



Beslisnota voor de raad

Datum 13 december 2022

Openbaar

Onderwerp Spoorzone - Nota van Uitgangspunten Willemskwartier
Versienummer V1

Portefeuillehouder G. Rots
Informant Anton Westenberg / Inge Groen
Afdeling PPP
Telefoon 06 49056870
Email A.Westenberg@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Willemskwartier

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Nota van Uitgangspunten Willemskwartier vast te stellen als ruimtelijk- en programmatisch kader met aandacht voor de belangrijkste dragers voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling:
 - *Stedelijke groene hoofdstructuur die aansluit op het Spolderbos*: Maximale inzet op behoud van het huidige groen en met een toename van minstens 300% vergroening ten opzichte van de huidige situatie, met functies voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ontmoeten.
 - *Het actieve Hart van het Willemskwartier*: Levendige parkzone als verbinding tussen Spoorzone, Willemsvaart, binnenstad en de IJssel vormt het kloppend hart. Hier vindt het openbare programma plaats. Het is een onderdeel van het Koggepark en fungeert als verbindend element voor de omliggende gebieden en het centrumgebied.
 - *De essentiële kaart als belangrijkste toetsingskader* voor de toekomstige ontwikkeling van het Willemskwartier op.
 - *Het Willemskwartier wordt een inclusieve woonwijk* met drie unieke deelgebieden: Het staat voor stedelijk wonen in een groene context in een fijne leefomgeving voor mensen van alle verschillende levensfasen, leeftijden en inkomensklassen.
2. Kennis te nemen van het uitgebreide participatieproces dat is verwerkt onder hoofdstuk 6 van de Nota van Uitgangspunten.
3. De Nota van Uitgangspunten Willemskwartier en het Ontwikkelkader Spoorzone als een belangrijk toetsingskader voor het Kwaliteitsteam Spoorzone beschouwen.

Datum 13 december 2022

Toelichting op het voorstel

Aanleiding

Het Willemskwartier vormt de westelijke rand van de Spoorzone en fungeert daarmee als belangrijke overgangszone tussen Spoorzone en de Veerallee. Dit gebied wordt ontwikkeld door de coalitie Willemskwartier en deze bestaat uit meerdere partijen: projectontwikkelaars (Van Wonen, Bemog), grondeigenaren (Dinoland en VGBZ (Vastgoedbedrijf Zwolle) en woningbouwcorporaties (SWZ en DeltaWonen), waarbij Dinoland vertegenwoordigd wordt door HMO (Herstructureringsmaatschappij Overijssel). Ten opzichte van het Ontwikkeldkader is het oorspronkelijke deelgebied aangevuld met de locatie Dinoland en is het deelgebied Lurelui opgedeeld in een deel ten oosten van het spoor en een deel ten westen van het spoor (Willemskwartier). Voor Dinoland wordt binnen de stadsgrenzen van Zwolle naar een alternatieve en goedbereikbare locatie gezocht. Het park ligt in de gebiedsontwikkeling Willemskwartier en is onderdeel van de plannen voor het realiseren van woningbouw.

Coalitie Willemskwartier heeft begin 2021, op basis van een tender, DELVA Landscape Architecture | Urbanism geselecteerd om de stedenbouwkundige opzet, welke de basis vormt voor deze Nota van Uitgangspunten (NvU), uit te werken. De combinatie van stedenbouw en landschapsarchitectuur die dit bureau biedt, is een absolute meerwaarde binnen de ontwikkeling van het Willemskwartier gebleken. Belangrijke uitgangspunten als de groenstructuur in het geheel, de circa verdrievoudiging van het groen en de inspanning daarbij voor het behoud van bestaande groenstructuren zijn geborgd in deze NvU.

In het afgelopen anderhalf jaar heeft de NVU en de daarbij behorende stedenbouwkundige visie steeds meer inhoud gekregen aan de hand van het participatieproces en in afstemming met de gemeente Zwolle. Deze NvU vormt samen met het Ontwikkeldkader de gebiedsvisie voor het deelgebied Willemskwartier - conform de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. De NvU borgt de integraliteit van de gebiedsontwikkeling en zorgt ervoor dat het Willemskwartier als één geheel herkenbaar wordt. De gemeente heeft vanuit haar publieke rol de NvU getoetst en is van mening dat het een goede uitwerking is van het Ontwikkeldkader en een bijdrage levert aan het realiseren van de ambities van de Spoorzone en daarmee ook voor de stad en regio.

Met deze beslisnota leggen we de Nota van Uitgangspunten Willemskwartier vanuit de Spoorzone ter vaststelling aan uw raad voor.

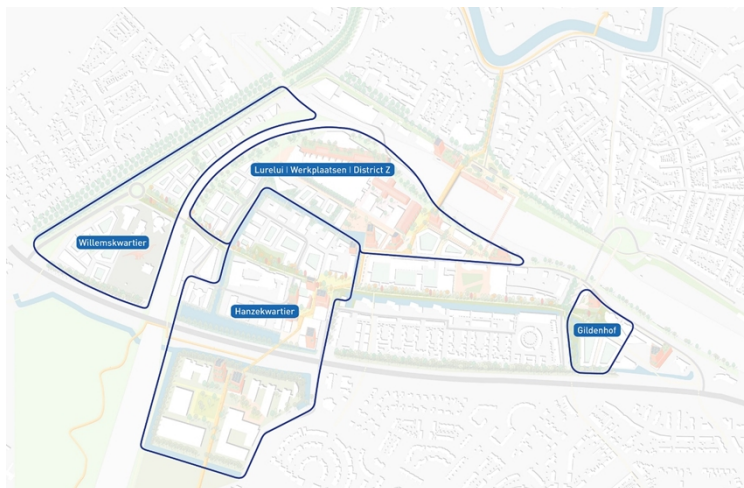
Inleiding

De Spoorzone is één van de belangrijkste ontwikkellocaties voor Zwolle en de regio. Over een aantal jaar is het dé plek waar mensen wonen, werken en verblijven. De huidige Spoorzone is nu nog voornamelijk een monofunctioneel kantorengedoe, waar weinig reuring en groen is. Een gebied dat tot nu toe gefragmenteerd is ingedeeld met deelgebieden die los van elkaar bestaan. Het gebied is wel een van de belangrijkste werklocaties van Zwolle. De aanwezigheid van het station is de motor voor het gebied. Deze plek van 100 hectare rondom het station en het spoor belooft een bruisende, innovatieve, groene en duurzame hoog stedelijke omgeving te worden zoals omschreven in het Ontwikkeldkader Spoorzone.

Datum 13 december 2022

Deelgebieden binnen de Spoorzone

De verschillende deelgebieden in de Spoorzone hebben daar ieder hun eigen aandeel in. Dit vraagt om directe afstemming tussen de verschillende deelgebieden. Dit is gebeurd bij de totstandkoming van deze NvU en vraagt ook in de komende fasen continu aandacht.



Figuur 1 Deelgebieden Spoorzone

Deelgebied Willemskwartier

Elk deelgebied in de Spoorzone heeft zijn onderscheidende kwaliteiten. Het Willemskwartier vormt de westelijke rand van de Spoorzone en fungeert daarmee als belangrijke overgangszone tussen Spoorzone en de Veerallee, dit uit zich ook op programmatorisch niveau. In de stedelijke groenstructuur van Zwolle is het Willemskwartier een belangrijke verbinder tussen Spoorzone, Willemsvaart, de IJssel en de binnenstad. Met de ontwikkeling van het Willemskwartier kan de relatie met de binnenstad en het landschap versterkt worden.

Deze Nota van Uitgangspunten gaat over het deelgebied Willemskwartier. Onze ambitie is om tussen de IJssel en binnenstad, op de rand van de Spoorzone en Veerallee een toekomstbestendige, levendige, inclusieve en duurzame leefomgeving aan de Willemsvaart te ontwikkelen waar volop ruimte is voor ontmoeting, wonen, werken en recreëren. Met de ontwikkeling van het Willemskwartier kan de relatie met de binnenstad en het landschap versterkt worden. Willemskwartier is in de toekomst een van de groene stapstenen van Zwolle.

Beoogd effect

De Nota van Uitgangspunten Willemskwartier vormt samen met het Ontwikkeldkader de gebiedsvisie en gaat over de hoofdlijnen: ambitie, gebiedsidentiteit, het vastgoedprogramma en de ruimtelijke inrichting. Ook borgt deze NvU de integraliteit van deze gebiedsontwikkeling. Uit deze aanpak volgt een blijvende collectieve aanpak voor de verder ontwikkeling van dit deelgebied. De coalitie zal dit vormgeven door een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (in 2023) op te stellen en met elkaar een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan voor de periode van de gebiedsontwikkeling.

Datum 13 december 2022

Willemskwartier omvat een programma van circa 900 tot 1.100 woningen en zo'n 20.000 m² aan voorzieningen. Nu zijn de voorzieningen nog beperkt en door functies zoals detailhandel, café of bakker te integreren in het gebied, is het Willemskwartier ook een bestemming voor omwonenden. Hierdoor wordt het een integraal en levendig onderdeel van de stad.

Argumenten

1.1 De Nota van uitgangspunten van het Willemskwartier geeft uitwerking aan het Ontwikkelkader Spoorzone

In het [Ontwikkelkader](#) Spoorzone dat op 26 oktober 2020 door uw raad is vastgesteld zijn de ambities voor de invulling per deelgebied beschreven. Het Ontwikkelkader schetst globaal de kaders voor het gehele gebied. Het fungeert als een raamwerk met belangrijke principes en kaders voor de gewenste ontwikkelrichting voor de totale Spoorzone. Om koers te houden in de tijd zijn de zes ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelkader leidend voor verdere uitwerking:

- 1. We maken volop ruimte voor interactie*
- 2. We zorgen voor blijvende vernieuwing*
- 3. We geven voorrang aan schone mobiliteit*
- 4. We richten ons vizier op de toekomst*
- 5. We gaan voor kwaliteit van leven*
- 6. We bouwen samen aan de Spoorzone*

Deze zes principe zijn leidend voor de ontwikkeling in het Willemskwartier. Waarbij de verbinding met de andere deelgebieden noodzakelijk is. In het Ontwikkelkader is vervolgens per deelgebied de opgave beschreven en een eerste aanzet gedaan. De coalitie heeft vervolgens de ontwikkelopgave geschetst voor wat betreft programmamix (wonen, werken en voorzieningen), inrichting openbare ruimte en infrastructuur verder uitgewerkt voor het deelgebied Willemskwartier.

1.2 Deelgebied Willemskwartier vormt een schakel tussen de binnenstad van Zwolle en de IJssel

De verdichting van het programma in Willemskwartier gaat hand-in-hand met vergroening van het gebied. Hiermee is Willemskwartier een belangrijke schakel in de route van binnenstad via Spoolderbos en Engelse Werk naar de IJssel. Landschap en stad worden beter verbonden, wat kansen biedt voor natuurontwikkeling en vergroten van de biodiversiteit. Het Willemskwartier maakt onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De huidige structuur zal zo veel mogelijk bewaard blijven en zal er een groot oppervlakte aan openbaar groen toegevoegd worden.

1.3 Het actieve Hart van het Willemskwartier vormt een levendige parkzone als onderdeel van het Koggepark en is de verbinding tussen de Spoorzone en de Willemsvaart/Veerallee.

Het levendige ruime Hart vormt de verbinding tussen Spoorzone, Willemsvaart, binnenstad en IJssel. Het fungeert als verbindend element tussen deze gebieden. Binnen deze zone is er ruimte voorzien voor groen, sport en spel en inpassing van de Koggetunnel. De plinten van de gebouwen worden ingericht met voorzieningen welke gericht zijn op de directe omgeving.

1.4 De Essentiekaart als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen

In de Essentiekaart (pagina's 70-71 van de Nota van Uitgangspunten) zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het Willemskwartier in kaartbeeld vastgelegd. Om de positionering van deze ontwikkeling ten opzichte van de bestaande stad, de groene omgeving en de rest van de Spoorzone te laten slagen is het van belang dat de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten als randvoorwaarden worden vastgesteld.

Datum 13 december 2022

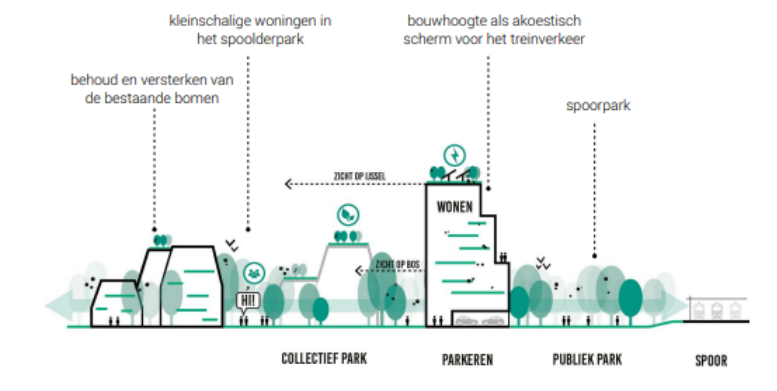
1.5 In het Willemskwartier zal een gevarieerd aanbod van woningen worden gebouwd om daarmee een inclusieve woonwijk te creëren

Het Willemskwartier zal voornamelijk als woongebied worden ontwikkeld met aanverwante, lokaal georiënteerde voorzieningen. Naast een gedifferentieerd aanbod van woningen in de diverse huur- en koopsegmenten zal er ook ruimte zijn voor innovatieve en collectieve woonvormen. Zwolle wil een inclusieve stad zijn; iedereen verdient een plek, dus ook mensen met een zorgvraag. Er is echter een tekort aan (betaalbare) huisvesting voor een grote groep mensen die al dan niet tijdelijk zorg nodig heeft. Het Willemskwartier conformeert zich aan de betaalbaarheidsagenda van 2022 waarbij 40% betaalbaar woningaanbod wordt gerealiseerd waarvan minimaal 20% sociale huur zoals recent ook gedeeld is met de aan de hand van de informatienota over de betaalbaarheidsagenda. De ambitie uit het coalitieakkoord van 50% betaalbaar is in deze gebiedsontwikkeling niet haalbaar vanwege het vergevorderde stadium van de Nota van Uitgangspunten ten tijde van bekendmaking coalitieakkoord en bestaande afspraken met coalitiepartners.

Het Willemskwartier biedt kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren in het toekomstige programma. Het programma bestaat uit drie deelgebieden: het groene Willemskwartier Zuid, het actieve hart en het levendige Willemskwartier Noord. Elk van de deelgebieden heeft zijn eigen sfeer.

Willemskwartier Zuid

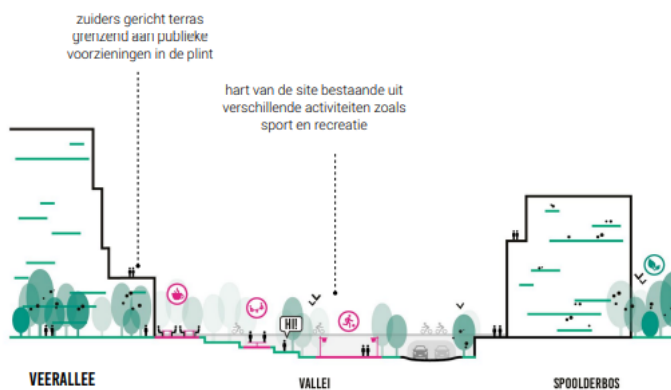
Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een hoge variatie in positie, bouwhoogte en vormgeving van woningen in een groene omgeving. Er is een goede balans tussen bouwmassa en open ruimte, openbare ruimte en private ruimte met voldoende ruimte voor recreatie, klimaatadaptieve maatregelen en natuur.



Datum 13 december 2022

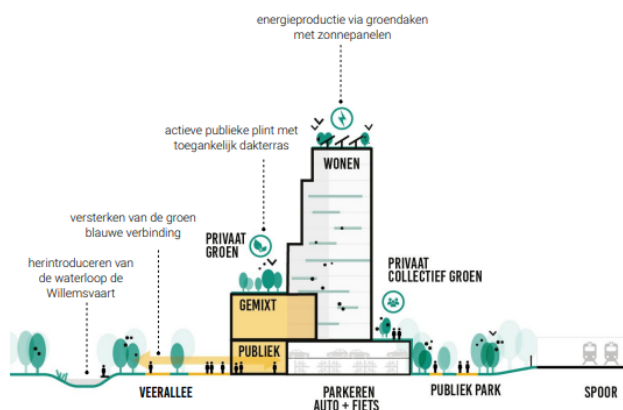
Het Hart

Het kloppend hart van het Willemsskwartier fungeert als verbindend element tussen noord en zuid. De nieuwe Koggetunnel wordt een van de entrees van de Spoorzone. De toegang naar de tunnel wordt vormgegeven als een brede vallei, waardoor het Koggepark aan beide zijden van het spoor maximaal wordt verbonden. Op deze plek is er ruimte voor sport en spel maar ook voor voorzieningen. Hier is ruimte voor het openbare programma.



Willemsskwartier Noord

In dit deelgebied staat hoogstedelijk wonen aan de Willemsvaart centraal. Op deze plint komt een gevel met een hoger getrappt bouwvolume, waarmee de invloed van deze bouwhoogte op het maaiveld beperkt is. Daarnaast zijn er open plinten waardoor langs de Willemsvaart een levendige stadsstraat ontstaat.



1.6 Het Willemsskwartier is ontwikkeld conform het STOMP-principe

In de inrichting van het Willemsskwartier hebben voetgangers en fietsers prioriteit. Wandel- en fietsroutes in het gebied sluiten aan op omliggende verbindingen naar de binnenstad, overige gebieden in de Spoorzone en het buitengebied. Het Willemsskwartier heeft een autoluw karakter met mobiliteitshubs die direct bereikbaar zijn vanaf ontsluitingswegen.

Datum 13 december 2022

Hierbij wordt uitgegaan van een opwaardering van de verblijfskwaliteit van het noordelijk deel van de Nieuwe Veerallée conform de Omgevingsvisie en passend bij het gebied.

1.7 De cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied worden zorgvuldig ingepast

Het Willemskwartier heeft een bijzondere historie. In het gebied zijn nog een aantal cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. In de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten worden deze gerespecteerd en zorgvuldig ingepast in de planvorming.

2.1 Nota van uitgangspunten is samen met de stad gemaakt

De coalitie heeft een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces doorlopen. Een verslag van het participatieproces is weergegeven onder hoofdstuk 6 van de Nota van Uitgangspunten.

In de volgende fase, het maken van een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en het omgevingsplan worden wederom bewoners en andere belanghebbenden betrokken.

3.1 Kwaliteitsborging voor het Willemskwartier

Het Kwaliteitsteam Spoorzone is voor de gemeente Zwolle een onafhankelijke adviescommissie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en welstand. De bijeenkomsten worden door het Oversticht georganiseerd. De nota van Uitgangspunten is uitvoerig met het kwaliteitsteam besproken. Het team heeft de kwaliteit van de nota getoetst aan de ambities, uitgangspunten, ruimtelijke kwaliteit en programmatische doorwerking van het Ontwikkelkader. Een aantal opmerkingen zijn direct verwerkt in de NvU. Een aantal vragen en opmerkingen zijn onderdeel van onderzoek en uitwerking in de volgende fase. Bij de planuitwerking komt het kwaliteitsteam weer aan bod om te adviseren, hierbij wordt de NvU samen met het Ontwikkelkader als toetsingskader gehanteerd. Aanvullend blijven de overige aspecten van de welstandsnota, zoals de algemene criteria, reclamebeleid en dergelijke onverminderd van kracht.

Risico's

Meerdere eigenaren in een coalitie

Het grondeigendom in het Willemskwartier is verdeeld over meerdere partijen met verschillende belangen. In het Ontwikkelkader wordt samenwerking tussen eigenaren en medeverantwoordelijkheid gestimuleerd. Losse initiatieven en bouwplannen passen hier niet in. Verandering van eigendom en/of verantwoordelijkheden kunnen een negatief effect hebben op de samenwerking in zowel kwaliteit als tijd. De gemeente speelt daarom een regierol aangaande de samenwerking binnen de deelgebieden, afstemming tussen de diverse gebiedscoalities alsmede deelgebied overstijgende vraagstukken.

Eigenaarschap van collectieve systemen

Deelgebied overstijgende opgaven zoals parkeren en het warmte-/energievraagstuk worden gezamenlijk besproken met de gebiedscoalities. In het vervolgtraject zal rondom deze opgaven duidelijkheid verschaft worden omtrent regie en eigenaarschap in zowel de ontwikkel-, realisatie en exploitatiefase. Gemeente en de deelgebied coalities zullen dit gezamenlijk nader uitwerken.

Prijsstijging en marktontwikkeling

De prijsstijgingen in de bouwsector, de stijgende hypotheekrente en de huidige trend op de woningmarkt en de macro-economische omstandigheden zijn een risico. Het risico bestaat dat er niet of vertraagd ontwikkeld gaat worden vanwege negatieve marktomstandigheden. Zeker gezien de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling is en blijft dit voor de aankomende jaren een risico.

Datum 13 december 2022

Stikstofcrisis

De stikstofuitstoot blijft voor elke gebiedsontwikkeling een risico, zeker gelet de recente uitspraak van de Raad van State waarbij voor de realisatiefase geen ontheffing wordt verleend. In de volgende fase wordt hier verder onderzoek naar gedaan.

Financiën

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties bij vaststelling van dit document. Het financiële risico voor de ontwikkeling ligt bij de coalitie. In de volgende fase wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a. het verhalen van de ambtelijke begeleidingskosten en hoe om te gaan met de openbare ruimte en collectieve voorzieningen.

Communicatie

Bij het tot stand komen van de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten heeft de coalitie zich laten bijstaan door een bureau wat gespecialiseerd is in participatieprocessen rondom grootschalige gebiedsontwikkelingen. Met een mix van momenten en middelen zijn belanghebbenden en belangstellenden betrokken in het proces. Het participatieproces heeft geleid tot een goed beeld van wat er speelt en leeft bij betrokkenen. De daarbij opgehaalde input is, daar waar mogelijk en reëel met in achtneming van de Omgevingsvisie en het Ontwikkeldkader, verwerkt in deze Nota van Uitgangspunten. Behoudens positieve reacties zijn ook aandachtspunten benoemd. De meest relevante onderwerpen waren de bouwmassa/-hoogte en parkeren.

Bouwmassa/-hoogte

Tijdens het participatieproces waren er kritische geluiden over de in eerste instantie beoogde bouwmassa en bouwhoogte ter hoogte van de huidige autogarage locatie. Dit heeft geleid in een aanpassing van het stedenbouwkundig plan waarbij er een “herverdeling” van de bouwmassa in het deelgebied heeft plaatsgevonden en daarbij op deze plek is gereduceerd.

Parkeren

In de Spoorzone wordt gerekend met een lage parkeernorm. Hierbij uiten de bewoners van de Veerallee hun zorg over mogelijk toekomstig parkeeroverlast in hun wijk. Deze zorg wordt versterkt doordat nu al parkeerdruk in de wijk ervaren wordt door bezoekers van de omgeving.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan zal de te hanteren parkeernorm verder onderbouwd worden inclusief de daarbij behorende ondersteunende maatregelen waardoor deze zorg kan worden weggenomen. Het is een belangrijk aandachtspunt in het in de nog op te stellen gemeentelijk parkerenbeleid in 2023. Voor de Spoorzone is een mobiliteitsconcept opgesteld. De [memo mobiliteit](#), die was bijgevoegd bij de [informatienota over Ontwikkeling Spoorzone: inzicht en samenhang](#) is op 24 oktober 2022 met de gemeenteraad gedeeld. Deze structuur is in de Nota van Uitgangspunten overgenomen. In het vervolg bij de uitwerking zal aandacht besteed worden aan een zorgvuldige afstemming tussen de voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer (inclusief calamiteiten- en expeditieverkeer) en de mobiliteitshubs binnen Willemskwartier.

Datum 13 december 2022

Vervolg

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunt werkt de coalitie toe naar een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Onderdeel hiervan is de samenwerkingsovereenkomst waarin de te onderzoeken principes ten aanzien van samenwerking, eigenaarschap collectieve voorzieningen alsook ontwikkelstrategie worden vastgelegd. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan zal de planologische haalbaarheid van de (deel-)gebiedsontwikkeling aangetoond moeten worden. Tevens zal hierin een verdere uitwerking beschreven worden voor wat betreft het programma (wonen, werken en voorzieningen) en de ambities aangaande ruimtelijke kwaliteit (architectuur en openbare ruimte), KEC (klimaat, energie en circulariteit) en mobiliteit.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer