NOORDER KWARTIER



Zwolle

MAART 2025

RUIMTELIJK ONTWIKKELPLAN

INHOUD

1

OPGAVE EN AMBITIE 5

1.1 Inleiding 6

1.2 De context van het Noorderkwartier 13

1.3 Geschiedenis 14

1.4 Leeswijzer 15

2

RUIMTELIJK ONTWIKKELPLAN

2.1 Noorderkwartier: het plan 18

2.2 De ondernemende en creatieve stad 35

2.3 De bereikbare stad 37

2.4 Groen, gezond en waterrobuust 44

2.5 De duurzame en circulaire stad 72

2.6 De stad met de menselijke maat 75

3

BEELDKWALITEIT 80

4

ONTWIKKELSTRATEGIE 110

5

ONDERZOEKEN FYSIEKE LEEFOMGEVING 115



VOORWOORD

Welkom in het Noorderkwartier: de nieuwe, levendige wijk aan de noordkant van de historische binnenstad van Zwolle. Dit ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) neemt je mee in de plannen voor dit nieuwe stukje stad waar wonen, werken, cultuur én natuur samenkomen.



Een wijk voor iedereen

Als wethouder ben ik bijzonder trots op wat we hier aan het realiseren zijn. We bouwen niet alleen zo'n 750 nieuwe woningen, maar we creëren een gemeenschap. Een plek waar mensen van alle leeftijden en achtergronden zich thuis kunnen voelen. Hier kun je genieten van moderne stads-voorzieningen met de charme van een levendige buurt. Je kunt er ontspannen in het groen van het Singelpark en je onderdompelen in cultuur. Het Noorderkwartier wordt een plek waar mensen elkaar makkelijk ontmoeten en waar je kunt wonen in een dynamische omgeving.

Het creatieve stadshart

We bouwen voort op de rijke culturele identiteit van Zwolle, met iconen zoals Theater de Spiegel en de Librije én met nieuwe plekken zoals een openluchttheater en een cultuurplein met een culturele trekker. Hiermee wordt het Noorderkwartier het creatieve hart van de stad en legt de verbinding tussen de binnenstad en de wijk Dieze. Een terrasje pakken, theatervoorstelling bezoeken of genieten van een openluchtconcert? Het kan straks allemaal in het Noorderkwartier.

Volop groen

Het Singelpark dat we aanleggen, wordt het groene hart van deze buurt. Een plek waar je kunt wandelen, sporten of picknicken. Het park biedt ook cultuur, met een groen amfitheater waar we samen kunnen komen voor optredens, festivals en andere evenementen.

Stel je voor: een zomerse avond, zittend op het gras, luisterend naar muziek of genietend van een theatervoor-stelling onder de sterrenhemel. Dit is het gevoel dat we willen brengen naar Noorderkwartier.

Samenwerken aan een nieuw stuk stad

Dit plan is ontstaan in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers en partners. We hebben inmiddels drie infor-matieavonden gehad, die in grote getale zijn bezocht. We hebben een klankbordgroep opgericht waarin mensen actief mee kunnen denken over de ontwikkeling van het Noorder-kwartier. Ook zijn we een aantal keren de wijk in geweest om met buurtbewoners over de plannen te praten, om ook de mensen op te zoeken die anders moeilijker de weg naar ons vinden.
Samen werken we aan een duurzame, circulaire wijk met meer groen en minder verkeer. Met het Noorderkwartier creëren we een nieuw stuk stad, dat naadloos past bij de identiteit van Zwolle, met de blik op de toekomst. Ik hoop dat u daar net zo enthousiast over bent als ik.

Anja Roelfs, wethouder
Gemeente Zwolle

OPGAVE EN AMBITIE

1

1.1 INLEIDING

De ontwikkeling van het Noorderkwartier is onderdeel van de brede groei van heel Zwolle. De omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ en het ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’, beide opgesteld door de gemeente, zijn hierbij belangrijke leidraden. Deze documenten geven richting aan de groei en de vernieuwing van de stad. Daarnaast werkt de gemeente aan een visie voor de Singel van Zwolle, waarvan het Singelpark in het Noorderkwartier onderdeel is. In dit hoofdstuk lichten we deze stukken kort toe. Daarna leggen we uit hoe dit ruimtelijk ontwikkelplan tot stand is gekomen.





Ontwikkelprogramma Stadshart Zwolle

‘Ons Zwolle van Morgen’ (omgevingsvisie 2030)

Zwolle ontwikkelt zich volop tot een bruisende en toekomstbestendige stad in een groeiende regio. In de omgevingsvisie 2030, ‘Ons Zwolle van Morgen’, presenteert de gemeente haar ambities en belangrijkste opgaven. Zwolle wil woningen bouwen én vergroenen. Waardevolle (cultuurhistorische) gebouwen worden hergebruikt en ons erfgoed is een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in de stad. Daarnaast streven we als gemeente naar betere mobiliteit en een aantrekkelijk leefgebied. Een gastvrije, leefbare en bereikbare binnenstad, met de focus op voetgangers en fietsers, versterkt de verblijfskwaliteit en het unieke karakter van het gebied. Hiervoor moet het centrum lopend, met de fiets en met het openbaar vervoer optimaal bereikbaar zijn. Tegelijkertijd onderzoeken we hoe de bereikbaarheid voor woningen en de bevoorrading van winkels en horeca lokaal op orde blijven. De omgevingsvisie benoemt ook transformatiegebieden en kansrijke ontwikkellocaties, waaronder het Noorderkwartier.

‘Ons Stadshart van Morgen’ (ontwikkelprogramma 2030)

Het ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’ is een uitwerking van de omgevingsvisie 2030 en de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. Met dit programma willen we een toekomstbestendig stadshart creëren en de verbinding met de gebieden eromheen versterken. In Zwolle realiseren we die groei en verstedelijking met behoud en versterking van het landschap en de leefkwaliteit. Hierin hebben we te maken met belangrijke uitdagingen op het gebied van wonen, mobiliteit en het versterken van de economische en culturele positie. Met het ontwikkelprogramma zetten we in op binnenstedelijke groei; meer wonen, werken en recreëren in hetzelfde stuk stad. Dat vraagt om een integrale samenhangende aanpak. De ambities voor het stadshart zijn samengevat in vijf ontwikkelprincipes:

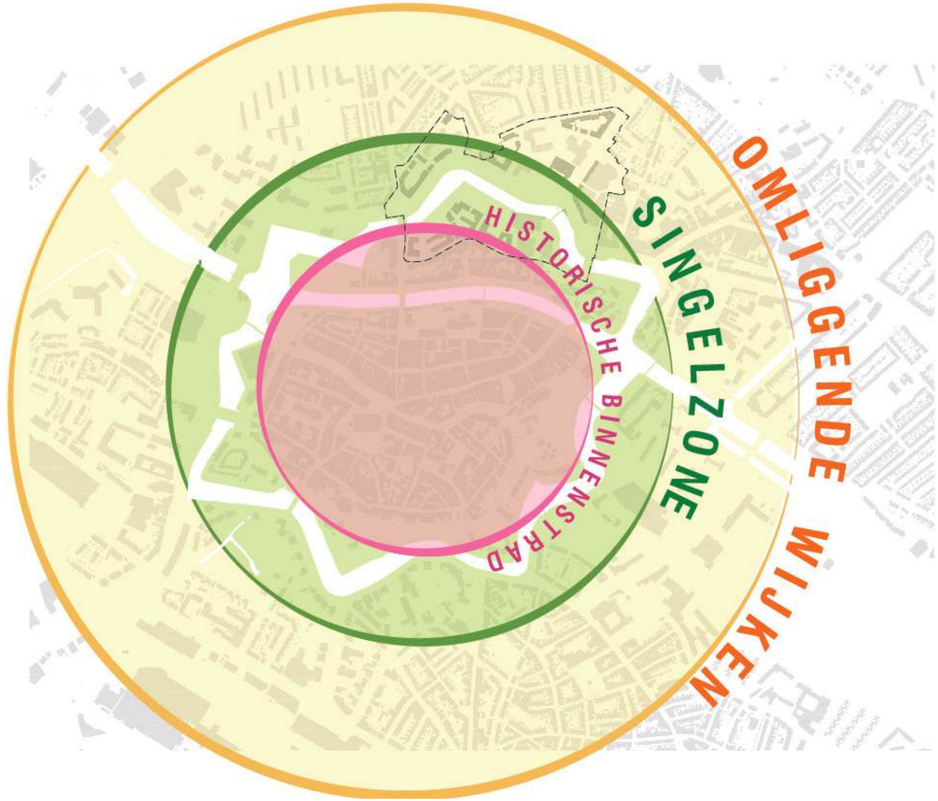
- De ondernemende en creatieve stad
- De bereikbare stad
- De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
- De duurzame en circulaire stad
- De stad met de menselijke maat

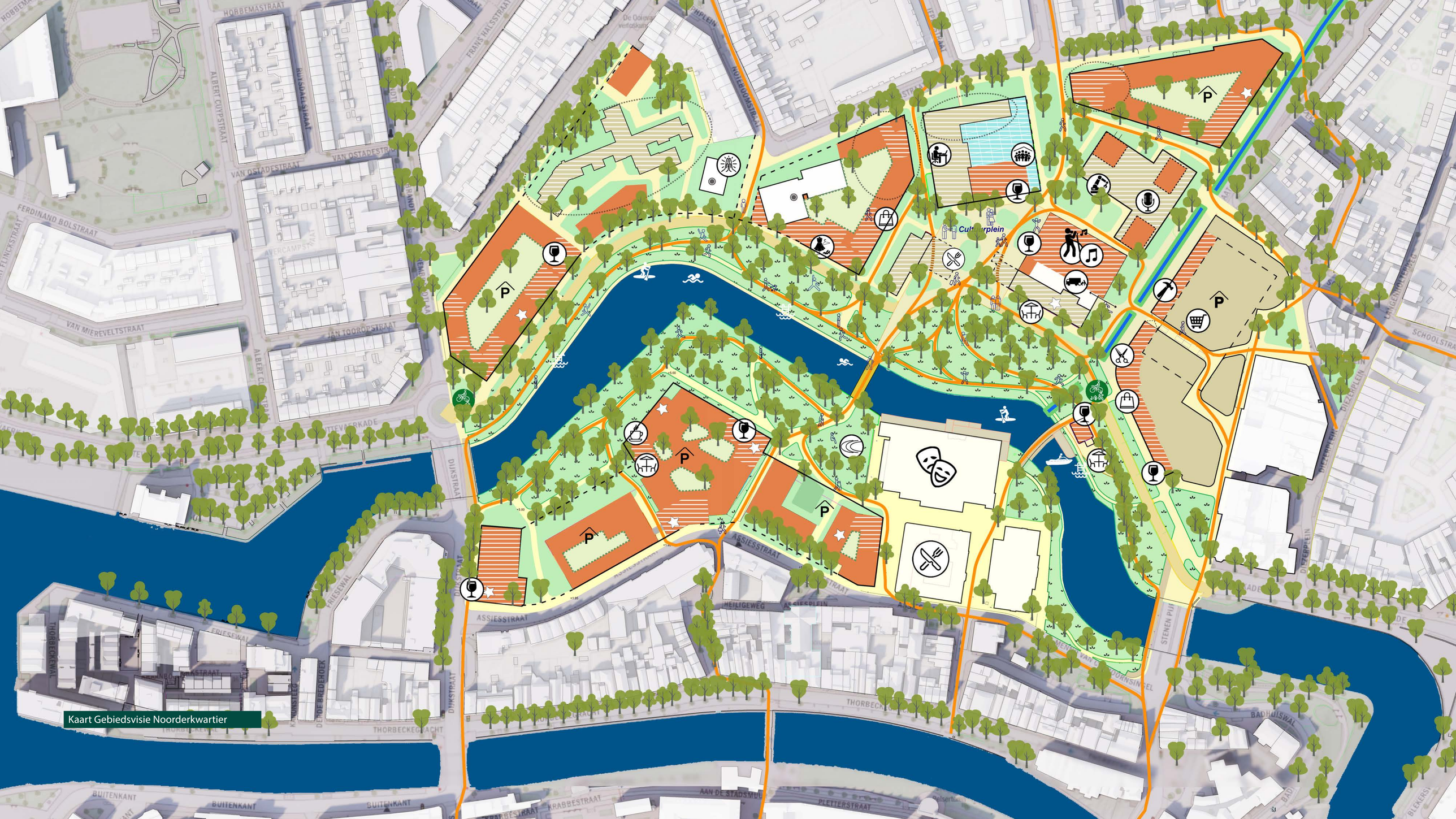
Deze ontwikkelprincipes geven houvast voor gebiedsontwikkelingen in het stadshart en komen terug in de structuur van dit ruimtelijk ontwikkelplan. Het ontwikkelprogramma kent meerdere focusgebieden: de historische binnenstad, de Singel, het Noorderkwartier, Broerenkwartier, Roelenkwartier en Willemsknoop. Deze gebieden liggen in of direct naast de ontwikkeling van het Noorderkwartier en vragen om een samenhangende aanpak.

Visie op de Singel

Om een completer en veerkrachtiger stadshart te realiseren, breidt Zwolle stap voor stap uit met een ‘sprong’ over de Singel. De binnenstad wordt vergroot door de omliggende wijken beter te verbinden en verschillende buurten te ontwikkelen. Hiermee maken we de gewenste groei van de stad mogelijk. Tegelijkertijd passen we de singel aan. De ambitie is om de huidige autoroute te veranderen in een doorfietsroute, met ruimte voor wandelen, fietsen en recreatie. Dit draagt bij aan een gastvrije, leefbare en bereikbare binnenstad. De ontwikkeling van een singel als groene gordel rond de binnenstad vraagt om een aanpak die meerdere beleidsaspecten combineert zoals mobiliteit, groen en recreatie. Deze ontwikkeling speelt een centrale rol in het ontwikkelprogramma.







Kaart Gebiedsvisie Noorderkwartier

Legenda Gebiedsvisie Noorderkwartier

- Nieuwe gebouwen
- Transformatie bestaande gebouwen
- Te behouden gebouwen
- bomen
- Zoek locatie winkel / kantoren / bedrijven/ horeca
- Nieuwe verbinding over de Achtergracht
- Zoek locaties school
- Stedenbouwkunding accent
- Binnenterrein
- Singelpark
- Laden en lossen
- Parkeervoorziening
- Waterverbinding
- Burgemeester Drijbersingel voor langzaam verkeer
- Routering wandelaars
- Natuurvriendelijke oever
- Water toegangkelijk
- Amphitheater
- Bijeenkomstegebouw
- Bijeenkomstegebouw
- Horeca
- Muziek en oefenruimtes Hedon
- Restaurant
- Koffie
- Kapper
- Werkplek
- Werkplek
- Werkplek
- Supermarkt met nieuwe doorsteek
- Atelier
- Boutique
- Boutique
- De Spiegel

N

1 : 1000

0 10 100

Startnotitie Noorderkwartier en gebiedsvisie

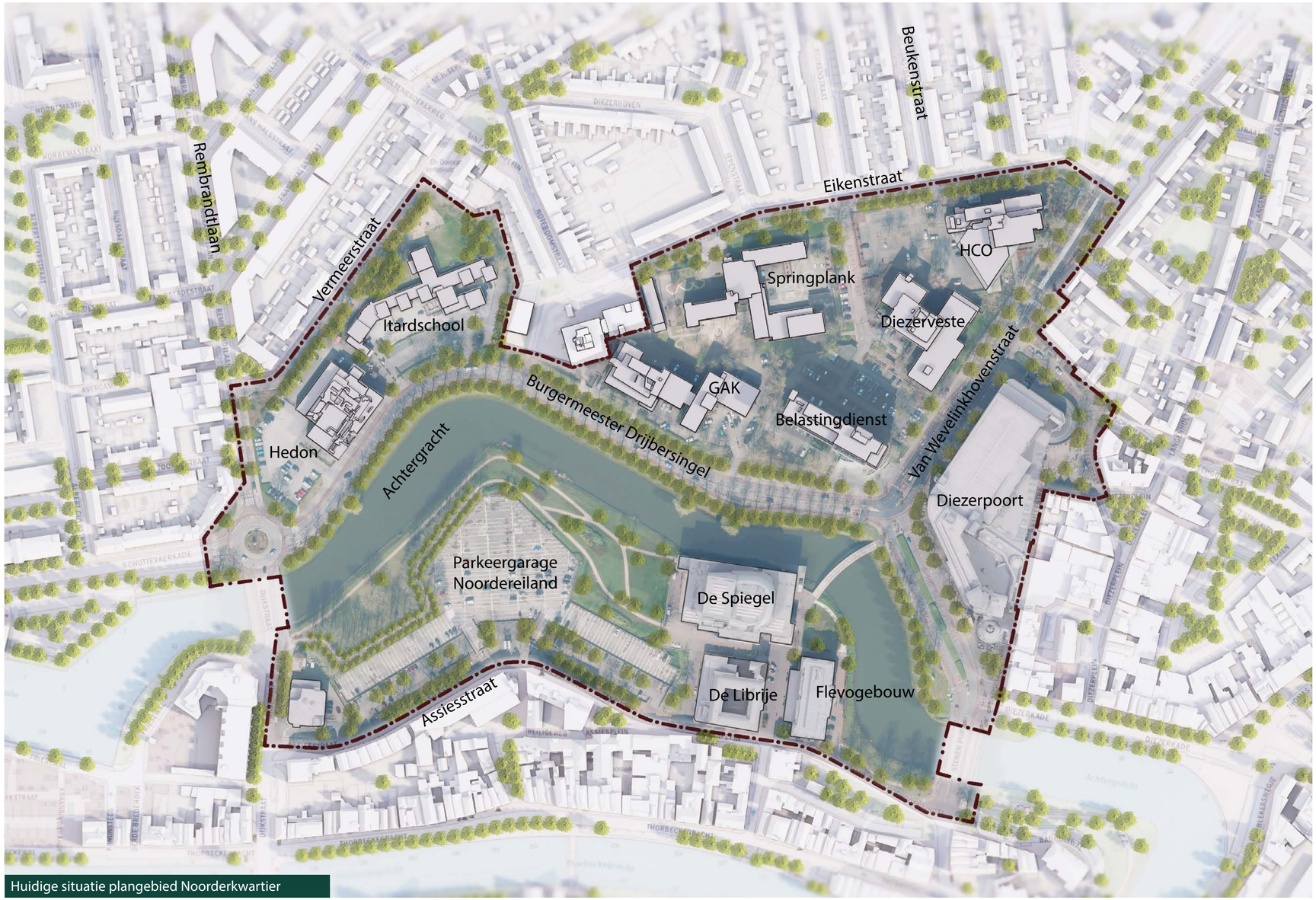
Het Noorderkwartier beslaat een gebied van ongeveer 14 hectare en wordt begrensd door de Vermeerstraat, Eikenstraat, Van Wevelinkhovenstraat, Burgemeester Drijbersingel, Menno van Coehoornsingel, Assiesstraat, Dijkstraat en Rembrandtlaan.

In juli 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie en het bijbehorende voorbereidingskrediet Noorderkwartier vastgesteld. Het doel van de startnotitie is om op korte termijn een gemengd woon-werk-cultuur-gebied te realiseren met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, veel voorzieningen en woningen. Dit helpt om het grote tekort aan woningen in de regio Zwolle te verkleinen en stimuleert de werkgelegenheid.

Daarnaast wordt de culturele hotspot met Theater de Spiegel versterkt door de realisatie van een openluchttheater en cultuur plein.
De herontwikkeling van winkelcentrum Diezerpoort en de betere verbindingen tussen Dieze en het centrum, dragen hieraan bij.
Als vervolg op de startnotitie is de gebiedsvisie Noorder-kwartier opgesteld. Deze is op 17 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De gebiedsvisie bevat een samenhangend plan voor de ontwikkeling van het Noorderkwartiergebied. De uitwerking bestaat uit verschillende thema's met concretere ambities en doelen.



Gebiedsvisie Noorderkwartier



Huidige situatie plangebied Noorderkwartier

Hoe is het ruimtelijk ontwikkelplan tot stand gekomen?

Na de gebiedsvisie is een ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) voor het Noorderkwartier een volgende stap in de ontwikkeling van het gebied. Het ROP bouwt voort op de gebiedsvisie en het ontwikkelprogramma van het stadshart en werkt de plannen concreter uit.

Het afgelopen jaar is het ROP verder uitgewerkt en onderzocht. Waar in de gebiedsvisie ambities en doelen werden gesteld, hebben we voor het ROP in verschillende werkgroepen onderzocht hoé we deze ambities kunnen realiseren. Dit heeft geleid tot een eisenpakket per thema dat is opgenomen in het ROP.

Het ROP is een integraal afgewogen plan met verschillende aspecten zoals stedenbouw, groen, landschap, waterveiligheid, doelgroepen, belang van omliggende buurten, duurzaamheid, klimaatadaptatie, energie, financiële haalbaarheid, mobiliteit, programmering en hergebruik van bestaande panden.















De buurt heeft meegedacht

Omwonenden en belanghebbende partijen hebben meegedacht over het ROP. Tijdens de ontwikkeling van de gebiedsvisie is een klankbordgroep opgericht, met bewoners en organisaties die vaker en intensiever betrokken wilden zijn bij het proces. Met deze groep zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waarin steeds een centraal thema werd besproken. Dit kon gaan over een specifiek deelgebied, zoals Dieze of het Noordereiland, maar ook over onderwerpen zoals mobiliteit of de openbare ruimte. Daarnaast zijn meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd, zodat iedereen op het plan kon reageren. Tot slot hebben we vele een-op-een-gesprekken gevoerd en hebben we de plannen met bewoners uit de wijk Diezerpoort besproken. Ook zijn we de wijk Dieze in gegaan met de plannen om reacties op te halen.
In het algemeen zijn de plannen positief ontvangen: het behoud van bestaande gebouwen wordt gewaardeerd en over de aanleg van het stadspark is enthousiasme. Wel zijn er zorgpunten over de verkeersafwikkeling. Op basis van de reacties van de omgeving zijn aanpassingen in de plannen gedaan. Zo is het openluchttheater verplaatst van het Noordereiland naar de andere zijde van de singel, zodat eventuele geluidsoverlast wordt beperkt. Ook zijn er meer grondgebonden woningen in de plaats van appartementen gekomen in het plan, wat tot een diverser woonaanbod leidt. Met functies als horeca, terrassen en creatieve ondernemers maken we een levendig stuk stad, een wens die veel naar voren werd gebracht. Vanuit de wijk Dieze is benadrukt hoe belangrijk de maatschappelijke functies in de Springplank zijn voor de buurt. Deze krijgen in de nieuwe plannen opnieuw een plek. De plangrens in Dieze is noordelijk opgeschoven, zodat er aanpassingen aan de Eikenstraat kunnen worden uitgevoerd. Ook de culturele ondernemers zijn bevraagd op hun ideeën en behoeften voor de toekomst. Daar is rekening mee gehouden. Tot slot is met het behoud van bestaande bomen zo goed mogelijk rekening gehouden.
Een uitgebreid verslag van de participatie is opgenomen in het participatiejournaal.


Klankbordgroep Noorderkwartier


ROP Participatie


Participatiesessie in Hedon

1.2
DE CONTEXT VAN HET NOORDERKWARTIER

De ziel van het gebied

Breng je over een paar jaar een bezoek aan de binnenstad van Zwolle, dan mag een uitstapje naar het Noorderkwartier niet ontbreken. Deze ambitieuze gebiedsontwikkeling van 14 hectare groot, versterkt het compacte stadshart van Zwolle. Het Noorderkwartier is niet alleen betekenisvol voor de wijk zelf, maar ook voor de stad en de regio. Hier ontstaat een levendige, groene stadswijk met een unieke combinatie van woningen, cultuur, bedrijvigheid en voorzieningen. Iconen zoals theater De Spiegel, een culturele trekker en restaurant De Librije vormen samen het creatieve hart van het Noorderkwartier.

Vroeger symboliseerde het Noorderkwartier een tweedeling in de stad: binnen en buiten de gracht. Nu verbinden we die twee delen met elkaar: we maken een park, bouwen een brug over het water en verbinden de culturele functies met elkaar. De wijk combineert oud met nieuw: bestaande gebouwen krijgen een tweede leven, met ruimte voor lokale cultuuruitingen, start-ups en kleinschalige bedrijvigheid, zoals meubelmakers en schilders.

Er komen ongeveer 750 woningen. Het woningaanbod bestaat uit appartementen en grondgebonden woningen, een woningtype dat op andere plekken in de stad vaak beperkt beschikbaar is.
Daarnaast komt er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, horeca en podiumkunsten.
Het Singelpark verbindt het oude centrum met Dieze-West en het Noordereiland en biedt ruimte voor ontmoeting, ontspanning en ecologie, terwijl het ook een waterkerende functie vervult.

Dieze-West, een volksbuurt met een bloeiend verenigingsleven, wordt beter verbonden met het Noorderkwartier door oude wandelroutes te herstellen van en het winkelcentrum Diezerpoort te vernieuwen. Het winkelcentrum wordt een centraal punt voor de wijk en het noordelijke stadsdeel. Bovendien komt er een centrumhub, waar bezoekers aan de noordkant van de binnenstad hun auto kunnen parkeren. De bestaande parkeergarage wordt hiervoor omgevormd, waardoor het een belangrijke schakel wordt in de nieuwe infrastructuur. Via de nieuwe Singelbrug wandel je vanaf het Noorderkwartier richting de Thorbeckegracht en de historische binnenstad.

De sociale samenhang tussen nieuwe en bestaande bewoners wordt versterkt door ontmoetingsplekken, zoals de vernieuwde basisschool de Springplank en kleinschalige bedrijvigheid in de buurt. Bewoners kunnen hun dagelijkse boodschappen doen om de hoek in Diezerpoort.

Het Noordereiland, waar vroeger veel bedrijvigheid was langs de kades met een ijzergieterij en gasfabriek, is nu een mix van wonen, werken en cultuur. Hiermee is het Noordereiland een unieke woon- en verblijfservaring. De ontwikkeling van het Noorderkwartier benut de kans om cultuur centraal te stellen in een levendige wijk die zowel nieuwe als bestaande bewoners aanspreekt.











Het plangebied rond 1900

1.3
GESCHIEDENIS

Historie van het Noordereiland

In de negentiende eeuw concentreerde de bedrijvigheid van de stad zich voornamelijk langs de Thorbeckegracht en de Achtergracht op het Noordereiland. In 1847 werd in het oostelijke deel van het eiland de Zwolse gasfabriek gebouwd. Na de ontdekking van aardgas in Noord-Nederland, na de Tweede Wereldoorlog, sloten de koolgasfabrieken hun deuren.

Naast de gasfabriek werd in 1852 aan de Dijkstraat ijzergieterij de Nijverheid opgericht door Gerrit Jacobus Wispelweij. Deze gietfabriek groeide uit tot een van de grootste Zwolse ondernemingen, met zo'n 150 werknemers in 1900. Het bedrijf produceerde bruggen, sluiswerken, stationsoverkappingen, apparatuur voor gasfabrieken en stoommachines. In 1968 sloot de fabriek en werden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Toch blijven de producten van G.J. Wispelweij & Co zichtbaar in Zwolle, dankzij de brugleuningen en lantaarnpalen die hier staan en door het bedrijf zijn gemaakt.

Het verleden inspireert de toekomst. In de structuur en architectuur van de wijk nemen we elementen uit het verleden mee. We leggen een brug aan om Dieze-West en het Noordereiland met elkaar te verbinden. Deze brug biedt de kans om de stijl van Wispelweij – zoals al vaker is gedaan in Zwolle – terug te laten komen.

Historie van Dieze-West

Dieze-West, in de wijk Diezerpoort, heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het begon als een kleine voorstad langs de weg naar Berkum. Vanuit dit eeuwenoude stratenpatroon groeide de wijk uit tot een levendige 'nijstad' (nieuwstad). Die nijstad kreeg geleidelijk vorm na aanpassingen aan de vestingwerken rond de binnenstad van Zwolle.

De wijk omvat onder andere de Schildersbuurt en de Bomenbuurt (Bollebieste). Deze werden aangelegd tussen 1920 en 1930 volgens een eenvoudig stratenplan. De complexen bestonden uit gesloten bouwblokken rond binnenterreinen met tuintjes.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het zuidelijke deel van Dieze-West zwaar beschadigd door een bombardement. Na de oorlog werd het oude gedeelte van Dieze-West geleidelijk heropgebouwd. Rondom de Burgemeester Drijbersingel verrezen grote, zelfstandige gebouwen, zoals kantoren van de Belastingdienst en het Gemeenschappelijk Administratie-kantoor, scholen en een kerk.

1.4
LEESWIJZER

Dit ROP is de uitwerking van de gebiedsvisie Noorderkwartier. Het biedt een concreet beeld van hoe het Noorderkwartiergebied zich kan ontwikkelen. De volgende stap is het gedetailleerde ontwerp van de gebouwen en de definitieve inrichting van de buitenruimte. De impressies en het kaartmateriaal in dit plan verbeelden hoe dit kansrijke gebied in Zwolle eruit kán zien. Het geeft niet weer hoe het er uiteindelijk precies uit gaat zien. Na vaststelling van dit ROP, werken we het verder uit in verschillende deelplannen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de inhoud van het ROP aan de hand van verschillende gebieden en de vijf ontwikkelprincipes voor het stadshart. Hoofdstuk 3 betreft het Beeldkwaliteitsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de strategie voor de ontwikkeling: de planning, financiële haalbaarheid en de participatie. Hoofdstuk 5 tot slot gaat in op de onderzoeken die zijn gedaan om de leefbaarheid te onderzoeken.



Luchtfoto van de huidige situatie

RUIMTELIJK ONTWIKKELPLAN

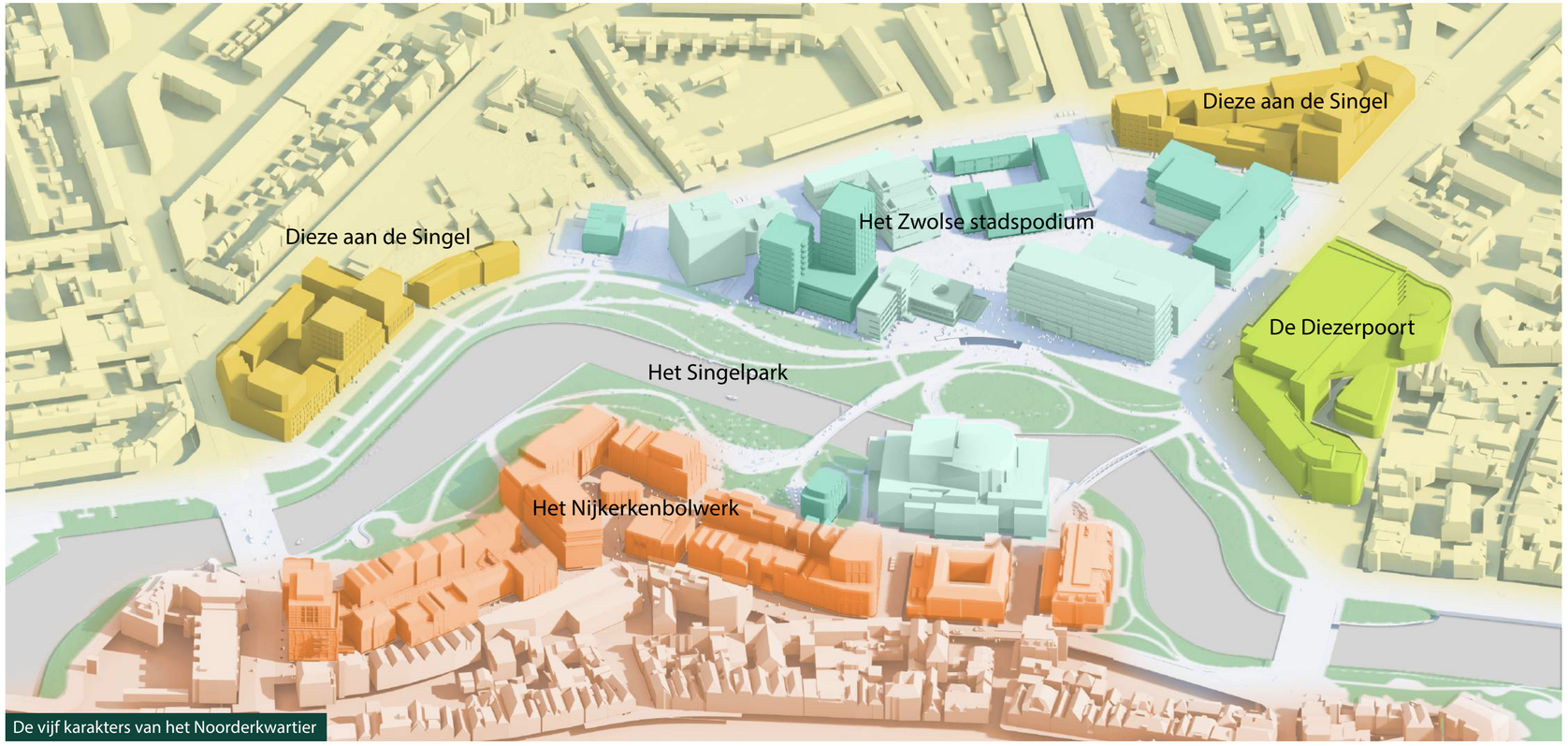
2



Plankaart ruimtelijk ontwikkelplan

2.1
NOORDERKWARTIER: HET PLAN

In 2023 is de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier vastgesteld. Hierin zijn de contouren van het stedenbouwkundig plan geschetst. Voor dit ROP hebben we het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en hebben we een globaal inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimtes. Dit plan biedt spelregels waarbinnen de bouwplannen, de beeldkwaliteit, de buitenruimtes en de relatie tussen gebouwen en openbare ruimte worden uitgewerkt. Het inrichtingsplan is een uitwerking van de openbare ruimte zoals straten en pleinen én voor het nieuwe Singelpark.



De vijf karakters van het Noorderkwartier

Stedenbouwkundig krijgt het Noorderkwartier vijf duidelijk herkenbare karakters:

1
Het Nijkerkenbolwerk op het Noordereiland. Een nieuwe, gemengde binnenstadsbuurt met stadspanden en een bolwerk, tussen de binnenstad en het Singelpark.

2
Dieze aan de Singel. De nieuwe bebouwing in Dieze sluit aan op de wijk en maakt, in het westelijk deel, een parkwand aan het Singelpark.

3
Het Zwolse stadspodium in het Singelpark. Hier staan individueel herkenbare, grootschalige gebouwen in het groen.

4
Het Singelpark. Een nieuw stadspark aan weerszijden van de achtergracht; hét adres van het Noorderkwartier.

5
De Diezerpoort. Door het winkelcentrum open te maken wordt verbinding gelegd met de achterliggende wijk. Er komt een nieuwe de mobiliteitshub voor de binnenstad waarmee de Diezerpoort weer een belangrijke stadsentree wordt.

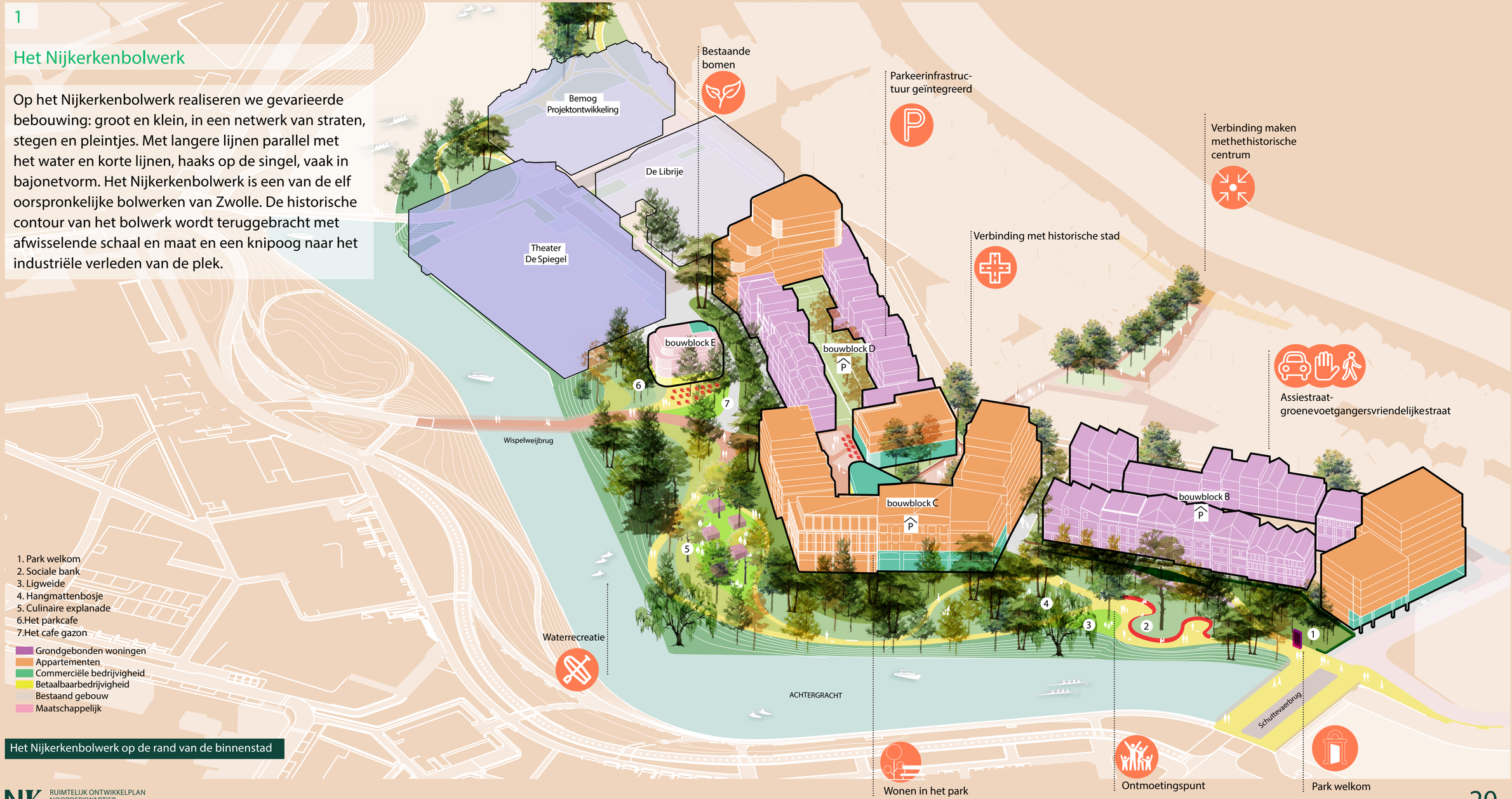


Impressie van het plan

1

Het Nijkerkenbolwerk

Op het Nijkerkenbolwerk realiseren we gevarieerde bebouwing: groot en klein, in een netwerk van straten, stegen en pleintjes. Met langere lijnen parallel met het water en korte lijnen, haaks op de singel, vaak in bajonetvorm. Het Nijkerkenbolwerk is een van de elf oorspronkelijke bolwerken van Zwolle. De historische contour van het bolwerk wordt teruggebracht met afwisselende schaal en maat en een knipoog naar het industriële verleden van de plek.



Het Nijkerkenbolwerk op de rand van de binnenstad









Sfeerbeelden Nijkerkenbolwerk









Dwaalroute tussen Thorbeckegracht en het nieuwe cultuurplein

1. Schoolmeestersteegplein
2. Assiesstraat
3. Bolwerkplein
4. Singelpark cafe en terras
5. Het Singelplein
6. Cultuurplein
7. Springplankplein

Aansluiten op de historische binnenstad

De Assiesstraat krijgt een nieuw straatprofiel met woningen aan beide kanten. Dit past beter bij de binnenstad, waar voetgangers en fietsers de boventoon voeren. De straat krijgt hoogwaardige materialen, strategisch geplaatste groenvakken en nieuwe bebouwing aan de noordzijde. Vanuit de Assiesstraat creëren we verschillende routes naar het Singelpark; door een binnentuin, een poort, een smalle steeg of via een pleintje. Het wordt een gevarieerde, autoluwe binnenstadsbuurt met verschillende woningtypes, bedrijvigheid en buitenruimtes die passen bij het karakter en de historie van deze plek. In het hart van het Nijkerkenbolwerk komt een openbaar plein dat de Schoolmeesterssteeg en het Singelpark met elkaar verbindt. Rondom het plein komen de entrees van de appartementencomplexen, met bedrijfsruimtes op de begane grond. Het plein heeft een markant, klein gebouw dat toegang biedt tot de buurthub. Hier komen ook bedrijfsruimten en atelierwoningen.

Het Nijkerkenbolwerk biedt niet alleen variatie aan woningen, maar ook plek voor ondernemers. Op de begane grond van een appartementencomplex is ruimte voor een kantoorruimte, atelier, café of restaurant. Hiermee breiden we de levendigheid uit van de binnenstad. We stellen bouwhoogtes voor van drie tot zes bouwlagen. Hiermee sluiten we aan op de schaal van de binnenstad, met op een enkele plek een hoogteaccent tot twaalf bouwlagen. Kenmerkend voor de binnenstad van Zwolle is het rode daklandschap. Ook op het Nijkerkenbolwerk krijgen de panden overwegend rode daken.

Buurthub

De huidige tweelaagse parkeergarage op het Noordereiland verdwijnt als publieke garage. Hier bouwen we een buurthub: een nieuwe mobiliteitshub met 250 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de nieuwbouw én voor de bewoners en ondernemers van het Noordereiland. Hierdoor kunnen we onder andere het straatparkeren aan de Thorbeckegracht opheffen en de kades inrichten als verblijfsgebied.



Verkaveling van gebouwen op het Bolwerk



Buurthub onder de bebouwing

Houtbouw in het Noorderkwartier

In het Noorderkwartier willen we zoveel mogelijk met hout bouwen. Houtbouw is biobased en slaat CO2 op, het biedt lichtere constructies dan traditionele bouw en het is een duurzaam alternatief voor beton. Het is hernieuwbaar, herbruikbaar, heeft een korte bouwtijd en is comfortabel in gebruik. Ook op het Nijkerkenbolwerk willen we werken met houtbouw. Voor de grondgebonden woningen is dit verplicht. Voor de appartementen is houtbouw het uitgangspunt van de planontwikkeling. Hier kan alleen na grondige studie en bewijslast van worden afgeweken.

Onder houtbouw verstaan we de toepassing van hout in zowel constructieve als scheidende bouwdelen.









Houten constructies









Openbare ruimte

De openbare ruimte in het Nijkerkenbolwerk is autovrij, met uitzondering van de Assiesstraat. Hierdoor kunnen we de openbare ruimte inrichten als hoogwaardige verblijfsruimte met strategisch geplaatst groen, ruimte voor voetgangers en fietsers en voor verbindingen met het Singelpark. In de plinten van het Nijkerkenbolwerk komen grondgebonden woningen om een goede aansluiting te maken tussen de woningen en de openbare ruimte. We versterken de levendigheid op straat door strategische geplaatste voetgangersentrees van de parkeergarage, voordeuren aan de straat, Delftse stoepen (kleine strook voor het huis die het huis met de straat verbindt) of een kleine voortuin. Dit zorgt voor reuring, eigenaarschap en sociale veiligheid. Het fietsparkeren wordt inpandig opgelost, gekoppeld aan of nabij de entrees van de woningen. We werken met setbacks en verspringingen; zo creëren we een gevarieerd straatbeeld met ruimte voor groen.

Hoofdstuk 3 beschrijft de spelregels voor de beeldkwaliteit.

Op het Nijkerkenbolwerk, in de overgang van de middeleeuwse stad en de vestingstad, ligt de mogelijkheid om het Noordereiland echt ruimtelijk en functioneel aan te laten sluiten op de historische binnenstad. Dat zien we terug in de diversteit aan stegen, straten en pleinen met diverse functies. Passend bij de schaal en maat van de historische binnenstad en met een verwijzing naar het industriële verleden. Directe routes van binnen naar buiten ontbreken. Routes krijgen de voor Zwolle kenmerkende bajonetaansluiting met respect voor de zichtlijn op de Peperbus.







2

Dieze aan de Singel

Als Poppodium Hedon verhuist, komt er op de huidige locatie van Hedon ruimte vrij. Hiermee ontstaan mogelijkheden om een gemengd stadsblok toe te voegen aan Dieze-West. De Rembrandtlaan krijgt een nieuwe ‘kop’ aan de Singel. In het nieuwe stadsblok parkeren bewoners op het binnenterrein, onder een binnentuin. Het stadsblok bestaat uit verschillende gebouwen, met ruimte voor bijvoorbeeld een gezondheidscentrum op de begane grond. Dit versterkt de verbinding tussen de Rembrandtlaan en de Dijkstraat. Bovendien ontstaat hiermee een mooie afbakening van het Singelpark. In 2028 verhuist Collectie Overijssel naar Deventer. Het huidige gebouw van de Collectie Overijssel aan de Van Wevelinkhovenstraat is oorspronkelijk ontworpen als een archiefgebouw. Dit maakt het moeilijker om dit gebouw voor andere doeleinden te gebruiken. Daarom bouwen we hier een nieuw woonblok dat beter aansluit op schaal en maat van de bestaande bebouwing aan de Eikenstraat, met ruimte in de plinten voor werkfuncties en een buurthub onder het binnenterrein waar bewoners hun auto kunnen parkeren.
Dieze aan de Singel wordt een samenhangend plan, met sterke rooilijn en strategisch geplaatste hoogteaccenten.









Sfeerbeelden Dieze aan de Singel





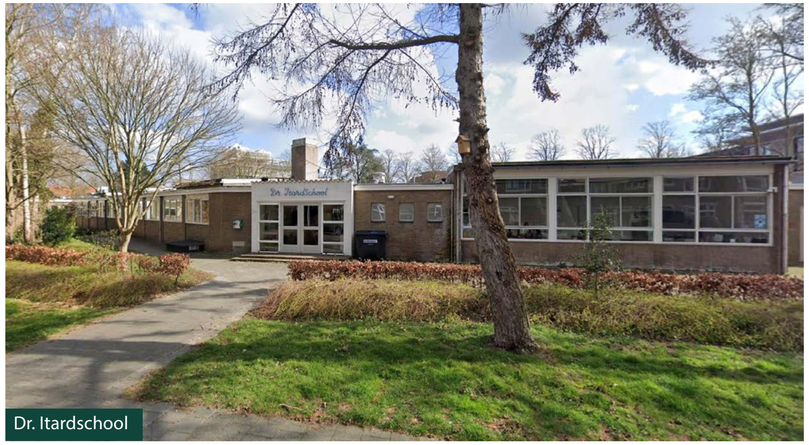




Voormalige Raad van Arbeid



De Samenhofkerk



Dr. Itardschool

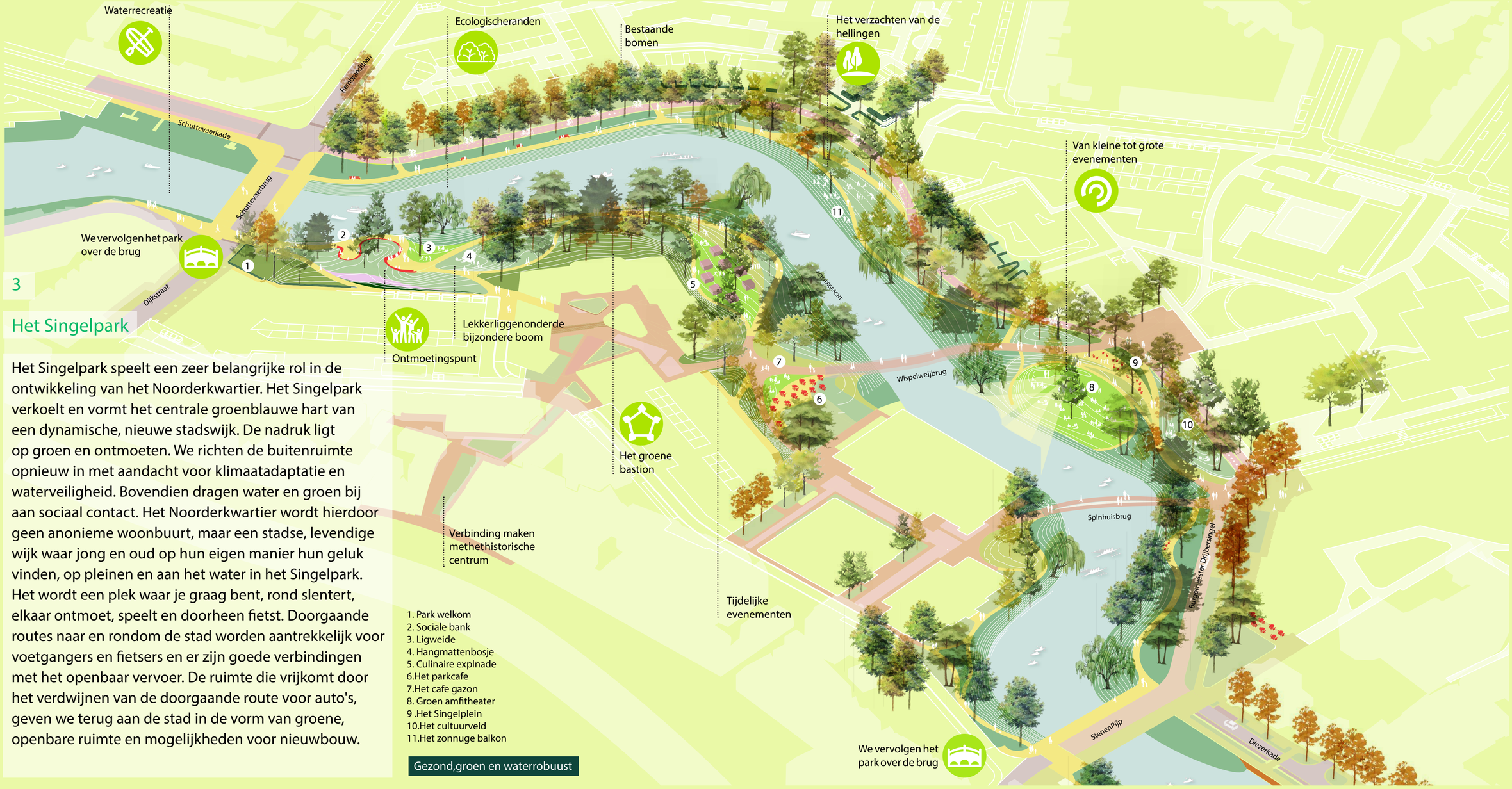
Bestaande gebouwen

De voormalige Dr. Itardschool wordt nu gebruikt door bedrijven en sport- en maatschappelijke voorzieningen. Het werd oorspronkelijk ontworpen als basisschool. Dit eenlaagse gebouw is een gemeentelijk monument en blijft beschikbaar voor werkfuncties. Ook de Samenhofkerk en de gebouwen van de voormalige jongerenhuisvesting van de Raad van Arbeid blijven behouden. Deze gebouwen en voorzieningen zijn verankerd met de wijk en spelen een belangrijke rol in het behouden en versterken van ontmoetingsplekken in de wijk.

Vanuit Dieze zorgen verschillende wandelpaden tussen deze gebouwen voor een betere verbinding met het Singelpark en de binnenstad.

Campusopzet

De gebouwen worden geplaatst in een zogenaamde campusopzet: losstaande gebouwen in een groene parkachtige omgeving. Het Singelpark loopt tussen de gebouwen door tot aan de Eikenstraat, waardoor de bestaande wijk aan het park komt te liggen en deze via verschillende paden beter wordt verbonden met de binnenstad. Deze groene ruimtes bestaan uit gazons, bloemrijk grasland , heestergroepen en solitaire bomen en kennen een multifunctioneel gebruik. Het grootste deel van het groen is openbaar en kan gebruikt worden om te spelen, sporten, ontspannen of om elkaar te ontmoeten. De bebouwing zorgt voor sociale controle.



3

Het Singelpark

Het Singelpark speelt een zeer belangrijke rol in de ontwikkeling van het Noorderkwartier. Het Singelpark verkoelt en vormt het centrale groenblauwe hart van een dynamische, nieuwe stadswijk. De nadruk ligt op groen en ontmoeten. We richten de buitenruimte opnieuw in met aandacht voor klimaatadaptatie en waterveiligheid. Bovendien dragen water en groen bij aan sociaal contact. Het Noorderkwartier wordt hierdoor geen anonieme woonbuurt, maar een stadse, levendige wijk waar jong en oud op hun eigen manier hun geluk vinden, op pleinen en aan het water in het Singelpark. Het wordt een plek waar je graag bent, rond slentert, elkaar ontmoet, speelt en doorheen fietst. Doorgaande routes naar en rondom de stad worden aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers en er zijn goede verbindingen met het openbaar vervoer. De ruimte die vrijkomt door het verdwijnen van de doorgaande route voor auto's, geven we terug aan de stad in de vorm van groene, openbare ruimte en mogelijkheden voor nieuwbouw.

1. Park welkom
2. Sociale bank
3. Ligweide
4. Hangmattenbosje
5. Culinaire explnade
6.Het parkcafe
7.Het cafe gazon
8. Groen amfitheater
9 .Het Singelplein
10.Het cultuurveld
11.Het zonnuge balkon

Gezond,groen en waterrobuust



Informele speelanleiding



Grote lokale evenementen



Buurtactiviteiten



Glooiende taluds



Samenhang met andere gebieden aan de singel



Sfeerbeelden Singelpark

Tijdelijke activiteiten



Wateractiviteiten



Ecologische randen



Seizoensbeplanting



Ruimte geven aan water

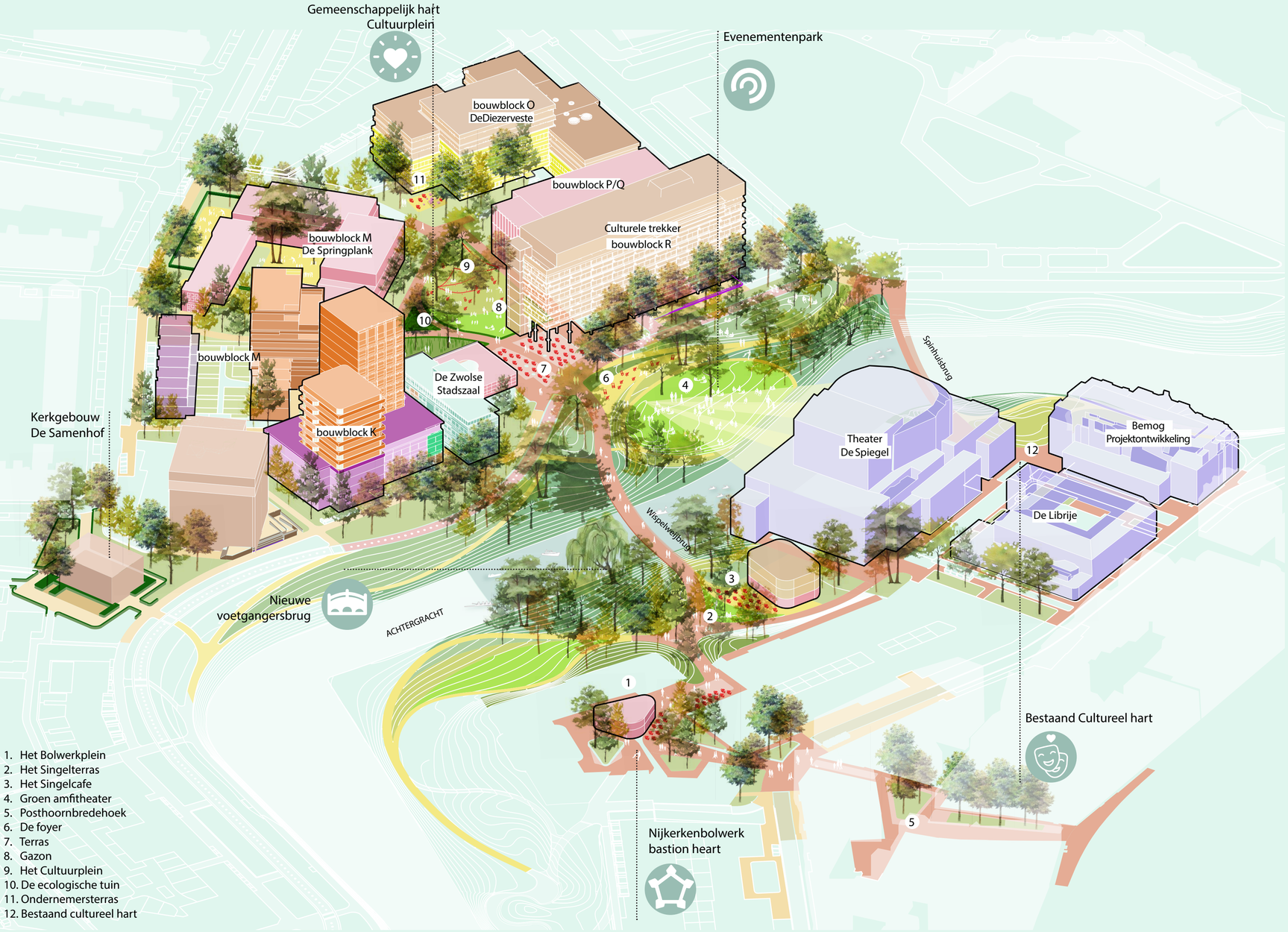


4

Het Zwolse Stadspodium

Met het Zwolse Stadspodium breidt de ‘culturele loper’ van Zwolle zich uit over de Achtergracht met hoogwaardige culturele functies in gebouwen en buitenruimten. De gebouwen van het voormalige GAK en de Belastingdienst aan de Burgermeester Drijbersingel, de Diezerveste aan de Van Wevelinkhovenstraat en OBS de Springplank aan de Beukenstraat krijgen een tweede leven. We gaan ze hergebruiken, verduurzamen, verbouwen en/of uitbreiden. Ze voegen karakter toe aan het gebied en dragen bij aan een circulaire economie. De parkeerterreinen tussen de gebouwen verdwijnen en maken plaats voor een groene, openbare ruimte. Zo ontstaat een campus met functies gericht op bezoekers en bewoners.

De belangrijkste cultuurdragers van het Zwolse Stadspodium zijn theater De Spiegel het nieuw te realiseren openlucht theater en cultuurplein. Aan het cultuurplein wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe culturele trekker. Dit door aan de noordzijde van het Belastingdienstgebouw ruimte vrij te maken voor de nieuwbouw van een nieuwe culturele trekker. Deze kan dan een mooie foyer krijgen, die onder de eerste twee bouwlagen van het gebouw van de Belastingdienst doorsteekt tot aan het Singelpark. De entree van de culturele trekker komt hiermee aan het Singelpark, zo ontstaat reuring aan het park. Het gebouw van de Belastingdienst kan worden verbouwd met op de eerste twee bouwlagen de foyer, werkruimtes en de entree van de loftwoningen in de hoger gelegen verdiepingen. De kelder van het gebouw wordt ingericht als fietsenstalling voor bewoners en bezoekers. Laden en lossen kan via de Van Wevelinkhovenstraat. Een deel van de bezoekers van de nieuwe culturele trekker kan parkeren in centrumhub Diezerpoort. Zo kunnen ze door het park naar de entree lopen.



1. Het Bolwerkplein
2. Het Singelterras
3. Het Singelcafe
4. Groen amfitheater
5. Posthoornbredehoek
6. De foyer
7. Terras
8. Gazon
9. Het Cultuurplein
10. De ecologische tuin
11. Ondernemersterras
12. Bestaand cultureel hart



Flexibele groene ruimtes



Buiten ontmoeten



Buurtactiviteiten



Lokale evenementen



Flexibele groene ruimtes



Sfeerbeelden Stadspodium

Buitenshows en optredens



Ecologische randen



theater De Spiegel



De Librije



Terras aan het park





De Belastingdienst


De Diezerveste


De Springplank


Het GAK-gebouw

De Diezerveste is een stoer gebouw in een brutalistische architectuur. Om de identiteit te versterken van het gebied willen we het gebouw hergebruiken om vervolgens in te zetten voor betaalbare werk- en studioruimte voor culturele, creatieve ondernemers zoals decorbouwers, webdevelopers, vormgevers en muzikanten. We onderzoeken nog de mogelijkheid om dit deels te combineren met atelierwoningen. Het gebouw wordt een broedplaats voor cultuur en creativiteit met collectieve functies. Bovenop het gebouw van de Diezerveste komen nieuwe betaalbare woningen.

Basisschool de Springplank blijft op haar plek. Hier zoeken we naar een combinatie van bestaande en nieuwe gebouwen die ruimte bieden voor onderwijs en maatschappelijke functies zoals kinderopvang en een multifunctioneel te gebruiken gymzaal. Het gebouw behoudt haar functie voor de wijk Diezerpoort als ontmoetingsplek met culturele en maatschappelijke functies. Daarnaast voegen we hier woningbouw toe.

Het karakteristieke oudste deel van het voormalig GAK-gebouw is geschikt voor een chique werkruimte aan het Singelpark. Het gebouwdeel ‘op poten’ leent zich goed als Stadszaal: een fraaie plek voor ontmoeting en horeca. Door de bouw van een kelder ontstaat nieuwe ruimte voor stedelijke functies zoals een bierbrouwerij of een expositieruimte.

Het Cultuurplein wordt een belangrijke ontmoetingsplek in de buitenruimte. Dit groene plein met hoogwaardige materialen is ontworpen voor collectief gebruik. De omliggende gebouwen kunnen het plein gebruiken voor terrassen of kleine evenementen.

Bestaande gebouwen in Dieze krijgen een nieuw leven; met nieuwe functies en door nieuwe bouwdelen toe te voegen.

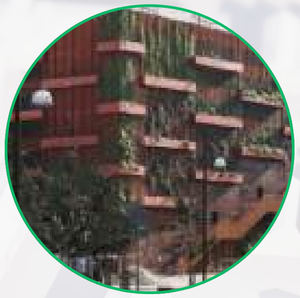
5
De Diezerpoort: Mobiliteitshub voor de binnenstad

Het winkelcentrum met de parkeergarage Diezerpoort vormt een belangrijke stadsentree voor Zwolle. Het huidige gebouw is fors, gesloten en introvert. Daardoor sluit het de historische buurt rondom het Diezerplein af van het Noorderkwartier en de binnenstad. In de plannen voor het Noorderkwartier ontstaan nieuwe kansen voor winkelcentrum Diezerpoort. We halen de overkapping deels weg, verbeteren de (winkel)routing, voegen woningen toe en creëren een open entree aan de parkzijde van het gebouw. Hiermee maken we een aantrekkelijk, open en uitnodigend gebouw dat beter aansluit bij de omgeving. We verbeteren de routing naar de binnenstad via een riante en hoogwaardige oversteekplek van de centrumhub richting de brug. Dit versterkt de functie als stadsentree.
De parkeergarage wordt een aantrekkelijke centrumhub met 700 tot 800 parkeerplaatsen. Deze centrumhub is voor bezoekers van de binnenstad en het winkelcentrum en voor bezoekers en bewoners van de nabije omgeving. Daarmee geven we uitvoering aan de adaptieve ontwikkelstrategie mobiliteitshubs die de gemeenteraad heeft vastgesteld.We verbeteren de kwaliteit en (sociale) veiligheid van het huidige parkeergebouw en breiden de parkeercapaciteit uit door parkeerplaatsen toe te voegen aan en/of op het parkeergebouw. De uitbreiding biedt ondernemers de kans om nieuwe functies zoals sport, horeca en logistiek toe te voegen aan het bestaande winkelcentrum. Aan de Van Wevelinkhovenstraat krijgt de centrumhub een nieuwe plint. Die biedt ruimte aan kantoren en is veel meer gericht op de openbare ruimte eromheen dan nu het geval is. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om woningen toe te voegen waardoor vervelende achterkanten voorkanten worden en de sociale veiligheid verbetert. Tenslotte onderzoeken we of aan de Drijbersingel een laag kantoren op het bestaande gebouw kunnen toevoegen.



1. Welkom in Zwolle
2. Route door het park
3. Route over de Spinhuisbrug
4. Route door het singelpark
5. Het Diezerplein

Aankomst in het nieuwe Noorderkwartier. Mobiliteitshub aan het Singelpark



Mobiliteitshubs



Groen welkom in Zwolle





Nieuwe mobiliteit



Actieve voorgevel



Theater De Spiegel



Schaduwrijke promenades



Werkruimte aan de straat



Verharde wegen - gedeelde straten



Horecafuncties aan de straat



2.2
DE ONDERNEMENDE EN CREATIEVE STAD

Stadspodium

Aan weerszijden van het Singelpark richten we een gebied in als stadspodium. Aan de zuidkant van het Stadspodium liggen theater De Spiegel en De Librije. Het Singelpark ten noorden van de Spiegel richten we in als buitentheater, dat gebruik maakt van de faciliteiten van De Spiegel. Op een hellend gazon tussen de bomen aan de overzijde van de Achtergracht kun je genieten van optredens. Het noordelijk deel van het Stadspodium krijgt een groene, campusachtige opzet, waarbij het Singelpark tussen de gebouwen doorloopt tot aan de Eikenstraat. Hierdoor komt de wijk Dieze als het ware aan het Singelpark te liggen. In de centrale ruimte tussen de bestaande overheidsgebouwen wordt een multifunctionele groene pleinruimte voorzien, met een gemeenschappelijk gebruik voor omliggende gebouwen. Hier worden ontmoetingen gestimuleerd en ontstaan broedplaatsen voor cultuurmakers, podiumkunstenaars, culinaire vernieuwers, ondernemers en nieuwe bewoners.

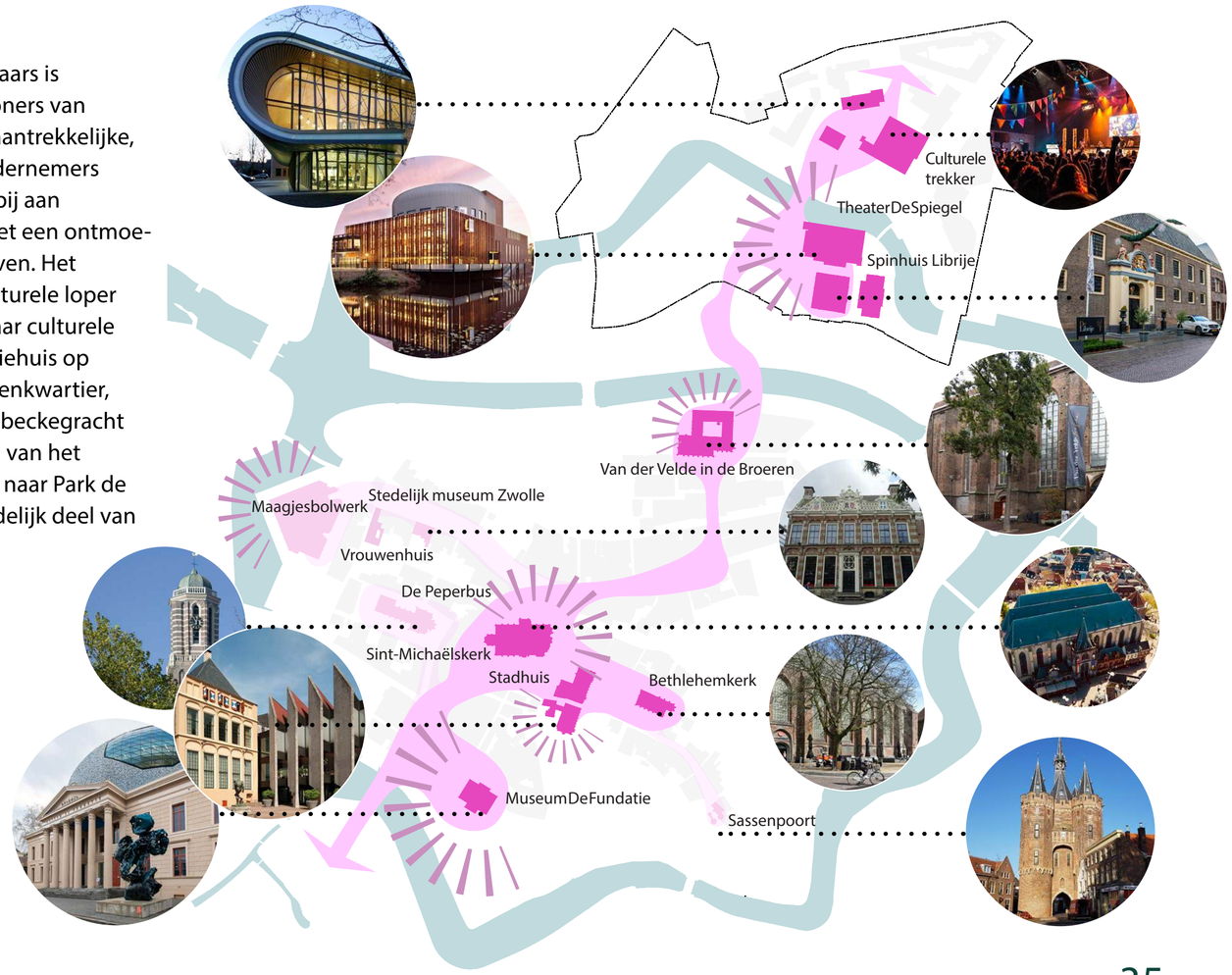
Culturele legacy

Zwolle speelt een belangrijke rol in de kunst- en cultuurscene. Door de sterke samenwerking van de (culturele) presentatie-instellingen vervult onder meer het poppodium Hedon een unieke functie voor (pop)muziek en talentontwikkeling bij jongeren uit het aangrenzende Dieze, Zwolle en Nederland; hier zijn veel bandjes in de hiphopscene uit voortgekomen. Ook de Theater de Spiegel biedt veel cultureel aanbod voor de stad en regio. In het Noorderkwartier willen we deze culturele loper versterken en reserveren we een prominente plek in het Stadspodium voor een nieuw te bouwen culturele trekker achter het gebouw van de voormalige Belastingdienst met zowel een ingang aan het Singelpark als aan het Cultuurplein. Ook de talloze andere kunstenaars, muzikanten en culturele talenten die Zwolle rijk is, vinden een plek in de gebouwen rondom het Cultuurplein. De Diezerveste wordt, mits financieel haalbaar, een permanente broedplaats voor cultuurmakers met betaalbare huren en gedeelde voorzieningen. De gemeenteraad beslist op een later moment of deze culturele trekker hier een plek kan krijgen.

Maatschappelijke functie

Naast een bruisende plek voor podiumkunstenaars is het Cultuurplein straks ook een plek voor bewoners van Dieze-West en het Noorderkwartier. Het heeft aantrekkelijke, groene buitenruimtes en plaats voor lokale ondernemers en maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan verenigingen en basisschool de Springplank met een ontmoetingsvoorziening voor de wijk en buurtinitiatieven. Het Stadspodium en Cultuurplein versterken de culturele loper van Zwolle. Vanaf de nieuwe Spoorzone met haar culturele functies loop je via de Fundatie en het Academiehuis op de Grote Markt straks via het vernieuwde Broerenkwartier, Fraterhuis, Van der Velde in de Broeren, de Thorbeckegracht en het Noordereiland naar het Stadspodium en van het Cultuurplein via de Beukenstraat in Dieze-West naar Park de Hogenkamp. Deze route vormt straks het noordelijk deel van de culturele loper van Zwolle.

De culturele loper van Zwolle krijgt een waardige en bruisende bestemming in het Noorderkwartier





2.3
DE BEREIKBARE STAD

In het Noorderkwartier bouwen we voort op de principes uit de omgevingsvisie en het ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'. In de visie op de Singel is het toekomstig mobiliteitssysteem in en rondom de Singel verder uitgewerkt. De mobiliteitskeuzes voor het Noorderkwartier richten zich op de ruimtelijke doelen, zoals een prettige en duurzame leef- en verblijfskwaliteit. Dit vraagt om mobiliteits-keuzes die verder gaan dan alleen het aanleggen van wegen en infrastructuur. Het is belangrijk dat deze keuzes aansluiten bij de bewuste en onbewuste keuzes van de toekomstige gebruikers.

Het gaat om:

- Goede afstemming van mobiliteit met ruimtelijke verdichting en functiemenging (wonen, werken, voorzieningen), omdat dit de bron is van mobiliteit.
- Gedrag beïnvloeden met passende parkeernormen voor fiets en auto voor het gebied.
- Aansluiting van het Noorderkwartier op de omliggende mobiliteitsnetwerken voor wandelen, fietsen, openbaar vervoer, autoverkeer en logistiek.
- Inrichting van de openbare ruimte volgens het STOMP-principe.
- Gebruik van mobiliteitshubs en -services als belangrijke randvoorwaarde. Dit betreft niet alleen parkeerlocaties voor het Noorderkwartier, maar ook voor centrumfuncties van Zwolle (zoals buurthubs en centrumhubs).

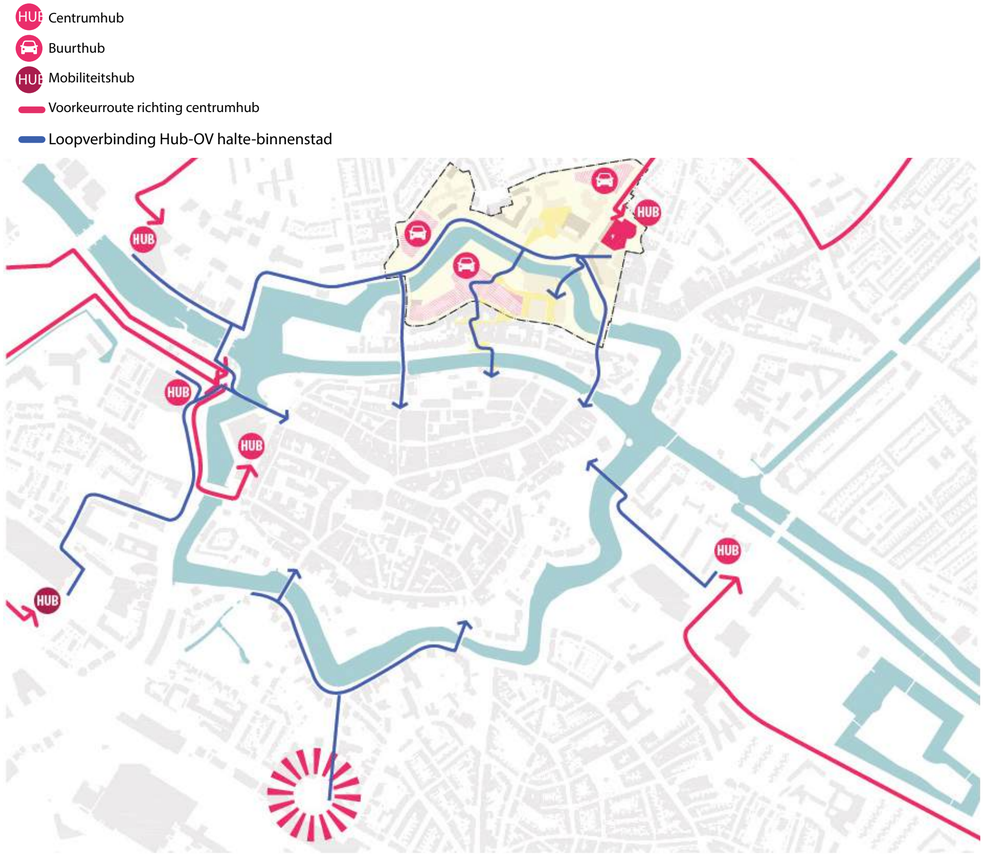
Het mobiliteitsconcept in het Noorderkwartier en de bijbehorende principes en voorwaarden zijn vastgelegd in een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE). Het STOMP-principe staat hierin centraal en geeft prioriteit aan:

1. Stappen: eerst lopen stimuleren
2. Trappen: dan fietsen met passende voorzieningen
3. Openbaar vervoer
4. Mobiliteit als dienst (deelmobiliteit)
5. Privaat autoverkeer (via hubs)

Het succes van het mobiliteitsconcept voor het Noorder-kwartier hangt af van de uitvoering van het MPvE. Daarom wordt het MPvE ook vastgelegd in overeenkomsten met de verschillende ontwikkelaars. Voor verdere details over het mobiliteitsconcept verwijzen wij naar het MPvE, dat is opgenomen in de bijlage.







Van binnenring naar Singelpark



Infrastructuur maakt ruimte voor groen en langzaamverkeer



Doorwaadbare openbare ruimte

In het Noorderkwartier zijn wandelaars en fietsers de belangrijkste gebruikers. De gebiedsontwikkeling biedt een grote kans om het netwerk van wandelroutes uit te breiden. Zo ontstaan er nieuwe verbindingen, bijvoorbeeld tussen de Dieze en de binnenstad, via het Noorderkwartier.

Voor voetgangers is het belangrijk dat er een fijnmazig netwerk van wandelroutes wordt gerealiseerd met een maaswijdte tussen de 50 en 100 meter. Op dit moment zijn er maar weinig noord-zuid verbindingen voor voetgangers. Door extra routes toe te voegen, ontstaat er een aantrekkelijk netwerk dat lopen stimuleert. Een onderdeel van de plannen is om een extra brug over de Singel te bouwen, net ten westen van Theater de Spiegel.

De openbare ruimte in het Noorderkwartier wordt autovrij en groen ingericht. Parkeren clusteren we in mobiliteitshubs. De Burgemeester Drijbersingel maakt plaats voor het Singelpark. Het wordt een ruimte voor verblijven, wandelen en (door) fietsen. De huidige parkeerplekken tussen de gebouwen aan de Burgemeester Drijbersingel maken plaats voor een groene inrichting.

Excellente fietsstructuur en hoge (comfort)eisen fietsparkeren

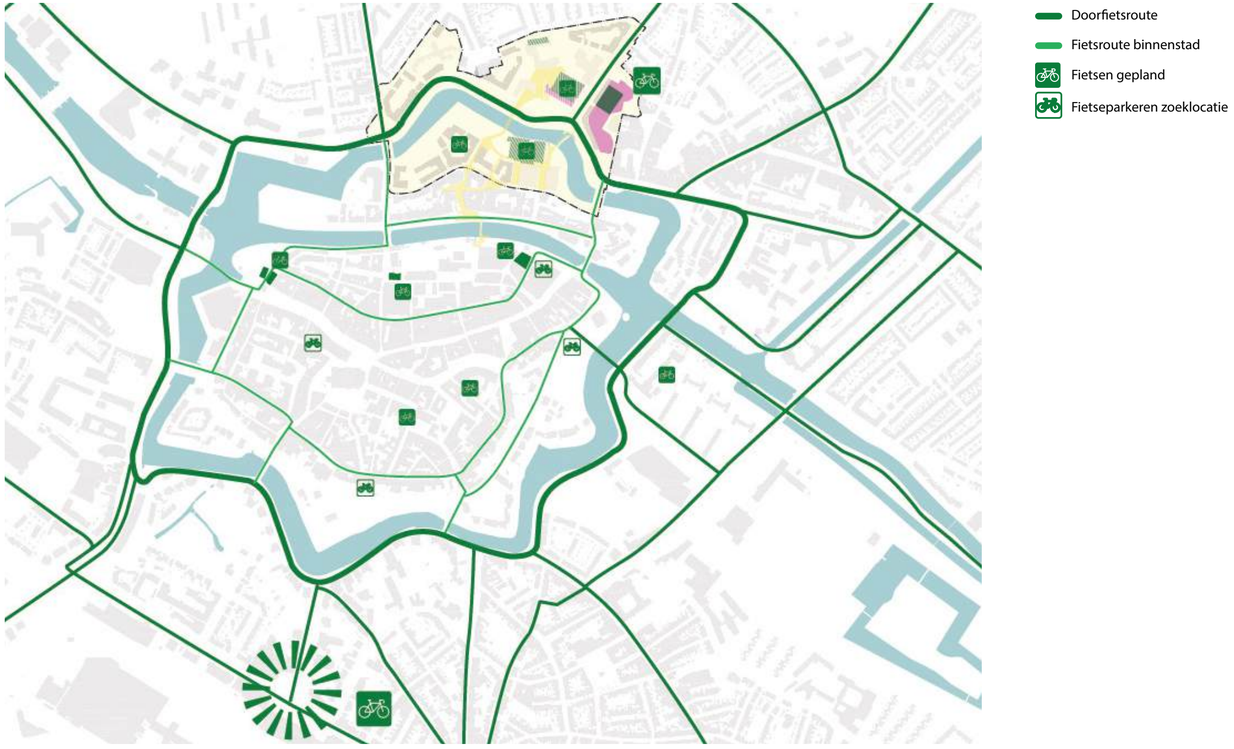
Bewoners, gebruikers en bezoekers van het Noorderkwartier overwegen eerst om te lopen, daarna de fiets te pakken, voordat ze eventueel een auto gebruiken. De huidige binnenring rondom de binnenstad transformeert tot een comfortabele, hoogwaardige fietssingel. Zo ontstaat een aantrekkelijke doorfietsroute langs de buitenzijde van de binnenstad. Het Noorderkwartier sluit zo optimaal aan op het grotere fietsnetwerk van gemeente Zwolle. Het eindbeeld voor de Burgemeester Drijbersingel is een groene, parkachtige omgeving, exclusief voor wandelaars en fietsers.

Hoogwaardige fietsenstallingen stimuleren het gebruik van actieve vervoersmiddelen. Bewoners en bezoekers moeten hun fiets inpandig (besloten) kunnen stallen. Deze fietsenstallingen moeten voldoen aan kwalitatieve comforteisen, zoals korte loopafstanden: maximaal 50 meter. Daarnaast is uitgangspunt dat de inpandige bergingen op de begane grond liggen, met ruime paden en grote draaicirkels, zonder drempels.

Voor woonfuncties moet er ten minste een fietsparkeerplek beschikbaar zijn per 30 m^2 gebruiksoppervlakte. Voor bezoekers is er 0,5 fietsparkeerplek per huishouden.

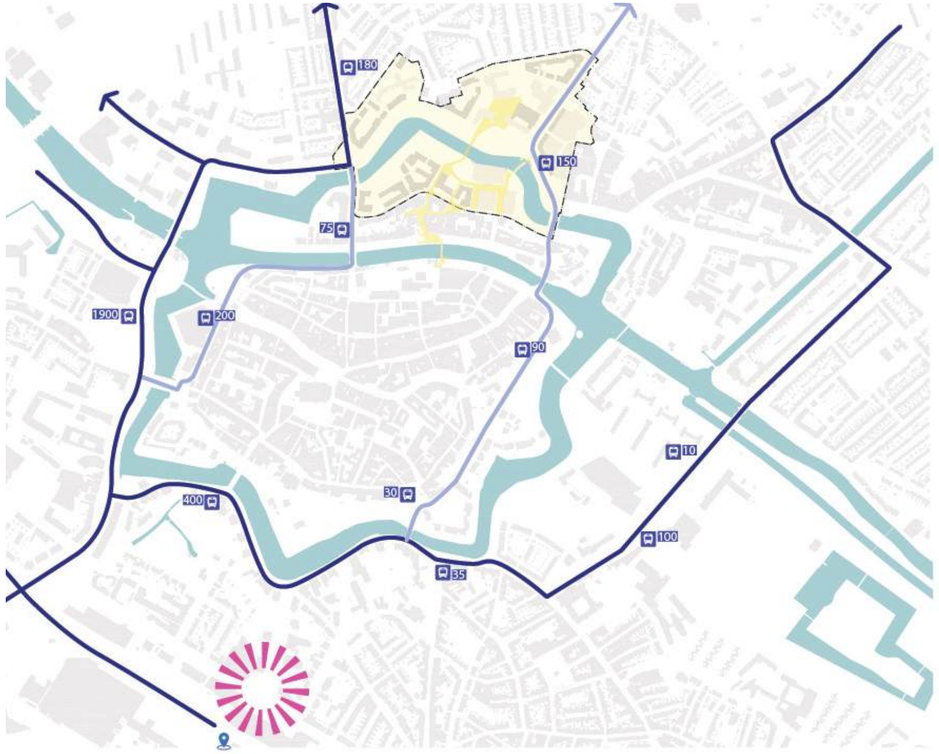
De stallingen worden kleinschalig per bouwblok ingepast om de (sociale) veiligheid te waarborgen. Minstens 20% van de plekken moet geschikt zijn voor bakfietsen, andere grote fietsen en scootmobiels.

Tot slot worden er e-laadvoorzieningen aangelegd. Op deze manier stimuleren we het gebruik van de fiets in het Noorderkwartier.











Busroutes buiten de singel

Busroutes door historische binnenstad

Bushalte

XX Aantal in/uitstappers per dag

Goede ov-verbindingen voor het Noorderkwartier

In Zwolle is het openbaar vervoer sterk gericht op het treinstation. Dat is logisch, want het is een nationale knoop met snelle directe treinverbindingen naar de rest van het land. Momenteel lopen er buslijnen aan beide zijden van het Noorderkwartier. Reizigers van en naar het Noorderkwartier kunnen gebruik maken van directe openbaarvervoerverbindingen naar het station via de haltes aan de Rembrandtlaan-Dijkstraat en Van Wevelinkhovenstraat-Diezerpoortenbrug. Samen bieden deze haltes een frequentie van acht bussen per uur. Deze hoogwaardige verbindingen verminderen de afhankelijkheid van de auto in het Noorderkwartier.

Samen gebruik maken van deelmobiliteit

We proberen de mobiliteitsbehoefte van de toekomstige bewoners zo passend mogelijk in te vullen. Het gebruik van deelmobiliteit beperkt de druk op de beschikbare ruimte zoveel mogelijk. Het aanbieden van een volledig pakket aan deelmobiliteit biedt een oplossing voor bewoners die geen eigen auto nodig hebben, of als alternatief voor een tweede of derde auto.

Er zijn verschillende vormen van deelmobiliteit mogelijk, zoals deelauto's (ook elektrisch), e-snelfietsen, (e-)fietsen, e-cargobikes, deelscootmobielen en nieuwe vormen zoals light electric vehicles. Al deze vormen bieden we zoveel mogelijk aan in de vier mobiliteitshubs in het Noorderkwartier. Daarnaast organiseren we microhubs in de openbare ruimte voor deeltweewielers.









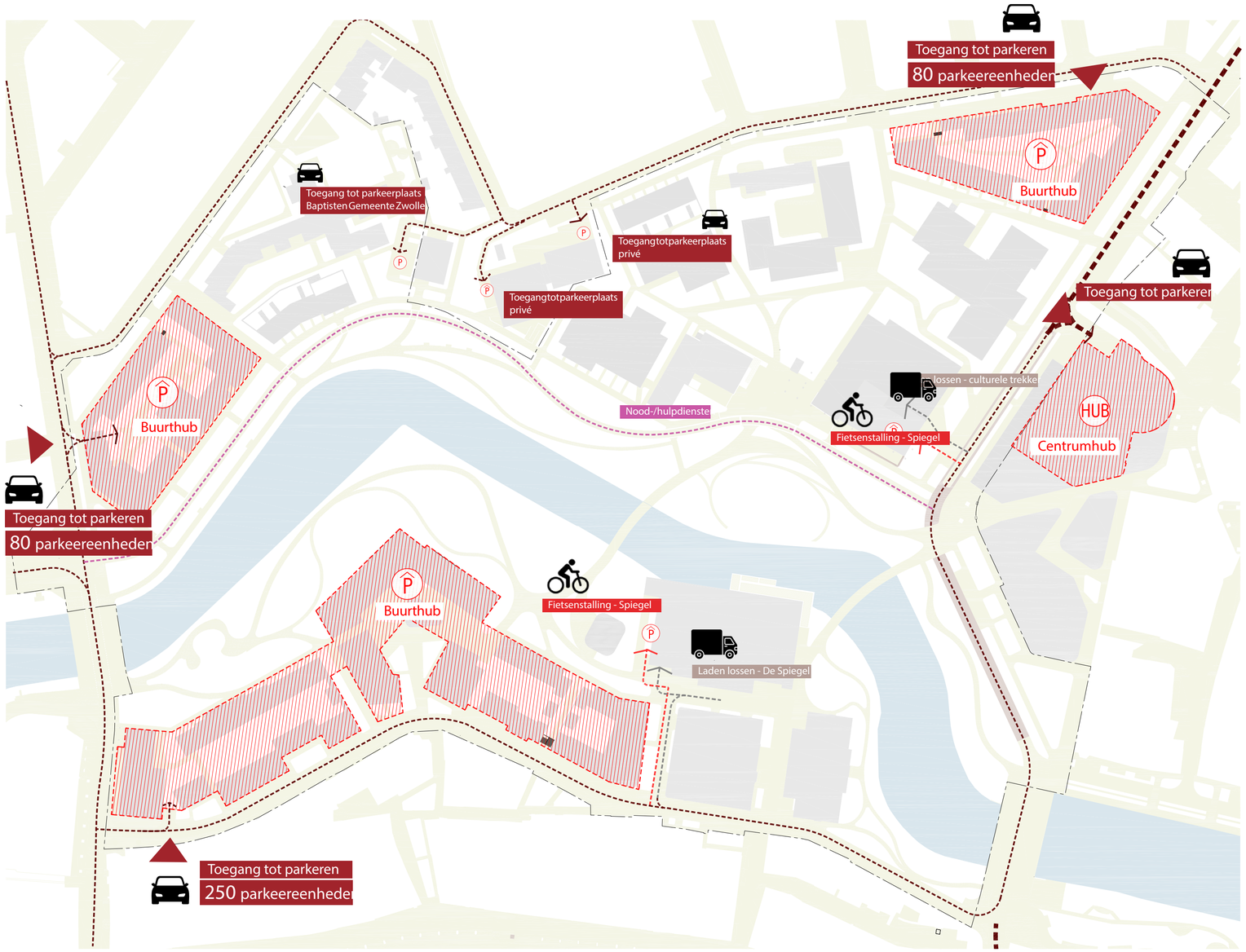




Mobiliteitshubs: meer dan mobiliteit

De realisatie van mobiliteitshubs in het Noorderkwartier biedt veel voordelen. Het is nodig om woningen te kunnen bouwen, maar het maakt ook de weg vrij voor betere ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. We kunnen ambities op het gebied van groen en klimaatadaptiviteit grotendeels realiseren en er ontstaat een aantrekkelijke, grotendeels autovrije openbare ruimte en verblijfsgebied. Grote leveringen, verhuizingen, speciaal vervoer en nood- en hulpdiensten blijven uiteraard mogelijk.

Naast het geclusterd aanbieden van parkeerruimte voor bewoners, werknemers en bezoekers, hebben mobiliteitshubs een belangrijke communityfunctie. Dit geldt vooral voor de centrumhubs, vanwege hun publieke rol. Deze hubs bieden ook ruimte voor e-werkplekken voor buurtbewoners, commerciële of maatschappelijke voorzieningen zoals gemakswinkel, pakketmuur, horeca, kinderopvang, fietsreparatie, wijkconciërge, buurtwerkplaats of gereedschapsdeelpunt. Dit bevordert de ketenmobiliteit (minder aparte verkeersbewegingen) en de sociale veiligheid (levendigheid, ontmoetingsplek). De in het najaar van 2024 vastgestelde Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs van de gemeente beschrijft de invulling van alle type mobiliteitshubs.



Hub- en bevoorradingsstrategie voor het Noorderkwartier

In het Noorderkwartier ontwikkelen we vier mobiliteitshubs, die een functie hebben voor de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, de bezoekers aan de binnenstad en/of de omliggende wijken.

- Centrumhub Diezerpoort
  De parkeergarage Diezerpoort wordt een kwalitatieve, aantrekkelijke centrumhub met een parkeercapaciteit van ongeveer 700-800 parkeerplekken. Deze hub is voor bewoners in de omgeving, bezoekers van het winkelcentrum én bezoekers van de binnenstad. We onderzoeken de mogelijkheid om de garage tijdens de transformatie open te houden voor parkeren, zodat in het gebied voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft.

- Buurthub Nijkerkenbolwerk
  De huidige parkeergarage Noordereiland wordt een buurthub met 250 parkeerplekken. Voor de realisatie wordt de parkeergarage Noordereiland gesloopt en de ondergrond gesaneerd. Daarna starten de opbouw van de nieuwe buurthub en bovenliggende woningbouw.
  De entree van de nieuwe buurthub komt aan het begin van de Assiesstraat, zodat in het gebied zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer komt. Zo kunnen we van de rest van de Assiesstraat een verblijfsgebied maken.
  De buurthub Nijkerkenbolwerk is bedoeld voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het Nijkerkenbolwerk en voor de bewoners en ondernemers op het Noordereiland. Hiermee verplaatsen we alle straatparkeerplaatsen op het Noordereiland (onder andere de Thorbeckegracht) naar de buurthub. Tot slot onderzoeken we of we de materialen van parkeergarage Noordereiland kunnen hergebruiken voor een andere parkeervoorziening. Dit draagt bij aan een duurzame en circulaire stad.

- Buurthubs bij Hedon en Collectie Overijssel
  In de nieuwbouwblokken bij Hedon (na besluit tot verplaatsing) en Collectie Overijssel realiseren we twee buurthubs met elk minimaal 80 parkeerplaatsen. Deze buurthubs liggen dicht bij Dieze en kunnen daarmee wellicht in de toekomst parkeren uit de omgeving opvangen. Dit creëert ruimte in Dieze om de openbare ruimte leefbaar en toekomstbestendig te maken. De definitieve beslissing over de parkeeropgave in Dieze valt zodra dit deelgebied in voorbereiding en uitvoering gaat.

De mobiliteitshubs in het Noorderkwartier zijn, net als in de rest van de stad, adaptief en kunnen worden aangepast aan veranderende omstandigheden. Als de vraag naar autoparkeren afneemt, kunnen we er als gemeente voor kiezen om een buurthub minder groot of zelfs niet te realiseren.

Maximale mobiliteitstransitie leidt tot lage parkeerbehoefte

De Parkeerstrategie 2040 en de Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs vormen de basis voor de parkeeropgave in het Noorderkwartier. Volgens de CROW-systematiek wordt het Noorderkwartier gekenmerkt als 'zeer sterk stedelijk'. Het vertrekpunt voor de bepaling van de parkeeropgave is de huidige regeling parkeren en het gemiddelde uit de CROW-parkeerkencijfers. Tegelijkertijd zet het mobiliteitsconcept in het Noorderkwartier (zoals uitgewerkt in het MPvE) in op een maximale mobiliteitstransitie waarbij we de overgang van autobezit naar fietsen en lopen stimuleren. We faciliteren lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit optimaal. Autoparkeren clusteren we in goede, kwalitatieve mobiliteitshubs. De maximale loopafstand tussen een parkeervoorziening en woning is 5 minuten (ongeveer 450 meter). Voor een optimale parkeeroplossing hanteren we een verdeling van 70% wonen en 30% werken. Dit leidt tot efficiënt dubbelgebruik van de beschikbare parkeercapaciteit. De inrichting van het Noorderkwartier en de inzet op nabijheid leidt daarmee tot een lage parkeerbehoefte.

Als gevolg van de bijzondere kwaliteiten van het Noorderkwartier is het mogelijk om met lagere parkeernormen dan de gemiddelde CROW-normen te hanteren. Toekomstige bewoners komen alleen in aanmerking om te parkeren in de mobiliteitshubs, als ze geen eigen parkeerplaats hebben. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het MPvE.

Autostructuren op orde

In de visie op de Singel en het bijbehorende mobiliteitsonderzoek wordt het principe 'buitenring wordt binnenring' uitgewerkt. Hierbij neemt de buitenring van Zwolle de functie van centrumring over. Gemotoriseerd verkeer wordt via inprikkers van de buitenring naar de mobiliteitshubs (centrumhubs) geleid. De huidige binnenring rondom de Singel verliest zijn functie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Alle overige wegen in het stadshart krijgen een verblijfsfunctie en een snelheidsregime van maximaal 30 kilometer per uur.

In het Noorderkwartier wordt de Van Wevelinkhovenstraat de belangrijkste toegangsroute naar de mobiliteitshub Diezerpoort. Een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd en logistiek verkeer is noodzakelijk voor het functioneren van de mobiliteitshubs en de binnenstad. Een andere inrichting van de Van Wevelinkhovenstraat is noodzakelijk om de verwachte verkeersintensiteit te faciliteren.

De ambitie in de gebiedsvisie én in dit ROP is een Singelpark creëren, waar gemotoriseerd verkeer niet is toegestaan. Het wordt een mooi en groen park dat ideaal is om te verblijven en te recreëren. En het wordt een plek waar mensen prettig kunnen wandelen en fietsen.

- Het afsluiten van de Burgemeester Drijbersingel voor gemotoriseerd verkeer leidt niet tot een noemenswaardige toename van verkeer aan de noordzijde van het Noorderkwartier (bijvoorbeeld op de Eikenstraat en Vermeerstraat). Aan de zuidzijde van het Noorderkwartier, vooral aan de Assiesstraat, neemt het verkeer wel toe.
- Het herinrichten van de Assiesstraat tot een verblijfsgebied kan de verkeersstijging beperken. Het afsluiten van de Assiesstraat voor gemotoriseerd verkeer zorgt voor een onwenselijke toename van verkeer op de Thorbeckegracht.
- De bevoorrading van de binnenstad blijft mogelijk.
- De brede fietssingel door het Singelpark moet ervoor zorgen dat de hulpdiensten toegang houden naar het Noorderkwartier en de binnenstad.

Tijdens het participatieproces hebben betrokkenen hun zorg uitgesproken over sluipverkeer door de Vermeerstraat/Eikenlaan. Dat is een terechte zorg. We houden daarom de verkeerssituatie goed in de gaten. We houden financieel al rekening met mogelijke maatregelen in de omliggende wegen, met daarbij speciale aandacht voor de schoolomgeving rondom OBS de Springplank in de Eikenstraat. Zo helpt de nieuwe stad ook hier de bestaande stad.

2.4
GROEN, GEZOND EN WATERROBUUST

Het Singelpark speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het Noorderkwartier en vormt het centrale groenblauwe hart van deze dynamische nieuwe stadswijk. De nadruk ligt op groen en ontmoeten. Het autoverkeer wordt van de Burgermeester Drijbersingel gehaald, zodat aan beide zijden van de Achtergracht een aantrekkelijk Singelpark kan worden aangelegd.

We richten de buitenruimte opnieuw in met aandacht voor klimaatadaptatie en waterveiligheid. Het Noorderkwartier wordt geen anonieme woonbuurt, maar een stadse, levendige wijk waar jong en oud op hun eigen manier hun geluk vinden op de pleinen en aan het water in het Singelpark. Het wordt een plek waar mensen graag verblijven, rondslenteren, elkaar ontmoeten, spelen en doorheen fietsen.

De doorgaande routes naar de stad worden aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers en er zijn goede verbindingen met het openbaar vervoer. De auto krijgt een minder dominante rol. De vrijgekomen ruimte geven we terug aan de stad in de vorm van groene openbare ruimte en mogelijkheden voor nieuwbouw.



Het Singelpark als hart van het Noorderkwartier en onderdeel van de Zwolse Singelzone

Van verdedigingswerk naar romantische parkzone

Na het verdwijnen van de vesting van Zwolle zijn de vestingwerken vanaf 1828 getransformeerd naar een recreatief uitloopgebied voor de Zwollenaar. Het parklandschap is ontworpen door Hendrik van Lunteren volgens de principes van de Engelse landschapsstijl. Deze stijl wordt gekarakteriseerd door glooiende gazons, solitaire bomen, slingerende paden, contact met het water en verrassende zichtlijnen.

Tegenwoordig heeft de Singel verschillende functies: een infrastructurele buitenring en versnipperde binnenring. Door deze variatie ontbreekt het aan samenhang op stedelijke schaal. Het nieuwe Singelpark sluit straks aan bij de Engelse landschapsstijl om samenhang met de rest van de Singel te creëren. Het Singelpark kenmerkt zich door een hoge gebruikswaarde voor bezoekers in combinatie met verschillende plantensoorten en biodiversiteit.



Van verdedigingswerken naar romantische parkzone





Woningen met adres aan het park

Toegankelijk water



Actief groen, ruimte voor evenementen



Doorgaande ecologie



Geactiveerd water

Actief groen, ruimte voor evenementen

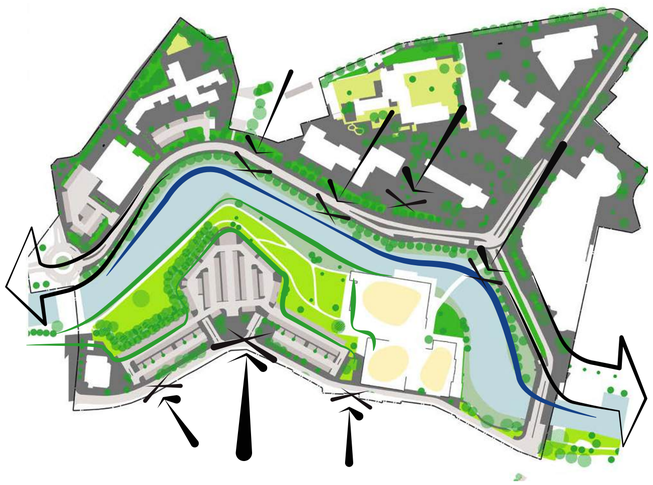


De groenblauwe kwaliteiten de wijk in trekken en het park optisch vergroten

Het Singelpark verbindt

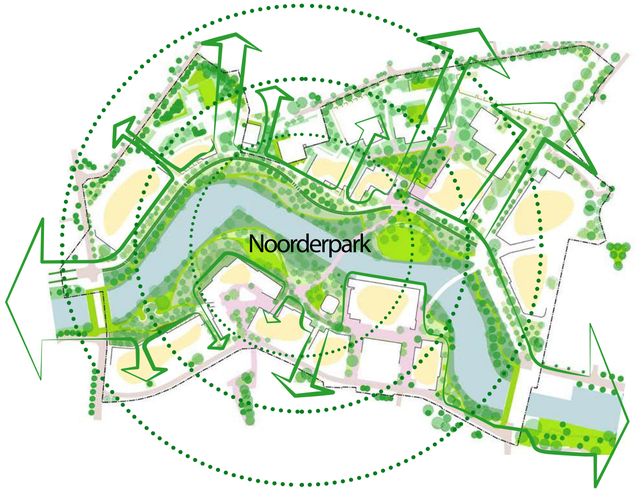
Het Noorderkwartier maakt de sprong over de Achtergracht, waardoor het Singelpark het hart van de nieuwe stadswijk vormt. Het park wordt de voorkant van de stad en verbindt Noordereiland met de wijk Dieze als dynamisch centrumgebied. Niet alleen ruimtelijk, maar ook via een nieuwe brug voor langzaam verkeer, ontstaat er meer samenhang tussen deze wijken. Wonen, werken en recreëren krijgen plek aan het park, wat de sociale controle in het park versterkt. Waar water en infrastructuur nu een barrière vormen, is het Singelpark straks het verbindende element in het Noorderkwartier.

Door het Singelpark te verweven met bebouwing, straten en pleinen in de omgeving ontstaat een aantrekkelijk stadsdeel dat makkelijk te doorkruisen is. Door parkeerterreinen te verwijderen ontstaan kansen voor kwalitatieve vergroening van de openbare ruimte, wat bijdraagt aan de woonkwaliteit en daarmee de leefbaarheid van de stad. Het vergroenen van het Noorderkwartier draagt ook bij aan de duurzame ambities van Zwolle en het verminderen de gevolgen van klimaatverandering. Dieze komt aan het Singelpark te liggen en wordt beter verbonden met de binnenstad.



Asfalt Barrière Verkeer Vervuiling

Warer en infrastructuur als barriére



Groente Gezond Actief Ecologisch

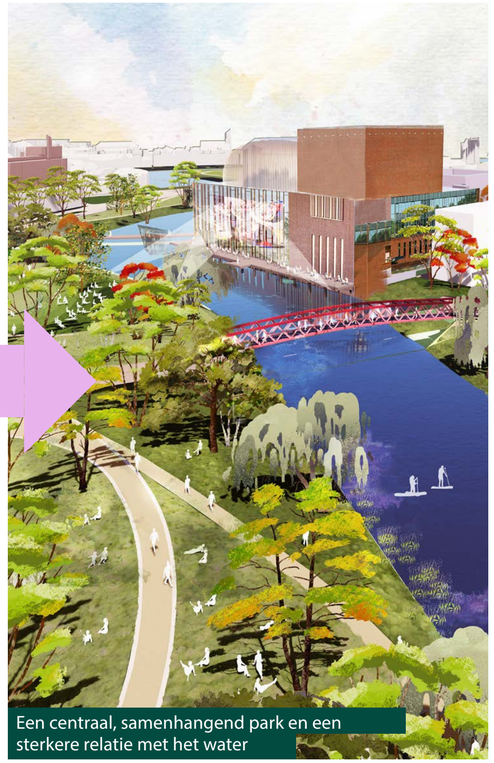
Het Singelpark als connector



Verhardingen en auto's



Steile hellingen, geen contact met het water



Een centraal, samenhangend park en een sterkere relatie met het water



Hoogwater en piekafvoeren komen steeds regelmatiger voor. Zwolle anticipeert hierop door geleidelijk aan de dijken te verhogen en ruimte te bieden aan het water tijdens piekmomenten





Zichtbaarheid en beleefbaarheid van de sterke waterfluctuatie in de Singel

Dynamisch, waterrobuust en klimaatadaptief

Zwolle ligt in de delta van de IJssel en de Overijsselse Vecht, in het stroomgebied van de Sallandse weteringen. De stad heeft, via het Zwarte Water, een open waterverbinding met het IJsselmeer. Deze ligging zorgt voor extreem hoge en lage waterstanden in de grachten van Zwolle. Deze dynamiek van het water is kenmerkend voor Zwolle en dit willen we verankeren in het ontwerp van het Singelpark.

Zwolle heeft steeds vaker te kampen met hoogwater en piekafvoeren. We anticiperen hierop door de waterkeringen te verhogen en tegelijkertijd meer ruimte te bieden aan het water door flauwe oevers aan te leggen. Het Singelpark fungeert hierdoor als waterbuffer. De exacte positionering en opbouw van de waterkering moeten we verder onderzoeken met het waterschap. We zoeken naar maatwerkoplossingen om de ruimte multifunctioneel in te richten. Zo is het aanplanten van bomen nabij de waterkering cruciaal om de parksfeer te kunnen realiseren. De bebouwing blijft op een veilige hoogte met een aantal essentiële paden die altijd bereikbaar zijn. Bij extreem hoogwater kunnen sommige parkdelen en paden overstromen. Dit is niet alleen spectaculair om te zien, maar het verhoogt ook het bewustzijn en de beleving van de waterdynamiek in deze deltastad.

In het heden wordt de singel gedomineerd door infrastructuur en parkeren

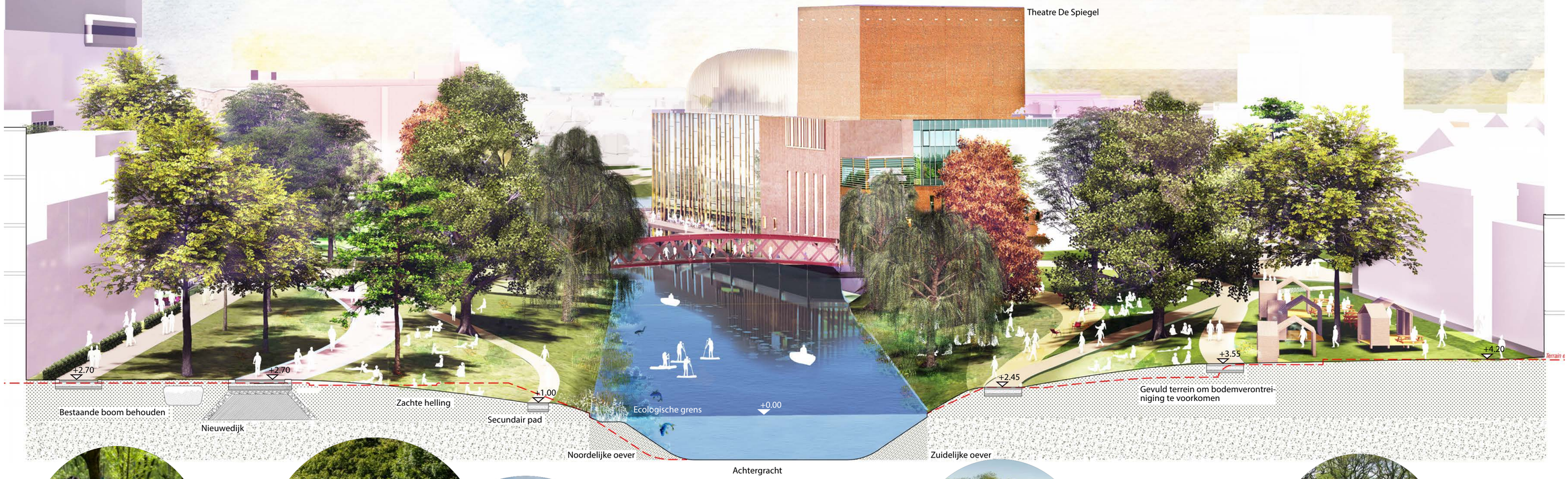








Een centraal, samenhangend park en een sterkere relatie met het water



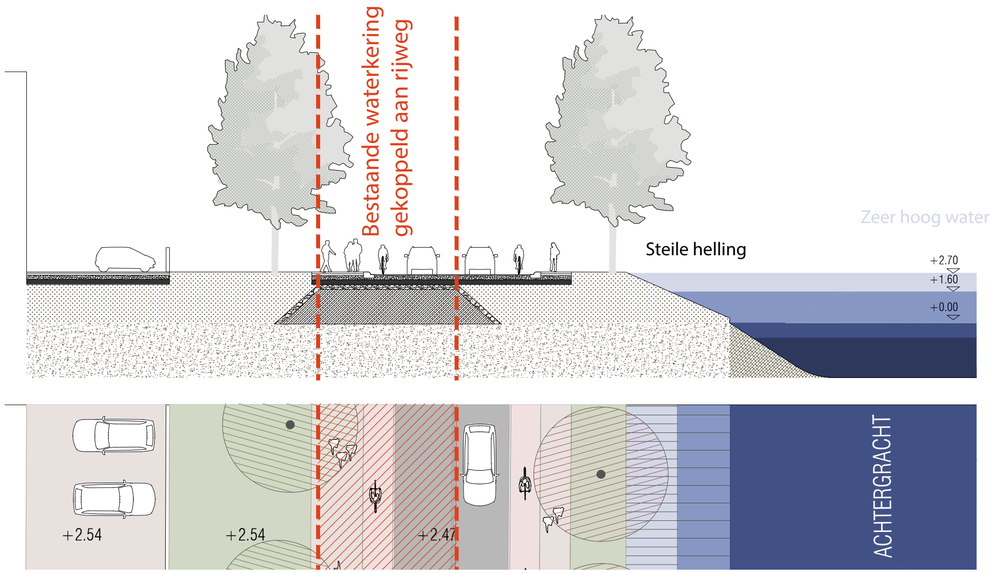






Door de steile oevers langs de Achtergracht flauwer te maken, wordt het water toegankelijker en meer zichtbaar. Dit biedt mogelijkheden voor activiteiten aan en op het water. De huidige waterkering onder de Burgermeester Drijbersingel moeten we, in het kader van de waterveiligheid, verhogen naar +2.70 m NAP. We verleggen deze waterkering naar het noorden, langs de bebouwing, zodat er ruimte ontstaat om de oevers te verflauwen en meer water te bergen. Tijdens pieken in de waterafvoer op de Achtergracht dient het Singelpark straks als waterbuffer, waarbij de Singel gecontroleerd buiten haar oevers kan treden. Dit zorgt ook voor interessante ecologische gradiënten.

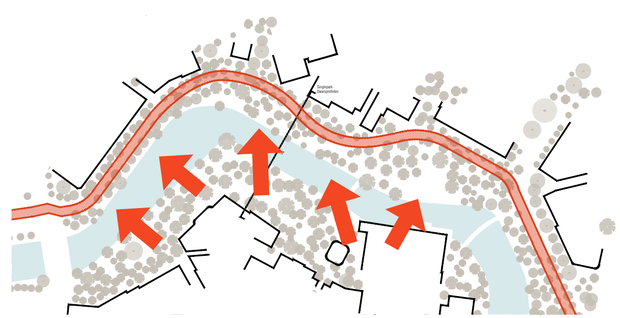
Bij de inrichting van het park houden we rekening met de wisselende waterstanden, zowel in de beplantingskeuze als in de aanleg, het beheer en het onderhoud van de verharding. Momenteel bestaat een groot deel van het gebied uit parkeerterreinen en infrastructuur op maaiveldniveau. In de toekomst maken we zoveel mogelijk gebieden groen. Hierdoor kan meer water in de bodem infiltreren en zorgen nieuwe en bestaande beplanting voor schaduw, verkoeling en verdamping. Dit is een klimaatadaptieve en toekomstbestendige benadering om hittestress en verdroging te verminderen en om te gaan met overstroming.



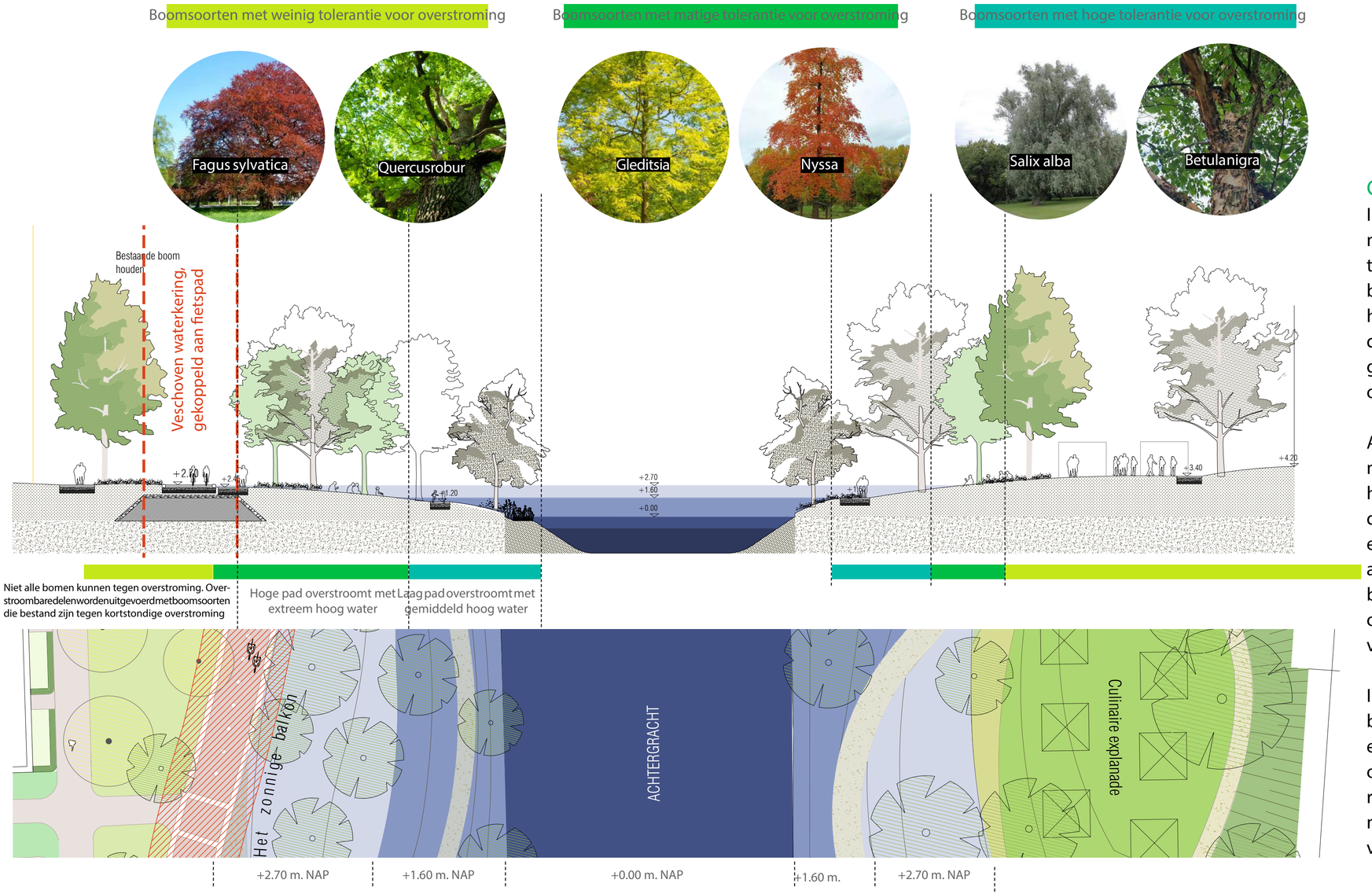
Huidige situatie







Waterkering verplaatsen, meer ruimte voor water



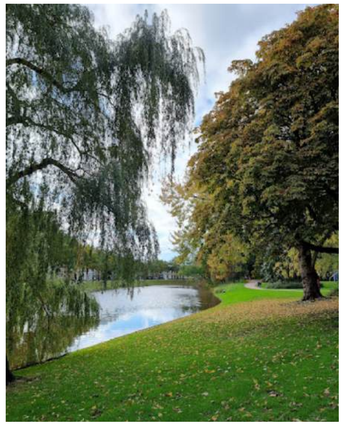
Groene ruggengraat in de stad

In het Noorderkwartier ontwikkelen we een groene en zoveel mogelijk natuurinclusieve stadsbuurt. Om de biodiversiteit te stimuleren, verbinden we het groenblauwe netwerk binnen het plangebied met het bestaande netwerk buiten het plangebied: langs de Singel en haaks daarop met Park de Hogenkamp. Daarmee versterken we tegelijkertijd het groenblauwe netwerk in de stad. Het Singelpark verbindt, ontspant en ademt.

Aan de hand van doelsoorten ontwikkelen we een gebied met meer ruimte voor flora en fauna. Doelsoorten hier zijn: het icarusblauwtje, de bruine korenbout, de gierzwaluw, de huismus, de kievitsbloem, de gewone dwergvleermuis en de egel. Dit bereiken we door een breed assortiment aan beplanting en een gelaagde onderbegroeiing met bijvoorbeeld bloemrijk grasland, hagen, natuurvriendelijke oevers en nestkasten, die samen een ecologisch netwerk vormen.

In het Singelpark komen verschillende, soms tegenstrijdige, belangen samen. Naast een plek voor flora en fauna is het ook een belangrijke plek om te wonen, werken en recreëren. In het ontwerp hebben we gezocht naar een goede balans tussen rust en reuring, natuurontwikkeling en verblijfskwaliteit voor mensen, een gunstig microklimaat en aansluiting bij de schaal van de hele singel van Zwolle.


Het Singelpark verbindt, ontspant en ademt





Vijftig tinten groen

In het Noorderkwartier creëren we een groene, natuurinclusieve stadsbuurt om de biodiversiteit te stimuleren en een aantrekkelijk park te maken We voegen moderne elementen toe aan Engelse landschapsstijl met natuurvriendelijke oevers, kruidenrijke vegetaties, hagen en gebruiksgroen. Dit zorgt voor een afwisselend landschap met ruimte voor licht en schaduw en een diversiteit aan planten en dieren. Op dit moment is het groen in het gebied versnipperd zoals bermen in groenvakken, een parkje en straatbomen. Met het Singelpark maken we een groot, samenhangend groengebied, dat door de stad loopt en verbonden is met andere parken. We behouden zoveel mogelijk bestaande bomen. Sommige bomen moeten wijken voor grondsanering, woningbouw, parkeer- en nutsvoorzieningen en aanpassing van de waterkering.

We onderzoeken of we de bomen kunnen verplaatsen die niet kunnen blijven staan. We zullen deze bomen zorgvuldig voorbereiden op verplanting om hun kwaliteit te waarborgen. Daarnaast planten we meer nieuwe bomen dan we verwijderen. Dit doen we op een toekomstbestendige manier die rekening houdt met de gevolgen van klimaatverandering zoals overstromingen en droogte. De bomen krijgen een goede groeiplaats, zodat ze kunnen uitgroeien tot een robuuste en volwassen groenstructuur. In de huidige situatie hebben veel bomen beperkte groeimogelijkheden.



2.9 ha (29.800m2)
20% groene oppervlak

Uniform groen
BESTAANDE SITUATIE



5.3 ha (52.500m2)
36.6% groene oppervlak

Ecologisch
NIEUWE SITUATIE


Gazon


Natuur-vriendelijke oevers


Bijentuin


Bloemrijk grasland


Nette bermen


Groen hof

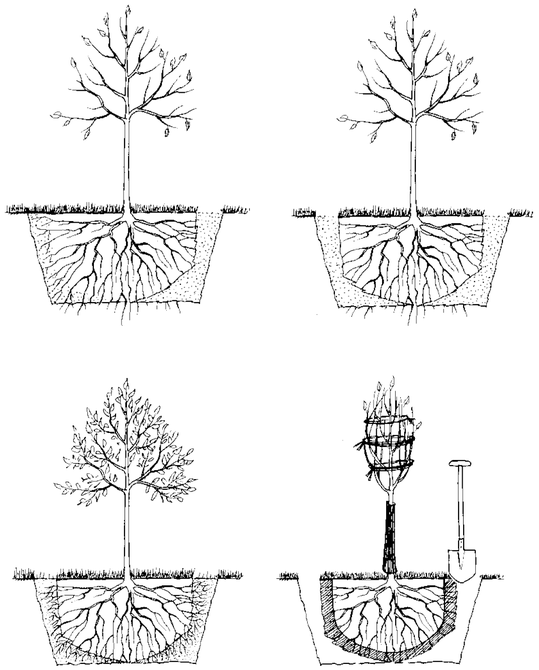




Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt specifieker per boom afgewogen of deze kan worden ingepast. De echte afweging welke bomen in te passen maken we derhalve niet in het ROP maar in het VO inrichtingsplan dat na het ROP gemaakt wordt. Dit doen we in samenspraak met de groene groepen in Zwolle en het waterschap.

We planten een variatie aan toekomstbestendige nieuwe solitaire bomen en boomgroepen volgens de traditie van de Zwolse singelzone. Door verschillende plantmaten toe te passen, bomen te verplanten en bomen te behouden, ontstaat een gevarieerd en groen beeld. Op termijn zal het Noorderkwartier groener zijn dan ooit. Bomen worden pas verwijderd op het moment dat een locatie wordt ontwikkeld. We planten zo snel mogelijk nieuwe bomen.

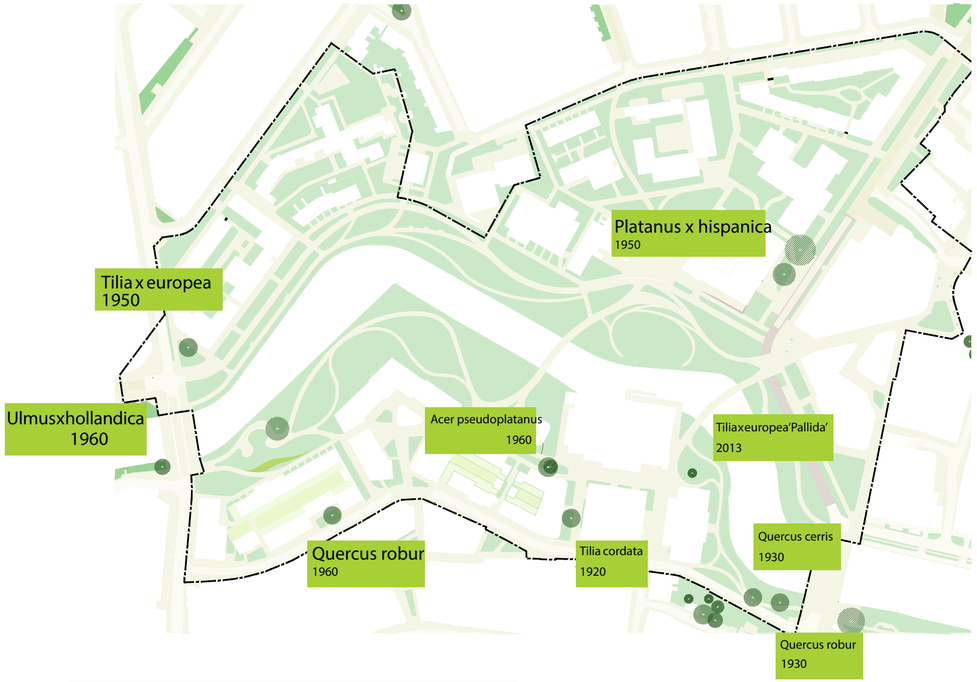
Op plekken waar ruimte schaars is, bijvoorbeeld op het Nijkerkenbolwerk, gaat kwaliteit voor kwantiteit; we brengen groen aan op strategische plekken om de groenbeleving te maximaliseren.
In het ROP hebben we ruimtelijke reserveringen opgenomen voor nutsvoorzieningen, nood- en hulpdiensten, afval-containers en andere technische zaken. Deze worden later in de stedenbouwkundige uitwerking van deelgebieden meegenomen in het ontwerp.



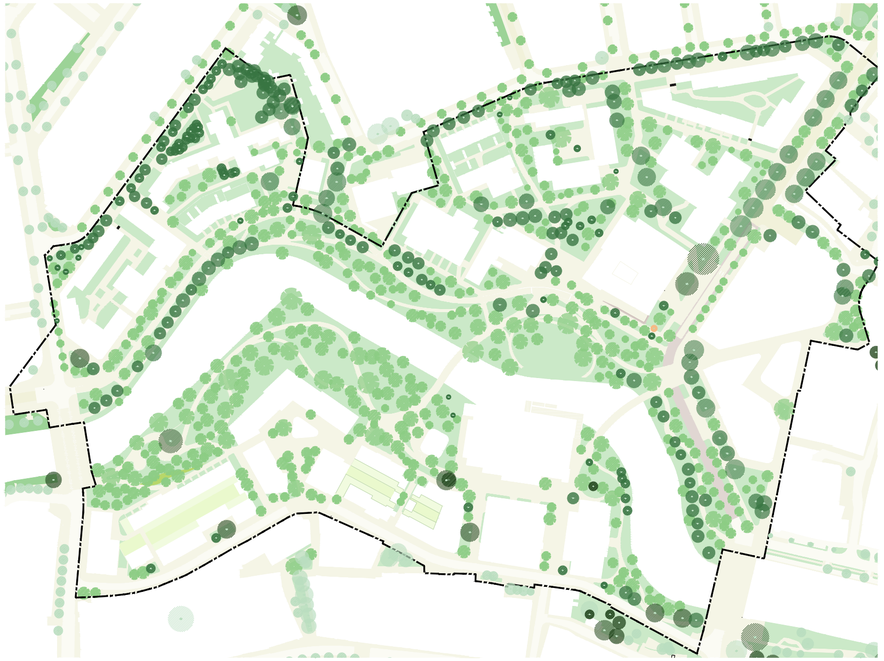




Verplanten van bestaande bomen



Bijzondere bomen zijn ingepast in het ontwerp



Variatie van solitaire bomen en boomgroepen volgens de legacy van de Singel van Zwolle











6



2



3



4



5

Een levendig stadspark voor iedereen

De Singel is ingericht om een gezonde leefstijl voor de nieuwe bewoners, de bestaande bewoners in de omliggende wijken en de bezoekers van de stad te bevorderen. De Burgemeester Drijbersingel biedt straks een aantrekkelijke, comfortabele (door)fietsroute. Het wordt een ruimte ingericht voor voetgangers, fietsers en andere vormen van actieve mobiliteit. Er komt een nieuwe brug over de Achtergracht voor langzaam verkeer waarmee er een nieuwe route vanuit Dieze ontstaat en gezonde mobiliteit wordt gestimuleerd. Gebruikers kunnen via verschillende routes een ommetje lopen. De hoofdroutes zijn altijd bereikbaar voor iedereen, ook tijdens hoogwater. Sommige routes zijn dan niet bereikbaar en enkele paden zijn niet geschikt voor mindervaliden. In dat geval zijn er wel goede alternatieven beschikbaar.

We richten het Singelpark zo in dat veel vormen van sport en spel mogelijk zijn, zonder dat we daarmee ruimte beperken voor andere typen gebruik. Het park biedt ruimte voor yoga, hardlopen, bootcamps, een balletje trappen of evenementen. Speelvoorzieningen komen aan de noordzijde van de Singel op een geïntegreerde manier, bijvoorbeeld in de vorm van een kunstobject dat sport en spel stimuleert.





Diverse routes stimuleren ontmoeting en een rijke beleving



Beeld van het Singelpark bij de Schuttevaerbrug

In het hart van het park, bij de brug op het Noordereiland, komt een horecagelegenheid met een terras op de middagzon, langs de route naar Dieze. Het park biedt ook ruimte aan evenementen zoals de Chefs®Evolution en Boer&Markt. Iedere plek biedt mogelijkheden voor specifieke evenementen. Kleinere ruimtes kunnen worden gecombineerd voor grotere evenementen.

Aan de noordzijde van het Singelpark maken we het Stadspodium: een amfitheater in het park. Het wordt geen kaal evenemententerrein, maar een hoogwaardige openbare ruimte die ook aantrekkelijk is om te verblijven wanneer er geen evenementen plaatsvinden. De noordgevel van Theater de Spiegel dient als achtergrond voor een drijvend podium in de Singel waar concerten en optredens plaatsvinden. Bezoekers kunnen tussen de bomen in het park naar een optreden in de Spiegel kijken of bijvoorbeeld naar een voetbalwedstrijd kijken op een scherm. Het buitenpodium maakt gebruik van bestaande voorzieningen in Theater de Spiegel.



















Evenementen in de stad vragen om zorgvuldig beleid om bewoners in het Noorderkwartier en omgeving duidelijkheid te geven over mogelijke overlast, de frequentie en duur van evenementen. We activeren het gebruik van de Singel door de steile oevers af te vlakken, aanlegplekken voor bootjes te maken, horeca aan het park te creëren en activiteiten te stimuleren zoals suppen en schaatsen. Het park is zo ontworpen dat het dagelijks gebruik aanmoedigt, zoals hardlopen of de hond uitlaten. Vanwege de vele activiteiten moeten honden wel aangelijnd zijn.



Doorsnede over het singelpark



Klein evenement in het park



Hangmattenbos



Ontspannen in de schaduw



Grondgebonden woningen aan het park

Een robuust park is geen restruimte

Een groene ruimte wordt pas een park als het groot genoeg is. Bij onvoldoende maat en schaal wordt een lineaire ruimte veelal als een singel of een laan beleefd. Het Singelpark biedt ruimte voor divers gebruik, gevarieerde ruimtes en programma's. De breedte van het park faciliteert minimaal een boom van de eerste orde en creëert dieptewerking, waarbij over de lengte een steeds veranderend beeld ontstaat. De maat van het park is in balans met de maat en schaal van de stedelijke ontwikkeling in zowel oppervlakte als in aanzicht. Deze uitgangspunten zijn in lijn met de traditie van parken rondom de Singel van Zwolle.



Een levendig stadspark



De groenzone langs de achtergracht is breed genoeg voor een volwaardig park



Één ontmoetingsplek in het park langs het Nijkerkenbolwerk

Hoogwaardige openbare ruimtes

Aansluitend aan het Singelpark richten we hoogwaardige openbare ruimtes in die aansluiten bij het kwaliteitsniveau van de binnenstad van Zwolle. Op het Nijkerkenbolwerk is dit duidelijk voelbaar; de gebakken klinkerbestrating en natuurstenen banden sluiten aan bij de straten van de binnenstad. De Assiesstraat verandert van een brede autostraat naar een gemengde stadstraat met de nadruk op langzaam verkeer en de menselijke maat.

Tussen de Thorbeckegracht en Dieze maken we een afwisselende route van pleintjes, stegen en straten die aansluit op het karakter van de binnenstad.



De auto dominant in het huidige profiel



Assiesstraat: een groene en stadse straat met een gemengd gebruik



Huizen met uitzicht op een parkeerplaats



De aankomst vanuit het historische centrum



Van Thorbeckegracht naar Achtergracht: geschakelde stedelijke ruimtes



Het Bolwerkplein tussen het park en de stad , een actief plein met gemengd gebruik op de begane grond

Dieze aan de Singel heeft een sterke verbinding met het Singelpark en groene openbare ruimtes die, volgens een campusopzet, tussen de gebouwen doorlopen tot aan de Eikenstraat. Hoogwaardige paden lopen door de groene zones met solitaire bomen. Tussen de gebouwen aan de Singel ligt het cultuurplein. Dit is een multifunctionele openbare ruimte voor omliggende horeca en culturele activiteiten. Het plein krijgt een groene uitstraling en een hoogwaardige pleininrichting. De groene gazons bieden verschillende gebruiksmogelijkheden zoals picknicken, sporten, spel of rusten en regenwater kan ter plekke infiltreren.

Het Singelpark krijgt een parkachtige inrichting met een informele uitstraling en natuurlijke materialen. Hoewel het niet identiek hoeft te zijn aan de rest van de singel van Zwolle, is het wenselijk dat het herkenbaar blijft door het gebruik van half verharde paden en houten meubilair. Voor de overstroombare delen passen we mogelijk (technische) oplossingen toe om de beeldkwaliteit en functionaliteit te borgen. Het park wordt zo groot dat het deel uitmaakt van de Singelzone én als een zelfstandig stadspark kan worden gezien.



Bestratingsvoorbeelden voor het Singelpark

Het gebied in en rondom de Diezerpoort en de centrumhub verandert van een afgesloten winkelpassage naar een netwerk van openbare straatjes en pleinen. Deze verbinden de buurt rondom het Diezerplein, het winkelgebied Diezerpoort en het Singelpark. Vanuit de nieuwe stadsentree, de centrumhub Diezerpoort, hebben bezoekers direct zicht op de parkomgeving en de markante gebouwen in het Noorderkwartier.
We plaatsen afvalinzameling aan de randen van het Noorderkwartier om vrachtverkeer uit het gebied te weren. Grote ondergrondse afvalcontainers worden gegroepeerd in containereilanden op plekken waar ze goed bereikbaar zijn, maar niet de buitenruimte domineren. Door de hoge dichtheid aan woningen en werkplekken worden meer woningen per afvalcontainer bediend met een hogere frequentie aan ledigen.



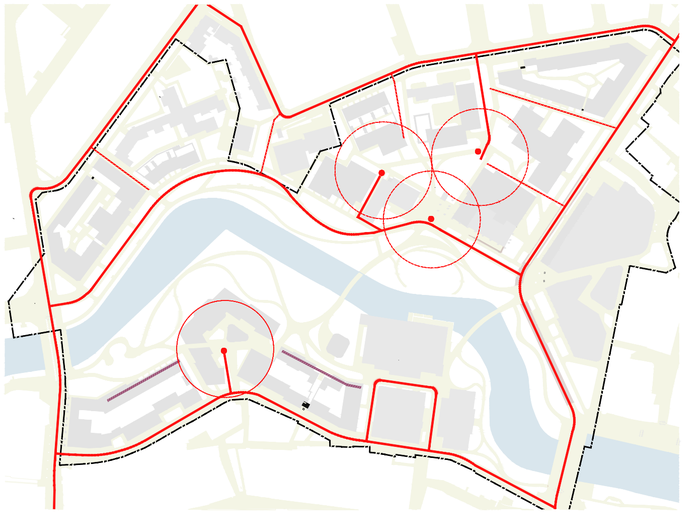
Goene inrichting van straten richting het Singelpark

Gelaagde buitenruimten

De indeling en vormgeving van de openbare ruimtes in het Noorderkwartier houden rekening met verschillende gebruiksscenario's. Het Singelpark heeft glooiende gazons, bomen, een netwerk van paden en een gevarieerde vegetatie. Tegelijkertijd is er ruimte voor elementen zoals meubilair, speelobjecten en kunst om de beleving te verbeteren.

Het ontwerp van deze elementen werken we tijdens de volgende fase verder uit. Hierbij is de samenhang in beeldtaal en materiaalgebruik een belangrijk uitgangspunt. Verrommeling door meubilair en inrichtingselementen voorkomen we door deze elementen integraal samen te voegen met het park. Denk aan een slingerende zitrand, die sociale interactie stimuleert en tegelijkertijd het hoogteverschil tussen de woningen en de Achtergracht verzacht.

We verlichten straten, fietspaden en stegen op een functionele manier met een samenhangende verlichtingsarmaturen. Belangrijke verblijfsruimtes zoals het cultuurplein en het horecapleintje krijgen een aangepaste verlichting voor de gewenste sfeer. De randen van het Singelpark en de doorgaande routes worden ook functioneel verlicht. De overige parkpaden blijven zoveel mogelijk onverlicht om de flora en fauna te beschermen. Sociale schijnveiligheid willen we voorkomen door maatwerkoplossingen. Deze worden tijdens de volgende fases nader uitgewerkt. Voor nood- en hulpdiensten wordt de bereikbaarheid van woningen gewaarborgd, in principe zonder dat brandweerwagens het park hoeven te doorkruisen.



Voorstel route nood- en hulpdiensten







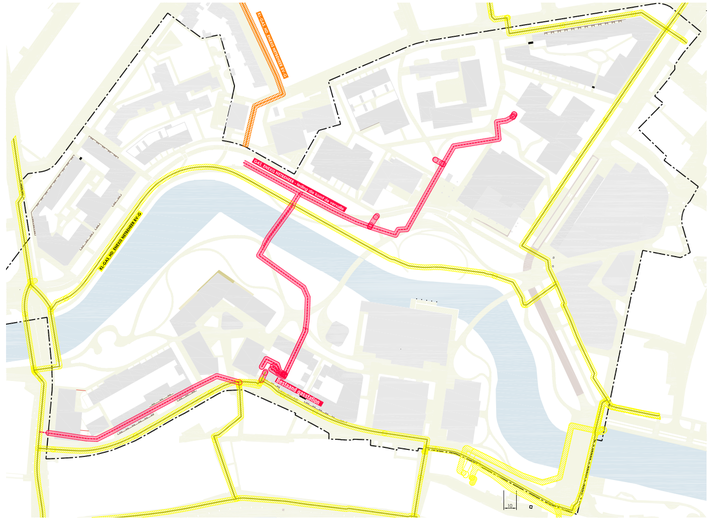




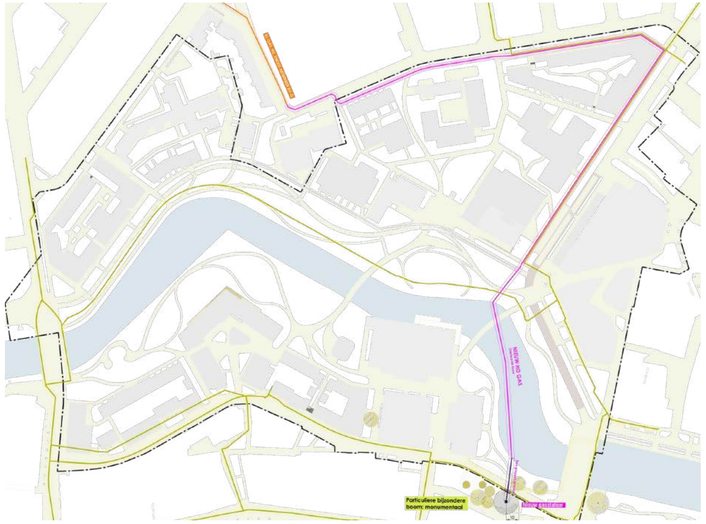


Voorstel is dit op te lossen met droge blusleidingen of andere voorzieningen. In het ROP is ruimte gereserveerd voor nutstracés en voldoende wortelruimte voor bomen. In het trottoir dat parallel loopt aan de noordzijde van de Achtergracht, houden we rekening met een nutstracé van ongeveer drie meter.
Het gasstation wordt verplaatst naar het plantsoen in de Menno van Coehoornsingel, zodat meer ruimte ontstaat voor bebouwing en parkeervoorzieningen. Via een gestuurde boring onder de Achtergracht wordt het gasstation aangesloten op de gasleiding aan de andere kant van de Singel, waardoor de bestaande bomen behouden blijven en andere functies niet worden verstoord.

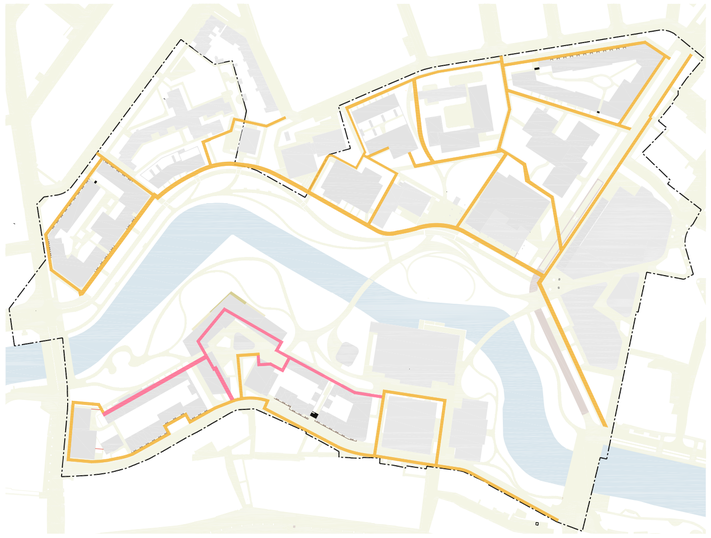
Omdat we de waterkering verleggen en de oevers verflauwen, moet een deel van de bestaande nutsvoorzieningen verplaatst worden. Dit hangt sterk samen met het uiteindelijke ontwerp van de waterkering. Bovenop de parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met voldoende grondopbouw om groen te faciliteren en op strategische locaties bomen te kunnen plaatsen. Andere technische faciliteiten zoals straatkasten, evenementenvoorzieningen en uitstroombakken voor regenwater worden op een integrale wijze mee ontworpen en zijn niet dominant in de beleving.



Bestaande gasleiding en gasstation

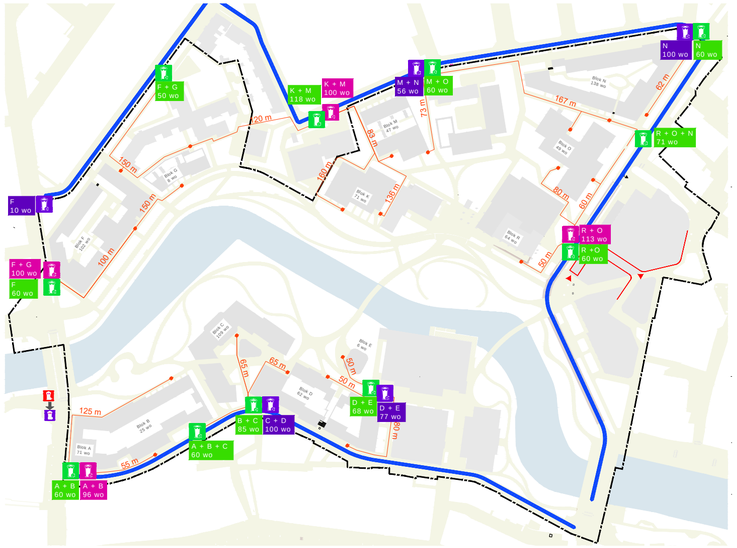


Verplaatsengasleidingengasstation



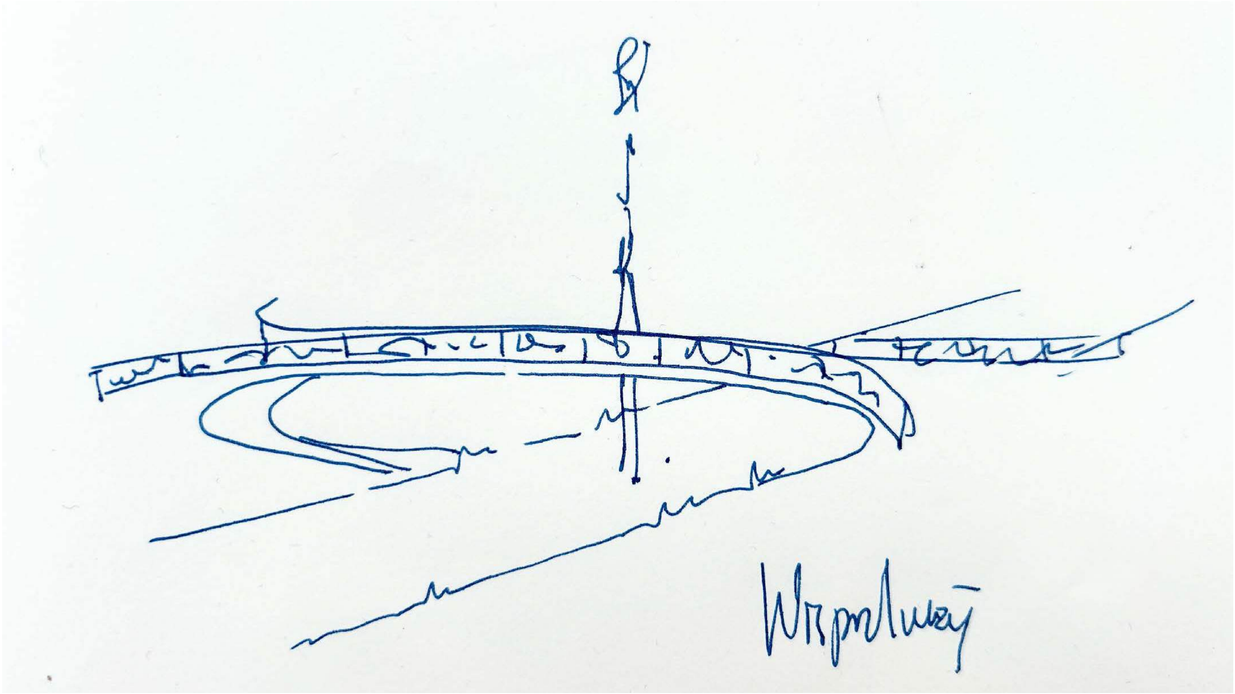
Ruimtereservering nutstracé

Nieuw nutstracé
Nieuw nutstracé op parkeergarage

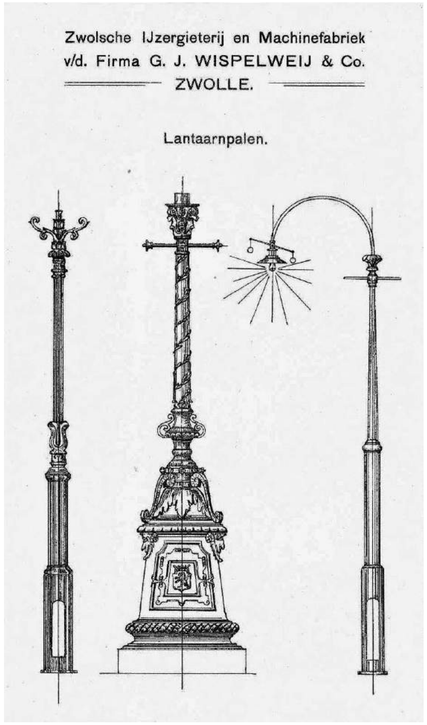


Collectieve afvalinzameling

Route vuilniswagen
Loopafstanden
Start loopafstanden
Bestaande ondergrondse afvalcontainers
Nieuwe ondergrondse afvalcontainers
Nieuwe bovengrondse GFT container









Ode aan Wispelweij

Van het midden van de 19e eeuw tot 1960 was de ijzergieterij en machinefabriek de Nijverheid van Gerrit Jacobus Wispelweij gevestigd op het Noordereiland in Zwolle. Meer dan 120 jaar is de Nijverheid een van de meest toonaangevende Zwolse industriële bedrijven geweest. In de fabriek werden gietijzeren hekwerken, sierlantarens, deurpanelen, veemarktpalen en straatlantarens, maar ook bruggen, olietanks en onderdelen voor motoren geproduceerd. De catalogus van Wispelweij laat de grote variatie en kwaliteit van hun producten zien. In het Noorderkwartier willen we een ode brengen aan dit toonaangevende bedrijf door de nieuwe langzaamverkeerbrug over de Achtergracht in de geest van de Nijverheid te ontwerpen: een rank brugdek met een leuning van gegoten ornamenten en een rijkversierde lantaarn midden op de brug.

2.5
DE DUURZAME EN CIRCULAIRE STAD

De plannen voor het Noorderkwartier sluiten aan bij de stadsbrede ambitie van Zwolle om in 2050 een klimaatbestendige stad en in 2040 energieneutraal te zijn. We willen een duurzame stad worden in de breedste zin van het woord. Dat betekent dat we gaan voor vitale, solidaire en gezonde wijken. In het Noorderkwartier maken we deze duurzame ambities op verschillende manieren waar: we versterken een robuust groenblauw netwerk, gaan bewust om met bouwmaterialen (circulariteit) en zetten in op energieneutraliteit.







Gazon


Natuurvriendelijke oevers


Bijentuin


Bloemrijk grasland


Nette bermen


Groen hof

Groen

Een van de duurzame doelen is de openbare ruimte van het Noorderkwartier autoluw maken. De ruimte die hiermee vrijkomt, biedt een enorme kans voor een tweede duurzaamheidsambitie: het gebied vergroenen en waterrobuust maken en buiten verblijven en bewegen stimuleren. Hiermee voegen we een toegankelijke, autoluwe en groene openbare toe aan het Stadshart van Zwolle.

Hergebruiken en hernieuwen

De circulaire transitie, ook wel de grondstoffentransitie genoemd, houdt in dat we overstappen naar een circulaire economie waarin we grondstoffen continu hergebruiken. De Rijksdoelstelling, die we als Zwolle ook volgen, is de ambitie om in 2030 50% circulair te zijn. Het ontwerp dat we nu maken, is daarom gebaseerd op de ambitie om 50% circulariteit te behalen. Dat betekent onder andere dat we zo veel mogelijk demontabel bouwen, biobased producten en materialen gebruiken en werken met een materialenpaspoort.

In het Noorderkwartier gaan we zoveel mogelijk hergebruiken wat er al is: gebouwen, materialen, kunstwerken en groen. De combinatie van het heden en verleden geeft het gebied karakter. Bovendien draagt het bij aan sociale duurzaamheid. Inwoners van de stad herkennen de functies en gebouwen in het Noorderkwartier. Dit zorgt voor een gevoel van betrokkenheid.
Waar hergebruik niet mogelijk is, vullen we dit zoveel mogelijk aan met hernieuwbare biobased materialen, materialen uit reststromen en/of materialen met een lange levensduur (in die volgorde). De woningen en gebouwen in het Noorderkwartier bouwen we bijvoorbeeld grotendeels op vanuit hout. Om materialen zo goed mogelijk te benutten, richten we ons op flexibel en demontabel bouwen. Tijdens de ontwerpprocessen besteden we extra aandacht aan prefabricage en het verminderen van afvalstromen, bouwoverlast en bouwverkeer bij de gebiedsontwikkeling.

Richtlijnen circulair bouwen

- Demontabel bouwen.
- Gebruikmaken van producten en materialen uit urban mining idealiter zo dicht mogelijk bij het project vandaan (hergebruik van producten en materialen uit sloop-/demontageprojecten).
- Gebruikmaken van biobased producten en materialen.
- Gebruikmaken van digitale systemen zoals BIM voor de registratie van producten en om hergebruik van materialen mogelijk te maken (materiaalinventarisaties en -paspoorten).
- Waar mogelijk rekening houden met zon, schaduw en omgevingsfactoren als bomen bij de plaats (van functies in) gebouwen. Zo kun je het binnenklimaatverbeteren en klimaatinstallaties zoveel mogelijk beperken zonder dat de energie-efficiëntie van de gebouwen in het geding komt.

Concreet vertalen deze richtlijnen zich in het Noorderkwartier als volgt:

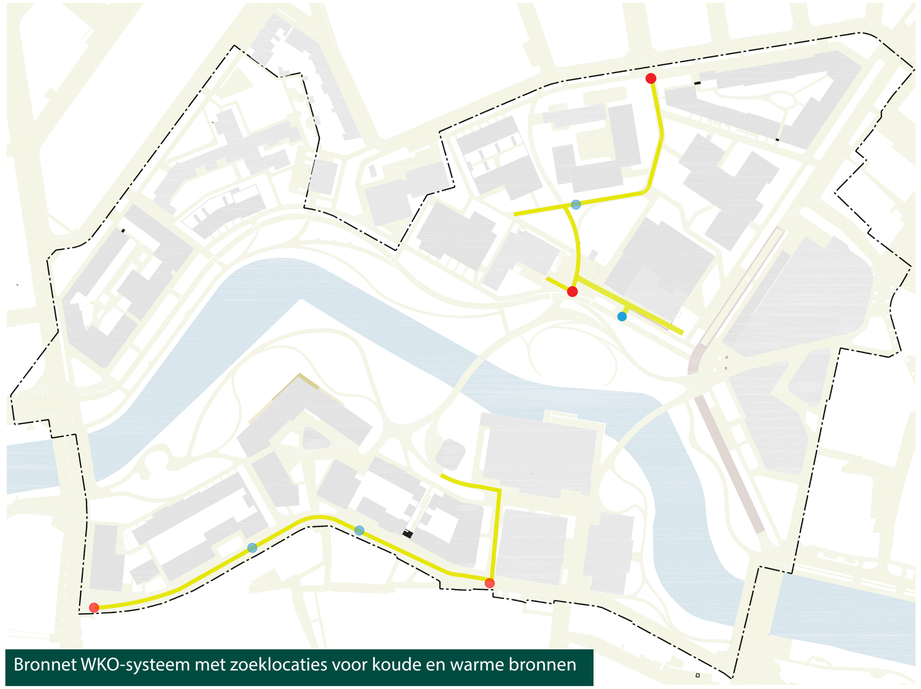
- Het ontwerp gaat uit van circulair hergebruik van het gebouwcomplex Diezerpoort, de Diezerveste, het Belastingdienstkantoor, De Springplank en (een deel van) het GAK-kantoor.
Voorafgaand aan het ontwerp wordt een volledige materialeninventarisatie/-potentiescan gemaakt van de huidige situatie, zodat producten en materialen zoveel mogelijk hergebruikt kunnen worden in en buiten het plangebied.
- Het ontwerp heeft een zo laag mogelijke voetafdruk, gemeten in MPG voor woongebouwen en kantoren en MKI voor de overige gebruiksfuncties. In de uitwerking per gebouw wordt bepaald wat de doelstelling is ten aanzien van de MPG (minimaal = wettelijk=0,8; haalbaar= 80% van de wettelijke MPG; ambitieus = 60% van de MPG). We streven voor alle gebouwen naar minimaal het niveau ‘haalbaar’.
- Streven is dat de totale materiaalgebonden CO2-uitstoot van de gebouwen voldoet aan de Parijsakkoorden, en bedraagt maximaal 200 kg CO2/m2 BVO (peildatum 2025, berekeningsprotocol te vinden in HNN). Met behulp van het Ambitieweb wordt in de uitwerking per gebouw bepaald wat de doelstelling is ten aanzien van CO2-gebonden uitstoot. We streven voor alle gebouwen naar minimaal het niveau ‘haalbaar’.
- Streven is dat minimaal 50% van de massa van de nieuw toegepaste materialen van biobased herkomst is. Met behulp van het Ambitieweb wordt in de uitwerking per gebouw bepaald wat de doelstelling is ten aanzien het massapercentage biobased materialen. We streven voor alle gebouwen naar minimaal het niveau ‘haalbaar’.

Energieneutraal

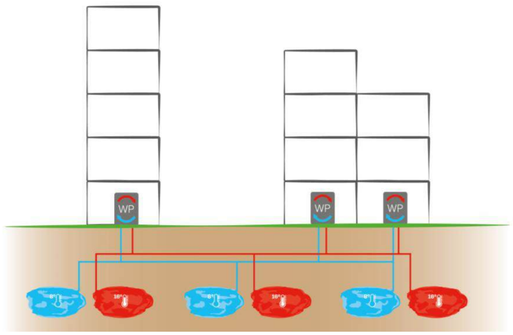
Het Noorderkwartier wordt uiteraard aardgasvrij en we streven naar een energieneutrale wijk. Hiervoor stellen we hoge eisen aan de isolatie van alle gebouwen: wat je niet verbruikt, hoef je ook niet op te wekken. We wekken energie op met zonlicht: we gebruiken 50% van het dakoppervlak voor zonnepanelen. Het dak van de centrumhub in Diezerpoort wekt ook energie op voor het Noorderkwartier. In principe halen we warmte en koude uit de bodem door middel van (meerdere) warmte- en koudeopslag (WKO)-installaties. Voor het Nijkerkenbolwerk en de Stadscampus, inclusief de nieuwe culturele trekker, is het de bedoeling te werken met WKO en een bronnet. In een bronnet gebruiken individuele of collectieve warmtewisselaars het warme en koude water uit de WKO-bronnen om deze om te zetten in bruikbare warmte en koude voor de verwarming en koeling van de gebouwen. Een gebouw is energieneutraal wanneer de benodigde energie voor het verwarmen en koelen van het gebouw lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Uit onderzoek blijkt dat dit haalbaar is in het Noorder-kwartier. Nul op de meter (inclusief consumptief verbruik en opladen auto's) of energieleverend is, gezien de beperkte mogelijkheden om hier energie op te wekken, niet haalbaar.

Voor de gebouwen in het noordwestelijke deel van het Noorderkwartier (Hedon-locatie en omstreken) lijkt een systeem met bodemlussen en warmtewisselaars het meest haalbaar. WKO-systemen vragen een hoge investering en relatief veel afnemers.

We zorgen ervoor dat we de duurzame energie die we opwekken in het Noorderkwartier, zoveel mogelijk binnen het gebied gebruiken. Zo voorkomen we, waar mogelijk, pieken en dalen op het elektriciteitsnet (netcongestie). We maken hiervoor gebruik van slimme toepassingen, zoals slim energiegebruik, slim laden en slimme sturing in combinatie met batterijen.



Bronnet WKO-systeem met zoeklocaties voor koude en warme bronnen



Principe warmte-/koudeopslag met warmtepompen



Zon en groen op dak







2.6
DE STAD MET DE MENSELIJKE MAAT

We bouwen het Noorderkwartier vooral voor Zwollenaren die in onze prachtige stad willen (blijven) wonen en recreëren. Maar ook voor bezoekers van het culturele aanbod van de stad.

Wonen

Het Noorderkwartier heeft veel te bieden voor mensen die graag in of rondom de binnenstad wonen. Er is voor ieder wat wils: een stadswoning op het Noordereiland, een appartement aan het Singelpark, een loft in het verbouwde Belastingdienstkantoor, een studio of een appartement bovenop de Diezerveste,of een rijtjeswoning met tuin in een nieuw woonblok.

We voegen in het Noorderkwartier ongeveer 750 woningen toe. Hiermee dragen we bij aan de ambitie van gemeente Zwolle voor binnenstedelijke groei van ongeveer 8.800 woningen tot 2030. We realiseren een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen. Dit doen we in lijn met de Zwolse betaalbaarheidsagenda: 30% van de woningen wordt goedkoop, 40% middenduur en 30% duur. Van het totaal aantal woningen is de helft betaalbaar (goedkoop en middenduur categorie 1). Minimaal 20% van het totaal aantal woningen valt in de sociale huur en minimaal 10% in de middeldure huur (categorie 1).

Uit eerder onderzoek naar kansrijke doelgroepen in Zwolle blijkt dat voor het Noorderkwartier vraag is naar een mix van woningen voor de onderstaande vier groepen.

- Stedelijk georiënteerde gezinnen
  Hiervoor realiseren we in het Noorderkwartier stadswoningen met een eigen entree, meerdere verdiepingen en een (eigen of gedeelde) buitenruimte. Dit type woning wordt weinig gebouwd in de (binnen)stad.

- Jongeren
  Starters op de woning- en arbeidsmarkt behoren ook tot de doelgroep. Onze stad biedt een groot aanbod aan opleidingen. Een deel van de ongeveer 40.000 jonge mensen die hier studeren, kunnen we aan de stad binden als er voldoende woningaanbod voor hen is. Deze groep zoekt met name studio's en appartementen, eventueel om met vrienden te delen.

- Kleine 1-2 persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar
  Deze doelgroep groeit in Zwolle en zoekt een niet al te grote grondgebonden woning of een middelgroot appartement.

- Vitale ouderen
  Tot 2030 en daarna stijgt de leeftijdsgroep van 65-plussers. De nabijheid van de binnenstad en van winkels, culturele voorzieningen en horeca maakt het Noorderkwartier een aantrekkelijke woonplek voor deze doelgroep. Het Noorderkwartier biedt comfortabele woningen met voldoende (buiten)ruimte. Bovendien stimuleert het appartementenaanbod de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen elders in de stad. Hierbij verdient doorstroming vanuit de sociale huurwoningen in Dieze speciale aandacht. We willen deze doorstroming op gang brengen met het aanbod in Noorderkwartier. Hiermee komen huurwoningen vrij voor gezinnen.


Zicht vanuit appartement over het singelpark en de binnenstad

Wonen

In bijgevoegd overzicht is de voorgenomen verdeling van het woonprogramma in het Noorderkwartier opgenomen. Grondgebonden en gestapeld, sociaal, betaalbaar en vrije sector.



Woonprogramma

	Type	Aantal
	Appartementen	
Sociaal	Sociale huur	150
	Sociale koop	75
Betaalbaar	Middenhuur	76
	Middelduur 1	76
	Middelduur 2	150
Vrije sector	Vrije sector	80
	Penthouse	10
	Totaal appartementen, circa	617
	Grondgebonden woningen	
Vrije sector	Stadswoning klein	37
	Stadswoning middel	43
	Stadswoning groot	39
	Singel woning xl	6
	Singel woning xs	10
	Totaal grondgebonden woningen, circa	135
	Totaal woningen, circa	750

Werken

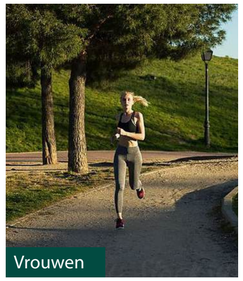
Naast wonen is werken een belangrijke functie die we behouden in het Noorderkwartier. Werk is niet alleen een economische drager, maar zorgt ook voor draagvlak voor lokale ondernemers en voorzieningen. Het Noorderkwartier heeft als werklocatie veel unieke kwaliteiten: de ligging aan het water en in het stadshart, de aanwezigheid van bijzondere functies zoals winkels, lunchrooms en cafés om in je lunchpauze of op vrijdagmiddag met collega's naar toe te gaan. Het is de trend om grootschalige kantoormeters (deels) te vervangen door hoogwaardige, kleinschalige kantoorruimtes met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsruimtes. Het Noorderkwartier leent zich hier uitstekend voor. Er is ook ruimte voor andere werkfuncties, zoals kleinschalige bedrijfsruimtes, werkplaatsen en ateliers. Het Noorderkwartier biedt daarmee een plek voor denkers én doeners. Kansrijke doelgroepen zijn kleinschalige ondernemers binnen de thema's cultuur en culinair, advisering en onderzoek, lokale stadsvoorzienende bedrijven (zoals catering, installateur, eventmanagement) en productiebedrijven (zoals meubelrestaurateurs, combinaties van productie en verkoop).

Werken en voorzieningen

Soort	circa BVO's
Horeca	925
Betaalbare bedrijvigheid/ broedplaats	6,000
Commerciële functies: kantoren, zakelijke dienstverlening	4,950
Maatschappelijke voorzieningen, o.a.: • Culturele trekker • Basisschool, kinderopvang, buurtschuur • Gezondheidscentrum	6,000
Totaal bvo's, circa	17,875
Totaal woningen, circa	750



Programmaverdeling werken en voorzieningen


Vrouwen


Handicap

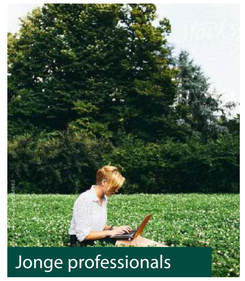

Slechtzienden


Ouderen


Gezinnen


Kinderen


Tieners


Jonge professionals

Recreëren

De rijke mix aan voorzieningen – zowel commercieel als maatschappelijk – maakt het Noorderkwartier aantrekkelijk. Vrijetijdsactiviteiten, dienstverlening, horeca en welzijnsvoorzieningen zijn onmisbare elementen voor ontmoeting, verblijf, recreatie, wonen en werken. We zien veel van de huidige voorzieningen straks terugkeren. Daarnaast breiden we het aanbod uit. Denk hierbij aan (buiten) sportvoorzieningen, horecagelegenheden aan het cultuurplein of de waterrand, ambachtelijke diensten, kunstgalerieën en expositieruimtes, een culturele trekker met repetitieruimtes en ruimte voor muziekeducatie, een cluster van welzijns- en zorgvoorzieningen waaronder een basisschool met ontmoetingsfunctie voor de wijkbewoners en kinderopvang, en eerstelijns zorgvoorzieningen.

Het Noorderkwartier wordt als entree van de binnenstad een levendig binnenstadsmilieu. Het groen in de openbare ruimtes verzacht de overgang naar de bebouwing, creëert een aantrekkelijk microklimaat en zorgt voor een stad met menselijke maat. Oevers worden verzacht, waardoor het water bereikbaar wordt. Een gevarieerde beplanting zorgt voor een sterke seizoensbeleving en stimuleert de biodiversiteit. De beleefbaarheid van het groen draagt bij aan een sterkere relatie tussen natuur en gebruiker. Openbare ruimtes en straatprofielen voelen prettig aan qua maat en schaal.

Sociaal inclusief

Het Noorderkwartier wordt een sociaal inclusieve samenleving. Het wordt een buurt waar iedereen zich thuis kan voelen: mensen kunnen er veilig wonen en de omgeving is toegankelijk voor iedereen. Dit betekent dat we vanuit meerdere perspectieven naar de buitenruimte kijken. Bijvoorbeeld door de ogen van vrouwen, ouderen en mensen met een beperking. Een goede inrichting van de openbare ruimte zorgt ervoor dat mensen zich prettig voelen en elkaar makkelijk kunnen ontmoeten.
Er komt een mix van woningen en activiteiten op cultureel en maatschappelijk gebied. De inrichting van de buitenruimte helpt mensen om elkaar te leren kennen, te ontmoeten en samen te werken.



BEELDKWALITEIT

3

Stedenbouwkundige karakters

Stedenbouwkundig krijgt het Noorderkwartier drie duidelijk herkenbare karakters: het Nijkerkenbolwerk, Dieze aan Singel en het Zwolse Stadspodium in het Singelpark. Verschillen tussen de gebieden komen voort uit hun ligging ten opzichte van de omliggende wijken en in het toekomstige plan.

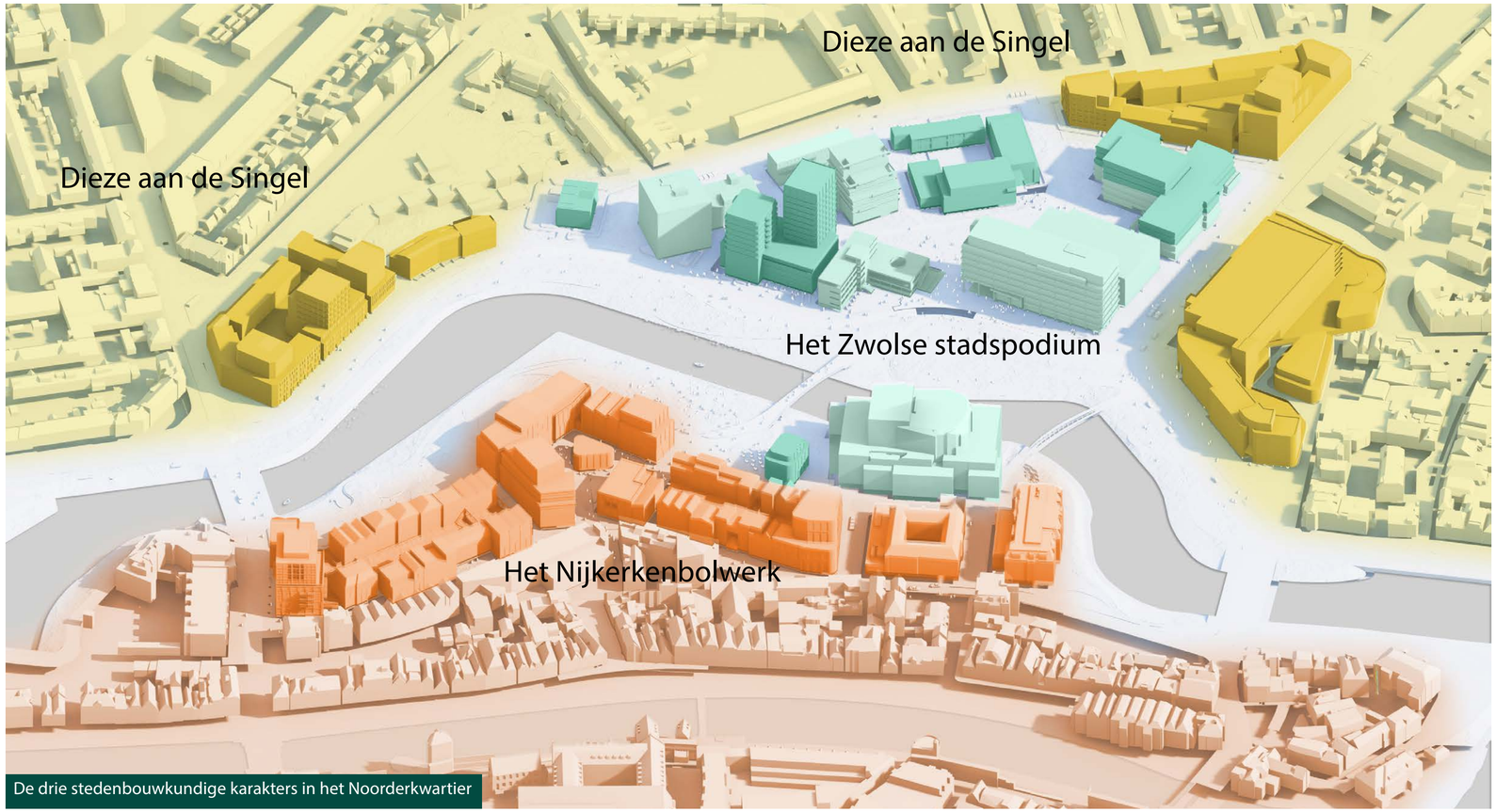
Het Nijkerkenbolwerk ligt binnen het beschermde stadsgezicht van de historische binnenstad van Zwolle. Het plan sluit aan op het fijnmazige netwerk van stegen, panden en gemengde functies van het Noordereiland. Het plan kenmerkt zich door de lange lijnen parallel aan de Singel en korte lijnen, vaak in bajonetvorm, haaks hierop. De maat en schaal van de nieuwe gebouwen op het Nijkerkenbolwerk past bij die van de binnenstad. Appartementengebouwen, geclusterde stadswoningen en individuele stadswoningen hebben allen een sterke, eigen identiteit.

De bebouwing in Dieze aan de Singel maakt de bestaande wijk Dieze af en heeft richting de bestaande wijk meer aaneengesloten en samenhangende bebouwing dan het Nijkerkenbolwerk. Langs het nieuwe Singelpark vormen de bouwblokken van Dieze een nieuwe parkwand.

Het Zwolse Stadspodium, aan weerszijden van de Achtergracht, krijgt een campusachtige opzet in het Singelpark. Hier staan individueel herkenbare, grootschalige gebouwen in het groen. Deze gebouwen krijgen een alzijdige oriëntatie.

Voor de drie deelgebieden geldt een aantal overkoepelende principes:

- De bebouwing heeft een basishoogte van 4 bouwlagen met hoogteaccenten tot 14 bouwlagen. We gebruiken variatie in bouwhoogte en verdiepingshoogte om panden in de stad te benadrukken.
- Hoogteaccenten markeren positie en zichtlijnen in de stad. Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte door middel van entrees, woonvertrekken, bedrijfsruimte of publieke functies.
- Balkons en erkers mogen maximaal 60 centimeter uitsteken buiten de gevellijn van het hoofdvolume. Het balkon (ook de zichtbare onderkant) is onderdeel van het gevelontwerp. In overleg met het kwaliteitsteam kan hier op sommige plekken gemotiveerd van worden afgeweken.
- Cadeau aan de stad: iedere ontwikkeling voegt een nieuwe betekenisvolle en openbaar toegankelijke plek toe aan de stad.
- Parkeergarages en achterkanten aan de openbare ruimte worden vermeden. Gebouwen of bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie op de, grotendeels autovrije, openbare ruimte.



De drie stedenbouwkundige karakters in het Noorderkwartier

Natuurinclusief

Aanvullend aan de het natuurinclusieve ontwerp van de buitenruimte krijgt natuur een nadrukkelijke plek in het ontwerp. Klimplanten, groene balkons, nestkasten en tuinen dragen bij aan de kansen voor natuurontwikkeling in de gebouwde omgeving. De beleidsuitgangspunten en richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in 'Natuurinclusief bouwen Zwolle'.





Het daklandschap

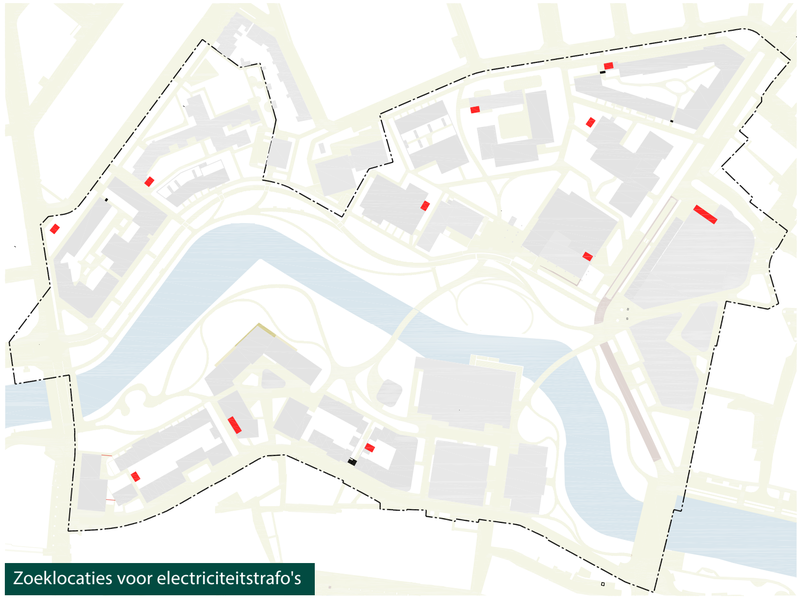
We willen verschillende klimaatdoelen bereiken in het Noorderkwartier. We willen de biodiversiteit versterken, een energieneutraal stadsdeel creëren en regenwater vasthouden. De daken gebruiken we met name voor de opwekking van zonne-energie. De daken die we niet nodig hebben voor energieopwekking richten we mogelijk groen in. Een combinatie van groene daken met zonnepanelen is wenselijk. Het daklandschap is onderdeel van de architectonische opgave. Voor nieuwbouw verwachten we een goede integratie van zonnepanelen in het dakvlak. Voor het beschermde stadsgezicht (Noordereiland) verwijzen we naar het beleid voor zonnepanelen van de gemeente Zwolle.

Openbare ruimte

We hanteren de ambitie om vanuit elke woning tenminste twee grote bomen te zien, dat een vijfde deel van de buitenruimte beschaduwd is door middel van een bladerdak en dat bewoners binnen 200 meter van de woning een groene buitenruimte vinden.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals trafo's, WKO-installaties en gasverdeelstations (voor de binnenstad) integreren we zoveel mogelijk binnen de bouwblokken; achter een tuinmuur, naast of tussen gebouwen of geïntegreerd in de gevel. Wanneer dit niet mogelijk is dan integreren we de voorzieningen in de openbare ruimte; bijvoorbeeld in een haag. We hangen openbare verlichting zoveel mogelijk op aan de gevels. De voorzieningen hiervoor worden opgenomen in het ontwerp van de gevel.



Zoeklocaties voor electriciteitstrafo's



Trafo tussen gebouwen

Houtbouw

In het Noorderkwartier willen we zoveel mogelijk met hout bouwen. Voor de grondgebonden woningen is dit verplicht. Voor de appartementen is houtbouw het uitgangspunt van de planontwikkeling. Hier kan alleen na grondige studie en bewijslast van worden afgeweken. Onder houtbouw verstaan we de toepassing van hout in zowel constructieve als scheidende bouwdelen.



Architectonische korrel

Met het Noorderkwartier beogen we het stadcentrum van Zwolle over de Achtergracht uit te breiden; functioneel, maar ook ruimtelijk. Architectenbureaus maken ontwerpen voor verschillende bouwopgaven in het Noorderkwartier. Bijgevoegd schema toont de korrel van de architectuur die door één bureau wordt ontworpen. Doel is om verschillende smaken en stijlen te combineren in het plan. Op het Nijkerkenbolwerk is de variatie het grootst.



Architectonische korrel



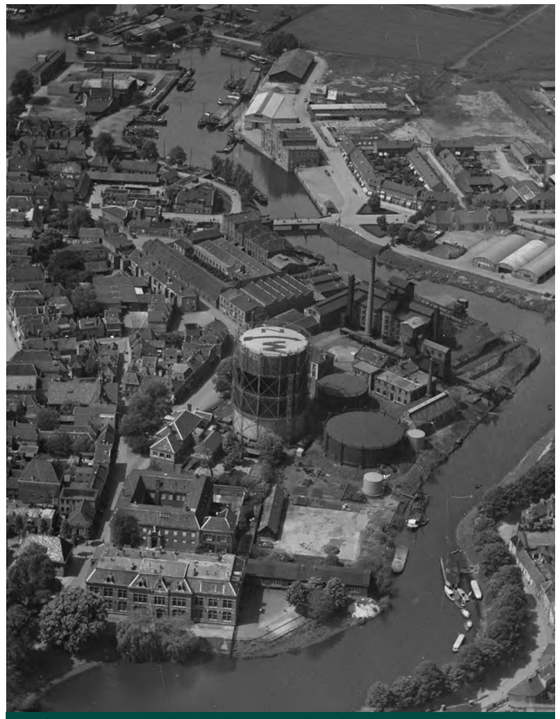
Impressie van het Nijkerkenbolwerk aan het Singelpark



Beeldkwaliteit: Het Nijkerken bolwerk

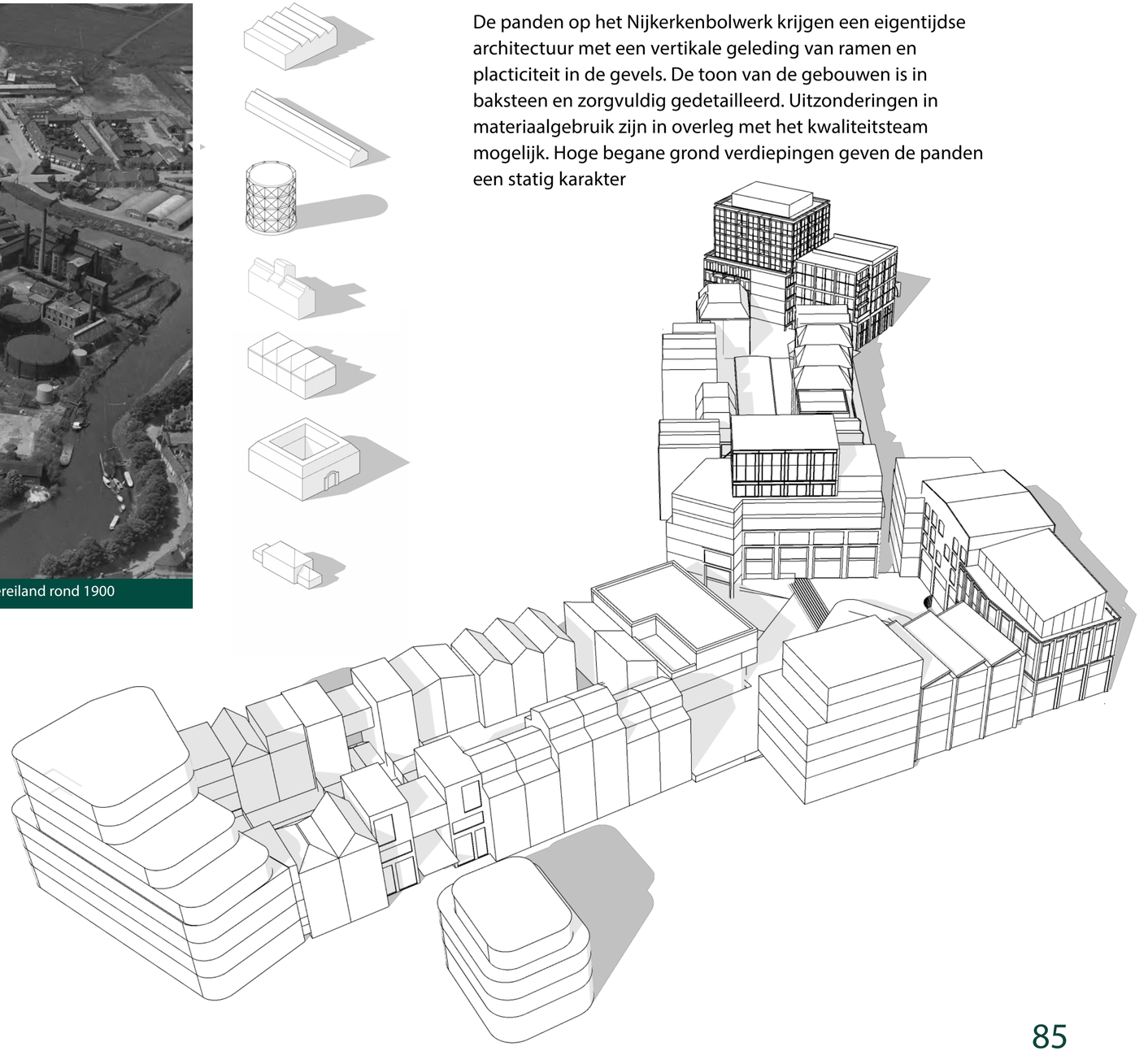
Het Noordereiland heeft in de loop van de tijd verschillende invullingen en karakters gehad, maar het stond altijd ten dienste van de stad; als verdedigingswerk, gevangenis, gasfabriek, fabrieksterrein en nu als parkeergarage voor de binnenstad. In de toekomst wordt het Nijkerken-bolwerk onderdeel van de binnenstad van Zwolle, met nieuwe woningen en ruimte voor ondernemers. et Nijker-kenbolwerk is onderdeel van het beschermd stadsgezicht van de historische binnenstad. Op het Nijkerkenbolwerk realiseren we een combinatie van grondgebonden woningen, appartementen met bedrijfsruimtes in de plint. De appartementen liggen op de koppen van het blok aan de Dijkstraat en het Spinhuisplein én rondom het de hof van het Nijkerkenbolwerk. In totaal gaat het om ruim 280 woningen; ongeveer 231 appartementen en ongeveer 52 grondgebonden woningen.

Het ontwerp voor het Nijkerkenbolwerk is geïnspireerd op de vorm van de verdedigingswerken met een duidelijk herkenbaar bastion. Daarnaast ontleent het haar karakter aan de gevarieerde en vaak statige invulling van de Zwolse bastions. De stedenbouwkundige verkaveling kenmerkt zich door langere lijnen parallel met het water en korte lijnen, haaks op de singel, vaak in bajonetvorm. Langs het Singelpark tonen de nieuwe gebouwen zich als stadsvilla's. Langs de Assiesstraat is de schaal van de gebouwen kleiner en ligt de nadruk op het wonen aan de straat.



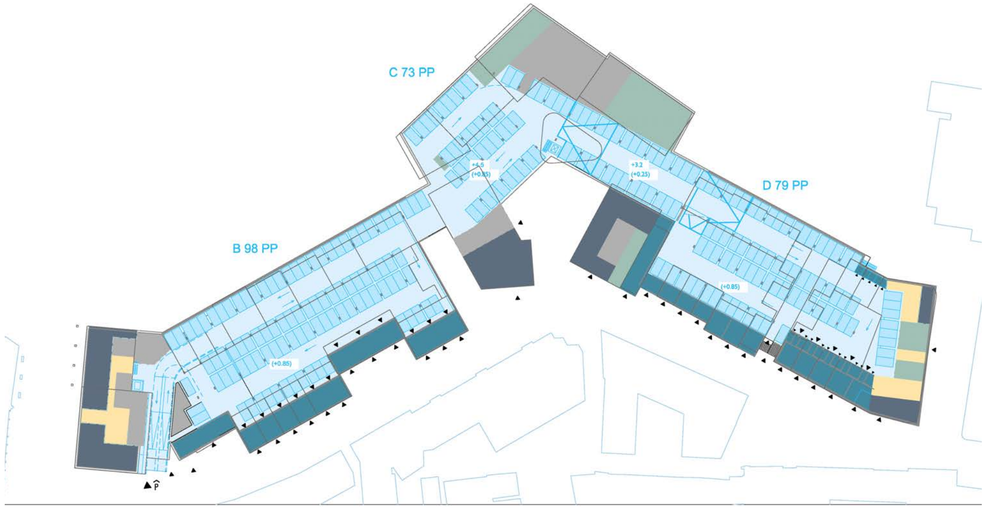
Gasfabriek en Wispelwij op het Noordereiland rond 1900

De panden op het Nijkerkenbolwerk krijgen een eigentijdse architectuur met een vertikale geleding van ramen en placticiteit in de gevels. De toon van de gebouwen is in baksteen en zorgvuldig gedetailleerd. Uitzonderingen in materiaalgebruik zijn in overleg met het kwaliteitsteam mogelijk. Hoge begane grond verdiepingen geven de panden een statig karakter





Verkaveling van panden



Parkeerhub met 250 plaatsen

Buurthub

De Buurthub op het Nijkerkenbolwerk krijgt één autotoegang aan de Assiesstraat en een centrale voetgangersentree op het Bolwerkplein. Bewoners en bezoekers van het Noordereiland gebruiken deze entree en zorgen daarmee voor reuring en gezelligheid op het plein en in de openbare ruimte. De appartementengebouwen aan de Dijkstraat en het Spinhuisplein kunnen een eigen opgang krijgen die grenst aan de straat. De voetgangersentree op het Bolwerkplein is ondergebracht in een paviljoenachtig gebouw waardoor daglicht in de garage valt. Het gebouwtje bevat een pakketwand, werkruimtes en atelierwoningen. De autotoegang wordt vormgegeven als een poort in het gebouw aan de straat; integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw waarin de entree is ondergebracht. Het hekwerk, de poortjes en de hellingbaan liggen binnen het gebouw. De architect neemt het ontwerp van het hekwerk en de poort mee in het gevelontwerp van het pand.

De garage is qua beleving en vormgeving één ruimte: de twee bredere delen onder de bouwblokken zijn verbonden met een onopvallend tussenstuk . De vloeren en plafonds zijn in een lichte kleur gecoat. De parkeervakken en routebegeleiding krijgen een contrasterende kleur. De buurthub krijgt een heldere routing voor voetgangers en automobilisten. De vloeren en plafonds zijn vlak afgewerkt; dat betekent dat er geen zichtbare balken zijn. Bovendien is het ventilatiesysteem en de verlichting ingebouwd en geïntegreerd in het ontwerp.




Vlak, strak en overzichtelijk



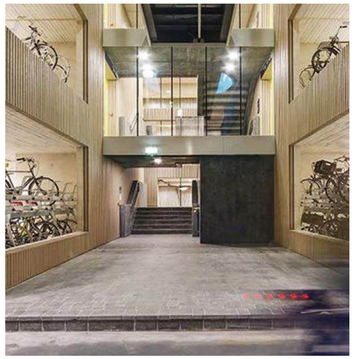
De entree van de buurthub is onderdeel van de architectuur


Bij de entree valt daglicht naar binnen

Fietsenstalling

In de buurthub zijn collectieve fietsenstallingen voor bewoners en bezoeker van het Nijkerkenbolwerk. Deze voorzieningen liggen deels in de buurthub die ongeveer een meter onder maaiveld ligt en deels op straatniveau in de bebouwing. De stallingen zijn veilig en altijd gekoppeld aan een lobby van een woongebouw of entree van de garage. Om te zorgen voor voldoende capaciteit maken we, waar mogelijk, gebruik van twee lagen waar mensen hun fiets kunnen stallen.







Opbouw van panden

De hogere panden in het plan krijgen een horizontale driedeling:

- Een open, hoge plint gericht op de openbare ruimte. De minimale vrije verdiepingshoogte is vier meter.
- Een middendeel waar woningen met gevelopeningen, buitenruimtes en zonwering zijn geïntegreerd in een ontwerp.
- Een top is traditioneel het dak, maar kan ook ontworpen worden als setback waarmee het volume wordt beëindigd.



Materiaalgebruik

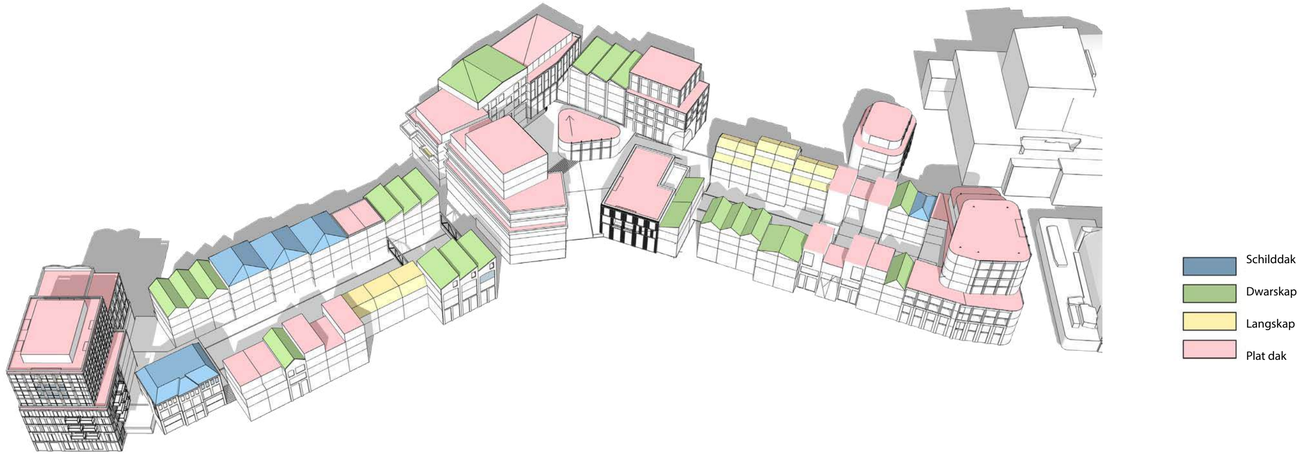
We gebruiken materialen die mooi verouderen. Een gevel is niet opgebouwd uit plaatmateriaal, maar uit metselwerk of stuc op vuilmetselwerk, waaraan elementen van staal, hout, glas, beton en natuursteen zijn toegevoegd. Gevels geheel in hout zijn ook mogelijk. Hoe minder verschillende materialen we gebruiken per pand, hoe beter. Het gewenste kleurenpalet voor het Nijkerkenbolwerk sluit aan op de kleuren van de binnenstad. Het gebruik van Trespa in de straatgevel is uitgesloten. Minerale steenstrips zijn alleen in overleg met het kwaliteitsteam toegestaan; materiaalkeuze, detaillering en toekomstbestendigheid zijn hierbij van criciaal belang.

Hemelwaterafvoer

Constructies voor hemelwaterafvoer die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten van hoogwaardig materiaal zijn, zoals staal of zink. Het is niet toegestaan om pvc- pijpen te plaatsen in het zicht van het openbaar gebied. We moedigen architecten aan om regenwaterafvoer op te nemen in het gevelbeeld door middel van een uitstroombak of een stalen koker die in de gevel is verwerkt. Deze oplossing draagt bij aan de individuele expressie van panden ten opzichte van elkaar.

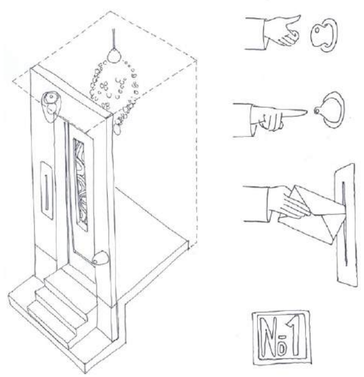
Gevelbeëindigingen

Een levendige daklijn draagt bij aan een aantrekkelijk straatbeeld. Variaties in bouwhoogte en verschillende verdiepingshoogte zorgen voor een duidelijke, pandsgewijze opbouw. Hierbij is een variatie in kappen: dwarskap, langskap en platdak. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en overstekken gewenst. Deze daken moeten een duidelijke overstek hebben. De gevelbeëindigingen zijn verzorgd en gearticuleerd. Het is niet toegestaan om metselwerk te stoppen en af te werken met een aluminium daktrim. Alternatieven hiervoor zijn rollagen, zinkenkraal, afdekband of uitgetimmerde dakoverstekken.



Entrees

De entree van de woningen vormt de verbinding tussen stad en woning. Ze geeft een gevoel van waardigheid aan de straat en drukt uit hoe het huis met de samenleving is verbonden. De entree is een integraal onderdeel van het ontwerp. Bij de bouwaanvraag moet het entree-ontwerp op schaal 1:5 worden meegeleverd. De voordeur is bij voorkeur hoger dan 2.40 meter. Dit maakt de statigheid van het pand zichtbaar op straatniveau. De deurklink, het huisnummer, de brievenbus en de lamp zijn onderdeel van het ontwerp.









Overgang privé-openbaar

De grondgebonden woningen aan de Assiesstraat en aan het park dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van de buitenruimte. De bewoners kunnen een strook van de buitenruimte in richten voor eigen gebruik. Bijvoorbeeld met een bankje, een plantvak of een plek voor fietsen. We markeren deze strook in de buitenruimte als 'Delftse stoep' met een afwijkende bestrating of met een tuinmuurtje. Deze overgang is onderdeel van het architectonisch ontwerp en wordt door de architect mee ontworpen. Aan het Singelpark zoeken we naar een overgang van de woning naar het park die de panden extra allure geeft.

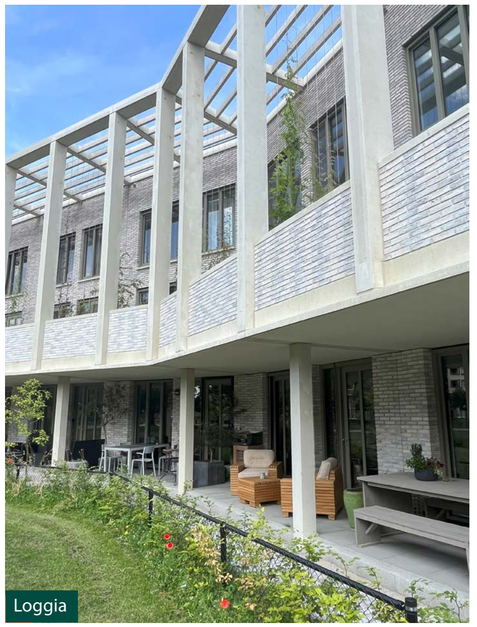


Overgang openbaar - prive in het Noorderkwartier

- stoep
- voorruimtes en -tuinen met tuimuurtje
- loggia
- groene stoep/gevel tuin



Delftse stoep



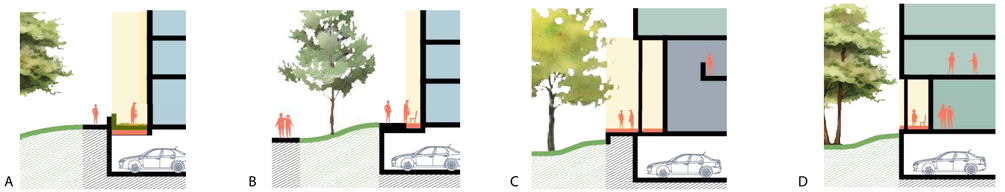
Loggia



Kleine voortuin met tuinmuurtje



Geveltuin/groene stoep



Zijgevels

Wanden van bouwblokken worden gedomineerd door voorkanten en niet door zijgevels en zijtuinen. Bij een hoek waar twee openbare ruimtes samenkomen, moet de hoek van het pand twee gelijkwaardige voorgevels krijgen. Dit betekent dat we bij een hoekwoning geen blinde gevels aan de openbare ruimte toestaan. Door te werken met verschillend hoogten, komen veel zijgevels in het zicht. De kwaliteit van de zijgevels moet gelijk zijn aan de voorgevel. Zijwangen bij voorkeur niet laten leunen op het naast gelegen pand. Dit maakt het mogelijk om woningen makkelijker op te toppen in de toekomst.











Tuinmuren en poorten

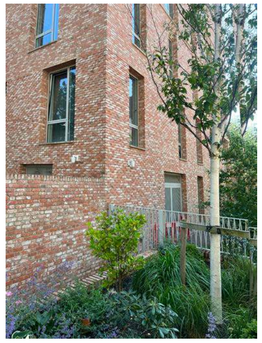
Op het Nijkerkenbolwerk krijgen tuinen die grenzen aan de openbare ruimte of aan een route een erfafscheiding in de vorm van een gemetselde tuinmuur. Dit biedt privacy aan bewoners en voorkomt een wildgroei van schuttingen. Tuinmuren worden uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als het hoofdvolume.
Poorten worden zorgvuldig ontworpen als onderdeel van de architectuur. Ze bieden doorzicht en veiligheid en zijn gekoppeld aan een lobby of werkruimte.



Binnentuinen

De tuinen van de grondgebonden woningen liggen op het dak van de parkeergarage. We willen dat het groene binnenterreinen worden met privacy voor de woningen. De woningen krijgen een ruim terras waar de bewoners met potten en plantvakken zelf kunnen vergroenen. In een strook tussen de terrassen komt een plantvak met voldoende diepte voor bomen en heesters. Deze strook vormt vanuit de woningen altijd een groene achtergrond.

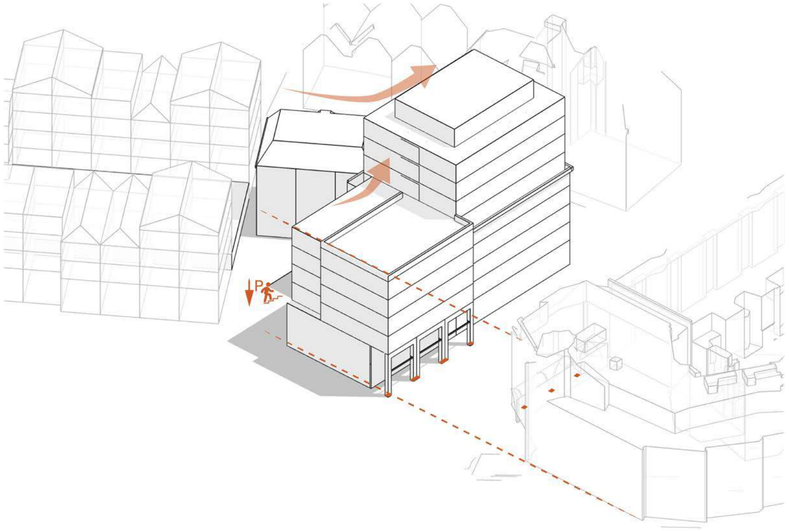


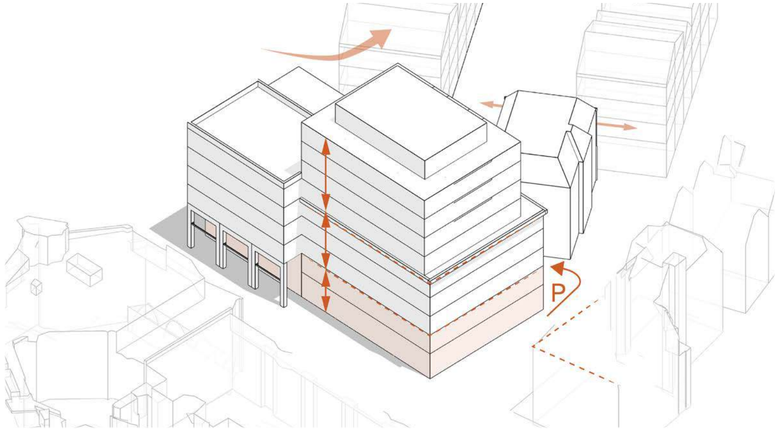




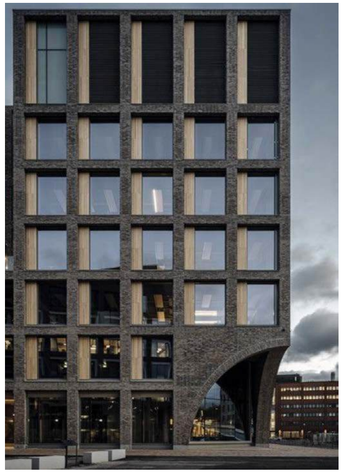
Dijkstraat

Het pand aan de Dijkstraat markeert de entree van de binnenstad. Een kloek en rijzig pand met een lager gedeelte aan het park en een hoger volume in de tweede lijn aan de Assiestraat. De architectuur is stoer en verjongt naar boven toe en krijgt een vertikale geleding. Vergelijkbaar met het kantoorpand aan de overzijde van de Dijkstraat krijgt de kop een kolonnade.
In de 4 meter hoge hoge plint is ruimte voor de entree van de appartementen, voorzieningen en commerciële functies.



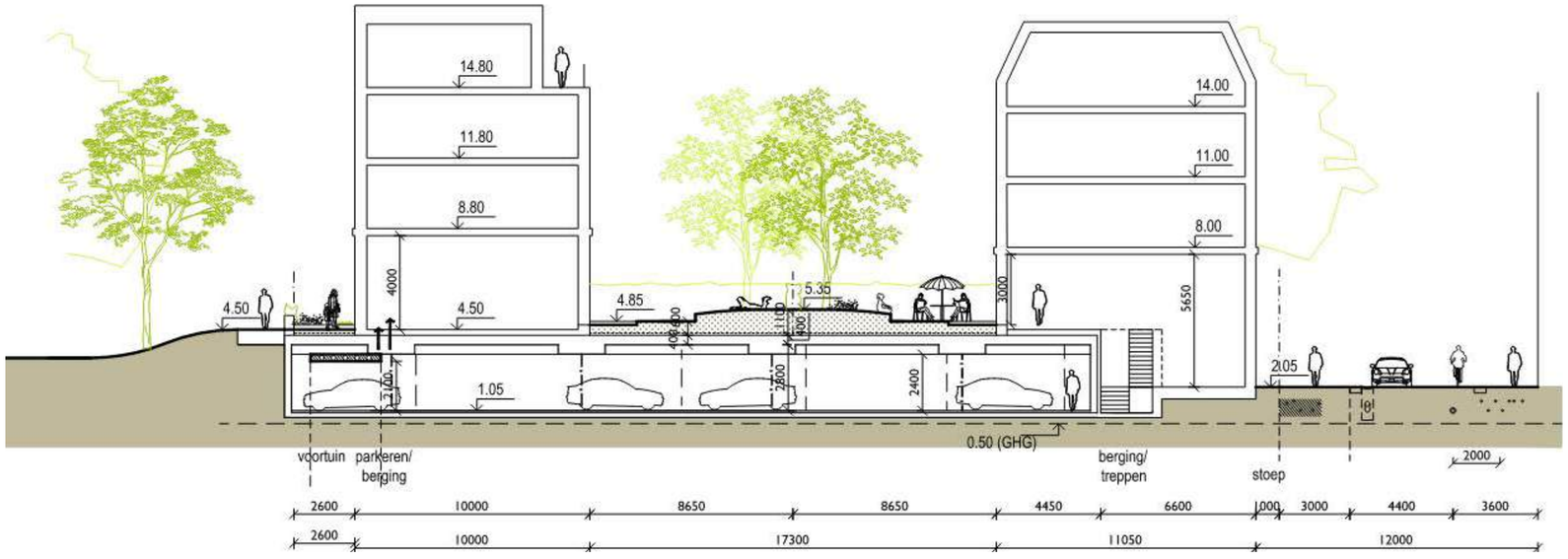






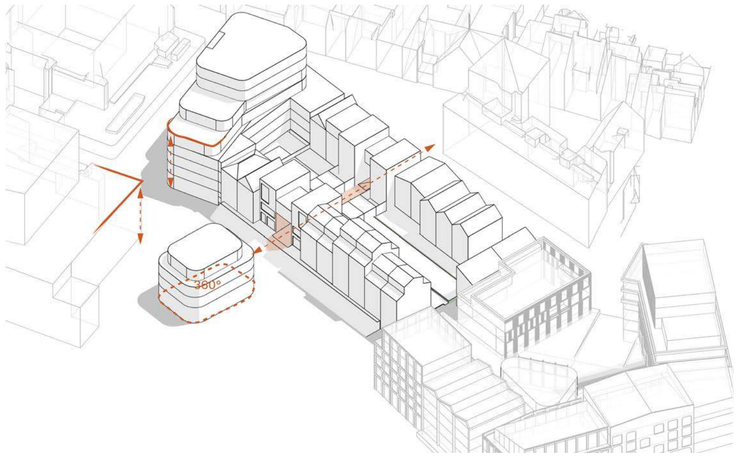
Assiesstraat

De panden in de Assiesstraat (west en oost) zijn gevarieerd qua architectuur, kapvorm en ligging aan de straat of het park. De woningen krijgen een verdieping op de begane grond van ten minste 4 meter aan het park en 5 meter aan de Assiesstraat (split level met woonkeuken aan de straat).
De rooilijn van de twee blokken verspringt regelmatig om ruimte te bieden aan bomen en straatgroen, kleine voortuintjes, brede stoepen en erkers.
Alle woningen krijgen een statige entree met bovenlicht en ornament. Aan de binnenzijde krijgen de woningen openslaande deuren naar terras en tuin. In enkele gevallen worden meerdere grondgebonden woningen gecombineerd ontworpen als onderdeel van een grotere stadsvilla of cluster. Tussen het Assiesplein en het Singelpark ligt een steeg met een vier steegwoningen die een poort maken. We werken met een mix van verschillende architecten om tot een gevarieerd beeld te komen met verschillende smaken. De panden aan het Singelpark zijn formeler; statig en voornaam, als stadsvilla's. De panden aan de Assiesstraat reageren op de bestaande woonbebouwing en dragen bij de informele sfeer van deze woonstraat.





Assiesstraat west



Assiesstraat oost





Het Bolwerk

Het Bolwerk wordt opgebouwd uit verschillende stadspanden en een paviljoen. De panden staan rondom het Bolwerkplein en hebben daar hun entree. De stoere gebouwen hebben een plint van minimaal 4 meter. De plint bevat werkruimtes, fietsenstallingen en grondgebonden woningen en markante entrees. De panden hebben een individueel en statig karakter met ieder een eigen dakvorm en entree. De architectuurstijl kan per pand varieren. Het gevelontwerp van de panden is onderscheidend door verschil in verdiepingshoogte of grootte en platsing van de gevelopeningen. Op enkele plekken is ruimte tussen de panden gewenst om de individualiteit van de panden te benadrukken en licht en lucht in het Bolwerk te brengen

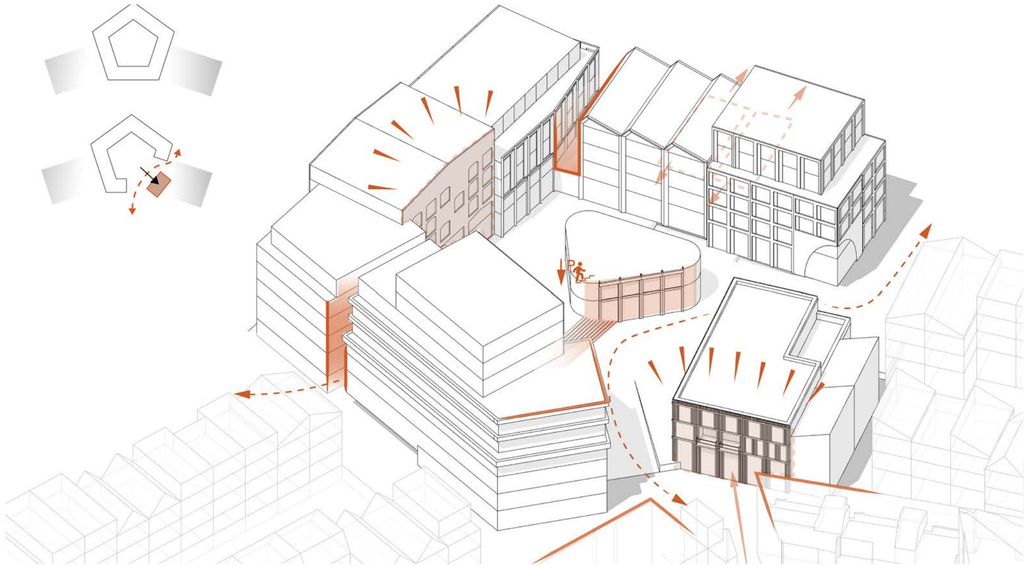
In de openbare ruimte van het Bolwerkplein wordt het hoogteverschil tussen de Assiesstraat en het Singelpark opgelost met een hellend maaiveld, trappen en hellingbanen. Het gevelontwerp en de entrees lopen mee met en sluiten aan op het hellende maaiveld. Het pleintje krijgt een groen karakter door plantvakken.

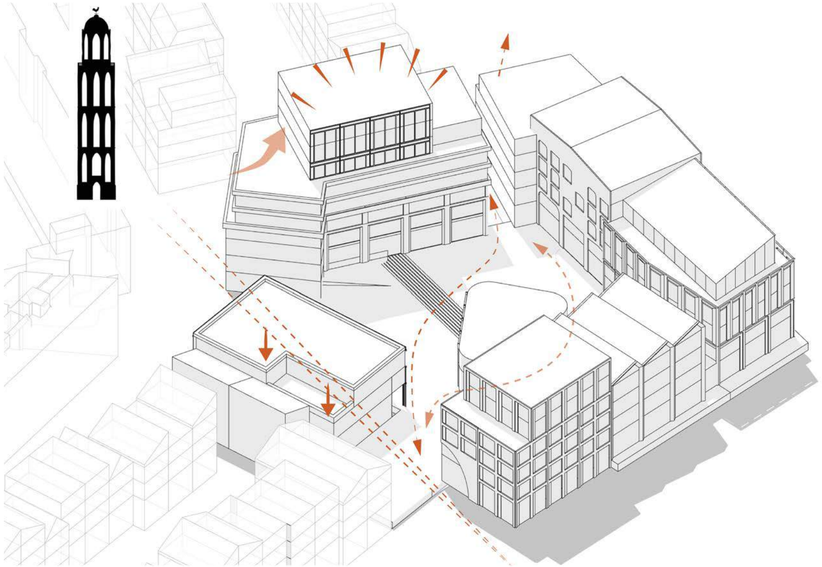


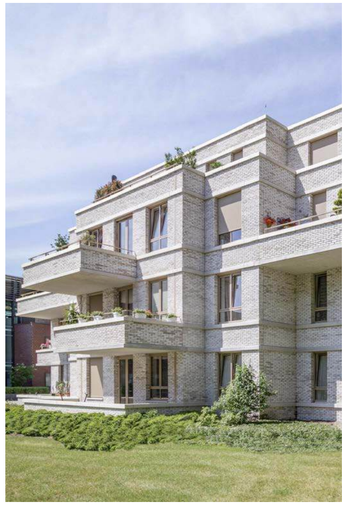








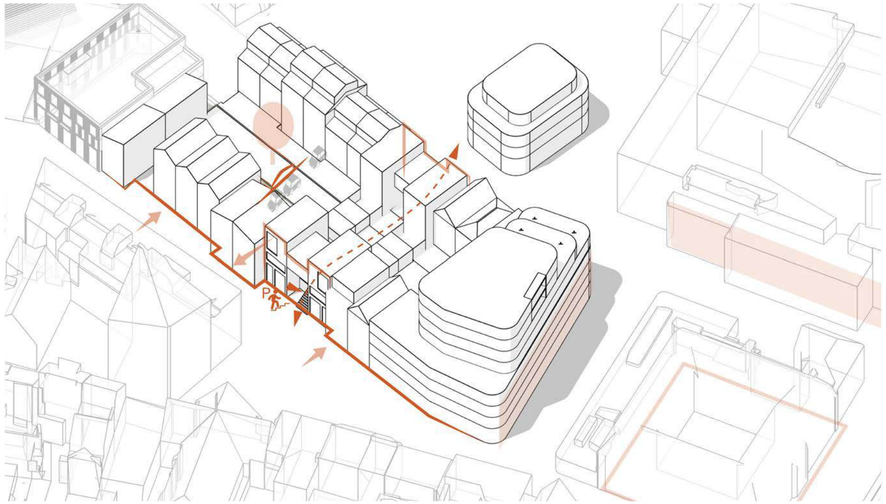


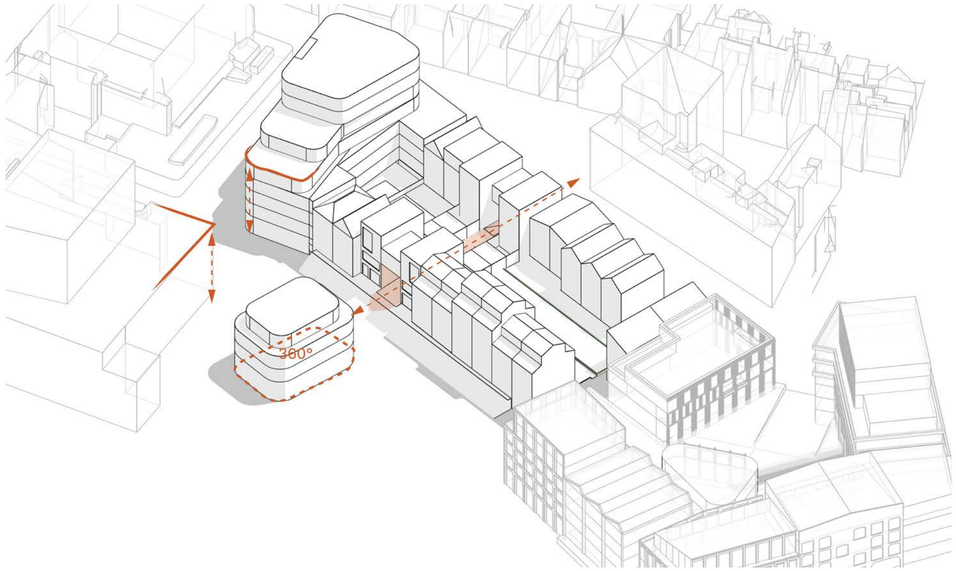


Spinhuisplein

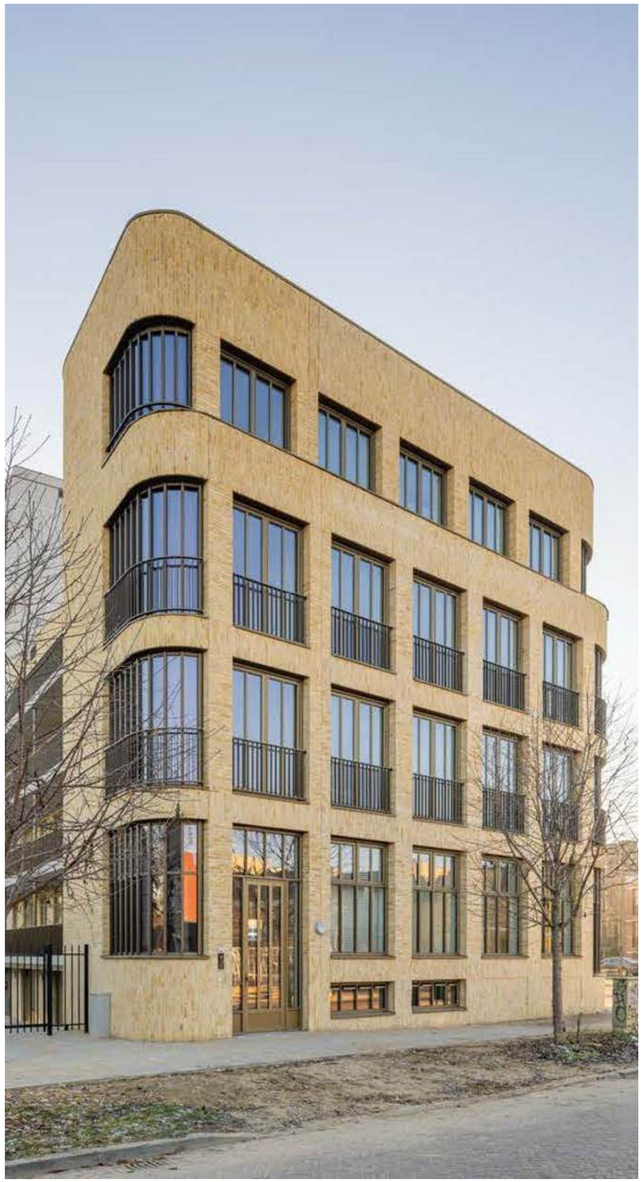
Op de kop van het bouwblok aan de Assiesstraat komt aan het Spinhuisplein een stoer pand met werkruimtes en appartementen. De architectuur van het pand put inspiratie uit de twee naburige panden: het Spinhuis (de voormalige vrouwengevangenis) en het Flevogebouw. Statig, met een mooie entree, een 4 m hoge plint, hoge raampartijen en een terugliggende top.

In het Singelpark wordt voor theater De Spiegel een parkgebouw toegevoegd. In de plint van het gebouw komt een horecagelegenheid met een terras aan het Singelpark. Het parkgebouw kan een functie krijgen als uitbreiding van theater De Spiegel met een kleine zaal of kan worden ingevuld met appartementen aan het park.











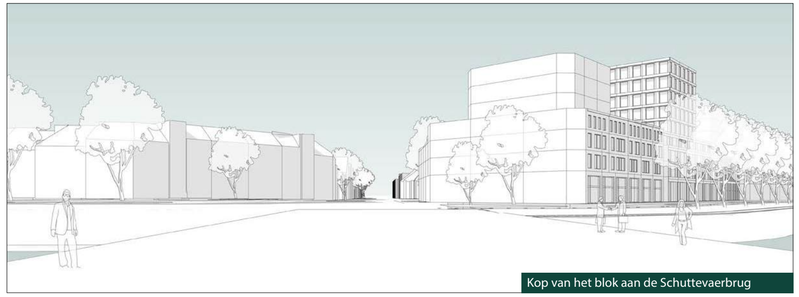
Impressie van Dieze aan de singel



Beeldkwaliteit: Dieze aan de Singel

Met twee nieuwe bouwblokken en de vernieuwing van winkelcentrum de Diezerpoort krijgt de wijk Dieze een prominentere plek in het Noorderkwartier en maken we de wijk af richting de Stadscampus. De nieuwe bebouwing is meer aaneengesloten en samenhangend. Het heeft een grotere korrel dan het Nijkerkenbolwerk. Beide bouwblokken hebben een half verdiepte parkeergarage onder het binnenterrein. De woningen bestaan uit een combinatie van grondgebonden stadswoningen met tuin en appartementengebouwen. De bouwhoogte van de bebouwing aan de Rembrandtlaan en de Eikenstraat is drie lagen met een kap of vier bouwlagen met een plat dak. Op de koppen en langs het Singelpark is de basishoogte vier bouwlagen met accenten van zeven tot tien bouwlagen.

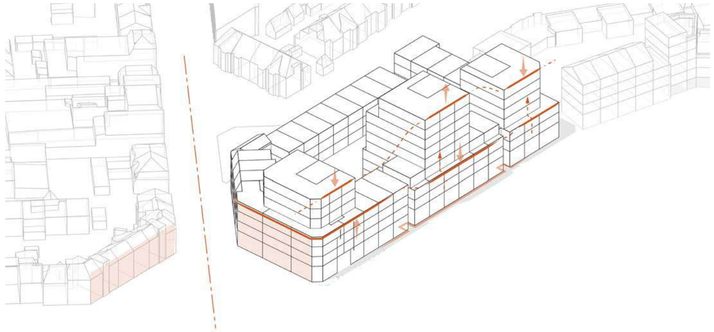


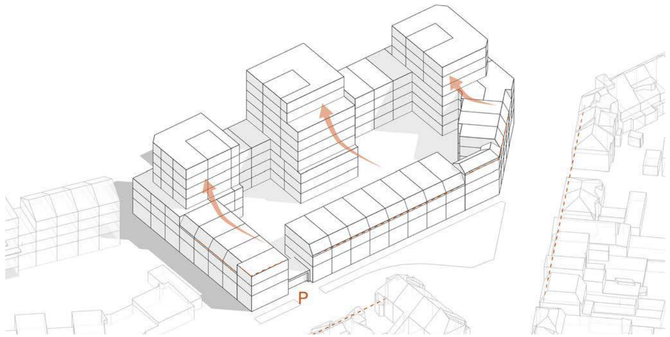


Kop van het blok aan de Schuttevaerbrug



Gevel aan het Singelpark





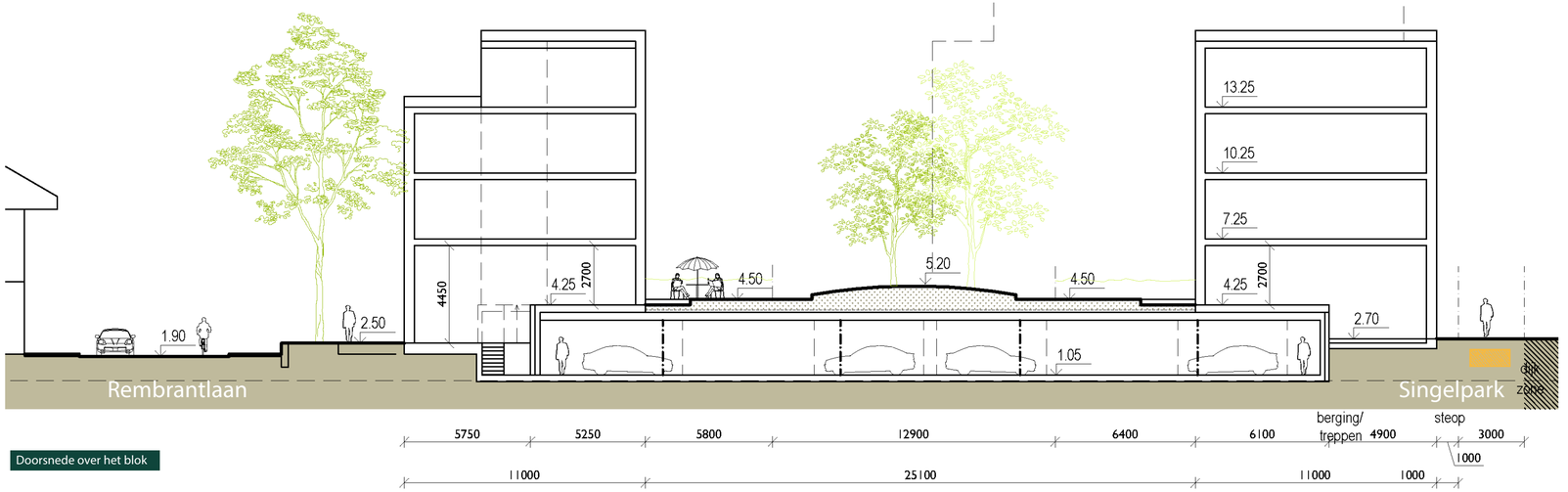
Rembrandtlaan

Het bouwblok aan de Rembrandtlaan, op de plek van het huidige Hedon, krijgt een contextueel karakter. Enerzijds sluit het, met twee en drie bouwlagen met kap, aan bij de bebouwing aan de Rembrandtlaan in Dieze. Anderzijds heeft het blok een meer stedelijk, statig en grootschalig karakter aan het nieuwe Singelpark en op de kop van de Rembrandtlaan.

Aan het park vormt het blok een parkwand met een basishoogte van vier bouwlagen. In de tweede lijn zijn door middel van een forse setback van minimaal 2 meter drie hogere appartementengebouwen opgenomen in de parkwand. Deze appartementengebouwen hebben, naast een lobby, grondgebonden maisonnettes in de plint met ieder een eigen voordeur aan het park.

In het blok ligt een binnentuin op het dak van een half verdiepte buurthub. De auto-entree van de buurthub ligt aan de Rembrandtlaan. De entree van de buurthub is, net als het blok aan de Dijkstraat, geïntegreerd in het gevelontwerp.
De grondgebonden woningen rondom de garage krijgen een split level verdieping met een woonkeuken aan de straat en een tuinkamer aan het binnenterrein. De woningen krijgen een terras met tuin op het parkeerdak. De centrale zone van het binnenterrein is verhoogd en ingeplant met heesters en bomen om de privacy van de bewoners te garanderen en een groen hart van het blok te maken.
De de gevels krijgen een vertikale geleding, zijn opgebouwd uit baksteen met diepe neggen en gearticuleerde entrees. De architectuur is hedendaags en stoer.

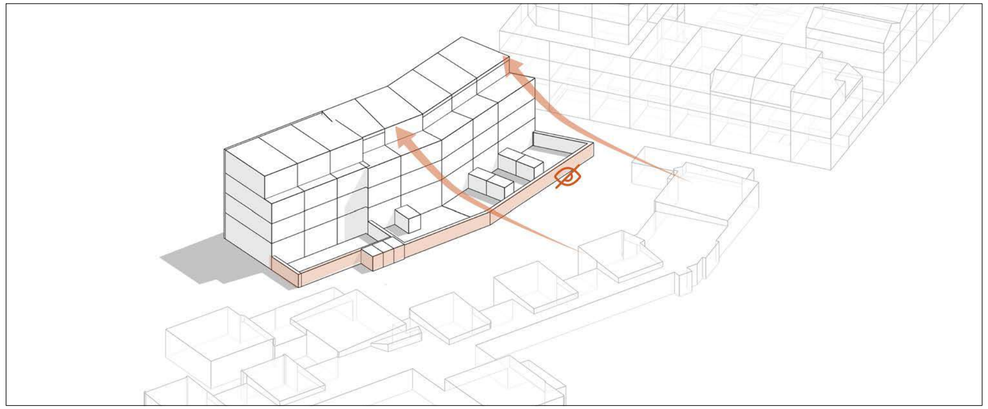


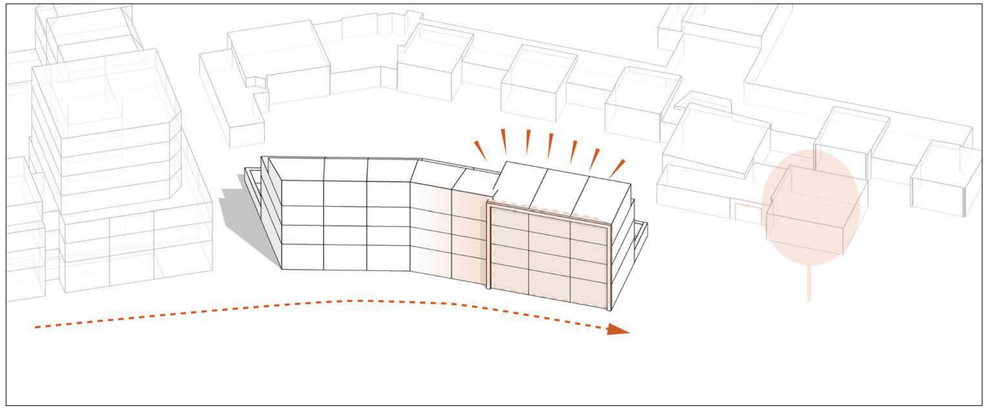


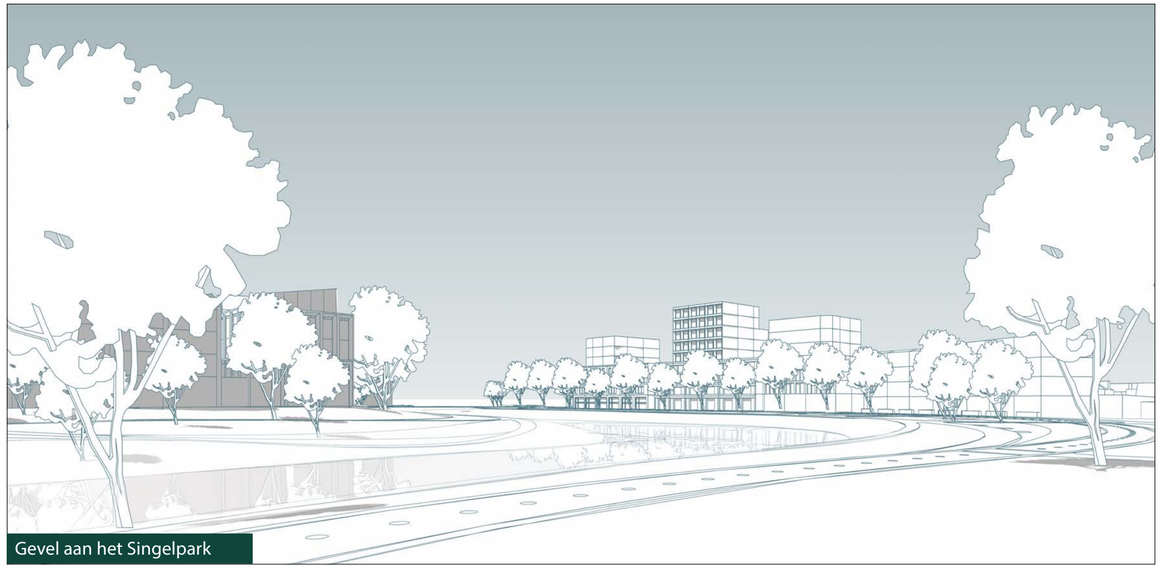
Doorsnede over het blok

Singelpark

Het blok aan het Singelpark, voor de Dr. Itardschool, bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen aan het Singelpark krijgen entrees en voortuinen met een tuinmuurtje aan het Singelpark. De achtertuinen krijgen een tuinmuur aan de zijde van de Dr. Itardschool. Het appartementen-gebouw op de kop heeft een bouwhoogte van maximaal zes bouwlagen. De de gevels zijn opgebouwd uit baksteen met diepe neggen en gearticuleerde entrees.







Gevel aan het Singelpark

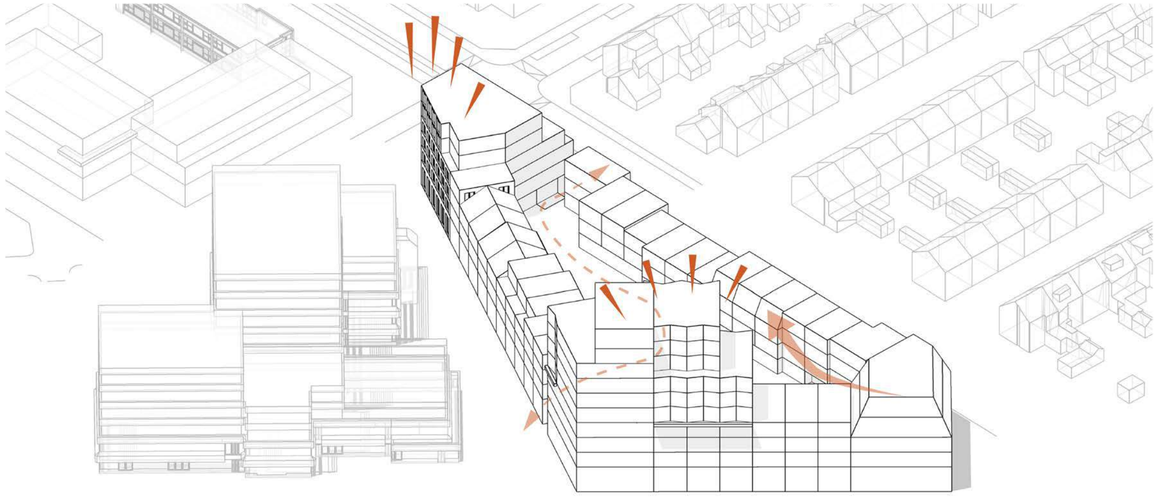


Gevel aan het Singelpark

Eikenstraat

Het nieuwe bouwblok aan de Eikenstraat/Van Wevelinkhovenstraat bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen en drie appartementengebouwen. De appartementenge-bouwen staan op de hoekpunten van het driehoekige bouwblok en krijgen verhuurbare ruimtes in de plint. De plint heeft een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter en grote glazen puien naar de straat. De straatwanden worden ingevuld met grondgebonden woningen. Binnen het blok zoeken we naar een combinatie van verschillende architecten.
Voor de appartementengebouwen geldt het principe van de verticale driedeling: een plint, een middendeel en top zoals ook beschreven voor het Nijkerkenbolwerk. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen met diepe neggen en gearticuleerde entrees.
De grondgebonden woningen krijgen een voordeur en een kleine voortuin aan de openbare ruimte en een achtertuin in het binnenterrein. De bouwhoogtes variëren van twee tot drie bouwlagen met een kap. De grondgebonden woningen krijgen een individuele expressie door de entree, de kapvorm, erkers of loggia's.



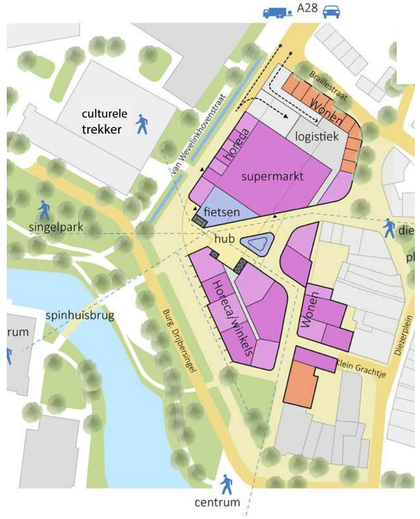




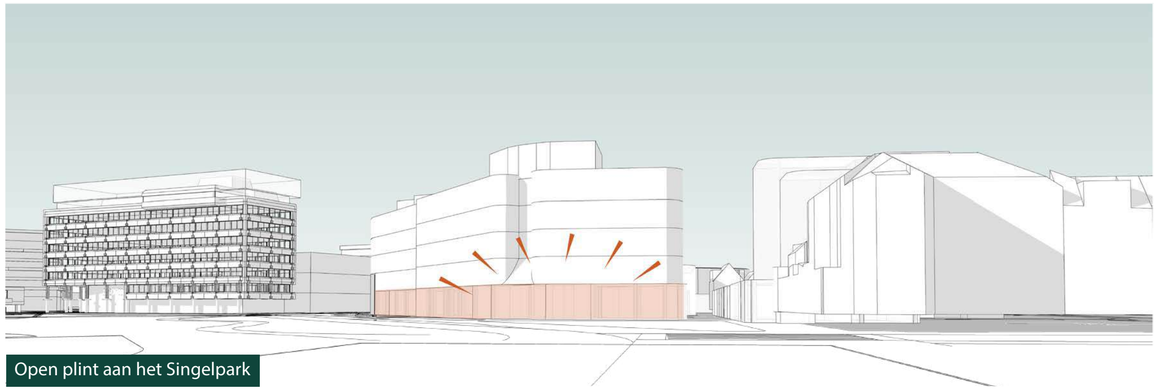


Diezerpoort

De Diezerpoort krijgt een grondige make-over. Het complex, dat nu gesloten en introvert is, wordt een weefsel van straatjes dat aansluit op de omgeving. Langs deze straatjes komen kleinere en grotere winkelruimtes en woningentrees. Vanuit het Diezerplein ontstaat straks een nieuwe route door het gebied naar het Singelpark. De bestaande parkeergarage wordt een centrumhub en krijgt extra parkeerplaatsen en ruimte voor deelmobiliteit. De entree van de centrumhub ligt aan de nieuwe route naar het Singelpark.
De plint van het bestaande gebouw aan de Burgermeester Drijbersingel wordt geopend naar het Singelpark en krijgt hier entrees en terrassen. Op het gebouw kunnen we één bouwlaag toevoegen met een setback ten opzichte van de huidige gevel. Aan de Van Wevelinkhovenstraat is ruimte voor een nieuw langgerekt werkgebouw dat voor de parkeergarage wordt gebouwd. Dit gebouw krijgt entrees aan de Van Wevelinkhovenstraat en veel glas aan de straat.
In de Diezerpoort ontstaat ook ruimte voor nieuwe woningen aan de straat of boven de winkels. We gebruiken deze woningen deels als afzoming van winkels of garages.







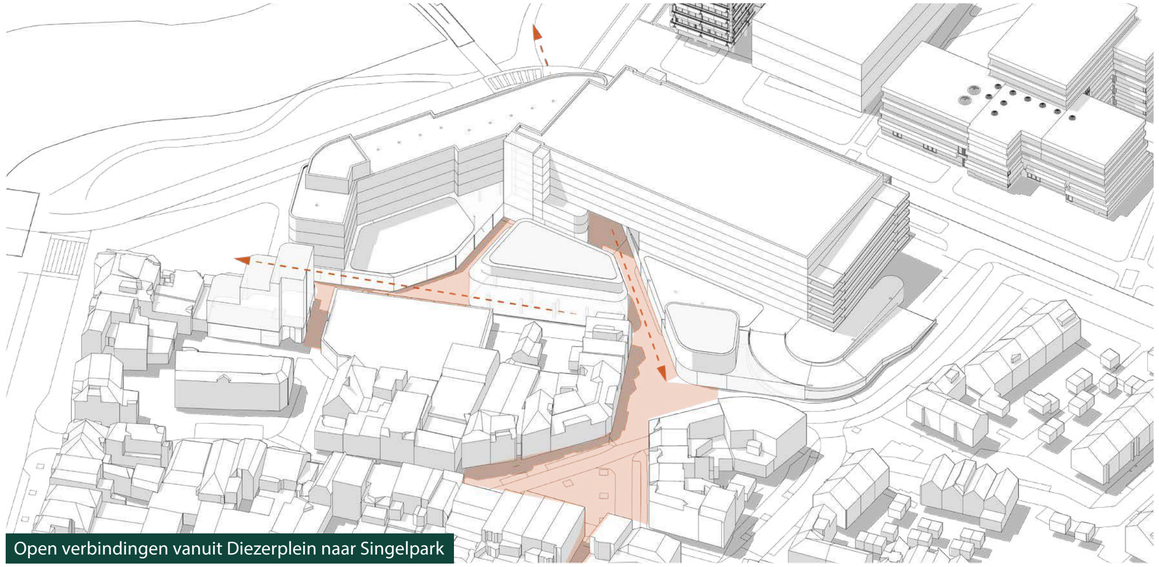
Open plint aan het Singelpark



Plint met werkfuncties langs de van Wevelinkhovenstraat



Plint met werkfuncties langs de van Wevelinkhovenstraat



Open verbindingen vanuit Diezerplein naar Singelpark

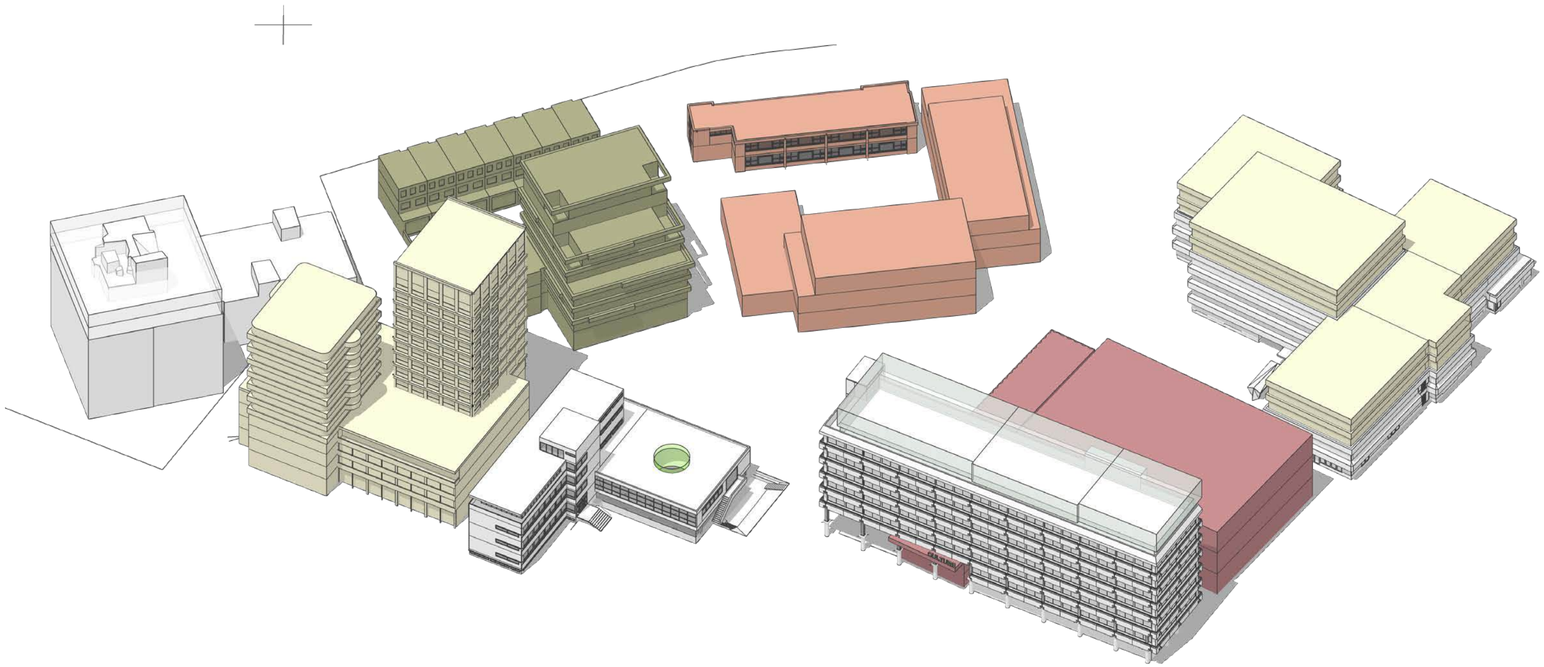


Beeldkwaliteit: Stadscampus

De Stadscampus kenmerkt zich door de losse compositie van gebouwen in een autovrije, lommerrijke ruimte van het Singelpark. De gebouwen staan als schaakstukken in het groen; elk gebouw heeft haar eigen karakter, volume en uitstraling. Ze hebben een alzijdige oriëntatie op de openbare ruimte met entrees en publieke en extraverte functies op de begane grond. Dit zorgt voor een maximale wisselwerking tussen binnen en buiten.

De Stadscampus van Zwolle telt zeven schaakstukken: theater De Spiegel, de culturele trekker/Belastingdienst, de Diezerveste, de Springplank, het voormalige GAK, het woncluster aan de Eikenstraat en de voormalige Raad van Arbeid.

De Stadscampus is een circulaire gebiedsontwikkeling: we slopen geen bestaande gebouwen, maar geven ze een nieuw leven. Ze worden uitgebreid en krijgen een nieuwe functie. Elk gebouw krijgt een eigen set van spelregels en een eigen ontwerpproces onder begeleiding van het kwaliteitsteam.

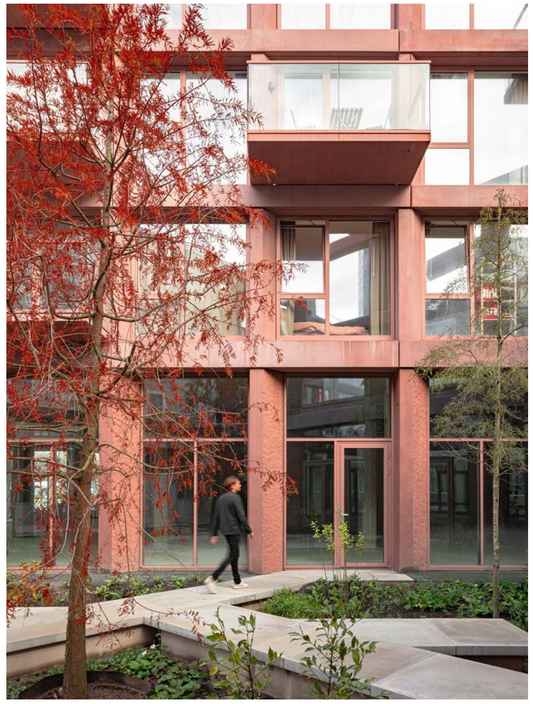


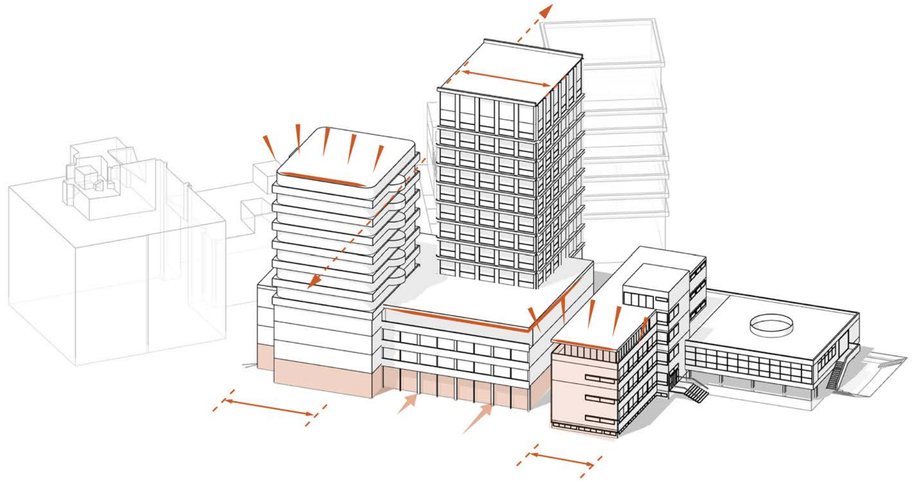


Voormalig Gemeenschappelijk Administratiekantoor (GAK)

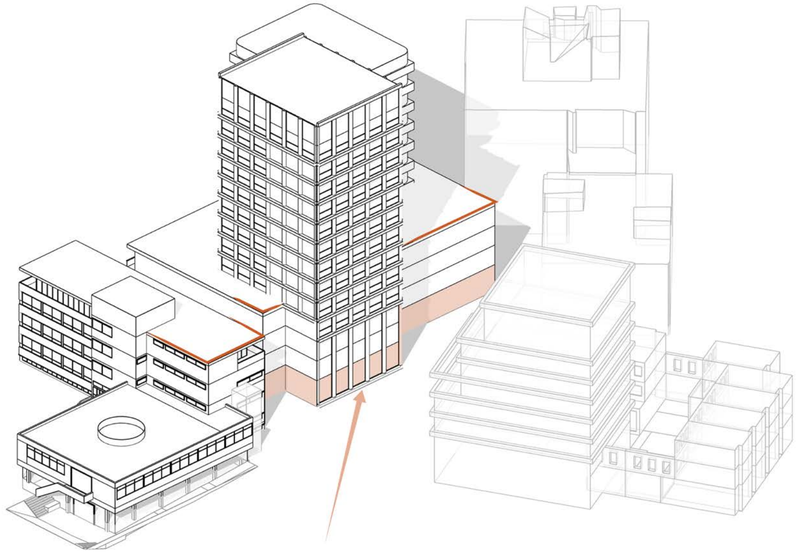
Op de plek van het voormalige GAK-kantoor aan de Burgermeester Drijbersingel komt een nieuw woongebouw dat deel uitmaakt van de parkwand van het Singelpark. Het gebouw vormt aan de parkzijde een parkwand met een basishoogte van vier bouwlagen. De bovenbouw bestaat uit twee hogere appartementengebouwen; een die in en aan het park staat en een in de tweede lijn op de plint.

Aan de parkzijde en aan de zijde van Dieze komen grondgebonden woningen met voordeuren aan de straat en voortuinen aan het Singelpark. Voor het gebouw geldt het principe van de verticale driedeling: een plint (vier lagen), een middendeel en top, zoals ook geldt voor het Nijkerkenbolwerk. De architectuur van de appartementengebouwen reageert op de weder-opbouwarchitectuur in de omgeving en is functionalistisch van aard. De plint krijgt een vrije verdiepingshoogte van minimaal 4 meter en reageert in vorm en expressie op de context. Kantoorruimte in het project krijgt een entrée en lobby aan het Singelpark.





Compositie van twee woontorens



Voorkanten en entrees aan de noordzijde van het blok

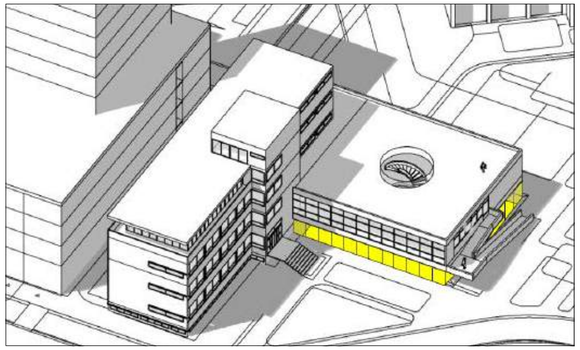
Kopgebouw Gemeenschappelijk Administratiekantoor (GAK)

Het kopgebouw van het voormalige GAK-kantoor is een mooi voorbeeld van naoorlogse moderne architectuur. Het pand is in 1968 voltooid. Het vierlaagse kantoorgebouw en de opgetilde, horizontale zaal vormen samen een markant hoekpand in het Noorderkwartier. Het pand blijft behouden en wordt, met respect voor het oorspronkelijke ontwerp, opgeknapt en gemoderniseerd. Ook behouden we de werkfunctie in het gebouw.

De ruimte onder de opgetilde zaal, die oorspronkelijk werd gebruikt als parkeerterrein, is laag. In het ROP krijgt de zaal een publieke functie, bijvoorbeeld als stadszaal of restaurant. De hellingbaan naar de zaal wordt hersteld. De ruimte onder de zaal is te laag om als openbare ruimte de gaan functioneren. Daarom willen we deze ruimte uitgraven en een kelderbak creëren met terugliggende glazen puien. De ruimte die hiermee ontstaat, krijgt een invulling die het cultuurplein versterkt, zoals een bierbrouwerij of een expositieruimte.



Het Kopgebouw aan het Singelpark




Nieuwe ruimte onder de stadszaal

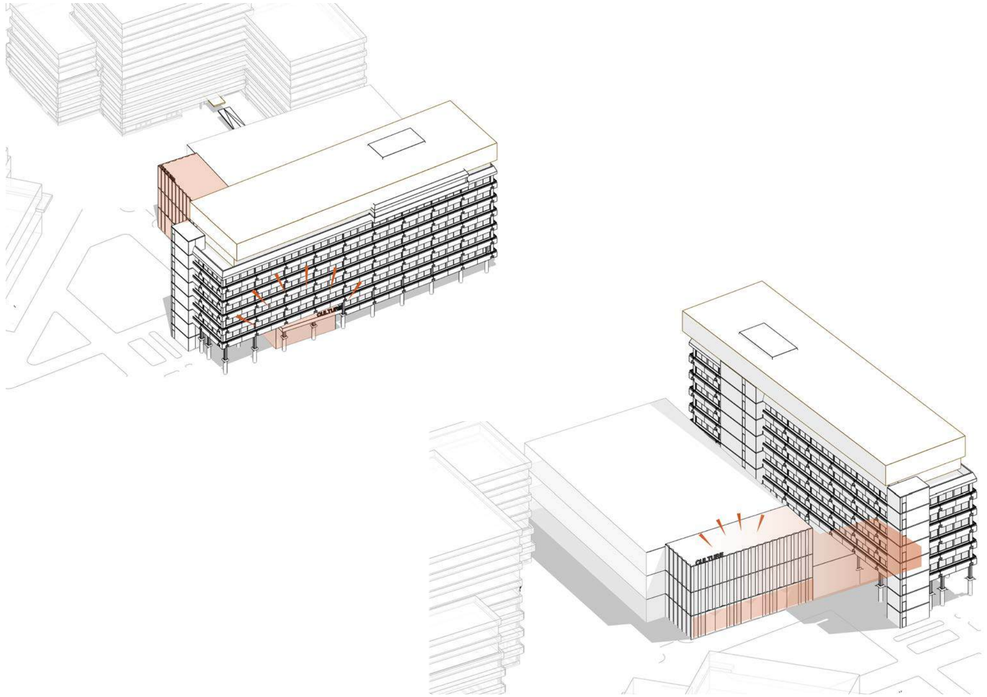


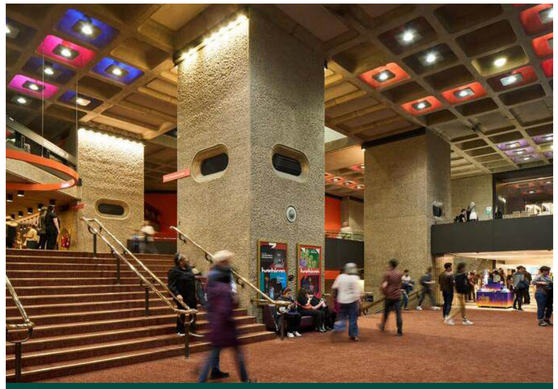




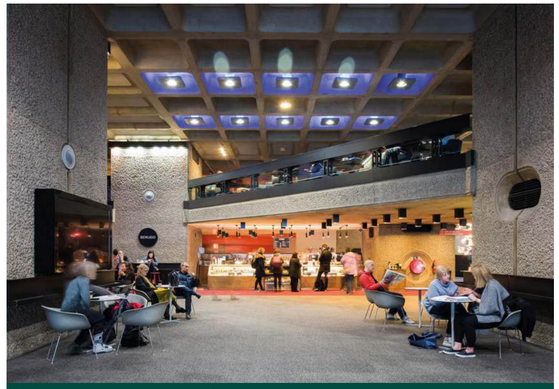
Belastingdienstgebouw en Culturele trekker

De oude Belastingdienst aan het Singelpark is een stoer gebouw met zeven bouwlagen. Aan de noordzijde is, waar nu het parkeerterrein ligt, is een plek gereserveerd voor de nieuwbouw van een culturele trekker. Dit cultuurpodium krijgt een entree en dubbelhoge foyer aan het Singelpark door de eerste twee bouwlagen aan de westzijde van het Belastingkantoor te openen. De rest van de tweelaagse plint wordt ingevuld met werkruimtes en de lobby van de appartementen in het gebouw. De appartementen hebben een prachtig uitzicht over de binnenstad van Zwolle. De gevel van de Belastingdienst, met consoles en prefab betonelementen, is geschikt voor het plaatsen van bakken met planten.
Voor het belastingkantoor stellen we drie grote aanpassingen voor:
De eerdergenoemde plint, de toevoeging van een culturele trekker en het toevoegen van één of twee bouwlagen met penthouses. Hoewel deze toevoegingen verschillen qua functie, stemmen we ze visueel op elkaar af.
De nieuwbouw biedt niet alleen een cultureel podium, met een grote zaal en twee kleinere zalen, maar ook studio's, oefenruimtes en een toegankelijk podiumcafé. Vanwege de geluidsisolatie is het gebouw akoestisch gezien een 'doos in een doos'. Hierdoor zijn sommige delen van de buitengevel gesloten. De uitstraling van het nieuwe gebouw wordt bepaald door de niet geluidgevoelige functies, zoals het café, circulatieruimte, werkruimtes en studio's, die we aan de gevel plaatsen. Hierdoor ontstaat een mooie relatie tussen wat binnen gebeurt en wat van buitenaf te zien is.
Er ontstaat een spel van gesloten en open (glazen) geveldelen. De gesloten delen kunnen we invullen met (stalen) gevelelementen die het gebouw karakter en diepte geven.
De publieke plint van de culturele trekker, met entree, foyer en café, grenst aan het Singelpark en aan het cultuurplein.
Tussen de culturele trekker en de Belastingdienst zijn interne loadingdocks voorzien.
Het kunstwerk 'De mazen van de wet' van Peter Struiken, en de twee grote platanen aan de van Wevelinkhoven-straat worden geïntegreerd in het plan. In overleg met de kunstenaar wordt het kunstwerk aangepast op de nieuwe situatie.





Referentiebeeld voor de foyer van de culturele trekker
(Barbican Centre, London)



Referentiebeeld voor de foyer van de culturele trekker
(Barbican Centre, London)



Referentiebeeld voor het cafe van de culturele trekker
(Tivoli Vredenburg, Utrecht)



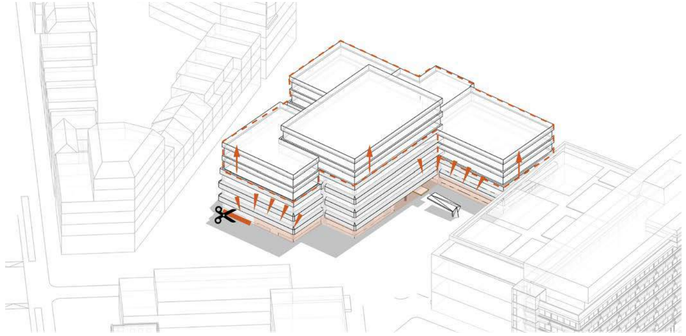
Referentiebeeld voor het cafe de culturele trekker
(Gegeven Paard, Utrecht)

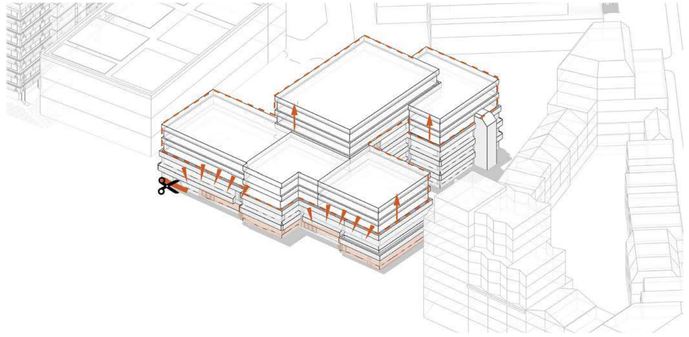
Diezerveste

De Diezerveste wordt een verzamelgebouw van betaalbare werkruimtes en studio's met collectieve voorzieningen. Culturele ondernemers in Zwolle vinden hier straks een plek om (samen) te werken.

De begane grond, die nu gesloten is, openen we met gevels met verdiepinghoge puien en openslaande deuren. De hoofdentree van het gebouw blijft op haar plek; we integreren de luifels in een nieuwe buitenruimte voor het gebouw.

Op het bestaande gebouw kunnen we woningen realiseren. Deze woningen krijgen een aparte entree en opgang vanaf de van Wevelinkhovenstraat of de woonstraat aan de noordzijde. De architectuur van deze 'optopping' is ook horizontaal geleed, maar bijvoorbeeld door het materiaalgebruik duidelijk onderscheidend van de Diezerveste.







De 'Diezerveste' in 1970

De twee gebouwen van de Belastingdienst zijn weerspiegelen een tijdsgeest met hun zware, horizontaal gelede architectuur me opvallende betonnen gevelelementen. In de loop der jaren is er veel aan veranderd en aan toegevoegd. Het doel is om het oorspronkelijke ontwerp van deze gebouwen weer in ere te herstellen en smaakvolle, ook horizontaal gelede en moderne uitbreidingen toe te voegen die een contrast bieden met het bestaande ontwerp.

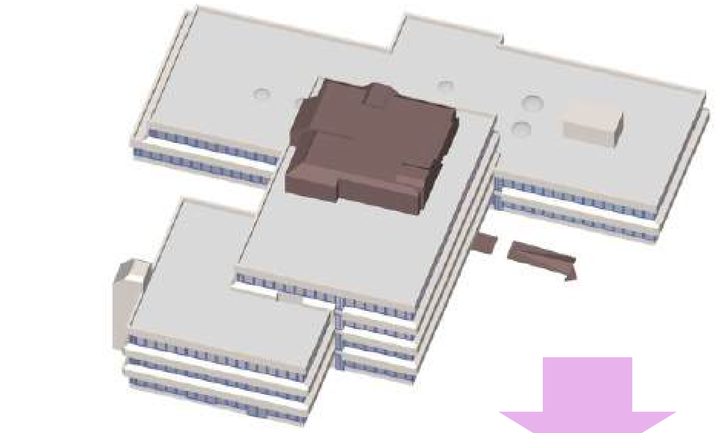


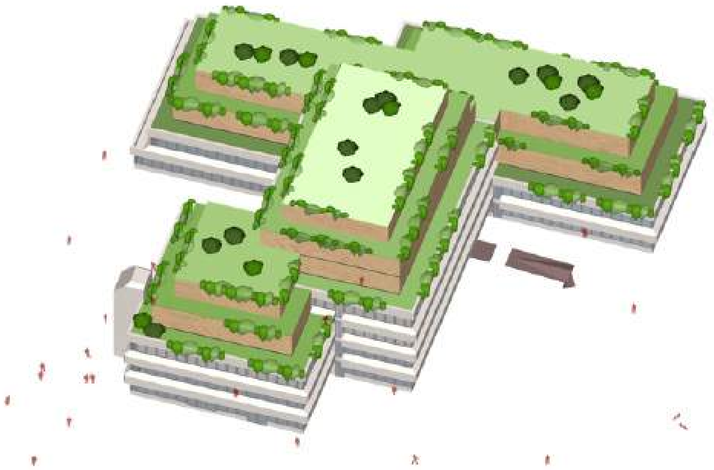






Huidig interieur en entree







Referentie voor opbouw



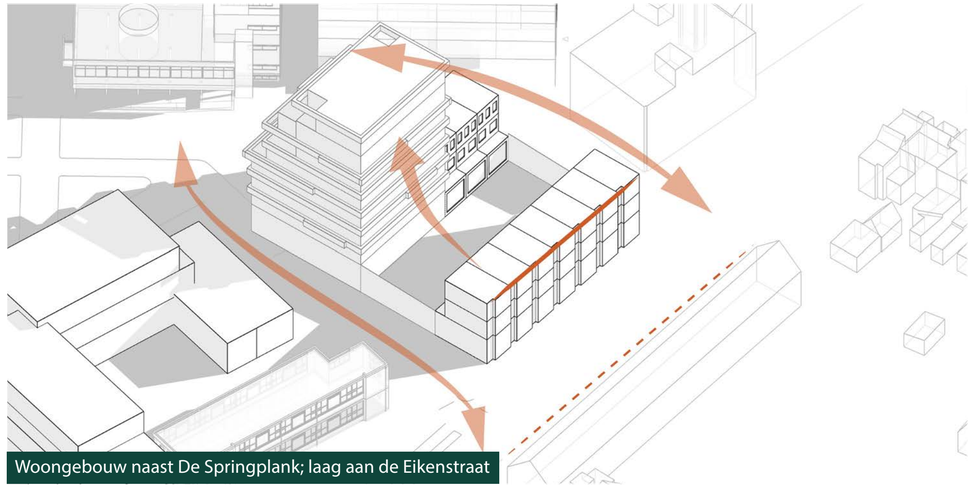
Referentie voor plint

De Springplank

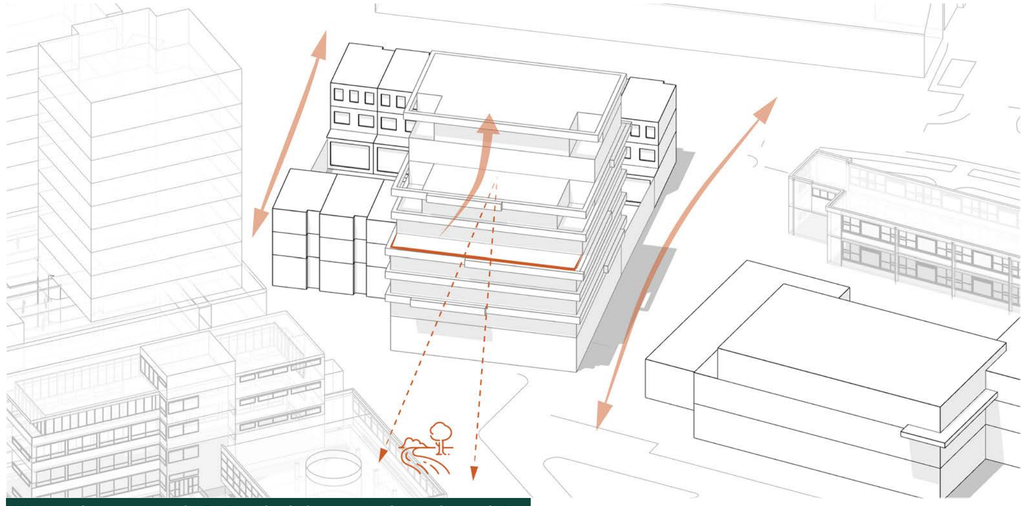
Gemeente Zwolle is met het schoolbestuur van basisschool De Springplank in gesprek over de toekomst van de school. Een daling van het aantal leerlingen bij deze en andere scholen vraagt nadrukkelijk om samenwerking met andere scholen in het gebied rondom het Noorderkwartier. Het is mogelijk dat De Springplank gaat fuseren met een andere school. Ook zoekt de school samenwerking met andere maatschappelijke functies binnen het plangebied van het Noorderkwartier, zoals de kinderopvang. Wanneer de school gaat uitbreiden dan neemt het haal- en brengverkeer toe. Omdat het Noorderkwartier autovrij is verwachten we dat veel kinderen op de fiets komen. Het autoverkeer krijgt dan bijvoorbeeld een 'kiss & ride' locatie aan de Van Wevelinkhovenstraat.

In dit ROP is een ontwerp opgenomen waar De Springplank een belangrijk onderdeel wordt van het Zwolse Stadspodium. Een deel van de bestaande school blijft hierin bewaard en een deel wordt nieuw gebouwd, zodat er een compact schoolgebouw ontstaat met een binnenplein en de hoofdentree en maatschappelijke functies aan het cultuurplein. Op de locatie die vrijkomt aan de Eikenstraat voorzien we een woningbouwproject met grondgebonden woningen aan de Eikenstraat en een appartementengebouw aan het Zwolse Stadspodium. De architectuur van de nieuwbouwsluit aan bij de bestaande karakteristiek en architectuur.

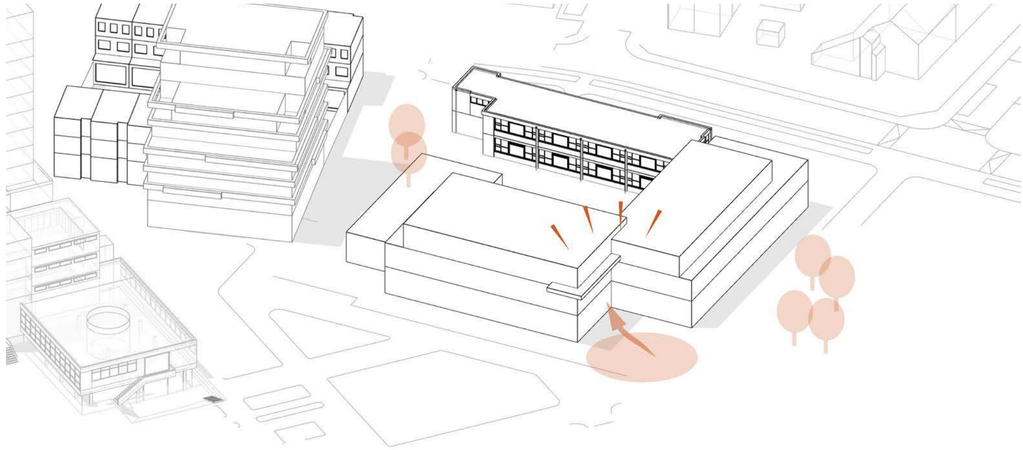
Aangezien de toekomstplannen voor De Springplank nog niet helemaal uitgekristalliseerd zijn, kunnen ook andere scenario's voor De Springplank worden ingepast binnen het ruimtelijk plan, waarbij de cultuurhistorische waarde van het pand een plek moet krijgen.



Woongebouw naast De Springplank; laag aan de Eikenstraat



Woongebouw naast de Springplank; hoger aan het cultuurplein



Compacte optie voor De Springplank



ONTWIKKELSTRATEGIE

4

Noorderkwartier is een grote en ambitieuze gebiedsontwikkeling die het compacte stadshart van Zwolle vergroot en versterkt. Dat heeft impact op de omgeving. Hierbij past een ambitieuze en tegelijkertijd realistische ontwikkelstrategie. Daarbij houden we rekening met omwonenden en ondernemers, met marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in het centrum van Zwolle. We willen zo snel mogelijk aan de slag gaan met het Noorderkwartier, zodat we bijdragen aan de grote woningvraag in Zwolle.

Samenwerking eigenarencoalitie

Een integrale gebiedsontwikkeling zoals Noorderkwartier kan alleen succesvol zijn als eigenaren intensief samenwerken. De partijen in het gebied hebben verschillende grond- en vastgoedposities binnen het Noorderkwartier. Op termijn veranderen deze naar een andere functie, bestemming en/of bebouwing. In november 2022 hebben en aantal betrokken partijen (Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen, KWP, gemeente Zwolle) een intentieovereenkomst ondertekend. Hierin hebben ze met elkaar afgesproken dat het een integrale gebiedsontwikkeling wordt en er dus geen losstaande deelplannen komen. Dit heeft geleid tot de Gebiedsvisie Noorderkwartier die in juli 2023 door de raad is vastgesteld. De uitwerking daarvan ligt nu voor: het ROP Noorderkwartier.

In het vervolg op de intentieovereenkomst maken gemeente Zwolle, de eigenaren en de Zwolse corporaties afspraken over het ontwikkelprogramma per partij en waar dit in het gebied landt. Een deel van de ontwikkeling van het Noorderkwartier wordt ontwikkeld door de huidige eigenaren. Een deel van de ontwikkeling wordt aangeboden aan de markt door middel van een selectieprocedure of tender voor (een deel van) hun eigen grond- en vastgoedposities. Het doel van deze tenders is de selectie van een ontwikkelaar met het beste plan, die dit zal (laten) realiseren.

Grondexploitatie

Vanwege het grote belang van deze gebiedsontwikkeling voor het stadshart van Zwolle en de eigendomsverhoudingen, heeft de gemeente besloten om de grondexploitatie te voeren. Partijen die recht hebben op een deel van de ontwikkeling, dragen financieel bij aan de grondexploitatie. Bij de aanleg van de openbare ruimte, zoals het Singelpark, voert de gemeente de regie over ontwerp, fasering en uitvoering. De gemeente coördineert ook de aanleg van voorzieningen zoals de basisschool en de mobiliteitshubs. Mobiliteitshubs in het Noorderkwartier worden in beginsel eigendom van gemeente Zwolle, die ook het beheer verzorgt. Dit past binnen de Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Kavelpaspoort

We stellen een kavelpaspoort op voor elk bouwblok. Het kavelpaspoort beschrijft de kaders, eisen, beeldkwaliteit en randvoorwaarden uit het ROP. Deze kaders gelden voor de ontwikkeling en worden vastgesteld voordat de bouwplanontwikkeling start.

Kwaliteitsteam

Voor Noorderkwartier stellen we een kwaliteitsteam samen. Dit team begeleidt de hele ontwikkeling en zorgt voor coördinatie en regie op kwaliteit van de stedenbouw, architectuur, plinten en de openbare ruimte. Ook speelt het kwaliteitsteam een rol bij de architectenselectie.

Fasering

De totale realisatie van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier duurt tien tot vijftien jaar. De start van de bouw is gepland vanaf 2027. We onderscheiden vier verschillende deelgebieden:

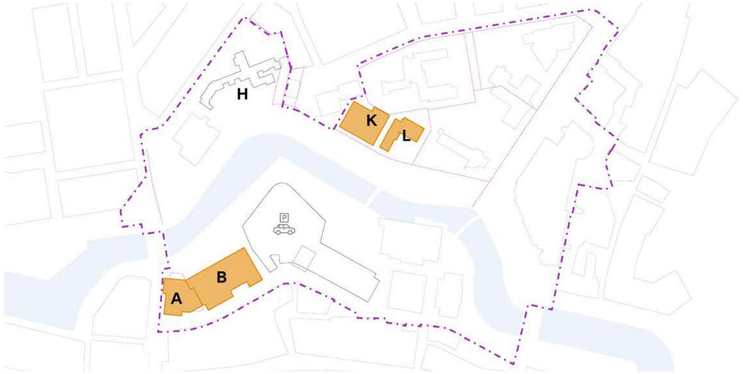
- Het Zwolse Stadspodium
- Diezerpoort
- Het Nijkerkenbolwerk
- Dieze aan de Singel

We starten met de ontwikkeling van de bouwplannen op het Nijkerkenbolwerk, omdat hier, na het sluiten van de parkeergarage en een sanering, de werkzaamheden snel kunnen starten. In Dieze aan de Singel en het Zwolse Stadspodium gaan we stap voor stap ontwikkelen. Dat doen we omdat sommige functies en gebouwen die er nu nog zitten pas later beschikbaar zijn voor herontwikkeling of transformatie. De tijd tussen de start en afronding van de gebiedsontwikkeling is erg waardevol. Deze periode biedt de kans om het Noorderkwartier tot leven te brengen, waarde toe te voegen en aan de identiteit van het gebied te werken. Dit noemen we placemaking. Vooral het Zwolse Stadspodium is kansrijk om het gebied te activeren met buitenactiviteiten en events. In de komende jaren krijgt een aantal van de bestaande panden een tijdelijke invulling en creëren we in de openbare ruimte plek voor initiatieven vanuit de stad, zoals sport en beweging en aanleg van moestuinen.

We voeren het plan voor het Noorderkwartier stapsgewijs uit, zodat tijdelijke en permanente functies langzaam in elkaar overvloeien. Deze wisselwerking geeft kleur en karakter aan het Noorderkwartier en legt de basis voor de levendige stadswijk die het gaat worden.



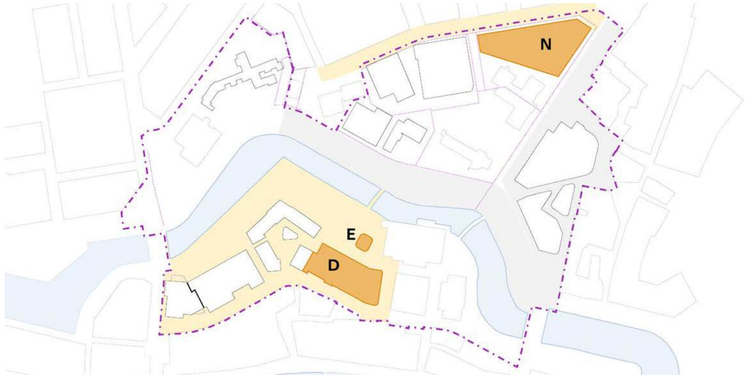
Huidige situatie



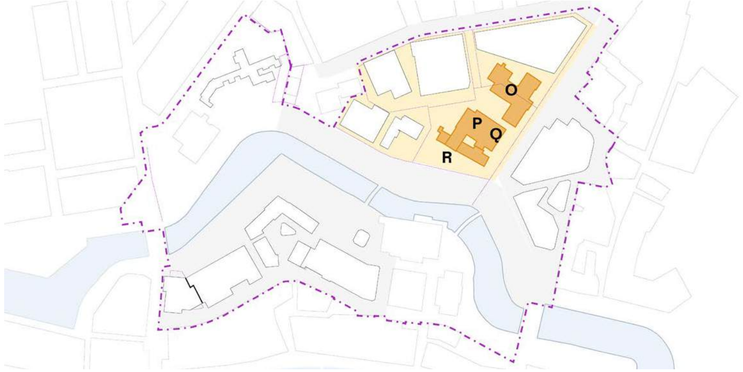
1. Fase 2027 - 2029



2. Fase 2028 - 2030



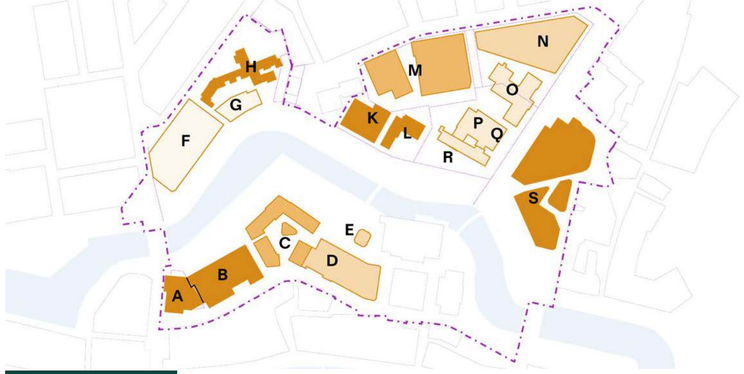
3. Fase 2029 - 2031



4. Fase 2032 - 2034



5. Fase 2035 - 2037

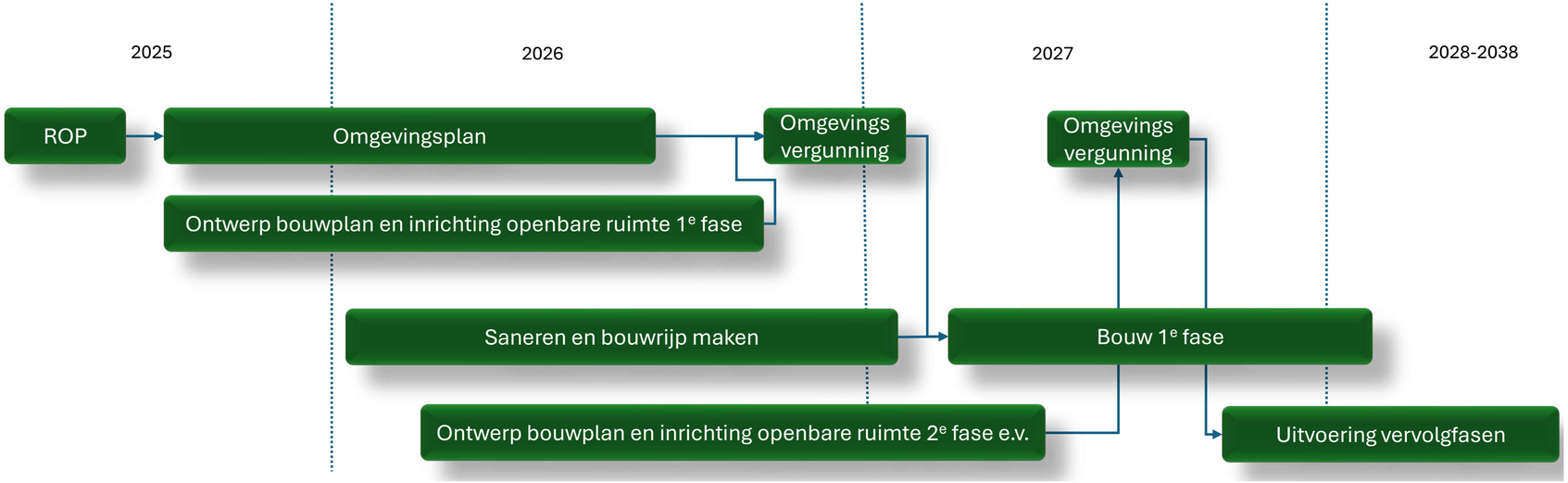


Overzicht

Omgevingsplan

De geplande ontwikkelingen in Noorderkwartier passen niet binnen de huidige bestemmingsplannen. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Hieraan zullen de ontwikkelingen worden getoetst.

Om te kunnen bouwen is een zogenaamde wijziging omgevingsplan nodig op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend. Het ROP vormt de basis voor dit omgevingsplan. Na het vaststellen van het ROP starten we hiermee. Voor het omgevingsplan zetten we de participatie voort en zijn er momenten met formele inspraak.
De stappen zien er zo uit:



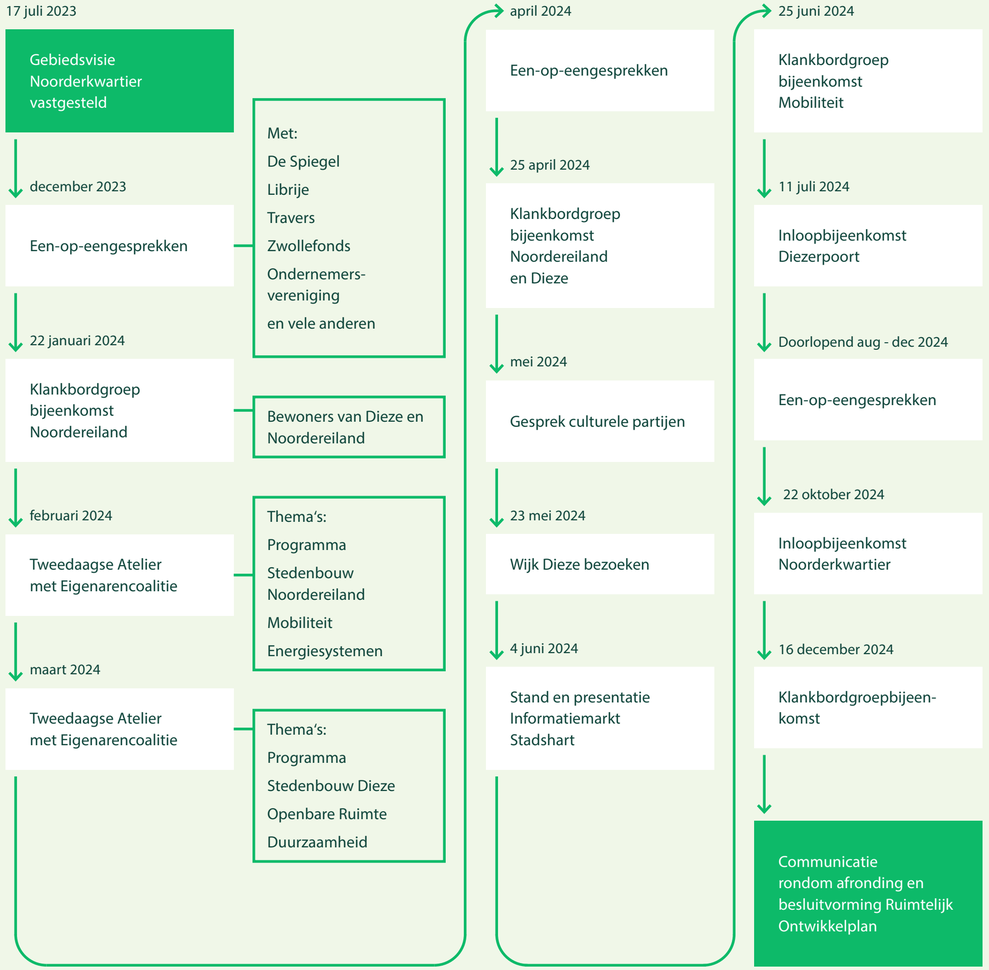
Participatie

Bij het maken van dit plan hebben we steeds goed afgestemd met belangrijke partijen in en om het gebied, zoals:

- De Zwolse theaters
- De Zwolse woningcorporaties
- De Librije
- Collectie Overijssel
- Buurtvereniging De Bollebieste
- Vrienden van de Stadskern
- Bassischool De Springplank
- De Samenhofkerk
- Belanghebbende omwonenden
- Ondernemers

Tijdens de afstemming kwamen verschillende onderwerpen ter sprake, zoals de woningbouw, de parkeeroplossingen, de programmering, het Singelpark en de culturele voorzieningen. We hebben na de fase van de gebiedsvisie de participatie van de diverse doelgroepen voortgezet in de fase van het ROP: in een-op-eengesprekken, tijdens bijeenkomsten en in klankbord-groepen.

Routekaart participatie ruimtelijk ontwikkelplan



ONDERZOEKEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

5

Dit hoofdstuk beschrijft de milieuonderzoeken die nodig zijn voor de wijziging Omgevingsplan en gaat in op het saneren en bouw- en woonrijp maken van het plan.

5.1 OMGEVINGSPLAN

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is er voor het Noorderkwartier een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voor het projectgebied gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen: Binnenstad en omgeving, Diezerpoort, Zwolle-recreatieve commerciële vaartuigen, Zwolle- parapluplan bouw- en cultuurhistorie, Zwolle- parapluplan zelfstandige woonruimte en tot slot, Zwolle- parapluplan parkeren. Deze maken deel uit van het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Zwolle, voorzien van de bestemmingen Centrum, Gemengd –2, Gemengd -3, Groen, Maatschappelijk, Verkeer, Verkeer- Parkeergarage, Water.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Binnenstad en omgeving



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Diezerpoort



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zwolle, Recreatieve (commerciële vaartuigen)

Planschade

Aan de bestaande omgevingsplannen kunnen rechten worden ontleend. Door de bouwontwikkelingen kunnen deze rechten ingeperkt worden. Voor het Noorderkwartier gaan we met behulp van een planschadekostenscan in beeld brengen of er, als gevolg van de plannen, sprake is van eventuele planschade.

5.2 MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

Geluid

Bij het opstellen van een omgevingsplan moet de gemeente voldoen aan de geluidsvoorschriften van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betekent dat geluidgevoelige gebouwen beschermd moeten worden tegen geluids-overlast van onder meer activiteiten en wegen. De gemeente beoordeelt op basis van de Omgevingswet welke regels nodig zijn, afhankelijk van de geluidsbelasting op de gebouwen.
De instructieregels voor geluid in het Bkl zijn gericht op gezondheid en milieu. Ze richten zich op geluidgevoelige gebouwen die het Bkl als geluidgevoelig aanmerkt. Bij de ruimtelijke inpassing van functies en activiteiten beoordeelt de gemeente of –en zo ja, welke– regels noodzakelijk zijn. Om te kunnen bepalen welke regels nodig zijn is via akoestisch onderzoek inzicht nodig op de geluidbelasting van de verschillende geluidsbronnen op de geluidsge-voelige gebouwen. Geluidsgebouwen zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen en –als er slaapgelegenheid is– zorggebouwen en kinderdagverblijven.
Aandachtspunten voor het Noorderkwartier zijn de culturele trekker en het openluchttheater. Het laden en lossen bij de culturele trekker en het publiek dat dit aantrekt, vraagt om gerichte maatregelen zodat omwonenden 's nachts zo min

mogelijk overlast ervaren.
De programmering en opzet van het openluchttheater in het park heeft rekening te houden met:

- (Kleinschalige) evenementen die de geluidsbegrenzing voor woningen binnen niet overschrijden;
- Mede afhankelijk van het beschikbare aantal vierkante meters in het openluchttheater: niet meer bezoekers (of aantrekkende werking daarvan) dan het openluchttheater daadwerkelijk aan kan;
- Vooral mogelijkheden voor kleinkunst, theater en cultuur;
- De activiteiten in aangrenzende gebieden; deze ook betrekken in het bereiken van een gezonde balans tussen rust en reuring.

Om tot een wijziging van het omgevingsplan te komen zullen deze aandachtspunten geconcretiseerd gaan worden.

Wegverkeerslawaai

Voor de wijziging van het omgevingsplan is een onderzoek naar verkeerslawaai nodig. Hierbij worden zowel wegen binnen als buiten het plangebied in beschouwing genomen. De impact van zogenaamde inprikkers op geluidsgevoelige objecten, zoals op de Middelweg en Zwartewaterallee, moet onderzocht worden. Bij overschrijding van de standaardwaarden zoals bepaald in het Bkl, onderzoeken we welke maatregelen getroffen worden.
Voor het Noorderkwartier worden geen knelpunten verwacht vanwege de autoluwe opzet van het plan. Met uitzondering van de Van Wevelinkhovenstraat door de aanwezigheid van de mobiliteitshub en de Eikenstraat door de klinkerbestrating in combinatie met de basisschool.

Milieueffectrapportage (MER)

Om te toetsen of er door het beoogde plan Noorderkwartier aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, zal er voor het Noorderkwartier een plan-mer-beoordeling opgesteld worden. De uitkomst kan tweeledig zijn: er zijn geen aanzienlijke milieueffecten en dus is een MER niet nodig of er zijn wel aanzienlijke milieueffecten; er moet een MER gemaakt worden.

Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging kan schadelijk zijn voor de gezondheid en de natuur. Voor de wijziging van het Omgevingsplan wordt daarom een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. De invloed van de omliggende wegen op het beoogde project en de bijdrage van het beoogde project worden daarin inzichtelijk gemaakt.

Trillingen

Trillingshinder is met name een aandachtspunt nabij het spoor en/of specifieke milieubelastende activiteiten. Het Noorderkwartier is niet gelegen binnen de invloedssfeer van dergelijke trillingsbronnen. Daarom zijn er voor het Noorderkwartier geen bijzondere aandachtspunten voor trillingen.

Omgevingsveiligheid

Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is het vroegtijdig in kaart brengen van veiligheidsrisico's. Zo kan een brand, ramp of crisis voorkomen worden of de gevolgen ervan beperkt worden. Om de externe veiligheid te borgen is daarom naar risicobronnen gekeken.
Ten westen van het plangebied liggen de A28 en een hogedruk aardgasbuisleiding. De A28 kent met een veiligheidszone van 250 meter het grootste explosie-aandachtsgebied. Het gebied Noorderkwartier ligt niet binnen deze invloedsfeer en daarom zijn er voor het Noorderkwartier geen aandachtspunten. Op onderstaand figuur zijn de aandachtsgebieden paars gearceerd weergegeven.



aandachtsgebieden

Gebiedsbescherming / stikstof

Met een inventariserend stikstofonderzoek is de impact van het plan Noorderkwartier inzichtelijk gemaakt. Op basis van de zogenaamde Aerius-berekeningen kan geconcludeerd worden dat in de aanlegfase en gebruiksfase van het beoogde plan voor Noorderkwartier sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ook wanneer deze wordt afgezet tegen het bestaande gebruik.
Na verdiscontering met het huidig gebruik (intern salderen) blijft echter een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bestaan voor de fase van het slopen, bouwrijp maken en de aanleg van de plannen. De bijdrage van het gedeelte dat verdwijnt van de bestaande bebouwing blijkt niet toereikend te zijn om mee te salderen.
Voor de gebruiksfase is salderen wel voldoende en zijn geen vervolgstappen nodig.
Voor het Noorderkwartier zijn dus vervolgstappen wel noodzakelijk in de aanlegfase, zoals een planaanpassing, extern salderen of een nadere effectbeoordeling (Ecologische beoordeling of Passende beoordeling). De stikstofemissie tijdens de aanlegfase is nu gebaseerd op een generieke dataset van vergelijkbare referentieprojecten. Ook moet ten behoeve van de Wijziging Omgevingsplan een geactualiseerd stikstofonderzoek opgesteld worden. Indien de stikstofdepositie met optimalisaties alsnog niet uitgesloten kan worden, dan moet er aangetoond worden dat de berekende stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft op Natura-2000-gebieden. Optimalisaties zijn bijvoorbeeld fasering in tijd of inzet van elektrisch materieel.
Voor de Wijziging Omgevingsplan wordt de aanlegfase dus verder uitgewerkt. Met hoogstwaarschijnlijk meer ruimte voor maatwerk en detail in plaats van de worstcasebenadering uit voorliggend onderzoek, is het aannemelijk dat de stikstofemissie en -depositie afneemt. Hoe lager de depositie, hoe reëler het is dat een ecologische beoordeling van tijdelijke effecten van stikstofdepositie haalbaar is.



Figuur 1.2 *Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden Rijntakken ten zuidwesten en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht ten noordoosten. Bron: AERIUS Calculator*

Hoogbouw

Om de zichtlijnen op de Peperbus te behouden, mag de hoogte van nieuwe gebouwen niet hoger zijn dan 35 tot 45 meter. Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht raakt, gelden er specifieke architectonische uitgangspunten. Deze zijn in hoofdstuk 3 zijn beschreven.
Voor de hoogbouw hebben is een quickscan Hoogbouw Effectrapportage (HER) uitgevoerd. Deze quickscan brengt de windhinder en bezonning in beeld. Hieruit blijkt dat er een gunstig windklimaat in het Noorderkwartier is, Dit wordt met de toekomstige begroeiing nog gunstiger. Op een aantal plekken wordt windklasse C geconstateerd (in de onderstaande verbeelding geel gearceerd). Voor het Noorderkwartier is daarom geadviseerd op deze plekken voor entrees in gebouwen windafschermende maatregelen te nemen.



Te verwachten windklimaat onder de overstekken in het plangebied

5.3 MILIEUASPECTEN PER DEELGEBIED

Dieze aan de Singel-West

Milieuzonering:

- Burgemeester Drijbersingel 15 (Baptistengemeente)

Binnen de milieuzone van 30 meter is geen woningbouw toegestaan.

- Burgemeester Drijbersingel 11 (Dr. Itardschool)

Er zijn onder voorwaarden milieubelastende activiteiten mogelijk, maar de planologische gebruiksruimte moet beperkt worden.

- Burgemeester Drijbersingel 7 (nu Hedon)

Voor de gewenste opzet van het bouwblok moeten de voorwaarden van functiemenging strikt worden nageleefd.

Dieze aan de Singel-Oost

De wens om de Diezerpoort uit te breiden, vraagt om diepgaander milieuplanologisch onderzoek om te kunnen bepalen of dit haalbaar is. Voor Dieze aan de Singel-Oost vragen de volgende zaken om aandacht:

- Het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners in de beoogde woningen langs de op- en afrit van de garage moet onderzocht te worden qua geluid, luchtkwaliteit, lichthinder en trillingen.
- De combinatie van wonen, horeca en winkels, en specifiek het laden en lossen, vraagt uitwerking evenals de impact van de plannen op de directe woonomgeving.

CULTUREEL HART

De Spiegel

De toevoeging van woningen nabij de Spiegel kan de bedrijfsvoering van theater de Spiegel beïnvloeden. Dit vraagt om akoestisch onderzoek en eventuele maatregelen om overlast te voorkomen.

De Librije

Voor de Librije moet akoestisch onderzoek uitwijzen of geluidsoverlast kan ontstaan voor de toevoeging van woningen en op de bestaande woningen.

Openluchttheater en evenementenlocatie

Langs het water, nabij theater de Spiegel, kan een openluchttheater waar (kleinschalige) evenementen plaatsvinden niet voldoen aan standaardregels voor geluid. Dit vraagt om aangepaste regels en een beleidswijziging. Daarbij moet ook specifiek aandacht zijn voor de korte afstand tot de basisschool en uiteraard voor de bewoners van beoogde en bestaande woningbouw.

Culturele trekker

Deze voorziening moet zo ontworpen worden wat betreft geluid, dat het rekening houdt met omwonenden.

Basisschool De Springplank

De basisschool is een geluidsgevoelig object, maar veroorzaakt ook geluidsoverlast naar de omgeving door spelende kinderen en verkeer. Dit vraagt om een zorgvuldige akoestische afweging. De regels omtrent geluid zijn daardoor complex. Het stemgeluid van kinderen bij de toedeling van functies aan locaties moet in acht genomen moet worden, maar wordt vervolgens in de fase van het gebruik niet getoetst. Klachten over stemgeluid vormen daardoor geen aanleiding tot toezicht en handhaving door de Omgevingsdienst. Behalve als het schoolplein gebouwd is als een zogenaamd binnenplein.
Bij het uitwerken en vaststellen van het plan dient dus rekening gehouden te worden met de akoestische impact van de basisschool op de omgeving. Hierbij is verschil tussen wat juridisch mogelijk is en wat aanvaardbaar geacht wordt qua leefbaarheid.

Noordereiland

Voor het Noordereiland kan de planologische milieugebruiksruimte mogelijk een belemmering vormen voor woningbouw. Dit vereist nader onderzoek.

5.4 CIVIELE TECHNIEK

Bouwrijp maken

Voor de ontwikkeling van het Noorderkwartier moeten de terreinen eerst bouwrijp worden gemaakt. Dit omvat de sloop van bestaande gebouwen, zoals de parkeergarage Noordereiland, en het verwijderen van straatmeubilair, hekwerken, verhardingen, bomen, kabels, en leidingen. Alle ondergrondse infrastructuur, inclusief riolering en verouderde kabels, wordt vernieuwd of aangepast waar nodig. Ook worden eventuele verontreinigingen van de bodem gesaneerd, vooral op de locatie van het Noordereiland.
Op basis van het ontwerp voor de openbare ruimte en de bouwplannen, leggen de gemeente en nutsbedrijven nieuwe ondergrondse infrastructuur aan, zoals riolering, kabels en leidingen voor gas, water, elektra, data en warmte.
Om tijdens de bouwfase bereikbaar te blijven, kunnen tijdelijke bouwwegen en aanpassingen aan de bestaande infrastructuur nodig zijn. Daarnaast is bodemonderzoek nodig om eventuele verontreinigingen te identificeren en te zorgen voor veilige bouwcondities. Voor het Noordereiland is dit onderzoek al uitgevoerd.
Ook moeten we in het Noorderkwartier rekening houden met de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Dit vraagt om een apart onderzoek voor bepaalde delen van het gebied.

Grondwerkzaamheden

Bij de ontwikkeling van het Noorderkwartier is veel grondverzet nodig, zoals het verflauwen van de oevers van de Singel, het graven van leidingsleuven en het afwerken van het terrein. We streven naar een gesloten grondbalans waarvoor we op basis van het inrichtingsplan een berekening maken. Deze berekening laat zien of er voldoende grond is voor ophoging of dat er grond moet worden aangevoerd of afgevoerd.

Hoogteplan

Het Noorderkwartier grenst aan bestaande stedelijke gebieden. Dit betekent dat de hoogte van de toekomstige bebouwing moet aansluiten op de omgeving. Dit geldt voor de vloerpeilen van de woningen en voor de straatpeilen van de wegen. Waar nodig passen we bestaande wegen en riolering aan buiten het plangebied om een goede aansluiting te realiseren.

Woonrijp maken

Na afronding van de bouwwerkzaamheden maken we het gebied woonrijp. Dit betekent dat we de openbare ruimte inrichten volgens het definitieve inrichtingsplan. We leggen verhardingen aan zoals wegen en trottoirs, installeren water-afvoersystemen, plaatsen straatverlichting en straatmeubilair en we zorgen voor groenvoorzieningen. Het doel is om een aantrekkelijke en functionele omgeving te creëren zonder sporen van de bouwactiviteiten.

Bodem

De bodem en de ondergrond zijn essentieel voor het natuurlijke systeem. Ze vormen een onmisbaar onderdeel van duurzame oplossingen voor uitdagingen zoals de energie-transitie en klimaatverandering. De kwaliteit van de bodem bepaalt welke functies en activiteiten mogelijk zijn binnen een plangebied. Daarvoor moeten we een balans vinden tussen bescherming en gebruik van de bodem.
Het Noorderkwartier heeft van oudsher meerdere activiteiten gekend, die hun sporen hebben nagelaten in het gebied. De aanwezige vervuilingen en verontreinigingen in de bodem en het grondwater kunnen (gezondheids)risico's veroorzaken voor toekomstige gebruikers. Om deze risico's in te kunnen schatten, is bij de Omgevingsdienst IJsselland het historisch bodembestand opgevraagd. Aan de hand van de aangeleverde onderzoeken is een eerste beeld gevormd van de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Voor het gehele Noorderkwartier geldt dat de bodemverontreiniging waar nodig (functioneel) wordt gesaneerd en de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde toekomstig gebruik. Op basis van uitgevoerde en nog uit te voeren bodemonder-zoeken wordt bepaald welke omvang de bodemverontrei-niging per deellocatie heeft.
Het zuidelijk deel van het Noorderkwartier, gelegen op het Noordereiland, is in het verleden grotendeels in gebruik geweest als gasfabrieksterrein. Hierdoor is de bodem (grond en grondwater) verontreinigd met verschillende stoffen, zoals teer, cyanide, PAK en minerale olie. In de afgelopen decennia is onderzoek gedaan om deze verontreinigingen in kaart te brengen en zijn deelsaneringen uitgevoerd. Zo is voorafgaand aan de bouw van theater de Spiegel een deel van de verontreiniging in de grond ontgraven, waarbij een restverontrei-niging onder het pand is achtergebleven. Op een deel van het terrein dat in gebruik is als park, is de bovenste laag grond vervangen door schone grond, zodat bij recreatie geen blootstelling mogelijk is aan de verontreinigde bodem. De grond onder de parkeergarage is niet gesaneerd. In het diepe grondwater is verontreiniging ontstaan die de gemeente als gebiedsbeheerder heeft opgenomen in het gebieds-beheerplan Zwolle Centraal. Vanuit dit gebiedsbeheerplan kunnen voorwaarden worden gesteld aan het toepassen van warmte-koudeopslag systemen voor gebouwen die in de bodem zijn gelegen.
Het westelijk deel van het Noordereiland is in gebruik geweest door een ijzergieterij. De grond is hier licht verontreinigd met verschillende metalen en PAK.
Binnen het deel van het Noorderkwartier, gelegen ten noorden van de Achtergracht, hebben in het verleden verschillende bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, waardoor de bodem lokaal verontreinigd is geraakt. Een deel van deze verontreinigingen is gesaneerd. Niet het hele gebied is onderzocht en een deel van de beschikbare informatie over de bodemkwaliteit is verouderd. Ook zijn enkele verdachte locaties in het verleden niet onderzocht.
Mogelijk zijn er plaatselijk belemmeringen voor de ontwikkeling van het gebied en de beoogde functie. Voor het gebied ten noorden van de Achtergracht wordt voorafgaand aan de herontwikkeling nog een historisch onderzoek uitgevoerd, en daar waar nodig, bodemonderzoek om de mogelijkheden en belemmeringen voor de voorgenomen plannen in beeld te brengen.
In dit gebied kunnen ook ontplofbare oorlogsresten (OO) aanwezig zijn. Uit historisch onderzoek blijkt dat, rondom de locatie van Hedon, op 15 december 1944 een bombardement heeft plaatsgevonden. Destijds was op deze locatie Gemeentewerken gehuisvest. Het verdachte gebied, als gevolg van dit bombardement, strekt zich uit over een groot deel van het gebied ten noorden van de singel. Of er buiten de onderzoekslocatie van Hedon van destijds nog andere voorvallen zijn geweest die hebben geleid tot de aanwezigheid van OO in de ondergrond, is niet onderzocht. Voor dit gebied zal daarom een (historisch) vooronderzoek uitgevoerd worden.

Afwatering

De doorlatendheid van de bodem verschilt sterk binnen het Noorderkwartier. Veen- en kleilagen maken de grond minder doorlaatbaar. Hierdoor is infiltratie van water op sommige plekken niet mogelijk. Bij het ontwerp van de openbare ruimte en de kavels zoeken we, waar nodig, naar lokale oplossingen voor de waterhuishouding. Tegelijkertijd zijn er ook door de toevoeging van het Singelpark kansen om regenwater niet alleen functioneel af te voeren, maar ook zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners en bezoekers. Door slimme en speelse ontwerpen in de openbare ruimte kan het watersysteem tastbaar en inzichtelijk worden gemaakt, waardoor bewustwording over waterbeheer groeit. In de aangrenzende straten kan het principe van "nieuw helpt bestaand" worden toegepast. Door innovatieve regen-wateropvang en -afvoer te combineren met bestaande

structuren, wordt de druk op het watersysteem verlicht en wordt wateroverlast bij hevige buien verminderd. Voor het Singelpark en de overzijde ligt de focus juist op infiltratie: regenwater kan hier worden benut om het natuurlijke ecosysteem te versterken. Het toevoegen van nieuw groen, gevoed door een slim watersysteem, draagt niet alleen bij aan biodiversiteit, maar ook aan een prettiger en klimaatbestendig leefgebied.

Archeologie

Er is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarde van het Noorderkwartier te bepalen. De belangrijkste vragen zijn:

- Wat is de aard en omvang van eventuele archeologische resten?
- Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?
- Wat zijn de gevolgen van de plannen voor archeologische resten?

Het gebied omvat twee rivierduincomplexen die in de prehistorie geschikt waren voor bewoning. Er wordt verwacht dat er nederzettingssporen uit de prehistorie en de middeleeuwen aanwezig zijn, vooral langs oude wegen zoals de Stropsteeg en de Holtenbroekerstraat.
Vanaf de 16e eeuw werden in het gebied vestingwerken aangelegd, zoals het Vischpoortenbolwerk en Tanerijbolwerk. Mogelijk zijn er op deze plekken nog oude structuren zichtbaar. In de 18e eeuw werden bovendien het Provinciaal Tuchthuis en de Ruiterstallen gebouwd, die later werden gebruikt als exercitieterrein. In de 19e eeuw kwam daar industriële bebouwing bij, zoals de Zwolsche IJzergieterij en de gasfabriek. Hoewel delen van het gebied inmiddels gesaneerd zijn, blijven er mogelijk archeologische resten aanwezig.
Voor het Noordereiland wordt daarom een inventariserend veldonderzoek met proefsleuven geadviseerd. Hierdoor wordt beter inzicht verkregen in de aanwezigheid van archeologische sporen, specifiek sporen van de Ruiterstallen en overgebleven oude bebouwing en structuren in het gebied.

5.4 OVERZICHT UITGEVOERDE ONDERZOEKEN

Voor het maken van het ROP zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In voorgaande paragrafen zijn specifiek de resultaten en de benodigde vervolgacties voor de planvorming beschreven op het gebied van milieuplanologie en civiele techniek. De keuzes en ontwerpen die in de hoofdstukken 1 tot en met 4 zijn beschreven, vinden onderbouwing in de volgende onderzoeken, die voor het ROP zijn uitgevoerd:

1. Constructief onderzoek naar parkeergarage Noordereiland
2. Archeologie bureauonderzoek
3. Bomeninventarisatie
4. Energievisie
5. Doelsoortenonderzoek
6. Historische analyse en quickcan herbruikbaarheid gebouwen
7. Onderzoek naar potentie optoppen van gebouwen
8. Mobiliteits Programma van Eisen
9. Verkeersstromen analyse voor het afsluiten van de Burgemeester Drijbersingel
10. Natuurtoets
11. Materialenpotentiescan Noorderkwartier
12. Saneringsplan Noordereiland
13. Winterverblijfplaatsen Vleermuizen
14. Verkenning tracé gasleiding
15. Stikstofberekening
16. Akoestische inventarisatie Noorderkwartier
17. Quickscan hoogbouw effectrapportage (HER)
18. Ontwerpend onderzoek klimaatadaptatie
19. Studie scenario's mobiliteitshub Diezerpoort

COLOFON

Het ROP Noorderkwartier is gemaakt in opdracht
van de Gemeente Zwolle

Ontwerp WEST 8

In samenspraak met :
Rijksvastgoedbedrijf
deltaWonen
KWP
VanWonen

Vormgeving en tekst: WEST 8 Urban Design & Landscape Architecture

De gemeente Zwolle heeft getracht de bronnen van alle beelden in het ROP te achterhalen. Mocht u van mening zijn dat uw beeld onrechtmatig is gebruikt, neemt u dan contact op met noorderkwartier@zwolle.nl

NOORDER KWARTIER

Zwolle