daar het een klein terrasje op de slaapverdieping is van maar 3m² is dit hooguit een plek om een boek te lezen en niet om met meerdere mensen te zijn. De verwachting is dat dit geen geluidsoverlast zal veroorzaken.

Zijgevel

- Wat is de impact op lichtinval en uitzicht van de slaapkamers op de bovenste verdieping? Antwoord: dit wordt uitgezocht.
- Zijgevel nieuwbouw heeft geen ramen en kan indien gewenst in groen uitgevoerd worden.
- Wordt er gedacht aan geluidsisolatie bij het bouwen van de woningen? Antwoord: de woningen zullen voldoen aan het geldende bouwbesluit wat veel strenger is dan

de geluidsisolatienormen van de bestaande woningen. De opbouw van de wand wordt: bestaande wand, spouwisolatie, dragende wand nieuwbouw.

Waterberging

- Vroeger liep er een sloot in de achtertuin. Heeft dit invloed op de bouw?
Antwoord: naar alle waarschijnlijkheid niet daar er niet op die plek wordt gebouwd maar in het vervolgstadium zal de bodemgesteldheid worden onderzocht.
- Hoe wordt water opgevangen? Kan er gebruik worden gemaakt van regentonnen en het hergebruik van regenwater? Al het groen is welkom.
Antwoord: we zullen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot waterberging. Dit houdt in dat er onder andere infiltratiekratten gebruikt zullen worden. Ook willen we zoveel mogelijk waterdoorlatende tegels gebruiken in zowel de achtertuinen als het achterpad. We zullen onderzoeken op wat voor wijze regenwater hergebruikt zal kunnen worden.

Achtergevel

- Hoe ziet de achtergevel eruit bij het sedumdak op de eerste verdieping? Hoe voorkom je dat daar toch mensen gaan zitten?
Antwoord: een impressie van de achtergevel zal worden gedeeld. Er worden geen toegangsdeuren gemaakt dus mensen kunnen niet op het sedumdak komen.
- Wat is het hoogteverschil tussen het sedumdak en het bestaande balkon? Wat is het tussenmuurtje op tekening?
Antwoord: ongeveer 1.6m. Het tussenmuurtje is het bestaande zijmuurtje van het balkon wat blijft zitten. Het eerder getekende extra wandje was een omissie in het 3D model.
- Welke mogelijkheden zien jullie om de verdieping door te laten lopen tegen ons balkon? Antwoord: dit zullen wij onderzoeken.

Vervolgafspraken

- Bewoners laten overleggen met hun burens van Venestraat 20 om samen te bepalen naar wat voor type erfafscheiding hun voorkeur uitgaat. Er is overigens voldoende tijd om hier een besluit over te nemen.
- Urban Innovators levert resultaten eerder genoemde onderzoeken/impressies aan.
- Zodra het plan verder is uitgewerkt zullen de bewoners worden geïnformeerd.

Gespreksverslag Venestraat 20 (vervolg)

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 9 november 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 20), @@ (Urban Innovators)

Notities

Naar aanleiding van het vorige overleg is een aantal onderwerpen verder verdiept. Urban Innovators licht aan de hand van impressies een en ander toe. Om inkijk in de achtertuin en op het balkon van de bewoners te voorkomen wordt een aantal maatregelen genomen. De afspraken staan per thema benoemd.

Erfafscheiding

- Achterzijde. Voorstel om bergingen van 3.60m te maken is akkoord. Hier tegenaan zal bij de bouw een rek worden gemonteerd voor een klimplant. Onderhoud van de klimplant ligt bij bewoners.
- Zijkant. De erfafscheiding aan de zijkant komt op de erfgrens te liggen zodat de bewoners nu en in de toekomst zeggenschap houden. Het voorstel om hier een hekwerk met een klimmer te maken is akkoord. Deze erfafscheiding wordt zo vroeg mogelijk aangelegd zodat deze bij oplevering van de nieuwe woning zo dicht mogelijk is begroeid.
- Bewoner stemt het voorstel voor de erfafscheiding met de burens af van Venestraat 18.

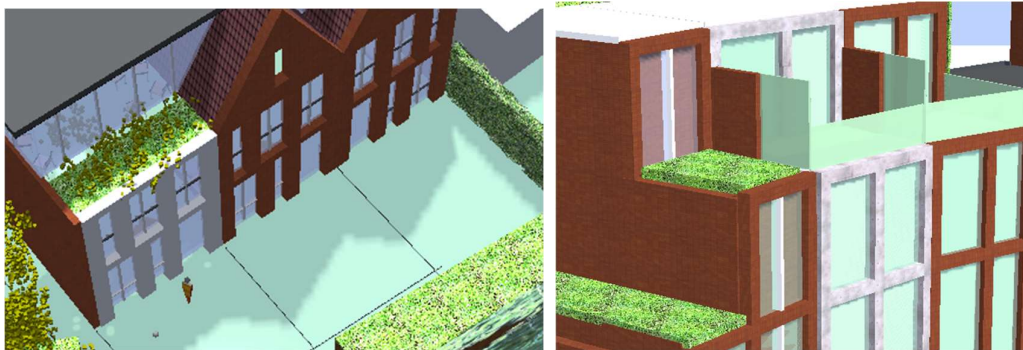
Terrasje voorzijde

- Er wordt in de verkoopdocumentatie opgenomen dat de nieuwe bewoners niet zonder toestemming de wand van bewoners mogen gebruiken om iets aan op te hangen. Daarnaast zal de nieuwe bewoner toegang moeten verschaffen aan de schilder van bewoners voor het onderhoud van de daklijst die boven het terrasje hangt.

Achtergevel

- Om inkijk te voorkomen in de achtertuin van bewoners wordt de grote glazen achterpui van de bovenste verdieping van de linker woning aan de Derk Buismanstraat vervangen door melkglas of ander niet doorzichtig materiaal.

Om inkijk te voorkomen in de achtertuin van de bewoners wordt de erfafscheiding van het dakterras in melkglas uitgevoerd.



Overige

- Bewoners zijn blij met de warmte-isolatie tussen hun wand en de nieuwbouw.
- Bewoners zijn mogelijk van plan om een warmtepomp aan te leggen voor hun woning. Zodra de aannemer en de installateur van het project bekend zijn zullen we onderzoeken wat hier de meest logische plek voor is met zo min mogelijk overlast voor de nieuwe bewoners.
- Om geluidsweerkaatsing te voorkomen worden groene erfafscheidingen gebruikt in de achtertuinen van de bewoners.
- Bewoner adviseert om bij de entree portieken verlichting met een bewegingsmelder toe te passen i.v.m. veiligheid.

Vervolgafspraken

- Bewoners overleggen met hun burens van Venestraat 18 het voorstel voor erfafscheidingen aan de achterzijde (bergingen van 3.60m met een klimmer).
- Urban Innovators stuurt de plattegronden van de nieuwbouw met de verdiepingshoogtes.
- Ook wordt een impressie van de achtergevel van de woningen aan Derk Buismanstraat gedeeld incl. de hoogtes.

Gespreksverslag Venestraat 21

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 18 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 21), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoner woont al vele jaren met plezier aan de Venestraat 21 waar zij ook kantoor houdt voor haar interieurontwerp bureau.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Aantrekkelijke gevelcompositie.
- Goed gebalanceerd plan waarbij goed nagedacht is over aansluitingen met de burens.
- Programmatisch passend in de buurt.
- Graag wordt bewoner op de hoogte gehouden van de verdere uitwerking van het plan.

Vervolgafspraken

Zodra het plan verder is uitgewerkt, zal de bewoner worden geïnformeerd.

Toevoeging op het verslag

Ik mis in het verslag dat ik de bovenste bouwlaag fors vind. De Venestraat loopt in een curve, en het dak van het bestaande bouwblok loopt schuin naar achter dus ik heb aangegeven dat ik benieuwd bent hoe dat er uit zou zien in een impressie en hoe je dat ervaart in werkelijkheid. Dus ik zou daar aandacht aangeven tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp

Als overbuur heeft het natuurlijk gevolgen voor mijn uitzicht maar ik ben blij dat er 3 herenhuizen komen, met architectonische kwaliteit en hoogwaardig materiaalgebruik. Over de aansluitingen met de aangrenzende bebouwing heb ik geen waardeoordeel.

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen heeft de architect op 10-11-2023 het plan met alle overwegingen toegelicht. De bewoner geeft aan dat het inhoudelijke gesprek was gelukt en dat ze geen opmerkingen meer heeft t.a.v. het ontwerp. Overige reacties doet ze in overleg met haar bureu.

Gespreksverslag Venestraat 23

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 16 oktober 2023 en 8 november 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 23), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al vele jaren met plezier aan de Venestraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve ontwikkeling. Fijn dat het geen appartementen meer zijn maar woningen.
- Vinden het heel vervelend dat ze lichtinval en zon verliezen. Tijdens het tweede gesprek is aan de hand van een schaduwstudie duidelijk geworden dat dit met name in het voor- en najaar tussen 8 en 10u speelt. Er zat nog een omissie in de bezonningsstudie die nog wordt aangepast.
- Stelt voor om naar drie woonlagen te gaan in plaats van vier omdat ze de woningen te hoog vinden.
- Stelt voor om de daklijn van het brede blok naast de locatie te volgen.

Toegelichte reactie architect op deze voorstellen tijdens tweede overleg:

Omdat de woningen een statig voorkomen moeten hebben en ook voldoende volume moeten hebben om qua karakter bij de statige huizen van de Venestraat te passen, hebben we de hoogte van de overzijde als maximale hoogte gebruikt. Dit karakter en ook

typologie kan niet in drie lagen, ook omdat de huidige verdiepingshoogte minder zijn dan de vier meter verdiepingen van de bestaande huizen: m.a.w. in de 12,2m bebouwingshoogte van de oneven nummers zijde waar drie verdiepingen in zitten, passen vier moderne verdiepingen.

We hebben ervoor gekozen om aan beide zijde een tweelaagse bebouwing aan de gemeentelijke monumenten aan te sluiten en dan met een bebouwing met een eigen karakter en opbouw daartussen. Dit laat de gemeentelijke monumenten in hun eigen waarde, terwijl we wel nieuwe woningen toevoegen met een eigen karakter. Een drielaagse bebouwing met kap over de volle breedte doet geen recht aan de monumenten en laat de nieuwe woningen als een moderne voortzetting van het lange woonblok betekenisloos worden.

- Worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Na het eerste overleg willen bewoners het graag nog even laten bezinken en vullen mogelijk later nog aan.
- Zodra het plan verder is uitgewerkt zullen de bewoners worden geïnformeerd.
- Urban Innovators verstrekt aangepaste versie bezonningsstudie.

Gespreksverslag Venestraat 25

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 31 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 25), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al vele jaren met plezier aan de Venestraat en zijn de eerste bewoners van het pand sinds de transformatie van kinderdagverblijf naar woningen.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Mooi ontwerp wat aansluit op de architectuur van onze huizen.
- Leuk dat er verspringen inzitten en het groene schuine dak. Geen blokkendozen.
- Mooie elementen uit de straat in de architectuur.
- Snappen de oplossing van inpandig parkeren.
- Straatbeeld verbeterd.
- Minder inkijk omdat de ramen op de verdiepingen steeds smaller worden. Ook zorgt het programma (huizen ipv appartementen) dat er minder inkijk is.
- Welke duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast? Is er een regenwatercircuit mogelijk? Kunnen er zwaluw/vleermuis pannen stenen worden toegepast?
- Is er een deelauto mogelijk op de nieuwe parkeerplaats?
- Minder zon/lichtinval. Consequenties op de woningwaarde?
- Programma van de ontwikkeling erg positief.

- Worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Urban Innovators overlegt met de gemeente of de nieuwe parkeerplaats voor een deelauto gebruikt kan worden.
- Urban Innovators vraagt een taxateur om aan te geven wat de invloed is van het plan initiatief op hun woningwaarde.
- Urban Innovators staat open voor de suggesties om het plan nog duurzamer te maken en zal dit verder onderzoeken.
- Zodra het plan verder is uitgewerkt zullen de bewoners verder worden geïnformeerd.

Update 10-11-2023

De taxateur stelt vast dat het voorgenomen bouwplan geen negatieve invloed heeft op de waarde van de tegenoverliggende woningen.

Gespreksverslag Venestraat 25A

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 31 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 25A), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoner woont al vele jaren met plezier aan de Venestraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Aantrekkelijk ontwerp.
- Programma positief.
- Verbetering van het straatbeeld.
- Wordt graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Zodra het plan verder is uitgewerkt zal de bewoner verder worden geïnformeerd.

Gespreksverslag Venestraat 25B

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 25 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 25B), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al vele jaren met plezier aan de Venestraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve en aantrekkelijke ontwikkeling.
- Bewoners vinden het huidige pand en gebruik door de AFAC niet passend in de buurt.
- Worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

- Zodra het plan verder is uitgewerkt, zullen de bewoners verder worden geïnformeerd.

Gespreksverslag Venestraat 27A

Onderwerp : Toelichting planinitiatief AFAC locatie
Datum : 25 oktober 2023
Aanwezig : @@ (bewoners Venestraat 27A), @@ (Urban Innovators)

Introductie

- Bewoners wonen al geruime tijd met plezier aan de Venestraat.
- Urban Innovators is als projectontwikkelaar actief in Zwolle en heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaars voor de aankoop van de AFAC locatie.

Notities

Als (mede)buurtbewoner had Urban Innovators in het verleden gehoord over de plannen van de vorige initiatiefnemer. Toen deze partij zich terugtrok, heeft Urban Innovators een plan gemaakt wat in zijn beleving beter aansluit bij de omgeving. Namelijk een zestal grondgebonden woningen waarvan drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan op de omliggende bebouwing en sfeer in de straat. Het Voorlopig Ontwerp is toegelicht met een presentatie. Hierin is uitgelegd wat de plannen inhouden. Hierbij wordt in het bijzonder stilgestaan bij het programma, de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de architectuur en duurzaamheid (gevelgroen, groene daken, waterberging etc.). Naar aanleiding van de presentatie en het overleg zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Positieve en aantrekkelijke ontwikkeling maar hadden een maatschappelijk programma ook niet erg gevonden.
- Hopen dat er niet te veel zicht ontstaat op hun dakterras. Gelukkig zijn het tuingerichte woningen en geen appartementen. De bewoner verwacht wel impact op het aandeel zichtbare lucht- en lichtinval op het terras. Het volgende blijkt uit de bezonningsstudie: het terras (en de woning) bevindt zich niet recht maar diagonaal tegenover de projectlocatie. Bij de huidige enkellaagse bebouwing zal er inderdaad meer zichtbare lucht zijn wanneer men in de richting van de projectlocatie kijkt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de bouwplannen geen invloed hebben op de bezonning van het terras.
- Worden graag op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolgafspraken

Zodra het plan verder is uitgewerkt, zullen de bewoners verder worden geïnformeerd.

Overzicht reacties en toelichting

Hier vindt u het overzicht met de geïnventariseerde reacties uit alle gesprekken en schriftelijke reacties.

nr	Reactie/Vraag	Stakeholder	Thema	Inhoudelijke toelichting	Toegelicht/ wordt verwerkt in plan uitwerking
1	Vraagt aandacht voor privacy en geluid.	DB 21	Privacy en geluid	Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy en geluid door de locatie van ramen, het toepassen van melkglas en het ontwerp van de erfafscheidingen.	Verwerkt in plan
2	Hoelang duurt de uitvoering en hoe kan de overlast tijdens de bouw worden geminimaliseerd?	VS 20	Uitvoering bouw	De uitvoering duurt naar verwachting ruim een jaar. Zodra de aannemer is geselecteerd zal een gedetailleerd uitvoeringsplan worden gemaakt met als doel om zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Dit uitvoeringsplan zal met omwonenden worden besproken.	Toegelicht

3	De extra parkeerplaats die aan de Derk Buismanstraat wordt gerealiseerd, kan dit een speciale plek worden voor een deelauto? Hier is in de buurt behoefte aan.	VS20 en VS25	Parkeren	Goed idee wat zal worden besproken met de gemeente.	Toegelicht
4	De wens is om de erfafscheiding zo hoog mogelijk te maken zodat er zo veel mogelijk privacy blijft bestaan in de nieuwe situatie.	VS20	Privacy	Plan wordt aangepast. We verhogen de erfafscheidingen naar 3.60m.	Verwerkt in plan
5	Kan de erfafscheiding aan de zijkant op de erfgrans komen zodat beide partijen inspraak houden?	VS20	Erfafscheiding	Plan wordt aangepast. De erfafscheiding komt op de erfgrans.	Verwerkt in plan
6	Wil geen dakterras bij de aangrenzende nieuw te bouwen woning aan de achterzijde ivm privacy balkon.	VS20	Privacy	Hier komt geen dakterras.	Toegelicht
7	Hoe kan worden voorkomen dat het sedumdak gebruikt kan worden als terras?	VS20	Privacy	Het kleine terras aan de voorzijde wordt afgescheiden middels een 2,80m hoge glazen wand.	Verwerkt in plan
8	Wat is het effect van het terrasje aan de voorzijde op geluid?	VS20	Geluid	Antwoord: daar het een klein terrasje op de slaapverdieping is van maar 3m2 is dit hooguit een plek om een	Toegelicht

				boek te lezen en niet om met meerdere mensen te zijn. De verwachting is dat dit geen geluidsoverlast zal veroorzaken.	
9	Wat is de impact op lichtinval en uitzicht van de slaapkamers op de bovenste verdieping?	VS20	Lichtinval en uitzicht	Het bouwplan houdt zoveel mogelijk rekening met lichtinval en uitzicht door twee meter afstand te houden van de zijgevel en de bovenste verdieping terug te leggen en een langskap toe te passen. De zijgevel van de nieuwbouw heeft geen ramen en kan indien gewenst in groen uitgevoerd worden.	Toegelicht
10	Wordt er gedacht aan geluidsisolatie bij het bouwen van de woningen?	VS20	Isolatie	De woningen zullen voldoen aan het geldende bouwbesluit wat veel strenger is dan de geluidsisolatienormen van de bestaande woningen.	Toegelicht
11	Hoe wordt water opgevangen? Kan er gebruik worden gemaakt van regentonnen en het hergebruik van regenwater? Al het groen is	VS20	Waterberging	We zullen in elk geval voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot waterberging. Dit houdt in dat er	Toegelicht

	welkom.			onder andere infiltratiekratten gebruikt zullen worden. Ook willen we zoveel mogelijk waterdoorlatende tegels gebruiken in zowel de achtertuinen als het achterpad. We zullen onderzoeken op wat voor wijze regenwater hergebruikt zal kunnen worden (bijv. d.m.v. een regenton).	
	Hoe ziet de achtergevel eruit bij het sedumdak op de eerste verdieping? Hoe voorkom je dat daar toch mensen gaan zitten?	VS20	Privacy	Een impressie van de achtergevel zal worden gedeeld. Er worden geen toegangsdeuren gemaakt dus mensen kunnen niet op het sedumdak komen.	Toegelicht
	Welke mogelijkheden zien jullie om de verdieping door te laten lopen tegen ons balkon?	VS20	Stedenbouw	We hebben dit onderzocht maar vinden het beter om over de gehele diepte van de woning afstand te houden ten opzichte van het monument.	Toegelicht
	Kan als erfafscheiding een hekwerk met een klimmer worden gemaakt?	VS20	Erfafscheiding	Ja dit is akkoord.	Verwerkt in plan

	Kan de erfafscheiding zo vroeg mogelijk worden aangelegd zodat deze bij oplevering van de nieuwe woning zo dicht mogelijk is begroeid?	VS20	Erfafscheiding	Onze verwachting is dat dit mogelijk is. Zodra de aannemer is geselecteerd zullen we dit met hem overleggen.	Toegelicht
	Hoe voorkom je dat nieuwe bewoners de wand van de bestaande bewoners gebruiken om iets aan op te hangen (zonder toestemming)? Hoe zorgen we ervoor dat wij onze daklijst kunnen blijven onderhouden? De nieuwe bewoner zal toegang moeten verschaffen aan de schilder van bewoners voor het onderhoud van de daklijst die boven het terrasje hangt.	VS20	Gebruik terras	Beide zaken zullen worden opgenomen in de verkoopdocumentatie en worden vastgelegd.	Verwerkt in plan
	Hoe wordt voorkomen dat er inkijk is vanaf de glazen achterpui op de bovenste verdieping van de nieuwe achterburen?	VS20	Privacy	Om inkijk te voorkomen in de achtertuin van bewoners wordt de grote glazen achterpui van de bovenste verdieping van de linker woning aan de Derk Buismansstraat vervangen door	Verwerkt in plan

				melkglas of ander niet doorzichtig materiaal. Om inkijk te voorkomen in de achtertuin van de bewoners wordt de erfafscheiding van het dakterras in melkglas uitgevoerd.	
	Denk aan mogelijke geluidsoverlast in het achterpad.	VS20	Geluid	Om geluidsweerkaatsing te voorkomen worden groene erfafscheidingen gebruikt in de achtertuinen van de nieuwe bewoners.	Verwerkt in plan
	Bewoner adviseert om bij de entree portieken verlichting met een bewegingsmelder toe te passen i.v.m. veiligheid.	VS20	Veiligheid	Dit zullen wij toepassen.	Verwerkt in plan
	Bewoners vinden het heel vervelend dat ze lichtinval en zon verliezen.	VS23	Lichtinval	Tijdens het tweede gesprek is aan de hand van een schaduwstudie duidelijk geworden dat dit met name in het voor- en najaar tussen 8 en 10u speelt. Helaas kan dit niet worden voorkomen.	Toegelicht
	Bewoner stelt voor om naar drie woonlagen	VS23	Hoogte	Omdat de woningen een statig	Toegelicht

	te gaan in plaats van vier omdat ze de woningen te hoog vinden en de daklijn van het brede blok naast de locatie te volgen.			voorkomen moeten hebben en ook voldoende volume moeten hebben om qua karakter bij de statige huizen van de Venestraat te passen, hebben we de hoogte van de overzijde als maximale hoogte gebruikt. Dit karakter en ook typologie kan niet in drie lagen, ook omdat de huidige verdiepingshoogte minder zijn dan de vier meter verdiepingen van de bestaande huizen: m.a.w. in de 12,2m bebouwingshoogte van de oneven nummers zijde waar drie verdiepingen in zitten, passen vier moderne verdiepingen. We hebben ervoor gekozen om aan beide zijde een tweelaagse bebouwing aan de gemeentelijke monumenten aan te sluiten en dan met een bebouwing met een eigen karakter en opbouw daartussen. Dit laat de gemeentelijke monumenten in hun eigen waarde,	
--	--	--	--	---	--

				terwijl we wel nieuwe woningen toevoegen met een eigen karakter. Een drielaagse bebouwing met kap over de volle breedte doet geen recht aan de monumenten en laat de nieuwe woningen als een moderne voortzetting van het lange woonblok betekenisloos worden. Daarnaast maakt een lagere bebouwing het bouwplan economisch onhaalbaar.	
	Welke duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast? Is er een regenwatercircuit mogelijk? Kunnen er zwaluw/vleermuis pannen stenen worden toegepast?	VS25	Duurzaamheid	We staan open voor de suggesties om het plan nog duurzamer te maken en zullen de suggesties verder onderzoeken.	Toegelicht
	Minder zon/lichtinval. Consequenties op de woningwaarde?	VS25	Lichtinval	Naar aanleiding van deze vraag is een taxateur geraadpleegd. Zij stelt vast dat het voorgenomen bouwplan geen negatieve invloed heeft op de waarde van de tegenoverliggende woningen.	Toegelicht

	Ontstaat er zicht op ons dakterras?	VS25B	Privacy	Het zicht zal beperkt zijn daar op de hogere verdiepingen de raamopeningen kleiner zijn en hier slaapvertrekken zijn gepositioneerd. Daarnaast zijn het tuingerichte woningen en geen appartementen.	Toegelicht
	Is er impact op het aandeel zichtbare lucht en lichtinval voor ons terras?	VS25B	Lichtinval	Het terras (en de woning) bevindt zich niet recht maar diagonaal tegenover de projectlocatie. Bij de huidige enkellaagse bebouwing zal er inderdaad meer zichtbare lucht zijn wanneer men in de richting van de projectlocatie kijkt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de nieuwe situatie geen invloed heeft op de bezonning van het terras.	Toegelicht