



Het schiereiland Kraanbolwerk (midden op de foto). Appartementencomplex 'De Stelling' (rechtsboven) werd als eerste opgeleverd, 'de Koningin' (de twee hoge gebouwen met lichtgekleurd metselwerk aan de Frieswal) als laatste. © Erik Karst Fotografie

Met Kraanbolwerk kreeg Zwolle trendy wijkje bij stadscentrum: 'Ik hoef hier niet meer weg'

Bouwkranen toverden in acht jaar tijd het verouderde industrieterrein op het Kraanbolwerk om tot een nieuwbouwwijkje vol met trendy grachtenpanden, appartementen met riant uitzicht en sfeervolle binnenpleintjes. Bewoners willen er niet meer weg.

Ingrid Stijkel 02-07-22, 17:00

„Welkom”, grijnst Jannemiek Trooster als ze haar voordeur van haar appartement openzwaait. Een blik in haar woonkamer zegt genoeg over haar enthousiasme als we vragen of we even binnen mogen kijken. Ze heeft misschien wel het mooiste uitzicht van de stad. De ramen tonen een fantastische blik op de Peperbus, het Maagjesbolwerk en de rood gekleurde pannendaken van de binnenstad. „En kijk hier eens. Dit is zo mooi”, wijst Jannemiek (65) als ze naar de linkerkant van haar riante appartement loopt. „Ik kijk zo de hele Thorbeckegracht af. Het verveelt nooit.”

Trooster is een van de allereerste bewoners van het Kraanbolwerk, het 'hoog-stedelijke' woningbouwproject aan in de binnenstad, met veel appartementencomplexen, met lofts met grote ramen, en met nauwe straatjes en nieuwe pleintjes. Ze had er vijf jaar voor over om buiten de stad te wonen, ter overbrugging van verkoop van haar vorige woning en de oplevering van dit appartement. „Want ik wist dat dit een geweldige plek zou worden.”



Bewoonster Jannemiek Trooster geniet dagelijks van haar uitzicht over de binnenstad van Zwolle: „Het verveelt nooit.” © Frans Paalman

Ze was een van de weinigen die doorzette. Bij aanvang van de bouw van het allereerste complex op het bolwerk was slechts dertig procent verkocht, terwijl er in het begin zoveel interesse was. Tussen koop en oplevering zat wel drie jaar en dat weerhield mensen alsnog te tekenen. Vooral de bodemsanering en de bouw van de parkeergarage vergden veel tijd. Het hele project is 'onderkelderd' waardoor er nu geen auto in de straatjes te bekennen is.

Ontwikkelaar VanWonen vierde op een van de nieuwe kades aan het water vrijdag het officiële opleveringsfeestje met architecten, betrokkenen van de gemeente en bewoners. Een uitgesteld feestje vanwege corona, maar wel de moeite waard om nog even bij de lange aanlooperperiode stil te staan, blikt projectleider bij VanWonen Frida Hoekman terug tijdens een korte rondleiding door het Kraanbolwerk.

Met slechts dertig procent van de woningen verkocht ging BAM alsnog bouwen. Gedurfd, laat ze doorschemeren, want normaal is de norm toch wel zo'n beetje zeventig procent verkoop voordat de bouwkransen worden besteld. Al hing het ook om afspraken met de gemeente en subsidies die aan het project vast zaten, zegt Hoekman. Haar werkgever nam later het project van BAM over, Nijhuis Bouw tekende voor de realisatie.

Weerstand

De herontwikkeling van dit voormalige industriegebied van Zwolle had heel wat voeten in aarde. Al in 2004 werden de eerste gesprekken gevoerd met Schaepman Lakfabrieken die op de kop van het schiereiland stond, vertelt Hoekman terwijl ze over de Fries Wal loopt. „Er waren hoge saneringskosten, waardoor er een hoge dichtheid aan woningen nodig was om ontwikkeling haalbaar te houden.” Het leidde tot weerstand. „Inspraak heeft tot minder woningen geleid én een tekort op de grondexploitatie.” Via een constructie kon een subsidie alsnog bijdragen aan de herontwikkeling. „In 2014 kon dan eindelijk de sloop beginnen en de sanering starten.”



Frida Hoekman projectontwikkelaar bij VanWonen op het pleintje de Hof van Volharding: „Industriële geschiedenis is meegenomen in architectuur”. © Frans Paalman

Die dichtheid van bebouwing vindt bewoonster Jannemiek Trooster nog wel een dingetje. Ze laat het uitzicht van haar slaapkamer zien. „Eerst hoefde ik hier geen gordijnen voor te hangen, maar nadat hiernaast een appartement is gebouwd, is de inijk te groot geworden.” Ach, samen met de warmte door de zon is dat maar een van de weinige minpunten, zegt Trooster.

Ilse van Hal (48) zet planten in potten voor haar eengezinswoning aan de Thorbeckewal. Ze woont er met haar man en dochter van 18 jaar. „Het bevalt ons hier supergoed. Je woont in de binnenstad, maar het is hier toch rustig. Soms hebben we wat kroeggeluid van de overkant”, wijst ze naar de café de Tagrijn. „Het hoort erbij en we zitten er zelf ook wel eens”, lacht ze. „Je hebt hier alles van de stad bij de hand; de markt, het theater. Daar geniet ik echt van.”



Ilse van Hal heeft een leuk zitje gemaakt met kussens en planten voor haar deur: „We hebben hier heel veel aanloop.” © Frans Paalman

Misschien dat ze wat op groen heeft ingeleverd, maar dat compenseert ze met haar moestuin die ze elders in de stad al jaren heeft. „Het leuke is dat we hier ontzettend veel aanloop hebben. Vrienden van mijn dochter komen hier vaak even langs.” De nieuwe bewoners hebben veel contact met elkaar. Die komen overal vandaan, uit Zwolle, Hattem, de Randstad. Ze vinden elkaar geregeld bij activiteiten, zoals op de burendag op het binnenplein de Hof van Volharding.

Verleden

Dat pleintje is vernoemd naar de fabriek de Volharding die er ooit stond. De antieke voorgevel werd compleet nagebouwd, aan de achterzijde zijn de industriële elementen nog in de nieuwbouw terug te vinden. Een goed voorbeeld wat projectontwikkelaar Frida Hoekman betreft van de uitstraling die het hele gebied moest krijgen, namelijk nieuwbouw met diversiteit en een knipoog naar het industriële verleden.

Nadat complex De Stelling eenmaal was opgeleverd ging de hele ontwikkeling van het bolwerk vrij hard, niet in de laatste plaats doordat de woningmarkt aantrok. Het resultaat is in totaal van 127 woningen toegevoegd aan de woningmarkt, somt projectontwikkelaar Hoekman op, „waarvan de kleinste 37 vierkante meter is, een studio, en de grootste een grachtenpand van 224 vierkante meter”. Op 10 huur woningen na zijn het allemaal koophuizen, waarvan de goedkoopste 135.000 euro was en de duurste bij oplevering 950.000 euro, wel zonder keuken en standaard opgeleverd.

Verkocht

Bewoners Trooster en Van Hal hoorden alleen maar positieve geluiden over het nieuwe schiereiland dat aan de binnenstad is toegevoegd. De projectontwikkelaar snapt dat wel. „Het heeft een rijke architectuur. Kijk naar de afwerking, de gevels maken sprongetjes, het metselwerk is net even anders, je hebt verschillende woningtypen die toch weer bij elkaar passen.” En die smalle straatjes, bevat dat iedereen wel? „Mensen die vrij willen wonen gaan hier niet wonen.”

Dat er sinds de eerste opleveringen nog maar drie huizen verkocht zijn, zegt voor haar wel genoeg. Mét een flinke waardevermeerdering? Een grachtenpand is voor rond de acht ton over de toonbank zijn gegaan, weet de ontwikkelaar, terwijl de woning voor 3,5 ton ooit was aangekocht. „Maar dat was wel een oplevering zonder keuken en eigen aanpassingen.” Je kunt dus niet zeggen dat de prijs bijna verdubbeld is, zegt ze erbij.

Trooster en Van Hal piekeren er niet over om te verkopen. „Ik hoef hier voorlopig niet weg”, zegt de eerste. En Van Hal: „Wij hebben ons plekje hier gevonden.”



Het uitzicht van Jannemiek Trooster over de Thorbeckegracht, met links zicht op een deel van de nieuwbouw. © Frans Paalman