

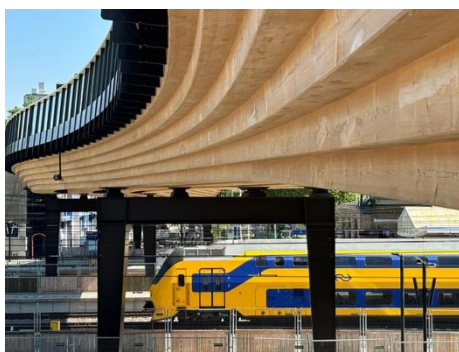
## Bijlage SOK

### Memo Houtbouw Noorderkwartier Zwolle

10-11-2025

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan voor het Noorderkwartier in Zwolle zijn de ambities voor nieuwbouw en hergebruik aan de noordkant van de binnenstad geformuleerd. Als uitwerking hiervan is deze memo door West8 opgesteld. Deze bevat een materiaalgids waarin het gebruik van materialen voor de verschillende onderdelen van het project is bepaald.

Een van de ambities in het ROP voor het Noorderkwartier is om de transitie naar duurzamere bouw in te zetten:



*“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.”*

De gemeente Zwolle heeft met de nieuwe Passerelle de toon gezet voor duurzaam bouwen; het kan! Technisch én financieel. Ook in het Noorderkwartier willen we zoveel mogelijk in hout bouwen. Hier ligt de kans om aan de noordrand van de historische binnenstad een statement voor een duurzame toekomst te maken.

Hout in de bouw is milieuvriendelijk. Hout is een hernieuwbare grondstof die CO<sub>2</sub> opslaat tijdens de groei van bomen. Betonproductie vereist veel energie en grondstoffen en produceert veel CO<sub>2</sub>. Houtbouw draagt bij aan de aanplant van duurzaam beheerde bossen, is comfortabel om in te wonen en te werken, is laag in gewicht en goed te prefabriceren waardoor de tijd op de bouwplaats korter wordt.

Er zijn in Nederland recent mooie voorbeelden opgeleverd van in hout geconstrueerde gebouwen. Zowel in gestapelde bouw, bijvoorbeeld Valkensteyn in Rotterdam (12 verdiepingen), HAUT in Amsterdam (21 verdiepingen) en BoogieWood in Den Haag als vele grondgebonden woningen. In het buitenland, bijvoorbeeld in Oostenrijk en Scandinavië, is houtbouw inmiddels de standaard geworden. Het is tijd om in Nederland een been bij te trekken!



## Haalbaarheid

Houtbouw lijkt nu nog duurder dan traditionele bouw. Voor een deel worden deze hogere kosten verklaard doordat er traditioneel wordt gerekend aan houtbouw. Wanneer subsidies en CO2-heffingen worden meegerekend wordt het verschil al kleiner. Een andere factor is de manier waarop constructies worden ontworpen en doorgerekend. Wanneer constructies worden ontworpen en berekend op het gebruik van hout valt hier ook winst te boeken. Een van de lessen uit het Passerelle project is geweest: haal de juiste expertise in huis om projecten haalbaar en uitvoerbaar te krijgen.

## Materiaalgids Noorderkwartier

Voor het Noorderkwartier Zwolle is een materiaalgids opgesteld waarin het gebruik van materialen voor de verschillende onderdelen van het project is bepaald. Samengevat komt het er op neer dat de grondgebonden woningen in hout (ook vanwege de lichtere bouwwijze) en de appartementen in (duurzame) beton of in houtbouw worden geconstrueerd. Ook voor binnen- en buitengevels zijn ambities gesteld.

### Materiaalgids Noorderkwartier Zwolle

|                         | Appartementen                                                                       | Bovenste woonlagen<br>appartementengebouwen                                          | Grondgebonden<br>woningen                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructie             |  |  |  |
| Binnenwanden en afbouw  |  |  |  |
| Gevelopbouw en isolatie |  |  |  |
| Buitenblad gevel        |  |  |  |
|                         |  |  |  |

Duurzaam beton  
Houtbouw / CLT  
Biobased materiaal  
Gerecycled materiaal  
Baksteen

