



Spoorzone Zwolle

WONINGBOUWIMPULS

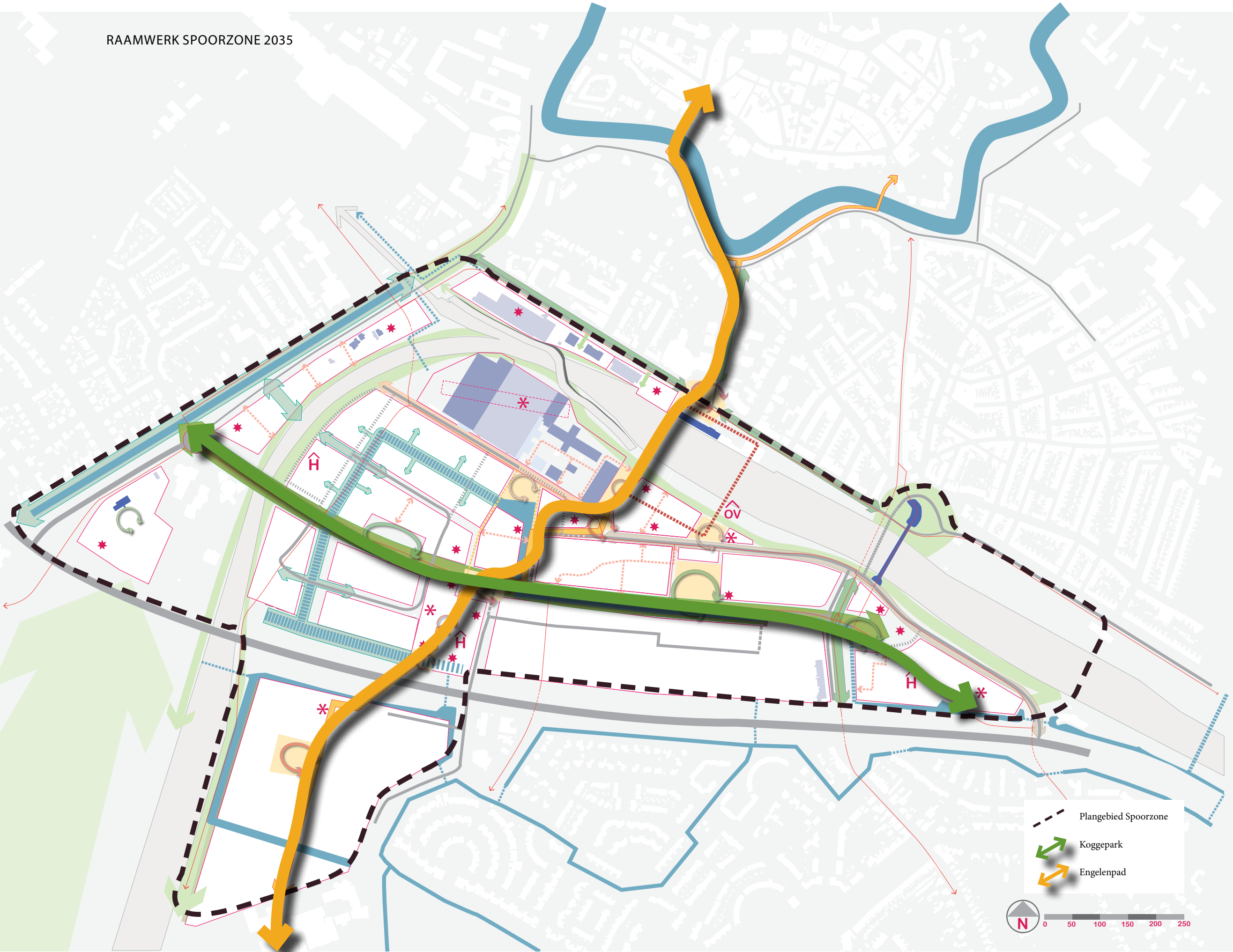
JUNI 2020



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



RAAMWERK SPOORZONE 2035



GROENE DRAGERS

- Koggepark: hoofdgroenstructuur
- Laanprofiel (oosterlaan/westerlaan)
- Willemsvaart
- Spoorpark
- Groen-blauw carré
- Laanprofiel (stockholmstraat)
- Groene verbindingen

STEDELIJKE DRAGERS

- Engelenpad
- Hallenplein
- Hanzelaan

WATERSYSTEEM

- watergang
- watergang/ natuuroevers
- watercasco Westerlaan/Oosterlaan

VERBINDINGEN

- stationscarré
- voetgangers (engelenennetwerk)
- voetgangers (plek ntb)
- voetgangers (in gebouw)
- fietsroute
- hoofdwegen
- Auto te gast
- Verloop nader te bepalen

VERBLIJFSPLEKKEN

- verblijfsplek engelenpad
- stedelijke verblijfsplek / hof
- groene verblijfsplek / hof
- stadsplein

MOBILITEIT

- HUB
- OV-HUB

BEBOUWING

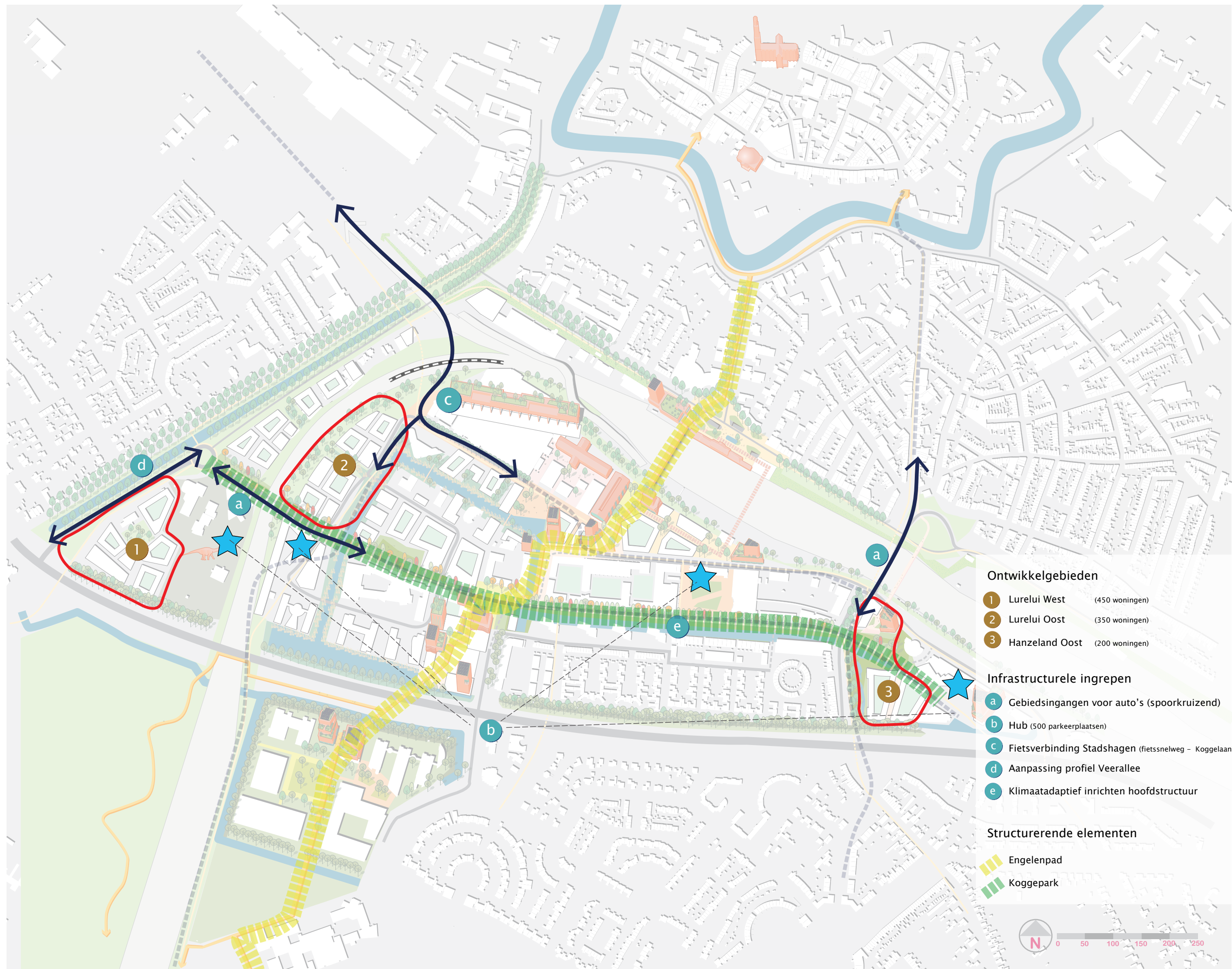
- Hoogte-accent <45m
- Zwols prominent <70m
- Ontwikkelvlek
- monument
- positieve (monument)waarde
- attentiewaarde
- industriële restanten met beeldwaarde

Plangebied Spoorzone

Koggepark

Engelenpad

N 0 50 100 150 200 250



Wonen: stedelijkheid en diversiteit

De grootste verandering in de Spoorzone is dat tussen het werken ook volop gewoond gaat worden. Er is totaal ruimte voor zo'n 3.000-4.000 woningen in het gebied.

WONEN IN DE SPOORZONE NU

De woonwijk Hanzeland is onderdeel van de Spoorzone (Hanzewonen), maar deze woonwijk blijft zoals hij is. Het overige wonen in de Spoorzone is op dit moment beperkt tot het transformatieproject Les Pavillons en de woningen aan de Willemsvaart. De bewoners van het Kattegat vervullen een belangrijke aanjagende rol in het gebied. Deze sfeer van eigen initiatief en gezamenlijkheid wil de gemeente vasthouden voor de verder ontwikkeling.

WONEN IN DE SPOORZONE STRAKS

Er komen ca. 3.000 - 4.000 woningen in de Spoorzone. Dit is mogelijk door nieuwbouw in combinatie met transformatie van bestaande kantoorpanden. Dit woningaantal betekent dat de Spoorzone fors wordt verdicht en een hoogstedelijk karakter krijgt. Een enorme impuls aan het gebied ten behoeve van de schaa sprong en verstedelijking van Zwolle maar ook ten gunste van de huidige bewoners en gebruikers.

Hoogstedelijk woonmilieu

De vier woonambities van Zwolle (sterke groeistad, vernieuwende woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad) gelden als leidend principe voor de Spoorzone. Het karakter van het wonen in de Spoorzone voegt een nieuw type woonmilieu toe aan Zwolle. Het gaat om een gemengd woon-werkmilieu in een (hoog) stedelijke setting. Het woningbouwprogramma van de Spoorzone sluit aan bij de schaa sprong in stedelijkheid, waartoe in 2019 door het Concilium is opgeroepen.

Leefstijl

Met dit hoogstedelijke woonmilieu spreekt Zwolle een doelgroep aan die nu nog niet veel plek heeft in Zwolle. Mensen die een stadse woonomgeving waarderen en houden van de dynamiek en reuring die het werken en de voorzieningen in de woonomgeving meebrengen. Wonen in de Spoorzone zal ook mensen aanspreken die bewust kiezen voor duurzaamheid en innovatieve mobiliteitsconcepten. Het zal een aantrekkelijk gebied zijn voor jongeren, starters en voor senioren. Maar ook gezinnen met een stedelijke woonwens

zullen hier een plek kunnen vinden. Er is voor elk wat wils, maar het is een stedelijke leefstijl die bindt. Omdat er vanuit wonen diverse doelgroepen worden aangesproken krijgt het gebied een ruime variatie in woonoppervlaktes, variëren van studio's van 40m² tot grote (gezins)woningen tot wel 200m².

Experimentele woonvormen

In het ontwikkelen van het woningbouwprogramma stimuleert de gemeente het experiment: woongroepen met gedeelde tuinen, studentenwoningen met gedeelde voorzieningen en innovatieve nieuwe woonconcepten voor jong en oud. Ook het experiment in opdrachtgeverschap en eigenaarschap wordt opgezocht. Eigenaren worden uitgedaagd om ruimte te zoeken voor wooncoöperaties en projecten in (collectief) particulier opdrachtgeverschap om het gevoel van eigenaarschap in het gebied te stimuleren.

Een inclusief woonmilieu

Spoorzone biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. Waar jong en oud zich thuis voelt, waar de mogelijkheid wordt geboden om betaalbaar en zelfstandig te (blijven) wonen. De gemeente hanteert in de Spoorzone haar stedelijke woonbeleid, wat betekent dat er een variatie in goedkope, middeldure en dure woningen zal ontstaan in de verhouding 30/40/30. De bijbehorende prijsklassen worden in de Ontwikkelstrategie Wonen omschreven.

KADER VOOR WONEN:

- Er is ruimte voor totaal ca. 3.000-4.000 woningen
- De in woonbeleid voorgeschreven prijsdifferentiatie van 30/40/30 (duur, middelduur, goedkoop) is van toepassing op de Spoorzone als geheel en krijgt nadere uitwerking in deelgebieden
- De gemeente stuurt op een variatie in woonmilieus, woningtypologieën en doelgroepen, die in deelgebieden nader worden uitgewerkt
- Per deelgebied worden gebiedscoalities gevormd waar in ieder geval een woningcorporatie en bij voorkeur ook een belegger aan deelneemt.
- Woongebouwen en woonvormen worden ontwikkeld voor de toenemende zorgvraag; licht, zwaar, geestelijk en

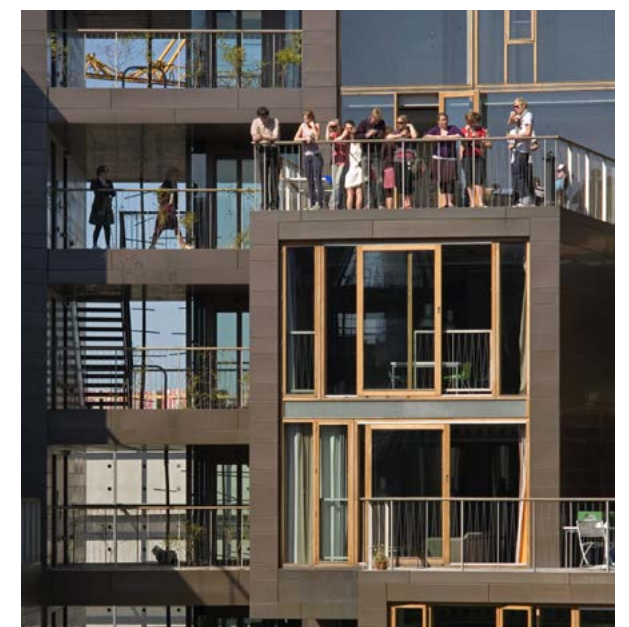
lichamelijk.

- Woongebouwen worden ontwikkeld met diverse vormen van opdrachtgeverschap:
- Een deel van de woningen worden door wooncoöperaties ontwikkeld
- Een deel van de woningen worden ontwikkeld in een vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap



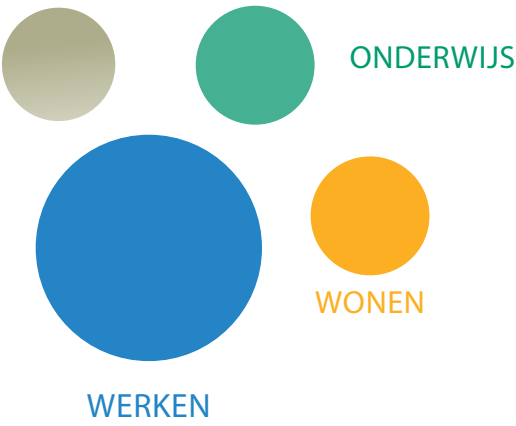
UITDAGINGEN EN UITWERKINGEN

- De precieze invulling van en sturing op differentiatie in typologie en prijsniveaus van woningen
- Collectieve voorzieningen in woongebouwen en woonomgeving worden gestimuleerd.
- Creatieve functiemenging in woongebouwen wordt gestimuleerd. Bijvoorbeeld het mengen van verschillende doelgroepen of menging van wonen en werken.
- De wijze waarop particulier opdrachtgeverschap en experimenteel opdrachtgeverschap zoals bouwgroepen en bouwcoöperaties een plek kunnen krijgen in het gebied.
- De uitwerking van het stedelijk woonmilieu in sfeer en doelgroepen wordt per deelgebied nader ingevuld
- Collectieve voorzieningen in woongebouwen worden gestimuleerd.



Spoorzone nu en Spoorzone straks: meer programma en sterker gemengd.

ONTMOETEN

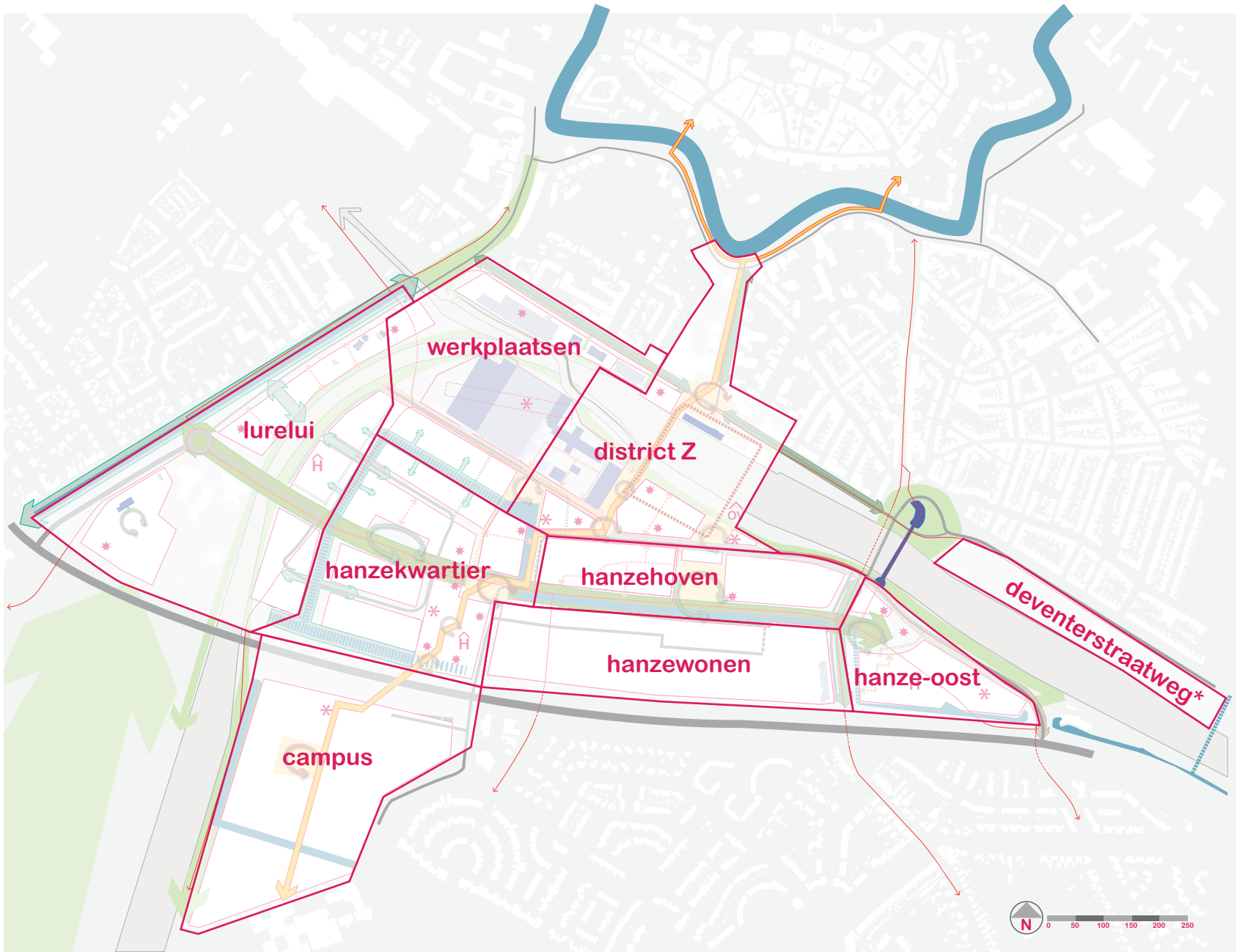


NU

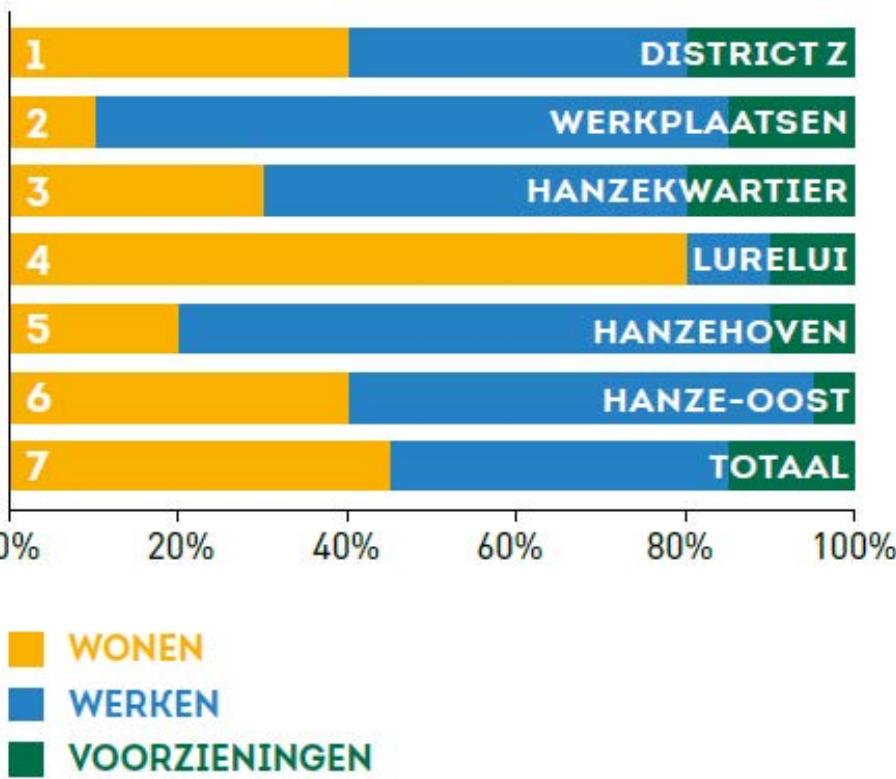
ca. 800 woningen
ca. 240.000 m² werken
ca. 16.000 m² voorzieningen
Totaal ca. 325.000 m²

STRAKS

ca. 3000-4000 woningen
ca. 260.000 m² werken
ca. 80.000 m² voorzieningen
Totaal ca. 650.000 m²

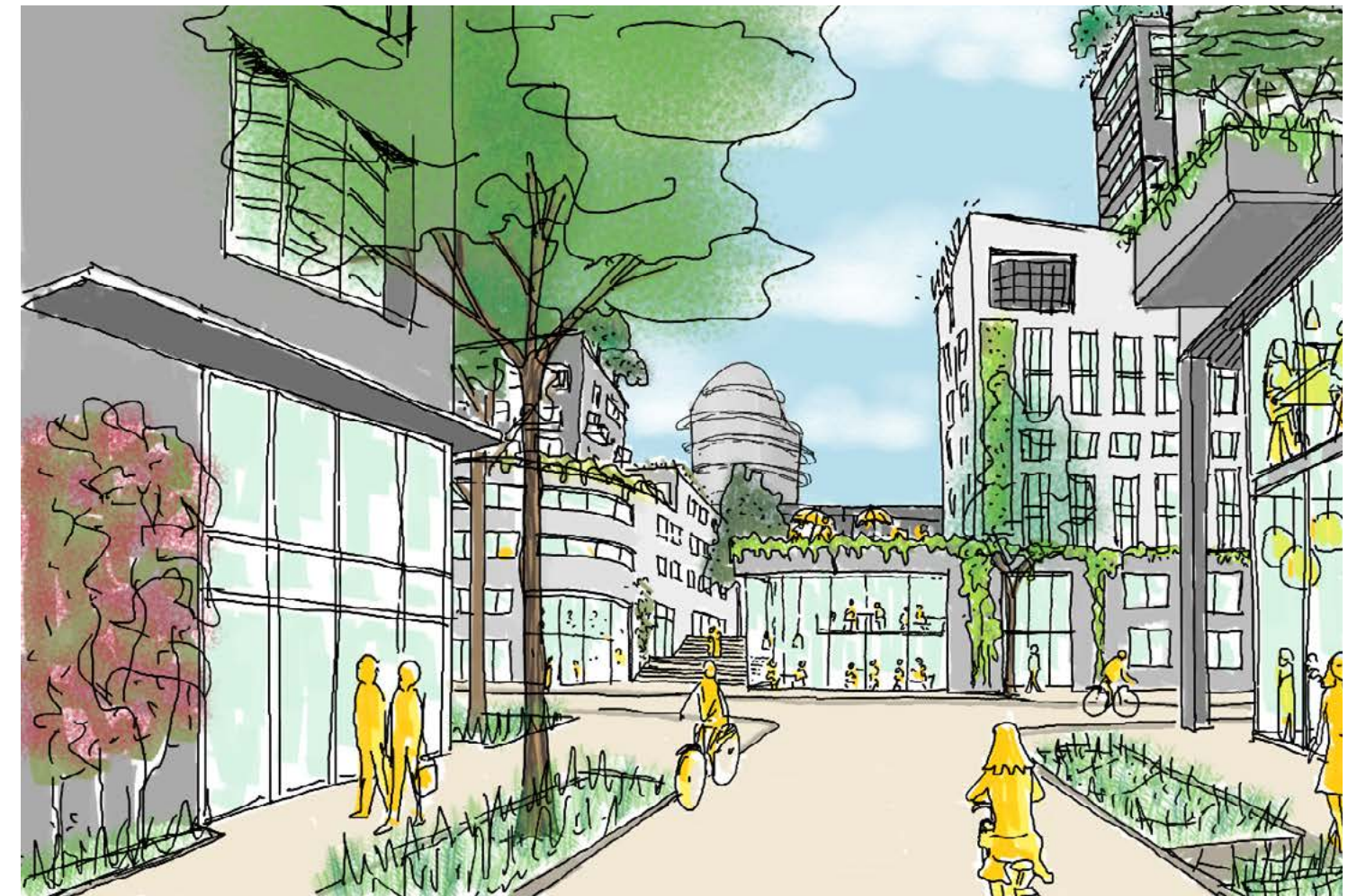


Indicatieve mix per deelgebied





Lurelui West



Lurelui Oost



Hanzeland Oost