GEBIEDSVISIE

ZWARTEWATERALLEE

FEBRUARI 2020

MAAN

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

COLOFON

Titel: Gebiedsvisie Zwartewaterallee

In opdracht van:
Nijhuis Bouw / Explorius
Lenferink / Van Wijnen
Jansen Vastgoed
RED Vastgoed
deltaWonen
Openbaar Belang
sWz

Opgesteld door:
buro MA.AN

Vasteland 12m
3011 BL ROTTERDAM

Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

e-mail: info@buromaan.nl

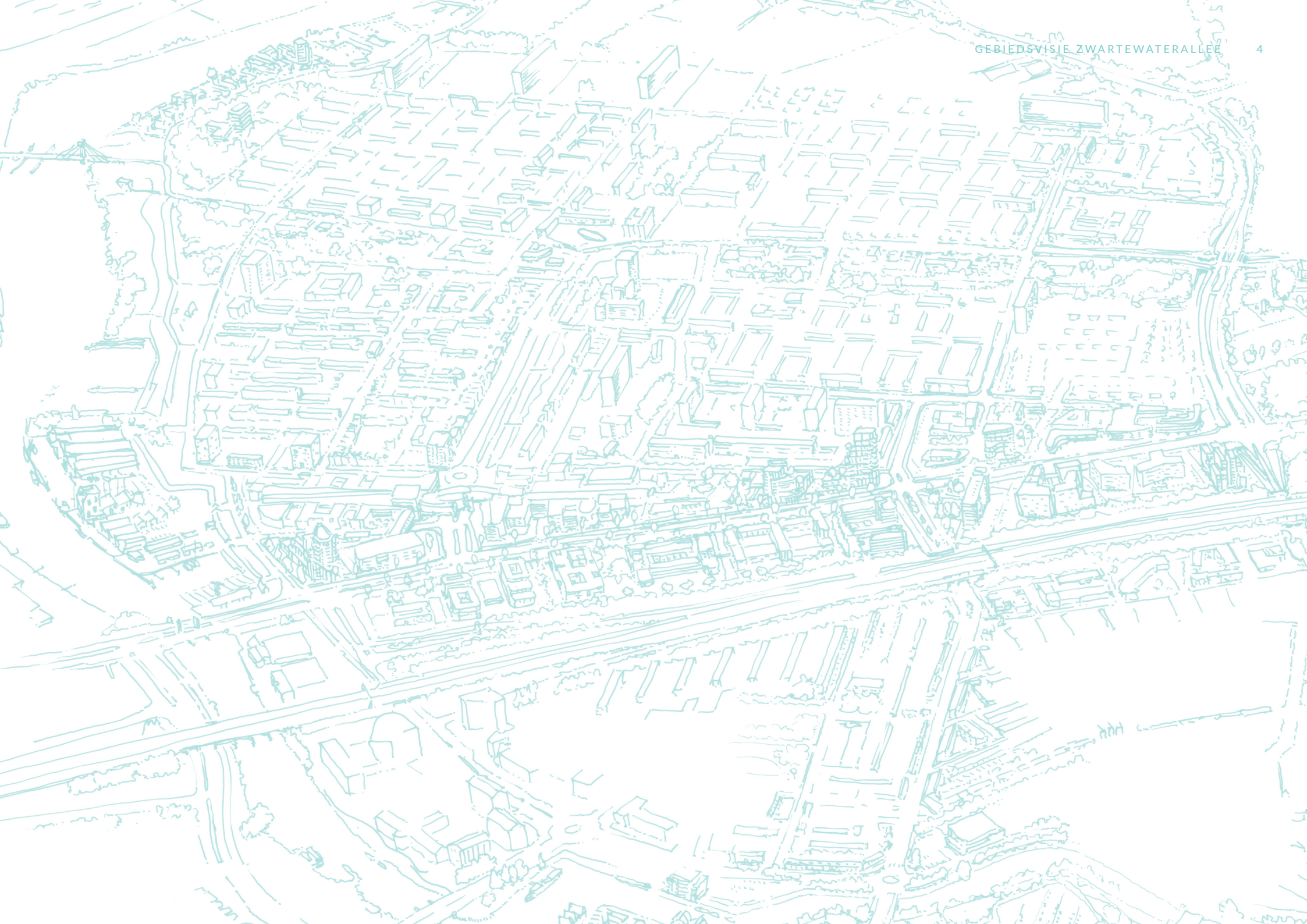
Datum: 26 februari 2020

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

	VOORWOORD	**5**
1.	**INLEIDING**	**6**
2.	**HET VERHAAL VAN DE ZWARTEWATERALLEE**	**8**
2.1	Zwartewaterallee in beeld	10
2.2	Gebiedswaarden	12
3.	**STRATEGIE EN VISIE**	**22**
3.1	Ruimtelijke visie	23
3.2	Ruimtelijke strategie voor de knooppunten	24
3.3	Betekenis ruimtelijke accenten	26
3.4	Visie op de Zwartewaterallee	28
3.5	Visie op de Stadsallee	30
3.6	Visie op de Parkallee	36
4.	**MOBILITEIT**	**42**
5.	**WOONPROGRAMMA**	**48**
5.1	Aanleiding	49
6.2	Analyse	50
6.3	Beleidskader	51
6.	**DUURZAAMHEID**	**56**
7.	**ONTWIKKELPRINCIPES DEELGEBIEDEN**	**60**
7.1	Stadsknoop	64
7.2	Hoven aan de Zwartewaterallee	66
7.3	Dobbe aan het Water	68
7.4	Centrum Aa-landen	70
7.5	Vergezicht centrum Aa-landen	72
8.	**PARTICIPATIE**	**74**
9.	**PLANNING**	**78**
10.	**VERVOLG**	**82**

BIJLAGEN (los bijgevoegd)
1. Rapport Companen
2. Memo Duurzaamheid



VOORWOORD

Voor u ligt een visie op de integrale ontwikkeling van de Zwartewaterallee; een nieuw perspectief op een karakteristiek stadsdeel van Zwolle.
Begin 2019 heeft een aantal initiatiefnemers, op advies van de wethouder, de handen ineen geslagen om samen met de gemeente op een andere manier te werk te gaan. Deze nieuwe gebiedsgerichte aanpak met initiatief vanuit de markt heeft ons vele nieuwe inzichten gegeven. Soms was het twee stappen vooruit en één achteruit, maar uiteindelijk zijn we trots op het resultaat van de gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak; een integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee.

Veel leesplezier en op naar een nog fraaier en inclusiever Zwolle.

1

INLEIDING

Aanleiding

De Zwartewaterallee is een van oorsprong typische kantoor- en bedrijvenlocatie langs de hoofdverkeerstructuur van Zwolle. Sinds een aantal jaren is het gebied in transitie en verandert de betekenis en de positie van het gebied in de stad. Langs de Zwartewaterallee liggen een aantal beeldbepalende locaties waar de initiatiefnemers plannen hebben voor herontwikkeling.
Op 12 juni 2019 is de startnotitie ondertekend tussen de gemeente Zwolle, de marktpartijen en de Zwolse woningcorporaties om gezamenlijk het gebied rondom de Zwartewaterallee te (her)ontwikkelen.

Ambitie en ruimtelijke opgave

De gemeente Zwolle staat voor de opgave invulling te geven aan de verdere duurzame groei van de stad. Een ambitie die ze enkel kan realiseren in nauwe samenwerking met haar inwoners en de betrokken partners, zoals de marktpartijen en de woningcorporaties.

In de woonvisie wordt ervan uitgegaan dat circa 60% van het woonprogramma tot 2040 binnenstedelijk wordt gerealiseerd. De schatting is nu dat 6.000 woningen hoofdzakelijk in de bestaande stad zullen worden gerealiseerd, waarvan circa 1.000 tot 1.300 woningen in de zone rondom de Zwartewaterallee. De ambities zoals geformuleerd in de woonvisie vormen het grotere kader voor dit document:

1. Sterke groeistad
2. Vernieuwende woonstad
3. Solidaire leefstad
4. Duurzame deltastad

De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is dan ook om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor Zwolle. Met meer ruimte voor wonen wordt het draagvlak van voorzieningen en de stedelijke dynamiek vergroot. De transformatie van de Zwartewaterallee tot een nieuw woon-werk milieu kan nieuwe betekenis geven aan de forse infrastructuur en barrières als onderdeel van het stedelijk weefsel.

Gebiedsvisie

De initiatiefnemers hebben afgesproken voor de Zwartewaterallee een integrale gebiedsvisie te ontwikkelen samen met de gemeente Zwolle, waarbij ook de samenhang tussen de deelgebieden met de stad wordt onderzocht.
Voor u ligt het resultaat van deze gezamenlijke inspanning: een gebiedsvisie waarin de ontwikkelingen integraal zijn opgenomen. In de gebiedsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen twee delen: de Stadsallee als onderdeel van Holtenbroek en de Parkallee als onderdeel van de Aa-landen. Voor elk deel is een legenda opgesteld met ruimtelijk-programmatische ambities die per deelgebied vertaald zijn naar spelregels voor verdere ontwikkeling. Spelregels met voldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige veranderingen en om initiatiefnemers ruimte te geven haalbare plannen te realiseren.
De gebiedsvisie is een document voor de gemeente en initiatiefnemers. Een ontwikkelperspectief voor een kwalitatieve en duurzame transitie als werkbaar en inspirerende basis voor de uitwerking van de verschillende projectlocaties. De gebiedsvisie toont enerzijds de kaderstellende ingrepen en aanpassingen die op korte termijn nodig zijn om de projectlocaties te realiseren en is anderszijds een weergave van ambities en kansen voor de toekomstige ontwikkeling van de Zwartewaterallee in samenhang met de groei van de stad Zwolle. Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie worden deelplannen gemaakt (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en/of bouwplan). Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het uitwerken van een deelplan en dragen zorg voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing en/of het bestemmingsplan.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

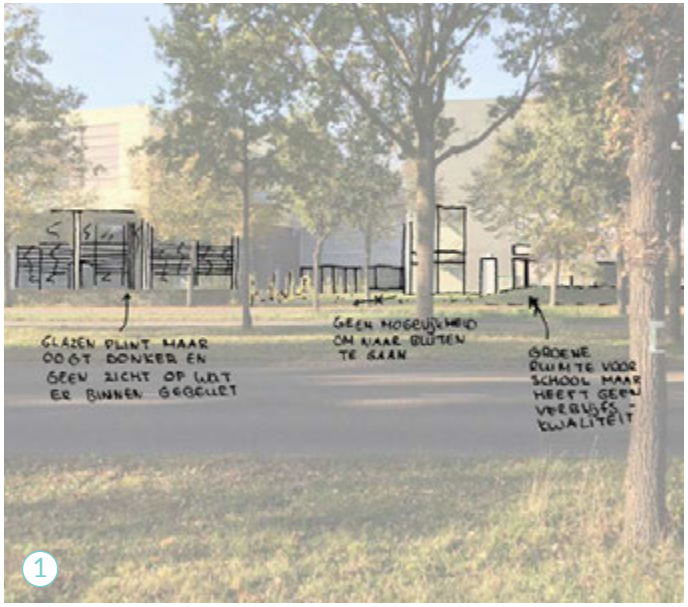
2

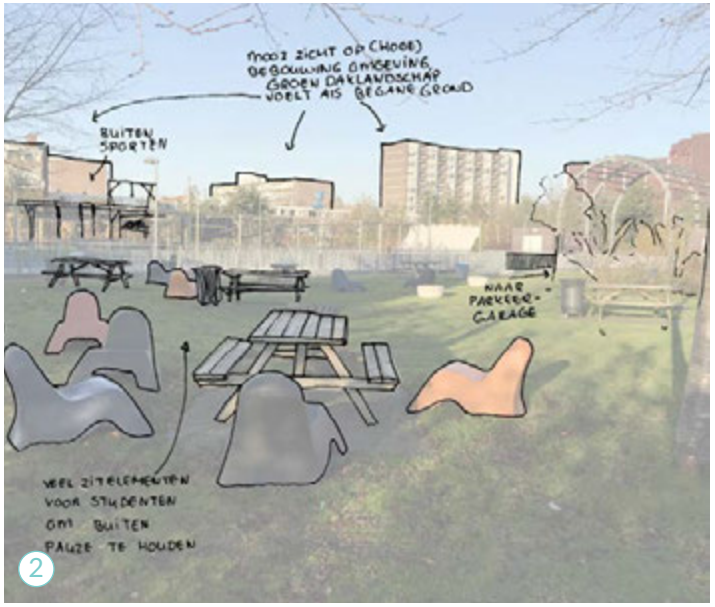
HET VERHAAL VAN DE ZWARTEWATERALLEE

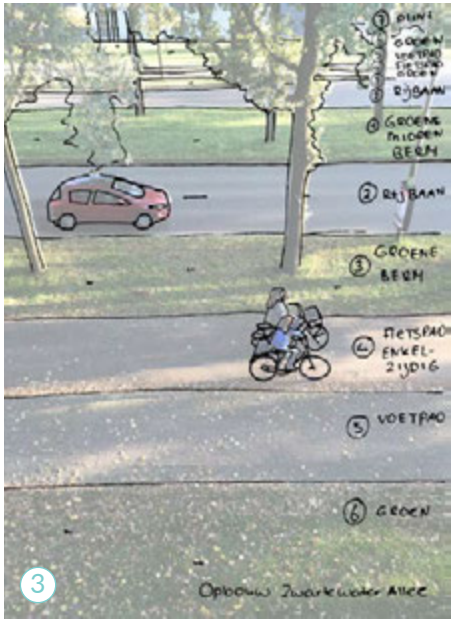
Nieuwbouw Deltion College, Zwartewaterallee - Nijverheidstraat

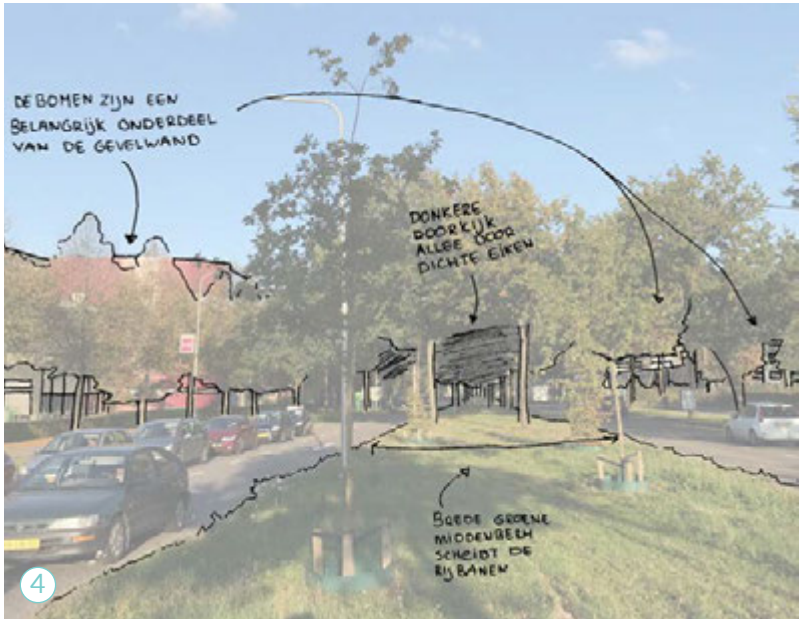
Positie projectlocaties aan de Zwartewaterallee

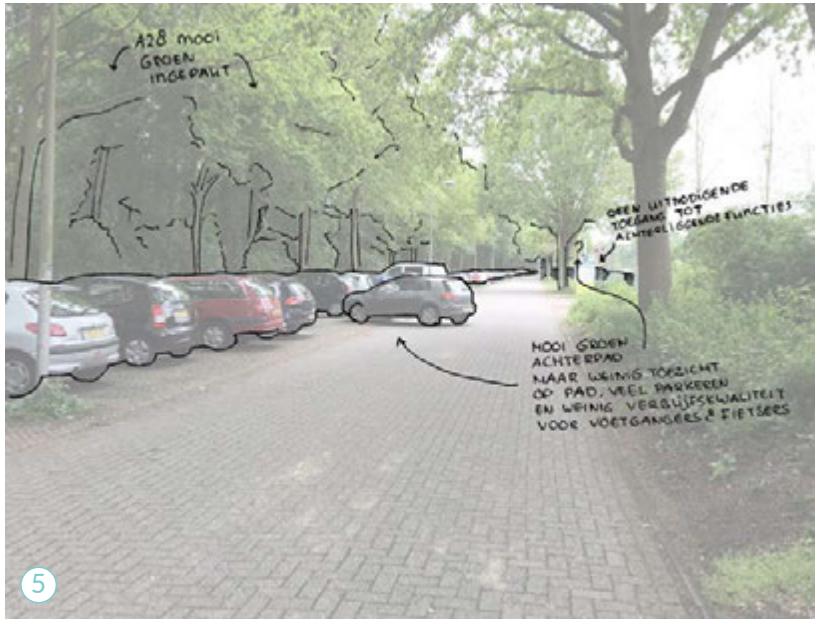
2.1 Zwartewaterallee in beeld



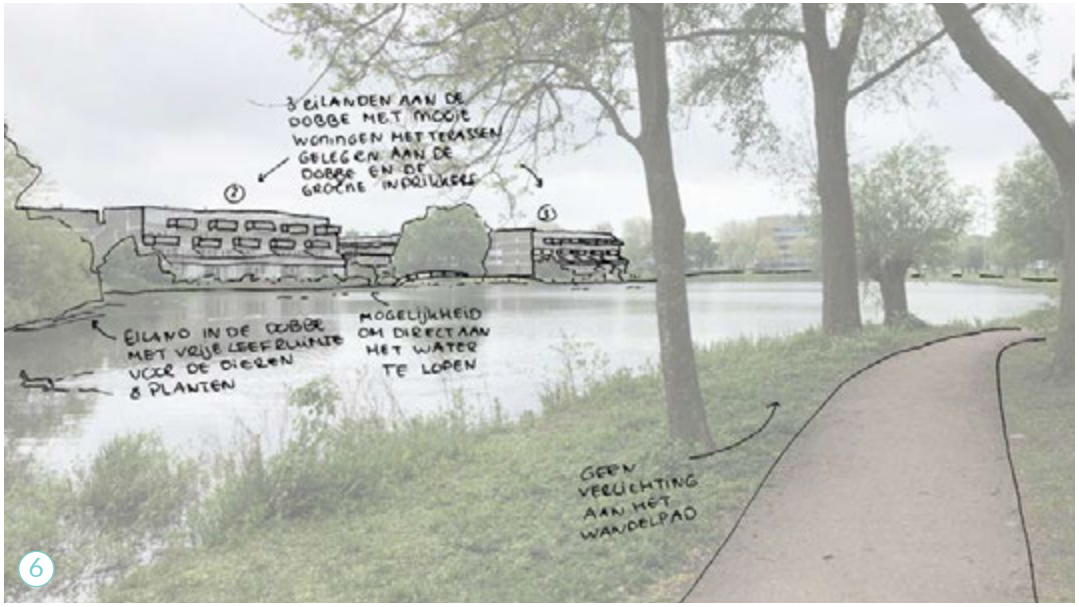


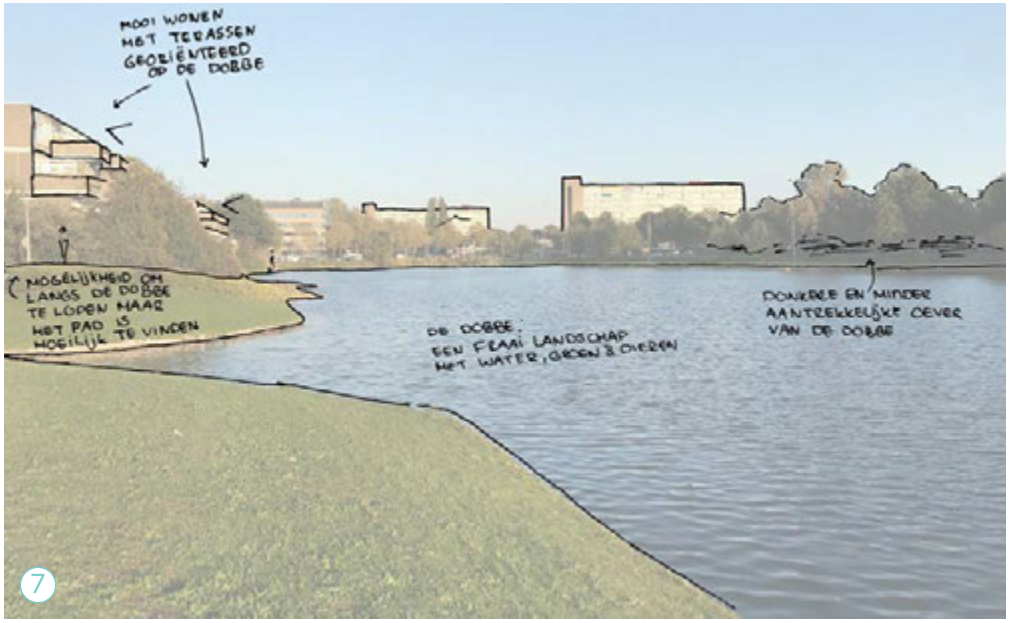


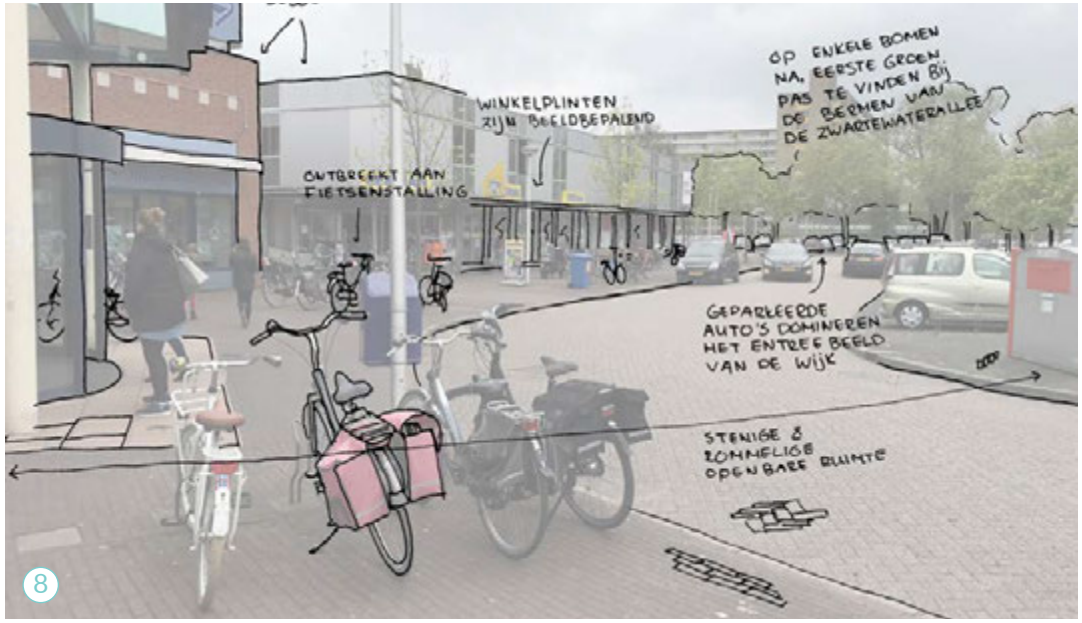




Winkelcentrum Aa-landen
8
Dobbe 65 - 69
7
6
Dobbe aan het water
Gomberts-straat 350
Havezate


3 EILANDEN AAN DE DOBBE MET MOOIE WONINGEN MET TERRASSEN GELEGEN AAN DE DOBBE EN DE GROENE INPRIJKERS
EILAND IN DE DOBBE MET VRIJE LEEFRUIMTE VOOR DE DIEREN & PLANTEN
MOGELIJKHEID OM DIRECT AAN HET WATER TE LOPEN
GEEN VERLICHTING AAN HET WANDELPAD
6

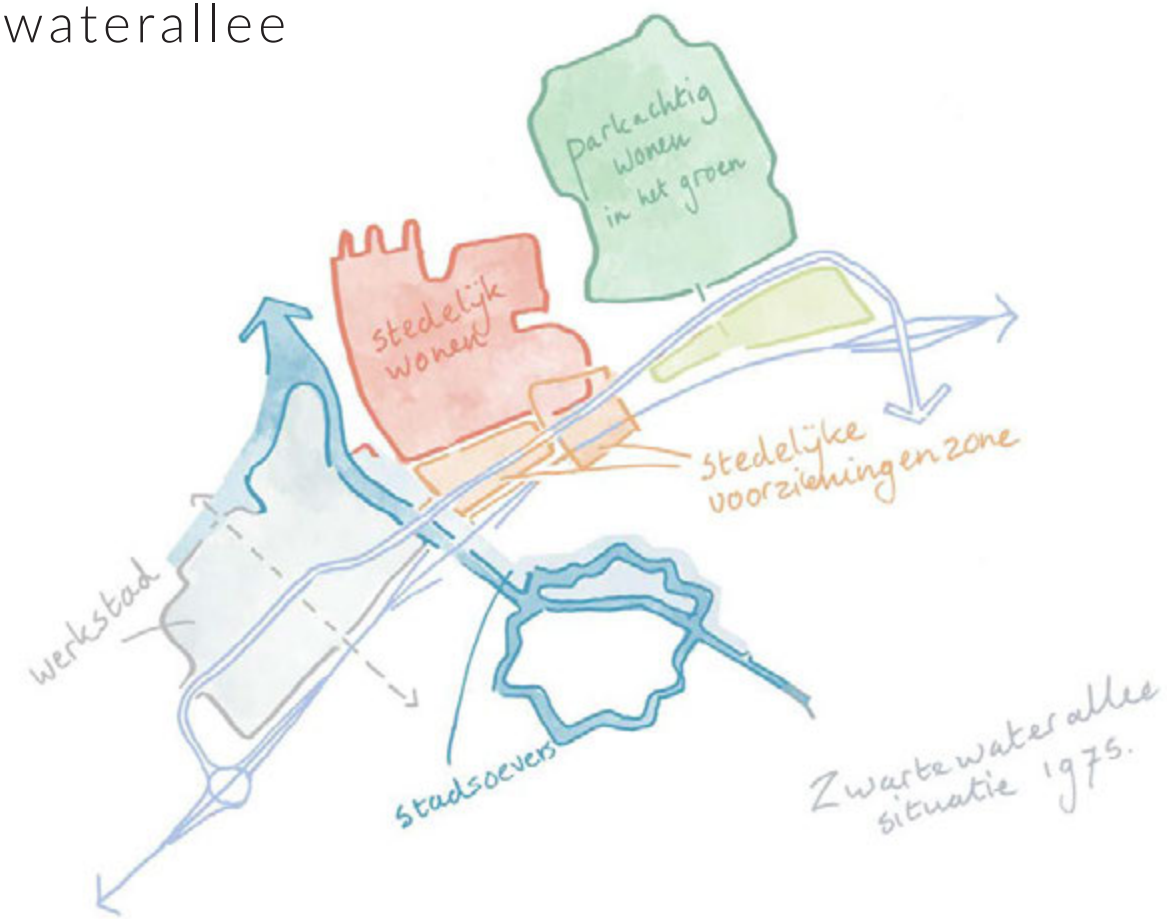

MOOI WONEN MET TERASSEN GROZIËNTBERD OP DE DOBBE
MOGELIJKHEID OM LANGS DE DOBBE TE LOPEN NAAR HET PAD IS MOEILIJK TE VINDEN
DE DOBBE: EEN FRAAI LANDSCHAP MET WATER, GROEN & DIEREN
DONKERE EN MINDER AANTREKKELIJKE OEVER VAN DE DOBBE
7


OP ENKELE BOMEN NA, EERSTE GROEN PAS TE VINDEN BIJ DE BERMEN VAN DE ZWARTEWATERALLEE
WINKELPLINTEN ZIJN BEELDBEPALEND
ONTBREEKT AAN FIETSENSTALLING
GEPARKEERDE AUTO'S DOMINEREN HET ENTREE BEELD VAN DE WIJK
STENIGE & ONNEUGE OPENBARE RUIMTE
8

2.2 Gebiedswaarden

Het ontstaan van de Zwartewaterallee

De Blaloweg en Zwartewaterallee zijn vormgegeven als functionele stedelijke ontsluitingsweg. De weg is bedacht en aangelegd in de jaren zestig als parallelbaan aan de A28 die de noordelijke stadsuitbreiding van Zwolle zou ontsluiten. De verkeersstromingen voor de auto's, fietsers en voetgangers worden gescheiden voor in die tijd kenmerkende wijze door ruime groene bermen met bomen. De wijken, Holtenbroek en de Aa-landen zijn bedacht als herkenbare, gescheiden eenheden. Holtenbroek werd aangelegd vanaf 1958, vanuit de ideeën voor een functionele stad gericht op een stedelijk milieu. De aanleg van de Aa-landen werden gerealiseerd volgens de ideeën van de jaren zeventig over woonerven en hoven in een groene omgeving.



Waarde

De Zwartewaterallee is een belangrijke schakel als onderdeel van de stadsring die de wijken van Zwolle-Noord verbindt en ontsluit. Het maakt onderdeel uit van de buitenste stadsring.

Positie in de stad

In Zwolle-Noord komen een drietal ruimtelijke structuren samen die betekenis hebben op de schaal van de stad. De Zwolse stadsruit: die bestaat uit een aantal stedelijke voorzieningen waaronder de Spoorzone, de Voorsterpoort en Oosterenk. De groene gordel van voorzieningen die Stadshagen, Holtenbroek en de Aa-landen verbindt. De derde structuur is de zone rondom het Zwartewater, die de binnenstad verbindt aan het buitengebied. Naar de toekomst toe liggen in deze structuren kansen voor stedelijke vernieuwing. Zwolle heeft de ambitie om de stedelijkheid van de stad te versterken door middel van verdichting met woningbouw, goed toegankelijke infrastructuur en functiemenging. Dit leidt tot een levendige stad met intensief gebruik.

Waarde

Ruimtelijke structuren die betekenis hebben voor de stad raken het gebied rondom de Zwartewaterallee. Hier liggen kansen voor een nieuwe verstedelijkingslaag voor Zwolle.

Netwerk Zwolle-Noord

De langzaamverkeersroute die van Stadshagen naar de Aa-landen en door Holtenbroek loopt is een bijzonder waardevolle structuur in Zwolle-Noord. Deze verbindt het buitengebied met de wijkcentra. Het biedt bewoners een rijk palet aan voorzieningen. Het vormt een belangrijke schakel in het stedelijk netwerk van Zwolle-Noord.
Dit soort routes, zowel op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau, zijn van grote betekenis in het dagelijks leven van bewoners. Routes als onderdeel van een stedelijke structuur die uitnodigen tot een 'gezond' gebruik van de (directe) omgeving. Ook uit de studie 'Shared City Zwolle' voor het Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) blijkt het belang van het verbinden van de stadswijken door langzaamverkeersroutes. Routes niet alleen gericht op het 'gaan', maar ook op het 'zijn'. Het programmeren op de grenzen stimuleert ontmoeting.
Een deel van dit stedelijk netwerk wordt gevormd door de groen-blauwe hoofdstructuur van de stad die komende jaren klimaatbestendig wordt ingericht als onderdeel van de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS).

Waarde

Het verbinden van stadsdelen, wijken en buurten door middel van langzaamverkeers-routes met bijpassende programma's en openbare ruimtes, draagt bij aan de ambities voor een Gezonde Stad en de ambities vanuit Zwolse Adaptatiestrategie.

Programmatische verbindingen met recreatie, onderwijs, zorg en retail

Langzaamverkeersnetwerk in Zwolle Noord in samenhang met de groen-blauwe hoofdstructuur

Klimaatbestendige groen-blauwe hoofdstructuur als onderdeel van ZAS

Holtenbroek en de Aa-landen

De Zwartewaterallee ontsluit twee wijken met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Holtenbroek bestaande uit een groene assenkruis met voorzieningen en stedelijke woonkwadranten en de Aa-landen bestaande uit woonbuurten in een landschappelijk casco. De oorspronkelijke opzet van de Zwartewaterallee als landschappelijke parkway is nog steeds zichtbaar in het groene profiel. De zone rond Holtenbroek heeft zich afgelopen jaren deels al ontwikkeld tot een stedelijke voorzieningenzone. In de Aa-landen is de Zwartewaterallee meer een functionele ontsluitingsroute gebleven voor de buurten gelegen in een groene omgeving.

Waarde

De positie in de Aa-landen en Holtenbroek geeft betekenis aan het gebruik en de ruimtelijke identiteit van de Zwartewaterallee.

Stedelijke verbindingen

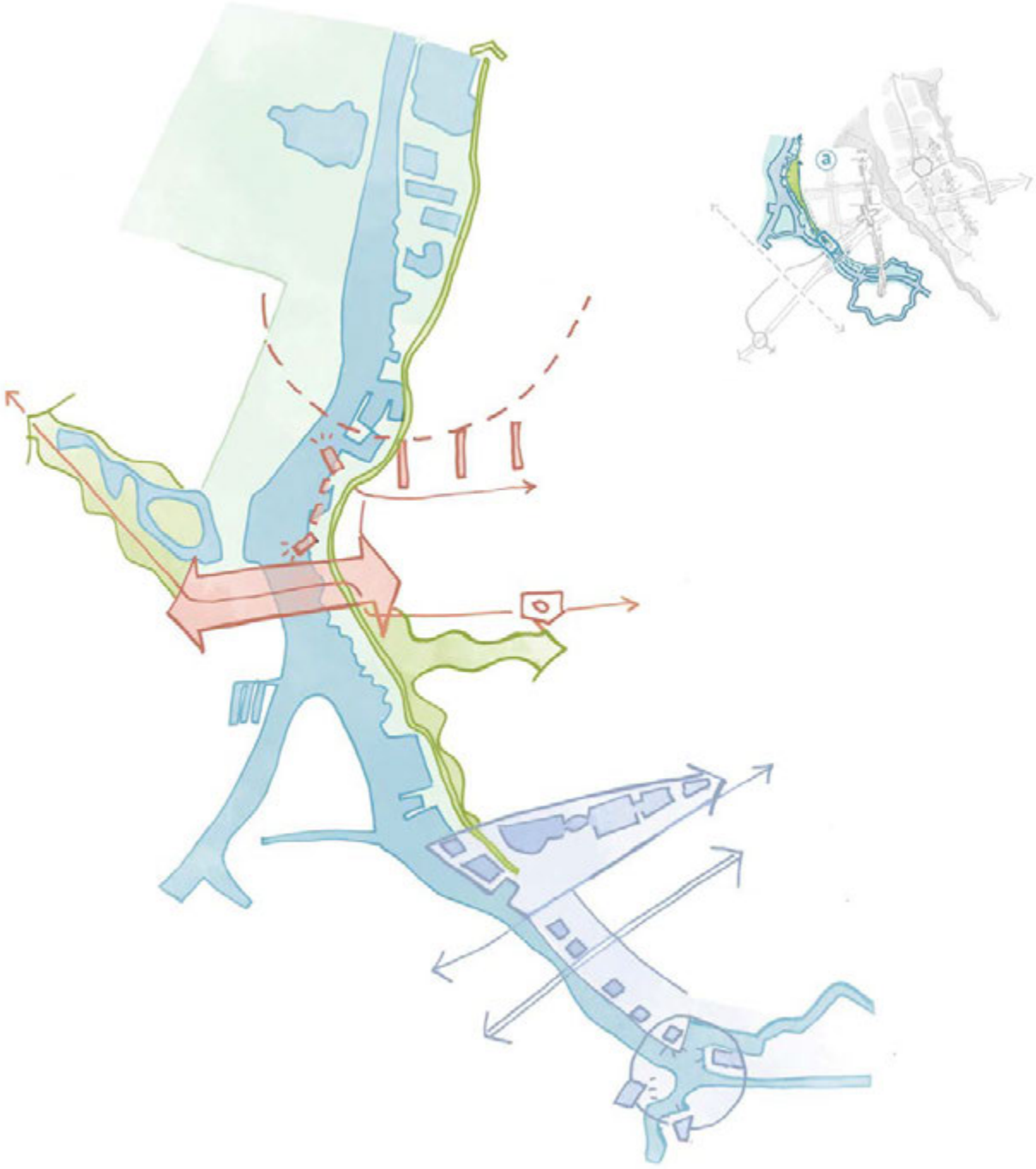
Uit de analyse blijkt dat ondanks de barrièrewerking van de Zwartewaterallee en de A28 dat de ruimtelijke en functionele stedelijke verbindingen vooral noord-zuid gericht zijn. Deze ruimtelijke structuren zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van de stad Zwolle. Deze verbindingen hebben historische, sociaal-economische en verkeerskundige waarde en zijn een belangrijk onderdeel van het dagelijks stedelijk leven.
Vier stedelijke noord-zuid verbindingen staan centraal in de toekomstige ontwikkeling van Zwolle-Noord: de Zwartewaterzone (a); de Stadsstraat (b); de Groene Kamers (c) en de Lanen van de Aa-landen (d). De knooppunten van deze verbindingen met de Zwartewaterallee zijn cruciale schakels in de gebiedsvisie. Een ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van levendig en intensief gebruikte knooppunten draagt bij aan een verbonden en compacte stad.

Waarde

De stedelijke verbindingen in Zwolle-Noord zijn dragers voor de transformatie van de Zwartwaterallee als onderdeel van een verbonden en compacte stad.

Stedelijke verbindingen
a. De Zwartewaterzone

De Zwartewaterzone verbindt de stad met het omliggende landschap. Voor de Zwartewaterzone is in 2018 een gebiedsvisie vastgesteld, waarin de toekomstige ontwikkeling van de zone wordt verbeeld. Twee hoofdmilieus zijn gedefinieerd: de Stadskades en de Stadsoevers. Vanuit de zone worden bestaande dwarsverbindingen en relaties zichtbaar gemaakt en ruimtelijk-programmatisch versterkt. De ontwikkellocaties zijn geschikt voor wonen en recreëren aan het Zwartewater met als uitgangspunt openbaar toegankelijke dijken en oevers met ruimte voor water en natuur.



Waarde

De ontwikkeling van de Zwartewaterzone verbindt de stad ruimtelijk en programmatisch opnieuw met de rivier en maakt de relatie tussen stad en water opnieuw beleefbaar.

Stedelijke verbindingen
b. De Stadsstraat

De Monteverdilaan, Rembrandtlaan en Lassuslaan verbinden Holtenbroek met de binnenstad. Deze verbinding biedt de kans voor de ruimtelijk en programmatische ontwikkeling van een Stadsstraat; een langzaamsverkeersverbinding vanaf het Grote Kerkplein in de binnenstad tot aan de Palestrinalaan in Holtenbroek. De Stadsstraat is een belangrijke stedelijke structuur voor dagelijks gebruik. De positie in de stad geeft ruimtelijke en programmatische betekenis aan de route. Van een smalle route door de historische binnenstad via een aaneengesloten beeld van de Rembrandtlaan naar een meer open karakter in Holtenbroek. Het bestaande kruispunt met de Zwartewaterallee is een ontbrekende schakel in de route. De ontwikkeling van dit knooppunt geeft ruimtelijke en programmatische betekenis aan de Stadsstraat. Een intensief gebruikt, stedelijk knooppunt waar niet alleen verkeersstromen elkaar kruisen, maar ook mensen en diensten elkaar ontmoeten. De Rembrandtlaan is reeds getransformeerd tot fietsstraat. De ontwikkeling van het knooppunt biedt kansen voor het verbeteren van de openbare ruimte en het continueren van de fietsstraat.

Waarde

De Stadsstraat is een fiets- en voetgangersvriendelijke verbinding tussen de binnenstad en Holtenbroek. Waar deze kruist met de Zwartewaterallee ontstaat een nieuw stedelijk knooppunt.

Stedelijke verbindingen
c. De Groene Kamers

De aaneengeschakelde Groene Kamers langs de Middelweg zijn onderdeel van hoofdgroenstructuur van Zwolle als verbinding tussen de stad en het buitengebied. De Middelweg is een belangrijke verkeersader voor auto- en fietsverkeer.
De Groene Kamers hebben een verschillende landschappelijke betekenis en vormen een recreatieve verbindingszone die bewoners voorziet van ruimte voor ontspanning, sport en spel. Recreatie dichtbij huis en een groene woonomgeving draagt bij aan de gezondheid, vermindert stress en bevordert lichaamsbeweging. Tevens dragen de Groene Kamers bij aan de biodiversiteit, een veerkrachtige waterhuishouding en voldoende plekken voor verkoeling.
De Groene Kamers bieden ruimte voor het activeren van nieuwe initiatieven vanuit bewoners, zoals het adopteren van groen. De individuele kamers hebben vaak een directe relatie met de aangrenzende woonbuurten. Toekomstige ontwikkelingen dragen bij aan optimaal gebruik en toegankelijkheid van de gehele zone.

Waarde

De Groene Kamers, als landschappelijke en recreatieve verbindingszone, dragen bij aan een klimaatbestendig en biodiverse stad.

Stedelijke verbindingen
d. De Lanen van de Aa-landen

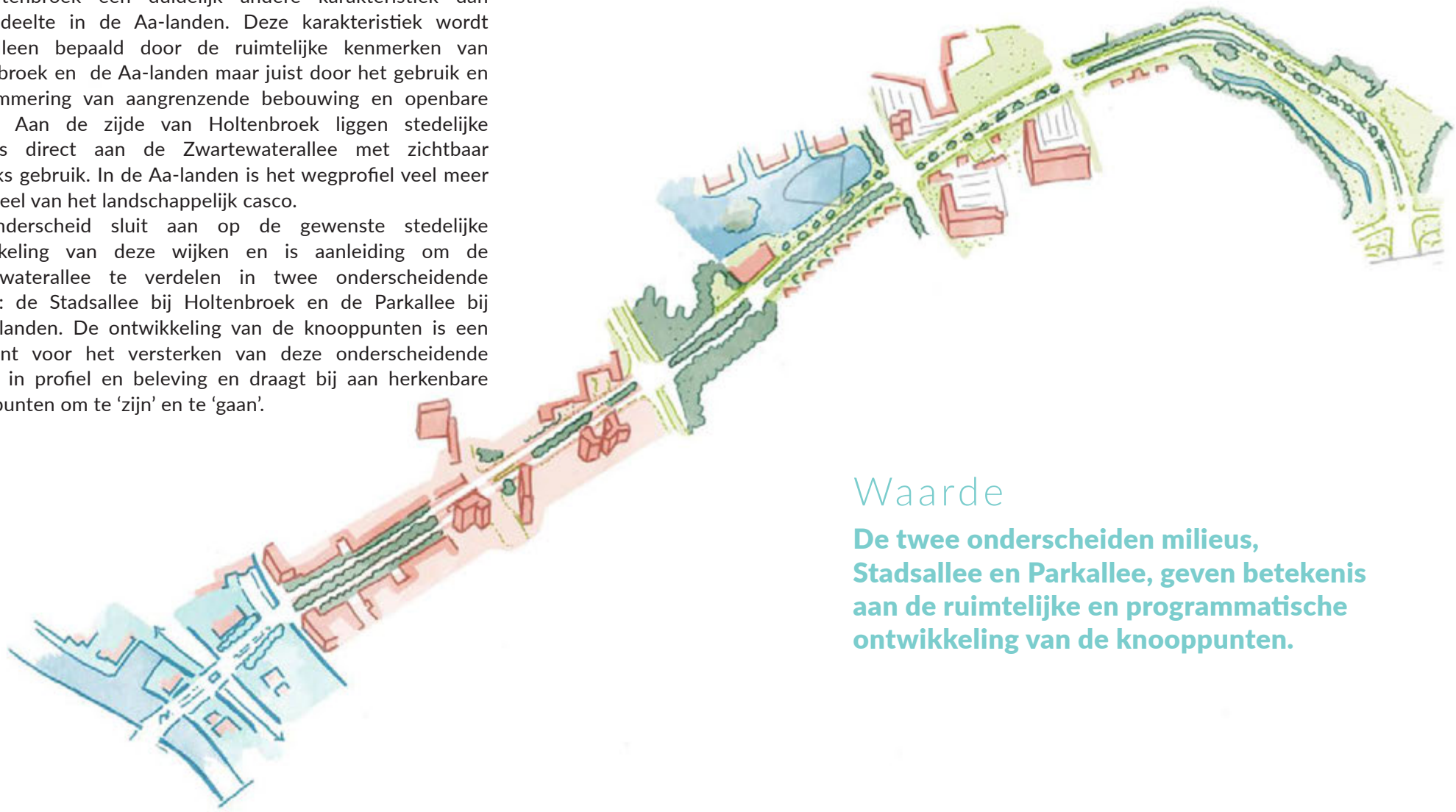
De identiteit van de Aa-landen wordt gedefinieerd door het landschappelijk casco. Door het casco zijn de kwaliteiten van het omliggende landschap tot diep in de wijk te beleven. De Lanen van de Aa-landen zijn onderdeel van het casco en meanderen door de wijk. De woonbuurten en de wijkvoorzieningen liggen als eilanden ingebed in het landschappelijk casco. Door latere ontwikkelingen en veranderend gebruik is de kwaliteit van het casco rondom de Zwartewaterallee deels verloren gegaan. Ontwikkeling van de knooppunten met de Zwartewaterallee kan nieuwe betekenis geven aan het gebruik en de beleving van het landschap van de Aa-landen.
Een belangrijke aanzet hiervoor is de mogelijke ruimtelijk en programmatische transformatie van het winkelcentrum in samenhang met de omliggende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Waarde

De Lanen van de Aa-landen zijn onderdeel van het landschappelijk casco. Het versterken van de relatie tussen het ruimtelijk programma en de groene omgeving draagt bij aan de beleving en het gebruik van de openbare ruimte.

Stadsallee en Parkallee

Het hedendaagse beeld van de Zwartewaterallee wordt sterk bepaald door de oorspronkelijke opzet als stedelijke ontsluitingsweg. Een breed continu wegprofiel met groene bermen en volwassen bomen. Ondanks dit continue wegprofiel heeft het gedeelte van de Zwartewaterallee in Holtenbroek een duidelijk andere karakteristiek dan het gedeelte in de Aa-landen. Deze karakteristiek wordt niet alleen bepaald door de ruimtelijke kenmerken van Holtenbroek en de Aa-landen maar juist door het gebruik en programmering van aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. Aan de zijde van Holtenbroek liggen stedelijke functies direct aan de Zwartewaterallee met zichtbaar dagelijks gebruik. In de Aa-landen is het wegprofiel veel meer onderdeel van het landschappelijk casco.
Dit onderscheid sluit aan op de gewenste stedelijke ontwikkeling van deze wijken en is aanleiding om de Zwartewaterallee te verdelen in twee onderscheidende milieus: de Stadsallee bij Holtenbroek en de Parkallee bij de Aa-landen. De ontwikkeling van de knooppunten is een startpunt voor het versterken van deze onderscheidende milieus in profiel en beleving en draagt bij aan herkenbare knooppunten om te ‘zijn’ en te ‘gaan’.



Waarde

De twee onderscheiden milieus, Stadsallee en Parkallee, geven betekenis aan de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van de knooppunten.

3

STRATEGIE EN VISIE

Zicht op de Zwartewaterallee vanaf het Deltion College

3.1 Ruimtelijke visie

Versterken stedelijke verbindingen en groen-blauwe hoofdstructuur

Hechten Holtenbroek aan stadscentrum, versterken landschappelijk casco Aa-landen

Ontwikkelen onderscheidende milieus Stadsallee en Parkallee

Aanbrengen programmatische verbanden

Ruimtelijk accentueren strategische knooppunten in samenhang met de omgeving en positie in de stad

Ontwikkelen van levendige en intensief gebruikte knooppunten

3.2 Ruimtelijke strategie voor de knooppunten

Stadskade
Openbaar en toegankelijke oevers met nieuwe programma's. Hechten van het Zwartewater aan de stad.

Entree Holtenbroek
Vormgeven aan brede mobiliteitsopgave als entreegebied van kenniscampus en Holtenbroek.

Stadsknoop
Langzaamverkeersnetwerk als drager voor een gemengd stedelijk gebruik met functies in de plinten.

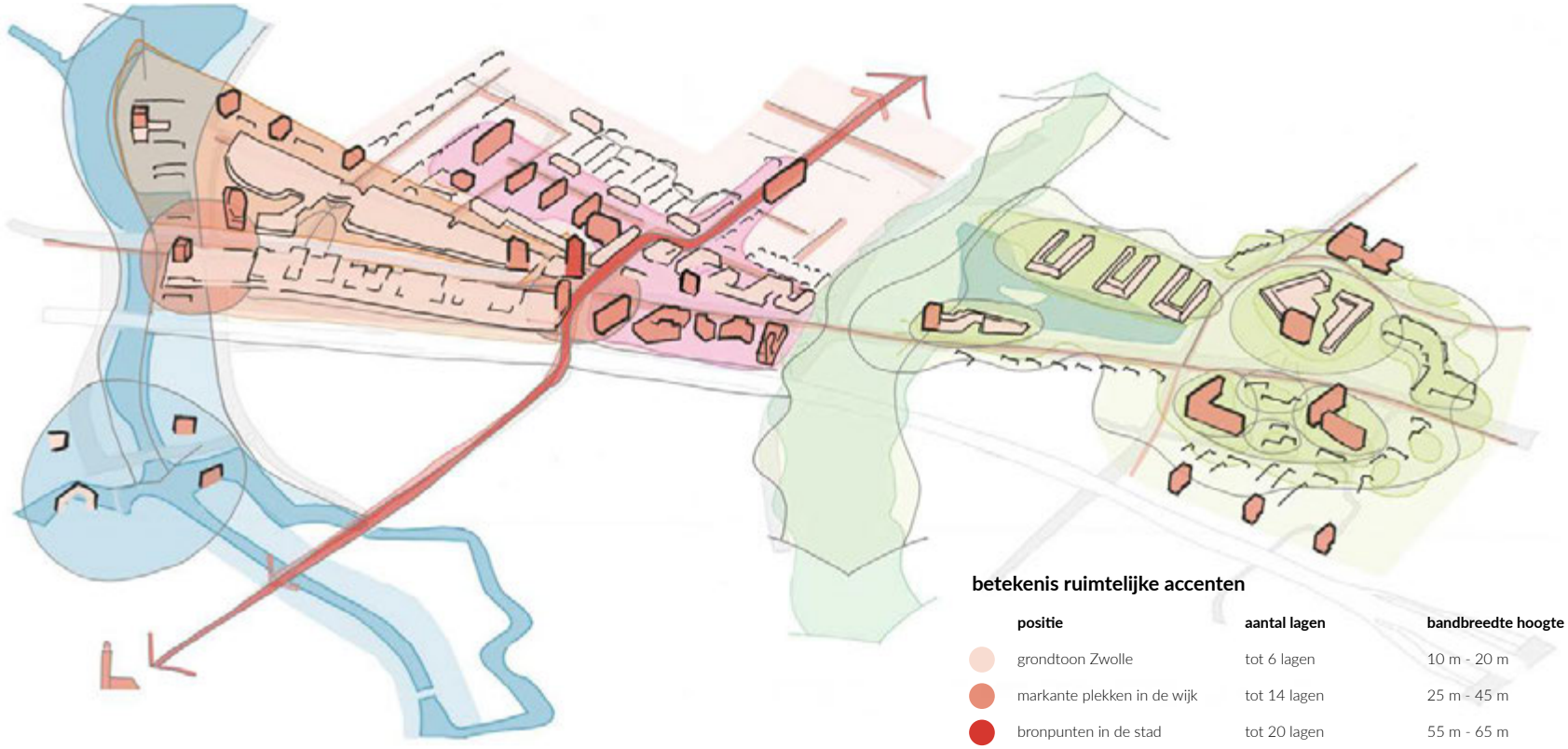
Groene Kamer aan de Dobbe
Recreatieve, landschappelijke voorzieningen met openbaar en toegankelijke routes in samenhang met aangrenzende woningen.

Centrum Aa-landen
Landschappelijk casco als drager voor duurzame transformatie van het entreegebied van de wijk en het winkelcentrum de Aa-landen.

Zicht vanaf de Stadsknoop richting het centrum

3.3 Betekenis ruimtelijke accenten

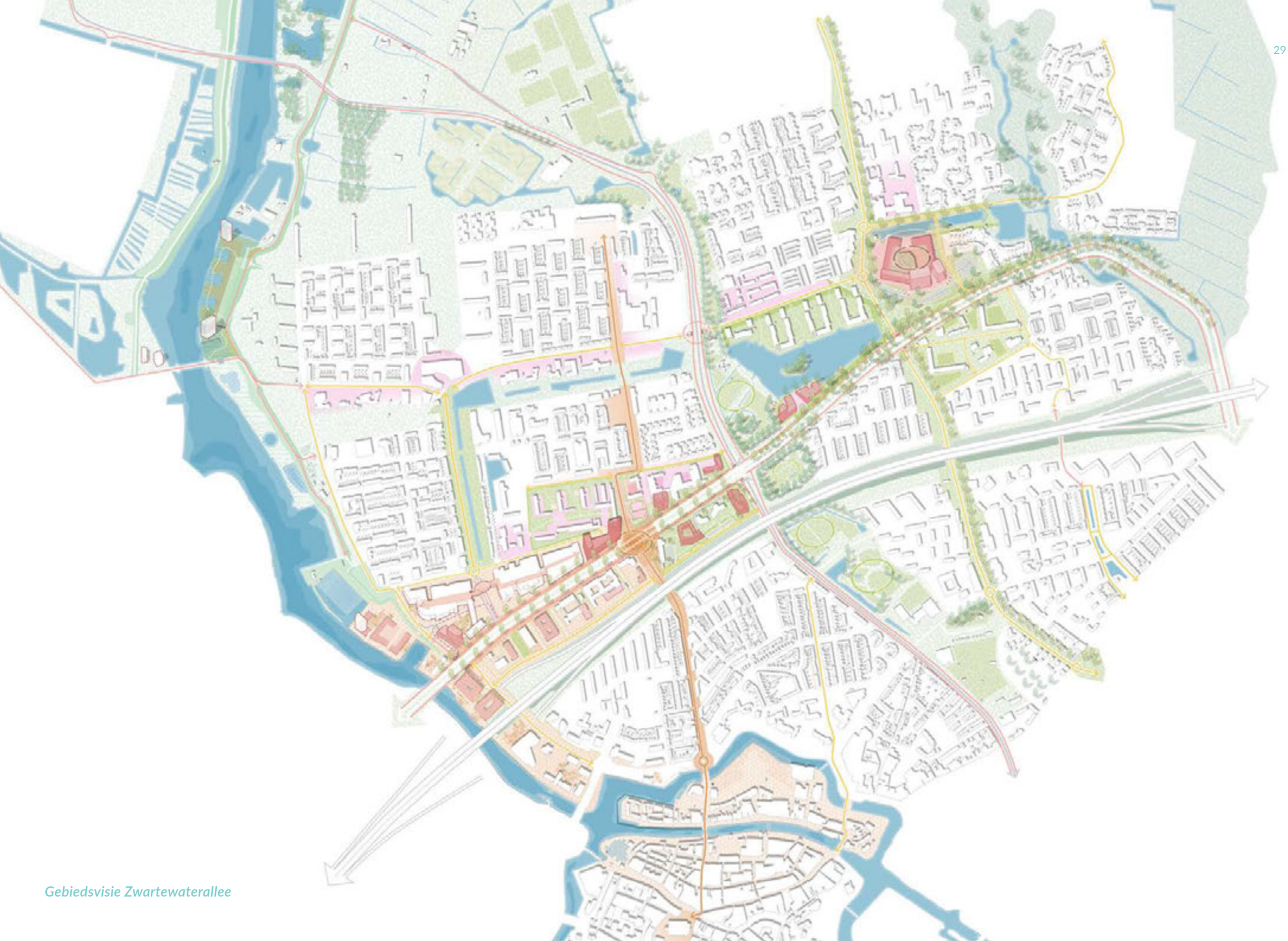
Ruimtelijke accenten bieden oriëntatiepunten en maken de stad en het omliggende landschap leesbaar.
De ruimtelijke betekenis van deze accenten is hiërarchisch opgebouwd en onderverdeeld in drie niveaus: ruimtelijke accenten als onderdeel van de grondtoon van Zwolle, de markante plekken in de wijk en de bronpunten in de stad. De knooppunten langs de Zwartewaterallee zijn aanleiding voor een ruimtelijk accent gecombineerd met stedelijk programma en maken een hogere dichtheid in de stad mogelijk. De ontwikkeling van het knooppunt Zwartewaterallee met de Stadsstraat is een nieuw bronpunt voor de stad. Het verbindt het Grote kerkplein tot aan de Palestrinalaan en accentueert de ruimtelijke en programmatische betekenis van het Deltion College en de verbinding met de Stadskades van het Zwartewater. De overige knooppunten langs de Zwartewaterallee zijn markante plekken in Holtenbroek en de Aa-landen en sluiten op de context van deze wijken. Een toekomstvisie waarbij de herontwikkeling van het winkelcentrum Aa-landen ruimtelijk wordt verbonden met de Aa-landen Zuid biedt aanleiding voor een onderzoek naar een nieuw bronpunt in de stad op deze locatie.



Wonen aan de Dobbe in de Aa-landen

3.4 Visie op de Zwartewaterallee

Impressie Zwartewaterallee 2030



3.5 Visie op de Stadsallee

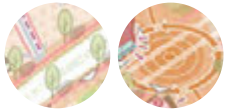
Programma

Innovatieve werk- en leeromgeving
Studenten, ondernemers, start-ups en grown-ups

Stedelijk wonen
Gestapelde woonmilieus; levendige en representatieve plinten

Programma voor de buurt
Zorg, detailhandel en horeca

Openbare Ruimte



Stadsallee; multifunctioneel en levendig
Compact stedelijk, sfeer Holtenbroek; ontwikkelingen versterken de kwaliteit en samenhang van de leefomgeving

Ruimtelijke massa

Iconisch, divers en passend in het stadslandschap

Zichtbare stedelijke functies
Als onderdeel van het stedelijk netwerk, alzijdige volumes in aansluiting op de openbare ruimte

Mobiliteit

Veilig en gebruikersvriendelijk verkeerssysteem
Effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik

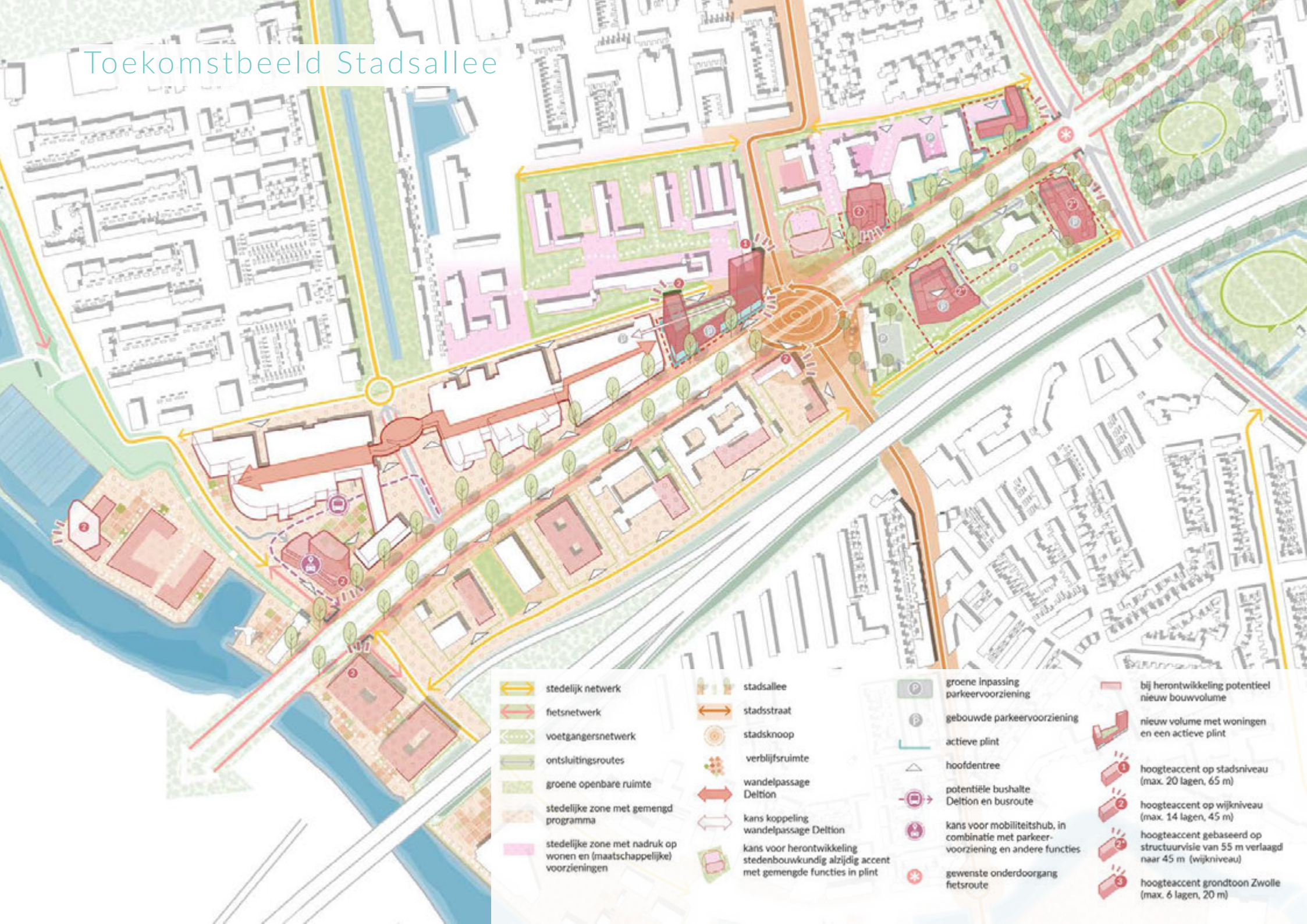
Toereikende parkeercapaciteit
Deelgebruik met bestaande parkeervoorzieningen

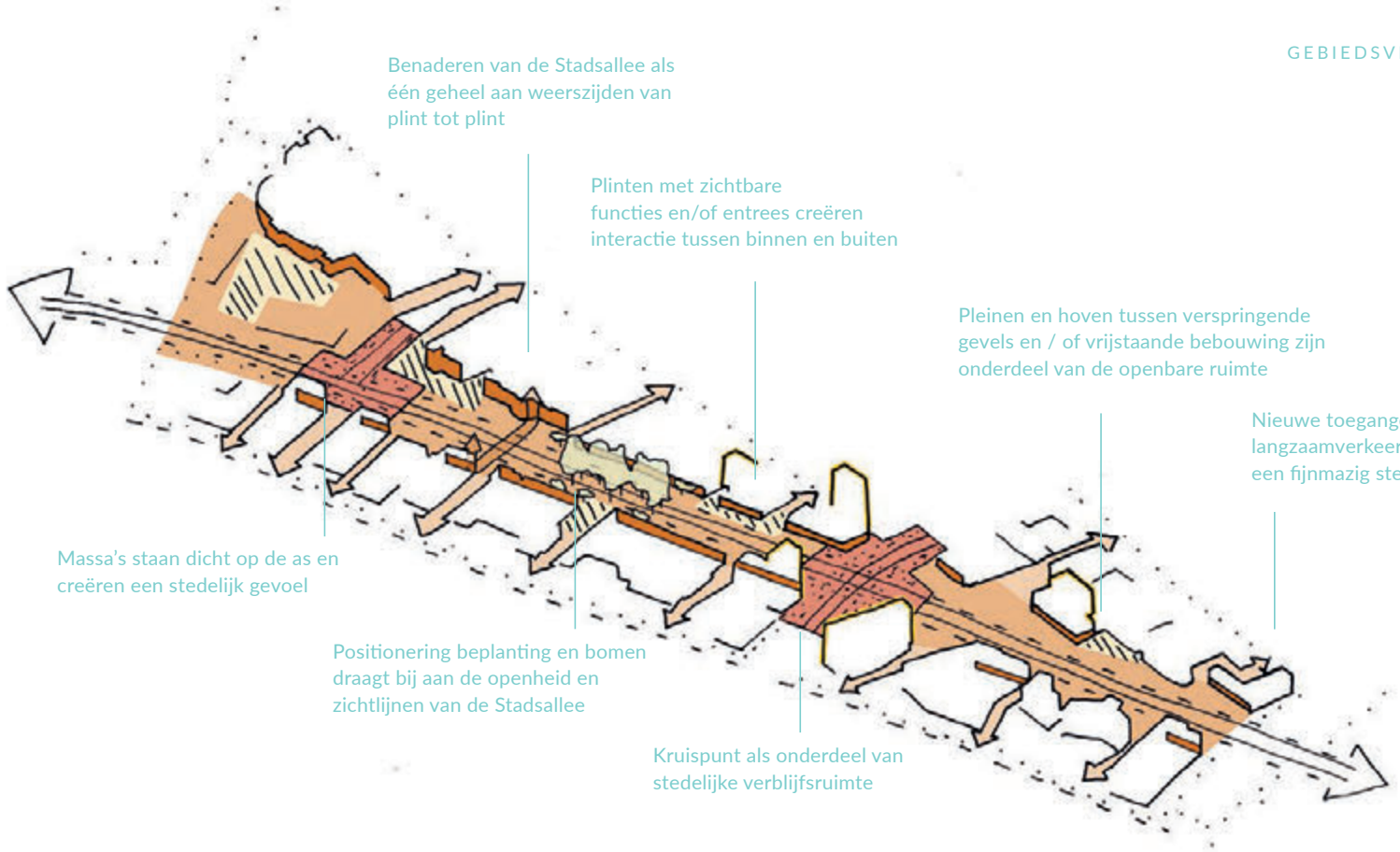
Duurzaamheid

Compact stedelijk woon- en werkgebied
Duurzaam intensief gebruikt stedelijk netwerk en voorzieningen; ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte, natuurinclusief & klimaatadaptief

Compact stedelijke groene hoven
Ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte; natuurinclusief & klimaatadaptief

Toekomstbeeld Stadsallee





Ruimtelijke principes voor de Stadsallee

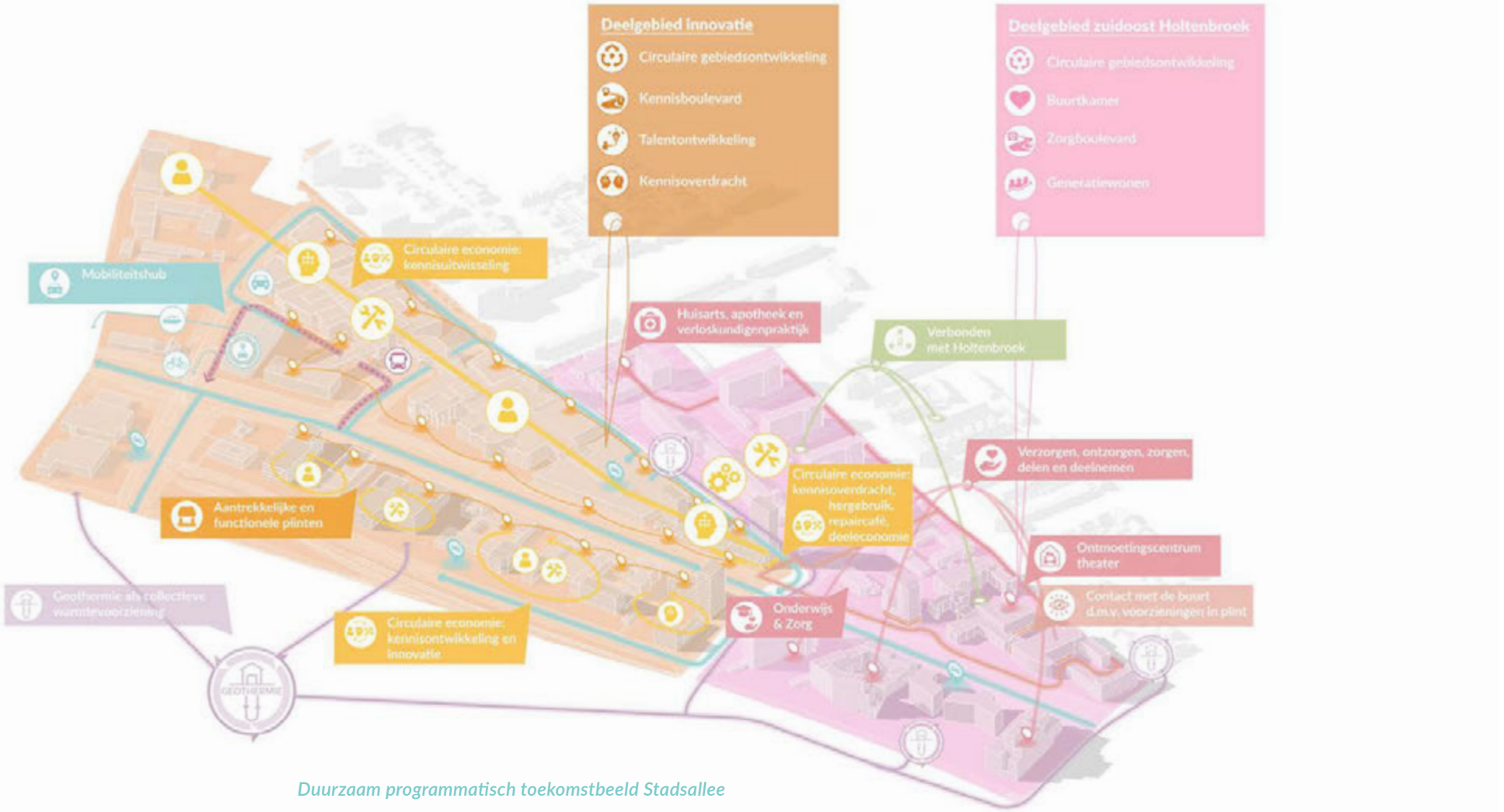
Toekomstbeeld Stadsallee

De Stadsallee heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een bijzonder stedelijk milieu in Zwolle. Een belangrijke verkeersader begeleid door bebouwing met diverse stedelijke programma's waaronder wonen. Ontwikkeling van de Stadsstraat en nieuw programma op het knooppunt met de Stadsallee (kruising Monteverdilaan - Zwartewaterallee) positioneert dit kruispunt als nieuw bronpunt in de stad; de Stadsknoop.

Het ruimtelijk en programmatisch opwaarderen van de begane grond (entrees en plinten) positioneert de gebouwen aan de Stadsallee en versterkt de connectie tussen binnen en buiten. De ongebruikte groene stroken tussen het fietspad en de plint worden omgevormd tot een brede groene allee met meer ruimte voor de voetganger en een continu dubbelzijdig fietspad. Samen met de verbeterde plinten, nieuw programma en nieuwe bebouwing versterkt dit de positie van de Stadsallee in het stedelijk netwerk. Het profiel van de Stadsallee kenmerkt zich door interactie tussen plint en openbare ruimte, de samenkomst van verschillende stromen en intensief gebruik.

Aan de oostzijde is het profiel ruimer van opzet en is het programma gericht op de wijk. Aan de westzijde staat de bebouwing met stedelijke functies prominent aan de Stadsallee. Het toevoegen van ruimtelijke accenten met woningbouw draagt bij aan de oriëntatie en een compact stedelijk gebied met levendigheid en dynamiek op straat. Onderdeel van de Stadsallee is het zorgvuldig inpassen en accentueren van de verschillende verkeersstromen. De verkeerskundige inrichting is onderdeel van de ruimtelijke beleving van de Stadsallee. Rondom de entree van Holtenbroek worden mogelijkheden onderzocht de verschillende verkeersstromen ruimtelijk en functioneel te verbeteren. De gelijkvloerse kruising van voetgangers, fietsers en automobilisten past bij de dynamiek van de Stadsknoop.

Een compacte herinrichting van het huidige weidse verkeerskruispunt accentueert niet alleen de verschillende verkeersstromen maar vergroot ook de verblijfsmogelijkheden voor langzaam verkeer bij de Stadsknoop zonder dat de doorstroming negatief wordt beïnvloed.



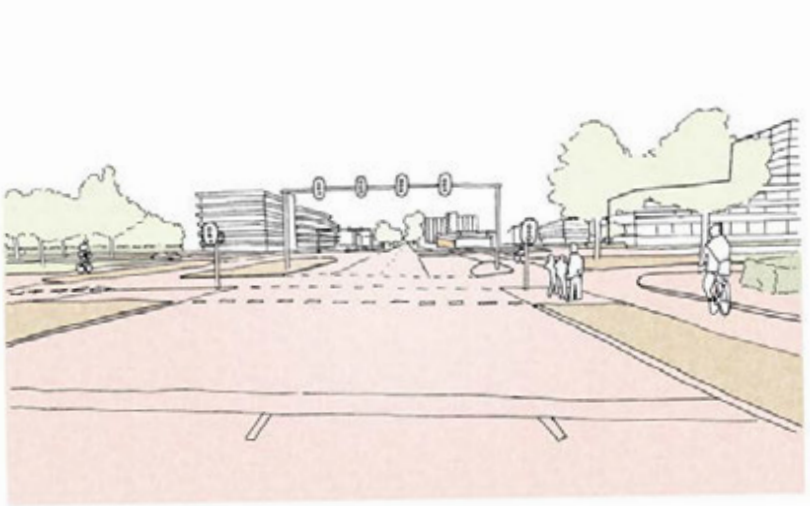
Duurzaam programmatisch toekomstbeeld Stadsallee

De westzijde van de Stadsallee wordt gekarakteriseerd door een divers programma; compact bebouwd rondom de Stadsallee. Het programma heeft betekenis op stadsniveau als kennisboulevard en is gericht op kennis, innovatie en duurzame ontwikkeling. Het onderwijsinstituut Deltion College is de centrale spil met kansen voor een programmatische koppeling aan de Stadsknoop en nieuw gebruik van de oevers van het Zwartewater (de Stadskade). Dit vraagt om afstemming tussen de verschillende partijen rondom het Zwartewater om de kansen voor de realisatie van een mobiliteitshub en een nieuwe busroute met een betere positie voor de halte nader te verkennen.

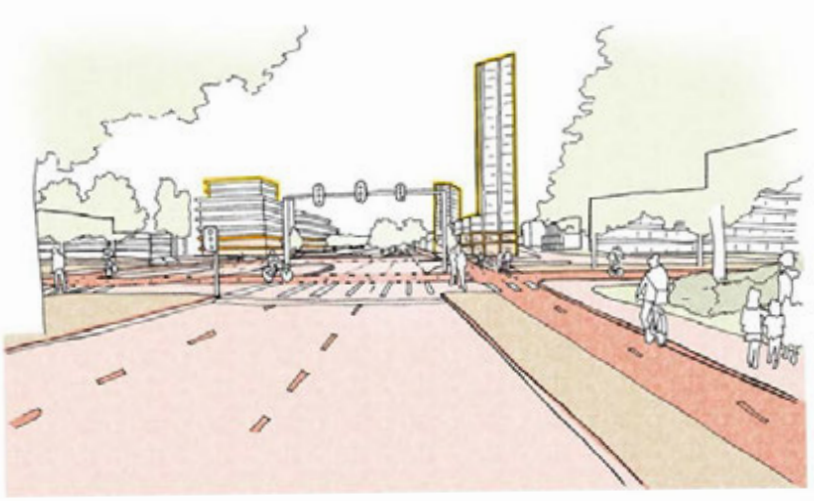
Het programma aan de oostzijde van de Stadsallee is onderdeel van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen van Holtenbroek. Bestaande voorzieningen (huiswinkel, wijkkamer, theater, kapper en fysiotherapie) hebben beperkte betekenis voor de wijk. Het toevoegen van vooral nieuw woonprogramma biedt kansen om het draagvlak voor de bestaande voorzieningen te verbeteren en deze toegankelijker te maken. De Stadsallee als drager voor een duurzaam sociaal-maatschappelijk netwerk, zorg voor en met elkaar.

HUIDIGE SITUATIE *HOOGLAER EN CIBAP*

TOEKOMSTBEELD *ACTIEVE PLINTEN, COMPACT STEDELIJK GEVOEL, FORMELE BEPLANTING*

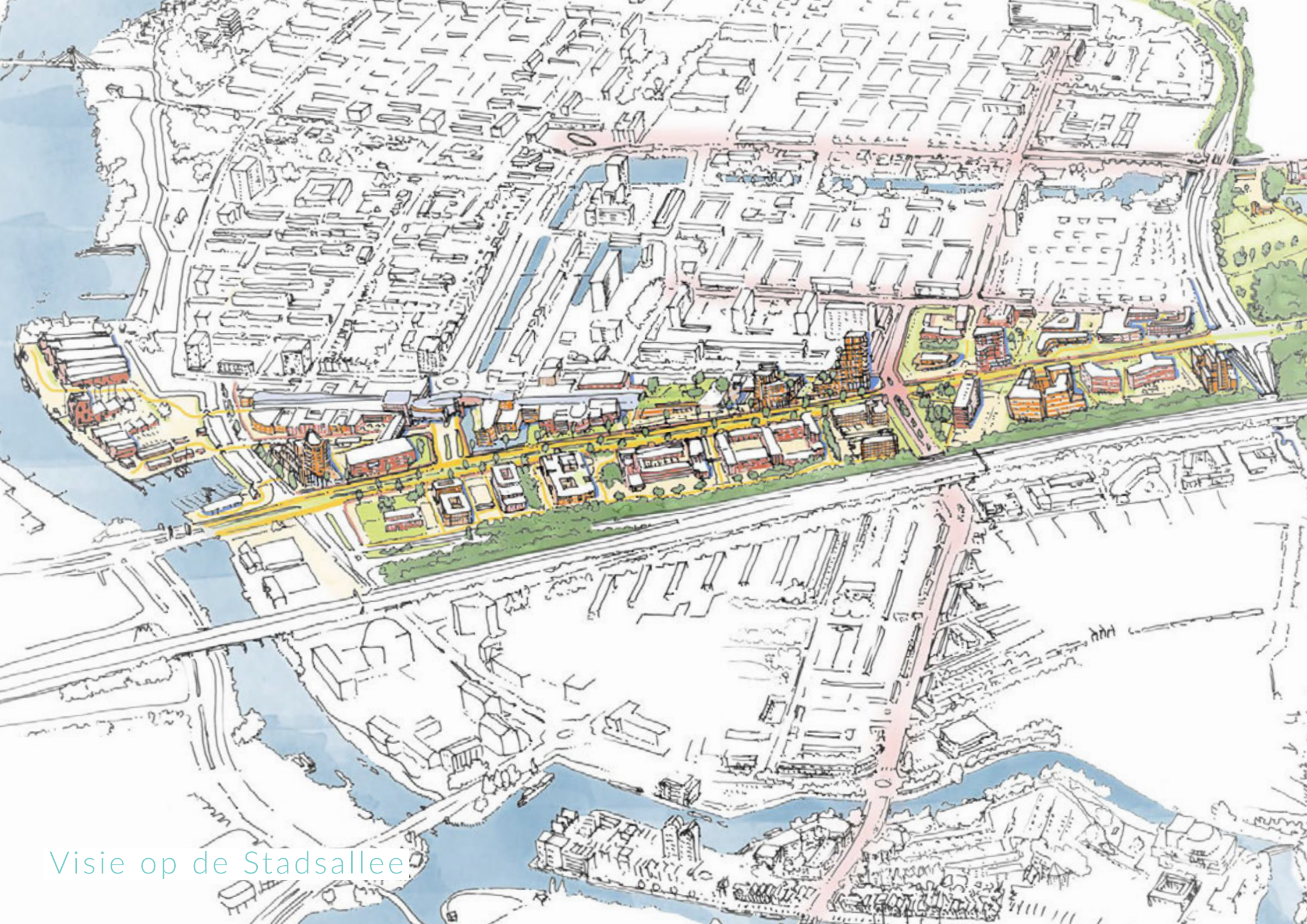


HUIDIGE SITUATIE *KWIKFIT EN LTO*



TOEKOMSTBEELD *RUIMTELIJKE ACCENTEN OP DE HOEKEN, COMPACTE KRUISING MET MEER VERBLIJFSRUIMTE*

Bij de Stadsallee ligt de nadruk op het versterken van een continu beeld met doorzichten. Het bestaande profiel bestaat uit strakke boomrijen in de midden- en zijbermen. Aan weerszijden van de weg kan door de toevoeging van gevarieerde beplanting de verblijfskwaliteit van de langzaamverkeersroutes en de samenhang met de plinten worden versterkt.



Visie op de Stadsallee

3.6 Visie op de Parkallee

Programma

Stedelijk wonen in landschappelijke setting
Gestapelde woonmilieus, levendige plinten

Programma voor de buurt
Zorg, detailhandel en horeca

Openbare Ruimte

Parkallee als onderdeel van landschappelijk casco Aa-landen
Een kwalitatieve, samenhangende leefomgeving door het versterken van de beleving en de gebruikswaarde van het landschap en het vormgeven van aantrekkelijke, toegankelijke openbare routes en verblijfsplekken

Ruimtelijke massa

Iconische objecten in samenhang met het landschap
Zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen binnen- en buitenruimtes

Zichtbare stedelijke functies
Als onderdeel van het stedelijk netwerk, alzijdige volumes in aansluiting op de openbare ruimte

Mobiliteit

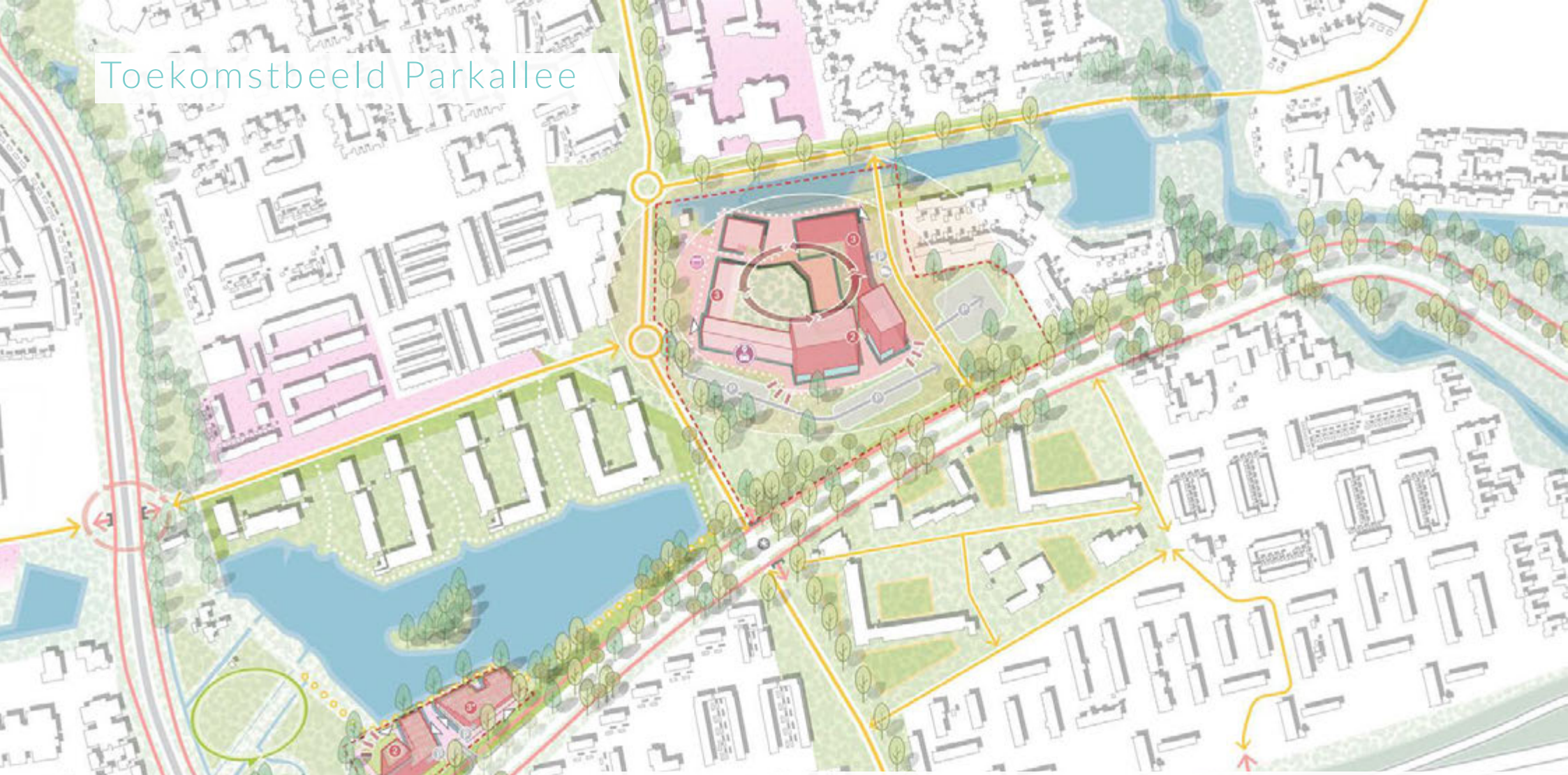
Veilig en gebruikersvriendelijk verkeerssysteem
Effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik

Toereikende parkeercapaciteit
Deelgebruik met (bestaande) parkeervoorzieningen

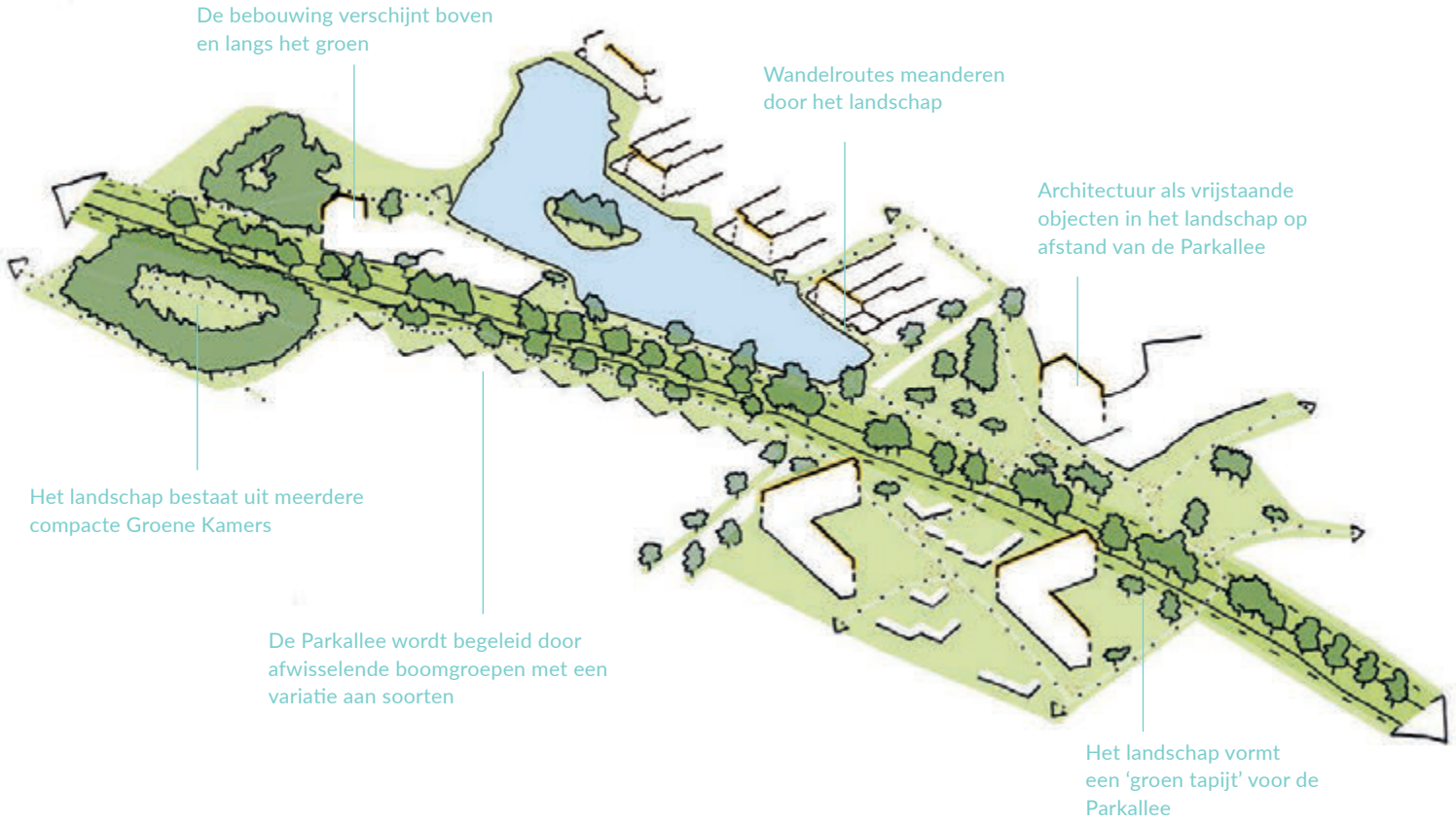
Duurzaamheid

Vitaal en veerkrachtig landschap
Ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte; natuurinclusief & klimaatadaptief

Toekomstbeeld Parkallee



- stedelijk netwerk
- fietsnetwerk
- voetgangersnetwerk
- ontsluitingsroutes
- verbeteren en versterken aansluiting bestaande voetgangersnetwerk
- groene openbare ruimte
- stedelijke zone met gemengd programma
- stedelijke zone met nadruk op wonen en (maatschappelijke) voorzieningen
- parkallee
- groene verblijfsruimtes
- verbinden bestaande watergangen
- publieke ruimte met verblijfskwaliteit
- potentieel marktplein
- mobiliteitshub
- gewenste onderdoorgang fietsroute
- onderzoeken mogelijkheid onderdoorgang fietsroute
- interactie privé en openbare ruimte
- groene inpassing parkeervoorziening
- gebouwde parkeervoorziening
- actieve plint
- hoofdentree
- expeditie
- ontwikkelveld
- bij herontwikkeling potentieel nieuw bouwvolume
- herontwikkelen best. winkelcentrum toevoegen wonen en verbeterde plint
- toevoegen programma met wonen, voorzieningen en retail
- hoogteaccent op wijkniveau (max. 14 lagen, 45 m)
- hoogteaccent grondtoon Zwolle (max. 6 lagen, 20 m)
- onderzoeken herstructurering gebouw met behoud historische kenmerk architectuur (* bouwhoogte max. 8 lagen, 24 m)
- toevoegen van nieuw gebouwd volume met woningen met hoogteaccent op wijkniveau (max. 14 lagen, 45 m)

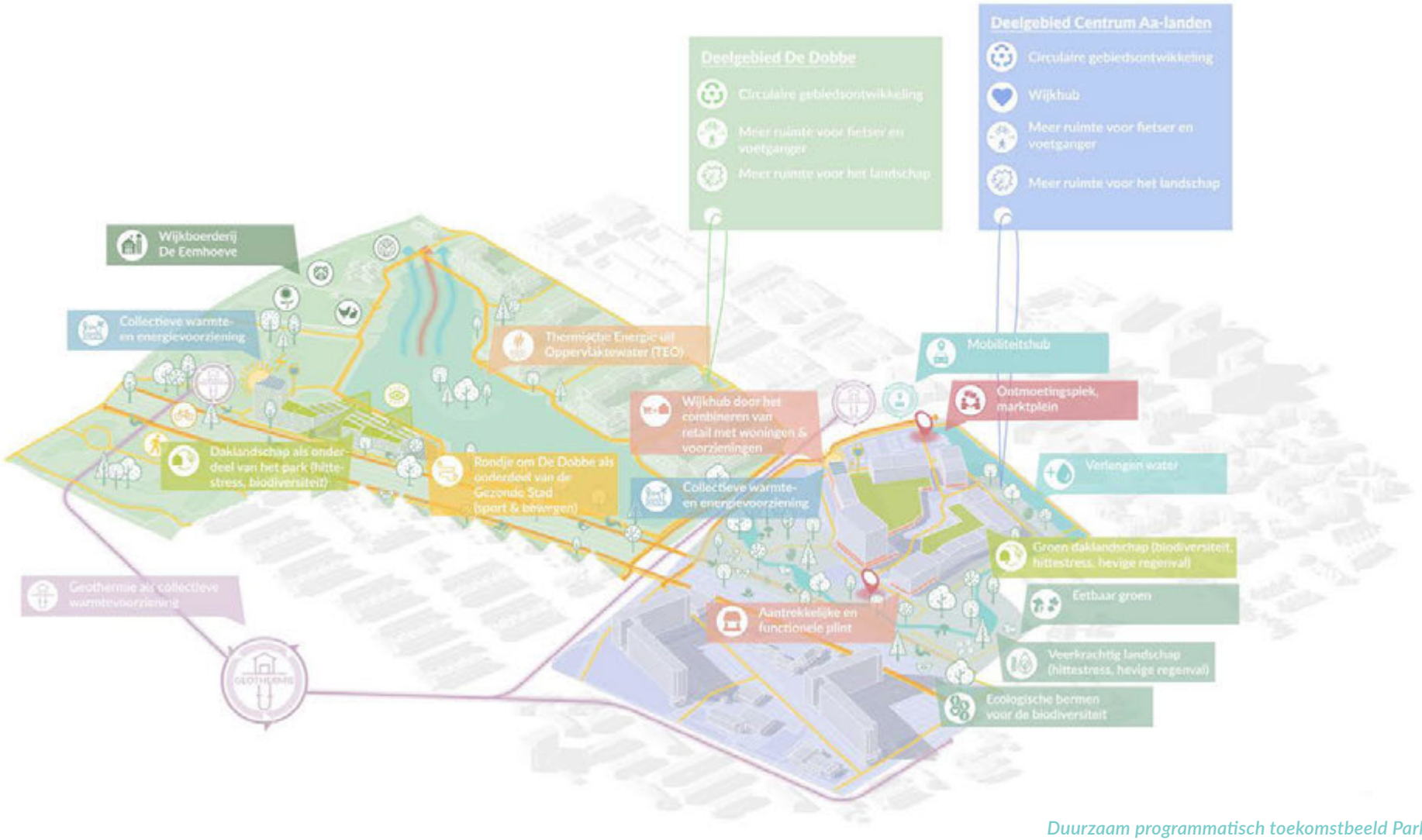


Ruimtelijke principes voor de Parkallee

Toekomstbeeld Parkallee

De Parkallee wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de Aa-landen en het ruime, groene profiel van de Zwartewaterallee.
Verschillende verkeersstromen meanderen door het parkachtige landschap met volwassen bomen, afwisselende bebouwing en doorzichten naar de Dobbe en de Groene Kamers. In het brede profiel van de Zwartewaterallee liggen de fietspaden en voetpaden gescheiden van het autoverkeer en volgen hun eigen weg door het landschap. Deze vrijliggende routes versterken de landschappelijke beleving van de Parkallee. De bomen kaderen het gezichtsveld en de bebouwing staat gepositioneerd als verrassingselementen langs de Parkallee. De diversiteit en ecologische waarde van de beplanting in de bermen van de Parkallee wordt vergroot, dit draagt bij aan de natuurinclusiviteit en versterkt de landschappelijke beleving voor de voetganger, fietser en automobilist.

Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landschap en de bijbehorende langzaamverkeersroutes. Hierdoor wordt het aangenamer om te voet of te fiets langs de Zwartewaterallee en rondom het Winkelcentrum en de Dobbe te bewegen.
Onderdeel van de opgave voor de Parkallee is het ruimtelijk en verkeerskundig verbeteren van het entreegebied van de Aa-landen en het onderzoeken van een duurzame transformatie van het bestaande winkelcentrum in samenhang met de omliggende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Uitgangspunt voor het toekomstbeeld van de Parkallee is het versterken van het landschappelijk casco en het zorgvuldig inpassen van nieuwe gebouwen en infrastructuur.



Duurzaam programmatisch toekomstbeeld Parkallee

De verschillende opgaves in het gebied koppelen de Parkallee aan het landschappelijke casco van de Aa-landen. De schaal van het casco maakt het landschap vitaal en veerkrachtig en biedt kansen voor biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen (waterberging tijdens piekmomenten en het tegengaan van hittestress). Het landschap nodigt uit om te bewegen, te rusten, te sporten en te ontspannen. Dit gaat samen met het (beter) programmeren van de bestaande (recreatieve) voorzieningen, het verbinden van bestaande routes, en het gebruik te vergroten door middel van nieuwe woningen.

Zoals de Aa-landen kenmerkt is ook nieuwe bebouwing gesitueerd als ‘eilanden in het groen’. De nieuwe bebouwing gaat een connectie aan met het omliggende landschap. Dit komt tot uiting in de architectuur, het daklandschap en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen buiten- en binnenruimtes.

HUIDIGE SITUATIE *NABIJ WINKELCENTRUM AA-LANDEN*

TOEKOMSTBEELD *VOLUMES SOLITAIR IN HET GROEN, LANDSCHAP DEFINIEERT DE RUIMTE*

Het bestaande profiel van de Parkallee wordt begeleid door hagen en een continue bomenrij in de middenberm. In aansluiting op Zwolse Adaptatiestrategie, wordt gezocht naar manieren om de biodiversiteit van de Zwartewaterallee als onderdeel van het groen-blauwe netwerk te versterken.
Dit kan worden bereikt door weggevallen bomen te vervangen door andere boomsoorten en een variatie aan (eetbaar) struikgewas en extensief beheerde kruidenmengsels toe te voegen langs de langzaamverkeersroutes.

Visie op de Parkallee

4

MOBILITEIT

Het groene profiel van de Zwartewaterallee

De Zwartewaterallee is een belangrijke verkeersader (ringweg van Zwolle) welke de wijken Aa-landen en Holtenbroek ontsluit in diverse richtingen. Het functioneren van de Zwartewaterallee met de daarop aansluitende wegen speelt een belangrijke rol in het gebied. De ontwikkelingen binnen de gebiedsvisie Zwartewaterallee en de ontwikkelingen in de Zwartewaterzone brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. De toename in verkeersbeweging gecombineerd met een autonome groei hebben een mogelijke impact op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving van dit gebied.

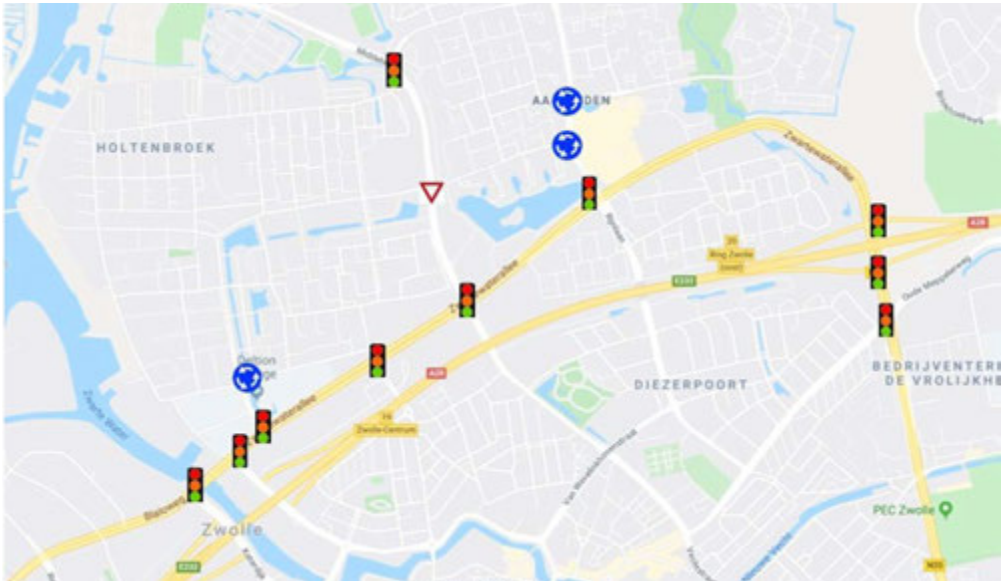
Onderzoeksvragen

Om de eventuele gevolgen van de ontwikkelingen op de mobiliteit in beeld te brengen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning DHV aan de hand van de volgende vraagstelling:

1. Wat is de huidige verkeerveiligheidssituatie in het studiegebied?
2. Wat is de consequentie van het realiseren van het geplande woningbouwprogramma langs de Zwartewaterallee voor de verkeersafwikkeling vanuit zowel Holtenbroek als Aa-landen en de doorstroming van het verkeer op de Zwartewaterallee en de diverse kruispunten?
3. Welke (infrastructurele) aanpassingen/ingrepen zijn er nodig om de bereikbaarheid van Holtenbroek, Aa-landen en de doorstroming van het verkeer op de Zwartewaterallee te waarborgen?

Aanpak

In het onderzoek is voor de aangegeven kruispunten in figuur 2 berekend wat de impact is van de nieuwe ontwikkelingen op de verkeerafwikkeling. Daarnaast is specifiek voor de wijk Holtenbroek een zogenaamde 0-meting gehouden om voor de huidige situatie een beschouwing te kunnen geven van de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid. De aanpak van het onderzoek bestond uit vier fasen. In fase 1 is het verkeersmodel in de directe omgeving van de Zwartewaterallee geactualiseerd naar een recent basisjaar en het toekomstjaar 2030. Het huidige verkeersmodel Zwolle heeft als basisjaar 2014. Om de huidige situatie goed in beeld te krijg is het basisjaar van het model (2014)



Figuur 1. Kruispunten in de zone rondom de Zwartewaterallee

geactualiseerd naar 2018 door een herkalibratie op basis van recente tellingen (VRI-tellingen en visuele tellingen) in het studiegebied. Deze basis, die inzicht biedt in de verkeersstromen en kruispuntstromen voor de Zwartewaterallee en Middelweg, is noodzakelijk. In fase 2 is in Holtenbroek een schouw uitgevoerd om de verkeersveiligheidssituatie en doorstroming te analyseren. Op vier dagen is een schouw uitgevoerd op een aantal geselecteerde wegvakken en kruispunten gedurende de ochtend- en avondspits. Hierbij is gebruik gemaakt van twee tot drie adviseurs per schouw die zich te voet of per fiets door het gebied verplaatsten.
In fase 3 zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om de doorstroming te berekenen met en zonder de genoemde ontwikkelingen aan de Zwartewaterallee en Zwartewaterzone. Voor de kruispuntberekeningen op kruispunten met verkeerslichten zijn twee methodes gebruikt: COCON (berekeningsmethodiek) en IC-waarden (verhouding tussen Intensiteit en Capaciteit op een wegvlak). Met COCON is per kruispunt de cyclustijd bepaald. Met de methode Harders is op voorrangskruispunten de gemiddelde wachttijd berekend. Met de rotondeverkenner is de verzadigingsgraad (VG-waarde) van de rotondes berekend.

In fase 4 zijn de stedenbouwkundige ideeën en verkeerskundige oplossingsrichtingen integraal beschouwd. Bepaald wordt welke oplossingsrichtingen kaderstellend zijn zodat de ontwikkelingen plaats kunnen vinden en welke maatregelen als ambitie kunnen worden beschouwd.

Informatie uit omgeving
Naast een verkeersonderzoek zoals vorenstaand omschreven is het ook van belang om te weten te komen wat er speelt bij de dagelijkse deelnemers aan het verkeer in dit gebied en hoe het verkeer volgens hen functioneert. Deze informatie kan dan naast de uitkomsten uit het onderzoek worden gelegd om te kijken of hier paralellen in zitten. Gekozen is om tijdens de informatieavond op 2 juli 2019 deze informatie en kennis op te halen bij de omwonenden. Tijdens deze avond was er gelegenheid voor de aanwezigen om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers om zich te laten informeren over het thema mobiliteit en hierover vragen te stellen. Ook is aan alle aanwezigen gevraagd om middels een formulier vragen en/of opmerkingen aan te geven. Het thema mobiliteit heeft veel informatie opgeleverd. De verschillende vragen en opmerkingen zijn samengevat en in een overzicht in hoofdstuk 8 opgenomen. Een aantal opmerkingen en vragen welke het meest terug kwamen zijn de aandacht voor de uit- en toestroom van de wijken Aa-landen en Holtenbroek, zorgen over de toenemende verkeersdruk op de Zwartewaterallee en de aandacht voor het veilig op de fiets kunnen deelnemen aan het verkeer.

Resultaten onderzoek
De schouw van de verkeerssituatie in Holtenbroek heeft aandachtspunten met betrekking tot doorstroming bevestigd en nieuwe aandachtspunten met betrekking tot verkeersveiligheid opgeleverd. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten beschreven:

- Op de Mozartlaan ontstaat in de spitsen vertraging met regelmatig terugslag vanaf de Zwartewaterallee tot op de rotonde met de Obrechtstraat. De bussen hebben vanwege de routering en het halteren bij het Deltion impact op doorstroming en veiligheid. Het kruispunt Zwartewaterallee/Mozartlaan kan het verkeer in de spitsen net aan verwerken.
- Op de Bachlaan zijn aandachtspunten met betrekking tot verkeersveiligheid en doorstroming op kruispunten met de Mozartlaan, Lassuslaan en Middelweg geconstateerd. Op het voorrangskruispunt met de Middelweg bestaat nu het risico op afdekongevallen.
- Op de Klooienberglaan, Obrechtstraat, Willaertstraat, Industrieweg en Palestrinalaan zijn kleinere problemen met betrekking tot verkeersveiligheid waargenomen.

Met solitaire kruispuntberekeningen is geanalyseerd in hoeverre de ontwikkelingen impact hebben op de doorstroming op de kruispunten (in een stedelijke omgeving zijn kruispunten en niet de wegvakken maatgevend voor de doorstroming).
Hieronder zijn de belangrijkste conclusies samengevat voor de verschillende scenario's:

- **Scenario 2018**
  In 2018 stroomt het verkeer op de Zwartewaterallee goed door. Wel is de kruispuntafwikkeling op enkele kruispunten kritisch, waaronder op de kruispunten bij de Holtenbroekerbrug en Deltion. De verkeersafwikkeling op het kruispunten complex bij de aansluiting Zwolle noord is met name in de avondspits zwaar belast.

- **Scenario 2018 + ontwikkelingen**
  De cyclustijden nemen door de projecten iets toe, waarmee de verkeersafwikkeling kritischer wordt. In ochtendspits verschuift de beoordeling van goed naar kritisch op de kruipunten Zwartewaterallee – Monteverdilaan en Zwartewaterallee - Middelweg. Het verkeer kan echter nog steeds verwerkt worden op de kruispunten zonder grote wachtrijvorming.

- **Scenario 2030 autonoom**
  In 2030 stroomt het verkeer op de Zwartewaterallee goed door tot zij bij de aansluiting A28 noord komen. Op deze kruispunten kan het verkeer niet verwerkt worden zonder wachtrijvorming. De reistijdverhouding tussen spits en dal blijft onder de 2,0 op het traject Zwartewaterallee/Blaloweg wat acceptabel is. Ook op andere kruispunten is de kruispuntafwikkeling kritisch, waaronder op de kruispunten bij de Holtenbroekerbrug en Mozartlaan (Deltion).

- **Scenario 2030 + ontwikkelingen**
  In 2030 + ontwikkelingen stroomt het verkeer op de Zwartewaterallee goed door tot zij bij de aansluiting A28 noord komen. Op deze kruispunten kan het verkeer niet verwerkt worden zonder wachtrijvorming. De reistijdverhouding tussen spits en dal op het traject Zwartewaterallee/Blaloweg blijft net onder de 2,0 is daarmee nog acceptabel. Op andere kruispunten is de kruispuntafwikkeling ten opzichte van 2030 autonoom iets verslechterd. Dit gebeurt met name op de kruispunten bij de Holtenbroekerbrug en Mozartlaan (Deltion) en bij de Rijnlaan.

Advies

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek zijn oplossingsrichtingen onderzocht. In deze paragraaf zijn de verschillende maatregelen of te onderzoeken maatregelen weergegeven. Er wordt een onderscheid gemaakt in maatregelen welke als oplossing dienen voor problemen welke ontstaan door de ontwikkelingen en ambities welke het gevolg zijn van de autonome groei en wenselijk zijn vanuit mobiliteitsoogpunt.

Maatregelen (kaderstellend)

- Voorrangskruispunt Middelweg – Bachlaan, voor een verbetering van de afwikkeling van het verkeer en het voorkomen van afdekongevallen wordt voorgesteld het kruispunt aan te passen naar een kruispunt met verkeersregelinstallatie. Dit is één van de mogelijke oplossingen voor dit kruispunt. De komende tijd zal in overleg met de gemeente worden onderzocht of deze oplossing het meest wenselijk is of dat er andere oplossingen beter zijn.
- Kruising Zwartewaterallee – Mozartlaan, de toekomstige situatie (autonome groei + projecten) veroorzaakt problemen in de afwikkeling van het verkeer op dit kruispunt. Als quick win kan een aanpassing van de verkeerregelinstallatie met het toevoegen van een extra opstelstrook en het weghalen van de oversteek bij Mozart/Zwartewaterallee een oplossing bieden. De komende tijd zal in overleg met de gemeente onderzocht worden of deze aanpassing wenselijk is en passend is bij de ambities naar de toekomst.

Fietsen op de Stadsstraat ter hoogte van de Lassuslaan in Holtenbroek.

Kruispunt Montiverdilaan - Zwartewaterallee

Ambities

- Dubbelzijdig fietspad langs beide zijden Zwartewaterallee.
- Onderzoek ontsluiting rondom Winkelcentrum Aa-landen.
- Fietstunnel ter plaatse van de kruising Rijnlaan / Zwartewaterallee.
- Dobbe aan het water, onderzoek naar mogelijkheden voor een aangepaste aansluiting of alternatieve ontsluiting.
- Fietstunnel ter plaatse van de kruising Middelweg / Zwartewaterallee.
- Opwaardering onderdoorgang fietsroute Bachlaan – Zwartewaterallee.
- Kruispunt Montiverdilaan – Zwartewaterallee compacter maken met verblijfskwaliteit als onderdeel van stadsallee waarbij de fietser en voetganger meer en beter zichtbaar wordt.
- Extra aansluiting Palestrinalaan – Middelweg, wordt wellicht meer interessant als er naast de ontwikkelingen (Zwartewaterallee en Zwartewaterzone) nog meer programma wordt toegevoegd.
- Busrouting rondom Deltion onderzoeken / verleggen.
- Toevoegen van een mobiliteitshub in het gebied.
- Opwaardering onderdoorgang fietsroute Industrieweg – Blaloweg, herprofileren Klooienberglaan naar fietsstraat.
- Om de verkeersdruk op de kruisingen rond de Holtenbroekbrug te verlagen, kan de verkeerscirculatie rond de aansluiting Zwolle Centrum aangepast worden.

Bovenstaande ambities zijn in willekeurige volgorde weergegeven. In een vervolgfase worden in gezamenlijk overleg met de gemeente de ambities nader onderzocht, beschouwd en geprioriteerd.

Innovatieve en collectieve mobiliteitsmaatregelen
Door in te zetten op innovatieve of collectieve maatregelen op gebiedsniveau of op projectniveau kan er invloed worden uitgeoefend op mobiliteitsgedrag. Op basis van een aantal pijlers geven we in deze paragraaf aan hoe invulling kan worden gegeven aan mobiliteit en parkeren.

- *Fiets voor, auto achter, ruim baan voor de voetganger.*
  Het stimuleren van bewoners en bezoekers om de fiets te gebruiken om zich te verplaatsen. Dat is niet alleen duurzaam, maar ook gezond. Zorgen voor goede fietsverbindingen vanuit alle windrichtingen. Het realiseren van private bewonersstallingen waarin de bewoners hun fiets kunnen stallen. Nabij de entrees van de gebouwen zorgen voor voldoende stallingsruimte voor bezoekers.

- *Van bezit naar gebruik.*
  Door het toevoegen van aansprekende, laagdrempelige en betaalbare vervoersdiensten in de projecten waar bewoners gebruik van kunnen maken. Gedacht kan worden aan het aanbieden van e-bikes, bakfietsen en elektrische deelauto's. De gebruiker krijgt hierbij een mobiliteitsgarantie: een belangrijke voorwaarde voor het succes van deelsystemen. De elektrische deelauto's worden bidirectioneel geladen, waarmee ze ook fungeren als opslagplaats van duurzame energie. Deze elektrische vervoersmiddelen krijgen een goed bereikbare plek in de gebouwen.

- *Adaptieve en slimme parkeervoorzieningen.*
  Waar mogelijk uitgaan van zoveel mogelijk medegebruik van parkeergelegenheid van andere functie zoals kantoren en onderwijs. De parkeergelegenheid bij deze functies worden 's avonds, 's nachts en in het weekend amper gebruikt. Dit biedt een kans voor medegebruik en wordt de realisatie van overbodige parkeergelegenheid voorkomen. Tevens wordt nagedacht over de transformatiemogelijkheden van nu noodzakelijk parkeren waar een toekomstig lager autogebruik wordt verwacht, zoals bij de doelgroepen jongeren en ouderen. De doelstelling is dat er op projectniveau wordt gekeken naar adaptieve parkeerprogramma's, waarbij op termijn als de parkeerbehoefte afneemt er andere functies kunnen worden toegekend aan het parkeerprogramma. Een voorbeeld hiervan is het parkeren op de verdieping in plaats van in een parkeerkelder. Door rekening te houden met een verdiepingshoogte geschikt voor wonen, is het mogelijk een parkeerverdieping te transformeren naar woningen. Als op maaiveld het aantal parkeerplaatsen kan worden teruggebracht dan kan de beschikbare ruimte benut worden voor andere functies die het gebied verrijken, zoals groen, speelplekken of een tuin. Zo maak je de parkeervoorzieningen adaptief.

De maatregelen sluiten aan bij de mobiliteitsvisie van de gemeente. Hierin is opgenomen dat zowel bij de (her)inrichting van buitenruimte als bij nieuwbouwprojecten het uitgangspunt is genomen om vanuit de voetganger en fietser te ontwerpen. Hierbij wordt het STOP-principe gehanteerd als volgorde: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Privé-vervoer.

In de verkeersberekening is uitgegaan van algemene kerngetallen. De hoeveelheid verkeer die extra wordt gegenereerd door toevoeging van de projecten kan als gevolg van bovengenoemde maatregelen minder groot worden. Door het op projectniveau implementeren van bovengenoemde maatregelen kan worden afgeweken, conform de uitzonderingsregels van de gemeente, van de gemiddelde parkeernormen en kan worden gerekend met minimum kerncijfers of zelfs lager. Uiteraard moet op projectniveau onderzocht worden of er een juiste invulling aan de maatregelen kan worden gegeven en welke adequate parkeernormen hierbij dan passen.

5

WOONPROGRAMMA

Woningen nabij de Dobbe in de Aa-landen

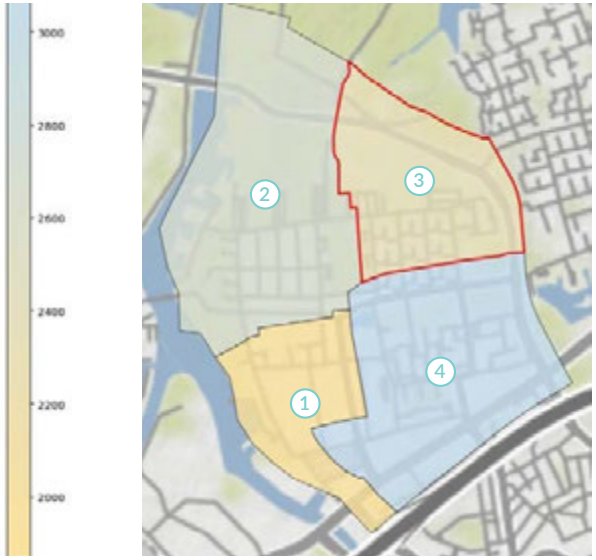
5.1 Aanleiding

De visieontwikkeling op het gebied van wonen van de Zwartewaterallee is op wijkniveau (Holtenbroek en Aa-landen) georganiseerd, dit om de specifieke kenmerken en ontwikkelingen van de wijk aan te vullen en het bestaande en nieuwe op elkaar aan te laten sluiten. Het woonprogramma is niet op zone- maar op wijkniveau beschouwd. Dit betekent dat zowel voor de wijk Holtenbroek als voor de Aa-landen is gekeken naar welke bijdrage er aan de stad geleverd kan worden. Het doel is een waardevolle aanvulling op de stad te zijn; hoe kunnen we Zwolle mooier maken? De gemeentelijk afgesproken verhoudingen (30% goedkoop, 40% middelduur, 30% duur) zijn daarin leidend geweest.

Voor de wijk Holtenbroek betreft de visie de volgende locaties:
- Obrechtstraat 30 (KwikFit) - Nijhuis Bouw/Explorius;
- Obrechtstraat 28 (kantoorgebouw) - Jansen Vastgoed;
- Gombertstraat 350 (Havezate) - deltaWonen;
- Monteverdilaan 204 (reeds gesloopt) – deltaWonen;
- Zwartewaterallee 26-74 (La Diligence-terrein) - Red Vastgoed.

En voor de wijk Aa-landen:
- Zwartewaterallee 25 (Dobbe aan het water) - Lenferink/Van Wijnen;
- Dobbe 65, 67 en 69 (Winkelcentrum Aa-landen) - Jansen Vastgoed i.s.m. woningstichting SWZ.

Voor het vaststellen van een woonprogramma voor deze locaties is het nodig om eerst de context van deze locaties te schetsen. Niet alleen gebaseerd op een analyse van de wijk waartoe ze behoren maar ook de voorwaarden vanuit het gemeentelijk beleid om de relatie met de stad als geheel te borgen.



Woningdichtheid Holtenbroek

Woningdichtheid de Aa-landen

5.2 Analyse

De analyse van beide wijken behelst de volgende elementen:

- geografische elementen: ligging als ook de opbouw van de woningvoorraad;
- demografische ontwikkelingen: bevolkingsopbouw.

Geografisch

Holtenbroek

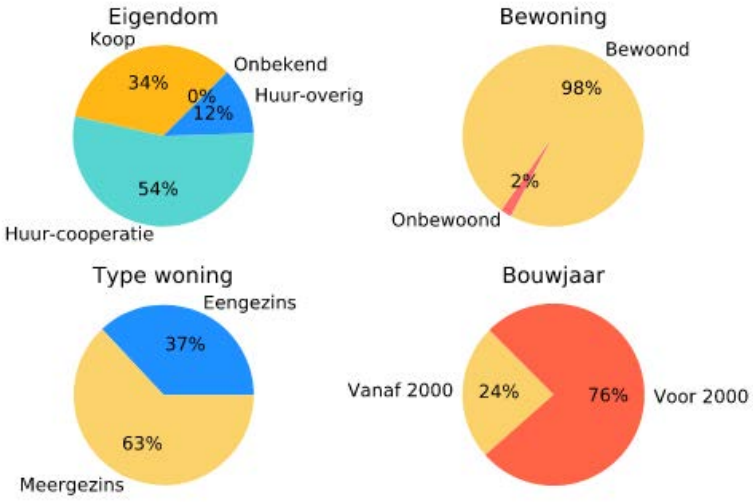
Holtenbroek is in de laatste decennia getransformeerd van buitenwijk naar gemengde stadswijk. De leefstijlen en woonbehoeften variëren enorm en dat geeft de verschillende buurten een eigen sfeer. Bewoners vinden hier echt hun plek. Holtenbroek is een aantrekkelijke stadswijk vlakbij het centrum met goede betaalbare woningen, waar ruimte is voor de bestaande bewoners en nieuwe stedelingen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen van voor 2000. De 24% van na 2000 is vooral gerealiseerd in Holtenbroek 1, de Muziekwijk. De meerderheid (66%) bestaat uit huurwoningen.

Aa-landen

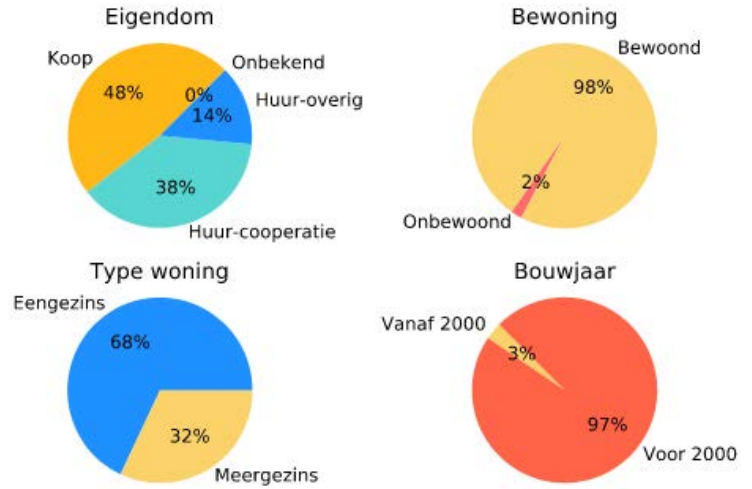
De Zwartewaterallee grenst voornamelijk aan Aa-landen-Midden en Aa-landen-Zuid. De Zwartewaterallee legt de verbinding tussen de stad en de wijk. Aa-landen-Midden heeft een herkenbare identiteit door haar levendigheid met verschillende functies: kantoren, onderwijs, winkelcentra en wonen. Het gebied is onderdeel van de tweede stadsring, waarbij nieuwe initiatieven zorgen voor de verbinding in de stad door herkenbaarheid op wijk- en stadsniveau. De woningvoorraad is qua eigendomsverhouding evenwichtig verdeeld in huur en koop. De meerderheid zijn eengezinswoningen (68%) en 97% daarvan is van voor 2000.

Demografisch

De verdeling in Holtenbroek is vergelijkbaar met de gemiddelde verdeling in Zwolle. De verdeling van bewoners naar leeftijd in de wijk kent voor wat betreft de Aa-landen een paar verschillen met de verdeling in Zwolle als geheel. Het aantal mensen in de gezinsleeftijd (25-45 jaar) is relatief lager dan gemiddeld in Zwolle. De groep in de leeftijdscategorie (45-65 jaar) is relatief groot. De groep 65+ is relatief erg groot. Men blijft graag wonen in de wijk.



Woonkenmerken Holtenbroek



Woonkenmerken de Aa-landen

5.3 Beleidskader

Voor het bepalen van het meest geschikte woonprogramma voor de genoemde locaties is het niet alleen noodzakelijk om te analyseren wat zich al in de wijken bevindt, maar ook welke beleidsontwikkelingen zich voordoen. Daarnaast is het van belang het woonmilieu vast te stellen, zodat de nieuwe ontwikkeling deze kan versterken.

5.3.1 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar visie op wonen vertaald in twee documenten:

- Woonvisie "Ruimte voor Wonen 2017-2027";
- "Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024".

In deze documenten staan de kaders vermeld waarbinnen toekomstige woonontwikkelingen zich zullen ontplooien.

Sterke groeistad

Zwolle zet in op verdere groei van de economie en de werkgelegenheid. Dit vraagt om meer woningbouw, in aansluiting op de wensen van zowel nieuwkomers als voor bestaande bewoners die in de wijk willen blijven wonen.

Holtenbroek

Door de ligging van Holtenbroek en het reeds meer stadse karakter van de wijk kan de randontwikkeling van Holtenbroek sterk bijdragen aan de verstedelijking van de stad. De uitgangspunten hiervoor zijn gezamenlijk vastgelegd in het positioneringsstatement ‘Kleurrijk Holtenbroek’. Deze randontwikkeling kan gezien worden als de tweede ring rondom de binnenstad. Hierdoor wordt de verbinding van Holtenbroek 4 met de binnenstad verstevigd.

Aa-landen

Dat geldt ook voor de Aa-landen, waar weinig vernieuwing is in woningaanbod, maar de bevolking wel ouder wordt. Het is belangrijk dat bewoners daar de mogelijkheid hebben om binnen hun eigen wijk te verhuizen en daarmee hun sociaal netwerk kunnen behouden. De ruimte voor nieuwbouw is hier beperkt, dus moet er gezocht worden naar inbreiding of doorstroming in de bestaande woningvoorraad of in transformatie.

Vernieuwende Woonstad

Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Er is ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Dit kan door functies gemeenschappelijk te delen of bijzondere verschijningsvormen en woningtypologieën te realiseren. Door deze initiatieven, waarbij ontwikkelaars en de corporaties samenwerken wordt hier op een positieve manier een bijdrage aan de stad geleverd.

Duurzame Deltastad

Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de leefomgeving. Het wonen in de nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd. Dit wordt in Zwolle gestimuleerd, met oog voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Actiepunt: “We geven ruimte aan wonen en nieuwbouw in de nabijheid van water”.

Holtenbroek

Door de nieuwe ontwikkeling van een voorzieningengebied rondom Leeman wordt de wijk nog beter verbonden aan de Zwartewaterzone. Binnen de ontwikkelingen van de Zwartewaterallee is er aandacht voor klimaatadaptatie en groen door voldoende ruimte op te nemen in de plannen.

Aa-landen

De wijk Aa-landen ligt niet aan doorgaand water, maar de plas de Dobbe is een bekend water in heel Zwolle. Al vele jaren wonen mensen met plezier aan of in de buurt van dit water. De grootte leent zich voor meer woningen aan deze recreatieplek. Wonen aan of in de buurt van deze plas sluit goed aan bij de doelstellingen van de gemeente. Binnen de ontwikkelingen van de Zwartewaterallee is er aandacht voor klimaatadaptatie en groen door voldoende ruimte op te nemen in de plannen.

Solidaire Leefstad

Zwolle werkt aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen, waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Een wijk waar jong en oud zich "thuis voelt". Met name in de Aa-landen, waar een groter groep ouderen woont, bieden nieuwe ontwikkelingen hier een kans om hieraan invulling te geven.

5.3.2 Positionering van de wijken

Om het juiste product te realiseren is het nodig om te weten welk soort mensen kunnen aarden in de betreffende wijken. Holtenbroek en Aa-landen wijken hierin sterk van elkaar af. Hierdoor kunnen ze zich van elkaar onderscheiden waardoor de stad versterkt wordt in haar verscheidenheid.

Holtenbroek

Voor Holtenbroek is in 2018 het positioneringsstatement 'Kleurrijk Holtenbroek' met betrokken stakeholders opgesteld. Deze is in september 2019 bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst. Vanuit dit statement is de vertaling gemaakt naar de locaties aan de Zwartewaterallee, die onderdeel uitmaken van Holtenbroek 4. De kernwaarden van Holtenbroek 4 – Stedelijk geborgen – zijn:

Kleurrijk en trots

Er is ruimte voor nieuwe doelgroepen in de middeldure categorie als aanvulling op de bestaande bevolking. Deze groep heeft een sterke affiniteit hebben met de kleurrijke samenleving. De aansluiting van deze doelgroep op het nieuwe stedelijke woonmilieu dat beoogd wordt aan de Zwartewaterallee vraagt om zorgvuldigheid. Hiervoor vormen de aanwezige zorggebouwen de overgang.

Betrokken en veerkrachtig

De wijk is in staat om nieuwe bewoners op te nemen.

Positioneringsstatement 'Kleurrijk Holtenbroek' (2018)

Stedelijk en groen

De nieuwe toevoegingen hebben een stedelijk karakter (met name gestapeld). Dit overgangsgebied kent een eigen identiteit, 'SoHo: South of Holtenbroek'.
Er zijn hier parallellen te trekken met de bekende wijk SoHo (South of Houston Street) in Manhattan. Men spreekt soms van het "SoHo-effect", als een goedkope en relatief arme wijk een impuls krijgt door de komst van stedelijke pioniers. Nieuw programma wordt hierdoor aangetrokken en de investeringen in het gebied nemen toe. Het gebied aan de Zwartewaterallee maakt onderdeel uit van de tweede stadsring, waardoor het centrum goed bereikbaar is en het gebied onderdeel uitmaakt van het centrum stedelijk gebied. Er wordt aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen.

Aangesloten op stad en landschap

De zone rond de Stadsallee heeft zijn eigen plaats binnen Holtenbroek 4. Het is de overgang tussen een woonwijk en de binnenstad door een mix aan functies bestaande uit onder andere kantoren, onderwijs, zorg en in mindere mate wonen. Met name die laatste is een welkome toevoeging om het gebied te laten verkleuren en te komen tot een stedelijk ‘mixed use’ gebied dat Holtenbroek beter verbindt met het centrum. Kortom: de verbinding met de stad wordt verstrekt. De afstand via de groene long naar het achtergebied is makkelijk bereikbaar.

Duurzaam en gezond

De energietransitie en de klimaatadaptatie zijn integraal onderdeel van de nieuwe ontwikkelingsopgaven.

Aa-landen

De kernwaarden van de Aa-landen zijn:

Waardering

Bewoners hebben waardering voor de bestaande wijk en zijn trots op het wonen in de wijk Aa-landen. De wijk heeft de kenmerken van een dorp binnen de stad: mensen wonen prettig en willen graag in de wijk blijven wonen. Twee belangrijke doelgroepen kun je hierbij duiden. Als eerste de jongeren uit de wijk, die op zichzelf willen wonen of jongeren die terugkeren naar de wijk. Daarnaast de ouderen die graag in de wijk willen blijven wonen. Voor beide groepen is er weinig aanbod. Met de realisatie van het juiste aanbod in een mooie omgeving met nabij gelegen faciliteiten, komt de doorstroming meer op gang, waardoor jonge stedelingen een stap in hun wooncarrière kunnen maken. De aansluiting van eventuele nieuwe doelgroepen in de wijk vraagt om zorgvuldigheid en afstemming met bestaande bewoners.

Groen en stedelijk

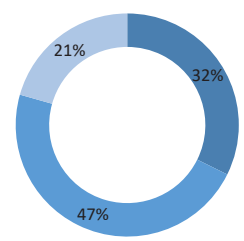
Ontwikkelingen hebben een stedelijk karakter met aandacht voor grootschalig groen. De verstedelijking en het buitengebied gaan in deze wijk langzaam in elkaar over.

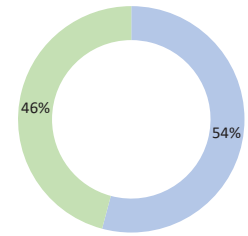
Duurzaam en gezond

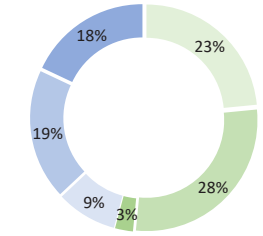
Energietransitie en klimaatadaptatie voor de wijk wordt een integraal onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen om een bijdrage te kunnen leveren aan het veranderende klimaat.

Baken in de verbinding Centrum-Stad

De ontwikkelingen alsmede de voorzieningen aan de Zwartewaterallee vormen een baken in de verbinding tussen de wijk en het centrum van Zwolle. Door deze bakens wordt er tevens een visuele verbinding met omliggende wijken gecreëerd. De initiatieven rondom het centrum van de Aa-landen zijn een wenselijke maar ook een logische combinatie met wonen. Nieuwe woningen zorgen indirect voor meer sociale veiligheid, samenhang, een leefbare omgeving en legt daarnaast de verbinding tussen de wijk en het centrum van de stad.







Locatie	Aantal	goedkoop	middel	duur	huur	koop	goedkoop huur	middel huur	duur huur	goedkoop koop	middel koop	duur koop
Kwikfit	145	28%	41%	31%	48%	52%	17%	31%	0%	10%	10%	31%
Hooglear	145	28%	41%	31%	48%	52%	17%	31%	0%	10%	10%	31%
La Diligence	300	32%	34%	34%	43%	57%	12%	20%	11%	20%	14%	23%
Dobbe aan het water	250	10%	60%	30%	50%	50%	0%	50%	0%	10%	10%	30%
Winkelcentrum Aa Landen	300	40%	60%	0%	70%	30%	40%	30%	0%	0%	30%	0%
Havezate	60	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Monteverdilaan 204	40	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Strategische reservering	60	0%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
	1300	32%	47%	21%	54%	46%	23%	28%	3%	9%	19%	18%

Verdeling woonprogramma

5.3.3 Bevindingen en conclusie

Beide wijken kennen hun eigenheid en daarom ieder hun eigen invulling van het woonprogramma.

Holtenbroek

Uit onderzoek van DISC vision blijkt dat er een grote groep mensen is die in het centrum niet aanbod komt, maar wel de behoefte heeft om stedelijk en relatief dichtbij de voorzieningen van een stad te wonen. Het gaat hierbij om de jonge stedelingen, zowel starters als mensen met middeninkomens, maar ook de empty nesters die als de kinderen uit huis zijn, willen genieten van wat de stad te bieden heeft. Hier vinden ze een aantrekkelijk alternatief: veel comfort en de goede prijs-kwaliteit verhouding van nieuwbouw. Voor de doelgroep starters en middeninkomens is met name ook betaalbaarheid belangrijk. De doelgroep middeninkomens vormt de motor van de economie of is er onderdeel van geweest. Verschillende leefstijlen kunnen dan op de diverse ontwikkelingen ter hoogte van Holtenbroek een plek vinden.

Aa-landen

Uit het rapport van Companen (bijlage 1) blijkt dat de ontwikkellocaties verschillend benaderd moeten worden. De locatie bij het winkelcentrum is laagdrempeliger en vooral gericht op de wijk. Daarbij wordt invulling gegeven aan de mogelijkheid tot doorstromen. Hierbij worden ook zorgwoningen gerealiseerd. De locatie tussen de Dobbe en de Zwartewaterallee kent een meer individuele karakter en zal ook mensen aantrekken vanuit andere delen van de stad en de regio, doordat deze locatie meer los staat van de wijk Aa-landen.

Conclusie

Naar aanleiding van dit onderzoek is op gebiedsniveau tussen marktpartijen en corporaties naar een goede verdeling van het woonprogramma gezocht als passende aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De uitkomst van de verdeling is 32% goedkoop, 47% middelduur en 21% duur. Daarmee wordt de in de startnotitie genoemde 30-40-30 verdeling nagenoeg gehaald. De woningtypologie is in relatie met het beoogde woonmilieu gestapelde bouw in allerlei verschijningsvormen, met aandacht voor het creëren van een kwalitatieve leefomgeving en openbare ruimte. Het woonprogramma bestaat voornamelijk uit twee- en driekamer appartementen.
Dit is een waardevolle aanvulling voor de woningvoorraad in Zwolle omdat op deze locaties het aanbod wordt gecompleteerd. Er is een kleine verschuiving van duur naar middelduur. Deze is verklaarbaar, omdat de markt voor dure appartementen (V.O.N.-prijs > €310.000) erg beperkt is.

Programma Zwartewaterallee

locatie	*aantal*	*type/grootte*	*prijscategorie*	*koop/huur*	
KwikFit	*15*	*55m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	10	*80m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	15	*55m2*	*goedkoop*	*koop*	*goedkoop koop*
	25	*75m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	20	*90m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	15	*75m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
	25	*100m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
	20	*120m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
Totaal KwikFit			**145 woningen**		
Hooglear	*15*	*55m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	10	*80m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	15	*55m2*	*goedkoop*	*koop*	*goedkoop koop*
	25	*75m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	20	*90m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	15	*75m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
	25	*100m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
	20	*120m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
Totaal Hooglear			**145 woningen**		
La Diligence	*35*	*60m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	60	*75m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	34	*85m2*	*duur*	*huur*	*duur huur*
	60	*50m2*	*goedkoop*	*koop*	*goedkoop koop*
	42	*70m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
	42	*80m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
	15	*90m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
	12	*125m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
Totaal La Diligence			**300 woningen**		
Dobbe aan het water	*25*	*50-60m2*	*goedkoop*	*koop*	*goedkoop koop*
	125	*50-60 >70m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	25	*50-60 >70m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
	75	*>100m2*	*duur*	*koop*	*duur koop*
Totaal Dobbe aan het water			**250 woningen**		
Winkelcentrum Aa-Landen	*100*	*65-70m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
	90	*50-70m2*	*middel*	*huur*	*middel huur*
	90	*50-70m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
	20	*35-50m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
Totaal Winkelcentrum			**300 woningen**		
Havezate-Middelweg	*60*	*80m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
Monteverdilaan 204	*40*	*80m2*	*goedkoop*	*huur*	*goedkoop huur*
Totaal Havezate			**160 woningen**		
flex ibel	*60*	*80m2*	*middel*	*koop*	*middel koop*
Strategische reservering			**60 woningen**		
Totaal programma Zwartewaterallee			**circa 1.300 woningen**		

6

DUURZAAMHEID

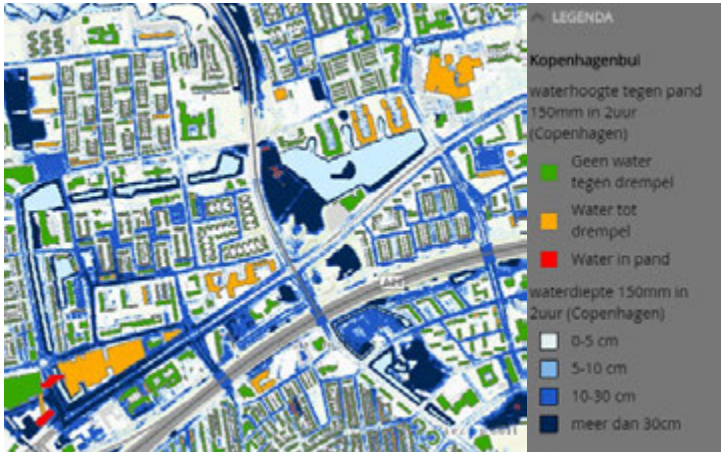
Parkallee als onderdeel van het landschappelijk casco

Duurzaamheid
Het thema duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de gezamenlijke gebiedsvisie en heeft betrekking op wijkniveau voor zowel Holtenbroek als Aa-landen. Op projectniveau wordt door elke initiatiefnemer op een eigen manier verdere invulling gegeven aan dit thema.

Klimaatadaptatie
Wateroverlast, hittestress, langdurige droogte en overstromingsdreiging kunnen ten dele voorkomen worden, maar nooit helemaal. Voor deze gebiedsvisie houden we rekening met de randvoorwaarden uit het deltaplan Klimaatadaptatie en de Zwolse Adaptatiestrategie die hiervan een vertaalslag is. Voor de Zwartewaterallee is het vooral van belang om maatregelen te nemen die oplossingen bieden bij zware regenval én maatregelen die hittestress tegengaan. De gemeente wil voor 2050 een groen-blauw netwerk gerealiseerd hebben in Zwolle, waar groene zones en waterpartijen zoveel mogelijk op elkaar aan worden gesloten. Samen met initiatiefnemers zal op projectniveau worden onderzocht of hier op aangesloten kan en mag worden. Op deze manier levert de visie een bijdrage aan de versterking van het groen-blauw netwerk.

Zware regenval
De kaart rechtsonder toont een voorbeeldberekening van een flinke bui (150mm in 2 uur) die in Kopenhagen voor veel overlast heeft gezorgd. Het geeft de eventuele knelpunten in de Zwartewaterallee zone aan. De initiatiefnemers van de ontwikkellocaties dragen bij aan de sponswerking van het gebied door bijvoorbeeld groenvoorzieningen toe te voegen en bij het ontwerp van de gebouwen rekening te houden met wateroverlast van grote buien. De ondergrens voor waterberging is een 70mm bui van 1 uur.

Klimaatbestendige groen-blauwe hoofdstructuur als onderdeel van de Zwolse Adaptatiestrategie



Voorbeeldberekening Kopenhagenbui rondom de Zwartewaterallee

Hittestress

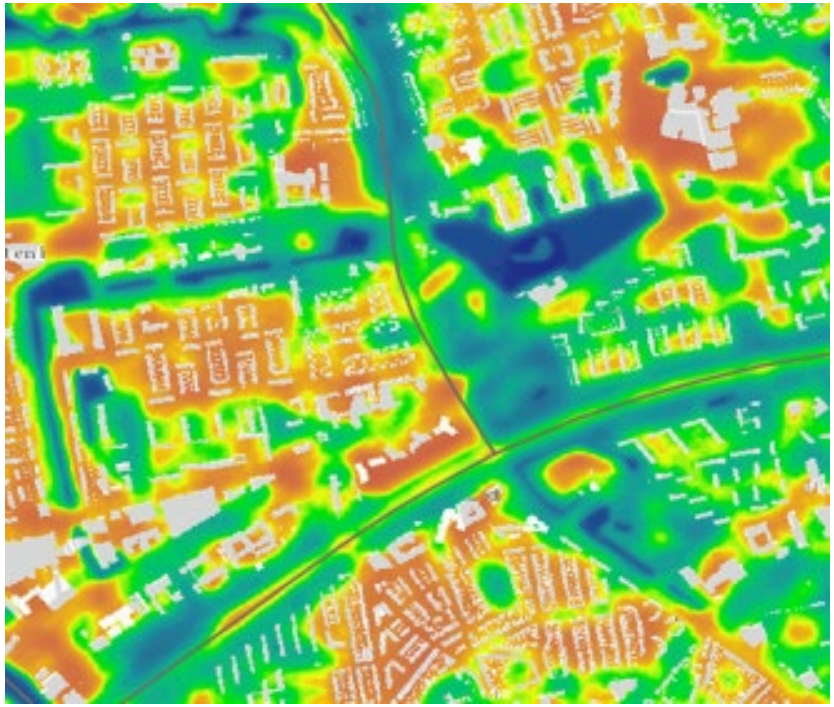
Een prettig leefklimaat voor de woningen ontstaat door in het ontwerp rekening te houden met de situering van de gebouwen, het toevoegen van isolatie (ook natuurlijke), zonwering en actieve verkoeling.
Om deze maatregelen samenhangend te ontwikkelen is samenwerking met alle betrokkenen de belangrijkste succesfactor. Daarnaast is het van belang om een integrale aanpak te kiezen waarbij niet alleen rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie, maar ook naar zaken als energietransitie, bereikbaarheid en de circulaire economie.

Circulair bouwen

Onder Circulair bouwen verstaan wij het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen (mits geschikt voor de nieuwe functie), gebieden en infrastructuur zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier, hier en daar, nu en later. Deze is vertaald in de volgende ambities:

1. *Reduceer de vraag naar grondstoffen door in het stedenbouwkundig ontwerp rekening te houden met optimale oriëntatie, verdichting en functiemenging.*
2. *Reduceer de vraag naar mobiliteit en faciliteer duurzame alternatieven.*
3. *Faciliteer het sluiten van kringlopen op de juiste schaal: water, voedsel en materialen, bijvoorbeeld door gebruik van biobased materialen.*
4. *Reduceer de milieu-impact van materialen tijdens de nieuwbouw.*
5. *Zorg voor flexibiliteit in het gebruik van gebouwen en openbare ruimten.*
6. *Bied voldoende ruimte om te experimenteren in de circulaire economie, in bijvoorbeeld de afvalverwerking.*

De inrichting van het maaiveld en de realisatie van de gebouwen moet er op gericht zijn om materiaal-, energie- en transportbehoefte zo veel mogelijk te verkleinen. Belangrijk is om richtlijnen te stellen aan de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage van de nieuwe gebouwen. De ambitie voor gebouwen zou beter moeten zijn dan de wettelijke vereisten. Om inzicht te krijgen in de gebruikte materialen, onder ander voor hergebruikmogelijkheden, worden de materialen in Madaster geregistreerd.



Hittekaart rond de Zwartewaterallee

Energie(transitie)
Om aan te sluiten bij de ambitie van de gemeente Zwolle om in 2050 als gemeente volledig energieneutraal te zijn, zijn er diverse zaken waarmee in de ontwikkeling van de Zwartewaterallee rekening gehouden moet worden. Allereerst ontwikkelen we de projecten met de intentie om aan te kunnen sluiten op het warmtenet dat de gemeente ontwikkelt op basis van geothermie. Dit warmtenet zal niet eerder dan in 2023 functioneren, dus houden we ook rekening met alternatieve oplossingen zoals zonnepanelen, windmolens, luchtwaterpompen die energie kunnen leveren aan een all-electric oplossing. Wij zijn als initiatiefnemers afhankelijk van de besluitvorming van de gemeente. Als de gemeente besluit niet verder te gaan met de ontwikkeling van een warmtenet dan zullen de ontwikkelingen hier niet op aangesloten worden. Als laatste punt conformeren we ons aan de BENG-normen.

Natuur-inclusief
Voor de Zwartewaterallee (op zone- en projectniveau) moeten initiatiefnemers niet alleen in hun ontwerp rekening houden met (het behoud van) de reeds aanwezige gierzwaluwen, vleermuizen en de huismus, maar er wordt ook gekeken naar de gehele gebiedsontwikkeling en hoe het leefgebied van deze inheemse soorten kan worden ingepast. Het uitbreiden en versterken van de populatie is daarbij de primaire doelstelling. Het gericht toepassen van nestkasten voor de verschillende soorten op strategische plekken rondom de Zwartewaterallee kan een meerwaarde leveren voor deze soorten en voor de stad en haar inwoners. Met de mogelijkheid om rondom de hele Zwartewaterallee rekening te houden met de natuur.
De initiatiefnemers nemen de toepassing van groene daken en groene gevels mee in de ontwerpopgaven als onderdeel van mogelijke klimaatadaptieve maatregelen. Groene daken dragen tevens bij aan de biodiversiteit (insecten, broedvogels).

Naast de duurzaamheidsmaatregelen wordt er ook rekening gehouden met de volgende aspecten:

Geluidhinder
Rekening dient te worden met wegverkeerslawaai ingevolge de A28, alsmede de Zwartewaterallee en Middelweg. Aan de hand van optredende geluidsbelasting dient kritisch beoordeeld te worden in hoeverre woningbouw aan de Zwartewaterallee haalbaar is, een goed leefklimaat te borgen is en voldaan kan worden aan de gemeentelijke beleidsregels. Hierbij vormen de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het uitgangspunt. Voor de binnenwaarde zal altijd onderzocht moeten worden of de binnenwaarde normen voor nieuwe woning gehaald kan worden. De effecten van én op de ontwikkelingen zullen onderzocht moeten worden op projectniveau.

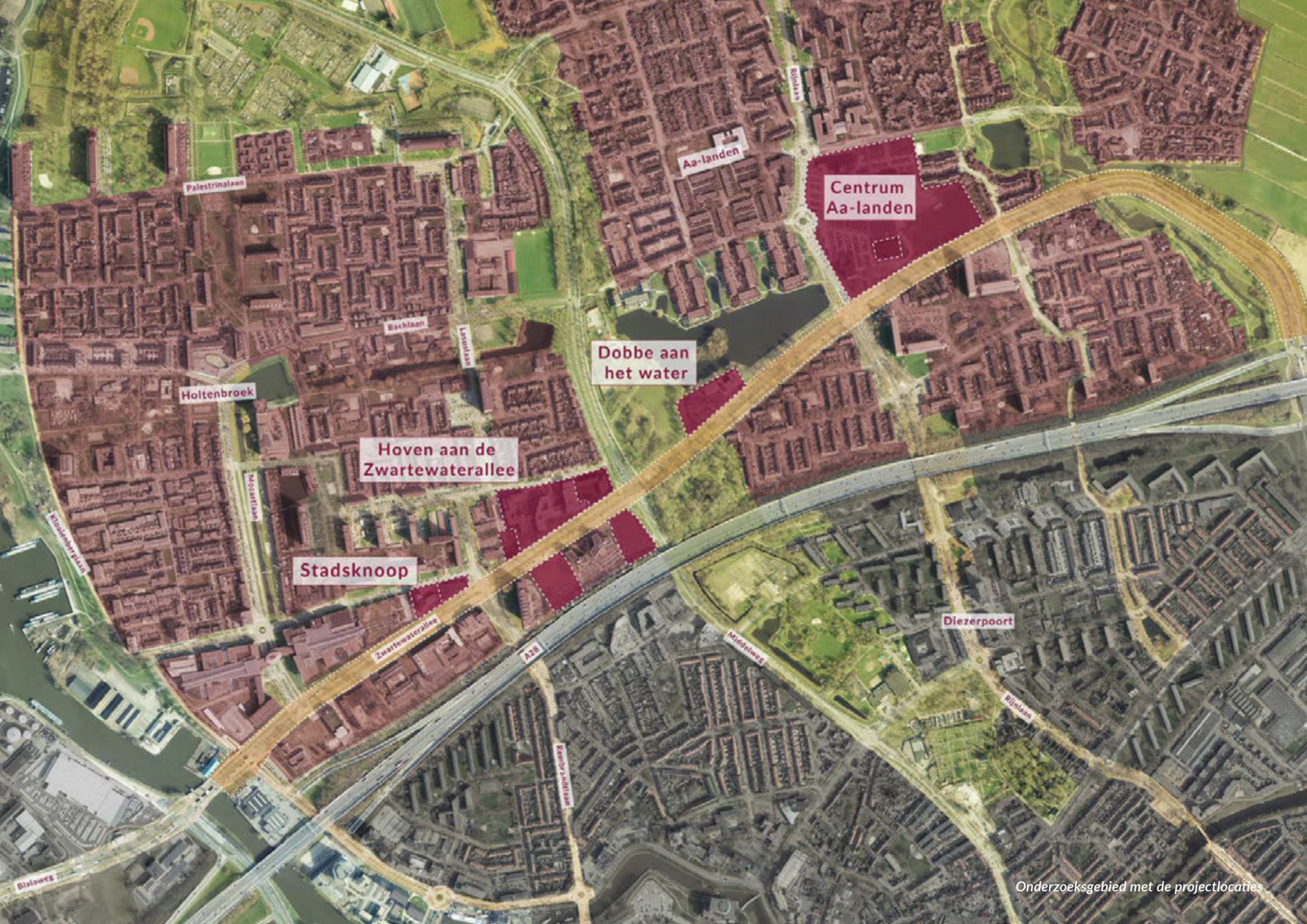
Luchtkwaliteit
De plannen dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De GGD adviseert overigens bij voorkeur een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen en rijkswegen tot gevoelige functies zoals bijvoorbeeld wonen en onderwijshuisvesting. De effecten van én op de ontwikkelingen zullen onderzocht moeten worden op projectniveau.

De ambitie van de partijen rondom de Zwartewaterallee is om de impact van de gebouwde omgeving op de natuur zo klein mogelijk te houden. Dit door in de ontwerpen rekening te houden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen. De partijen van de Zwartewaterallee zoeken hierbij de verbinding met elkaar, met de stad, met de inwoners en met de natuur.

7

ONTWIKKELPRINCIPES DEELGEBIEDEN

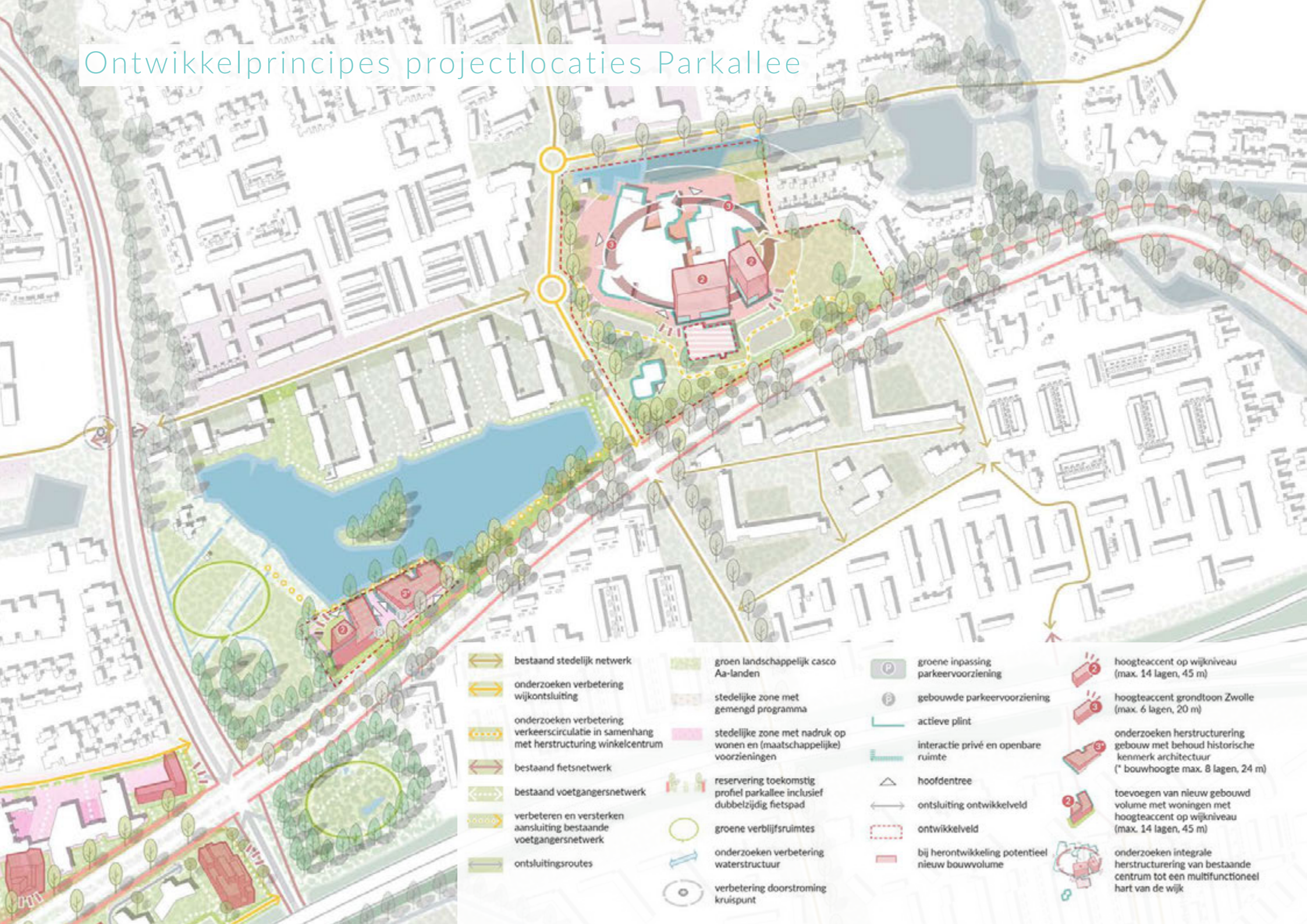
Zicht op de Stadsknoop, kruising Zwartewaterallee - Rembrandtlaan



Onderzoeksgebied met de projectlocaties

Ontwikkelprincipes projectlocaties Stadsallee

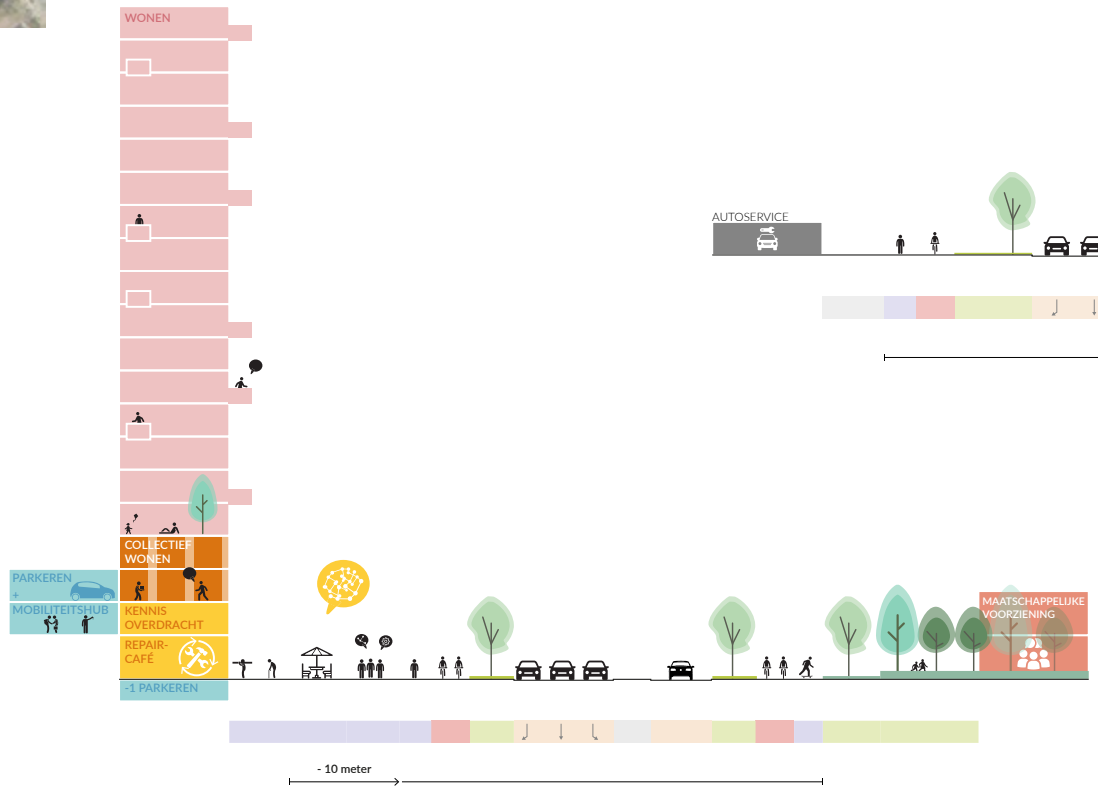
Ontwikkelprincipes projectlocaties Parkallee



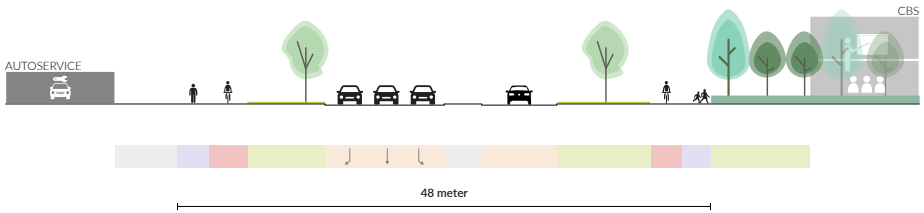
7.1 Stadsknoop

Toekomstbeeld

Alle verkeersgebruikers zijn op de kruising met de Monteverdilaan gelijk: de wandelaar, de fietser en de automobilist. De architectuur geeft schaal en maat aan de knoop en voorziet in levendige plinten. De nieuwbouw heeft een stedelijke plint en is alzijdig. Op de voormalige KwikFit en Hooglaer locatie komt een gemengd stedelijk programma gecombineerd met wonen in het verlengde van Deltion. Het programma op de begane grond (en eerste verdiepingen) sluit aan bij de centrale positie van deze locatie in de stad waar vele gebruikers passeren. De gebouwen maken ruimtelijk en functioneel contact met de openbare ruimte. De Stadsknoop verbindt Holtenbroek met de binnenstad. Het programma sluit aan op de huidige woonbehoefte en identiteit van Holtenbroek met aandacht voor vernieuwende, collectieve, levensloopbestendige (samen)woonvormen.



Toekomstbeeld Stadsallee



Huidige situatie

Programma

- Woningbouw in combinatie met stedelijke functies in de plinten zoals horeca, detailhandel, werkplaatsen en maatschappelijke functies. Samenwerkingen met Deltion gericht op kennisoverdracht zijn kansrijk.
- Mogelijkheid om collectief wonen te realiseren. Hierbij valt te denken aan starterswoningen of seniorenwoningen met een gemeenschappelijke kamer of een andere speciale woonvorm.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte rondom de locatie is uitnodigend en biedt verblijfskwaliteit voor bewoners en andere gebruikers.
- Bij mogelijke vervanging van bomen aan de Stadsallee worden boomsoorten toegevoegd die het bestaande beeld continueren (beuk, linde).
- Bebouwing wordt met groen ingekleed door het toevoegen van oplopende beplanting (heesterrand) en kleinere (meeststammige) boomsoorten.

Ruimtelijke massa

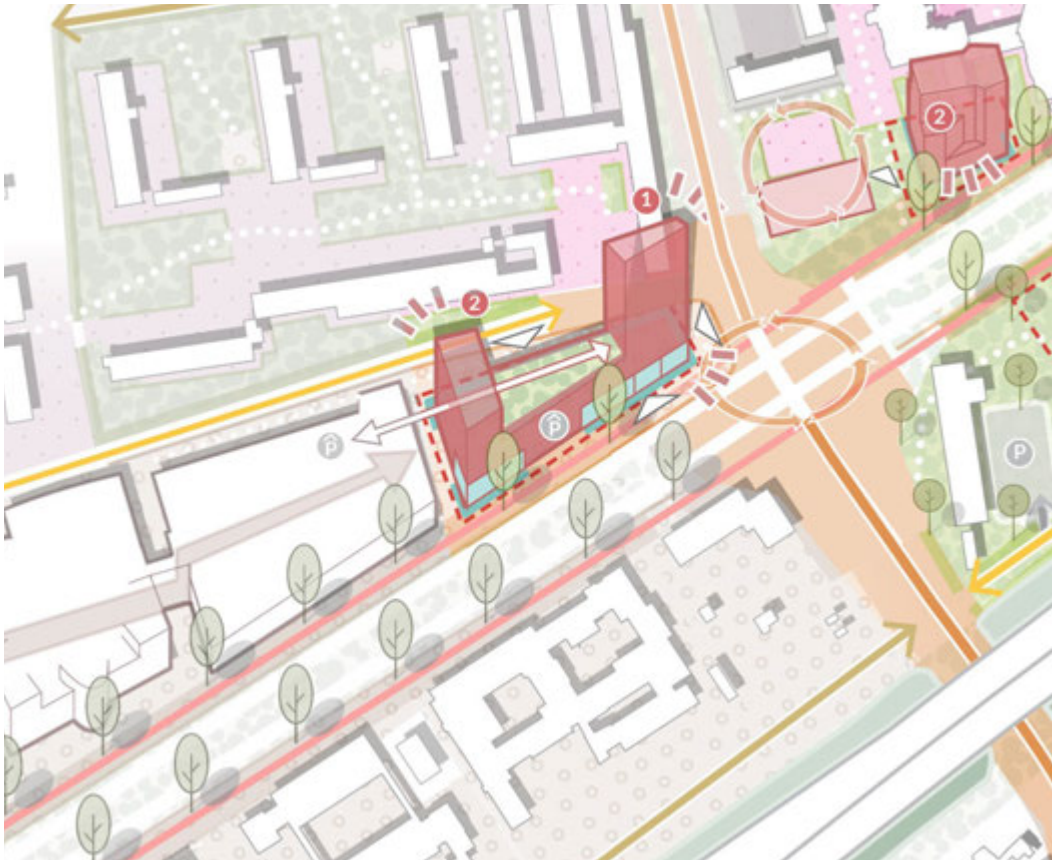
- Het hoofdaccent van de Stadsknoop wordt gevormd door de noord-west hoek van het kruispunt (de huidige KwikFit). Deze markeert de kruising tussen de Stadsallee en Stadsstraat en is van betekenis op stadsniveau. De maximale bouwhoogte is 65 meter.
- Het tweede ruimtelijke accent wordt geplaatst op de huidige Hooglaer locatie en wordt in samenhang ontworpen met de hoogtes in Holtenbroek. Het accent is van betekenis op wijkniveau met een bouwhoogte van maximaal 45 meter.
- Een connectie tussen binnen en buiten wordt gevormd. Zoals een terras, een etalage, bijzondere entree of een glazen wand waardoor buiten te zien is wat zich binnen afspeelt.
- Voor de locatie Hooglaer - KwikFit wordt voor de bewoners een verhoogd dakpark gecreëerd. Een verbinding met het dakpark van het Deltion College is kansrijk.
  Het gebouwde volume heeft drie wanden, waarvan entrees en vitale plinten essentieel zijn aan de kant van de Rembrandtlaan en de Obrechtstraat.

Mobiliteit

- De ontsluitingsstructuur wordt geregeld via de Obrechtsstraat en de kruising Zwartewaterallee - Mozartlaan.
- De parkeeroplossing en -routing wordt zoveel mogelijk opgelost binnen het gebouwde volume, ondergronds of boven de plint, dus boven de 2e bouwlaag. Gedeeld gebruik met de onderwijsclusters, bijvoorbeeld de parkeergarage van Deltion, is mogelijk wanneer de capaciteit dit toelaat. Een plek met deelauto's en (elektrische) fietsen bevordert de beweging en de connectie met de stad.
- Aanbieden van mobiliteitsarrangementen als onderdeel van de woonservice kan bijdragen aan het reduceren van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

Duurzaamheid

- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit; minimaal energieverbruik; hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Kans voor een klimaatadaptief en natuurinclusief daklandschap.
- Onderzoeken of de gebouwen kunnen worden aangesloten op een nieuw te realiseren warmtenet (geothermie).



bestaand stedelijk netwerk
versterking stedelijk netwerk door aangrenzende ontwikkelingen
bestaand fietsnetwerk
bestaand voetgangersnetwerk
ontsluitingsroutes
groene openbare ruimte
stedelijke zone met gemengd programma
stedelijke zone met nadruk op wonen en (maatschappelijke) voorzieningen

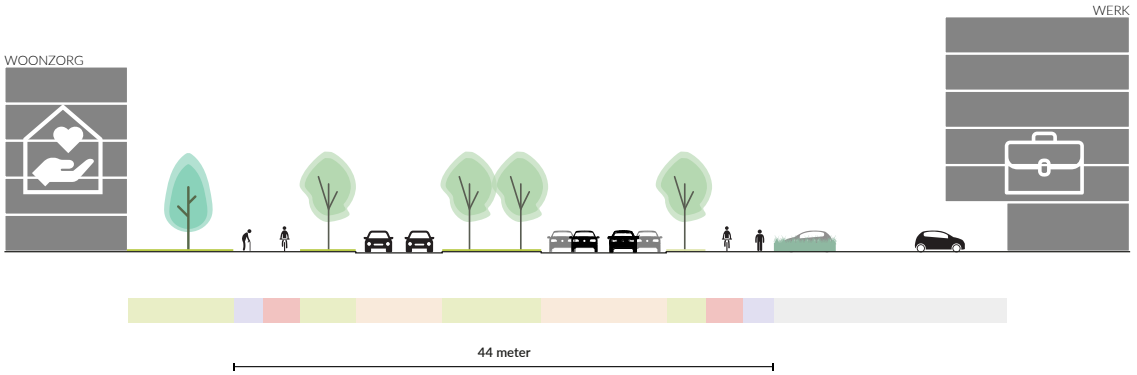
reservering toekomstig profiel Stadsallee inclusief dubbelzijdig fietspad
bestaande fietsstraat
nader te onderzoeken verlenging fietsstraat
herinrichting kruising tot aantrekkelijke stadsknoop
bestaande wandelpassage Deltion
verkenning koppeling wandelpassage Deltion
gebouwde parkeervoorziening
actieve plint
hoofdentree

reservering ruimte voor herontwikkeling stedenbouwkundig alzijdig accent
ontwikkelveld
bij herontwikkeling potentieel nieuw bouwvolume
nieuw volume met woningen en een actieve plint
hoogteaccent op stadsniveau (max. 20 lagen, 65 m)
hoogteaccent op wijkniveau (max. 14 lagen, 45 m)

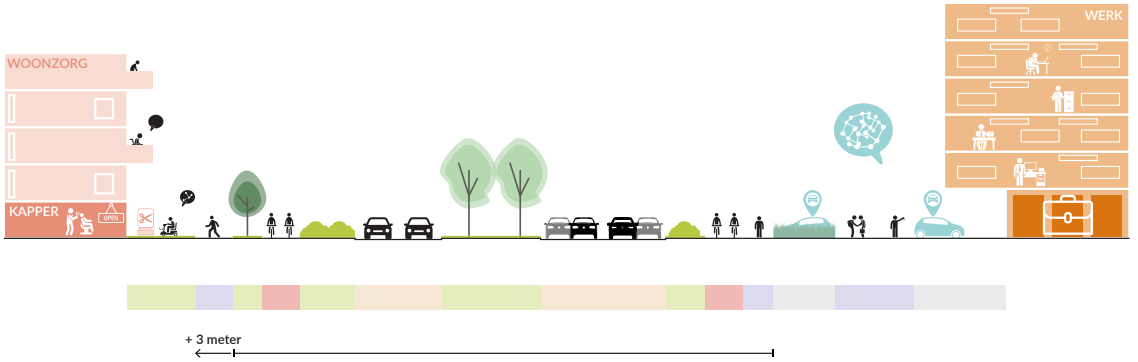
7.2 Hoven aan de Zwartewaterallee

Toekomstbeeld

De hoven aan de Zwartewaterallee zijn het meer groene deel van de Stadsallee. Door nieuwe woon- en publieke programma's wordt dit gebied meer verbonden met Holtenbroek. De Stadsallee is hier ingepakt in het groen, maar herkenbaar als een echte allee door de bebouwingsmassa aan weerszijden van het profiel. De korrelgrootte wordt bepaald door de bestaande bebouwing:de volumes van woonzorgcentrum Havezate en de bestaande kantoorgebouwen. Daaraan liggen ruime stroken voor langzaam verkeer en groen. De oriëntatie van de gebouwen zijn gericht op de Stadsallee met hoofdentrees en vitale plinten.



Huidige situatie



Toekomstbeeld Stadsallee

Programma

- Het programma is gericht op het verbinden van de wijk aan de Zwartewaterallee. Het draagt bij aan Holtenbroek als gevarieerde, dynamische en aantrekkelijke stadswijk.
- Bij herontwikkeling de Havezate (Gombertsstraat 350) is ruimte voor gevarieerd zelfstandig wonen voor een brede doelgroep die gebruik kunnen maken van de bestaande faciliteiten. De locatie Monteverdilaan 204 is niet direct gekoppeld aan het zorggedeelte en biedt ruimte voor gevarieerd zelfstandig wonen. Onderdeel van de opgave is de verbinding met de Stadsknoop.
- Aan de overzijde van de allee worden voornamelijk zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Wel wordt hier ingezet op langer thuis wonen doordat kleine zorgbehoeften vervuld kunnen worden bij of vanuit Havezate. Tevens worden bewoners van deze locatie gestimuleerd om een connectie aan te gaan met de bewoners van de Havezate.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte rondom de locatie presenteert zich als groene hoven waar de uiteenlopende functies in zijn geaccommodeerd, zoals wandelroutes en parkeervoorzieningen.
- Nieuwe wandelpaden en verblijfsplekken maken het gebied toegankelijk.
- Bij mogelijke vervanging van bomen aan de Stadsallee worden boomsoorten toegevoegd die het bestaande beeld continueren (beuk, linde).
- Bebouwing wordt met groen ingekleed door het toevoegen van oplopende beplanting (heesterrand) en kleinere (meeststammige) boomsoorten.
- Op het La Diligence-terrein wordt de buitenruimte ingericht met biodiverse beplanting.

Ruimtelijke massa

- De volumes presenteren zich aan de Zwartewaterallee, met entrees en plinten hierop gericht.
- De ruimtelijke accenten worden in samenhang ontworpen met hoogtes van Holtenbroek en zijn voor de locatie La Diligence en Monteverdilaan 204 van betekenis op wijkniveau (bouwhoogte van maximaal 45 meter). De locatie Gombertsstraat 350 is de overgang naar de omliggende laagbouw met een bouwhoogte van maximaal 20 meter.

Mobiliteit

- Parkeervoorzieningen worden deels in het gebouwde volume gerealiseerd.
- De parkeeroplossing en -routing wordt zoveel mogelijk opgelost binnen het gebouwde volume, ondergronds of boven de plint in passend bij de bestaande ontsluitingsstructuur.
- Gedeeld gebruik is kansrijk, door medegebruik van de bestaande parkeerplaatsen en een plek met deelauto's en (elektrische) fietsen bevordert de beweging en de connectie met de stad. Aanbieden van mobiliteitsarrangementen als onderdeel van de woonservice kan bijdragen aan het reduceren van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

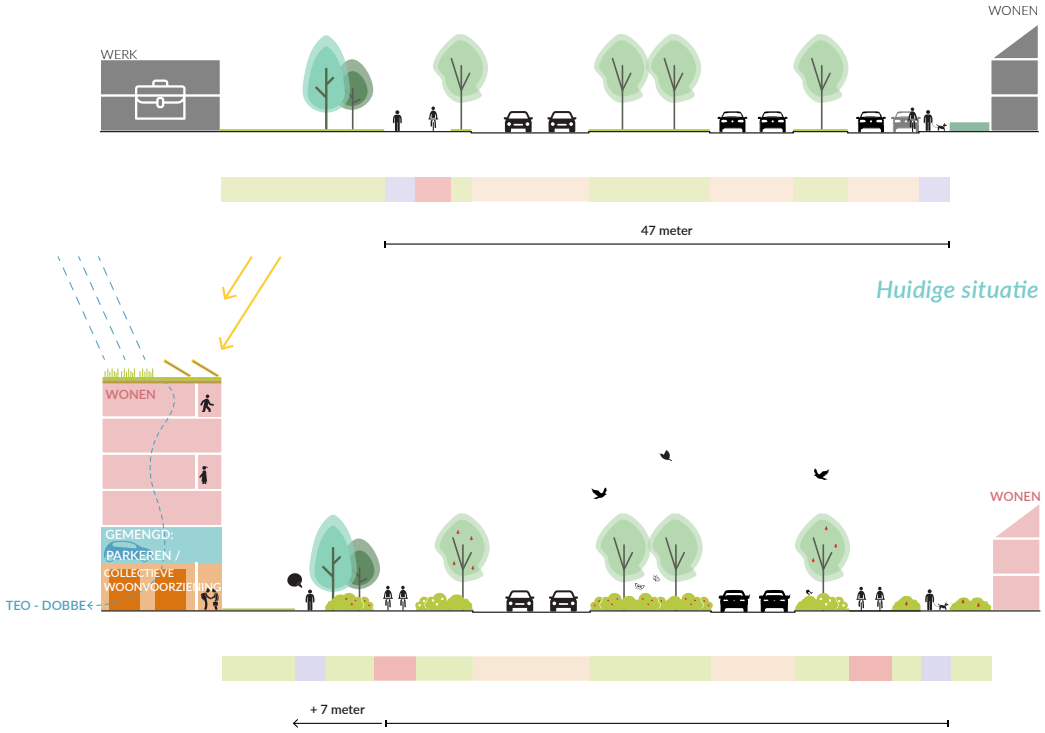
Duurzaamheid

- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit; minimaal energieverbruik; hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Onderzoeken of de gebouwen kunnen worden aangesloten op een nieuw te realiseren warmtenet (geothermie).

7.3 Dobbe aan het water

Toekomstbeeld

Aan de Dobbe wordt nieuw woonprogramma ontwikkeld. De aantrekkelijke ligging in een parkachtige setting biedt kansen voor een uniek woonmilieu. Een woonmilieu die zelfvoorzienend is en hiermee aansluiting vindt bij het landschap, door bijvoorbeeld de opvang van regenwater en/of groene daken. Het bestaande gebouw heeft cultuurhistorische waarde. Voor herontwikkeling wordt onderzocht op welke wijze de historische kenmerken van de architectuur kunnen worden ingepast. De gevel bestaande uit kenmerkende prefab-elementen kan inspiratie bieden voor nieuwe architectuur en worden behouden en/of hergebruikt. Inspiratie voor de woontypologie komt uit de Aa-landen. Zoals de bebouwing aan de overzijde van de Dobbe vijver met terrassen die trapsgewijs afdalen richting de vijver. Deze bieden uitzicht en interactie vanuit de woning met het park. Het volume zoekt aansluiting met de routes van het park door de entrees en open plinten. Aan de Parkallee presenteren de volumes zich als vrijstaande objecten in het landschap.



Huidige situatie

Toekomstbeeld Parkallee

Programma

- Het programma is gericht op het toevoegen van woningen aan het parklandschap rondom de Dobbe. De nieuwe woonadressen dragen bij aan een kwalitatieve, samenhangende leefomgeving door het versterken van de beleving en de gebruikswaarde van het parklandschap.

Openbare ruimte

- Het parklandschap rondom de locatie wordt verbonden door verbeterde en/of nieuwe wandelroutes als onderdeel van het 'rondje-rond-de-Dobbe'.
- De routes sluiten aan op de entrees en/of buitenruimtes van de woningen als onderdeel van een zorgvuldig (landschappelijk) vormgegeven overgang tussen privé en openbaar.
- Aan de Zwartewaterallee wordt een entreeplein gerealiseerd met zicht op de Dobbe.
- Het profiel van de Zwartewaterallee wordt gedifferentieerder en meer biodivers door het vervangen van weggevallen bomen met nieuwe soorten (krentenboom en berk); het toevoegen van hagen in midden- en zijbermen (Veldesdoornhaag, sleedoornhaag).
- Het landschappelijk casco van de Aa-landen wordt beleefbaarder en meer biodivers door het toevoegen van het eetbare soorten (rozenbottelstruik, kweeperenstruik, walnotenboom, kastanje) en het inzaaien van een meerjarig extensief kruidenmengsel.

Ruimtelijke massa

- De centrale entrees liggen aan het entreeplein, tussen de Zwartewaterallee en de Dobbe. De oriëntatie van het volume is alzijdig met aandacht voor de overgang tussen de openbare routes en de woningen/buitenruimtes.
- De massa's bestaan uit twee vrijstaande volumes die de doorzicht naar de Dobbe accentueren/begeleiden. Een ruimtelijk accent op wijkniveau met een bouwhoogte van maximaal 45 meter, en de herstructurering van het bestaande gebouw met een bouwhoogte van maximaal 24 meter.

Mobiliteit

- Het parkeren wordt afgestemd op de bestaande ontsluitingsstructuur.
  De parkeeroplossing en -routing wordt zoveel mogelijk opgelost binnen het gebouwde volume, half-verdiept, landschappelijk ingepast of boven de plint.
- Nader verkeerskundig onderzoek moet de mogelijkheden voor de verbetering van de bestaande ontsluiting van het beoogde programma aantonen.
- Aanbieden van mobiliteitsarrangementen als onderdeel van de woonservice kan bijdragen aan het reduceren van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

Duurzaamheid

- Benutten van de kwaliteiten van het bestaand groen en het water, belevingswaarde voor nieuwe bewoners en bezoekers.
- Verkennen mogelijkheden circulair bouwen, vastleggen gebruikte materialen in materialenpaspoort.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit; minimaal energieverbruik; hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Onderzoeken of de gebouwen kunnen worden aangesloten op een nieuw te realiseren warmtenet (geothermie). Bij eventuele toepassing van warmte-koude opslag, worden de mogelijkheden onderzocht voor de combinatie met thermische energie uit het oppervlaktewater (TEO).

bestaand stedelijk netwerk
onderzoeken verbetering wijkontsluiting
onderzoeken verbetering verkeerscirculatie in samenhang met herstructuring winkelcentrui
bestaand fietsnetwerk
bestaand voetgangersnetwerk
verbeteren en versterken aansluiting bestaande voetgangersnetwerk
ontsluitingsroutes
gebouwde parkeervoorziening
actieve plint

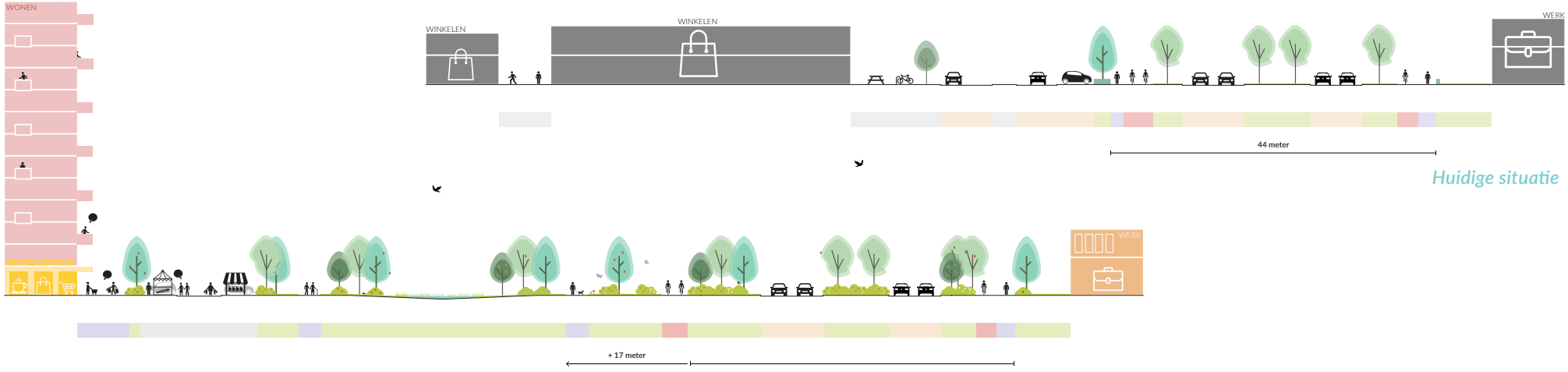
groen landschappelijk casco Aa-landen
stedelijke zone met gemengd programma
stedelijke zone met nadruk op wonen en (maatschappelijke) voorzieningen
reservering toekomstig profiel parkallee inclusief dubbelzijdig fietspad
groene verblijfsruimtes
interactie privé en openbare ruimte
hoofdentree

ontsluiting ontwikkelveld
ontwikkelveld
bij herontwikkeling potentieel nieuw bouwvolume
onderzoeken herstructurering gebouw met behoud historische kenmerk architectuur (* bouwhoogte max. 8 lagen, 24 m)
toevoegen van nieuw gebouwd volume met woningen met hoogteaccent op wijkniveau (max. 14 lagen, 45 m)

7.4 Centrum Aa-landen

Toekomstbeeld

Het centrum van de Aa-landen vervult een belangrijke functie in de wijk. Een mogelijke ruimtelijke en programmatische transformatie geeft niet alleen een impuls aan het centrum maar heeft betekenis voor de hele wijk. Dit maakt het van belang om met alle eigenaren en belanghebbenden in dit gebied een gezamenlijk toekomstbeeld en ontwikkelstrategie op te stellen voordat dat individuele (bouw)plannen per locatie worden opgesteld. Deze gebiedsvisie verkent de mogelijkheid voor een integrale herstructurering van het bestaande centrum tot een toekomstigbestendig en multifunctioneel hart van de wijk. Op basis van deze gebiedsvisie kunnen de gesprekken tussen de belanghebbenden worden opgestart zodat gezamenlijk de financiële en programmatische mogelijkheden kunnen worden verkend. In de gebiedsvisie is de eerste aanzet voor een toekomstbeeld weergegeven. Een belangrijke drager is het versterken van landschappelijk casco van de Aa-landen en het verbeteren van de wijkontsluiting. Het toekomstbeeld voor het centrum bestaat uit samenhangende gebouwde volumes in een aantrekkelijke groene omgeving die de wijkstructuren aan elkaar verbindt. Deze groene omgeving draagt bij aan de klimaatbestendige en gezonde stad. Het nodigt uit tot bewegen en te verblijven in de buitenruimte. De groene omgeving heeft ook een educatieve functie voor de wijk. Eetbaar groen maakt het groen niet alleen afwisselend maar laat wijkbewoners ook leren en proeven over de plaatselijke soorten. In het hart van het centrum liggen kansen voor een centrale verblijfsruimte waar de winkels aan liggen. Aan de buitenzijde van het centrum is aandacht voor actieve plinten en entrees voor een goede connectie tussen buiten en wat zich binnen afspeelt. De oostzijde kan worden benut als parkeer- en expeditievoorziening. De parkeervoorzieningen worden vormgegeven in samenhang met het landschap, zodat het groene beeld intact blijft. Deze kunnen tevens ingezet worden voor een markt of ander evenement.



Huidige situatie

Toekomstbeeld Parkallee

Programma

- Het programma past bij het centrum van de wijk Aa-landen en bestaat uit een menging van horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en woningen.
- Het toevoegen van programma draagt bij aan de transformatie naar een toekomstigbestendig en multifunctioneel hart van de wijk.

Openbare ruimte

- Het streefbeeld voor de openbare ruimte is een multifunctioneel centrum dat bestaat uit samenhangende gebouwde volumes in een aantrekkelijke groene omgeving die de wijkstructuren aan elkaar verbindt.
- In de openbare ruimte gelegen rondom het centrum is ruimte voor evenementen zoals een markt.
- Het profiel van de Zwartewaterallee wordt gedifferentieerder en meer biodivers door het vervangen van weggevallen bomen met nieuwe soorten (krentenboom en berk); het toevoegen van hagen in midden- en zijbermen (Veldesdoornhaag, sleedoornhaag).
- Het landschappelijk casco van de Aa-landen wordt beleefbaarder en meer biodivers door het toevoegen van het eetbare soorten (rozenbottelstruik, kweeperenstruik, walnotenboom, kastanje) en het inzaaien van een meerjarig extensief kruidenmengsel.

Ruimtelijke massa

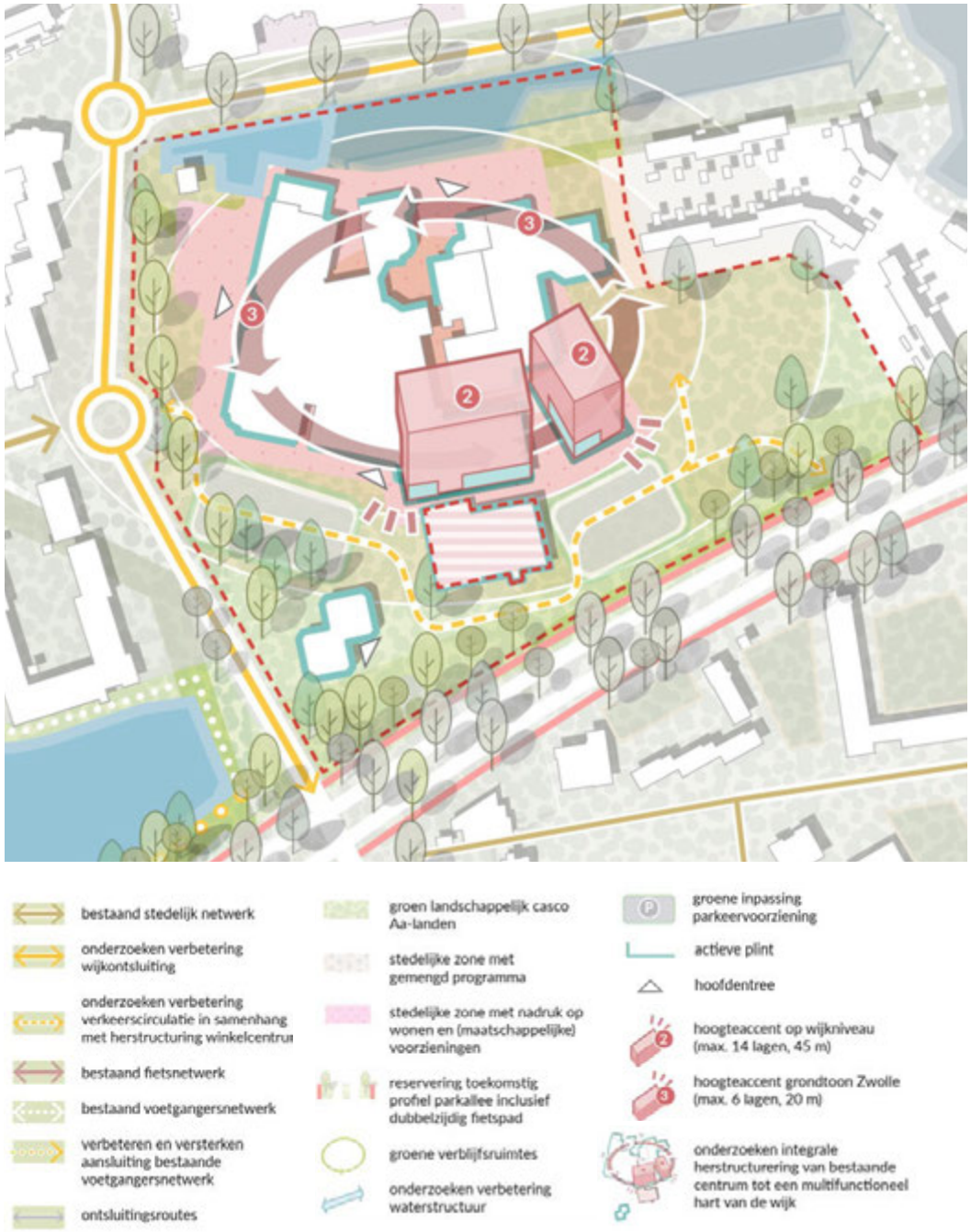
- Het centrum presenteert zich als een eiland in het groen.
- Een ruimtelijk accent op wijkniveau, met een bouwhoogte van maximaal 45 meter, markeert de voorziening aan de Zwartewaterallee.
- De massa's staan op afstand van de Zwartewaterallee om het centrum onderdeel te laten worden van het landschap in plaats van zich direct te presenteren aan de parkallee.

Mobiliteit

- De ontsluiting ligt rondom het winkelcentrum en ontlast de huidige rotondes.
- Expeditiehoven worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en aan de oostzijde.
- Parkeervoorzieningen kunnen deels in de bebouwing gerealiseerd worden en deels op het maaiveld met een landschappelijke inpassing.
- Voor de nieuwe woningen worden passende mobiliteitsarrangementen opgezet die bijdragen aan het reduceren van de parkeerdruk.

Duurzaamheid

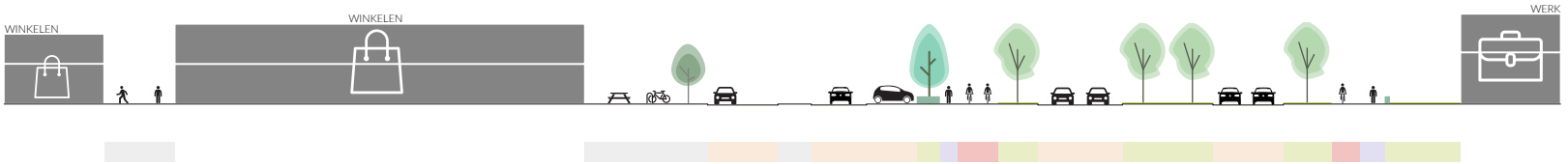
- De groene omgeving draagt bij aan de klimaatbestendigheid en biodiversiteit.
- De groene omgeving is educatief en leert wijkbewoners over plaatselijke (eetbare) soorten en de waterhuishouding.
- Het huidige oppervlaktewater in het noorden van het centrum wordt uitgebreid richting het oosten.
- Langzaamverkeersroutes liggen rondom het centrum en liggen in het landschap. Ze vinden aansluiting op routes rondom de Dobbe en richting de buurten ten noorden en oosten van het centrum.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Onderzoeken of de gebouwen kunnen worden aangesloten op een nieuw te realiseren warmtenet (geothermie).



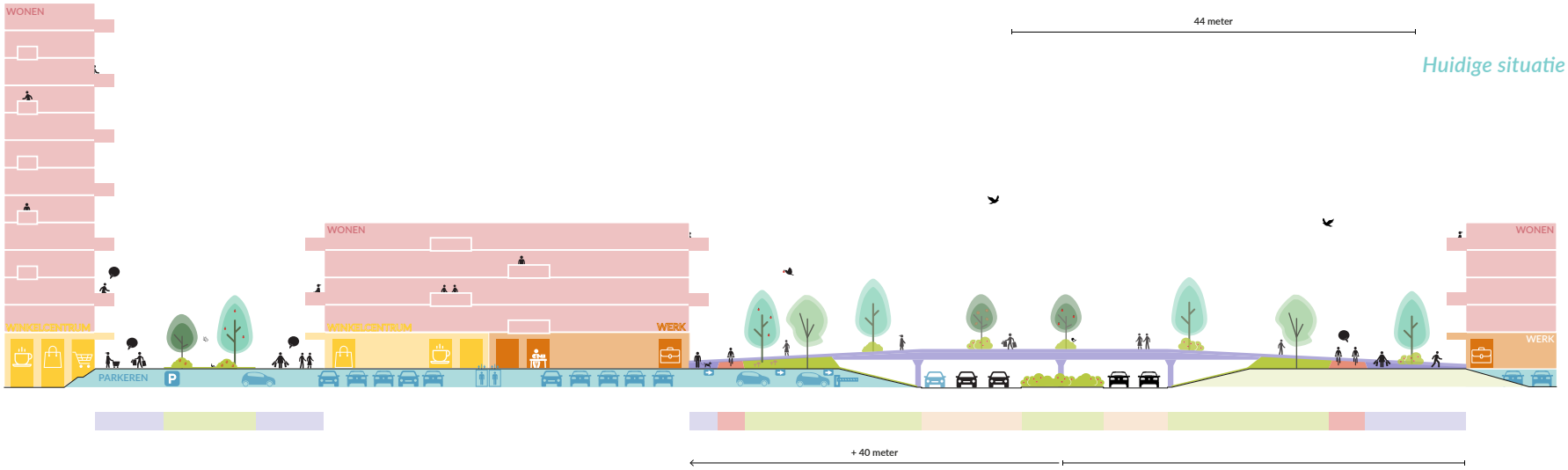
7.5 Vergezicht centrum Aa-landen

Toekomstbeeld lange termijn

In het centrum van de Aa-landen is ook grootschalige herstructurering mogelijk. Dit beeld is opgenomen als vergezicht. Ondanks dat de economische haalbaarheid niet is onderzocht, kan dit bijdragen aan een duurzame toekomstige ontwikkeling. Een nieuw kwadrant als verbinding tussen de wijkdelen aan weerszijden van de Parkallee om te winkelen, werken en wonen in een groene setting. Detailhandel en horeca wordt geclusterd aan de noordzijde van de Parkallee en maatschappelijke voorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de zuidzijde gecombienerd met woningbouw. Een verhoogd maaiveld verbindt het zuidelijk deel van de Aa-landen met het landschappelijk casco en de wijk. Een centrale promenade creëert aantrekkelijke verblijfsplekken en looproutes door het gebied. Bij deze stedelijke opgave past een ruimtelijke accent met betekenis op stadsniveau. Parkeervoorzieningen worden zoveel zoveel mogelijk ondergronds geclusterd en gecombineerd met nieuwe mobiliteitsconcepten.



Huidige situatie



Toekomstbeeld Parkallee

Programma

- Het programma aan de noordzijde sluit aan bij het bestaande winkelcentrum, met de toevoeging van woningen. De zuidzijde biedt kansen voor maatschappelijk programma gecombineerd met woningen en werklocaties.

Openbare ruimte

- De groene omgeving draagt bij aan de klimaatbestendigheid en biodiversiteit.
- Het profiel van de Zwartewaterallee wordt gedifferentieerder en meer biodivers door het vervangen van weggevallen bomen met nieuwe soorten (krentenboom en berk); het toevoegen van hagen in midden- en zijbermen (Veldesdoornhaag, sleedoornhaag).
- Het landschappelijk casco van de Aa-landen wordt beleefbaarder en meer biodivers door het toevoegen van het eetbare soorten (rozenbottelstruik, kweeperenstruik, walnotenboom, kastanje) en het inzaaien van een meerjarig extensief kruidenmengsel.

Ruimtelijke massa

- Het centrum presenteert zich als een eiland in het groen.
- Het ruimtelijke accent is van betekenis op stadsniveau en presenteert zich aan de Dobbe (maximaal 65 meter).
- Er zijn meerdere accenten op wijkniveau met een maximum van 45 meter.
- De nieuwe massa's vinden aansluiting op de bestaande herontwikkelde massa's van huidige centrum.

Mobiliteit

- De ontsluiting ligt rondom het winkelcentrum en ontlast de huidige rotondes.
- Expeditiehoven worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd, en aan de oostzijde.
- Parkeervoorzieningen kunnen deels in de bebouwing gerealiseerd; deels onder het maaiveld en het overige landschappelijk ingepast.
- Rondom de mobiliteitshub kunnen voor de woningbouw passende mobiliteitsarrangementen worden opgezet die bijdragen aan het reduceren van de parkeerdruk.

Duurzaamheid

- De groene omgeving draagt bij aan de klimaatbestendigheid en biodiversiteit.
- De groene omgeving is educatief en leert wijkbewoners over plaatselijke (eetbare) soorten en de waterhuishouding.
- Het huidige oppervlaktewater in het noorden van het centrum wordt uitgebreid richting het oosten.
- Langzaamverkeersroutes liggen rondom het centrum en liggen in het landschap. Ze vinden aansluiting op routes rondom de Dobbe en richting de buurten ten noorden en oosten van het centrum.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Onderzoeken of de gebouwen kunnen worden aangesloten op een nieuw te realiseren warmtenet (geothermie).

8

PARTICIPATIE

Woningen aan de Obrechtstraat in Holtenbroek

Bewoners participatie

Draagvlak bij de bestaande bewoners in de verschillende wijken is een belangrijk onderdeel van een gebiedsvisie. Dit zijn immers de mensen die straks bij of in de nieuw te bouwen projecten wonen. In de vastgestelde startnotitie van 12 juni 2019 is de volgende passage opgenomen over communicatie en participatie met omwonenden:

"Communicatie/participatie omwonenden
Initiatiefnemers stellen een communicatieplan op voor de communicatie en participatie met omwonenden en belanghebbenden. Het is van belang dat er een gedragen visie voor de Zwartewaterallee ontstaat. Mensen moeten kunnen meedenken en meeschetsen aan de visieontwikkeling."

Er zijn verschillende vormen van bewonersparticipatie waar de mate van invloed verschillend is. Vaak wordt gebruik gemaakt van de participatieladder van Edelenbos en Monnikhof (2001).

De participatieladder bestaat uit vijf treden. Hoe hoger de trede is, hoe meer invloed bewoners hebben. De treden zijn:

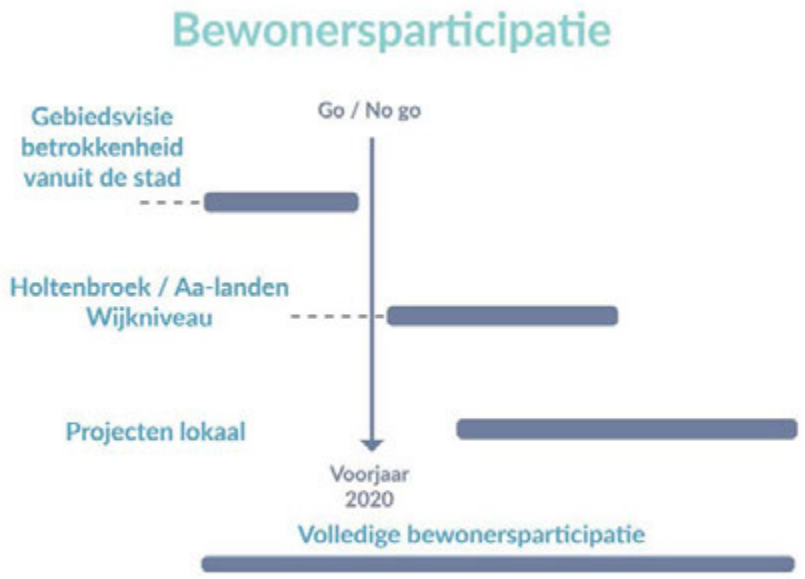
1. Informeren
2. Raadplegen
3. Adviseren
4. Coproduceren
5. Meebeslissen

Voor de meeste landelijke ontwikkeltrajecten (en ook in Zwolle) wordt bij participatie met niet direct betrokkenen vooral de treden 1 t/m 3 gebruikt. Er is gekozen deze treden ook te hanteren voor de Zwartewaterallee.

Het is mogelijk dat in enkele (deel-)projecten bewoners en/ of omwonenden worden betrokken bij de beslistrajecten volgens treden 4 en 5. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (her-) inrichting van openbare ruimten en eventuele aankledingen van algemene (ontvangst-)ruimten.

Van stadsniveau naar projectniveau

Stap 1 van de participatieladder is al gestart voor de Zwartewaterallee. Op dinsdag 2 juli 2019 is de eerste participatieavond gehouden en deze was druk bezocht. De inschatting is dat er 200 tot 300 omwonenden en geïnteresseerden uit Zwolle aanwezig waren. Hieronder is de verdeling van bewonersparticipatie, uitgezet in de tijd, te zien.



Voor de organisatie van de avond op 2 juli 2019 hebben alle partijen een deel van de organisatie op zich genomen. De gemeente heeft een informerende rol gehad, de initiatiefnemers hebben het inhoudelijke deel georganiseerd, de uitnodigingen gemaakt, de wijkteams ingezet om alle uitnodigingen persoonlijk bij iedereen te bezorgen en social media kanalen gebruikt om meer bekendheid aan de avond te geven. Daarnaast waren alle initiatiefnemers op de avond aanwezig en hebben elk een thema gepresenteerd. Deze gezamenlijke organisatie heeft er mede aan bijgedragen dat de avond een succes is geworden.

Tijdens de avond is het idee van werken aan een gezamenlijke gebiedsvisie toegelicht op basis de verschillende thema's. Daarnaast is aan de aanwezigen gevraagd een formulier in te vullen waar men vragen en/of opmerkingen op kon aangeven of ze willen deelnemen aan een klankbordgroep. Ongeveer 50% van de aanwezigen heeft een formulier ingeleverd, waarvan 23 personen hebben aangegeven te willen deelnemen in een klankbordgroep. De verschillende vragen hebben wij gerubriceerd in zes categorieën van het visiedocument. In de figuren hiernaast zijn de diverse vragen gecategoriseerd. De verschillende vragen en opmerkingen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van de verschillende thema's. Voor de duidelijkheid zijn de antwoorden hierna aan de vragen toegevoegd.

Wanneer het visiedocument geaccordeerd is door het College van B&W wordt er een volgende informatieavond op stadsniveau georganiseerd en vindt er een terugkoppeling plaats op de vragen (volgens stap 1 van de participatieladder). Dit zal tevens aan iedereen die een formulier heeft ingevuld schriftelijk teruggekoppeld worden. Na deze informatieavond wordt de gebiedsvisie in de gemeenteraad beoordeeld. Daarna zal de participatie verder gaan op wijkniveau en projectniveau.

Algemeen

- Hoe gaat u om met planschade?
  Bij ieder project wordt een planschadeberekening gemaakt, en op basis hiervan eventueel uitgekeerd.
- Is er mogelijk voorrang op het krijgen van een woning/appartement?
  Nee, verdeling zal op een eerlijke manier plaatsvinden.Er is wel de mogelijkheid om als geïntereseerde in te schrijven op de voorloopwebsite en op de toekomstige projectwebsites. Waardoor u op de hoogte blijft van het laatste nieuws rondom de diverse projecten.
- Hoe lang gaat deze bouw duren? Hoeveel overlast zal dit geven voor de huidige bewoners? We zitten bijvoorbeeld niet te wachten op 3 jaar bouwoverlast?
  De groei van de stad zal gepaard gaan met bouwactiviteiten. En dit zal onvoorkomelijke overlast geven. Initiatiefnemers gaan in overleg om het overlast tot een minimum te beperken.
- Wordt er contact met de moskee gelegd?
  Ja, er is contact met de moskee.
- Is het mogelijk om een overzicht van de planning te krijgen? Wat wanneer ongeveer gebouwd wordt.
  Ja, in de volgende fase zal een indicatieve planning gedeeld worden. Bij hoofdstuk 9 Planning van de gebiedsvisie is een indicatieve planning gevoegd waar zichtbaar is wanneer voor de diverse projecten de uitvoering is gepland.
- Wordt er een gasloze wijk van gemaakt?
  Alle nieuw te bouwen woningen worden gasloos gebouwd.In hoofdstuk 6 Duurzaamheid van de gebiedsvisie wordt verder ingegaan op de diverse onderdelen van duurzaamheid. Zoals Klimaatadaptief, Energie(transitie), Circulair bouwen en Natuurinclusief.

Duurzaamheid

- Wordt er ook onderzoek gedaan naar de uitstoot van fijnstof met zoveel extra bewoners (en daarmee auto's)?
  Ja, in de volgende fase wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar fijnstof en stikstof.
- Wordt circulair bouwen/verbouwen een randvoorwaarde?
  Circulair bouwen wordt een belangrijk onderwerp in de verdere uitwerking van de plannen, en is ook als onderwerp opgenomen in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 6.

Mobiliteit

- De toe- en uitstroom van de wijken AA-landen en Holtenbroek geven nu al problemen in de spits, wat wordt hier aan gedaan om het niet te verergeren?
  Zowel voor AA-landen en Holtenbroek zijn de verkeersbeweging onderzocht, en zijn de maatregelen opgenomen in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 4.
- Er is momenteel al veel fietsverkeer (schoolkinderen), graag rekening mee houden tijdens de bouw maar ook over nadenken voor na de bouw/toekomst.
  Zowel voor AA-landen en Holtenbroek zijn de verkeersbeweging onderzocht, en zijn de maatregelen opgenomen in de totale gebiedsvisie. Tijdens de bouwfase zal ook aandacht zijn om het vele fietsverkeer veilig te laten plaatsvinden.
- Zwartewaterallee op 50 km/u houden en bij de IJsselallee 70 km/u.
  Dit is een politiek besluit en hebben initiatiefnemers geen invloed op.
- Wordt er onderzoek gedaan naar de toenemende verkeersdruk op de Zwartewaterallee en de toegangswegen van de wijken AA-laden en Holtenbroek? Zo ja, welk percentage vindt de gemeente acceptabel voor een go/no go?
  Zowel voor AA-landen en Holtenbroek zijn de verkeersbeweging onderzocht, en zijn de maatregelen opgenomen in de totale gebiedsvisie. Dit is niet uit te drukken in percentages maar in harde getallen. Zie hiervoor ook onderdeel mobiliteit in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 4.
- Wordt er ook onderzoek gedaan naar de toenemende parkeerdruk met zoveel extra woningen? Én hoe wordt dit opgelost?
  Ja, dit is onderzocht en het advies is meegenomen bij het onderdeel mobiliteit in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 4.
- Aansluiting op de snelweg/centrum nu al beknelt, met zoveel meer woningen nog meer spannend! Voor 's avonds in de spits, komend vanuit het noorden.
  Zowel voor AA-landen en Holtenbroek zijn de verkeersbeweging onderzocht, en zijn de maatregelen opgenomen in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 4.
- Wat is de verkeersintensiteit in 2050 (auto, fiets, tram)?
  Zowel voor AA-landen en Holtenbroek zijn de verkeersbeweging onderzocht, en zijn de maatregelen opgenomen in de totale gebiedsvisie in hoofdstuk 4.
- Zijn er europese regels inzake A28? Eventueel een overkapping op de A28 ivm geluid?
  De A28 heeft geen invloed op de verschillende initiatieven. De gemeente is wel aan het onderzoeken of een A28 door de stad in de toekomst nog wenselijk is.

Tegelijkertijd worden er twee klankbordgroepen samengesteld. Eén voor Holtenbroek en één voor de Aa-landen. Samen met deze klankbordgroepen wordt er een planning gemaakt voor advies vanuit de klankbordgroepen en communicatiemomenten met de overige omwonenden (het begin van stap 2 van de participatieladder).
Naar mate de diverse plannen meer vorm krijgen wordt er meer vorm gegeven aan de inbreng van de klankbordgroepen. Dit zal zowel in raadgevende als adviserende vorm gaan plaatsvinden (stap 2 en 3 van de participatieladder).

Voorloopwebsite

Om geïnteresseerden en belanghebbende goed te informeren wordt er één gezamenlijke (voorloop-)website gemaakt. Op deze website worden regelmatig updates en nieuwsberichten geplaatst die betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling van de Zwartewaterallee. Hierdoor is er één heldere plek waar de belangrijkste informatie te vinden is. Daarnaast kunnen geïnteresseerden en belanghebbende op één plek hun vragen kwijt. Deze vragen komen vervolgens bij de verschillende initiatiefnemers terecht.
De toekomstige projectwebsites worden onder deze website gehangen. Nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met deze gebiedsvisie zal de (voorloop-)website live gaan.

Conclusie

Voor de meeste vragen van omwonenden en andere belanghebbenden zijn meegenomen in de uitwerking van deze gebiedsvisie. In het blauwe kader zijn de vragen en antwoorden onderverdeeld in zes categorieën: algemeen, duurzaamheid, mobiliteit, stedenbouw, programma en bewonersparticipatie. Variërend van de het aantal nieuw te bouwen wooneenheden, parkeeroplossingen, het behouden van het groene karakter tot de ontsluiting van de wijk.

Stedenbouw

- Wat gaat er gebeuren met de percelen van de Eemhoeve o.a. de hondenspeelweide? Gaat daar ook gebouw worden?
  Deze percelen maken geen onderdeel uit van de de gebiedsvisie. Zover bekend bij de initiatiefnemers zijn hiervoor geen plannen.
- Zal de nieuwbouw leunen op de wijken AA-landen en Holtenbroek of zal dit een gehele eigen wijk worden? Met eigen voorzieningen?
  De nieuwbouw zal aanvullend zijn op de wijken AA-landen en Holtenbroek en gaan ook gebruikmaken van de al bestaande voorzieningen uit deze wijken. Daarnaast worden er in de nieuw te bouwen gebouwen ook enkele nieuwe voorzieningen gehuisvest die ook beschikbaar zijn voor de wijken AA-landen en Holtenbroek.
- Probeer zoveel mogelijk de groene uitstraling te behouden.
  Het groen en natuurinclusief bouwen is een belangrijk onderdeel van de totale gebiedsvisie en terug te vinden in de onderdelen stedenbouw en duurzaamheid in de onderdelen 3. Strategie en visie en 6. Duurzaamheid.
- Genoeg prullenbakken & speeltuintjes implementeren, denk aan de tieners.
  Openbare ruimte is een belangrijke onderdeel in de gebiedsvisie in hoofdstuk 3, Strategie en visie. In de vervolgfases zal hier verdere invulling aangegeven worden.
- Komt er een locatie voor collectieve groenvoorzieningen voor omwonenden (sociale duurzaamheid)
  Openbare ruimte is een belangrijke onderdeel in de gebiedsvisie in hoofdstuk 3, Strategie en visie. In de vervolgfases zal hier verdere invulling aangegeven worden.

Programma

- Met 1300 nieuwe woningen erbij zullen de huidige winkelcentra in AA-landen en Holtenbroek niet toereiken zijn. Hoe wordt dit ondervangen?
  De nieuw te bouwen woningen zullen een positieve bijdrage leveren aan de continuïteit en haalbaarheid van het winkelcentrum. Onderzoek moet uitwijzen of er behoefte is aan extra ruimte voor detailhandel. Daarnaast worden er in de nieuw te bouwen gebouwen ook enkele nieuwe voorzieningen gehuisvest die ook beschikbaar zijn voor de wijken AA-landen en Holtenbroek
- Zal er diversiteit aan woningen worden gerealiseerd? Zoals ook studentenwoningen, duurdere huur/- koopwoningen als midden en goedkope klasse?
  Ja, er komt een diversiteit aan woningen. Zie hiervoor ook het hoofdstuk 5 woonprogramma in de totale gebiedsvisie.
  Hierin is te zien dat er een goede mix komt van goedkope huur- & koopwoningen tot duurdere huur- & koopwoningen.
- Voldoende eengezinswoningen voor starters
  Ja, er komen goedkope huur- en koopappartementen voor starters. Daarnaast toevoeging in het middensegment, waardoor doorstroming bevorderd wordt zie hiervoor hoofdstuk 6 programma in de gebiedsvisie.
- Hoe wordt de samenstelling van de wijk? Programma/woningbouw?
  Deze vraag is verwerkt in het onderdeel programma in de totale gebiedsvisie. Hierin is te zien dat er een goede mix komt van goedkope huur- & koopwoningen tot duurdere huur- & koopwoningen
- Hoe hoog worden de gebouwen?
  Deze vraag is verwerkt in hoofdstuk 3. Strategie en visie in de totale gebiedsvisie.
- Hoe veel woningen worden er gebouwd?
  Het betreft circa 1300 woningen. Deze vraag is verwerkt in het onderdeel Programma in de totale gebiedsvisie.
- Is geluidsoverlast van de nieuwe bestemming binnen de perken van wat is toegestaan? Hoe wordt hier mee om gegaan?
  In de volgende fase worden geluidsberekening gemaakt, en de nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de wettelijk eisen.

Bewonersparticipatie

- Graag worden wij op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.
  Er wordt een (voorloop-)website gelanceerd na het definitief worden van de gebiedsvisie waar alle belangrijke informatie gedeeld wordt. Daarnaast worden er klankbordgroepen opgestart voor de wijken AA-landen en Holtenbroek. En als de gebiedsvisie is vastgesteld wordt er weer een informatieavond georganiseerd. Dit wordt ook benoemd in hoofdstuk 8 Participatie van de gebiedsvisie.
- Wil graag meedenken over toe te voegen programma in de wijk en over de infra
  Er wordt een (voorloop-)website gelanceerd na het definitief worden van de gebiedsvisie waar alle belangrijke informatie gedeeld wordt. Daarnaarst worden er klankbordgroepen opgestart voor de wijken AA-landen en Holtenbroek. En als de gebiedsvisie is vastgesteld wordt er weer een informatieavond georganiseerd.
- Leefbaar Zwolle behouden
  Dit is precies de reden waarom de initiatiefnemers elkaar hebben opgezocht en dit gezamenlijk willen oppakken. Het doel is dat Zwolle nu en in de toekomst leefbaar blijft.

9

PLANNING

Cibap vakschool aan de Zwartewaterallee

Versnelling

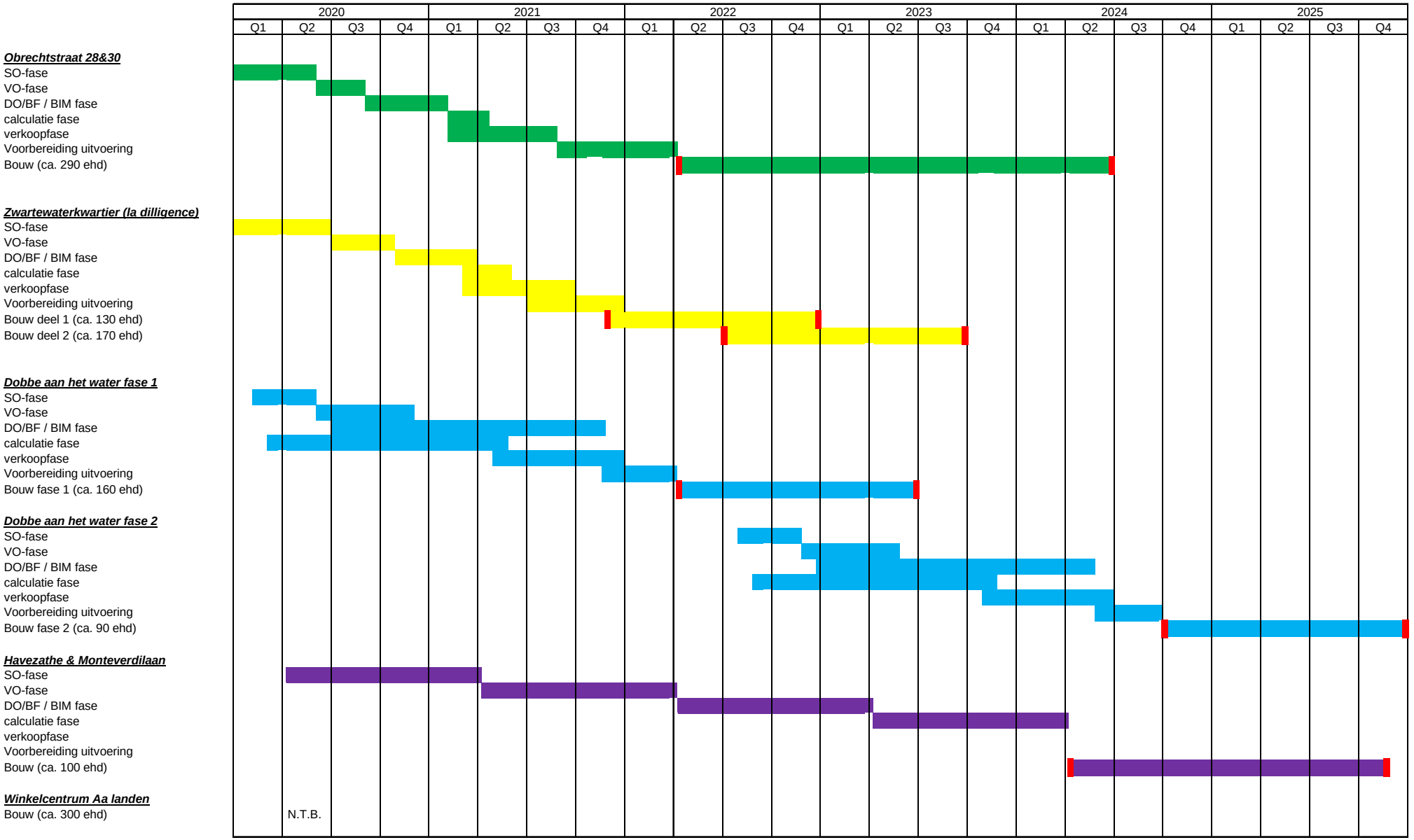
De verschillende initiatieven aan de Zwartewaterallee kunnen een bijdrage leveren aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave voor de stad Zwolle. De samen opgestelde, integrale gebiedsvisie is het kader voor de toetsing van deze en eventueel toekomstige initiatieven. De betrokken initiatiefnemers hebben uitgesproken de verschillende (deel)projecten zo snel mogelijk op te pakken en uit te voeren. Daarnaast dient er afstemming plaats te vinden om overlast in en rondom dit gebied te beperken. Hiernaast staat een overzicht van de planningen van de verschillende deelprojecten. Hieruit blijkt dat drie van de vijf projecten waarschijnlijk starten met de uitvoering op locatie tussen Q3-2021 en Q1-2022. De haalbaarheid van de diverse planningen zijn afhankelijk van de diverse door te lopen procedures zoals bestemmingsplanprocedures, bouwaanvragen, maar ook technische- en verkoop procedures. Naast de te realiseren opstallen loopt er ook een onderzoek naar de realisatie van een warmtenet op basis van geothermie. Het streven van de gemeente Zwolle omtrent deze warmtebron is om vanaf 1 januari 2023 middels geothermie warmte te kunnen leveren, zoals ook genoemd in het thema Duurzaamheid. Tijdens de verdere uitwerking van de projecten en het warmtenet zal hier onderling goede afstemming over moeten plaatsvinden.

De eerste drie projecten zijn de projecten aan de Obrechtstraat 28 & 30, het La Diligence-terrein en Dobbe aan het water. De projecten Havezate en Winkelcentrum Aa-landen starten later met de uitvoering. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum moeten de diverse eigenaren nog worden betrokken en is de planning nog indicatief.

Aantallen / oplevering

De doorlooptijd van de verschillende projecten varieert, als gevolg van de variatie in omvang. Zoals uit de planning op te maken valt kunnen de volgende aantallen toegevoegd worden aan de woningbouwopgave van de komende jaren.

JAAR	AANTAL WONINGEN	SALDO
2021	0	0
2022	130	130
2023	330	460
2024	290	750
2025	190	940
2026+	360	1300



Indicatieve planning ontwikkelingen

Oplevering zomer 2018
SWZ
thuis in wonen
Renovatie Gombertstraat
Aannemer
038 422 56 77
038 468 01 23
nijhuis.nl

10

SAMEN VERDER

Wij zijn als initiatiefnemers allemaal erg trots op de totstandkoming van de gebiedsvisie met de gezamenlijk gedeelde visie op de Zwartewaterallee als eindresultaat. Voor ons is dit geen eindpunt. Sterker nog, het is juist het begin van een nieuwe periode en een nieuwe manier van samenwerken waarin betrokken partijen met elkaar én de gemeente inhoud geven aan de ambities en de verdere groei van Zwolle.

Wij hebben omwonenden op 2 juli 2019 beloofd om onze gebiedsvisie te komen presenteren. Deze belofte lossen wij graag in, maar wel met een positief besluit van het college. Met dat besluit geven we dan verder invulling aan de participatie. We organiseren een bijeenkomst en halen de input op bij de omwonenden. We geven vervolgens transparant aan hoe we met deze oogst omgaan en vanzelfsprekend hoe we die oogst wel/niet verwerken in de gebiedsvisie. Soms komt er namelijk oogst die niet zozeer past in een gebiedsvisie, maar wel bij de verdere locatie-ontwikkelingen. Hier houden wij uiteraard rekening mee. De eventueel aangepaste gebiedsvisie wordt dan opnieuw ter besluitvorming aangeboden aan respectievelijk het college en de raad.

Wij beseffen dat eerst nog gemeentelijke besluitvorming noodzakelijk is alvorens 100% commitment te kunnen geven. Wij stellen voor om parallel aan die besluitvorming reeds te gaan werken aan onderstaande vraagstukken. Dat doen wij voor eigen rekening en risico, maar vragen aan de gemeente ook alvast om ambtelijke medewerking, ondersteuning en/of uitwerking. Dit alles om de tijdspanne tussen besluitvorming over de gebiedsvisie en feitelijke locatie-ontwikkelingen te bespoedigen. Dan zijn wij namelijk in staat om eerder nieuwe woningen te realiseren en daarmee de druk op de Zwolse woningmarkt te verlichten.

Daarom ook onze oproep om de tijd en inzet die daarvoor nodig zal vanuit de gemeentelijk organisatie te borgen. Wij komen op korte termijn graag met de gemeente tot goede afspraken over: het vervolg van de locatie-ontwikkelingen en de nader uit te werken beeldregie; de te volgen (werk) processen; de op te leveren producten; de nog uit te voeren onderzoeken (geluid, lucht, externe veiligheid, parkeren, hoogbouw, stikstof, enzovoorts); bijbehorend kostenverhaal; de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente én initiatiefnemers; de financiële bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en de wijze waarop we dat zouden kunnen regelen. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan een gebiedsfonds voor het realiseren van de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Daarnaast levert onze gebiedsvisie ook bouwstenen op voor de Omgevingsvisie deel 2 waar de gemeente nu hard aan werkt. Wij delen graag onze kennis en kunde met de mensen die nu volop bezig zijn met de Omgevingsvisie. Zo kunnen we visies op verschillende schaalniveaus van de stad tot een integraal verhaal maken, gelijk de ‘Zwolse aanpak’.

De verschillende initiatiefnemers hebben het afgelopen jaar volop met elkaar samengewerkt op gebiedsniveau. Na het vaststellen van de gebiedsvisie gaan de initiatiefnemers meer met hun eigen locatie-ontwikkelingen aan de slag. Een valkuil is dat de integraliteit daarmee aanzienlijk minder wordt en kansrijke ambities mogelijk niet worden gerealiseerd. Om dit te voorkomen stellen de partijen voor maandelijks bij elkaar te blijven komen. Niet alleen om de projecten door te nemen, maar ook om samen specifieke problemen per project te bespreken, zodat deze wellicht op gebiedsniveau opgelost kunnen worden (bijvoorbeeld parkeren, natuurinclusieve maatregelen en collectieve warmtevoorziening). Daarnaast zullen de verschillende initiatiefnemers buro MA.AN betrekken bij de totstandkoming van de verdere uitwerking om nog meer inhoud te geven aan de continuïteit en de kwaliteit van de gebiedsvisie, en de uiteindelijke samenhang tussen de projecten.

Tot slot, spannen wij ons met de gemeente ook volledig in om de gebiedsvisie zo veel mogelijk te realiseren. Bijvoorbeeld door beschikbare gelden uit de provincie en uit Den Haag naar Zwolle te halen. De eerste contacten en afspraken hiervoor zijn al gemaakt. Een mogelijk gebiedsfonds kan ook deels gevuld worden met deze gelden waardoor realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie nog kansrijker wordt. Kortom, wij blijven graag in gesprek en willen graag verder met onze ingezette samenwerking. Hierop kijken wij met plezier terug en zien de toekomst dan ook vol vertrouwen tegemoet.

GEBIEDSVISIE

ZWARTEWATERALLEE

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR