

Stedenbouwkundige toelichting

Hof van Thorbecke

Februari 2016



Locatie aan de Thorbeckegracht

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	3
2	<i>Stedenbouwkundig ontwerp</i>	4
3	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	7
3.1	Stadsappartementen Thorbeckegracht	7
3.2	Stadswoningen Kanonsteeg	8
3.3	Appartementen Hofdame	10
3.4	Parkeren onder Hofdame	12
3.5	Inrichting buitenruimte hof	13
4	<i>Beleidsaspecten</i>	14
4.1	Archeologie, monumenten en cultuurhistorie	14
4.2	Verkeer en parkeren	14
4.3	Waterhuishouding en riolering	14
4.4	Milieu	15
4.5	Duurzaamheid	15
4.6	Afvalcontainer en inzamelpunten	16
5	<i>Uitvoeringsaspecten</i>	16
5.1	Sloop en afvoer sloopmateriaal	16
5.2	Terreininrichting	16
5.3	Aan- en afvoerroutes	17
5.4	Planning	17

Bijlage:

1. ARCX, Peter Boer (2014) - Bouwhistorische verkenning bedrijfshal Friesewal

1 Inleiding

Voor u ligt de stedenbouwkundige toelichting op het Hof van Thorbecke (versie februari 2016). Dit plan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en een resultaat van meerdere creatieve denksessies. Het is inhoudelijk afgestemd met verschillende belanghebbenden zoals AM, de Bewonersvereniging Binnenstad, de VVE Zwanenburcht en de Vrienden van de Stadskern. Ook in het vervolgtraject zullen deze partijen worden betrokken.

De locatie van het plan, in de volksmond ook wel de 'Lenderink locatie' genoemd, kent een rijke historie. Tussen 1917 en 2009 hebben er verscheidene generaties van de familie Lenderink een succesvol internationaal transportbedrijf geleid. In het begin met paard en wagen en later met moderne vrachtwagens. Via de bedrijfshal reden de paard en wagens door de garage van het fraaie rijksmonumentale pand naar de Thorbeckegracht. Met de verhuizing van het bedrijf naar de Marslanden verviel deze functie en kwam het gebruik meer te liggen op de voorzijde van het complex. Met het voorliggende plan komt er weer levendigheid aan de Friesewal-zijde en vormt het rijksmonument het kroonstuk op het Hof van Thorbecke.

De herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie als deze is en blijft een uitdaging. Het is vaak complexer dan bij 'bouwen in de wei'. Er moet goed worden nagedacht over de omgeving en de bestaande ruimtelijke context. Specifiek voor dit plan ligt er de uitdaging om een goede overgang te ontwerpen van het stedelijke Kraanbolwerk naar de bestaande binnenstad. Wij hopen dan ook dat wanneer beide plannen zijn gerealiseerd, de binnenstadbewoner met trots kijkt naar dit nieuwe stukje Zwolle te midden van het historisch stadshart.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beeldkwaliteitseisen van de drie planonderdelen die gezamenlijk het Hof van Thorbecke vormen. In de laatste twee hoofdstukken komen de beleids- en uitvoeringsaspecten aan de orde (hoofdstuk 3 en 4).



2 Stedenbouwkundig ontwerp



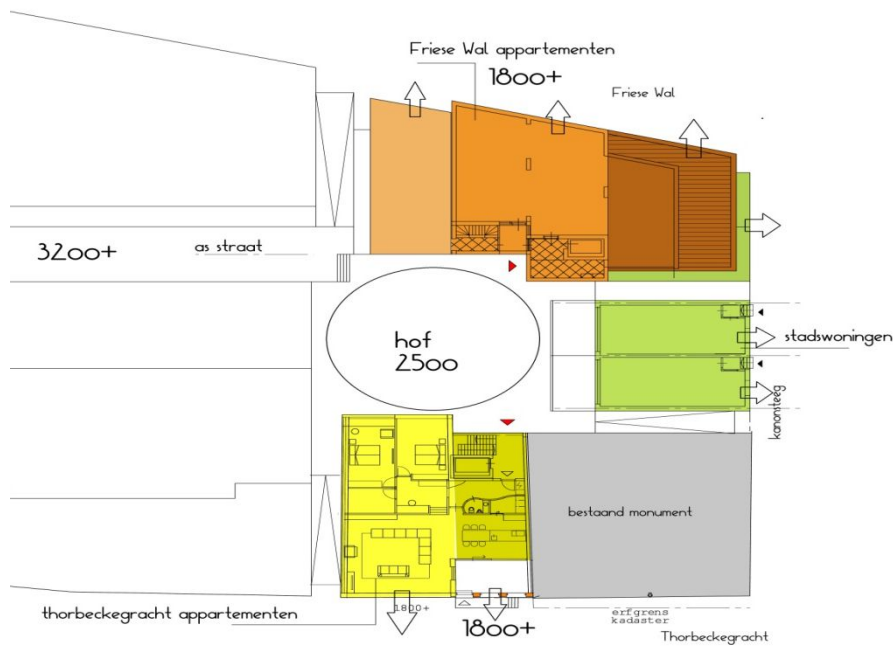
Afbeelding 1: stedenbouwkundige verkaveling in relatie tot Kraanbolwerk

Het plan is een beëindiging van de stedenbouwkundige opzet van het Kraanbolwerk en vormt een natuurlijke overgang naar de historische stad en vormt als zodanig de ontbrekende schakel tussen het Kraanbolwerk en de historische stad.

Het verhoogde maaiveld van het Kraanbolwerk (3.20+ NAP, 1.20 à 1.40 m+ kade) wordt doorgezet in een tussen niveau van 2.50+ NAP, ongeveer 70 cm boven het peil van de Thorbeckegracht kade. Vanaf dit binnenhof niveau zijn aansluitingen gemaakt naar zowel de Friesewal, de Kanonsteeg als de Thorbeckegracht.

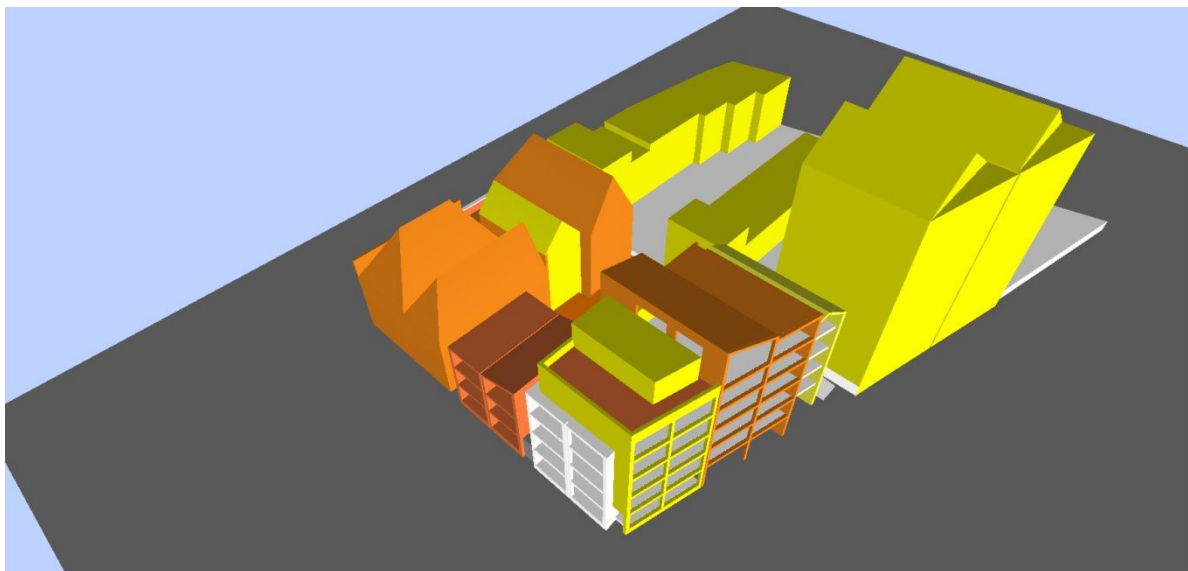
Rond om een opgetild pleintje (hofje) komen aan drie zijden drie verschillende bouwvolumes die beantwoorden aan de stedenbouwkundige sfeer en opzet van de betreffende zijde/openbare ruimte.

Het gebruik van een gemeenschappelijk materiaal, naast andere materialen versterkt de eenheid van het hof.



Afbeelding 2: stedenbouwkundige opzet Hof van Thorbecke

Aan de zijde van de Friezewal komen drie bouwvolumes in vijf à zes lagen. De drie volumes worden de 'Hofdames' genoemd en komt als kleinere volumes naast de Koningin (acht lagen met kap) van het plan Kraanbolwerk. Het gaat een rol spelen in de hele gevelopbouw met verwijzing naar het industriële verleden aan de Friezewal-zijde met de Volharding en de Koningin. Overhoeks naar de Kanonsteeg krijgt de laatste Hofdame een vierlaagse gevel welke een natuurlijke overgang gaat vormen naar de lagere bebouwing in de Kanonsteeg. In de Hofdames komen maximaal 23 appartementen voornamelijk kleinere appartementen van ongeveer 50 m². De appartementen zullen koppelbaar zijn zodat er ook grotere appartementen gerealiseerd kunnen worden.



Afbeelding 3: overhoeks stedenbouwkundig aanzicht Friezewal-Kanonsteeg

Aan de zijde van de Kanonsteeg komen twee grondgebonden stadswoningen. In maximaal drie lagen. De architectuur worden sober van opzet passend bij steegbebouwing met een verwijzing naar de industriële geschiedenis en tevens duidelijke historische bebouwingskenmerken.

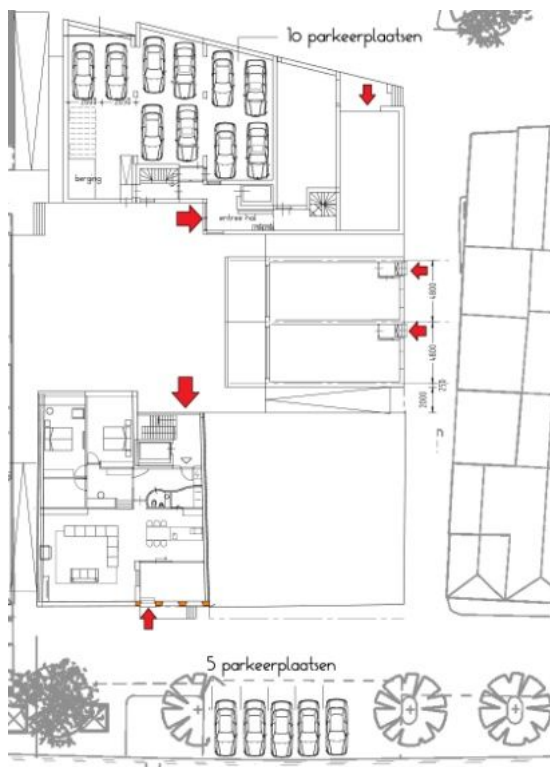
Aan de Thorbeckegracht zijn vier grote appartementen gelegen. Gekozen is voor een twee-beukige opzet corresponderend met de historische structuur. De panden krijgen een statige, klassieke uitstraling passend aan de Thorbeckegracht. De bestaande gevel van nr. 82 blijft behouden en wordt geïntegreerd in het plan. Het bestaande rijksmonument (nr.81) blijft bestaan en vormt een belangrijke schakel in het plan.



Afbeelding 4: nieuwe bebouwing Thorbeckegracht naast rijksmonument

De begane grond woning aan de Thorbeckegracht en de woningen aan de Kanonsteeg worden aan de straat ontsloten. Ook heeft het begane grond appartement aan de Friese wal een ontsluiting aan de straat. De andere appartementen in de Hofdames en aan de Thorbeckegracht hebben een ontsluiting aan het hof.

Het parkeren wordt opgelost onder de Hofdames (10 parkeerplekken). Hier is tevens een fietsenberging. Verder zijn er 5 uitgifbare parkeerplekken aan de Thorbeckegracht-zijde.



Afbeelding 05: ontsluitingen en parkeren

3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Stadsappartementen Thorbeckegracht

Gekozen is voor een twee-beukige opzet corresponderend met de historische structuur. De panden krijgen een statige, klassieke uitstraling passend aan de Thorbeckegracht. De bestaande voorgevel van het pand op nr. 82 wordt geïntegreerd in het ontwerp.

Plaatsing

Voortzetting van de bebouwingswand van de Thorbeckegracht.



Massa en vorm

Volumes gebaseerd op oorspronkelijke bebouwing bestaande uit koopmanshuizen maar met een hedendaagse vormgeving.

Drie lagen met kap.

Verticale massa's.

Gevels

Individuele panden, schouder aan schouder met wisselingen in goothoogtes, kapvormen en –richtingen en gevelbreedtes conform koopmanshuizen zijn symmetrisch met twee of drie vensterassen.

Verticaliteit komt tot uitdrukking in hoge raamopeningen in combinatie met lage borstweringen.

Wisselende verdiepingshoogten, hogere begane grond laag en verspringende daklijsten.

Dakhellingen van 45-65 graden zoals in de rest van de binnenstad.

Detailering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter keim/stucwerk in lichte kleur zoals aanwezig bij de historische koopmanshuizen en factorpanden.

Stoep als overgang verticale vlak en straat, individuele uitvoering stoepen.

Eventuele dakterrassen aan voorzijde zorgvuldig en onopvallend opgenomen in straatbeeld.



3.2 Stadswoningen Kanonsteeg

De twee grondgebonden stadswoningen worden individueel ontworpen en zijn sober, klassiek van opzet met een verwijzing naar de industriële geschiedenis. De woningen bestaan uit drie bouwlagen al dan niet met een kap.

Plaatsing

Smalle beukmaat passend bij steegbebouwing.

Massa en vorm

Twee zelfstandige woonhuizen volumes gebaseerd op steegbebouwing: eenvoudig en sober van opzet. De volumes zijn drie lagen hoog al dan niet met een kap.

Gevels

Individuele panden, maar met een gemeenschappelijke architectonische taal.

Kapvormen, plat, en met kappen vanaf 15 graden.

Panden zijn symmetrisch met twee vensterassen.

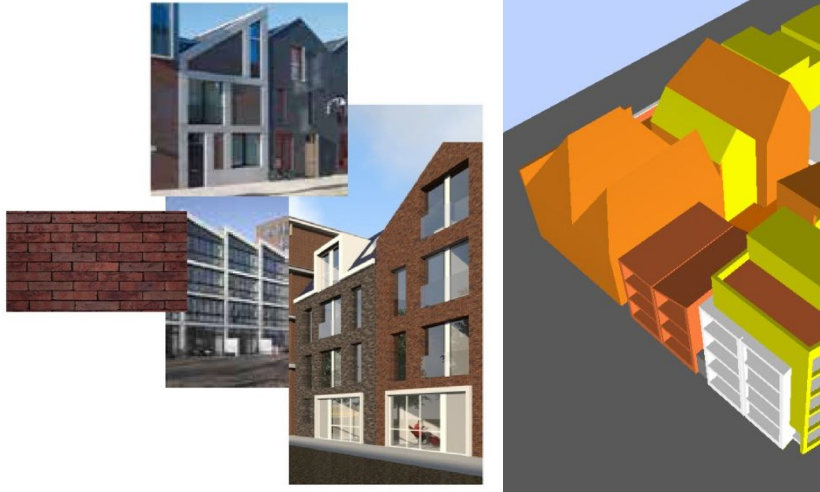
Verticaliteit komt tot uitdrukking in hoge raamopeningen in combinatie met lage borstweringen.

De begane grond oogt hoger door een viertal treden bij de voordeuren.

De gevels zijn klassiek met een duidelijke industriële verwijzing, welke tot uitdrukking komt in de meer seriematigheid van de woningen (de gemeenschappelijke architectonische taal) als ook in mogelijke afwijkende dakvormen (sheddaken als verwijzing naar de historie).

Detailering, kleur en materiaal

Baksteen in nuances bruin-rood en keim/stucwerk in lichte kleur zoals aanwezig bij overige steegbebouwing. Sobere detailering.



3.3 Appartementen 'Hofdames'

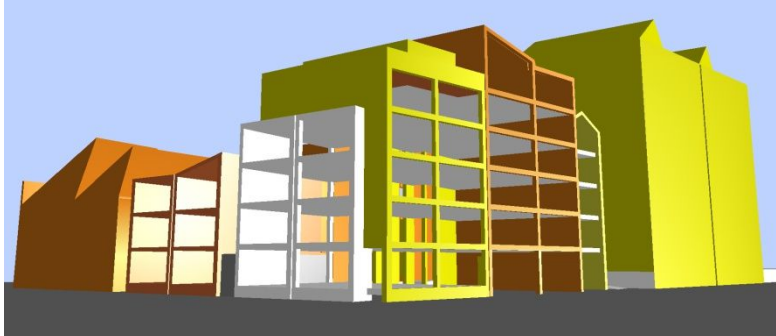
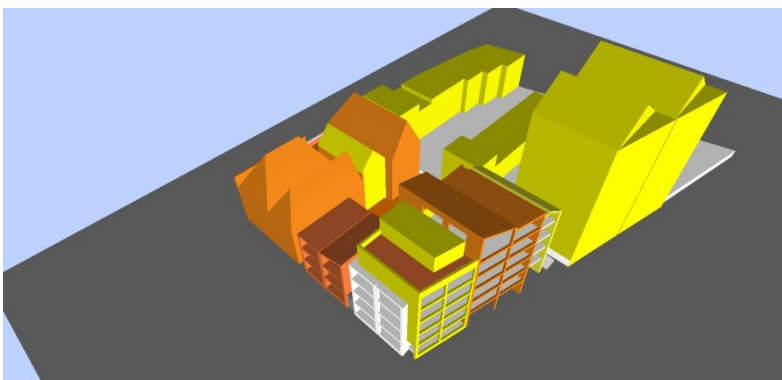
De 'Hofdames' komt als drie te onderscheiden volumes naast de Koningin van het plan Kraanbolwerk. De kloekke panden krijgen een rol in de totale gevelcompositie aan de Friesewal naast de nieuwbouw van het Kraanbolwerk en de Volharding. Het industriële verleden is een verbindend element tussen de bebouwing. Ook krijgt de meest oostelijke van de drie hofdames een overhoekse gevel als stedenbouwkundige overgang naad de Kanonsteeg.

Plaatsing

De Hofdames hebben een duidelijk eigen karakter, maar spelen ook een rol met de Koningin.

Afwisselend teruggeplaatst en in de rooilijn van de Koningin doet het recht aan de gewenste rafelige rooilijn aan de Friesewal.

Overhoeks naar de Kanonsteeg wordt een lager volume in de westelijke Hofdame gerealiseerd als een overgang naar de schaal en maat van de Kanonsteeg.



De Hofdames hebben een verticale uitstraling en vormen drie duidelijk onderscheiden panden. De vorm is een verwijzing naar het industriële verleden. De Hofdames gaan een duidelijke relatie aan met de Koningin, de Volharding en de verdere bebouwing aan de Friesewal.

Gevels

Verticaliteit gevels. Voor de noordgevel geen uitstekende balkons, maar 'French windows'.

Naar het binnenhof gaat de Hofdame een relatie aan met de andere gebouwen op het hof qua materiaal en schaal. Toegevoegde balkons en/of wintertuinen aan de zuidzijde geven de gevel levendigheid en krijgen een industriële expressie passend bij de architectuur van de Hofdame.

Detailering, kleur en materiaal

Baksteen in combinatie met beton, zink, staal en stucwerk.

De plint van parkeren als integraal onderdeel van het gebouw, hetzij in dezelfde materiaalluitdrukking met een toegevoegd materiaal, hetzij in een afwijkend hoogwaardig materiaal als plint van het gebouw.

De dakopbouw in een duidelijk afwijkend materiaal verwijzend naar het industriële verleden.

De baksteen gaat een duidelijke verhouding aan met de architectuur aan de Friesewal.

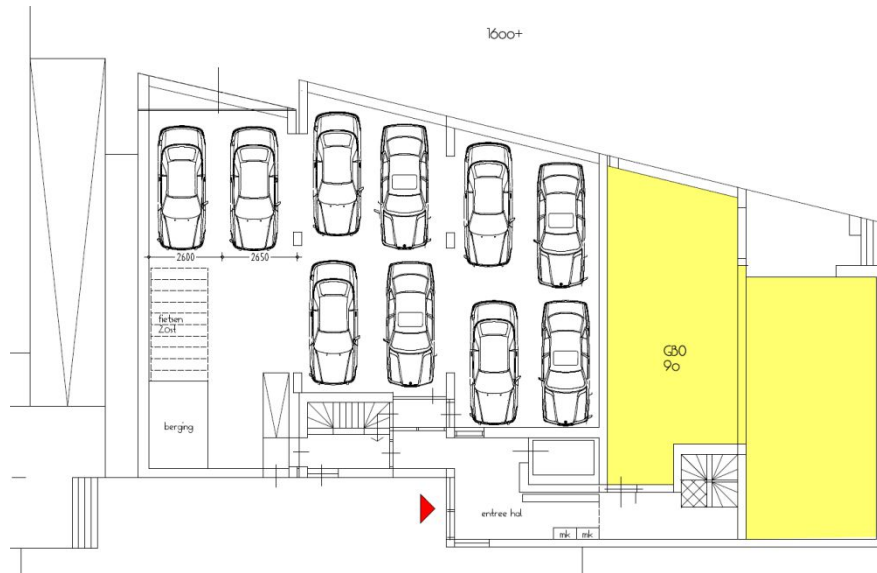
Er is samenhang in de keuze van de baksteen van de Hofdames en de grondgebonden woningen aan de Kanonsteeg.

Toegevoegde materialen beton, staal en stuc geven detail en accenten.

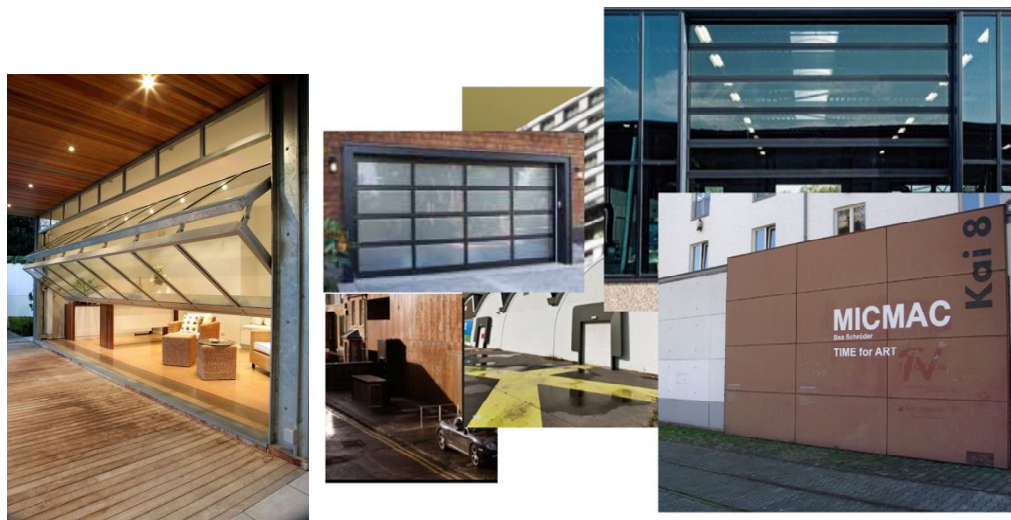


3.4 Parkeren onder Hofdame

Onder de Hofdame op het niveau van de kades wordt een stallingsgarage gemaakt voor 10 auto's, 20 fietsen en een separate berging. De stallingsplekken voor de auto's zijn bereikbaar vanaf de Friesewal en de stallingsplekken voor de fietsen zijn tevens bereikbaar vanaf het hof middels een helling voor fietsen welke de 70 cm overbrugt tussen hof en Friesewal.



De stallinggarage is een besloten ruimte en aan de Friesewal komen drie overheaddeuren welke refereren naar het industriële verleden van dit kadegebied.



3.5 Inrichting buitenruimte hof

De nieuwe volumes rondom het openbare hof nemen hun architectonische uitstraling van de stedelijke context aan de buitenzijde mee naar het hof. Op deze wijze staan er verschillende volumes rondom het hof met hun eigen architectuur. Het ensemble wordt gecompliceerd door het bestaande Rijksmonument. Metselwerk gebruikt in de drie volumes zijn duidelijk op elkaar afgestemd en vormen kleurschakeringen van het elfde palet.

De eenheid op het hof wordt verder gewaarborgd door een eenvoudige eenduidige terreininrichting met een hoogwaardig karakter (1 materiaal, 1 kleur). Aangevuld met een paar groene elementen, verlichting en eventuele zitplekken.

De materialisatie sluit aan op het inrichtingsplan van het Kraanbolwerk.



4 Beleidsaspecten

4.1 Archeologie, monumenten en cultuurhistorie

De planlocatie Thorbeckegracht 82 ligt in een archeologisch waardevol gebied met een archeologische waardering van 100%. Dit houdt in dat op de locatie een archeologische opgraving noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten. Deze zullen plaats vinden vanwege het feit dat hier deels bestaande gebouwen gesloopt worden en voor de nieuwbouw liftputten en beton(schroef)palen geplaatst worden. Decennialange ervaring in de Zwolse binnenstad heeft geleerd dat de verstoring door beton(schroef)palen vele malen groter is dan over het algemeen wordt aangenomen. Een definitieve opgraving is derhalve een voorwaarde.

De informatie met betrekking tot de archeologische waarde is gebaseerd op historische informatie en archeologisch onderzoek op het Kraanbolwerk en twee andere percelen aan de achterzijde van de Thorbeckegracht bewoning.

Het plangebied maakte in 1832 deel uit van het bezit, pakhuis, huis, erf en tuin van de steenhandelaar Hermen Klopman. Deze Hermen Klopman behoorde in deze periode samen met o.a. stadssecretaris Willem Tobias tot de rijkste inwoners van de stad. Van zijn bezit dat verder teruggaat dan 1832 kunnen belangrijke restanten teruggevonden worden. In 2013 is van de bovengenoemde Willem Tobias het pakhuis opgegraven. Deze opgraving die heeft plaatsgevonden in het kader van het project Kraanbolwerk wordt op dit moment uitgewerkt. Uit dit laatste onderzoek is verder gebleken dat de locatie deel uitmaakt van het in 1615 aangelegde Kraanbolwerk. Dit bolwerk liep door tot aan de Kanonsteeg. In het gebied tussen de Kanonsteeg en Derde Bredehoek heeft in de 17de eeuw een gracht gelegen; deze is later verplaatst om het Kraanbolwerk heen. Ook van dit vestingwerk met beschoeiing van de oude gracht kunnen sporen worden aangetroffen.

Van de bewoners zelf kunnen de beerkelders aangetroffen worden, evenals grote houten afsluitbare afvalbakken op het achter terrein, de tuin.

Aan de hand van een goedgekeurd programma van eisen van de opgraving zal de uitvoering worden gedaan door het team archeologie van de gemeente Zwolle of een andere deskundige (externe) partij.

Het rijksmonument Thorbeckegracht 81 grenst aan het plangebied. Voor de bepaling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe daar mee om te gaan in het ontwerp wordt verwezen naar het rapport Zwolle Kraanbolwerk, cultuurhistorische verkenning en analyse, Urban Fabric, 26-02-2008.

Voor de beoordeling cultuurhistorische waarden van de bebouwing op het perceel is een onderzoek uitgevoerd door Buro Arcx (Bijlage 1) en zijn afspraken gemaakt met de afdeling Monumentenzorg van de gemeente Zwolle.

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie Lenderink ligt binnen het 30km/u gebied binnenstad. Het gebied wordt vanaf de Dijkstraat ontsloten via de Friesewal en de Thorbeckegracht.

Het gebied moet voldoende bereikbaar zijn voor brandweer, overig vrachtverkeer (zoals verhuiswagens) en de vuilnisophaaldienst.

Het parkeren vindt plaats op de bestaande (private) parkeerplaatsen aan de Thorbeckegracht en onder de te realiseren bebouwing. Het Kraanbolwerk en het Hof van Thorbecke worden zoveel mogelijk autoluw. Behalve de bestaande parkeerplaatsen aan de Friesewal zijn er verder geen openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

4.3 Waterhuishouding en riolering

De kades van de Thorbeckegracht en Friesewal liggen nu beide op 1,80 +NAP.

Provinciale Staten hebben voorjaar 2011 de Maatgevende Hoogwaterstand, de waterstand die als uitgangspunt wordt genomen voor het ontwerpen van de versterking van waterkeringen, vastgesteld op 1,91 +NAP. Een verhoging van zestien centimeter. Met vijftig centimeter golfopzet betekent dit dat de keringen (de kades) een hoogte moeten hebben van 2,40 +NAP. De woningen moeten tot 2,60 +NAP waterdicht zijn.

Peilaanpassingen van het IJsselmeer werken direct door op het peil in de Zwolse stadsgracht. Nu is nog niet te voorspellen wat de uitkomst van dit onderzoek zal zijn en wanneer peilaanpassingen worden ingevoerd. Duidelijk is wel dat het peil niet lager wordt, eerder hoger.

Het algemene uitgangspunt is dat het regenwater van de daken en verharding van particulier terrein op eigen terrein wordt geïnfiltreerd, conform het gemeentelijk beleid. Aangezien de locatie echter aan zowel de zuidzijde als de noordzijde in nabijheid grenst aan openbaarwater zal met het waterschap en de gemeente worden overlegd of het regenwater, overeenkomstig met het project Kraanbolwerk, kan worden geloosd op het oppervlaktewater.

4.4 Milieu

Luchtkwaliteit

Uit de gemeentelijke jaarrapportage luchtkwaliteit van de afgelopen jaren en beschikbare gegevens voor het jaar 2020 blijkt dat in en nabij het plangebied ruim wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Voor projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen (kantoor- en woningbouwlocaties, specifieke inrichtingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien de NIBM grens voor woningbouw (bij minimaal twee ontsluitingswegen) ligt bij maximaal drieduizend woningen, kan het Hof van Thorbecke dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek (verkeerslawaaï) worden uitgevoerd.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de Ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het gebiedsbeheersplan voor het centrumgebied van Zwolle.

Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.

Door mee te doen aan deze gebiedsgerichte Wbb-aanpak zoals beschreven is in Visie op de Ondergrond, kan door middel van afkoop deze (diepe) grondwatersanering achterwege blijven en worden alle nazorgverplichtingen overgedragen aan de gemeentelijke gebiedsbeheerder. Bovendien worden op deze wijze onderzoekskosten, die gemaakt zouden moeten worden om de grondwaterverontreiniging (meer volledig) in beeld te brengen, vermeden.

De gemeente past het principe van de gebiedsgerichte aanpak van grondwaterverontreiniging toe. Binnen het beheergebied Zwolle Centrum mogen verontreinigingen zich verplaatsen zolang ze aan de kwaliteitseisen voldoen. Het toepassen van KWO (koude warmte opslag) stimuleert de natuurlijke afbraak van verontreinigingen, draagt bij aan de beheersing van verontreinigingen binnen het gebied en is een beproefde techniek van duurzame energieopwekking. Van belang voor de beheersing van de grondwaterverontreiniging is de optimalisering van brondieptes en bronlocaties.

4.5 Duurzaamheid

Energie

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen om het verouderde gemeentelijk klimaatbeleid in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid. Hiermee wordt vooruitgelopen op de vaststelling van nieuw gemeentelijk klimaatbeleid. Daarbij zijn de volgende doelstellingen geformuleerd welke nog relevant zijn:

Doelstelling: Het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of utiliteitsgebouw bedraagt ten minste 60%. De toepassing van koude warmte opslag (KWO) draagt – naast de doelstellingen van de Visie op de Ondergrond en het daarvan afgeleide gebiedsbeheerplan Zwolle Centrum - in belangrijke mate bij aan de doelstellingen van het interim klimaatbeleid. Om ten minste 60% van het

energiegebruik te realiseren zijn er ook aanvullende maatregelen nodig, zoals toepassing van zonne-energie (PV en zonnecollectoren) en verbeterde isolatie. Tevens zal worden onderzocht of de woningen met een aanvullend energiepakket kunnen worden uitgerust waarbij energieneutraliteit wordt nagestreefd.

Duurzaam bouwen

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. De beleidsvisie biedt twee methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

- De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties (GPR=7) komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd.
- Toepassing van de lijst van acht maatregelen, waaruit minimaal vijf maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

4.6 Afvalcontainer en inzamelpunten

Bij grondgebonden woningen wordt omgekeerd inzamelen ingevoerd. Elke woning krijgt twee containers (1 voor kunststof, blik en drankkartons en 1 voor papier). Restafval wordt naar ondergrondse containers in de buurt gebracht. Voor gestapelde bouw zorgt de gemeente voor ondergrondse restafvalcontainers in de buurt. Dus niet meer inpandig. In principe alleen restafval, maar ondergrondse papierinzameling is bespreekbaar. In het plan moet dus wel worden bepaald waar de ondergrondse containers worden geplaatst.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Sloop en afvoer sloopmateriaal

Bij sloop aandacht voor transportbewegingen. Vroegtijdig overleg met omwonenden en bedrijven is noodzakelijk.

5.2 Terreininrichting

Buiten de grenzen van het bouwterrein mogen geen (bouw)keten, reclameborden, depots, tijdelijke nutsvoorzieningen e.d. worden gesitueerd. Overlast als gevolg van zwerfvuil, zand en stof van het bouwterrein moet voor de omliggende bebouwing tot een minimum worden beperkt en direct worden opgeruimd. Wegen grenzend aan het bouwterrein moeten schoongehouden worden zo vaak als dit noodzakelijk is voor de veiligheid van het verkeer. Vegen moet worden gedaan met een veegzuigauto.

5.3 Aan- en afvoerroutes

De aan- en afvoerroutes van en naar het plangebied voor het bouwverkeer moeten worden vastgesteld in overleg met de afdeling BOR (beheer openbare ruimte) van de eenheid Wijkzaken van de gemeente Zwolle. Er mag geen gebruik worden gemaakt voor het aan- en afvoeren van materiaal en materieel van de Buitenkant en de Assiesstraat/Menno van Coehoorsingel. Tevens zal nauwkeurig worden afgestemd met de aannemer van het Kraanbolwerk, mocht de bouw tegelijkertijd plaatsvinden.

5.4 Planning

Voor het Hof van Thorbecke is een integrale planning opgesteld. De planning start bij het vaststellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (maart 2016) en eindigt bij de oplevering van de laatste woningen aan het Hof van Thorbecke (eind 2017). Onderstaand zijn de belangrijkste werkzaamheden in de tijd weergegeven.

Bestemmingsplanprocedure (Crisis & Herstelwet):

Begin 2016 is gestart met het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Op basis hiervan zal het vooroverleg worden gestart. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld en vastgesteld door B&W, waarna het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Na het beoordelen van eventuele zienswijzen en vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd. Het bestemmingsplan zal, zonder rekening houdend met beroep bij de Raad van State, eind 2016 vigerend zijn.

Sloop:

De sloopwerkzaamheden zullen begin 2017 starten. Hiervoor zal te zijner tijd een sloopvergunning worden aangevraagd.

Sanering:

Op basis van de voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan uit te voeren bodemonderzoek zal worden bepaald of er gesaneerd dient te worden. Indien dit het geval is zal een saneringsplan worden opgesteld. Als alle randvoorwaarden zijn vastgelegd in het bestek kan de aanbestedingsprocedure in gang worden gezet. De saneringswerkzaamheden zijn gekoppeld aan de start van de bouw.

Bouwrijp maken:

Het bouwrijp maken wordt opgestart gelijktijdig met de saneringswerkzaamheden. Op basis van het saneringsplan kunnen de bestekken worden opgesteld voor de sanering en werkzaamheden om het terrein verder bouwrijp te maken.

Start bouw:

Afhankelijk van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure en de verkoopsnelheid zal begin 2017 worden gestart met de bouw. De oplevering zal ongeveer een jaar later plaatsvinden. Afhankelijk van de verkoop is het mogelijk dat het Hof van Thorbecke gefaseerd zal worden opgeleverd.