WILLEMSKWARTIER, ZWOLLE

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Ruimtelijke kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Willemskwartier



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

WILLEMSKWARTIER, ZWOLLE

18-11-2022

Opdrachtgever

Coalitie Willemskwartier

Opdrachtnemer

DELVA landscape architecture I urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
info@delva.la - 020 220 90 78

Emiel Swinnen
emiel@delva.la - 0031 (0)6 27 18 68 51

DELVA

LEESWIJZER

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN - WILLEMSKWARTIER

Met deze Nota van Uitgangspunten (ook: NvU) wordt het startschot gegeven in de ontwikkeling van het Willemskwartier. In dit document worden de ambities en richtlijnen geschetst voor de toekomstige ontwikkeling van een groen, klimaatadaptief en stads woonmilieu.

De Nota van Uitgangspunten omvat een ruimtelijk raamwerk. Alle voorstellen vormen eerste gedachtes, principes en zoekrichtingen die later, in de stedenbouwkundige planfase nog uitgewerkt worden. Daarnaast worden er ook verschillende suggesties gedaan voor de omgeving van het Willemskwartier. In deze nota van uitgangspunten is onderscheid te maken in het visiegebied en het projectgebied. In de uitwerking van het de ambities voor het Willemskwartier komen verschillende ideeën voort die buiten het projectgebied vallen (lees: het visiegebied is groter). De nadere uitwerking en uitvoering van deze suggesties moet onderzocht worden in een volgende fase, maar valt buiten het eigendom en derhalve projectgebied van de coalitie Willemskwartier.

De Nota van Uitgangspunten is opgebouwd uit een analyse van het gebied, het beleid als vertrekpunt, een omschrijving van de ambities, en vervolgens de vertaling van deze ambities in een raamwerk bestaande uit vier thema's (landschap, mobiliteit, stedelijk programma en voorzieningen) en de uitwerking daarvan in de deelgebieden.

De resultaten van het participatietraject zijn vervlochten in de hoofdstukken ambities en ruimtelijk raamwerk. In het hoofdstuk participatie wordt de aanpak, momenten & middelen en vertaling van de opbrengst van het participatietraject samengevat.

Daar waar afbeeldingen of renders zijn opgenomen moeten deze beschouwd worden als referentie om een gevoel te geven bij wat er wordt bedoeld met de principes.

INHOUD

1. CONTEXTANALYSE **08**
- 1.1 Beleidsdocumenten als vertrekpunt 09
- 1.2 Overige beleidsdocumenten 16
- 1.3 Omgevingsfactoren 18
- 1.4 Historie 24
- 1.5 Cultuurhistorie 26

2. AMBITIE **30**
- 2.1 Een stedelijke en inclusieve ontwikkeling 31
- 2.2 Een gezonde en groene ontwikkeling 34
- 2.3 Concept 36
- 2.4 Duurzaamheidsambities 40

3. RAAMWERK **46**
- 3.1 Vier thema's als basis 47
- 3.2 Landschap 48
- 3.3 Mobiliteit 54
- 3.4 Stedelijk programma 60
- 3.5 Voorzieningen 66
- 3.6 Essentiekaart 70

4. UITWERKING DEELGEBIEDEN **74**
- 4.1 Drie unieke deelgebieden 75
- 4.2 Willemskwartier Noord 76
- 4.3 Het Hart 82
- 4.4 Willemskwartier Zuid 86
- 4.5 Toekomstig Willemskwartier 92

5. ONTWIKKELSTRATEGIE **94**
5.1 Samenwerking en organisatie 95

6. PARTICIPATIE **98**
6.1 Samenwerken aan het Willemskwartier 99
6.2 Aanpak 100
6.3 Tijdlijn 102
6.4 Resultaten 104
6.5 Het vervolg 108

7. BIJLAGEN **110**
7.1 Volumetrisch model 111
7.2 Ruimtegebruik 114
7.3 Schaduwstudie 116


LIJN BUS
LIJN BUS

VOORWOORD

HET WILLEMSKWARTIER

De herontwikkeling van het Willemskwartier is een uitdagende opgave waarin maatschappelijke opgaves, gemeenschappelijke belangen en woonwensen samenkomen. In het Willemskwartier vallen de puzzelstukjes op hun plek.

Met deze Nota van Uitgangspunten wordt invulling gegeven aan verschillende beleidsdoelstellingen en ambities. In dit hoofdstuk zetten we deze op een rij en zoomen in op de Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ en het Ontwikkelkader van de Spoorzone. In de vervolgfase van deze gebiedsonwikkeling zullen de verschillende beleidsdoelstellingen en ambities worden meegenomen en verwerkt.

COALITIE WILLEMSKWARTIER

INTEGRALE SAMENWERKING

Binnen het Willemskwartier is een convenant gesloten tussen Gemeente Zwolle, deltaWonen, SWZ, BEMOG, HMO, VGBZ en VanWonen. Deze 7 coalitie-partijen hebben met elkaar de ambitie uitgesproken om te komen tot een Nota van Uitgangspunten en een samenwerking nader te verkennen.

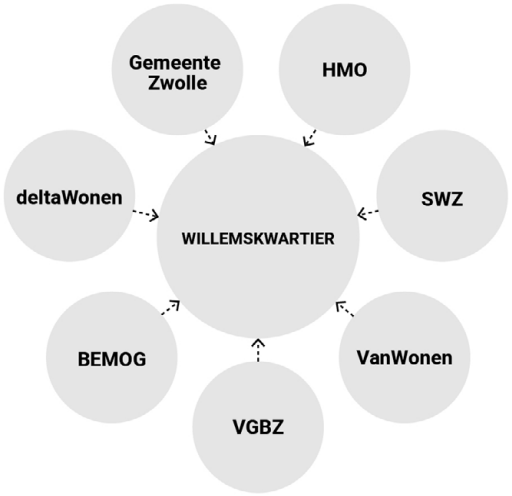
Om te komen tot deze Nota van Uitgangspunten heeft de Coalitie een pitch uitgeschreven, om een stedenbouwkundig bureau te kiezen. Daaruit is het team van DELVA en Kickstad geselecteerd om samen met de de coalitie haar ambities te onderzoeken en te vertalen naar een ruimtelijk raamwerk.

Het proces van onderlinge afstemming in de coalitie, gesprekken met de gemeente, overleg met andere Spoorzone partijen, het betrekken van de buurt en stakeholders heeft geleid tot de nota van uitgangspunten die hier ligt.

In dit proces hebben eerste verkenningen over branding, positionering, mobiliteit, warmte- en energievoorzieningen plaatsgevonden in de Spoorzone.

Deze NvU wordt nader uitgewerkt tot een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, verkaveling en programma. Hierin zal ook de gebiedspositionering, mobiliteit, warmte- en energievoorzieningen nader worden afgestemd en ingevuld. Binnen de Zwolse 'Routekaart Gebiedsontwikkeling' vormt dit document de basis voor een gebiedsvisie om hierna over te gaan tot een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan.

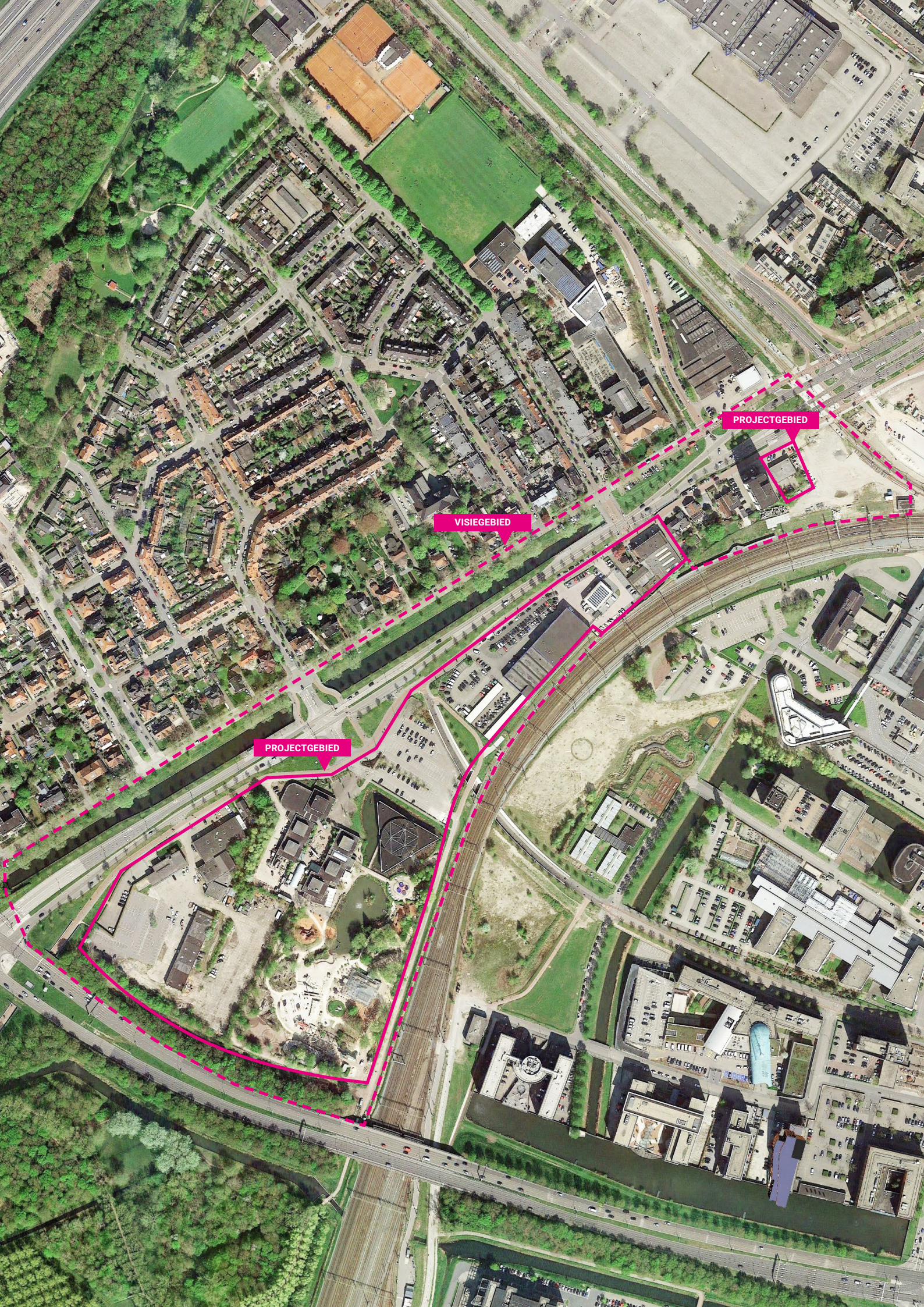
Coalitiepartijen zijn nog in gesprek over het samenwerkingsverband in de volgende fase.



Externe partners:

- DELVA, bureau voor landschapsarchitectuur en stedenbouw
- Kickstad, bureau voor Duurzame Stadsontwikkeling
- DiscVision, bureau voor doelgroepen en leefstijlen
- Newland Kennistransfer, Grondexploitatie en samenwerking.

Diverse onderzoeksbureaus tbv geluid, hindercirkels e.d.

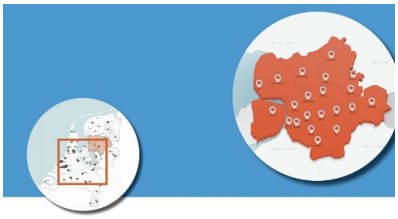

PROJECTGEBIED
VISIEGEBIED
PROJECTGEBIED

1. CONTEXTANALYSE

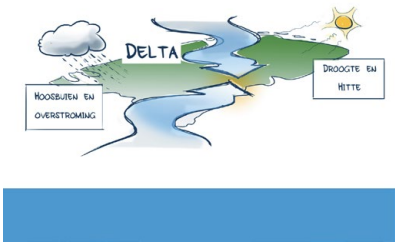
1.1 BELEIDSDOCUMENTEN ALS VERTREKPUNT

VOORTBOUWEN OP BESTAANDE BELEIDSDOCUMENTEN

Over verschillende gebieden rondom het Willemskwartier, en over het Willemskwartier zelf zijn verschillende visie- en beleidsdocumenten opgemaakt. Het is niet de bedoeling deze links te laten liggen, maar er juist op verder te bouwen. De bestaande documenten worden beschouwd als het vertrekpunt voor het ruimtelijke raamwerk voor het Willemskwartier.



Klimaatbestendige groeiregio Zwolle















OMGEVINGSVISIE ‘ONS ZWOLLE VAN MORGEN’

Als je in Zwolle over straat loopt, dan kan je het aanraken, de ruimte. Ruimte om te denken in het Academiehuis, ruimte om te handelen op de Grote Markt. Ruimte om te geloven in jezelf, in anderen, in kerk, moskee of synagoge. Ruimte voor een biertje op het terras, ruimte om een robot te bouwen in de Spoorzone. Overal is er die ruimte.

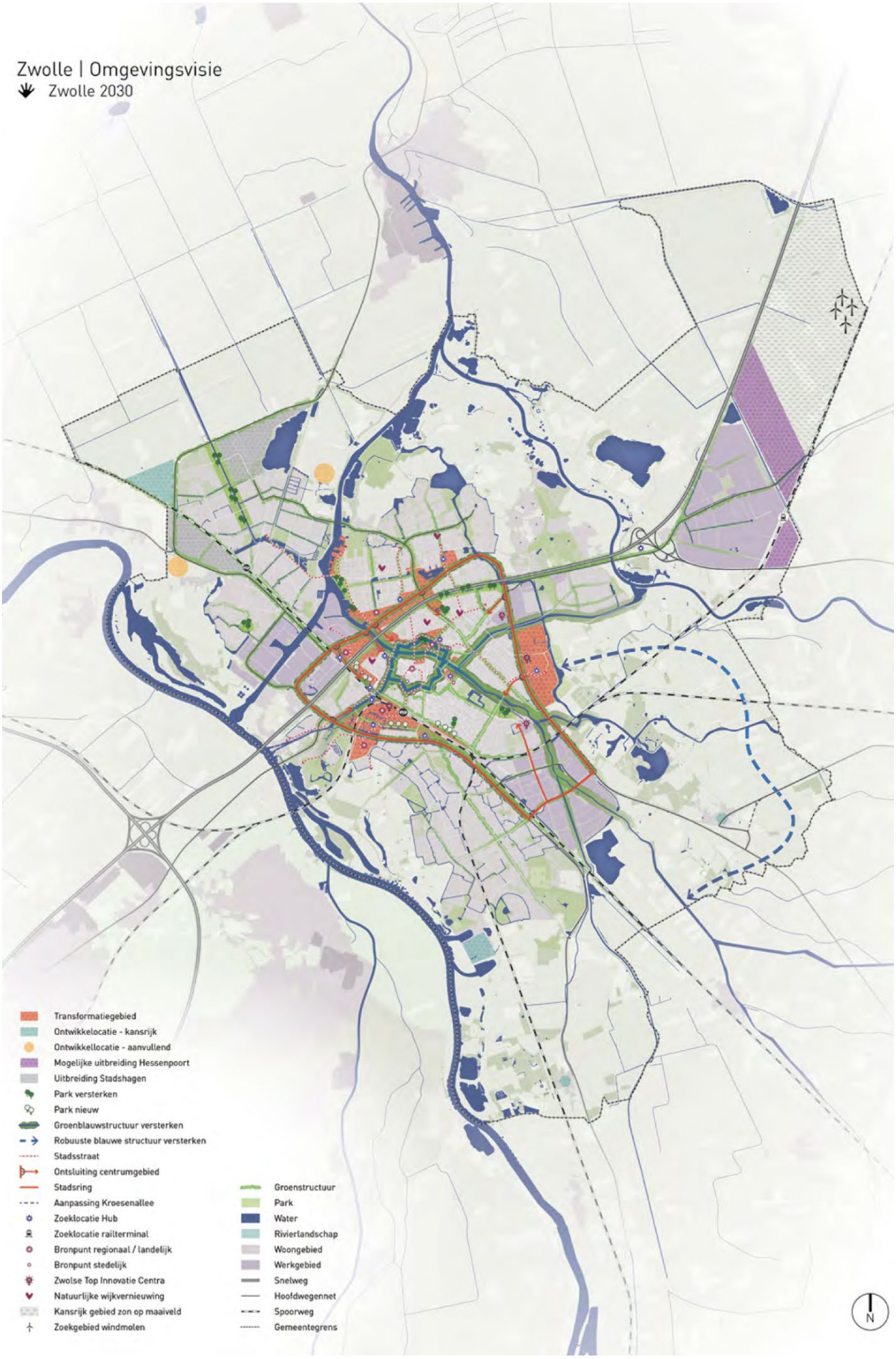
Eén visie waarin al het beleid van nu en de ideeën voor de toekomst van Zwolle bij elkaar komen voor de fysieke leefomgeving. Er is veel gepraat, getekend en nagedacht. De eindconclusie uit de omgevingsvisie is: Ruimte is een gevoel en ruimte moet goed voelen.

De binnenstad en de Spoorzone groeien langzaam naar elkaar toe. De ambitie is om dit gehele centrumgebied een integrale, stedelijke uitstraling te geven waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Een mix van functies zorgt voor een levendig centrumgebied. Beide gebieden bieden nadrukkelijk ook ruimte voor nieuwe woningen. De manier waarop deze worden ingezet verschilt: de binnenstad en het gebied daarom heen volgens de principes van de StadsKrans en de Spoorzone volgens de principes van de StadsRuit.

Het Willemskwartier verbindt de StadsRuit met de StadsKrans; verbindt de stad met het landschap. Doordat deze zone deels wat verder van de binnenstad gelegen is, zijn hier hogere gebouwen denkbaar. Daarmee wordt het stedelijk karakter van de StadsRuit versterkt. Dit betekent niet dat deze maximale hoogte overal moet worden aangehouden. Hoogbouw wordt zorgvuldig gesitueerd op die plekken of knopen waar veel activiteiten bij elkaar komen.

In de Spoorzone wordt gewerkt aan het Koggepark, op de plaats van de Koggelaan en het Spoorpark. Hiermee vergroten we de leefbaarheid van dit zeer intensief gebruikte gebied. Tevens is het Willemskwartier gelegen in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Die bestaat uit een samenstel van groenelementen die samen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel.




Zwolle | Omgevingsvisie
Zwolle 2030
Transformatiegebied
Ontwikkelocatie - kansrijk
Ontwikkellocatie - aanvullend
Mogelijke uitbreiding Hessenpoort
Uitbreiding Stadshagen
Park versterken
Park nieuw
Groenblauwstructuur versterken
Robuuste blauwe structuur versterken
Stadsstraat
Ontsluiting centrumgebied
Stadsring
Aanpassing Kroesenallee
Zoeklocatie Hub
Zoeklocatie railterminal
Bronpunt regionaal / landelijk
Bronpunt stedelijk
Zwolse Top Innovatie Centra
Natuurlijke wijkvernieuwing
Kansrijk gebied zon op maaiveld
Zoekgebied windmolen
Groenstructuur
Park
Water
Rivierlandschap
Woongebied
Werkgebied
Snelweg
Hoofdwegennet
Spoorweg
Gemeentegrens
N

ONTWIKKELKADER SPOORZONE

In het Ontwikkelkader Spoorzone wordt een ambitieuze visie neergezet voor de gehele Spoorzone. Het nieuwe toekomstperspectief voor de Spoorzone wordt gepresenteerd met onder meer een beschrijving van de algemene principes voor de gewenste gebieds-ontwikkeling. Daarnaast wordt per deelgebied een gewenste karakterschets gegeven. Voor het Willemskwartier kan het Ontwikkelkader beschouwd worden als een beschrijving van de opgave.



PRINCIPES VOOR DE GEHELE SPOORZONE

Het Ontwikkelkader biedt in de eerste plaats een toekomstvisie voor de gehele Spoorzone van ruim 100 hectare. Het is geen vastomlijnd masterplan, maar een raamwerk met belangrijke principes en kaders voor de gewenste ontwikkelrichting. Het Ontwikkelkader wordt gezien als een inspirerende uitnodiging richting grondeigenaren, bewoners, ondernemers, kennisinstellingen, ontwikkelaars en anderen om samen met de gemeente invulling te geven aan het raamwerk en daarmee aan de toekomst van de Spoorzone.

Zwolle wil de Spoorzone transformeren tot een nieuw stuk stad dat samen met de oude binnenstad het nieuwe centrumgebied van Zwolle definieert. En waarbij het landschap van de IJsselvallei voelbaar en bereikbaar is. De ambitie is om hier een hoogstedelijk stationsgebied te maken.

Om koers te kunnen houden in de tijd zijn in het Ontwikkelkader zes leidende principes benoemd die voor alle ontwikkelingen in de Spoorzone van toepassing zijn:

1. We maken volop ruimte voor interactie

De mens staat centraal; Levendige mix aan functies; Engelenpad als intensieve route met publieksfuncties; Koggepark als groene route voor rust en ontspanning; Cultuur en creativiteit als dragers;

2. We zorgen voor blijvende vernieuwing

Dynamische omgeving; Werken in een ecoysteem; Ruimte voor innovatieve maakindustrie en creatieve industrie; Culturele functies; Experiment en cross-overs; Diverse stedelijke woonvormen;

3. We geven voorrang aan schone mobiliteit

Volop ruimte voor fietsers en voetgangers; Deze staan in de planvorming bovenaan; Voorts is OV van groot belang; Station vervult centrale rol; Stimulering deelmobiliteit; Autogebruik wordt ontmoedigd; Autoparkeren in publieke hubs;

4. We richten ons vizier op de toekomst

Energieneutrale toekomst; Gebiedsbreed duurzaam systeem voor warmte en elektriciteit; Klimaatadaptatie, duurzaam waterbeheer, circulaire systemen en natuurinclusief bouwen zijn leidende principes;

5. We gaan voor kwaliteit van leven

Gezonde leefomgeving; Fijnmazig netwerk van groene verblijfsplekken; Menselijke maat; Levendige plinten en transparante gevels die zich openen richting de openbare ruimte; Uitnodiging om te bewegen;

6. We bouwen samen aan de Spoorzone

In de Spoorzone werken gemeente, grondeigenaren en ontwikkelende partners in coalities aan plannen voor de deelgebieden. We koesteren en delen succesverhalen van bewoners en ondernemers in de Spoorzone.

PRINCIPES VOOR LURELUI-WEST (WILLEMSKWARTIER)

De Spoorzone is in het Ontwikkelkader opgedeeld in verschillende deelgebieden met een eigen karakter en ontwikkelopgave. Het projectgebied in deze NvU betreft een onderdeel van het gebied Lurelui. Door de samenwerkende coalitie is aan dit gebied de naam Willemskwartier gegeven. Deze naam legt de relatie tot de Willemsvaart en de Veerallee dat aan de overkant van de Willemsvaart is gelegen. De grenzen van het projectgebied sluiten overigens niet één op één aan op de deelgebieden in het Ontwikkelkader. In deze Nota van Uitgangspunten is een visiegebied en projectgebied gedefinieerd. Het projectgebied is in eigendom van de coalitieleden, waaronder ook Dinoland. Als onderzoeksopgave wordt ook de Willemsvaart en het gebied tot aan de spoorlijn Kampen-Zwolle meegenomen binnen deze gebiedsvisie.

In het Ontwikkelkader is voorzien dat het bouwvolume in de gehele Spoorzone ruim wordt verdubbeld. Dit betekent een sterke verdichting en een efficiënter gebruik van de ruimte. Tegelijkertijd wordt ingezet om ook de identiteit van de Spoorzone volledig te vernieuwen; stedelijk wonen in optima forma. Het Willemskwartier maakt de overgang naar de lagere bebouwing aan de Veerallee, met stedelijke blokken met een gemengde samenstelling. Stadswoningen, appartementen voor gezinnen, kleine appartementen en coöperatieve woonvormen vormen het hoofdbestanddeel van het gebied.

De dagelijkse voorzieningen zoals zorg en werkplekken zorgen ervoor dat er voldoende levendigheid ontstaat. Het Willemskwartier is een stedelijk woongebied met kleinschalige werklocaties en voorzieningen waar de aansluiting wordt gemaakt met de Veerallee en de monumentale buurten aan de overkant. Hier vinden nieuwe doelgroepen een plek om te wonen in een aangenaam woonlandschap.

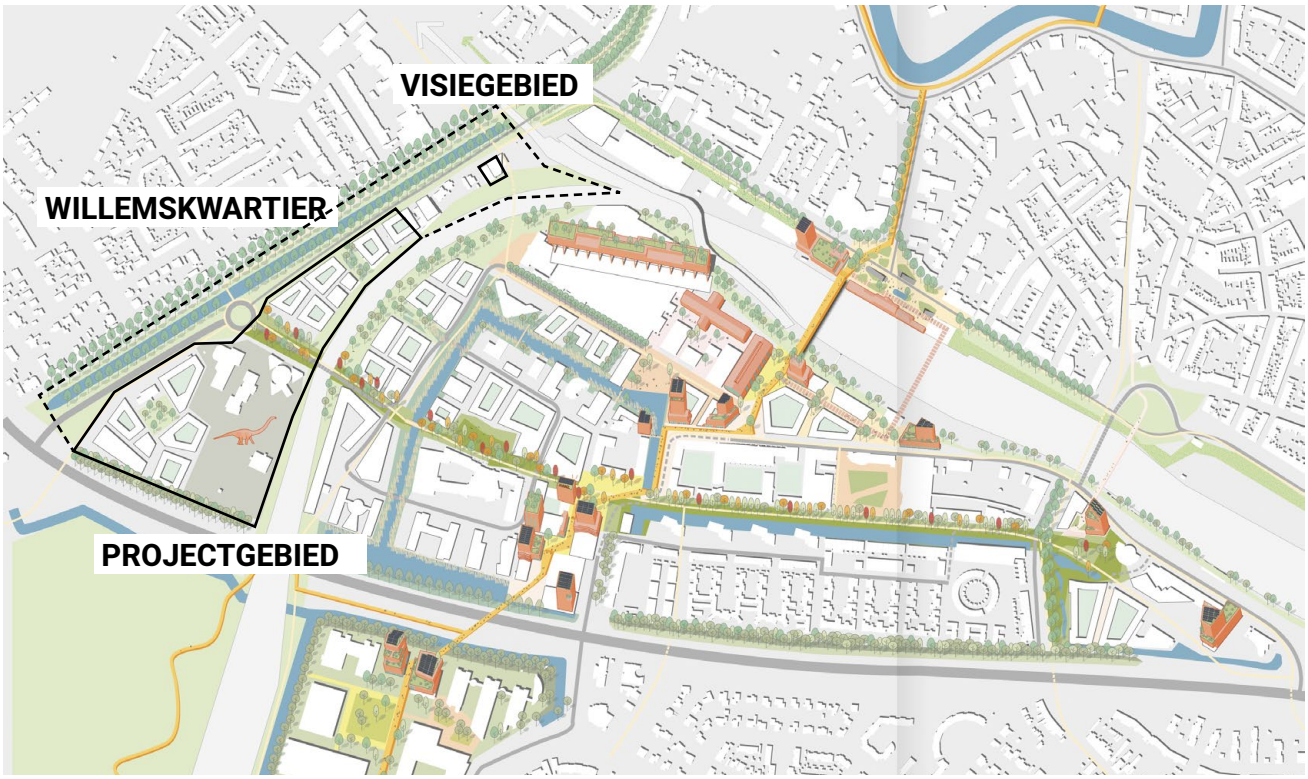
SFEER LURELUI:
• Aangename stedelijke woonwijk die met zorg ontworpen is.

• Verschillende doelgroepen wonen hier in een nieuw stedelijk gebied.

• Er is volop ruimte voor nieuwe woonvormen en verschillende vormen van opdrachtgeverschap.

• Er is volop ruimte voor jongeren en senioren, maar ook stedelijke gezinnen voelen zich hier thuis.

INDICATIEF PROGRAMMA LURELUI:
• ca. 80% wonen
· ca. 10% werken
· ca. 10% voorzieningen



Afbeelding vanuit het ontwikkelkader met aanduiding van het project- en visiegebied

ONTWIKKELSTRATEGIE ZWOLLE 2019-2024 EN BETAALBAARHEIDSAGENDA 2022

Sinds 2017 groeit Zwolle sneller dan verwacht. Deels is er sprake van een inhaalvraag. Daarbij is er een groeiende behoefte aan stedelijk wonen, wat zorgt voor een aantrekkingskracht bij mensen uit de Randstad. Door de landelijke trend naar stedelijk wonen en bovengenoemde overloop moet Zwolle sterk rekening houden met een grotere groei dan in de Woonvisie van 2017 is voorzien. Er is te weinig aanbod op de Zwolse woningmarkt. Om de druk te verminderen is het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar. Naast de opschaling betekent dit ook een verankering van de segmentatie van 30-40-30, zodat er een gevarieerd woningaanbod ontstaat. Daarbij bevindt 50% van het programma zich in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur 1). De inzet is om deze woningen niet alleen betaalbaar te realiseren maar ook voor de langere termijn (min. 20 jaar) betaalbaar te houden. Het programma omvat minimaal 20% sociale huur (excl. studentenwoningen) gerealiseerd door een toegelaten instelling. Daarnaast omvat het programma minimaal 20% middeldure huur 1.

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 biedt kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren in het toekomstige programma.

Bij de invulling van het woonprogramma werken we volgens de Ontwikkelstrategie Wonen. Dit betekent dat we gebiedsgericht werken, volgens de Zwolse aanpak Gebiedsontwikkeling. We geven uitvoering aan het Zwols pakket van Maatregelen, de betaalbaarheidsagenda 2022 en de basisregels voor een inclusieve stad zoals vastgelegd in het advies ‘slagingskansen inclusieve stad’

Gebiedsgericht ontwikkelen en samenwerkingsafspraken met het concilium zijn hiervoor de basis. De gemeente voelt de urgentie veel woningen toe te voegen en blijft ondertussen sturen op kwaliteit en vernieuwende woonconcepten.



Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 - gemeente Zwolle19-2024

KLIMAATBESTENDIGE GROEIREGIO ZWOLLE (NOVI)

De Regio Zwolle ziet zichzelf als perspectiefgebied voor Nederland. Ze wil zich samen met het Rijk ontwikkelen tot demodelta; een (inter)nationale proeftuin op het gebied van klimaatbestendige groei. Dit om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde oplossingen in kwetsbare stedelijke delta's.

Klimaatadaptatie is duidelijk de hoofdopgave en dat vraagt om een integrale aanpak van de volgende opgaven:

1. Demodelta in een veranderend klimaat;

2. Groei: stad en land verweven;

3. Fijnmazig netwerk als kans voor het STOMP principe.

Het economisch groeipotentieel van deze regio is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop wordt ingezet op regionale verbondenheid, (inter)nationale bereikbaarheid en de woningbouwopgave. Het koppelen van deze drie grote, complexe en urgente opgaven aan opgaves als klimaatveranderingen en waterveiligheid draagt bij tot de brede welvaart van Nederland. Tevens creëert het duurzame oplossingen voor grote en complexe transitievraagstukken.



Klimaatbestendige groeiregio Zwolle





Klimaatbestendig en levendig werk- en woongebied - Spoorzone - Hanzeland

1.2 OVERIGE BELEIDSDOCUMENTEN

DE ZWOLSE METHODE VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

Om de schaalsprong richting 160.000 inwoners in Zwolle vorm te geven, heeft het Zwolse concilium een positionpaper geschreven met aanbevelingen voor Zwolle als moderne woonstad. Ook is er in conciliumverband De Zwolse methode voor gebiedsontwikkeling opgesteld. Deze aanbevelingen en strategische koers vormen de onderleggers voor deze Nota van Uitgangspunten en zullen verder uitgewerkt worden in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan.

MOBILITEITSVISIE 2020 - 2030

Met de gebiedsontwikkeling Willemskwartier sluiten we aan bij de mobiliteitsambities van de stad, zoals vastgelegd in de mobiliteitsvisie 2020-2030. In deze visie wordt sterk ingezet op de vernieuwing en de omslag naar een gezondere leefomgeving. Dit wordt gedaan vanuit een aantal pijlers waaronder slim datagebruik voor innovatieve verkeersmanagementsystemen. Pijlers die tegelijkertijd andere doelstellingen behalen zoals de positie van Zwolle als 'Wereldfietsstad' versterken, schonere vervoersmiddelen stimuleren en economische ontwikkeling mogelijk maken dankzij goede bereikbaarheid.



Mobiliteitsvisie 2020 - 2030 - gemeente Zwolle

ZWOLSE ADAPTATIESTRATEGIE

De gemeente Zwolle is koploper in klimaatadaptatie en heeft daarvoor de Zwolse Adaptatiestrategie ontwikkeld. Het doel van de strategie is om de stad veerkrachtig te maken voor huidige en toekomstige klimatologische uitdagingen. Zwolle streeft naar volledige klimaatbestendigheid tegen 2050.



GROENE AGENDA 2015 - 2025

Met het Willemskwartier ontwikkelen we mee in de hoofdgroenstructuur. Dit versteende gebied bezit veel mogelijkheden om extra groen toe te voegen en biodiversiteit te versterken. In de Groene agenda 2015- 2025 worden hiervoor kaders gesteld.

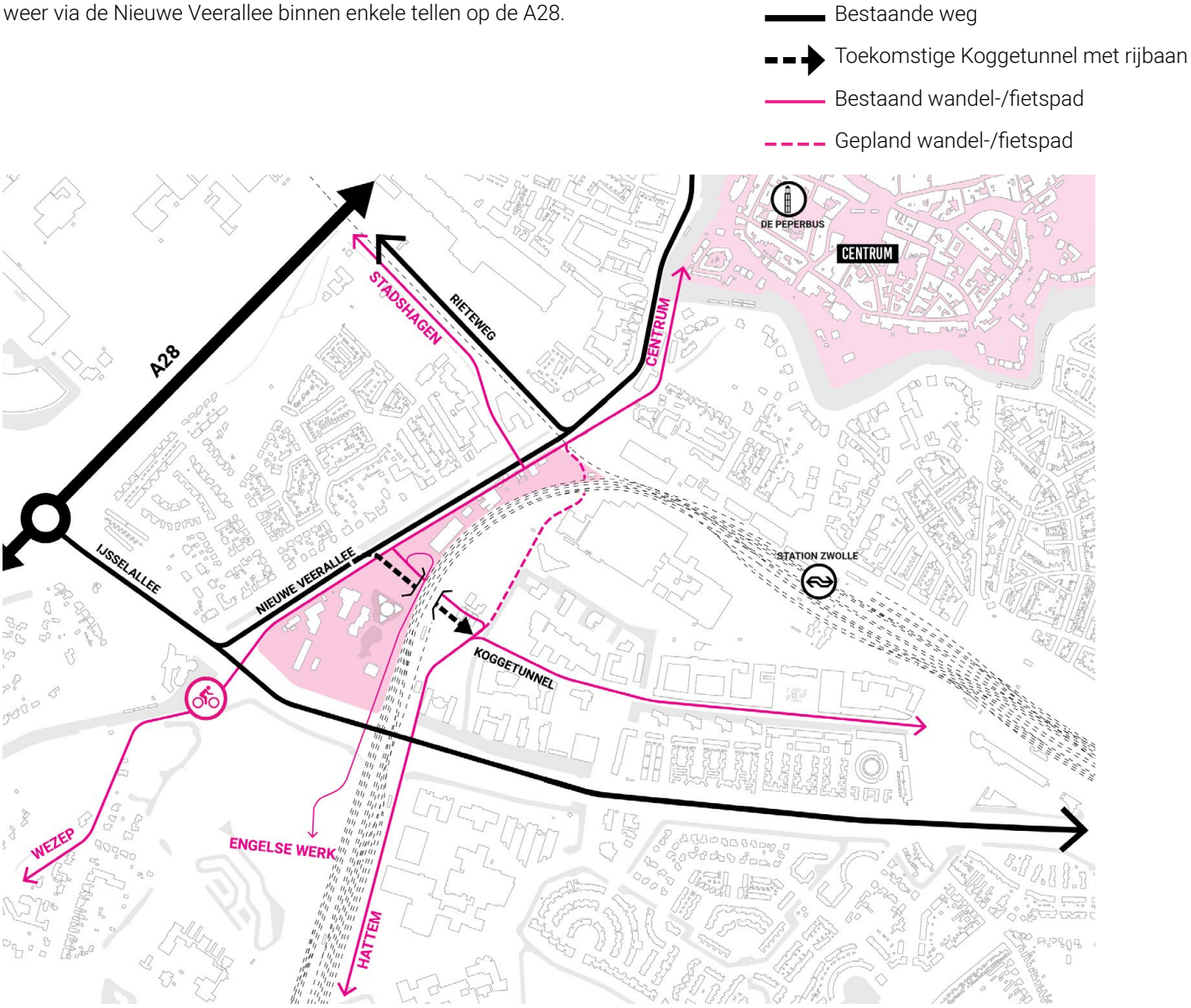


1.3 OMGEVINGSFACTOREN

MOBILITEIT

Het Willemskwartier is aan alle zijden begrensd door verschillende mobiliteitsstructuren. Aan de noord- en westzijde wordt de locatie omrand door respectievelijk de spoorlijn tussen Kampen en Zwolle en de lijn tussen Zwolle en Amsterdam - Utrecht. In het zuiden vormt de IJsselallee een belangrijke barrière en in het oosten loopt de Nieuwe Veerallee tussen de Willemsvaart en het Willemskwartier.

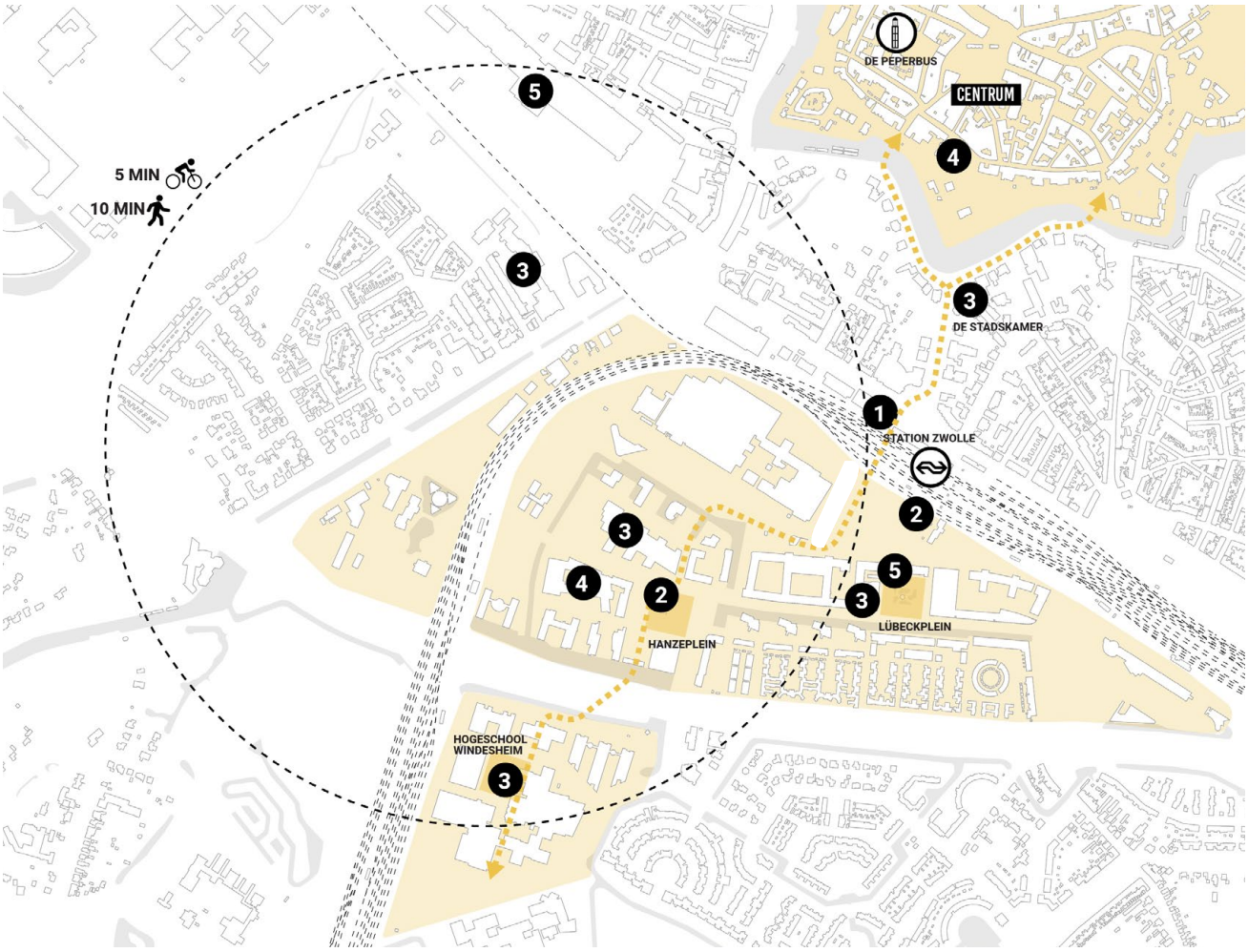
Ondanks deze fysieke barrières is de locatie toch ontzettend goed verbonden met zijn omgeving. Met de verbreding van de Koggetunnel wordt de bestaande fietstunnel geüpgraded en ontstaat er een nieuwe verbinding voor gemotoriseerd verkeer in de oost-westelijke richting. Een mogelijk nieuwe toekomstige fietsverbinding in het noorden van het Willemskwartier verbindt Stadshagen met de Spoorzone. Het Willemskwartier ligt op 10 minuten wandelen van het historisch centrum en het station. Met de auto ben je dan weer via de Nieuwe Veerallee binnen enkele tellen op de A28.



PROGRAMMA

Het Willemskwartier vormt de beëindiging van de Spoorzone en fungeert daarmee als belangrijke overgangszone tussen Spoorzone en de Veeralleewijk. Dit uit zich ook op programmatorisch niveau. In de Spoorzone zijn veel grootschalige kantoren, onderwijsinstellingen en innovatieplekken te vinden. Deze worden ondersteund door de nabijheid van het station. Het toekomstige Engelenpad verbindt de Windesheimcampus met het station en de binnenstad. Aan de andere zijde van de Willemsvaart ligt de Veerallee, een historische en monumentale woonwijk met enkele maatschappelijke voorzieningen zoals een middelbare school.

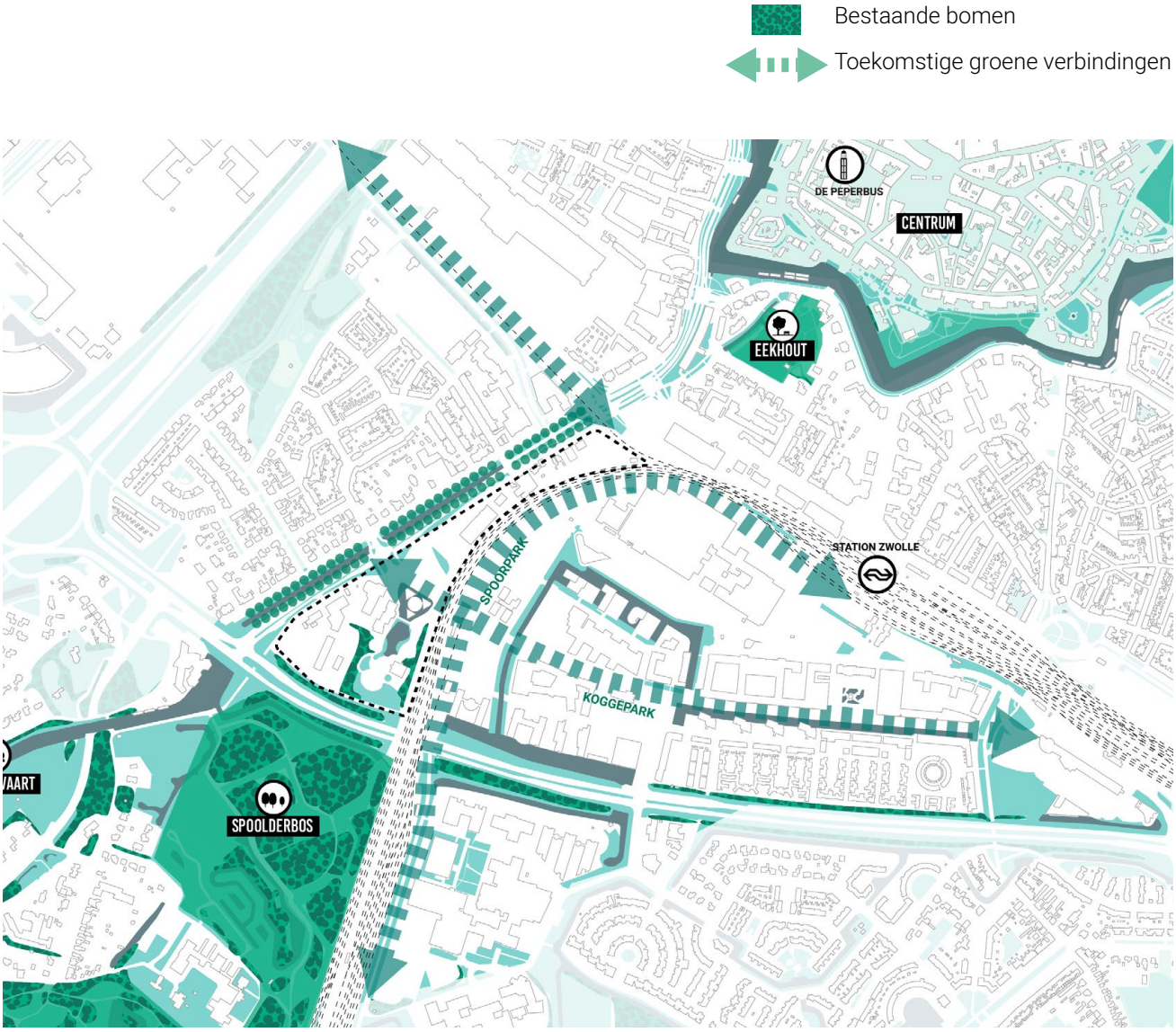
1 Ontmoetingsplek
2 Horecagelegenheid
3 Onderwijsinstelling
4 Publieke functie
5 Detailhandel/ winkel
Engelenpad



STEDELIJKE GROENSTRUCTUUR

In de stedelijke groenstructuur van Zwolle staat het Willemskwartier als belangrijke verbinder ingekleurd tussen de IJssel en de binnenstad. Het potentieel om IJssel en binnenstad te verbinden is er, maar wordt op dit moment onvoldoende benut. Het Willemskwartier vormt een stop binnen deze potentiële groene scheg. Behalve de groenstructuren met volwassen bomen in Dinoland bestaat het gebied voornamelijk uit grote oppervlaktes verharding en bebouwde zones. Dit komt de biodiversiteit en klimaatadaptiviteit niet ten goede.

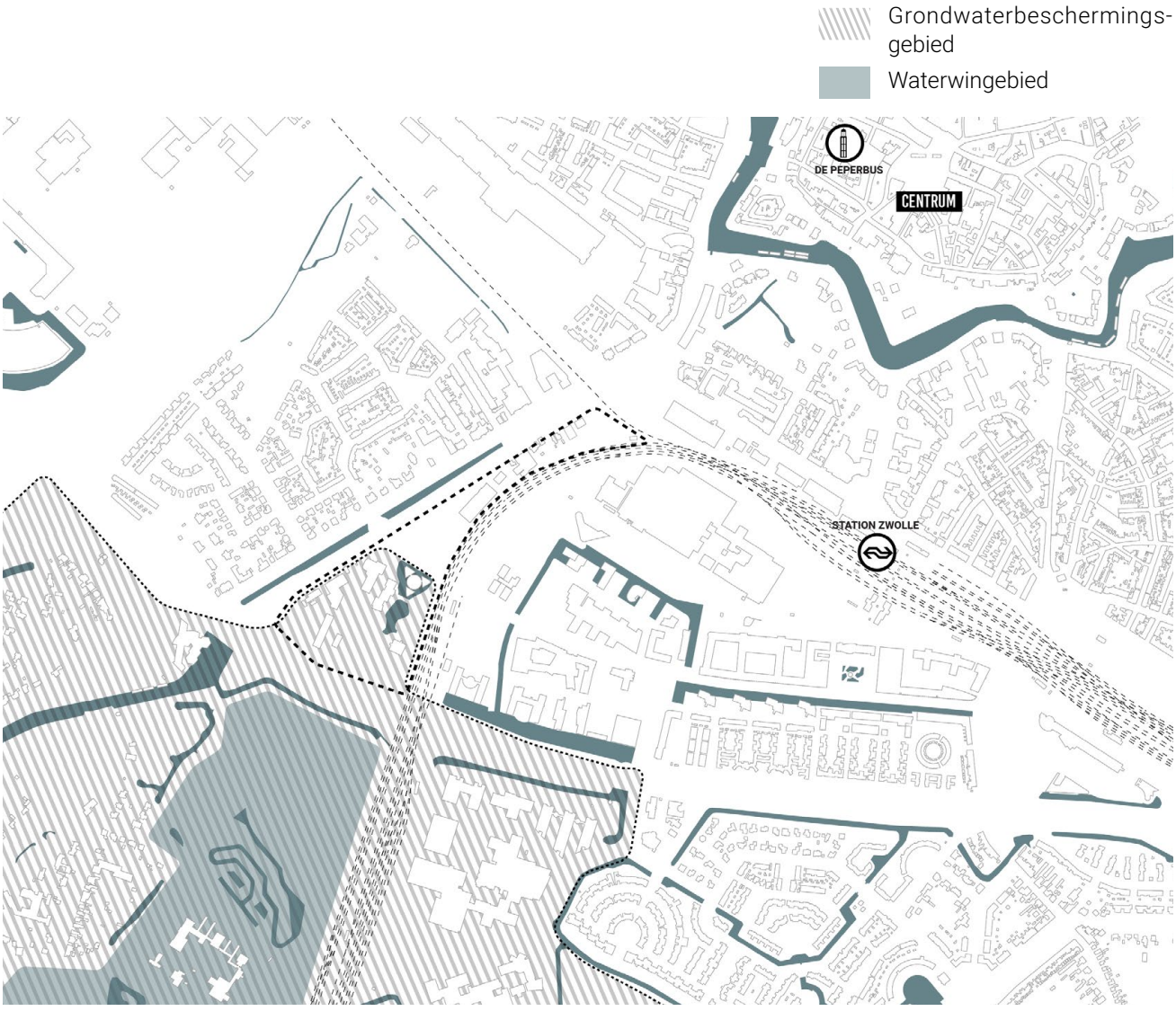
Met het Engels Werk en het Spoolderbos net ten zuiden van de locatie, en Park Eekhout en de Singel ten noorden, bevinden er zich belangrijke landschappelijke en historische structuren op kleine afstand van de locatie. Het toekomstige Koggepark zal een bijzondere aanvulling zijn in de oost-westelijke richting.



OPPERVLAKTEWATER EN WATERWINGEBIEDEN

Het Willemskwartier ligt gedeeltelijk binnen waterwingebied. Water vormt dus een belangrijk onderdeel in de planvorming van het gebied. Niet enkel om de robuustheid en klimaatadaptiviteit te garanderen, maar ook als publieke aantrekker dankzij de verhoogde beeldkwaliteit en watergerelateerde recreatie.

Ook de Willemsvaart biedt bijzonder veel potentieel om in de toekomst omgevormd te worden tot bijzondere groenblauwe arm die van singel tot IJssel reikt. Het is de historische connectie tussen binnenstad en IJssel en de reden waardoor Zwolle via de IJssel handel kon drijven met de andere steden. Met de ontwikkeling van het Willemskwartier kan de relatie tussen het toekomstige woonprogramma en de Willemsvaart versterkt worden.



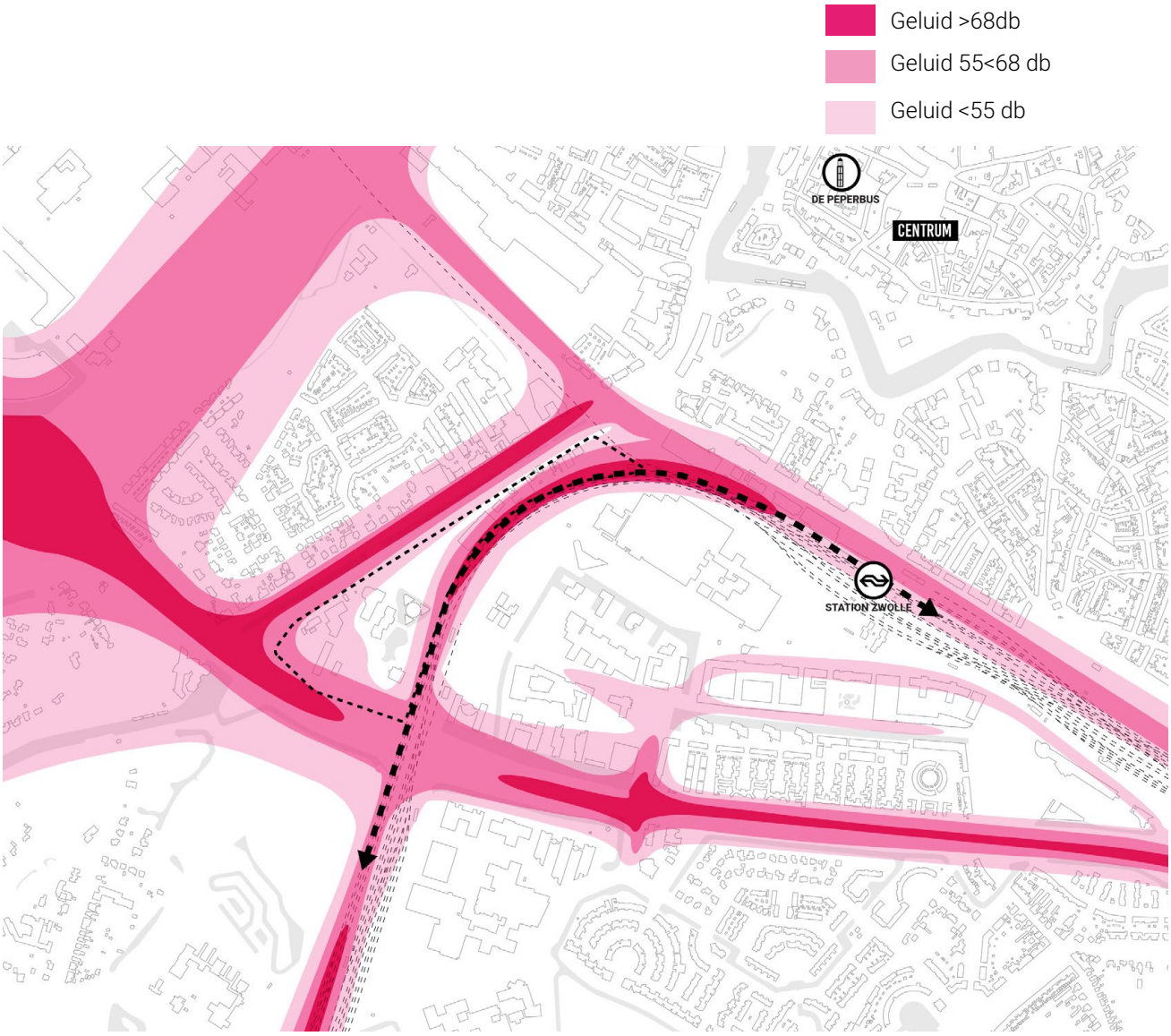
GELUID

Omdat het Willemskwartier wordt omgeven door mobiliteitsinfrastructuur, spoor en wegverkeer, is er sprake van een relatief hoge geluidsbelasting. Naast deze geluidsbronnen is ook het geluid van het emplacement relevant.

Het gaat dus om geluid afkomstig van de IJsselallee, Veerallee, het spoor en het emplacement. Geluid is daarom een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van het gebied.

Om een gezonde leefomgeving te bewerkstellingen dient iedere woning te beschikken over een geluidluwe gevel. Voor de niet grondgebonden woningen zijn ook technische oplossingen mogelijk indien programmatische en/of stedenbouwkundige redenen geen geluidluwe gevels mogelijk maken.

Daarnaast dienen woningen toegang te hebben tot een geluidluwe buitenruimte bij de woning of in de directe nabijheid.

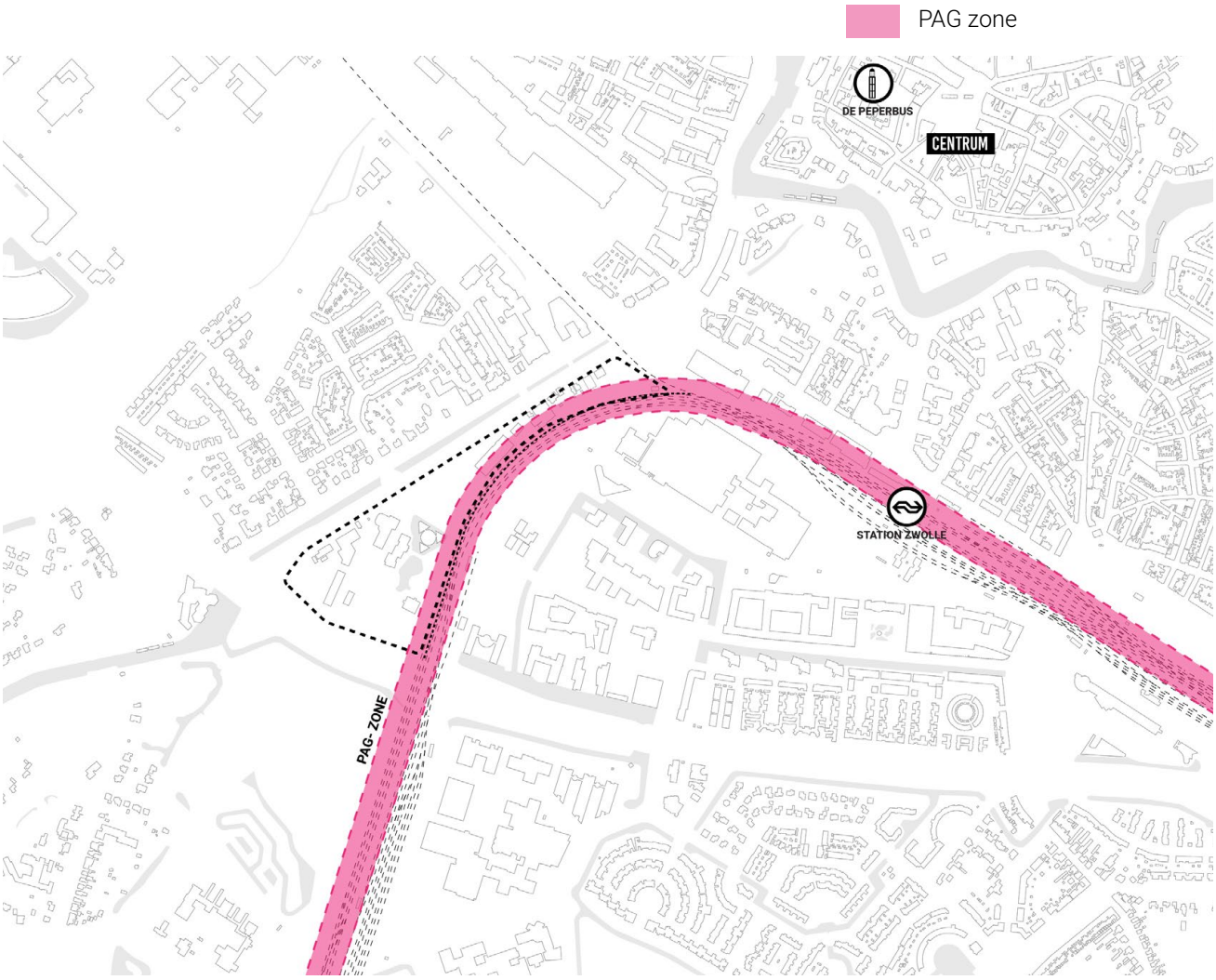


OMGEVINGSVEILIGHEID

Naast geluid vormt omgevingsveiligheid een belangrijk aandachtspunt. Over het spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats welke een risico vormt voor de omgeving.

Het projectgebied ligt binnen het brandaandachtsgebied* en het explosieaandachtsgebied* van het spoor. Met beide aandachtsgebieden dient het plan rekening te houden.

* Uitgangspunt is dat er een omgevingsplan wordt opgesteld onder de Omgevingswet.



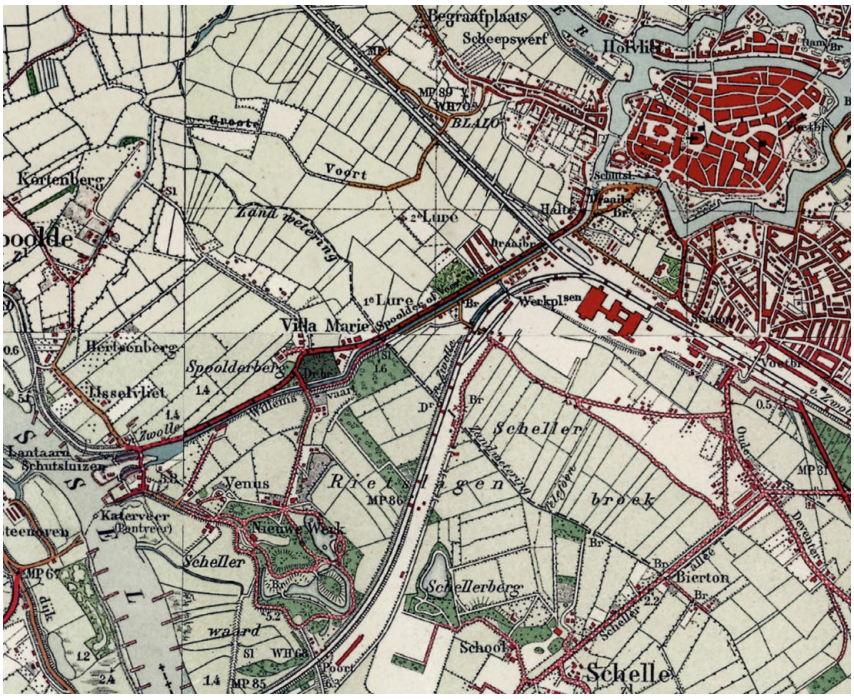
1.4 HISTORIE

DE HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN HET WILLEMSKWARTIER

1920

Ongeveer een eeuw geleden bleef de urbanisatie van Zwolle grotendeels beperkt tot de afbakening van de Singel. De zone tussen de IJssel en de Veerallee bestond uit een mozaïek van groenstructuren en landbouwgronden. De meest bijzondere groenstructuur daarvan is ongetwijfeld het Engelse werk; een landschapspark in Engelse stijl aan de rivier bovenop één van de historische fortificaties van de stad.

De Willemsvaart was toen de belangrijkste waterverbinding tussen Zwolle en de IJssel, en tevens een drijver van de handel.



1950

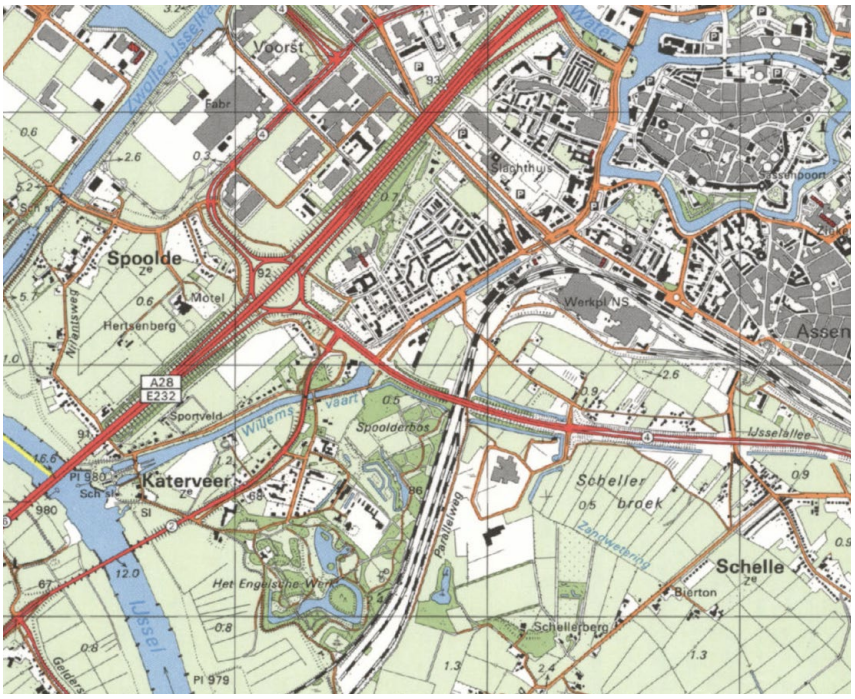
Reeds voor de Tweede Wereldoorlog begon de bouw van de Veerallee aan de overzijde van de Willemsvaart. De zone van het Willemskwartier bleef daarentegen voor lange tijd onbebouwd.



1990

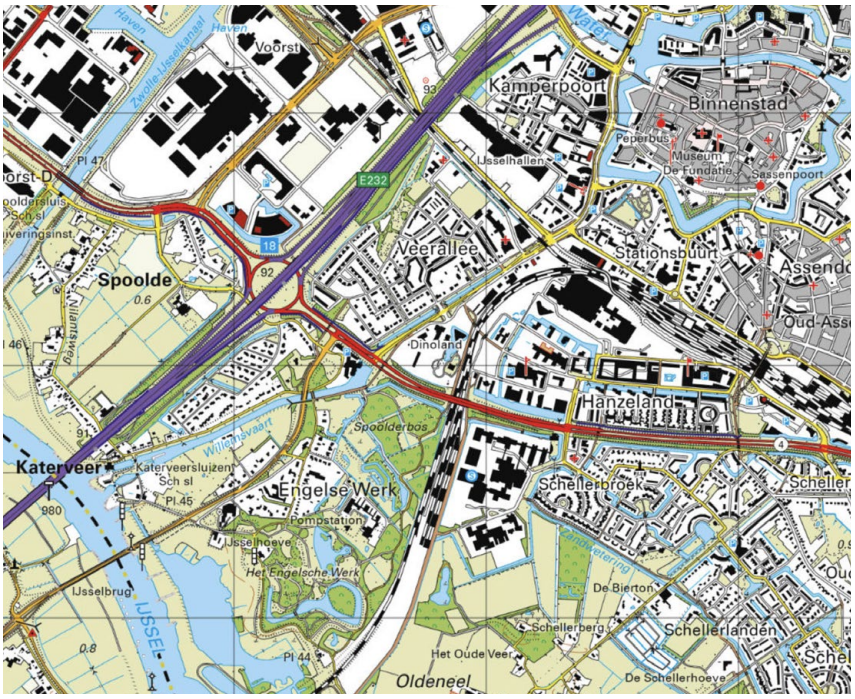
Tusen de jaren ‘70 en ‘90 ontstond er een grootschalige ontwikkeling en uitbreiding van de stad. De opkomst van de auto ging gepaard met grootschalige infrastructurele assen om zo de bereikbaarheid van de stad te garanderen. Grote delen van de Willemsvaart werden gedempt om ruimte voor de auto te maken. De historische verbinding met de IJssel werd vervangen door het huidige Zwolle-IJsselkanaal.

Ook in het noorden van het Willemskwartier ontstonden de eerste ontwikkelingen.



2020

Vandaag wordt het Willemskwartier ingenomen door een variatie aan functies en bestemmingen. Door de ad hoc ontwikkeling van het gebied gedurende de afgelopen decennia, het deels dempen van de Willemsvaart en het toevoegen van grootschalige verkeersinfrastructuur is de historische landschappelijke verbinding tussen binnenstad en IJssel volledig verloren gegaan.



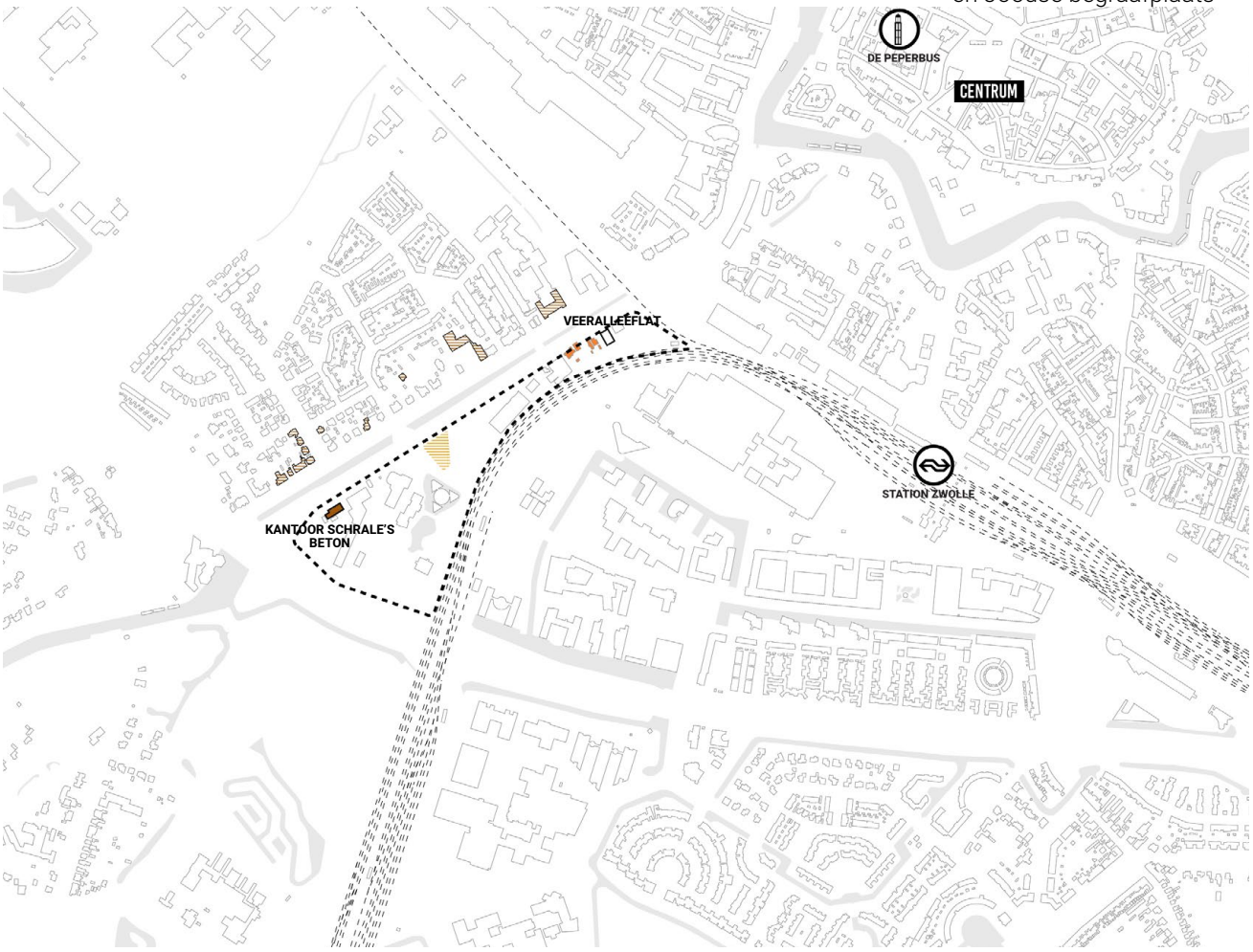
1.5 CULTUURHISTORIE

WILLEMSVAART

De Hanzeperiode stamt van voor de opening van de Willemsvaart in 1819. Zwolle speelde in de negentiende eeuw een belangrijke rol in het handelsverkeer met Amsterdam. De Willemsvaart gaf schippers aansluiting op de IJssel en bij uitbreiding de Maas en de Rijn die in die periode belangrijke rivieren waren voor de scheepvaart. Zo kreeg Zwolle een goede verbinding met Zuid-Nederland.

JOODSE BEGRAAFPLAATS

In 1722 kreeg de Joodse gemeenschap in Zwolle toestemming om een begraafplaats in te richten. Ze kwam te liggen op de Luurderschans waar tot in de 20e eeuw begraven werd. In verband met geldgebrek is de begraafplaats in 1980 verkocht aan de gemeente Zwolle. Deze heeft de dodenakker laten ruimen en de stoffelijke resten herbegraven op de Joodse begraafplaats aan de Kuyerhuislaan. Op de plek van de Luurderschans ligt nu het parkeerterrein van Dinoland Zwolle.



KANTOORGEBOUW VAN RIETVELD

Het kantoorgebouw is één van de weinige kantoorgebouwen in het oeuvre van Gerrit Rietveld. Het kantoorgebouw aan de Willemsvaart werd in 1957 ontworpen in opdracht van Schrale's Beton- en Aannemingsmaatschappij, die het werk zelf uitvoerde. Na de oorspronkelijke bouw, voltooid in 1959 werd het pand in 1965 uitgebreid met een vleugel aan de zuid-westzijde, ook naar ontwerp van Rietveld. De architectuur van het kantoorgebouw is een goed voorbeeld van Rietvelds na-oorlogse stijl van ontwerpen en het pand is bovendien grotendeels in de originele staat bewaard gebleven. Het kantoorgebouw is markant gelegen aan de Willemsvaart, aan een bij het ontwerp behorend kunstmatig talud.



Willemsvaart in Ca 1920



kantoor Schrale's beton ca.1957



De oude begraafplaats aan de Luurderschans ("Jodendiekie") in 1981



Zicht vanuit Veeralleeflat ca 1974



Caption

ONZE AMBITIE

Tussen IJssel en binnenstad, op de rand van Spoorzone en Veerallee ontwikkelen we een toekomstbestendige, levendige, inclusieve en duurzame leefomgeving aan de Willemsvaart waar volop ruimte is voor ontmoeting, wonen, werken en recreëren.



2. AMBITIE

2.1 EEN STEDELIJKE EN INCLUSIEVE ONTWIKKELING

DOELGROEPEN

Het Willemskwartier wordt een inclusieve woonwijk waar iedereen kan wonen, werken en recreëren. Een plek waar spontane ontmoeting centraal staat en gestimuleerd wordt. Een plek voor mensen die zich richten op de levendigheid van de stad. Het Willemskwartier staat voor stedelijk wonen in een groene context. Het biedt een fijne leefomgeving voor mensen van alle verschillende levensfasen, leeftijden en inkomensklassen.

In de doelgroepbenadering sluit het Willemskwartier sterk aan bij de rode, paarse en oranje doelgroepen. Dit zijn dynamische, ondernemende en creatieve mensen.

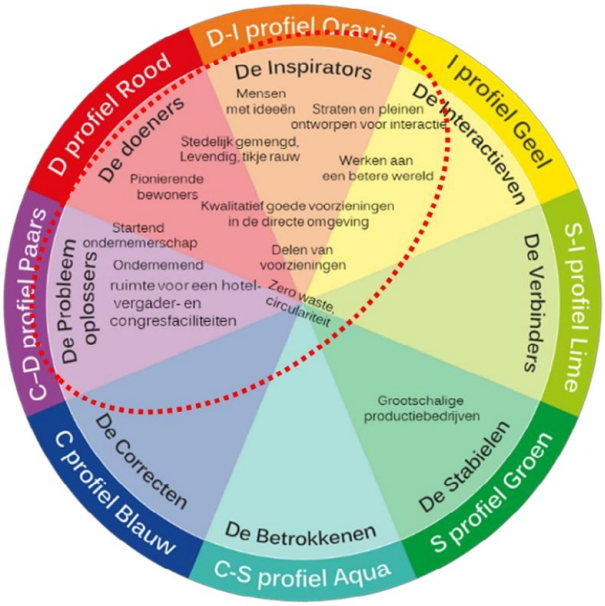
In de leefstijlbenadering sluit het Willemskwartier aan bij de 'kosmopoliet' en 'post-materialisten'; kritische wereldburgers en maatschappijkritische idealisten. Mensen die genieten van het leven, zich willen ontplooien en opkomen voor hun leefmilieu.

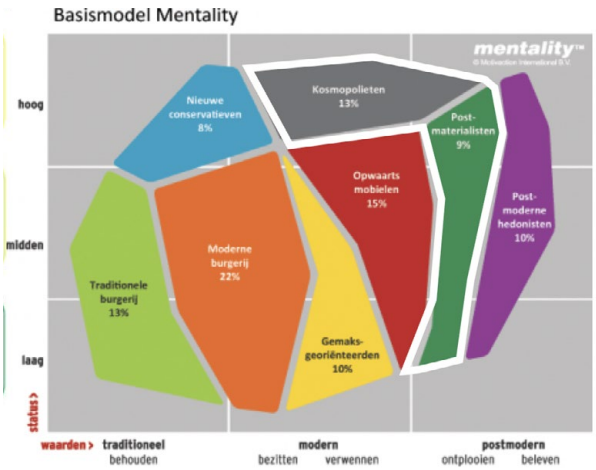
Sociale duurzaamheid en inclusiviteit zijn belangrijke thema's binnen de ontwikkeling van het Willemskwartier. Dit vertaalt zich in het beperken van eenzaamheid door ontmoeting fysiek vorm te geven zowel binnen de open ruimte als in de gebouwen, dit gebeurt in het gebied via pleintjes, groene plekken en collectieve daken met urban farming. Binnen de gebouwen wordt de ontmoeting gefaciliteerd dankzij collectieve voorzieningen en deeleconomie.

Ook financiële inclusiviteit is een belangrijk thema binnen de ontwikkeling van het Willemskwartier. In de Spoorzone gaan we uit van de betaalbaarheidsagenda 2022. Dit betekent dat 40% van het programma zich in de betaalbare categorie moet bevinden. Naast 30% goedkoop (waarvan 20% in de sociale huur) ook 10% huurwoningen in de categorie middelduur I.

Ook minder mobiele doelgroepen krijgen een plek in het Willemskwartier. Vanuit het participatietraject is meermalen voorgesteld de oudere bewoners uit het naastgelegen Veerallee te betrekken om pro-actief na te denken over specifieke woonvormen.

Tot slot biedt het Willemskwartier ook ruimte voor bijzondere woonvormen. Deze zullen nader worden onderzocht met diverse doelgroepen. Hierbij kan worden gedacht aan collectieve woonvormen, friends-wonen kleinere eenheden met gedeelde voorzieningen en deeleconomie concepten. Ook kan gedacht worden aan vernieuwende woonvormen in opdrachtgeverschap en eigenaarschap. Denk aan wooncoöperaties en projecten in (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

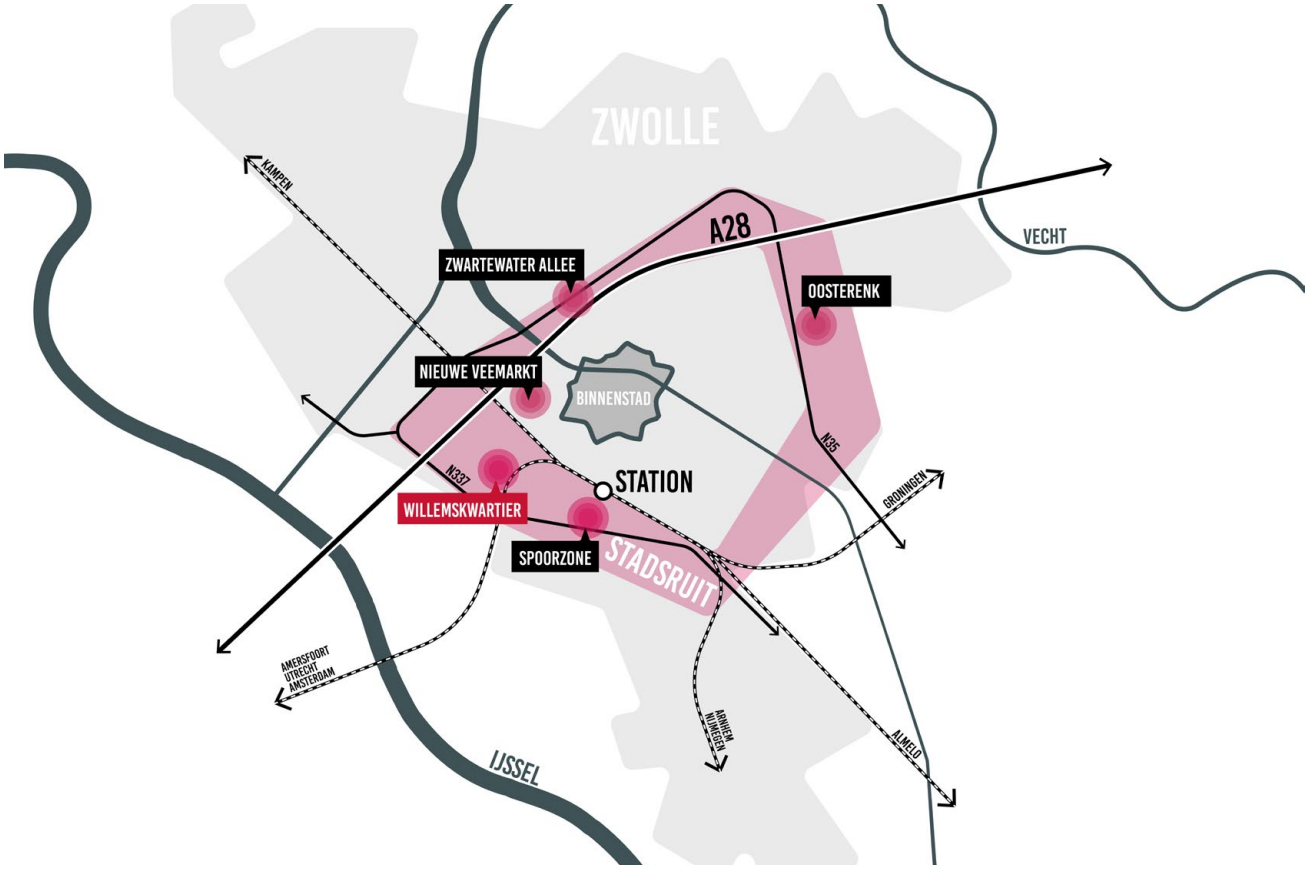




EEN ONTWIKKELING VOOR IEDEREEN

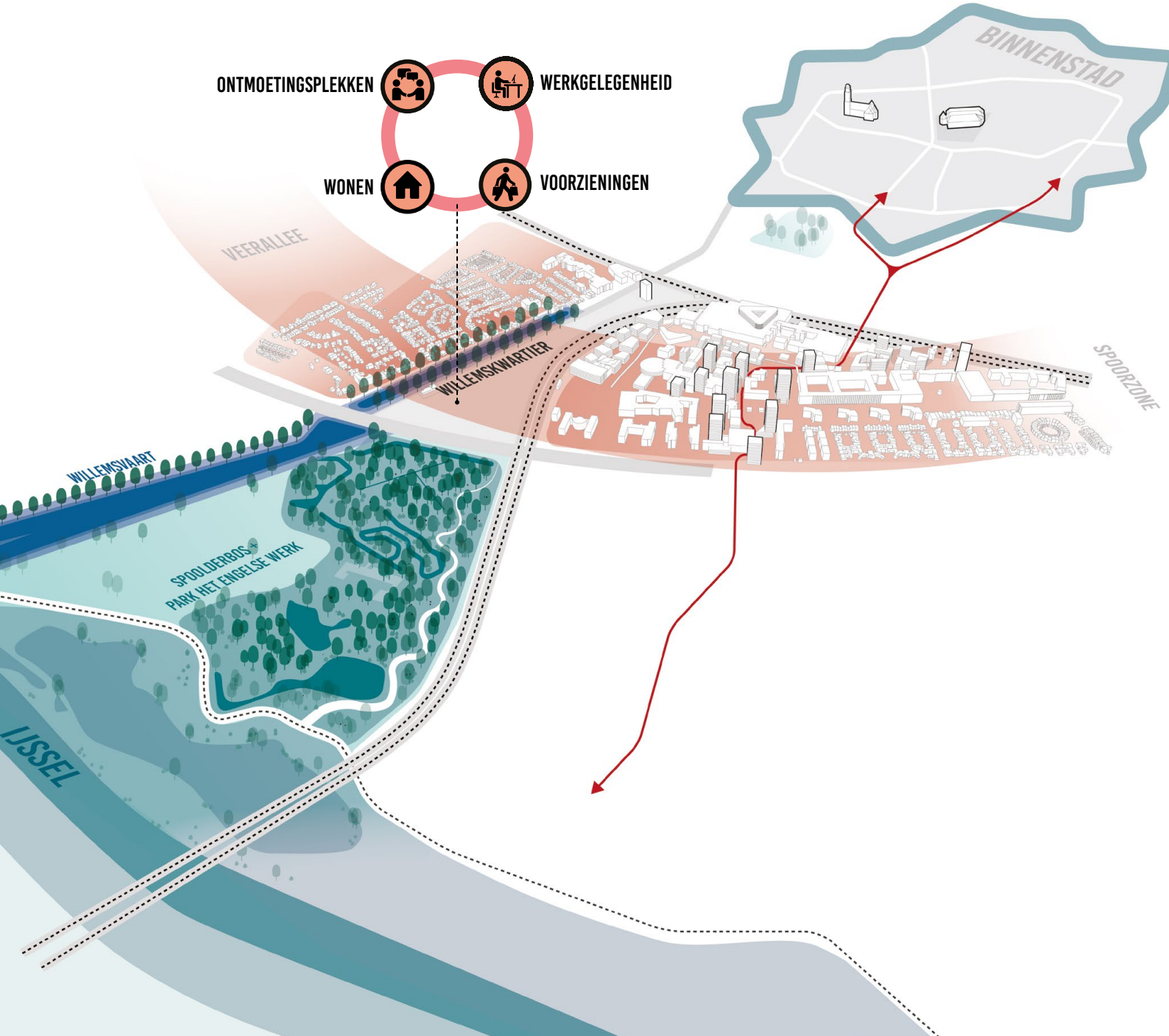
De Spoorzone Zwolle is een levendig gebied. Naast werken en recreatie biedt de Spoorzone ruimte aan ca. 3000-5000 wooneenheden. Een aanzienlijk deel hiervan, ca. 900-1100 woningen, is terug te vinden in het Willemskwartier. Deze zullen zich richten op de verschillende doelgroepen. Hiermee beogen we een gevarieerd woonaanbod, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is: een ongedeelde stad voor iedereen.

Naast wonen kan het Willemskwartier ook ruimte bieden voor de versterking van voorzieningen binnen de Spoorzone en het naastgelegen Veerallee. Met name binnen deze naastgelegen wijk ontbreken voorzieningen. Tijdens het praticipatietraject met de buurt is door diverse buurtbewoners aangegeven dat er behoefte is aan kleinschalige winkels als een verse bakker, koffiehuis of broodjeszaak en aan ontmoetingsplekken voor de buurt.



De plinten in het Willemskwartier versterken de levendigheid van het gebied en bieden ruimte aan een grote diversiteit van voorzieningen, ontmoeting, recreatie, werkgelegenheid en wonen.

Het gebied wordt zoveel mogelijk autoluw gemaakt. Parkeervoorzieningen voor de woningen worden uit het zicht langs het spoor geplaatst en opgenomen in de gebouwen. Dit vormt tevens een geluidsbuffer voor de naastgelegen en achterliggende wijk.



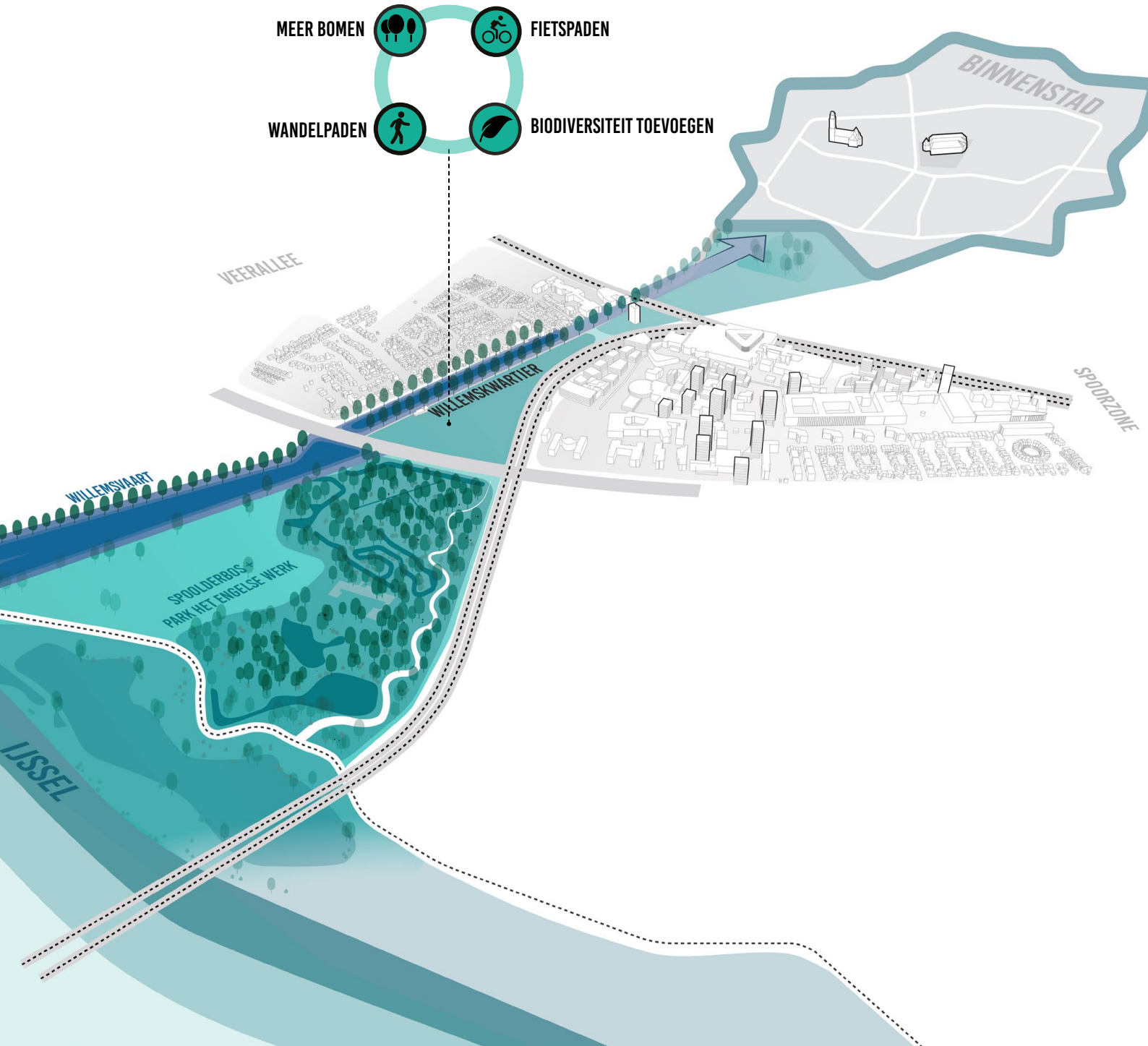
2.2 EEN GEZONDE EN GROENE ONTWIKKELING

ONTWIKKELING ALS MIDDEL OM LANDSCHAP EN STAD TE VERBINDEN

Het Willemskwartier vormt een schakel tussen het centrum van Zwolle en de verschillende natuurgebieden richting de IJssel zoals het Engelse Werk of het Spoolderbos, maar ook de uiterwaarden zelf. Hierdoor speelt het Willemskwartier een belangrijke rol om de stad met het landschap te verbinden en biodiversiteit versterken.

Wanneer het Willemskwartier is ontwikkeld, zal vanaf het centrum van Zwolle naar de IJssel kunnen worden gewandeld of gefietst door een aaneenschakeling van groene ruimtes.

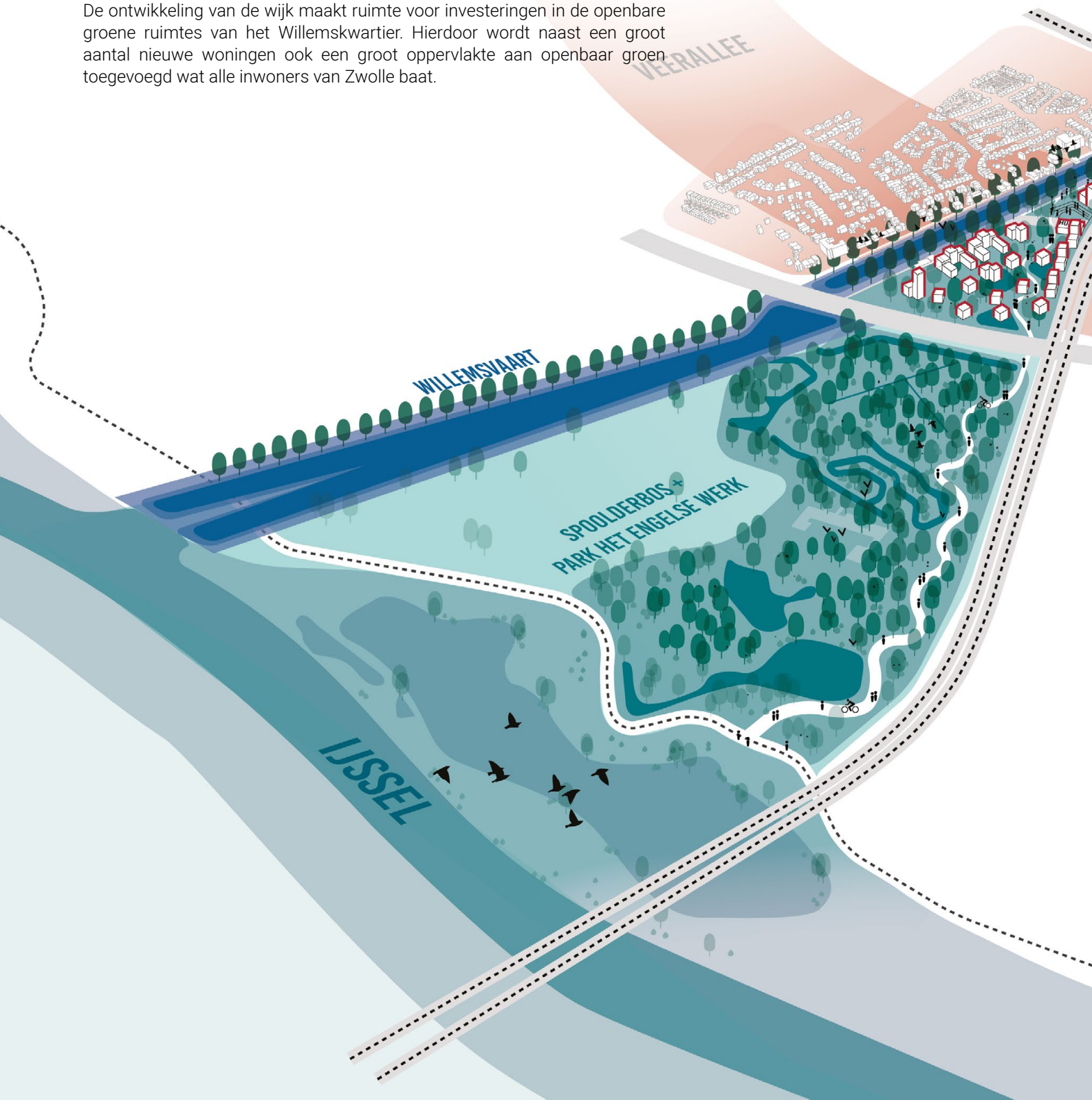



MEER BOMEN
FIETSPADEN
WANDELPADEN
BIODIVERSITEIT TOEVOEGEN
BINNENSTAD
VEERALLEE
WILLEMSKWARTIER
SPOORZONE
WILLEMSVAART
SPOOLDERBOS
PARK HET ENGELSE WERK
IJSSEL

2.3 CONCEPT

VERGROENING DOOR VERDICHTING

De verdichting van het Willemskwartier gaat hand in hand met de vergroening. De ontwikkeling van de wijk maakt ruimte voor investeringen in de openbare groene ruimtes van het Willemskwartier. Hierdoor wordt naast een groot aantal nieuwe woningen ook een groot oppervlakte aan openbaar groen toegevoegd wat alle inwoners van Zwolle baat.




BINNENSTAD
SPOORZONE

UITKOMSTEN PARTICIPATIE

In het participatieproces wordt positief gereageerd op de gepresenteerde ambitie; de verbindende schakel tussen binnenstad en het Engelse werk spreekt men aan en ook de oost-west verbinding tussen het Veeralleekwartier en de rest van de Spoorzone wordt als interessant gezien.

Mensen hebben begrip voor het feit dat er onderzocht wordt of hier nieuwe woningen kunnen komen en beamen dat het huidige gebruik van het gebied beter kan. Hoe het er in de toekomst uit moet komen te zien, daar zijn de meningen over verdeeld. Er wordt verschillend gedacht over wat passend zou zijn op deze plek in relatie tot bouwhoogte en ook type voorzieningen. Voor sommigen mag het wat stadser, hoger en levendiger, anderen willen het liever laag en rustig houden. Er wordt aandacht gevraagd voor het creëren van woningen voor verschillende doelgroepen, doorstroming bespoedigen en ook na te denken over ander type woonvormen.

Er wordt positief gereageerd op het idee van een autoluwe wijk. Deelnemers aan het participatieproces geven weer hoe de huidige situatie wordt ervaren en spreken de wens uit voor veilige routes voor de fietser en de voetganger. Kritische geluiden zijn er echter wel over de haalbaarheid, of dit niet leidt tot het ontstaan van files en het effect op de omliggende wijken in relatie tot parkeerdruk.

Groen en blauw als drager voor het plan wordt heel goed ontvangen. Men is enthousiast over de ideeën van de groene verbindingen en vraagt aandacht daarin voor zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen, het bevorderen van de biodiversiteit en ook routes voor de dieren. Gedroomd wordt over het water en de verbinding naar de stadsgracht en onder de IJsselallee door.

De historie van de plek ziet men graag in de plannen terugkomen, de entree van Zwolle, de schans en de Willemsvaart worden daarin benoemd.

"Kies voor diversiteit en inclusiviteit zowel in doelgroepen als in woonkosten"

– respondent enquête

"[..] Water, bomen en mooie architectuur, een balans tussen de geborgenheid van de stedelijke omgeving en de ruimte van het water en de natuur."

– respondent enquête

"Het nieuwe moet het bestaande versterken. Bestaande omgeving stimuleren te verbeteren, iets mooiers te maken.""

-een-op-een gesprek

"Ambitie mag fors zijn. Voetganger en fietser eerst."

-deelnemerbijeenkomst belangenorganisaties

"Harmonie zoeken tussen de verschillende stadsdelen."

-deelnemer bijeenkomst belangenorganisaties

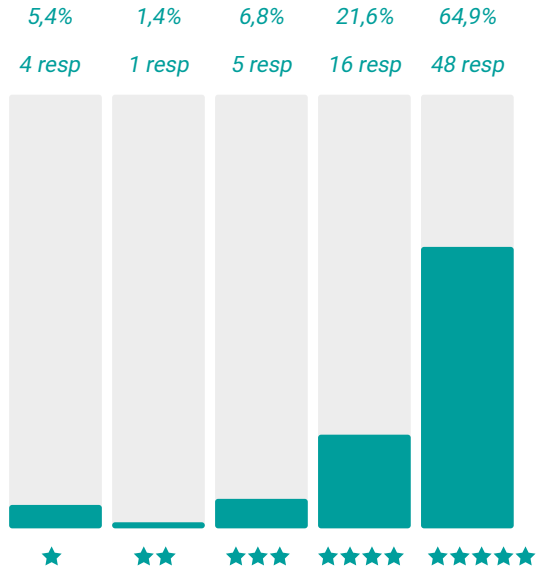
"Heb aandacht voor het contrast. Met de bestaande woningen en flat aan de Willemsvaart".

-een-op-een gesprek

VIER DROMEN

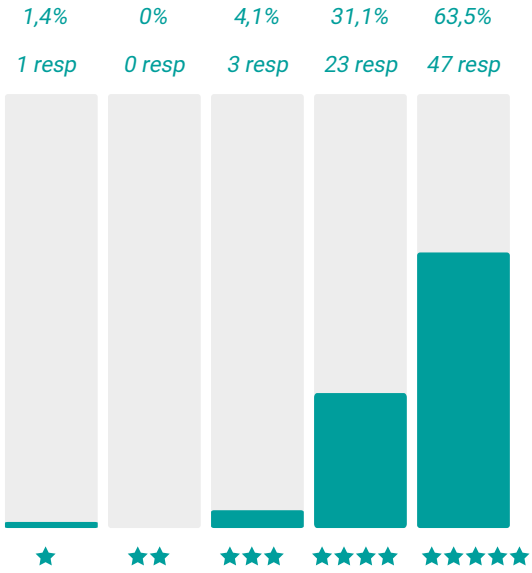
Deze pagina geeft de scores uit de enquête weer over de gepresenteerde ambitie

“DE VOETGANGER EN FIETSER STAAN OP ÉÉN EN AUTO’S ZIJN TE GAST. IN EN ROND HET GEBIED ZIJN ER GOEDE FIETSROUTES EN WANDELPADEN.”



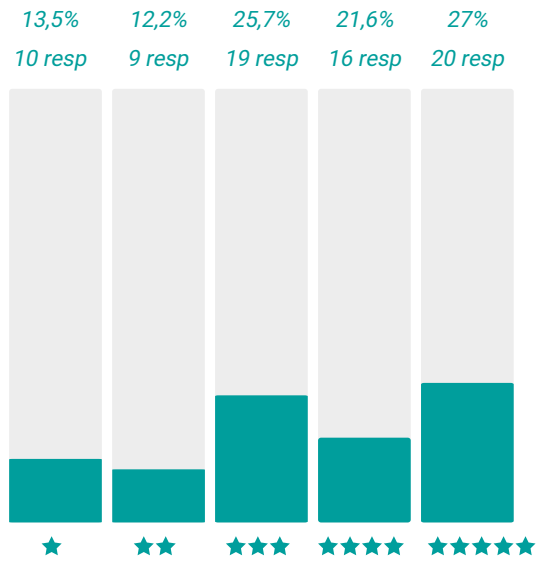
74 van de 74 mensen hebben deze vraag beantwoord

“HET GEBIED WORDT EEN GROENE VERBINDING TUSSEN DE STAD, HET SPOOLDERBOS EN DE IJSSEL.”



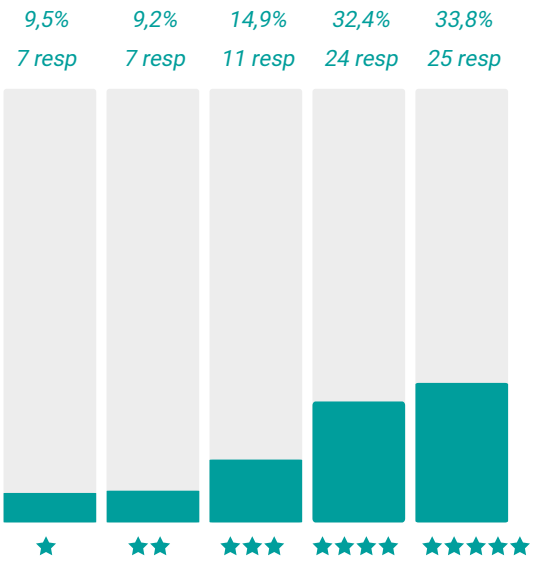
74 van de 74 mensen hebben deze vraag beantwoord

“IN HET GEBIED KOMEN WONINGEN VOOR JONG EN OUD. GEEN RIJTJESHUIZEN MAAR STADSE GEBOUWEN MET APPARTEMENTEN EN VOORZIENINGEN.”



74 van de 74 mensen hebben deze vraag beantwoord

“JE KUNT STRAKS WONEN ÉN VERBLIJVEN IN HET WILLEMSKWARTIER. ER KOMEN NAMELIJK OOK VOORZIENINGEN ZOALS WINKELS OF WERKPLEKKEN. ZO WORDT HET WILLEMSKWARTIER EEN PLEK DIE ALTIJD LEVENDIG IS.”



74 van de 74 mensen hebben deze vraag beantwoord

2.4 DUURZAAMHEIDSAMBITIES

KLIMAATADAPTATIE

De grote invloed van de mens op klimaatverandering is inmiddels bekend. In het Willemskwartier is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Door groene daken en gevels kan water langer worden vastgehouden en hittestress worden verminderd. Het Willemskwartier biedt ruimte aan intensieve neerslagsbuien en de gepaarde waterdruk.

- Klimaatadaptatie en slim waterbeheer zijn structureel binnen de ontwikkeling van Willemskwartier. Hierbij is afstemming met omliggende gebieden belangrijk voor het realiseren van een adaptief systeem. Het maakt het gebied veerkrachtig en beter afgestemd op toekomstige klimaatverandering.

- Vergroten van de capaciteit van het huidig watersysteem, waardoor zware buien niet leiden tot wateroverlast en -schade. Binnen het gebied is waterbuffering van een T=100 bui mogelijk.

- Tegelijkertijd de zichtbaarheid en beeldwaarde van het water en de waterafvoer vergroten. Dit maakt het gebied meer aantrekkelijk, ecologisch en vergroot de bewustwording bij bewoners en gebruikers.

- De sponswerking van het gebied vergroten door ontwikkeling van een groenblauw netwerk (Parkwonen / Willemsvaart), waarbij cascaderen van regenwater een belangrijke maatregel is: daken – groene gevels – wadi's en goten – watergangen – Willemsvaart / Spoolderbos. Een stevig groenblauw netwerk (inclusief groene gevels) verkleint de kansen op hittestress.

- Water zoveel mogelijk vasthouden in het gebied en gebruiken voor bewateren van bijvoorbeeld groene daken en gevels, tuinen en het doorspoelen van toiletten.







GEZONDHEID

Veel mensen kampen met gezondheidgerelateerde klachten. Ook de Covid-19 periode heeft geleerd hoe kwetsbaar de volksgezondheid is en hoe belangrijk een fijne, groene leefomgeving is. Het Willemskwartier stimuleert gezond gedrag en gezonde keuzes. Hierbij kan worden gedacht aan wandelen en sporten in een groene omgeving, gezonde eetpatronen dankzij urban farming of meer bewegen in het appartementencomplex door vormgeving en positionering van de trap ten opzichte van de lift. Een groene omgeving vermindert tegelijkertijd hittestress en mentale stress.







DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK, HERNIEUWBARE ENERGIE EN CIRCULARITEIT

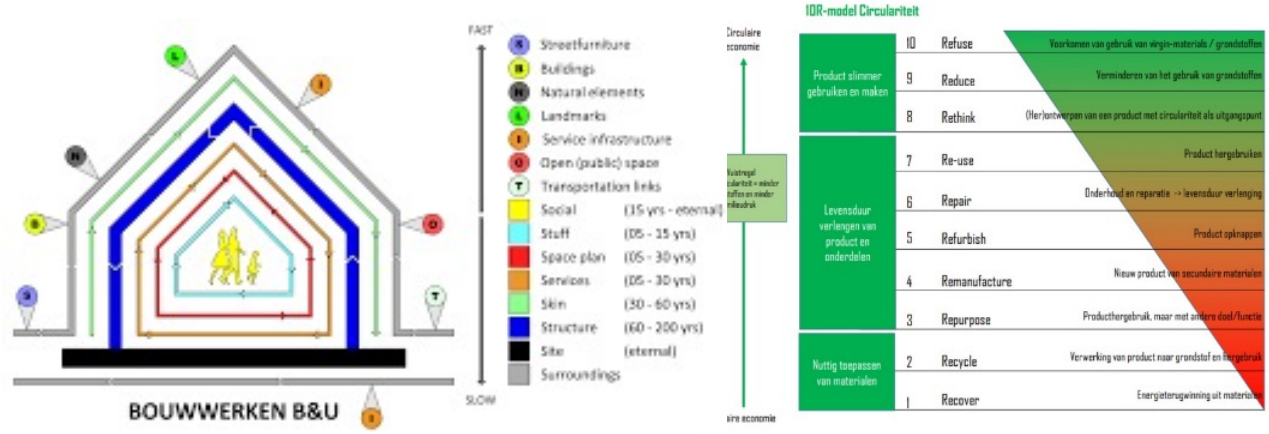
De wereldbevolking is sterk toegenomen, de aarde is echter niet groter geworden. De hoeveelheid beschikbare grondstoffen wordt daarmee schaarser en moet goed worden benut om uitputting van de aarde tegen te gaan. Daarom zet het Willemskwartier in op duurzaam materiaalgebruik, vermindering van afval, sluiten van kringlopen van materialen en gebruik van hernieuwbare materialen.

- Uitgangspunten voor het ontwikkel- en ontwerpproces zijn de Ladder van Lansink/Cramer (10R) en de lagen van Brand (6S-model) van circulariteit (zoals in de schema's hieronder zijn weergegeen).
- Ontwerpen met de mogelijkheid van hergebruik: flexibel en losmaakbaar.
- Reduceren van materiaalgebruik voor gebouwen en openbare ruimte en zoveel mogelijk voorkomen van afval.
- Gebruik maken van biobased materialen en secundaire bouwmaterialen / grondstoffen.
- Maximale MPG-score van 0,6.
- Gemiddelde GPR-score van 8.
- Alle gebouwen en inrichtingselementen voorzien van een materialenpaspoort.

De basis van klimaatverandering ontstaat door de uitstoot van CO2. Deze wordt binnen het Willemskwartier geminimaliseerd. Met bovengenoemde MPG, GPR score en biobased doelstelling leggen we onze CO2 ambities voor bouwmaterialen vast. Tijdens de gebruiksfase beperken we de CO2 uitstoot door energieneutrale woningen en appartementen en hernieuwbare warmte. Daarnaast stimuleren we lopen en fietsen, moedigen we elektrische deelmobiliteit aan en ontmoedigen we privé autobezit. Dit wordt ook wel het STOMP principe genoemd dat verderop in deze Nota van Uitgangspunten wordt toegelicht.

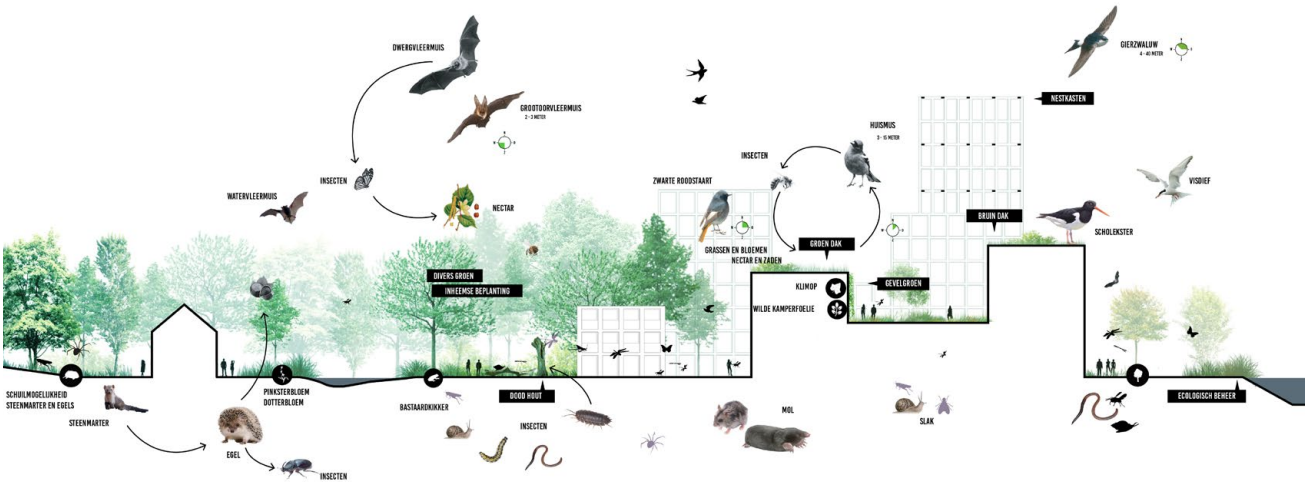
Binnen het Willemskwartier wordt gezocht naar slimme energienetwerken om lokaal opgewekte energie, direct lokaal te gebruiken en op te slaan in elektrische fietsen en later misschien in (buurt)batterijen. De meest optimale energie-strategie zal sterk afgestemd worden aan het Spoorzone breed onderzoek voor een duurzaam energienetwerk.

De woningen worden slim gepositioneerd om in de winter gebruik te maken van zonopwarming en in de zomer zonnewarmte buiten te houden. De woningen worden ontworpen op basis van de trias energetica om met een lage energievraag te verwarmen en koelen. De benodigde energie hiervoor wordt zoveel mogelijk in het gebied zelf opgewekt.



BIODIVERSITEIT

Samen met DELVA, het bureau voor Landschap en Stedenbouw en een ecoloog wordt de groene invulling van het gebied zo vormgegeven, dat deze ruimte biedt voor mens, plant en dier. Hierbij denken we aan groene daken, groeve gevels, groene pleinen, toevoegen van water. Samen met de gemeente willen we de Willemsvaart nieuwe allure geven. Door de Spoorzone heen worden nieuwe groene en blauwe verbindingen gelegd. Via het Koggepark en de Willemsvaart worden het Spoolderbos, Willemskwartier en binnenstad met elkaar verbonden. Het Willemskwartier moet daarbij aansluiten op de lokale ecosystemen. Hiervoor gaan we in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp gebruik maken van de kennis van een ecoloog.



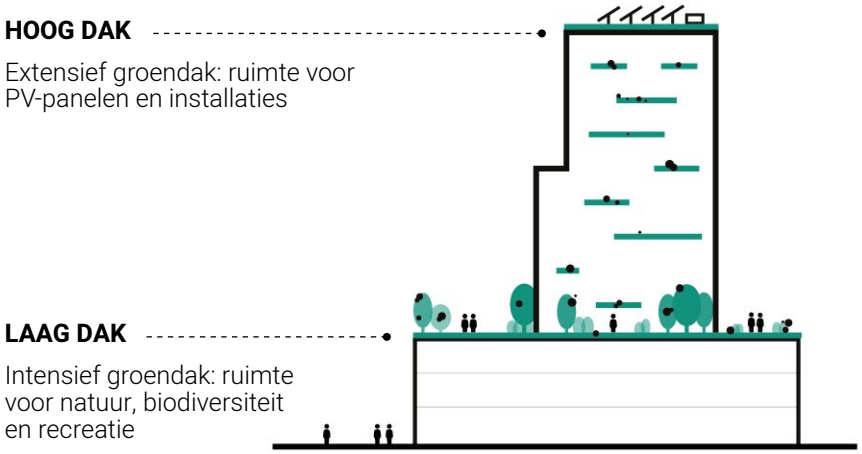






ACTIVERING VAN DE DAKEN

In het Willemskwartier is meervoudig gebruik van de ruimte ontzettend belangrijk om tot een integraal plan te komen. Daarom worden ook de dakoppervlakken maximaal ingezet als vijfde gevel van het gebouw. Ambitie hierin is dat alle lage daken, waar veel bewoners op zullen kijken vanuit hoger gelegen wooneenheden, ingericht worden als intensief groendak met ruimte voor natuur, biodiversiteit en recreatie. Om de beeldkwaliteit van deze lage daken zo hoog mogelijk te houden, worden installaties en PV-panelen zoveel mogelijk op de hoogste daken geplaatst, bij voorkeur in combinatie met een extensief groendak. Zo worden niet enkel meerdere functies op één dakoppervlak gecreëerd, studies toonden eerder al uit dat PV-panelen op groendaken ook beter presteren dan op traditionele bitumendaken.





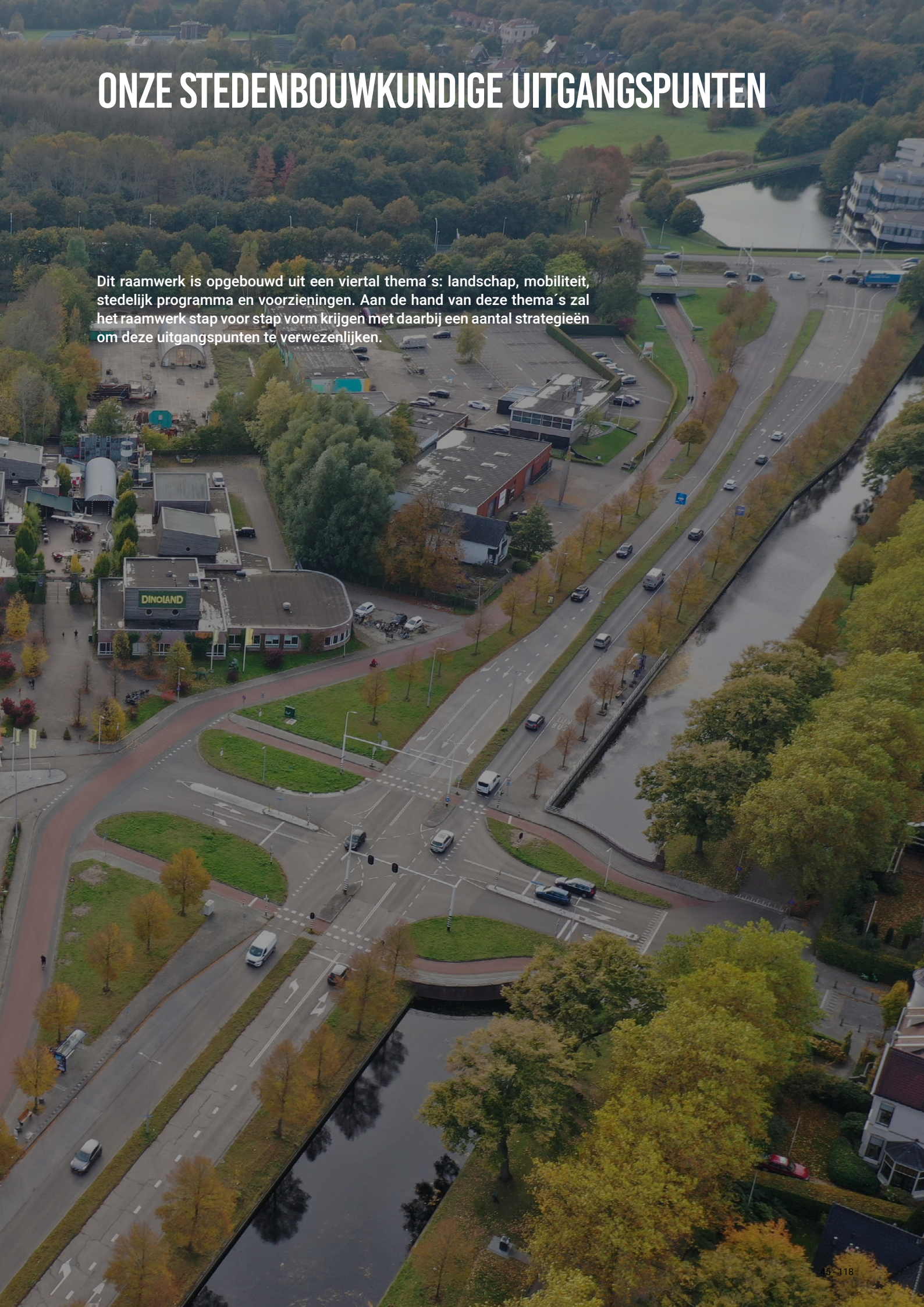






ONZE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Dit raamwerk is opgebouwd uit een viertal thema´s: landschap, mobiliteit, stedelijk programma en voorzieningen. Aan de hand van deze thema´s zal het raamwerk stap voor stap vorm krijgen met daarbij een aantal strategieën om deze uitgangspunten te verwezenlijken.



3. RAAMWERK

3.1 VIER THEMA'S ALS BASIS

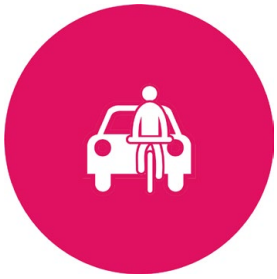
PRINCIPES

Het ruimtelijke raamwerk is opgebouwd aan de hand van een viertal principes. Deze principes (landschap, mobiliteit, stedelijk programma en voorzieningen) bieden handvaten voor de toekomstige ontwikkeling. De principes zijn sterk conceptueel waardoor ze voldoende duidelijkheid scheppen binnen het ruimtelijke raamwerk.

Elk principe wordt geconcretiseerd aan de hand van een aantal strategieën. Deze dragen bij tot het behalen van de genoemde doelen.



Thema 1: Landschap



Thema 2: Mobiliteit



Thema 3: Stedelijk programma



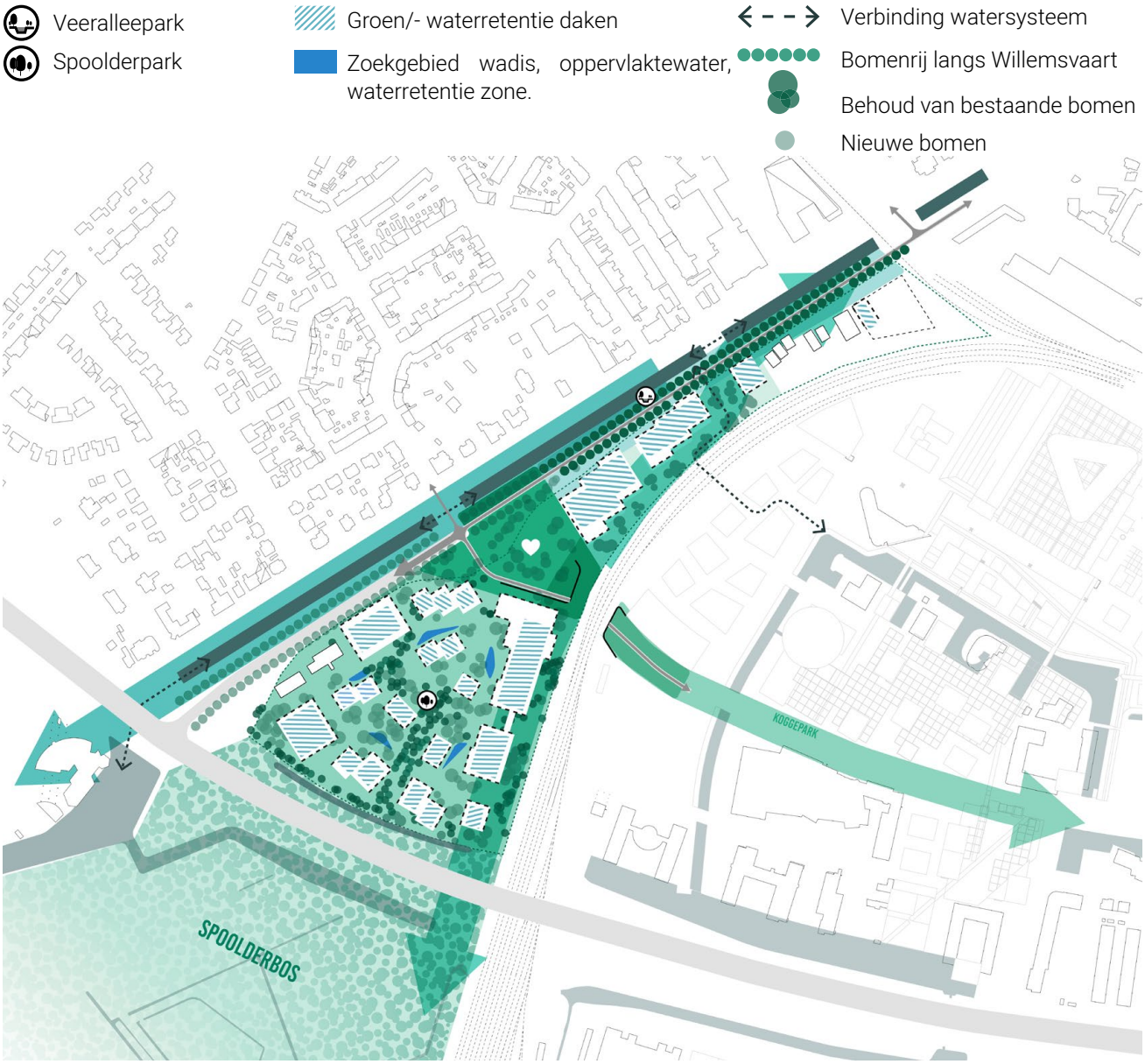
Thema 4: Voorzieningen

3.2 LANDSCHAP

AANTAKKEN OP NATUUR IN DE OMGEVING

In de omgeving van het Willemskwartier situeren zich verschillende parken en natuurgebieden waar het terrein zich op kan aantakken. Dit zijn beboste gebieden zoals het Spoolderbos en het Engelse werk, de uitgestrekte uiterwaarden van de IJssel, maar ook de kleinere stadsparken zoals het Eekhout en het toekomstige Koggepark. Al deze gebieden zijn in de toekomst met elkaar verbonden. Zwollenaren en bezoekers kunnen deze groene gebieden gebruiken als entrees richting het centrum van Zwolle.

De (groene) kwaliteiten van de bovengenoemde gebieden zijn terug te vinden in het Willemskwartier. Het Spoolderbos wordt verlengd tot op de locatie zelf, de Willemsvaart speelt een grotere rol en de verbindingen worden versterkt. Het Willemskwartier is in de toekomst een van de groene stapstenen van Zwolle.

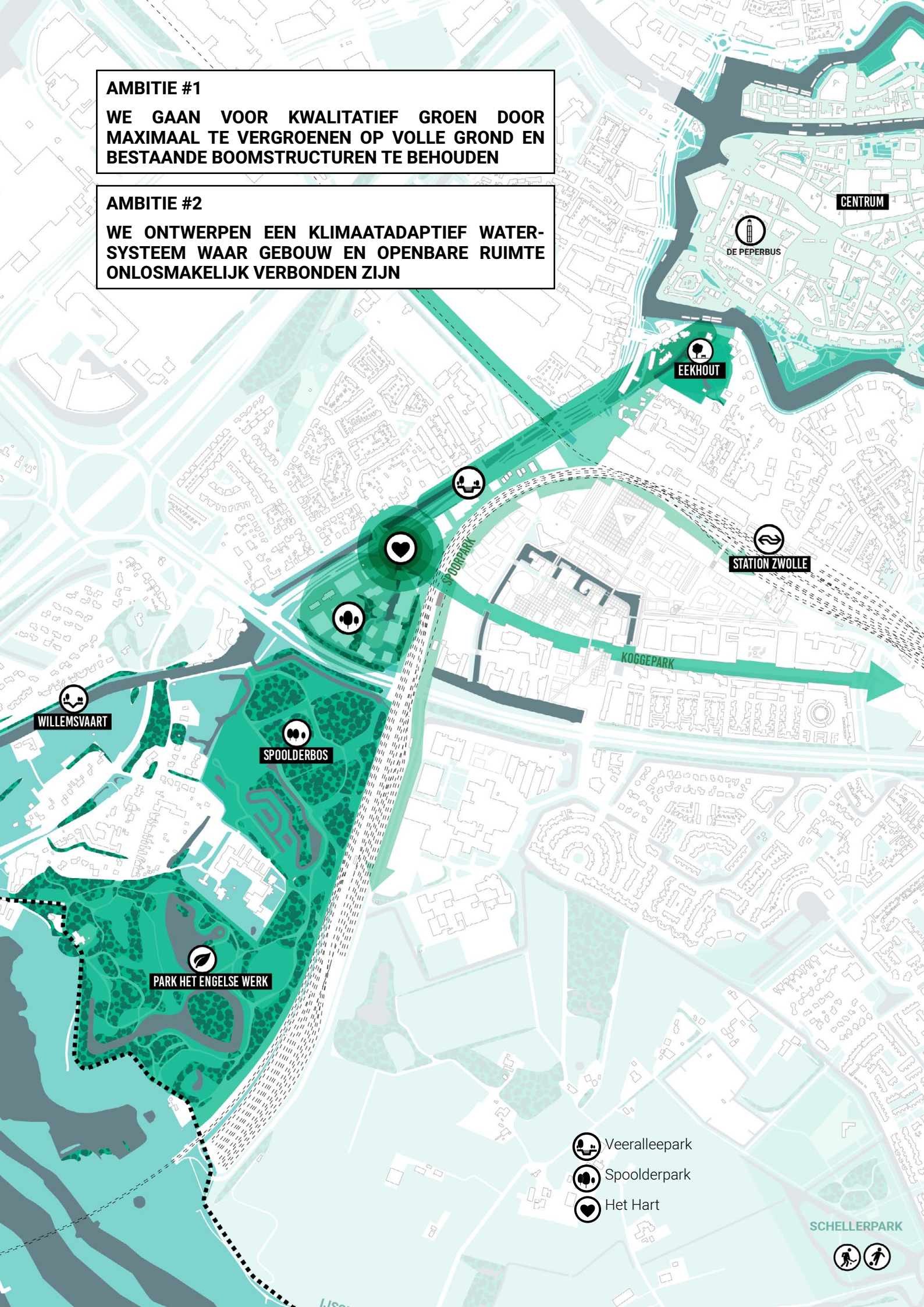


AMBITIE #1

WE GAAN VOOR KWALITATIEF GROEN DOOR MAXIMAAL TE VERGROENEN OP VOLLE GROND EN BESTAANDE BOOMSTRUCTUREN TE BEHOUDEN

AMBITIE #2

WE ONTWERPEN EEN KLIMAATADAPTIEF WATER-SYSTEEM WAAR GEBOUW EN OPENBARE RUIMTE ONLOSMAKELIJK VERBONDEN ZIJN



EEN GROEN PARK VOOR OMWONENDEN EN BEWONERS

Toelichting

Vanwege de ligging van het Willemskwartier vormt het gebied een belangrijke schakel tussen het centrum en de IJssel met haar uiterwaarden. Er wordt maximaal ingezet om deze schakel zo aangenaam mogelijk te maken voor zowel fietsers, voetgangers als de lokale flora en fauna.

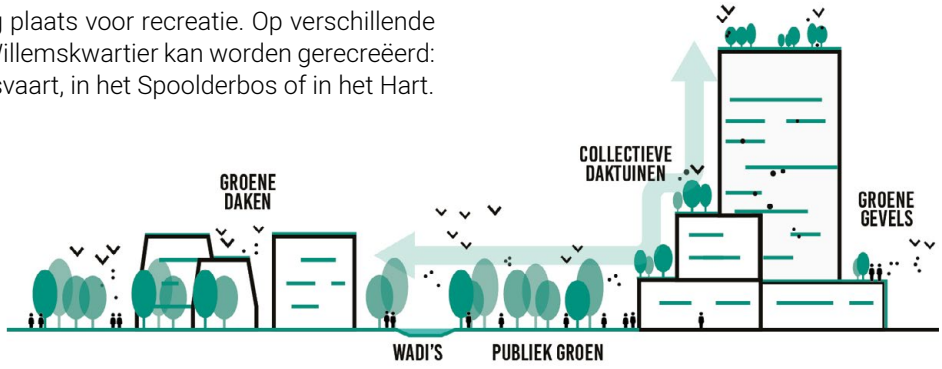
Om dit waar te maken wordt het aandeel openbaar groen in het gebied vergroot door het Spoolderbos te verlengen tot op het Willemskwartier. Hierdoor ontstaat een aangenaam wandel- en fietsgebied, maar voelen ook meer dieren en planten zich er thuis. Dit gebeurt door enerzijds zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en anderzijds ook extra bomen en andere beplanting toe te voegen. Dit versterkt op zijn beurt de biodiversiteit van de plek.

Naast bos is er ook plaats voor natte natuur. De oever van de Willemsvaart wordt zo ingericht dat de lokale ecologie er kan floreren. Natte natuur kan ook een meervoudige functie hebben, namelijk voor waterretentie. Water krijgt ruimte in het plan in de vorm van wadi's, retentiezones en oppervlaktewater die zowel de robuustheid als belevingswaarde van het landschap doen toenemen.

Ook is er genoeg plaats voor recreatie. Op verschillende plaatsen in het Willemskwartier kan worden gerecreëerd: langs de Willemsvaart, in het Spoolderbos of in het Hart.

Uitkomsten participatie

De ambities die coalitie Willemskwartier heeft voor het landschap in de nieuwe, stadse wijk worden zeer positief ontvangen. De wens voor een fijne, groene verblijfsplek met prettige en mooie fiets- en wandelpaden overheerst. Er is momenteel niet veel groen in het gebied te vinden, maar de bestaande bomen die er zijn moeten behouden blijven. Daarnaast vinden mensen het belangrijk dat het Willemskwartier zo groen mogelijk wordt, groen mag niet ten koste gaan van het stedenbouwkundige programma. De ambitie om het Willemskwartier op een groene manier te verbinden met het omringende groen spreekt tot de verbeelding, iedereen is enthousiast over de voorgestelde groene verbinding. Tot slot behoort de Willemsvaart ook bij het thema landschap. We hebben positieve geluiden gehoord over de opwaardering van de Willemsvaart, waarbij mensen graag zien dat we eer doen aan de historie van de vaart en de vaart verbonden wordt met naburig water.



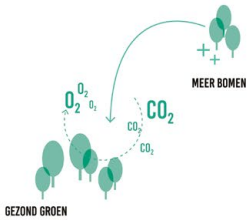
"Het wordt vast weer veel steen en beton"
– respondent enquête

"Hou rekening met het klimaat!"
– respondent mini-enquête thema landschap

"Onderscheiden van gebruiksgroen en natuurgroen."
– een-op-een gesprek

"Heel goed dat er veel aandacht wordt besteed aan groen"
– deelnemer Willemskwartierwandeling

"Veel bomen en struiken voor een goed microklimaat en een groene long van binnenstad tot Ijssel"
– respondent mini-enquête thema landschap



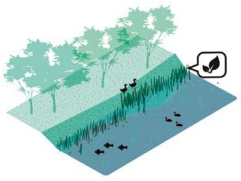
1. BOOMCLUSTERS

De nieuwe bomen in het Willemskwartier zullen de lucht in de omgeving zuiveren



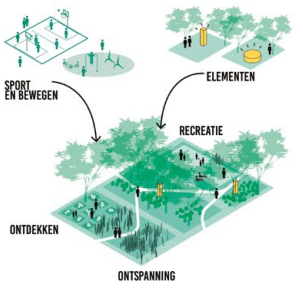
2. VERBETERDE BIODIVERSITEIT

De lokale biodiversiteit zal worden versterkt door het planten van verschillende plant- en boomsoorten



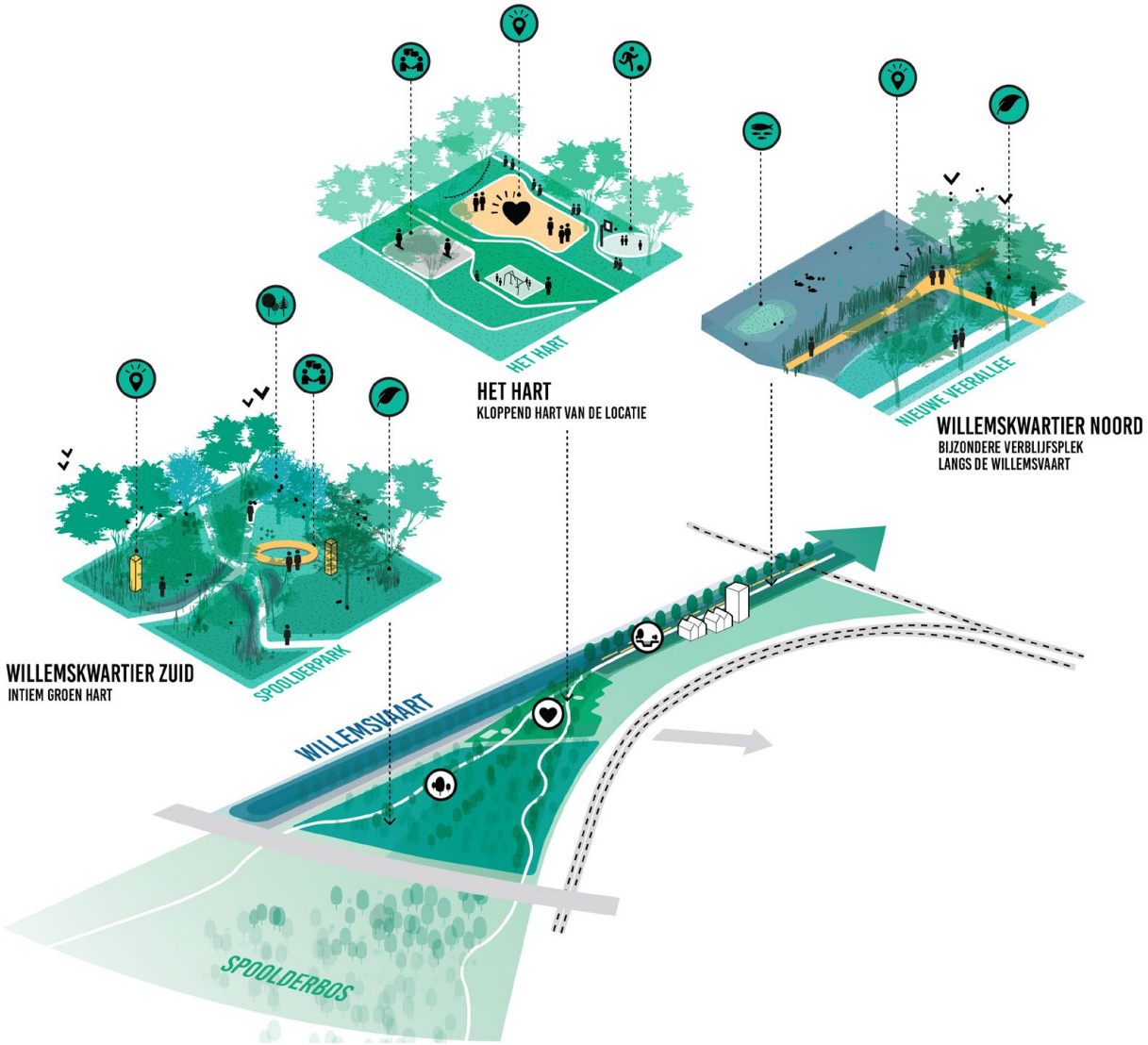
3. ECOLOGISCHE WILLEMSVAART

Door middel van natuurvriendelijke oevers zal de ecologie van de Willemsvaart worden verbeterd.



4. PROGRAMMA IN HET GROEN

Het Willemskwartier biedt Zwollenaren de ruimte om te recreëren in het groen.

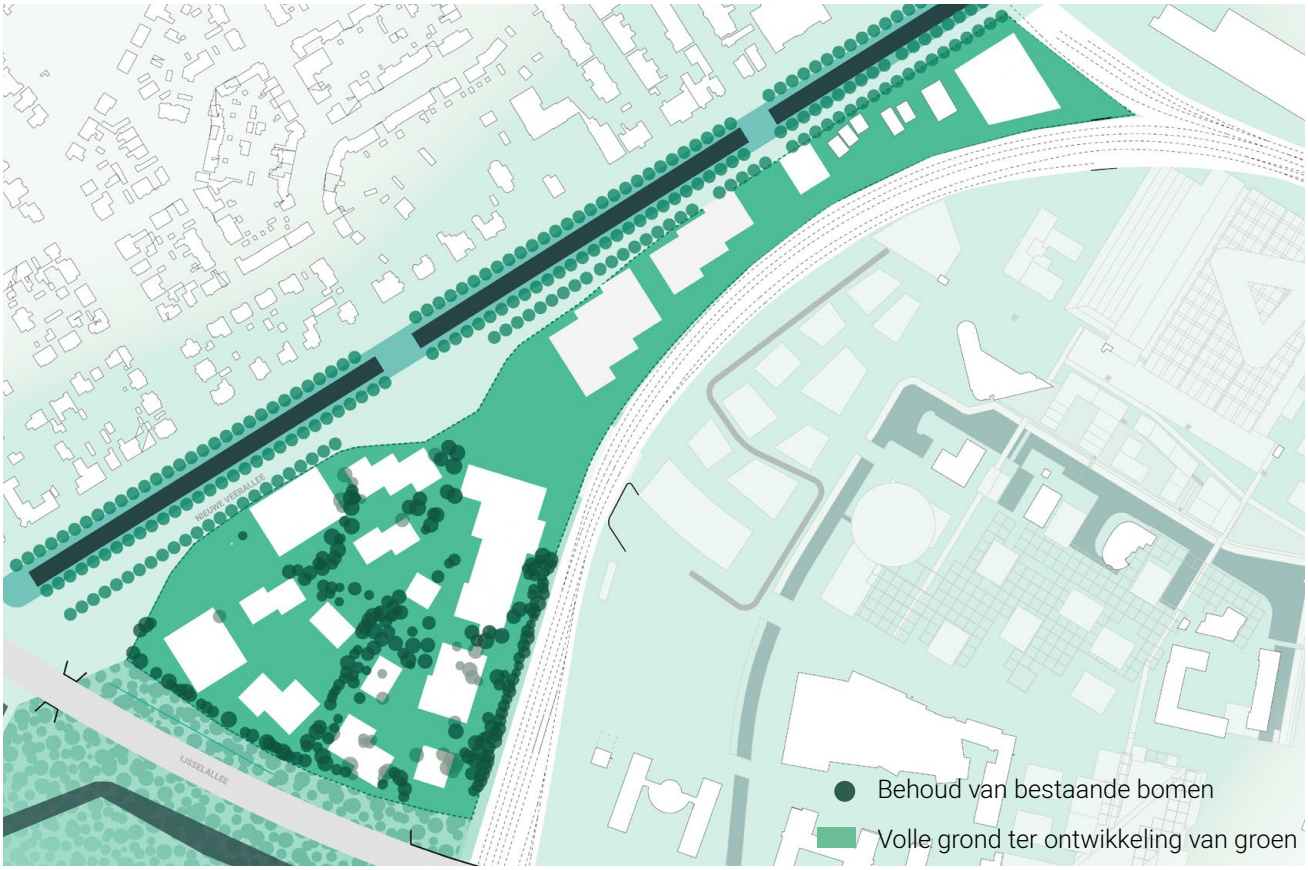


MAXIMAAL BEHOUD VAN BESTAAND GROEN EN KWALITATIEF NIEUW GROEN

In de planvorming wordt nagestreefd om bestaande boomstructuren maximaal te behouden. Een bomeninventarisatie waarin onderscheid wordt gemaakt in kwaliteit en staat van de bomen zal als basis voor het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan ingezet worden.

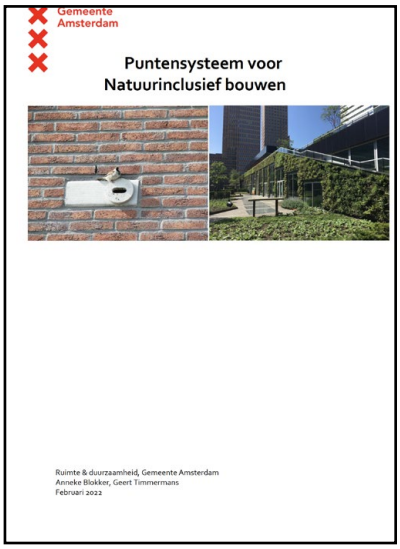
Vooral aan de zuidzijde van het Willemskwartier, binnen de huidige grenzen van Dinoland, staan er veel volwassen boomstructuren waarvan het jammer (en helemaal niet gewenst) zou zijn als deze verloren zouden gaan.





PRINCIPES VOOR NATUURINCLUSIEF BOUWEN

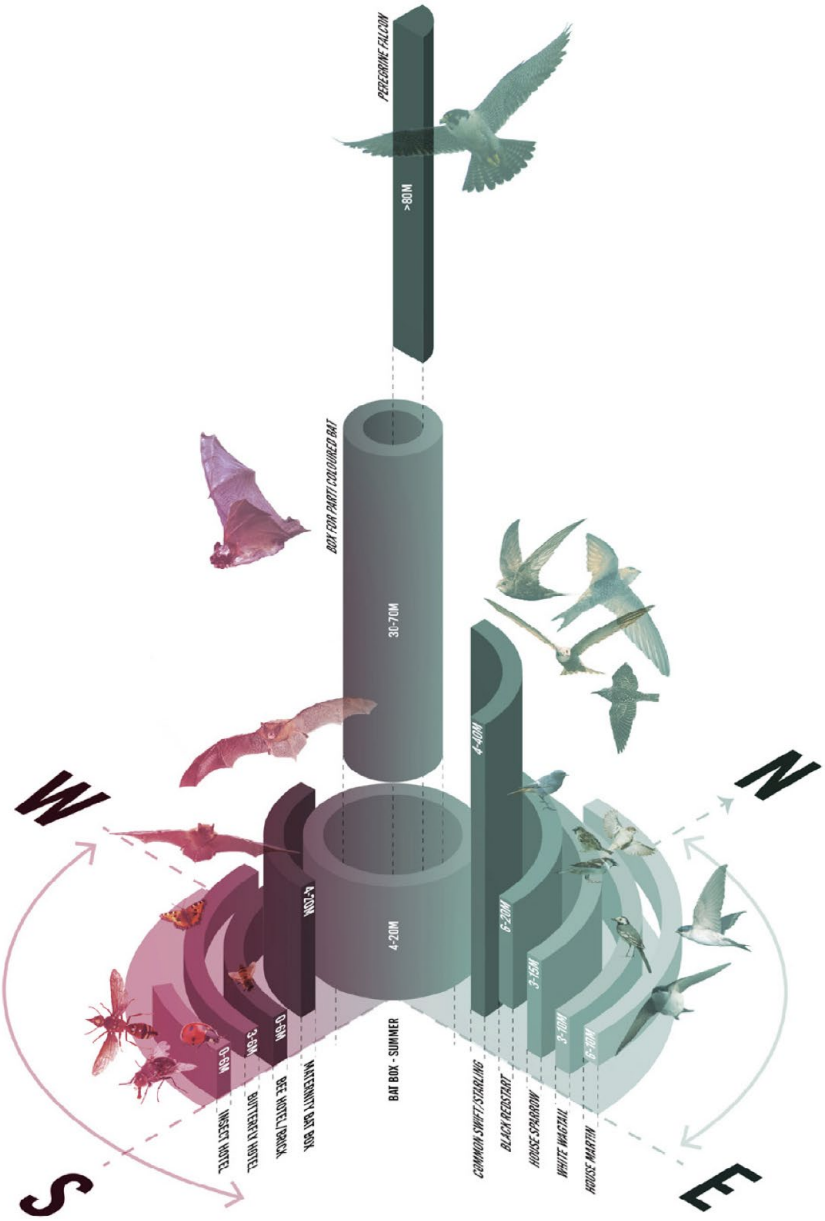
Binnen de ontwikkeling van het Willemskwartier is er aandacht voor natuurinclusief bouwen. Sterker nog, in het Willemskwartier worden niet enkel wooneenheden gebouwd voor mensen, maar ook voor dieren. Met behulp van verschillende handboeken, bijvoorbeeld de puntensystemen die gehanteerd worden in Amsterdam en Den Haag, kunnen er verschillende maatregelen getroffen worden voor vogels, insecten en kleine zoogdieren om het plan zo diervriendelijk en natuurinclusief mogelijk te maken.











3.3 MOBILITEIT

AUTOLUW EN BEREIKBAAR DANKZIJ SLIMME PARKEERSTRATEGIE

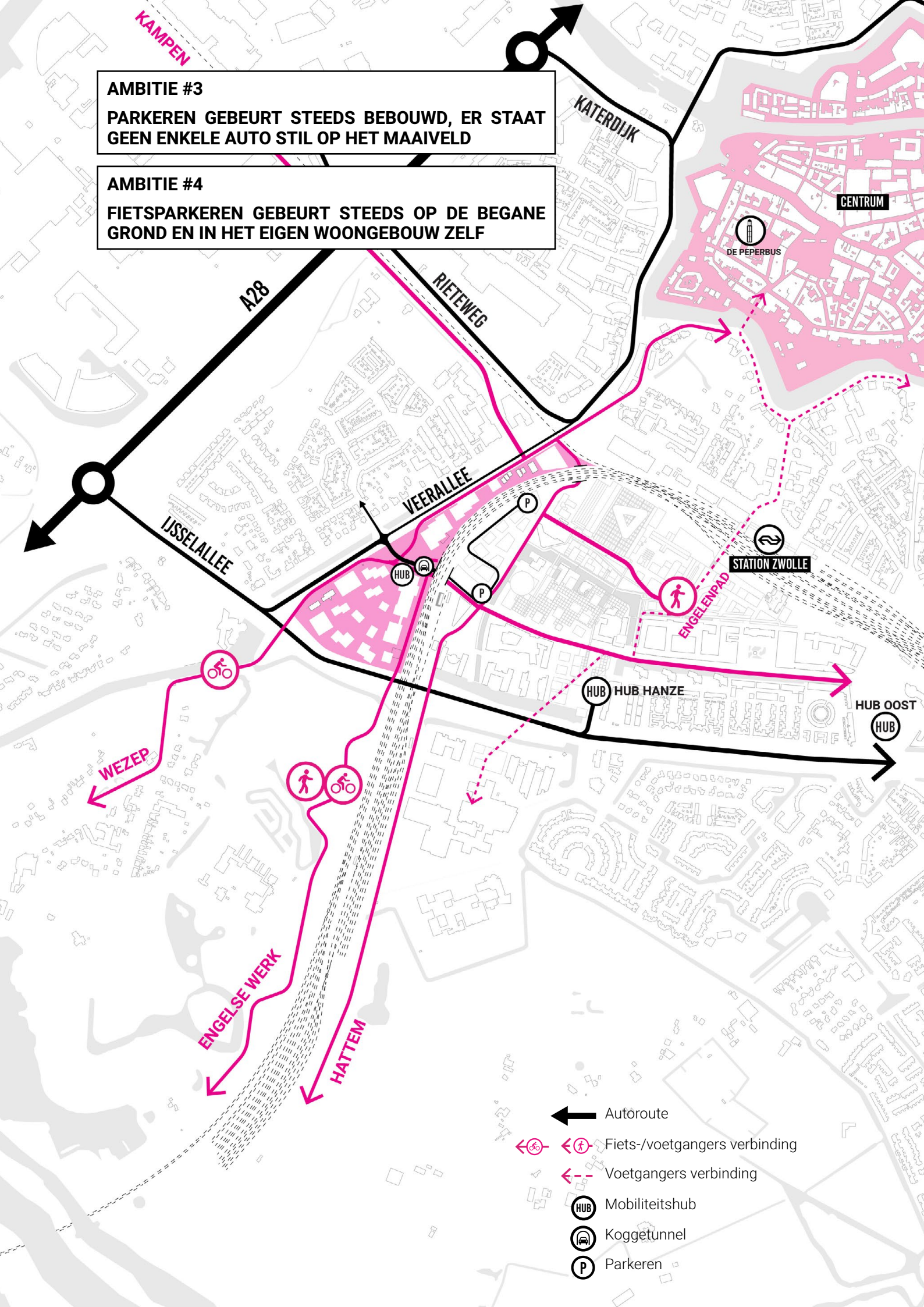
Het Willemskwartier is voor Zwolle een belangrijke schakel op het gebied van mobiliteit. Door de komst van de Koggetunnel onder het spoor, welke nog verder uitgewerkt moet worden, stijgt de bereikbaarheid van de Spoorzone. Echter zal ervoor worden gezorgd, door middel van verschillende ingrepen, dat deze autoverbinding geen sterke invloed heeft op het autoluwe karakter van zowel het Willemskwartier als de Veerallee.

Door het plaatsen van bebouwde parkeerhubs op strategische locaties, is het Willemskwartier goed bereikbaar met de auto zonder dat de bewoners hier overlast van ondervinden, omdat de ontsluiting hiervan steeds via de Nieuwe Veerallee gebeurt via 3 'inprikkers' en er geen route voor gemotoriseerd verkeer door het gebied loopt.

Op het gebied van wandel- en fietspaden wordt er maximaal aangetakt op de bestaande infrastructuur. Hierdoor is het mogelijk om vanuit het Willemskwartier alle delen van Zwolle en haar omgeving bereikbaar te maken en houden.

De inpassing van de Koggetunnel en de verkeersontsluiting wordt nog verder uitgewerkt door de gemeente in samenwerking met de coalitie. De intekening op deze pagina is slechts een voorbeelduitwerking.




AMBITIE #3
PARKEREN GEBEURT STEEDS BEBOUWD, ER STAAT GEEN ENKELE AUTO STIL OP HET MAAIVELD
AMBITIE #4
FIETSPARKEREN GEBEURT STEEDS OP DE BEGANE GROND EN IN HET EIGEN WOONGEBOUW ZELF
KAMPEN
KATERDIJK
CENTRUM
DE PEPERBUS
A28
RIETEWEG
VEERALLEE
IJSSELALLEE
HUB
P
STATION ZWOLLE
ENGELENPAD
HUB HANZE
HUB OOST
WEZEP
ENGELSE WERK
HATTEM
Autoroute
Fiets-/voetgangers verbinding
Voetgangers verbinding
Mobiliteitshub
Koggetunnel
Parkeren

VOETGANGER EN FIETSER EERST, AUTO LAATST

Toelichting

De mobiliteit in en rondom het Willemskwartier wordt ingericht volgens het STOMP principe. Dit houdt in dat voetganger en fietsers de voorkeursvorm van mobiliteit in het gebied zijn en de (eigen) auto op de laatste plaats staat. Dit is terug te vinden in het autoluwe karakter van het Willemskwartier.

De nieuwe fiets- en wandelpaden sluiten aan op doorgaande verbindingen in de omgeving. Hierdoor draagt ook de Spoorzone bij tot fietsverbindingen op een grotere schaal. In de verschillende gebouwen worden gezamenlijke fietsenbergingen gemaakt. Fietsen krijgen hierdoor voldoende parkeerruimte (2-3 plekken per appartement, conform de bekende landelijke norm) en worden hiermee eenvoudig bereikbaar. Dit stimuleert het gebruik en daarmee gezond gedrag.

Het STOMP principe betekent niet dat privé autobezit onmogelijk wordt. Op strategische locaties, nabij de ontsluitingswegen worden verschillende collectieve parkeermogelijkheden gerealiseerd met ruim voldoende oplaadmogelijkheden. Hierbij wordt ingezet op een lage parkeernorm (ca. 0,5 pp/woning incl. bezoekersparkeren) en op elektrische deelmobiliteit. Al deze parkeermogelijkheden bevinden zich op loopafstand van de woningen. Deze parkeermogelijkheden bevinden zich in de parkeerhubs, welke tevens ruimte bieden aan alle andere aspecten die het huidige stadslogistiek, ontmoeting en pakketdiensten met zich mee brengen. In de volgende fase wordt dit verder onderzocht en vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan.

Uitkomsten participatie

Het thema mobiliteit heeft gemengde reacties opgeleverd tijdens het participatieproces. Enerzijds positieve geluiden ten aanzien van de autoluwe ambitie, anderzijds sceptische geluiden ten aanzien van de haalbaarheid van deze ambitie. Zoals al genoemd bij het thema landschap zijn er wensen voor aantrekkelijke, maar bovenal veilige, fiets- en wandelpaden; verkeersstromen mogen elkaar niet kruisen. Daarnaast hebben we het advies meegekregen om specifiek aandacht te besteden aan de toegankelijkheid van de toekomstige fietsparkeervoorzieningen. Naast deze wensen zijn er ook enkele zorgen geuit met betrekking tot het thema mobiliteit. Ten eerste over parkeren in de Veerallee. Ten tweede over de bereikbaarheid en de doorstroming als gevolg van de afwaardering van de Veerallee. Tot slot is er vraag naar een duidelijke uitleg van parkeeroplossingen.



"Parkeren, parkeren, parkeren. Het autogebruik zal nog sterk toenemen. Parkeren in de Veerallee moet ten koste van alles voorkomen worden

– respondent enquête

"Zorg voor een goede ontsluiting"

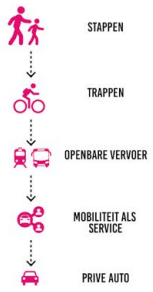
– respondent enquête

"Maak goede fietsvoorzieningen"

– deelnemer informatiebijeenkomst

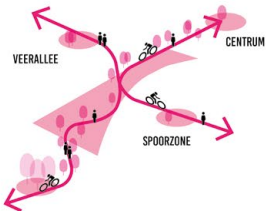
"Voorrang voor groen vervoer boven grijs vervoer in budgetten en ruimte"

– respondent enquête



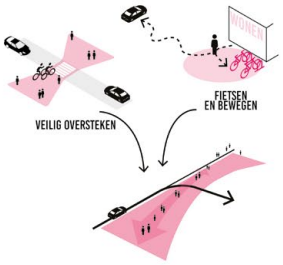
1. STOMP PRINCIPE

Duurzame vormen van mobiliteit krijgen voorrang in het Willemskwartier



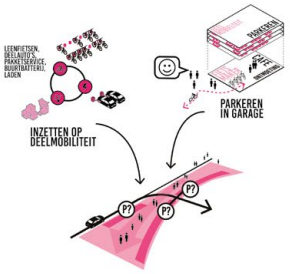
2. VERBETEREN FIETSVERBINDINGEN

Voldoende en brede fietspaden stimuleren het fietsen van, naar en door het Willemskwartier



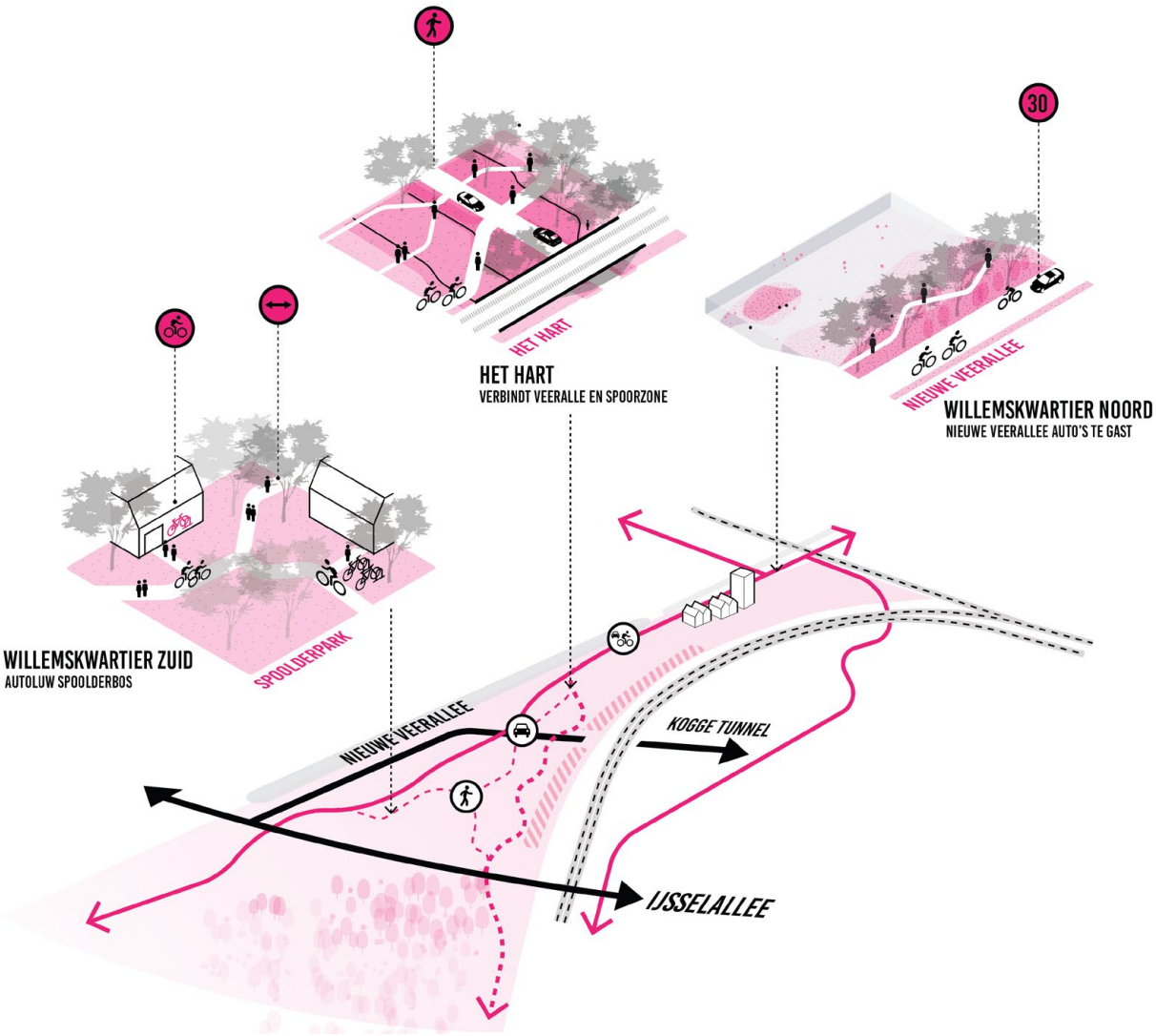
3. MINIMALE AUTO INFRASTRUCTUUR

Willemskwartier is autoluw wonen in een goede bereikbare wijk.



4. VOORUITSTREVENDE PARKEERSTRATEGIE

Auto's staan uit het zicht door slimme parkeeroplossingen



VOETGANGER EN FIETSER EERST, AUTO LAATST

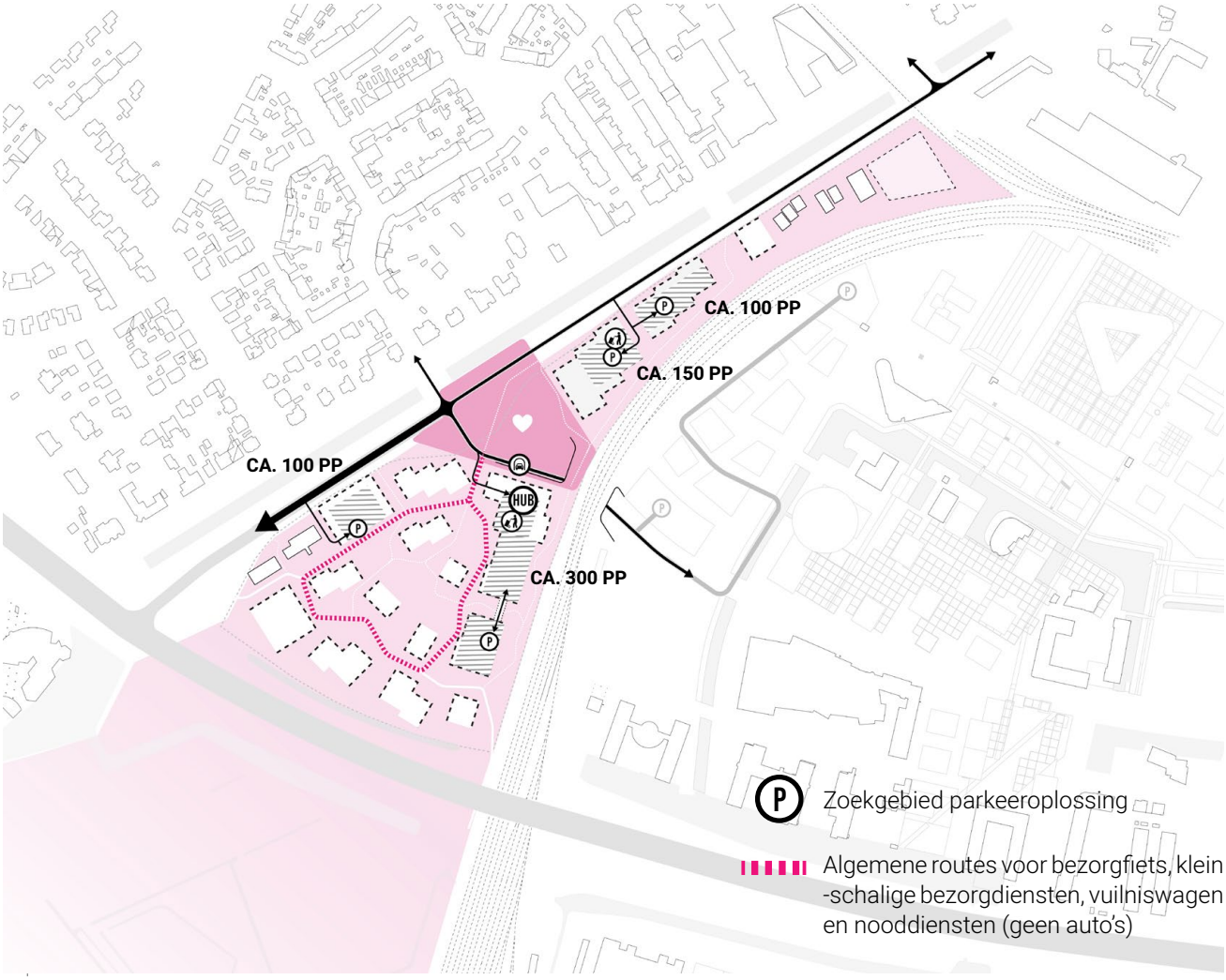
In het projectgebied zijn nu meerdere posities voor parkeerhubs aangegeven. Twee ervan zijn gelegen naast het spoor, eentje ligt aan het zuidelijke deel van de Veerallee. Allen zijn ze direct toegankelijk vanaf de Nieuwe Veerallee via een korte inprikker.

Om deze lage parkeernorm mogelijk te maken wordt primair ingezet op het stimuleren van wandelen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer. Ook wordt in samenwerking met de overige coalities in de Spoorzone ingezet op ruim voldoende, goed zicht- en bereikbare deelmobiliteit, aangeboden door een bekend (landelijk) concept. Deze elektrische deelmobiliteit is ook voor de buurt beschikbaar. Het aantal aan te bieden deelauto's zal door middel van een meegroeimodel naar behoefte worden aangeboden door de aanbieder. De hiervoor benodigde parkeerplaatsen komen bovenop de parkeernorm van 0,5 parkeerplekken voor auto's.

Daarnaast is het van belang dat het flankerend beleid en maatregelen door de gemeente wordt ingezet en afgerond. Hierbij denken wij aan:

- betaald en parkeervergunningen in de naastliggende wijk
- fietserstunnel in het noorden van het projectgebied om de Kamperweg en Spoorzone met elkaar te verbinden en de Koggetunnel te ontlasten
- Aanpassing van verkeerssysteem in binnenstad Zwolle, zodat de Veerallee, ten noorden van de Koggetunnel minder intensief wordt gebruikt en een meer groen en recreatief karakter kan krijgen

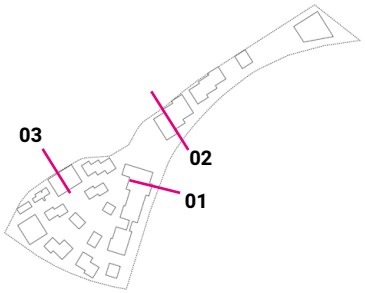
Dit zorgt ervoor dat het Willemskwartier zowel bereikbaar als autoluw is.

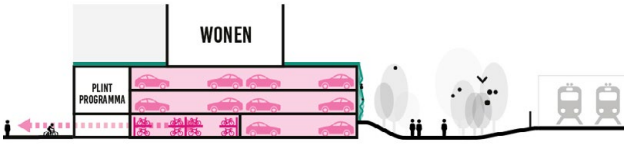


BEBOUWDE PARKEERGARAGE

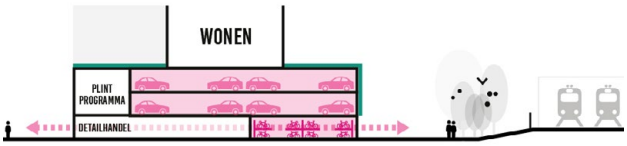
De bebouwde parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk onzichtbaar in de 'buik' van gebouwen opgelost. Echter, lukt dit door de vereiste maat en schaal niet altijd. Wanneer het parkeerprogramma direct grenst aan een buitengevel zullen er steeds maatregelen genomen worden om deze zo kwalitatief mogelijk in te richten, zijnde met groengevels.

Ook het fietsparkeren wordt ondermeer binnen deze zones opgelost. Dit gebeurt steeds op het maaiveld zodat de fiets makkelijker te nemen is dan de auto.

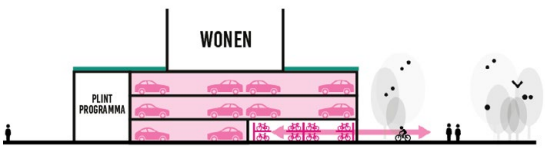




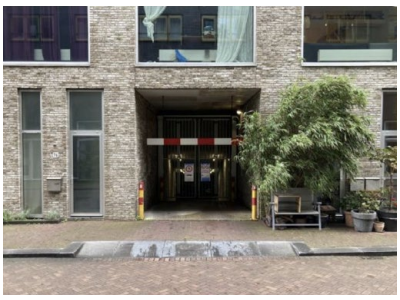
Doorsnede 01 - Concept schema parkeren langs spoorlijn, Willemskwartier zuid



Doorsnede 02 - Concept schema parkeren langs spoorlijn, Willemskwartier noord



Doorsnede 03 - Concept schema parkeren langs Veerallee



Parkeren in de buik van het gebouw met entree in de plint



Parkeergebouw met publieke plint, groengevel en een geactiveerd dak



Parkeergebouw met publieke plint, groengevel en een geactiveerd dak

3.4 STEDELIJK PROGRAMMA

MIX VAN WOONTYPOLOGIËN ZORGT VOOR EEN AFWISSELENDE STEDELIJKE WIJK

Het Willemskwartier levert een grote bijdrage aan het hudige tekort aan woningen. In het hele gebied komen ongeveer 900 tot 1100 woningen. Er komt een fijne afwisseling van verschillende soorten woningen, variërend in type en hoogte. Samen met de Spoorzone vormt het Willemskwartier een nieuwe fijne plek om te wonen ten zuiden van het station.

Echter wordt het geen monotone woonwijk met alleen woningen. Op strategische locaties komt er een verschillend passend programma om deze plekken te activeren. Dit zorgt ervoor dat het Willemskwartier ook tijdens werktijden een fijne wijk is om te wonen dankzij een goede dosis levendigheid. Dit zonder dat het als te druk wordt ervaren.

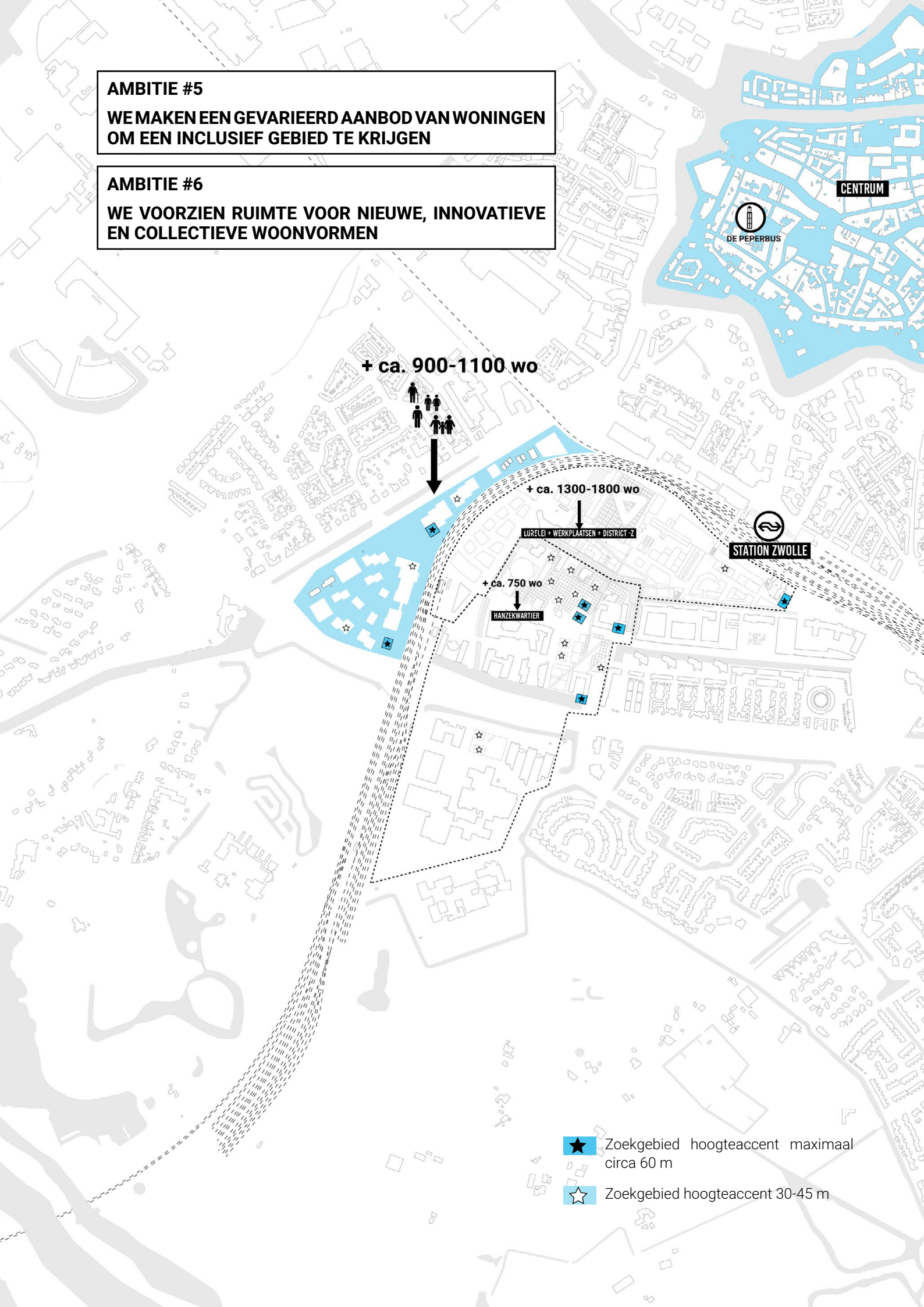


AMBITIE #5

WE MAKEN EEN GEVARIEERD AANBOD VAN WONINGEN OM EEN INCLUSIEF GEBIED TE KRIJGEN

AMBITIE #6

WE VOORZIEN RUIMTE VOOR NIEUWE, INNOVATIEVE EN COLLECTIEVE WOONVORMEN



STEDELIJKE ONTWIKKELING OP MAAT VAN ZWOLLE

Toelichting

In het Willemskwartier komt er een variatie aan woontypes: wonen in het Spoolderbos, wonen aan de Willemsvaart of wonen met zicht op de IJssel. Elk van de drie gebieden, hoewel verschillend in karakter, baseert zich op dezelfde uitgangspunten.

De hogere volumes op de bovenste verdiepingen worden terug getrokken, zodat de hoogte vanop het maaiveld minder zichbaar wordt. Hoewel op bepaalde plekken de gebouwen wel de hoogte in gaan, gebeurt dit altijd met respect voor de Zwolse maat: geen van de hogere volumes hindert de historische skyline van Zwolle.

Tergelijkertijd wordt er met een scherp oog gekeken naar de bezonning van alle nieuwe woningen. Dit om deze zo optimaal mogelijk te bezonnen en geen grote schaduwoppervlaktes over zowel nieuwe als bestaande volumes te werpen.

Het spoor zorgt natuurlijk voor enige geluidshinder. De blokken langs het spoor proberen dit zoveel mogelijk tegen te gaan, zonder dat het ten koste gaat van de woonkwaliteit in deze gebouwen zelf.

In de vervolgfase wordt een hoogbouweffecten-rapportage opgesteld om de effecten van hoge bebouwing op bestaande en nieuwe gebouwen te toetsen.

Uitkomsten participatie

Er is input geleverd met betrekking tot allerlei verschillende facetten van het thema stedenbouw: bouwhoogtes, de uitstraling van de bebouwing en de locatie van gebouwen. Over de hoogte van de bebouwing hebben we gemengde geluiden gehoord. Waar de een vindt dat het wel wat hoger mag in Zwolle, wil de ander niet dat de gebouwen in het Willemskwartier hoger worden dan die in de Veerallee. Daarnaast hebben we input gekregen over gewenste locaties voor de hogere bebouwing. Hogere bebouwing komt bij voorkeur langs de IJsselallee en het spoor, hoewel dit ook zorgen oplevert over wandwerking. Richting de Willemsvaart en de Veerallee moet de hoogte van de bebouwing aflopen. Dit om ervoor te zorgen dat de bebouwing past bij de Veerallee. Hiervoor ziet men ook graag gebouwen die wat betreft uitstraling passen bij de omliggende gebieden. De ambitie om de gebouwen getrapte vormen te geven is goed ontvangen, men is positief over het speelse karakter (hoog-laag-setbacks) van de bebouwing. Tot slot wordt ook de ambitie voor veel groen op en rond de gebouwen zeer goed beoordeeld.



"Geen Zwols Manhattan a.u.b."

– respondent enquête

"Zoek aansluiting bij de bebouwing van de Veerallee"

– respondent enquête

"Hoogbouw langs het spoor of richting de IJsselallee"

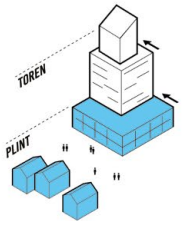
– deelnemer Willemskwartierwandeling

"Zwolle mag wel wat stoerder en stadser worden"

– respondent enquête

"Mooie architectuur die past bij Zwolle, past bij de Veerallee en het groen-blauwe karakter van de vinger naar de Ijssel. [..]. Het zou geweldig zijn als de 'nieuwe' architectuur daarnaar lonkt en het elkaar versterkt."

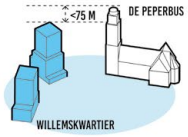
– respondent mini-enquête thema stedenbouw



1. TERUGGETROKKEN VOLUME

Verminderde impact van hogere gebouwen door middel van teruggetrokken volumes





2. HOOGTE ACCENT

Hoogte accenten alleen op geschikte locaties, met de Zwolse schaal in gedachte

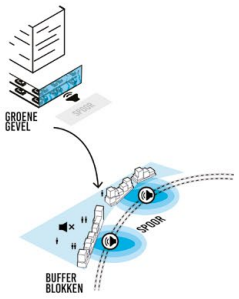




3. BEZONNING

Goede oriëntatie van de gebouwen zullen zorgen voor een optimale bezonning



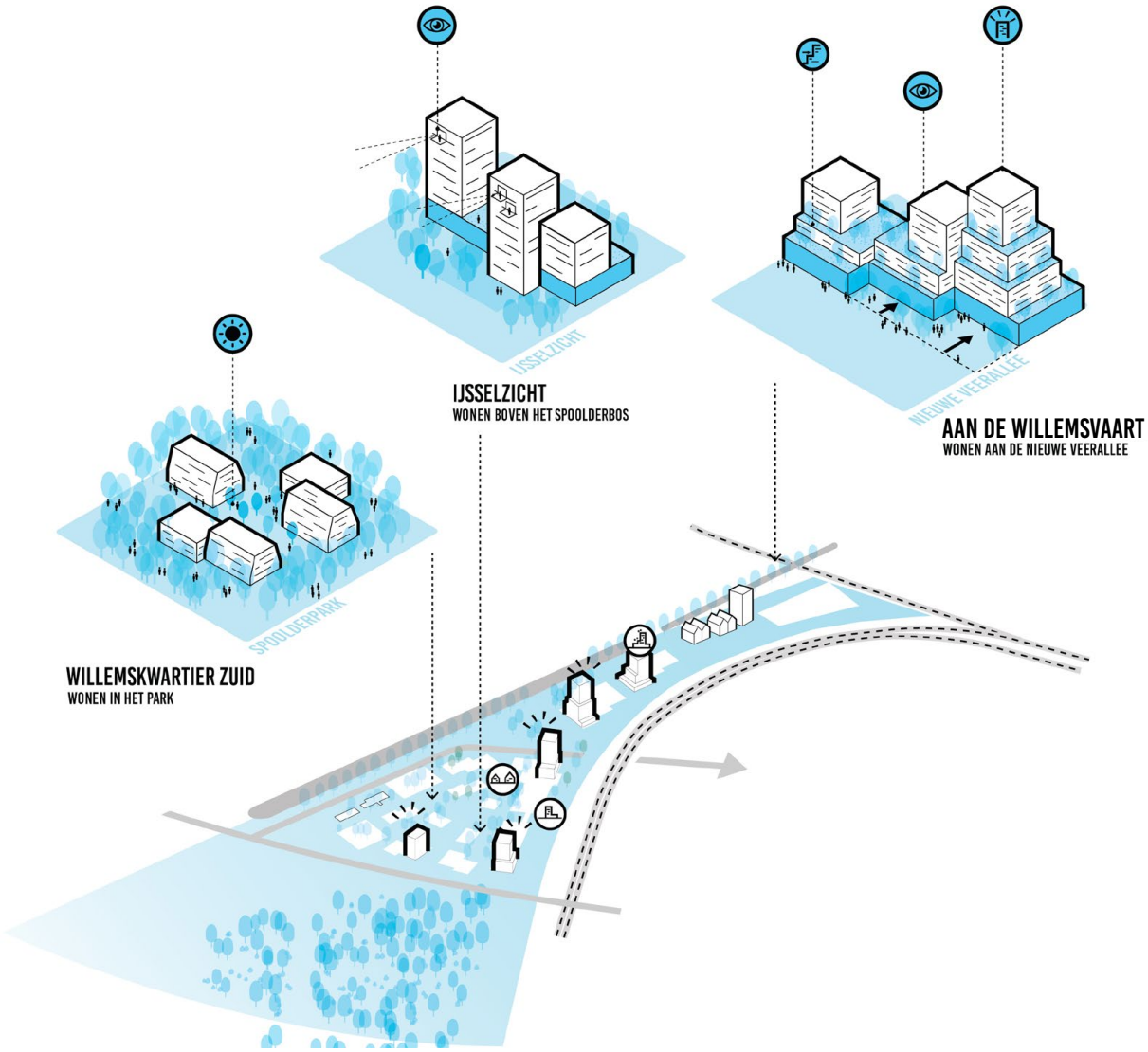


4. GELUIDSBUFFER

Gebouwen van het Willemskwartier zullen fungeren als geluidsbuffer van het spoor.

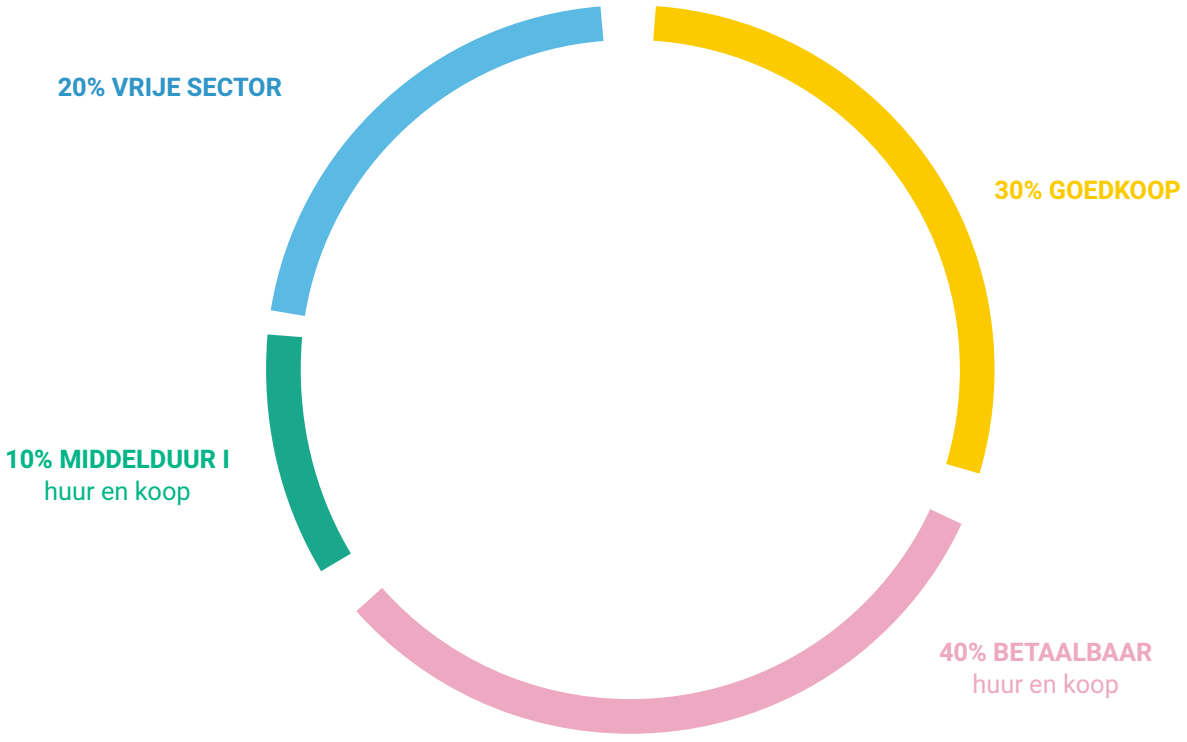






RIJKE VARIATIE AAN WONINGTYPOLOGIËEN

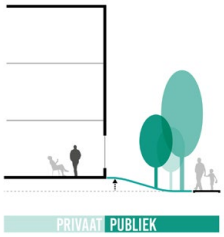
In het Willemskwartier wordt een brede variatie aan woningen voorzien. Zowel in verschillende prijssegmenten, als in de woningtypologieën zelf. Naast de traditionele woonvormen zoals studio's, 1-, 2- en 3-kamer appartementen, zal er ook ruimte zijn voor alternatieve woonvormen en zorgconcepten. Zo wordt er een inclusieve wijk gecreëerd waar zorg voor elkaar en nabuurschap centraal komen te staan.



AANDACHT VOOR OVERGANG TUSSEN PUBLIEK EN PRIVÉ

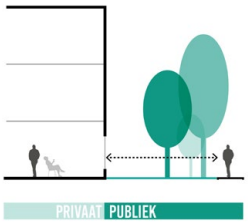
De overgang tussen de private woning en het collectieve of openbare domein is er één die veel aandacht verdient in de uitwerking. Zeker in het zuidelijke deel van het plan, waar heel wat gebouwen in het groen staan en er ook gewoond wordt op het maaiveld, moet er zorgvuldig omgegaan worden met deze transitie van binnen naar buiten.

In de schema's hieronder worden 4 strategieën getoond hoe de relatie tussen publiek en privaat op een natuurlijke manier opgelost kan worden. Dit kan door subtiele hoogteverschillen, voldoende afstand te houden van publieke wandelpaden, een robuuste groenbuffer te voorzien of een duidelijke margezone te markeren die bij de woning hoort.



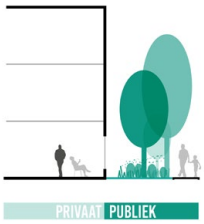
Hoogteverschil





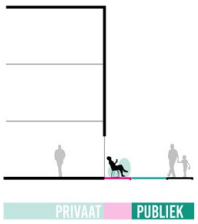
Voldoende afstand





Robuuste groenbuffer





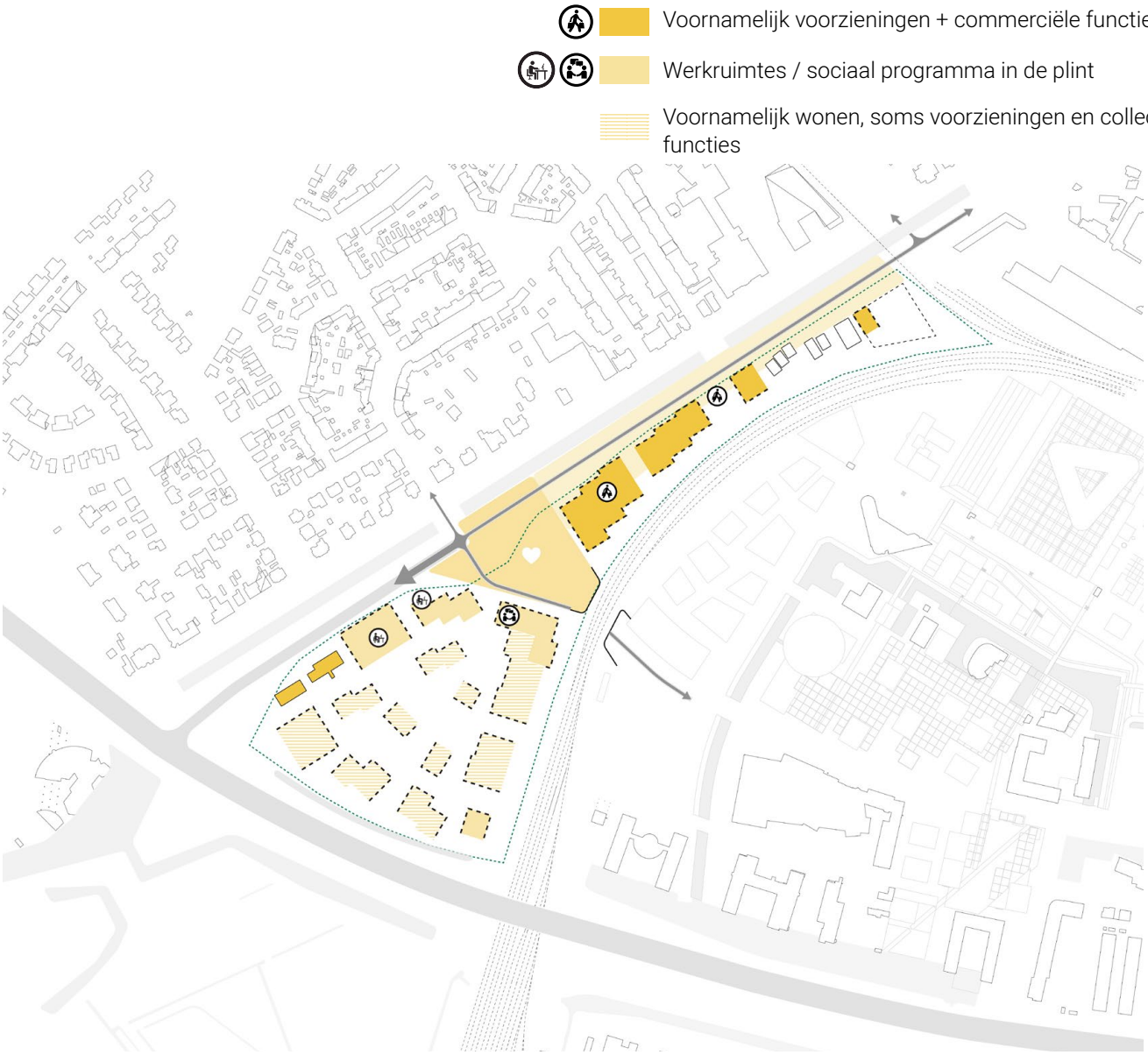
Margezone

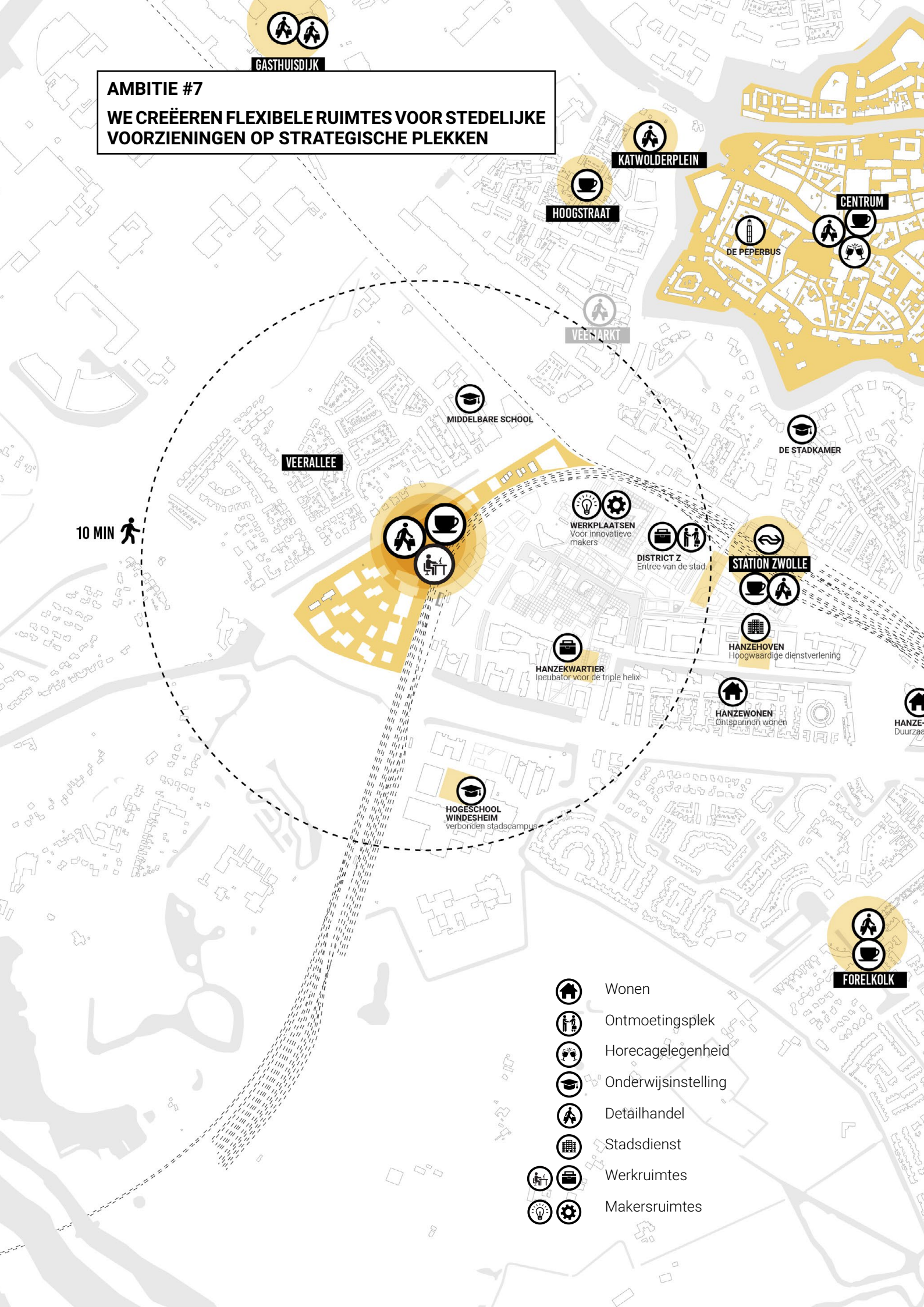


3.5 VOORZIENINGEN

VOORZIENINGEN VOOR DE HELE OMGEVING

In de omgeving van het Willemskwartier is het voorzieningenaanbod beperkt. Daarom worden naast woningen ook voorzieningen en werklocaties toegevoegd in het Willemskwartier, 10% van het totale programma is voorzieningen en 10% is werken. Door functies als detailhandel, café of bakker te integreren in de wijk, is het Willemskwartier ook een bestemming voor omwonenden van het gebied. Hierdoor wordt het een integraal en levendig onderdeel van de stad.




GASTHUISDIJK
AMBITIE #7
WE CREËEREN FLEXIBELE RUIMTES VOOR STEDELIJKE VOORZIENINGEN OP STRATEGISCHE PLEKKEN
KATWOLDERPLEIN
HOOGSTRAAT
CENTRUM
DE PEPERBUS
VEEMARKT
MIDDELBARE SCHOOL
DE STADKAMER
VEERALLEE
10 MIN
WERKPLAATSEN
Voor innovatieve makers
DISTRICT Z
Entree van de stad
STATION ZWOLLE
HANZEHOVEN
Hoogwaardige dienstverlening
HANZEKWARTIER
Incubator voor de triple helix
HANZEWONEN
Ontspannen wonen
HANZE-
Duurzaa
HOGESCHOOL WINDESHEIM
verbonden stadscampus
FORELKOLK
Wonen
Ontmoetingsplek
Horecagelegenheid
Onderwijsinstelling
Detailhandel
Stadsdienst
Werkruimtes
Makersruimtes

EEN FLEXIBELE PLINTINVULLING MET VOORZIENINGEN

Toelichting

In het Willemskwartier worden de voorzieningen gemengd op gebouwniveau in plaats van op wijkniveau. Dit zorgt ervoor dat het Willemskwartier een wijk wordt die leeft, binnen en buiten de werktijden.

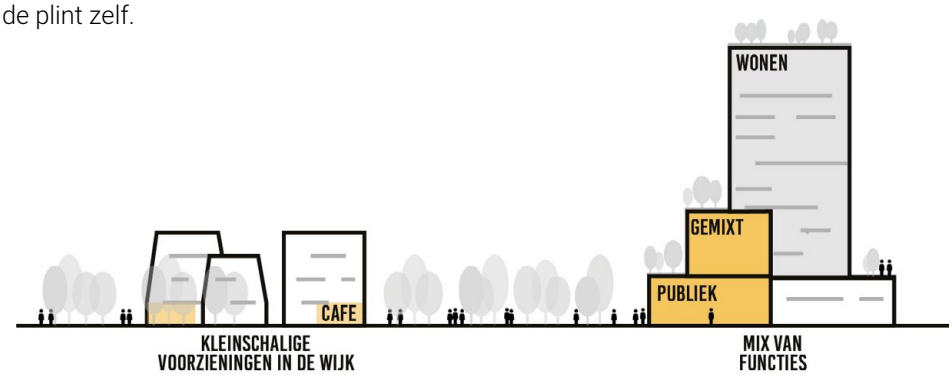
Op de beter bereikbare locaties krijgen de primaire voorzieningen een plaats: een bakker, een café of detailhandel. Mensen uit het Willemskwartier zelf, maar ook uit omliggende wijken kunnen hier gebruik van maken.

Op verschillende plaatsen in de wijk komen ook meer buurtfuncties die zich richten op de bewoners van het Willemskwartier zelf. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf of een buurtcafé. De nabijheid van dit programma op loopsftand van de woningen, draagt bij tot de woonkwaliteit van het Willemskwartier.

De plinten van de voorzieningen worden zo flexibel mogelijk ontworpen en garanderen open plinten. Deze flexibiliteit zorgt ervoor dat er gemakkelijk een andere functie in ondergebracht kan worden, zonder al te veel te veranderen aan de plint zelf.

Uitkomsten participatie

Het programma is een thema waarover mensen graag dromen. Uit de omgeving hebben we veel wensen gehoord voor kleinschalige, stadse voorzieningen en een aantal plekken voor de buurt zodat er meer mogelijkheden zijn voor ontmoeting. Het is hierbij van belang dat we afstemming zoeken met de omgeving, bijvoorbeeld met de andere deelgebieden van de Spoorzone. Grootschalige detailhandel is niet nodig. Met betrekking tot het woonprogramma hebben we vooral gehoord dat er behoefte is aan woningen voor iedereen, zowel voor verschillende doelgroepen als in woonkosten.



"Fijn als hier woningen komen voor jong én oud, dichtbij de stad en het station"

– deelnemer informatiebijeenkomst

"Ik heb behoefte aan sportmogelijkheden"

– respondent enquête

"Het moet geen anonieme wijk worden, maar plekken voor ontmoeting en verbinding"

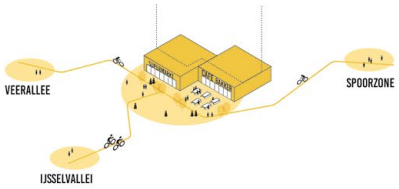
– respondent mini-enquête thema voorzieningen

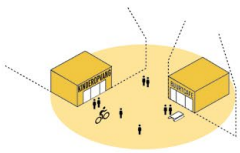
"Maak een plek voor de buurt"

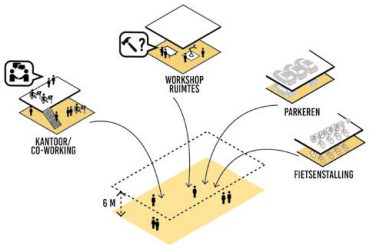
– deelnemer Willemskwartiewandeling

"Wat komt waar in de Spoorzone. Samen over nadenken."

– deelnemer bijeenkomst Spoorzone partijen







1. VOORZIENINGEN

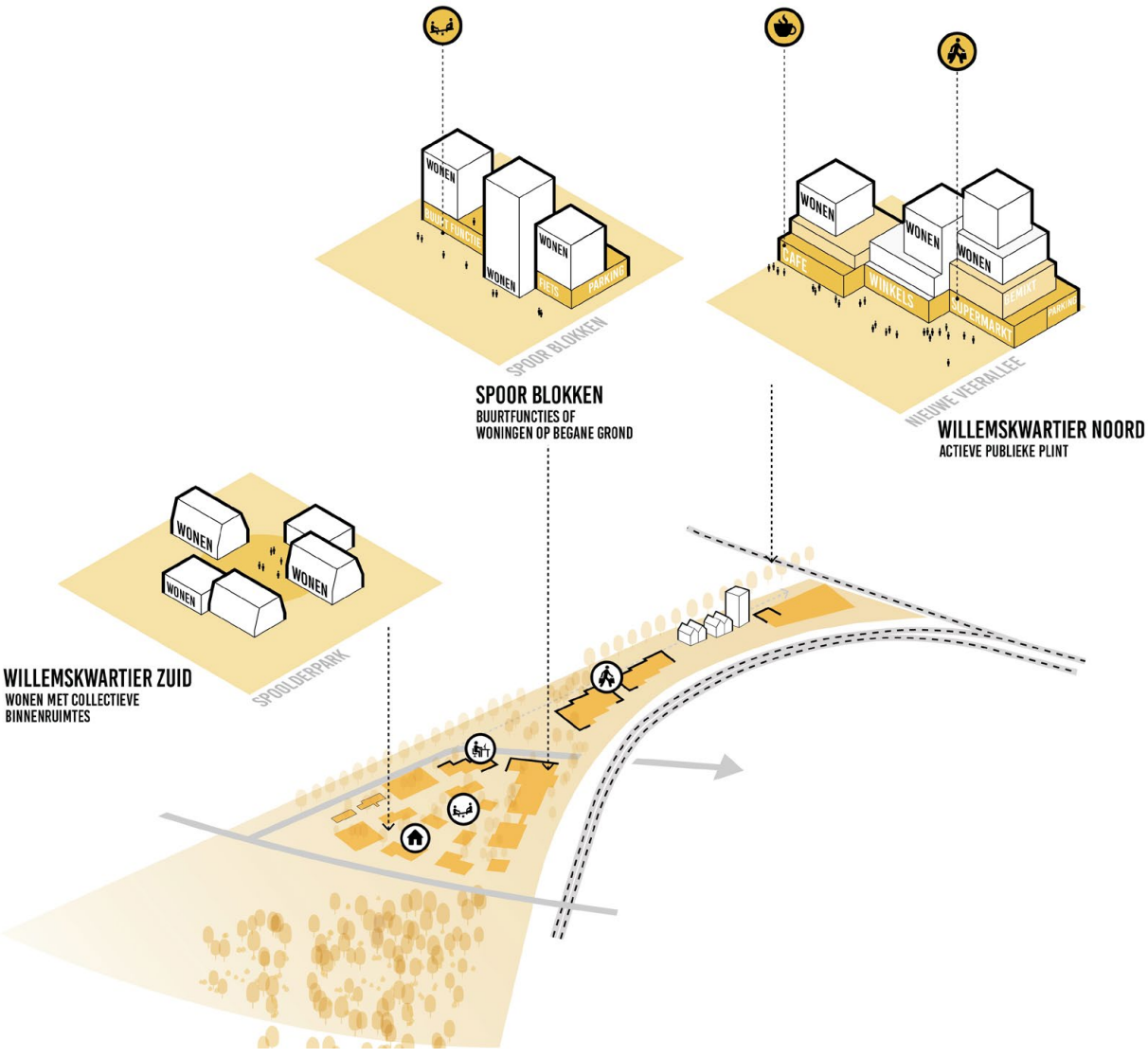
Vanwege de omvang, locatie en bereikbaarheid is het Willemskwartier een uitermate geschikte locatie voor lokale voorzieningen

2. BUURTFUNCTIES

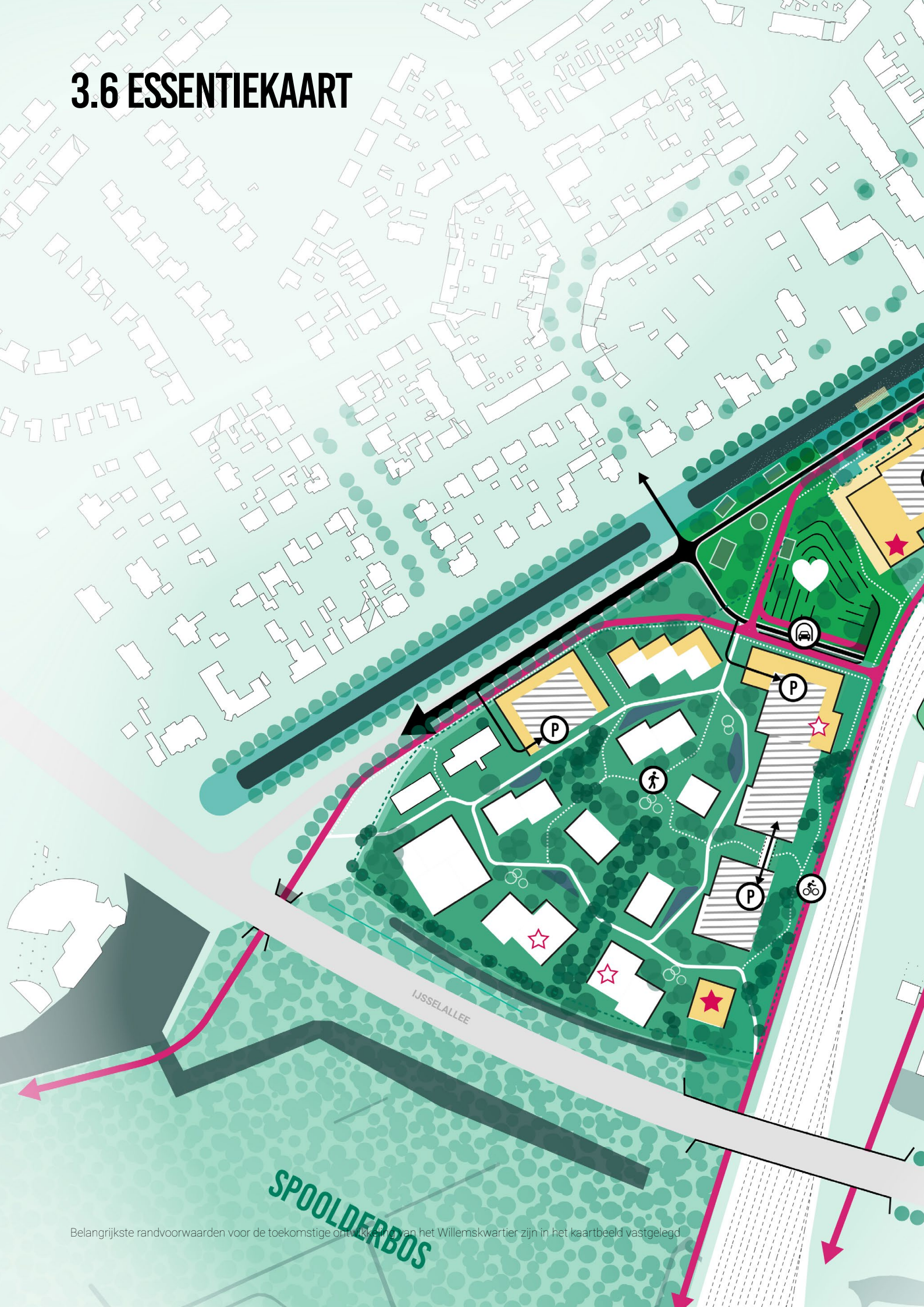
Kleinschalige buurtfuncties zorgen voor een levendige sfeer, ook tijdens werktijden

3. FLEXIBELE PLINT

De plint biedt ruimte voor een breed programma. Het flexibele karakter ervan laat eventuele functiewijzigingen in de toekomst toe.



3.6 ESSENTIEKAART



Belangrijkste randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het Willemskwartier zijn in het kaartbeeld vastgelegd


LEGENDA
Veerallee park - ecologische oever langs Willemsvaart
Collectief groen
Centraal publiek hart
Bestaande bomen
Nieuwe bomen
Zoekgebied wadi's, oppervlaktewater, water retentie zone.
Fietsverbinding
Secundaire fiets/-voetgangersroutes (ook toegankelijk voor nooddiensten)
Groene wandellus
Informele wandelroutes
Entree parkeren (vanuit Veerallee)
Koggetunnel
HUB
Mobiliteitshub - deelvervoer, stadslogistiek
Logistieke routes
Zoekgebied parkeeroplossing
Voorzieningen + commerciële functies
Werkruimtes + sociaal programma
Bestaande gebouwen
Nieuwe bebouwing, rooilijn indicatief
Zoekgebied hoogteaccent 30-45 m
Zoekgebied hoogteaccent maximaal 60m
KOGGEPARK
P
P



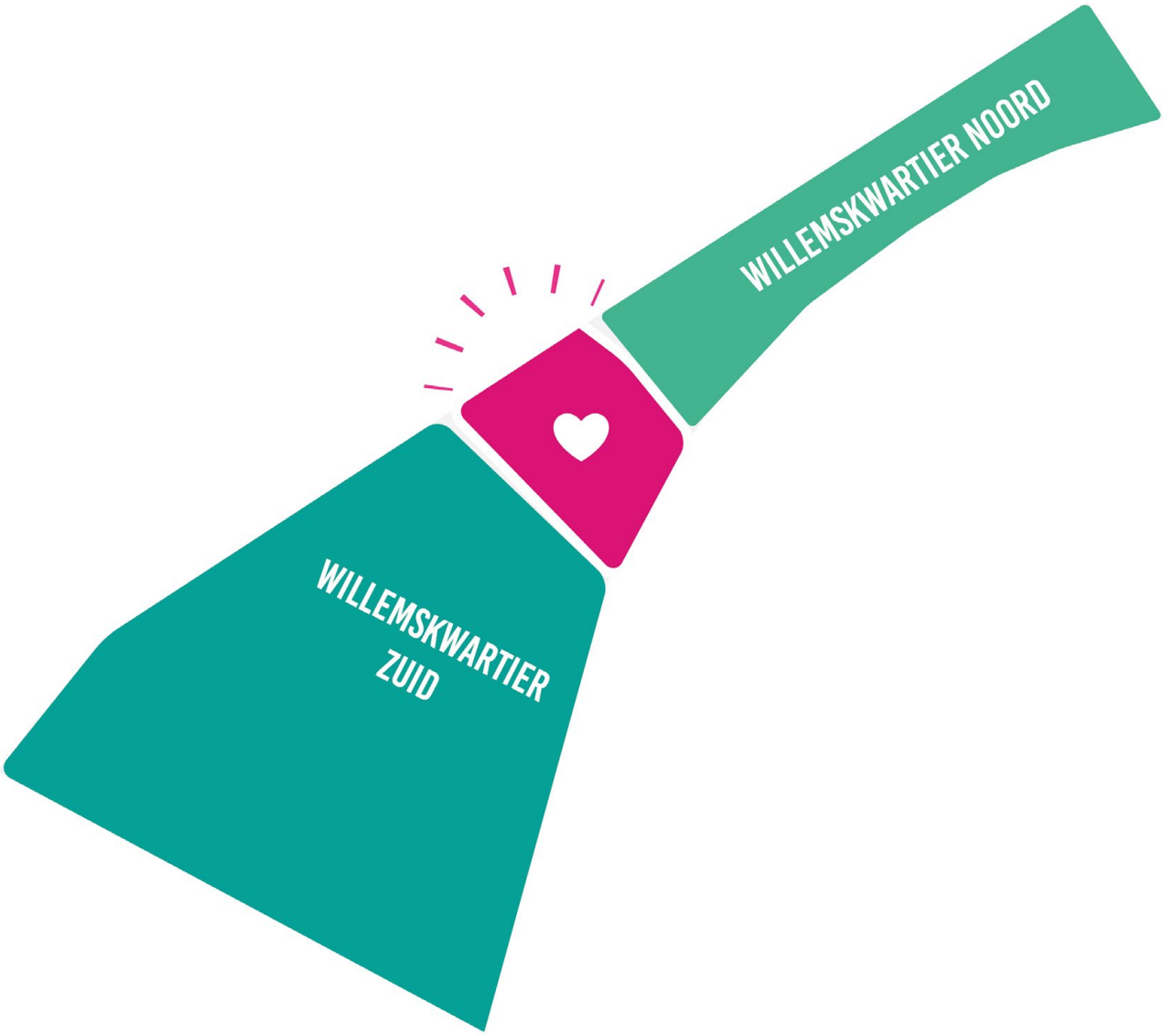


4. UITWERKING DEELGEBIEDEN

4.1 DRIE UNIEKE DEELGEBIEDEN

NOORD, HET HART EN ZUID

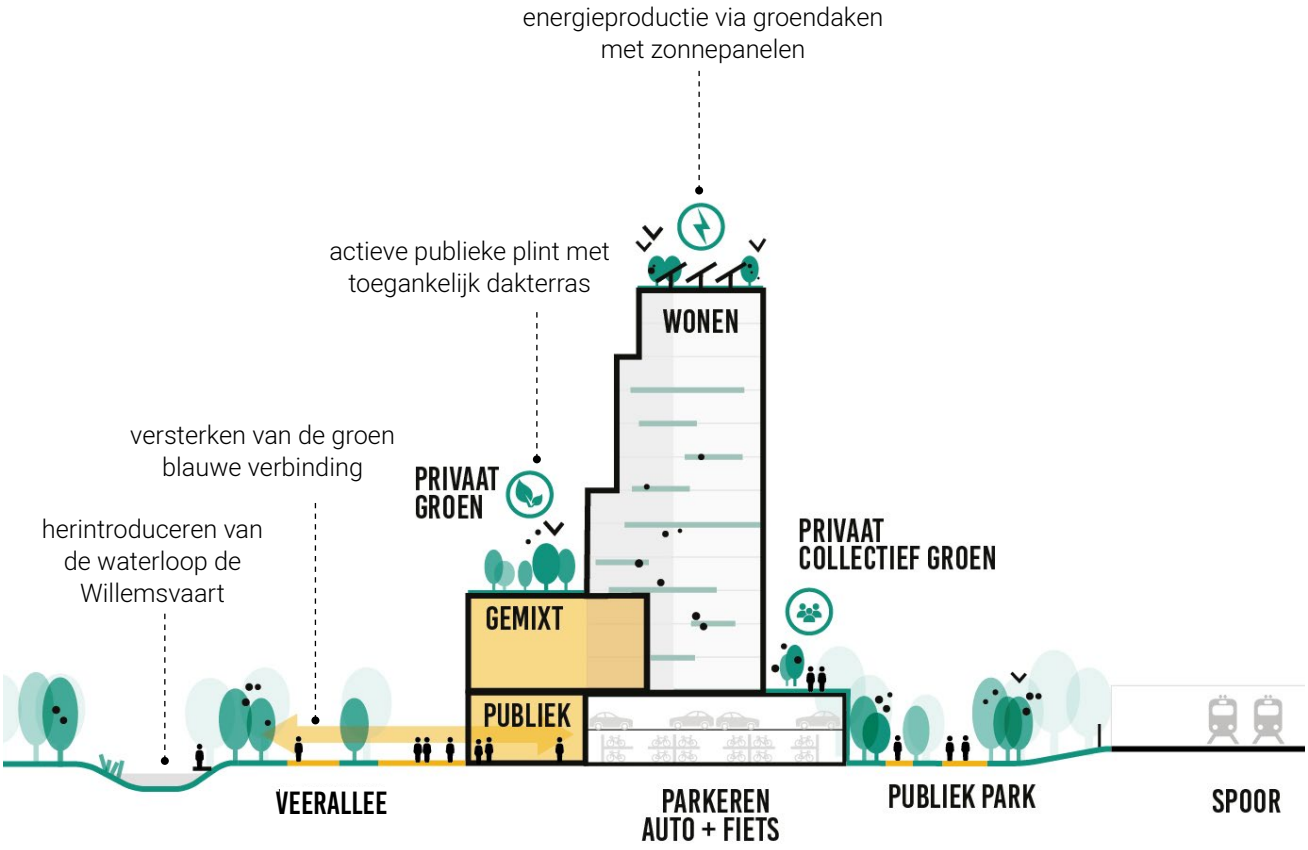
Het Willemskwartier bestaat uit drie deelgebieden: Het groene Willemskwartier Zuid, het levendige Willemskwartier Noord en het actieve Hart. Elk van de deelgebieden heeft zijn eigen sfeer en typologie, welke op de komende pagina's verder zal worden uitgelegd.



4.2 WILLEMSKWARTIER NOORD

HOOGSTEDELIJK WONEN AAN DE WILLEMSVAART

De bebouwing langs de Willemsvaart gebeurt parallel met de vaart zelf. Er wordt gebruik gemaakt van open plinten waardoor de levendigheid van de activiteiten in deze plinten de omgeving kan opladen. Op deze plint nestelt zich een hoger bouwvolume, getrapt zodat de invloed van deze bouwhoogte op het maaiveld beperkt blijft. Dit resulteert in een gelaagd bebouwingsbeeld dat tegelijkertijd een herkenbare maat en schaal vormt in bouwhoogte en vormgeving.



De onderstaande referenties tonen een aantal aspecten van de sfeer van het deelgebied. Hoge open plinten zorgen voor een levendige sfeer. Boven deze levendige plinten staan geschakelde volumes waarin gewoond wordt.










BLOEMEN



VEERALLEEPARK: LINEAIR PARK MET STERKE RELATIE MET DE WILLEMSVAART

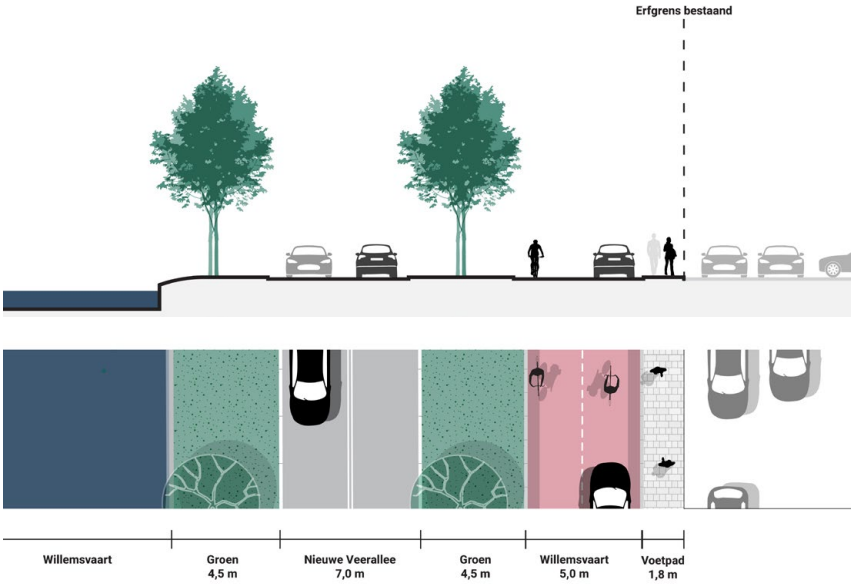
Het park ligt in het verlengde van de Nieuwe Veerallee en kent door zijn lineaire vorm een sterke relatie met het water. De bomenrij versterkt dit lineaire karakter. Door dit park loopt een autoluwe straat die de toegankelijkheid van het Willemskwartier Noord mogelijk maakt. Met dit park blijft de focus op verblijfskwaliteit en recreatie behouden. Dankzij de nabijheid van verschillende voorzieningen in het Willemskwartier Noord vormt dit park een zeer geschikte plaats voor ontspanning.



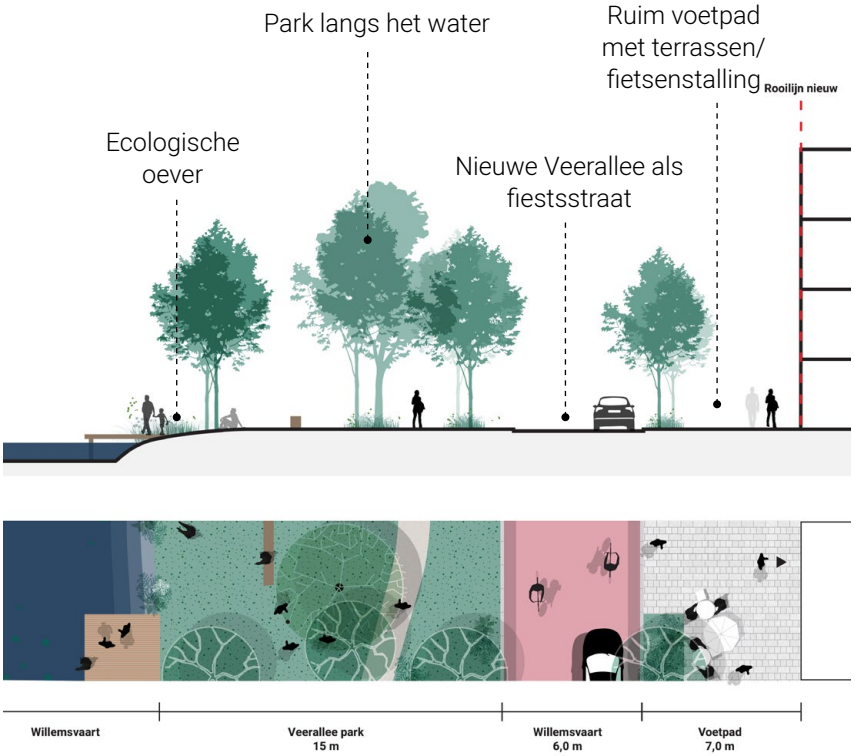





De onderstaande referenties tonen een aantal sferen die de Veeralleepark kan omvatten. Open grasweides langs het water worden veel gebruikt om te ontspannen en recreëren. Op plaatsen langs de vaart waar recreatie minder gewenst is kan een natuurvriendelijke oever een oplossing bieden.



Bestaande situatie Veerallee



Uiteindelijke situatie: auto en fiets gecombineerd op 1 wegprofiel, veel meer ruimte voor groen

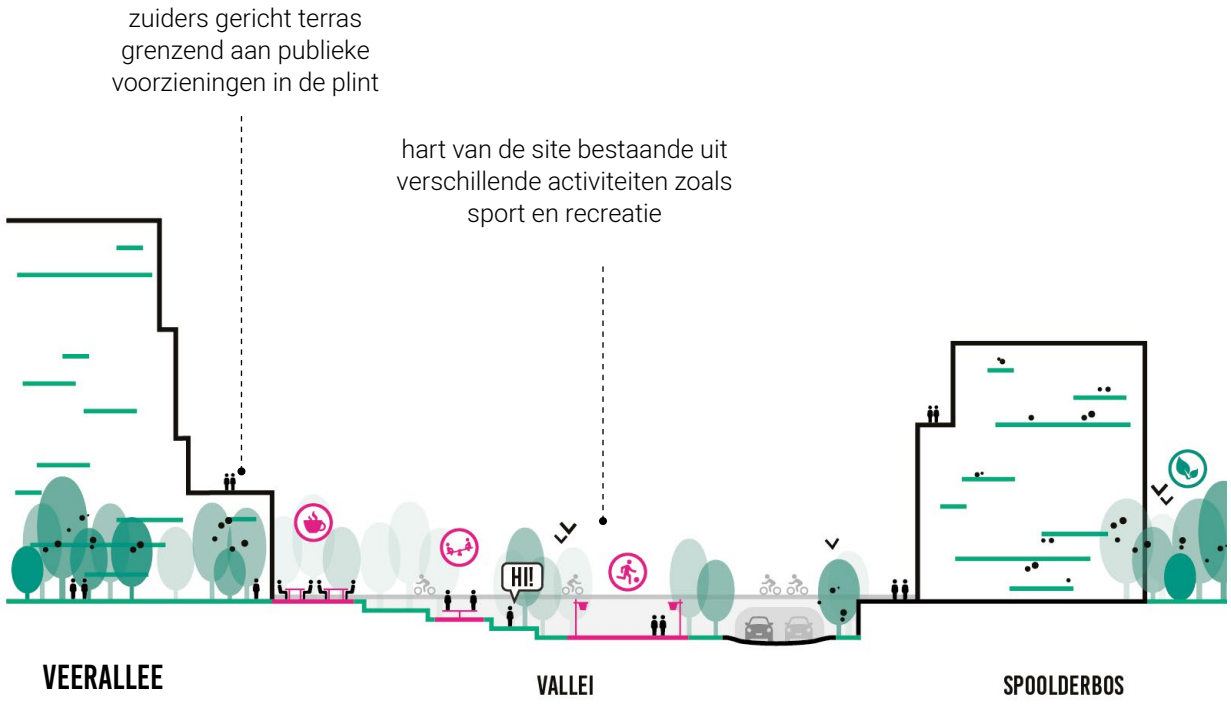
4.3 HET HART

KLOPPEND HART VAN HET WILLEMSKWARTIER

De levendige parkzone op de verbinding tussen Spoorzone, Willemsvaart, binnenstad en IJssel vormt het kloppend hart van het Willemskwartier. Het fungeert als verbindend element tussen deze gebieden. Binnen deze zone is er ruimte voorzien voor sport en spel. Deze plaatsen worden opgeladen door verschillende plinten met voorzieningen. Het meest openbare programma van Willemskwartier nestelt zich in deze parkzone. Dit betekent dat er ook specifieke aandacht uitgaat naar het autoluw inrichten van deze ruimte.

KOGGETUNNEL

Onder het spoor door komt de nieuwe Koggetunnel. Deze tunnel wordt één van de toegangspoorten tot de Spoorzone. De helling tot het niveau van de tunnel gebeurt in het Hart, waardoor het Hart als vallei fungeert tussen de twee deelgebieden van het Willemskwartier.



Onderstaande referenties tonen hoe het hoogteverschil in het landschap gebruikt kan worden. Trappen kunnen worden gebruikt als zitgelegenheden. Terwijl het hoogteverschil ook kan worden gebruikt meer verborgen plekken te creëren. Grote terrassen kunnen ook langs de zuidelijke rand van Willemskwartier Noord worden gecreëerd. Naast recreatie zal dit gebied ook worden gebruikt als een ruimte waar gesport kan worden, enkele referenties tonen voorbeelden van hoe dit eruit kan zien.









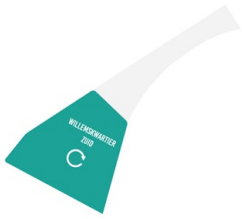






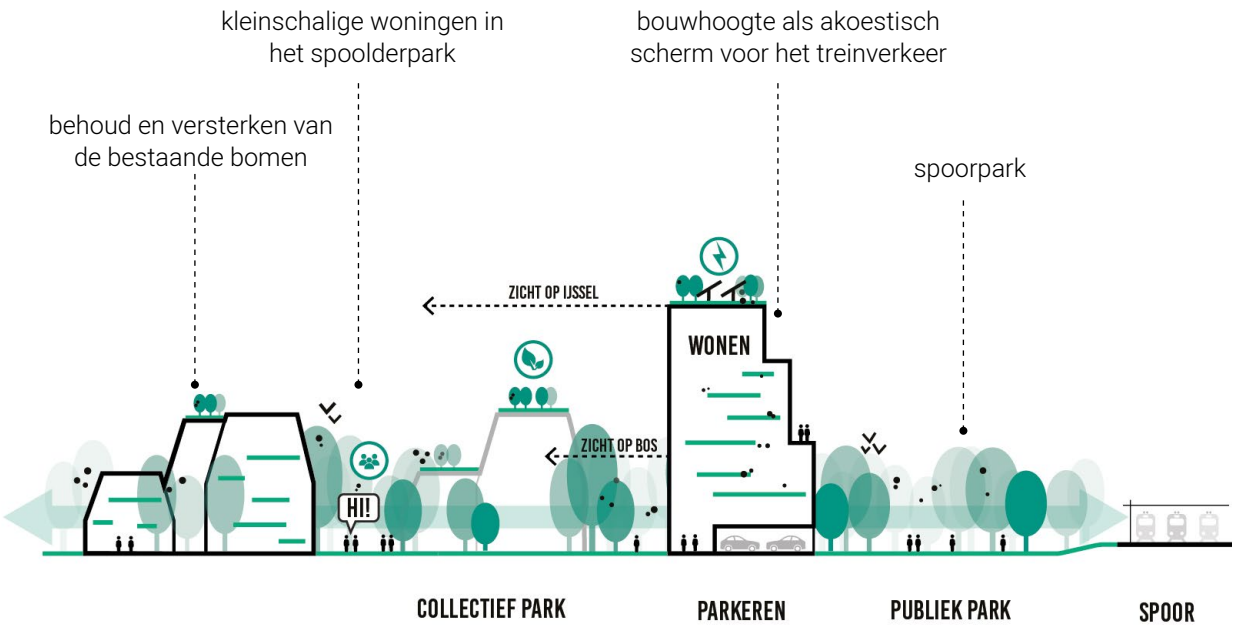


4.4 WILLEMSKWARTIER ZUID



WONEN IN HET SPOOLDERPARK

Het Willemskwartier Zuid wordt gekenmerkt door een hoge variatie in positie, bouwhoogte en vormgeving van de woningen. De villa's in het park worden danig georiënteerd dat er geen voor- of achterkant is. Er heerst een goede balans tussen bouwmassa en open ruimte, tussen openbare en private ruimte. Daarnaast is er ook voldoende ruimte voor recreatie en spel, klimaatadaptieve maatregelen en natuur. Langs het spoor bevinden zich hogere woonvolumes die als geluidsbuffer werken voor de volledige locatie.



De onderstaande referenties tonen hoe het Willemskwartier Zuid eruit kan komen te zien. Wonen in het bos biedt een bijzondere woonkwaliteit. voet- en fietspaden lopen langs de woningen inplaats van drukken straten. Gevarieerde architectuur zorgt ook voor een divers beeld van de wijk.













EEN ROBUUST RECREATIEF-ECOLOGISCH SPOORPARK

Het toekomstige Willemskwartier creëert ook aan de spoorzijde een nieuw gezicht. De bebouwing neemt ruime afstand van het spoor om de bestaande groenstructuren maximaal te behouden, en een genereuze, lineaire groenruimte terug te geven aan de stad. Een noord-zuid geörienteerde fietsroute vormt de drager van deze ecologische groenzone en verbindt de stad met het Spoolderbos.

Er ontstaat voor fietsers en voetgangers, alsook voor treinreizigers, een nieuwe groene entree voor Zwolle. De groenstructuur zet de gevarieerde bebouwing in hoogte en rooilijn in tweede orde en genereert een zacht en natuurlijk beeld naast het spoor.



De onderstaande referenties tonen lineaire en beleefbare ecologische groenzones. Een goed uitgeruste fiets- en wandelverbinding zorgt voor interactie, een verhoogde sociale veiligheid en een aangename route in het groen.





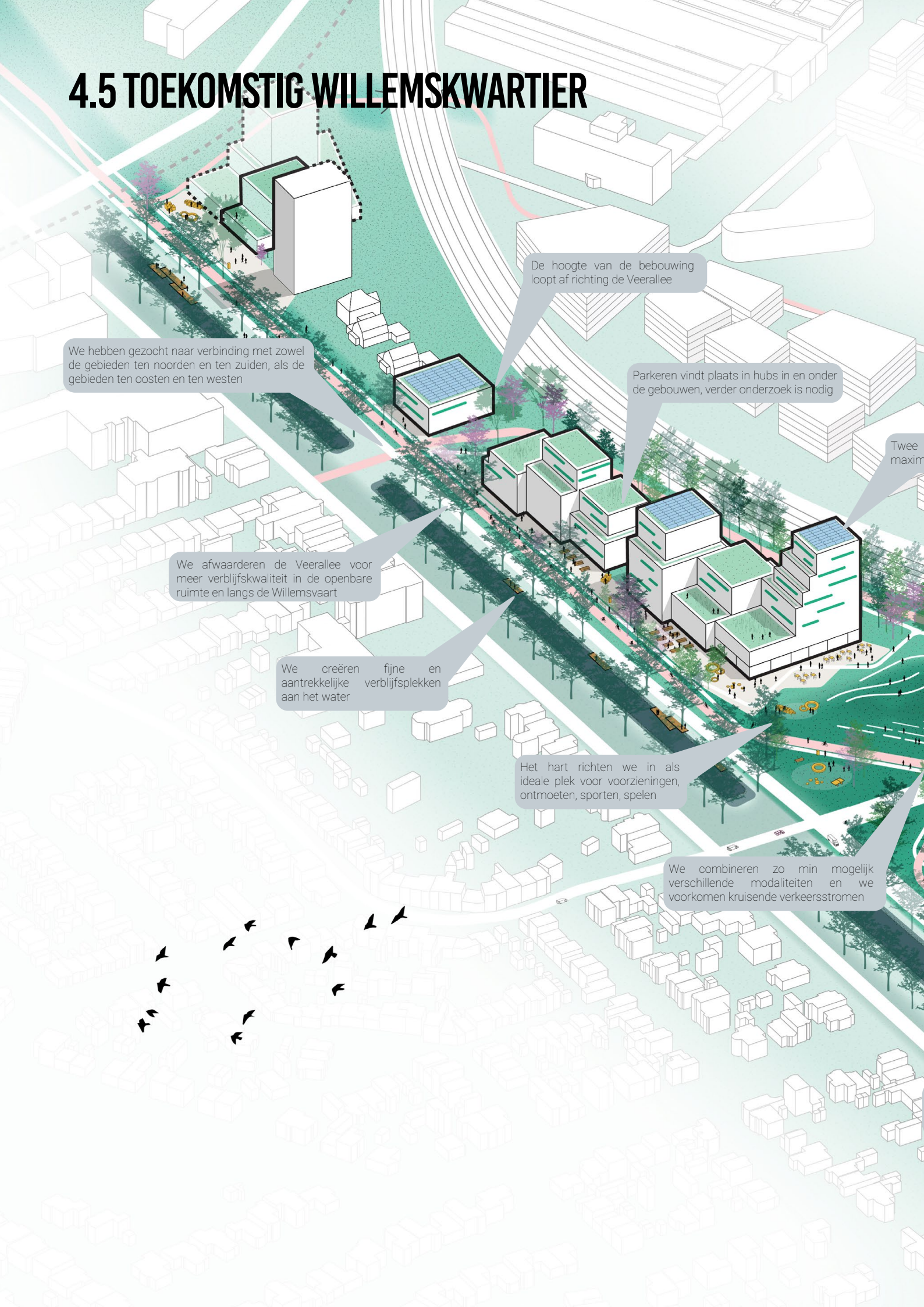


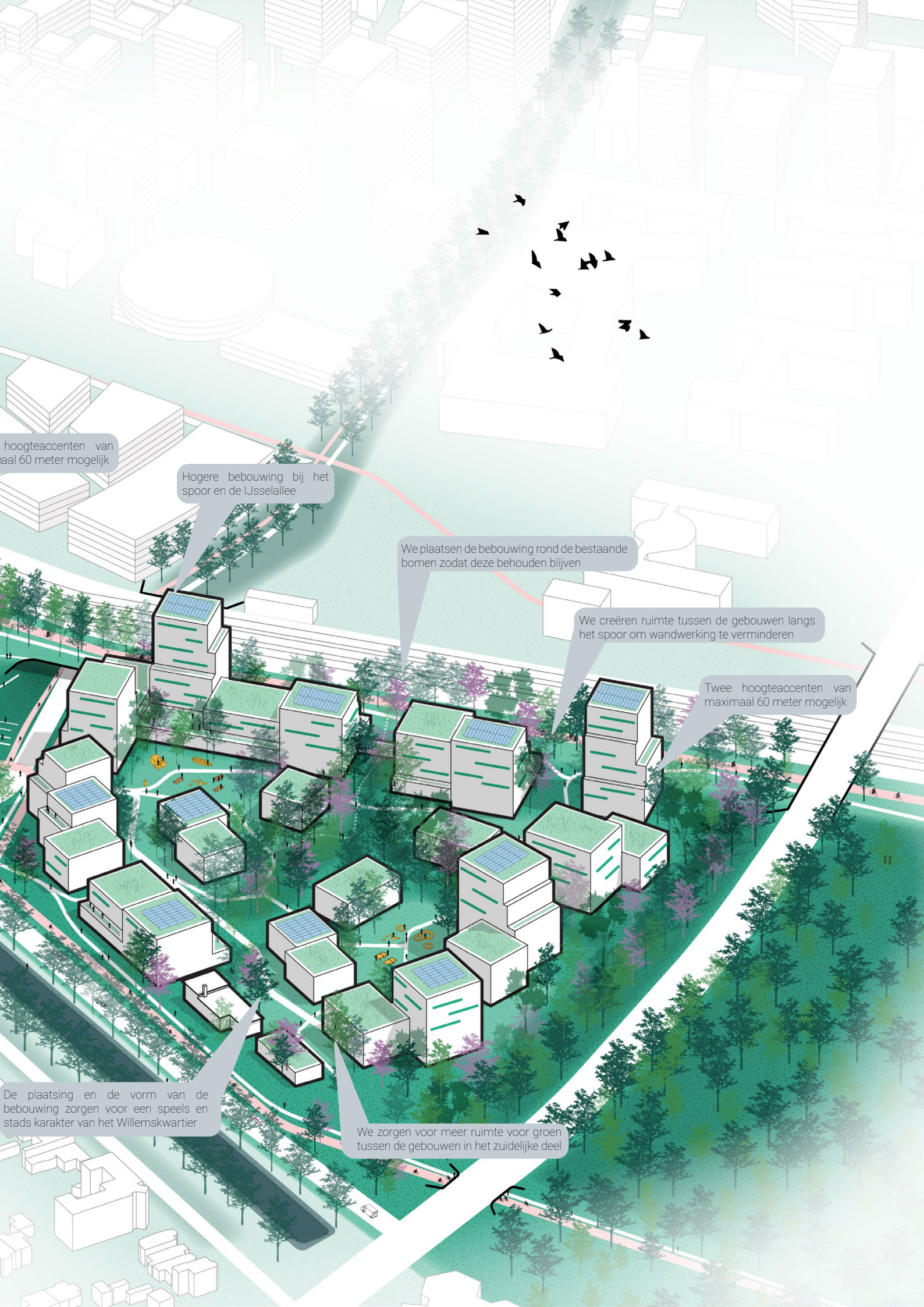






4.5 TOEKOMSTIG WILLEMSKWARTIER




hoogteaccenten van
aal 60 meter mogelijk
Hogere bebouwing bij het spoor en de IJsselallee
We plaatsen de bebouwing rond de bestaande bomen zodat deze behouden blijven
We creëren ruimte tussen de gebouwen langs het spoor om wandwerking te verminderen
Twee hoogteaccenten van maximaal 60 meter mogelijk
De plaatsing en de vorm van de bebouwing zorgen voor een speels en stads karakter van het Willemskwartier
We zorgen voor meer ruimte voor groen tussen de gebouwen in het zuidelijke deel

5. ONTWIKKELSTRATEGIE

5.1 SAMENWERKING EN ORGANISATIE

SAMENWERKING BINNEN HET WILLEMSKWARTIER

De Spoorzone wordt een nieuw stuk stad dat samen met de oude binnenstad het nieuwe centrumgebied definieert. Een plek waar het landschap van de IJssel voelbaar en bereikbaar is. Een innovatiedistrict en creatieve broedplaats waarmee Regio Zwolle zich landelijk positioneert. Een woonwerk -en leeromgeving gericht op de toekomst.

Streven is om binnen dit gebied volop ruimte voor interactie te creëren. We zorgen voor blijvende vernieuwing. We geven voorrang aan schone mobiliteit volgens het STOMP principe. We richten ons vizier op de toekomst en gaan voor kwaliteit van leven. Samen bouwen we aan de Spoorzone!

Binnen de Spoorzone ligt het gebied Willemskwartier. Binnen het ontwikkelkader wordt dit als volgt aangemerkt:

- Aangename stedelijke woonwijk die met zorg is ontworpen.
- Verschillende doelgroepen wonen hier in een nieuw stedelijk gebied.
- Er is ruimte voor nieuwe woonvormen en verschillende vormen van opdrachtgeverschap.
- Er is ruimte voor jongeren en senioren, maar ook stedelijke gezinnen voelen zich hier thuis.

PROCES

In de Spoorzone werd Lurelui opgedeeld vanwege de ligging van het spoor (wat het gebied in tweeën verdeelt) en vanwege het grondbezit. Naast het gebied Lurelui-West, waarover dit document gaat, ontstond ook Lurelui-Oost dat in bezit is van NS. Daarnaast werd Lurelui-Zuid genoemd als locatie waar Nomad City ontwikkeld zou kunnen worden.

Lurelui-West is het deelgebied tussen het spoor, de Willemsvaart en de IJsselallee. Vanuit het uitgangspunt 'samenwerken aan de toekomst van de Spoorzone' hebben corporaties deltaWonen en SWZ, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), ontwikkelaars BEMOG, VGBZ en VanWonen samen met de gemeente Zwolle het initiatief genomen om de coalitie Lurelui-West op te richten. Op 19 november 2020 werd deze coalitie formeel bekrachtigd door alle partijen. Door de handen ineen te slaan werd gezamenlijk vorm gegeven aan dit deel van de Spoorzone.

Dinoland behoorde ten tijde van het uitkomen van het Ontwikkelkader (juni 2020) niet tot het projectgebied in Lurelui. Vanwege de woningbouwopgave van de stad Zwolle heeft de gemeente naderhand HMO (herstructureringsmaatschappij Overijssel) gevraagd om Dinoland te vertegenwoordigen in de coalitie. Dat betekent dat er wordt gekeken naar de toekomstige invulling van het terrein waarbij wordt overwogen om het attractiepark te verhuizen naar een nieuwe locatie. In deze Nota van Uitgangspunten is de grond van Dinoland daarom ook meegenomen als locatie voor wonen, werken en recreëren.

Om verwarring te voorkomen en het gebied Lurelui-West goed neer te zetten, is nagedacht over een sprekende naam. Dat is Willemskwartier geworden. De naam Willemskwartier verwijst naar de Willemsvaart waaraan het gelegen is. De Willemsvaart is voor vrijwel elke Zwollenaar bekend en onderdeel van het visiegebied. Aan de andere kant van het gebied zit het Hanzekwartier, waar door 'kwartier' de link met de Spoorzone kan worden gelegd. 'Willem' sluit aan bij het koninklijke van de Veerallee wijk. De afgelopen jaren werd de Veerallee wijk uitgebreid met kantoren en woningen in Prinsenpoort. Deze naam sluit mooi aan bij de straatnamen waar Veerallee om bekend staat zoals Prinses Julianastraat en Koning Willem Alexanderstraat, maar ook bij het groene karakter dat de Veeralleewijk kenmerkt en het Willemskwartier nastreeft.

De coalitiepartners werken samen aan de visie voor het gebied. Zij hebben een groot deel van dit gebied ook in bezit (zie kaart). Een goede Nota van Uitgangspunten zegt echter ook wat over de grond van de buren. Immers, de interactie moet worden gezocht en een stuk stad functioneert nooit op zichzelf. Dat betekent dat coalities van NS, Hanzekwartier, bewoners van de Veerallee flat, de woningen aan de Willemsvaart en de buren uit de Veeralleewijk ook betrokken worden bij deze plannen. Dat gebeurt onder meer door participatie.

FASERING

De activiteiten worden in nauw overleg met de gemeente en de andere coalities afgestemd. Hierbij gaat het onder andere over de realisatie van de fietsverbinding in het verlengde van de Kamperweg, transformatie van de Koggetunnel tot een autoverbinding.

De realisatie zal in meerdere fases worden gerealiseerd, van beschikbare locaites. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met tijdelijke oplossingen voor onder andere parkeren.

6. PARTICIPATIE

6.1 SAMENWERKEN AAN HET WILLEMSKWARTIER

Samenwerken staat voor de Coalitie Willemskwartier centraal. Binnen de coalitie, met de gemeente, tussen de Spoorzonepartners en met de omgeving. De coalitie stelde zichzelf als doel om hun gezamenlijke visie, op een transparante manier, in gesprek met de omgeving uit te werken tot Nota van Uitgangspunten. Met de inbreng van de omgeving wil de coalitie de plannen beter maken en zorgen dat er meerwaarde ontstaat door met belanghebbenden en belangstellenden na te denken over de invulling van deze toekomstige woonwijk en zo aan te laten sluiten op de omgeving.

Zodoende wordt de omgeving al aan de voorkant van het ontwikkelproces betrokken. Naast omwonenden werd ook contact gelegd met diverse belangenclubs zoals Zwolle Groenstad, de Fietsersbond, etc. Op verschillende momenten en manieren konden mensen meedenken en meedoen in de afgelopen periode. Door deze Nota van Uitgangspunten heen is in blokken samengevat welke input we hebben vergaard.

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe we het participatieproces hebben vormgegeven en uitgevoerd, welke momenten er hebben plaatsgevonden en welke middelen we hebben ingezet. We sluiten dit hoofdstuk af met de opbrengst die het participatieproces heeft opgeleverd, hoe de input is verwerkt en hoe het vervolg eruit kan zien.



6.2 AANPAK

STRATEGIE

Om het gestelde doel te bereiken is gestart met een analyse van de stakeholders, de context en de kaders. Vanuit hier is de strategie voor communicatie & participatie geformuleerd, die bestaat uit de volgende pijlers:

- **Breed bereik**: Zonder participanten geen participatieproces. Om zoveel mogelijk mensen te bereiken hebben we ingezet op communicatie via verschillende kanalen en kozen we verschillende communicatiemiddelen. We richten ons op de directe buren, partners in de Spoorzone, Zwolse belangenorganisaties en ook 'de geïnteresseerde Zwollenaar'
- **Voorzien in behoefte**: Iedereen heeft een andere behoefte en voorkeur voor de manier waarop (en hoe vaak) hij/zij input levert. Mondeling, digitaal, met een brief. Zodoende zetten we in op een mix van middelen en evenementen. We zorgen voor verschillende vormen van participatiemomenten, fysiek en online. En kiezen per moment voor een vorm die past bij dat moment. Meedoen moet voor iedereen toegankelijk én leuk zijn!
- **Samenwerking**: Voor de coalitie is samenwerken van groot belang. Niet alleen onderling, maar ook met de omgeving. We betrekken belanghebbenden en belangstellenden al vroegtijdig in het proces om mee te denken en samen vorm te kunnen geven aan het proces en de plannen voor het toekomstige Willemskwartier.

"Fijn dat we vroegtijdig betrokken worden"

– een-op-een gesprek

"Gebieden in de Spoorzone in samenhang ontwikkelen. Het moet op elkaar aansluiten en elkaar versterken; ten aanzien van hoe het eruit komt te zien én ten aanzien van voorzieningen. Het zijn communicerende vaten."

– deelnemer bijeenkomst Spoorzone partijen

"Uitleggen van het proces en aandacht voor terugkoppelen hoe input landt in de plannen."

– een-op-een gesprek

MOMENTEN & MIDDELEN

We werken van abstract naar steeds iets concreter. We startten vanuit de dromen en ambities, om vervolgens in het proces in gesprek te gaan over wat dit betekent voor de thema's landschap, mobiliteit, stedelijk programma en voorzieningen. We hebben een mix van momenten en middelen ingezet om belanghebbenden en belangstellenden te betrekken in het proces. In verband met coronamaatregelen zochten we per moment naar de vorm die op dat moment passend en mogelijk was.

Op de volgende pagina's is een overzicht weergegeven op een tijdlijn van de verschillende momenten en middelen. In bijlage 5 is per bijeenkomst een samenvatting gemaakt van de opzet en bevindingen.



6.3 TIJDLIJN

START

2021

SEP TEM BER

COMMUNICATIESTART

- Website live https://willemskwartierzwolle.nl/
- 700 uitnodigingen in de bus bij omwonenden
- Online nieuwsbrief per kwartaal (352 inschrijvingen)

EEN-OP-EEN GESPREKKEN
September t/m juni

INBELMOMENTEN
November t/m juni

Klik hier!

ONLINE SPOORCAFE

EERSTE SPOORCAFE 2022 UPDATE SPOORZONE

- Met in de uitzending onder andere het
- 125 live kijkers
- 477 keer teruggekeken

Klik hier om het terug te kijken!



IN GESPREK



ONLINE BIJPRAAT MOMENT MET

- Zwolse belangenorganisaties
- : Spoorzonepartners

Meest besproken
- Samenhang omgeving (programm
- Verkeersstromen
- Groen

INFORMATIEBIJEENKOMST

HYBRIDE INFORMATIEBIJEENKOMST

- Live deelnemers:
  - Fysiek aanwezig: 45 deelnemers
  - Online aanwezig: 65 deelnemers
- 428 keer teruggekeken

Kijk hier terug!

SCORE:

Groene verbinding (4.5/5)

Auto's te gast (4.2/5)

Stadse gebouwen (3.4/5)

Wonen, werken, verblijven en recreëren (3.7/5)

ENQUÊTE

DROMEN EN ZORGEN

- 74 respondenten

Meest besproken:
- Bouwhoogte
- Parkeren
- Groen

OK TO BER

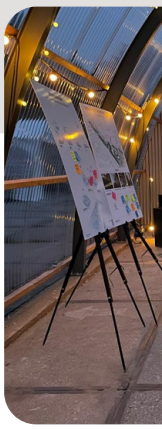
WILLEMSKWARTIERW

HERFSTWANDELING & MINI-ENQUÊTE THEMA'S

- 30 wandelaars op 3 november
- QR vraag-codes 95 keer gescand
- QR vraag-codes 45 keer ingevuld

Meest besproken:
- Uitstraling en sfeer
- Bouwhoogte
- Verkeersveiligheid

INLO
- 10



Op uitnodiging Open voor iedereen

De vermelde aantallen op deze pagina betreffende de stand van zake per 1 juli 2022

t Willemskwartier



FE
BRU
ARI

JAN
UA
RI

ma)

LIVE SPOORCAFE

SPOORCAFÉ OVER HET WILLEMSKWARTIER

Bijeenkomst in Gerrits tuin

- 75 deelnemers
- Verslag op film 281 keer teruggekeken

Klik hier!

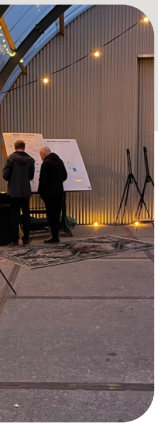


MA
AR
T

ANDELING

OOPMOMENT

0 deelnemers



NO
VEM
BER

TERUGKOPPELING

VISUELE TERUGKOPPELING VIA ONLINE FOLDER:

- Waar komen we vandaan
- Wat hebben we gehoord
- Hoe hebben we dat vertaald (NvU)
- Wat nemen we mee naar het vervolg

SEP
TEM
BER

2022

6.4 RESULTATEN

OPBRENGST

Het participatieproces heeft geleid tot een goed beeld van wat er speelt en leeft bij de buurt. Er zijn veel verschillende mensen en partijen gesproken en constructieve gesprekken gevoerd. We hebben veel input vergaard, dat we afwegen in het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten. Sommige ideeën of opmerkingen zijn (te) concreet voor de fase nu en nemen we mee naar de volgende fase.

En, helaas kunnen we niet aan alle wensen en ideeën voldoen. We moeten ook keuzes maken en soms zijn we gebonden aan kaders die reeds gesteld zijn. Hieronder is een schematische weergave van de onderwerpen op hoofdlijnen.

Uit het algemene beeld blijkt dat de meerderheid van de gesproken mensen vindt dat het Willemskwartier al gauw beter wordt dan het nu is. Echter, er worden er ook veel aandachtspunten en ideeën meegegeven.

"Geef de allee weer allure"

-deelnemer Willemskwartierwandeling

"Hoe realistisch zijn deze ambities"

Een-op-een gesprek

"Ook mensen met lage inkomens moeten een plek krijgen"

Deelnemer informatiebijeenkomst

Er is veelal positief gereageerd op het proces. Mensen geven aan het te waarderen dat de omgeving al zo vroeg betrokken wordt. En het blijkt dat er een aanzienlijke groep bewoners is die graag actief mee doet en denkt. Dat vormt een fijne basis voor samenwerking ook in het vervolg. We gaan graag ook in de volgende fase verder in gesprek en aan de slag met de omgeving in de concretere uitwerking van de plannen.

"Prima communicatie in dit traject"

-aanwezige bij inloopochtend

"Inzetten van netwerken in de wijk en betrokken groep bewoners"

-een-op-een gesprek

"Goede afstemming zoeken met overige deelgebieden nodig."

-deelnemerbijeenkomst belangenorganisaties

De meest besproken onderwerpen zijn:

Parkeren

Een zorg die veelgehoord is, is het beperkt aantal parkeerplaatsen. Vanuit de zorg dat het niet realistisch is welke parkeernorm wordt gehanteerd en versterkt door het gevoel dat er dan (nog) meer geparkeerd gaat worden in de Veerallee.

"Zorg is dat het Veeralleekwartier de parkeerplaats wordt van het Willemskwartier"

-respondent enquête

"Het is soms nu al druk met parkeren in het Veeralleekwartier met bezoekers stad en Dinoland"

-een-op-een gesprek

"Parkeren moet opgelost worden. Idee om te starten met een parkeervoorziening die tijdelijk is of later om te vormen is tot een andere functie als de parkeerbehoefte afneemt."

-een-op-een gesprek

Caption

Bouwhoogte

Uit de gesprekken blijkt dat er uiteenlopende opvattingen zijn over de hoe (hoog) de bebouwing moet worden. Waar de gebouwen van de een de hoogte in mogen,

vindt de ander een bouwlaag of vier wel voldoende en zijn sommigen zelfs bang voor te veel en te hoge bebouwing.

"Niet te hoog, aansluiten bij de bebouwing in het Veeralleekwartier"

-deelnemer Willemskwartier wandeling

"Dat het stads EN groen is."

Respondent enquête

"[..] Bang dat het te hoog wordt. Hoogte is prima, maar de menselijke maat moet wel behouden blijven."

-Respondent enquete

Groen

Mensen uiten zowel zorgen als enthousiasme voor de ideeën Groen is een belangrijk aandachtspunt vanuit de gesprekken met belanghebbenden en belangstellenden. Deze geluiden bevestigen en verstevigen de coalitie in hun ambities om het toekomstige Willemskwartier groener te maken. Een prettige leefomgeving.

"Nu vol met auto's en stenen. Het moet groener!"

Respondent enquête

"Breder 'levend' water met glooiende groenstroken aan weerskanten, autovrij of autoluw [..]"

Respondent enquête

"Landschappelijke insteek is top."

Deelnemer bijeenkomst belangenorganisaties

Zeven acties

Al met al hebben we in bijna een jaar tijd flink wat input opgehaald op verschillende manieren en momenten. We hebben alle geluiden samengevat in onderstaande 7 acties:

* Maak het écht groen

* Zoek de juiste balans in bouwhoogte, hoog én laag

* Zoek een goede parkeeroplossing

* Zorg voor een veilige doorstroming van het verkeer

* Maak geen eiland van het Willemskwartier, maar sluit aan bij de omgeving

* Geef de Allee weer allure

* Maak een plek voor de buurt en geef gehoor aan de wensen voor kleinschalige voorzieningen

PARTICIPATIE INPUT VERWERKT

De input uit het participatieproces bevestigt enerzijds aan de coalitie Willemskwartier dat we op de goede weg zijn met de geformuleerde ambities. En anderzijds heeft het participatieproces input opgeleverd waarmee de ambities nog aangescherpt en aangevuld zijn.

Sommige opmerkingen of ideeën zijn te concreet voor nu en passen nog niet in de Nota van Uitgangspunten, maar nemen we mee naar het vervolg als we gaan ontwerpen. En, helaas kunnen we niet aan alle wensen en ideeën voldoen. We moeten ook keuzes maken en soms zijn we gebonden aan kaders die reeds gesteld zijn. Hieronder is een schematische weergave van onderwerpen op hoofdlijnen op welke manier dit wel of niet plaats krijgt in de Nota van Uitgangspunten of op een later moment.

Aan de hand van de meest gehoorde onderwerpen van gesprek formuleren we een actie en lichten we toe hoe we hier nu in de NvU en/of in het vervolg mee omgaan:

Actie	Reactie (NvU - vervolg)
Groen: "Maak het écht groen"	We ontwerpen vanuit het landschap met de dragers 'blauw en groen'. We willen de landschappelijke kwaliteit verbeteren en hebben dit als ambitie geformuleerd in de NvU. Waarbij we concreet willen dat er aansluiting gemaakt wordt met de groenverbindingen in Zwolle en ook het water meer tot z'n recht komt als kwaliteit van het gebied. Naast dat we als ambitie hebben om de bestaande bomen zoveel mogelijk te gebruiken (dus: behouden) in het landschap, willen we de plek ook nog veel groener maken dan het nu is. Dat doen we door richtlijnen te formuleren om zowel op maaiveldniveau als op of aan gebouwen ruimte te maken voor groen. - In de volgende fase gaan we ontwerpen hoe dat eruit kan komen te zien. Dan volgt onderzoek naar de inrichting van de openbare ruimte als ook de opzet voor ontwerp van gebouwen met groen op of aan de gevel bijvoorbeeld. Dat is verdere uitwerking.
Bouwhoogte: "zoek de juiste balans tussen de directe omgeving, het programma en wat passend is in Zwolle"	We zijn in onze studies teruggegaan van een wat hoger aantal woningen naar iets beperkter aantal, waardoor echt kwaliteit kunnen maken. Dat betekent ook dat we meer ruimte hebben om te 'spelen' met hoogtes. We zoeken daarin naar wat hogere elementen op plekken waar dat kan (richting het spoor en de Koggetunnel) en wisselende lage bebouwing in het groen richting het zuidelijke gedeelte. Daarnaast geven we in de Nota van Uitgangspunten richtlijnen mee voor principes van getrapt bouwen' om op die manier een aansluiting te kunnen vinden. En we denken na over de oriëntatie van gebouwen (alzijdig en zonnig). Het moet prettig wonen zijn. - In de volgende fase gaan we ontwerpen en hier echt invulling aan geven hoe dit eruit komt te zien. Opmerkingen over uitstraling en beeldkwaliteit komen ook dan terug in die fase.

Actie	Reactie (NvU - vervolg)
Parkeren: "Zorg voor een goede parkeeroplossing, geen overlast in de Veerallee"	De parkeernorm wordt bepaald door gemeentelijk beleid en daar moet de coalitie mee werken. Wel is dit een dusdanig veelgehoorde zorg dat er aandacht voor wordt gevraagd bij de gemeente om goed te onderzoeken hoe de parkeerafhandeling georganiseerd moet worden. In de NvU nemen wij principes op voor parkeeroplossingen op basis van het beleid wat wij als uitgangspunt hebben meegekregen. - De uitwerking van de parkeeroplossing komt in de volgende fase.
Verkeer "Zorg voor een veilige doorstroming van verkeer, ook gelet op kruisende verkeersstromen"	Veilige verkeerssituaties creëren is als aandachtspunt geformuleerd in de NvU, met specifieke aandacht voor doorstroming ook naar naastgelegen gebieden en kruisende verkeersstromen. - Oplossingen worden verder uitgewerkt in de volgende fase. Daarin moeten verdere studies gedaan worden in samenwerking met de gemeente en andere deelgebieden in de Spoorzone om dit vorm te geven.
Omgeving : "Maak geen eiland van het Willemskwartier"	De inpassing in de omgeving is een belangrijk speerpunt in onze NvU. We zien dit zowel ruimtelijk als programmatisch. Ruimtelijk: we zoeken naar de juiste inpassing en aansluiting vanuit de ruimte; op het Spoolderbos, op de Veerallee en langs het spoor (en ook de ander zijde van het Spoor). De uitgangspunten hiervoor zijn geformuleerd in de NvU. Programmatisch: vanuit de input horen we dat er wensen zijn om het Willemskwartier echt aansluitend te laten zijn op de omliggende wijken qua voorzieningen. Daar is ruimte voor gerekend in de NvU. Ook vanuit woonprogramma denken we na over de invulling van het Willemskwartier en zoeken we naar meer 'stads' in het noordelijke gedeelte als meer aansluitend bij het spoolderbos 'wonen in het groen' in het zuidelijke gedeelte. - In de volgende fase werken we uit hoe dit vorm gaat krijgen in gebouwen (ruimtelijk) en verdeling van wonen, werken, recreëren (programma).
Entree Zwolle: **"Geef de allee echt weer allure"**	Wij hebben de ambitie geformuleerd in de Nota van Uitgangspunten met de input die we vanuit de buurt horen om de Veerallee (weg) en de Willemsvaart (water) op te waarderen en meer kwaliteit te geven. Dit valt echter buiten het projectgebied en wordt als advies meegegeven aan de gemeente. - Verdere uitwerking nodig hoe dit vorm gaat krijgen.
Voorzieningen: "Maak een plek voor de buurt en wens voor kleinschalige voorzieningen"	We vertalen dit in de Nota van Uitgangspunten in principes waar wat zou kunnen komen; in het noordelijke gedeelte is het meer 'stads' en is ruimte voor voorzieningen als bijvoorbeeld een kleine winkel of koffietent. In het zuidelijke gedeelte is meer op bewoners gericht en zien wij mogelijk ruimte voor maatschappelijke functie(s) of ontmoetingsplekken voor de buurt. - Er moet nader bestudeerd worden (ook i.r.t. de andere deelgebieden) welk type voorzieningen waar kan komen. En verder uitgewerkt worden wat voor type voorzieningen. We nemen de input uit de participatie mee in deze verdere uitwerking.

6.5 HET VERVOLG

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad zal de coalitie Willemkwartier gaan werken aan een Ruimtelijk Ontwikkelplan. We blijven de omgeving betrekken en zoeken naar de juiste vormen van gesprek, passend bij de fase van het ontwikkelproces. Participatie is geen project, maar een continu proces. We blijven zorgen voor continue communicatie door middel van regelmatige updates en nieuwsbrieven. En in de volgende fase, als we gaan ontwerpen voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan, nodigen we belanghebbenden en belangstellenden weer uit om verder mee te denken. We werken van abstract naar steeds concreter. En samen verrijken we de plannen en bouwen we aan het Willemskwartier, als onderdeel van de Spoorzone!

"[..] een vaste groep belangstellenden vinden die regelmatig mee wil denken / reflecteren op de plannen."

-Suggestie in Willemskwartier-mail

"Blijf je eigen ambitie goed bewaken. Waarom geen bewoner in een soort raad van toezicht"

-Respondent enquête

7. BIJLAGEN

7.1 VOLUMETRISCH MODEL

EEN OPTIMAAL SCENARIO

Er werd eerst naar een optimaal model toegewerkt. Dit model omvat ongeveer 1000 wooneenheden en wordt gebruikt om de twee varianten op te testen. Qua bouwhoogte en bebouwde oppervlakte werd dit model gezien als meest gewenst.









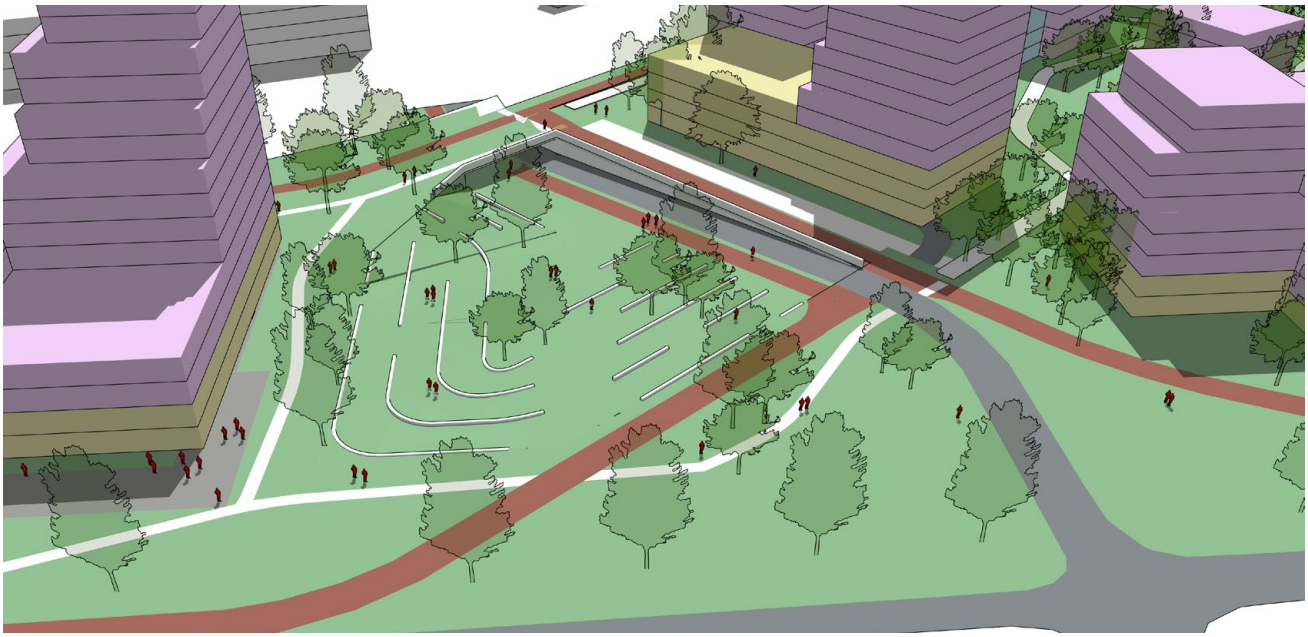
Fotos van het model

WEERGAVEN VAN FYSIEK MODEL



Fysiek model schaal 1:500 toont Willemskwartier met zijn nieuwe en oude context.

WEERGAVEN VAN 3D-MODEL



Vogelperspecitef - Hart van het Willemswkartier



Zicht op Willemskwartier Noord



Zicht op Willemskwartier Zuid



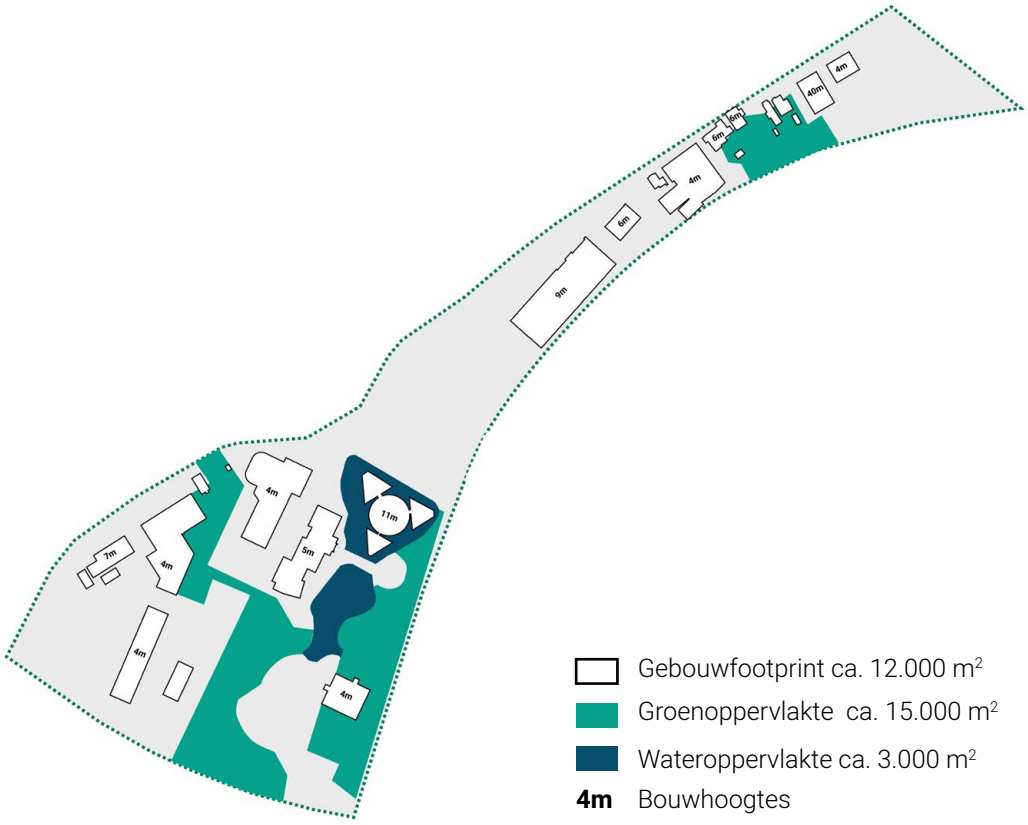
Spoorpark

7.2 RUIMTEGEBRUIK

BESTAANDE SITUATIE

In de huidige situatie is maar weinig oppervlakte van het gebied openbaar toegankelijk groen. Het merendeel van het groen zit op de percelen van Dinoland, wat niet openbaar toegankelijk is voor omwonende.

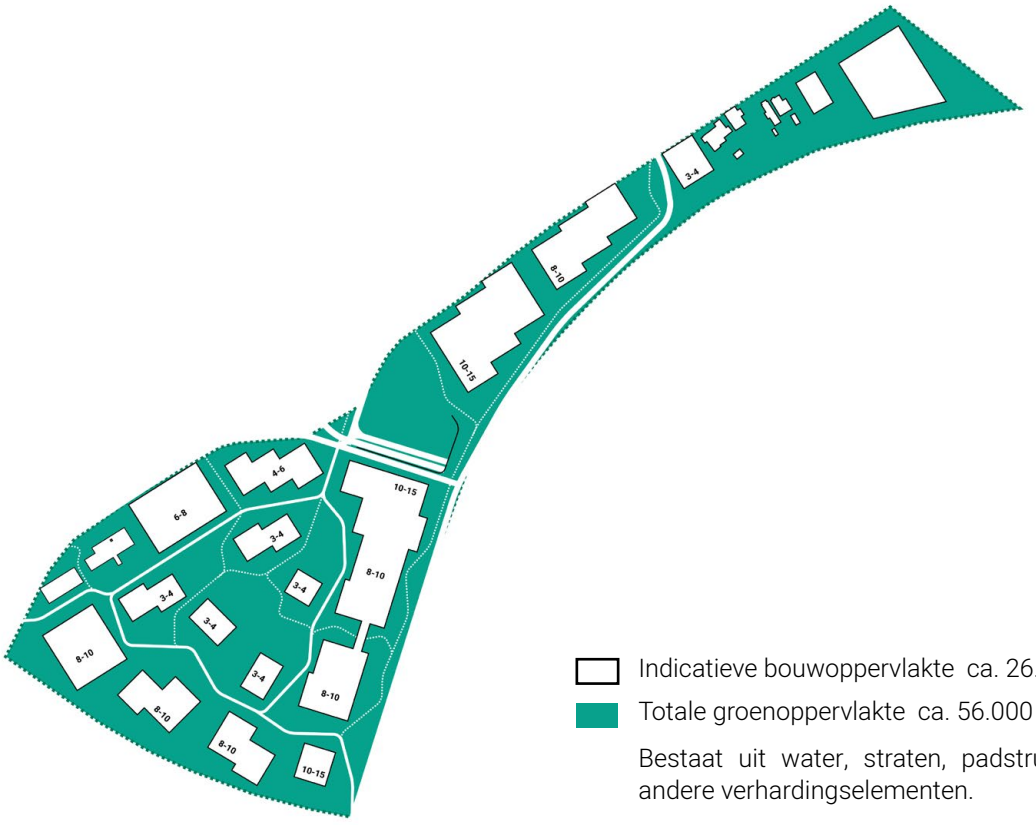
Het grootste aandeel van de locatie is verhard of bebouwd. De bebouwings dichtheid van het gebied is vrij laag. In het noorden van de locatie bevindt zich het hoogste gebouw, met een hoogte van 40 meter.



TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie wordt het gebied maximaal vergroend. Een toename van minstens 300% ten opzichte van de huidige situatie. Het aandeel verharde oppervlaktes zal afnemen en worden ingeruild voor openbaar toegankelijke groene zones.

De bebouwingsdichtheid zal fors toenemen ten opzichte van de huidige situatie, doordat er meer hogere gebouwen komen op deze locatie.



Indicatieve bouwoppervlakte ca. 26.000 m^2

Totale groenoppervlakte ca. 56.000 m^2

Bestaat uit water, straten, padstructuren en andere verhardingselementen.

4-6 Gemiddelde bouwhoogtes

7.3 SCHADUWSTUDIE

OPTIMALE BEZONNING

Hoewel het Willemskwartier een aantal hogere gebouwen krijgt, is een optimale bezonning van de woning een van de speerpunten van het ontwerp. Bij de plaatsing van de bouwvolumes wordt de schaduw en bezonning van de woningen altijd in acht genomen.

21 maart/ september



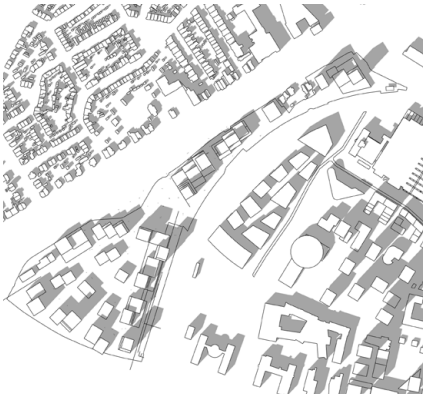
08:00



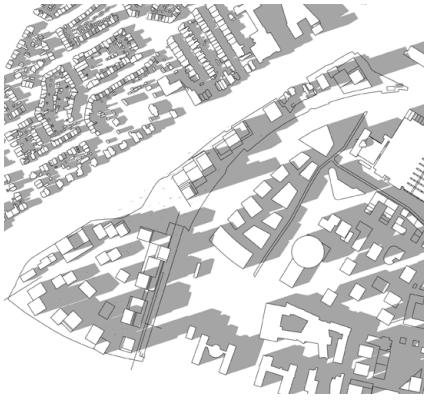
10:00



12:00



14:00



16:00



18:00

21 juni



08:00



10:00



12:00



14:00



16:00



18:00

DELVA landscape architecture I urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
Uitbreidingsstraat 390-4, 2600 Antwerpen
info@delva.la - 020 220 90 78