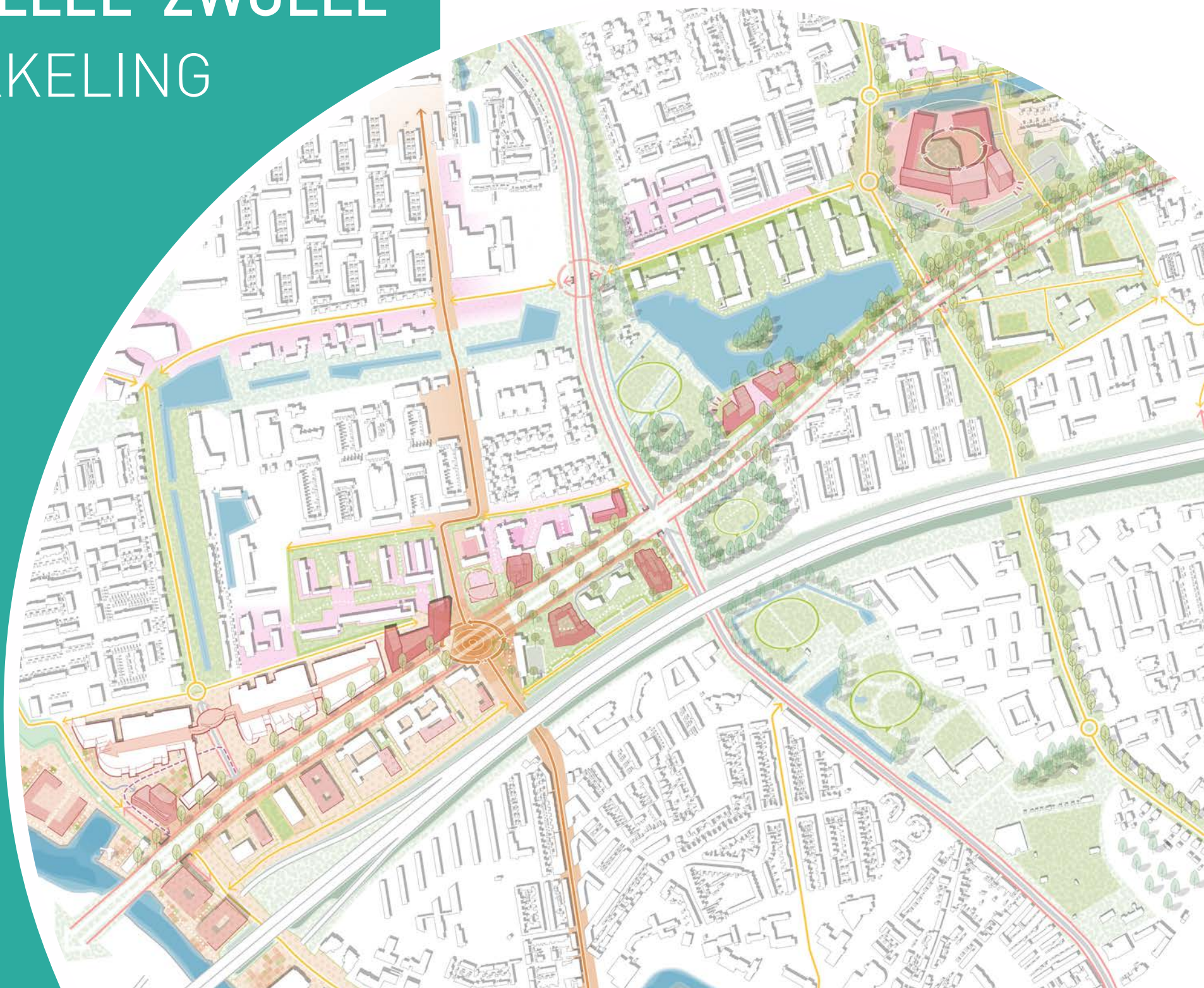


WONINGBOUWIMPULS

ZWARTEWATERALLEE ZWOLLE GEBIEDSONTWIKKELING

Zwolle



INLEIDING

De Zwartewaterallee is van oorsprong een typische kantoren- en bedrijvenlocatie langs de hoofdverkeersstructuur in het noorden van Zwolle. Sinds een aantal jaren is het gebied in beweging en verandert de betekenis en de positie van de Zwartewaterallee in de stad. In 2019 hebben de initiatiefnemers in het gebied de handen ineengeslagen en gekozen voor een gezamenlijke en integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee.

Zwolle staat voor een enorme opgave om invulling te geven aan een duurzame groei van de stad. Een ambitie die alleen in nauwe samenwerking met inwoners, marktpartijen en woningbouwcorporaties kan worden vormgegeven. De Zwolse woonvisie gaat er van uit dat een groot deel van het woonprogramma in de bestaande stad wordt gerealiseerd. Rond de Zwartewaterallee worden 1.300 woningen ontwikkeld.

De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Zwolle. Meer ruimte voor wonen vergroot het draagvlak van voorzieningen in de wijken en versterkt de stedelijke dynamiek. De transformatie van de Zwartewaterallee tot een woon-werkmilieu geeft tegelijkertijd nieuwe betekenis aan de bestaande verkeersstructuur en kan barrières in het stedelijk weefsel oplossen. Dit vraagt naast de woningbouwontwikkeling ook om forse ingrepen in de infrastructuur en de openbare ruimte.

In de gebiedsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen twee delen: de Stadsallee als onderdeel van de wijk Holtenbroek en de Parkallee als

Meer lezen?

🌐 **Woonvisie Ruimte voor wonen**

🌐 **Gebiedsvisie Zwartewaterallee**



onderdeel van de Aa-landen. Voor elk deel is in de gebiedsvisie een legenda opgesteld met ruimtelijk-programmatische ambities die per ontwikkellocatie vertaald is naar spelregels voor verdere ontwikkeling. Regels met voldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige veranderingen en om initiatiefnemers ruimte te geven haalbare plannen te realiseren. De gebiedsvisie biedt daarmee concrete houvast voor de vijf ontwikkellocaties voor woningbouw die momenteel worden uitgewerkt door private initiatiefnemers. Gebiedsvisie Zwartewaterallee is daarmee een ontwikkelperspectief voor een kwalitatieve en duurzame transitie van de Zwartewaterallee.

BESTAANDE SITUATIE

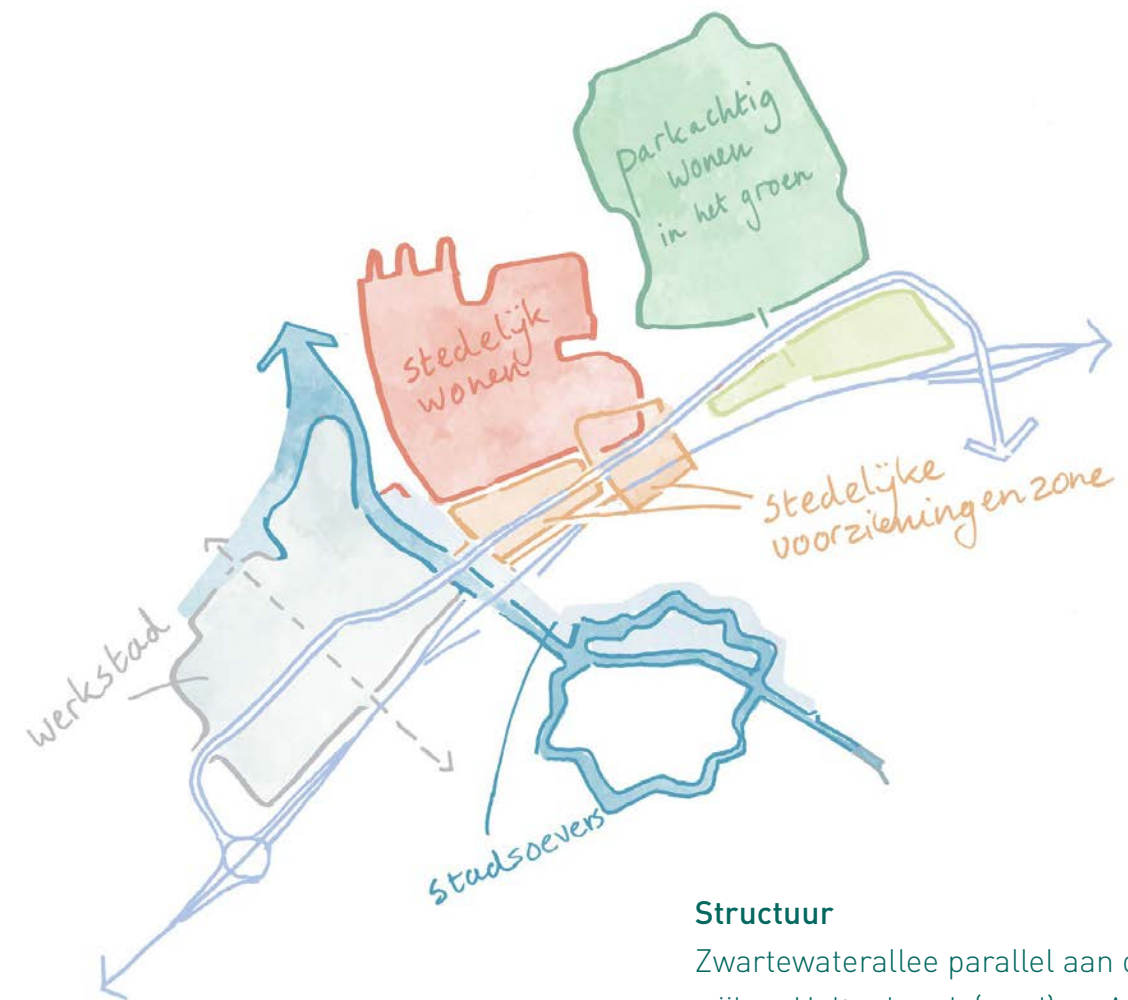
De Zwartewaterallee is vormgegeven als functionele stedelijke ontsluitingsweg. De weg is in de jaren '60 parallel aan de A28 aangelegd als ontsluitingsweg voor de noordelijke stadsuitbreiding van Zwolle: Holtenbroek en Aa-landen. De verkeersstromen voor auto's, fietsers en voetgangers worden van elkaar gescheiden op de kenmerkende wijze in die tijd met ruime groene bermen met bomen.

De wijken Holtenbroek en de Aa-landen aan noordzijde van de Zwartewaterallee zijn bedacht als herkenbare op zichzelf staande eenheden. Holtenbroek is aangelegd vanaf 1958 vanuit het idee van een functionele stad en is vormgegeven als een stedelijk woonmilieu. De Aa-landen uit de jaren '70 is gerealiseerd volgens de ideeën over woonerven en hoven in een groene omgeving.

Ten zuiden van Holtenbroek is aan weerszijde van de Zwartewaterallee een voorzieningenzone gerealiseerd met voornamelijk kantoren en onderwijs. In de jaren 2000 is hier vanuit verschillende locaties in de stad het Deltion College ontwikkeld. Een MBO onderwijsinstelling voor circa 15.000 scholieren.

Overzichtsbeeld

Zwartewaterallee richting oosten met links-onder de gebouwen van het Deltion College.



Structuur

Zwartewaterallee parallel aan de A28 met de wijken Holtenbroek (rood) en Aa-landen (groen).



RUIMTELIJK CONCEPT



De Zwartewaterallee is onderdeel van stedelijke verbindingen in de stad en de groenblauwe hoofdstructuur van Zwolle.



Verbinden van Holtenbroek met het centrum via de Zwartewaterallee en versterken van het landschappelijk casco van de Aa-landen.



Realiseren van twee onderscheidende woonmilieus: Stadsallee bij Holtenbroek en de Parkallee bij de Aa-landen.



Realiseren van programmatische verbanden op wijk- en stadsniveau.

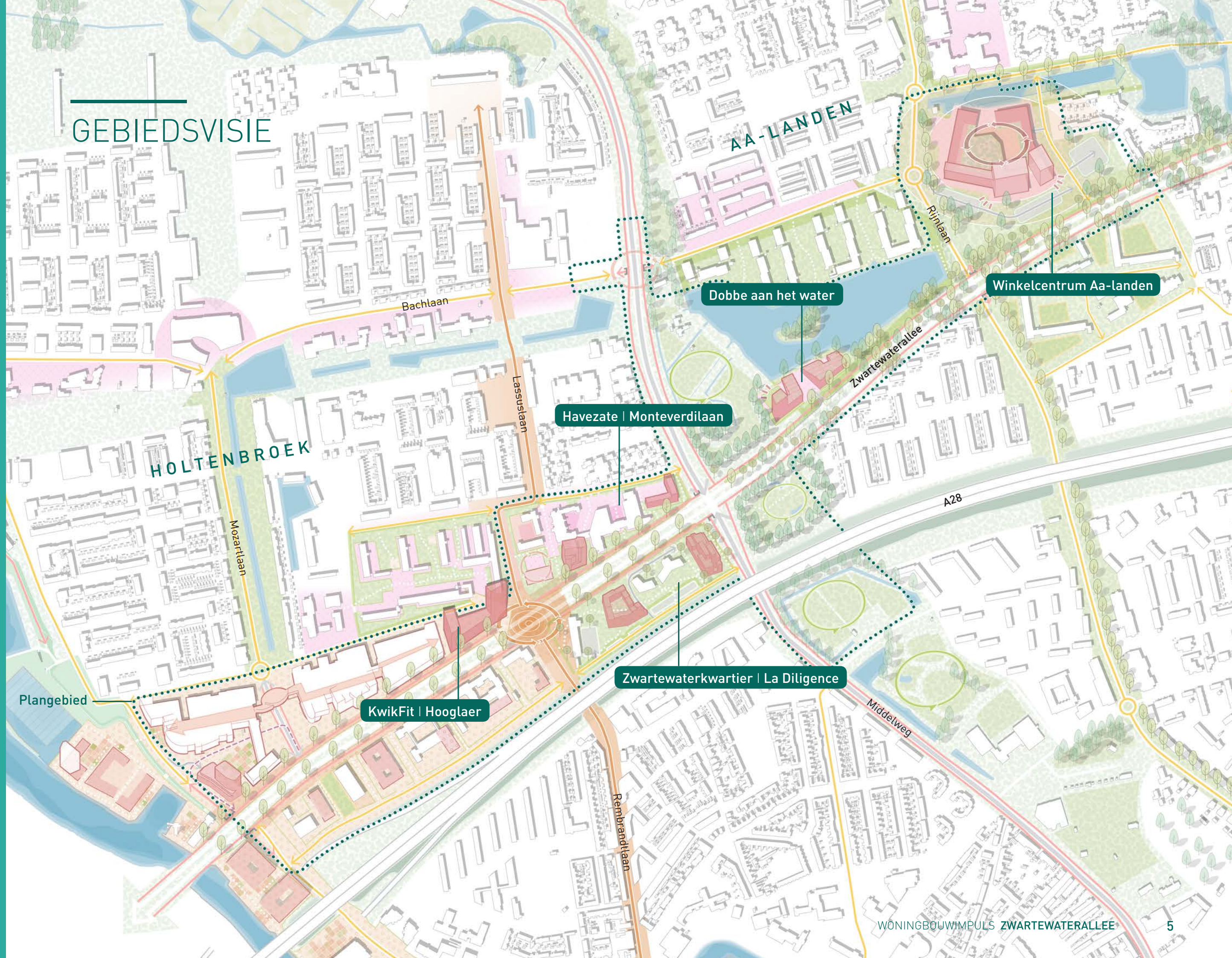


Strategische punten in de Zwartewaterallee ruimtelijk versterken in relatie tot de omgeving en de positie in de stad.

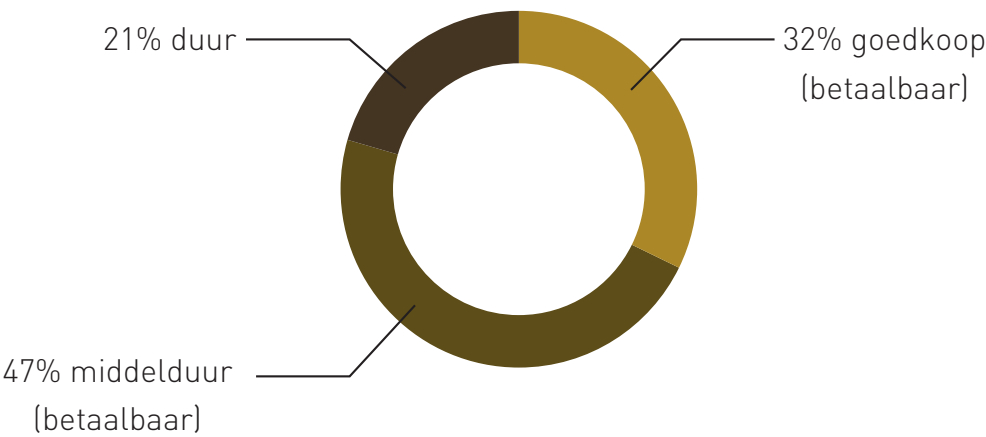


Ontwikkelen van levendige en intensief gebruikte knooppunten langs de Zwartewaterallee.

GEBIEDSVISIE



PROGRAMMA



	KwikFit Hooglaer	Havezate Monteverdilaan	Zwartewaterkwartier La D.	Dobbe aan het water	Winkelcentrum Aa-landen	Flexibel in te zetten	TOTAAL
Huur							
Sociale huur	50	100	35	0	120	0	305
Middelduur	90	0	60	125	90	0	365
Duur	0	0	34	0	0	0	34
SUBTOTAAL	140	100	129	125	210	0	704
Koop							
Goedkoop	30	0	60	25	0	0	115
Middelduur	30	0	42	25	90	60	247
Duur	90	0	69	75	0	0	234
SUBTOTAAL	150	0	171	125	90	60	596
TOTAAL	290	100	300	250	300	60	1.300

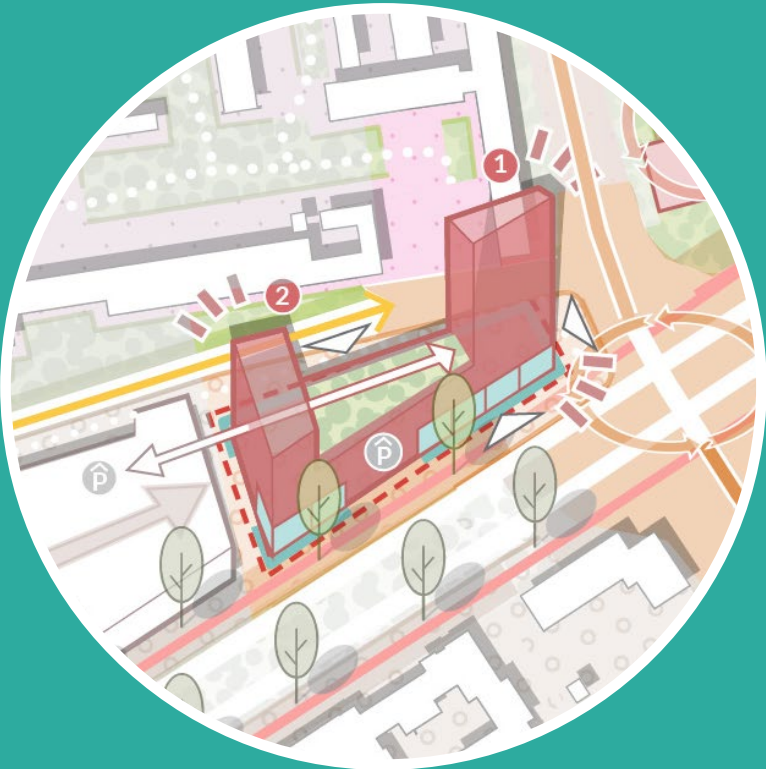
Bovenstaande woningbouwcategorieën conform Woonvisie Ruimte voor wonen

KwikFit | Hooglaer



Programma: **290** woningen met stedelijke functies in de plinten: horeca, detailhandel, werk- plaatsen en maatschappelijke functies.

Kenmerken: Hoogteaccent aan Zwartewaterallee tot 65 meter, gebouwd parkeren, sterke relatie binnen | buiten en verbinding met Deltion College.



Havezate | Monteverdilaan



Programma: **100** woningen in gevarieerd zelfstandig woonaanbod, gedeeltelijk gekoppeld aan bestaande zorgfaciliteiten.

Kenmerken: Verbinden Holtenbroek met Zwartewater- allee, hoogte tot 45 meter en (gedeeltelijk) gebouwd parkeren.



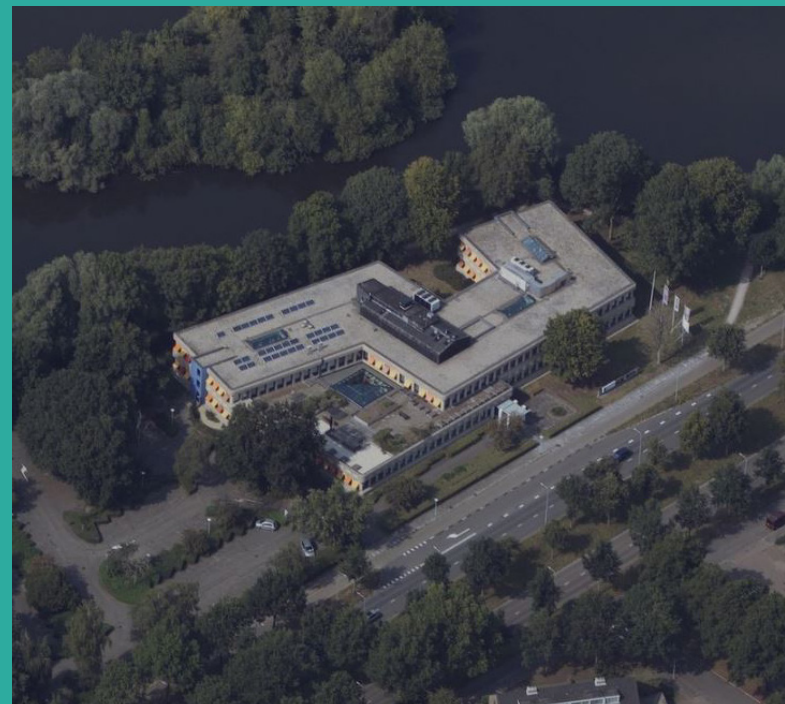
Zwartewaterkwartier | La Diligence



Programma: **300** woningen in gevarieerd woonaanbod.
Kenmerken: Relatie met Zwartewaterallee, hoogte tot 45 meter, vergroenen en toegankelijk maken gebied en (gedeeltelijk) gebouwd parkeren.



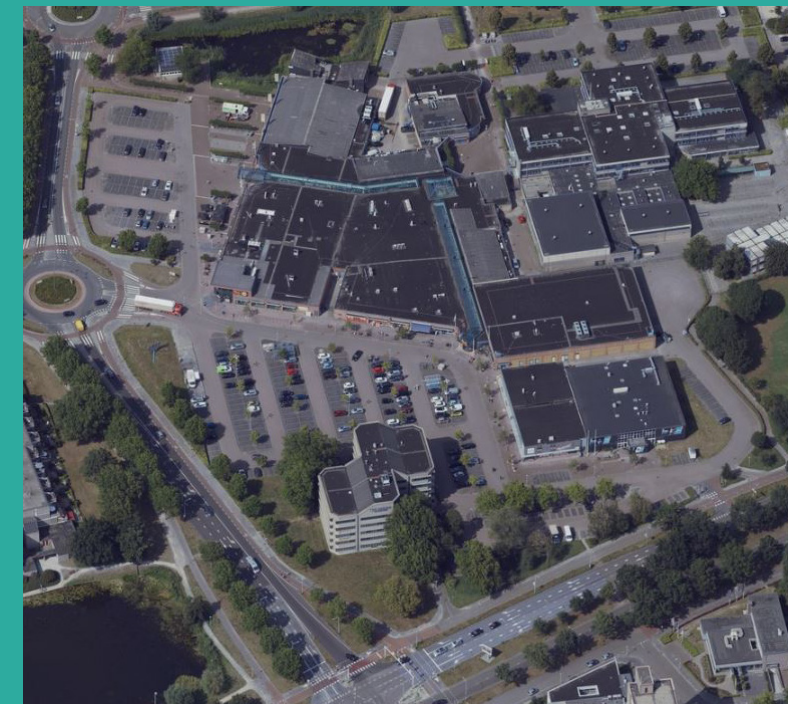
Dobbe aan het water



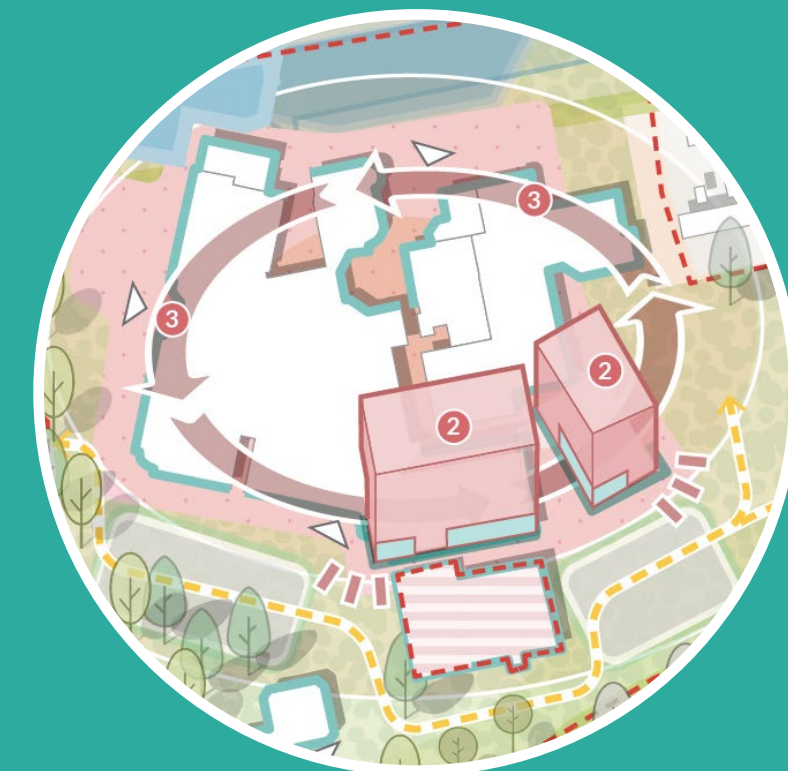
Programma: **250** woningen in gevarieerd woonaanbod.
Kenmerken: Alzijdige oriëntatie op omliggend park-landschap, entreeplein met zicht op Dobbe, hoogte tot 45 meter, gebouwd parkeren en sterke relatie met langzaam-verkeersroutes.



Winkelcentrum Aa-landen



Programma: **300** woningen in eerste fase van herontwikkeling bestaand winkelcentrum, combinatie met detailhandel, horeca en maatschappelijke functies.
Kenmerken: Centrum als 'eiland' in het groen, hoogte tot 45 meter en combinatie gebouwd parkeren en op maaiveld.



OPENBARE RUIMTE

Het beeld van de Zwartewaterallee wordt nu sterk bepaald door de oorspronkelijke opzet als stedelijke ontsluitingsweg langs de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Een vierbaans weg met grasbermen en bomen, vooral gericht op de doorstroming van autoverkeer in de noordelijke wijken van Zwolle. Langs de Zwartewaterallee zijn op dit moment overwegend industriële bedrijven, kantoren en onderwijs gevestigd. Maar met de toevoeging van 1.300 woningen langs de Zwartewaterallee is de weg niet alleen meer een plek om te 'gaan', maar moet het ook een plek worden om te 'zijn'. De Zwartewaterallee wordt een plek om te verblijven. Naast de woningbouwontwikkeling zijn daarom ook ingrepen in de publieke ruimte noodzakelijk om de transitie naar volwaardig woningbouwgebied te laten slagen.

Het huidige profiel van de Zwartewaterallee wordt opgewaardeerd tot een waardevol onderdeel van het netwerk van routes in de wijken waar het doorheen loopt. Met voorkanten en levendigheid in Holtenbroek en een kwalitatieve inpassing in het groen in de Aa-landen. Hiermee voegt het tegelijkertijd betekenis toe aan de wijken en is het de noodzakelijke basis voor de woningbouwontwikkelingen langs de Zwartewaterallee.

De **Stadsallee** in Holtenbroek ontwikkelt zich tot een bijzonder stedelijk milieu met bestaand en nieuw stedelijk programma met veel wonen. Belangrijk is de interactie tussen plinten en openbare ruimte. Hier komen verschillende stromen samen wat leidt tot een intensief gebruik.

De **Parkallee** wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de wijk Aa-landen. Het is de groene long van het gebied en biedt nieuwe bewoners mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te sporten. Hiermee wordt het een waardevolle verblijfsplek in het stedelijk netwerk langs de Zwartewaterallee.



Stadsallee

Compact stedelijk gevoel met actieve plinten en formele beplanting.



Parkallee

Het landschap definieert de ruimte, de gebouwen staan solitair in het groen.



MOBILITEIT & KLIMAATADAPTATIE

Mobiliteit

De Zwartewaterallee is een belangrijke verkeersstructuur die de wijken Aa-landen en Holtenbroek ontsluit richting de snelweg A28 en overige bestemmingen in de stad. Het functioneren van de Zwartewaterallee en de kruisingen met aansluitende wegen is een belangrijke voorwaarde voor het slagen van de gebiedsontwikkeling langs Zwartewaterallee. De woningbouwontwikkelingen brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. De toename in verkeersbewegingen hebben een impact op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving. Daarom is aanpassing van onderstaande infrastructuur noodzakelijk:

- Herinrichten kruispunt Mozartlaan | Zwartewaterallee.
- Aansluiten Zwartewaterkwartier | La Diligence op Middelweg.
- Herinrichten kruispunt Middelweg | Bachlaan.
- Herinrichten rotonde Rijnlaan | Eemlaan.
- Wijzigen busrouting Deltion College in combinatie met verplaatsen bushaltes.

Meer lezen?

- 🌐 Mobiliteitsvisie
- 🌐 Zwolse Adaptatiestrategie

Klimaatadaptatie

Het thema klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie en heeft een grote betekenis voor de woningbouwontwikkeling. De toevoeging van 1.300 woningen langs de Zwartewaterallee betekent een toename in verhard oppervlak door de toevoeging van gebouwen en van de inrichting van de buitenruimte. Investerings in de openbare ruimte zijn daarom noodzakelijk om een robuust casco te realiseren om regenwater ook bij piekbuien te kunnen afvoeren.

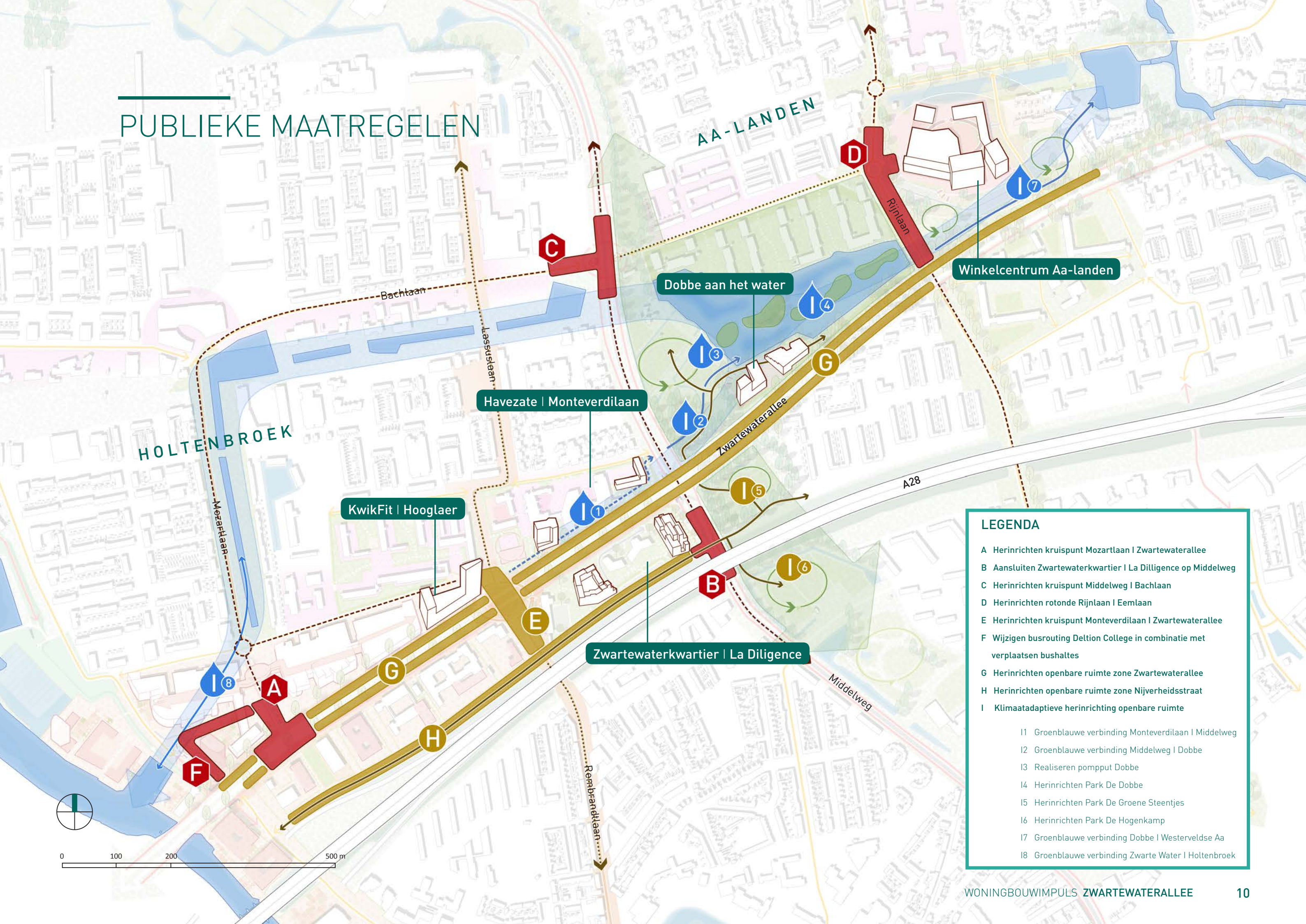


Robuuste buitenruimte

Klimaatadaptieve buitenruimte met verblijfskwaliteit.

Dit sluit aan op de Zwolse Adaptatiestrategie en versterkt de doelen van de klimaatbestendige groeiregio Zwolle (NOVI-gebied). Door bijvoorbeeld het regenwater in de openbare ruimte (van rijbanen en fietspaden) af te koppelen van het riool en waterberging in groenvakken en wadi's op te nemen ontstaat een robuuste en aantrekkelijke openbare ruimte. Tegelijk wordt door het toevoegen van groen en een ruime variatie aan beplanting de biodiversiteit en groenbeleving vergroot. Hiermee is de Zwartewaterallee 'klimaatklaar'.

PUBLIEKE MAATREGELEN



LEGENDA

A

Herinrichten kruispunt Mozartlaan | Zwartewaterallee

B

Aansluiten Zwartewaterkwartier | La Dilligence op Middelweg

C

Herinrichten kruispunt Middelweg | Bachlaan

D

Herinrichten rotonde Rijnlaan | Eemlaan

E

Herinrichten kruispunt Monteverdilaan | Zwartewaterallee

F

Wijzigen busrouting Deltion College in combinatie met verplaatsen bushaltes

G

Herinrichten openbare ruimte zone Zwartewaterallee

H

Herinrichten openbare ruimte zone Nijverheidsstraat

I

Klimaatadaptieve herinrichting openbare ruimte

I1

Groenblauwe verbinding Monteverdilaan | Middelweg

I2

Groenblauwe verbinding Middelweg | Dobbe

I3

Realiseren pompput Dobbe

I4

Herinrichten Park De Dobbe

I5

Herinrichten Park De Groene Steentjes

I6

Herinrichten Park De Hogenkamp

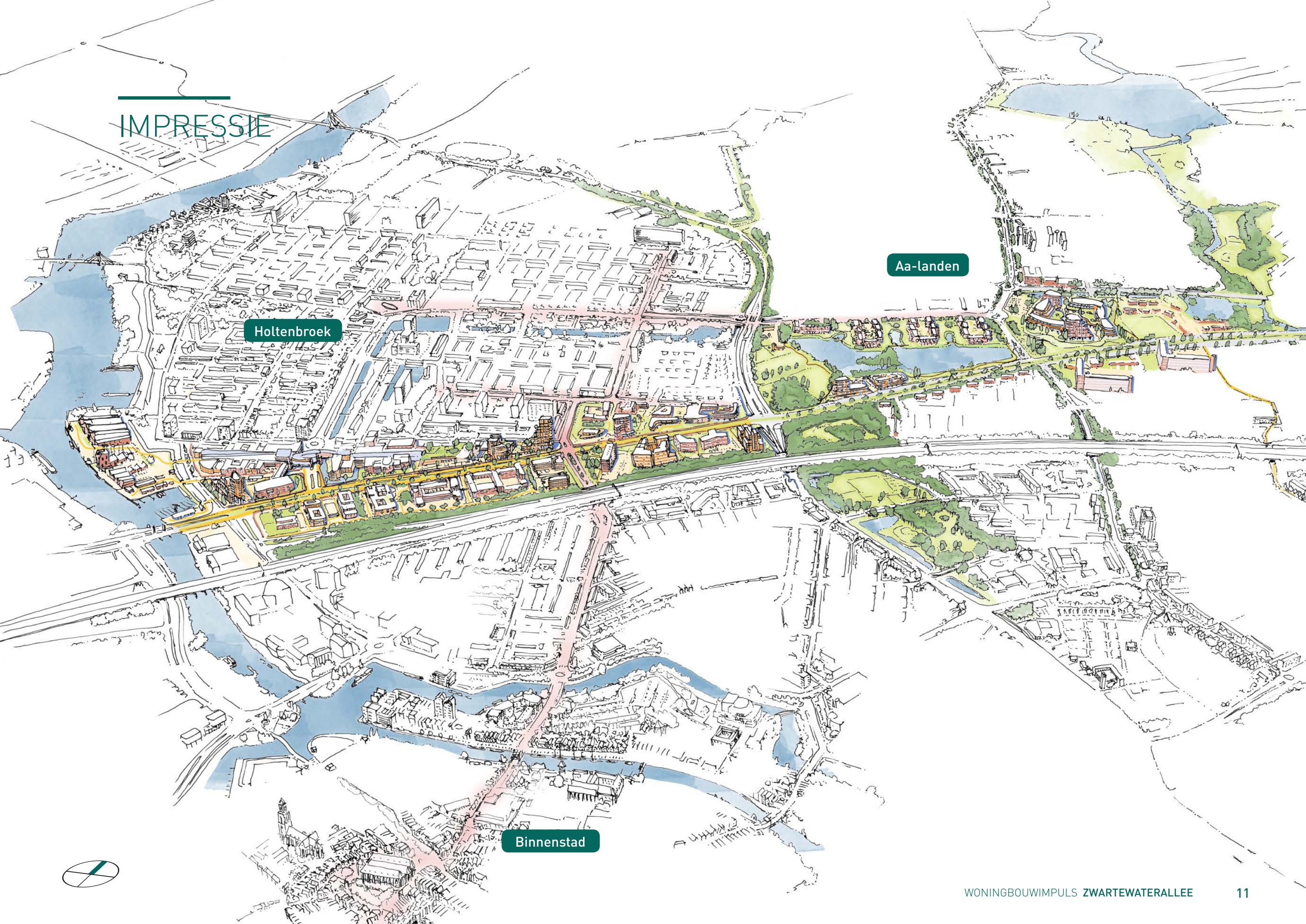
I7

Groenblauwe verbinding Dobbe | Westerveldse Aa

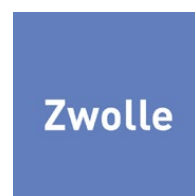
I8

Groenblauwe verbinding Zwarte Water | Holtenbroek

IMPRESSIE



PARTNERS GEBIEDSVISIE



ONTWERP GEBIEDSVISIE

