

Veelgestelde vragen inloopbijeenkomst 5 november | Aa-landen

Stedenbouw

Hieronder staan de vragen die bij de thematafels stedenbouw zijn gesteld.

1. Hoeveel lagen krijgen de woningen?

De basis is 4 tot 5 woonlagen (gelijk aan de hoogte van het oostelijke deel van de Rivierenhof), met hier en daar een hoogteaccent van 7 tot 8 lagen. Het woongebouw aan de Zwartewaterallee, op de plot van de Zeeman wordt in de basis 5 tot 6 lagen, maar daar komt een hoogteaccent naar de maximale bouwhoogte van 15 lagen. Dit ligt relatief ver van de andere woonbebouwing rond het centrumgebied.

2. Hoe hoog worden de woningen?

De basis is 13 tot 15 meter.

3. Hoe hoog wordt het cluster gebouwd aan de kant van de Grevelingen i.v.m. uitzicht vanaf de woningen? Bij Optie A komt de bebouwing erg dicht op de woningen te staan.

Basis van 4 tot 5 lagen, een eventueel hoogteaccent wordt (gezien vanuit de Grevelingen) aan de achterzijde van het blok geplaatst. Dit is het gedeelte dat zo ver mogelijk aflight gezien vanaf de Grevelingen. Deze zal 7 tot 8 lagen hoog zijn.

4. Waar komt de echte hoogbouw?

Op de locatie waar nu de Pets Place en de Zeeman zijn gehuisvest. Dit sluit aan bij de Gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020.

5. Is er ook iets geregeld voor mensen met een beperking?

Momenteel wordt onderzocht in hoeverre we zorgwoningen kunnen toevoegen. Ook voor de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met minder validen en ouderen.

6. Waarom geen nieuwbouw op winkelcentrum?

Bouwen boven op het winkelcentrum is bouwtechnisch niet mogelijk. Sloop en dan nieuwbouw zou wel kunnen, alleen wil de eigenaar van het winkelcentrum dit niet.

7. Komt er meer horeca?

Mogelijk komt er aanvullend horeca; het zoekgebied daarvoor is aan het centrale plein.

8. Komt er een nieuwe dierenwinkel?

Dit is mogelijk. De verhuurder van een winkelruimte is er echter vrij in aan welk specifiek winkelconcept hij wil verhuren.

9. Gaat de Zeeman weg of komt 'ie op een andere plek?

De vierkante meters aan winkelruimte die verdwijnen worden teruggebouwd. Mogelijk komen er ook nog aanvullend winkelruimtes. Dat wordt op dit moment onderzocht. De verhuurder van winkelruimte is er alleen vrij in of hij wil verhuren aan een specifiek winkelconcept zoals de Zeeman.

10. Wat is natuur-inclusief?

Natuurinclusief bouwen is een manier van bouwen waarbij de focus ligt op de relatie van het gebouw tot zijn directe en indirecte natuurlijke omgeving, en hoe die versterkt kan worden. Natuurinclusief bouwen geeft ruimte aan de natuur, aan dieren en planten.

11. Is er nagedacht over het combineren van het Meander College met basisscholen?

Nee, hier is niet over nagedacht. Dit zou een aanvullend programmapunt zijn, waardoor er ruimtelijk te veel beperkingen zijn.

12. Waarom moet het Meander (dus de school) op deze plek terugkomen? Kan die school niet naar een andere plek, bijvoorbeeld richting Talentstad of in de buurt van de Middelweg tegenover de Hornbach?

In de startnotitie Centrum Aa-landen is door de gemeenteraad opdracht gegeven om nieuwbouw voor het Meander College in het gebied te doen. De school zelf wil ook graag in het gebied blijven. De genoemde plekken zijn niet onderzocht.

13. Is er gekeken naar de ruimte tussen de wijk en de voetbalvereniging HTC voor het Meander College? Waarom moet de school per se bij het winkelcentrum?

In de startnotitie Centrum Aa-landen is door de gemeenteraad opdracht gegeven om nieuwbouw voor het Meander College in het gebied te doen. De school zelf wil ook graag in het gebied blijven. De genoemde plek is niet onderzocht.

Voorzieningen en Faciliteiten

Hieronder staan de vragen die bij de thematafel voorzieningen en faciliteiten zijn gesteld.

14. Komt er een uitbreiding van het winkelaanbod?

Mogelijk komt er een beperkte uitbreiding maar dit moet nog nader worden onderzocht.

15. Komt er iets voor jongeren, en mogen jongeren daar zelf over meepraten?

In de vervolgfase, wanneer we een stedenbouwkundig plan gaan maken, nemen we dit mee. Een gesprek met de jongerenraad moet nog worden ingepland om hiervoor alvast suggesties en ideeën voor op te halen.

16. Komen er oefenruimtes om muziek te maken?

Dit zou kunnen in het nieuwe wijkcentrum.

17. Hoe zit het met de sportvelden? Komt er een sportveld terug waar de kinderen kunnen spelen, en hoeveel sporthallen/velden komen er? (Er gaat een gerucht dat er wel drie komen, wat overbodig lijkt.)

Het Meander College heeft nu 3 gymzaal-delen en deze gymzalen worden gesloopt en teruggebouwd. Deze 3 gymzalen komen voort uit de landelijke normen die hiervoor zijn opgesteld op basis van het aantal leerlingen. Rondom het nieuwe Meander komen sportvelden om te voldoen aan de landelijke normen hiervoor t.a.v. buitensport. Deze sportvelden zijn deels toegankelijk voor de buurt als de school dicht is. Speelgelegenheden voor kinderen kunnen ook worden gebouwd aan de noordzijde van het plangebied. Dit wordt nader uitgewerkt in de volgende planfase.

18. Hoe kom je bij de sporthal?

Dit kan via het Meander College en via het wijkcentrum. Waar precies de ingang zit wordt uitgewerkt in de volgende planfase.

19. Waar kan het Meander College bussen kwijt bij de nieuwe locatie? Denk aan excursies en verkeersdrukte.

Incidenteel kunnen er bussen rijden op de noord-zuid verbinding. Bussen kunnen stoppen ongeveer op de plek waar nu de kringloop zit.

20. Wat is de aanleiding voor deze vernieuwing?

Zwolle heeft ervoor gekozen 10.000 woningen te bouwen omdat er een groot tekort is aan woningen. Deze woningen moeten vooral worden gebouwd in de bestaande stad, om het omliggende gebied groen te houden. Het bouwen van nieuwe woningen vindt vooral plaats nabij bestaande voorzieningen zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de voorzieningen die er nu al zijn.

21. Wat is de plangrens en wat verdwijnt er?

De plangrens ligt langs de Zwartewaterallee, aan de westzijde van de Rijnlaan, de Merwedelaan tot aan de inrit naar het winkelcentrum en langs de erfgronden van de Grevelingen. Het blok van de Zeeman, Pet's Place en kringloop zal verdwijnen, net als het huidige Meander college en sportzalen.

22. Waarom wordt het winkelcentrum niet aangepakt?

De eigenaar van het winkelcentrum heeft meerdere keren aangegeven hier geen plannen voor te hebben. Daarnaast zou het slopen en vernieuwbouwen van het winkelcentrum leiden tot tijdelijke voorzieningen waar op dit moment geen ruimte voor is.

23. Kan de gemeente het winkelcentrum kopen?

Dit is ongebruikelijk en is een (zeer) kostbare aangelegenheid waarvan we niet weten of de verhuurder daar toe bereid is. Op dit moment is er geen financiële ruimte dit te doen.

24. Kunnen omwonenden meedenken over de huiskamer?

Jazeker, graag zelfs! Dat kun nu, in de participatie en de verdiepende sessies en in de vervolgfases.

25. Wordt het sportveld van de school opengesteld voor bewoners?

Ja, alleen welke gedeeltes en welke tijdstippen, dat moet nog verder worden uitgewerkt in samenwerking en in overleg met de school.

26. Hoe voorkomen we dat de leuke gezellige pleintjes geen hangplek worden van jongeren die rotzooi gaan trappen?

Hier gaan we nog nader onderzoek naar doen naar ervaringen bij vergelijkbare locaties. En we staan in de participatie open voor ideeën uit de buurt.

Verkeer en Parkeren

Hieronder staan de vragen over verkeer en parkeren.

27. Wordt de parkeercapaciteit niet te krap?

Het aanleggen van genoeg parkeerplaatsen heeft onze aandacht en vraagt om onderzoek, in iedere planfase. Op dit moment is het uitgangspunt dat de huidige parkeercapaciteit moet worden teruggebracht. Voor het aanvullende woonprogramma worden nieuwe, gebouwde parkeerplaatsen gemaakt.

28. Hoe zit het met parkeren? Kunnen alle mensen parkeren die in de nieuwe woningen gaan wonen?

Voor het aanvullende woonprogramma worden nieuwe, gebouwde parkeerplaatsen gemaakt op basis van landelijke parkeernormen.

29. Komen er ondergrondse parkeerplekken?

Nee, dit is te kostbaar.

30. Wordt de parkeergarage alleen onder de grond gebouwd of ook boven de grond?

Deze worden boven de grond gebouwd.

31. Voor wie is de parkeergarage?

In ieder geval voor de mensen die komen te wonen in het plangebied. Er moet nog onderzocht worden in hoeverre deze parkeerplaatsen ook voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Het zogenoemde dubbelgebruik.

32. Waarom komen er parkeerplekken aan de Merwedelaan en waarom niet op één centraal punt?

Het parkeren lossen we zoveel mogelijk op aan de randen van het plangebied zodat we een autoluw ontmoetingsplein maken. Daarnaast is de locatie van het parkeren aan de noordzijde relatief dicht bij het winkelcentrum. Het opknippen van het parkeren in 3 locaties (op de grond bij de Merwedelaan, in het parkeerhuis onder de gymzalen en in het appartementengebouw bij de Pets Place) heeft te maken met de fasering.

33. Hoe komen bezoekers van het winkelcentrum met de auto naar de winkels?

Dat kan vanaf de parkeerplaatsen op de grond, zoals dat nu ook gebeurt.

34. Hoe zit het met kiss & ride? Moet je dan weer draaien met je auto, of kun je doorrijden?

Je kunt doorrijden.

35. Is er nagedacht over parkeerplaatsen ondergronds/inpandig?

Daar is over nagedacht maar dit bleek financieel niet haalbaar. Omdat de parkeergarage wordt gestapeld met wijkcentrum en gymzalen vindt er efficiënt ruimtegebruik plaats.

36. Waar komen de fietsenstallingen? Komen er meer stallingen voor fietsers (dat is hard nodig)?

Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Maar in ieder geval rondom het winkelcentrum en op de plot van het Meander College.

37. Wat gebeurt er als het winkelcentrum tijdens de bouw besluit om toch aanpassingen te doen? Loopt het proces dan vertraging op omdat alle plannen aangepast moeten worden?

Nee, dan moet de eigenaar wachten tot de visie klaar is zoals dat nu is gepresenteerd en dit is ook naar hem gecommuniceerd.

Planning en Proces

Hieronder staan de vragen over planning en proces.

38. Hoe ziet de volgorde van de bouw eruit (eerst een nieuwe school, dan wordt de oude school gesloopt en op die plek komen nieuwe woningen)?

De volgorde zoals aangegeven in de vraag is correct. De appartementen op de locatie waar nu de Zeeman zit zou gelijktijdig kunnen met de ontwikkeling van het nieuwe Meander College.

39. Hoe lang gaat het hele proces duren voordat alles klaar is?

Tot 2031.

40. Wat heeft de gemeente echt gedaan om de eigenaren van het winkelcentrum mee te nemen in de plannen?

De gemeente heeft vanaf januari iedere maand een atelier gehouden onder leiding van stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond. Daarnaast hebben verschillende individuele gesprekken met de eigenaren plaatsgevonden in de periode januari 2023 tot november 2024.

41. Kan de gemeente geen grotere druk uitoefenen op het winkelcentrum, zodat er completere plannen gerealiseerd kunnen worden?

Er is druk uitgeoefend maar gedurende het proces is het besluit genomen om te werken aan een plan waardoor snel woningbouw ontwikkeld kan worden, waarbij de het plan niet afhankelijk is van een eigenaar die aangeeft niet te willen slopen/vernieuwbouwen.

42. Het is een vreemde benadering om het aantal woningen vast te stellen om daarmee de overige voorzieningen te bekostigen.

Dit is onjuist. De voorzieningen worden betaald uit middelen van de gemeente.

43. Is aan scholieren gevraagd hoe zij gebruik maken van het centrale gebied?

Nee. Het Meander College heeft aangegeven in deze fase hun leerlingen niet te vragen naar hun ideeën over de planvorming.

44. Hebben mensen uit de wijk voorrang op een woning (1e keus)?

Dit kunnen we onderzoeken omdat dit bijdraagt aan een belangrijke doelstelling van dit plan: doorstroming in de wijk.

45. Wat is er gereserveerd qua hoeveelheid voor het wijkcentrum, en in welke begroting is dit terug te vinden bij de gemeente? Is dit opgenomen in de P-nota?

Voor maatschappelijke voorzieningen is nu een ruimtelijke reservering aangehouden met een bandbreedte van 940 – 1.100 m². Er is geld opgenomen voor het realiseren van deze functie in de Strategische Investerings-Agenda (SIA).

Overige Specifieke Vragen en Betrokkenen

46. Hoe zit het dan met het asielzoekerscentrum dat een rotonde verder moet komen? Waarom wordt dat niet bij deze plannen betrokken?

Dit valt buiten het plangebied. Wel, is er geregeld uitwisseling geweest met de managers en de statushouders-locatie aan de Rijnlaan om zaken op elkaar af te stemmen.

47. Is er contact geweest met de kringloopwinkel? Gaat die weg, ook al is die er nog maar twee jaar?

Dit is aan de eigenaar van de winkel, Jansen Vastgoed. Het is op dit moment niet duidelijk of deze functie blijft of terugkomt.

48. Waarom wordt de school niet gecombineerd met de sportvoorzieningen van de Pelikaan?

Het Meander college heeft aangegeven het buitensporten in de directe omgeving van de school te willen houden.

49. Kunnen jullie meer inzage geven in budgetten en begrotingen?

Op dit moment zal de gemeente Zwolle aanvullend moeten financieren om het plan te kunnen realiseren. Onder andere voor de functies: bibliotheek, het nieuwe Meander College, het investeren in de openbare ruimte en een bijdrage aan de onrendabele top van het parkeren in de parkeergebouwen zal de gemeente geld moeten aanwenden om het plan te realiseren. Het organiseren van dekking en budgetten voor deze activiteiten is een constante activiteit die tot en met de uitvoering zal moeten plaatsvinden. Op dit moment is voor de boven beschreven activiteiten geen 100 procent budget georganiseerd.

Wonen

Hieronder staan de vragen die gesteld zijn bij thematafel wonen.

1. Waar wordt precies de flat gerealiseerd met 15 bouwlagen?

Het woongebouw aan de Zwartewaterallee, op de plot van de Zeeman wordt in de basis ook 6 lagen, maar daar komt een hoogteaccent naar de maximale bouwhoogte van 15 lagen.

2. Waar komen de appartementen precies?

De appartementen komen rondom het centrale plein, langs de noord-zuidverbinding die uitkomt op het plein, en op de plot waar nu de Zeeman zit.

3. Hoe lang zitten we in een bouwput?

Vanaf 2026 tot en met 2031. Alleen wordt in verschillende fasen op verschillende plekken gebouwd, er is dus niet de hele periode één grote bouwput.

4. Is er rekening gehouden met weerextremen met alle platte daken?

De plannen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening en aan het beleid van de gemeente Zwolle waardoor we genoeg oppervlaktewater moeten maken en locaties waar water tijdelijk kan worden opgevangen. Het waterschap controleert de plannen.

Mobiliteit

Hieronder staan de vragen die gesteld zijn bij thematafels mobiliteit.

1. Hoe zit het met de veiligheid wanneer het neerkomt op laden en lossen?

De locaties waar nu het laden en lossen plaatsvindt zullen veiliger en duidelijker worden ingericht. Dit wordt verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

2. Wordt er rekening gehouden met mensen met een beperking?

Momenteel wordt onderzocht in hoeverre we zorgwoningen kunnen toevoegen. Ook voor de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met minder validen en ouderen.

3. Welke parkeernorm per nieuwbouwwoning wordt gehanteerd? En waar komen die?

De landelijke CROW normering wordt toegepast. De actuele normen zijn te vinden via de website www.crow.nl

4. Komt er een grotere rotonde?

Er wordt onderzocht hoe de situatie bij de rotondes kan worden verbeterd.

5. Kan het fietsverkeer verder van de rotonde gescheiden worden?

Ja, dat is mogelijk en een goed idee. Er wordt onderzocht hoe de situatie bij de rotondes kan worden verbeterd.

6. Kunnen er goed afgestelde verkeerslichten komen in plaats van rotondes?

Dit moet nader worden onderzocht in de vervolgfase.

7. Kunnen de busroutes/haltes geoptimaliseerd worden? De bussen rijden nu vaak 'leeg' kan dit geoptimaliseerd worden?

Dit moet nader worden onderzocht in de vervolgfase.

8. Je kunt de wijk al niet in komen met de auto. Met 1.000 mensen extra wordt dit een nóg groter probleem. Hoe wordt dit meegenomen in de plannen, en het parkeren?

Het aanleggen van genoeg parkeerplaatsen heeft onze aandacht en vraagt om onderzoek, in iedere planfase. Op dit moment is het uitgangspunt dat de huidige parkeercapaciteit moet worden teruggebracht. Voor het aanvullende woonprogramma worden nieuwe, gebouwde parkeerplaatsen gemaakt. Het verkeerssysteem zoals dat er nu ligt gaan we ook aanpassen om de veiligheid en doorstroming te verbeteren. De gemeente Zwolle werkt daarvoor samen met gespecialiseerde bureaus.

Groen en duurzaamheid

Hieronder staan de vragen die gesteld zijn bij thematafel groen & duurzaamheid.

1. Wordt er klimaatbestendig gebouwd? Wordt er rekening gehouden met extreme weersomstandigheden?

De plannen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening en aan het beleid van de gemeente Zwolle waardoor we genoeg oppervlaktewater moeten maken en locaties waar water tijdelijk kan worden opgevangen. Het waterschap controleert de plannen. Daarnaast wordt er groen toegevoegd en maken we genoeg schaduwrijke plekken, in verband met hitte. Ook omdat we voor de doelgroep ouderen willen bouwen is dit van belang.