GEBIEDSVISIE

Roelenkwartier



juli 2024

FABRICations.

© 2024 FABRICations
All rights reserved.

Tussen de bogen 18
Amsterdam
1013JB

+31 (0)20 528 9484

Opdrachtgever:
KondorWessels Projecten
Urban Innovators

Inhoud, teksten en
grafisch vormgeving:
FABRICations

Printdatum: juli 2024

Foto omslag: Cloudshot.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6

2. Context 12

3. Participatie 28

4. Ruimtelijke visie 34

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De bereikbare stad
5. De stad met de menselijke maat

5. Uitgangspunten 74

6. Ontwikkelstrategie 94

7. Bijlage (Participatiejournaal) 102

Leeswijzer

Deze visie toont een toekomstbeeld van het Roelenkwartier en hoe de verschillende ambities voor dit gebied elkaar kunnen versterken en meerwaarde kunnen creëren. De impressies en kaarten geven geen exacte weergave van de uiteindelijke vormgeving van gebouwen en openbare ruimtes. Dat staat in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) die we na goedkeuring van deze visie kunnen opstellen. Wanneer we in deze gebiedsvisie spreken van ‘we’ bedoelen we het eigenarencollectief van het Roelenkwartier.

Deze gebiedsvisie bestaat uit 7 hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1** geeft een korte inleiding op de visie.
- **Hoofdstuk 2** beschrijft als context de positie en historie van het Roelenkwartier in Zwolle.
- **Hoofdstuk 3** reflecteert op participatie-evenementen en de bijdrage van omwonenden.
- **Hoofdstuk 4** vertaalt de ambities en doelen naar een ruimtelijke en programmatische visie voor het gebied.
- **Hoofdstuk 5** licht de uitgangspunten voor de transformatie van het Roelenkwartier toe.
- **Hoofdstuk 6** bespreekt de fasering van de visie en werpt een blik op de vervolgstappen.
- **Hoofdstuk 7** presenteert een gedetailleerd verslag van de participatie-evenementen.

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

De gebiedsvisie voor het Roelenkwartier illustreert hoe diverse ontwikkelambities gezamenlijk meerwaarde kunnen creëren, zowel voor het gebied als voor de hele stad.

Waar gaat de visie over?

Noordwestelijk van de historische binnenstad ligt een kans om een nieuw ‘kwartier’ te creëren dat de ring van Zwolle, de Singel en de historische binnenstad sterker met elkaar verbindt. Het doel is om het centrumgebied vanuit het Stadshart te vergroten en uit te breiden met een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen.

Zwolle groeit, wat de vraag naar verbeterde verblijfsruimtes en woningen vergroot. Door het Roelenkwartier te verdichten, kunnen we hier circa 500 woningen toevoegen, meer en betere verblijfsruimtes creëren en het gebied vergroenen. Dit bevordert de gewenste dynamiek en verbindt het Roelenkwartier met Dieze, de oude binnenstad en de stad als geheel. Daardoor krijgt het gebied een nieuwe identiteit met een eigen karakter, wat het onderscheidt van andere plekken rondom het Stadshart. Zo transformeren we het Roelenkwartier tot een prachtige stadsentree, die een extra kleur toevoegt aan het centrumgebied.

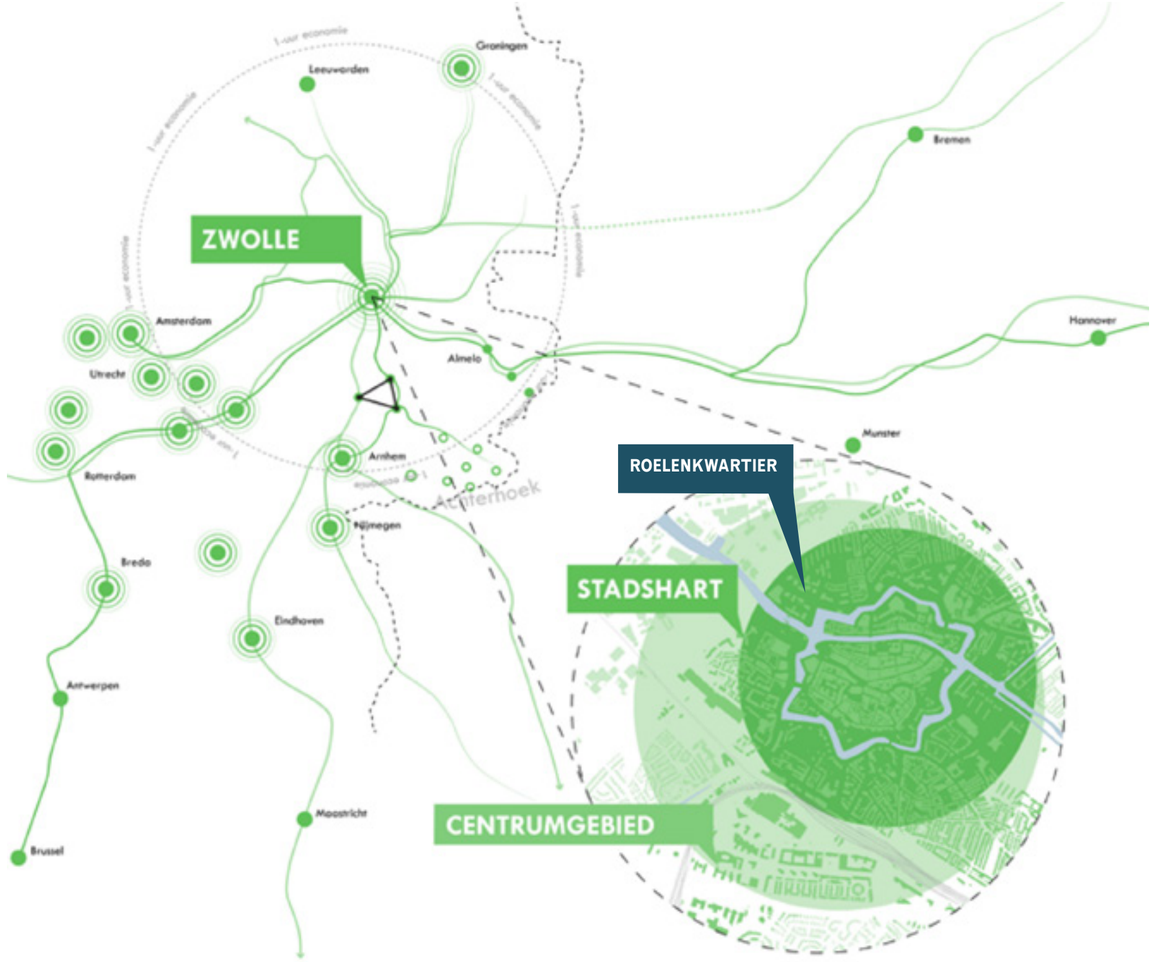
In lijn met de bredere mobiliteitsstrategie van Zwolle bouwen we samen met de gemeente Zwolle twee mobiliteitshubs: een buurthub en een centrumhub. Hierdoor verdwijnen auto’s grotendeels uit het straatbeeld. Door het slopen van enkele oude werkgebouwen ontstaat meer ruimte voor nieuwe voorzieningen en woon- en werkplekken aan een nieuw waterfront.

Het Roelenkwartier wordt een levendig en stedelijk gebied met circa 500 nieuwe woningen en met werkplekken en voorzieningen op straatniveau. Hoewel er nu al volop wordt gewerkt in het gebied, komt er ruimte voor diverse economische activiteiten die passen bij dit gebied aan de rand van het centrum. De combinatie van bestaande gebouwen en nieuwbouw geeft het gebied karakter en charme. De openbare ruimte wordt levendiger door meer interactie tussen activiteiten binnen en buiten de gebouwen. Door het Roelenkwartier fors te vergroenen en de oever van het Zwarte Water aan te pakken, legt het eigenarencollectief met de gemeente Zwolle de basis voor meer voorzieningen en stimuleren we om er te wandelen, sporten en ontspannen. Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijker én veiliger.

Belangrijk nu met de komst van extra woningen de druk op de buitenruimte toeneemt. De gebiedsvisie combineert oplossingen voor verschillende maatschappelijke opgaven en sluit nauw aan op de visie voor de Singel. Bovendien ondersteunt deze visie de ambitie van Zwolle om zich te positioneren als creatieve, experimentele en innovatieve stad wat bijdraagt aan het aantrekken en behouden van jong talent.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De ontwikkeling van het Roelenkwartier maakt deel uit van de bredere ontwikkeling van Zwolle. Deze visie bouwt voort op de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle, het Ontwikkelprogramma Stadshart, de Startnotitie Roelenkwartier en de gestelde Ruimtelijke Randvoorwaarden.



Het Roelenkwartier ligt in het Stadshart en maakt ook deel uit van het bredere centrumgebied in Zwolle.
Bron:Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen, 2022

Vijf ontwikkelprincipes als uitgangspunten:
Het Roelenkwartier behoort tot het Stadshart en is onderdeel van het bredere centrumgebied. In het Ontwikkelprogramma Stadshart staan 5 ontwikkelprincipes die de basis vormen van deze gebiedsvisie.

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De bereikbare stad
5. De stad met de menselijke maat

Doelen en randvoorwaarden uit de startnotitie:
Het Roelenkwartier wordt een gemengd stedelijk gebied en de nieuwe stadsentree voor Zwolle. Hiervoor zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld in de Startnotitie Roelenkwartier en de bijbehorende Ruimtelijke Randvoorwaarden:

1. Behoud en uitbreiding van werkfuncties:
Dit bevordert een divers en vitaal ondernemersklimaat door meer mogelijkheden te bieden voor bedrijven.
2. Woningbouw:
Er worden woningen gebouwd in verschillende groottes, typen en prijsklassen.
3. Verbeterde verbindingen:
Er komt een betere verbinding tussen Dieze, de Burgemeester Roelenweg en het Zwarte Water, waarbij Dieze een nieuw gezicht krijgt aan de Burgemeester Roelenweg.
4. Verdichten en vergroenen:
Door het bouwen van parkeervoorzieningen (centrumhub en buurthub) ontstaat ruimte voor vergroenen van de openbare ruimte met een robuust waternetwerk voor een klimaatbestendige stad, met nieuwe verbindingen, verblijfs- en ontmoetingsplekken en een woon-werkomgeving waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat bedrijvigheid is.
5. Verrijken van de oever:
Meer ruimte voor ecologie, activiteiten met functies en voorzieningen maken de oever dynamischer.
6. Wegaanpassing:
De snelheid op de Burgemeester Roelenweg wordt verlaagd naar 30 km/uur. Door de barrière te verkleinen wordt de veiligheid en leefbaarheid verbeterd en krijgt de Burgemeester Roelenweg een verblijfsfunctie.
7. Samenwerking en integrale aanpak:
Door een productieve samenwerking tussen gebiedseigenaren stellen we een stevig raamwerk met ontwikkelprincipes op. Dit maakt het mogelijk om de visie gefaseerd uit te voeren.

Hoe is deze visie tot stand gekomen?

Na vaststelling van de Startnotitie door de gemeenteraad van Zwolle op 16 oktober 2023, is een alomvattende gebiedsvisie voor het Roelenkwartier de volgende stap in de ontwikkeling van dit gebied. De eigenarencoalitie (KondorWessels Projecten en Urban Innovators) heeft het afgelopen jaar samengewerkt met de gemeente Zwolle en externe adviseurs van FABRICations, Goudappel, Aveco de Bondt, Viesrood en Kickstad. Samen hebben zij ontwikkelprincipes voor het Roelenkwartier onderzocht en verder uitgewerkt. Deze gebiedsvisie weegt de ruimtelijke impact van beoogde doelgroepen, belangen van omliggende buurten, duurzaamheid, vergroening, waterveiligheid, mobiliteit, economie, haalbaarheid, programmering en hergebruik van bestaande gebouwen. Dat is gedaan met het oog op ruimtelijke kwaliteit als startpunt voor een stedenbouwkundig ontwerp.

Participatiesessies

We hebben bewoners, lokale ondernemers en direct omwonenden uit het gebied actief betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Tijdens participatiesessies - uitgevoerd conform Hanza - spraken we met belangenbehartigers, zoals raadsleden, belangenverenigingen en wijkadviseurs. Omwonenden en belanghebbenden uit de buurt hebben we uitgenodigd via brieven, e-mails, aankondigingen in De Swollenaer en berichten op sociale media en de gemeentewebsite.

HOOFDSTUK 2

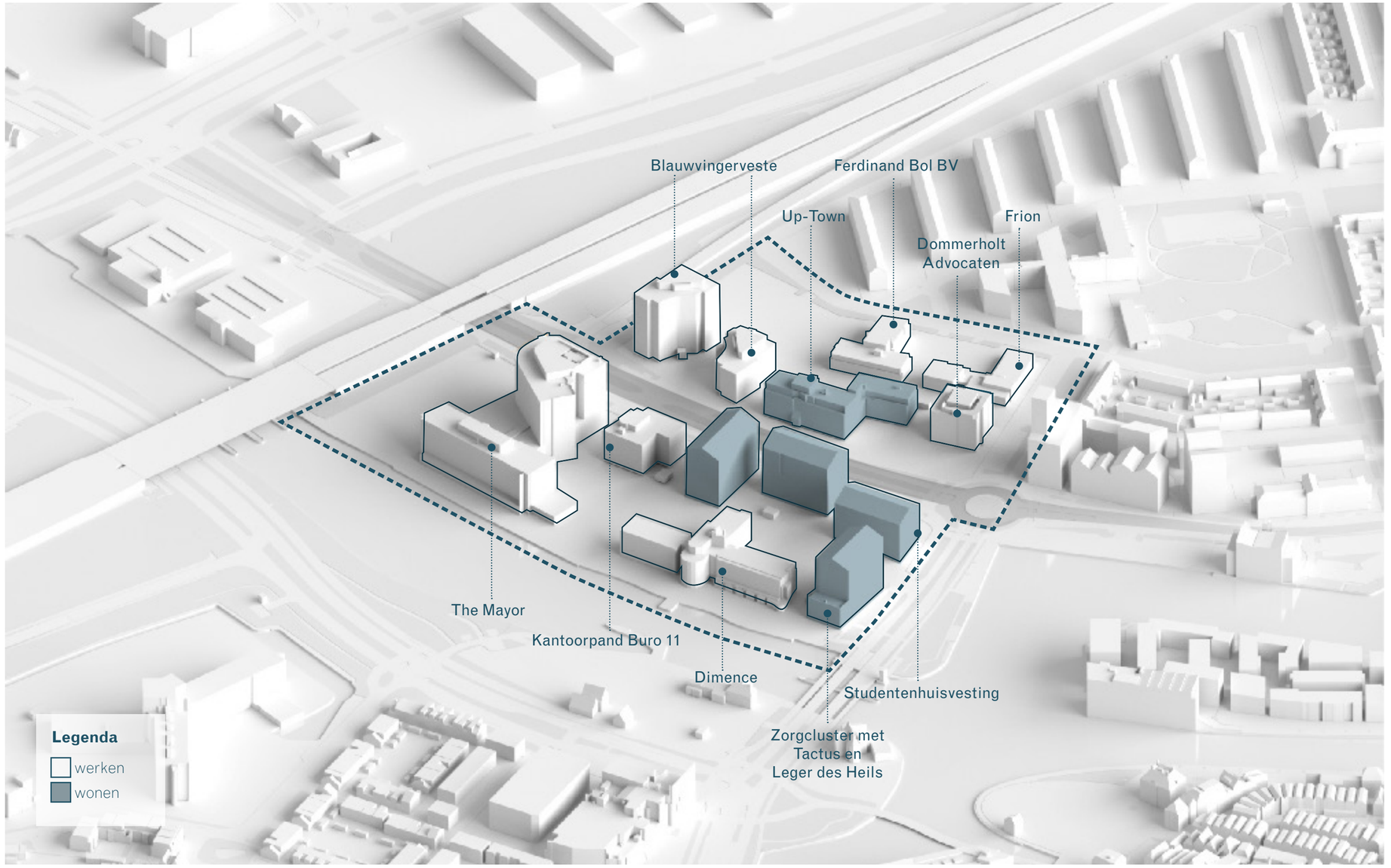
CONTEXT

Het Roelenkwartier ligt op een strategische plek in Zwolle en heeft zijn eigen karakter en verhaal. Dit hoofdstuk biedt meer inzicht in het verleden en heden van het Roelenkwartier.

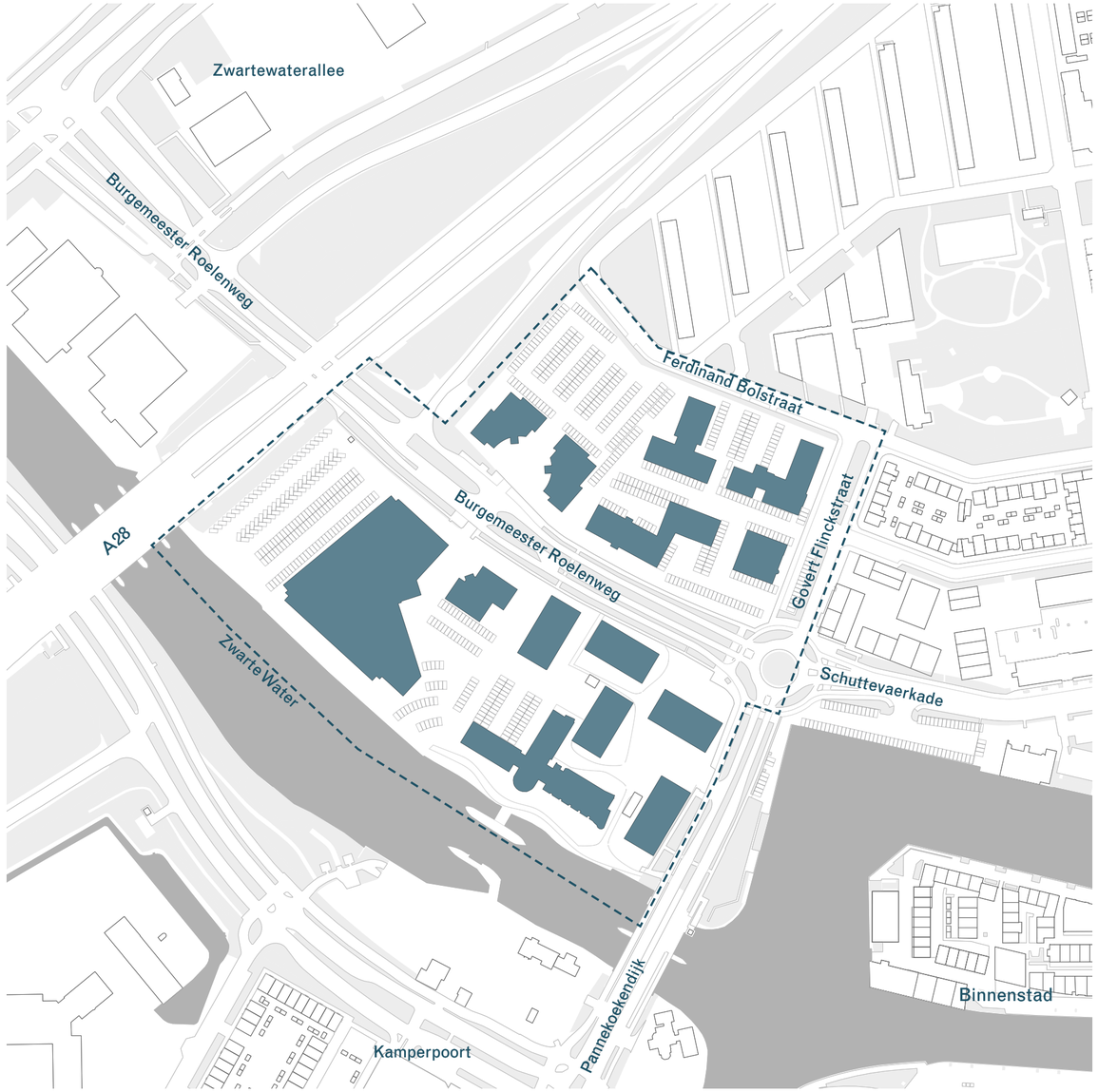
De ligging van het Roelenkwartier

Het Roelenkwartier ligt op een strategische locatie in Zwolle. Als onderdeel van het Stadshart maakt het deel uit van het nieuwe groeiende centrumgebied zoals beoogd in de omgevingsvisie. Het ligt aan het knooppunt van twee belangrijke infrastructurele assen: de A28 en het Zwarte Water. Door de ligging in het zuidelijke deel van Dieze-West, is het Roelenkwartier integraal onderdeel van Diezerpoort, een van de oudste wijken van Zwolle.

Het Roelenkwartier beslaat ongeveer 7 hectare en heeft zich ontwikkeld tot een campusachtige omgeving met ruime parkeerterreinen rondom kantoorgebouwen. Het wordt begrensd door de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, een deel van de Pannekoekendijk en het Zwarte Water.



De huidige situatie in het Roelenkwartier: de namen en functies van de bestaande gebouwen



Plangebied Roelenkwartier



De historie van het Roelenkwartier

Diezerpoort heeft een rijke geschiedenis die teruggaat naar de vroege middeleeuwen. In die tijd functioneerde Dieze als een zelfstandig gebied, maar in 1384 werd het toegevoegd aan Zwolle, waardoor Dieze een van de oudste wijken van de stad werd. Rond de 17e eeuw groeide Dieze uit tot een belangrijke voorstad, bekend als Nieuwstad of Nijstad. De Nieuwstad diende als een toegangspoort tot Zwolle, waar mensen vanuit de omgeving naar de markt kwamen.

In de tweede helft van de 19e eeuw werd Dieze flink uitgebreid. Er werden veel arbeiderswoningen gebouwd, bestaande straten werden verlengd en nieuwe werden aangelegd. Langs deze wegen werden woningen gebouwd en bedrijven gevestigd, zoals de gemeentereiniging. Deze periode markeerde een transformatie van Dieze en legde de basis voor de huidige woonstructuur.

Na de Tweede Wereldoorlog onderging het westelijke deel van de buurt Dieze-West, inclusief het Roelenkwartier, opnieuw een ingrijpende verandering met de bouw van enkele grote kantoorgebouwen. Deze ontwikkelingen werden gestimuleerd door de aanleg van onder meer de A28, de Burgemeester Roelenweg en de uitgebreide Schuttevaerkade.



Het Roelenkwartier fungeerde als de poort tot de historische binnenstad van Zwolle in de middeleeuwen.

Tijdlijn van de geschiedenis en ontwikkeling van het Roelenkwartier



Roelenkwartier in de middeleeuwen: bereikbaarheid van de stad via water.

In het stroomgebied van de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht ontstaan rond 800 diverse nederzettingen (ook wel markes genoemd). Ten noorden van de IJssel ontstaat de marke Suolle op een swol (verhoogde zandrug) en meer naar het noorden de marke Dieze. Diezerenk en de Holtenbroekerweg zijn uitvalswegen richting de dorpen en buurtschappen ten noorden van Zwolle, hier ontstaat lintbebouwing.

800 - 1600







Stadsgezicht van Zwolle vanuit het Roelenkwartier dat fungeerde als de stadsentree, 1620.

Vanaf het eind van de negentiende eeuw komt er een singel- en parkaanleg rond de vestinggordel met als resultaat een ruim geprofileerde stadsgracht als overgang tussen de binnenstad en overige stadsdelen. Op de noordelijke bastions komt o.a. industriële bedrijvigheid en vuilopslag, functies die in de stad geen plaats meer hebben. Met de bouw van de IJsselspoorbrug en de komst van het treinstation in 1864 groeit de bevolking van Zwolle en vanaf halverwege de negentiende eeuw breidt onder andere de Nieuwstad richting Dieze uit.

1600 - 1900



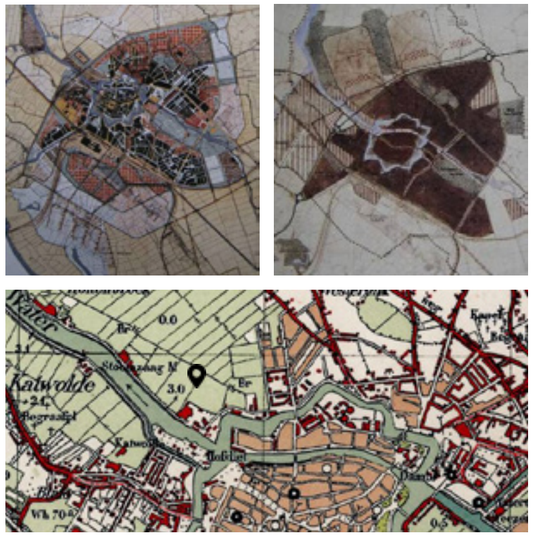


Productie en industrie aan het water: scheepswerven en zoutziederij, 1920.

De bedrijven aan het water vormden destijds een karakteristiek aspect van het Roelenkwartier, waar de bedrijvigheid langs de oevers de dynamiek en welvaart van de regio weerspiegelde.

1900 - 1930





Linksboven: het uitbreidingsplan van Dudok, in 1949. Rechtsboven: het plan van Embden wat de basis was voor uitbreidingen voor Zwolle, in 1950.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Zwolle zich snel uit, vooral vanaf de noordzijde. In die tijd was het Roelenkwartier voornamelijk landbouwgrond met enkele industriële activiteiten.

1930 - 1960







In het noorden van het Roelenkwartier worden nieuwe woningen gerealiseerd, 1960.

Tijdens de naoorlogse decennia werd er meer van de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor een nieuw stedelijk weefsel, zowel in de binnenstad van Zwolle als daarbuiten. Dit gebeurde ook in de buurten rondom het Roelenkwartier.

1960 - 1995





De eerste kantoorgebouwen aan het water en langs de Burgemeester Roelenweg werden gebouwd, 2005.

Sinds de jaren 1990 is het campusmodel in het Roelenkwartier verder ontwikkeld en zijn er meer kantoorgebouwen gebouwd.

1995 - 2005





Het Talentenplein bestaat uit 4 torens met in totaal 467 studio's. Het complex is gebouwd in opdracht van deltaWonen en SSH en wordt verhuurd en beheerd door SSH.

Vier torens met studentenhuisvesting, een zorgcluster en een gemeenschappelijke fietsenberging aan de Roelenweg/ Talentenplein worden ontwikkeld door KondorWessels Projecten

2005-2018







In 2019 wordt het UpTown-gebouw getransformeerd van kantoor naar woonfuncties door Urban Innovators.

Publieke en private partijen worden gemobiliseerd om een visie op het Roelenkwartier te ontwikkelen die de huidige en toekomstige ecologische, werk- en woonuitdagingen aanpakt.

2018 +



Heden

Een kritische blik

Ondanks de nabijheid van het bruisende stadscentrum, is het Roelenkwartier nu geen aangename plek. Het gebied blokkeert een goede verbinding van Dieze-West met het Zwarte Water en de drukke Burgemeester Roelenweg verdeelt het gebied in tweeën. Een groot deel van het gebied wordt in beslag genomen door parkeerterreinen, afgesloten met poorten en slagbomen, waardoor het minder toegankelijk is voor voetgangers. Dit alles zorgt voor fragmentatie, een gevoel van onveiligheid in de buitenruimtes en weinig samenhang in het gebied.

Verspreid over het Roelenkwartier staan kantoorgebouwen in een campusachtige opstelling die alleen op werkdagen tijdens kantooruren worden gebruikt. Er is weinig samenhang in de architectuur van de gebouwen en de kwaliteit van de ruimtes tussen de gebouwen is laag. De gebouwen hebben op de begane grond een gesloten uitstraling, waardoor er nauwelijks interactie is tussen mensen binnen en buiten. Dit draagt bij aan een gevoel van afstandelijkheid en sociale onveiligheid. Dit gevoel wordt versterkt door de inrichting en kwaliteit van de buitenruimte; veel gebouwen zien er onaantrekkelijk uit en hebben een beperkte functionaliteit en toekomstwaarde.

In het gebied is alleen dynamiek aan het begin en einde van de werkdagen. Er is relatief weinig openbare ruimte; het gebied is maximaal verhard, met weinig groen en nauwelijks bomen die een leven lang meegaan. Het Roelenkwartier voldoet daarmee niet aan de eisen van klimaatadaptatie, is niet aantrekkelijk voor ontspanning of recreatie en functioneert niet goed als doorgangsgebied. Dit heeft negatieve gevolgen voor de sfeer en leefbaarheid van het gebied en de directe omgeving. Kortom: het gebied isoleert zich van zijn omgeving.

Kansen benutten

De uitdagingen bieden ook kansen. Door op de begane grond van bestaande en nieuwe gebouwen verschillende functies te realiseren, kunnen we de interactie tussen mensen in en buiten de gebouwen stimuleren. Het toevoegen van meer openingen in de gevels geeft de beleving van het gebied een positieve impuls. En door meer groen toe te voegen, het aandeel openbare ruimte te vergroten en deze in te richten voor ontmoetingen tussen gebruikers en bewoners, kunnen we snel stappen zetten om de kwaliteit en levendigheid van het gebied te verbeteren.

Een tweede kans ligt bij de oever van het Zwarte Water. Dit gedeelte is nu vooral een achterkant van het gebied en geen waardevolle ruimte. De gebouwen zijn niet gericht op het water en er is geen ononderbroken route langs de waterkant van het centrum naar het buitengebied. Obstakels, zoals het hekwerk onder het viaduct, maken het onmogelijk om de waterkant aan beide zijden van de A28 als één geheel te ervaren. Het transformeren van de oevers van het Zwarte Water biedt mogelijkheden voor een aantrekkelijke route naar de (historische) binnenstad. Er heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat over de ontwikkeling van het waterfront van het Roelenkwartier. Dit project is een geweldige toevoeging aan de stad en wordt een prachtig visitekaartje bij de entree van Zwolle.



De waterkant fungeert nu als achterkant van het gebied, maar heeft het potentieel om getransformeerd te worden tot een levendige route naar de historische binnenstad.

Huidige situatie Roelenkwartier











Noordelijk deel en Burgemeester Roelenweg: dominantie van parkeerplaatsen en gebrek aan groen en verblijfsruimte













Zuidelijk deel en de waterkant: grote parkeerterreinen en een gefragmenteerde, inactieve waterkant

HOOFDSTUK 3

PARTICIPATIE

Tijdens participatie-evenementen denken de bewoners, omwonenden, stakeholders en toekomstige bewoners mee over de transformatie van het Roelenkwartier.



Participatie-evenement, februari 2024

Voorafgaand aan het opstellen van de gebiedsvisie hebben we samen met de gemeente Zwolle een participatietraject opgezet om een goed beeld te krijgen van het toekomstige gebruik van het Roelenkwartier met verschillende gebruikers in gedachten. Dit traject bood (toekomstige) bewoners, omwonenden en stakeholders de kans om mee te denken en zich goed te informeren over de transformatie van het gebied. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met Woningstichting SWZ namens de drie Zwolse woningcorporaties.

Door de diversiteit van de deelnemers geven de resultaten een nauwkeurig beeld van de huidige stand van zaken, de meningen in de omgeving en de toekomstvisie voor het gebied. De gesprekken waren gericht op het verrijken van de gebiedsvisie met lokale kennis en het informeren van stakeholders over het plan en het proces. Er is onder meer gesproken over gewenste activiteiten, veiligheid, woonwensen en toegankelijkheid.

Belangrijke punten uit het participatieproces

Veiligheid voorop
Veel personen en partijen vinden het gebied (sociaal) onveilig vanwege het monotone gebruik, gebrek aan sociale controle in de avond, chaotische verkeerssituaties, beperkte capaciteit van het fietspad en gebrekkige verlichting. Veiligheid moet voorop staan in de toekomst.

Vergroenen, vergroenen, vergroenen!
Het gebied is erg versteend, wat zorgt voor hoge temperaturen op warme dagen. Iedereen staat positief tegenover een groener Roelenkwartier, inclusief groene gebouwen.

Verschillende vragen over mobiliteit en parkeren
Toegankelijk Zwolle vraagt zich af of de toekomstige mobiliteitshub - vooral met een verwachte toename van bewoners - voldoende ruimte biedt aan auto's van zowel kantoorgebruikers als toekomstige bewoners. Ook waren er vragen over de toegankelijkheid van het gebied en de afstand tussen de hub en de binnenstad.

Waterkant graag aantrekkelijk en actief
Deelnemers zijn enthousiast over de plannen voor een aantrekkelijke waterkant waar gerecreëerd kan worden. Verschillende stakeholders zien mogelijkheden voor sporten, wandelen en ontspannen op en aan het water. SportService Zwolle benadrukt de noodzaak van verbinding met bestaande hardloop-, wandel- en fietsroutes in de omgeving.

Variëren in bouwhoogtes en architectuur
Sommige deelnemers hebben vragen over bouwhoogtes en plaatsing van hoogbouw. Anderen vinden hogere bebouwing acceptabel als daardoor meer ruimte overblijft voor groen.

Grotendeels behouden van werk- en parkeerplekken
Ondernemers in het gebied willen het aantal vierkante meters aan werkruimte en parkeerplaatsen behouden en zijn bereid om mee te werken aan faciliteiten op de begane grond, zoals een bedrijfskantine en werkplekken.

Voor- en nadelen van woningbouw
Er zijn verschillende woonwensen, zoals geschikte appartementen voor ouderen, woningen voor mindervaliden en gedeelde faciliteiten voor jongeren en starters. Er zijn zorgen over het toenemend aantal bewoners, meer verkeer en het beschikbare aantal parkeerplaatsen.

Samenhang creëren, zowel ruimtelijk als sociaal
Het gebied wordt door velen als onsamenhangend ervaren met weinig sociale verbondenheid. Volgens stakeholders wordt dit veroorzaakt door de Burgemeester Roelenweg die het gebied doorkruist en het relatief lage aantal bewoners. Er is grote behoefte aan ontmoetingsplekken.

Diversiteit van functies en voorzieningen spreekt aan
Op dit moment ontbreken er voorzieningen in het gebied. Deelnemers zien volop mogelijkheden voor de toevoeging hiervan, zoals sportfaciliteiten op het land en op het water, ontmoetingsruimtes, een fietsenmaker, daghoreca, flexwerkplekken en voorzieningen voor jongeren ouder dan 12 jaar. Dit kan worden gerealiseerd in de buitenruimte, onder het viaduct en op de begane grond van de gebouwen, wat ook het veiligheidsgevoel verbetert.



Participatie-evenement, november 2023

HOOFDSTUK 4

RUIMTELIJKE VISIE

De vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma Stadshart zijn leidend voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier. We hebben deze principes verder onderzocht en uitgewerkt om de kernprincipes voor het Roelenkwartier te definiëren. Deze kernprincipes vormen de basis van onze visie. In dit hoofdstuk lichten we ze toe.

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De bereikbare stad
5. De stad met de menselijke maat

1 DE GEZONDE, GROENE EN WATERROBUUSTE DELTASTAD

Bij de transformatie van het Roelenkwartier ligt de focus op gezondheid, een groene leefomgeving en klimaatbestendigheid. Aantrekkelijke groene buitenruimtes met ruimte voor ontmoeting verbinden verschillende delen in het gebied en integreren bestaande gebouwen die niet worden getransformeerd.

Roelenkwartier aan het Zwarte Water

Het Roelenkwartier ligt aan het Zwarte Water, dat vereist aandacht voor waterveiligheid. Momenteel voert het waterschap een dijkverzwaringsproject uit. Dat is belangrijk voor een duurzaam klimaatbestendige toekomst van het Roelenkwartier, maar heeft ook visuele nadelen, zoals een harde kade met zichtbare, stalen damwanden. Onze visie omvat zowel verbetering van het uiterlijk als de functionaliteit van de oever.

We stellen een drijvend waterpark voor dat de dijk visueel in het landschap integreert en de ecologie in het gebied versterkt. Dit verbetert ook de waterkwaliteit en biodiversiteit en creëert een aantrekkelijke, ecologische zone langs het Zwarte Water met een drijvend recreatiepad. Het gebied wordt robuust ontworpen en voldoet aan randvoorwaarden en kaders vanuit waterbeheer. Buitenruimtes in het gebied helpen wateroverlast te voorkomen tijdens hevige regenbuien. Minder verharding, oppervlaktewaterberging (zoals wadi's) en ondergrondse infiltratiekratten vertragen afvoer en infiltratie van hemelwater in de bodem.

Groenstructuur en groenambitie

Hoewel het Roelenkwartier stevig versteend is, is het aangemerkt als 'hoofdgroenstructuur'. We onderzoeken hoe we die groenstructuur verder kunnen versterken en nieuwe groene

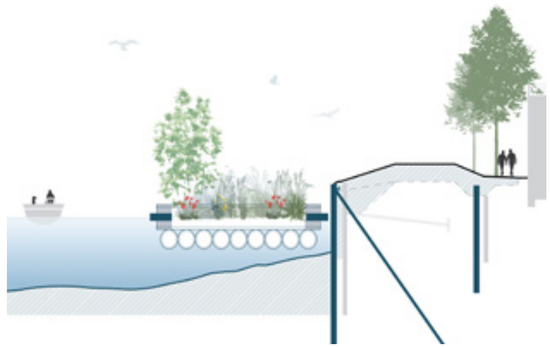


Roelenkwartier

Lekker zitten in de schaduw van bomen op een levendig plein.

corridors kunnen toevoegen langs het water, de Burgemeester Roelenweg en binnen het gebied. Bestaande bomen behouden we zoveel mogelijk. In de volgende fase onderzoeken we hoe we bestaand groen kunnen integreren. Op basis hiervan maken we een definitief ontwerp voor vergroening van de buitenruimte met maatregelen om biodiversiteit en bescherming van bedreigde diersoorten te bevorderen.

De hoeveelheid beschikbare ruimte in het Roelenkwartier is beperkt, maar we houden zoveel mogelijk rekening met het groenbeleid van de gemeente, dat uitgaat van 2 toekomstbomen die een mensenleven lang meegaan, schaduw voor 22 procent van de openbare ruimte door een bladerdak en een park of een groene buitenruimte binnen 200 meter van elke woning.
De transformatie biedt ook kansen voor natuurinclusief bouwen, met ruimte voor nestfaciliteiten, groene daken en gevels en zelfs drijvende tuinen. Met drijvende constructies creëren we ook kansen voor de verbetering van aquatische biodiversiteit, door het wegnemen van hindernissen en het bieden van schuilplaatsen voor vissen. Het vergroenen van buitenruimtes vermindert hittestress en droogte, wat bijdraagt aan een klimaatadaptief gebied en de verbetering van biodiversiteit.



Versterking van de dijk langs het Zwarter Water: de stippellijn en grijze damwand geven de huidige situatie aan, terwijl de donkerblauwe damwand de toekomstige situatie laat zien.

Beperken van nadelige invloeden uit de omgeving

De ligging van het Roelenkwartier nabij de A28 brengt beperkingen met zich mee voor toekomstig gebruik, zoals milieueffecten van de A28, waaronder geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de aanwezige buisleidingen. Het grootste deel van het Roelenkwartier ligt buiten de beperkingszone langs de A28, met uitzondering van het zuidwestelijke deel, namelijk het braakliggende terrein tussen The Mayor en de A28.

Wij omarmen deze uitdagingen en zorgen dat het gebied een groene en aangename plek wordt om te wonen en werken. In de ROP-fase vindt actief afstemming plaats met de Veiligheidsregio over de risicoschatting, de te nemen maatregelen en de gewenste externe veiligheidssituatie.

Wij passen ook de oriëntatie en configuratie van bouwblokken aan op basis van geluidsonderzoek om geluidsoverlast te verminderen. We nemen ook geluidbeperkende maatregelen per gebouw om de leefbaarheid te verbeteren. In de openbare ruimte kiezen we bij voorkeur voor bomen en struiken die extra fijnstof uit de lucht filteren.

Drijvend waterpark



Floating Eco-Park, Chicago | SOM

Ontmoetingsplekken in het groen



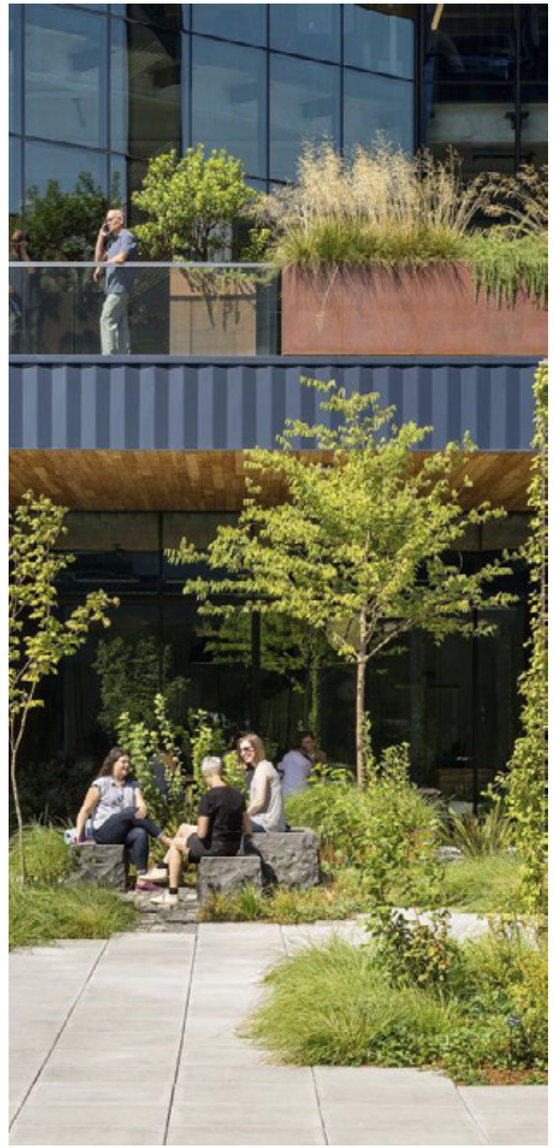
Bay Meadows Residence, San Mateo | CMG



Les Terrasses, Paris | Treuttel-Garcias-Treuttel et associés



Bill & Melinda Gates Foundation Campus, Seattle | Gustafson Guthrie Nichol Landscape Architecture



Field Office, Portland | Hacker Architects

Impressie van de oever van het Zwarte Water



2 DE DUURZAME EN CIRCULAIRE STAD

In deze gebiedsvisie stellen we verschillende maatregelen en strategieën voor om de duurzaamheidsambities van Zwolle te realiseren: tegen 2040 energieneutraal en tegen 2050 een klimaatbestendige en volledig circulaire stad. In het Roelenkwartier streven we naar een duurzame samenleving door aandacht te besteden aan klimaatadaptatie, vergroening en sociale inclusie en circulariteit. Door het gebied toegankelijker te maken voor voetgangers en fietsers, verminderen we het aantal auto's in het gebied en daarmee de CO2-uitstoot. Dit verbetert de duurzaamheid en de verblijfskwaliteit van de buitenruimtes.

Door de buitenruimte aantrekkelijk te maken met verschillende functies, voorzieningen en activiteiten - zoals werkplekken, een repaircafé en kledingruilmarkt - stimuleren we sociale interactie tussen mensen en bestrijden we eenzaamheid.

Circulariteit

Deze gebiedsvisie legt de nadruk op circulariteit en het bevorderen van de circulaire economie in het Roelenkwartier. Hiervoor stellen we concrete doelen op verschillende schaalniveaus. Op gebiedsniveau integreren we oude en nieuwe gebouwen en behouden zoveel mogelijk bestaande gebouwen. Panden die niet geschikt zijn voor functieverandering, verduurzaming of optoppen, worden gesloopt. Net als gebouwen die door hun locatie de beoogde verdichting, vergroening en het maken van verbindingen in het gebied belemmeren.



Wheelhouse Cafe, Los Angeles

Voor nieuwbouw gebruiken we waar mogelijk bouwmaterialen van de gesloopte gebouwen en biobased materialen. Nieuwe gebouwen krijgen een materialenpaspoort met daarin de gebruikte materialen inclusief hoeveelheden, typen en gebruikte producten. Hierdoor kunnen gebruikte materialen en componenten in de toekomst eenvoudiger worden hergebruikt.

In het Roelenkwartier stimuleren we initiatieven die de circulaire economie bevorderen en bewustzijn vergroten over de milieugevolgen van consumptie. De centrumhub kan dé plek worden voor circulaire economische activiteiten, zoals het onderhouden van auto's en fietsen, het herstellen van schoenen en kleding en het repareren van elektronische apparatuur. Deze centrale plek versterkt het circulaire profiel van het gebied als opslagplek voor deelgereedschap en als uitvalsbasis voor bijvoorbeeld een repaircafé.
In het hart van het Roelenkwartier wordt ruimte gereserveerd voor een buurthuis met een flexibele ruimte voor bijeenkomsten en feestjes van bewoners en andere gebruikers van het gebied. In de volgende fase onderzoeken we de haalbaarheid van het buurthuis.

Energieneutraal

Zwolle wil in 2040 een energieneutrale en fossielvrije stad zijn, dus zonder aardgas en met lokale en duurzame energieopwekking.
Voor het Roelenkwartier onderzoeken we de mogelijkheid van energieleverende gebouwen met bodemwarmte (WKO).

Het uitgangspunt is om bestaande en nieuwe gebouwen aan te sluiten op een kleinschalig warmtenet. Het plannen van de elektriciteitsinfrastructuur is daarbij essentieel, inclusief ruimte voor energievoorzieningen zoals trafo's. Verder onderzoek is nodig om het precieze aantal trafo's en de beste locatie daarvoor in het gebied te bepalen.

Om de druk op het elektriciteitsnet te verminderen, benutten we zoveel mogelijk lokale duurzame elektriciteit en overwegen we slimme oplossingen zoals smart grids (slimme energienetwerken waar energiebronnen en -gebruikers verbonden zijn via een meet- en regelsysteem) en batterijopslag. We onderzoeken of de centrumhub daar een mogelijke locatie voor is. De duurzaamheidsambities van de hubs zullen in ieder geval aansluiten bij de ambities die stadsbreed gelden. Het energieplan voor het gebied werken we verder uit in de volgende fase.

Ruimte voor circulaire initiatieven


Kledingruilmarkt


Reparatiewinkel


Tas maken van gerecycled plastic

3 DE ONDERNEMENDE EN CREATIEVE STAD

Door nieuwe woningen en werkruimtes te bouwen, creëren we een levendige en bruisende omgeving waardoor het unieke karakter van het Roelenkwartier als werklocatie behouden blijft. Op basis van de startnotitie moet er minimaal 8500 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte op de te ontwikkelen plots die in eigendom zijn van de marktpartijen (korte termijn) behouden blijven of nieuw teruggebouwd worden.

De overige kantoorpanden in het gebied, zoals The Mayor, het gebouw aan de Govert Flinckstraat 1 (Dommerholt) en de kantoren van Dimence blijven op de korte termijn behouden. De locaties Dommerholt en Dimence komen mogelijk voor transformatie/sloop in aanmerking. De bestaande m2 kantoor moeten dan binnen de gebiedsontwikkeling of elders in de stad worden teruggebracht.

Meer diversiteit in werkgelegenheid

Naast de kwalitatieve verbetering van de bestaande kantoren, zetten we ook in op meer diversiteit aan bedrijfsactiviteiten en werkgelegenheid door ook andere type werkruimte toe te voegen aan de bestaande kantoorfunctie van het gebied. Hiermee spelen we in op de grote vraag naar betaalbare en functionele ruimte voor creatieve makers en stadsverzorgende doeners ín de stad en houden we ruimte voor grotere en



Café op een hoek

zwaardere bedrijven op onze bedrijventerreinen.

We willen het economische profiel van het Roelenkwartier verbreden en diverser maken. Dat doen we door meer variatie toe te voegen in de bestaande bedrijvigheid, nu voornamelijk gericht op kantoorwerk. Er worden creatieve werkplaatsen en ateliers geschikt voor een breed scala aan bedrijvigheid, variërend van startups tot creatieve werkplekken voor montage en co-working toegevoegd. We onderzoeken of er plek is voor extra kantoorruimte en creatieve werkplekken op de locatie van de centrumhub. Dit biedt werkgelegenheid voor zowel praktisch als hoger opgeleide professionals. Ontmoetingsgerichte kantooromgevingen en kleinere werkplekken moeten de economische vitaliteit versterken en het gebied levendiger maken. Met een andere invulling van woonomgevingen spelen we in op landelijke trends, zoals thuiswerken.

Actieve begane grond

Meer diversiteit in werkgelegenheid verhoogt de levendigheid en sociale interactie. Er ontstaat een gemengd gebied dat past bij de binnenstad. Transparante ruimtes op de begane grond met minimaal één deur binnen elke tien meter verbinden binnen- en buitenruimtes. De ruimtes kunnen, als aanvulling op het buurthuis, worden ingezet voor ontmoeting- en verblijfsfuncties en versterken daarmee de kwaliteit van de buitenruimte. We zijn enthousiast over mengvormen: informele daghoreca, zoals een atelier of een fietsenmaker met een koffiehoekje waar mensen kunnen koffiedrinken terwijl ze wachten, versterken hier de levendigheid en dragen bij aan een aantrekkelijke uitstraling van de stadsentree. Zo veranderen we deze anonieme kantooromgeving in een dynamische plek met ruimte voor ondernemerschap en flexibele mogelijkheden voor werken, experimenteren en ontmoeten.

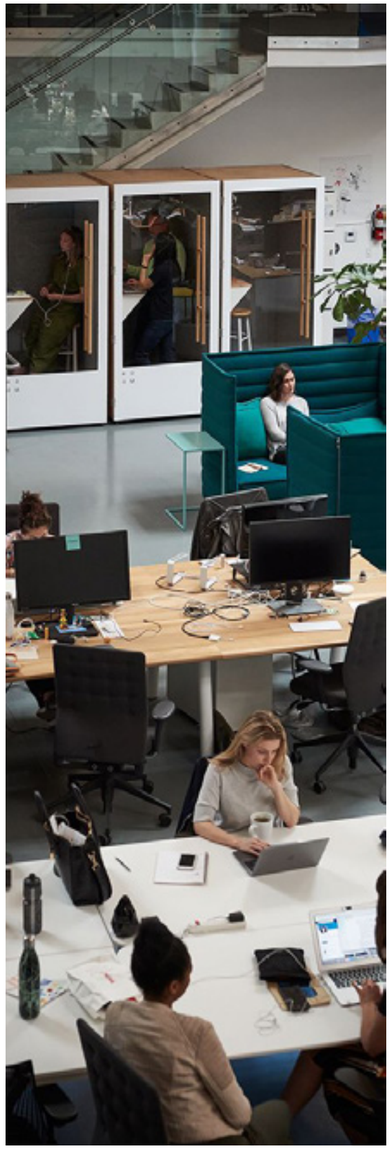
Betaalbare werkplekken

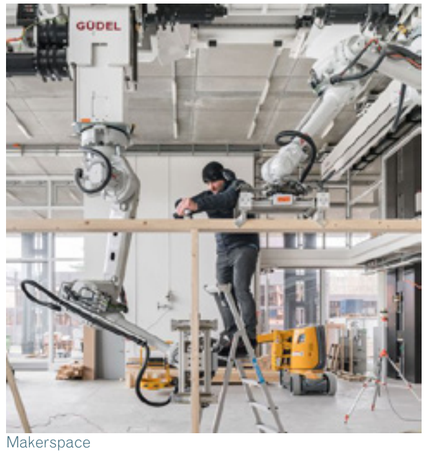
De ambitie is om werkplekken betaalbaar te houden voor verschillende doelgroepen. De bestaande kantoorgebouwen die in het gebied behouden blijven, kunnen een belangrijke rol spelen door juist daar betaalbare en werkruimtes aan te bieden. In de volgende fase wordt verder onderzocht hoe de betaalbaarheid van werkplekken in het gebied kan worden gewaarborgd. De te behouden kantoorgebouwen zullen energieneutraal en toekomstbestendig gemaakt worden.

Wonen in het Roelenkwartier

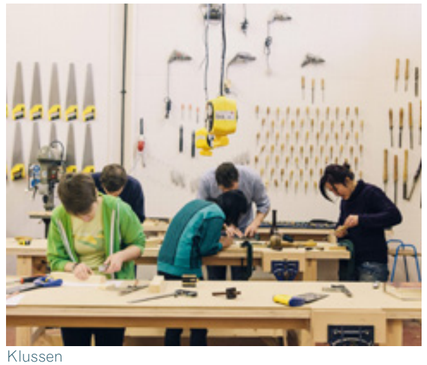
Naast werkruimtes komen er ongeveer 500 nieuwe woningen in verschillende groottes. Dit draagt bij aan de ambitie om tegen 2030 zo'n 2.000 woningen in het Stadshart te realiseren. Er komen studio's met gemeenschappelijke voorzieningen, appartementen en enkele grondgebonden woningen met een verdeling van 30 procent goedkope, 40 procent middeldure en 30 procent dure woningen. Minstens de helft valt binnen de betaalbare categorie.

Diversiteit aan werken in het Roelenkwartier

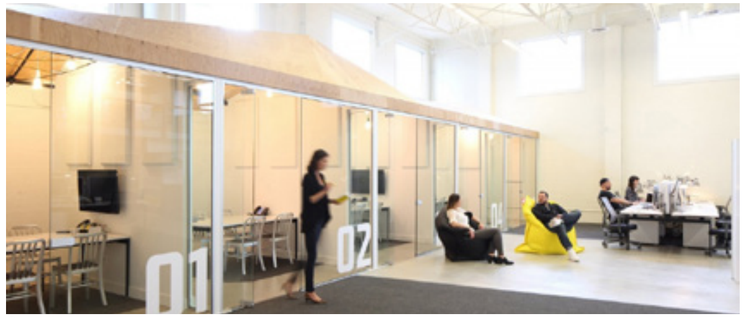

Kantoor



Makerspace


Klussen


Creatieve industrie



Coworking

Nieuwe bewoners zijn sociaal, enthousiast en optimistisch. De aanwezigheid van Tactus Verslavingszorg, studenten en het geluid van de snelweg zijn onderdeel van het stedelijk wonen. De nieuwe bewoners hebben een goede interactie met de wijk Dieze. De Noordzijde van het Roelenkwartier trekt vooral alleenstaanden, jonge stellen en empty nesters die comfortabel willen wonen met reuring binnen handbereik. Enkele woningen zijn bestemd voor gezinnen die kiezen voor een appartement, maisonnette of stadswoning met kwalitatief hoogwaardige architectuur.

Specifieke doelgroepen voor het Roelenkwartier:
Jongeren en studenten: bijna 30 procent van de inwoners van Zwolle is jonger dan 25 jaar. Deze groep staat open voor experimentele en innovatieve woonconcepten zoals co-living, waar gemeenschappelijke ruimtes een integraal onderdeel zijn van wonen en werken. Gedeelde faciliteiten, zoals keukens, lounges en wasruimtes, dragen bij aan een gevoel van gemeenschap en worden erg gewaardeerd door deze groep, die we graag behouden voor de stad.
Kleine huishoudens: zoeken middelgrote appartementen of kleine grondgebonden woningen.
Stedelijk georiënteerde gezinnen: geven de voorkeur aan ruime appartementen of woningen met een eigen entree en toegang tot openbare ruimtes.
Senioren: de vergrijzing vraagt om meer passende en aantrekkelijke woningen voor ouderen. In lijn met de Woonzorgvisie voor Zwolle biedt het Roelenkwartier geschikte woningen met gezamenlijke binnen- en buitenruimtes waar ouderen contact kunnen leggen met andere doelgroepen.

We stemmen het ontwerp van de woningen, openbare ruimtes en voorzieningen af op de specifieke behoeften van elke doelgroep. In de volgende fase onderzoeken we zorgvuldig welke locaties het beste aansluiten op de wensen van toekomstige bewoners.

Om aan diverse werk- en woonbehoeften tegemoet te komen, creëren we twee verschillende sferen in het Roelenkwartier.

Noordkant: rust met mix van wonen en werken

Aan de noordkant ligt de nadruk op wonen met een mix van werkfuncties. Hier heerst een rustige, ingetogen stedelijke sfeer, met een focus op groene buitenruimtes, speelmogelijkheden en een divers woonaanbod die het Noorden nu kenmerken. Bewoners wonen in comfortabele appartementen in de luwte van de stad, genieten van de rust en hebben alle voorzieningen van de stad dichtbij. Langs de Burgemeester Roelenweg en de A28 zijn ruimere mogelijkheden voor werkgerelateerde activiteiten. De noordzijde heeft een sterke link met de wijk Dieze.

Zuidkant: levendig en publiek karakter

De zuidkant van het Roelenkwartier, langs de

Diversiteit aan woningen in het Roelenkwartier


Appartementen


Studio's met gemeenschappelijke voorzieningen


Seniorenwoningen


Grondgebonden woningen

PROGRAMMATABEL ROELENKWARTIER (m² BVO)

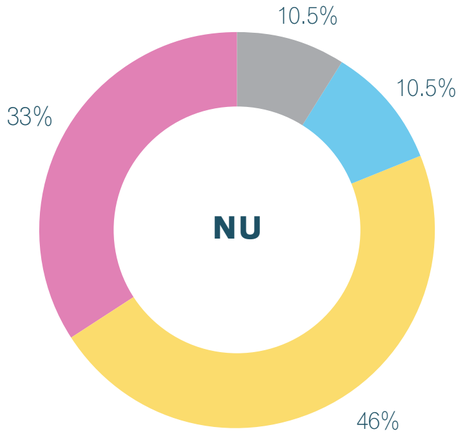
Deze tabellen geven een globaal overzicht van de huidige situatie in het Roelenkwartier en de transformatie naar een gemengd programma in de eerste stap op korte termijn (zie hoofdstuk 5). In de volgende fase van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) wordt het programma verder uitgewerkt. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de exacte verdeling tussen verschillende typen werkruimtes en woningen en de precieze locatie van elke functie binnen het gebied.

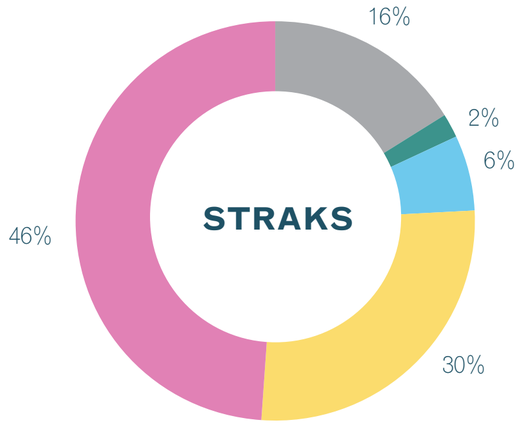
Voor de locatie waar de centrumhub is voorzien zal de haalbaarheidsstudie, die tijdens de ROP-fase wordt uitgevoerd, uitwijzen of en hoeveel m2 kantoor- of bedrijfsruimte mogelijk is zowel fysiek als financieel. Ook het gebruik van het dak van de garage voor sportvoorzieningen wordt onderzocht.

Voor de locaties zoals bijvoorbeeld Dommerholt en Dimence geldt dat, mochten deze locaties in de toekomst voor ontwikkeling in aanmerking komen, ze ingepast moeten worden in de totale gebiedsontwikkeling èn ten aanzien van de kantoor m2 dat deze m2 op de te ontwikkelen plot of binnen de gebiedsontwikkeling of elders in de stad gecompenseerd zullen worden.

PROGRAMMA	NU	STRAKS (Korte termijn)
wonen	28.500 m²	72.000 m²
werken	38.250 m²	30.000 m²
voorzieningen (bijv. horeca, buurthuis)	-	2.000 m²
zorg	8.000 m²	8.000 m²
Totaal	74.750 m²	112.000 m²







4 DE BEREIKBARE STAD

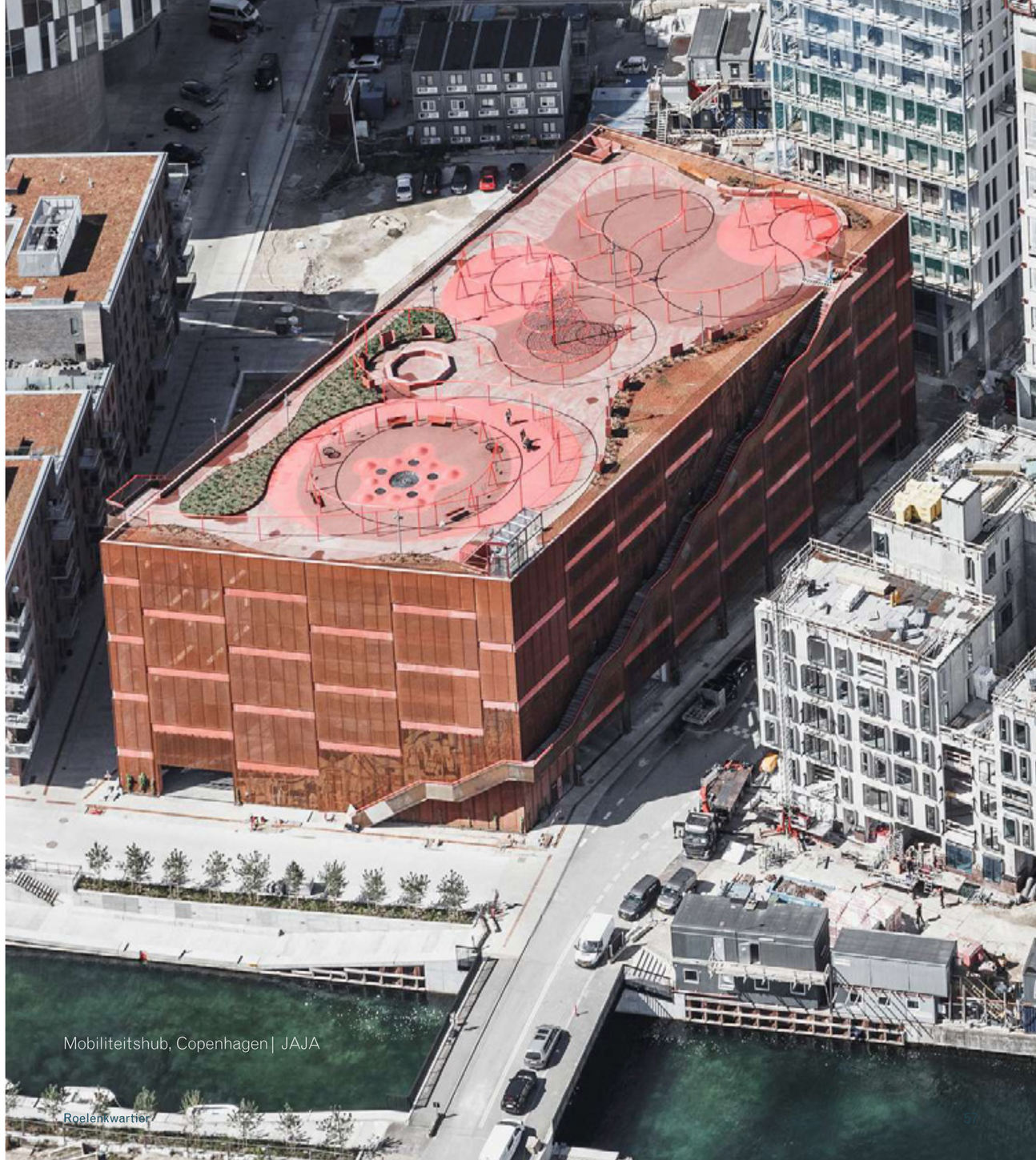
Het Roelenkwartier wordt groener en dichter bebouwd. Dat vraagt om een nieuwe aanpak van mobiliteit. We volgen hiervoor het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Deel-Mobiliteit en Privéauto) om te bepalen hoe we het gebied het beste bereikbaar en leefbaar maken. Dit sluit aan op de ambitie van Zwolle om autoverkeer bij stadsentrees te verminderen en lopen en fietsen in het Stadshart te stimuleren. Door goede infrastructuur voor langzaam verkeer, deelmobiliteit en aantrekkelijke inpandige fietsparkeervoorzieningen te creëren, maken we het Roelenkwartier toegankelijk, uitnodigend en veilig.

Prioriteit voor voetgangers en fietsers

We geven prioriteit aan voetgangers en fietsers en verwijderen grote parkeerterreinen. Parkeerplaatsen en autoverkeer domineren nu het Roelenkwartier. Dat maakt het voor voetgangers en fietsers minder toegankelijk en minder aantrekkelijk om er te verblijven. De Burgemeester Roelenweg, een belangrijke toegangsweg naar de binnenstad, vormt voor hen een barrière. In lijn met de visie op de Singel verlaagt de gemeente de snelheid naar 30 km/u, vergroot het de ruimte voor voetgangers en fietsers en vergroent het de straat.

Straatprofielen

Het verlagen van de snelheid op de Burgemeester Roelenweg biedt kansen voor een forse transformatie. Al het autoverkeer wordt door de noordelijke onderdoorgang van het snelwegviaduct geleid, waardoor in het zuidelijke deel ruimte ontstaat voor groen, fietsers en voetgangers. Dit sluit goed aan op de campusachtige opzet van de openbare ruimte van het Roelenkwartier aan het Zwarte Water. Ook het straatprofiel van de Govert Flinckstraat wordt aangepakt en vereenvoudigd tot een enkele rijbaan om meer ruimte te bieden



Mobiliteitshub, Copenhagen | JAJA

aan groene tuinen aan beide zijden van de straat. Zo worden straatprofielen in het Roelenkwartier groener en veiliger voor voetgangers en fietsers.

Parkeervoorzieningen

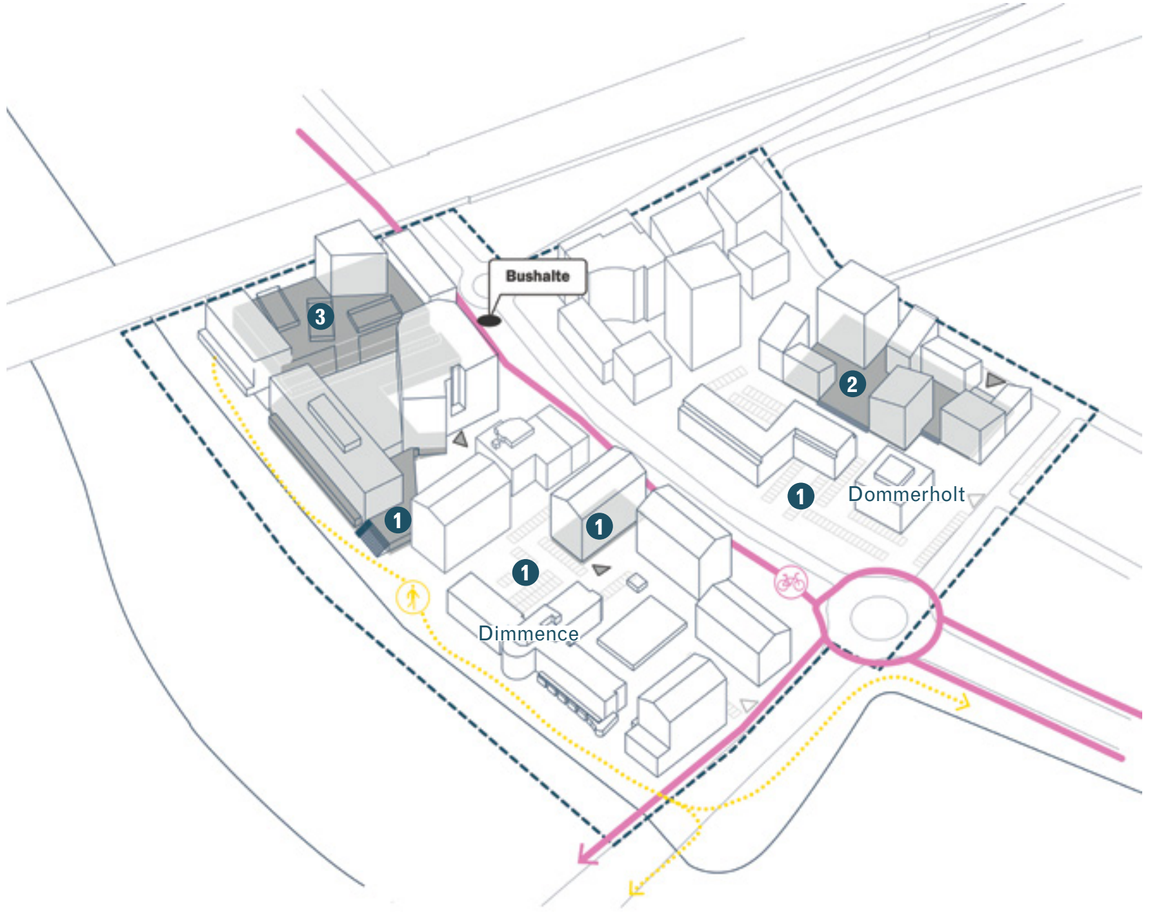
De parkeervoorzieningen in het Roelenkwartier worden gebruikt door mensen die hier wonen of werken. In de toekomst komen daar nieuwe bewoners en (stads)bezoekers bij. Voldoende parkeergelegenheid is belangrijk voor een goede bereikbaarheid van zowel de stad als het gebied. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging en inschatting van de verwachte parkeerbehoefte.

Als onderdeel van de adaptieve ontwikkelstrategie mobiliteitshubs ontwikkelen we samen met de gemeente een centrumhub in het Roelenkwartier met circa 700 parkeerplaatsen. Dat is inclusief de parkeerplaatsen van The Mayor gerekend. We zijn in gesprek met de eigenaar van de bestaande garage van The Mayor om deze te integreren met de centrumhub. Op dit moment voert de gemeente een onderzoek uit naar het daadwerkelijk realiseerbare aantal parkeerplaatsen in de centrumhub. In de centrumhub bieden betrokken partijen ook deelmobiliteit aan en ruimte voor collectieve laadvoorzieningen. Het uitgangspunt voor de centrumhub is dat de Grote Markt binnen 10 minuten te voet of met deelmobiliteit te bereiken is. Een aantrekkelijke en sociaal veilige looproute langs de oever, met een goede verbinding over de Hofvlietbrug, is daarbij een randvoorwaarde. Nader onderzoek hiernaar is nodig en maakt onderdeel uit van de visie op de Singel. Er wordt onderzocht of een watertaxi vanaf de centrumhub bezoekers naar bestemmingen in de binnenstad kan brengen.

De centrumhub fungeert als schakelpunt tussen auto, fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit en biedt ruimte voor andere faciliteiten. De voorzieningen maken de centrumhub extra aantrekkelijk en dragen bij aan de levendigheid van het Roelenkwartier. In de volgende fase onderzoekt het eigenarencollectief met de gemeente Zwolle hoe de centrumhub als sociale hub kan fungeren met ontmoetingsplekken, flexibele werkruimtes, ruimte voor circulaire initiatieven en sportfaciliteiten op het dak, zoals padelbanen.

Voor toekomstige bewoners en hun bezoekers plannen we een buurthub met ongeveer 120 parkeerplaatsen. De ambitie is om deze aan de noordzijde van het gebied te realiseren. Hiermee willen we alle parkeerplaatsen uit de openbare ruimte verwijderen en verplaatsen naar centrumhub of buurthub. In de volgende fase wordt onderzocht of het financieel haalbaar is voor de locaties Dommerholt en Dimmence om actief mee te doen in gebiedsontwikkeling.

Parkeervoorzieningen in het Roelenkwartier



1 Bestaande privéparkeerplaats
2 Buurthub
3 Centrumhub in combinatie met parkeerplaatsen van The Mayor
Wandelpad langs de oever richting het centrum, als onderdeel van de centrumhub

De Burgemeester Roelenweg



Van een breed profiel voor de Burgemeester Roelenweg...

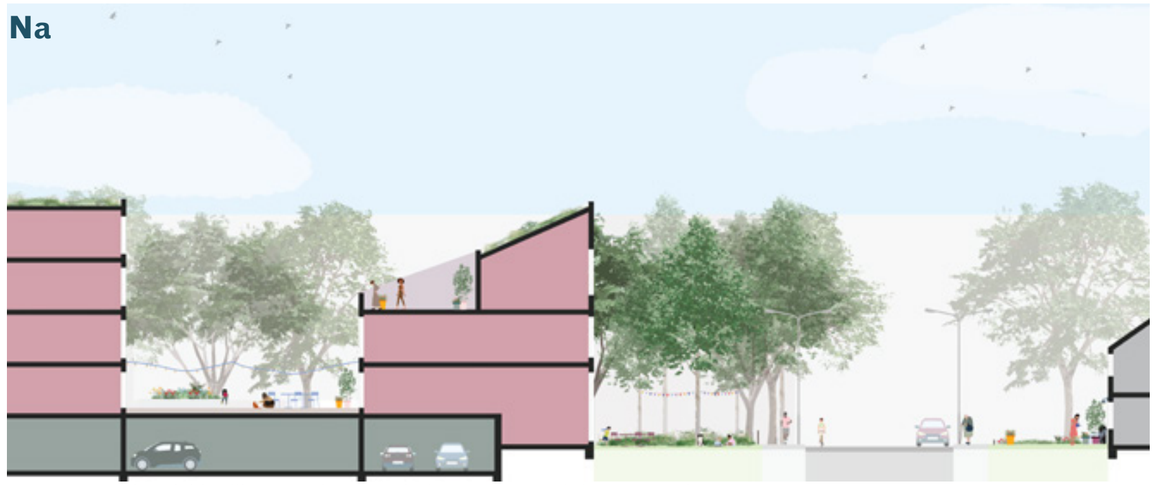


...naar een groene straat met een menselijke maat en toegenomen verblijfskwaliteit.

Govert Flinckstraat



Van een brede straat met gescheiden rijstroken...



...naar een gebundelde rijbaan met meer ruimte voor groene tuinen en voetgangers.

Bestaande gebouwen
Wonen
Werken

De Burgemeester Roelenweg straks



5 DE STAD MET DE MENSELIJKE MAAT

Het concept van de ‘menselijke maat’ gaat over zowel fysieke als sociale aspecten van stedelijke ontwikkeling. Fysiek gezien betekent dit een omgeving die qua afmetingen, materialen en ruimtelijkheid prettig is voor mensen. Sociaal gezien richt een stad met een menselijke maat zich op het gebruik van ruimte en mogelijkheden voor ontmoetingen, sociale interacties en relaties tussen mensen. Onze ambitie is een evenwichtige omgeving te creëren waarin gebouwen en openbare ruimtes bijdragen aan een vriendelijke, toegankelijke en mensgerichte leefomgeving. We willen dat deze gebouwen en openbare ruimtes inclusief zijn en ontmoetingen tussen werknemers, bewoners en bezoekers stimuleren, zodat mensen zich verbonden voelen. De sociale veiligheid in het gebied neemt toe door het toevoegen van meer woningen en functies die bovendien de interactie tussen mensen bevorderen.

Stedenbouwkundige principes

Ondanks de hoge verdichting van het gebied, blijft behoud van de menselijke maat, oftewel ‘the city at eye level’, een belangrijk uitgangspunt. Voor een dynamische omgeving met een mix van bestaande en nieuwe gebouwen is samenhang van belang. In de volgende fase ontwikkelen we stedenbouwkundige principes die de maat, dakvormen, materialen van nieuwe gebouwen en de locatie van hoogbouw bepalen. Deze hoogteaccenten markeren de positie van het Roelenkwartier in de stad, op het kruispunt van het Zwarte Water en de A28.

Aan de noordzijde van de Burgemeester Roelenweg versterken we de stadsgevel van Dieze. Tussen deze stadsgevel en de bestaande buurt creëren we een overgangszone met een compositie van gebouwclusters. Deze stedelijke wand geeft richting door de openbare ruimte, zorgt voor een sterkere ruimtelijke samenhang en introduceert duidelijke privé- en publieke kanten. De karakteristieke elementen hiervan en de principes van de stedenbouwkundige opzet lijken op het project de Zwaan op de hoek van de Govert Flinckstraat en de Schuttevaerkade. Aan



Ontmoetingsplek, Little C, Rotterdam | CULD + Juurlink [+] Geluk

de zuidkant van de Burgemeester Roelenweg domineert het campusachtige karakter met alzijdige gebouwen - vrijstaande gebouwen met vier representatieve gevels - met daartussen groene openbare ruimtes. Kortom, de noordelijke en zuidelijke kanten van de Burgemeester Roelenweg krijgen verschillende uitwerkingen qua programmering en fysieke uitstraling.

De openbare ruimte in het Roelenkwartier speelt een cruciale rol bij het harmonieus combineren van werken en wonen en bevordert de interactie tussen verschillende gebruikers. Deze ruimte wordt autovrij, zodat voetgangers en fietsers zich veilig kunnen verplaatsen. We stellen een diversiteit aan groene ruimtes voor, waaronder openbare binnentuinen, groene hofjes, privétuinen en groene daken. Aan de oever ontmoet de stad het Roelenkwartier, ideaal voor kleinschalige stedelijke evenementen en aantrekkelijke tijdelijke functies. Looproutes vanuit het Roelenkwartier naar het centrum, richting de Schuttevaerkade en de brug naast het Maagjesbolwerk, versterken de onderlinge verbinding. Het ontwerp van de gebouwen, hun positie in het gebied en het ontwerp van het waterfront en de openbare ruimtes werken we verder uit in de ROP-fase.

Voorzieningen en activiteiten

We realiseren nieuwe activiteiten en voorzieningen in het Roelenkwartier die bijdragen aan levendigheid en sociale veiligheid. Deze voorzieningen zijn gericht op werknemers en bewoners en omvatten bijvoorbeeld een koffie- en smoothiebar, stomerij, fietsenmaker, buurthuis en sportfaciliteiten.

In het Roelenkwartier is er mogelijkheid voor een zelfstandige horecavoorziening langs het water. Daarnaast kan er ook ondergeschikte horeca komen als nevenfunctie van bedrijvigheid, bijvoorbeeld een koffiehoek bij de fietsenmaker. We bevorderen ontmoeting in het gebied door kantinevoorzieningen met een publiek karakter te stimuleren inclusief de daarbij behorende buitenruimte zoals terrassen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Sport kan de dynamiek bieden die het Roelenkwartier nu mist, vooral omdat de trend wijst op meer individueel sporten in plaats van groepssport. Met de verwachte groei van bewoners en gebruikers zal de vraag naar mogelijkheden voor een gezond en sportief leven toenemen. Sportfaciliteiten, waaronder binnen-, buiten- en watersporten zoals roeien en suppen, sluiten goed aan bij de actieve levensstijl van de doelgroep en de activiteiten van de studentenroeivereniging Z.S.R. Boreas.

Bovendien dragen sportactiviteiten bij aan verbinding met de omgeving. Omdat sporten in de buitenlucht wint aan populariteit, zorgen we voor goed verlichte routes en creëren we sportfaciliteiten in de openbare ruimte, zoals voor boulderen of parkour onder het viaduct van de A28, met een verbindingspad tussen de twee zijden. Sportvelden op het dak van de centrumhub kunnen ook dienen als locaties voor publieke evenementen.

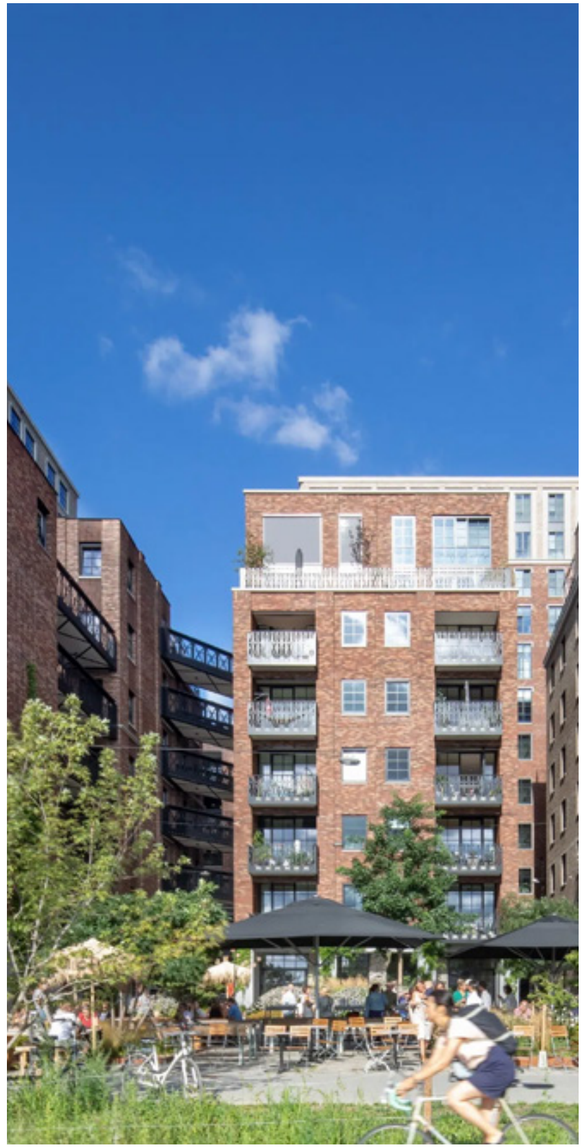


Van de huidige situatie met overmatig parkeergebied...



...naar een gebied met groene buitenruimte

Kwaliteit van de buitenruimte



Little C, Rotterdam | CULD + Juurlink [+] Geluk



FORUM table, Chicago | Vestre



Les Basses Promenades, Reims | Osty et associés paysage urbanisme

Buitensport langs het Zwarte Water



Bouldering wall



Multi-storey football pitches, London | AL_A



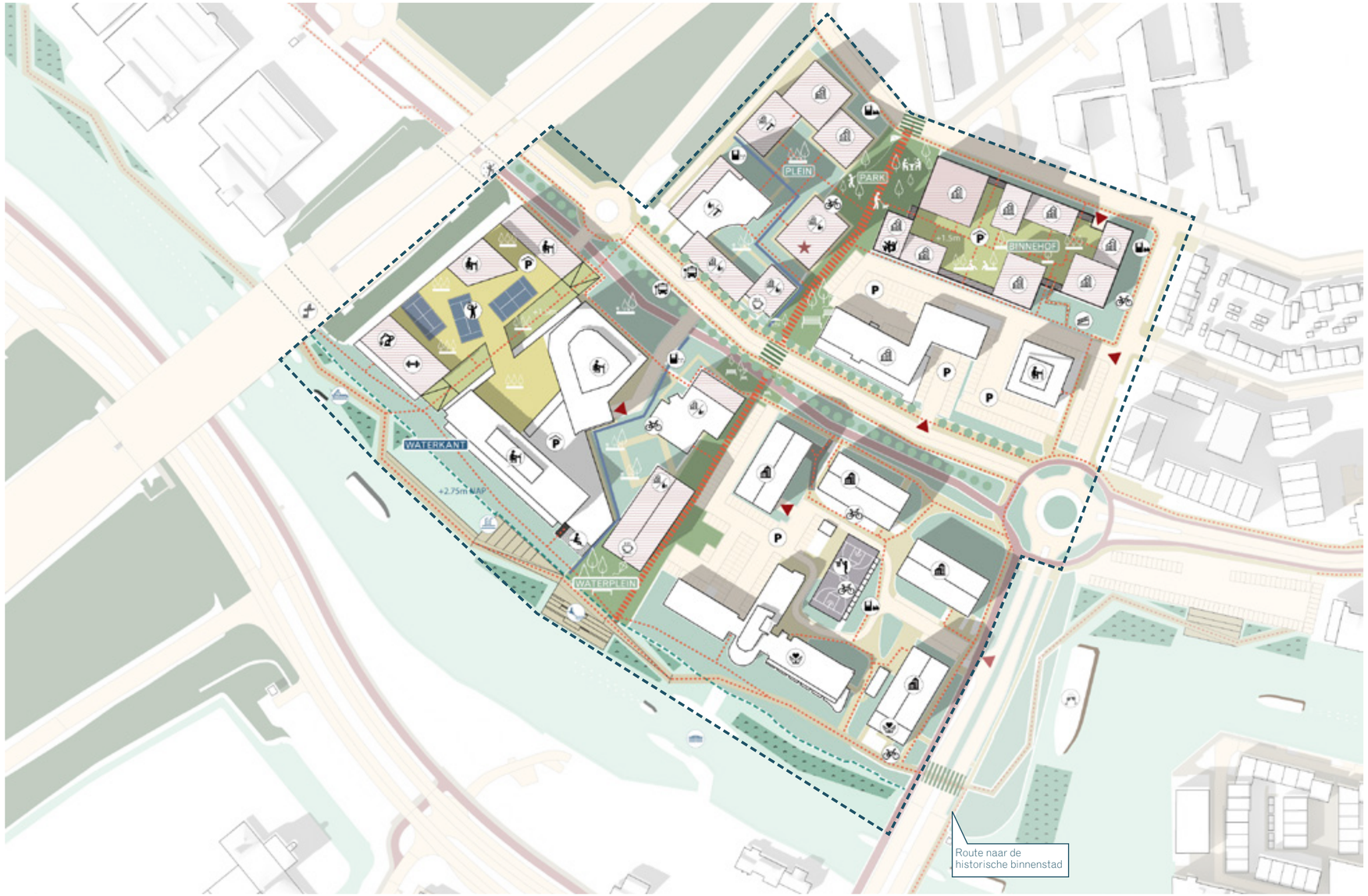
Floating Eco-Park, Chicago | SOM



Impressie van de centrale groene corridor in het noordelijk deel

- hoogteaccent (45-60 m)
- Bestaande gebouwen
- Nieuwe gebouwen
- Toegankelijk groendak
- Halfverzonken parkeerplaats
- Groene zone
- Groene corridor
- Groene strook langs de A28
- Drijvende tuin
- Wadi-systeem
- Wandelpad in het stedelijk bos
- Zebrapad
- Wandelpad
- Fietspad
- Wandelpad aan de oever
- Weg
- Ingang naar parkeerplaats
- Dijk
- Viaduct

- Tactus Verslavingszorg
- Basketbalveld
- Boulderen
- Parkour
- Fietsenstalling N.T.B
- Evenementenschip van Zwolle
- Padelbanen
- Buurthuis
- Hellingbaan
- Makerspaces
- Creatieve industrie
- Kantoorruimte
- Twee lagen werkruimte en woningen erboven
- Wonen
- Studentenhuisvesting
- Sportcentrum
- Horeca
- Verzamelcontainers (bedrijfsafval)
- Verzamelcontainers (huishoudelijk afval)
- Biermuseum
- Tribune
- Parkeergarage
- Parkeren
- Bushalte
- Toegang tot water
- Watersluis
- Houten dek
- Watertaxi



De plankaart schetst in grote lijnen hoe de ontwikkeling van het gebied eruit kan zien.

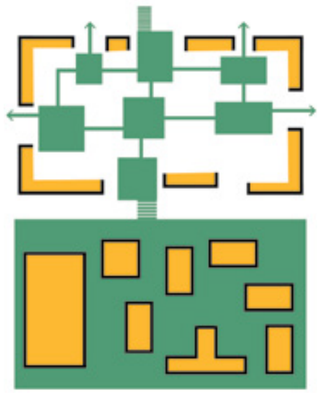
HOOFDSTUK 5

UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk leggen we de gestelde ambities en doelstellingen voor de transformatie van het Roelenkwartier uit en beschrijven we de stappen waarmee we samen met de gemeente Zwolle deze ambities willen realiseren.

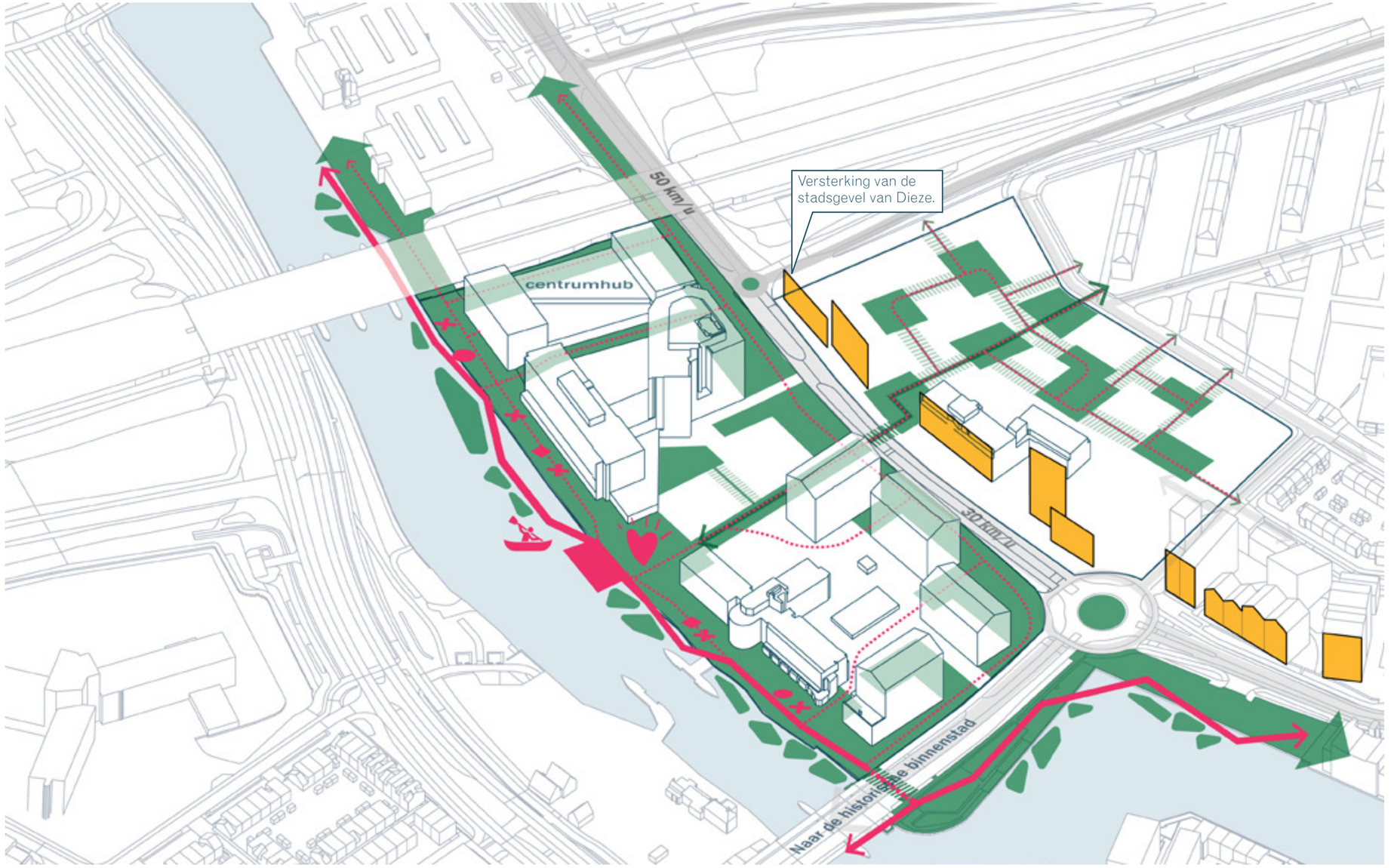
Ambities en doelstellingen

De noordelijke en zuidelijke kanten van de Burgemeester Roelenweg krijgen verschillende uitwerkingen qua programmering en fysieke uitstraling. In het noordelijke deel leggen we de nadruk op stedelijke woonmogelijkheden in combinatie met moderne kantoorruimtes, terwijl het zuidelijke deel zich meer richt op werkruimtes met groene recreatiezones en sportfaciliteiten. Beide delen worden ontworpen met oog voor duurzaamheid en vergroening, om een harmonieuze en aantrekkelijke omgeving te creëren die tegemoetkomt aan de diverse behoeften van de gemeenschap.



Noordelijk deel
Een compositie van gebouwclusters met verschillende omvang die een sterke rand vormen rondom een netwerk van binnentuinen.

Zuidelijk deel
Een campusachtige opzet van vrijstaande gebouwen in het groen (met een hoogwaardige openbare ruimte als waterfront).



Op basis van de doelen en randvoorwaarden uit de startnotitie en de kansen die in het gebied zijn geïdentificeerd, stellen we vijf overkoepelende ambities vast voor het hele gebied:

1. Een prachtige entree van het Stadshart
2. Ruimte voor werken en wonen
3. Vergroenen, recreatie en sport
4. Een levendige waterkant
5. Een autoluw gebied

Een prachtige entree van het Stadshart

Om van het Roelenkwartier een aantrekkelijke stadsentree te maken, is het essentieel dat we het gebied, dat nu vooral gedomineerd wordt door auto's, herontwikkelen tot een levendige en uitnodigende plek. In samenwerking met de gemeente willen we de Burgemeester Roelenweg transformeren tot een bruisende stadsstraat met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie van het Singelpark.

Het doel is om de verbinding tussen de ring van Zwolle en de Singel via de Burgemeester Roelenweg te versterken en om de twee delen van het Roelenkwartier beter op elkaar te laten aansluiten. Door het profiel van de weg te versmallen en een nieuwe gevellijn aan de noordzijde te creëren die het gezicht van Dieze zal vormen, krijgt de weg meer het karakter van een straat. We willen de zuidzijde sterk vergroenen waardoor het een parkachtig karakter krijgt.

De gebouwen worden (her)ontworpen met een open en uitnodigend karakter, met levendige werkplekken op de begane grond en functies die passen bij het Stadshart. De horecavoorziening bij het water en de zonnige terrassen maken de buitenruimte aantrekkelijker en veiliger. Er komt ook een belangrijke route richting de (historische) binnenstad. De ontwikkeling van het Roelenkwartier als entree van het Stadshart is goed zichtbaar vanaf de A28. Dit wordt versterkt door strategisch geplaatste hoogteaccenten.

Ruimte voor werken en wonen

Een levendig gebied heeft een juiste mix van werken, wonen en voorzieningen. In het Roelenkwartier willen we meer diversiteit in werkgelegenheid, woningen toevoegen en extra voorzieningen realiseren, zoals een buurthuis, sportfaciliteiten en horeca. De nadruk ligt op het toevoegen van woningen en het vergroten van diversiteit op het gebied van werkgelegenheid.

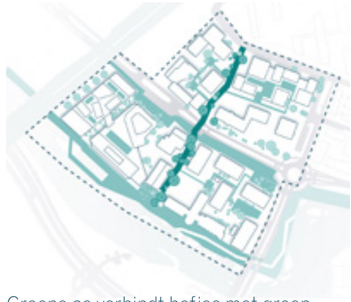
Vergroening en openbare ruimte



Een groene waterkant en de Burgemeester Roelenweg



Een netwerk van groene hofjes en pleinen



Groene as verbindt hofjes met groen langs de Burgemeester Roelenweg en de waterkant

Stedelijke ambities



Nieuwe woningen en hoogteaccenten



Een levendige begane grond langs de Burgemeester Roelenweg en rondom pleinen



Diverse activiteiten langs het water

Mobiliteit



Transformatie van de Burgemeester Roelenweg



Het clusteren van de parkeervoorzieningen in een centrumhub en buurthub



Verbinding van de centrumhub met het stadscentrum door wandel- en fietspaden, watertaxi's en een busverbinding

Door het Roelenkwartier te ontwikkelen en ongeveer 500 woningen te bouwen, versnellen we de woningbouw en verminderen we het tekort aan woningen in de regio Zwolle. In het gebied zijn nu vooral sociale huurwoningen, maar voor een gebalanceerd gebied voegen we ook koop- en huurwoningen in andere prijsklassen toe. Dat maakt het gebied aantrekkelijker voor diverse doelgroepen zoals pas afgestudeerden, startende ondernemers, jonge stellen, empty nesters, gezinnen en senioren. De helft van de woningen wordt gebouwd in de categorie betaalbaar (sociaal + middelduur). Een aantal woningen kan gebruikmaken van gemeenschappelijke voorzieningen, wat bijdraagt aan het verminderen van eenzaamheid.

We behouden voor een groot deel de vierkante meters van bedrijven, zodat bestaande economische activiteiten kunnen doorgaan en een deel van de huidige huurders en eigenaren kunnen blijven. Door nieuwe werklocaties te creëren, bieden we verschillende huurniveaus aan. Naast traditionele kantoren maken we ook ruimte voor praktische werkvormen zoals makerspaces en reparatiewinkels die meer ruimte nodig hebben en de circulaire economie stimuleren.

Hoewel de nadruk aan de noordzijde komt te liggen op wonen en aan de zuidzijde op werken, kent het hele gebied straks een mix van functies en een gemengde uitstraling met kantoren, creatieve werkplaatsen en bedrijfsruimtes. Dit versterkt het economisch vestigingsklimaat en positioneert Zwolle als een creatieve, experimentele en innovatieve stad. De bijbehorende dynamiek past bij een aanloopgebied richting het centrum.

Vergroenen, recreatie en sport

We verdichten het gebied zonder de kwaliteit en leefbaarheid op te offeren. Minder autoverkeer geeft ruimte voor nieuwbouw en vergroening. De groeninventarisatie is uitgevoerd en bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. De buitenruimte wordt zorgvuldig ingericht met aandacht voor klimaatadaptatie, ecologie en waterveiligheid. Dit sluit aan bij de duurzame ambities van Zwolle. Daarnaast worden diverse ontmoetingsplekken, zitplekken en actieve pleinen gecreëerd om de interactie tussen bewoners en werkenden te bevorderen. Zo ontstaat er een levendige omgeving waar mensen samenkomen, ontspannen en activiteiten kunnen ondernemen, wat de sociale cohesie versterkt en bijdraagt aan een levendige buurt.

Langs het water worden diverse activiteiten georganiseerd, en voorzieningen zoals horeca en watersportfaciliteiten gerealiseerd. Hierdoor ontstaan gezellige ontmoetingsplaatsen voor ontspanning en recreatie. Watersportmogelijkheden zoals suppen en bootverhuur bieden actieve manieren om van het water te genieten. Sportfaciliteiten zijn beschikbaar voor zowel bewoners als werknemers, wat de aantrekkelijkheid van het gebied verhoogt en ruimte biedt voor zowel ontspanning als sportieve activiteiten.

Een levendige waterkant

De waterkant bij het Roelenkwartier is vanuit ecologie en waterveiligheid een cruciale schakel tussen de stad en het buitengebied, en voor veel bezoekers het eerste beeld van Zwolle. Een mooie entree is dus cruciaal. Daarom werken we samen met de gemeente langs de waterkant aan verschillende ontmoetingsplekken met zitplekken, pleinen en horeca. Om de smalle oeverruimte te verbreden en de optisch harde overgang naar de nieuwe kade te verzachten, stellen we een drijvend waterpark voor. Dit maakt de waterkant een bruisende ontmoetingsplaats waar bewoners en bezoekers van de natuur en de levendige sfeer van het gebied kunnen genieten. Goed voor de woonkwaliteit van het gebied en de leefbaarheid van de stad.

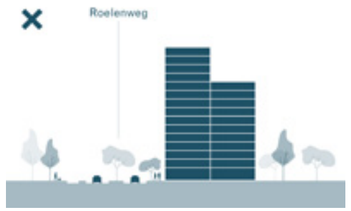
Een autoluw gebied

Het Roelenkwartier wordt niet alleen visueel aantrekkelijker, maar ook functioneel beter. Het gebied speelt een belangrijke rol in de mobiliteitstransitie van de stad. We willen een autoluw gebied creëren dat veilig is voor voetgangers en fietsers, terwijl de Burgemeester Roelenweg zijn functie als ontsluitingsweg richting de A28 behoudt. Daarom bouwen we samen met de gemeente Zwolle tenminste twee mobiliteitshubs: een centrumhub en een buurthub.

De buurthub biedt parkeergelegenheid voor bewoners, werknemers en hun bezoekers. De centrumhub komt op het braakliggende terrein tussen The Mayor en de A28. Gekoppeld aan parkeergarage The Mayor, richt het gebruik van de centrumhub zich op zowel de stad als het Roelenkwartier zelf. Hier kunnen bewoners, werknemers en stadsbezoekers parkeren en via onder meer aantrekkelijke wandelpaden langs het water en fietspaden langs de Roelenweg naar de binnenstad gaan. Dit vermindert autoverkeer in het centrum en bevordert de leefbaarheid en toegankelijkheid van het gebied. Er ligt een kans om de centrumhub hier snel te realiseren. Dit is een voorwaarde voor de realisatie van nieuwe woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied.

Stedenbouwkundige principes

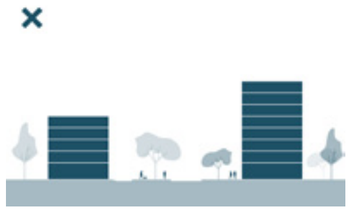
1. Hoogte op eerste rij



De eerste rij gebouwen langs de noordkant van de Burgemeester Roelenweg mag maximaal 6 lagen hebben. Hogere gebouwen moeten daarom meer naar binnen worden geplaatst om minder impact te hebben op de omliggende gebouwen. Langs de A28 is wel hoge bebouwing in de eerste lijn gewenst in verband met geluidsmaatregelen en de leefbaarheid in het achterliggende gebied.



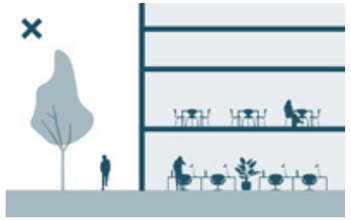
2. Dakvormen



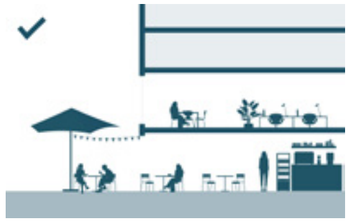
Een schuin dak zorgt voor zowel een gevarieerder daklandschap als een menselijker schaal binnen de hoven.
Schuine daken bieden ook mogelijkheden om geluidsluwe zijden van de gevel te creëren door uitsparingen aan te brengen.



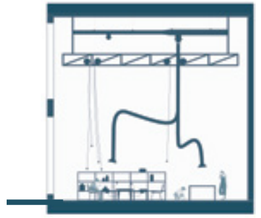
3. Levendige begane grond



Transparante en actieve gevels op de begane grond stimuleren interacties tussen medewerkers en voorbijgangers. Dit bevordert de levendigheid en veiligheid van het gebied.

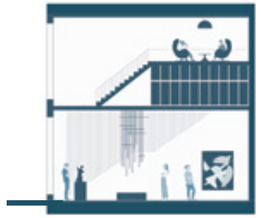


4. Modulariteit en flexibiliteit



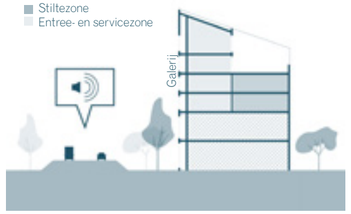
Makerspace en kleinschalige productie op de begane grond

De eerste 2 lagen van enkele nieuwe gebouwen zijn bestemd als werkruimtes, met een flexibele modulaire structuur die kan worden aangepast aan de behoeften van werknemers en de economische activiteiten.

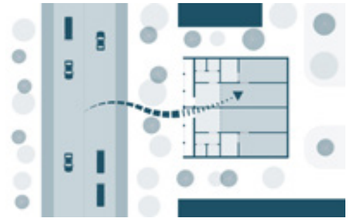


Creatieve werkruimte op de begane grond

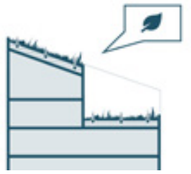
5. Geluidsbarrière



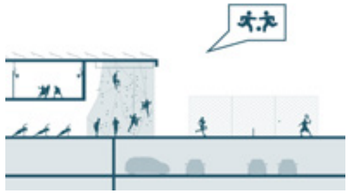
Maatregelen op gebouwniveau zijn nodig om geluidsoverlast te verminderen voor de woningen langs de A28.



6. Actieve daken



De ambitie is om de daken te gebruiken voor diverse doeleinden zoals groene terrassen en sportactiviteiten.



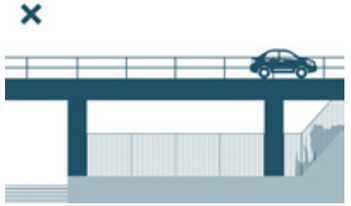
7. Levendige waterkant



De waterkant, een cadeau van het Roelenkwartier aan de stad, is een plek voor zowel de gebruikers van het gebied als bezoekers van de binnenstad die de stad benaderen vanaf het Roelenkwartier.



8. Verbinden



De waterkant is verdeeld door hekken in het viaduct van de A28. Toch is het een potentieel gebied om functies zoals sport te huisvesten en een doorlopende waterkant te creëren.



Verdichten, vergroenen en verbinden



One Darling Island, Sydney | ASPECT Studios



Elephant Grounds Coffee Shop, Hong Kong | Bespoke Architecture



Little C, Rotterdam | CULD + Juurlink [+] Geluk



Village of Yorkville Park, Toronto | Oleson Worland Architects



Little C, Rotterdam | CULD + Juurlink [+] Geluk



Katendrecht, Rotterdam | VMX Architects



Floating Eco-Park, Chicago | SOM



Les Basses Promenades, Reims | Osty et associés paysage urbanisme

Een route naar transformatie

Het gebied heeft veel eigenaren en belanghebbenden, waardoor de transformatie in stappen verloopt. Sommige veranderingen gaan snel, andere kosten meer tijd. Ondanks de nauwe samenwerking tussen alle belanghebbenden, is er extra tijd nodig voor definitieve overeenkomsten over bepaalde percelen. We zien drie afzonderlijke, maar onderling verbonden, stappen voor de transformatie:

Stap 1: korte termijn

In de eerste stap pakken we percelen aan die snel herontwikkeld kunnen worden. Dit zijn de percelen van Frion, Ferdinand Bol, Blauwvingerveste, The Mayor en Kantoorpand Buro 11. Ook de realisatie van de centrumhub en de transformatie van de waterkant vallen hieronder.

Stap 2: lange termijn (gewenst eindbeeld)

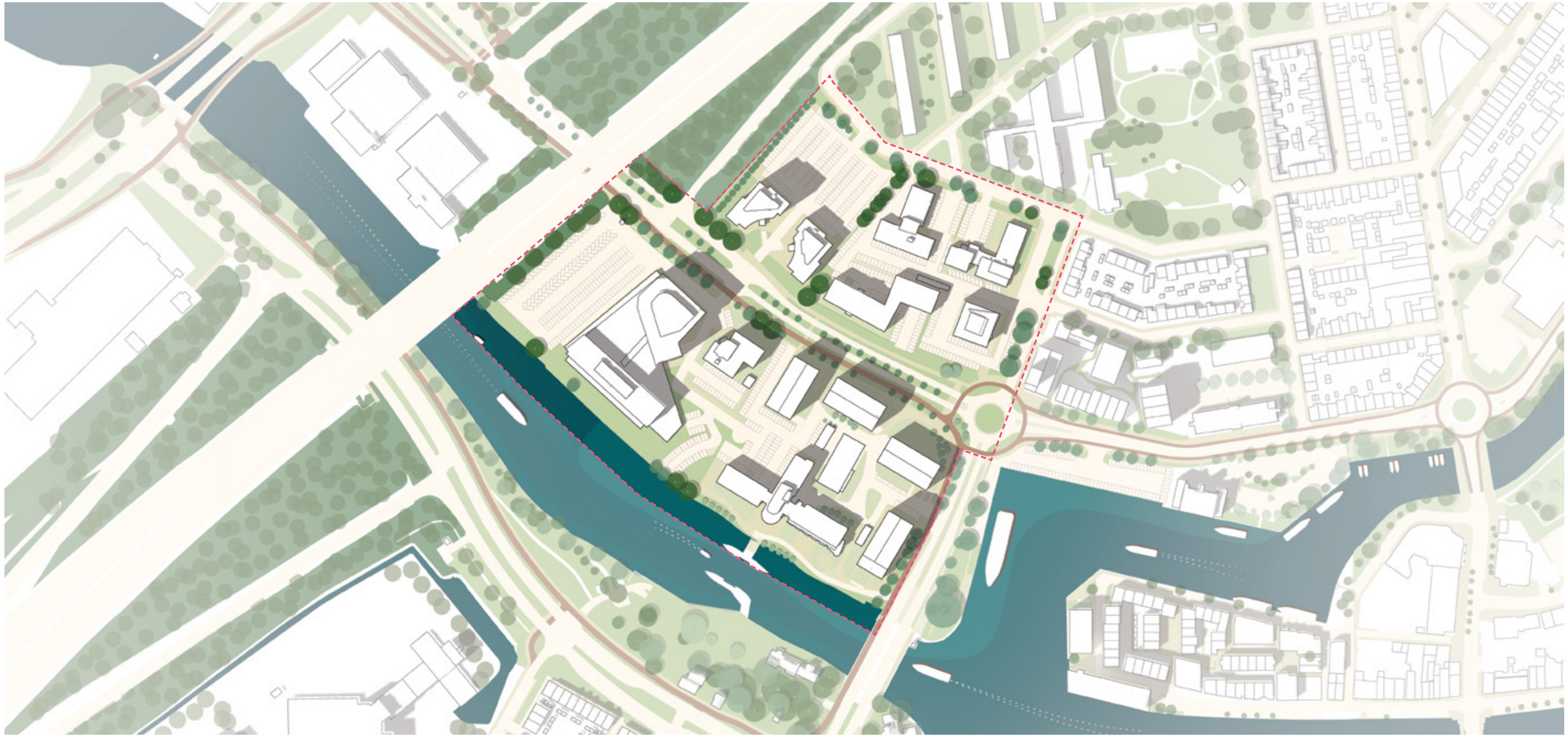
Bij stap 2 richten we ons op de ontwikkeling van de percelen van Dommerholt en Dimence. Hierover lopen kansrijke gesprekken die kunnen leiden tot ontwikkelingen met een gezonde mix van functies die passen binnen onze transformatiedoelen. In deze visie presenteren we algemene ideeën die we later concreter uitwerken in de ROP-fase. Indien haalbaar voegen we deze toe aan stap 1.

Het is onze ultieme ambitie om hier bijvoorbeeld ook de VVE Up-Town actief te betrekken bij onze visie om de transformatie van het Roelenkwartier te voltooien. In deze stap gaat de ontwikkeling van de waterkant verder dan de grenzen van het Roelenkwartier, inclusief de transformatie van de parkeerplaats aan de Schuttevaerkade naar een parkzone, wat aansluit op de ambitie van de gemeente om een Singelpark te realiseren.



Deze gebiedsvisie richt zich op de eerste stap, die binnen 5 tot 10 jaar zal plaatsvinden.

Roelenkwartier nu



Stap 1: korte termijn



Stap 2: lange termijn (gewenst eindbeeld)



HOOFDSTUK 6

ONTWIKKELSTRATEGIE

In dit hoofdstuk beschrijven we de stappen van de gebiedsvisie en de fasen die nodig zijn om de transformatie van het Roelenkwartier voort te zetten.

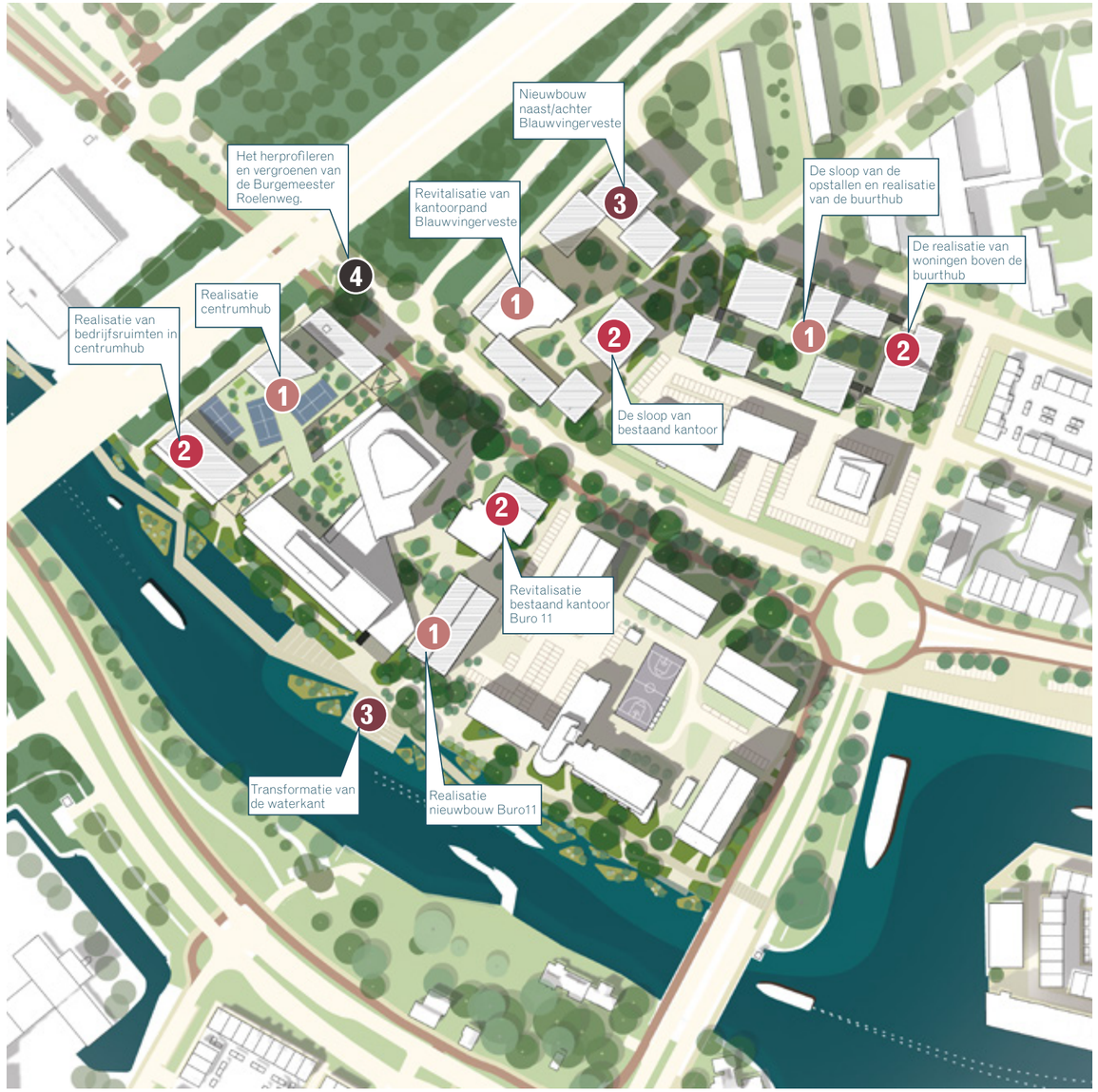
ONTWIKKELSTRATEGIE

We willen snel beginnen met de transformatie van het Roelenkwartier en dit bekendmaken in Zwolle. Zoals eerder beschreven overwegen we twee verschillende stappen voor de transformatie van het hele gebied (zie hoofdstuk 5). In stap 2 voltooien we de laatste kavels die opnieuw worden ontwikkeld. De nadruk ligt op het maximaal vergroenen van de openbare ruimte door de laatste plukjes parkeren op het maaiveld te verwijderen. In dit hoofdstuk concentreren we ons op het faseren van de eerste stap (korte termijn).

Voor stap 1 richten we ons op een concreet plan dat tussen 5 en 10 jaar kan worden uitgevoerd. Dit plan omvat een haalbaarheidsonderzoek en nader onderzoek om het plan verder uit te werken. De tijd tussen de start van de gebiedsontwikkeling en de laatste realisatie binnen het project biedt kansen om het plangebied levendiger te maken, waarde toe te voegen en te werken aan het versterken van de identiteit van het gebied. Samen met de gemeente onderzoeken we hoe we huidige gebruikers en omwonenden kunnen betrekken. We kunnen morgen al beginnen met evenementen en tijdelijke interventies aan de waterkant en onder het viaduct onder de A28, zodat het gebied een herkenbare plek wordt voor Zwollenaren.

Fasering van stap 1

De ontwikkeling in het Roelenkwartier gebeurt stapsgewijs. Het raamwerk voor de gebiedsvisie is heel sterk, waardoor de verschillende velden binnen dit kader op basis van hun eigen dynamiek ontwikkeld kunnen worden. De fasering is gebaseerd op kansen en is flexibel in de tijd en wordt vooral geleid door parkeervoorzieningen



Fasering van stap 1

en energieaspecten.

De centrumhub wordt gezien als een kansrijk startpunt voor deze ontwikkeling. Er wordt onderzocht of op korte termijn een tijdelijke hub gerealiseerd kan worden. Deze kan later verder ontwikkeld worden tot de definitieve centrumhub door toevoeging van andere werk- en voorzieningsfuncties.

Zodra het kantoor van Blauwvingerveste beschikbaar is, kan het worden gerevitaliseerd binnen het geldende omgevingsplan. Nieuwe kantoorgebruikers en bewoners kunnen parkeren in de centrumhub. Dat maakt ontwikkeling van het parkeerterrein achter de Blauwvingerveste mogelijk. De beschikbaarheid van de centrumhub is essentieel voor het bouwen van betaalbare woningen in het noordwestelijke deel van het Roelenkwartier. Kortom, hoe eerder de centrumhub wordt gebouwd, hoe eerder we deze woningen kunnen bouwen en kunnen bijdragen aan de stadsbrede mobiliteitsopgave en woningbouwopgave.

De duurdere woningen in voornamelijk het noordoostelijke deel, zijn meer aangewezen op de buurthub die wordt gerealiseerd na sloop van bestaande gebouwen. Nieuwe woningen kunnen dan worden gebouwd op de buurthub. De waterkant wordt aangepakt zodra de bebouwing langs de oever van het Zwarte Water klaar is. Zo bouwen we stapsgewijs aan een nieuw, dynamisch en levendig gebied met een fijne, groene openbare ruimte.

Participatie in de vervolgfase

In het participatieproces van de gebiedsvisiefase hebben we zowel abstracte als concrete inbreng verzameld. Te concrete punten zijn genoteerd

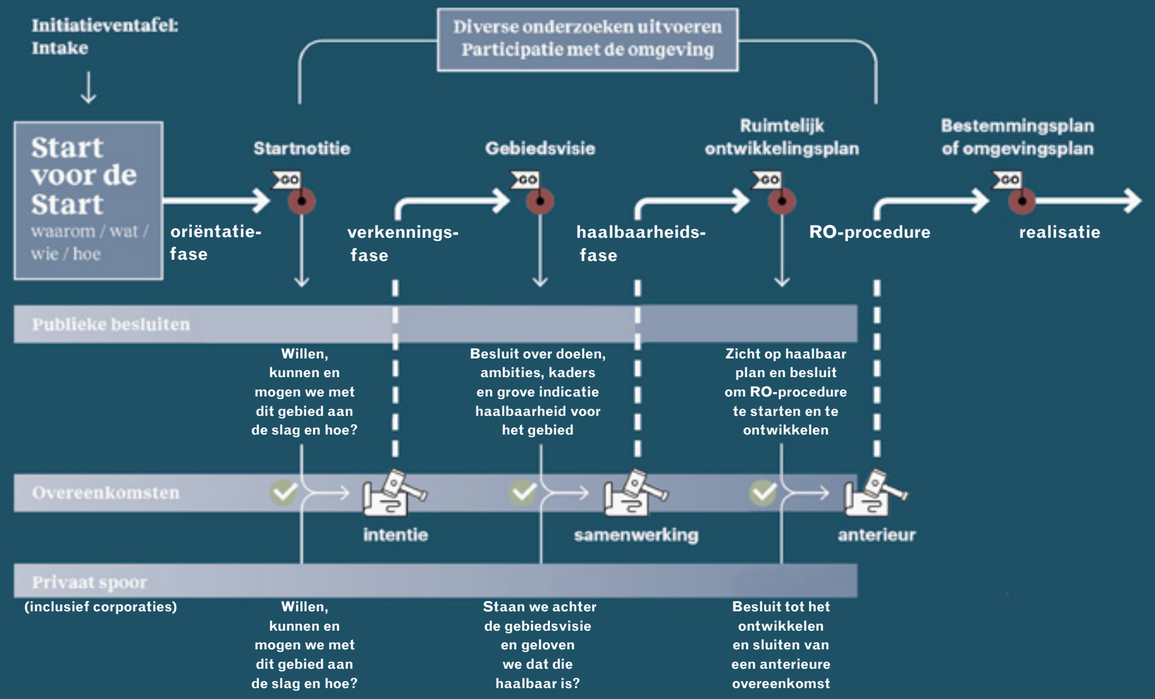
en worden in volgende fases opgenomen. Alle partijen blijven betrokken in de volgende planfase via een-op-een gesprekken, bijeenkomsten en via andere (digitale) middelen. Wij zijn bereikbaar voor iedereen die wil bijdragen.

Vervolg

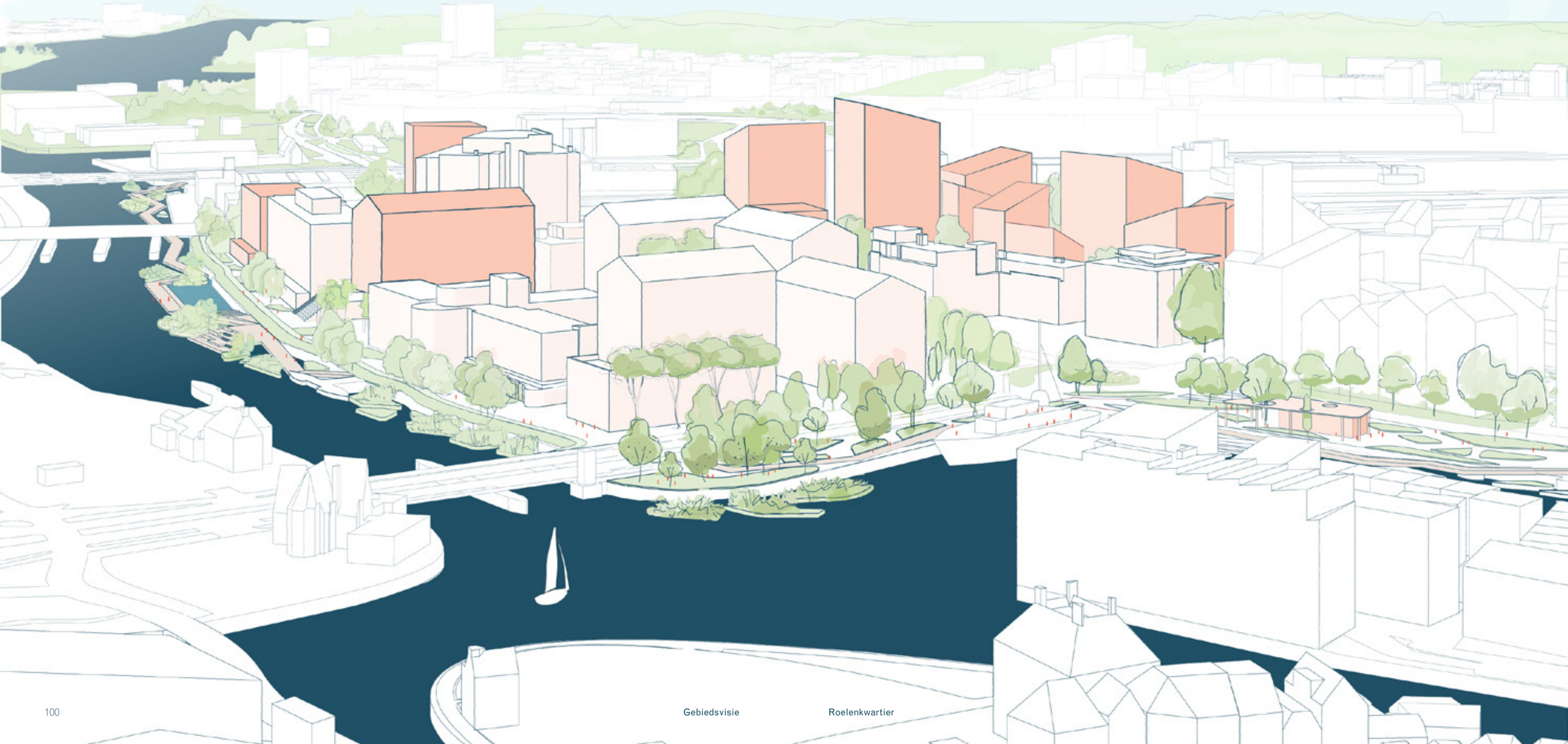
De routekaart toont de volgende stappen na de gebiedsvisie. De eerstvolgende stap is de voorbereiding van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, dat een verdere uitwerking van de gebiedsvisie is.

Dit bevat een:
- stedenbouwkundig plan
- inrichtingsplan voor de openbare ruimte
- programmatabel
- uitwerking van de mobiliteitshubs (vastgelegd in een Mobiliteit Plan van Eisen (MPVE) van de gemeente Zwolle)
- diverse onderzoeken (zoals flora en fauna)
- ambitieweb duurzaamheid, waaronder uitwerking circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit (energievisie wordt nu opgesteld)
- beeldkwaliteitsplan

ROUTEKAART: PLANPROCES ROELENKWARTIER
volgens Zwolse methode bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen



Impressie van het Roelenkwartier: een samenspel van oude en nieuwe gebouwen.



BIJLAGE

PARTICIPATIEJOURNAAL

Waarom participatie?

Het Roelenkwartier zal in de toekomst veel verschillende gebruikers kennen. Om te zorgen dat het gebied voorziet in hun wensen en behoeften hebben we voor deze fase een participatietraject ingericht. Hierin konden diverse stakeholders meedenken en zich informeren. Het traject staat beschreven in het Plan van Aanpak voor participatie. Dit plan is getoetst bij de gemeente en bij enkele externe stakeholders.
Voor het participatietraject is gebruikgemaakt van de Zwolse participatiemethode Hanza! Deze aanpak bestaat uit drie hoofdfasen:

- **Fase 1 Klaar voor de Start:** in deze fase hebben we een Plan van Aanpak opgesteld.
- **Fase 2 Samenwerken aan oplossingen:** in deze fase hebben we het participatieplan uitgevoerd voor een verrijking van de gebiedsvisie.
- **Fase 3 Resultaat en besluitvorming:** in deze fase wordt de opgehaalde inbreng uit fase 2 geanalyseerd en gewogen tegen de vastgelegde kaders om de Gebiedsvisie voor het Roelenkwartier vast te stellen.

In fase 2 (Samenwerken aan oplossingen) hebben we diverse participatie- en communicatiemiddelen ingezet. De belangrijkste zijn: informatiebijeenkomsten, verdiepende bijeenkomsten/gesprekken en gesprekken met gebiedspartijen en belangenbehartigende organisaties. Een meer gedetailleerde beschrijving staat verderop in dit hoofdstuk.

Doelen en uitgangspunten

Het doel van dit participatietraject was tweeledig.
1. Het raadplegen van relevante stakeholders uit de omgeving over specifieke vraagstukken en op die manier de gebiedsvisie verrijken met lokale kennis en kunde.
2. Het goed informeren van relevante stakeholders over plan en proces.

Er zijn drie uitgangspunten voor dit participatietraject:
1. Het breed inventariseren van wensen en aandachtspunten.
2. Het raadplegen van de omgeving over specifieke onderwerpen.
3. Het vragen van advies aan belangenbehartigers.



Participatie-evenement in het Roelenkwartier, november 2023

Waarover konden stakeholders meedenken?

Stakeholders konden meedenken over allerlei aspecten die bijdragen aan een prettige leefomgeving. Zo zorgen we ervoor dat we de wensen, behoeften en aandachtspunten tijdens de visievormende fase al meenemen in de plannen. De gevoerde gesprekken gingen voornamelijk over de openbare ruimte, voorzieningen, mobiliteit, bouwhoogte en verdichting. We hebben input opgehaald over onder meer gewenste activiteiten in de buitenruimte, maatregelen om het veiligheidsgevoel te vergroten, woonwensen, gewenste voorzieningen, toegankelijkheid en meer. De opbrengsten staan verderop in dit hoofdstuk onder ‘Overzicht participatie: activiteiten’.

Welke stakeholders en actoren hebben meegedaan?

Type stakeholder	Namen van partijen	Participatieniveau/doel
Professionele gebiedspartijen	Mayor, Dimence, Dommerholt Advocaten, woningcorporatie SWZ namens de 3 Zwolse woningcorporaties, Tactus Verslavingszorg	Partijen laten meedoen in de totale gebiedsvisie, samenwerking opzoeken
Bewoners van het gebied en buren	Bewoners van Up-Town, SSH-Talentenplein, Govert Flinckstraat, Ferdinand Bolstraat en Slokker Vastgoed	Goed informeren, raadplegen (ophalen wensen en aandachtspunten, input ophalen op bepaalde thema’s)
Overige belanghebbenden	Waterschap en Rijkswaterstaat	Goed informeren, raadplegen (ophalen wensen en aandachtspunten, input ophalen op bepaalde thema’s)
Belangenbehartigers	Jongerenraad, SportService Zwolle, Toegankelijk Zwolle, Vrienden van de Stadskern	Advies vragen

NB! Er zijn ook stakeholders die niet op onze uitnodiging ingingen of aangaven geen behoefte te hebben aan een gesprek. Het gaat om raadsfracties (geen reactie of geen behoefte), de Fietsersbond (geen reactie), Speeltuinvereniging Het Noorden (geen behoefte), Zwolle Groenstad (geen reactie). Milieuraad Zwolle gaf aandachtspunten mee vanuit een vergelijkbare ontwikkeling voor deze fase en wil in het vervolgtraject betrokken worden. Deze partijen zijn niet opgenomen in bovenstaand schema.

Overzicht participatie: activiteiten

In deze paragraaf staan de participatie-activiteiten beschreven. In de volgende paragrafen gaan we in op de opbrengsten en verdere uitwerking.

1) Startbijeenkomst breed publiek – 16 november 2023

De eerste informatiebijeenkomst voor een breed publiek met als doel de ontwikkeling van het gebied te introduceren, de ambities te delen en de eerste wensen en aandachtspunten op te halen bij de omgeving. De deelnemersgroep bestond uit bewoners van het gebied (1 student uit het SSH-gebouw aan het Talentenplein, enkele bewoners uit Up-Town) en enkele omwonenden, lokale ondernemers en belangenbehartigers (raadsleden, wijkadviseurs en Vrienden van de Stadskern). Op deze bijeenkomst waren circa 25 personen aanwezig.

2) Bijeenkomst/Verdiepend gesprek voor direct omwonenden – 30 januari 2024

Een bijeenkomst voor/een verdiepend gesprek met direct omwonenden van het gebied. In de bijeenkomst presenteerden we de eerste schetsen voor de toekomst en vroegen de aanwezigen om hierop te reflecteren. In het gesprek kwamen 2 thema's specifiek aan bod: het aanzicht vanaf de Govert Flinckstraat en de toekomstige verkeerssituatie. Bij deze bijeenkomst waren 2 bewoners aanwezig. Achteraf hebben we nog met 1 bewoner van de Govert Flinckstraat apart gesproken.

3) Bijeenkomst/Verdiepend gesprek met huidige bewoners van het gebied – 30 januari 2024

Een bijeenkomst voor/een verdiepend gesprek met de huidige bewoners van het gebied (Up-Town). Ook hier toonden we de eerste schetsen en vroegen de aanwezigen hierop te reflecteren. Daarnaast raadpleegden we de aanwezigen over 2 specifieke thema's: mogelijkheden voor het vergroenen van de parkeerplaats van Up-Town en mogelijke locaties/positionering van de toekomstige bebouwing in het noordelijk deel. Bij deze bijeenkomst waren 12 Up-Townbewoners aanwezig.

4) Verdiepend gesprek met huidige en toekomstige bewoners: Jongerenraad en bewoners Talentenplein (SSH) – 28 februari 2024

Jongeren en studenten zijn de huidige én toekomstige bewoners van het Roelenkwartier. Daarom spraken we met de Jongerenraad en enkele studenten van het Talentenplein over wensen voor hun toekomstige woon- en leefomgeving. Bij het gesprek waren 6 jongeren aanwezig: 3 uit de Jongerenraad en 3 studenten.

5) Informatiemarkt over stadshart ontwikkelingen en toekomst van Zwolle – 4 juni 2024

Op 4 juni 2024 vond in het Academiehuis Grote Kerk een informatiemarkt plaats. Tijdens deze markt werden alle projecten binnen het Stadshart van Zwolle gepresenteerd. Meer dan 280 geïnteresseerden, waaronder bewoners en



Participatie-evenement in het Roelenkwartier, november 2023

ondernemers uit zowel het Stadshart als andere wijken van Zwolle, bezochten de markt.
Ook het Roelenkwartier was vertegenwoordigd met een informatiestand, waar panelen de voorgestelde ideeën toonden. Deze ideeën waren eerder al gedeeld met bewoners, ondernemers, belangenorganisaties en andere belangrijke stakeholders in het Roelenkwartier. Bezoekers konden hier hun vragen stellen en hun opmerkingen en ideeën delen.

6) Diverse stakeholdergesprekken
We benaderden diverse stakeholders voor een gesprek over de ontwikkeling van het Roelenkwartier. Toegankelijk Zwolle en SportService Zwolle gingen op onze uitnodiging in. Het doel van de gesprekken was kennismaken, advies vragen op bepaalde thema's (sport en toegankelijkheid) en een basis leggen voor verdere samenwerking.

7) Videopresentatie gebiedsvisie
Er is een publieksversie van de gebiedsvisie gemaakt in de vorm van een korte video. Hierin tonen we beelden uit de gebiedsvisie en lichten we op hoofdlijnen de inhoud toe.

8) Diverse communicatiemiddelen
In de gebiedsvisiefase informeerden we de omgeving met diverse communicatiemiddelen over bijeenkomsten en ontwikkelingen: met een projectpagina op Jouw Stukje Zwolle, een whatsappgroep met circa 25 leden waarin we nieuws over het Roelenkwartier deelden en de nieuwbrief vanuit het Stadshartprogramma van gemeente Zwolle. Ook verstuurden we meerdere keren fysieke uitnodigingen en hadden mail- en telefooncontact met diverse partijen.

Overzicht participatie: opbrengsten en aanpassing/ aanvulling gebiedsvisie

In deze paragraaf beschrijven we de opbrengsten van het participatieproces. Het betreft een samenvatting van de input die we hebben opgehaald tijdens de participatieactiviteiten.

De opbrengsten uit de gesprekken met verschillende gebiedspartijen (Mayor, Dimence en Dommerholt) zijn in dit overzicht niet meegenomen, omdat de aard van deze gesprekken anders was dan de aard van de participatiemomenten. Waar de participatiemomenten gericht waren op raadplegen, advies vragen en informeren, waren de gesprekken met de verschillende gebiedspartijen gericht op het realiseren van een samenwerking in de gebiedsontwikkeling.

Acht hoofdconclusies

Uit de opbrengsten van de participatiebijeenkomst, de verdiepende gesprekken en de twee gesprekken met belangenbehartigers, kunnen we acht hoofdconclusies trekken. Per hoofdconclusie is aangegeven hoe deze heeft geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie.

1) Veiligheid voorop
Opbrengst
Verschillende personen en partijen ervaren het gebied als (sociaal) onveilig. Dit komt onder andere door het monotone gebruik (geen sociale controle in de avonduren), chaotische verkeerssituaties, de beperkte capaciteit van het fietspad en gebrekkige verlichting. Veiligheid moet in de toekomstige situatie voorop staan, maar wordt volgens de verschillende participanten het liefst zo snel mogelijk aangepakt. Dit bevordert volgens enkele stakeholders ook de toegankelijkheid van het gebied.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
Dit punt heeft de volle aandacht. Het voorstel is om de Burgermeester Roelenweg af te waarderen (van 50km p/u naar 30 km p/u) en een veilige toegang naar de hub aan te leggen. We willen daarnaast een levendige begane grond realiseren met woningen en voorzieningen. Samen met de geplande verdichting zorgt dit voor meer ogen op straat en dus voor meer veiligheid.

2) Vergroenen, vergroenen, vergroenen!
Opbrengst
Het gebied is erg versteend, waardoor het er op warme dagen erg warm is. Iedereen kijkt uit naar een groener Roelenkwartier waar ook de gebouwen voorzien zijn van groen.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
De groenambitie is gebaseerd op de Zwolse variant (nog in ontwikkeling) voor groen.
Deze gaat uit van 2 toekomstbomen die een mensenleven lang meegaan, 22 procent van de openbare ruimte wordt schaduwrijk door een bladerdak en binnen 200 meter vanaf iedere woningen is een park en/of groene buitenruimte bereikbaar. Gezien de beperkte beschikbare ruimte is het nog de vraag of dit volledig haalbaar is. Dat wordt duidelijk in de volgende (ontwerp-/ plan-)fase van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan.

3) Verschillende vragen over mobiliteit en parkeren
Opbrengst
Het Roelenkwartier wordt voor een groot deel in beslag genomen door infrastructuur en parkeerplaatsen. Dat gaat veranderen.
Er komt een hub aan de rand van het gebied waardoor minder auto's in het zicht staan.
Door afwaardering van de Burgemeester Roelenweg ontstaat meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

De verkeerssituatie rond het tweezijdige fietspad moet verbeteren. De stakeholders die deelnamen aan het participatieproces zijn hier in de basis enthousiast over. Tegelijkertijd vragen zij zich af of de toekomstige hub wel voldoende capaciteit biedt aan alle auto's van zowel kantoorgebruikers als toekomstige bewoners van het gebied. Zeker als het aantal bewoners toeneemt. Toegankelijk Zwolle stelde vragen over de toegankelijkheid van het gebied én de binnenstad. Zij verwachten dat de afstand tussen de hub en de binnenstad te groot is voor met name mindervaliden. Toegankelijk Zwolle adviseerde ons ook over diverse toegankelijkheidsaspecten van de hub.







Participatie-evenementn in het Roelenkwartier, 16 november 2023 en februari 2024

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
Zwolle wil parkeren in en om de binnenstad zoveel mogelijk oplossen in centrumhubs en buurthubs. Het functioneren van deze hubs en de benodigde aantallen parkeerplekken heeft de volle aandacht en definiëren we exacter in de ROP-fase. Hierin nemen we de capaciteit van wegen en hoe om te gaan met mindervaliden mee.

4) Waterkant graag aantrekkelijk en actief

Opbrengst
De participanten zijn positief over de ambities voor een aantrekkelijke waterkant waar gerecreëerd kan worden. Dit gebied leent zich volgens verschillende stakeholders goed voor sporten, wandelen en verblijven op en aan het water. Omdat het gebied beperkt is in omvang, moet er volgens SportService Zwolle vooral verbinding met bestaande hardloop-, wandel- en fietsroutes gefaciliteerd worden. Toegankelijk Zwolle geeft aan dat het gebied, met de aanleg van onder meer steigers, toegankelijk moet blijven voor alle doelgroepen. Een enkele deelnemer ziet kansen voor een fietspad aan de waterkant.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
Het ontwerp van de waterkant werken we verder uit in de ROP-fase. De wensen en aandachtspunten die ophaalden in de gebiedsvisie fase t.a.v. de waterkant nemen we hierin mee.

5) Bouwhoogtes variëren en doseren, gevarieerde architectuur

Opbrengst
Enkele omwonenden maken zich zorgen over bouwhoogtes en zien graag dat hoogteaccenten strategisch geplaatst worden (bijvoorbeeld langs de A28). Anderen, bijvoorbeeld enkele bewoners van Up-Town, vinden hogere bebouwing prima als dat meer ruimte biedt voor groen. Voor de uitstraling van de gebouwen hebben wij tijdens de eerste bijeenkomst én in het verdiepende gesprek met studenten en jongeren enkele voorkeuren opgehaald: groen, gevarieerde architectuur, niet te modern.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan werken we onderwerpen als bebouwing, openbare ruimte, woonprogramma (soorten woningen) en mobiliteit een stap verder dan in de gebiedsvisie. Daarbij nemen we genoemde wensen mee.

6) Toevoegen van woningen kent voor- en nadelen

Opbrengst
Een groot deel van de participanten heeft begrip voor de noodzaak van woningbouw. De meesten zijn ook blij met de komst van extra bewoners in het gebied, zij geven aan behoefte te hebben aan meer levendigheid en gezelligheid. Voor het toekomstige woonprogramma haalden we tijdens de verschillende participatiemomenten diverse voorkeuren op, waaronder het realiseren van voldoende grotere appartementen voor de oudere doelgroepen, woningen voor mindervaliden, deelfaciliteiten (woonkamers, wasmachines) voor starters en ruimtes voor ontmoeting in de vorm van bijvoorbeeld een lobby (met flexwerkplekken

of een koffiebar). Een enkeling maakt zich zorgen over toename van verkeersbewegingen en hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Mede om die reden is de centrumhub naast de A28 gesitueerd. Zo wordt een groot deel van het verkeer juist opgevangen bij de entree van het gebied.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
In de gebiedsvisie gaan we in op de beoogde doelgroepen voor de woningen en de woningtypes die we willen realiseren in het gebied. Daarnaast staan we in de gebiedsvisie ook stil bij de gewenste functies in de plinten, zoals werken en horeca.

7) Samenhang creëren, zowel ruimtelijk als sociaal

Opbrengst
Veel mensen zien het gebied als onsamenhangend en ervaren weinig sociale cohesie. Dit komt volgens de stakeholders die actief participeerden doordat de Burgermeester Roelenweg het gebied doorkruist en door het relatief kleine aantal bewoners. Het afwaarderen van de Burgemeester Roelenweg tot een 30 km p/u-weg en het focussen op fietsers en voetgangers wordt goed ontvangen door bewoners, omwonenden en belangenbehartigers. Sommigen opperen daarnaast een haakse verbinding (een noord-zuidverbinding) met het water voor meer samenhang. Om ook meer samenhang tussen de bewoners van het gebied te voelen, is er daarnaast vanuit de omgeving (met name vanuit de jongere stakeholders) veel behoefte aan plekken voor ontmoeting.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
Dit is opgenomen in de gebiedsvisie. Door extra woningen te bouwen, wordt het gebied levendiger in de avonden en weekeinden. Het afwaarderen van de Burgemeester Roelenweg maakt het aantrekkelijker voor voetgangers om van noord naar zuid te lopen en om de waterkant toegankelijk te maken voor bewoners uit Dieze. Functies op de begane grond van de gebouwen aan de Burgemeester Roelenweg maken van deze straat een aantrekkelijker verblijfsruimte. In het algemeen creëren we in de openbare ruimte en op de begane grond plekken waar bewoners, kantoorgebruikers, bedrijven of bezoekers van de stad elkaar kunnen ontmoeten.

8) Diversiteit van functies en voorzieningen spreekt aan

Opbrengst
In het gebied zijn op dit moment geen voorzieningen, terwijl hier volgens de actieve participanten veel kansen liggen, zowel in de buitenruimte als onder het viaduct en op de begane grond van de bebouwing. De verwachting is dat daarmee ook het veiligheidsgevoel vergroot. Er zijn veel kansrijke opties voorbijgekomen in de gesprekken, bijvoorbeeld sportvoorzieningen in de buitenruimte (zowel op het land als op het water), ruimte voor ontmoeting, een fietsenmaker, daghoreca, voorzieningen voor jongeren boven de 12 jaar en flexwerkplekken.

Hoe verwerkt in de gebiedsvisie
In de gebiedsvisie zijn de voorgestelde functies en voorzieningen opgenomen. Door ons te richten op kantoorconcepten zonder bedrijfskantine en het toevoegen van daghoreca op de begane grond, komen kantoormedewerkers in de lunchpauze of voor korte overleggen naar beneden. De daghoreca is ook de plek waar bewoners die thuiswerken tijdens een lunchwandeling een kop koffie kunnen drinken of een maaltijd kunnen afhalen. Overige voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, passen bij de leefstijl van zowel de kantoorgebruiker als de young professional in het gebied om voor/tijdens/na het werk even te kunnen sporten.

Overzicht van de participatie: conclusies en vervolg

In het participatieproces spraken we verschillende doelgroepen: jongeren en studenten die wellicht in de toekomst in het gebied gaan wonen, omwonenden en organisaties die vanuit een bepaald perspectief naar de ontwikkeling van het Roelenkwartier kijken (toegankelijkheid, sport, historie). Deze diverse opbrengsten geven een mooi beeld van wat er speelt en leeft in de omgeving, en hoe deze verschillende partijen naar de ontwikkeling van het Roelenkwartier kijken. We hebben positieve feedback opgehaald, maar ook aandachtspunten en twijfels.

In het participatieproces tijdens de gebiedsvisiefase hebben we niet alle groepen kunnen bereiken die we wilden bereiken, zoals meer omwonenden en meer belangenbehartigende organisaties. In de vervolgfase gaan we ons opnieuw inspannen om deze groepen te laten meedenken over de plannen. Hiervoor gaan we bijvoorbeeld een grotere diversiteit aan participatiemiddelen inzetten. Zo zorgen we ervoor dat iedereen op zijn of haar eigen manier kan meedenken en dat het Roelenkwartier een gebied wordt voor iedereen.

Participatie in de vervolgfase

In het participatieproces hebben wij zowel abstracte als concrete inbreng opgehaald. Te concrete punten voor deze fase hebben wij zorgvuldig genoteerd in gespreksverslagen en verslagen van bijeenkomsten. Deze inbreng verwerken wij in volgende fases in de plannen. Alle partijen krijgen daarnaast opnieuw een rol in de volgende planfase, zodat we met elkaar de plannen voor het Roelenkwartier kunnen (blijven) verrijken. Dat doen we met gesprekken, bijeenkomsten en via andere (digitale) middelen.

Colofon

Eigenarencoalitie Roelenkwartier
KondorWessels Projecten
Urban Innovators

Samenwerking
Gemeente Zwolle

Ontwerp Gebiedsvisie
FABRICations

Adviseurs
Goudappel
Aveco de Bondt
Viesrood
Kickstad