

Informatienota voor de raad

Datum 28 november 2023

Onderwerp	Startnotitie Woningbouw ontwikkeling Kranenburgweg
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder G. Rots

Informant A. Mahlmann

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon 038 498

Email A.Mahlmann@zwolle.nl

Bijlagen Bijlage 1_20231121_Startnotitie Kranenburgweg 10 DEF

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De startnotitie voor woningbouw aan de kranenburgweg 10.

Datum 28 november 2023

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. (hierna: Dura Vermeer) heeft het voornemen om op de locatie van de oude Toerist aan de Kranenburgweg woningbouw realiseren. Dit doen zij in samenspraak met grondeigenaar Hotel-Café-Restaurant “Zwolle” B.V. In 2018 is de “Toerist” door de grondeigenaar gesloopt met als doel de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

Nadat eerdere initiatieven voor deze locatie in een vergevorderd stadium van ontwikkeling niet tot realisatie van woningbouw op deze locatie hebben geleid, is Dura Vermeer in 2022 met een nieuw voorstel gekomen. Op basis daarvan is de gemeente opnieuw in gesprek gegaan en is een startnotitie tot stand gekomen. Parallel aan deze startnotitie stelt het college een samenwerkingsovereenkomst vast en zal er een kredietaanvraag worden gedaan bij de gemeenteraad.

De locatie kenmerkt zich door de ligging aan de kranenburgweg en heeft daarmee een entree functie voor de stad. Bijzonder in deze is ook de ligging langs de dijk (Vecht), waardoor het Waterschap een belangrijke (overheids)partij is die meedenkt in de planvorming. De samenwerking met deze partij is door de initiatiefnemer reeds gestart en hieraan is in het participatieplan aandacht besteed.

Kernboodschap

De startnotitie geeft richting en kaders mee aan de verder uitwerking van het plan om aan de Kranenburgweg 10 te komen tot een ruimtelijk ontwikkelplan en uiteindelijk de realisatie van ca. 40 woningen op deze locatie. Onderdeel van de startnotitie is het participatie plan dat door de initiatiefnemer samen met de gemeente is opgesteld.

Toelichting

De startnotitie reageert op het initiatief van Dura Vermeer door het stellen van kader en regels aan de ontwikkeling. Ze geeft invulling aan de gemeentelijke ambities en visies bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Ook geeft zij een niet uitputtende lijst aan onderzoek- en uitwerkingsvragen mee aan de initiatiefnemer. Hiermee geven we richting aan de verdere uitwerking van het plan in de volgende fase van de routekaart.

Het initiatief omvat **ca 40 woningen**. Welke in lijn met het woningbouwprogramma, 30-40-30, 50% goedkoop, 20% toegelaten instelling, zijn ingerekend (hier kan een enkele procentpunt afrondingsverschil in zitten i.v.m. het kleine aantal woningen). De **huidige functie/bestemming op de locatie is Horeca Doeleinde**. De grondeigenaar heeft maart 2023 aangegeven dat indien er voor woningbouw op korte termijn geen haalbare ontwikkeling ligt hij op deze locatie een hotel/logies voorziening wenst te realiseren. Dit is programmatisch niet wenselijk voor de gemeente omdat hiermee hotel ontwikkelingen elders in de stad geen doorgang kunnen vinden. Om die reden is in goed overleg gekomen tot het initiatief voor woningbouw, welke in de startnotitie is opgenomen. Ook ligt er hierom in het proces extra focus op de planning en het in zo een kort mogelijke tijd tot realisatie komen.

Daarnaast geeft de startnotitie invulling aan **de samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer** om de volgende planfasen te doorlopen. Door deze startnotitie vast te stellen geven gemeente en initiatiefnemer, zowel intern als richting de omgeving en grondeigenaar, het signaal vertrouwen te hebben in dat er een haalbare ontwikkeling ligt en dat deze verder uitgewerkt kan worden.

Datum

28 november 2023

De initiatiefnemer heeft in samenwerking met de gemeente **de participatie** in de omgeving gestart. Deze heeft in eerste instantie gediend om invulling te geven aan de eerste stedenbouwkundige schetsen als ook om met de direct omwonende te bespreken op welke manier zij in dit project betrokken willen blijven. Dit laatste heeft als input gediend voor het participatieplan dat als bijlage aan de startnotitie is gehecht, samen met het verslag van die eerste participatie en terugkoppeling daarop. Daarmee maakt de initiatiefnemer al een start aan het participatiejournaal zoals deze in de HANZA! staat omschreven. Ook de samenwerking met andere belanghebbende (waterschap, etc.) is van start.

Financiën

Parallel aan het vaststellen van de startnotitie is een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld door college van b&w (28 november), welke het kostenverhaal regelt in de volgende fase. Voor dit bedrag wordt in de gemeenteraad een kredietvoorstel gedaan.

Communicatie

ntv

Vervolg

Na vaststelling van de startnotitie zal een ruimtelijk ontwikkelplan worden uitgewerkt welke uiteindelijk ter besluitvorming in de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer