



Beslisnota voor de raad

Datum 15 november 2022

Openbaar

Onderwerp Spoorzone - nota van uitgangspunten Hanzekwartier
Versienummer V1

Portefeuillehouder G. Rots
Informant Florian van Dijk / Inge Groen
Afdeling PPP
Telefoon 06 148 38 185
Email F.v.Dijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier
2. Participatiejournaal

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier vast te stellen als ruimtelijk- en programmatisch kader met aandacht voor de dragers voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling:
 - *Collectief Landschap*: Maximaal groen ingerichte buitenruimte, met functies voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ontmoeten.
 - *Engelenpad en Koggepark*: Het Koggepark als de groene ader door het gebied en het Engelenpad als de stedelijke as waar de programma mix op afgestemd wordt.
 - *Innovatie Ecosysteem*: Geeft een eigen gemixte programmatische invulling aan het gebied door het toevoegen en mixen van wonen, leren, werken en voorzieningen en geeft daarmee invulling aan het innovatiedistrict.
 - *Nieuw Stedelijkheid creëren*: Draagt zorg voor het creëren van een aantrekkelijke duurzame, groene, gezonde en stedelijke omgeving waar (800 – 1.000) woningen gemengd worden met werken, voorzieningen en onderwijs.
 - *Het Kasko* (van casco en kas): Als een multi-inzetbaar driedimensionaal frame als verlengde van de plinten van de gebouwen.
2. Kennis te nemen van het uitgebreide participatieproces dat is verwerkt in het bijgevoegde participatiejournaal.
3. Het college de coalitie Hanzekwartier zich te laten houden aan de belofte zich in te spannen om het aantal autobewegingen door de Koggetunnel zo veel mogelijk te beperken en dit te betrekken bij de toekomstige besluitvorming over het Ruimtelijk Ontwikkelplan en het Omgevingsplan en gedurende de verdere gebiedsontwikkeling.

Datum 15 november

4. De Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier en het Ontwikkeldkader als een belangrijk toetsingskader voor het Qteam te beschouwen.

Toelichting op het voorstel

Aanleiding

Het Hanzekwartier is de schakel tussen IJsselallee en de rest van de Spoorzone en verbindt de Windesheim Campus aan de Spoorzone via het Engelenpad. Dit gebied wordt ontwikkeld door de coalitie Hanzekwartier en deze bestaat uit meerdere partijen, projectontwikkelaars (BPD, City Developer-S, Nijhuis, Urban Innovators), woningbouwcorporaties (SWZ en DeltaWonen), onderwijsinstellingen (Windesheim en Zone college) en gemeente Zwolle vanuit haar private rol als grondeigenaar. Het is een unieke coalitie omdat projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties samen met onderwijsinstellingen deze Nota van Uitgangspunten (Nvu) heeft opgesteld.

Coalitie Hanzekwartier heeft voorafgaand en na vaststelling van het [Ontwikkeldkader](#) Spoorzone in oktober 2020 hard doorgewerkt, dat heeft geresulteerd in de Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier. Het is een complexe taak om een verdichtingsopgave in een bestaand stenig en jong kantorengedebiet tot een prettig woon-, werk-, en verblijfsklimaat vorm te geven. Dat vraagt om creativiteit én zorgvuldige afstemming met een ieder die betrokken is in de ontwikkeling van dit gebied. Met trots is de NvU opgesteld door de coalitie in afstemming met de gemeente. Deze NvU vormt samen met het Ontwikkeldkader de gebiedsvisie voor het gebied Hanzekwartier. De NvU borgt de integraliteit van de gebiedsontwikkeling en zorgt ervoor dat het Hanzekwartier als één geheel herkenbaar wordt. De gemeente heeft vanuit haar publieke rol de NvU getoetst en is van mening dat het een goede uitwerking is van het Ontwikkeldkader en een bijdrage levert aan het realiseren van de ambitie van de Spoorzone en daarmee ook voor de stad en regio.

Met deze beslisnota leggen we de Nota van Uitgangspunten Hanzekwartier vanuit de Spoorzone ter vaststelling aan uw raad voor.

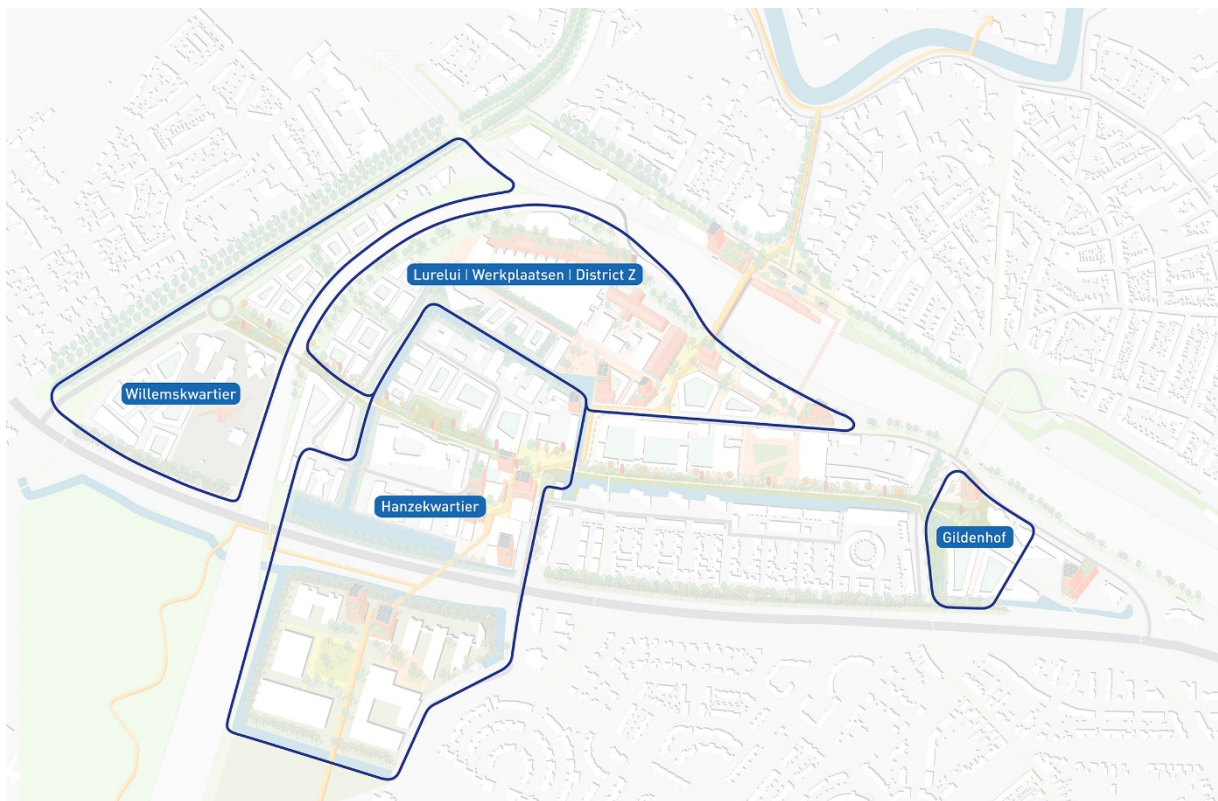
Inleiding

De Spoorzone is één van de belangrijkste ontwikkellocaties voor Zwolle en de regio. Over een aantal jaar is het dé plek waar mensen wonen, werken en verblijven. De huidige Spoorzone is nu nog voornamelijk een monofunctioneel kantorengedebiet, waar weinig reuring en groen is. Een gebied dat tot nu toe gefragmenteerd is ingedeeld met gebieden die los van elkaar bestaan. Het gebied is wel een van de belangrijkste werklocaties van Zwolle. De aanwezigheid van het station is de motor voor het gebied. Deze plek van 100 hectare rondom het station en het spoor belooft een bruisende, innovatieve, groene en duurzame hoog stedelijke omgeving te worden zoals omschreven in het Ontwikkeldkader.

Deelgebieden binnen de Spoorzone

De verschillende deelgebieden in de Spoorzone hebben daar ieder hun eigen aandeel in. Dit vraagt om direct afstemming tussen de verschillende deelgebieden. Dit is gebeurd bij de totstandkoming van deze NvU en vraagt ook in de komende fasen continu aandacht.

Datum 15 november



Figuur 1 Deelgebieden Spoorzone

Deelgebied Hanzekwartier

Elk deelgebied in de Spoorzone heeft zijn onderscheidende kwaliteiten. Voor Hanzekwartier is dat dit gebied in het verleden een plek was waar tuinders en boeren werkten en waarbij zij veelvuldig in hun werk gebruik maakten van kassen voor het verbouwen van hun gewassen. Deze kassenstructuur is een geworden in het stedenbouwkundig concept van het Hanzekwartier. Door het toepassen van deze oude structuur als samenhangend element in het gebied wordt het verleden verbonden met het heden. Het unieke Kasko concept (van kas en casco) is daarmee onderscheidend voor dit deelgebied en moet als verlengde van de plinten en gebouwen worden gezien. Het zorgt voor landschappelijke én programmatische overgang tussen bebouwing en openbare ruimte.

Deze nota van Uitgangspunten gaat over het deelgebied Hanzekwartier. Dit unieke gebied verandert de komende jaren in een innovatie-, cultuur,- en kennishotspot van Zwolle. Het is de coalitie gelukt om in dit relatief kleine deelgebied zowel 800 tot 1.000 woningen toe te voegen en gelijktijdig te vergroenen. En geeft daarbij op een duurzame wijze invulling aan de grotere woningbouwopgave waar Zwolle voor staat. Dit vernieuwende gebied krijgt de naam Hanze Habitat.

Beoogd effect

De Nota van Uitgangspunten voor Hanzekwartier vormt samen met het Ontwikkeldkader de gebiedsvisie en gaat over de hoofdlijnen: ambitie, gebiedsidentiteit, het vastgoedprogramma en de ruimtelijke inrichting. Ook borgt deze NvU de integraliteit van deze gebiedsontwikkeling. Uit deze aanpak volgt een blijvende collectieve aanpak voor de verder ontwikkeling van dit deelgebied.

Datum 15 november

De coalitie zal dit vormgeven door een Ruimtelijk Ontwikkelplan (in 2023) op te stellen en met elkaar een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan voor de periode van de gebiedsontwikkeling.

Hanzekwartier omvat in 2035 een 'green-tech-co-living lab', een thuis voor experimentele, gemeenschappelijke woonvormen en ondernemerschap dat bijdraagt aan duurzaam, stedelijke (woon)omgeving. In totaal gaat om een ontwikkelprogramma van ongeveer 166.000 m2 bebouwing verdeeld over wonen (800 - 1000 woningen), werken (50.000 m2) en voorzieningen (34.000 m2). Dit is exclusief het bestaande programma Zuiderzeelaan en de Windesheim Campus.

Argumenten

1.1 De Nota van uitgangspunten van het Hanzekwartier geeft uitwerking aan het Ontwikkelkader Spoorzone

In het [Ontwikkelkader](#) Spoorzone dat op 26 oktober 2020 door uw raad is vastgesteld zijn de ambities voor de invulling per deelgebied beschreven. Het Ontwikkelkader schetst globaal de kaders voor het gehele gebied. Het fungeert als een raamwerk met belangrijke principes en kaders voor de gewenste ontwikkelrichting voor de totale Spoorzone. Om koers te houden in de tijd zijn de zes ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelkader leidend voor verdere uitwerking:

- 1. We maken volop ruimte voor interactie*
- 2. We zorgen voor blijvende vernieuwing*
- 3. We geven voorrang aan schone mobiliteit*
- 4. We richten ons vizier op de toekomst*
- 5. We gaan voor kwaliteit van leven*
- 6. We bouwen samen aan de Spoorzone)*

Deze zes principe zijn leidend voor de ontwikkeling in het Hanzekwartier. Waarbij de verbinding met de andere deelgebieden noodzakelijk is. In het Ontwikkelkader is vervolgens per deelgebied de opgave beschreven en een eerste aanzet gedaan. De coalitie heeft vervolgens de handschoen opgepakt en de ontwikkelopgave geschetst over de sfeer, programmamix (wonen, werken en voorzieningen), inrichting en organisatie van de openbare ruimte en infrastructuur verder uitgewerkt voor het deelgebied Hanzekwartier.

1.2 Deelgebied Hanzekwartier als kloppend hart van de Spoorzone

De ambitie is om het Hanzekwartier het kloppend hart van de Spoorzone te laten zijn. Het deelgebied Hanzekwartier (Hanze Habitat) wordt een zogenaamd 'green-tech-co-living lab'. Een centrale plek waar werken en leren, creëren en recreëren, wonen en spelen samenkomen. Door het toevoegen van hoogbouw, stedelijk groen, parkeren aan de randen in de hubs en creëren van levendige plekken en plinten wordt het een nieuwe habitat, een plek om te verblijven en ontmoeten. Het gebied is de verbinder tussen stad en land en kennis en cultuur. Hiertoe wordt tussen bestaande gebouwen geëxperimenteerd met nieuwe vormen van wonen en werken in een duurzame stedelijke woonomgeving.

1.3 Het Kasko als verbindend element in het gebied

Het Kasko (van casco en kas) is een multi-inzetbaar driedimensionaal frame als verlengde van de plinten van de gebouwen. Het kan onderdeel worden van de plint, een los paviljoen zijn, of slechts een

Datum 15 november

pergola. Het is de verbinder in het gebied dat als een soort rok om de gebouwen valt. Het verzorgt de landschappelijke én programmatische overgang tussen bebouwing en openbare ruimte. Dit Kasko is visueel en programmatisch het verbindend element tussen de verschillende plandragers in het gebied.

Het maakt een comfortabel microklimaat als buffer tussen open en dicht, binnen en buiten, laat het groen omhoog kruipen, geeft beschutting en beschermt tegen windhinder, dient als drager voor technische installaties, leidingwerk, verlichting en zonnepanelen. Het Kasko zorgt ervoor dat dat de compacte bebouwing toch goed landt in het groen. Delen van het Kasko zijn te zien als gebouw, andere delen gaan meer deel uitmaken van het collectieve landschap. De overgang tussen het collectieve landschap en de bebouwing wordt door de inzet van het Kasko heel geleidelijk; landschap en bebouwing worden vermengd tot een nieuw en bijzonder verblijfsgebied dat aansluit bij de sfeer zoals beschreven in Ontwikkelkader. Het Kasko is een nieuw concept en wordt in de volgende fase door de coalitie uitgewerkt en getoetst.



1.4 Vier dragers zijn leidraad voor de ontwikkeling van het Hanzekwartier

In Hanzekwartier komen stad en landschap bij elkaar en vormen samen een nieuw groenstedelijk gebied dat gekenmerkt wordt door vier plandragers:

Collectief landschap

Het huidige Hanzekwartier is nu nog een vrij stenig gebied met voornamelijk kantoren en parkeerplaatsen. De huidige kadastrale grenzen worden zichtbaar door hoge hekken of hagen waardoor er weinig interactie is tussen de openbare en private ruimte. Het Hanze Habitat wordt het tegenovergestelde: Een maximaal groen ingerichte buitenruimte, met functies voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, eetbaar groen, bewegen en ontmoeten. Voeg daarbij de verbinding naar de bestaande landschappelijke kwaliteiten in de omgeving toe en dat samen vormt een collectief (stedelijk) landschap. Zo ontstaat er een buitenruimte waar collectief gebruikt kan worden gemaakt van het stedelijk groen door bewoners, bezoekers of werknemers.

Datum 15 november

Het gebied heeft op dit moment al potentie dat onvoldoende benut wordt zoals het water, bijbehorende oevers en bestaand groen. Deze bestaande kwaliteiten van het gebied vormen samen met het toe te voegen functioneel groen en het Kasko het collectieve landschap.

Engelenpad en Koggepark

Het Engelenpad en het Koggepark vormen samen de belangrijkste ruimtelijk-programmatische dragers voor de Spoorzone. Ze zijn samen de belangrijkste dragers van het Hanzekwartier. In het Ontwikkelkader staat het omschreven als dat het hart van het gebied wordt gevormd door de kruising van het Koggepark en het Engelenpad. Het Koggepark is de groene ader door het gebied en het Engelenpad is de stedelijke as waar de programma mix op afgestemd wordt ten behoeve van de reuring in het gebied. Waar Koggepark en Engelenpad elkaar kruisen, ligt het Hanzeplein als centrale ontmoetingsplek in het gebied. Met een stedelijk programma en een goed groenstedelijk verblijfskwaliteit. Koggepark en Engelenpad zijn voor gebruikers en bezoekers routes naar de verschillende plekken en gebouwen in het gebied. Door het inzetten van continue placemaking en een goede programmering van de plinten, bijvoorbeeld een aantrekkelijke voorziening zoals horeca, wordt hier invulling aangegeven.

Innovatie Ecosysteem

Voor de stedelijke en regionale economie is de Spoorzone van groot belang. Het Innovatie Ecosysteem geeft een eigen gemixte programmatische invulling aan het gebied door het toevoegen en vergaand mixen van wonen, leren, werken en voorzieningen dat leidt tot een identiteit rondom de thema's co-living lab en greentech (gedragen door Windesheim en Zone-College). Hierdoor is het een onderdeel van het Innovatiedistrict dat de Spoorzone als geheel is.

Als innovatiedistrict wordt de Spoorzone dé plek in de stad waar innovatieve ecosystemen vorm kunnen krijgen zoals slimme maakindustrie en technologie, creatieve industrie en cultuur en klimaatadaptatie, waar ruimte is voor opleiden, onderzoek, startups en scale-ups. [Perron038](#) is een voorbeeld van een innovatiehub op het vlak van slimme maakindustrie. [Hanz](#) huisvest al een breed scala van start- en scale-up en combineert werken met onderwijs en levendige plint. De ambitie is dat er allerlei functies komen die zich met hun activiteiten gaan richten op een breed spectrum van doelgroepen, van Zwollenaren tot internationale bezoekers. Hanzekwartier is als centrumgebied tussen kennisinstituten en bedrijvigheid de natuurlijke broederplaats voor de Triple Helix; Samenwerking tussen onderwijs, overheid & bedrijfsleven voor het Innovatiedistrict. Hanzekwartier biedt ruimte, de omgeving en juiste mix van gevestigde namen en nieuwe, innovatieve bedrijven, bestaande en nieuwe gebouwen, bestaande en innovatieve technieken. Om het innovatiedistrict te laten slagen is er een juiste mix van wonen, werken en voorzieningen nodig. Het uitgangspunt voor het Hanzekwartier is 37% wonen, 47% werken en 16% voorzieningen.

Nieuwe Stedelijkheid

Het Hanzekwartier wordt voor Zwolle i.c.m. de totale Spoorzone een nieuw type woonomgeving, een hoog stedelijk woonmilieu met woontorens tot een maximale hoogte van 70 meter. Hier ontstaat een gemengd woonwerkmilieu voor mensen die een stedelijke en experimentele woonomgeving waarderen. Een voorbeeld hiervan is het Hanzeplein waar wonen, werken, onderwijs en horeca wordt gecombineerd op het nieuwe levendige Hanzeplein. In het Hanzekwartier worden 800-1000 woningen toegevoegd worden waarbij de focus ligt op de ([DISC methode](#)) rood -oranje doelgroep. Deze doelgroep haakt aan op interactie, diversiteit, innovatief, delen i.p.v. bezit, transformatie & dynamisch.

Datum 15 november

De woonwensen van de doelgroepen variëren van studio's (tot 40 m²) en kleine appartementen (40-65 m²) tot middelgrote appartementen (66-86 m²). Hanzekwartier biedt ook kansen voor bijzondere en gemengde woonvormen 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 gewenste bijzondere doelgroepen als de betaalbaarheid van het woningaanbod. Het Hanzekwartier conformeert zich aan de betaalbaarheidsagenda van 2022 waarbij 40% betaalbaar woningaanbod wordt gerealiseerd waarvan minimaal 20% sociale huur zoals recent ook gedeeld is met de aan de hand van de [informatienota over de betaalbaarheidsagenda](#). De ambitie uit het coalitieakkoord van 50% betaalbaar is in deze gebiedsontwikkeling niet haalbaar vanwege het vergevorderde stadium van de Nota van Uitgangspunten ten tijde van bekendmaking coalitieakkoord en bestaande afspraken met coalitiepartners.

2.1 Nota van uitgangspunten is samen met de stad gemaakt

De coalitie heeft een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces doorlopen. Een korte samenvatting is weergegeven onder communicatie, de volledige samenvatting zit in de NvU en het alles omvattende participatiejournaal is opgenomen in de bijlage. In de volgende fase, het maken van een Ruimtelijk Ontwikkelplan en het omgevingsplan worden wederom bewoners en andere belanghebbenden betrokken.

3.1 Inspanningsverplichting van de coalitie Hanzekwartier om de verkeersbeweging door de Koggetunnel zo veel mogelijk te reduceren.

Het Hanzekwartier wordt autoluw, waarbij het STOMP-principe als uitgangspunt wordt gehanteerd om het veranderende mobiliteitsgebruik te stimuleren en vorm te geven. In de lijn met de gehele Spoorzone wordt het plangebied volledig ingericht op een duurzaam en gezond mobiliteitsconcept. Met de gebiedstransformatie ontstaat er een nieuwe balans waarbij voorrang wordt gegeven aan lopen, fietsen en openbaar vervoer. Het langzame verkeer krijgt prioriteit. Het autoparkeren wordt aan de randen van het gebied in mobiliteitshubs opgevangen. Zo ontstaat er ruimte voor groen en andere functies dat bijdraagt aan de ambitie en daarmee aan de kwaliteit van het gebied. Het Hanzekwartier heeft op dit moment vier locaties als hubs aangewezen.

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 vanwege de impact op het Willemskwartier. Alleen voor hulpdiensten en stadslogistiek zijn woningen te bereiken.

4.1.. Kwaliteitsborging voor het Hanzekwartier

Het Qteam is het Kwaliteits- en Welstandsteam. De bijeenkomsten worden door het Oversticht georganiseerd. Het is voor de gemeente Zwolle een onafhankelijke adviescommissie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en welstand. De nota van Uitgangspunten is uitvoerig met het Qteam besproken. Het team heeft de kwaliteit van de nota getoetst aan de ambities, uitgangspunten, ruimtelijke kwaliteit en programmatische doorwerking van het Ontwikkelkader. Een aantal opmerkingen zijn direct verwerkt in de NvU. Een aantal vragen en opmerkingen zijn onderdeel van onderzoek en uitwerking in de volgende fase. Bij de planuitwerking komt het Qteam weer aan bod om te adviseren. De welstandscommissie gaat bij de ontwerpen de NvU samen met het Ontwikkelkader als

Datum 15 november

toetsingskader hanteren. De overige aspecten van de welstandsnota, zoals de algemene criteria, reclamebeleid en dergelijke blijven onverminderd van kracht.

Risico's

Meerdere eigenaren in een coalitie

De samenwerking in de coalitie is krachtig, maar kent ook risico's. Dat is wanneer de eigenaren in de coalitie voortijdig hun positie verkopen, waardoor waardes van het gebied 'uitlopen' en het lastiger wordt om ambities te realiseren. Daarnaast is de locatie van Univé belangrijk voor de totale ontwikkeling van het Hanzekwartier. Met hen zijn aparte gesprekken en overeenkomsten gesloten over het vervolg maar zij zijn formeel nog geen onderdeel van de coalitie.

Eigenaarschap van collectieve systemen

Verder is er een breed pallet aan zelfstandige collectieve voorzieningen voorzien. Denk aan het landschap (incl. Kasko en voorzieningen), innovatieclusters, maar ook de mobiliteitshubs en (mogelijk) een collectief energiesysteem. Op welke wijze het eigenaarschap van deze systemen zowel in de ontwikkel- als realisatie en exploitatiefase worden belegd vergt nadere uitwerking van de ontwikkelstrategie. Dit onderzoek wordt door de coalitie in gang gezet.

Veranderingen in ontwikkelstrategie

Verder kunnen ontwikkelstrategieën van de verschillende partijen in de tijd uiteen lopen, wat het principe van 'samen het beste plan maken' onder druk kan zetten. Inzet is om in de samenwerkingsovereenkomst hier nadere afspraken met partijen over te maken. Als de wijze van samenwerken helder is kan gestart worden met het opstellen van Ruimtelijk Ontwikkelplan. Pas daarna kan de financiële haalbaarheid op visieniveau vastgesteld worden.

Prijsstijging en marktontwikkeling

De prijsstijgingen in de bouwsector, de stijgende hypotheekrente en de huidige trend op de woningmarkt en een economische omstandigheden zijn een risico. Het risico bestaat dat er niet of vertraagd ontwikkeld gaat worden vanwege marktomstandigheden. Zeker gezien de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling is en blijft dit voor de aankomende jaren een risico.

Stikstofcrisis

De stikstofuitstoot blijft voor elke gebiedsontwikkeling een risico, zeker gelet de recente uitspraak van de Raad van State waarbij voor de realisatiefase geen ontheffing wordt verleend. In de volgende fase wordt hier verder onderzoek naar gedaan.

Financiën

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties bij vaststelling van dit document. Het financiële risico voor de ontwikkeling ligt bij de coalitie. In de volgende fase wordt een samenwerkings-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a. het verhalen van de ambtelijke begeleidingskosten en hoe om te gaan met de openbare ruimte en collectieve voorzieningen.

De gemeente heeft ook een ontwikkelpositie in het Hanzekwartier en neemt daarom plaats als één van de private partijen in de eigenaarscoalitie. Hier wordt een aparte beslisnota voor opgesteld.

Datum 15 november

Communicatie

Bij het opstellen van een Nota van uitgangspunten voor dit gebied is er veel waarde gehecht aan de inbreng en belangen van de omgeving. Vanuit die gedachte heeft de coalitie de plannen en ideeën uit de conceptversie van de Nota van uitgangspunten de afgelopen periode besproken met omwonenden, (maatschappelijke) stakeholders uit de stad en vastgoedbezitters. Dit is gedaan door wandelingen door het gebied, gesprekken in het gebied en Spoorcafé's. Dit alles heeft veel inhoudelijke reacties opgeleverd. Positieve reacties, maar ook aandachtspunten, de meest relevante onderwerpen waren hoogbouw, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit:

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 verlaagd 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 effect heeft voor het uitzicht 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. Voor de Spoorzone is een mobiliteitsstructuur opgesteld. De [memo mobiliteit](#), die was bijgevoegd bij de [informatienota over Ontwikkeling Spoorzone: inzicht en samenhang](#) is op 24 oktober 2022 met de gemeenteraad is gedeeld. Deze structuur is in de nota van uitgangspunten overgenomen. 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 economisch 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 is op basis van de input aangescherpt en duidelijker verbeeldt 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.



Datum 15 november

Vervolg

Na vaststelling van de Nota van uitgangspunt werkt de coalitie toe naar een Ruimtelijk Ontwikkelplan. Onderdeel hier van is de samenwerkingsovereenkomst waarin de te onderzoeken principes ten aanzien van samenwerking, eigenaarschap collectieve voorzieningen alsook ontwikkelstrategie worden vastgelegd. Bij de toetsing van het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt extra aandacht besteed aan de uitwerking van het Kasco, verkeersbewegingen Koggetunnel, mobiliteitshub, innovatiedistrict en de hoogbouweffectrapportage. Het Ruimtelijke Ontwikkelplan wordt door de raad vastgesteld (in 2024). Op basis van het Ruimtelijke Ontwikkelplan wordt het Omgevingsplan (in 2025) gewijzigd om vervolgens een omgevingsvergunning aan te vragen en te kunnen starten met de bouw van woningen (2026). Ook hierbij worden bewoners en andere belanghebbenden bij betrokken.

Openbaarheid

Ja.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer