

STARTNOTITIE NOORDERKWARTIER ZWOLLE



Concept – 21 februari 2022

Inhoud

Inleiding	3
Leeswijzer	4
1. ANALYSE NOORDERKWARTIER	5
1.1 Historie	5
1.2 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'	9
1.3 Nieuw Ontwikkelprogramma 'Mijn stadshart van morgen'	11
1.4 Eigendomssituatie	13
1.5 Planologische situatie	14
2. OPGAVE NOORDERKWARTIER	18
2.1 Doelstelling	18
2.2 Kaders en beleid	19
2.3 Beleidskaders op hoofdlijnen	21
2.4 Wenselijkheid	27
2.5 Complexiteit	28
2.6 Resultaat	28
3. PLANPROCES NOORDERKWARTIER	29
3.1 Eigenarencoalitie en planproces	29
3.2 Planning	33

Inleiding

Zwolle is volop in ontwikkeling. Aan de noordkant van het centrum ontstaat steeds meer dynamiek om het stadshart verder te ontwikkelen. Zo kopen ontwikkelaars kantoren op, bewoners zijn actief betrokken bij hun woonomgeving en culturele en ontwikkelende partijen hebben ideeën voor de toekomst. De gemeente is, in het kader van het Ontwikkelprogramma 'Mijn Stadshart van Morgen' in gesprek met deze partijen. Tijdens deze gesprekken is gebleken dat partijen in de omgeving van de van Wevelinkhovenstraat/Burgemeester Drijbersingel/Parkeergarage Noordereiland een coalitie willen vormen om in gezamenlijkheid dit deel van de stad te herontwikkelen.

Plangebied

Deze Startnotitie heeft betrekking op het plangebied wat op het kaartje verbeeld is; een gebied dat we 'Noorderkwartier' hebben genoemd. Het gebied van 14,5 hectare wordt begrensd door de Vermeerstraat, Noteboomstraat, Eikenstraat, Van Wevelinkhovenstraat, Burgemeester Drijbersingel, Stenen Pijp, Menno van Coehoornsingel, Assiesstraat, Dijkstraat en Rembrandtlaan. Dit gebied kan echter niet los gezien worden van de gehele Noordschil, de ring aan de noordkant van de singel.

Strategische ligging Noorderkwartier

Het Noorderkwartier is strategisch van belang vanwege de forse omvang van de aaneengesloten herontwikkelingslocatie én de aanwezigheid van de nationaal bekende voorzieningen theater de Spiegel, popcentrum Hedon en restaurant/hotel De Librije. Het Noorderkwartier maakt dan ook onderdeel uit van de strategische ontwikkelzone 'Stadskrans' uit de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen' en is 'focusgebied' in het Ontwikkelprogramma. Het gemengde woon-werk-cultuur gebied krijgt hoogwaardige verblijfsplekken in de openbare ruimte, veel voorzieningen en circa 500 woningen. Het biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor jong talent.

De Startnotitie als vertrekpunt voor het verdere planvormingsproces

In deze Startnotitie wordt het gebied gezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Ook wordt in de Startnotitie beschreven hoe het planproces wordt ingericht. De beoogde Eigenarencoalitie Noorderkwartier wordt gevormd door de gemeente, Rijksvastgoedbedrijf en marktpartijen. Culturele instellingen, corporaties en overige stakeholders worden hierin nauw betrokken. De Eigenarencoalitie gaat een integraal plan voor dit gebied maken in de vorm van achtereenvolgens een Gebiedsvisie en een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. De samenwerking wordt juridisch verankerd in een Intentie- en vervolgens een Samenwerkingsovereenkomst. Op basis hiervan maakt de gemeente een Omgevingsplan voor het plangebied, waarna de bouw kan starten en we de buitenruimte kunnen herinrichten. Hierbij wordt door partijen het planproces van de Zwolse methode van Gebiedontwikkeling gevolgd. Vooruitlopend op de bouw willen partijen investeren in tijdelijke en permanente placemaking om het gebied op de kaart te zetten.

Deze Startnotitie is in samenhang met het Ontwikkelprogramma 'Mijn Stadshart van Morgen' tot stand gekomen en wordt parallel aan de vaststelling van het Ontwikkelprogramma ter besluitvorming aangeboden aan college en raad.

1. ANALYSE NOORDERKWARTIER

1.1 Historie



Noorderkwartier in 1910

Het Noorderkwartier omvat grofweg twee historische gebieden; een deel van het Noordereiland in de historische binnenstad en een deel buiten de gracht als onderdeel van Dieze.

Dieze

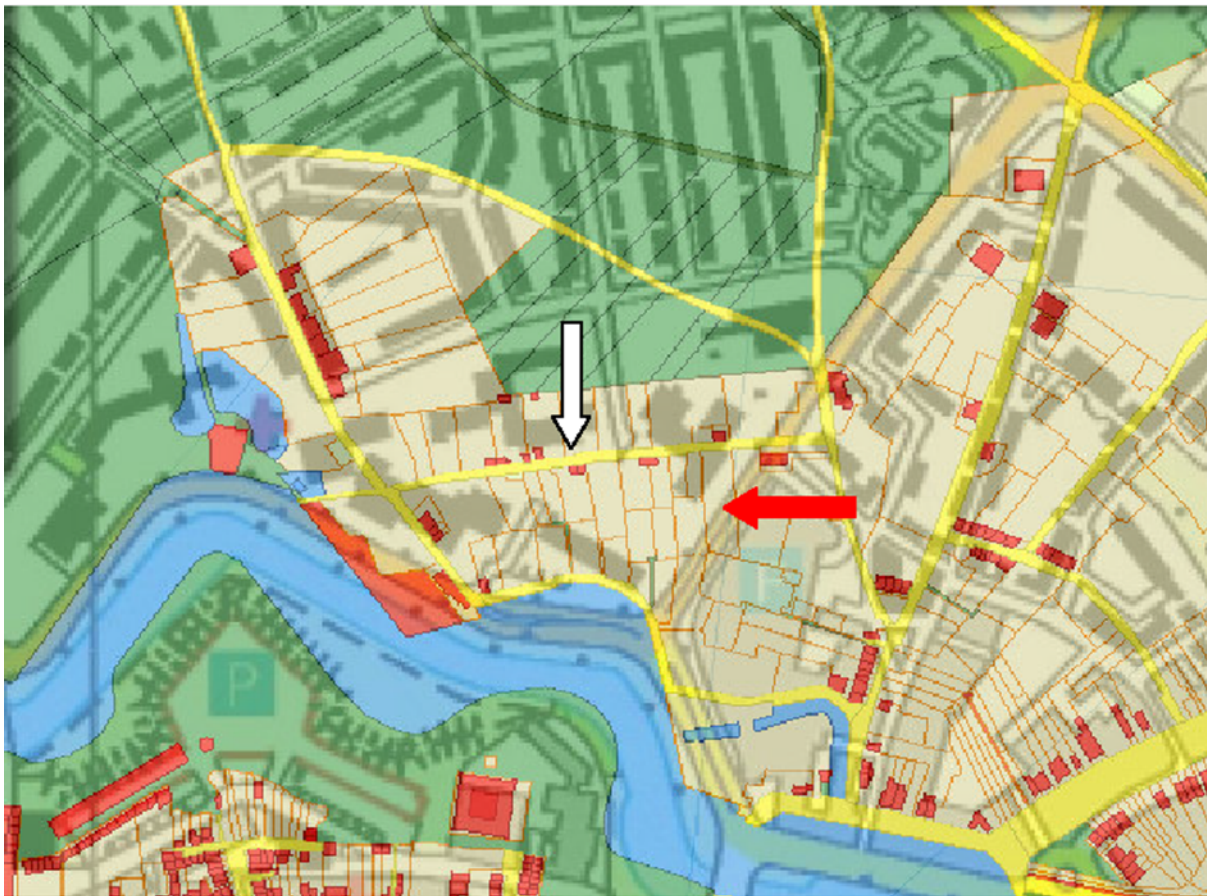
Ten noordoosten van de Zwolse binnenstad ligt de grote wijk Diezerpoort, een stadsgebied met een rijke geschiedenis, ontwikkeld vanuit de kleine voorstad, die in de middeleeuwen was ontstaan langs de weg naar Berkum. Een eeuwenoud stratenpatroon was het uitgangspunt voor een organisch tot ontwikkeling gekomen, intensief bebouwde "nieuwstad". Uiteindelijk kreeg dit vaste vormen na de laatste grote wijzigingen aan de vestinggordel rond de binnenstad van Zwolle.

De noordwestelijke grens van het Noorderkwartier bestaat uit de in de jaren '20/'30 van de vorige eeuw aangelegde Schildersbuurt en de Bomenbuurt (Bollenbieste). Dit gebeurde volgens een eenvoudig stratenplan; de complexen bestonden uit grotendeels gesloten bouwblokken rond binnenterreinen met tuintjes.

Het zuidelijke deel van de Bollenbieste, dat aan de Zwolse stadsgracht grensde, kende voor de Tweede Wereldoorlog een gemengd gebruik. Nog tot ver in de negentiende eeuw behield het gebied een deels agrarisch karakter. Het werd doorsneden door enkele oude landwegen in noordelijke richting en de Akkerstraat, waarvan de oorsprong middeleeuws is. Langs deze wegen ontwikkelde zich woonbebouwing. Verder ontstond er enige bedrijvigheid en vestigde de gemeentereiniging zich er op een groot terrein.

In de Tweede Wereldoorlog liep het zuidelijke deel van Dieze zware schade op door een bombardement. Het oude deel van Dieze is in kleine deelplannen verder opgevuld. De omgeving van de Zamenhofsingel is daarbij bestemd voor een aantal grote solitaire gebouwen in een groene campusachtige setting, die in naoorlogse uitbreidingswijken werden aangelegd. Er kwamen enkele

scholen, grote kantoorgebouwen, onder andere het Gemeenschappelijk Administratiekantoor (GAK) en de Baptistenkerk. Op deze manier werd een tegenhanger ontwikkeld voor de ten zuiden van de binnenstad gelegen Van Roijensingel.



Het gebied ten noorden van de stadsgracht omstreeks 1830, geprojecteerd over de huidige situatie. De witte pijl wijst naar de verdwenen, oorspronkelijk middeleeuwse Akkerstraat, de rode naar de nieuw aangelegde Van Wevelinkhovenstraat.

Noordereiland

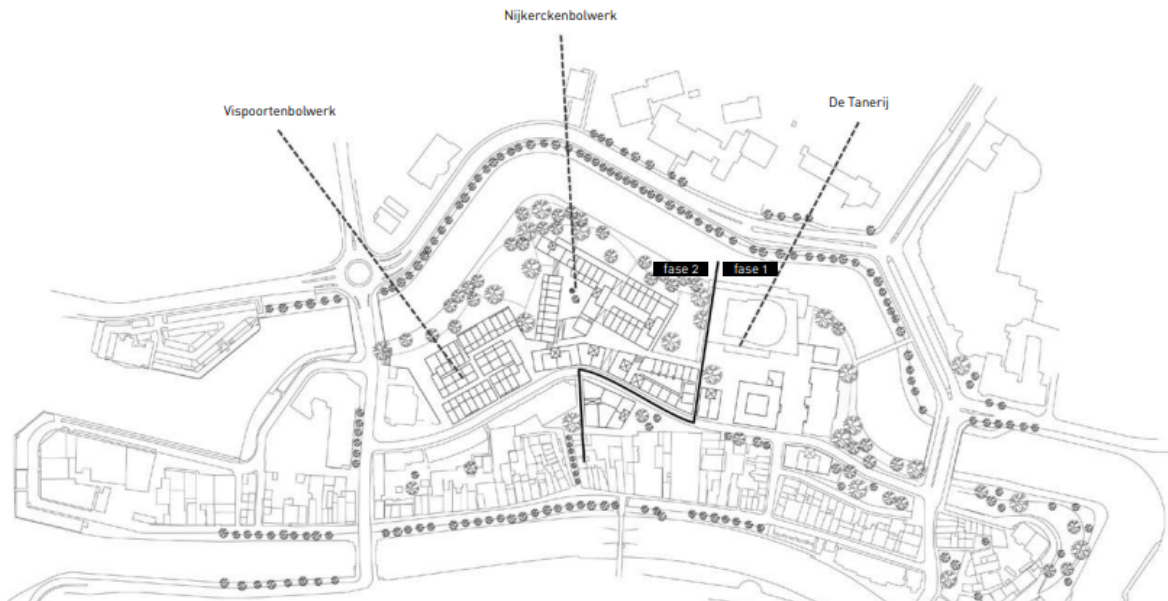
In het betreffende deel van het Noordereiland concentreerde in de negentiende eeuw de bedrijvigheid zich met name langs de Thorbeckegracht en langs de vestinggracht van het Noordereiland. In het oostelijk deel van het Noordereiland verrees in de zomer van 1847 de Zwolse gasfabriek. Het gas wordt aanvankelijk vooral gebruikt voor het verbeteren van de straatverlichting. Flakkerende olielampen maakten plaats voor helder stralende gaslantaarns. Zwolle behoorde tot de eerste tien steden in Nederland met 'lopend gaz'. Na de Tweede Wereldoorlog, toen er in de bodem van Noord-Nederland grote hoeveelheden aardgas werd ontdekt, sloten de koolgasfabrieken de deuren.

Mogelijk vanwege de aanwezigheid van de ernaast gelegen gasfabriek werd aan de Dijkstraat een ijzergieterij gebouwd. Het modern gietbedrijf werd in 1851 opgericht door Gerrit Jacobus Wispelweij met de naam "de Nijverheid". In 1900 waren er 150 werknemers in dienst en daarmee was deze ijzergieterij één van de grootste Zwolse ondernemingen. Het bekende bedrijf leverde veel producten, waaronder bruggen, sluiswerken, stationsoverkappingen, gasfabriekapparatuur en stoommachines. In 1968 werd de firma geliquideerd en werden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op diverse plekken in Zwolle zijn nog brugleuningen en lantaarnpalen te zien die zijn vervaardigd door fa. G.J. Wispelweij & Co. te Zwolle.



De gasfabriek en de ijzergieterij op het Noorderstrand met daarin 'stedelijkheid met rauwe randjes' en grote diversiteit van gebouwen/objecten die aan de singel gepositioneerd zijn.

De planvorming van het Noorderstrand kent een lange geschiedenis. De aanleiding was destijds de wens om hier een nieuw theater te realiseren. In 2004 is het SPvE 'De Tanerij, Nijkercken- en Vispoortenbolwerk' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document heeft kader geboden om de eerste fase uit te werken in een Stedenbouwkundig plan (SP) voor Noorderstrand. Op basis van dit SP zijn diverse bouwinitiatieven gerealiseerd waaronder De Spiegel, bouwblok Assiesplein en parkeerterrein aan de Menno van Coehoornsingel. Ook is toen de jaren '60 vleugel van Flevogebouw verwijderd en getransformeerd naar detailhandel/kantoor Bemog. Spinhuis heeft de functie van gevangenis verloren en is getransformeerd naar exclusief hotel en sterrenrestaurant De Librije. In deze periode heeft zich ook diverse exclusieve detailhandel in het gebied gevestigd.



Stedenbouwkundig plan Noordereiland 2004; fase 1 is uitgevoerd

De afgelopen tijd tonen steeds meer marktpartijen interesse in dit deel van de stad. Zo heeft ontwikkelaar VanWonen eind 2020 het voormalig 'GAK gebouw' aan de Burgemeester Drijbersingel aangekocht voor transformatie naar woningbouw en hebben partijen zoals het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aangegeven dat zij hun kantoren de komende jaren willen afstoten voor herontwikkeling. Verder heeft -net buiten het projectgebied- een consortium van ontwikkelende partijen en woningcorporaties een toekomstperspectief Dieze-West 2030 opgesteld.



Noordereiland en Diezerpoort



Impressie van het gebied, met links het kantoor van de Belastingdienst, in het midden HCO en rechts de parkeergarage Noordereiland

1.2 Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’

De Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’ is op 13 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee het kader voor de ontwikkeling van het Noorderkwartier. Kern van de Omgevingsvisie is ruimte bieden voor ontwikkeling met behoud en versterken van leefbaarheid en leefkwaliteit. Vanuit de Omgevingsvisie is een aantal aspecten van belang.

Het Noorderkwartier als onderdeel van de ‘Stadskrans’

Het Noorderkwartier maakt onderdeel uit van de in de Omgevingsvisie benoemde strategische ontwikkelzone ‘Stadskrans’. Het is de bedoeling die zone in samenhang te ontwikkelen met ruimte voor woningbouw. De stadsgracht en de groene begeleiding ontwikkelt zich naar de toekomst als het samenbindende klittenband aan weerszijden van het water, waarbij het water en groen meer en meer beleefd wordt. Ook verbindt de stadsgracht de stad met de rest van de regio. De stadsgracht staat namelijk in open verbinding met het IJsselmeer en de Sallandse weteringen. De herinrichting van de buitenruimte draagt duidelijk bij aan sociaal contact, verschillende tempo’s van leven en een prettige verblijfsruimte voor mens, plant en dier. Onder de noemer ‘buitengeluk’ wordt ingezet op verblijven, verplaatsen en vermaken in de openbare ruimte in het gebied.

Ook is het een ambitie om wijken rondom de binnenstad beter te verbinden met die binnenstad. Het doel voor een beter en gezonder verblijfs-, leef- en woonklimaat in de Stadskrans en de binnenstad is afhankelijk van goede langzaam verkeersverbindingen. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom wordt er steeds meer ruimte aan de fiets en de voetganger gegeven en worden (parkeer)voorzieningen voor de auto aan de buitenzijde van de gracht toegevoegd. Daarmee laten we een groene singel ontstaan waar meer gefietst en gewandeld wordt. Ook worden doorgaande routes naar de stad aantrekkelijke fietsroutes en het openbaar vervoer is comfortabel en slim, zodat dit goede alternatieven zijn voor de auto.

Het thema ‘hoogbouw’ is ook onderdeel van de Omgevingsvisie en is toegespitst op de verschillende strategische zones, waarvan de ‘Stadskrans’ er één is. Kwantitatief is de maximale bouwhoogte 35-45 meter. Kwalitatief moet de hoogbouw passen bij de identiteit en kenmerken van de omgeving. Zichtlijnen van en naar de Peperbus blijven behouden. Ook het beschermde stadsgezicht speelt hierbij een rol. De kaders voor hoogbouw zijn in de Omgevingsvisie nader uitgewerkt. Bij elk hoogbouwinitiatief hoort een ‘Hoogbouweffectrapportage’ die nader inzoomt op de effecten van hoogbouw van onder andere wind en bezonning.

De Omgevingsvisie geeft aan dat het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde-vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving moet worden benut. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen. Deze waarden vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Het Noorderkwartier en de samenhang met de Zwolse ruimtelijke structuren (raamwerken)

Een volgend onderdeel van de Omgevingsvisie zijn zogenaamde raamwerken. Dit zijn de fysieke structuren van Zwolle die bepalend zijn voor de ontwikkeling van Zwolle op lange termijn. We borgen met de raamwerken de omgevingskwaliteiten die Zwolle rijk is. De raamwerken samen vormen een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de ontwikkeling van het Noorderkwartier zijn die raamwerken ook van toepassing. Een aantal springen er dan in het oog en gaan over de thema's hoofdgroenstructuur en klimaatadaptatie/waterveiligheid. In onderstaande kaartuitsnede is onder meer de aanwezigheid van de hoofdgroenstructuur geduid. Voor de overige raamwerken wordt verwezen naar het digitale platform waar deze te raadplegen zijn:

www.ruimtelijkeplannen.nl



Uitsnede uit plankaart Omgevingsvisie; Binnen het rode kader ligt het plangebied Noorderkwartier

Het Noorderkwartier als onderdeel van het gebiedsprofiel 'Dynamisch centrum'

In de Omgevingsvisie worden gebiedsprofielen benoemd. De profielen geven een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse gebieden binnen de stad. Het projectgebied ligt binnen het gebiedsprofiel Dynamisch Centrum (bestaand en gewenst).

Het Dynamisch Centrum kenmerkt zich door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dit gebied is van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent straks een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

Het gebied Diezepoort wordt specifiek genoemd als belangrijke winkelfunctie voor Zwolle, in samenhang met de binnenstad.

1.3 Nieuw Ontwikkelprogramma 'Mijn stadshart van morgen'

Binnen het Ontwikkelprogramma wordt de snelle maar ook zorgvuldige groei (schaalsprong) mogelijk gemaakt door randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie te vertalen in praktische bouwstenen voor gebiedsontwikkeling. Het nieuwe Ontwikkelprogramma wordt gelijktijdig met deze startnotitie ter besluitvorming voorgelegd.

Het centrumgebied van Zwolle staat niet op zichzelf, maar ligt binnen een sterk groeiende regio. Onder andere vanwege de agenda en de keuzes van het Rijk wordt Zwolle steeds meer als groeistad aangemerkt. Een deel van de groei in woningen is gedacht in het hele noordelijk deel van het centrum.

Het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart, dat is de centrale ambitie van het ontwikkelprogramma. Een Stadshart dat hoort tot de top 5 van beste binnensteden in Nederland. Een Stadshart dat in balans is; dat talent aantrekt, een gevarieerd woningaanbod heeft en waar zowel overdag als 's avonds altijd iets te beleven valt, maar waarin ook aandacht is voor gezondheid, leefruimte en groen. Een Stadshart dat groeit naar een nieuwe vorm van stedelijkheid, met behoud van de belangrijkste kenmerken en kernwaarden van Zwolle: een historische stad, een groene deltastad, een ondernemende stad, een culturele stad, een compacte, gastvrije en bereikbare stad, die toegankelijk is voor iedereen.

Om richting en sturing te geven wordt het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het Stadshart benaderd vanuit vijf ontwikkelprincipes:

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De stad met de menselijke maat
5. De bereikbare stad

In twee gebiedsateliers en met een online enquête is in het kader van het Ontwikkelprogramma verkend wat de Ontwikkelpincipes van het Ontwikkelprogramma betekenen voor het noordelijk deel van het centrum, waaronder het Noorderkwartier. Op basis van de input die is geleverd tijdens de ophaalmiddag, worden de kernwaarden, kansen, uitdagingen en acties voor het gebied beschreven.

Om focus en sturing te geven aan gebiedsontwikkeling in een dynamisch Stadshart, werken we met focusgebieden. In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen verwacht en liggen de meeste mogelijkheden tot het maken van grote kwaliteitsstappen, het herstellen van de verbindingen en het versterken van het Stadshart. Het Noorderkwartier is een van de vijf focusgebieden.

Noorderkwartier in het Ontwikkelprogramma

Het Noorderkwartier is gepositioneerd aan de noordrand van de binnenstad en beslaat zowel het Noordereiland als een deel van de wijk Dieze-West, wat het tot een contrastrijk gebied maakt. Dieze-West is een levendige volksbuurt met een balans tussen het stads- en het dorpsgevoel en een actief verenigingsleven. Winkelcentrum Diezerpoort heeft een belangrijke functie voor de wijk, maar heeft een gesloten uitstraling. De bijbehorende parkeergarage biedt kansen om parkeren in het gebied weg te halen van de straten en te centreren in een hub. Nieuwbouwprojecten, zoals de bebouwing

aan de Menno van Coehoornsingel en aan het Assiesplein, hebben het Noorderkwartier een impuls gegeven, die past bij een belangrijke entree aan de noordkant van het Stadshart.

Het Noordereiland werd vroeger gekenmerkt door bedrijvigheid langs de kade van de Thorbeckegracht. Daarnaast was het met name een werkgebied met verf- en gasfabrieken. De voormalige vrouwengevangenis, waar nu het exclusieve Librije's Hotel in is gevestigd, vertegenwoordigt nog een periode van ver daarvoor. Het Noordereiland heeft een bijzondere mix van wonen, werken, horeca, theater, architectenbureaus en interieurwinkels. De luxe woningen op het Kraanbolwerk (voormalige verffabriek), theater De Spiegel en De Librije maken het Noordereiland een aantrekkelijke plek om te bezoeken. Toch wordt er maar een beperkt deel van de kwaliteit van het Eiland benut. Trottoirs zijn op veel plekken slecht beloopbaar. Auto's staan geparkeerd langs de Thorbeckegracht en beletten het uitzicht op het water. De ontwikkeling van de Katwolderpleingarage is bedoeld ter vervanging van de parkeergarage op het Noordereiland, maar de Noordereilandgarage is vooralsnog nog steeds in gebruik.

Door het **Noorderkwartier als focusgebied** te nemen, wordt de binnenstad uitgebreid naar het noorden en wordt betekenis gegeven aan Diezerpoort, dat altijd een ondergeschikte positie gehad heeft in vergelijking met bijvoorbeeld de Stationsbuurt. Het vormen van een nieuw gezicht van Deze-West en toevoegen van functies aan de wijk draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de stad. Er wordt voor dit gebied maximaal ingezet op functiemenging tussen wonen, maatschappelijke en commerciële functies. Zo komt er ruimte voor een (nieuwe) basisschool, cultuur en kleinschalige werkgelegenheid. Het Noordereiland vormt een van de locaties die kan bijdragen aan het toevoegen van woningen in het Stadshart. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Het Noordereiland biedt tevens de ruimte om de Singelzone te vervolmaken en om zo de bewoners een groene leefomgeving te bieden. Een belangrijk aandachtspunt is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte voor het hele gebied, die eraan bijdraagt dat het fijn wonen is in het Noorderkwartier en waarin het groen onderdeel is van de aanpak van de gevolgen van klimaatverandering.

De Omgevingsvisie zet in op een systeem van mobiliteitshubs buiten de Singel; binnen de Singel is straks geen ruimte meer voor bezoekersparkeren voor de binnenstad. In het kader van het actualiseren van de parkeerbalans zal gezocht worden naar alternatieve parkeeroplossingen om het maaiveld zoveel mogelijk vrij te kunnen spelen van geparkeerde auto's en onder welke randvoorwaarden de parkeergarage op het Noordereiland gesloten kan worden, zodat dit fraaie verdedigingsbolwerk als onderdeel van de gebiedsontwikkeling van het Noorderkwartier herontwikkeld kan worden. Goede bereikbaarheid van de binnenstad, zowel voor bewoners als bezoekers, blijft het uitgangspunt. Het Noorderkwartier mag een rauwer randje behouden, dat terugkomt in de combinatie van oud en nieuw (hergebruik bestaande gebouwen), ruimte voor starters en startups, voor cultuur en voor experimenten. Samen met de grondeigenaren, inwoners en ondernemers van het gebied wordt verder invulling gegeven aan het Noorderkwartier van de toekomst.

Ontwikkelrichting

- De overgang van Vestingstad naar de historische binnenstad wordt nadrukkelijk vormgegeven door **herinrichting van de Dijkstraat** en de **Stenen Pijp**. Dit worden gastvrije stadsentrees, vormgegeven vanuit samenhang tussen de gebieden binnen en buiten de stadsgracht.
- Verbinding met de Singelzone wordt gerealiseerd door het **continueren van de stadsgevel langs de Burgemeester Drijbersingel**, het aanleggen van een **park op het Noordereiland** en het leggen van **groenverbindingen** tussen Park De Hogenkamp en de Singelzone via groene parkstraten, buurtparkjes, binnentuinen en geveltuinen. Op de Burgemeester Drijbersingel (stadsstraat) en de Diezerkade wordt meer ruimte geboden aan **voetgangers en fietsers**, de verblijfskwaliteit vergroot

en de oriëntatie versterkt door de plek als entreegebied vorm te geven. De Diezerkade wordt verder ontwikkeld tot een aantrekkelijke en uitnodigende verbinding met de Diezerpoortenplas.

- Er zal worden onderzocht hoe Hedon en de Spiegel een betere fysieke verbinding kunnen krijgen, dit wordt meegenomen in de bredere verkenning van bruggen over de Singel.
- De ruimte die het Noordereiland biedt om buitenprogramma toe te voegen wordt benut, bijvoorbeeld door het realiseren van een **buitenpodium door De Spiegel en Hedon**. Daarnaast biedt het gebied een programma dat de binnenstad versterkt en uitnodigt om van het Noordereiland over te steken naar het gebied buiten de Singel, bijvoorbeeld door het toevoegen van een culturele trekker.
- Haaks op de **door te trekken stadsgevel** worden ruimtelijke verbindingen met Diezerpoort gemaakt, om de achterliggende wijk optimaal te verbinden met de Singelzone. Nieuwe wandelroutes en wellicht een nieuwe brug over de Achtergracht versterken de relatie tussen het Noordereiland en het Noorderkwartier.
- Er wordt onderzocht hoe de **parkeerbalans** in het gebied het beste vorm kan krijgen. De parkeergarage Noordereiland, het verwijderen van straatparkeren aan de Thorbeckegracht en een opwaardering van de parkeergarage Diezerpoort tot mobiliteitshub worden daar in ieder geval in meegenomen.
- Naast transformatie van de parkeergarage, wordt **opwaardering van het winkelcentrum Diezerpoort**, bijvoorbeeld door een meer open karakter te realiseren door middel van een levendige plint, onderzocht.
- Op termijn kan er, naast de Burgemeester Drijbersingel, een nieuwe stadsstraat ontstaan van de Van Wevelinkhovenstraat tot aan de kruising met de Bisschop Willebrandlaan.
- Er wordt in de eerste plaats ingezet op **handhaven, inpassen en doorontwikkelen van het bestaande vastgoed**. Deze transformaties bieden kansen om leegstand tijdelijk op te vullen met culturele voorzieningen en om samen met inwoners en ondernemers te bepalen welke mix van functies kan bijdragen aan het verhaal van de plek.

1.4 Eigendomssituatie



Eigendomssituatie Noorderkwartier

De gemeente Zwolle is zowel publiekrechtelijk (beleidsmatig) als privaatrechtelijk (grondeigendom/opstallen) belanghebbende in het plangebied. Gemeente is eigenaar van Hedon, hoofdkantoor Travers, parkeergarage Noordereiland, schoolgebouw OBS De Springplank en de Parkeergarage Diezerpoort.

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van:

- Burgemeester Drijbersingel 27, momenteel in gebruik als het kantoor van de Belastingdienst;
- Van Wevelinkhovenstraat 1, kantoorgebouw Diezerveste;
- Eikenstraat 20, momenteel in gebruik door het Historisch Centrum Overijssel.

In 2027 vertrekt de Belastingdienst uit het kantoorgebouw van het Rijksvastgoedbedrijf naar een andere locatie. De publieksfunctie van het HCO verplaatst op korte termijn naar de binnenstad en daarmee zal op termijn ook het gebouw aan de Eikenstraat vrij komen.

VanWonen is eigenaar van het voormalig 'GAK kantoor' aan Burgemeester Drijbersingel 25. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt voor tijdelijke huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid. VanWonen heeft de ambitie om op deze locatie te herontwikkelen. Lenferink is eigenaar van het winkelcentrum en kantoren, gelegen op de Oostelijke hoek van de Van Wevelinkhovenstraat en de Burgemeester Drijbersingel. DLH is eigenaar van het pand op de hoek Dijkstraat en Assiesstraat. Dhr. Mario Peters, eigenaar van Burgemeester Drijbersingel 19, heeft het gebouw in gebruik als woongebouw voor studenten en The Great Escape.

Andere actoren in het gebied zijn: OBS de Springplank (inclusief de gymzaal) kinderopvangorganisatie Doornijn, andere gebruikers van het schoolgebouw, Hedon, Travers, De

Spiegel, De Librije, Baptistengemeente Zwolle, Historisch Centrum Overijssel. Woningcorporaties DeltaWonen, Openbaar Belang en SWZ zijn eigenaren van een groot deel van de woningvoorraad in Dieze-West. De woningcorporaties in Dieze-West hebben geen grondpositie in het gebied. Wel hebben zij aangegeven graag het gesprek aan te gaan over het ontwikkelen van sociale woningbouw in het gebied.

Daarnaast zijn onder meer de volgende actoren van belang in het gebied:

- Bewoners Dieze-West en rondom Noordereiland
- Q-park Centrum
- Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)
- Gebruikers kantoorpanden
- Winkeliersvereniging
- Omliggende ondernemers
- Belangenorganisaties als Zwolle Groenstad, Fietzersbond, Toegankelijk Zwolle en Natuurplatform Zwolle.

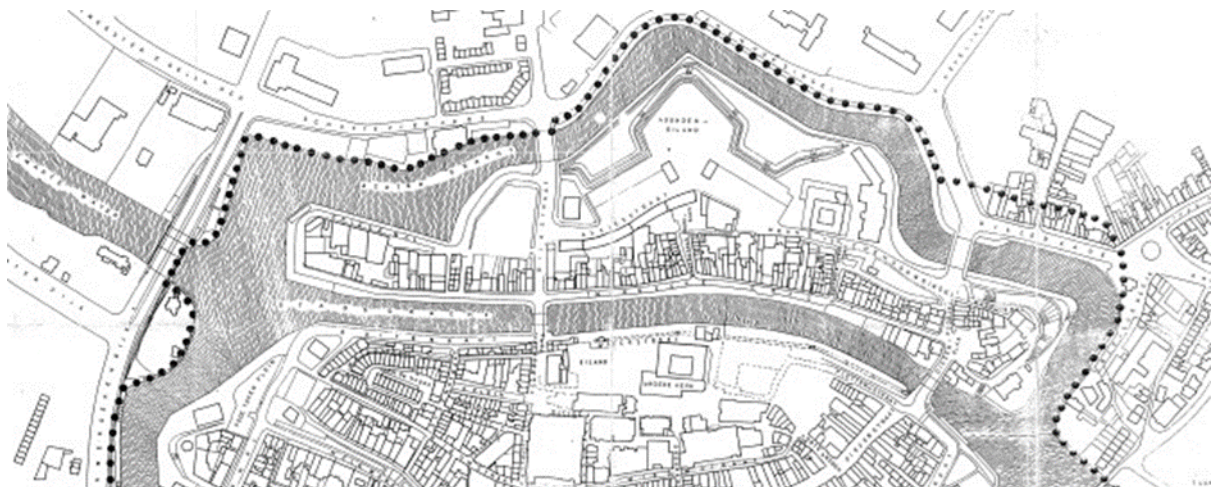
In een nader op te stellen communicatie- en participatieplan zal uitgewerkt worden hoe deze actoren in het proces om te komen tot een gebiedsontwikkeling betrokken zullen worden.

1.5 Planologische situatie

In het nu geldende bestemmingsplan Diezerpoort hebben de gronden in het plangebied de bestemming Centrum, Maatschappelijk en Gemengd – 2. Hierin staat onder meer de maximaal toegestane bouwhoogte (variërend van 16 meter in het plangebied tot 30 meter op de hoek), het maximale bebouwingsoppervlak (50 tot 65%) en een beperking met betrekking tot het realiseren van woningen. In het plangebied is sprake van een archeologische dubbelbestemming, wat archeologisch onderzoek noodzakelijk maakt bij bodemverstoring. In het nu geldende bestemmingsplan Binnenstad hebben de in het plangebied liggende gronden in het Noordereiland de bestemming verkeer (parkeergarage), groen en gemengd.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Zwolle is in 1993 aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht. Dit heeft onder meer te maken met de nog afleesbare, op het centrum gerichte stratenstructuur uit de vroege Middeleeuwen en de historische bebouwing. Onderdeel daarvan zijn de noordelijke stadsgracht en de 17e-eeuwse vestingwerken, die een herkenbaar grens- en overgangsgebied vormt tussen de binnenstad en de daarbuiten gelegen stadsdelen.

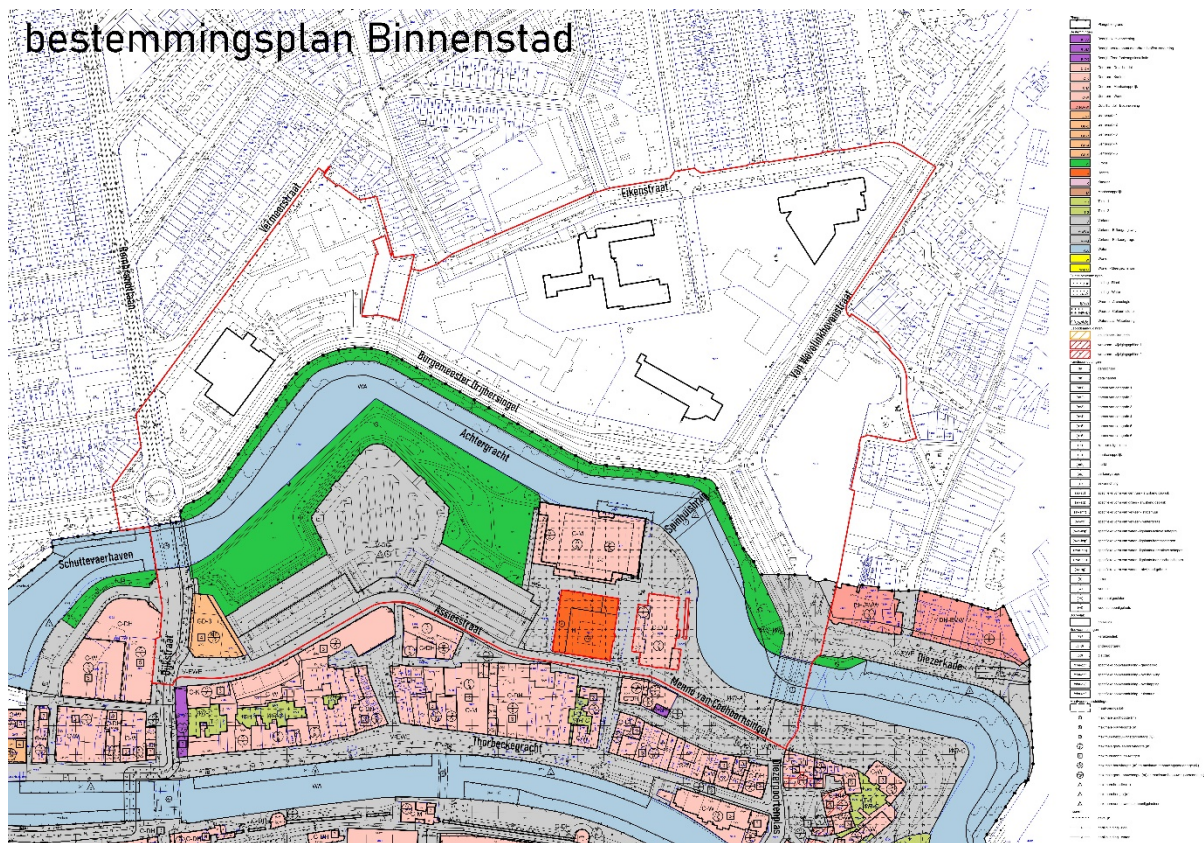


Uitsnede begrenzing beschermd stadsgezicht

bestemmingsplan Diezerpoort



bestemmingsplan Binnenstad



Bestemmingsplan Binnenstad

Daarnaast is het Parapluplan bouw- en cultuurhistorie op 4 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan wordt de cultuurhistorische waarde van panden als dubbelbestemming vastgelegd. In dit Parapluplan hebben het schoolgebouw dat momenteel in gebruik is door (o.a.) OBS de Springplank, het gebouw van Travers en het voormalig GAK-kantoor de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie 1' gekregen. Dit houdt in dat bij ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarde. Het gebied ten noorden van de Achtergracht dat begrensd wordt door de Burgemeester Drijbersingel, Rembrandtlaan, Vermeerstraat, Eikenstraat en Van Wevelinkhovenstraat is op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWKZ) aangegeven met een waarde van 50%.



Situatie kadastraal Minuutplan 1832 op de huidige plattegrond met daarop zichtbaar de archeologisch waardevolle gebieden uit deze periode (bebouwing).

Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet zet onder andere in op een meer integrale kijk naar de fysieke leefomgeving als geheel. De wet geeft nieuwe instrumenten, zoals het omgevingsplan, procedures en inhoudelijke normen. Het is aannemelijk dat dit initiatief onder de Omgevingswet gaat vallen. Inzet is vanaf de start zo goed mogelijk op de nieuwe wetgeving te anticiperen. Eerstvolgende stap is een nadere verkenning naar de betekenis van de Omgevingswet voor dit initiatief. Die verkenning moet meer duidelijkheid bieden over:

- De voor dit initiatief vereiste besluiten en procedures.
- De voor dit initiatief noodzakelijke inhoudelijke afwegingen, beoordeling en onderbouwing.

2. OPGAVE NOORDERKWARTIER

2.1 Doelstelling

Het Noorderkwartier is strategisch van belang vanwege de omvang van de potentiële herontwikkelingslocatie met circa 500 woningen en de aanwezigheid van diverse maatschappelijke/culturele voorzieningen zoals de Spiegel, Hedon en De Librije als nationale hotspot. Deze functies worden ingezet om het gebied nog aantrekkelijker te maken. Het biedt kansen om een attractief cultureel/maatschappelijk georiënteerde leefomgeving te worden. Door in te zetten op een uitbreiding van het cultuurcluster, deels inpassen van werkfuncties en het toevoegen van woningen kan het gebied verkleuren naar een aantrekkelijk gemengd stedelijk centrummilieu aan de singel, dat bijdraagt aan de positie van Zwolle in Nederland. Klimaatadaptatie en waterveiligheid zijn daarbij een belangrijke opgave.

De transformatie kan 'morgen' beginnen met tijdelijke functies die uitgroeien tot nieuwe kwaliteiten in het gebied. Te denken valt aan creatieve hotspots, tuinen/urban farming of pop-ups. Eigenaarschap/zeggenschap en gedeeld gebruik dat past bij het ondernemende/experimentele karakter van het gebied zijn daarbij van groot belang. Dit met én zonder verbinding met de huidige functies. Het Noorderkwartier is na de herontwikkeling van het Broerenkwartier en de voorziene opwaardering van de Thorbeckegracht het volgende puzzelstuk in het opwaarderen en breder betekenis geven aan het grotere groeiend centrum.

De doelstelling van de **integrale (plotoverstijgende) gebiedsontwikkeling Noorderkwartier** luidt als volgt:

Het creëren van een meer compleet en dynamisch centrum waarbij we voortborduren op de geschiedenis van het gebied en waar een hoogwaardig gemengd centrumstedelijk woon-werk-cultuur gebied met veel ontmoetingsruimte gerealiseerd wordt.

Met:

- een grote diversiteit aan functies
- een gezicht aan de singel/het singelpark voor Dieze
- realisatie van een deel van de nieuwe de singelzone
- een sterke relatie tussen hart binnenstad en schil(wijk)
- een volgende stap in de ontwikkeling van het Noordereiland na fase 1 en Kraanbolwerk
- deelgebieden Noordereiland en Diezerpoort die beiden hun eigen karakter hebben

De belanghebbende partijen in het gebied zijn bereid om samen een coalitie te vormen. De gemeente zal, mede vanuit haar private rol (ze heeft zelf een groot te ontwikkelen gebied in eigendom), deelnemen aan deze coalitie. In coalitieverband worden vervolgens de doelstelling, de identiteit/onderscheidende merkwaarde, de ambities en de invulling hiervan in het vervolgproces in samenwerking met de omgeving verder aangescherpt.

Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het invloedsgebied. Dit is op kaart weergegeven. Het invloedsgebied is het grotere gebied buiten het plangebied waar de gebiedsontwikkeling invloed op heeft. Het invloedsgebied omvat een deel van het Noordereiland, woonwijk Dieze, het singelpark en diverse voorzieningen in de omgeving van het plangebied zoals Park de Hogenkamp.



Invloedsgebied Noorderkwartier: Onder meer Park de Hogenkamp, de singelstructuur, de Van Wevelinkhovenstraat en het systeem van hubs liggen in het invloedsgebied

2.2 Kaders en beleid

Op 20 september 2021 is een “Start voor de start” bijeenkomst georganiseerd. Gedurende deze bijeenkomst hebben verschillende beleidsafdelingen input kunnen leveren, waarbij de focus lag op de eisen en wensen vanuit beleid en de kansen en risico’s in het gebied.

Met de volgende beleidsstukken en onderzoeken moet bij het opstellen van de gebiedsvisie rekening gehouden worden:

Plankaders:

- Bestemmingsplan Diezerpoort en bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
- Parapluplan zelfstandige woonruimte en parkeren
- Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030
- Ontwikkelprogramma Stadshart (verwacht eind 2021)

Sectorale/overige beleidskaders:

- Ontwikkelstrategie wonen
- Position Paper Concilium
- Zwolse adaptatiestrategie
- Mobiliteitsvisie (2020 – 2030) “Mobiliteit brengt Zwolle verder”
- Actieplan Zwolle wereldfietsstad
- Koersdocument “Hoofdlijn van parkeren” (2016)
- Zero Emissie Stadslogistiek
- Energievisie
- NOVI – regio Zwolle
- Economisch perspectief (2021)
- Hervormingsagenda sociaal domein Zwolle
- Programma Wonen & Zorg
- Beleidskader Groene agenda
- Bomenverordening (2021)
- Visie Ruimte voor Wonen (2017)
- Beleidsregel Zelfstandige Woonruimte
- Zwols Pakket van Maatregelen 1.0 en 2.0 Gedroomd Diezerpoort
- Ontwikkelingsvisie Diezerpoort (2009)
- Monumenten- en archeologiebeleid
- Vastgesteld SpvE Noordereiland
- Inrichtingsplan Diezerkade
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (huidig beleid uit 2020, wordt in 2022 geactualiseerd)

Overige onderzoeken en stukken:

- Routekaart Gebiedsontwikkeling
- Wonen: Onderzoek BSP i.s.m. Bureau Buhrs naar onderscheidende kwaliteiten van de zes woonontwikkelsegebieden (2022).
- Economie:
 - o Het Zwolse Kompas voor strategische positionering van de stad, 2021.
 - o Onderzoek CBRE Zwolse kantorenmarkt (verwacht november 2021).
 - o Onderzoek kansrijke werkmilieus, BSP 2020.
 - o Horecavisie 2019-2023.
 - o Toeristisch perspectief 2030.
- Klimaatkansenkaart.
- Cultureel perspectief tot 2040.
- Visie Dieze-West (niet vastgesteld. Aan de gemeente aangeboden door een consortium van diverse partijen, waaronder Nijhuis Bouw, Slokker Vastgoed en DeltaWonen).
- Onderzoek naar regionale waterkering Burgemeester Drijbersingel uitgevoerd door het WDOD.

2.3 Beleidskaders op hoofdlijnen

Programma Stadshart

In het woon-werk-cultuur- gebied Noorderkwartier wordt wonen gecombineerd met werken, andere commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Aan het begin van het planproces zal onderzoek gedaan worden naar een passend programma voor Noorderkwartier, waar zowel de behoefte aan woningen, kantoren, horeca, commerciële als maatschappelijke functies in meegenomen wordt.

Onderdeel van het onderzoek is in hoeverre er een 'trekker van formaat' kan worden toegevoegd aan het plangebied buiten de singel om zo de aantrekkelijkheid van dit deel van het centrum te versterken. Vergelijkbaar met de Pathé bioscoop en De Stadskamer die net buiten de singel liggen en het centrum daarmee vergroten. Hierbij wordt ook gekeken naar het versterken van de positie van bestaande culturele functies als Hedon en de Spiegel. Door meer samenwerking tussen Spiegel en Hedon, zowel functioneel als ruimtelijk, kan de positie in Nederland naar hoger schaalniveau worden getild. Hiermee kan de culturele as worden versterkt van Noorderkwartier, naar het Broerenkwartier, Museumkwartier en Spoorzone.

Woonbeleid

Het woonprogramma -indicatief circa 500 woningen- bestaat voor een groot deel uit appartementen, maar ook grond gebonden woningen en moet passend, betaalbaar, divers en kwalitatief zijn. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de verschillende prijscategorieën uit de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen. Daarin staat als uitgangspunt: 30% goedkope woningen, 40% middeldure en 30% dure woningen. Met de Betaalbaarheidsagenda 2022 wordt verder ingezet op het vergroten van het betaalbaar aanbod aan woningen in de stad door de 30-40-30-verhouding nader te specificeren. Daarbij geldt dat minimaal 40% van het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt in de betaalbare categorie, oftewel 30% in de categorie 'goedkoop' woningen en 10% in de categorie 'middelduur 1'. Een ander uitgangspunt is dat minimaal 20% van het betaalbare aanbod sociale huur is en gerealiseerd wordt door een toegelaten instelling. Tot slot wordt minimaal 10% van de categorie 'middelduur 1' als huur op de markt gezet, waarmee het totale huuraandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 30% is. Zo borgen we dat er voldoende blijvend betaalbare woningen gerealiseerd worden en neemt het aantal goedkope woningen in de binnenstad hiermee aanzienlijk toe. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwolse Pakket 1.0 en 2.0 dragen daar ook aan bij. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan de opgave wonen & zorg, en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, het aanjagen van Flexwonen op tijdelijke locaties en het actief stimuleren en faciliteren van Wooncoöperaties.



Tabel uit Betaalbaarheidsagenda 2022



Spinhuisplein, Noordereiland

In het Economisch Perspectief (2021) wordt geschat dat er economisch gezien kansen liggen voor onder andere creatieve industrie, culturele sector, ICT en e-commerce in dit gebied. Er is veel behoefte aan de modernisering van kantoren met kleinschalige, flexibel indeelbare, gezonde kantoorconcepten in combinatie met horeca in de nabijheid van de binnenstad. Met name de plint en 1^e verdieping zijn kansrijk. Vanuit de kantorenstrategie is het behoud van voldoende werkplekken in het centrum-stedelijk gebied nodig. Hierbij dient bestudeerd te worden of verouderd kantoorvastgoed herontwikkeld kan worden naar nieuwe kantoorconcepten.

Ook andere commerciële en maatschappelijke functies moeten passen bij centrumstedelijk gebied, zoals kleinschalige sportvoorzieningen en horeca. Het toevoegen van woningen vraagt ook om aanwezigheid van voorzieningen zoals onderwijs, leef- en ontmoetingsruimte en openbaar groen. OBS de Springplank krijgt – mogelijk in een nieuw gebouw- ook in de toekomst een plek in het gebied.

Veel aandacht is er voor culturele en kunstzinnige functies in dit gebied, gezien de nabijheid van Hedon en theater de Spiegel. Hierbij kan gedacht worden aan ateliers voor kunstenaars. Hedon gaat samen met de gemeente een onderzoek doen naar uitbreiding. Hedon en De Spiegel opteren voor een gezamenlijk buitentheater. Verder wordt onderzocht in hoeverre beide culturele gebouwen die nu vrij introvert zijn, meer naar buiten gericht kunnen zijn met een actieve plint.

Groen en klimaat

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een klimaatbestendig en robuust watersysteem, geheel in lijn met de Zwolse Adaptatie Strategie (Zwolse adaptatiestrategie 2019). Het plangebied behoort tot de in de adaptatiestrategie benoemde aandachtsgebieden. Hier is het essentieel dat we zowel de lokale 'sponswerking' als het samenhangende groenblauwe netwerk verbeteren. Daarnaast ligt een deel van het plangebied buitendijks. Belangrijk is om te onderzoeken hoe hier waterrobuust ontwikkeld kan worden, zodat er nu en in de toekomst veilig kan worden gewoond, gewerkt en

gerecreëerd. In de Zwolse adaptatiestrategie is ook een blauwgroennetwerk opgenomen, deze locatie maakt onderdeel uit van deze blauwgroene netwerk, en biedt daarom kansen om de opgaven te koppelen.

In het plangebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige groenstructuren en (oude en/of waardevolle) bomen. Zij vallen vaak onder het raamwerk van de stedelijke hoofdgroenstructuur uit de Omgevingsvisie. Welke bomen waardevol zijn en wat dit betekent voor de ontwikkelmogelijkheden dient in een volgende fase te worden onderzocht. Daarnaast wordt onderzocht hoe de groenstructuur verder versterkt kan worden. Ook zal boomonderzoek respectievelijk flora- en fauna onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit om te inventariseren over welke waarden we spreken (boomwaarde, hittebestrijding, schaduw, recreatiegebruik) en welke zeldzame of bedreigde dier- en plantsoorten zich in het gebied bevinden alsmede welke nieuwe kansen er zijn voor de verbetering van de biodiversiteit. Daarnaast bieden sloop gevolgd door nieuwbouw en transformatie/renovatie van bestaande gebouwen kansen voor natuurinclusief bouwen. Op deze manier houden we rekening met (beschermde) diersoorten en groen op, aan en rondom gebouwen. Daarbij kan tevens een koppeling worden gemaakt met klimaatbestendig bouwen.



Aanzicht gebied vanaf de Van Wevelinkhovenstraat

Openbare ruimte, parkeren en mobiliteit

De openbare ruimte wordt groener, met minder autoverkeer en een grotere verblijfsfunctie. Bij de uitwerking van het plangebied staat het 'STOMP-principe' voorop. In volgorde van belangrijkheid zijn dat: stappen, trappen, ov, maas en de privé-auto. Dit betekent dat verbindingen voor langzaam verkeer excellent moeten zijn: de inrichting van het plangebied moet toegankelijk zijn voor iedereen en verleiden om te lopen en fietsen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de nabijheid van looproutes, fietsroutes en OV-knooppunten. De huidige verkeersstructuur vormt nu een grote barrière in de buurt en tussen Dieze-West en de binnenstad. De verbinding tussen Dieze-West, winkelcentrum Diezerpoort, winkelgebied Diezerbrink, de binnenstad en groenblauwe verbindingen zoals met de singel en park de Hogenkamp moet (met name) voor voetgangers worden verbeterd. De buitenruimte moet aantrekkelijk zijn ingericht en biedt voldoende verblijfsruimte. Bovendien moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn, in pandig en/of direct naast de deur. De herinrichting van de Burgemeester Drijbersingel en de Van Wevelinkhovenstraat worden meegenomen in de Gebiedsvisie Noorderkwartier.

In dit gebied wordt gestreefd naar een lagere parkeervraag, bijvoorbeeld door in te zetten op doelgroepen met laag autobezit. Het toepassen van innovatieve mobiliteitsconcepten, passend bij de gebiedsopgave wordt gestimuleerd. Het plangebied staat aangemerkt als potentiële locatie voor een mobiliteits HUB, bijvoorbeeld in parkeergarage Diezerpoort. In de mobiliteits HUB kan makkelijk van de auto op de fiets, het OV of deelmobiliteit overgestapt worden en vice versa. Daarnaast kan een HUB andere functies huisvesten, zoals een pakketpunt. In parkeergarage Diezerpoort (potentiële HUB) is vooral 's nachts de bezetting laag. Dit biedt kansen om slim met parkeergelegenheid om te gaan en hiermee het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te beperken. Dit moet dan wel aansluiten bij de parkeerbehoefte bij de gebruikers van het gebied.

De parkeergarage Noordereiland wordt op termijn gesloten zodat dit fraaie verdedigingsbolwerk voor de stad herontwikkeld kan worden als onderdeel van gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Het sluiten van deze parkeergarage binnen de singel past binnen het raadsbesluit op de Omgevingsvisie van september 2021. De Omgevingsvisie zet in op een systeem van mobiliteitshubs buiten de singel; binnen de singel is straks geen ruimte meer voor bezoekers parkeren voor de binnenstad. In het kader van het actualiseren van de parkeerbalans wordt onderzocht onder welke randvoorwaarden het sluiten van de parkeergarage Noordereiland doorgang kan vinden. Hierbij wordt rekening gehouden met een goed bereikbare binnenstad; zowel voor de huidige en toekomstige bewoners als de bezoekers. In dit onderzoek wordt ook het opheffen van het straat parkeren op de Thorbeckegracht alsmede de opwaardering van de parkeergarage Diezerpoort tot mobiliteitshub meegenomen. Periodiek wordt een parkeerbalans opgesteld voor de Binnenstad van Zwolle. Deze balans geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er op zowel dal als piekmomenten in en rond de Binnenstad nodig zijn voor de functies, zoals wonen, winkels en andere voorzieningen in de Binnenstad. De uitkomsten van de parkeerbalans voor het noordelijk deel van de Binnenstad zullen bepalend zijn voor het toekomstig aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor bezoekers en bewoners in dit deel van de Binnenstad.



Kunst aan de Burgemeester Drijbersingel

Cultureel erfgoed en kunstwerken

Er dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarde van de panden met een cultuurhistorische dubbelbestemming 'Cultuurhistorie 1'. Dit zijn het schoolgebouw dat momenteel in gebruik is door onder andere OBS de Springplank, het gebouw van Travers (voormalige dr. Itardsschool) en het voormalig GAK-kantoor. Dit houdt in dat bij ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarde. Nader onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het gebied is nodig om te komen tot een cultuurhistorisch ontwikkelperspectief, waarin de transformatieruimte wordt verkend. Ook vanuit circulair oogpunt dienen de mogelijkheden om bestaande gebouwen te renoveren of te transformeren zorgvuldig afgewogen te worden tegen de optie circulaire sloop-nieuwbouw.

Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse (omvangrijke) kunstwerken. Hiervan moet in een volgende fase uitgezocht worden wie de eigenaar is en wie de kunstenaar is. Vervolgens dient hier een nieuwe bestemming voor gevonden te worden.

Naast de benoemde cultuurhistorische waarden die reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan is de identiteit van het Noordereiland verbonden aan de lagen van de tijd. Dit zijn de zeventiende eeuwse bolwerken en latere ontwikkelingen zoals de gasfabriek en fa. G.J. Wispelwey & Co. De Zwolse bolwerken zijn opgenomen in de Canon van de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De verdwenen gebouwen en de impact van de bedrijvigheid op de stad zijn bepalend voor de identiteit, kwaliteit en vitaliteit van het nieuwe gebied met een rijke historie. Het structurele weefsel van de (verdwenen) fabrieksgebouwen, fabrieksstraten en bovengrondse leidingen; de functionele zonering van de evenwijdig lopende fabrieksgebouwen en de architectonische stijl kunnen dienen als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen op deze plek op het Noordereiland.

Milieu

Vanuit milieu zijn vooral de thema's geluid, bodemverontreiniging en stikstof hier relevant.

Geluid

Het gebied ligt binnen de geluidzone van verschillende wegen, namelijk de Burgemeester Drijbersingel, de Van Wevelinkhovenstraat en de Diezerkade. Geluidgevoelige gebouwen binnen de zones van deze wegen moeten worden onderzocht conform de Wet geluidhinder. Daarnaast bevinden zich in het gebied enkele 30 km/u-wegen. Deze vallen niet onder de Wet geluidhinder, maar moeten wel onderzocht worden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied bevindt zich niet binnen de contour van een snelweg, gezoneerd industrieterrein of spoorbaan.

De geluidbelastingkaart laat zien dat de zone aan de Burgemeester Drijbersingel en Van Wevelinkhovenstraat in de huidige situatie een flinke geluidsbelasting heeft (55-70 dB). Of dit in de nieuwe situatie ook het geval is, zal mede afhangen van het mogelijk afwaarderen van de bestaande wegen. Voor een nauwkeurigere bepaling zal onderzoek uitgevoerd moeten worden. Als de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zijn geluidgevoelige bestemmingen alleen mogelijk als een dove gevel wordt toegepast. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen mogelijk als een hogere waarde verleend wordt. In beide gevallen is het uitgangspunt dat de woning een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte heeft. Het is raadzaam hier in een vroeg stadium rekening mee te houden, zodat het ontwerp van de gebouwen hierop aansluit.

Bij een transformatie is de wettelijke eis (in het Bouwbesluit) voor geluidwering lager dan bij nieuwbouw. Wettelijk geldt alleen het rechtens verkregen de niveau. Ook gelden er minder strenge eisen voor het hebben van een buitenruimte. Binnen dit plangebied kan dit, vanwege de hoge geluidbelasting, betekenen dat er geen goed woonklimaat wordt gecreëerd. Om toch aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen gelden bij transformatie dezelfde eisen voor geluid als bij nieuwbouw, waarbij ook de binnenwaarde nieuwbouwniveau moet zijn. Het is raadzaam om in een vroeg stadium te onderzoeken wat de (on)mogelijkheden zijn.

In het akoestisch onderzoek moet ook de verkeersaantrekkende werking en de mogelijke toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen in de omgeving worden onderzocht. Bij een toename dient ook rekening gehouden te worden met de huidige geluidbelasting en de binnenwaarde.

Bodemverontreiniging

In het centrumgebied zijn als gevolg van het historisch gebruik mogelijk verontreinigingen aanwezig. In de omgeving zijn ook meerdere grondwater- en bodemsaneringen uitgevoerd. Het gebied is daarmee verdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen, om hier een beter beeld van te krijgen is een vooronderzoek nodig.

Parkeergarage Noordereiland

Bekend is dat de bodem en het (diepere) grondwater onder de parkeergarage het Noordereiland verontreinigd is. Hiervoor heeft in 2015 reeds een (deel)sanering plaatsgevonden in het aangrenzende onbebouwde gebied (park). Hierbij is ter plaatse van het buitenterrein (huidige parkgebied ingesloten tussen de parkeergarage en theater de Spiegel) de bovengrond ontgraven en een leeflaag aangelegd. Ook is er een monitoringssysteem met peilbuizen in en rondom het gebied (ook andere zijde Achtergracht) geplaatst ten behoeve van monitoring van het grondwater. Voor de locatie van de parkeergarage zelf moet de sanering nog plaatsvinden en zal vanwege de aanwezige vervuiling van de bodem in ieder geval sanerende maatregelen genomen moeten worden. Hiervoor

is een budget van circa € 1,5 miljoen beschikbaar voor het uitvoeren van de minimaal benodigde sanerende maatregelen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met aanvullende kosten in het geval er hier ondergronds wordt gebouwd.

Stikstof

Voor woningbouw is de aanlegfase uitgezonderd van stikstof-onderzoek. Voor de gebruiksfase is stikstof wel relevant. Hiervoor zijn met name de vervoersbewegingen relevant. Bij bedrijvigheid kunnen ook andere activiteiten (alles waarbij verbranding plaats vindt) relevant zijn. Hiervoor is een AERIUS-berekening nodig. Deze kan het beste uitgevoerd worden als duidelijk is wat de bestemming van het gebied wordt en hoeveel vervoersbewegingen te verwachten zijn.

Energie

In Dieze-Oost zijn plannen voor een warmtenet, via het WijBedrijf. De onderhavige ontwikkeling biedt kansen om dit uit te breiden naar Dieze-West. Met name voor hoogbouw kan dit een goede manier zijn om aan de BENG eisen te voldoen, omdat het dakoppervlak in dat geval vaak te klein is om voldoende capaciteit te genereren. Dit wordt in de volgende fase nader verkend.

Circulariteit

Het uiteindelijke doel voor Zwolle is een circulaire economie en circulaire stad. In een circulaire economie wordt de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen gemaximaliseerd en waarde vernietiging geminimaliseerd. Voor Noorderkwartier betekent dit dat bij de uitwerking wordt onderzocht op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan de omschreven ambities. De gedeeltelijke modernisering van bestaande kantoorpanden die aan de hedendaagse eisen voldoen en de herontwikkeling naar een nieuwe functie waarbij de bestaande gebouwen (deels) kunnen blijven staan, passen goed in de ambitie met betrekking tot circulariteit en het reduceren van het gebruik van grondstoffen. Bij sloop-nieuwbouw is hergebruik van restmateriaal een aandachtspunt.

Bovenstaande betreft een eerste richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plangebied en is opgesteld op basis van de eerste globale beoordeling, waarbij vooral is gekeken naar het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling. Afstemming met de buurt, de nadere uitwerking van het ontwerp en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van de eisen en randvoorwaarden. Dit kader heeft daardoor een voorlopig karakter, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Uit de inventarisatie onder de beleidsafdelingen zijn geen grote tegenstellingen naar voren gekomen in gemeentelijke ambities, eisen en belangen. Wel is er sprake van 'stapeling van ambities' waardoor uiteindelijk een integrale afweging gemaakt moeten worden waar in dit gebied de prioriteiten liggen. Bovendien is een deel van het gebied niet in gemeentelijk bezit en zal dus met RVB en private partijen naar een gezonde businesscase gezocht moeten worden.

2.4 Wenselijkheid

De gebiedsontwikkeling van Noorderkwartier biedt kansen voor:

- Het realiseren van ca. 500 woningen in het Stadshart
- Het vergroten van het centrumgebied, door het creëren van een gemengd centrumstedelijk woonmilieu met daarin een grote diversiteit aan functies, waaronder wonen, (kleinschalige) werklocaties, cultuur en andere commerciële en maatschappelijke functies.
- Het verbinden van de historische binnenstad met de (woon)wijk Dieze-West, door het gebied beter doorwaadbaar te maken.
- Het voorkomen van langdurige leegstand van kantoorgebouwen die niet meer aan de huidige eisen en wensen voldoen, bijvoorbeeld door het moderniseren van het kantooraanbod.

- Het vergroenen van het gebied en het vergroten van de waterbergingscapaciteit.

2.5 Complexiteit

De complexiteit bij de ontwikkeling van Noorderkwartier zit met name in de volgende punten:

- ingezette mobiliteitstransitie voor de binnenstad waarbij parkeren wordt geconcentreerd in hubs en straatparkeren/bezoekersparkeren binnen de singel verdwijnt
- het behoud van (een gedeelte van) de bestaande bebouwing in het kader van cultuurhistorische waarde en/of circulariteit, t.o.v. de wens om nieuwbouw te realiseren
- het realiseren van een gemengd woningbouwprogramma met voldoende sociaal / goedkoop aanbod.
- sociale samenhang: de aansluiting van nieuwe doelgroepen (bewoners en gebruikers) op de huidige bewoners en gebruikers van de bestaande wijk Dieze-West.
- volgordelijkheid en afhankelijkheid van gefaseerde realisatie. Van plot naar gebiedsontwikkeling
- voldoende duidelijkheid over de systemen die voorwaardelijk zijn voor de gebiedsagenda's zoals energie, klimaat ect.
- bodemverontreiniging onder de parkeergarage Noordereiland
- Waterveiligheid: buitendijkse ligging Noordereiland en nieuwe normering regionale waterkering
- Het behoud van laan- en groenstructuren in relatie tot de nieuwe stedenbouwkundige structuur.

2.6 Resultaat

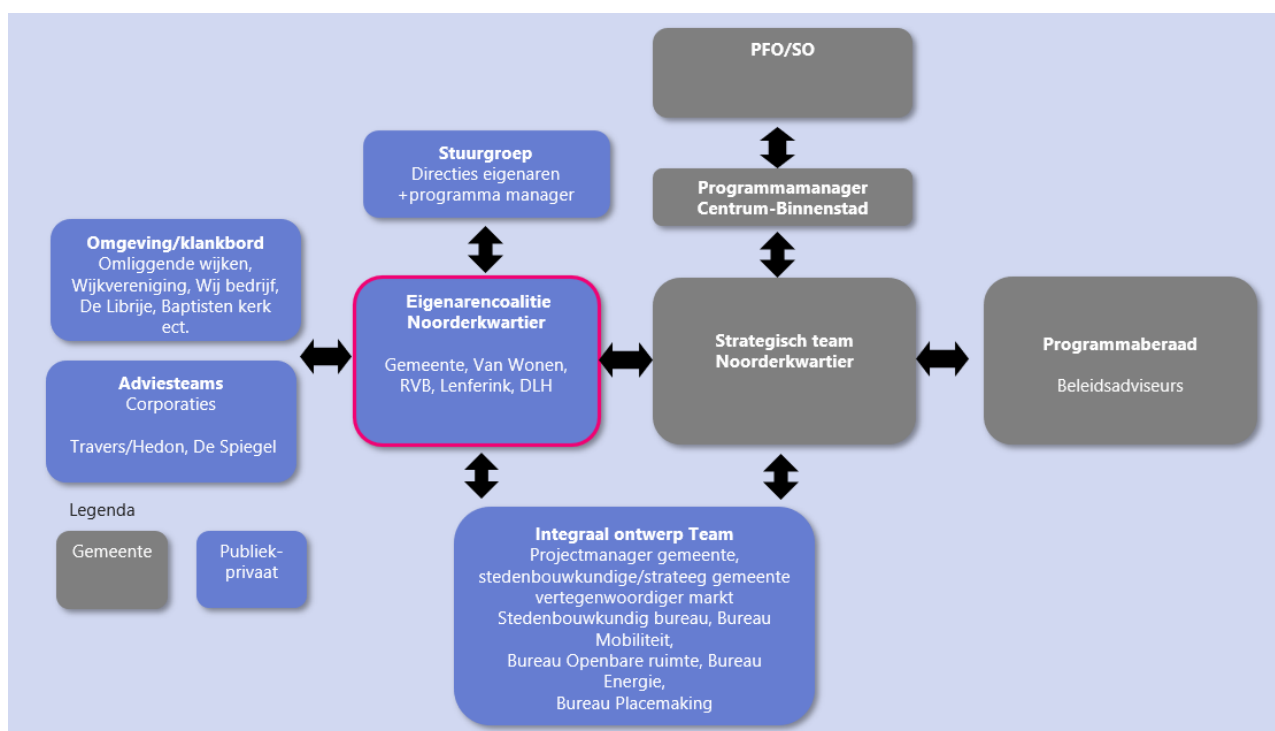
Het resultaat van de publiek-private samenwerking voor de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier is een aantrekkelijk gemengd en toekomstbestendig stedelijk woon-werk-cultuur gebied, dat Dieze-West met de singel en binnenstad verbindt.

3. PLANPROCES NOORDERKWARTIER

3.1 Eigenarencoalitie en planproces

Het nieuwe Ontwikkelprogramma geeft op hoofdlijnen invulling aan de inhoudelijke bouwstenen die nodig zijn. Het ontwikkelprogramma, dat gelijktijdig met deze Startnotitie ter besluitvorming wordt voorgelegd, bestaat uit een visie en uitvoeringsagenda en gaat helpen om vanuit samenhang te blijven sturen zonder dat projecten en processen op elkaar moeten wachten.

Op dit moment wordt overleg gevoerd met partijen in het noordelijk deel van het centrum, waaronder VanWonen, Lenferink, DLH en het Rijksvastgoedbedrijf. Partijen zijn enthousiast over het nieuwe Ontwikkelprogramma en zien er naar uit om samen te werken in een Eigenarencoalitie. Deze partijen hebben te maken met een nadrukkelijke urgentie. Het is daarom nodig om te komen tot een concreet ontwikkelperspectief voor dit deel van het Centrum, in aanvulling op het Ontwikkelprogramma.



Publiek-privaat samenwerken in de Eigenarencoalitie Noorderkwartier

Bovenstaand organogram maakt duidelijk dat mede vanuit de publiek-privaat samengestelde Eigenarencoalitie de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier wordt aangestuurd. De culturele partners alsmede de corporaties zijn adviseur van de Eigenarencoalitie. Ondersteunend team voor de Eigenarencoalitie is het Integraal Ontwerpteam van waaruit de integrale planproducten en bijbehorende onderzoeken worden begeleid. Ook zal er regelmatig en pro-actief afstemming plaatsvinden met de omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van een klankbordgroep. Als opschaling/escalatie van de Eigenarencoalitie is er een publiek-privaat samengestelde stuurgroep die een paar keer per jaar bijeen komt om te sturen op de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier.

Parallel aan deze teams heeft de gemeente met het Strategisch team haar eigen overleg om vanuit de gemeente zowel vanuit haar publieke rol als haar private rol van deze gebiedsontwikkeling goed te aansturen. In het Programmaberaad wordt afgestemd met de diverse beleidsvelden binnen de

gemeente. Regelmatig zal met de betrokken portefeuillehouders vanuit het college overleg plaatsvinden over de voortgang van gebiedsontwikkeling Noorderkwartier.

Met het Concilium is recent de Routekaart voor gebiedsontwikkeling ontwikkeld. Gezien de omvang van deze gebiedsontwikkeling zal het proces op hoofdlijnen de Routekaart volgen. Om heldere afspraken te kunnen maken tussen gemeente en initiatiefnemers is het van belang om vroegtijdig in het proces vast te leggen naar welke producten per fase worden gemaakt. In deze paragraaf worden de processtappen en bijbehorende producten benoemd.



Routekaart voor gebiedsontwikkeling

Oriëntatiefase

Om te komen tot een kansrijke gebiedsontwikkeling wordt gestart met het vaststellen van het waarom, wat, hoe en wie van de ontwikkeling. In deze fase worden de wensen en eisen vanuit beleid geïnventariseerd, worden interne en externe stakeholders geconsulteerd en worden mogelijke knelpunten geïnventariseerd. In deze fase worden de volgende producten opgeleverd:

Startnotitie

zijnde dit document.

In voorbereiding op deze startnotitie zijn de volgende stappen gezet:

- Verkenningen tbv ontwikkelprogramma;
- Gebiedsateliers Stadshart deel 1, juni 2021;
- Start voor de start met interne stakeholders op 20 september 2021;
- Gebiedsateliers Stadshart deel 2, oktober 2021.
- Consultatie Eigenarencoalitie Startnotitie op 4 februari 2022;
- Bespreking Startnotitie in Programmaberaad op 7/8 februari 2022.

Intentieovereenkomst

Uitgangspunten:

- Samen beste plan maken los van eigendomsgrens
- Plankosten naar rato eigendom delen
- Werken vanuit openheid en vertrouwen
- Communicatie- en participatieplan als bijlage

- Placemaking gezamenlijk opstarten op korte termijn vanuit een strategie van permanente placemaking

Verkenningfase

In de verkenningfase wordt in opdracht van de Eigenarencoalitie een planteam samengesteld van externe adviseurs waaronder een Stedenbouwkundig bureau, een bureau voor Mobiliteit, Energie, Programma, Openbare ruimte (inclusief kennis van waterveiligheid, groen en recreatie) en Planeconomie. Hiervoor wordt een selectieproces doorlopen. Vervolgens worden de eerste ideeën en ambities uitgewerkt in een samenhangende Gebiedsvisie voor het gebied. In de Gebiedsvisie vindt een vertaling plaats van de ambities en doelen voor het gebied naar een ruimtelijke en programmatische visie. Ook wordt op hoofdlijnen de haalbaarheid getoetst (financieel, ruimtelijk en technisch) en wordt een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen uitgewerkt.

Gebiedsvisie

In coalitieverband wordt een verdiepend ruimtelijk en programmatische studie gedaan. Hiermee ontstaat meer inzicht in mogelijke programma's en ruimtelijke kansen. Denk bijvoorbeeld aan de maat die het Singelpark zou moeten hebben, de kansen op herstel van oude structuren waardoor de wijk Diezerpoort weer verbonden wordt met de Binnenstad en meer inzicht in de meerwaarde van herbestemming dan wel herstructurering. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van de wijkaanpak Dieze-West. Dit resulteert in concept bouwstenen die getest kunnen worden in een stedenbouwkundige verkenning waarin verschillende scenario's worden onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Deze varianten hebben onder meer betrekking op mobiliteit en verkeer, groen en behoud van bestaande panden versus sloop-nieuwbouw. De Gebiedsvisie willen we middels een participatietraject testen bij de belanghebbende partijen in het gebied en betrokken Zwollenaren, waaronder bewoners(organisaties). Daarbij is er ook ruimte om de visie te verrijken met ideeën van deze stakeholders. De gebiedsvisie beantwoordt aan de ambities uit de Omgevingsvisie en het Ontwikkelprogramma Centrum-Binnenstad en aan de ambities van de betrokken marktpartijen om verder te investeren in Zwolle. De Gebiedsvisie wordt voor besluitvorming (go) voorgelegd aan het Raad. De gebiedsvisie zal op hoofdlijnen op (financieel, ruimtelijke en technische) haalbaarheid getoetst worden.

De Gebiedsvisie geeft richting aan de kaders van de uitwerking en bestaat uit een verdieping op de volgende thema's/onderzoeken:

1. Ontwikkelstrategie: een pps-entiteit/grex of model vanuit eigen positie verevening/uitruil doorrekenen VEX en GREX, investeringen openbare ruimte, energieconcept en mobiliteitshub, bovenwijkse bijdrage.
2. Mobiliteits PVE: hub(s), parkeertelling, parkeerbalans, scenario's
In het MPVE wordt gewerkt op basis van het STOMP-principe. Het gaat hierbij zowel om de multimodale bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en parkeren. De parkeerbalans maakt integraal deel uit van dit plan.
3. Doelgroepen & Identiteit
 - a. Marktonderzoek wonen
 - b. Marktonderzoek voorzieningen (maatschappelijk/commercieel)
 - c. Woonmilieu, gebiedsidentiteit
 - d. Doelgroep segmentatie
4. Product Markt Combinatie Brede programmatische verkenning op gebied van o.a. wonen, werken, cultuur en verblijf
 - School in combi ander maatschappelijk programma
 - Commercieel programma: kleinschalige kantoren, creatieve bedrijvigheid, dienstverlening, horeca, hotel ect
 - Cultuur: Hedon, De Spiegel, buitentheater, plekken voor kunstenaars en kunstwerken,

placemaking

5. Communicatie, positionering en participatie
 - Ontwikkeling merkstrategie Noorderkwartier,
 - Participatie
 - Stake- en shareholder analyse
 - Omgevingsmanagementplan
6. Stedenbouwkundig schetsontwerp
 - Historie, erfgoed
 - Raamwerk Openbare ruimte
 - Programma, verdichting (laadvermogen gebied)
 - Gebiedsgerichte aanpak Parkeren en mobiliteit/Mobiliteitsprogramma van eisen
 - Groen en blauw, natuur en landschap
 - Gezondheid, openbare ruimte, recreatie, spelen en ontmoeten
7. Opgave waterveiligheid en klimaatadaptie
8. Gewenste verhouding goedkoop-middelduur-dure woningbouw op gebiedsniveau, doelgroepen en woningtypologie;
 - Sociaal woningbouwprogramma: corporaties
9. Cultuurhistorisch ontwikkelperspectief, met daarin de cultuurhistorische waarden van het gebied en de transformatieruimte (Dieze) en historisch ontwikkelinspiratie (Noordereiland)
 - Bestaand panden inventariseren inpassen/sloop.
 - Onderzoek optoppen/vergroten footprint Diezerpoort, Travers
10. Milieu: bodem- en asbestonderzoek, flora- en fauna, NGE's, stikstof, externe veiligheid, geur- en geluid, afval en luchtkwaliteit
11. Duurzaamheid: energie, warmte, circulariteit, klimaat, mobiliteit (stadslogistiek)
12. Groenstructuur: kansen voor realisatie van een park/ Bomeninventarisatie en flora en fauna onderzoek

Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en betrokken partijen worden afspraken gemaakt hoe de vervolgfase(n) verder vorm te geven. Met vragen als: welke werkzaamheden moeten worden gedaan, hoe is de taakverdeling, hoe ziet de overlegstructuur er uit, wat is de planning, inzet en kosten en hoe wordt de omgeving betrokken?

Participatie- en communicatieplan

Een participatie- en communicatieplan zal opgesteld worden als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst. In coalitieverband zullen de volgende stappen worden gezet:

1. Alle actoren inventariseren;
2. Rol en belang vaststellen;
3. Bepalen welke invloed ze hebben en welke invloed ze krijgen in het proces;
4. Ontwikkelen communicatie- en participatieplan.

Vooruitlopend op dit plan is de belofte die we aan de stad doen 'Samen Zwolle sterker maken'. Dat betekent dat onze insteek is dit ook met de partners in dit gebied te doen. Vanuit het overkoepelende concept 'Jouw Stukje Zwolle' is de strategie dat zowel online als zichtbaar in het plangebied doelgroepen geïnformeerd en betrokken worden. Denk hierbij aan Vrienden van de stadskern en de partijen achter de Visie op Dieze-West. Ook kan gedacht worden aan het oprichten van een klankbodrgroep 'De Vrienden van Noorderkwartier'.

In het voortraject zijn in het kader van het Ontwikkelprogramma Centrum-Binnenstad diverse bijeenkomsten georganiseerd om belanghebbenden te betrekken. Zo zijn verschillende verkennende gesprekken gevoerd en zijn twee rondes gebiedsateliers georganiseerd. Daarnaast is tijdens een

participatiedag in Diezerpoort gesproken met bewoners en bezoekers. De resultaten hiervan zijn meegenomen in deze Startnotitie.

3.2 Planning

De indicatieve planning om alle fases van de routekaart te doorlopen en de belangrijkste producten op te leveren:

Oriëntatiefase

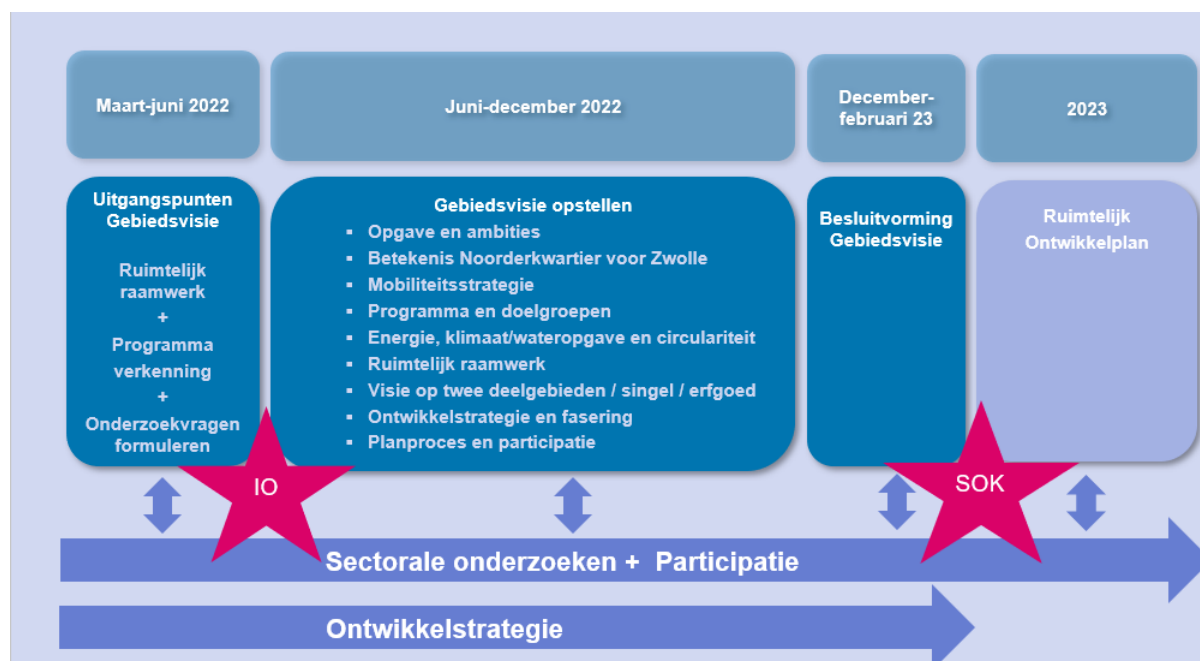
Startnotitie
Intentieovereenkomst

Februari 2022
April 2022

Verkenningfase

Gebiedsvisie
Samenwerkingsovereenkomst

Maart – December 2022
Maart – December 2022



Het planproces tot en met besluitvorming op de Gebiedsvisie nader uitgewerkt