voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 26 oktober 2015

onderwerp	Voortgang project Kraanbolwerk
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Waalewijn - Viaanen, CAE (Ciska) 4011
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:
1. De aanpassing in de uitvoering van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan Kraanbolwerk

voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 30 september 2015

Onderwerp	Voortgang project Kraanbolwerk
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder J. Brink

Informant CAE Waalewijn - Viaanen
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 4011
Email C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl

Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De aanpassing in de uitvoering van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan Kraanbolwerk

voorstel

Datum 22 september 2015

Toelichting op het voorstel

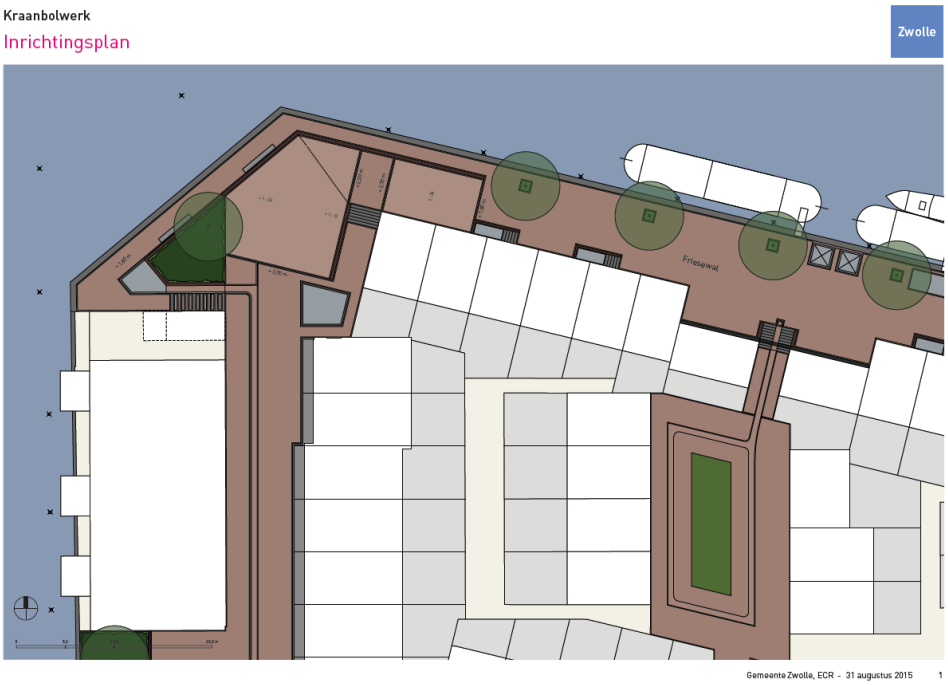
Inleiding
Voor de ontwikkeling van de locatie Kraanbolwerk is in 2011 het stedenbouwkundig plan en in 2012 het bestemmingsplan door de raad vastgesteld [1]. Voor de locatie is een uitgifteovereenkomst aangegaan met AM. Onderdeel van de overeenkomst is de volgorde van sanering en bouw. Het geheel wordt in fasen gesaneerd en bebouwd. De 1e fase, de bouw van een deel van de parkeergarage en het appartementengebouw de Stelling, is in december 2014 gestart. De eerste contouren boven maaiveldniveau zijn inmiddels zichtbaar.

Bij de verdere planuitwerkingen zijn bij de ontwikkelaar AM nieuwe inzichten ontstaan, waarbij duidelijk is geworden dat het gebouw De Saillant niet haalbaar is. Oorzaken zijn o.m. gelegen in de forse civieltechnische en bouwkundige ingrepen. Het aanpassen van de kademuur is kostbaar. Daarnaast zijn de bouwkosten hoog doordat het gebouw ten opzichte van de inhoud veel geveloppervlakte heeft en op de onderste twee lagen een hap uit het gebouw moet worden genomen in verband met de draaicirkel van de weg en de hoogte van o.a. vuilniswagens en hulpdiensten. De opbrengsten wegen daarom niet op tegen de kosten. (Het gaat om het appartementengebouw de Saillant op de hoek van de Friesewal, zie bijlage 1). De afgelopen maanden is onderzocht op welke wijze het plan kan inspelen op deze wijziging. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de randvoorwaarden van de woningen en een aanpassing in het inrichtingsplan. Het stedenbouwkundige plan heeft 150 woningen per hectare. Het vervallen van de Saillant geeft meer ruimte en lucht in het plan. Het zicht vanuit het plan op de gracht wordt sterker en er ontstaat een meer gevarieerde aanblik. Door het vervallen van het appartementengebouw kan er een fraaie openbare ruimte worden toegevoegd in het Kraanbolwerk. In tekening 1 wordt aangeven hoe de openbare ruimte wordt ingevuld. In de schets van tekening 2 wordt een beeld gegeven hoe de hoek op basis van de aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden kan worden vormgegeven. De verdere uitwerking van de woningen en het openbare gebied is gepland in 2017en 2018.

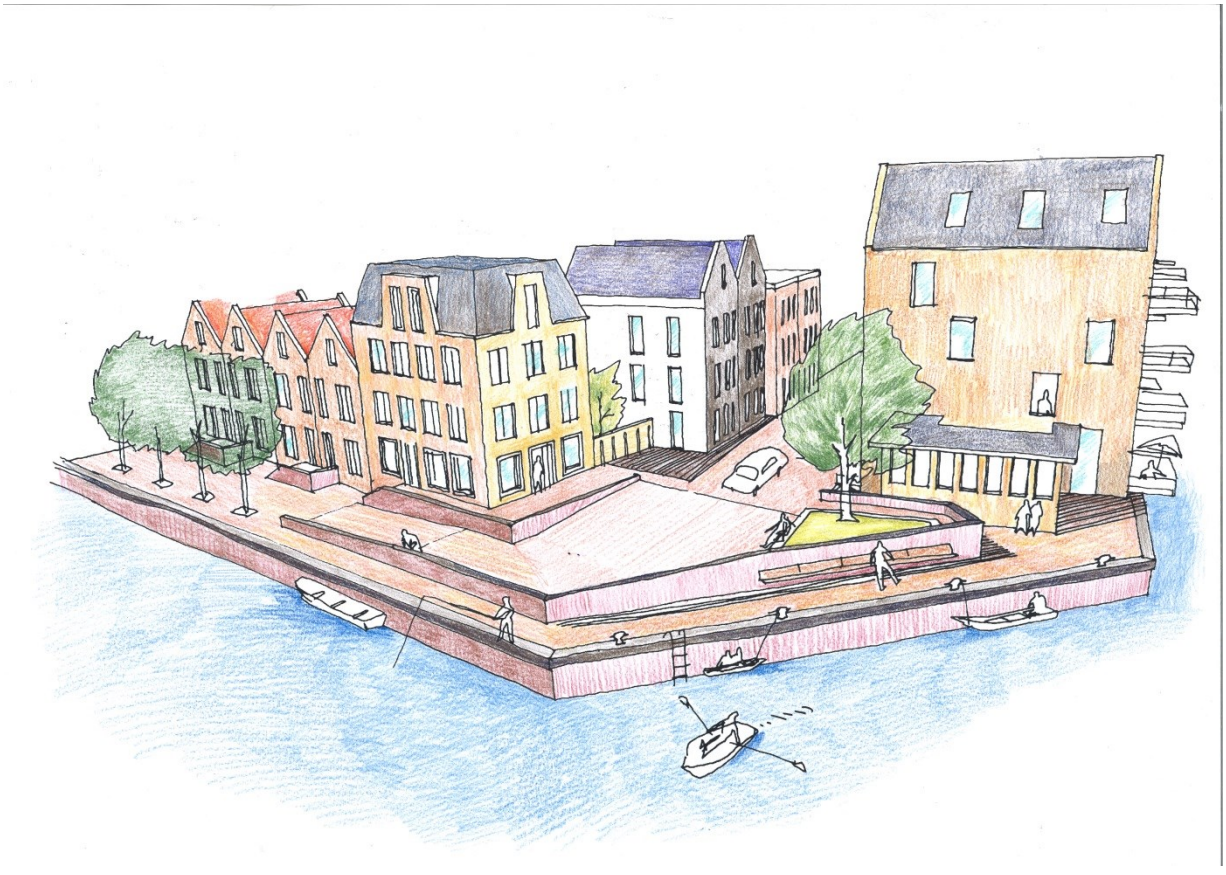
[1] http://zwolle.notudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi/action=view/id=214459/type=pdf/Beslisnota_Stedenbouwkundig_plan_Kraanbolwerk_en_herziening_grondexploitatie.pdf

voorstel

Datum 22 september 2015



Tekening 1



voorstel

Datum 22 september 2015

Tekening 2.

Door het vervallen van het appartementengebouw wordt de volgorde van sanering en bouw gewijzigd. De parkeergarage kan kleiner worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen een 8 tal woningen aan de Thorbeckegracht op een verhoogd terrein op de grond/in volle grond worden gebouwd in plaats van op de parkeergarage. De realisatie van deze woningen kan daarom al in 2017 starten. In de nieuwe planning wordt er van uitgegaan dat in 2016 het gehele gebied verder wordt gesaneerd waarna AM in 2017 de gehele parkeergarage bouwt. De woningen worden daarna in verschillende samenhangende blokken gerealiseerd.

Kernboodschap
De aanpassing van het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de eerste schetsen geven basis voor een goede ruimtelijke kwaliteit zoals voor deze locatie is beoogd.
Door wijziging in de uitwerking wordt de planning van de sanering en bouwvolgorde aangepast. De wijzigingen hebben geen invloed op het met AM gesloten contract

Consequenties
De ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in aanvullende randvoorwaarden
Aanvullende randvoorwaarden voor de woningen op de hoek Friesewal zijn onder andere;

- De woning op de hoek van het plein krijgt zijn entree aan het plein.
- De zijgevel wordt uitgevoerd als een voorgevel.
- De kap komt overeen met de stadswoningen of krijgt een aparte vorm.
- De kopgevel van de Kraan krijgt gevelopeningen aan het plein.

De openbare ruimte is gericht op de relatie met het water. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om een goede verkeerskundige invulling te realiseren om het hoogteverschil tussen de Friesewal en de hoger gelegen straat op de parkeergarage op te lossen.

De parkeergarage kan kleiner worden uitgevoerd waardoor enkele woningen eerder kunnen worden gerealiseerd.
Circa 8 woningen aan de Thorbeckegracht kunnen eerder worden gerealiseerd omdat deze niet langer afhankelijk zijn van de bouw van de parkeergarage. Deze woningen worden wel verhoogd aangelegd waardoor zij ook, in kader van de waterveiligheid, een voordeur krijgen die hoger ligt dan 2,60m.

De basis afspraken in het contact blijven ongewijzigd.
In het koopcontract worden de bijlagen met de planning en de fasering sanering en bouwstroom aangepast aan de nieuwe situatie. De basis afspraken in het contract blijven ongewijzigd.

Communicatie
AM heeft de wijziging van de stedenbouwkundige uitwerking op 21 september 2015 besproken met verschillende belangenpartijen, waaronder Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle, Menno van Coehoorn stichting, Bewoners van de binnenstad en Bewonersvereniging Zwanenburg. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage toegevoegd. De belangpartijen reageerden positief op de aanpassing van het plan en hebben suggesties gedaan voor de verdere invulling van de hoek.

voorstel

Datum 22 september 2015

AM betrekt de verschillende belangenpartijen bij de uitwerking van de verschillende bouwfasen.

Vervolg
Op basis van de gewijzigde uitwerking wordt het sanering- en bouwbestek in 2015 opgesteld. De uitvoering start in 2016.
De wijziging van de stedenbouwkundige uitwerking wordt bij de reguliere aanpassing van het bestemmingsplan verwerkt.

Openbaarheid
Het stuk is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

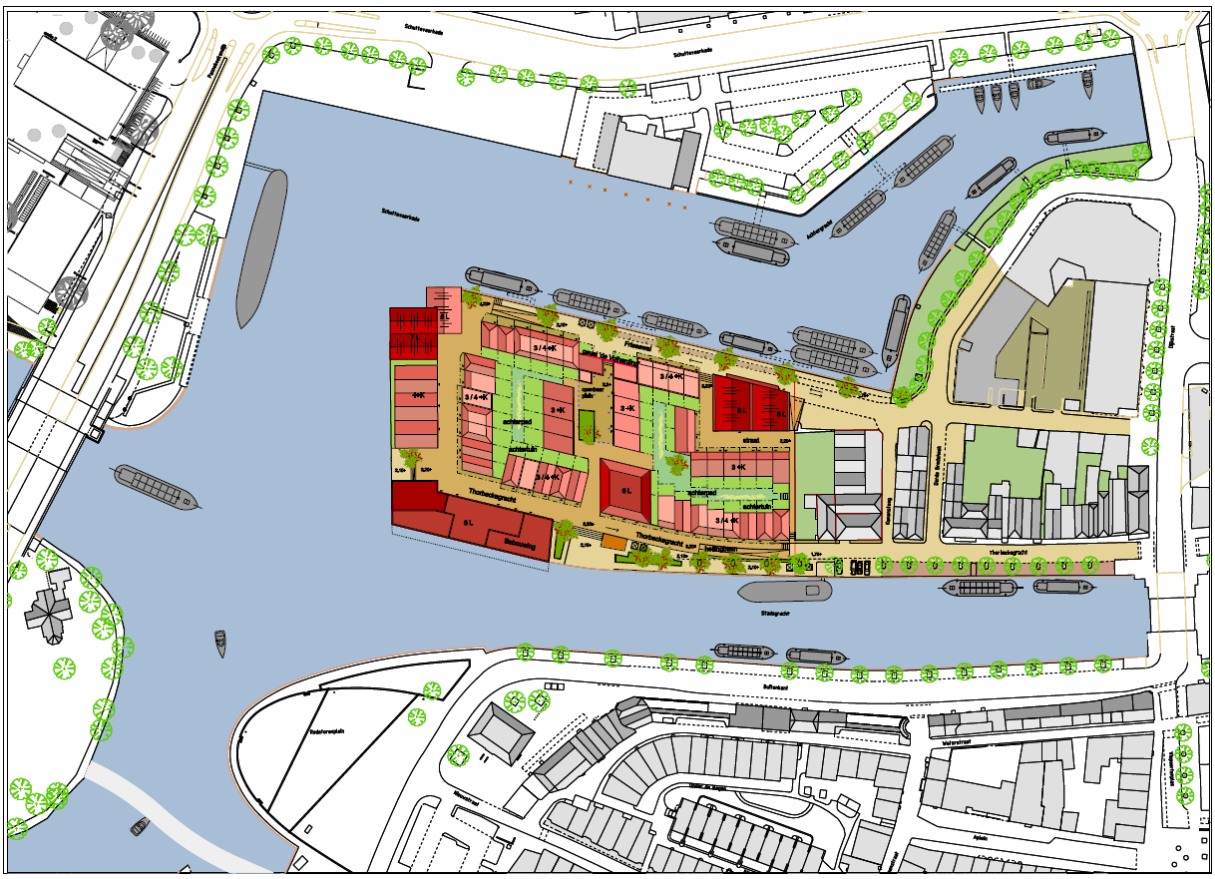
de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

voorstel

Datum 22 september 2015

Bijlage 1 stedenbouwkundig plan



Zwolle

Besluit

Jaargang	2015
Onderwerp	Voortgang project Kraanbolwerk

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 29-09-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 oktober 2015,

de voorzitter,

de griffier,