

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk OW1301-0095

Besluit

Jaargang 2013
Nummer
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Kraanbolwerk

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 15-01-2013

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Kraanbolwerk' zoals omschreven in de nota van zienswijze bestemmingsplan Kraanbolwerk;
2. het bestemmingsplan "Kraanbolwerk", ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP11014-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP11014-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Kraanbolwerk" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25-02-2013

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk OW1301-0095

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Kraanbolwerk
Versienummer

Portefeuillehouder H.J. Dannenberg

Informant mevr. J. van den Berg/ mevr.C. Waalewijn
Eenheid/Afdeling ECR/OWP
Telefoon 2396/4011
Email j.van.den.berg@zwolle.nl/ C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl

Bijlagen

- 01 nota van zienswijze bestemmingsplan Kraanbolwerk
- 02 ongewijzigd ontwerp bestemmingsplan Kraanbolwerk
- 03 zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kraanbolwerk Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle d.d. 5 december 2012
Bijlage correspondentie en reactie gemeente ten aanzien van de discussie verdien capaciteit
- 04 brief stedenbouwkundig plan Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle d.d. 29 november 2011
- 05 reactie d.d. 29 mei 2012 voorontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle met bijlage van 4 juni 2012
- 06 brief Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle d.d.10 juni 2011
- 07 Memo wethouder Dannenberg n.a.v. brief van 10 juni 2011
- 08 reactie op memo wethouder Dannenberg van de Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle d.d. 15 december 2011
- 09 nota verdien capaciteit Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle november 2011
- 10 brief Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle d.d.19 maart 2012
- 11 brief gemeente d.d.10 april 2012 n.a.v. de brief van 19 maart 2012

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Kraanbolwerk' zoals omschreven in de nota van zienswijze bestemmingsplan Kraanbolwerk;
2. het bestemmingsplan "Kraanbolwerk", ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP11014-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP11014-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Kraanbolwerk" vast te stellen

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk OW1301-0095

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het Kraanbolwerk te ontwikkelen tot een hoogwaardig binnenstedelijk woongebied.

Argumenten

1.1/ 2.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk is één zienswijze ingediend door de Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle. Zij spreekt haar waardering uit voor de gedegen en zorgvuldige en interactieve wijze waarop aan de plannen aan de plannen voor Kraanbolwerk wordt gewerkt. De zienswijze richt zich tegen het toegestane aantal bouwlagen en kapvormen van de Koningin, de Heldin en de Tweeling. De Vereniging verzoekt met name de hoogte van deze gebouwen te verlagen. Aangezien wij van mening zijn dat de opgenomen hoogten en kapvormen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, stellen wij voor het ontwerpbestemmingsplan op deze punten niet aan te passen. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk, welke als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel is gevoegd. De zienswijze met bijbehorende stukken zijn als bijlage 5 tot en 8 opgenomen.

De Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle zijn daarnaast van mening dat de voorgestelde verlaging in bouwhoogten de realisatie van het project Kraanbolwerk niet in gevaar zal brengen en heeft in het verleden verschillende berekeningen gemaakt over de verdien capaciteit. Bij het raadsbesluit over het stedenbouwkundig plan Kraanbolwerk is de notitie van november 2011 uitvoering in een memo becommentarieerd. Geconcludeerd is dat het investeringsrendement door de Vrienden van de Stadskern niet geheel correct is berekend. Dit is o.a. gelegen in het feit dat bepaalde informatie niet openbaar gemaakt kan worden, waardoor de Vrienden hiervan geen gebruik hebben kunnen maken. Anderzijds wordt dit veroorzaakt doordat er uitgegaan wordt van andere uitgangspunten en omdat in de berekeningen van de Vrienden van de Stadskern zaken ontbraken.

De vrienden hebben in maart 2012 een wijziging van de berekening opgestuurd. Deze is intern beoordeeld. De conclusie is daarbij niet gewijzigd. De notities en brieven van de Vrienden en de memo en een brief van de gemeente naar aanleiding van de reactie in maart 2012 zijn als bijlage 6 tot en met 12 toegevoegd. De memo 10, die als bijlage bij de raadsbehandeling van het Stedenbouwkundigplan is toegevoegd, gaat uitgebreid in op de berekening.

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk OW1301-0095

3.1 Het verhaal van de kosten is op andere wijze verzekerd.

Er dient door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, indien er sprake is van zogenaamde “aangewezen bouwplannen”. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een aangewezen bouwplan (bouw woningen). Deze zijn geprojecteerd op percelen die in eigendom zijn bij de gemeente. De gemeente heeft contracten afgesloten ten behoeve van de aankoop en de realisatie van de woningbouw. Gelet hierop is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden gesteld.

Risico's

De risico's die worden onderkend voor dit project zijn in december 2011 benoemd

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan worden gefinancierd uit de Grex Kraanbolwerk, die op 19 december jl. door de gemeenteraad is vastgesteld.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze heeft ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld.

Openbaarheid

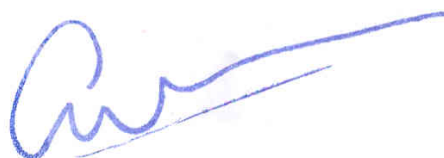
Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester



drs. O. Dijkstra, secretaris



Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Kraanbolwerk

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	13 december 2012
Datum	13 december 2012

Datum	13 december 2012
Titel	nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kraanbolwerk

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijze Vereniging vrienden van de stadskern Zwolle	4

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk heeft met ingang van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 24 oktober 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Peperbus. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP11014-0003>

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP11014-/NL.IMRO.0193.BP11014-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “ Kraanbolwerk ” is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht door de Vereniging Vrienden van de stadskern Zwolle.

De zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen om de reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

2 **Zienswijze Vereniging vrienden van de stadskern Zwolle**

Samenvatting zienswijze

Reclamant spreekt zijn waardering uit voor de gedegen en zorgvuldige en interactieve wijze waarop aan de plannen voor het Kraanbolwerk wordt gewerkt. Als voorbeeld wordt genoemd dat naar aanleiding van zijn reactie van 4 juni jl. op het voorontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk de wijze van meten van bouwhoogtes, maaiveld en dergelijke in het ontwerp bestemmingsplan Kraanbolwerk goed en eenduidig is geregeld. De kwaliteit en rechtszekerheid van het ontwerpbestemmingsplan is daarmee sterk verbeterd. Daarnaast heeft reclamant op 4 december jl. kennis genomen van de laatste stand van zaken in het planvormingsproces. Reclamant constateert dat zowel vakinhoudelijk als procesmatig goed wordt samengewerkt door betrokken partijen.

Reactie gemeente

De gemeente vindt het fijn dit te vernemen en van deze reactie wordt dus met instemming kennisgenomen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft in zijn brief van 29 november 2011 het toen voorliggende stedenbouwkundige plan Kraanbolwerk integraal geanalyseerd en becommentarieerd. Naast de gekozen uitgangspunten die reclamant onderschreef zijn er uitgangspunten waarover hij een andere mening had.

Dit betrof het volgende:

- De massaliteit van het te realiseren programma en de f.s.i. (floor space index)
- De voorgestelde bouwhoogtes met name de hoogste bebouwing in het plan.
- De toegepaste referenties voor de bouwhoogtes in de omgeving.

Zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan betroffen voornamelijk deze onderwerpen.

Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan Kraanbolwerk de bouwhoogtes en de massaliteit van het stedenbouwkundig plan van november 2011 in belangrijke mate worden ingebracht.

Natuurlijk realiseert reclamant zich dat het ontwerpbestemmingsplan geen verplichting is om de omschreven grenzen in de bebouwing te realiseren. Aangezien AM contractueel in juridische zin de ruimte wordt geboden het bestemmingsplan volledig uit te benutten, dringt reclamant erop aan de grenzen zoals hij heeft verwoord in zijn reactie van 29 november 2011 en in de bijlage van zijn brief van 4 juni jl. over te nemen. Het betreft hier voornamelijk het toegestane aantal bouwlagen en kapvormen van de gebouwen de Koningin, de Heldin en de Tweeling. De gemeentelijke reactie van 15 oktober jl. inzake de bouwhoogtes van de Heldin en de Tweeling en de doorvertaling in het Ontwerpbestemmingsplan stemt hem maar ten dele tot tevredenheid.

De Koningin

Het hoogste gebouw de Koningin wordt in het stedenbouwkundig plan voorgesteld als een gebouw in 8 bouwlagen plus een mansardekap in 2 bouwlagen. Reclamant is nog steeds van mening dat dit leidt tot een te grote ruimtelijke dominantie zowel binnen het

Kraanbolwerk en haar omgeving als ten opzichte van de binnenstad. Een bouwhoogte van 6 bouwlagen voor de Koningin plus een mansardekap in twee lagen is veel beter qua maat en schaal inpasbaar, doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit in tegendeel, en is in harmonie met de binnenstad. Er wordt verzocht om de bouwhoogtes die reclamant voorstaat in het bestemmingsplan te verankeren.

De Heldin

Het gebouw de Heldin wordt in het stedenbouwkundig plan voorgesteld in 5 en 7 bouwlagen plus kap. Reclamant heeft een sterke voorkeur om de sprong in twee bouwlagen naar de aangrenzende bebouwing ook hier als principe toe te passen. Bovendien is reclamant van mening dat 6 bouwlagen plus kap op deze locatie de maximum bouwhoogte moet zijn.

De Tweeling

Het bestemmingsplan geeft aan dat de maximum goothoogte 6 bouwlagen is en dat dit zonder kap mag zijn. De minimum goothoogte mag 4 bouwlagen zijn, zodat er wel een kap mogelijk is. Het ontwerp bestemmingplan is dus wel in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan.

Echter, om het silhouet van dit grote gebouw te verzachten zou het goed zijn indien het wel een kap krijgt. Het zou dan beter in zijn omgeving passen. Daarom zou het naar de mening van reclamant beter zijn als het bestemmingsplan bepaalt dat de maximum goothoogte 5 bouwlagen is.

Reactie gemeente

De hoogtes van de aangehaalde gebouwen, de Koningin, de Heldin en de Tweeling zijn, afgezet tegen de gangbare bouwhoogtes elders in de historische binnenstad, inderdaad aan de forse kant. Belangrijk uitgangspunt is dat het stedenbouwkundig plan zich goed verhoudt met de middeleeuwse kern van de binnenstad. De bebouwingswand met grondgebonden woningen langs de Thorbeckegracht van het plan sluit daar dan ook op aan. Het stedenbouwkundig plan benadrukt ook dat het Kraanbolwerk tevens deel uit maakt van andere ruimtelijke en historische composities dan de middeleeuwse stad alleen. De context van deze plek is meerduidelijk. Dat maakt het complex maar ook zeer boeiend. Zo maakt het ook deel uit van het Noordereiland; een bijzonder deel van de binnenstad. De identiteit van het Noordereiland kenmerkt zich door een veranderingsproces waarbij, door de eeuwen heen, juist hier nieuwe stedelijke programma's een plek konden vinden. Zoals de gasfabriek, de Ambachtschool (rechtstreeks gevolg Onderwijswet 1920) en het gebouw van de ABTB met veevoederloodsen. Dat vernieuwingsproces is nog steeds gaande. Zie de Theater De Spiegel met een hoogte van 26 meter. De maat en schaal van de bebouwing van het Noordereiland verschilt daarmee met de rest van de binnenstad. Ze is robuuster, her en der hoger en kent een grotere variëteit aan korrelgroottes en hoogtesprongen. Dat is bepalend voor de identiteit van het Noordereiland en het stedenbouwkundig plan waardeert en herinterpreteert dat.

De middeleeuwse stad is meer gelijkmatig en harmonisch met de kerken als blikvangers.

Het Kraanbolwerk maakt ook deel uit van het zogeheten Waterplein. De projecten rondom het Waterplein vormen tezamen een hernieuwde stadsentree. Het is de meest

stedelijke rand van de binnenstad. In het verleden was hier de haven van de stad. De hierbij gepaard gaande economische activiteiten hadden hun weerslag op de bebouwing. Zo was het hoogste deel van het ABTB gebouw 28 meter. In het stedenbouwkundige plan zijn 7 ruimtelijke uitgangspunten voor het Waterplein vastgelegd. Vanuit de samenhang van de projecten rondom het Waterplein zijn voor de hoogtes van de bebouwing regels vastgelegd. (zie hoofdstuk 3.1.3. van de toelichting op het bestemmingsplan) Het Kraanbolwerk volgt deze regels.

Kenmerkend voor het Kraanbolwerk is dat het een smal schiereiland is. Het wordt aan drie zijden omsloten door brede grachten. De weidsheid van de plek verdraagt goed de compacte bebouwing, de voorgestelde hoogtes en sprongen in hoogtes.

De Koningin

Het hoogste gebouw uit het stedenbouwkundig plan is de Koningin. Zij staat achter de bebouwingswand van de Thorbeckegracht en gezien vanuit het Waterplein ook op de tweede rij. In het stedenbouwkundig plan is onderzocht of een hoog gebouw op deze plek zich niet te nadrukkelijk en te monumentaal manifesteert in de binnenstad. Dat bleek niet het geval. (zie bijlage bij het stedenbouwkundig plan "De queeste naar het optimale hoogtesilhouet") In het beeldkwaliteitplan zijn regels opgenomen over de architectonische verschijningsvorm om zo tot een zorgvuldig en goed gedetailleerd ontwerp te komen. De mansardekap in twee lagen maakt daar deel van uit. Positie en beeld rechtvaardigen de voorgestelde hoogte en kapvorm. De nadelige effecten zijn minimaal. Het maakt van het Kraanbolwerk een in hoogtes evenwichtig en aantrekkelijk geheel.

Een verticale geleiding in twee gelijke volumes beëindigt met mansarde kappen met referentie naar pakhuisarchitectuur voegt zich passend in de stad. Stedenbouwkundig kan een lager gebouw zoals reclamant verzoekt ook maar met 8 lagen en kap is het ruimtelijk verantwoord en vanuit de gehele planontwikkeling evenwichtig.

De voorgestelde verlaging van de drie appartementen heeft bovendien een negatief effect op de economische haalbaarheid van het plan.

De economische haalbaarheid is op basis van taxatie en marktonderzoek onderzocht en in de gemeentelijke grondexploitatie en de uitgifte overeenkomst vastgelegd

De Helden

De Helden staat net als de Koningin op de tweede rij, achter de bebouwingswand van de Thorbeckegracht. Deze wand legt op een harmonische wijze ruimtelijk de verbinding met de middeleeuwse stad. De hoogte van maximaal 7 lagen sluit aan op de hoogtes van gebouwen in de directe omgeving als de Zwanenburg en de nog te bouwen studentenwoningen aan de Pannekoekendijk. Verlagen naar zes lagen is zoals de reclamant verzoekt ruimtelijk wel mogelijk maar leidt niet tot meer kwaliteit en samenhang met de omgeving.

De sprong in twee bouwlagen in het zuidelijke deel en het noordelijke deel is reeds in het bestemmingsplan opgenomen

De Tweeling

Het architectonisch ontwerp van de Tweeling moet in samenhang zijn met de gehandhaafde voorgevel van de Volharding en de woonbebouwing aan het hof; het vormt één architectonische compositie. De Volharding heeft een beëindiging met een

samengestelde kap. In die zin ligt een kap op de Tweeling zeker voor de hand. Omdat het echter een zeer specifieke architectonische opgave is, is in het stedenbouwkundig plan ruimte gehouden voor meerdere oplossingen.

De maximale hoogte van 6 bouwlagen is ruimtelijk op deze plek aanvaardbaar. De naastgelegen grondgebonden woningen zijn maximaal 4 lagen met een kap als de koopmanshuizen aan de gracht. De Tweeling neemt de footprint over van de aan de Thorbeckegracht aanwezige factoorspanen. Deze zijn ook groter, hoger en robuuster dan de koopmanshuizen. Verlagen naar zes lagen is zoals de reclamant verzoekt ruimtelijk wel mogelijk maar leidt niet tot meer kwaliteit en samenhang met de omgeving.

2.1.1 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant