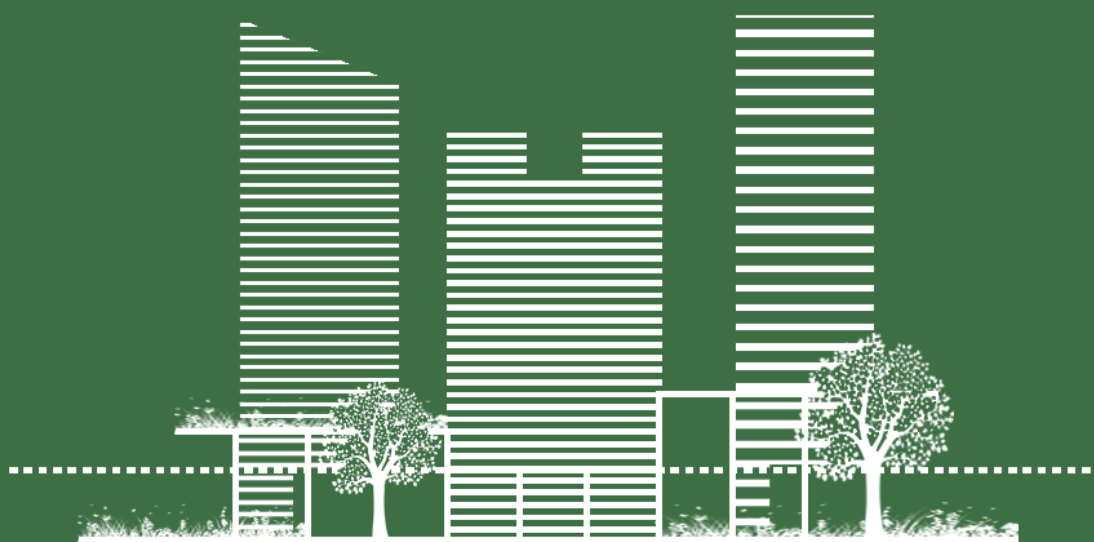




HANZE HABITAT

Nota van Uitgangspunten



HANZE HABITAT

COLOFON

september 2022
Nota van Uitgangspunten
Hanzekwartier

door
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

in opdracht van
Coalitie Hanzekwartier Zwolle

BPD
City Developer-S
deltaWonen
Nijhuis
Urban Innovators
SWZ
Hogeschool Windesheim
Zone.College
Gemeente Zwolle

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN HANZEKWARTIER

Spoorzone Zwolle



Ontwikkeldkader en Nota van Uitgangspunten vormen samen de gebiedsvisie voor het Hanzekwartier.

Voorwoord

Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het Hanzekwartier. Samen met het Ontwikkeldkader Spoorzone Zwolle vormt dit de gebiedsvisie voor het Hanzekwartier. Binnen het ontwikkelkader is het centraal gelegen Hanzekwartier een belangrijke verbinder. De gebiedsoverstijgende uitgangspunten die zijn opgesteld in het ontwikkelkader, werken we in deze NvU verder uit voor het Hanzekwartier. De uitgangspunten zijn geconcretiseerd tot tastbare stedenbouwkundige structuren en handvatten voor de vormgeving van gebouwen en de openbare ruimte. De NvU borgt de integraliteit van de ontwikkeling en zorgt ervoor dat het Hanzekwartier als één geheel herkenbaar wordt, ondanks het grote aantal betrokken partijen.

Er is met veel partijen gebrainstormd, overlegd en nagedacht over de concrete structuren en invulling. Daarnaast is met bewoners en gebruikers gereflecteerd op de plannen. Een plan krijgt immers het beste vorm door huidige en toekomstige bewoners en gebruikers bij de planvorming te betrekken. Wij willen vanaf de start van de ontwikkeling een sterke verbondenheid creëren met het Hanzekwartier en daarmee draagvlak voor de invulling van. De input vanuit de participatie is onderdeel van deze Nota van Uitgangspunten.



Werkplaatsen

Willemskwartier

Lurelui-oost

District Z

Nomad City

Hanzekwartier

Hanzehoven

Het Gildenhof

Campus

Inhoud

	Inleiding	11
1	MANIFEST	19
2	HANZE HABITAT	33
	a. Collectief Landschap	46
	b. Engelenpad & Koggepark	58
	Mobiliteit	64
	c. Innovatie Ecosysteem	68
	d. Nieuwe Stedelijkheid	76
3	ONTWIKKELSTRATEGIE	83
	Proces, afstemming en besluitvorming	84
	Participatie en communicatie	86
	Project en ontwikkeling	88
4	GEBIEDSAGENDA	91
	Doelgroepen en woonmilieus	92
	Mobiliteit	94
	Duurzaamheid	96

Hanzekwartier als kloppend hart

Zwolle is van oudsher een sterke stad in de regio. De stad vervult al eeuwen een belangrijke centrumfunctie. Hierbij hoort een bloeiend publiek domein, waarin handel, kunst, politiek, religie en cultuur worden bedreven en besproken. Met de ontwikkeling van de Spoorzone wordt de energie van de Hanzestad nieuw leven ingeblazen.

In het Ontwikkelkader Spoorzone Zwolle (juni 2020) wordt het als volgt omschreven: *De Spoorzone pakt de kans zich te ontwikkelen tot een innovatiedistrict van naam en allure. Voor Zwolle en voor de regio. Het is de thuisbasis van de regionale samenwerking en de triple helix (samenwerking tussen overheid, ondernemers en onderwijs); motor voor economische vernieuwing. Er wordt gestuurd op een nieuwe, stedelijke balans tussen wonen, werken, leren, uitproberen en cultuur. Met de tastbare kwaliteiten en beleving als in de oude binnenstad, maar met een geheel eigen karakter en uitstraling: binnenstad en Spoorzone, het tweestemmige centrumgebied.*

De Spoorzone is momenteel een verzamelplek voor een grote verscheidenheid aan innovatie, techniek, onderwijs en zakelijke dienstverlening. Door verbindingen te leggen, kan het gebied uitgroeien tot een innovatiekwartier. De verschillende deelgebieden van de Spoorzone hebben daar ieder een eigen aandeel in. Het centraal gelegen Hanzekwartier is de uitgelezen plek om de rol van verbinder op zich te nemen. Als een kloppend hart van de Spoorzone, waar werken en leren, creëren en recreëren, wonen en spelen samenkomen.

In dit document ligt de focus op de ontwikkeling van het Hanzekwartier. Aangezien de verbinding met de campus van Windesheim van groot belang is voor het Hanzekwartier en andersom, is Windesheim aangesloten bij de planvorming als coalitiepartner bij de ontwikkeling. De verbinding, interactie en het principe 'leven lang ontwikkelen' kunnen niet los worden gezien van de campus.

Lurelui
het nieuwe wonen in Zwolle

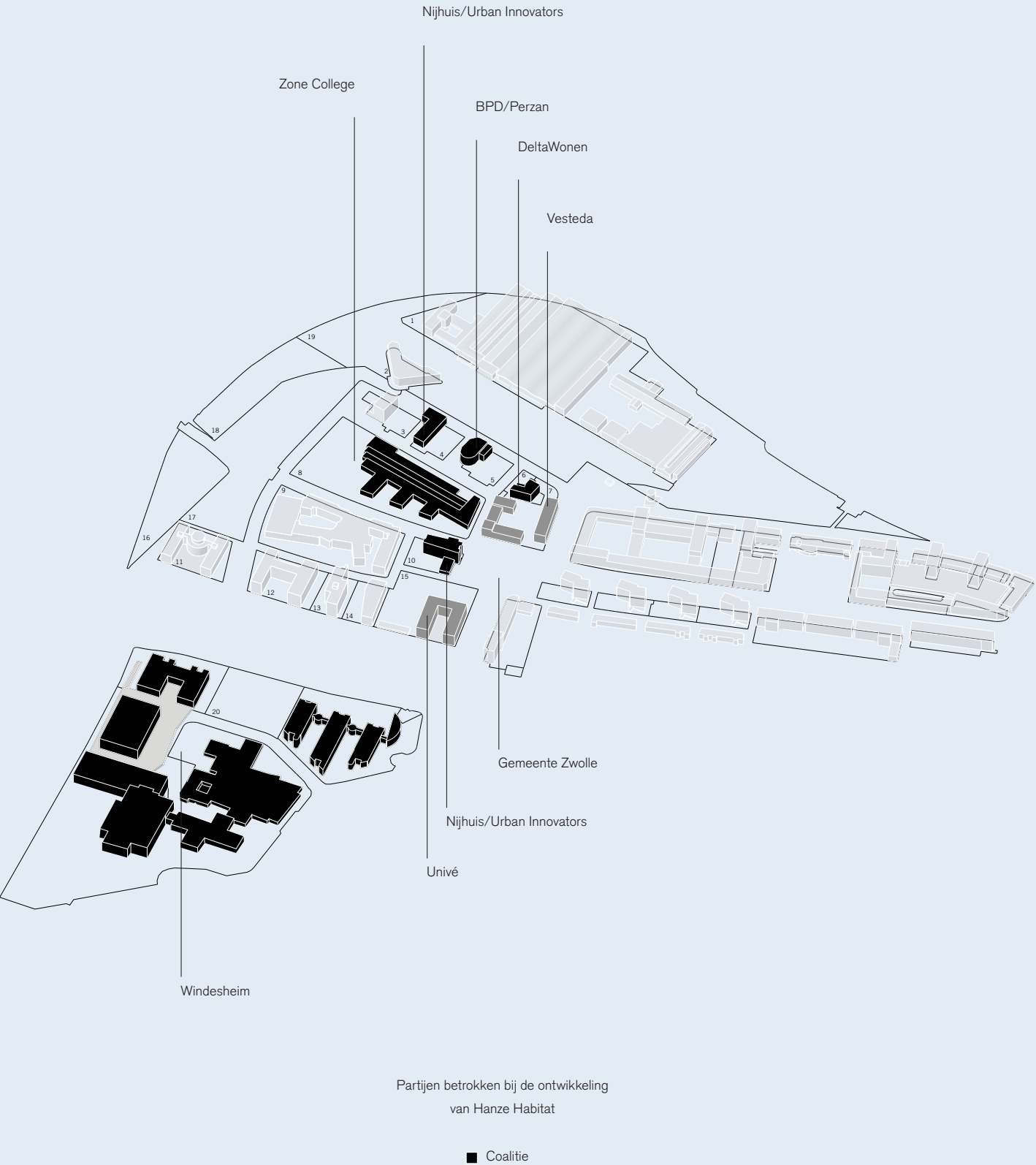
Werkplaatsen
voor de innovatieve makers

Hanzekwartier
incubator voor de triple helix

Campus
verbonden stadscampus

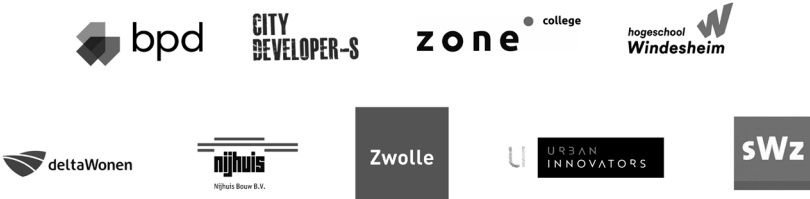
District Z
welkom in Zwolle

Hanzehoven
hoogwaardige dienstverlening



Even voorstellen: de Coalitie Hanzekwartier

Bij de ontwikkeling van Hanzeland en de Spoorzone hebben we te maken met een groot speelveld van betrokken partijen met hun eigen belangen, ambities en eigendommen. Voor de ontwikkeling van het Hanzekwartier hebben we de handen ineengeslagen om tot een breedgedragen NvU te komen. Een nieuwe Zwolse aanpak waarbij gemeente, ontwikkelaars, corporaties en onderwijsinstellingen samenwerken aan een innovatief en levendig Hanzekwartier.





Hanzekwartier anno 2022

Een jong, stenig gebied met
voornamelijk kantoren



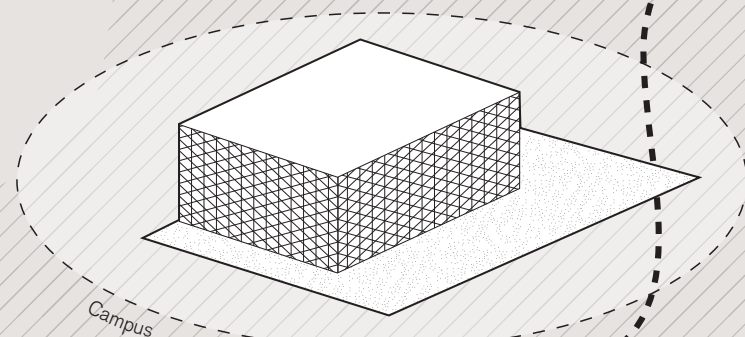
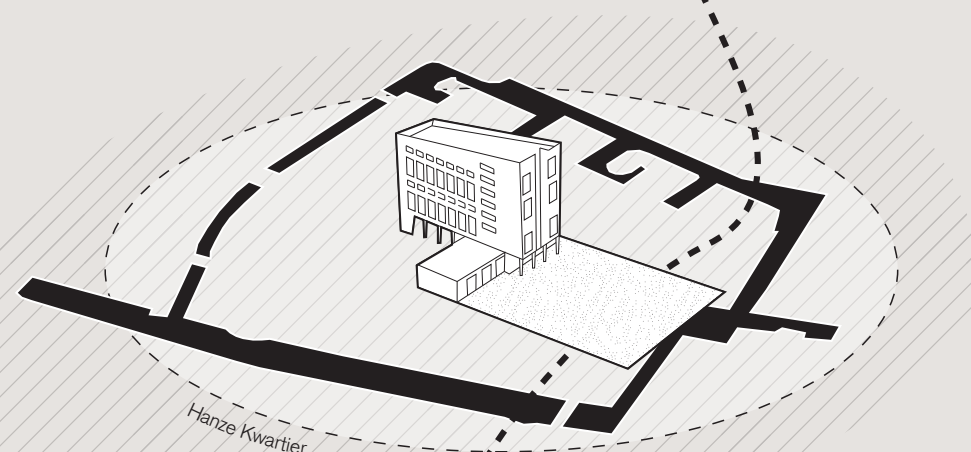
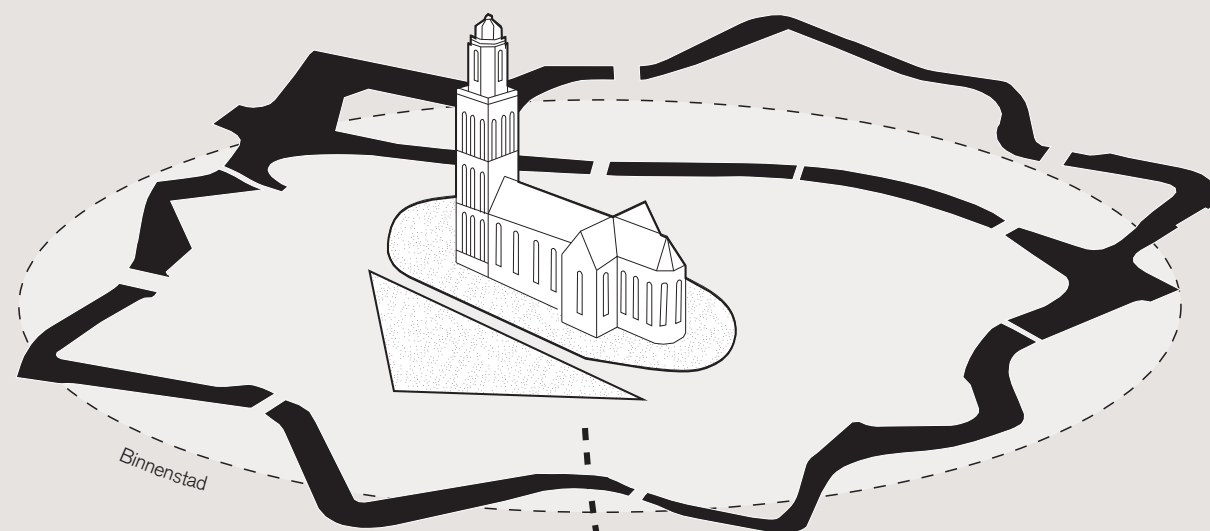
Kans: verscholen kwaliteiten in
water en groen

1

MANIFEST

Met de stad nieuw
landschap maken





HANZE HABITAT

Schakel tussen stad en land,
en kennis en cultuur

ha·bi·tat (de; v(m); mv: habitats)

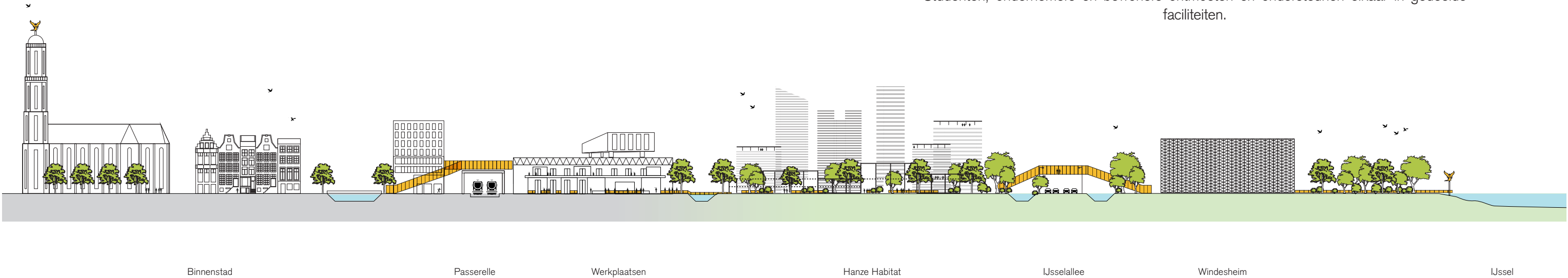
“een plek waar een organisme zich thuis voelt. Een habitat voldoet aan alle omstandigheden die een organisme nodig heeft om te overleven. De voornaamste elementen zijn onderdak, water, voeding en ruimte. Een goed habitat bevat de juiste hoeveelheden van deze componenten, de juiste balans tussen lucht, licht, water en aarde.”

SCHAKEL TUSSEN STAD EN LAND

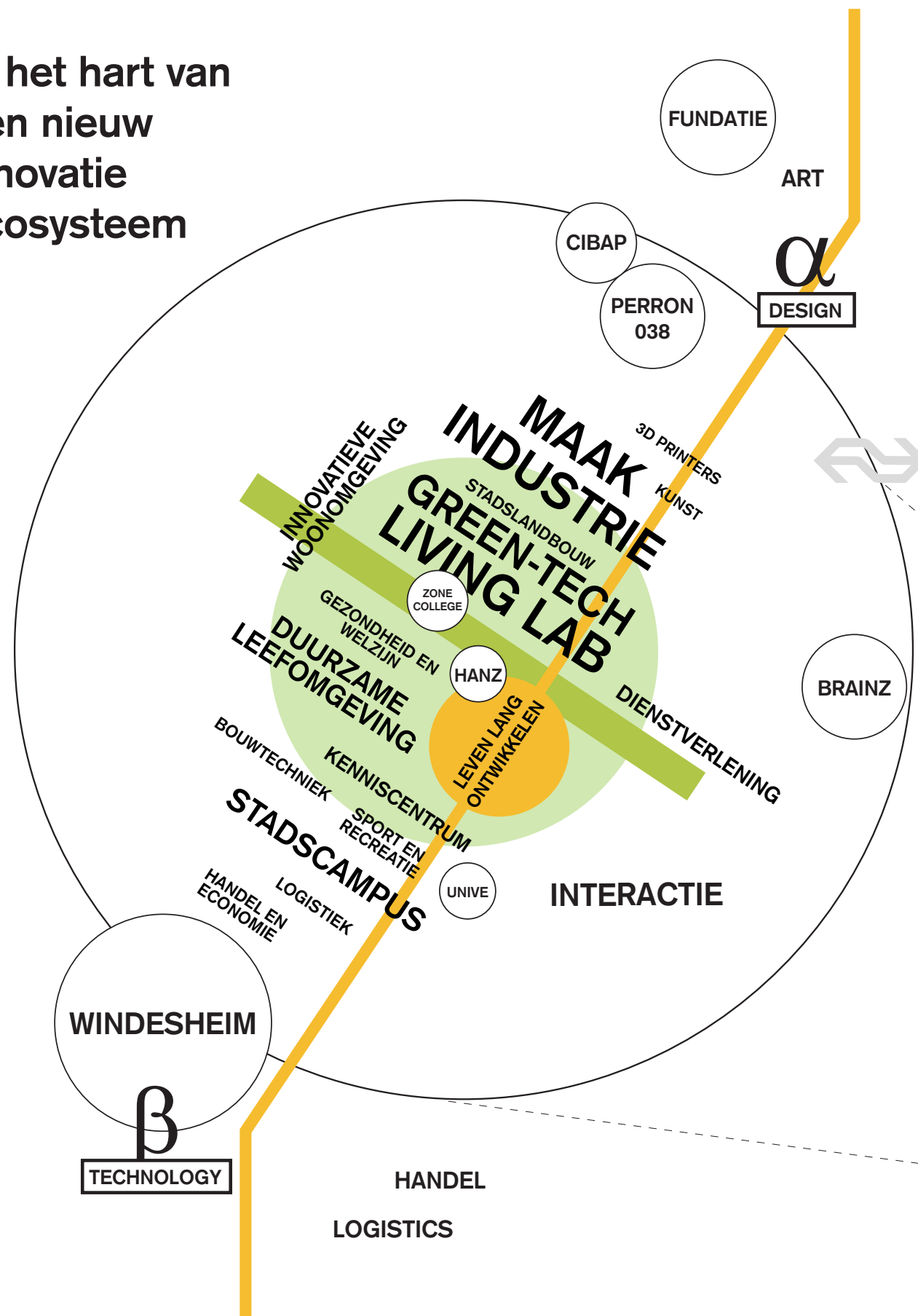
In Hanze Habitat komen stad en landschap bij elkaar en vormen samen een nieuw groenstedelijk landschap. Het wordt een staptsteen om vanuit de binnenstad contact te maken met de IJssel. Zo kunnen mensen het landschap van de IJssel al in het stedelijk gebied van de spoorzone ervaren. Het resultaat is een balans tussen stad en landschap, waarin beide tot hun recht komen en een substantiële bijdrage leveren aan een prettige leefomgeving.

Om dit op de meest innovatieve manier vorm te geven, wordt Hanze Habitat een 'green-tech-co-living lab': een thuis voor experimentele, gemeenschappelijke woonvormen en ondernemerschap dat bijdraagt aan een duurzame stedelijke (woon)omgeving. Zo ontwikkelen we met alle partijen een duurzame, groene leefomgeving met een sterke sociale cohesie.

Door te experimentern met nieuwe vormen van wonen en werken in dit landschap krijgt co-living een bredere betekenis op grotere schaal. Co-living gaat de kruisbestuiving faciliteren tussen wonen, werken, leren, recreëren en natuur. Kruisbestuiving leidt tot innovatie. Studenten, ondernemers en bewoners ontmoeten en ondersteunen elkaar in gedeelde faciliteiten.



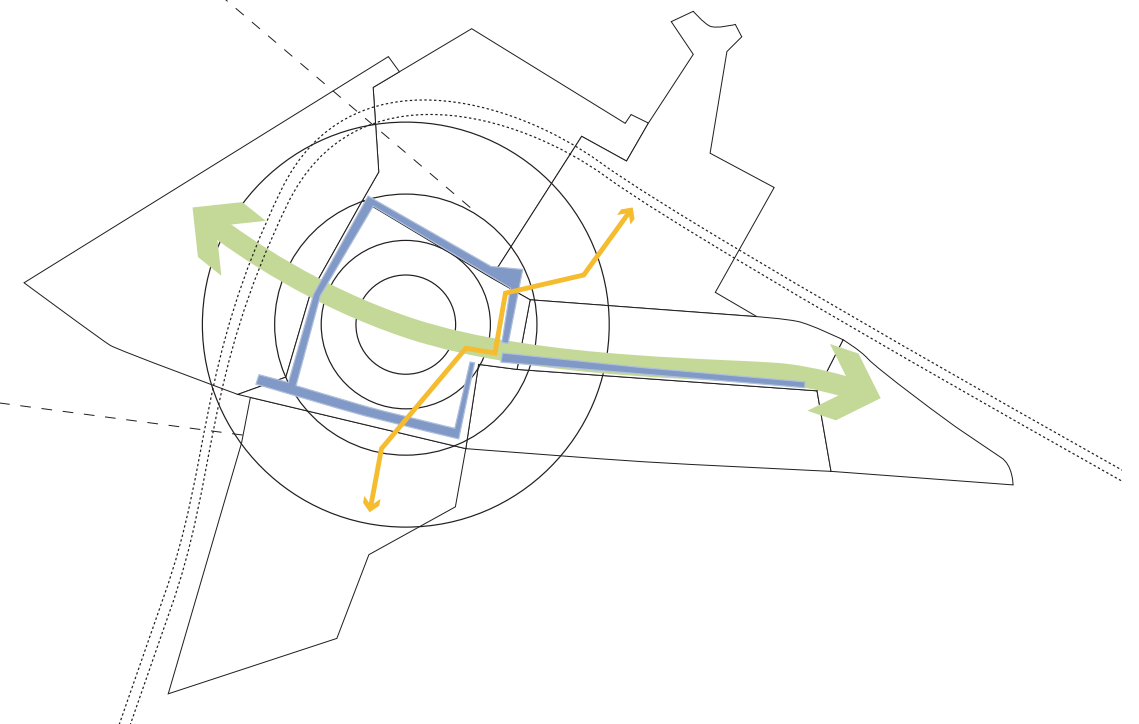
In het hart van
een nieuw
innovatie
ecosysteem

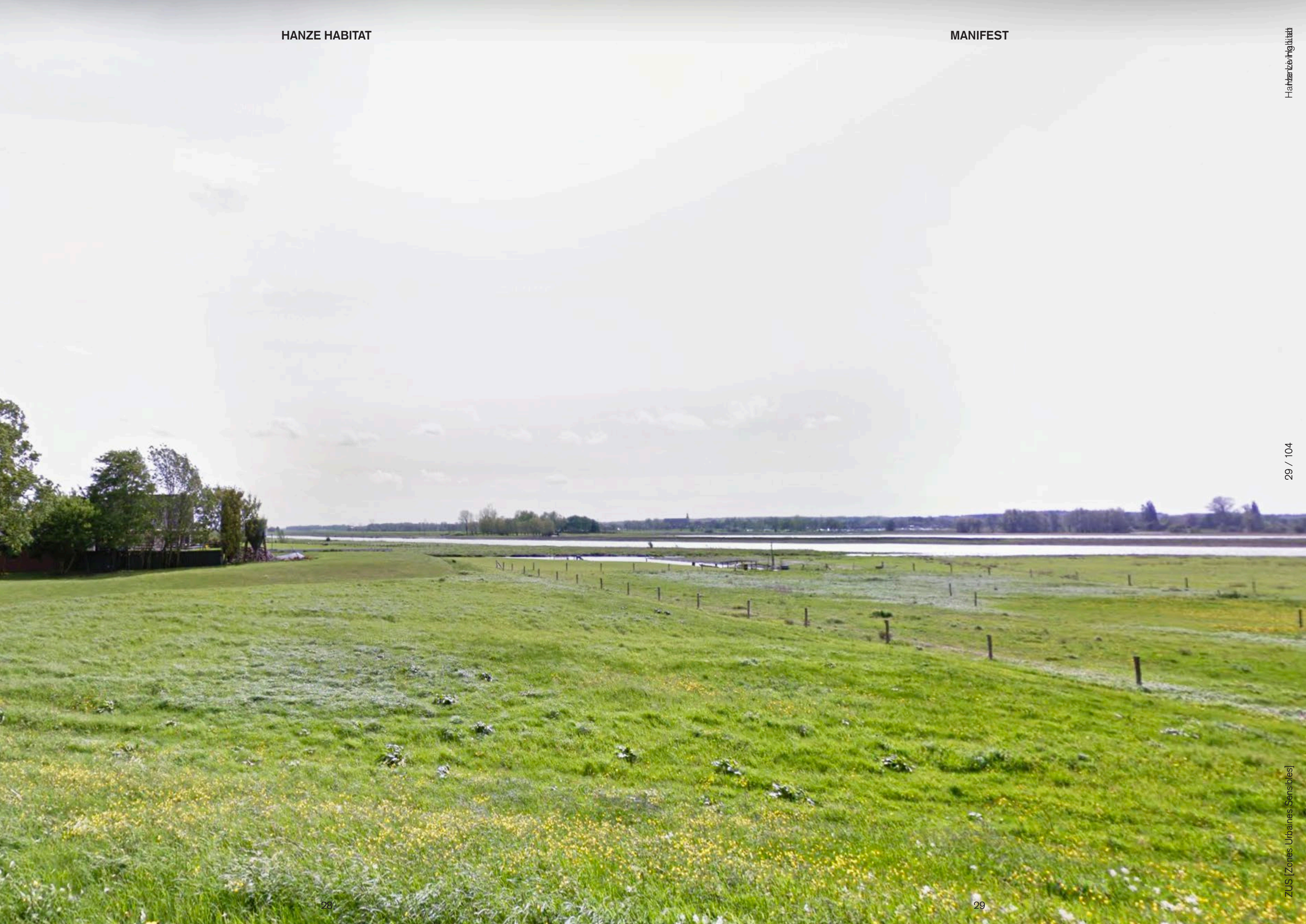


SCHAKEL TUSSEN KENNIS EN CULTUUR

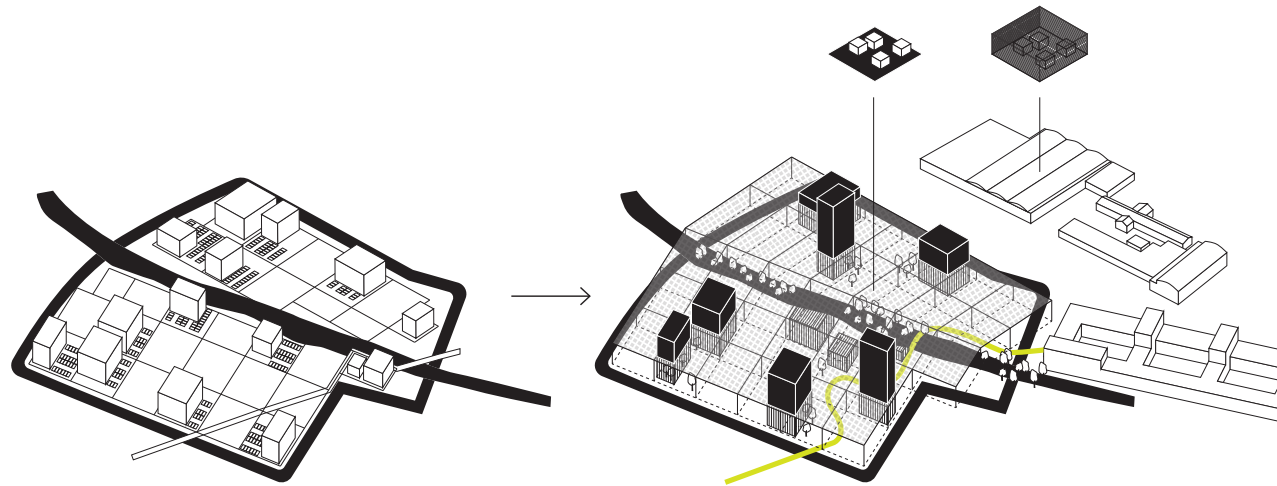
De Spoorzone is de ultieme samenkomst van alpha en beta: cultuur en techniek. De grote instituten aan weerszijde van het spoor en de bedrijven kunnen juist hier elkaar vinden, elkaar inspireren en samen innoveren: De Fundatie ontmoet Windesheim en Zone.college.

Hanze Habitat is het centrale hart van dit ecosysteem voor innovatie. De plaats waar routes kruisen en mensen elkaar ontmoeten, bestaande en nieuwe kennis en economie kunnen wortelen van waaruit verdere ontwikkeling en doorstroom mogelijk is. Hanze Habitat is als centrumgebied tussen kennisinstituten en bedrijvigheid de natuurlijke broedplaats voor de triple helix (samenwerking tussen onderwijs, overheid en bedrijfsleven). Hanze Habitat biedt een thuis aan de juiste mix van gevestigde namen en nieuwe, innovatieve bedrijven, bestaande en nieuwe gebouwen, bestaande en innovatieve technieken. Tel daar de Zwolse nuchterheid bij op in combinatie met regionale aantrekkingskracht. Dat maakt Hanze Habitat uniek.





Het landschap is de drager voor innovatie



Hanzeland anno 1950: Assendorperlure



DE OPENBARE RUIMTE ALS GEHEEL ONTWIKKELEN

Het huidige Hanzekwartier (2022) bestaat voornamelijk uit kantoren en verharding. Het gebied en de bebouwing zijn nog jong en er is veel ruimte tussen de gebouwen, ruimte die vooral wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Dit biedt zowel kansen als beperkingen voor de ontwikkeling van Hanze Habitat als centrum van het innovatiedistrict.

Het onderscheidende vermogen ligt niet besloten in de gebouwen, maar juist in die openbare ruimte. We gaan daarom niet per plot ontwikkelen, maar maken een sterk en samenhangend gebiedsconcept voor Hanze Habitat als geheel. De ruime maat tussen de bebouwing gaan we vergroenen, waarbij we met een frisse blik kijken naar bereikbaarheid en mobiliteit. De bestaande groen-blauwstructuur kan daardoor groeien tot drager van het gebied: een open landschap met prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken. De versterking van de buitenruimte maakt deze tot de identiteitsdrager van het gebied, waarmee de esthetische waarde van de bestaande kantoorbebouwing van ondergeschikte waarde wordt.

De aanwezigheid van het landschap zit nog vers in het geheugen van de Spoorzone, waar de Assendorperlure het landschap tot aan het station de stad in bracht. Er is een collectief geheugen van de tuinbouw met zijn kassen. Deze landschappelijke elementen worden in Hanze Habitat ingezet als sterke, herkenbare, landschappelijke dragers voor de planontwikkeling.

2

HANZE HABITAT

MANIFEST HANZE HABITAT

In het Hanzekwartier gaan we een nieuw stuk stad maken. Tegelijkertijd maken we nieuw landschap doordat de verdichting gepaard gaat met vergroening. Het centrumgebied biedt dus een thuis aan stad én land: mens, dier en plant. Een gebalanceerd ecosysteem; een habitat in feite. Het overkoepelend concept voor deze nota van uitgangspunten is daarom

HANZE HABITAT

Voor dit nieuwe habitat gaan we op zoek naar de Zwolse stedelijkheid. Naar verdichting, waarbij kennis en cultuur, stad en natuur bij elkaar komen en een plek krijgen. In Hanze Habitat maken we robuust groen van voldoende maat en schaal om de Spoorzone een uitnodigend en aantrekkelijk groen hart te geven.

Vanuit de kenmerken van het centrumgebied en de noodzaak om stad en land te maken zien we vier plandragers als leidraad voor de ontwikkeling: Collectief Landschap, verbinding via Engelenpad & Koggepark, huisvesting van een Innovatie-Ecosysteem en Nieuwe Stedelijkheid.



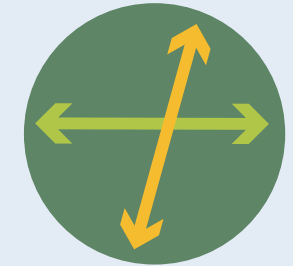
Collectief landschap

Een maximaal publiek domein
Park en plint verbonden
Het landschap als de ultieme ontmoetingsplek
Verdichten en vergroenen hand in hand



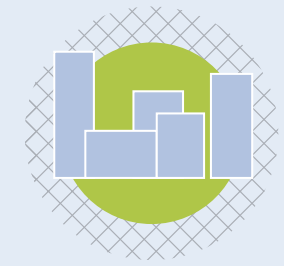
Innovatie Ecosysteem

Onderzoek en ontwikkeling: Green Tech
Kruisbestuiving als voedingsbodem voor innovatie
Co-living op buurtniveau
Zone.College en Windesheim als dragers



Engelenpad & Koggepark

In het hart van de Spoorzone
Ruimtelijk-programmatische verbinder
Stad en IJssel dichterbij elkaar
Voorrang voor voetganger en fietser



Nieuwe Stedelijkheid

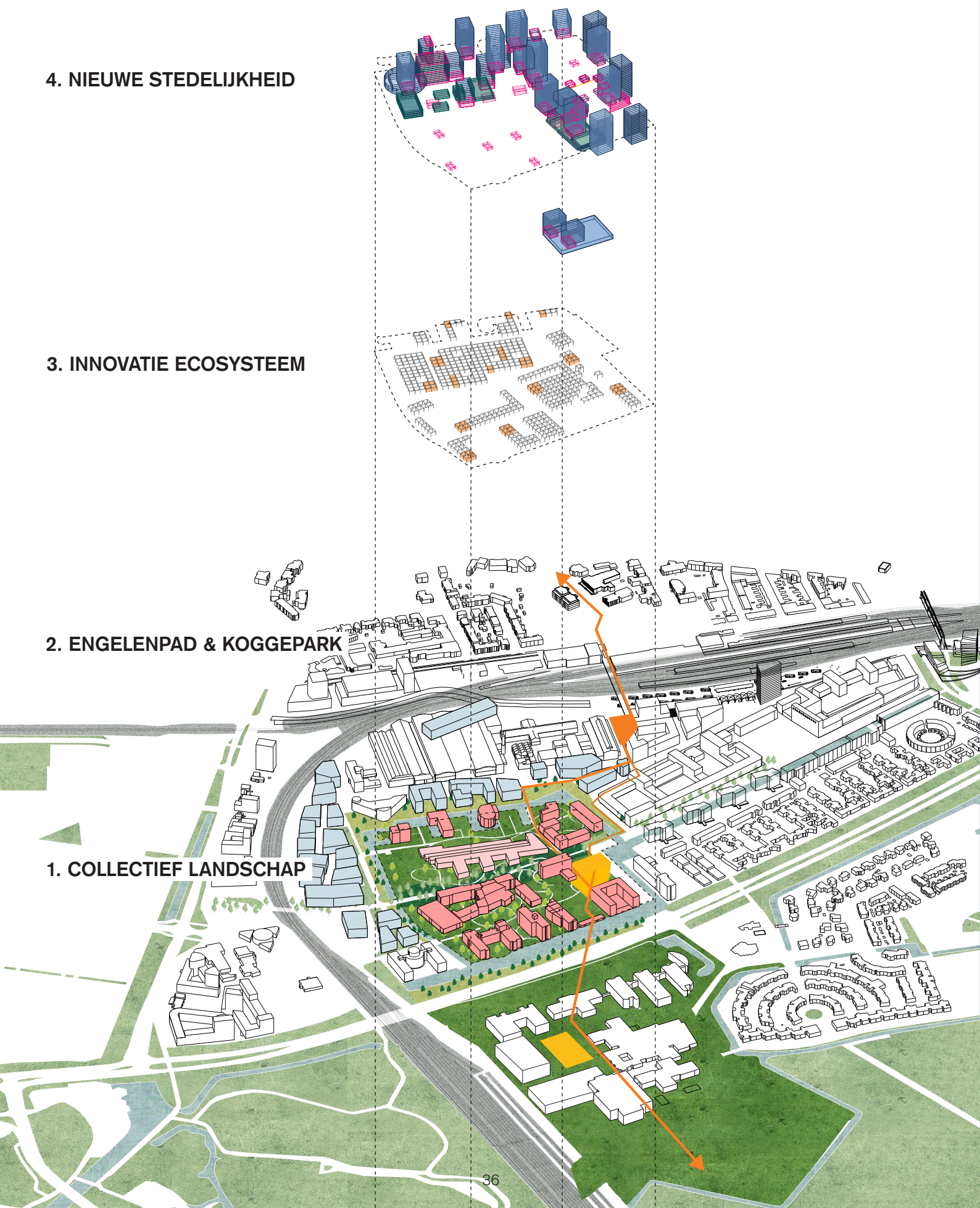
Een thuis voor de nieuwe generatie
Toekomstbestendige transformatie
Nauwkeurige verdichting
Circulaire energie en economie

4. NIEUWE STEDELIJKHEID

3. INNOVATIE ECOSYSTEEM

2. ENGELNPAD & KOGGEPARK

1. COLLECTIEF LANDSCHAP



Met het **Collectief Landschap** brengen we de IJssel naar de stad en de stad naar de IJssel. Het landschap is een collectief goed, de ultieme ontmoetingsplek in de stad. Het publieke karakter resulteert in een menging van het programma in de plinten met de aangrenzende openbare ruimte. Daarbij functioneert het Kasko, een fysieke uitbreiding van de plint, als overgang tussen park en bebouwing.

Het **Engelenpad** en het **Koggepark** verbinden Hanze Habitat met de omgeving: het stadscentrum, de Werkplaatsen en District-Z, Het Gildenhof, Windesheim, Lurelui, het Willemsskwartier en de Hanzehoven. Met een krachtig mobiliteitsconcept versterken we de betekenis van deze langzaam-verkeersroutes en beperken we de aanwezigheid van de auto tot het minimum.

In het **Innovatie Ecosysteem** vermengt het programma in de plinten en de openbare ruimte. Het kasko zorgt voor een inspirerende omgeving en kruisbestuiving tussen de verschillende gebruikers in het gebied door te faciliteren in de juiste mate van programmering én de nodige flexibiliteit in de invulling. Dit resulteert dan in een innovatie-ecosysteem: een green tech co-living lab.

De **Nieuwe Stedelijkheid** geeft antwoord op de ongekende woningbouwopgave waarvoor Zwolle momenteel staat. Op de ambities van de stad als groot bedieningsgebied voor de regio. De verdichting van Hanze Habitat staat voor een gezonde leefomgeving, die een aanzuigende werking heeft op doelgroepen die in of in de buurt van Zwolle willen wonen, werken, leren en recreëren. Deze doelgroep versterkt het economische profiel van de creatieve, experimentele en ondernemende Hanzestad. De verdichting en de experimentele woonvormen in Hanze Habitat maken dit gebied bij uitstek een geschikte vestigingsplaats.



HANZE HABITAT

MANIFEST

Hanze Habitat





HANZE HABITAT

Randvoorwaardenkaart

Massa opbouw

- Bebouwing heeft een compacte footprint en laat zo veel mogelijk ruimte voor landschap. Doorzichten naar het landschap worden bevorderd door een ranke en slanke volume opbouw. Schijfwerking wordt voorkomen.
- Samen met het kasko verzorgen de eerste lagen in de massa opbouw een goede aansluiting op de menselijke maat.
- Dansende massaopbouw, voor een gevarieerd beeld:
 - volumes staan zo min mogelijk in één lijn
 - afwisselend bouwhoogtes tot 30m of 50m, gemeten vanaf het (verhoogde) maaiveld
 - bouwhoogtes tot 70m rondom Engelenpad, gemeten vanaf huidig maaiveld
- De massa opbouw en afstand tot bestaande en nieuwe bebouwing wordt bepaald aan de hand van een hoogte effect rapportage. Uitgangspunten zijn minimale impact van zon en wind op de verblijfskwaliteit van het maaiveld en minimale belemmering van daglichttoetreding voor de bebouwing.
- Plotspecifieke uitgangspunten worden in de vervolgfase vastgesteld in het ruimtelijk ontwikkelplan.

Maaiveld, Kasko en plintenwereld

- Het maaiveld is groen, tenzij... Bebouwing en verharding hebben een minimale maat.
- Per plot is sprake van maximaal groen in de volle grond en voldoende vrije ruimte voor de groei van tenminste één boom van de eerste orde.
- Het collectieve landschap kent geen omheiningen. Plots sluiten aan op de openbare ruimte.
- Het Kasko is een functionele, modulaire en uniforme catalogus-structuur die de aantrekkelijkheid van het maaiveld bedient middels landschap en programma.
- Minimaal de helft van de footprint van de bebouwing sluit aan op het Kasko. De footprint is open of transparant, vervaagt de grenzen tussen binnen en buiten en is uitnodigend (groen) geprogrammeerd.

- Plinten hebben eenzijdige oriëntatie aansluitend op het aangrenzende kasko. Blinde, niet communicerende gevels worden voorkomen.
- Per plot wordt bij bebouwing het Kasko geprogrammeerd voor een oppervlakte van tenminste de helft van de footprint van de bebouwing.
- Bestaande bebouwing wordt mee-ontworpen met nieuwbouw en sluiten aan op de levendige plintenwereld van het Kasko.

Superplot Noordzeelaan

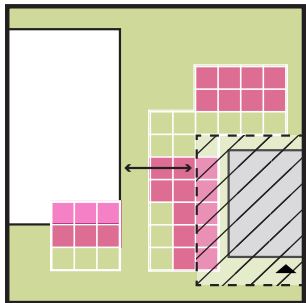
- Massaopbouw stuurt aan op optimale bezonning Hanzesingel en verblijfsruimtes.

Superplot Zone College

- Meerdere configuraties mogelijk in massa-opbouw.
- Onderwijsprogramma is flexibel te verspreiden over Kasko en landschap. Twee ruime groene plekken dragen bij aan het Koggepark als kralensnoer van groene verblijfsplekken.
- Een mogelijke hub is altijd voorzien van een levendig programma in de plint en zoveel mogelijk aan de rand geplaatst aan de zijde van de Noordzeelaan.

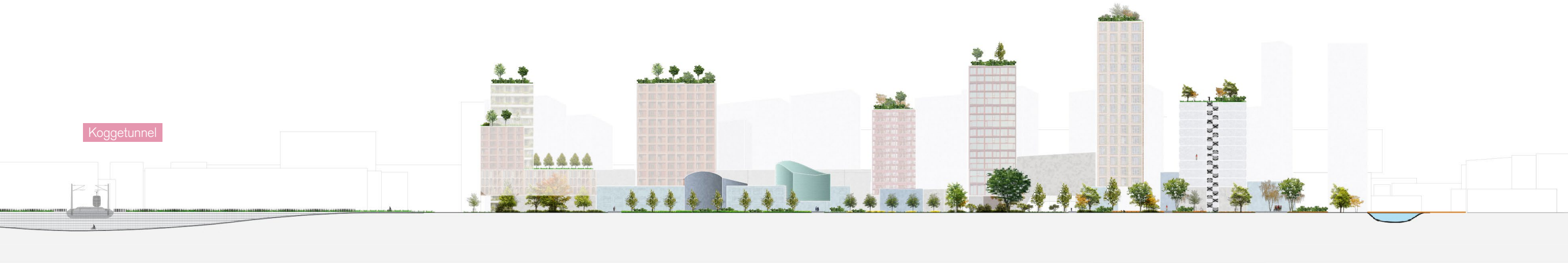
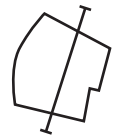
Superplot Hanzeplein

- Massaopbouw stuurt aan op optimale bezonning Hanzeplein
- Programmering plinten en kasko ondersteund de levendigheid op het plein
- Het dak van de parkeerhub wordt beschouwd als een tweede maaiveld dat onderdeel wordt van het collectieve landschap; met ruimte voor groen en verblijfskwaliteit.
- Het ensemble van de hub en de aangelegde volumes dienen samen als landing en bruggenhoofd voor de passerelle over de IJsselallee en daarmee de verbinding met de Windesheim Campus. Het ontwerp en de programmering ondersteunen deze functie.

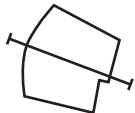


- Bestaande bebouwing
- Minimale bebouwing van footprint
- Footprint bebouwing
- Maximaal groen in volle grond
- Kasko
- Geprogrammeerd Kasko

Noord-Zuid



West-Oost



* Doorsnedes als
schematische weergave

1A

COLLECTIEF LANDSCHAP

schakel tussen programma's



Het onderscheidende vermogen van Hanze Habitat ligt verscholen in de openbare ruimte. Door de centrale ligging is het gebied een belangrijke schakel tussen stad en landschap en de omliggende deelgebieden. Door de onderscheidende groen-blauwstructuur uit te vergroten, wordt Hanze Habitat beter afleesbaar.

Hanze Habitat wordt als een groen deken: het landschap wordt maximaal opgerekt en klotst straks tegen de plinten. Parkeerplaatsen maken plaats voor landschap en nieuwe bebouwing heeft een minimale footprint en compacte massaopbouw. Het groen in het Hanzekwartier is, zoals van oudsher in de Assendorperlure, stedelijk gebruiksgroen (park) en zelfs productief groen. Het is gecultiveerd, met ook groen met onderwijsfunctie en voedselproductie. De beschikbare ruimte wordt doelgericht ingezet voor groen in de volle grond (Koggepark en Hanzeveld) met voldoende maat voor grote bomen, of juist stedelijk gebruiks- of productiegroen op bijvoorbeeld het dakpark op de hub.

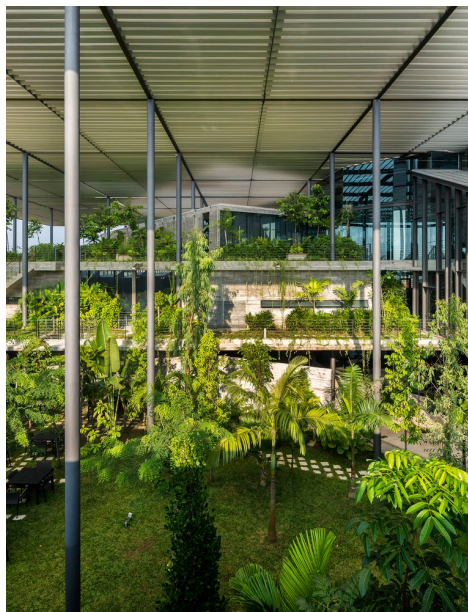
Het landschap krijgt een driedimensionaal karakter doordat de grens tussen binnen en buiten vervaagt door toevoeging van de Kasko structuur (zie p49). Het landschap wordt geactiveerd doordat het Kasko als structuur de levendige plinten oprekt naar het landschap toe. Binnen de Kaskostructuur vindt heel diverse collectieve programmering plaats. Ook bestaande bebouwing wordt in de plint opengemaakt naar het landschap en verbonden met het Kasko.

De Hanzesingel omzoomt het gebied, zoals de singel dat doet voor de binnenstad. De oevers van de Hanze Singel worden prettige verblijfsplekken met stedelijk groen (pocketparks) tussen de bebouwing van de Noordzeelaan, in de luwte van de stedelijke drukte. Aan de westzijde van het Hanzekwartier zijn de oever juist landschappelijk.

Het Koggepark vormt de groene ader door het gebied met landschappelijk groen en grote bomen die de groenstructuur versterken. Het is een gebiedsoverstijgende verbinder die Hanze Habitat aansluit op Lurelui en de Hanzehoven. De huidige Koggelaan wordt daarbij getransformeerd tot fietsroute tussen de bomen. Het Hanzeveld is het centrale park aan deze belangrijke groene route, met eveneens voldoende ruimte voor grote bomen in de volle grond. Het biedt maximale gelegenheid voor ontmoeten en samenkomen, via een buitenspeelprogramma en publieke functies eromheen in het Kasko, zoals schommels, een bar, speelelementen of verblijfsplekken. Maximale gelegenheid voor ontmoeting betekent ook dat het collectieve landschap goed toegankelijk is voor mindervaliden.



- | | |
|--------------------|----------------------|
| Koggepark | buiten plangebied |
| Gecultiveerd groen | Hanze Singel |
| Natuurlijke oevers | Kasko |
| Stedelijk groen | Groenstedelijk plein |
| Tweede maaiveld | Levendig Kasko |



Referenties Collectief Landschap



Referenties Collectief Landschap

KASKO

Hanze Habitat introduceert het Kasko als verbindend element in het gebied. Het kasko versterkt de leesbaarheid van de openbare ruimte en maakt deze tot de identiteitsdrager van het gebied. Omdat het onderscheidend vermogen niet besloten ligt in de bebouwing gaan we niet per plot ontwikkelen, maar maken een sterk en samenhangend gebiedsconcept voor Hanze Habitat als geheel: een open landschap met prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken. De esthetische waarde van de bestaande kantoorbebouwing wordt daarmee van ondergeschikte waarde.

KASKO ALS LANDSCHAP

Op de schaal van de stad wordt een stedelijk klimaat gerealiseerd dat hand in hand gaat met vergroening. Het Kasko dwingt de benodigde ruimte af voor robuuste vergroening.

KASKO ALS HABITAT

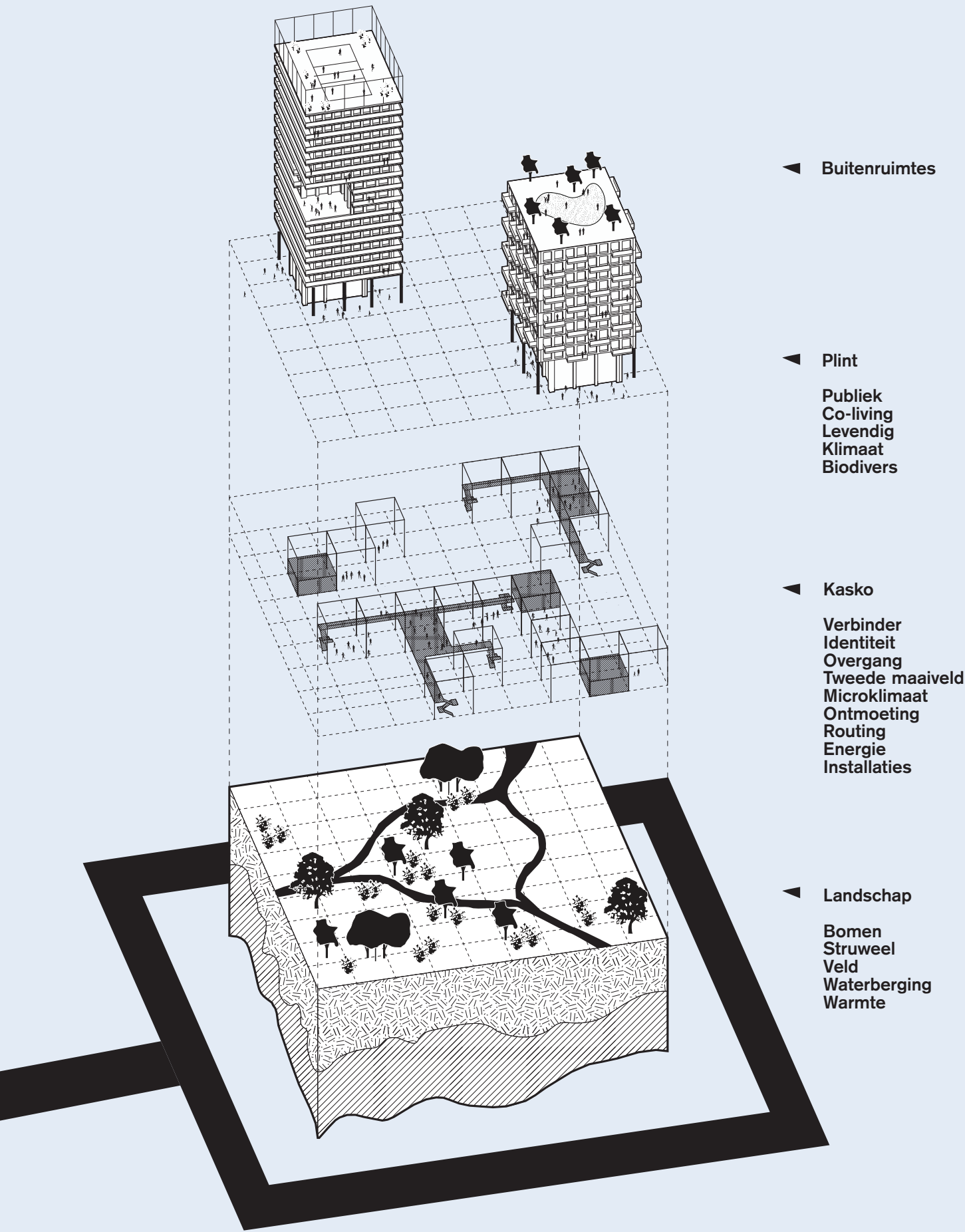
Op wijkniveau biedt het Kasko een collectief domein in de openbare ruimte dat openbaar geprogrammeerd kan worden, waarmee het landschap beleefbaar en bruikbaar wordt.

KASKO ALS PLINT

Op gebouwniveau fungeert het Kasko als een verlenging van de plint, waarmee een maximale interactie tussen gebouw en openbare ruimte wordt bewerkstelligd.

De bebouwing heeft een compacte footprint om zoveel mogelijk ruimte te laten voor het landschap als drager van de gebiedsontwikkeling. Het kasko zorgt ervoor dat de compacte bebouwing toch goed landt in het groen. Het vormt een soort rok langs de plinten van de gebouwen in de vorm van een driedimensionaal frame dat op landschappelijke en programmatische wijze de overgang verzorgt tussen bebouwing en openbare ruimte. Het biedt een comfortabel microklimaat als buffer tussen open en dicht, binnen en buiten, beschermt tegen windhinder en dient als infrastructuur voor technische installaties en energie-opwekking doormiddel van zonnepanelen.

Het groen in het Hanzekwartier is, zoals van oudsher in de Assendorperlure, stedelijk gebruiksgroen (park) en zelfs productief groen. Het is gecultiveerd, met ook groen met onderwijsfunctie en voedselproductie. Het kasko huisvest ook dit groenprogramma en is daarmee het thuis voor het innovatie-ecosysteem van het Hanze Habitat.



◀ Buitenruimtes

◀ Plint

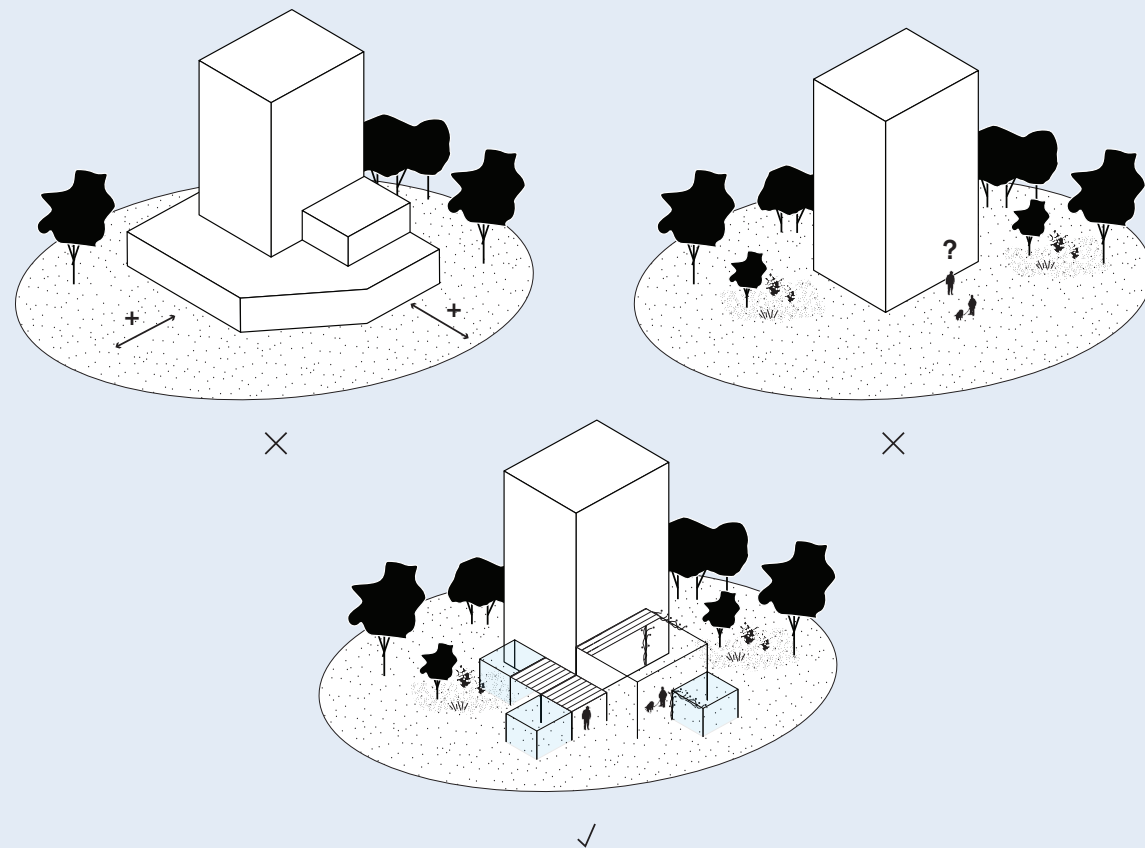
Publiek
Co-living
Levendig
Klimaat
Biodivers

◀ Kasko

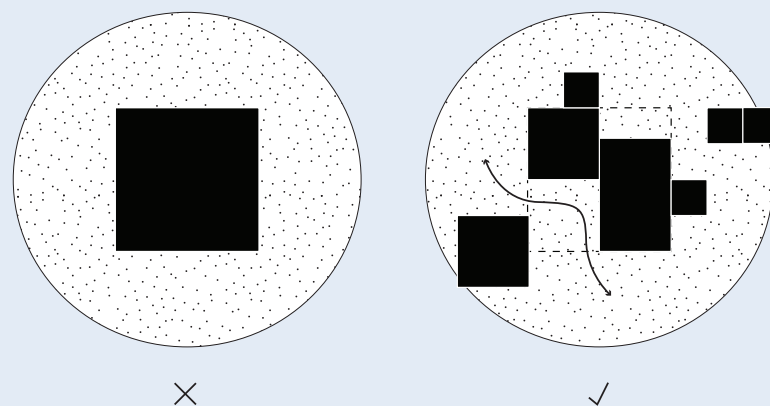
Verbinder
Identiteit
Overgang
Tweede maaiveld
Microklimaat
Ontmoeting
Routing
Energie
Installaties

◀ Landschap

Bomen
Struweel
Veld
Waterberging
Warmte



Het kasko dwingt voldoende ruimte voor groen af en
borgt de menselijke maat



Plintprogramma als pixels in het landschap verzacht de
overgang tussen plint en park

Het Kasko is herkenbare ruimte voor programma en gebruikers, met veel (gecultiveerd en/of productief) groen, schommels, zitjes, een café, sporthoek, speelplek, werkplek, voorzieningen, schaakbord, waterelement, technisch object of kunstwerk. Het Kasko is adaptief: de plint en de openbare ruimte zijn flexibel en aanpasbaar in de toekomst. Het Kasko maakt het landschap sterk, driedimensionaal, maximaal beleefbaar en inzetbaar voor programma en gebruikers. Ook de bestaande kantoorgebouwen met anonieme, gesloten gevels worden geopend naar buiten toe en door middel van het kasko toegankelijker en vriendelijker.

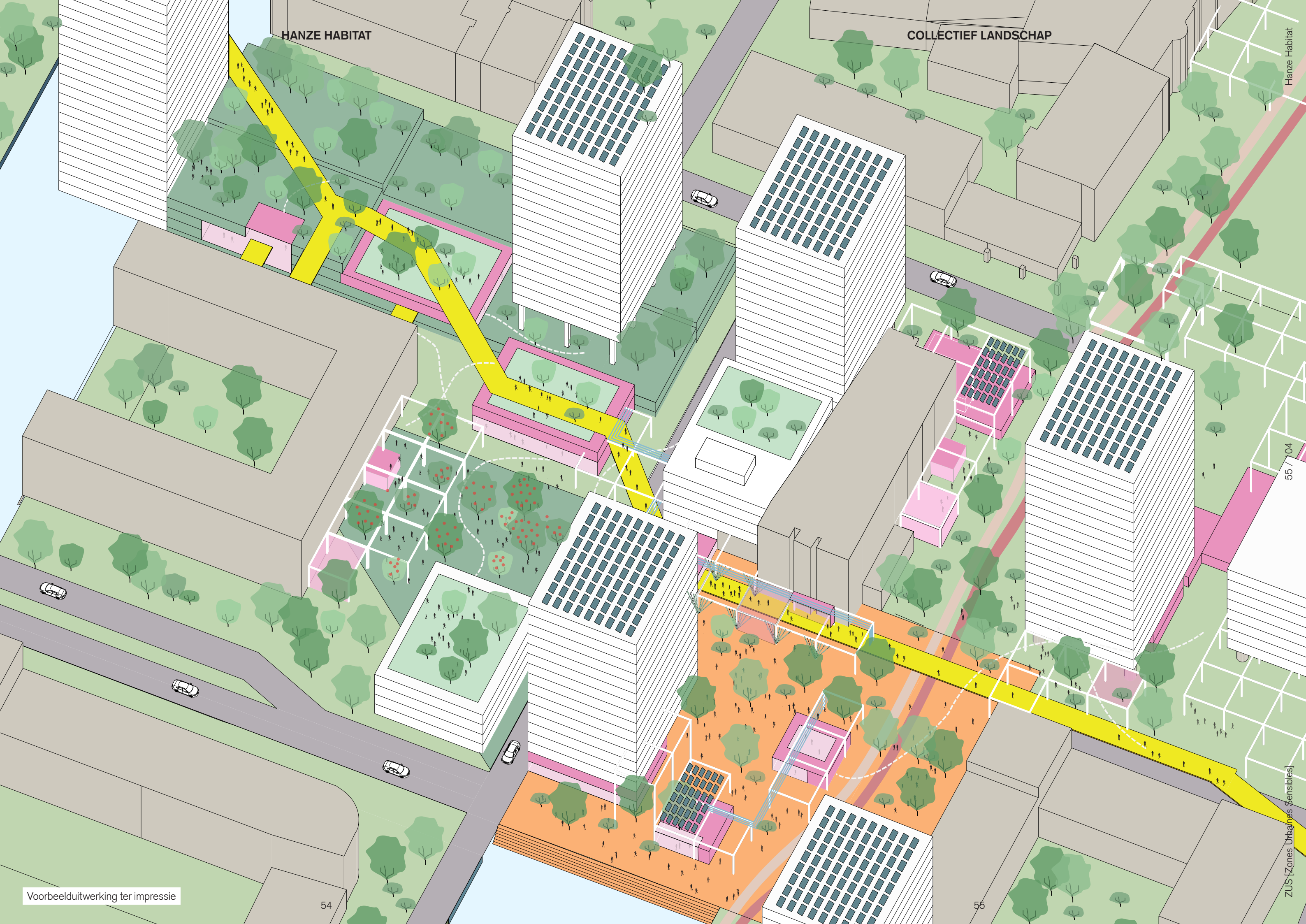
Op de begane grond wordt logistiek programma (zoals ontsluiting, berging en fietsenstalling) beperkt tot het hart van het gebouw of ondergronds. Zo blijft de plint met hulp van het Kasko een groen en transparant overgangsgebied, geprogrammeerd met publieke voorzieningen. Het Kasko kent geen maximale maat. Zo kan het voorkomen dat Kasko's van naastgelegen bebouwing naar elkaar reiken of met elkaar versmelten.

Het Kasko:

- versterkt de leesbaarheid van de openbare ruimte als identiteitsdrager van het Hanzekwartier
- dwingt de benodigde ruimte af voor robuust groen in de volle grond
- huisvest het gecultiveerde (productie)groen
- is het thuis voor ontmoetingen in het innovatie-ecosysteem
- verzorgt de overgang tussen de compacte bebouwing (en hoogbouw) en het landschap door de introductie van de menselijke maat
- biedt extra ruimte aan plintfuncties, maar dan als kleine korrel in het landschap
- biedt een comfortabel microklimaat en begeleidt de overgang tussen binnen en buiten
- heeft een high-tech uitstraling



Het Kasko geeft extra ruimte aan plintfuncties en verzorgt de overgang met het landschap



HANZE HABITAT

COLLECTIEF LANDSCHAP

Hanze Habitat

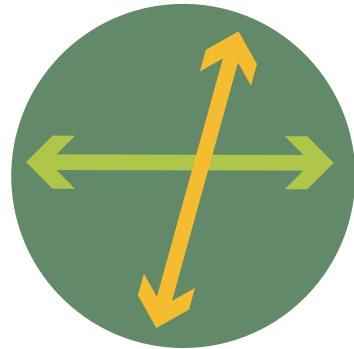
55 / 104

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]



ENGELNPAD & KOGGEPARK

bereikbaarheid



Het Engelenpad en Koggepark vormen een assenkruis in Hanze Habitat. Het Koggepark is de groene as door het gebied, het Engelenpad is de stedelijke as. Het Engelenpad en Koggepark zijn beide gebiedsoverstijgende verbindingen voor voetgangers en fietsers. De auto wordt zoveel mogelijk aan de randen van het gebied opgevangen, om het collectieve landschap maximaal de ruimte te geven.

Waar Koggepark en Engelenpad elkaar ontmoeten ligt het Hanzeplein als belangrijk brandpunt in het gebied, met stedelijk programma en een goede, groenstedelijke verblijfskwaliteit. Het is een van de kralen aan de ketting tussen het stadscentrum en de IJssel; verderop aan het Engelenpad liggen het Windesheim Schoolplein en het nieuwe Stationsplein aan de onderzijde van de passerelle. Verderop in het Koggepark liggen twee groene ontmoetingsplekken: het Hanzeveld en het Groene Schoolplein van het Zone.college.

De secundaire routing door het gebied volgt uit de verbindingen met de direct naastgelegen gebieden. De Hanze Singel wordt op regelmatige afstanden overbrugd, aansluitend op de bestaande wegenstructuur. De routes zijn vooral voor fietsers en voetgangers, maar bieden soms ook ruimte aan incidenteel bestemmingsverkeer (zie de mobiliteitsstrategie).

De meest fijnmazige schaal van verbinding is een dwaalnetwerk tussen gebouwen en hoofdroutes. Hoewel ontworpen, lijken zij als olifantenpaadjes te ontstaan waar gebruikers en bezoekers dagelijks bewegen tussen de verschillende plekken in de openbare ruimte.

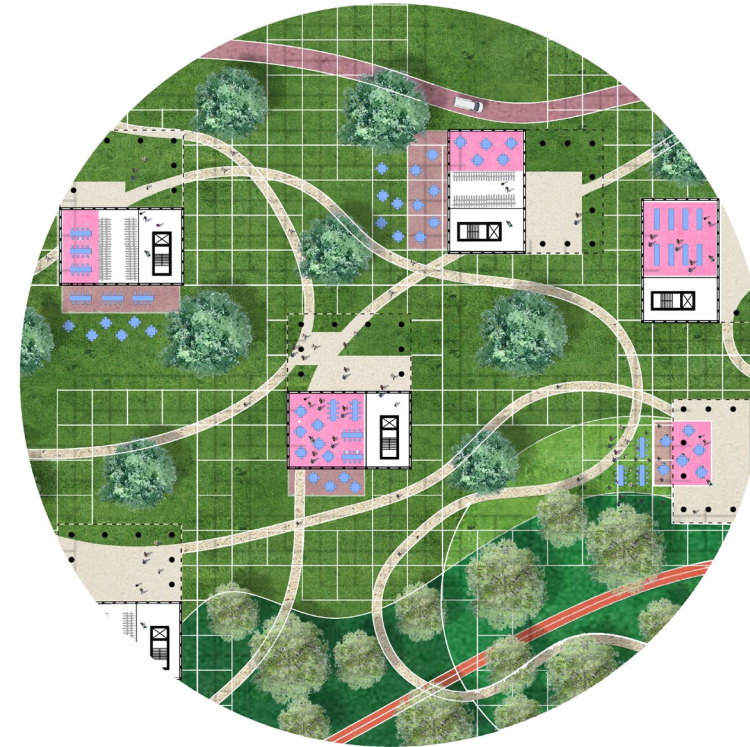


VOORBEELDUITWERKINGEN



Koggepark

Het Koggepark is de groene ader door het gebied. Het Koggepark komt het Hanze Habitat binnen als een ecoduct over de Hanze Singel en begeleidt de groene fietsroute van oost naar west (de huidige Koggelaan) met voldoende maat voor grote bomen in volle grond.



Hanzeveld

Het Hanzeveld vormt het groene hart van Hanze Habitat waar het Collectieve Landschap het ontmoeten maximaal faciliteert. Het is als verbreding van het Koggepark een ononderbroken stuk stadspark met ruimte voor sport en ontmoeting in het groen. Het landschappelijke groen en het Kasko bieden daarnaast ruimte voor horeca, buurtvoorzieningen en nog veel meer.



Hanze Plein

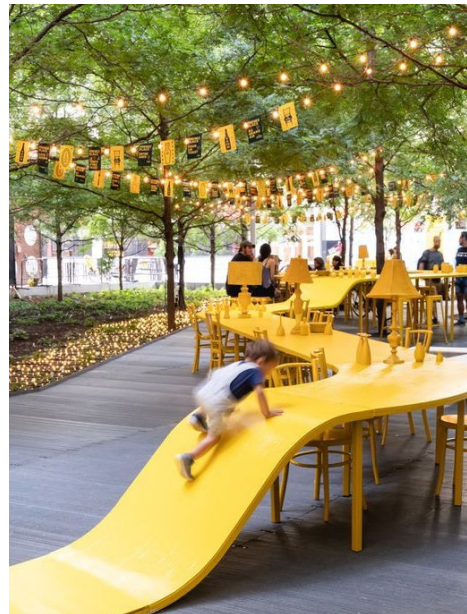
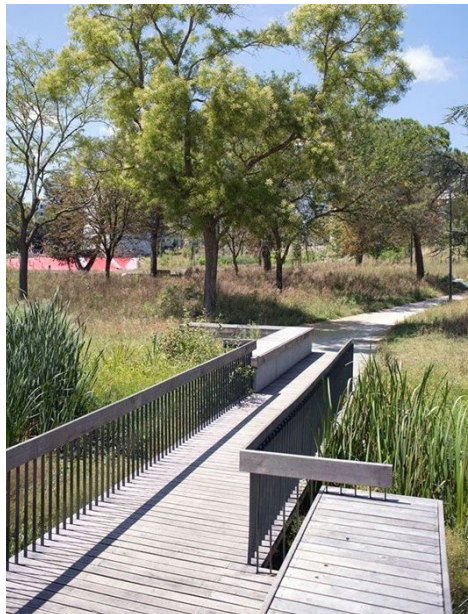
Het Hanze Plein is een groen-stedelijk plein met een zacht karakter. Een belangrijk brandpunt waar het landschappelijke Koggepark en het stedelijke Engelenpad elkaar ontmoeten. Actieve plinten en Kasko-structuren omzomen het plein en bieden een zachte wandwerking, waarbij plein en plint in elkaar overlopen. Bomen op het plein zorgen voor voldoende schaduw op warme dagen.



Hanze Singel

De oevers van de Hanze Singel worden als pocketparkjes opgewaardeerd tot prettige verblijfsplekken in de luwte van het hoogstedelijke programma. Voetgangersbruggetjes over de singel liggen op regelmatige afstanden en maken Hanze Habitat toegankelijk en doorwaadbaar vanuit de omliggende gebieden.

HANZE HABITAT



Referenties Koggepark

ENGELENPAD & KOGGEPARK

Referenties Engelenpad

MOBILITEIT

voorrang voor langzaam verkeer

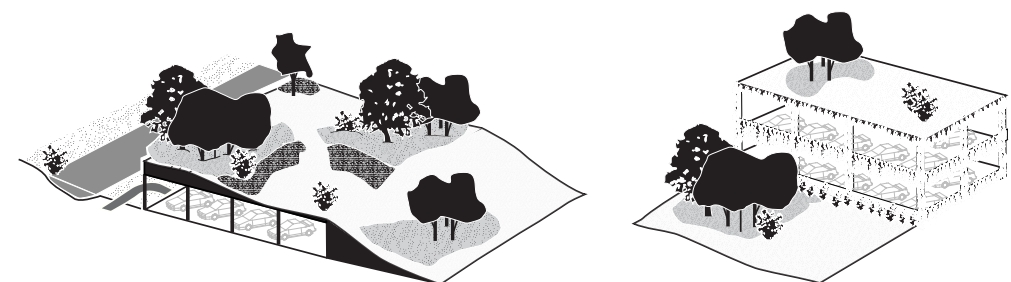
Voor de mobiliteitsstrategie voor Hanze Habitat is het vanuit het ontwikkelkader meegegeven 'STOMP-principe' het uitgangspunt. Kort samengevat betekent dit een nadrukkelijke focus op alternatieven voor de auto:

- Anticiperen op nieuwe mobiliteitsinnovaties als deelmobiliteit/MAAS, zelfrijdende voertuigen, pakketdiensten bij de hub, slimme mobiliteitsinstallaties, energie delen, connectiviteit etc.
- Niet-infrastructurele maatregelen, zoals mobiliteitsmanagement en dynamisch verkeersmanagement zijn voorwaardelijk voor de gewenste vervoerswijzekeuze en de geleiding van verkeersstromen.

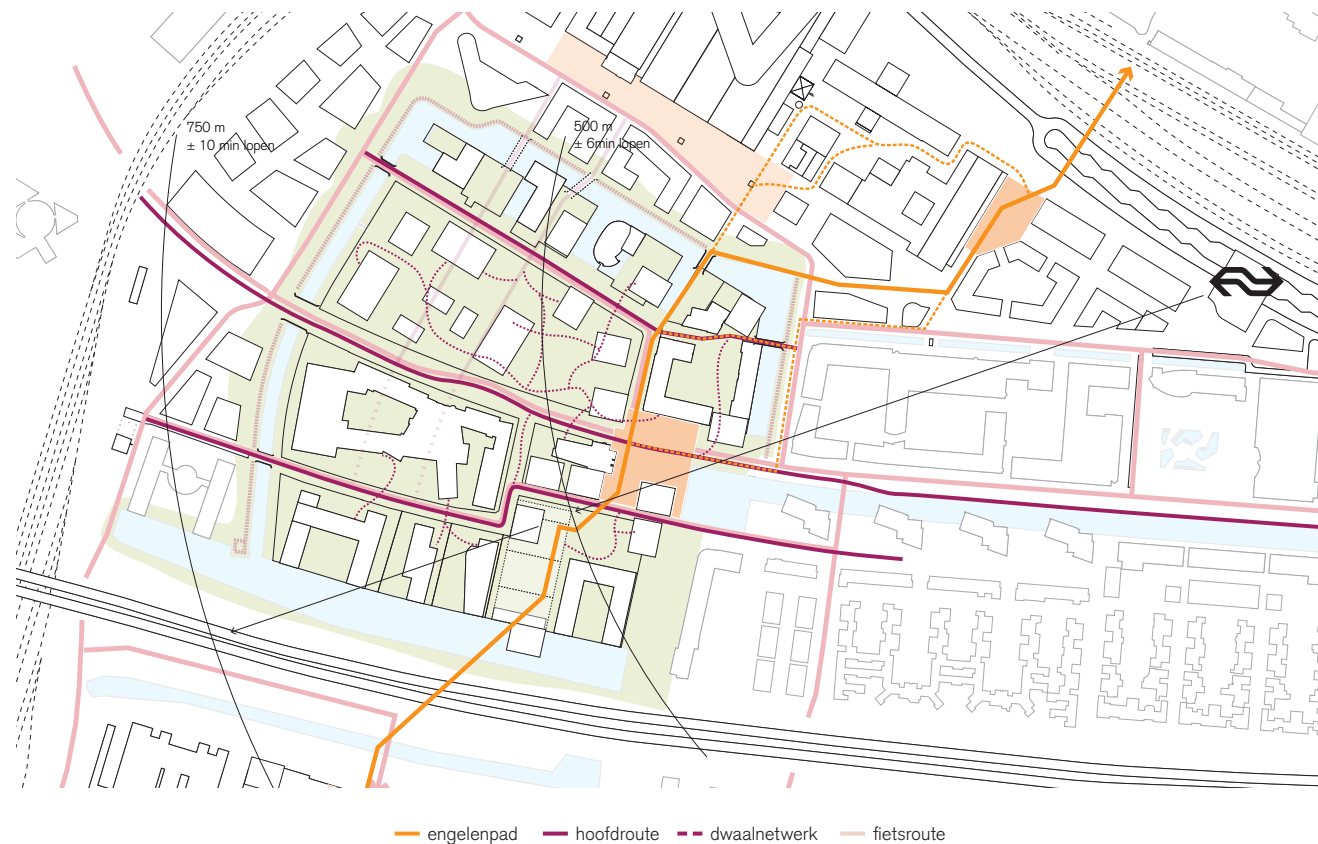
De mobiliteitsstrategie voor Hanze Habitat ondersteunt het landschappelijke karakter. Dit betekent dat de auto zo min mogelijk aanwezig is in het landschap. Lopen en fietsen worden gestimuleerd door een maximaal toegankelijk, vriendelijk en doorwaadbaar gebied. Prettige en aantrekkelijke routes voor voergangers en fietsers zijn cruciaal voor het ontmoetingsmilieu van het Hanzekwartier. Deze brengen het collectieve landschap tot leven. Het Engelenpad als verbinder van stad tot campus en IJssel is de levensader.

De helderheid en ruimtelijke opzet van het gebied is medebepalend voor de mobiliteitsvoorkeuren van de gebruikers. Een goede opzet van de fysieke mobiliteitsnetwerken en een bijpassende inrichting van de buitenruimte ondersteunt de gebruikers in de prioriteitsvolgorde lopen - fietsen - openbaar vervoer - deelmobiliteit - auto. De toegang voor de auto is teruggebracht tot het strikt noodzakelijke (autoluw). Het ontwerp voorziet erin dat er geen kruisend auto- en langzaam verkeer is bij het Engelenpad en Koggepark (autovrij). De Koggepoort en Hanzepoort ontsluiten de mobiliteitshubs vanaf de randen via de nieuwe Koggetunnel of de Hanzeallee. De mobiliteitshubs spelen ook een belangrijke rol in de stadslogistiek dat het toevoegen van bewoners en gebruikers in het gebied met zich meebrengt. De hubs hebben wijkfuncties als pakketpunt, deelmobiliteit, afvalverzamelpunt etc. Dit wordt nader uitgewerkt in het ruimtelijke ontwikkelplan in samenhang met het totale logistieke systeem van de Spoorzone. De coalitie Hanzekwartier heeft een inspanningsverplichting om het aantal verkeersbewegingen door de Koggetunnel zo veel mogelijk te reduceren wat betreft autoverkeer. Dit door het maximaal beoogde aantal van 500 parkeerplaatsen in de Zone hub te reduceren indien mogelijk en andere mogelijkheden te onderzoeken om de Koggetunnel zo veel mogelijk te ontzien van autoverkeer.

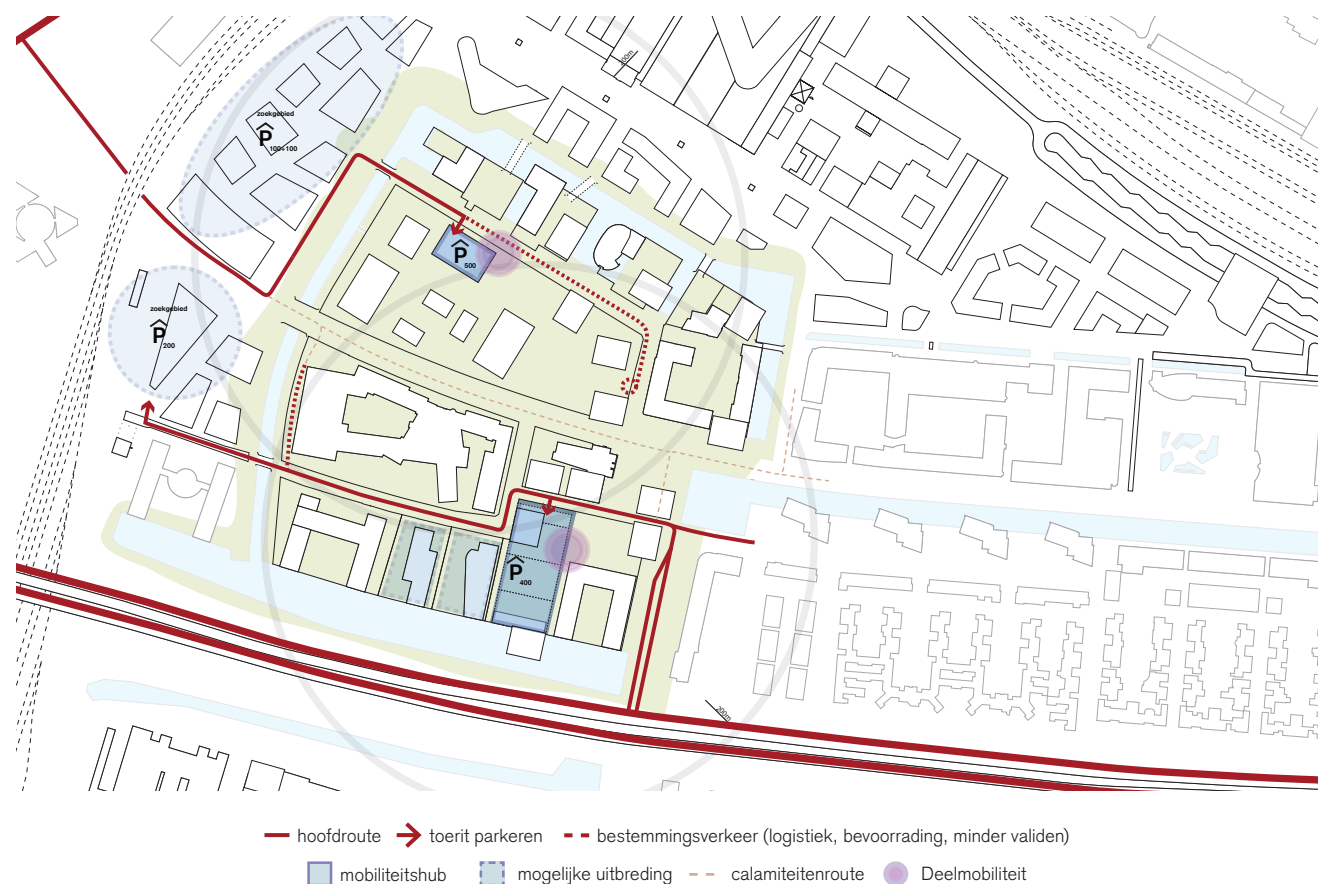
* Disclaimer: de kaartweergave van de mobiliteitsstrategie is 'work in progress' en wordt met verdere planontwikkeling aangescherpt in overleg met omliggende gebiedscoalities onder regie van de gemeente. Parkeren gebeurt in hubs boven of onder de grond in de weergegeven opties, deze zijn uitwisselbaar binnen de totaal benodigde parkeerbehoefte van 1.200 parkeerplaatsen. De Hub Zone.College zal als eerste gedeeltelijk of geheel komen te vervallen op moment dat het autogebruik verder afneemt. Deze wordt toekomstbestendig ontworpen doordat deze Hub ofwel demontabel of transformeerbaar is.



Parkeren in verdiepte of halfverdiepte parkeerbak met aardedek en/of meerlaags parkeergebouw op maaiveld, dat later te transformeren of demonteren is.



STOMP
Stappen, Trappen en Openbaar vervoer



STOMP
'Mobility as a service' en Prive auto's



1C
INNOVATIE ECOSYSTEEM
co-living lab



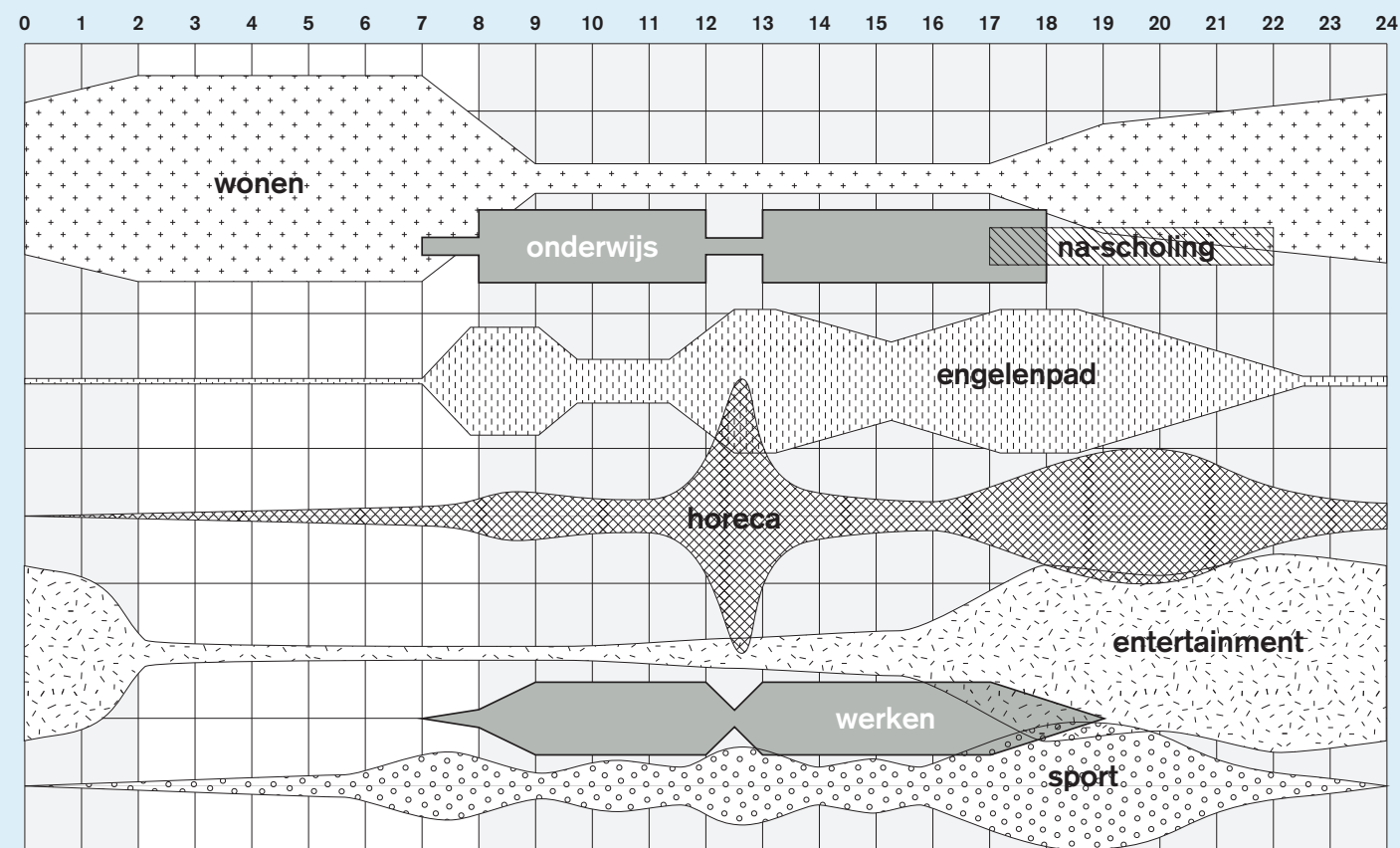
De Spoorzone etaleert de vernieuwingskracht van de Zwolse regio. Het Hanzekwartier wordt daarbinnen gezien als een ‘co-living lab’ waar ruimte is voor experiment en innovatieve woonvormen. Hierin zijn ontmoeting en het delen van voorzieningen belangrijke randvoorwaarden. En er is blijvende aandacht voor (bij voorkeur regionale) innovaties en naast ondernemen staan een leven lang ontwikkelen (onderwijs) en de netwerkfunctie van gebouw en gebied centraal. Hier beginnen we al mee tijdens de fase van de gebieds- en gebouwontwikkeling. Het economische programma is onlosmakelijk verbonden met het voorzieningenlandschap, gesitueerd in de plinten en het kasko. Rondom het Engelenpad is het economisch programma gebiedsoverstijgend of bedient het de buurt. Verder van het Engelenpad af ligt de focus meer op gebouwoondersteunende voorzieningen in combinatie met het bieden van buurtvoorzieningen. Daarnaast worden de reeds aanwezige, gebouwexclusieve voorzieningen bereikbaar gemaakt voor een groter publiek. Elk gebouw versterkt zo op zijn eigen manier de rol van de openbare ruimte als ontmoetingsmilieu. Door de programmering van de openbare ruimte via onderwijs, sport en spel activeren we het Collectieve Landschap.

De uitwerking van het concept Hanze Habitat leidt tot een programmatische verhouding volgens onderstaande tabel. Dit is een doorvertaling van de in het ontwikkelkader meegegeven programmamix.

		wonen	werken	voorzieningen
Gepland programma Hanzekwartier	166.000 m²	82.000 m²	50.000 m²	34.000 m²
Bestaand programma Zuiderzeelaan	54.000 m²	0 m²	54.000 m²	0 m²
Totaal (excl. Windesheim)	220.000 m²	82.000 m²	104.000 m²	34.000 m²
		37%	47%	16%

Hanze Habitat is complementair aan de Werkplaatsen en District Z. De programmering van het Hanzekwartier is passend bij het relatief jonge kantoorvastgoed dat dit deel van de Spoorzone nu al bevat. De bestaande kantoorgebouwen verkleuren geleidelijk van individueel naar collectief. Ze vormen samenwerkingsclusters met een gezamenlijke focus op thema's en bijpassende voorzieningen.





Een 24-uurs agenda maakt inzichtelijk waar programma en ruimtegebruik overlappen.

De onderwijspartners en eindgebruikers zijn waardevolle spelers in de gebruiks- en exploitatiefase van het te realiseren programma. De coalitiepartners van Hanze Habitat leggen zelf de basis voor het Innovatie Ecosysteem door de eigen kantoorgebouwen in te zetten voor de ontwikkeling van het economische cluster. De onderwijspartners gaan daarbij de samenwerking aan met het bedrijfsleven. De afgelopen jaren zijn al diverse grote en kleine pilots uitgevoerd die positieve impact hebben op het gebied en op de onderlinge samenwerking. Deze aanpak zetten we door en wordt ook permanent als werkwijze verankerend. Denk hierbij aan een samenwerking tussen studenten van het Zone.college en de afdeling beheer van de gemeente Zwolle, of aan de succesvolle transformatie van Hanz van bestaand vastgoed naar economische cluster.

Voor de verdere ontwikkeling en positionering van het Innovatie Ecosysteem is samenwerking noodzakelijk. Hierbij is een sleutelrol weggelegd voor het Spoorzone-brede ontwikkel- en uitvoeringsteam Economie, Cultuur en Onderwijs (ECO-team). Met dit team worden economische clusters en plintvoorzieningen verder ontwikkeld, ingevuld en bewaakt. De borging van dit programma voor de lange termijn (> 5 tot 10 jaar) krijgt vorm door passende samenwerkingsafspraken met de desbetreffende vastgoedeigenaren. Voor de ontwikkeling van het Innovatie Ecosysteem zoeken we ook samenwerking met partijen die ervoor open staan om uitgedaagd te worden om vernieuwend te werken. Dit kunnen huidige gebruikers van het Hanzekwartier zijn, maar ook partijen van buiten.

EEN LEVEN LANG ONTWIKKELEN

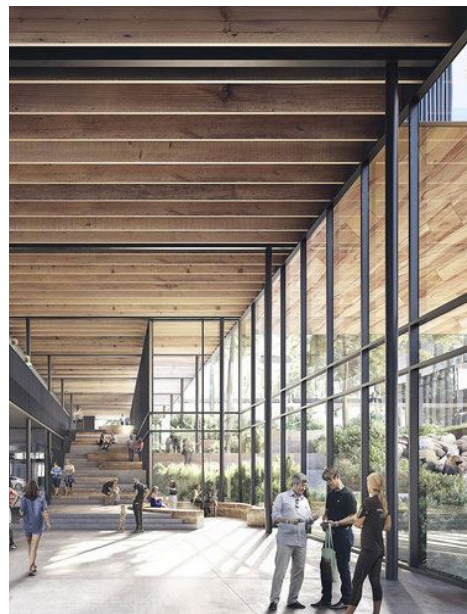
Met het groene vmbo, mbo en het Groene Lyceum van Zone.college in het hart van het gebied en Windesheim met haar opleidingen op haar aanpalende campus is het Hanzekwartier een plek waar leren en ontwikkelen centraal staan. De aanwezigheid van leerlingen en studenten in het gebied levert in de toekomst een belangrijke bijdrage aan de levendigheid, zowel overdag als in de avonden. In Hanze Habitat beperkt het leren en ontwikkelen zich niet tot een schoolgebouw, maar het onderwijs wordt integraal onderdeel van het gebied. Leerlingen en studenten van Zone.college spelen in aanleg, onderhoud en benutting van het landschap binnen hun curriculum een actieve rol. Dat wil zeggen: hands-on werken aan nieuwe, groene duurzaamheid. Hanze Habitat is de plek om samenwerking en verbinding met het werkveld en de omgeving in te vullen. Hier krijgen leerlingen en studenten aantrekkelijke stageplekken om in de praktijk aan concrete opdrachten te werken.

In Hanze Habitat streven we naar samenwerking in het belang van de kracht van de regio Zwolle. Centraal in het onderwijs staat de uitdaging om leerlingen en studenten een zo 'eigen' mogelijke leerroute aan te bieden (persoonlijk, uitdagend, flexibel). En ze het besef bij te brengen dat leren en ontwikkelen niet ophouden na het afstuderen. Persoonlijke ontwikkeling door op- of bijscholing (onder andere via avondopleidingen, volwasseneneducatie) gaat

altijd door. Alle onderwijsorganisaties voor mbo en hbo in Zwolle hebben inmiddels eigen manieren gevonden om hier vorm en inhoud aan te geven. Maar vanuit de uitvoeringsagenda Hanze Habitat ontstaat een kans om hier in de fysieke omgeving gezamenlijk invulling aan te geven. Denk aan de organisatie van onderwijsfestivals op het Hanze Plein, een fysieke portaalfunctie voor leven lang ontwikkelen en Hanze Habitat als de plaats voor nieuwe bedrijven en startups rondom groene, technische en creatieve innovatie. Een plek waar interactie, een 'thuisbasis'-ervaring, kleinschalige communities, multidisciplinair werken, kennis delen, samenwerken, een innovatieve leer- en werkomgeving en een lerend netwerk centraal staan.

Het versterken van de regionale verbindingen, de netwerkfunctie, moet leiden tot specifieke samenwerkingsplekken met combinaties van bedrijven en organisaties in de regio. Samen werken aan interessante multidisciplinaire projecten en tegelijkertijd het innovatievermogen van bedrijven vergroten. Dit leidt tot meer praktijkgerichte kennis en draagt bij aan het stimuleren van gezamenlijke AD-trajecten (associate degree), het nieuwe leren (en werken) voor een nieuwe generatie vanuit bedrijfsvisie en regio-ontwikkeling. Zo wordt de economische en innovatiekracht van de regio vergroot.

HANZE HABITAT

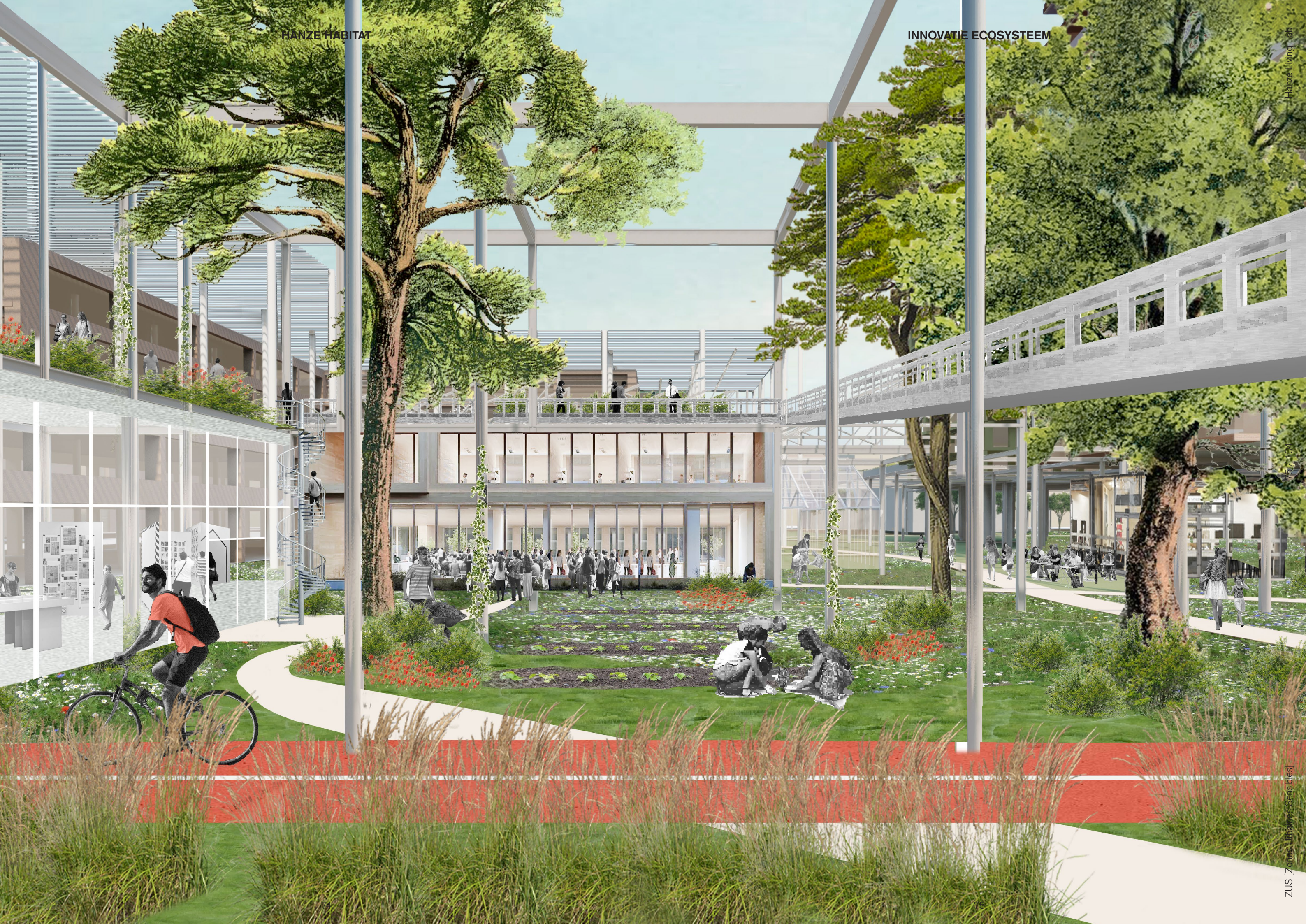


INNOVATIE ECOSYSTEEM



HANZE HABITAT

INNOVATIE ECOSYSTEEM



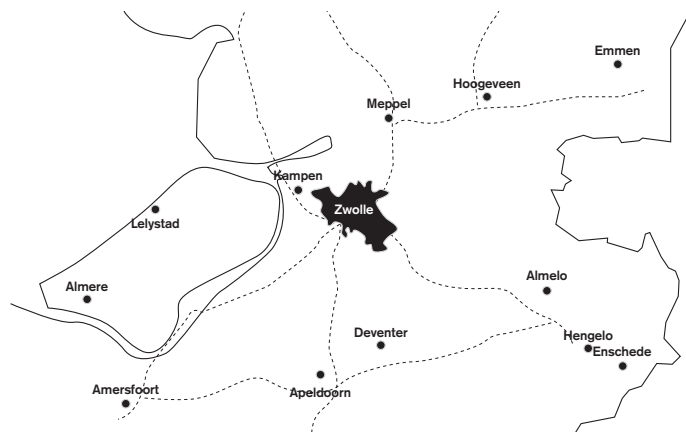
1D

NIEUWE STEDELIJKHEID

bijdrage aan het doorgroeien van de stad



Zwolle is een levendige, diverse stad, die een unieke positie inneemt in de regio. Zwolle heeft als meest stedelijke kern een groot bedieningsgebied. De Strategische Agenda Spoorzone Zwolle zegt hierover: *‘Zwolle is aantrekkelijk om te wonen, te leren, te werken en vrije tijd te besteden. Zwolle trekt mensen aan uit de wijde regio en grote delen van het land. Zwolle groeit en wordt stedelijker. [...] In de Spoorzone liggen vele kansen om de opgaven waar we als stad voor staan een plek te geven. Het is een uitgelezen plek om nieuwe stedelijke woon-werkmilieus te maken, waarmee we talent aan de stad kunnen blijven binden.’*



De verdichting van Hanze Habitat biedt een oplossing voor de ongekende woningbouwopgave waarvoor Zwolle momenteel staat. Het toevoegen van woningen in Hanze Habitat ondersteunt bovendien de 18-uurs levendigheid in het gebied. Het complementeert de triple helix (samenwerking tussen overheid, ondernemers en onderwijs): werken, leren en wonen komen samen.

In het Hanzekwartier anno 2022 is de buitenruimte vooral ingericht voor de auto. Door de mobiliteit anders te organiseren ontstaat er ruimte voor verdichting én vergroening. We kiezen ervoor om de verdichting vooral in te zetten voor woningen, om zo een betere balans te krijgen in het gebied tussen woon- en werkfuncties en voorzieningen. Door de vergroening ontstaat een divers palet van verblijfsplekken, variërend in schaal, maat en karakter. Verdichting van Hanze Habitat gebeurt zodanig dat het Collectieve Landschap maximaal beleefbaar is. Nieuwe bebouwing heeft een minimale footprint en een toegankelijke plint die bijdraagt aan de programmering van de buitenruimte.



TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW

De ontwikkeling van Hanze Habitat borduurt voort op het bestaande arsenaal van bedrijfspanden en onderwijsgebouwen. Veel gebouwen zijn jong en zullen nog een lange periode meegaan en daarom is sloop onnodig en niet duurzaam. Voor een sterke gebiedsidentiteit moet de nieuwbouw aansluiting zoeken bij het bestaande, maar dan in een hedendaags jasje en passend bij de experimentele en innovatieve woonvormen.

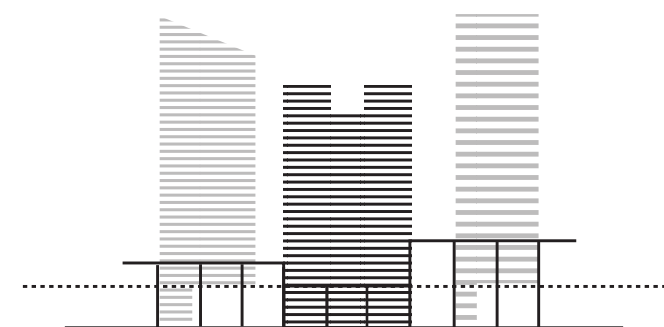
De bestaande gebouwen zijn veelal mineraal: baksteen en beton. Rood- en bruintinten zijn overheersend, met her en der opvallende groenaccenten in bijvoorbeeld koper. De toekomstige bebouwing sluit aan op het rood-bruine palet. Voor nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van duurzame en innovatieve materialen, die de state of the art van moderne, duurzame bouw zichtbaar maken.

Naast het kleurgebruik vormt het Kasko de verbindende factor tussen de bestaande en toekomstige bebouwing. Het Kasko is de identiteitsdrager van het gebied: een sterke, landschappelijke laag op ooghoogte. Deze sterke laag bepaalt de uitstraling van het gebied. Daardoor is de vormtaal boven deze laag van minder belang. De bestaande bebouwing wordt bovendien verbonden in deze stevige landschappelijke basis die de identiteit van het gebied borgt.

Het landschap is groen en fris, het Kasko high tech. De bestaande en toekomstige gebouwen met hun aardetinten zijn complementair aan de landschappelijke sfeer. Het Kasko en de bebouwing ontmoeten elkaar op het maaiveld op subtile wijze. De aardse 'voeten' van de bebouwing landen tussen de lichte kolommen van het Kasko. Een stadsbos van verscheidene soorten kolommen en echte bomen is het resultaat.

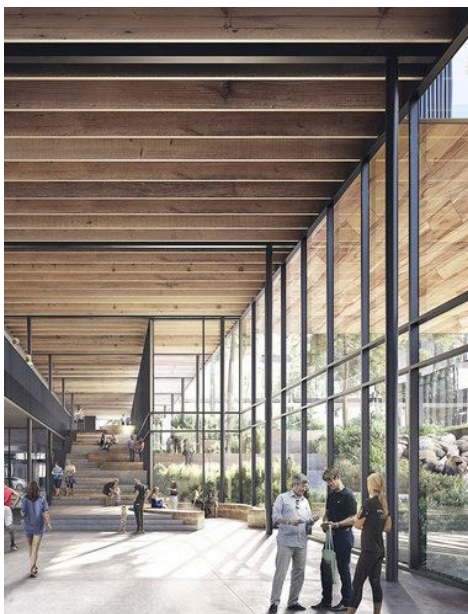
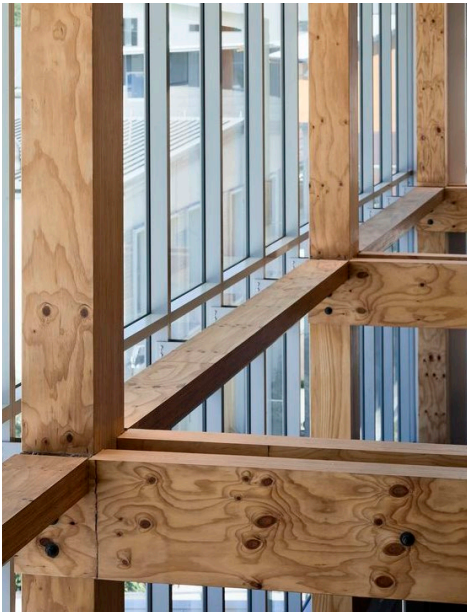


Warmte tinten borduren voort op de bestaande bakstenen bebouwing en complementeren het groene landschap.

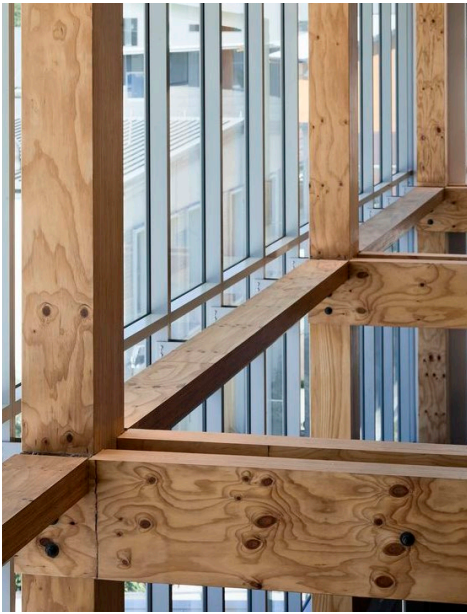


Kasko op het maaiveld, daarboven komen bestaande en toekomstige bebouwing samen in een harmonieus kleurpalet

HANZE HABITAT



REGIO METROPOOL



3

ONTWIKKEL STRATEGIE

PROCES, AFSTEMMING EN BESLUITVORMING

Uit het Ontwikkelkader van de Spoorzone en deze Nota van Uitgangspunten (NvU) volgt een blijvende collectieve aanpak voor de verdere ontwikkeling van Hanze Habitat. De coalitie zal dit vorm geven door een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, waarmee de deelnemers zich gedurende de periode van de gebiedsontwikkeling committeren aan het samen blijven optrekken. Hierbij hoort een collectief werkapparaat (Hanze Ontwikkel Maatschappij, HOM), waarvan uit de gebiedsontwikkeling op basis van deze NvU verder wordt opgepakt. Deze inzet moet leiden tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan, waarbinnen de diverse nieuwbouwopstallen ontwikkeld en gerealiseerd zullen worden.

De gemeente en ontwikkelaars die actief zijn binnen de coalitie, zijn voornemens, om hun krachten te bundelen in de HOM Vastgoed. Vanuit deze combinatie kunnen diverse opstalontwikkelingen en de realisatie van projecten risicodragend worden opgepakt met inbreng van beschikbare middelen, kennis en expertise. Voor de lange-termijnprogrammering van de economische clusters en voorzieningen wordt in samenwerking met het ECO-team onderzocht op welke wijze dit ingericht en geborgd kan worden. De gemeente heeft hierin een duale rol als zowel grondeigenaar als toetser.

In deze omvattende organisatiestructuur wordt de borging van de ruimtelijke kwaliteit gestroomlijnd door een coördinerend stedenbouwkundige vanuit de coalitie, voordat plannen gepresenteerd worden aan het kwaliteitsteam van de gemeente. De coördinerend stedenbouwkundige bewaakt de integraliteit en verzorgt de inpassing van de verschillende deelontwerpen in de totale ontwikkeling, volgens de uitgangspunten geschets in deze nota. Daarnaast levert de coördinerend stedenbouwkundige ook het verbindende landschaps- en stedenbouwkundig ontwerp, waarin de inpassing van de deelontwerpen plaatsvindt.

De volgende stap

Na vaststelling door de gemeenteraad is deze Nota van uitgangspunten, naast het Ontwikkelkader Spoorzone, kaderstellend voor de verdere uitwerking. Wij volgen bij de verdere uitwerking de routekaart die tussen de gemeente en de marktpartijen is afgesproken. Het ontwikkelkader kan gezien worden als de gebiedsvisie voor de gehele spoorzone, waarbij de Nota van uitgangspunten een verdiepingsslag is van de gebiedsvisie voor het Hanzekwartier. In deze Nota van uitgangspunten zijn de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling vast gelegd. Enkele thema's die beschreven zijn in deze Nota van uitgangspunten en onderscheidend zijn voor (de aanpak) van Hanze Habitat vragen om verdere uitwerking in het directe vervolg: de ontwikkelstrategie van de gebiedscoalitie Hanzekwartier, de mobiliteitsafwikkeling in relatie tot de gehele spoorzone, een ruimtelijk ontwikkelplan met daarin een beeldkwaliteitsplan, een verder aangescherpt en uitgewerkt programmatische verdeling en de verdere uitwerking van het Kasko als drager van landschap, programma en voorzieningen. De volgende stap in de routekaart is dan ook een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (en SOK). Hierin zullen bovengenoemde zaken verder per plot beschreven worden. Hierin worden ook kavelpaspoorten toegevoegd, waarin "de stedenbouwkundige regels" uit de nota van uitgangspunten verder worden vertaald.



PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

een sterk gevoel van verbondenheid

Samen bouwen aan de Spoorzone, het is één van de ontwikkelprincipes van de Spoorzone. De coalitie Hanzekwartier heeft de afgelopen periode gezamenlijk gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier. Een belangrijk onderdeel hierin is het betrekken van bewoners, eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden middels participatie.

Bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor dit gebied wordt er veel waarde gehecht aan de inbreng en belangen van de omgeving. Vanuit die gedachte hebben de leden van de coalitie de plannen en ideeën uit de conceptversie van de Nota van Uitgangspunten de afgelopen maanden met de maatschappelijke stakeholders uit de stad en regio gedeeld. En is er onder andere een bijeenkomst met een wandeling door het gebied georganiseerd voor buurtbewoners om hen te betrekken. Dit alles heeft veel inhoudelijke reacties opgeleverd. Positieve reacties, maar ook aandachtspunten. De opbrengsten van de participatie zijn terug te lezen in participatiejournaal Hanzekwartier. En waar mogelijk verwerkt in de definitieve uitvoeringsagenda.

BETROKKEN PARTICIPANTEN

Bewoners Hanzeland

Bewoners van Hanzeland en aan de Willemsvaart zijn uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst begin september 2021. Zij zijn geïnformeerd over de plannen en ideeën, meer dan 650 adressen hebben een uitnodiging ontvangen en ca. 80 geïnteresseerden waren aanwezig. Vanwege de groepsgrootte en corona heeft de bijeenkomst plaatsgevonden met een wandeling door Hanzekwartier. Onder begeleiding van een vertegenwoordiger van de coalitie liep iedereen langs panelen waar verschillende thema's en onderwerpen behandeld zijn. Op de panelen stonden verschillende vragen om mensen uit te nodigen om mee te denken. Zowel op de avond zelf, als later via de website konden reacties gegeven worden. Met vertegenwoordigers van de bewoners van appartementengebouw de Lure Staete (Bremenstraat) hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden om hen te informeren over de plannen voor Hanzekwartier.

Eigenaren in het gebied

Hanzekwartier kent meer vastgoedeigenaren dan in de coalitie vertegenwoordigd zijn. Met de eigenaren van de vastgoedlocaties en diverse gebruikers van het Hanzekwartier hebben gesprekken plaatsgevonden om de Nota van Uitgangspunten toe te lichten.

Stakeholders

Met vertegenwoordigers van verschillende maatschappelijke en economische stakeholders in de stad hebben gesprekken

plaatsgevonden; Avifauna, Fietzersbond Zwolle, Het Oversticht/qwelteam, HMO, Milieuraad Zwolle, Toegankelijk Zwolle, Vrienden van de Stadskern, Wijkpanel Binnenstad, Zwolle Groenstad, Kennispoort, Economic board regio Zwolle, VNO NCW, Zwolse 8.

En met schriftelijke reacties, gesprekken en een digitale bijeenkomst is de uitvoeringsagenda met andere coalities en mogelijke gebruikers gedeeld en besproken om ook hun reacties te vernemen.

Bewoners Zwolle

Het betrekken van bewoners bij de plannen middels participatie is op verschillende wijze gedaan. De plannen en ideeën voor het Hanzekwartier zijn op de website Hanzekwartierzwolle.nl gedeeld voor omwonenden en geïnteresseerden. Hier konden zij direct digitaal hun reacties achter laten. In het Spoorcafé van 15 september 2021 zijn de ontwikkelingen voor Hanzekwartier toegelicht. Ook konden kijkers en geïnteresseerden vragen stellen.

OPBRENGSTEN

Op basis van de hiervoor beschreven participatie worden hieronder de belangrijkste uitkomsten op themaniveau beschreven.

Hoogbouw

De beoogde bebouwing rond het Hanzeplein is hoger dan de huidige gebouwen. Tijdens de participatie met de bewoners van Hanzeland is dit naar voren gekomen als aandachtspunt.

De bewoners hebben nu nog vooral vrij uitzicht en weinig zonbelemmeringen door bestaande gebouwen. Dit wijzigt als er een hoog stedelijk woonmilieu ontwikkeld wordt op en rondom het Hanzeplein. De positie en hoogte van de beoogde nieuwbouw is naar aanleiding van gesprekken met diverse omwonenden en vastgoedeigenaren binnen Hanzekwartier verder onderzocht en op basis hiervan aangepast in de Nota van Uitgangspunten. De hoogte is op enkele plekken van 70 meter naar 50 meter gegaan en de gebouwen rond het Hanzeplein zijn zo verplaatst dat er geen directe schaduw op het balkon ontstaat. Helaas is niet te voorkomen dat het toevoegen van hoogbouw een belemmerende zonwerking heeft op de omgeving. Het effect van het toevoegen van hoogbouw kan niet meer worden gereduceerd dan reeds gedaan. Dat gaat dan ten koste van de totale opgave en kwaliteit van de integrale gebiedsontwikkeling.

Mobiliteit

Door de ligging van Hanzekwartier, tegen de westzijde van de woonwijk Hanzeland, vragen de bewoners van de wijk aandacht voor de verkeersdruk in hun wijk bij een nieuwe verkeerssituatie van met name het Koggepark. Voor de eigenaren en gebruikers van de kantoren aan de Zuiderzeelaan blijft een verbinding met de Hanzeallee wenselijk. In het vervolg bij de uitwerking zal aandacht besteed worden aan een zorgvuldige afstemming tussen de fiets, gemotoriseerd verkeer voor calamiteiten en expeditie verkeer en parkeer/mobiliteitshubs binnen Hanzekwartier.

Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit diverse stakeholders is gevraagd om het gebied leefbaar, gezond en economische interessant te houden. De Kasko structuur speelt hierin een belangrijke rol, maar de functie van het Kasko was niet voor iedereen duidelijk. Het concept van de Kasko's is op basis van de input aangescherpt en duidelijker verbeeld in afbeeldingen. De functie en doelstelling van het kasko als verbindend element tussen landschap (openbare ruimte) en bebouwing is inzichtelijker gemaakt. Ook is aandacht gevraagd voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte zodat deze voor iedereen veilig toegankelijk wordt en de groene buitenruimte ook echt van betekenis wordt voor flora en fauna.

Economische agenda

Tijdens de participatie met vertegenwoordigers van de economische agenda van Zwolle en de regio, benadrukten zij graag betrokken te worden om de Spoorzone en Hanzekwartier onder de aandacht te brengen. Met de Spoorzone als icoonproject in de regio ligt er nadrukkelijk een

kans. Dit vraagt in het vervolg niet alleen om een ruimtelijke en vastgoed opgave voor de coalitie. Met de Nota van Uitgangspunten committeren de betrokken eigenaren zich aan de geschetste economische agenda en programmatische opgave. Vervolgstep is dat met het ECO team (verantwoordelijk voor economie, cultuur en onderwijs) wordt opgetrokken om tot concrete programma's en gebruik van nieuw en actueel beschikbare kantoren te komen. De rol voor de Spoorzone en Hanzekwartier is vanuit perspectief van de gehele regio onderzocht en beschreven. Zowel wat betreft wonen als economische programma is het doel op regionaal niveau een onderscheidend en versterkend stedelijk milieu te realiseren, passend bij de unieke kwaliteiten van de Spoorzone (ligging, nabijheid centraal station, onderwijsinstellingen).

Vervolg

Aan de betrokken stakeholders is teruggekoppeld hoe reacties zijn gewogen en verwerkt. Met hen is de definitieve versie van de nota van uitgangspunten en het participatiejournaal gedeeld.

Ook de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling verlopen via een participatief proces, zowel tijdens het maken van het ruimtelijke ontwikkelingsplan als het omgevingsplan. Waar nu een breed participatieproces heeft plaatsgevonden, wordt dit bij het Ruimtelijk ontwikkelplan specifieker.

Participeren heeft niet alleen betrekking op het maken van plannen en het uitwerken van ideeën. Net zo belangrijk is het initiëren van tijdelijke initiatieven. Denk aan een ruimte of plek voor evenementen die ook gebruikt kan worden om informatie over de plannen en ideeën te delen. Zodat stakeholders zoals omwonenden naar Hanzekwartier komen en zo binding krijgen. Naast het informeren met een gebiedswebsite, nieuwsbrieven, periodieke on- en offline meetings over de stand van de uiteraard de social media gaan we nadrukkelijk werken aan co-creatie en place-making als onderdeel van de participatie.

PLACEMAKING: PROJECT EN ONTWIKKELING

“First life, then spaces, then buildings –
the other way around never works”
– Jan Gehl

Hanzekwartier wordt nu door de gemiddelde Zwollenaar als ‘saai kantorengedied’ gezien. Buiten kantoorijden kun je hier dan ook het spreekwoordelijke kanon afschieten. Via placemaking brengen we hierin verandering. Placemaking is letterlijk het ‘maken’ van een plek. Het op de kaart zetten van een gebied bij huidige en beoogde bewoners, gebruikers en bezoekers. Laten zien door welke toekomstbril je kijkt en daar een voorproefje van geven, een ervaring van wat het zou kunnen worden. Dit doe je door tijdelijke initiatieven te programmeren. Het liefst samen met lokale bewoners en ondernemers, zodat een succesvol initiatief omgezet kan worden in iets blijvends. Zo zorg je ervoor dat de ‘ziel’ van de plek op een duurzame wijze wordt ingebed in het gebied. Dan is het niet alleen tijdelijk een toffe plek, maar blijft het ook een toffe plek! Placemaking volgt uit de strategie voor gebiedsmarketing. Dit wordt op Spoorzone-niveau in gezamenlijkheid bepaald. Het is belangrijk dat de onderscheiden kenmerken van Hanze Habitat naar voren komen, maar dat er ook een overkoepelende Spoorzone-identiteit zichtbaar blijft.

Tijdelijke initiatieven

Het EcoTeam en de projectgroep Engelenpad (Mothership) denken al na over concrete, tijdelijke en permanente gebiedsinitiatieven. Wij sluiten ons hier graag bij aan. De afgelopen jaren is er ook al een toenemend aantal tijdelijke initiatieven en events in het Hanzekwartier georganiseerd met studenten en ondernemers. Steeds vanuit verschillende invalshoeken en thema’s, bijvoorbeeld cultuur, mobiliteit,

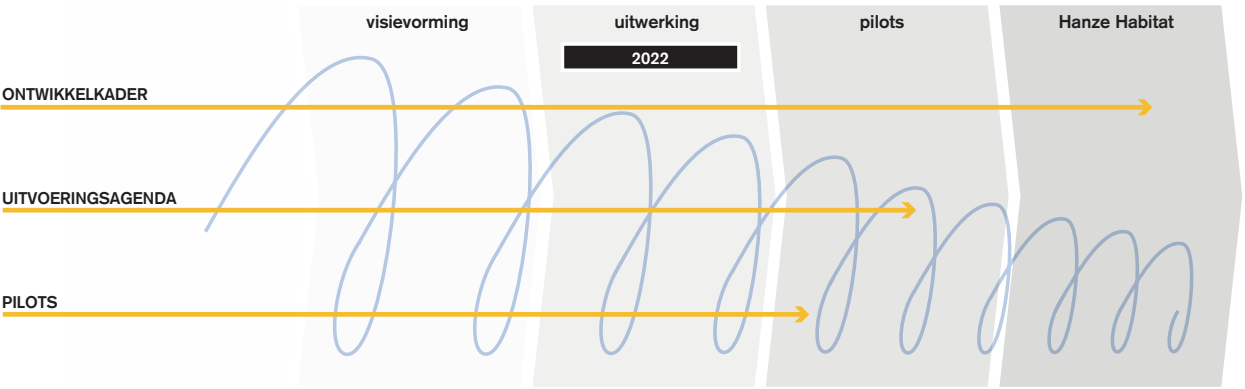
hackatons (smart city), kickstarters voor ondernemers, pulled pork parties en bierproeverijen. Daarbij zijn de eerste horeca-initiatieven gestart. Vanuit deze basis werken we verder om het gebied duidelijker op de kaart te zetten en te ontdekken welke initiatieven het goed doen in de nieuwe Hanze Habitat. Zo schalen we op wat er werkt en schalen we af wat niet werkt.

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten voor het vervolg zijn:

- belangrijke dragers fysiek zichtbaar maken, zoals het Engelenpad en het Koggepark, inclusief kunst (volg visie Mothership)
- een terugkerende reeks van beeldbepalende creatieve events en festivals organiseren
- in gebiedsbrede voorzieningen en beeldbepalende functies in de plinten van de gebouwen voorzien, niet als slotstuk maar juist als kwartiermaker
- de toekomstvisie in de huidige realiteit zichtbaar maken via bijvoorbeeld Augmented Reality
- samenwerken met lokale bewoners, studenten en ondernemers.

Niet alle initiatieven zullen vanaf dag 1 rendabel zijn. De gebiedscoalitie is bereid om hierin te investeren, initiatieven te ondersteunen en de faciliteren.



De totstandkoming van Hanze Habitat gaat niet op de traditionele manier van plannen maken en gefaseerd uitvoeren. Er wordt gewerkt met een ecosysteem van projecten die het gebied in beweging zetten. Zo worden binnen een raamwerk van ambities voor de lange termijn al pilots uitgevoerd op de korte termijn. Deze pilots leveren informatie voor de vervolgstappen. Het is een script waarvan de rode draad bekend is en er nog genoeg ruimte is voor nieuwe wendingen en figuranten.

4

GEBIEDS AGENDA

DOELGROEPEN EN WOONMILIEUS

Hanze Habitat geldt straks als verlengde van de binnenstad in een modern jasje; een stedelijk milieu waarin op vernieuwende wijze stad en land én kennis en cultuur worden samengebracht. Dit stedelijke milieu is inclusief en verbindend en leidt tot maximale interactie.

Hanze Habitat moet doelgroepen aantrekken die Zwolle nodig heeft of nu nog onvoldoende kan huisvesten. Deze doelgroepen (volgens de DISC methode rood-paars, tot blauw en oranje) versterken het profiel van de stad op het gebied van innovatie en nieuwe stedelijkheid.

Er zijn meerdere methodes om leefstijlen te duiden. In dit document hebben wij de DISC-methode gebruikt, waarin leefstijlen in kleuren worden onderscheiden. Hanze Habitat sluit primair aan bij de wensen van mensen met een rode leefstijl. Deze leefstijl kenmerkt zich door eigenzinnigheid, spontaniteit, dynamiek, zelfbewustheid en zin in avontuur. In het overzicht staan de kenmerken van de rode leefstijl nader beschreven. Een voorbeeld van deze doelgroep zijn jongeren die na hun studie een volgende stap willen maken, alleen of met een partner. De combinatie van een hoge opleiding en een stijgend salaris (en leeftijd) maakt dat ze qua huisvesting meer willen dan het kleine kamertje in de stad. Wel willen ze de geneugten van de stad blijven houden. Naast de rode leefstijl zal Hanze Habitat ook aantrekkelijk zijn voor de doelgroepen met een paarse en oranje leefstijl. Het resultaat is creatief, ondernemend en technisch.

De beoogde doelgroepen werken, sporten en ontspannen graag in de directe omgeving van waar ze wonen. Vrije tijd is belangrijk, daarom willen ze het gemak van een nieuwbouwappartement en kiezen ze voor het uitbesteden van dagelijkse zaken zoals schoonmaak. De rode en oranje leefstijlen hebben beide een grote voorkeur voor een diverse buurt met relatief veel interactie. Hanze Habitat moet dan ook gepositioneerd worden als een innovatieve ‘place to be’, ook na kantooruren. Levendigheid is belangrijk met een mix van functies (multifunctioneel) voor wonen, werken, sporten en ontspannen: hardlooproute, terrasje, exposities, hapje eten, groene buitenruimte etc.

De doelgroep haakt aan op kenmerken als innovatief, dynamisch en transformatie. Het is voor hen dus van belang dat de omgeving er niet te strak en gecultiveerd uit ziet. De Kasko-elementen versterken de identiteit van het gebied. Maar de functies die in dit decor worden uitgerold,

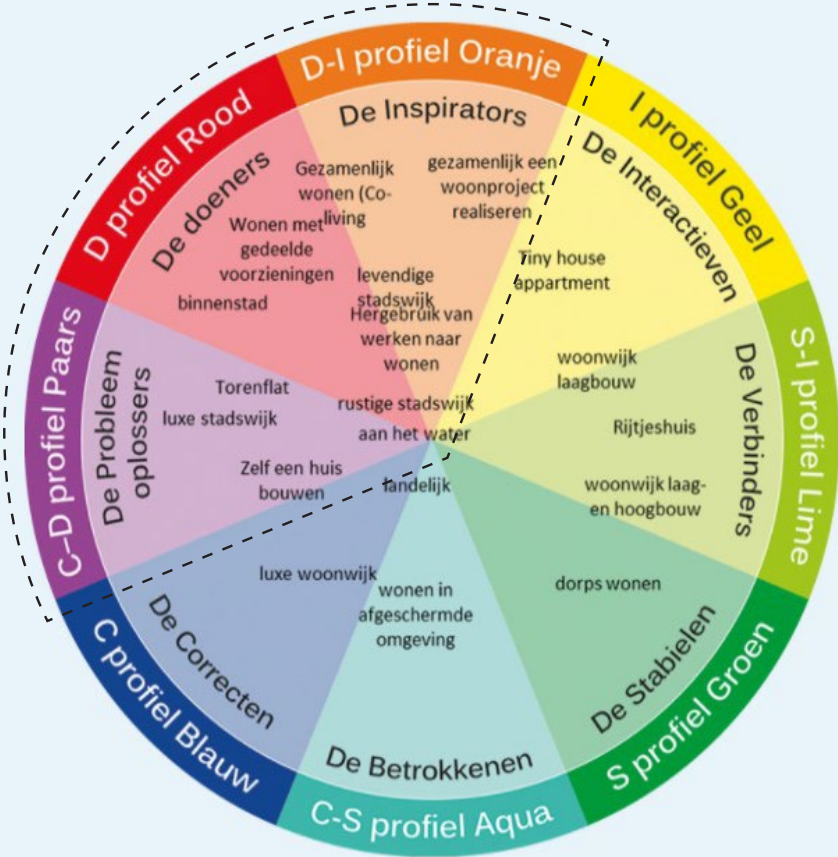
vormen voor de langere termijn de dragers. Die functies zorgen voor de levendigheid. Deze functies worden gecentreerd rondom het Engelenpad. Het Engelenpad heeft om volledig tot haar recht te komen, wel de brug over de IJsselallee nodig! Ook na kantooruren moet er iets te doen zijn in de omgeving. Er moeten plekken bij met horeca, levendigheid en co-workingplaces. De locatie Zone.college kan als trekker dienen door het plein daar goed te gebruiken. En ook het hart van Lurelui West en het gebied van de hallen van NS kunnen als trekkers worden benut.

Er worden 800-100 woningen toegevoegd. De woonwensen van de doelgroepen variëren van studio's (tot 40 m²) en kleine appartementen (40-65 m²) tot middelgrote appartementen (66-86 m²). De paarse, rode en oranje leefstijlen geven relatief meer aan dat zij de eigen hobby-werk-klusruimte belangrijk vinden. De ontwikkelaars realiseren deze dan ook om aansluiting te vinden bij de doelgroep en de voorgenomen identiteit. Hanzekwartier biedt ook kansen voor bijzondere en gemengde woonvormen (senioren, jongerenhuisvesting) om zo een inclusieve wijk te zijn in Zwolle. Ook experimentele woonvormen met gedeelde voorzieningen en veel individuele vrijheid bij het aanpassen of indelen van de woning leveren daarnaast een bijdrage aan zowel het aantrekken van bijzondere doelgroepen als de betaalbaarheid van het woningaanbod.

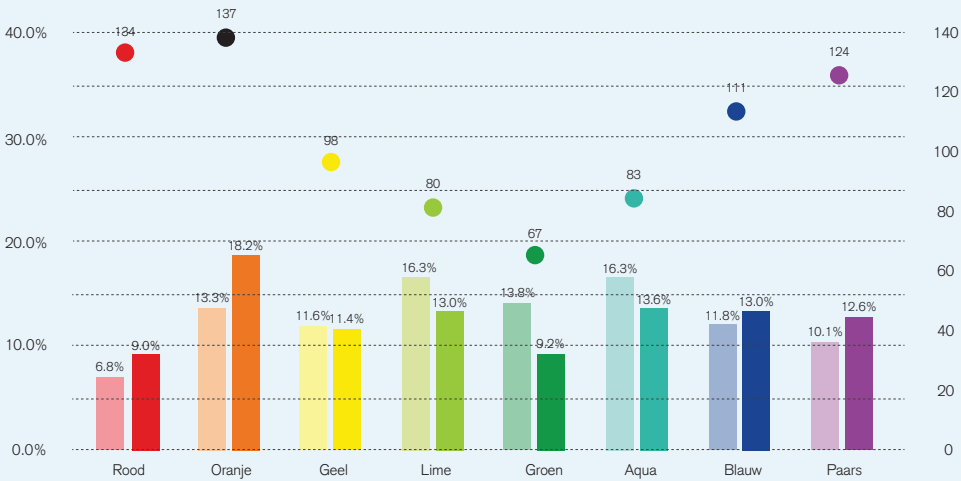
Met de Betaalbaarheidsagenda 2021 borgen we het vergroten van het betaalbaar aanbod door de 30-40-30-verhouding nader te specificeren. Daarbij geldt:

- minimaal 40% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie, oftewel 30% in de categorie ‘goedkoop’ en 10% in de categorie ‘middelduur 1’
- minimaal 20% van het betaalbare aanbod is sociale huur en wordt gerealiseerd door een toegelaten instelling
- minimaal 10% van de categorie ‘middelduur 1’ wordt als huur op de markt gezet, waarmee het totale huuraandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 30% is.

30% goedkoop	40% middelduur	30% duur
> 40% betaalbaar		
> 20% sociaal	> 10% M1	



Bovenstaande grafiek is een vertaling van de uitgangspunten van het ontwikkelkader. Paars, rood en oranje zijn sterk vertegenwoordigd. Met de aanwezigheid van bijna 40% kan dit gebied duidelijk de signatuur van deze leefstijlgroep dragen. In vergelijking met de Zwolse bevolking in het algemeen (30,2%) en de landelijke verhoudingen (27,8%) is dit een sterke over-representatie.



Deze grafiek laat zien in welke mate Hanzekwartier inzet op de verschillende leefstijlen in vergelijking met het profiel van Zwolle als geheel. In de rechter balk telkens het aandeel voorzien in Hanzekwartier ten opzichte van het aandeel aanwezig in de stad Zwolle op dit moment. De stippen laten zien waar relatief gezien de grootste opgaven liggen.

MOBILITEIT

Hanze Habitat sluit aan op de ambitieuze parkeerstrategie en bijbehorende lage autoparkeernorm van gemiddeld 0,5 parkeerplek per woning (inclusief bezoekersparkeren) en maximaal dubbelgebruik. Dit betekent het uitfasen van de exclusieve eigen parkeerplaatsen en volledige focus op de mobiliteitshubs. Hier worden alternatieven, logistieke voorzieningen en parkeren collectief ondergebracht. Het fietsparkeren wordt op basis van een bij de doelgroep passende fietsparkeernorm inpandig ingepast. Randvoorwaarde is het doorvoeren van betaald parkeren in de wijken rondom Hanze Habitat (vergunning parkeren).

De mobiliteitshubs worden toekomstbestendig ontworpen. Dit wil zeggen dat parkeergebouwen demontabel of transformeerbaar zijn als de parkeerbehoefte in de toekomst vermindert. Bijvoorbeeld door innovatie in de mobiliteitsstrategie en acceptatiegraad van alternatieven. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn niet of minder goed transformeerbaar en beslaan daarom slechts een beperkt deel van de totale parkeerbehoefte. Om te zorgen dat de ruimtelijke planvorming ook onverwachte, toekomstige maatschappelijke en technologische trends kan opvangen (adaptiviteit), zijn uitwijkmogelijkheden (parkeerventielen) nodig, zoals bijvoorbeeld de campus van Windesheim als parkeervoorziening dient buiten onderwijsuren.

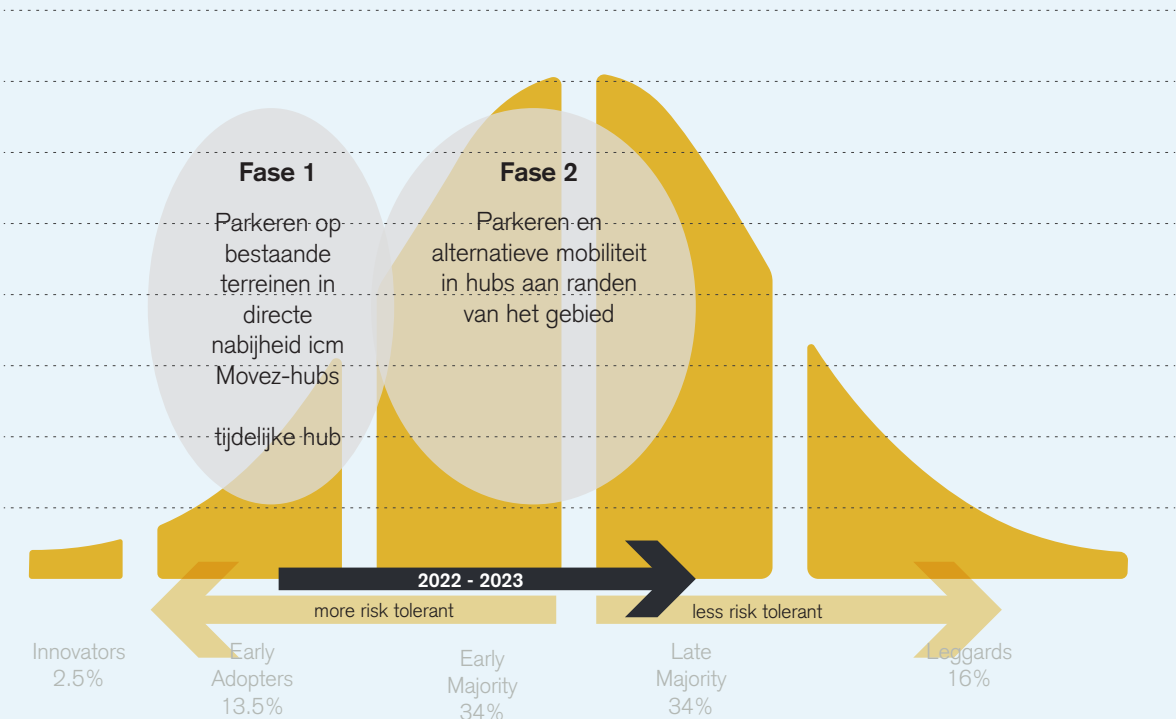
Hanze Habitat doet mee in de kwaliteitssprong van netwerken voor openbaar vervoer, voetgangers en fietsers, die de Spoorzone de komende jaren gaat maken. Binnen de Spoorzone is de voetgangersverbinding tussen Hanze Habitat en Windesheim een belangrijke randvoorwaarde om beide gebieden letterlijk en figuurlijk dichterbij elkaar te brengen. Tevens zorgt de verbinding voor een aantrekkelijke, overlastvrije verbinding voor duizenden studenten. Zij banen zich nu dagelijks een weg door de Lünentunnel en ontregelen de ontsluiting van Schellerlanden op de IJsselallee. Verder leiden de extra voetgangersbruggen tussen Hanze Habitat en de Werkplaatsen tot de gewenste interactie tussen beide

complementaire deelgebieden. De exacte locatie van deze voetgangersbruggen wordt in de uitwerking en in overleg met de aangrenzende deelgebieden bepaald

De transformatie naar dit nieuwe mobiliteitssysteem wordt fasegewijs uitgevoerd en betreft herinrichting van de buitenruimte, het voor de vraag uit realiseren van nieuwe mobiliteitshubs, dynamisch verkeersmanagement en samenwerking met coalitie-overstijgende eigenaren. Movez wordt gewaardeerd als belangrijk platform en samenwerkingspartner om Spoorzone-breed mobiliteit te organiseren en te exploiteren. Movez anticipeert nu al op de gewenste ontwikkeling door de stimulering van dubbelgebruik met slimme slagbomen en de stimulering van alternatieven door de uitrol van deelmobiliteitshubs met deelfietsen en -auto's.

De coalitiepartners stellen zich proactief op ten opzichte van de Spoorzone-brede mobiliteitsontwikkeling. Dit betekent dat ze zelf het initiatief nemen en het voorbeeld geven. Het samen met de andere coalities komen tot één Spoorzone-breed totaalsysteem is randvoorwaarde om de gewenste flexibiliteit en uitwisselbaarheid te bereiken en te borgen. Dat hier een gedeelde publieke én private verantwoordelijkheid als vehikel op de lange termijn wordt georganiseerd, is aannemelijk.

Ten aanzien van de logistieke routes geldt dat dit nader uitgewerkt zal worden in de vervolgfase. Hierbij wordt Spoorzone breed opgetrokken met gemeente en andere coalities. Immers een sluitend Spoorzone breed systeem is randvoorwaardelijk voor alle ontwikkelingen. Hierbij geldt vanuit Hanzekwartier de geschetste ambities ten aanzien van een autovrij Koggepark en Engelenpad (incl. Hanzeplein) als belangrijk vertrekpunt.



DUURZAAMHEID

Er zijn vier hoofdprincipes voor een duurzame ontwikkeling van Hanze Habitat. Door toepassing van deze hoofdprincipes wordt een duurzame, groene en gezonde leefomgeving geborgd:

- 1 groen tenzij (klimaatadaptief, natuurinclusief)
- 2 slimme energie (energievoorzienend)
- 3 sluiten van de kringlopen (circulair)
- 4 kiezen voor gezond (vitaal).

Gebiedsuitwerking

Hanzekwartier is een hitte-eiland en de kans op wateroverlast bij piekbuien is groot. De biodiversiteit is laag en er zijn weinig aangename plekken in de openbare ruimte om elkaar te ontmoeten. Het stedenbouwkundige en landschappelijke raamwerk, het Kasko, is zo bedacht en ontworpen dat in de toekomstige Hanze Habitat alle gebouwen in een duurzaam en gezond landschap staan, omgeven door de singel. Het Kasko en het landschap zorgen voor verbinding tussen de gebouwen. Dit zorgt voor een nog sterkere identiteit. En ze zorgen voor veel groen, van belang voor de vier hoofdprincipes.

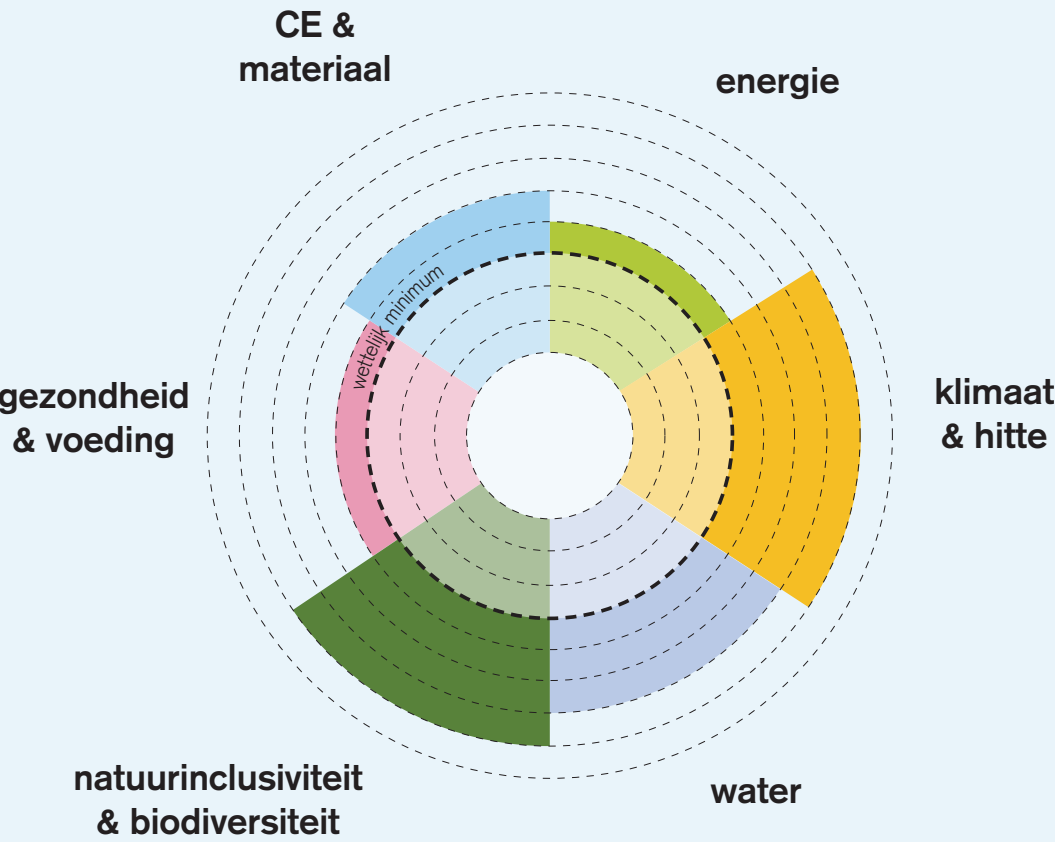
- In het Ontwikkelkader Spoorzone worden verschillende lagen benoemd voor het raamwerk, waarbinnen de ontwikkeling vorm moet krijgen. Voor het thema duurzaamheid zijn vooral de volgende onderdelen van belang:
- ruimtelijke kwaliteit: menselijke maat is leidend (link met gezondheid)
 - energie: fossielvrij op weg naar energieneutraal
 - klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: stad als onderdeel van het ecologische systeem
 - circulariteit: het sluiten van kringlopen.

- Deze onderdelen hebben invloed op de uitwerking van de deelgebieden:
- openbare ruimte gericht op ontmoeting
 - natuurinclusiviteit is integraal onderdeel van ontwerp openbare ruimte en gebouwen
 - ontmoetingsplekken in openbare ruimte en gebouwen

- We sluiten aan bij de geformuleerde ambitie uit het Ontwikkelkader: fossielvrij in 2030, energieneutraal in 2050
- energievraag terugdringen door energieneutrale (of energiepositieve) nieuwbouw en duurzame transformaties
- aanleg van smart grid
- Spoorzone als proeftuin voor testen van energiemix-systemen
- water en biodiversiteit zijn integraal onderdeel van ontwerp van openbare ruimte en gebouwen
- water vasthouden op eigen plot
- water vasthouden binnen het eigen deelgebied en daar infiltreren
- voor wateropvang en verkoeling zorgen (groen op daken en gevels) op of rondom de gebouwen.

Bij de ontwikkeling van Hanze Habitat kiezen we voor collectieve oplossingen boven individuele oplossingen als het gaat om duurzaamheid. De schaal van het gebied is geschikter om opgaven als klimaatadaptatie, biodiversiteit en ontmoeting op te lossen. Op de schaal van de plot wordt vervolgens gekozen op welk van de vier principes de initiatiefnemers willen en kunnen excelleren: circulair bouwen, extra stappen maken op het gebied van het gebruik van energie, natuurinclusief bouwen of klimaatadaptatieve maatregelen uitvoeren op de plot. Deze pilotprojecten passen bij de gedachte van het green tech co-living lab en bij het blijven leren en ontwikkelen. De lessen die uit deze pilots worden getrokken, worden gebruikt in toekomstige projecten.

De ambities op gebiedsniveau én op plotniveau worden weergegeven in een ambitiespin, waardoor in een oogopslag duidelijk wordt waar de focus van het collectief en de focus van de diverse ontwikkelingen op liggen. Het minimumniveau is ten minste het wettelijke vereiste en het vastgestelde beleid van de gemeente Zwolle ten aanzien van de thema's. Het ambitieweb wordt verder uitgewerkt in het ruimtelijk ontwikkelplan, en kan per plotontwikkeling verschillen, zolang er niet ingeleverd wordt op de totale collectieve ambitie.



Voorbeeldweergave van een ambitieweb. In de vervolgfase (ROP) wordt op gebiedsniveau en op plotniveau nader invulling gegeven aan de kansen en ambities.

We kiezen voor groen, tenzij..

Uitgangspunt is dat het maaiveld groen is, tenzij er verharding nodig is om het gebied te laten functioneren. Dit betekent dat verharding zo veel mogelijk beperkt wordt en dat onnodige bestaande verharding wordt verwijderd. Het groen laat bestaande en nieuwe gebouwen ‘landen’ in een parkachtige setting. Het nieuwe, parkachtige woon- werkgebied, met waarde voor mens en dier, is zichtbaar voor iedereen (randen, entrees).

Groen heeft niet alleen beeldwaarde, maar ook een functie voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid. Groen vermindert de opwarming door schaduw te bieden en door verdamping. Groen biedt ruimte aan infiltratie naar de bodem (tegen droogte) en weerkaatst zonnestraling. Groen straalt minder warmte uit in de namiddag, avond en voornacht. Hanze Habitat is zichtbaar innovatief op het gebied van klimaatadaptatie, een van de economische pijlers van de Spoorzone.

Klimaatadaptatie

In de huidige situatie is de kans op overlast van piekbuien groot! Het watersysteem wordt ontworpen met het oog op de verwachte klimaatveranderingen. Uitgangspunt is dat extreme plensbuien die éénmaal in de 100 jaar voorkomen, in het systeem worden verwerkt. Buien die éénmaal per 250 jaar voorkomen, mogen niet leiden tot schade aan gebouwen of tot overlast aan de cruciale infrastructuur. Kortdurend water op straat en in groenzones en (speel)voorzieningen wordt wel geaccepteerd.

- Maatregelen:
- voor goede waterafvoer en opvang zorgen, zodat er minder water op het maaiveld komt
 - afkoppelen hemelwaterafvoer
 - in het gebied regenbui van T100 opvangen, T250 mag niet leiden tot schade
 - sponswerking bodem vergroten (lokaal opvangen en vasthouden van water is uitgangspunt, pas in laatste instantie wordt water afgevoerd).

Droogte

- lokaal (her)gebruiken van regenwater, bijvoorbeeld voor in stand houden groen
- zo veel mogelijk groene of blauwen daken toepassen voor extra buffering van regenwater, en ze goed dimensioneren zodat ze deze functie ook echt kunnen vervullen (voorbeeld:

- Dakpark, smartroof 2.0)
- beplanting kiezen, die past bij klimaatverandering
 - groen inzetten, dat zorgt ervoor dat de bodem gebruikt wordt voor infiltratie en als waterbuffer.

Hittestress

Het huidige gebied is een stedelijk hitte-eiland met veel verharding. De warmte wordt vastgehouden door de versteende omgeving.

- Maatregelen:
- zorgen dat 40% van de hoofdroutes Engelenpad en Koggepark in de schaduw liggen tijdens hete maanden (door bomen of hogere bebouwing)
 - zorgen voor schaduwrijke verblijfsplekken binnen 300 m van woningen
 - onderzoeken of een windcorridor kan helpen bij afkoeling van het gebied
 - zorgen voor voldoende vochtvoorziening voor bomen langs het water, om in hete perioden voldoende te verdampen en voor verkoeling te zorgen
 - in stenige gebieden waterelementen toepassen (fontein, sproeiertjes e.d.) voor verkoeling.

Biodiversiteit

Het huidige gebied heeft slechts een lage waarde voor biodiversiteit. Het nieuwe Hanze Habitat heeft veel waarde voor mens, plant en dier. Een goed leefgebied voor insecten vergt een goede mix van beplanting, zodat er het hele groeiseizoen voedsel is. We zorgen voor de plaatsing van insectenhôtels en vogel- en vleermuiskastjes. Een goede dooradering van het gebied is noodzakelijk zodat het voor de doelsoorten ‘begaanbaar’ is, met verbinding met het omliggende gebied. We houden bij watergangen ruimte voor glooiende oevers, leefgebied voor insecten, vogels en paaiende vissen. Ook kan de glooiende oever gebruikt worden voor de opvang van piekbuien.

- Maatregelen:
- natuurinclusief bouwen is uitgangspunt voor nieuwbouw
 - biodiversiteit vergroten in gebouwen en openbare ruimte (doelsoorten noemen), vragen uitzetten bij ecofoon
 - maximaal inzetten op groene daken, gevels en maaiveld, als onderdeel van biotopen van de doelsoorten.

We kiezen voor slimme energie

Hanze Habitat is een wijk in transitie. Ook op het gebied van energie. Het eindbeeld 2050 is een energieneutrale wijk. Uitgangspunt is het slim gebruikmaken van natuurlijke processen voor ventilatie, warmte en koeling, zodat hier zo min mogelijk energie in gaat zitten.

Warmte

Veel bestaande gebouwen zijn aangesloten op een warmtenet van Ennatuurlijk. Zij onderzoeken hoe ze deze bron kunnen verduurzamen en we onderzoeken of we (tijdelijk) gebruik kunnen maken van het huidige warmtenet. Wij omarmen het collectieve warmte-koudenet (WKO bronnet) als meest duurzame oplossing. Wij onderzoeken de haalbaarheid hiervan voor het Hanzekwartier.

- We zijn plug & play zijn voor aansluiting op een duurzaam collectief warmte-koudenet dat voor de gehele Spoorzone wordt onderzocht.
- We onderzoeken de kansen voor buffering van energie door gebruik te maken van het verbindende Casco en de hubs, de smart grid.
- Uitwisseling van overschotten en tekorten van energie wordt zo veel mogelijk lokaal en collectief geregeld.
- We voorkomen oververhitting op een natuurlijke manier en beperken de noodzaak voor actieve koeling

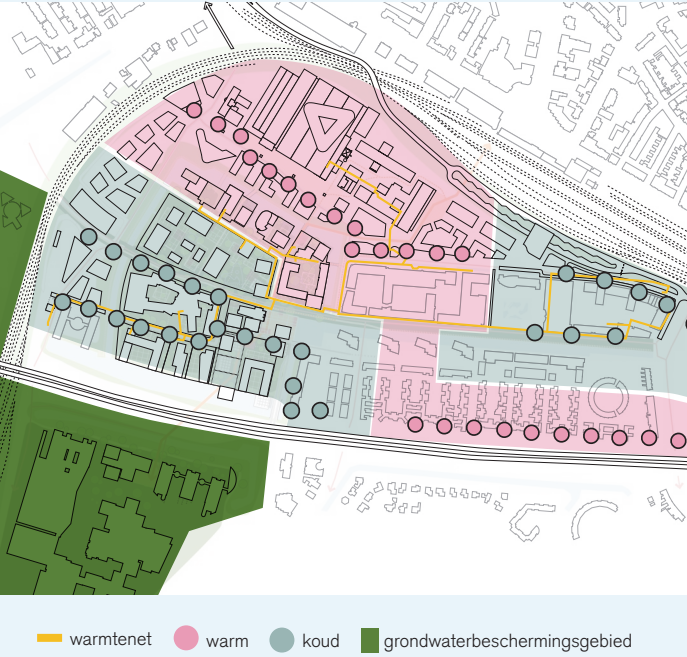
Per plot

Nieuwbouw voldoet aan de fingerende nieuwbouwnorm en is in overeenstemming met de kaders gesteld in het Ontwikkelkader. N.a.v. recente inzichten (2022) heeft de gemeente Zwolle de ENG-norm aangepast. In het Ontwikkelkader Spoorzone staat “Nieuw te bouwen vastgoed in de Spoorzone is energieneutraal (ENG)”. Uit onderzoek komt naar voren dat voor het behalen van deze ENG eis bij gestapelde woningbouw nieuwbouw voor nu niet realistisch is. Daarom wordt de eis energieneutraal maar voor de gestapelde woningbouw naar een lagere de energie-eis ‘optimaal’, een eis tussen BENG (vigerende regelgeving voor nieuwbouw) en ENG (ontwikkelkader) in, met een BENG 3 eis

van 70% hernieuwbare energie (zie tabel). Het streven op lange termijn is gestapelde bouw ook BENG 3 100% te brengen en dat tijdig af te spreken.

	grondgebonden woningen energie-eis ENG	gestapelde woningbouw** energie-eis ‘optimaal’
BENG 1	55* kWh/m² / ≤55	65* kWh/m² / ≤65
BENG 2	0 kWh/m² / ≤30	25 kWh/m² / ≤50
BENG 3	100% / ≤50	70% / ≤50***

De in roze aangegeven waarden zijn de huidige geldende eisen uit het bouwbesluit.
* Eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.
** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.
*** Hiermee is de gestapelde bouw nog niet energieneutraal, zie paragraaf “Invulling van ambitie”.



We sluiten de kringlopen

Bij de ontwikkeling van Hanze Habitat proberen wij de kringlopen zo veel mogelijk (lokaal) te sluiten. Op het gebied van water, biodiversiteit, energie en mobiliteit is dit reeds beschreven. We slopen zo min mogelijk bestaande bebouwing. In plaats hiervan wordt er voornamelijk getransformeerd en nieuw gebouwd.

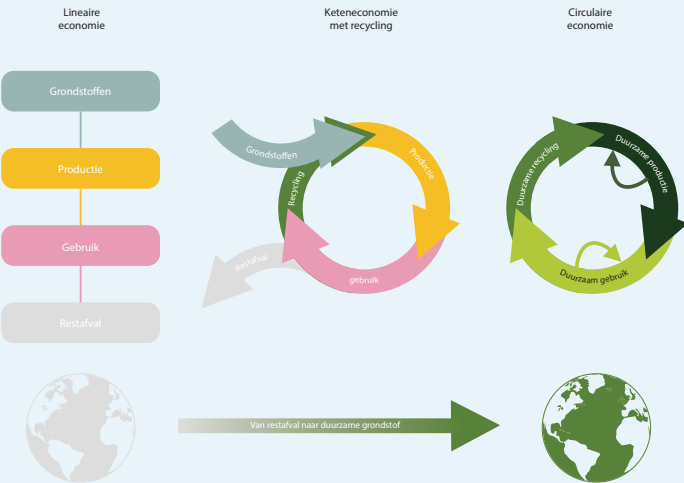
- Uitgangspunten:
- we sluiten de kringlopen
 - er wordt zo min mogelijk bestaande bebouwing gesloopt
 - we maken optimaal gebruik van een flexibel gebiedskasko.

We sluiten in onze ontwikkeling aan bij de snel veranderende, landelijke regelgeving ten aanzien van circulariteit. Daarbij hebben we een gezamenlijke ambitie om voor elke (plot) ontwikkeling één (of meerdere) van de onderstaande strategieën te omarmen om zo te komen tot een (meer) circulaire ontwikkeling. Tevens bieden deze strategieën houvast bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld het collectieve Kasko.

- Deze circulaire strategieën vormen de basis voor het (nog vast te stellen) gemeentelijke circulaire beleid:
- 1 voorkomen van uitval en afval: bijvoorbeeld zorgen dat er geen afval tijdens de bouw wordt geproduceerd, de bouwmethodiek heeft hier invloed op (bijvoorbeeld prefab)
 - 2 flexibel, demontabel en losmaakbaar bouwen: bijvoorbeeld flexibel indeelbare plattegronden, extra verdiepingshoogte zodat het gebouw voor meer (toekomstige) functies geschikt is (flexibel casco)
 - 3 gebruiken van biobased materialen: natuurlijke materialen met een zo laag mogelijke negatieve milieu-impact (bijvoorbeeld Europees in plaats van tropisch hout)
 - 4 het gebruiken van reststromen: bijvoorbeeld het hergebruik van bouwmaterialen, zoals het gebruiken van gerecycled cement en bakstenen.

- Collectief niveau:
- onderzoeken of uit groen voorkomende resten (lokaal) gebruikt kunnen worden om kringlopen te sluiten
 - inventariseren of bestaande materialen in het gebied inzetbaar zijn voor hergebruik
 - onderzoeken hoe het Kasko gebruik kan maken van de vier circulaire strategieën
 - onderzoeken circulair beheer van de buitenruimte.

- Plotniveau:
- we gebruiken een materialenpaspoort voor nieuwbouw
 - we slopen circulair, als we slopen (afval = grondstof).



We kiezen voor gezond

Het huidige gebied stimuleert geen gezond gedrag. De nieuwe inrichting van Hanze Habitat stimuleert wel beweging en ontmoeting. Er is veel aandacht voor het binnenklimaat en de inrichting van nieuwbouw en bestaande gebouwen, waarbij gezonde keuzes voorop staan. Aspecten die bijdragen aan de gezondheid van bewoners, werknemers en bezoekers: een groene omgeving, gezonde mobiliteitskeuzes, stimuleren van ontmoeting en een gezond klimaat.

- Gezond groen**
- groen wordt ingezet voor welbevinden en welzijn: van groen word je blij, het vermindert stress, het matigt temperaturen tijdens hittegolven en het biedt ruimte voor bewegen en voor ontmoeten
 - groen wordt ingezet om de luchtkwaliteit te verbeteren: koeler, frisser, meer zuurstof
 - groen wordt ingezet als groente: door te vergroenen met groenten dragen we bij aan meer biodiversiteit, klimaatadaptatie, bewustwording (gezonde voeding) en ontmoeting (samen tuinieren). Als bewoners zelf in de groene ruimte aan de slag gaan (onderhoud, stadslandbouw), leidt dat tot extra positieve effecten
 - samenwerking met Zone.college
 - aansluiten bij initiatieven als Straatboer, tevens koppeling met sociale inclusiviteit en economie, voedselbos
 - een groene inrichting met aandacht voor biodiversiteit zorgt voor aantrekkelijke plekken om te bewegen en te verblijven: genieten van vogels en vlinders.

- Ontmoeten**
- we maken prettige verblijfsplekken, waar mensen zich thuis voelen (jong, oud, man, vrouw)
 - we zorgen voor rust en reuring, georganiseerd en informeel.

- Meer beweging**
- auto eruit, mens erin (auto blijft aan de randen)
 - de inrichting van de openbare of collectieve buitenruimte stimuleert bewegen (wandelen en fietsen)
 - de verbinding met andere deelgebieden is voor voetgangers optimaal: we maken circuits voor voetgangers en verbindingen met de andere gebieden, bijvoorbeeld medegebruik sportzone langs het spoor, circuits voor lopen of rennen
 - fietsen is makkelijk in het gebied: veilige fietspaden, goed bruikbare en bereikbare fietsenstallingen bij gebouwen, makkelijk vervoeren van pakketjes.

- Binnenklimaat**
- gezond binnenklimaat: rekening houden met geluid, externe veiligheid, hitte en ventilatie, voorkeur voor low tech maatregelen, aansluiten bij BENG
 - groenvoorzieningen in algemene ruimtes en op balkons voor betere luchtkwaliteit binnen in jaargetijden dat de ramen dicht zijn.

- Buitenklimaat**
- voldoende schaduwplekken (zie hittestress)
 - voldoende beschutting tegen windhinder van hoogbouw. De nieuwe inrichting van Hanze Habitat stimuleert bewegen en ontmoeting buiten. Aspecten die bijdragen aan gezondheid van bewoners, werknemers en bezoekers: een groene omgeving, gezonde mobiliteitskeuzes, stimuleren van ontmoeting en een gezond geluidsluw klimaat.

COLOFON

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Elma van Boxel en Kristian Koreman

team

Anne Bell
Jie Kai Woo
Marco Pala
Ludo Matthijsen

CONTACT

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiekade 189
unit 303
3013BR Rotterdam
+31 102339409
office@zus.cc
www.zus.cc

