

Weezenlanden-Noord Participatiejournaal

d.d. 14-05-2020

In dit Participatiejournaal staat het contact beschreven van Ontwikkelingscombinatie Nijhuis en Explorius (OCNE) met bewoners, burens en andere belanghebbenden, over de plannen voor Weezenlanden-Noord (WLN). Dit journaal betreft de periode vanaf september / oktober 2019 tot en met heden. De participatie uit het verleden van de “Visie Centrum-Oost – Gemeente Zwolle” d.d. 11-09-2019 en het “Ambitiedocument / SO SP – Urhahn” d.d. mei 2019 zijn hier niet in meegenomen. Wel zijn er twee participatie activiteiten met alle huurders van Woningcorporatie Openbaar Belang (WOB) opgenomen in dit journaal. Ook maken we hier graag melding van de frequente contacten die Openbaar Belang heeft met de Bewonerscommissie BC008. Iedere 6 weken is er informatie-uitwisseling en worden de wederzijdse standpunten met elkaar gedeeld. Het project en participatiejournaal bevinden zich momenteel in de fase dat het Stedenbouwkundigplan voor WLN aan de Gemeente Zwolle is aangeleverd voor besluitvorming van de gemeenteraad.

Het kunnen delen van nieuwe informatie is voor ons leidend in onze communicatie; zowel inhoudelijke als procesinformatie over de voortgang. Ons contact is begonnen met kennismaken met de huurders en omwonenden. Wij hebben ons in het najaar voorgesteld en het plan van de tender gepresenteerd en besproken. In het voorjaar hebben wij wederom contact gezocht en participatie gecreëerd rondom het stedenbouwkundig plan. Met de ‘grote’ directe burens; het TAK-college, Provinciehuis Overijssel en de Rechtbank Overijssel, is vanaf de start frequent contact; onder meer over (de business-case) parkeren, de toekomstige verkeersontsluiting en over andere zaken, zoals het onderzoek naar mogelijk gezamenlijke energievoorzieningen.

De communicatie vindt op verschillende manieren plaats: persoonlijk (‘live’), telefonisch, per mail, per post, tijdens bijeenkomsten en via een website en social media. Daarbij hanteren wij als uitgangspunt: hoe groter het belang, hoe persoonlijker en frequenter het contact. Met diverse betrokkenen zijn meerdere contactmomenten geweest. Woningcorporatie Openbaar Belang (WOB) is leidend in de communicatie naar hun bewoners; OCNE heeft hierin een ondersteunende rol. Aan alle belanghebbenden (‘grote’ burens, verenigingen, stichtingen) zijn onze persoonlijke telefoonnummers en emailadressen gegeven. Sinds het najaar van 2019 onderhouden we contact via het emailadres: weezenlanden-noord@nijhuis.nl met de omwonenden.

Op dit moment is dit journaal in de fase dat de online participatie van het Stedenbouwkundig plan is afgerond. Alle vragen zijn beantwoord en samengevat in dit journaal. Deze participatie heeft online plaatsgevonden in verband met de maatregelen voor het corona-virus.

Qua gespreksonderwerpen hebben wij met de bewoners en omwonenden tot nog toe onder andere gesproken over de bouwhoogtes, het parkeren, het programma, de fasering en hun privacy. Sommigen waren zeer positief of hadden geen opmerkingen. Degenen die wel opmerkingen en vragen hadden waren begripvol na onze uitleg en waarden de aandacht zeer. Wat betreft de belanghebbenden hebben wij tot nog toe voornamelijk intensiever contact gehad met Zwolle Groenstad (ZG) en de Vrienden van de Stadskern (VSZ). De VSZ vanwege hun positie in Zwolle en expertise in stedenbouwkundige plannen. En met de ZG vanwege hun expertise in groen en hun kritische blik erop. Het contact met ZG heeft ook zeker geleid tot goede informatie over en beter onderzoek naar bomen. Van de ‘grote’ directe burens hebben wij over onze plannen voor Weezenlanden-Noord vooralsnog alleen maar positieve reacties gehad, zij zien het als een kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Inhoudsopgave

Weezenlanden-Noord Participatie planning.....	3
16-10-2019 Openbaar Belang – bewoners inloopbijeenkomst.....	5
05-11-2019 TAK-College – persoonlijk gesprek.....	6
13-11-2019 Rechtbank Overijssel – persoonlijk gesprek	7
18-11-2019 Groot Wezenland & Almelose Kanaal - informatiebijeenkomst.....	8
05-12-2019 Provinciehuis Overijssel – persoonlijk gesprek	9
08-01-2020 Milieuraad en Avifauna – persoonlijk gesprek.....	10
23-01-2020 Vrienden van de Stadskern – persoonlijk gesprek.....	12
23-01-2020 Zwolle Groenstad – persoonlijk gesprek.....	13
28-01-2020 Informatiemarkt Bewoners Binnenstad Zwolle - deelname WOB & OCNE	14
01-02-2020 Openbaar Belang - individuele gesprekken bewoners feb / mrt 2020.....	15
03-02-2020 Vrienden van Assendorp – persoonlijk gesprek.....	16
27-02-2020 Het Oversticht – presentatie Stedenbouwkundigplan	17
09-03-2020 Vrienden van de Stadskern – persoonlijk gesprek.....	19
09-03-2020 Turfmarkt, Menistenstraat, Evertsenstraat en Almelose Kanaal – informatiebijeenkomst.....	20
10-03-2020 Zwolle Groenstad – persoonlijk gesprek.....	21
10-03-2020 Paul Verheijdt vertegenwoordiger bewoners Weezenlanden – persoonlijk gesprek	22
19-03-2020 Stedenbouwkundigplan inloopbijeenkomst – GEANNULEERD i.v.m. Corona-virus	23
21-03-2020 Stedenbouwkundigplan op website www.weezenlanden-noord.nl	24
27-03-2020 Fietzersbond Zwolle – persoonlijk gesprek.....	25
Bijlage 1: 30-10-2019 Uitnodigingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose Kanaal.....	26
Bijlage 2: 18-12-2019 Terugkoppelingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose kanaal.....	27
Bijlage 3: 18-12-2019 Bijlage terugkoppelingsbrief vragen en antwoorden.....	28
Bijlage 4: 17-02-2020 Uitnodigingsbrief omwonenden Turfmarkt. Menistenstraat, Evertsenstraat & Almelose Kanaal bewoners informatieavond	32
Bijlage 5: 06-03-2020 Uitnodigingsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan.....	33
Bijlage 6: 17-03-2020 Annuleringsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan.....	34
Bijlage 7: 06-04-2020 Bijlage samenvatting reacties, vragen en antwoorden website Stedenbouwkundigplan .	35

Weezenlanden-Noord Participatie planning

Weezenlanden-Noord - Participatie planning	2019				2020												2021				
d.d. 14-05-2020	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei
* Alle stakeholders, betrokkenen, huurders, omwonenden, inwoners Zwolle, etc.																					
Website Stedenbouwkundigplan participatie alle stakeholders							x														
Huis-aan-huis brief omwonenden (+ digitale kopie / mail alle stakeholders)							x														
Projectwebsite voor geïnteresseerden (live in juni 2020)																					
Nieuwsbrief OCNE (ca. 3-maandelijks, vanaf juni 2020)																					
* Huurders WOB:																					
Bewoners inloopbijeenkomst WOB (deelname OCNE)	x																				
Individueel gesprek met bewoners WOB (geen deelname OCNE)						x	x														
Bewonerscommissie BC008, 6-wekelijks overleg WOB (geen deelname OCNE)	x		x		x		x		x												
Nieuwsbrief WOB periodiek (geen deelname OCNE)	x				x		x		x												
* Omwonenden:																					
Info-avond: Groot Wezenland 30-41, Almelose Kanaal 1-7, 43-69			x																		
Info-avond: Almelose Kanaal 75-87, Turfmarkt 12-30, Menistenstraat 112-118, Evertsenstraat 2							x														
Nieuwsbrief omwonenden (ca. 3-maandelijks)							x														
* Inwoners Zwolle:																					
Informatiemarkt Bewoners binnenstad Zwolle (deelname WOB & OCNE)					x																
Persberichten, Social Media, etc. periodiek van GZ, WOB en/of OCNE	x		x		x		x		x												
* Stakeholders grote burens, persoonlijk contact:																					
TAK-college (doorlopend frequent contact, afstemming openbare ruimte)			x																		
Rechtbank Overijssel			x																		
Provincie Overijssel (doorlopend frequent contact, WKO samenwerking)				x			x														

Voor legenda en uitgangspunten zie volgende pagina.

Weezenlanden-Noord - Participatie planning	2019				2020												2021				
	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei
* Stakeholders overig, persoonlijk contact:																					
Fietsersbond Zwolle						x															
Stichting Milieuraad Zwolle & Stichting Avifauna Vogelbescherming					x																
Toegankelijk Zwolle, Ambassadeurs Toegankelijk										3-6											
Vertegenwoordiger bewoners Weezenlanden (oude ziekenhuis locatie)						x															
Vrienden van Assendorp						x															
Vrienden van de Stadskern Zwolle					x		x														
Welstandscommissie het Oversticht						x		20-5													
WMO Gemeente Zwolle										23-6											
Zwolle Groenstad					x		x														
* Uitgangspunten:													* Legenda:								
In dit overzicht staan daadwerkelijke afspraken vermeld. Contact per email of telefoon is niet opgenomen in dit overzicht.													x afspraak verleden								
Hoe groter het belang, hoe persoonlijker en frequenter het contact.													d.d. afspraak toekomst								
Het kunnen delen van nieuwe informatie is leidend in de communicatie.													afpraak in de planning								

16-10-2019 Openbaar Belang – bewoners inloopbijeenkomst

Onderwerp	: Bewoners inloopbijeenkomst
Datum	: 16 oktober 2019
Aanwezig	: Openbaar Belang: Sjoerd Quint, Erik van der Linden, Hans Last, Hetty Bruins, Ryanne Hooijer, Henk Voerman, Helga van Assen en Henny van Berkum. Gemeente Zwolle: Ciska Waalewijn-Viaan Barcode: Albert Dijk en Christian Maijstré Karres & Brands: Darius Rezek Explorius: Niek Broeze en Alfred Tibben Nijhuis Bouw: Arno Kattenpoel Oude Heerink en Sietse Meeder

Notities:

- Op 16 oktober 2019 heeft Woningcorporatie Openbaar Belang (WOB) een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van Weezenlanden-Noord. Nijhuis Bouw, Explorius (OCNE), gemeente Zwolle, Barcode Architects en Karres & Brands landschapsarchitecten waren hierbij aanwezig.
- Alle 180 huurders hebben een uitnodiging van WOB ontvangen en er zijn circa 60 mensen op afgekomen.
- Het evenement vond plaats in een grote tent op één van de grasvelden in Weezenlanden-Noord met soep en broodjes. Aan de bezoekers zijn, met behulp van diverse banners en panelen, de beelden en plannen getoond naar aanleiding van de tender. Ook de maquette en film zijn getoond aan de bezoekers.
- Er zijn diverse vragen gesteld over het programma, parkeren, openbare ruimte, voorzieningen, de energievoorziening en planning. Qua algemene indruk was men positief over het plan voor Weezenlanden-Noord.
- Tijdens de inloop heeft Openbaar Belang ook ruimte geboden aan de bewonerscommissie (bewcie008) om zich te presenteren bij de bewoners.
- In de uitnodiging die de huurders voor deze inloopbijeenkomst hebben ontvangen, is gemeld dat er een extra aanbod komt voor bewoners die voor de bouwactiviteiten starten kunnen verhuizen. Tijdens de inloopbijeenkomst is hier meer uitleg over gegeven.
- Ook heeft Openbaar Belang alle toezeggingen die zij vanaf 2016 heeft gedaan op papier gezet en meegegeven aan de bewoners (ook te vinden op de website: www.openbaarbelang.nl/projecten/weezenlanden-noord).



Foto's informatiebijeenkomst huurders WOB.

05-11-2019 TAK-College – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Gespreksnotitie TAK-College
Datum	: 5 november 2019
Aanwezig	: Albert Bril, manager o.a. huisvesting, TAK-College Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Mark Broekhuijsen, Strategisch ontwikkelaar Nijhuis Nadi Morsink, Stagiair Conceptontwikkeling Explorius

Notities:

- Het TAK-college heeft concrete verbouwingsplannen. Tussen de oude sporthal aan de noordkant en het bestaande schoolgebouw komt nieuwbouw met klaslokalen. De conciërgewoning die tegen de sporthal zit, wordt gesloopt. Het is de wens om Q3 2020 met de bouw te starten, zodat het gebouw volgend schooljaar in gebruik kan worden genomen.
- Albert Bril stuurt ons de tekeningen van de plannen.
- Het bestaande gebouw heeft een gasgestookte verwarmingsinstallatie. Die wordt voorlopig niet vervangen. Wellicht kan de nieuwbouw aansluiten op het warmtenet van WLN.
- De medewerkers van het TAK-college parkeren achter de school. De inrit is naast de woningen aan het Groot Wezenland 30 en de uitrit is aan de Wiecherlinckstraat. Er is een tekort aan parkeerplaatsen. Op dit moment huurt TAK parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de rechtbank.
- Er is een tekort aan 'pauzeruimte' voor de leerlingen.
- Een leraar werkt met de buitenactiviteit calisthenics.

Vervolgafspraken:

- We hebben afgesproken dat we elkaar blijven informeren.

13-11-2019 Rechtbank Overijssel – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Gespreksnotitie Rechtbank Overijssel
Datum	: 13 november 2019
Aanwezig	: Marc van Dijk, Huisvestingsadviseur Rechtbank Overijssel. Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- We hebben het plan en de tender gepresenteerd en samen met Marc van Dijk doorgenomen. Ook hebben we de actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken:
 - o Circa maart 2020: SP, BKP en BP klaar voor besluitvorming gemeente.
 - o Circa oktober 2021: sloop gebouw 1 (Schoormanstraat / Wiecherlinkstraat, westzijde plangebied).
- Marc van Dijk heeft ons geïnformeerd over hun Warmte- en Koude Opslag (WKO)-installatie. Hij denkt dat er kansen zijn voor gedeeld gebruik. Marc stuurt ons de gegevens van de contactpersoon bij het Rijksvastgoedbedrijf.

Vervolgafspraken:

- We hebben afgesproken dat we elkaar blijven informeren. Als er iets is kan Marc altijd contact opnemen.
- Bij de volgende afspraak zal ook de communicatieadviseur van de Rechtbank aanwezig zijn.
- Als het SP en BKP de afronding nadert (begin 2020) informeren we Marc hierover. We informeren hem ook over de bijeenkomst die we hiervoor organiseren. Marc neemt hier graag aan deel t.z.t. en hij zal dan ook diverse collega's meenemen.

18-11-2019 Groot Wezenland & Almelose Kanaal - informatiebijeenkomst

Onderwerp	: Bewoners informatieavond
Datum	: 18, 21, 25 en 28 november 2019
Aanwezig	: Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Alfred Tibben, Algemeen Directeur Explorius Arno Kattenpoel Oude Heerink, Commercieel Directeur Nijhuis Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Persoonlijke gesprekken omwonenden:

- In de laatste week van oktober 2019 heeft OCNE de omwonenden van Groot Wezenland en het Almelose Kanaal persoonlijk uitgenodigd om kennis te maken en hen bij te praten over de stand van zaken op dat moment.
- Op de avonden 18, 21, 25 en 28 november zijn in totaal acht sessies geweest, waarvoor de volgende omwonenden zijn uitgenodigd: Groot Wezenland: 30 t/m 41 en Almelose Kanaal: 1, 3 A-B, 4 t/m 6, 7 A-B, 43, 47, 49, 51, 55 A-B-C-D, 65 A-B-C, 69.
- Tijdens de bijeenkomsten is de maquette getoond en is de presentatie besproken die in de tenderfase ook aan WOB is getoond. De opkomst was 29% en de reacties op het plan waren overwegend positief. Een meerdere malen gehoorde uitspraak was: "Het betreft redelijk veel woningen maar gezien het plan voor de tender is dit een mooie uitwerking".
- De belangrijkste thema's die besproken zijn: de openbare ruimte, het aantal woningen, de bouwhoogtes, het parkeren en de ontsluiting. In de bijlage is de uitnodigingsbrief en de terugkoppelingsbrief met de vragen, antwoorden en aandachtspunten van de gesprekken opgenomen.

Bijlagen:

- Bijlage 1: 30-10-2019 Uitnodigingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose Kanaal
- Bijlage 2: 18-12-2019 Terugkoppelingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose kanaal
- Bijlage 3: 18-12-2019 Bijlage terugkoppelingsbrief vragen en antwoorden

05-12-2019 Provinciehuis Overijssel – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Kennismaking Provinciehuis Overijssel
Datum	: 5 december 2019
Aanwezig	: Bouke Schaafsma, Teamleader Faciliteiten, Provinciehuis Zwolle Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- Bouke Schaafsma is Teamleider Faciliteiten bij het Provinciehuis Zwolle. Overkoepelend is hij verantwoordelijk voor het gebouw, verkeer en groen. Zijn team is onderdeel van de eenheid Bedrijfsvoering.
- We hebben het plan en de tender gepresenteerd en samen met Bouke Schaafsma doorgenomen. Ook hebben we actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken. Wij hebben hem verteld de ambitie te hebben om aan het eind van februari het SP en BKP besluitvorming gereed te hebben.
- Het lijkt Bouke Schaafsma nuttig en goed om een onderzoek te doen naar de WKO-installatie. In zijn team is Wibo van de Klippe aanspreekpunt voor de WKO. Zijn contactgegevens ontvangen wij via Bouke.
- Voor de sloop van het oude Weezenlanden ziekenhuis is een vleermuishotel geplaatst op het dak van het Provinciehuis. Joop Hollander weet meer over deze tijdelijke voorzieningen. Zijn contactgegevens ontvangen wij via Bouke.
- Parkeren bij het Provinciehuis gebeurt momenteel onder beheer van de gemeente. Op maandag, dinsdag en donderdag is er eigenlijk niet genoeg capaciteit. Aan de zuidkant van het gebouw is nog een parkeergarage voor circa 30 auto's, inclusief vijf laadpalen, bestemd voor het wagenpark van de provincie en de voertuigen van beveiligers en cateraars.
- De Provincie, de Rechtbank en MyOffice (Assendorperdijk 1) hebben onderling de afspraak dat men naar elkaars parkeervoorziening kan uitwijken, als men capaciteitsproblemen heeft. Naar de Rechtbank kan niet worden uitgeweken i.v.m. de veiligheidsprotocollen.
- Niek Broeze heeft de huidige situatie m.b.t. de business-case parkeren op hoofdlijnen toegelicht en benoemd dat wij momenteel breder kijken naar mogelijke varianten. Bouke Schaafsma vond dit zeer begrijpelijk en staat er zeker voor open om mee te denken.

Vervolgafspraken:

- We hebben afgesproken dat we elkaar blijven informeren. Als er iets is kan Bouke altijd contact opnemen.
- Als het SP en BKP de afronding nadert (begin 2020) informeren we Bouke Schaafsma hierover. We informeren hem ook over de bijeenkomst die we hiervoor organiseren. Bouke neemt hier graag aan deel t.z.t. en hij zal dan ook diverse collega's uitnodigen.

08-01-2020 Milieuraad en Avifauna – persoonlijk gesprek

Onderwerp : Kennismaking Milieuraad en Avifauna
Datum : 8 januari 2020
Aanwezig : Siebe Pool en Hans IJzerman, Milieuraad
Henk Mellema, Avifauna
Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius
Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- Voorstelronde:
 - o Siebe Pool is reeds 10 jaar actief in de Milieuraad als vrijwilliger. Hij is gespecialiseerd in duurzame energie en klimaatadaptatie. Hans IJzerman is ook vrijwilliger bij de Milieuraad en gespecialiseerd in het grijze milieu (afval, energie, etc.) Henk Mellema is ecooloog en al 20 jaar aangesloten bij de Milieuraad. Zelf heeft hij een eigen bedrijf en hij heeft de plek van Jan van Dijk overgenomen binnen Avifauna, na zijn overlijden twee jaar geleden.
 - o De Milieuraad is een adviesorgaan in de stad . De Milieuraad is onderverdeeld in verschillende werkgroepen zoals energie, afval en vervoer. Ze geven gevraagd en ongevraagd advies aan de betreffende het beleidsonderdelen van de gemeente Zwolle.
- We hebben het plan en de tender gepresenteerd en samen met de vertegenwoordigers van Milieuraad en Avifauna (M&A) doorgenomen. Ook hebben we actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken. Wij hebben hen verteld de ambitie te hebben om aan het eind van februari het SP en BKP besluitvorming gereed te hebben, wij doen ons werk echter eerst goed en dan snel.
- Men vindt het positief dat het terrein van een privaat karakter nu, naar openbaar gaat straks. Dit vinden zij positief omdat de wijk nu behoorlijk is afgeschermd.
- We hebben toegelicht dat het water een belangrijke opgave is. Zo zijn bijvoorbeeld polderdaken onderdeel van het plan, om tot een water-robust plan te komen. Men was zeer positief dat wij hiervoor zoveel aandacht hebben en is benieuwd welke oplossingen er uiteindelijk zullen komen uit de diverse onderzoeken.
- We hebben verteld dat het onze ambitie is om enkele gevels te verfraaien en vergroenen. Dit krijgt nog verder vorm; OCNE heeft er vertrouwen in dat dit haalbaar is. Wederom reageert men positief dat wij hier aandacht voor hebben.
- M&A heeft gevraagd of er mogelijkheden zijn voor tuinier- en kasvoorzieningen. We hebben gezegd dat deze vooralsnog niet in de openbare ruimte komen. Maar wellicht wel in het tijdelijk paviljoen. We hebben verteld dat het paviljoen er komt om de wijk te verbinden, als informatiepunt en om de leefbaarheid gedurende de ontwikkeling en bouw te vergroten. Tuinier- en kasvoorzieningen ziet men als kans. Er is begrip dat de gemeente hier als uiteindelijk eigenaar voor verantwoordelijk zal zijn.
- We hebben verteld over de plannen voor WKO. M&A vindt het positief dat hier uitgebreid onderzoek naar is in samenwerking met het provinciehuis en de rechtbank.
- De parkeeroplossing een belangrijk onderdeel is van het plan. We proberen rekening te houden met de toekomst en willen het autobezit ontmoedigen. Bijvoorbeeld door geen parkeerplek te creëren voor de PMC Live-your-Life,. Ook heeft Bouwinvest aangegeven graag minder parkeerplekken te willen.
- Qua bomen heeft de gemeente aangegeven welke bomen moeten blijven en welke weg mogen. De belangrijkste beeldbepalende of anderszins waardevolle bomen blijven behouden; hier hebben we afstemming over met de gemeente. De rij essen aan de Schuurmanstraat gaat wel verdwijnen en M&A begrijpt deze keuze.
- Qua algemene indruk staan M&A positief tegenover het plan: “Het is een mooi plan met veel aandacht voor kwaliteit, milieuaspecten en de natuur”.



Vervolgafspraken:

- Met Henk Mellema is afgesproken dat wij in een later stadium nog een keer contact hebben over de natuur-inclusieve voorzieningen. Mede doordat ecooloog Daniel Tuitert één van onze adviseurs is, heeft Henk het volste vertrouwen in het plan en de wijze waarop wij werken.

23-01-2020 Vrienden van de Stads kern – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Kennismaking Vrienden van de Stads kern Zwolle
Datum	: 23 januari 2020
Aanwezig	: Peter Goudswaard, Vrienden van de Stads kern Frank Witbraad, Vrienden van de Stads kern Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- Voorstelronde:
 - o Peter en Frank zijn beiden met pensioen en hebben veel werkervaring met stedenbouw en architectuur.
 - o De Vrienden van de Stads kern Zwolle (VSZ) heeft als doel om het historische karakter van het beschermde stadsgezicht van Zwolle te beschermen en versterken. Ze bemoeien zich gevraagd en ongevraagd met de planologische, architectonische en cultureel historische zaken die zich in de stad afspelen. Ze zijn een stichting van formaat met 200 leden en hebben veel expertise in huis.
- We hebben het plan en de tender gepresenteerd en samen met de VSZ doorgenomen. Ook hebben we actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken. Wij hebben hen verteld de ambitie te hebben om aan het eind van februari het SP en BKP besluitvorming gereed te hebben, wij doen ons werk echter eerst goed en dan snel.
- Qua algemene indruk laat VSZ weten dat wij mooi de verbinding leggen van het Weezenlanden-Park naar de binnenstad. Dat we in onze plannen goed aandacht hebben voor diversiteit in bewoners, door de mix van 'goedkope en duurdere woningen'. Ze vinden het verder een mooi plan, met een hoog kwaliteitsniveau en speelsheid en veel aandacht voor stedenbouw, natuur en milieu.

Vervolgafpraak:

- We hebben afgesproken een vervolgafpraak te hebben rond het definitief worden van het SP en BKP.

23-01-2020 Zwolle Groenstad – persoonlijk gesprek

Onderwerp : Kennismaking Zwolle Groenstad
Datum : 23 januari 2020
Aanwezig : John van de Molegraaf, Zwolle Groenstad
Reina Gorlee, Zwolle Groenstad
Wim Vlaanderen, Zwolle Groenstad
Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius
Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- Voorstelronde:
 - o Reina Gorlee is sinds 2015 betrokken bij Zwolle Groenstad, uit liefde voor bomen en biodiversiteit. In het dagelijks leven werkt zij bij het Deltion College.
 - o John van de Molegraaf doet hetzelfde bij Zwolle Groenstad. Ook adviseert hij politieke partijen. Qua werk is hij voornamelijk secretaris in ondernemingsraden. Recent heeft hij een advies geschreven over het beschermen van bomen bij bouwlocaties. Dit advies is aangenomen door de gemeenteraad van Zwolle. Hij stuurt dit stuk naar Sietse Meeder.
 - o Wim Vlaanderen heeft een passie voor natuur en bomen en is al lang betrokken bij Zwolle Groenstad. Hij heeft veel werkervaring in het beheer en onderhoud van de begraafplaats Kranenburg. Ook is hij actief bij de Nederlandse Dendrologische vereniging.
 - o Zwolle Groenstad (ZG) is een stichting die gevraagd en ongevraagd adviseert. ZG bestaat uit een bestuur, een aantal groenwaarnemers. Zij zien zichzelf als 'groene waakhond' in Zwolle.
- We hebben het plan en de tender gepresenteerd en samen met de vertegenwoordigers van ZG doorgenomen. Ook hebben we actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken. Wij hebben hen verteld de ambitie te hebben om aan het eind van februari het SP en BKP besluitvorming gereed te hebben, wij doen ons werk echter eerst goed en dan snel.
- Qua ontwerp hebben we uitgebreid gesproken over het groen, water en klimaat.
- ZG is kritisch op het aantal woningen; dit vindt men veel.
- ZG vraagt zich af of de groene ambitie haalbaar is.
- ZG is positief over de ambitie voor groene polder-daken en verticaal groen.
- ZG is positief over het feit dat de auto's verdwijnt uit de straat.
- Qua algemene indruk vindt ZG dat deze binnenstedelijke ontwikkeling geen toegevoegde waarde heeft voor de stad. ZG vermeldt expliciet dat men vindt dat de gemeente Zwolle de woningvraag moet oplossen buiten de stad.
- ZG vraagt ons om ervoor te waken dat aan de noordwestkant van het plangebied de bomen niet te dicht op de bebouwing komen. Ook heeft men de mogelijkheden van het verplaatsen van bomen onder onze aandacht gebracht. Wij hebben aangegeven dat dit nuttige informatie is en dat wij het zullen delen met de betrokken adviseurs en partners.

Vervolgafspraken:

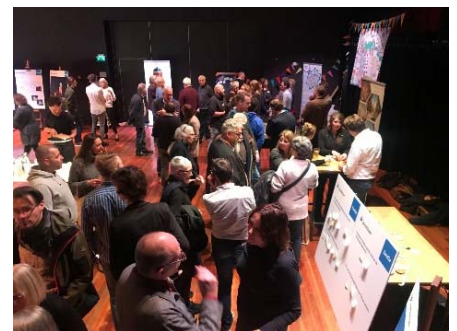
- Wij hebben afgesproken een vervolgafpraak te hebben rond het definitief worden van het SP en BKP.

28-01-2020 Informatiemarkt Bewoners Binnenstad Zwolle - deelname WOB & OCNE

Onderwerp	: Deelname Informatiemarkt Gemeente Zwolle
Datum	: 28 januari 2020
Aanwezig	: Hans Last, Projectmanager Openbaar Belang Ryanne Hooijer, Woonconsulent Openbaar Belang Hetty Bruins, Communicatieadviseur Openbaar Belang Alfred Tibben, Algemeen directeur Explorius Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- Op 28-01-2020 hebben WOB en OCNE met een stand over WLN deelgenomen aan de informatiemarkt voor bewoners van de binnenstad van Zwolle, in Odeon.
- Het evenement bevatte een viertiental stands met diverse onderwerpen en er zijn circa 150 bezoekers geweest.
- Onze stand bestond uit de maquette van WLN, een banner en een film.
- Er zijn vragen gesteld over diverse onderwerpen. Vooral over parkeren, verkeer, het programma, klimaatadaptatie, de waterkering en het groen.
- Ondanks de soms kritische vragen, waren alle geïnteresseerden positief over het plan. Men was vooral positief over de inhoud van het programma (veel sociale huur) en de (half-)verdiepte parkeeroplossing. Een paar mensen vonden de bouwtijd wel lang en zouden het fijn vinden als dit sneller kan.
- Er waren veertien stands, over diverse onderwerpen. De bijeenkomst was redelijk druk bezocht. In totaal denken wij dat er circa 125 bezoekers zijn geweest en wij hebben minimaal de helft van deze mensen gesproken.



Foto's informatiemarkt bewoners binnenstad Zwolle.

01-02-2020 Openbaar Belang - individuele gesprekken bewoners feb / mrt 2020

Onderwerp	: Individuele gesprekken bewoners
Datum	: februari 2020 – maart 2020 (i.v.m. het corona-virus zijn de laatste gesprekken verplaatst.)
Aanwezig	: Ryanne Hooijer, Woonconsulent Openbaar Belang Hetty Bruins, Communicatieadviseur Openbaar Belang Helga van Assen, Hoofd verhuur Openbaar Belang

Notities:

- Alle bewoners in Weezenlanden-Noord met een vast huurcontract zijn benaderd voor een individueel gesprek. Ryanne, Hetty en Helga zijn bij deze gesprekken door verschillende collega's ondersteund.
- Bij zo'n 80% is een gesprek gepland, uitgevoerd of uitgesteld i.v.m. het corona-virus. De overige 20% heeft aangegeven op dit moment geen behoefte te hebben aan een individueel gesprek.
- Het gesprek heeft als doel om te horen hoe de bewoner 'er bij zit'. Zijn er zorgen die op dat moment weggenomen kunnen worden? Is de informatie die Openbaar Belang heeft verstrekt duidelijk? Zo nee, dan wordt ter plekke uitleg gegeven.
- Ook is er gevraagd of de bewoner terug wil keren naar de nieuwbouw van Weezenlanden-Noord. De bewoners leggen zich met hun antwoord niet vast. Maar Openbaar Belang kan met de uitkomsten wel beter inschatten hoe de toekomstige verhuisbewegingen zijn.



Foto bewoners gesprek. (links buurtbeheerder Richard Vinke, rechts woonconsulent Ryanne Hooijer)

03-02-2020 Vrienden van Assendorp – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Kennismaking Vrienden van Assendorp
Datum	: 3 februari 2020
Aanwezig	: Teo Dunning, Vrienden van Assendorp (voorzitter) Anneke van Snick, Vrienden van Assendorp (vice voorzitter) Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis
Afwezig	: Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius

Notities:

- Voorstelronde:
 - o Niek Broeze is verhinderd en kan niet deelnemen aan de afspraak.
 - o Teo en Anneke wonen beiden al lang in de wijk Assendorp en zijn al lang betrokken bij de Vrienden van Assendorp.
 - o De Vrienden van Assendorp (VvA) is ontstaan in 2002 door teveel verloedering en overlast van studentenwoningen. Ze bestaan uit een bestuur van 5 personen en hebben als missie het behoud en beheer van de kwaliteit en het karakter van Assendorp.
- Sietse Meeder heeft het plan en de tender gepresenteerd en samen met de vertegenwoordigers van VvA doorgenomen. Ook hebben we actuele stand van zaken van dat moment en de globale planning besproken. Wij hebben hen verteld de ambitie te hebben om aan het eind van februari het SP en BKP besluitvorming gereed te hebben, wij doen ons werk echter eerst goed en dan snel.
- Qua algemene indruk vindt de VvA het plan positief; het plan en de openbare ruimte vormen een kwaliteitsverhoging voor de omgeving. Men vindt dat over het stedenbouwkundig ontwerp goed is nagedacht.
- De hoeveelheid groen die in het plan terugkomt valt de VvA alleszins mee en dit vindt men zeer positief.
- Ook vindt de VvA het goed dat alle huurders de mogelijkheid hebben om terug te keren.
- De VvA vindt het prettig dat het hoogste gebouw niet hoger wordt als de Watertoren aan de Turfmarkt.
- De VvA vindt dat ook over het parkeren en de ontsluiting goed is nagedacht en dat is positief. Men ervaart het als zeer prettig dat de auto's uit het straatbeeld gaan verdwijnen.
- De VvA noemt als aandachtspunt de T-splitsing van de Luttenbergstraat en de Assendorperstraat; deze T-splitsing vindt men gevaarlijk en geen goede verkeersoplossing. De VvA begrijpt dat dit weinig te maken heeft met ons plan, maar stelt het op prijs als ook wij dit willen aankaarten bij de gemeente Zwolle.

Vervolgafspraak:

- We hebben afgesproken dat de VvA wordt uitgenodigd voor de bijeenkomst over het stedenbouwkundig plan voor WLN.

27-02-2020 Het Oversticht – presentatie Stedenbouwkundigplan

Onderwerp	: Presentatie SP het Oversticht
Datum	: 27 februari 2020
Aanwezig	: M. de Waal, Voorzitter Het Oversticht P.Brink, lid Het Oversticht E. Marcusse, lid Het Oversticht J. Teunis, Monumentendeskundige Het Oversticht A. Coops, Landschapskundig lid Het Oversticht T. Stahlie, Secretaris Het Oversticht Han Goodijk, Stedenbouwkundige Gemeente Zwolle Dirk Peters, Architect en Directeur Barcode Hans Last, Projectmanager Openbaar Belang Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius

Notities:

- Op 27 februari is de voortgang van het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan de welstandscommissie het Oversticht. Dirk Peters, architect en directeur, van Barcode Architects heeft de presentatie gegeven.
- De commissie reageert in grote lijnen positief op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Het programma wordt fors geïntensiveerd, maar dit is op deze plek wel denkbaar. Het stedenbouwkundig plan is over het algemeen helder en zoekt aansluiting bij de context, waardoor er samenhang met de omgeving kan ontstaan. Waardering is er voor de ambities en de beoogde kwaliteit en uitstraling voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De opzet van het beeldkwaliteitsplan is over het algemeen helder en de uitgangspunten zijn redelijk werkbaar (toepasbaar bij de advisering over de bouwplannen). Aandacht wordt gevraagd voor een aantal onderdelen.
 - o Aandacht wordt gevraagd voor een goede inpassing van de waterkering in de vorm van een verhoogde dijk, zodat de beoogde relatie tussen het plangebied en het water, alsmede het realiseren van aantrekkelijke verblijfsgebieden ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
 - o De commissie is niet onverdeeld positief over de locatie van het hoogste volume (van 40 m. hoog), vanwege de ligging aan het einde van het wadipark waardoor de toren een belemmering vormt ('in de weg staat') voor een goede relatie met het kanaal (en het wonen aan het kanaal). Als alternatief is voorgesteld om deze langs de Luttenbergstraat, bij de brug, in de noord-oost-hoek te plaatsen.
 - o Aandacht is gevraagd voor de maatvoering en verhoudingen van het hoogste volume, in combinatie met de sterke horizontaliteit die beoogd wordt voor de architectuur. Gepleit is voor een slanke uitstraling van deze landmark. In het stedenbouwkundig plan wordt bij een aantal gebouwen uitgegaan van terug gelegen gevels en dakterrassen op de bovenste lagen. Dit uitgangspunt zou ook in het (nog op te stellen) bestemmingsplan verwerkt moeten worden (een beeldkwaliteitsplan en de welstandsadviesering mogen namelijk volgens jurisprudentie niet beperkend zijn ten opzichte van de bestemmingsplanmogelijkheden).
 - o Geadviseerd wordt het onderscheid tussen privé- en collectieve buitenruimtes mee te nemen in het ontwerp en hiervoor uitgangspunten te formuleren in het beeldkwaliteitsplan.
 - o Het plan biedt goede kansen om de plinten een aantrekkelijke uitstraling te geven door toepassing van openbare voorzieningen en woningentrees in de gevels langs openbaar gebied. Het is waarschijnlijk een uitdaging om dit ook daadwerkelijk te realiseren, maar gelet op het positieve effect hiervan op de beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit wordt sterk gepleit voor een daadwerkelijke realisatie hiervan.
 - o In het algemeen is aandacht gevraagd voor een goed beheer van de openbare ruimte en de hoven zodat de beoogde (groen)kwaliteit ook op lange termijn gehandhaafd kan blijven.

- o Gepleit is voor een verbinding tussen het wadi-systeem en het kanaal en andere watergangen in de omgeving.
- o Voor de blokken in de hoven wordt in het beeldkwaliteitsplan uitgegaan van een 'zachtere uitstraling'. Gevraagd wordt om een nadere, concretere uitwerking van deze uitstraling en de (architectonische) middelen die hiervoor ingezet kunnen worden.
- o Voor alle gebouwen wordt uitgegaan van een hoogwaardige detaillering. Geadviseerd wordt om ook dit uitgangspunt concreter uit te werken (bijvoorbeeld aan de hand van voorbeelden).
- o In het algemeen is aandacht gevraagd voor referentiebeelden die aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek/architectuur van Zwolle (een aantal referentiebeelden komen zeer 'stedelijk' en grootschalig over, en worden niet passend geacht voor dit plangebied en in deze context).

Vervolgafpraak:

- Er was weinig tijd om het beeldkwaliteitsplan goed te kunnen presenteren. Er is afgesproken dat dit nog een keer separaat wordt gepresenteerd voordat deze wordt vastgesteld.

09-03-2020 Vrienden van de Stadskern – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Vervolgafspraken Vrienden van de Stadskern Zwolle
Datum	: 9 maart 2020
Aanwezig	: Peter Goudswaard, Vrienden van de Stadskern Frank Witbraad, Vrienden van de Stadskern Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Notities:

- We hebben de Vrienden van de Stadskern (VSZ) verteld over het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. Het is nog in concept en een vervolg op de tenderstukken, zoals we aan hen gepresenteerd hebben op 23-01-2020.
- We hebben verteld welke wijzigingen inmiddels zijn aangebracht t.o.v. de tenderstukken en waarom we deze wijzigingen hebben aangebracht.
- De VSZ vindt de wijziging van het half-verdiept parkeren naar verdiept parkeren een logische optimalisatie en absoluut een verbetering t.o.v. de eerdere plannen.
- De VSZ hebben een vraag gesteld over een mogelijk verhoogde plint in verband met meer flexibiliteit in de toekomst. We hebben verteld dat dit inmiddels -waar mogelijk- is opgenomen in de plannen.
- Ook heeft de VSZ een vraag gesteld over wind-analyses, deze lijken hun nuttig met ons plan. We hebben verteld dat inmiddels een eerste analyse is gemaakt. Die analyse toont aan dat dit goed gaat.
- De VSZ hebben het document "Structuurvisie centrumzone Zwolle, Projectdefinitie 1999" meegenomen en aan ons geleend. De visie is opgesteld in 1999 en bevat diverse interessante stukken over Weezenlanden-Noord en omliggende gebieden.
- De VSZ waarderen het zeer hoe wij hen meenemen in het plan. Vanuit OCNE waarderen wij hun mening, advies en kennis ook zeer.

Vervolgafspraken:

- De VSZ ontvangt een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst voor het SP op 19-03-2020.
- Wij hebben de VSZ gevraagd om 'officieel' te reageren op het plan. Hier zullen zij over nadenken.

09-03-2020 Turfmarkt, Menistenstraat, Evertsenstraat en Almelose Kanaal – informatiebijeenkomst

Onderwerp	: Bewoners informatieavond
Datum	: 9 maart 2020
Aanwezig	: Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis

Persoonlijke gesprekken omwonenden:

- Op 17 februari 2020 hebben wij de omwonenden van de Turfmarkt, Menistenstraat, Evertsenstraat en het zuidoostelijk deel van het Almelose Kanaal uitgenodigd om kennis te maken en hen bij te praten over de stand van zaken op dat moment.
- Bij het overhandigen van de persoonlijke uitnodiging hebben wij diverse bewoners gesproken. Meerdere gaven aan graag te komen. Op 9 maart 2020 was echter niemand aanwezig.
- Voor deze bijeenkomst waren de volgende bewoners uitgenodigd: Turfmarkt 12, 14, 20, 26, 30, Menistenstraat 112, 116, 118, Evertsenstraat 2 en het Almelose kanaal 75 A-B-C-D, 77, 81, 83, 87.

Bijlagen:

- Bijlage 4: 17-02-2020 Uitnodigingsbrief omwonenden Turfmarkt, Menistenstraat, Evertsenstraat & Almelose Kanaal bewoners informatieavond

10-03-2020 Zwolle Groenstad – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Vervolgafpraak Zwolle Groenstad
Datum	: 10 maart 2020
Aanwezig	: Reina Gorlee, Zwolle Groenstad Wim Vlaanderen, Zwolle Groenstad Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius Sietse Meeder, Jr. Projectontwikkelaar Nijhuis
Afwezig	: John van de Molegraaf, Zwolle Groenstad

Notities:

- We hebben Zwolle Groenstad ZG verteld over het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. Het is nog in concept en een vervolg op de tenderstukken, zoals we aan hen gepresenteerd hebben op 23-01-2020.
- We hebben verteld welke wijzigingen inmiddels zijn aangebracht t.o.v. de tenderstukken en waarom we deze wijzigingen hebben aangebracht.
- De voornaamste wijziging is een volledige ondergrondse parkeerkelder. Omdat de technische haalbaarheid beter wordt en omdat zo in het kelderdek meer ruimte is voor groen en bomen. ZG deelt deze mening en vindt dit een positieve wijziging.
- We geven aan dat we ons ervoor inzetten om te onderzoeken of het verplanten van levensvatbare bomen haalbaar is. Kanttekening hierbij is dat de gemeente eigenaar wordt; zij hebben hierin dus een belangrijke stem. ZG begrijpt dit.
- ZG heeft ons erop geattendeerd dat er bomen zijn die specifiek uitzonderlijk veel stikstof opnemen. Documentatie hierover wordt met Sietse Meeder gedeeld en dit wordt onder de aandacht gebracht bij de landschapsarchitect en de ontwerpers van de openbare ruimte.
- De Amerikaanse Eik in het midden van het plangebied is een 'lastige boom'; het blad wordt niet door dieren opgegeten en verteren maar slecht.
- Qua algemene indruk vindt ZG het echt een mooi plan; zeer stedelijk maar men vindt dat we goed bezig zijn.

Vervolgafspraken:

- Bij het inrichtingsplan gaan wij nog een keer in gesprek. ZG vindt dit ook prettig. Verder krijgen we een rondleiding van Wim Vlaanderen over de begraafplaats Kranenburg.

10-03-2020 Paul Verheijdt vertegenwoordiger bewoners Wezenlanden – persoonlijk gesprek

Onderwerp	: Kennismaking Paul Verheijdt
Datum	: 10 maart 2020
Aanwezig	: Paul Verheijdt, vertegenwoordiger bewoners Wezenlanden Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius

Notities:

- Voorstelronde:
 - o Paul Verheijdt is verkeersdeskundige en treedt op als vertegenwoordiger van de bewoners van het nieuwbouwproject De Wezenlanden op de plek van het voormalige ziekenhuis.
- Niek Broeze heeft het plan gepresenteerd en samen met Paul doorgenomen. Ook is de geschiedenis, actuele stand van zaken en de globale planning zijn besproken.
- Paul is positief over het plan zelf. Het plan en de openbare ruimte vormen een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.
- De buurtbewoners zijn met name benieuwd naar de herinrichting van Groot Wezenland. Paul Verheijdt geeft aan dat met de herinrichting moet worden voorkomen dat er verkeer vanuit Weezenlanden-Noord over Groot Wezenland komt. Deze weg wordt op dit moment vaak als sluiproute gebruikt richting de Burgemeester van Roijensingel. Niek Broeze geeft aan dat hij dit zal terugkoppelen aan de gemeente.

Vervolgafpraak:

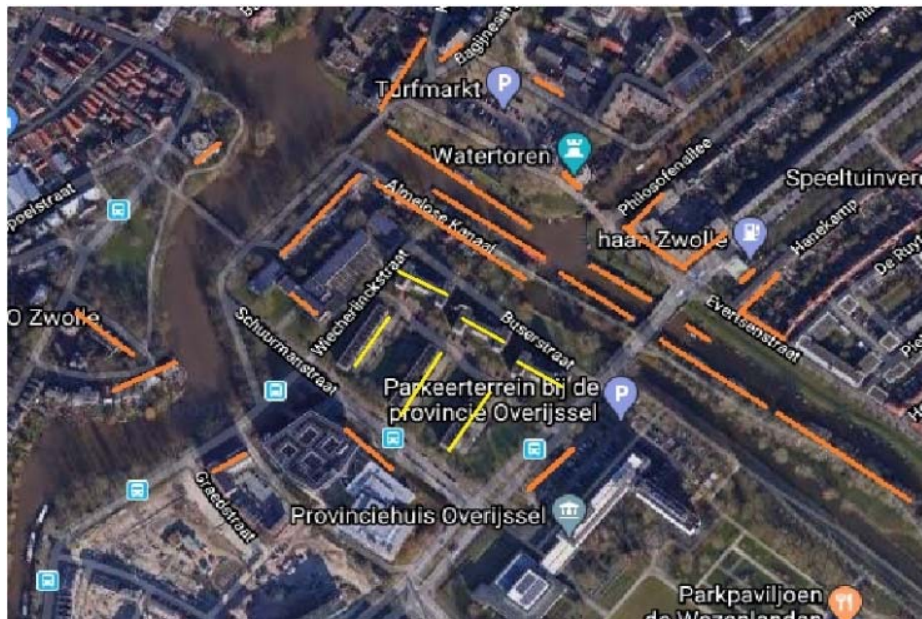
- Niek Broeze heeft Paul Verheijdt uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst voor het SP op 19-03-2020. De officiële uitnodiging verstuurt Sietse Meeder per e-mail. Paul Verheijdt zorgt voor verdere verspreiding in de buurt.
- Verder is er afgesproken dat wij elkaar blijven informeren en dat contact altijd mogelijk is.

19-03-2020 Stedenbouwkundigplan inloopbijeenkomst – GEANNULEERD i.v.m. Corona-virus

We hadden voor donderdag 19 maart een inloopbijeenkomst georganiseerd voor huurders, omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden. In verband met het corona-virus hebben wij deze bijeenkomst geannuleerd.

In onderstaande afbeelding is te zien wie via een huis aan huis brief door ons is uitgenodigd (6 maart 2020). Uitgangspunt voor het bepalen van de groep genodigden was, dat men zicht moest hebben op het nog te ontwikkelen Weezenlanden-Noord. De 'grote' burens (TAK, de Rechtbank, Provincie Overijssel), belangenorganisaties, instituties en andere belanghebbenden hebben een persoonlijke uitnodiging per e-mail en/of telefoon van ons gekregen. We hebben de gemeenteraadsleden via de griffie een uitnodiging gestuurd. En we hebben een persbericht verstuurd en op de (social) media van OCNE, WOB en gemeente Zwolle berichten geplaatst om ook andere geïnteresseerden van harte uit te nodigen.

De annulering hebben we op dezelfde manier gecommuniceerd (17 maart 2020).



Verspreidingsgebied hah-brief inloopbijeenkomst SP.

Bijlagen

- Bijlage 5: 06-03-2020 Uitnodigingsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan
- Bijlage 6: 17-03-2020 Annuleringsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan

21-03-2020 Stedenbouwkundigplan op website www.weezenlanden-noord.nl

Als alternatief voor de inloopbijeenkomst van het stedenbouwkundig plan hebben we de website www.weezenlanden-noord.nl ontworpen. Op deze site staan de belangrijkste onderdelen uit het stedenbouwkundig plan. Op deze manier informeren we alsnog de genodigden en andere belangstellenden en bieden hen de gelegenheid om via de site te reageren en vragen te stellen. Op 21 maart 2020 is de website live gegaan. Men heeft tot 6 april de tijd gekregen om te reageren op de informatie. Dit hebben we aangekondigd in de huis-aan-huis brief en onze andere communicatie over de annulering van de inloopbijeenkomst van 19 maart.

Wij hadden het voornemen om de reacties van de inloopbijeenkomst te verzamelen en te bundelen in dit participatiejournaal. In verband met het corona-virus en als gevolg daarvan het annuleren van de inloopbijeenkomst van 19 maart is dit niet mogelijk geweest. Wij (OCNE, WOB en gemeente Zwolle) hebben besloten om alle vragen en reacties die tussen 21 maart en 6 april binnenkwamen, mee te nemen in het eerstvolgende participatiejournaal, dat bij de besluitvorming over het bestemmingsplan voor Weezenlanden-Noord wordt gevoegd. Dit staat ook expliciet genoemd in de huis aan huis brief en onze andere communicatie over de annulering van de inloopbijeenkomst (zie bijlage 6).

Ondertussen is de termijn van 6 april verstreken. De website heeft van 21 maart tot 6 april 441 individuele bezoekers gehad. Het bounce-percentages bedroeg circa 25,4% (dit is een sessie waarbij slechts één pagina van de website is geladen). De gemiddelde sessieduur bedroeg circa 4 ½ minuut. Via het reactieformulier zijn er 12 verschillende vragen en 5 reacties binnengekomen. Verder hebben 24 mensen zich aangemeld als geïnteresseerde. Zij wensen graag op de hoogte gehouden te worden van de verkoop, verhuur en/of verdere ontwikkeling.

De vragen die via de website zijn binnengekomen hadden betrekking op diverse thema's. Er zijn vragen gesteld over stedenbouw (bouwhoogtes en schaduw), programma (afmetingen appartementen), buitenruimte groen en water (natuur inclusief bouwen, groen en bomen), herinrichting openbare ruimte (waterkering, bestrating en aanpassing kade Almelose Kanaal), logistiek en mobiliteit (parkeervergunningen en uitstoot verkeer) en over hoe mensen zich kunnen aanmelden als project-, koop en/of huur geïnteresseerde. Alle binnengekomen reacties waren positief, ook de bewonerscommissie BC008 heeft positief gereageerd. In bijlage 7 staan alle vragen en reacties samengevat weergegeven.

Bijlagen

- Bijlage 6: 17-03-2020 Annuleringsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan
- Bijlage 7: 06-04-2020 Bijlage samenvatting vragen en antwoorden website Stedenbouwkundigplan

27-03-2020 Fietzersbond Zwolle – persoonlijk gesprek

Onderwerp : Kennismaking Fietzersbond Zwolle (skype)
Datum : 27 maart 2020
Aanwezig : Edwin Koster, voorzitter Fietzersbond Zwolle
Niek Broeze, Conceptontwikkelaar Explorius

Notities:

- Na de eerste kennismaking geeft NB aan de hand van een presentatie een toelichting op het nieuwbouwproject Weezenlanden-Noord. De meeste zaken worden op hoofdlijnen besproken. Op de onderwerpen openbare ruimte, mobiliteit en routing wordt dieper ingegaan.
- Het fietsparkeren voor bewoners wordt in de gebouwen opgelost. Dit gebeurt waar mogelijk op de begane grond, waarbij een koppeling gemaakt wordt met de lobby van het betreffende gebouw.
- Doordat het fietsparkeren op een laagdrempelige manier wordt opgelost, wordt fietsen gestimuleerd.
- EK geeft aan dat er zo min mogelijk drempels moeten zitten voordat de inpandige fietsenstalling kan worden bereikt en de fietsers zoveel mogelijk een doorgaande lijn moeten kunnen volgen richting de fietsenstalling. Het fietsparkeren voor bezoekers moet ook bijzondere aandacht krijgen.
- NB geeft aan dat het fietsparkeren voor bezoekers in de openbare ruimte wordt opgelost. Zoals we er nu tegenaan kijken wordt dit niet centraal op één of twee plekken opgelost, maar decentraal per gebouw of combinatie van gebouwen op een logische plek t.o.v. de lobby. De uiteindelijke oplossing wordt gekozen bij het opstellen van het inrichtingsplan. Hier wordt mee gestart nadat het stedenbouwkundig plan is afgerond en goedgekeurd door de gemeenteraad.
- EK kent een aantal goede en minder goede voorbeelden in de stad voor het oplossen van het fietsparkeren in de openbare ruimte. Goed nadenken hoe fietsparkeren onderdeel wordt van openbare ruimte. EK geeft een aantal tips mee, onder andere over het 'inpakken in groen' en de keuze voor de juiste fietsnietjes. Kijk naar de nietjes die elders in de stad gebruikt worden.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de in- en uitgang van de parkeergarages aan de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat moet er aandacht zijn voor de fietsers.
- NB geeft een klein doorkijkje over hoe de gemeente nu denk over de herinrichting van de 'driehoek' voor het TAK-college (geen parkeren, minder straat, meer ruimte voor langzaam verkeer en groen). EK vraagt aandacht voor de grote stroom aan fietsers die van deze route gebruik maakt.
- Van het concept 'fietsstraat' zijn, volgens EK, in Zwolle goede en slechte voorbeelden. De dimensionering is van belang en de fietser moet zelf niet fungeren als verkeer remmende maatregel.
- EK geeft aan dat fietsverbindingen rondom en door het plan zeer wenselijk zijn om alternatieven te bieden voor de hoofdverbinding via de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat. NB laat aan de hand van het stedenbouwkundig plan zien dat hier in het plan ruim aandacht voor is.
- EK vraagt aandachtspunt voor combinatie van bushalte en fietspad aan de Luttenbergstraat. De doorstroming moet hier niet in het gedrang komen.
- EK vraagt aandacht voor de verschillende fietstypes die bewoners en bezoekers kunnen hebben (kinderfietsen, elektrische fietsen, fietsen met kratjes voorop, bakfietsen, etc.).
- EK is erg te spreken over het plan: "Het is een mooi groen plan met een goede verbinding met het water. De verschijningsvorm is divers en kleurrijk. Fijn dat er aandacht is voor de fiets. Meer dan vooraf verwacht."
- Verder geeft EK aan de open houding erg te waarderen.

Vervolgafspraken:

- Er wordt afgesproken dat er ten tijde van de opstellen van het inrichtingsplan nogmaals contact is.

Bijlage 1: 30-10-2019 Uitnodigingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose Kanaal

Datum : 30 oktober 2019
Van : Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling
Onderwerp : Uitnodiging kennismaking

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het wellicht al vernomen: het Weezenlanden-Noord gaat veranderen. In deze brief leest u hier meer over.

Ons plan: Woningcorporatie Openbaar Belang heeft na een selectieprocedure de ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw en Explorius Vastgoedontwikkeling (hierna: OCNE) als partner geselecteerd om de locatie aan de Schuurmanstraat en de Wiecherlinkstraat in Zwolle te ontwikkelen. Het plan bestaat uit circa 500 woningen, waarvan 230 sociale huurwoningen ten behoeve van Openbaar Belang. Het overige deel bestaat uit een mix van koop en vrije sector huur. Het parkeren door bewoners en bezoekers gaat gebeuren in een (half) verdiepte parkeergarage, dit betekent dat de geparkeerde auto's verdwijnen uit het straatbeeld. Verder is het plan ruim en groen opgezet met aandacht voor water en natuur en zijn er diverse voorzieningen om elkaar actief te kunnen ontmoeten.

Planning: Momenteel zijn wij druk bezig de organisatie die nodig is voor deze ontwikkeling neer te zetten en de eerste contacten te leggen met onder andere de gemeente. In het volgende stadium zullen de plannen, planningen en ontwerpen verder uitgewerkt worden. Wij verwachten eind 2021 te beginnen met de sloop van de eerste flat, waarna begin 2022 de eerste bouwactiviteiten zullen starten. Het betreft een gefaseerde ontwikkeling met een verwachte doorlooptijd van ruim 9 jaar.

Contact: Voorheen heeft u wellicht al contact gehad met Openbaar Belang. Vanaf heden zal het contact voor de omwonenden en belanghebbenden via OCNE verlopen. In het gehele traject zullen wij u met enige regelmaat nieuwsbrieven sturen en uitnodigen voor informatiebijeenkomsten om u te informeren over de voortgang en werkzaamheden.

Kennismaking: Wij nodigen u graag uit voor een gesprek waarin wij nadere toelichting op het project geven, u vragen kunt stellen en kunt reageren op de plannen. Dit doen we in kleine groepjes van maximaal 10 personen.

U bent van harte welkom op 18 **november van 19:00 tot 20:30 uur** in de zaal Studium van het Dominicanenklooster aan de Assendorperstraat 29 te Zwolle.

Indien u hier gebruik van wil maken of vragen heeft, kunt u contact op te nemen met mevrouw Carolien Geerdink. Dit kan via 0548 – 535 445 (algemene nummer van Nijhuis Bouw) of via c.geerdink@nijhuis.nl.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,



Niek Broeze, Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling

Bijlage 2: 18-12-2019 Terugkoppelingsbrief omwonenden Groot Wezenland & Almelose kanaal

Datum : 18 december 2019
Aan : Omwonenden Groot Wezenland en Almelose Kanaal
Van : Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling
Onderwerp : Terugkoppeling informatieavond omwonenden

Beste omwonenden van het Weezenlanden-Noord,

Op 18 en 25 november hebben wij u uitgenodigd om kennis met ons te maken en om u te informeren over ons plan voor Weezenlanden-Noord. Wij willen diegene die aanwezig waren hartelijk danken. Met deze brief geven wij u een terugkoppeling van deze bijeenkomsten.

Veel onderwerpen besproken:

Er zijn op beide data in totaal acht bijeenkomsten geweest. Na de kennismaking hebben wij ons plan toegelicht, waarna we veel nuttige informatie van u hebben ontvangen. Onderwerpen die aan de orde kwamen zijn onder andere: conceptplan, programmering, duurzaamheid, mobiliteit, proces en planning. De meest gestelde vragen en de antwoorden daarop, zijn samengevat. Deze leest u in de bijlage.

Huidige stand van zaken:

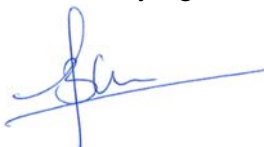
Het plan dat wij aan u hebben gepresenteerd is, wordt op dit moment, in nauwe samenwerking met de gemeente en ons ontwerpteam, vertaald naar een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. We verwachten deze twee plannen in het eerste kwartaal van 2020 ter besluitvorming te kunnen voorleggen aan het College en de gemeenteraad van de gemeente Zwolle. Voordat dat gebeurt, laten wij u deze plannen, in een volgende bijeenkomst zien.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Mailt u dan naar: weezenlanden-noord@nijhuis.nl. Dat geldt ook voor diegene die niet bij de bijeenkomsten aanwezig waren.

Wij wensen u alvast fijne feestdagen toe!

Met vriendelijke groet,



Niek Broeze, Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling

Bijlage 3: 18-12-2019 Bijlage terugkoppelingsbrief vragen en antwoorden

Bijlage: Terugkoppeling vragen en aandachtspunten informatieavonden omwonenden

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Verkeerssituatie	In één van de impressies lijkt het alsof de verkeerssituatie van het Groot Wezenland en het Almelose Kanaal gaat veranderen. Klopt dit?	Dit staat verkeerd in de impressie en klopt dus niet. De impressies zijn in een zeer korte tijd uitgewerkt, waarbij dit over het hoofd is gezien. Aan de huidige verkeerssituatie en ontsluiting van Groot Wezenland tussen het TAK-college en het Almelose kanaal gaan wij niets wijzigen. Het openbaar gebied voor het TAK College zal waarschijnlijk opnieuw worden ingericht. Even als de Schuurmanstraat. De parkeerplaatsen op maaiveld in dit gebied zullen waarschijnlijk verdwijnen. Deze worden gecompenseerd in de parkeergarage van Weezenlanden-Noord.
2	TAK-college	Het TAK College gaat verbouwen. Veranderen hier nog zaken qua verkeer en ontsluiting door?	Wij zijn (nog) niet betrokken bij de verbouwingsplannen van het TAK-college. Voor zover wij weten zal hun ingang aan het Groot Wezenland blijven bestaan en blijft de uitgang aan de Wiecherlinckstraat.
3	Parkeergarage	Hoeveel parkeerplaatsen komen er in totaal, wie gaat er gebruik van maken en hoe zijn de toegangswegen?	In totaal komen er tussen de 500 en 550 parkeerplaatsen in het nieuwe plan. De parkeervoorzieningen zullen naar verwachting openbaar zijn en uit het zicht onttrokken worden in gebouwde voorzieningen. De parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Schuurmanstraat en de Luttenbergerstraat. Het grootste deel van de parkeerplaatsen zal worden ontsloten via een entree aan de Schuurmanstraat. Een klein deel van de parkeerplaatsen zal de inrit hebben via de Wiecherlinckstraat. De parkeergarage is onder andere gericht op bewoners van Weezenlanden-Noord en bezoekers van de rechtbank, het provinciehuis en het stadscentrum.
4	Bouwhoogtes	Wat betekenen de bouwhoogtes van de diverse gebouwen voor onze privacy?	Het thema bouwhoogtes is in meerdere avonden ter sprake gekomen. De maquette die tijdens de avonden aanwezig was, geeft een goed beeld van de beoogde situatie. Bij het grootste deel van de burens aan het Groot Wezenland zorgt het TAK-college ervoor dat de nieuwe bebouwing nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit tuin of huis. Bij de bewoners van het Almelose Kanaal is dit anders. In de nieuwe situatie zal de bebouwing aan de noordoostzijde van het plan wel verder weg staan dan de huidige flats. Het hoge gebouw wordt enigszins aan het beeld onttrokken door het bestaande groen. Dit gebouw krijgt

			nagenoeg dezelfde hoogte als de Watertoren aan de Turfmarkt (circa 40 meter). Men vindt dit behoorlijk hoog, maar na de toelichting is er wel begrip voor. De reacties over het plan zijn overwegend positief.
5	Waterkering	Hoe wordt er omgegaan met de waterkering en de waterstand van het Almelose kanaal?	De verwachting is dat het waterpeil in de toekomst zal stijgen. Dit geldt ook voor de stadsgracht en het Almelose Kanaal, gezien de directe verbinding met het IJsselmeer. Daarom is waterveiligheid een belangrijk thema en moet er worden geanticipeerd op deze ontwikkelingen. Verwacht wordt dat de provincie de norm van deze keringen de komende jaren zal aanpassen. Voor het Weezenlanden-Noord betekent dit dat binnen het plan rekening gehouden moet worden met een verhoging van de waterkering langs het Almelose Kanaal van circa 2,20 meter +NAP naar circa 2,65 meter +NAP. Dit heeft gevolgen voor de peilhoogtes van de gebouwen en de openbare ruimte binnen ons plan. Op termijn zal het waterschap de waterkering langs het Almelose Kanaal en Groot Wezenland verhogen. De planning hiervoor is niet bekend.
6	Wateroverlast Schuurmanstraat	In de bocht waar de Schuurmanstraat aansluit op Groot Wezenland staat regelmatig water in de straat. Gaan jullie hier iets aan doen?	De oorzaak hiervan is dat dit het laagste punt is in het gebied. Dit gebied valt echter buiten ons plangebied en daarmee ook buiten onze verantwoordelijkheid. Zoals eerder gemeld is dit wel een gebied dat waarschijnlijk, tegelijk met ons plan, door de gemeente wordt aangepakt. Dit heeft ook de aandacht van de gemeente.
7	Duurzaamheid	Kunnen wij deelnemen aan een duurzamere vorm van energieopwekking zoals bijv. een WKO of een warmtenet?	Bij enkele omwonden leeft de ambitie om het huis te verduurzamen. Zij zijn echter beperkt in hun mogelijkheden doordat het monumentale woningen zijn. Zij hebben ons de vraag gesteld of zij eventueel kunnen aansluiten op bijvoorbeeld een warmtenet. Wij leggen deze vraag neer bij onze specialisten en komen hier later op terug. Of er een warmtenet binnen het plan komt of dat er gekozen wordt voor individuele systemen, wordt op dit moment onderzocht.
8	Woningaantal	Hoe veel woningen komen er terug in het plan en wat is de verdeling tussen koop en huur?	In het nieuwe plan komen in totaal circa 500 woningen terug. Hiervan worden 230 sociale huur, circa 120 vrije sector huur en circa 150 koopwoningen.
9	Commerciële ruimtes	Waar komen de commerciële ruimtes en wat gaat hier komen?	De exacte positie en invulling van de commerciële ruimtes is nog niet bekend. De commerciële ruimtes worden waarschijnlijk zoveel mogelijk gesitueerd op de begane grond aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat. Een concrete invulling is er voorlopig nog niet maar

			bedrijfsactiviteiten als een fysiotherapeut, koffiëbar, bakker, kinderdagverblijf, etc. liggen in de verwachting.
10	Openbare ruimte en terrein	Wat wordt allemaal openbaar terrein in het nieuwe plan?	Alles wat niet wordt bebouwd wordt in principe openbaar toegankelijk. Wel is in het ontwerp het concept van getrapte collectiviteit toegepast. Dit betekent grofweg dat sommige delen van het plan een meer openbaar karakter krijgen (zoals de centrale parkzone) dan andere delen (zoals de verhoogde binnenhofjes boven de parkeervoorziening).
11	Openbaar vervoer	Gaat de buslijn verdwijnen in de Schuurmanstraat?	Er bestaat een kans dat deze straks niet meer door de Schuurmanstraat gaat. Dit is echter niet aan ons. De provincie bepaalt de aanpassing. De gemeente onderzoekt de ruimtelijke mogelijkheden zoals het verplaatsen van de bushaltes.
12	Woonboten	Van enkele woonboten is regelmatig veel overlast. Kunnen jullie hier iets aan doen?	Deze overlast gaan wij onder de aandacht brengen bij de gemeente, maar verder hebben wij hier weinig invloed op.
13	Paviljoen	Wat is het kleine gebouwtje aan de waterkant bij het Almelose Kanaal?	In de plannen waarmee wij de tender gewonnen hebben, is de mogelijkheid geopperd voor een klein paviljoen aan de waterkant bij het Almelose Kanaal, voor bijvoorbeeld kanoverhuur of een koffiëbarretje. In principe valt dit buiten het plangebied. De bewoners die wij hierover gesproken hebben stonden hier overwegend positief tegenover. Wel worden ze graag meegenomen in de verdere planvorming. Als dit paviljoen aan de orde komt dan gaan wij hier met de omwonenden zeker over in gesprek.
14	Bomen	Blijven de bomen aan de achterzijde van Almelose Kanaal staan?	De waardevolle bomen zijn in beeld gebracht en hier wordt rekening mee gehouden in ons plan. In het plan zelf is verder veel aandacht voor groen en er komen tal van bomen terug.
15	Communicatie	Hoe gaat u om met vragen en hoe kan men het makkelijkst contact zoeken?	Vragen kunnen gesteld worden via weezenlanden-noord@nijhuis.nl . Dit is de kortste weg om ons te bereiken en via dit mail adres krijgt u het snelst een reactie.
16	Informatie-bijeenkomsten	Komen er meer informatie bijeenkomsten?	Er komen meer informatiebijeenkomsten. In welke vorm dit is, is nog niet bekend. In het eerste kwartaal van 2020 organiseren wij een bijeenkomst om u te informeren over het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Enige tijd later wordt u nader geïnformeerd over het bestemmingsplan. Op 28 januari staan we 's avonds ook op de 'Infomarkt bewoners binnenstad' in Odeon (Blijmarkt 25). Hier is ook de maquette te zien.

17	Beeldmateriaal	Kunnen wij de getoonde impressies en de film ook ontvangen?	De impressies en film zijn te bekijken via de volgende websites: - https://www.nijhuis.nl/nijhuis-bouw-en-explorius-winnen-selectie-voor-weezenlanden-noord-in-zwolle/ - https://explorius.nl/nieuws/explorius-en-nijhuis-winnen-selectie-voor-weezenlanden-noord-in-zwolle - https://www.youtube.com/watch?v=_yDNSM3i_t8
18	Planning	Wanneer starten jullie met de werkzaamheden?	Zoals het er nu naar uitziet starten we in het vierde kwartaal van 2021 met de sloop van het gebouw op de hoek van de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat. Vervolgens start de bouw in dit deel van het plan. De sloop en bouw wisselt zich gaandeweg verder af en wij verwachten rond 2028 klaar te zijn met alle werkzaamheden.
19	Nulmeting	Hoe gaat het met mogelijke schade aan de woningen van de omwonenden?	Om in de toekomst geen discussie te krijgen over schade als gevolg van sloop en/of bouw zullen wij voor de start van de werkzaamheden een nulmeting laten uitvoeren door een gespecialiseerd bureau. Dit bureau stelt een expertiserapport op van de bouwkundige staat van de omliggende bebouwing.

Bijlage 4: 17-02-2020 Uitnodigingsbrief omwonenden Turfmarkt. Menistenstraat, Evertsenstraat & Almelose Kanaal bewoners informatieavond

Datum : 17 februari 2020
Van : Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling
Onderwerp : Uitnodiging plantoelichting

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het wellicht al vernomen: Weezenlanden-Noord gaat veranderen. In deze brief leest u hier meer over.

Ons plan: Woningcorporatie Openbaar Belang heeft na een selectieprocedure de ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw en Explorius Vastgoedontwikkeling (hierna: OCNE) als partner geselecteerd om de locatie die omsloten wordt door de Luttenbergstraat, Schuurmanstraat, Wiecherlinkstraat en Buserstraat in Zwolle te ontwikkelen. Het plan bestaat uit circa 500 woningen, waarvan 230 sociale huurwoningen ten behoeve van Openbaar Belang, circa 2.300 m² commerciële ruimte en een parkeergarage. Het plan is ruim en groen opgezet met aandacht voor water, natuur en ontmoeting.

Planning: Sinds verleden najaar zijn wij vol aan de slag met Weezenlanden-Noord. De eerste stap richting realisatie van het plan is het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Wij hopen deze in maart af te ronden. Daarna volgt het bestemmingsplan. Eind 2021 verwachten wij te beginnen met de sloop van de eerste flat, waarna begin 2022 de eerste bouwactiviteiten zullen starten. Het betreft een gefaseerde ontwikkeling met een verwachte doorlooptijd van circa 9 jaar.

Contact: Wij zijn momenteel ook bezig met kennismaking met de buurt en doen dit ook graag met u. Voorheen heeft u wellicht al contact gehad met Openbaar Belang. Vanaf heden zal het contact voor de omwonenden en belanghebbenden via OCNE verlopen. In het gehele traject zullen wij u met enige regelmaat nieuwsbrieven sturen en uitnodigen voor informatiebijeenkomsten om u te informeren over de voortgang en werkzaamheden.

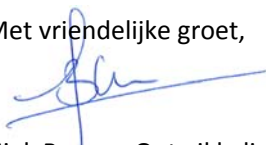
Kennismaking: Wij nodigen u graag uit voor een gesprek waarin wij nadere toelichting op het project geven, u vragen kunt stellen en kunt reageren op de plannen.

U bent van harte welkom op **maandag 9 maart van 19:00 tot 20:30 uur** in de zaal Altum van het Dominicanenklooster aan de Assendorperstraat 29 te Zwolle.

Indien u hier gebruik van wil maken of vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Carolien Geerdink. Dit kan via 0548 – 535 445 (algemene nummer van Nijhuis Bouw) of via c.geerdink@nijhuis.nl.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,



Niek Broeze, Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling

Bijlage 5: 06-03-2020 Uitnodigingsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundig plan

Datum : vrijdag 6 maart 2020

Onderwerp : Uitnodiging inloopbijeenkomst over Stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden-Noord

Beste buurtbewoner,

Zoals u misschien weet gaat Weezenlanden-Noord veranderen. In de afgelopen tijd zijn de huidige bewoners, de directe burens en andere betrokkenen geïnformeerd. Een aantal betrokkenen heeft met ons meegedacht, waardoor de plannen nog beter worden. Binnenkort is het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe buurt klaar voor gemeentelijke besluitvorming. Samen met de gemeente Zwolle en woningcorporatie Openbaar Belang vertellen we u graag meer over het plan. Daarom nodigen we u van harte uit voor een inloopbijeenkomst.

Waar en wanneer? Donderdag 19 maart 2020 tussen 19.00 en 20.30 uur in het Provinciehuis, zaal De Hof (Luttenbergstraat 2). Het is een inloopbijeenkomst. U kunt zelf bepalen op welke tijd u langs wilt komen.

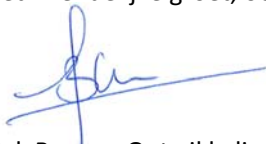
Wat kunt u verwachten? Tijdens de bijeenkomst laten we u zien hoe het stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden-Noord er uit ziet. Goed om te weten: het stedenbouwkundig plan is een plan op hoofdlijnen. Het is de basis voor de verdere uitwerking. In het plan staat bijvoorbeeld waar de gebouwen komen, de straten, het openbaar groen met ruimte voor water en natuur, het buurtpark en de hofjes, de fietsroutes en wandelpaden en de parkeerplekken. In het stedenbouwkundig plan staat dus vooral hoe de indeling van de buurt wordt. Het plan laat *niet* zien hoe de gebouwen en de openbare ruimte er precies uit komen te zien. Dat is een volgende stap. Bij het ontwerp van de architect en de landschapsarchitect. Ook laten we u de globale planning zien. Tijdens de inloopbijeenkomst kunt u uw vragen stellen en reactie geven op het stedenbouwkundig plan.

Vervolg: Het college van burgemeester en wethouders neemt naar verwachting volgende maand een besluit over het stedenbouwkundig plan. Daarna wordt het plan voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wilt u meer informatie? Voor vragen over de informatiebijeenkomst kunt u met ons contact opnemen via e-mail: weezenlanden-noord@nijhuis.nl

Graag tot ziens op 19 maart!

Met vriendelijke groet, ook namens Openbaar Belang en gemeente Zwolle,



Niek Broeze, Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling

Nijhuis en Explorius ontwikkelen en bouwen de komende jaren Weezenlanden-Noord; een stadse buurt pal tegen het centrum van Zwolle. Een buurt met een fijne reuring, veel groen, ruimte om elkaar te ontmoeten en aandacht voor water en natuur. Een plek om te wonen en te werken en woningen voor ieders (woon)wens. Er komen circa 500 woningen, waarvan 230 sociale huurwoningen voor verhuur door Openbaar Belang. Het overige deel bestaat uit een mix van koop en vrije sector huur.

Bijlage 6: 17-03-2020 Annuleringsbrief inloopbijeenkomst Stedenbouwkundigplan

Datum : 17 maart 2020

Onderwerp : **INLOOPBIJEENKOMST 19 MAART GEANNULEERD I.V.M. CORONA-VIRUS**

Beste buurtbewoner,

Onlangs nodigden we u uit voor een inloopbijeenkomst op 19 maart over het stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden-Noord. ***In verband met het Corona-virus gaat de bijeenkomst NIET door.***

Informatie online beschikbaar

We vinden het belangrijk dat u goed geïnformeerd bent. Daarom zetten we de belangrijkste onderdelen uit het stedenbouwkundig plan online. Zo kunt u de informatie vanuit huis bekijken. Wij werken er hard aan om vanaf zaterdag 21 maart de informatie beschikbaar te hebben op www.weezenlanden-noord.nl.

We horen graag welke vragen of reacties u heeft. Wij nemen deze mee in het vervolgproces. U kunt tot maandag 6 april reageren via de site. U krijgt dan zo snel mogelijk bericht van ons.

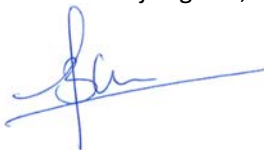
Vervolg

Het college van burgemeester en wethouders neemt naar verwachting volgende maand een besluit over het stedenbouwkundig plan. Daarna wordt het plan voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wilt u meer informatie?

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen, dan kunt u met ons contact opnemen via e-mail weezenlanden-noord@nijhuis.nl.

Met vriendelijke groet, ook namens Openbaar Belang en gemeente Zwolle,



Niek Broeze, Ontwikkelingscombinatie Nijhuis Bouw - Explorius Vastgoedontwikkeling

Nijhuis en Explorius ontwikkelen en bouwen de komende jaren Weezenlanden-Noord; een stadse buurt pal tegen het centrum van Zwolle. Een buurt met een fijne reuring, veel groen, ruimte om elkaar te ontmoeten en aandacht voor water en natuur. Een plek om te wonen en te werken en woningen voor ieders (woon)wens. Er komen circa 500 woningen, waarvan 230 sociale huurwoningen voor verhuur door Openbaar Belang. Het overige deel bestaat uit een mix van koop en vrije sector huur.

Bijlage 7: 06-04-2020 Bijlage samenvatting reacties, vragen en antwoorden website Stedenbouwkundigplan

Overzicht reacties naar aanleiding van de website Stedenbouwkundigplan.

Nr.	Relatie	Reactie
1	Gemeenteraadslid	Zeer fraai ontwerp! Prachtig groen en hip!
2	Omwonende	Prachtig project! Parkeervergunningen in de Zeeheldenbuurt zouden erg fijn zijn.
3	Omwonende	Mooi plan!
4	Bewonerscommissie BC008	Wij zijn enthousiast over de plannen, ook het Stedenbouwkundigplan ziet er mooi uit!
5	Huurder	Ziet er heel mooi uit, ik kan niet wachten!
6	Huurder	Fantastisch plan, veel succes!

Overzicht samenvatting vragen en antwoorden naar aanleiding van de website Stedenbouwkundigplan.

Nr.	Thema	Relatie	Vraag	Antwoord
1	Stedenbouw en Programma	Omwonende	Wat voor effect heeft de nieuwe bebouwing qua schaduw op de Menistenflat?	Naar de effecten van schaduw is onderzoek gedaan en dit heeft geen effect op de Menistenflat. Zelfs in het uiterste geval (op 22 maart en 22 september om 15:00 uur 's middags) zal geen van de gebouwen enige schaduw veroorzaken bij de Menistenflat.
2	Stedenbouw en Programma	Aanwonende	Kan de sprong in de gebouwhoogte van gebouw D van 14 en 17 meter omgewisseld worden? Zodat de bouwhoogte van 14 meter aan de Buserstraat grenst?	In de door de gemeenteraad vastgestelde visie Centrum-Oost mag op deze plek een bebouwingshoogte van 15 tot 20 meter. De huidige bebouwing is circa 20 meter hoog. Het beoogde gebouw op deze plek krijgt een bouwhoogte van circa 17 meter en het naastgelegen gebouw 14 meter. Deze bebouwing is daarmee lager als in de huidige situatie. De reden dat het hogere gebouw op de hoek komt is om verspringing in de bebouwing te krijgen binnen het plan. Dit is een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt, het gebeurt op meer plekken en het is waardevol voor het plan. Wij begrijpen uw vraag zeker maar wij gaan de bouwhoogtes van 14 en 17 meter hier niet omdraaien.
3	Stedenbouw en Programma	Huurder	Wordt het ontwerp van Mook Architecten (gebouw A)	De eerste flat is ontworpen door Mook. De plattegronden worden op dit moment ontwikkeld en zodra deze klaar zijn, laten wij deze aan jullie zien. Wij

			overgenomen? En blijven de m2's per appartement hetzelfde? En hoe gaat de woning verwarmd worden?	verwachten dat dit voor de zomer maar zeker dit jaar is. Hoe de plattegronden er precies uit gaan zien en het exacte aantal m2 laten we ook hopelijk dit jaar aan jullie zien. Hoe de woning exact verwarmd gaat worden is nog niet bekend maar het zal in ieder geval niet met gas zijn.
4	Stedenbouw en Programma	Huurder	Waarom zijn er geen oppervlakte maten te vinden op de tekeningen?	De oppervlakte maten worden op dit moment verder uitgewerkt. Zodra de plattegronden klaar zijn, laten wij deze aan de bewoners zien. Wij hopen dat dit voor de zomer maar zeker dit jaar is.
5	Buitenruimte, groen en water	Gemeenteraadslid	Wat doen jullie aan natuur inclusief bouwen?	Natuur inclusief bouwen zien wij als integraal onderdeel van de opgaven voor het verminderen van hittestress, borgen van waterrobuustheid en het vergroten van de biodiversiteit. Deze opgaven lossen wij op door andere polderdaken, wadi's, groene gevels en -binnentuinen toe te passen. Ook worden er diverse vogel- en vleermuisvoorzieningen opgenomen. Niet alleen de verplichte maar ook bovenwettelijk. Onderzoeken zijn gaande en er is contact met diverse ecologische adviseurs en Avifauna, Groenstad Zwolle, Vleermuisvereniging Nederland en de Milieuraad Zwolle.
6	Buitenruimte, groen en water	Aanwonende	Kunnen de twee bomen aan de noordoost zijde van gebouw 3 (noordzijde Buserstraat) gehandhaafd worden?	We gaan in de vervolgfase onderzoeken of we deze twee bomen ook kunnen behouden. Mocht dit niet zo zijn, dan zal er groen voor terug komen. Dit wordt dan meegenomen in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is een verdere verdiepingsslag van het stedenbouwkundig plan. Hier gaan we de komende maanden mee aan de slag. Wij achten de kans dat we deze bomen kunnen behouden wel klein. Ze zijn niet meer in een optimale staat en de huidige bebouwing staat bij beide bomen fors in de boomkrans.
7	Buitenruimte, groen en water	Belanghebbende	Is er een duidelijke overzichtskaart van welke bomen blijven?	Ja, deze is toegevoegd aan de website: www.weezenlanden-noord.nl (23-03-2020).
8	Herinrichting openbare ruimte	Aanwonende	Hoe gaan jullie om met de waterkering, c.q. waterbescherming? En kan er meer historie terugkomen in de aanpassing van de openbare	Zoals het er nu naar uitziet, gaat de noordelijke wand van de parkeerbak de waterkering vormen en wordt het plan op die plek verhoogd van circa 2 meter boven NAP naar 2,65 meter. Dit gebeurt in afstemming met het Waterschap. Hierdoor heeft de zone aan het water geen waterkerende functie en is daardoor ook vrij indeelbaar. De waterkering van het Almelose Kanaal valt

			ruimte ten plaatse van het Almelose Kanaal? Is bijvoorbeeld een kademuur met voetgangers pad mogelijk?	onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Dit heeft hun aandacht en zij zijn hiermee bezig.
9	Logistiek en mobiliteit	Omwonende	Kunnen jullie ervoor zorgen dat er parkeervergunningen komen in de Zeeheldenbuurt?	Wij kunnen uw wens alleen onder de aandacht brengen bij de projectpartners en gemeente. Dit zullen wij doen.
10	Logistiek, mobiliteit en duurzaamheid	Huurder	Er gaan 2 parkeergarages komen. Dit zal de uitstoot aanzienlijk verhogen. Is hier onderzoek naar gedaan?	Het onderzoek naar de stikstof uitstoot wordt op dit moment uitgevoerd, de zogenoemde Aerius berekening. Doordat het een groot project is met veel variabelen is de aanwezigheid van de parkeerkelders slechts een onderdeel van deze berekening. In de stikstof berekening is de bepalende factor het effect dat het gewijzigde bestemmingsplan heeft op natura 2000 gebieden. Om die effecten uit te drukken wordt er naar de aanlegfase en gebruiksfase gekeken, e.e.a. ook ten opzichte van het huidige gebruik. Voor de aanlegfase is dit een berekening naar de uitstoot die vrijkomt bij het realiseren van de bouwwerken. Enkele variabelen hierin zijn bijvoorbeeld de tijdsduur van het project en de mate waarin elektrisch materieel wordt toegepast. Bij de gebruiksfase wordt gekeken naar de toekomstige situatie rekening houdend met de huidige situatie. In deze berekening wordt bijvoorbeeld gekeken naar de veranderingen in verkeersbewegingen en de uitstoot van cv-installaties maar ook naar de besparing van uitstoot aangezien we overgaan naar een gasloos installatie. De factor die het zwaarst weegt is de afstand tot het dichtst bij zijnde Natura 2000 gebied. Middels de Aerius berekening is het aan ons om aan te tonen bij het bestemmingsplan dat de effecten op het Natura 2000 gebied binnen het wettelijk gestelde valt.
11	Interesse koop of vrije sector huur	Geïnteresseerde	Hoe kan ik mij inschrijven als geïnteresseerde voor koop- of vrije sector huur?	Aanmelding interesse koop of vrije sector huur is mogelijk via: - https://www.woonfabriekzwolle.nl/nieuwbouw/alle-nieuwbouwprojecten/12566/weezenlanden-noord/



12	Interesse project	Geïnteresseerde	Kunnen jullie mij blijven informeren over de voortgang van het project?	Aanmelding nieuwsbrief is mogelijk via: - https://weezenlanden-noord.nl/nieuwsbrief/
----	-------------------	-----------------	---	--

