

NOORDER KWARTIER



GEBIEDSVISIE

APRIL 2023
EIGENARENCOALITIE
NOORDERKWARTIER ZWOLLE

VOOR- WOORD

Voor u ligt de Gebiedsvisie voor het Noorderkwartier: een groot aaneengesloten gebied, aan de noordzijde van de historische binnenstad van Zwolle, een enorme kans voor de stad.

De kans om de binnenstad van Zwolle – nu al een van de meest aantrekkelijke binnensteden van het land – verder te ontwikkelen door een nieuwe trekpleister aan het Stadshart toe te voegen. De kans om een nieuw gebied ('kwartier') te realiseren aan beide kanten van de singel. De kans om circa 700 woningen toe te voegen voor verschillende doelgroepen. De kans om cultuurmakers, podiumkunstenaars, maatschappelijke en commerciële functies een gezamenlijke plek te geven. De kans om anders om te gaan met mobiliteit en daardoor ruimte te maken voor vergroenen, verduurzamen en lekker buiten zijn. De kans om de buurt Dieze-West én het Stadshart aan te vullen met een mix van wonen, werken en cultuur en beter met elkaar te verbinden.

Het singelpark wordt het hart van het Noorderkwartier. Deze groenblauwe ader verbindt noord en zuid met elkaar en is belangrijk voor de stad op gebied van waterveiligheid en ecologie. Bovenal wordt het een aantrekkelijke, openbare ruimte om te wandelen, te fietsen, te sporten, te recreëren en van de singel te genieten. Met het singelpark wordt een groot, toegankelijk, groen stadspark toegevoegd aan Zwolle.

Het gebied is nu al bekend door de aanwezigheid van theater De Spiegel, poppodium Hedon en restaurant-hotel De Librije. Deze functies versterken we door dankbaar gebruik te maken van bestaande kwaliteiten van het gebied. Bijvoorbeeld door waar mogelijk gebouwen een nieuwe bestemming te geven. We starten op korte termijn, samen met gebruikers, om tijdelijke en permanente functies toe te voegen aan het

gebied (placemaking). Op die manier brengen we de ontwikkelingen in het gebied nu al onder de aandacht.

De Gebiedsvisie is in een betrekkelijk korte periode met veel bevoegenheid en enthousiasme gemaakt, in opdracht van de Eigenarencoalitie Noorderkwartier. We hebben de visie gemaakt in samenspraak met bewoners en ondernemers uit de omliggende buurten. En ook toekomstige gebruikers en bureaus van het gebied, waaronder de Zwolse woningbouwcorporaties en de Zwolse theaters, hebben meegedacht over de visie.

Het Noorderkwartier wordt een nieuwe trekpleister in het centrum voor Zwollenaren en bezoekers. Ga je naar Zwolle? Dan ga je óók naar het Noorderkwartier! We zien het als grote kans en verantwoordelijkheid om een vernieuwend stuk stad te ontwikkelen als nieuwe entree van het Stadshart. We wensen u veel leesplezier en inspiratie toe bij het lezen van deze Gebiedsvisie en horen graag uw reacties, zodat we deze mee kunnen nemen in de verdere uitwerking van het plan!

Eigenarencoalitie Noorderkwartier
Gemeente Zwolle, Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen,
DLH Ontwikkeling (VolkerWessels) en Lenferink.



Werkssessie Eigenarencoalitie in Strijp-S Eindhoven

‘WILT U ALSTUBLIEFT EEN BEETJE OPSCHIETEN MET DE REALISATIE VAN DE PLANNEN VOOR NOORDERKWARTIER? IK WIL HET GRAAG NOG MEEMAKEN’

Een bewoner van Dieze-West

Hoe is deze gebiedsvisie tot stand gekomen?

Met de startnotitie in gedachte, is een integrale gebiedsvisie voor het Noorderkwartier een logische, volgende stap in de ontwikkeling van het gebied. Deze gebiedsvisie bouwt voort op het Ontwikkelprogramma Stadshart. Opdrachtgever voor de gebiedsvisie is de Eigenarencoalitie Noorderkwartier die bestaat uit Gemeente Zwolle, Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen, DLH Ontwikkeling (VolkerWessels) en Lenferink.

Het afgelopen half jaar zijn de ontwikkelprincipes uit het ontwikkelprogramma verder uitgewerkt en onderzocht. Tijdens een inspiratietweedaagse van de Eigenarencoalitie op Strijp-S in Eindhoven (juli 2022), is hiervoor de eerste stap gezet en zijn tien specifieke ambities geformuleerd voor het Noorderkwartier. Na de zomer is hierop voortgeborduurd in samenwerking met de beleidsadviseurs van de gemeente en externe adviseurs van West8, Goudappel Coffeng, Mei Architecten, Sweco, Stadskwadraat, Merosch, Kickstad en Depart. De gebiedsvisie is een integraal afgewogen plan met daarin aspecten als stedenbouw, groen, doelgroepen, belang van omliggende buurten, duurzaamheid, financiële haalbaarheid, mobiliteit, programmering en hergebruik van bestaande panden.

De buurt heeft meegedacht

Een participatiesessie in Hedon op 21 november 2022 maakte onderdeel uit van het denkproces over de gebiedsvisie. Alle omwonenden en belanghebbende partijen uit de buurt waren hiervoor uitgenodigd via onder andere een brief

of mail, een bericht op de gemeentepagina in De Swollenaer en berichten op de socials en website van de gemeente. Ruim 120 mensen gaven op deze avond hun mening over de ontwikkeling van het Noorderkwartier. De opmerkingen staan in hoofdstuk 6. Vervolgens kwam op 20 februari 2023 een klankbordgroep van ca. 30 personen bij elkaar om de conceptversie van de gebiedsvisie te bespreken.

Leeswijzer

Deze gebiedsvisie bevat de integrale visie over hoe het Noorderkwartiergebied zich kan ontwikkelen. De impressies en het kaartmateriaal in deze visie verbeelden hoe dit kansrijke gebied in de stad Zwolle eruit kán zien. Het geeft dus niet weer hoe gebouwen en openbare ruimte er echt uit gáán zien. Na vaststelling van deze gebiedsvisie volgt een ruimtelijk ontwikkelingsplan dat de plannen een stap concreter maakt.

- Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de essentie van de gebiedsvisie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft als context de positie en historie van het Noorderkwartier in Zwolle.
- Hoofdstuk 4 verbeeldt en beschrijft de gebiedsvisie.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het stedenbouwkundig raamwerk van de vier deelgebieden in het Noorderkwartier.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de ontwikkelstrategie en geeft een doorkijk naar de toekomst en het participatieproces.

ALS TUSSENSTAP NAAR DE GEBIEDSVISIE HEEFT DE EIGENARENCOALITIE IN NOVEMBER 2022 TIEN GEBIEDSAMBITIES GEFORMULEERD:

1. Het Noorderkwartier wordt een stedelijk gebied waar mensen kunnen wonen, werken en genieten van cultuur: een interessante nieuwe bestemming in het Stadshart van Zwolle.
2. Het Noorderkwartier wordt een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor circa 700 woningen, cultuur, werkplekken en voorzieningen in de levendige plinten.
3. We versterken de podiumkunsten in het gebied en brengen levendige functies samen op een cultuurplein.
4. We richten het gebied zo groen mogelijk in met aan de singel een nieuw stadspark: een plek voor buitensport en ontmoeting.
5. Op het Noordereiland bouwen we voort op de fijnmazige opbouw van de historische binnenstad. Aan de noordzijde van het plangebied zorgen we dat er een betere aansluiting komt op de omliggende wijken.
6. We willen waar mogelijk hergebruiken wat er al is: gebouwen, materialen, kunstwerken en groen. Wat er nu is en wat er vroeger was geeft identiteit en karakter aan het gebied.
7. Het Noorderkwartier wordt een gezonde en duurzame stadswijk. We zetten daarbij in op waterrobuustheid, natuurinclusief en sociaal inclusief bouwen. We streven naar een energieneutrale wijk.
8. We maken een prettige, gezonde en mooie leefomgeving. Het Noorderkwartier wordt een fijne plek om te zijn. Auto's zijn te gast, parkeren vindt plaats aan de rand van het gebied in mobiliteitshubs.
9. Het Noorderkwartier wordt vormgegeven als een aantrekkelijke entree naar de binnenstad.
10. We zetten placemaking en tijdelijke programmering van panden en buitenruimte in om het Noorderkwartier nu al onder de aandacht te brengen en de ontwikkeling op organische wijze te beginnen. Dat kan morgen al!



Impressie van het cultuurplein in het Noorderkwartier, een fijne plek om te zijn

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

De Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle, het Ontwikkelprogramma Stadshart en de Startnotitie Noorderkwartier: belangrijke documenten die richting geven aan deze gebiedsvisie. In dit hoofdstuk vatten we samen wat deze stukken betekenen voor het Noorderkwartier.

De ontwikkeling van het Noorderkwartier staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de ontwikkeling van heel Zwolle. De door de gemeente opgestelde Omgevingsvisie en Ontwikkelprogramma Stadshart zijn voor het Noorderkwartier belangrijke documenten die richting geven aan de ontwikkeling. In dit hoofdstuk lichten we deze stukken kort toe. Vervolgens lichten we toe hoe deze gebiedsvisie tot stand is gekomen.

‘Ons Zwolle van morgen’ (Omgevingsvisie 2030)

Zwolle is volop in ontwikkeling tot bruisende, toekomstbestendige stad in een groeiende regio. In de Omgevingsvisie Zwolle 2030, ‘Ons Zwolle van morgen’, zet de gemeente de ambities en kernopgaven stevig neer. Ze wil woningen bouwen én vergroenen. (Cultuurhistorisch) waardevolle gebouwen hergebruiken en ons erfgoed, als identiteitswaarde, een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving laten zijn. Ze wil betere mobiliteit en een beter leefgebied en gaat voor een autoluw centrumgebied, waar de focus ligt op voetganger en de fiets, om de verblijfskwaliteit en het onderscheidend vermogen van het gebied te vergroten. De bereikbaarheid van het centrum te voet, met de fiets en het openbaar vervoer moet dan optimaal zijn. Uiteraard onderzoekt de gemeente daarbij ook hoe de bereikbaarheid voor woningen en de bevoorrading van de winkels en horeca lokaal op orde blijven. De omgevingsvisie benoemt transformatiegebieden en kansrijke ontwikkellocaties, waaronder het Noorderkwartier.

‘Ons Stadshart van morgen’ (Ontwikkelprogramma)

Het Ontwikkelprogramma, ‘Ons Stadshart van morgen’, is een nadere uitwerking van de

Omgevingsvisie 2030 en de Verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. Er wordt ingezet op binnenstedelijke groei, oftewel meer wonen, werken en recreëren in hetzelfde stuk stad. Dat vraagt om een integrale, alles omvattende aanpak.

De centrale ambitie van dit programma is daarom het realiseren van een toekomstbestendig stadshart en het versterken van de verbinding met de gebieden eromheen. In Zwolle willen we die groei en verstedelijking realiseren met behoud en versterking van een groen netwerk dat bijdraagt aan de leefkwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Deze opwaardering van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte staat centraal bij de belangrijke opgaven met betrekking tot wonen, mobiliteit en het versterken van haar economische en culturele positie. De ambities voor het Stadshart zijn samengevat in vijf ontwikkelprincipes:

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



Ontwikkelprogramma Stadshart Zwolle



Het plangebied dat we het Noorderkwartier noemen

In het ontwikkelprogramma van het Stadshart zijn het Noorderkwartier, de singelzone en de historische binnenstad focusgebieden. Drie gebieden die in of direct naast de ontwikkeling van het Noorderkwartier liggen en die een integrale aanpak vragen. In de ontwikkeling van een singelzone als groen/blauwe gordel rond de binnenstad komen alle beleidsaspecten bij elkaar. Deze vormen dan ook de motor van het ontwikkelprogramma.

Startnotitie Noorderkwartier

Als vervolg op het Ontwikkelprogramma Stadshart zijn in juli 2022 de Startnotitie en het bijbehorende Voorbereidingskrediet Noorderkwartier door de gemeenteraad vastgesteld. In deze startnotitie staat als doel om op korte termijn een gemengd woon-werk-cultuur-gebied met hoogwaardige openbare ruimte, veel voorzieningen en woningen te realiseren. Dit levert een bijdrage aan het inlopen van het forse tekort aan woningen in de regio Zwolle. En geeft een impuls aan nieuwe werkgelegenheid en het versterken van de culturele spot met Hedon en De Spiegel. De herontwikkeling van winkelcentrum Diezerpoort en het verbeteren van de verbindingen tussen de buurt Dieze-West en het centrum dragen hieraan bij.

Het plangebied Noorderkwartier betreft een gebied van circa 14,5 hectare begrensd door de Vermeerstraat, Eikenstraat, Van Wevelinkhovenstraat, Burgemeester Drijbersingel, Menno van Coehoorsingel, Assiestraat, Dijkstraat en Rembrandtlaan.



Fotografie: Frans Paalman



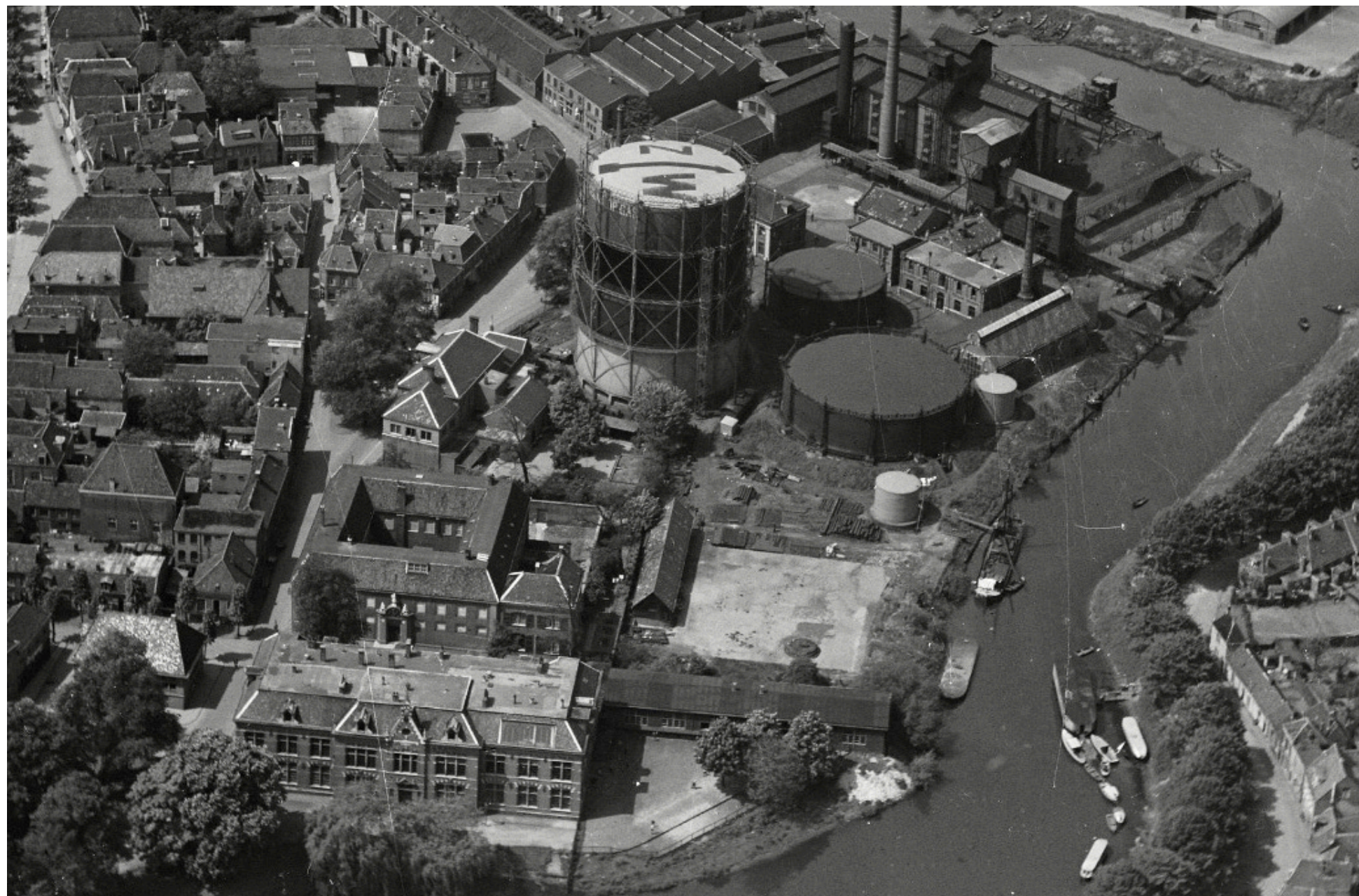
Participatiesessie in Hedon

HOOFDSTUK 2

DE ESSENTIE: ZWOLLE KOMT BIJ ELK AAR IN HET NOORDERKWARTIER

Als we denken aan het Noorderkwartier, wat zien we dan voor ons? Wat is er mogelijk? Dat laten we zien in dit hoofdstuk.

Het projectgebied van het Noorderkwartier markeerde lang een tweedeling in de stad: binnen en buiten de gracht. Buiten de gracht lag de moestuin van Zwolle. Het Noordereiland werd het centrum van bedrijvigheid en industrie. Nu verrijst er op het Noordereiland en de driehoek ten noorden van de Achtergracht een levendig stadsgebied voor iedereen, met circa 700 woningen en een magistraal groen hart met een cultureel gezicht.



Gasfabriek Noordereiland

Het Noorderkwartier combineert straks oud en nieuw. Groen en cultuur komen samen op een plek waar wonen en werken de pijlers zijn van een levendige stadswijk met een rauw randje. Een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen komt tegemoet aan de wens om meer woningen toe te voegen in de historische binnenstad.

We werken aan een aantrekkelijk, gemengd stedelijk centrummilieu aan de singel. Er is ruimte voor starters en startups, voor cultuur en experimenten. Samen met de grondeigenaren, inwoners en ondernemers in het gebied geven we invulling aan het Noorderkwartier van morgen.

“In het Noorderkwartier maken we ruimte voor de toekomst in het decor van een authentiek verleden.”

Van bolwerk tot Wispelwey en het Spinhuis

Het Noorderkwartier heeft een rijke historie en heeft in de geschiedenis veel verschillende functies gehad. Het buiten de stad gelegen gebied werd in de 17e eeuw deels getransformeerd tot vestingwerk met bolwerken en gracht. In de 19e eeuw verrezen op het Nijkerkenbolwerk de gasfabriek en ijzergieterij Wispelwey. Verder waren er het Spinhuis (nu De Librije), de verffabriek en directiewoningen. Deze-West werd tussen 1910-1920 bebouwd met volkswoningen. Het zuidelijk deel van Deze

liep zware schade op door een bombardement tijdens de Tweede Wereldoorlog. De getroffen gebieden werden in deelplannen weer opgevuld. In de omgeving van de Burgemeester Drijbersingel verrezen grote, op zichzelf staande gebouwen: kantoren, scholen en een kerk – allemaal in een (oorspronkelijk) groene campusachtige setting.

“We koesteren de kans om te werken aan een gebied waar cultuur een hoofdrol speelt.”

De stad als cultureel podium

In latere jaren drukten poppodium Hedon, theater De Spiegel en sterrenrestaurant De Librije hun stempel op het gebied. Het zijn stuk voor stuk trekpleisters die een belangrijke rol spelen bij de culturele invulling van het gebied. Het Noorderkwartier wordt de uitbreiding van de binnenstad in noordelijke richting. We gaan hierbij voor een mengvorm van wonen, kleinschalig werken en commerciële en maatschappelijke functies. Net zoals in de tijd van de ijzergieterij, moet er ruimte zijn voor kleinschalig ondernemerschap. En komt cultureel talent in het Noorderkwartier tot ontwikkeling. Het wordt een plek om kunst te creëren en er deelgenoot van te worden. Zodat mensen tot bloei komen door creativiteit en cultuur op zowel pleinen als podia.



Luchtfoto 2022

Het Noorderkwartier is straks de brug tussen Diezerpoort en de binnenstad.

Een buurt waar het gonst

Het Noorderkwartier wordt, naast een hotspot van cultuur, ook een woongebied voor Zwollenaren: een buurt met allure, met een flink aantal woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Ooit waren de stadsgracht en het Noordereiland de begrenzing van de stad. Straks heft het Noorderkwartier de buffer tussen Deze-West en de historische binnenstad op. Het is ook de plek die verbindingen legt langs de Singel en daarmee het winkelgebied Diezerbrink beter verbindt met de binnenstad. Het is een buurt waar het gonst. Want het Noorderkwartier is een thuis voor iedereen.

De singel en het park: water en groen gaan de identiteit van het Noorderkwartier bepalen

Een plek om lekker buiten te zijn

De nadruk ligt op groen en ontmoeten. We richten de buitenruimte opnieuw in met aandacht voor klimaatadaptatie en waterveiligheid.

Bovendien dragen water en groen bij aan sociaal contact. Het Noorderkwartier wordt hierdoor geen anonieme woonbuurt, maar een stadse, levendige wijk waar jong en oud op hun eigen manier hun geluk vinden op pleinen en aan het water in het Singelpark. Een plek waar het fijn is om te zijn, rond te slenteren, elkaar te ontmoeten, te spelen en doorheen te fietsen. Doorgaande routes naar de stad worden aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers en er zijn prima verbindingen met het openbaar vervoer. De auto krijgt hierdoor een minder dominante positie. De ruimte die vrijkomt geven we terug aan de stad in de vorm van groene, openbare ruimte en mogelijkheden voor nieuwbouw.

Wonen, werken en verblijven maken een plek fijn om te zijn. Met ruimte voor experimenten en respect voor de historie.

Een spannend gebied vol variatie

Het Noorderkwartier maakt in de omgevingsvisie deel uit van het gebiedsprofiel 'Dynamisch Centrum'. Door een goede mix aan voorzieningen en woningen in combinatie met unieke ruimtelijke en historische kwaliteiten, krijgt het gebied een binnenstedelijke dynamiek.

De buurt krijgt veel variatie in aanzien en gebruik. De winkelfunctie van winkelcentrum Diezerpoort wordt sterker door het te koppelen aan de mobiliteitshub voor de binnenstad. Deze binnenstedelijke dynamiek draagt bij aan de acceptatiegraad om bezoekersparkeren meer op afstand van de historische binnenstad te realiseren.

'Van iedereen' is geen loze kreet. Dat zie je terug in het woonprogramma dat is opgesteld voor het Noorderkwartier.

Een nieuw stuk stad voor iedereen

Het Noorderkwartier wordt een gebied met pleinen, natuurlijk groen, oog voor heden en verleden (o.a. in de bebouwing) en een rijke variatie aan functies. Kortom: er is straks genoeg te ontdekken. De stad krijgt er met het Noorderkwartier een vernieuwend gebied bij, waar ruimte is voor nieuwe bewoners, voor cultuur en voor groei. We brengen samenhang in wat tot voor kort een gebied zonder samenhang was. We geven betekenis aan de historie. We zorgen voor flink meer woningen. En we voegen iets moois toe aan de stad.

HOOFDSTUK 3

DE CONTEXT VAN HET NOORDERKWARTIER

Het Noorderkwartier heeft een lange geschiedenis en het ligt op een bijzondere plek in Zwolle. Daar vertellen we meer over in dit hoofdstuk.

Het Noorderkwartier is een divers gebied dat een deel van Dieze-West en het Nijkerkenbolwerk (het meest noordelijke deel van het Noordereiland) aan elkaar verbindt. Het uitbreiden van de binnenstad in noordelijke richting en het toevoegen van functies aan de wijk Diezerpoort dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad en de ontwikkeling van een nieuw entreegebied. In het gebied wordt maximaal ingezet op een mix tussen wonen, werken en cultuur. En draagt openbaar groen bij aan fijn wonen en het omgaan met klimaatverandering.

Dieze-West

Dieze-West is een levendige volksbuurt met een actief verenigingsleven en een prettige balans tussen het stads- en het dorpsgevoel. Winkelcentrum Diezerpoort is belangrijk voor de wijk en het noordelijke deel van stad. De ontwikkeling van het Noorderkwartier biedt kansen om de nu wat verstopte en gesloten wijk weer meer zichtbaar te maken. En opnieuw te verbinden met de oude binnenstad, door oude routes te herstellen en het huidige karakter – met veelal kantoren – om te vormen naar een gemengd gebied. Zo ontstaan ook nieuwe plekken en voorzieningen die het bezoeken waard zijn en de kans op ontmoeting, verblijven en bewegen versterken. Door slim gebruik te maken van de bestaande parkeergarage boven het winkelcentrum, wordt parkeren in het gebied gecentreerd in een mobiliteitshub in plaats van op straat.

Het Nijkerkenbolwerk

Het Noordereiland was een actief gebied met langs de kades veel bedrijvigheid. In het Nijkerkenbolwerk, aan de noordkant, stonden onder andere een ijzergieterij en een gasfabriek.

De voormalige vrouwengevangenis, waar nu het exclusieve restaurant-hotel De Librije zit, vertegenwoordigt een periode van zelfs nog ver daarvoor. Het Noordereiland heeft een bijzondere mix van wonen, werken, horeca, theater, architectenbureaus en interieurwinkels. De kwaliteit van theater De Spiegel en restaurant-hotel De Librije en de inrichting en variatie aan woningen op het Kraanbolwerk (waar de voormalige verffabriek stond), maken het Noordereiland een aantrekkelijke plek om te wonen en te bezoeken.

HET NOORDER KWARTIER ALS VERBINDER TUSSEN HET STADSHART EN DIEZE-WEST

HISTORIE VAN DIEZE-WEST

Dieze-West is een buurt in de wijk Diezerpoort met een rijke geschiedenis. De buurt is ontwikkeld vanuit de kleine voorstad die in de middeleeuwen ontstond langs de weg naar Berkum. Een eeuwenoud stratenpatroon was het uitgangspunt voor een organisch tot ontwikkeling gekomen, intensief bebouwde 'nijstad' (nieuwstad). Uiteindelijk kreeg dit vaste vormen na de laatste grote wijzigingen aan de vestinggordel rond de binnenstad van Zwolle.

Onderdeel van Dieze-West zijn de in 1920-1930 aangelegde Schildersbuurt en de Bomenbuurt (Bollebieste). Dit gebeurde volgens een eenvoudig stratenplan: de complexen bestonden uit grotendeels gesloten bouwblokken rond binnen-terreinen met tuintjes. Het zuidelijke deel van de Bollebieste, dat aan de Zwolse stadsgracht grensde, kende voor de Tweede Wereldoorlog een gemengd gebruik. Nog tot ver in de 19e eeuw behield het gebied een deels agrarisch karakter. Enkele oude landwegen in noordelijke richting en de Akkerstraat, waarvan de oorsprong middeleeuws is, doorsneden het gebied. Langs deze wegen ontwikkelde zich woningen. Verder ontstond er enige bedrijvigheid en vestigde de gemeentereiniging zich er op een groot terrein.

In de Tweede Wereldoorlog liep het zuidelijke deel van Dieze-West zware schade op door een bombardement. Het oude deel van Dieze-West is in kleine deelplannen verder opgevuld. In de omgeving van de Burgemeester Drijbersingel verrezen grote, op zichzelf staande gebouwen: kantoren (o.a. de Belastingdienst en het GAK), scholen en een kerk. Dit werd een tegenhanger voor de ten zuiden van de binnenstad gelegen Burgemeester van Roijensingel.



Op deze historische tekening van Diezerpoort kijken we terug in de tijd



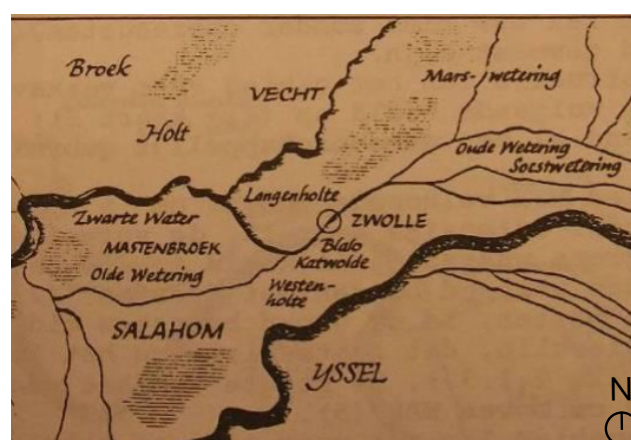
Deze historische plattegrond laat de bastions van de vesting Zwolle zien

HISTORIE VAN HET NIJKERKENBOLWERK

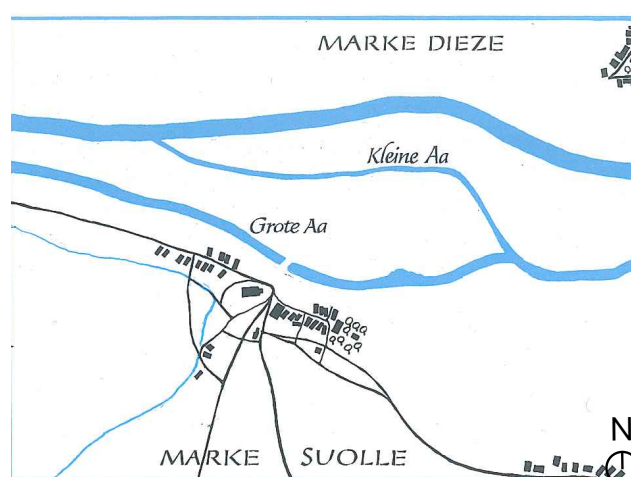
Aan het einde van de 16e eeuw worden grootschalige plannen gemaakt voor nieuwe vestingwerken en het uitbreiden van de stad. Zwolle werd 'gefortificeerd ende voorzien met nieuwe grachten, bolwercken ende strijckweerden ende andere nootlijckheden.' In 1606 maakte Jonkheer Abraham van Nievelt een ontwerp van twee bolwerken tussen de Diezerpoort en de Rodetoren. Rond 1619 kwam het Nijkerkenbolwerk, waar nu het parkeerdek ligt, gereed. Dit bolwerk valt in het plangebied Noorderkwartier.

Op het Noordereiland concentreerde de bedrijvigheid zich in de 19e eeuw met name langs de Thorbeckegracht en de Achtergracht. In het oostelijk deel van het Noordereiland verrees in de zomer van 1847 de Zwolse gasfabriek. Na de Tweede Wereldoorlog, toen er in de bodem van Noord-Nederland grote hoeveelheden aardgas werden ontdekt, sloten de koolgasfabrieken de deuren. Vanwege de aanwezigheid van de ernaast gelegen gasfabriek, werd aan de Dijkstraat een ijzergieterij gebouwd. Gerrit Jacobus Wispelweij richtte het modern gietbedrijf in 1851 op en gaf het de naam "de Nijverheid". In 1900 werkten er 150 werknemers, waarmee deze ijzergieterij een van de grootste Zwolse ondernemingen was. Het bekende bedrijf leverde veel producten, waaronder bruggen, sluiswerken, stationsoverkappingen, gasfabriekapparatuur en stoommachines. In 1968 sloot de firma haar deuren en werden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Op diverse plekken in Zwolle zijn nog brugleuningen en lantaarnpalen te zien die zijn vervaardigd door fa. G.J. Wispelweij & Co. Te Zwolle.

Tijdlijn van de geschiedenis en ontwikkeling van het Noorderkwartier en Zwolle



Stroomgebied van de IJssel rond 800



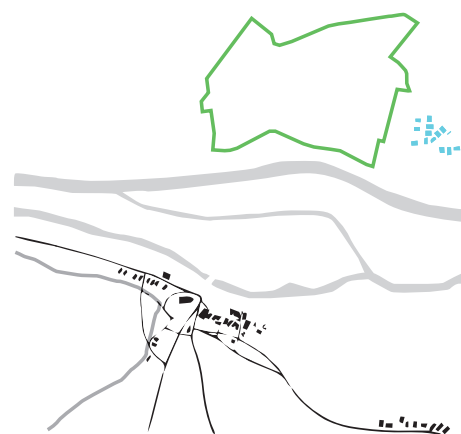
De markes Suolle en Dieze rond 800

In het stroomgebied van de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht ontstaan rond 800 diverse nederzettingen (ook wel markes genoemd).

Ten noorden van de IJssel ontstaat de marke Suolle op een swol (verhoogde zandrug) en meer naar het noorden de marke Dieze.

ca. 800 - 1100

Het ontstaan van Zwolle en Dieze

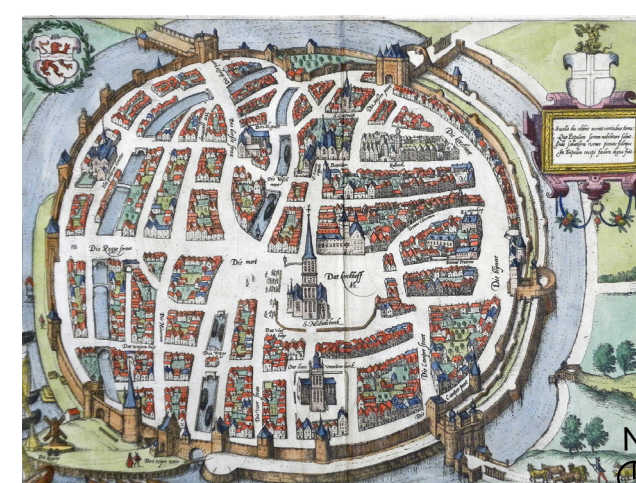


De stad Zwolle met Dieze en Assendorp 1570

Zwolle krijgt stadsrechten in 1230 en groeit in de Middeleeuwen uit tot een welvarende agrarische handelsstad. Na een stadsbrand in 1324, die het grootste deel van de stad verwoest, wordt de stad herbouwd inclusief een stenen ommuring. In 1407 wordt Zwolle lid van de Hanze, het belangrijkste handelsverbond van die tijd.

1100 - 1615

Zwolle in de Middeleeuwen



Kaart van de binnenstad van Zwolle 1570



Thomas à Kempis op de bij Zwolle gelegen 1569

De zelfstandige boermarke Dieze ontwikkelt zich vanaf de tiende eeuw en is gericht op akkerbouw. In de vijftiende eeuw was Zwolle het centrum van de **Moderne Devotie** met als belangrijke figuren hierin Geert Grote en Thomas à Kempis. De Latijnse School van Zwolle, gesticht door Johan Cele trok leerlingen uit heel Europa.



Zwolle met de nieuwe bastions buiten de middeleeuwse stadsmuur 1649



Stadsgezicht van Zwolle met op de voorgrond de vestingwerken 1620

Zwolle breidt uit richting het noorden met het Noordereiland, bijna direct tegen Dieze aan. Dieze zelf kenmerkt zich nog steeds als agrarisch gebied. Op het Noordereiland wordt onder andere een tuchthuis gebouwd.

Voor bescherming in de Tachtigjarige Oorlog wordt in de periode 1615-1629

1615 - 1790

Bastions en grachten gevangenis aan rand



In 1739 wordt het Tuchthuis op het Noordereiland gebouwd 1739

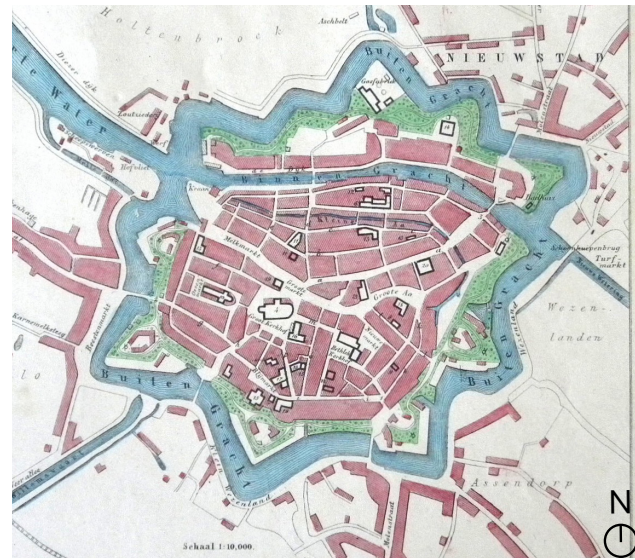


Links zicht op de Diezerpoort, rechts het Noordereiland achttiende eeuw

een vestinggordel met elf bastions en een stervormige gracht aangelegd. Deze vormt een sterke scheiding tussen het Noordereiland en Dieze.



Zicht op Zwolle met de nieuwe bastions zeventiende eeuw



De binnenstad met het vergroenen van de bastions **1866**



Het Noordereiland met de gasfabriek **foto 1937**



De verkaveling van het Noordereiland voor de herontwikkeling **1811-1832**



De ijzergieterij de Nijverheid was een van de grootste Zwolse ondernemingen **1851**



Bij de Ambachtsschool uit 1897 werd de gasfabriek gebouwd **1920**



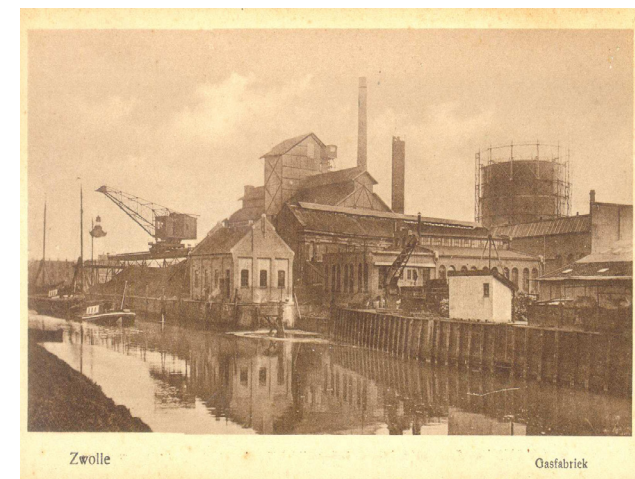
Medewerkers van bureau Gemeentereiniging **ca. 1900**



Bureau gemeentereiniging op het Noordereiland **foto 1979**



De gasfabriek **1915**



De gasfabriek **1920**



De uitbreiding van Zwolle richting Dieze en Assendorp **1926**



De achterkant van de Akkerstraat in Bollebieste **1968**



Luchtfoto met de uitbreiding richting Dieze **1920-1940**



St. Josephplein in Bollebieste **1925**

In 1790 wordt de vestingfunctie van Zwolle opgeheven en in de eerste helft van de negentiende eeuw worden de bastions en wallen verkaveld en bebouwd. Vanaf het eind van de negentiende eeuw komt er een singel- en parkaanleg rond de vestinggordel met als resultaat een ruim geprofileerde stadsgracht als overgang tussen de

binnenstad en overige stadsdelen. Op de noordelijke bastions komt o.a. industriële bedrijvigheid en vuilopslag, functies die in de stad geen plaats meer hebben. Voor het Tuchthuis komt een Ambachtsschool te staan (het huidige Flevogebouw). Ook komen er in het gebied een gasfabriek, ijzergieterij en het bureau Gemeentereiniging.

De stadsgasfabriek (gaswinning uit cokes) wordt gebouwd in 1849 op het Noordereiland. Door de vondst van Groningse aardgasvelden raakte de gasfabriek buiten gebruik, en deze is in 1969 gesloopt.

Met de bouw van de IJsselspoorbrug en de komst van het treinstation in 1864 groeit de bevolking van Zwolle en vanaf halverwege de negentiende eeuw breidt onder andere de Nieuwstad richting Dieze uit.

In de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw wordt de wijk Bollebieste

volgens het tuinstad-principe aangelegd. De buurt dankt haar naam aan de bolle (stier) bieste (beesten), de stierenmarkt die hier vroeger werd gehouden.

1800 - 1920

Industriële stad scheiding van functies



1920 - 1940

Stadsuitbreidingen nieuwe woningwet met volkswijken





De gasfabriek raakte lichtelijk beschadigd **1944**



Enkele van de verwoeste huizen in Bollebieste **1944**



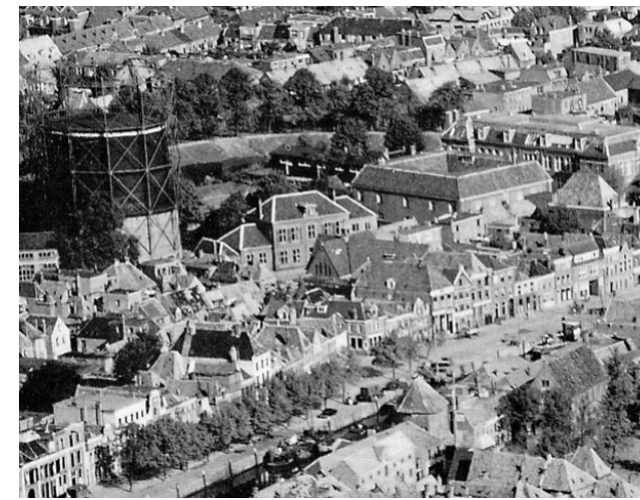
Veel andere huizen waren beschadigd **1944**



In Bollebieste was de schade van het bombardement **1944**



Het plan van Van Embden voor de uitbreiding van Zwolle **1955**



De oude bebouwing op het Noordereiland, waaronder de gasfabriek, die moest wijken voor nieuwe plannen **1947**



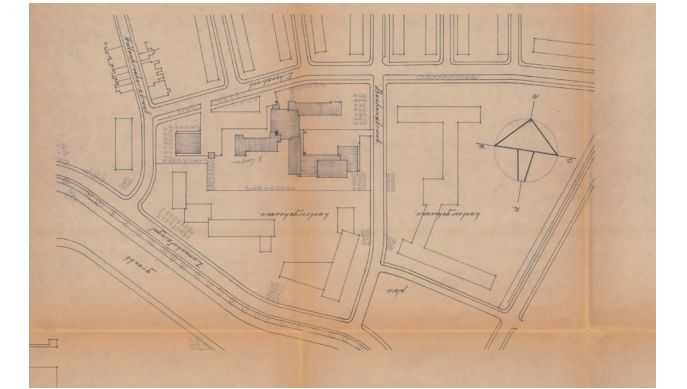
Het plan van Dudok waar weinig van is uitgevoerd **1953**



De Dr. Itardschool uit ca. 1960 was een van de nieuwe gebouwen in het Noorderkwartier, gelegen in een groene omgeving **2000**



Het plan voor de U.L.O.- en V.G.L.O.-school uit 1962 (huidige OBS de Springplank) waarbij het bestaande stratenpatroon grotendeels gehandhaafd is. Later is echter afgeweken van de geplande structuur. **1973 / 1962**



Op 10 mei 1940 is door de Nederlanders de verkeers- en spoorbrug over de IJssel opgeblazen om de opmars van het Duitse leger te verhinderen. Het kostte de Duitsers drie jaar om deze te herbouwen en de brug werd dan ook zwaar bewaakt. Op 15 december 1944 was er een aanval van de geallieerden met als waarschijnlijke doel de IJssel-

brug. Vanwege de zware bewakingen vlogen ze waarschijnlijk door naar de gasfabriek die werd gemist. In plaats daarvan landden de bommen op de Bollebieste, met vijf doden en meer dan twintig verwoeste huizen als gevolg.

Van 1948 tot 1953 werkt W.M. Dudok aan een structuurplan voor de uitbreiding van Zwolle. Dit plan is slechts voor een klein deel uitgevoerd, omdat het slecht viel bij de gemeente. In 1955 ontwikkelt prof. S.J. van Embden een nieuwe visie op de toekomst van Zwolle. Bij de herstructurering van de binnenstad en ontwikkelingen in

noord- en noordwestelijke richting is vaak het bestaande stedelijk weefsel gevolgd. Lange periode blijft het Noorderkwartier ongewijzigd, maar halverwege de jaren zestig en in het begin van de jaren zeventig verdwijnt veel van de bestaande bebouwing (zowel industrieel als woningbouw). Deze maken in eerste instantie

plaats voor schoolgebouwen in een campusachtige setting.

1940 - 1944

Bombardementen



1945 - 1970

Nieuwe stadsplanning en uitbreidingen





Bestaande bebouwing maakt in de jaren zeventig plaats voor nieuwe gebouwen. In het Noorderkwartier komen o.a. scholen en instituten. **1972**



In het noordelijke deel van het Noorderkwartier wordt de campusstructuur zichtbaar **1970**



Het GAK-kantoor in de oorspronkelijke situatie **1968**



De Diezerveste vlak na de oplevering **1979**

Na sloop van o.a. de gasfabriek blijft op het Noordereiland een groot braakliggend terrein over. Hier komt een grote parkeergarage om de binnenstad bereikbaar te maken voor de auto **1972**



De parkeergarage op het Nijkerkenbolwerk **1979**



Aan het Noorderkwartier worden in de jaren negentig en het begin van deze eeuw nieuwe gebouwen toegevoegd, deze staan meer los van de campusstructuur **2022**



Winkelcentrum Diezerpoort **2022**



Het Rijksarchief krijgt een uitbreiding **2022**



Theater de Spiegel staat als object aan het water **2012 / 2022**



Hedon voor en na de uitbreiding **2012 / 2022**



Het slopen van de bestaande kleinschalige woonhuizen om plaats te maken voor de campusachtige setting met vrijstaande gebouwen **1971**



Het Rijksarchief van Piet Tauber **1978**

Vanaf de jaren zeventig wordt er meer van de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor een nieuw stedelijk weefsel, zowel in de binnenstad van Zwolle als daarbuiten. De stad ontwikkelt zich bovendien met nieuwe woonwijken steeds verder bij het stadscentrum vandaan. Aan de Zamenhofsingel komen naast de

nieuwe scholen nu ook verschillende instituten in een campusachtige setting. Bij al deze ontwikkelingen staat het principe 'licht, lucht en ruimte centraal.

Zwolle breidt zich steeds verder uit met nieuwe woonwijken.

Vanaf de jaren negentig werd in het Noorderkwartier het campusmodel losgelaten en kwamen er meer losse objecten te staan: winkelcentrum Diezerpoort, Theater De Spiegel en Poppodium Hedon.

1970 - 1990

Doorzetten campusstructuur: licht, lucht en ruimte komt van instituten



1990 - 2020

Van campusmodel naar object culturele verankering in de stad



Nu

Gebiedsvisie Noorderkwartier 2023

HOOFDSTUK 4

GEBIEDSVISIE

NOORDERKWARTIER

Voortbouwend op de vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma Stadshart, kent het Noorderkwartier de volgende kernprincipes:

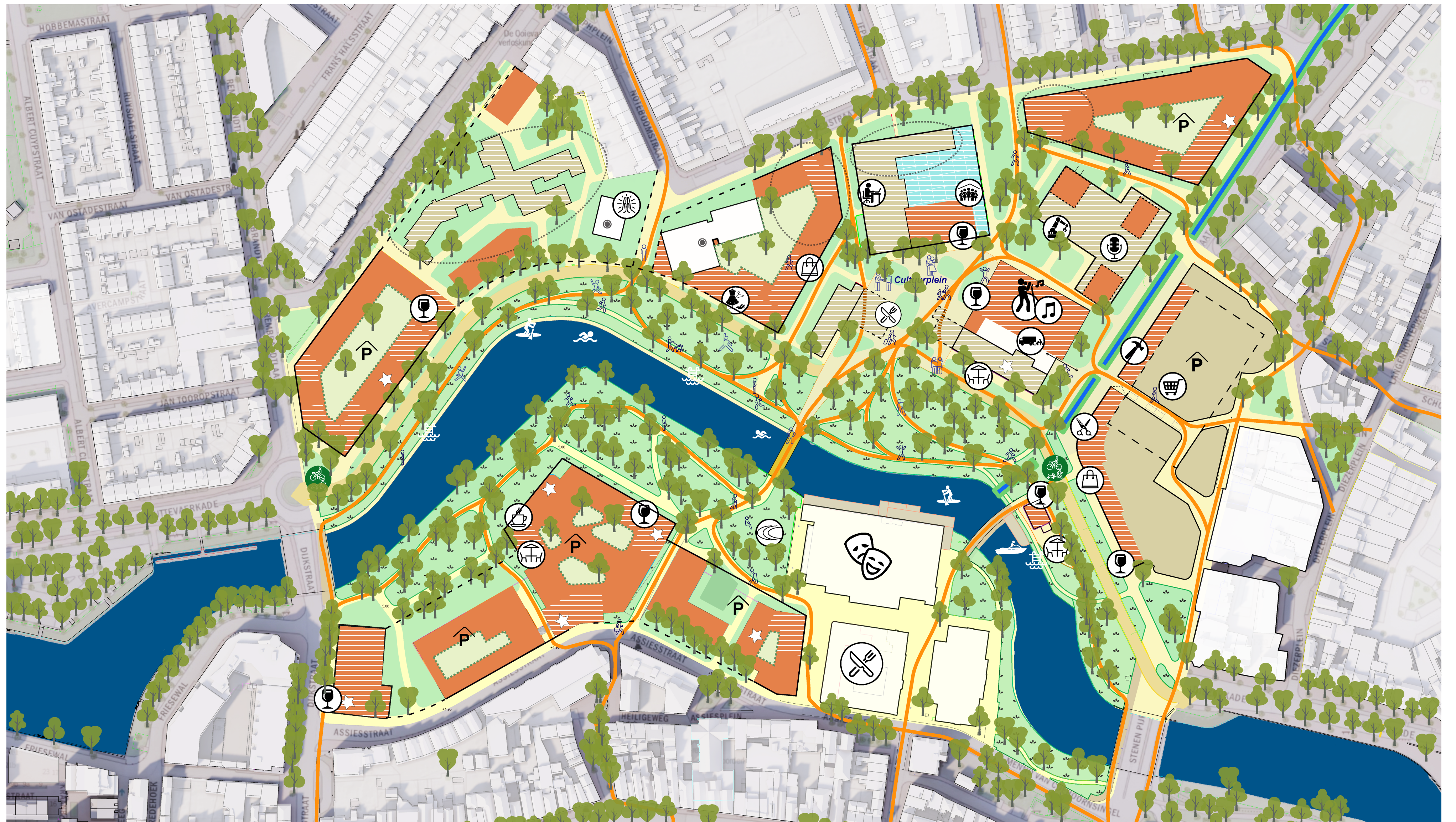
1. De bereikbare stad: doorwaadbaar en toegankelijk;
2. Gezond, groen en waterrobuust:
een groen Noorderkwartier met het singelpark;
3. De duurzame en circulaire stad:
vergroenen, hergebruiken en energieneutraal;
4. De stad met de menselijke maat:
een gemengde stadswijk voor iedereen;
5. De ondernemende en creatieve stad:
cultuur speelt een hoofdrol.

In dit hoofdstuk lichten we deze principes toe.

-  nieuwe gebouwen
-  transformatie bestaande gebouwen
-  te behouden gebouwen
-  bomen
-  zoek locatie winkels / kantoren / bedrijven/ horeca
-  nieuwe verbinding over de Achtergracht
-  zoek locaties school
-  stedenbouwkundig accent
-  binnenterrein
-  Singelpark
-  Laden en lossen
-  Parkeerverzorging
-  Waterverbinding
-  Burgemeester Drijbersingel voor langzaam verkeer
-  routering wandelaars
-  natuurvriendelijke oever
-  water toegankelijk
-  Amphitheater
-  bijeenkomstgebouw
-  horeca
-  muziek en oefenruimtes Hedon
-  restaurant
-  Koffieshop
-  Koppieshop
-  Werkplek
-  Supermarkt met nieuwe doorsteek
-  Atelier
-  Boutique
-  Boutique
-  De Spiegel

N

0 10 100

De plankaart in deze gebiedsvisie geeft een beeld op hoofdlijnen van hoe het gebied zich kan ontwikkelen

DE BEREIKBARE STAD: DOORWAADBAAR EN TOEGANKELIJK

De noordkant van de binnenstad, tussen de Schuttevaerbrug en de Spinhuisbrug, is door de vele ruimtelijke barrières lastig bereikbaar voor voetgangers.

Denk bijvoorbeeld aan de parkeergarage op het Noordereiland en de private parkeerterreinen tussen de (voormalige) overheidsgebouwen langs de Drijberssingel. In de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier maken we het gebied doorwaadbaar en toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het Noorderkwartier vormt daardoor de nieuwe stadsentree naar de binnenstad. Zodra je het Noorderkwartier betreedt, kom je in een levendig binnenstadsmilieu terecht. Met de inrichting van het singelpark en een nieuwe langzaamverkeersbrug over de Achtergracht maken we het mogelijk om een wandeling te maken. Het gebied is inclusief, waardoor het voor iedereen mogelijk is om gebruik te maken van de openbare ruimte. De auto heeft in het gebied geen prominente plek meer en wordt opgevangen aan de randen van het gebied in mobiliteitshubs. De parkeerterreinen tussen de gebouwen maken daarmee plaats voor aantrekkelijke en groene openbare ruimtes.

Mobiliteit maakt ruimte

Zwolle richt haar Stadshart in als aantrekkelijk verblijfsgebied volgens het STOMP-principe: Stappen, Trappen, OV, deel-Mobiliteit en Privéauto. Door in te

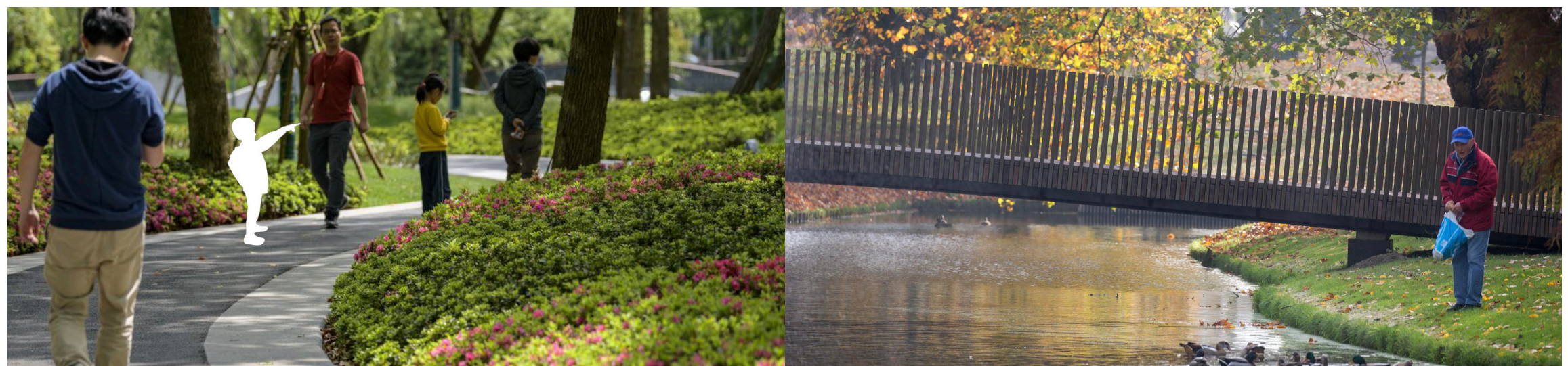
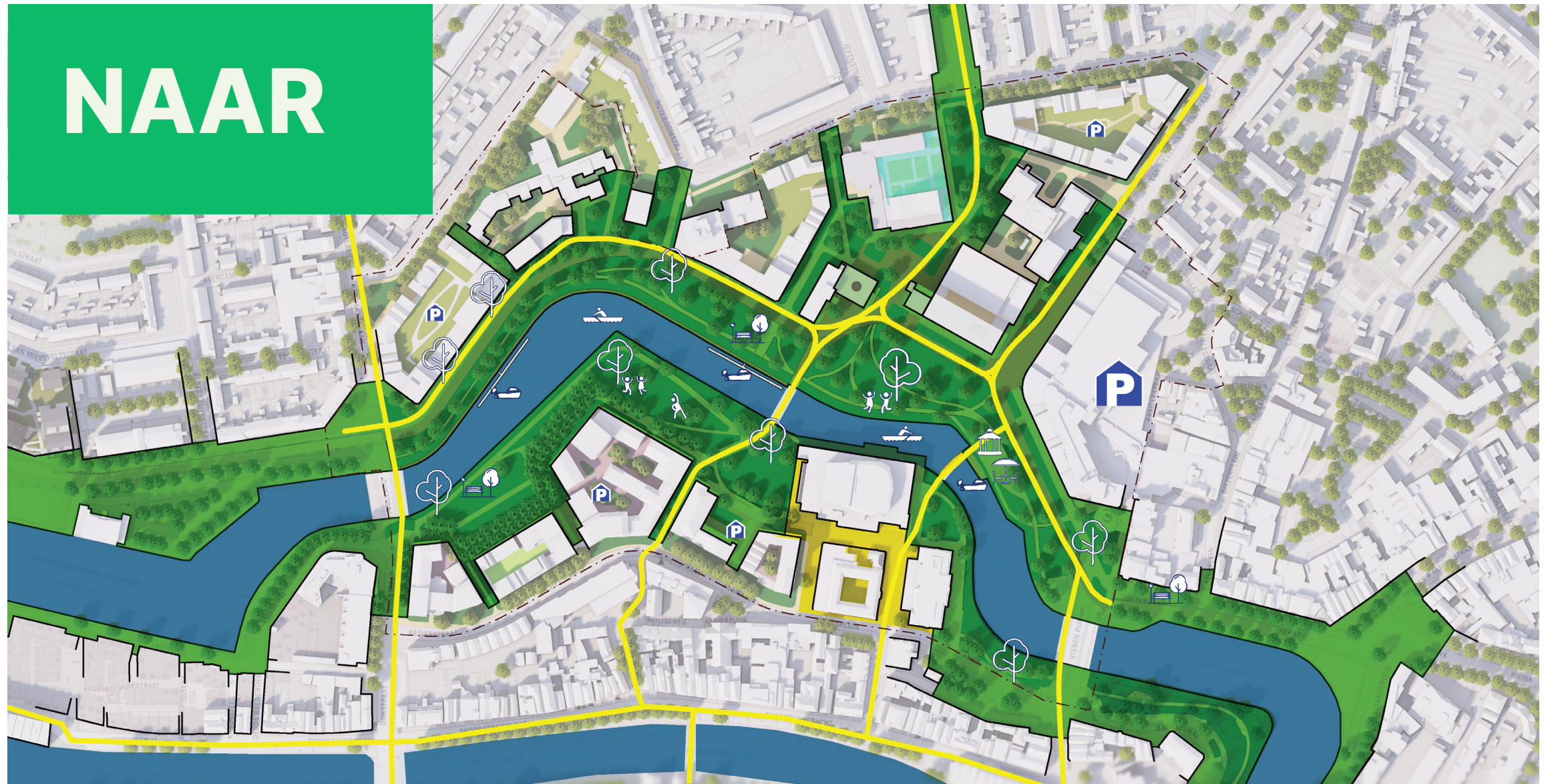
zetten op een gebied voor voetgangers en fietsers ontstaat ruimte voor ambities als woningbouw, vergroening, verduurzaming en de realisatie van een leefbare en gezonde woonomgeving. Het Stadshart blijft bereikbaar voor auto's door deze aan de randen van het centrum op te vangen in de mobiliteitshubs. Het Noorderkwartier heeft hierin ook een opgave en levert een bijdrage aan deze ambitie door de realisatie van een zogeheten centrumhub in de bestaande parkeergarage Diezerpoort.

Parkeren in één van de hubs

De centrumhub Diezerpoort is straks vanaf het noorden met de auto bereikbaar via de Van Wevelinkhovenstraat. Bezoekers aan de binnenstad en het Noorderkwartier parkeren hun auto hier en gaan al wandelend of fietsend verder. Buurtbewoners parkeren in een van de buurthubs voor bewoners. De doorgaande autofunctie van de Burgemeester Drijberssingel vervalt. De weg kan hierdoor worden ingepast in het singelpark. Dit alles draagt bij aan het makkelijker bereikbaar maken van het Noorderkwartier, een substantiële toevoeging van groen aan de binnenstad en maakt een kwalitatieve en groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk.

“DE GEBOUWEN AAN DE BUITENRAND VAN DE STADSGRACHT ZIJN ERG GESLOTEN. FIJN DAT GEBOUWEN STRAKS OPENER EN UITNODIGENDER WORDEN.”

Een buurtbewoner tijdens participatieavond



Van een gebied met veel verharding en parkeerplaatsen

Naar een groen gebied voor fietsers en voetgangers

Met een mobiliteitshub beperk je het aantal verkeersbewegingen per auto door het gebied. Dat doe je door het parkeren te faciliteren en het gebruik van alternatieven als deelauto's en -fietsen te stimuleren. Veel mensen gaan de mobiliteitshub in de Diezerpoortgarage gebruiken. En echt niet alleen om te parkeren. Een hub biedt kansen in het clusteren van voorzieningen voor winkels, werkplekken, sport en horeca. Denk bijvoorbeeld aan het aanbieden van deelmobiliteit, energievoorziening, logistiek, pakketkluisen en andere gezamenlijke faciliteiten. Het kan daarmee een aantrekkelijke ontmoetingsplek in het Noorderkwartier worden.

Parkeernormen

We kiezen voor de nieuwe woonfuncties in het Noorderkwartier een ambitieuze parkeerstrategie met bij de binnenstad passende parkeernormen. Dit vanwege de toekomstige topkwaliteit van alternatieve vervoerwijzen zoals wandelen, fietsen en OV én de unieke ligging nabij de historische binnenstad. Bewoners gaan parkeren in buurthubs aan de randen van het gebied. Voor parkeernormen

voor bewoners kiezen we voor maatwerk. Zeker voor appartementen sluit een lagere parkeernorm goed aan op het werkelijke autobezit in en rond de binnenstad van Zwolle. Dit vergt wel aan de voorkant meerjarige afspraken over het aanbieden van deelmobiliteit als gelijkwaardig alternatief en extra kwaliteit van aantrekkelijke inpandige fietsparkeervoorzieningen. Dit mobiliteitsconcept en afspraken worden uitgewerkt in een zogenoemd Mobiliteit Plan van Eisen (MPVE).

Mobiliteit Plan van Eisen

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat het opstellen van een Mobiliteit Plan van Eisen een verplicht onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. In een MPVE wordt op basis van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, deel-Mobiliteit en privéauto) vastgesteld wat de juiste mobiliteitsmix is voor de toekomstige bewoners, werkers en bezoekers van het gebied en de omgeving van het gebied, en welke maatregelen daarbij horen. Voldoen aan dit MPVE is randvoorwaardelijk voor het gebruik van maatwerk in de parkeernormen.

Onderzoek naar alleen langzaam verkeer op Burgemeester Drijbersingel

Diverse omwonenden uitten zorgen over het vervallen van de doorgaande autofunctie van de Burgemeester Drijbersingel. Zij verwachten dat automobilisten sluiproutes door de wijk gaan zoeken, waardoor het autoverkeer in Dieze-West toeneemt. Tegelijkertijd is er veel enthousiasme voor het toevoegen van een autovrij singelpark. Onderzoek wijst uit of het inrichten van

de Burgemeester Drijbersingel voor alleen langzaam verkeer kan. We bekijken welke opties sluijverkeer kunnen tegengaan. Daarnaast moet in deze opties de bereikbaarheid van het gebied en de omliggende gebieden worden gewaarborgd.

“EEN AUTOLUW SINGEL-PARK KLINKT GOED. MAAR WAAK ER ALS JE BLIEFT VOOR DAT HET VERKEER GEEN SLUIPRUTES DOOR DE ACHTERLIGGENDE STRATEN GAAT ZOEKEN.”

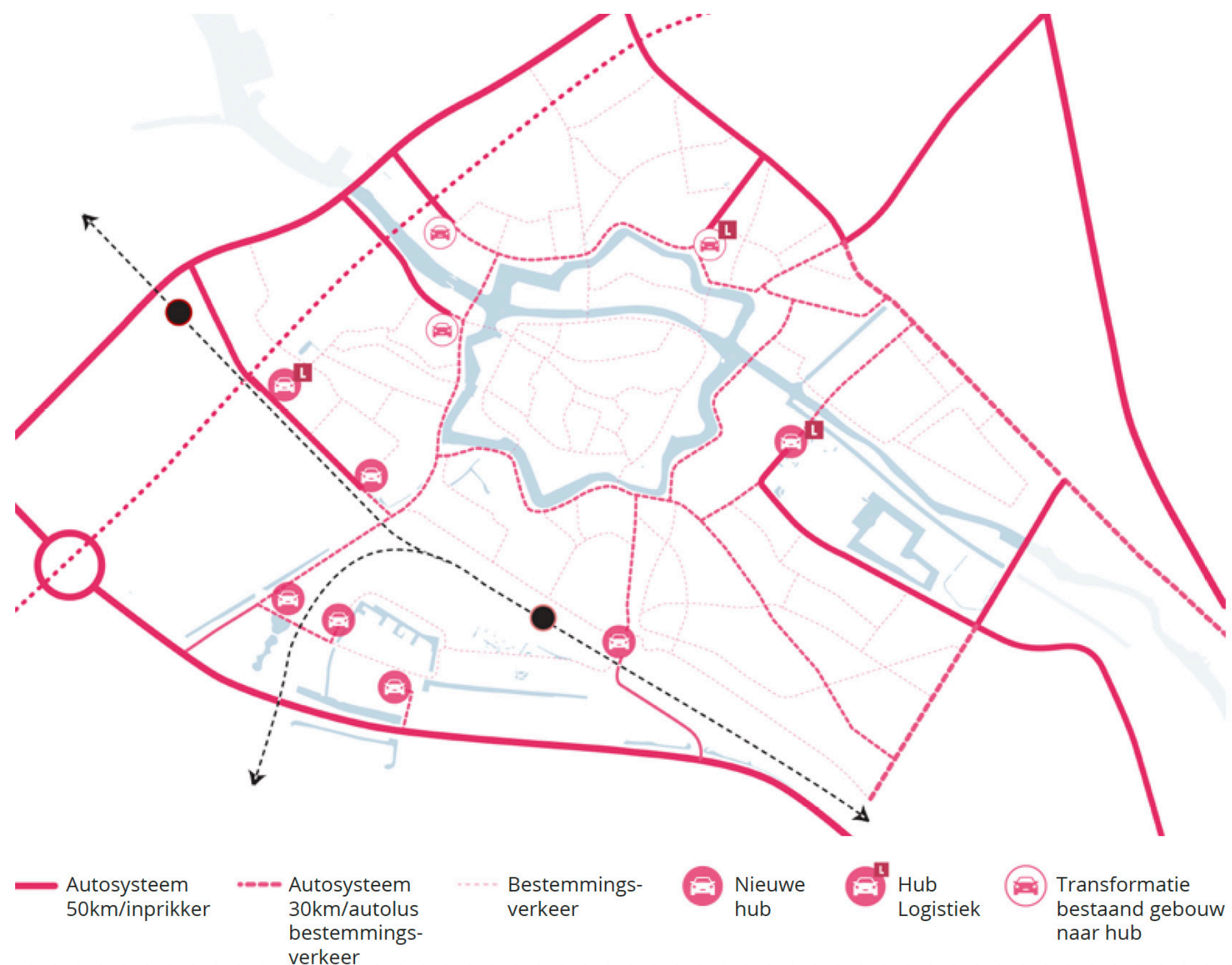
Een buurtbewoner tijdens participatieavond

Onderzoek mobiliteitshubs

De gemeente doet momenteel onderzoek naar de geplande mobiliteitshubs rondom het Stadshart. De hub in het Noorderkwartier is hier één van. De hoeveelheid parkeerplaatsen voor bezoekers en de verdeling tussen de verschillende hubs zijn onderdeel van dit onderzoek. Het is mogelijk dat de parkeeropgave van het centumparkeren groter is dan de capaciteit van een opgewaardeerde mobiliteitshub in de Diezerpoortgarage. Het onderzoek naar de geplande mobiliteitshubs rondom het Stadshart kan consequenties hebben voor het Noorderkwartier, bijvoorbeeld in de vorm van een tweede hub.

De gemeente Zwolle heeft eerder besloten dat de parkeergarage Noordereiland en het straatparkeren binnen de singel opgeheven worden. De bezoekers van deze parkeerlocaties kunnen in de toekomst parkeren in de centrumhubs waaronder die aan het Katwolderplein en in de Diezerpoortgarage. Op de locatie van de huidige parkeergarage Noordereiland komt een buurthub voor bewoners waar ook een deel van de huidige vergunninghouders uit de binnenstad kunnen parkeren.

De Diezerpoortgarage transformeert naar een mobiliteitshub en zorgt voor een autovrije openbare ruimte.



Autonetwerk met hubs (Bron: Ontwikkelprogramma Stadshart)





**“HET SINGELPARK
VERBINDT, ONTSPANT
EN ADEMT”**



**“WE VERSTERKEN
HET GROENBLAUWE
NETWERK”**



Referentiebeelden Singelpark

GEZOND, GROEN EN WATER ROBUUST: EEN GROEN NOORDERKWARTIER MET HET SINGELPARK

We richten beide zijden van de Achtergracht in als een aantrekkelijk singelpark. De ruimte die ontstaat door het terugdringen van de auto, richten we ook in als groene verblijfsruimte. Dit nieuwe stadspark is onderdeel van de singelzone rondom de binnenstad en tegelijk het groenblauwe hart van het Noorderkwartier. Een plek om tot rust te komen en te genieten van het water en omringende groen.

Het singelpark

Een schaduwrijk park met wandel- en fietspaden, bankjes en een nieuwe langzaamverkeersbrug over het water vormt de basis van het singelpark. Met een nieuwe brug creëren meer routes en de mogelijkheid om aan weerszijden langs het water te bewegen. Daarnaast heffen we de barrierewerking van de singel op. We activeren het gebruik van de singel door de steile taluds op sommige plekken flauwer te maken, aanlegmogelijkheden voor bootjes te voorzien, plekken voor horeca aan de waterkant te creëren en activiteiten als suppen en schaatsen te stimuleren. Hierbij passen we bestaande bomen zoveel mogelijk in. Het singelpark wordt naast een

plek om te verblijven, bewegen en sporten ook een plek voor het organiseren van kleinschalige, stedelijke evenementen.

Door het singelpark te verbinden met parken, straten en pleinen in de omgeving ontstaat er een aantrekkelijk en makkelijk te doorkruisen stadsdeel. Door het wegnemen van parkeerterreinen, ontstaan in het hele gebied kansen voor kwalitatieve vergroening van de openbare ruimte. Dat draagt weer bij aan de woonkwaliteit van huidige en nieuwe bewoners en daarmee de leefbaarheid van de stad. Het vergroenen van het Noorderkwartier helpt bovendien mee aan de duurzame ambitie van Zwolle

**“HET GROEN LANGS DE
GRACHT LEENT ZICH
HEEL GOED VOOR
ONTSPANNING: ACTIEF
SPORTEN EN LUI
HANGEN.”**

Een buurtbewoner tijdens participatieavond

en het terugdringen van de gevolgen van klimaatverandering. Aangezien het Noordereiland buitendijks is, is de kans op overstromingen in dit gebied groter dan in de rest van Zwolle. We houden rekening met meer ruimte voor waterberging door het talud aan te passen en we houden rekening met waterveiligheid door de waterkering integraal onderdeel te laten maken van het landschap. Tegelijkertijd richten we de openbare ruimte in om wateroverlast te voorkomen en hittestress en droogte tegen te gaan. Dit alles draagt bij aan het vergroten van biodiversiteit en leefbaarheid. Het singelpark maakt onderdeel uit van de gehele singelzone van Zwolle, waarvoor de gemeente momenteel een visie maakt voor herinrichting.

Verbinden en versterken

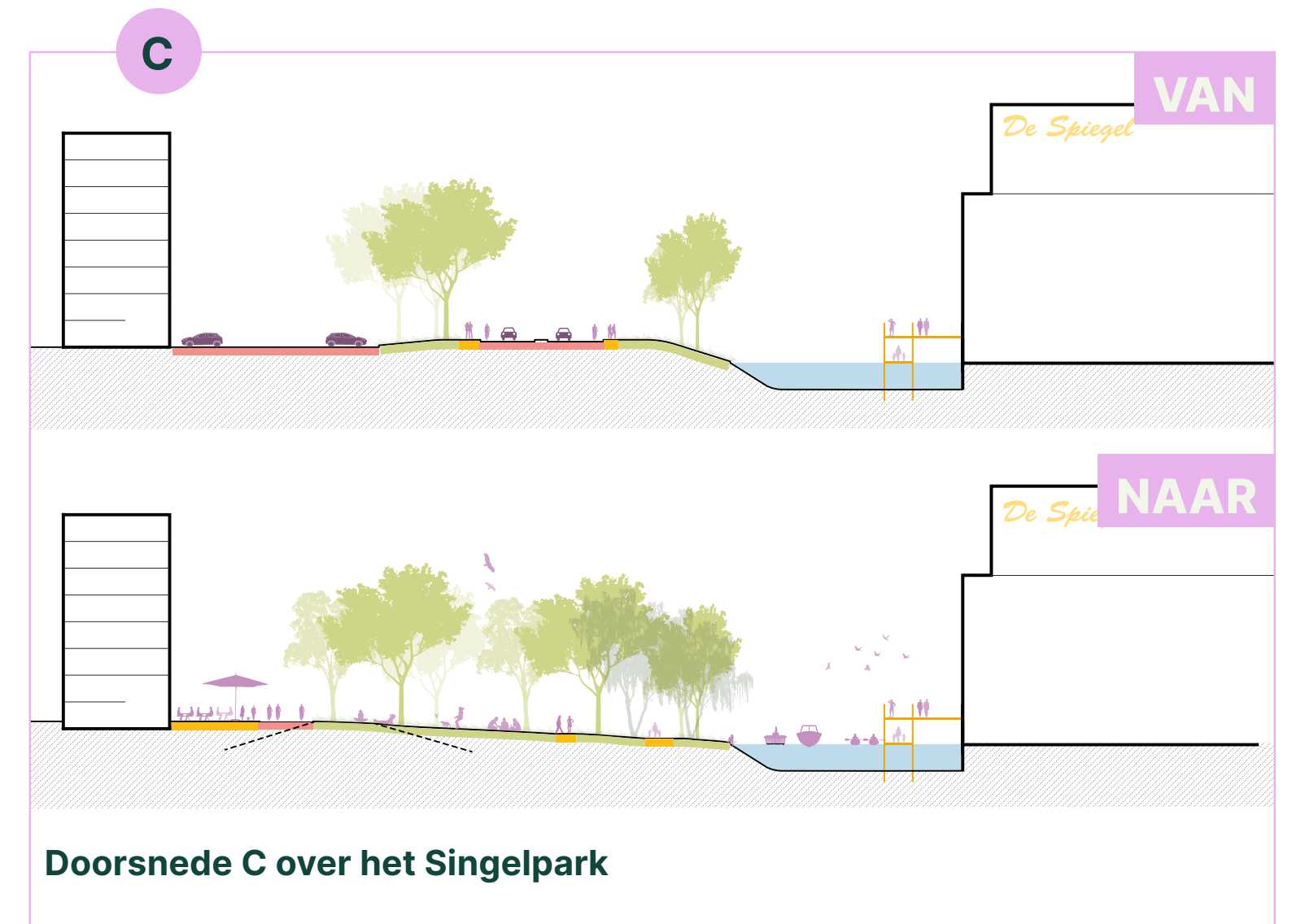
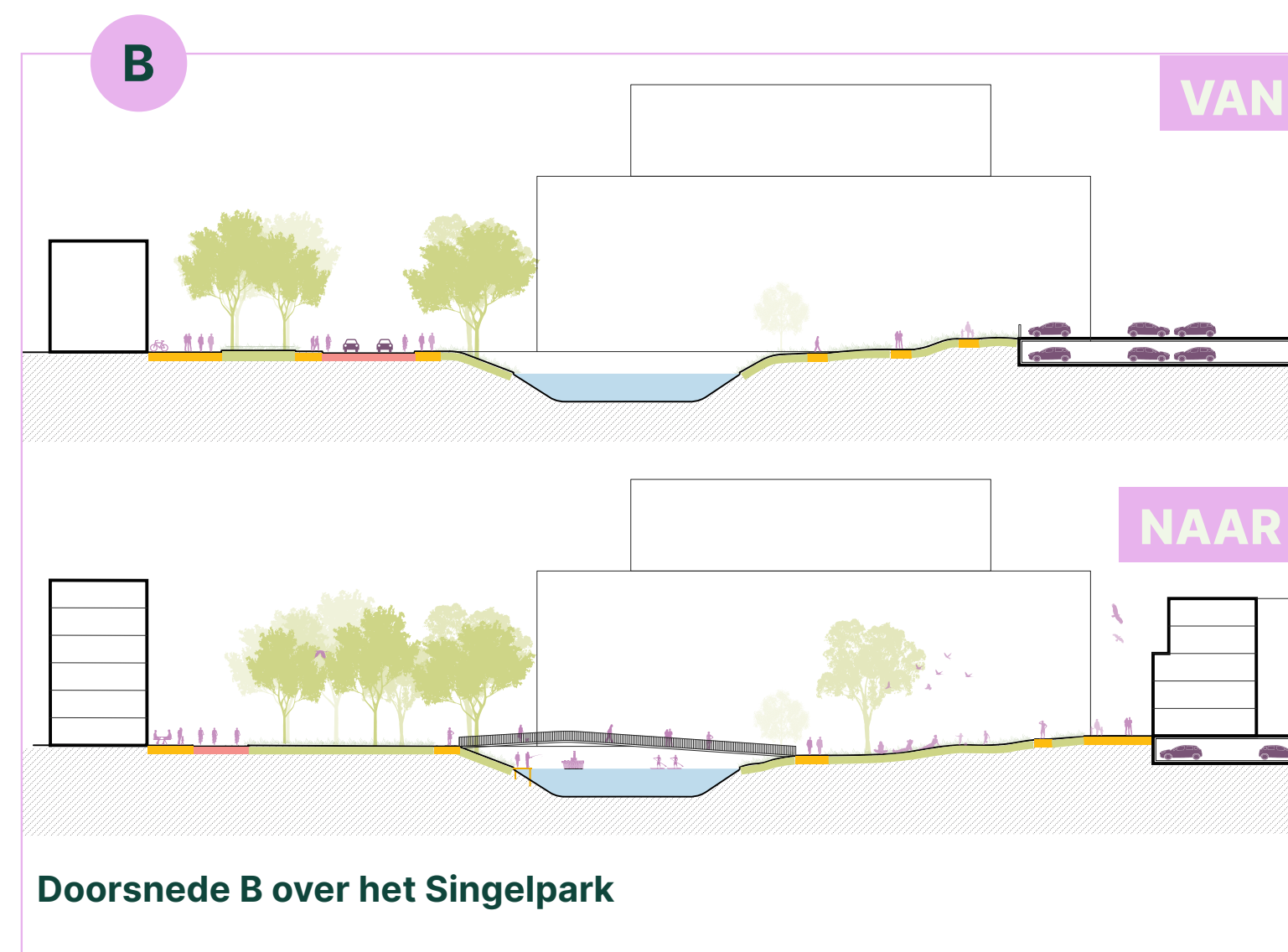
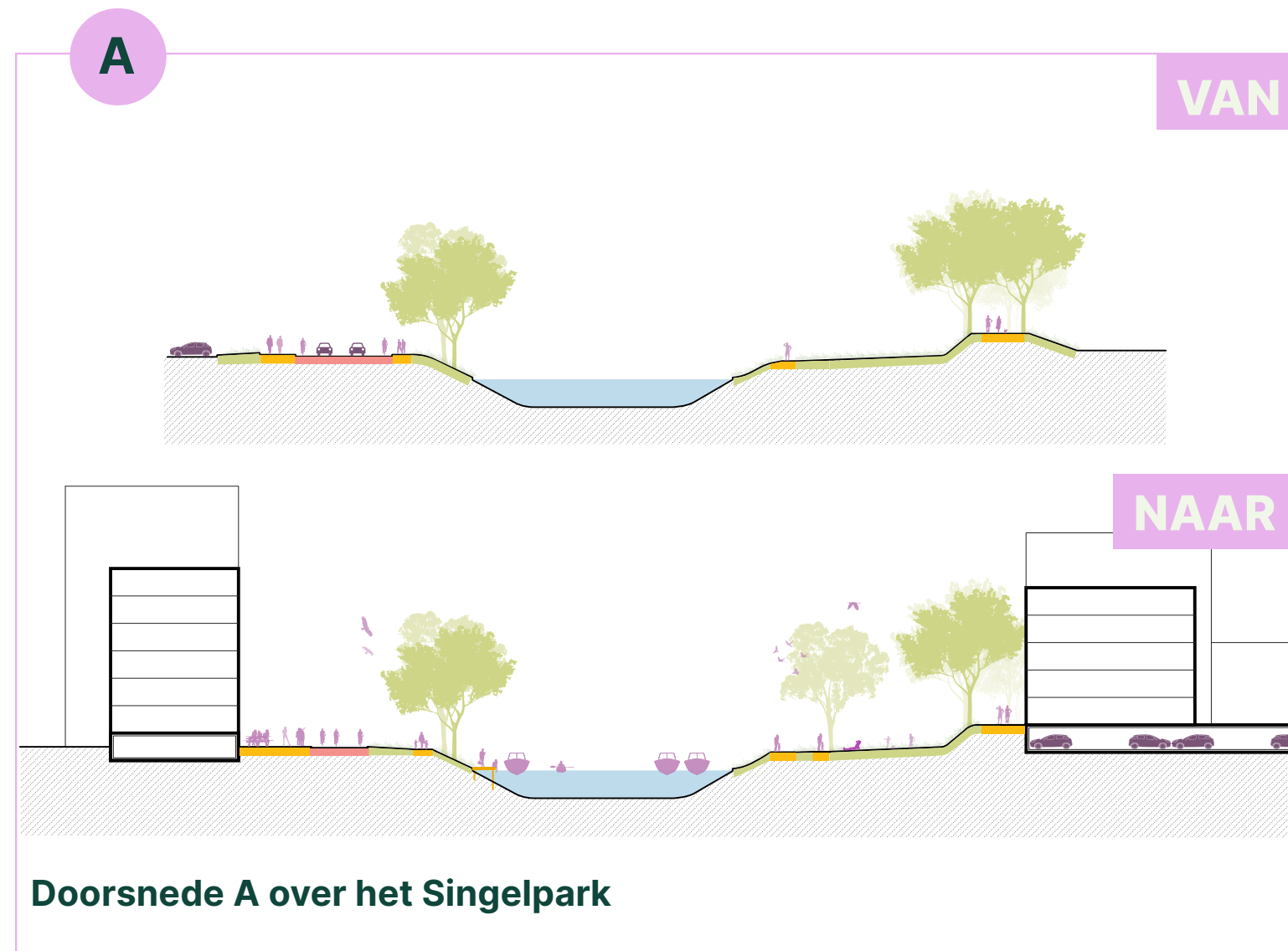
De unieke ligging van het gebied aan de Achtergracht, en daarmee indirect aan het Zwarte Water, vraagt om een goede landschappelijke en stedelijke inpassing. In het Noorderkwartier ontwikkelen we een nieuwe groene en zoveel mogelijk natuurinclusieve stadsbuurt. Om de biodiversiteit te bevorderen, verbinden we het groenblauwe netwerk binnen het plangebied met het aanwezige netwerk buiten het plangebied: langs de Singel en haaks daarop Park de Hogenkamp. Bij de uitwerking van het ruimtelijk ontwikkelingsplan onderzoeken we niet alleen wettelijk beschermde soorten, maar ook de kansen om de biodiversiteit binnen het gebied te versterken.

Op basis van dit onderzoek concretiseren we kansen en maatregelen voor beschermde en niet-beschermde flora en fauna. We denken aan het aanbrengen van heesters en bloemenweides. Dit vergroot ook de natuurwaarde van de oever. Daarnaast maken we in de gebouwde omgeving ruimte voor nestvoorzieningen, groene daken en gevels. De groenambitie is groot, dus we hanteren in het Noorderkwartier een Zwolse variant (nog in ontwikkeling) van het zogenoemde '3-30-300-principe'. Zo'n principe zegt iets over het aantal bomen, de omvang van het bladerdek en parken of groene buitenruimte in de buurt van iedere woning.



Schaduwrijke plekken in het Singelpark

DWARSPROFIELEN SINGELPARK





Impressie van het Singelpark

DE DUURZAME EN CIRCULAIRE STAD: VERGROENEN, HERGEBRUIKEN EN ENERGIENEUTRAAL

We streven naar een duurzame samenleving in het Noorderkwartier.

We sluiten aan bij de stadsbrede ambitie van Zwolle om in 2050 een klimaat-bestendige stad te zijn en in 2040 energieneutraal (door fossielvrije energiewinning en duurzame grondstoffen) met een klimaatadaptieve inrichting. Het gaat ons om duurzaamheid in de breedste zin van het woord, dus ook om vitale, solidaire en gezonde wijken. In het Noorderkwartier maken we deze duurzame ambities op verschillende manieren waar: door een robuust groenblauw netwerk te versterken, bewust met materialen om te gaan (circulariteit), in te zetten op energieneutraliteit en aandacht te hebben voor sociale duurzaamheid.

Vergroenen

Eén van de duurzame ambities is het autoluw maken van de openbare ruimte van het Noorderkwartier. De ruimte die hiermee vrijkomt biedt een enorme kans voor een tweede duurzaamheidsambitie: een kwaliteitsimpuls door het gebied te vergroenen en waterrobuust te maken en het aantrekkelijker maken van buiten verblijven en bewegen. Naast het (her)ontwikkelen van bestaande en nieuwe gebouwen, voegen we daarmee een toegankelijke, autoluwe en groene openbare ruimte ter grootte van tien voetbalvelden toe aan het Stadshart van Zwolle.

Verblauwen

De singel is de blauwe ader die door het Noorderkwartier meandert. Het groenblauwe netwerk wordt weerbaar, robuuster en aangenamer door groene en blauwe verbindingen met andere parken en plantsoenen te realiseren. De binnenstad en daarmee ook het Noorderkwartier staan direct in openverbinding en onder invloed van het IJsselmeer. Door deze unieke ligging leeft Zwolle al sinds haar ontstaan in een haat-liefdeverhouding samen met het water. In het Noorderkwartier respecteren en omarmen we deze relatie waar het kan, maar richten we het gebied ook in op mogelijk extreme situaties in de toekomst.

Hergebruiken en hernieuwen

Het is onze ambitie om binnen de ontwikkeling van het Noorderkwartier een grote stap te maken in bewust, circulair materiaalgebruik. We doen dat door zoveel mogelijk te hergebruiken wat er al is: gebouwen, materialen, kunstwerken en groen. Heden en verleden geven identiteit en karakter aan het gebied, daarnaast draagt het ook bij aan sociale duurzaamheid. Inwoners van de stad herkennen in Noorderkwartier functies en gebouwen terug waar ze zich betrokken bij voelen.

Waar hergebruik niet mogelijk is, vullen we dit zoveel mogelijk aan met hernieuwbare biobased materialen, met circulair materiaalgebruik en/of door materialen te kiezen die heel lang mee gaan. Voor het zo goed mogelijk benutten van materialen richten we ons vooral op flexibel en demontabel bouwen. Door extra aandacht en diepgang tijdens de ontwerpprocessen en het inzetten van prefabricage, minimaliseren we afvalstromen, bouwoverlast en bouwverkeer bij de gebiedsontwikkeling.

Energieneutraal

Het is onze ambitie om het Noorderkwartier aardgasvrij en energieneutraal te maken, en waar mogelijk energieleverend. Hierbij kijken we naar de mogelijkheden van een (deels) gezamenlijke duurzame warmte/koude- en elektriciteitsvoorziening voor het gebied. Via slimme toepassingen, zoals slim laden en batterijen, benutten we zoveel mogelijk binnen het gebied opgewekte duurzame elektriciteit ook daadwerkelijk binnen het gebied zelf. Daarmee voorkomen we waar mogelijk pieken en dalen op het elektriciteitsnet (netcongestie).



De Zwolse Tulp
(kievitsbloem) in het
Singelpark

Noorderkwartier wordt een gezonde en duurzame stadswijk

Milieu en ondergrond

Het unieke karakter van het Noorderkwartier kent ook milieukundig zijn doorwerking. Het rijke verleden, het diverse heden en de groene en culturele toekomstwensen voor het gebied zorgen voor een bijzondere dynamiek die veel kansen biedt om de leef- en woonkwaliteit te vergroten.

Verleden

De voormalige gasfabriek en ijzergieterij hebben hun sporen in de ondergrond van het Noorderkwartier achtergelaten. Om herontwikkeling met woningbouw mogelijk te maken, moeten op een aantal plekken de verontreinigingen in de bodem gesaneerd worden. Hierbij vormt het gebiedsgericht grondwaterbeheer van de gemeente Zwolle een belangrijk raamwerk voor een integrale aanpak tegen lagere kosten. Slimme toepassing van bodemenergiesystemen kan de saneringsopgaven in het gebied verder optimaliseren en koppelen aan de energietransitie. Samen kunnen we meer dan iedereen voor zichzelf.

Heden

Het Noorderkwartier kent vandaag de dag een grote verscheidenheid aan bedrijven en instellingen.

Rondom de Burgemeester Drijbersingel is het drukker dan aan de randen van het gebied en overdag is er in het gebied over het algemeen meer reuring dan 's avonds. De milieugebruiksruimte (denk aan geluid, veiligheid, geur) van deze bedrijven en instellingen is bepalend voor de woningbouwmogelijkheden. Bij de ontwikkeling van het gebied bekijken we daarom welke milieu-invloed de functies die behouden blijven hebben voor het gebied, bijvoorbeeld op de basisschool. Hierdoor kan oud en nieuw gecombineerd worden met behoud van een goed woon- en leefklimaat.

Toekomst

Een nieuwe buurt met een divers karakter, gonzend van de activiteiten, vraagt om een doordachte en integrale uitwerking. Door in een vroeg stadium de akoestische werking van het gebied als één van de uitgangspunten mee te nemen voor de ontwerp-opgave, ontstaat een hoogwaardige culturele wijk. Een wijk die niet alleen voor bewoners aantrekkelijk is, maar juist ook voor creatieve studenten, inventieve ondernemers en eigenwijze vrijdenkers uit de culturele sector. Wonen, grote en kleine bedrijven, horeca en ruimte voor evenementen moet hand in hand gaan. Het Noorderkwartier moet letterlijk en figuurlijk ruimte bieden om het leven in onze historische binnenstad te vieren.



De Springplank



Het voormalige GAK gebouw



de Diezerveste

Waardevolle, bestaande gebouwen die in aanmerking komen voor hergebruik.



Impressie van het Singelpark richting het oosten

DE STAD MET DE MENSELIJKE MAAT: EEN GEMENGDE STADSWIJK VOOR IEDEREEN

We bouwen het Noorderkwartier vooral voor Zwollenaren die in onze prachtige stad willen (blijven) wonen en recreëren. Maar ook voor bezoekers die van het culturele aanbod gebruikmaken. Cultuurmakers en podiumkunstenaars, culinaire vernieuwers en ondernemers maken samen het Stadspodium tot een sterke en bruisende bestemming in de stad.

Hierbij bouwen we voort op de voorzieningen die al in het gebied aanwezig zijn, zoals De Librije, De Spiegel en Hedon. Maar escaperoom The Great Escape trekt bijvoorbeeld ook veel publiek van buitenaf. Winkelcentrum Diezerpoort heeft een belangrijke functie voor de omliggende wijken. Hier zitten twee supermarkten, winkels voor dagelijkse boodschappen, dienstverlening en horeca. In het Noorderkwartier is daarnaast nog een aantal voor de buurt belangrijke maatschappelijke functies gehuisvest: De Samenhofkerk, OBS De Springplank met ontmoetingsvoorziening voor de wijk, Kinderopvang Doomijn, Wijkvereniging Bollebieste, Travers welzijn en Zwolle Doet!

Wonen

Het Noorderkwartier heeft veel te bieden voor mensen die graag in of rondom de binnenstad wonen. In een stadswoning op het Noordereiland, een appartement aan het singelpark, een loft in het verbouwde Belastingdienstkantoor, een studio of een appartement bovenop de Diezerveste, of een rijtjeswoning met tuin in een nieuw woonblok.

We voegen in het Noorderkwartier circa 700 woningen toe. Daarmee geven we invulling aan de ambitie voor binnenstedelijke groei van de gemeente Zwolle waarbij voor het hele Stadshart circa 2.000 woningen zijn gepland (tot 2030). We richten ons op een gemengde doelgroep, waarbij er verschil is in buurten, prijscategorieën en woningtypes. We geven ruimte aan vernieuwende woonconcepten in een mix van koop en huur en in verschillende prijsklassen (conform de Zwolse betaalbaarheidsagenda). Eerder onderzoek naar kansrijke doelgroepen in Zwolle wijst uit dat voor het Noorderkwartier vraag is naar een mix van woningen voor:

- Stedelijk georiënteerde gezinnen. Hiervoor realiseren we in het Noorderkwartier stadswoningen met eigen entree, meerdere verdiepingen en een (eigen of gedeelde) buitenruimte.
- Jongeren. Starters op de woning- en de arbeidsmarkt behoren ook tot de doelgroep. Onze stad biedt een groot aanbod aan opleidingen. Een deel van de circa 40.000

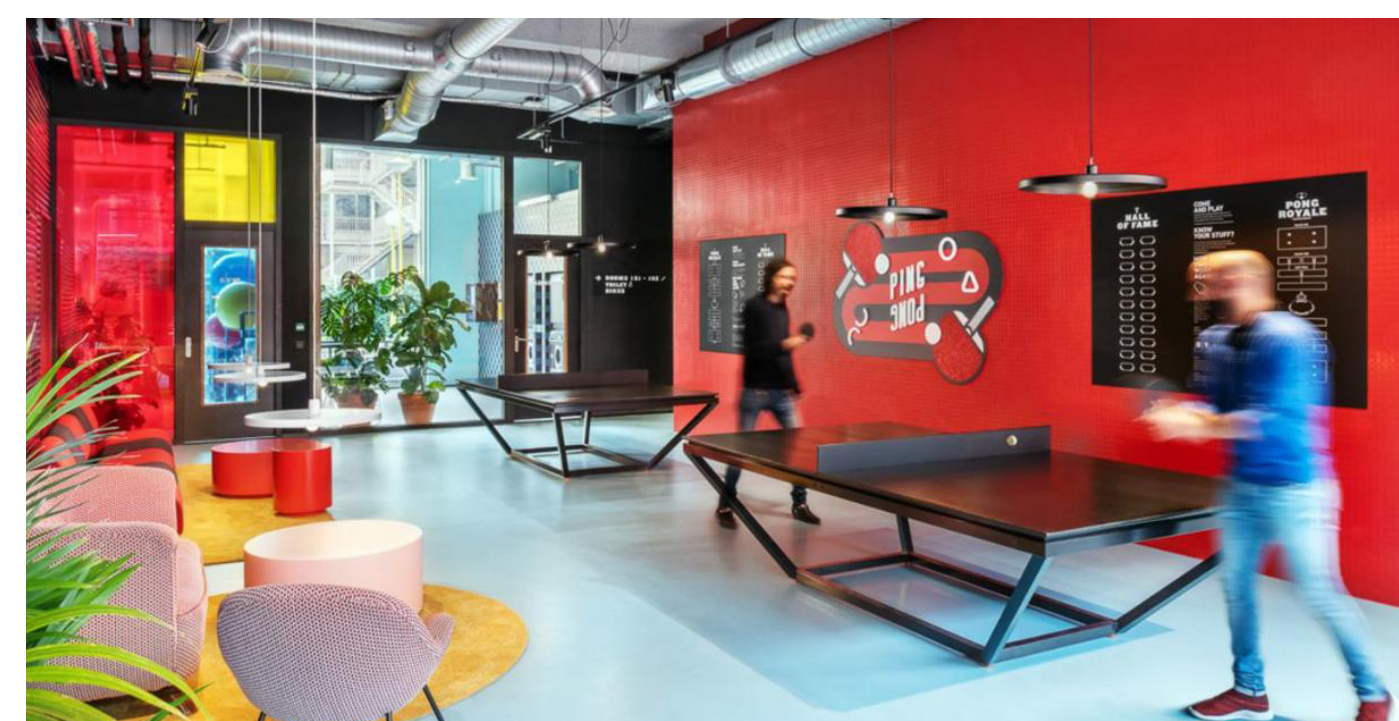
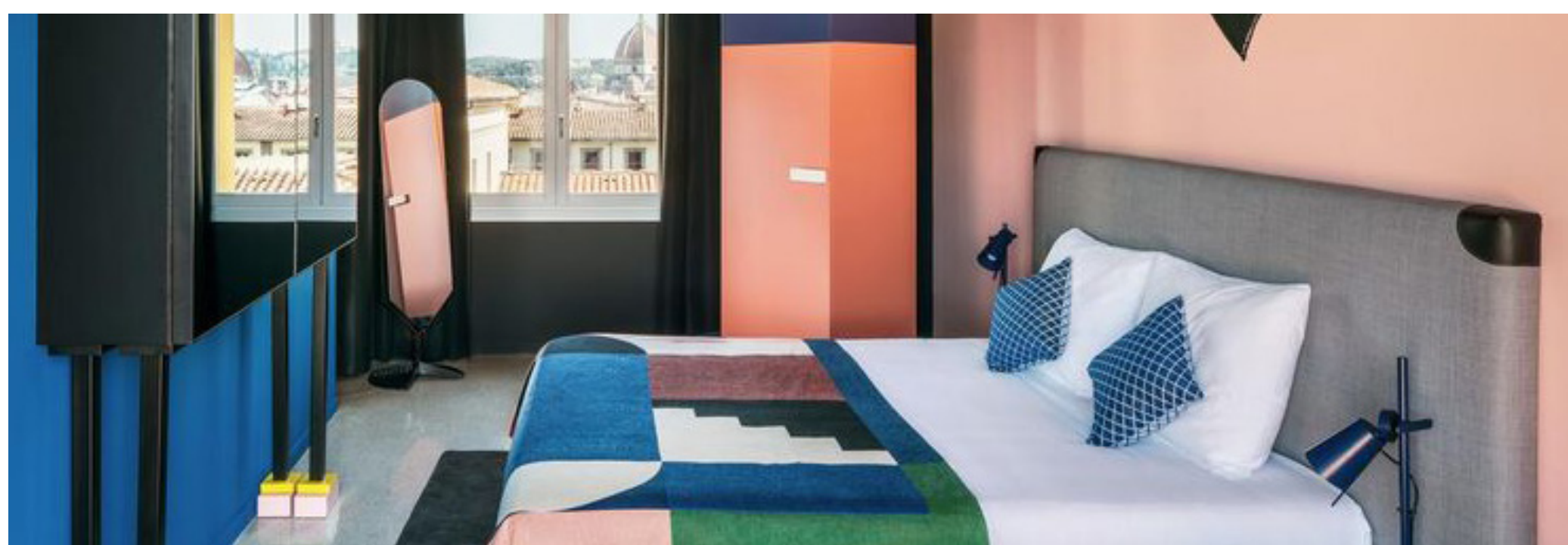
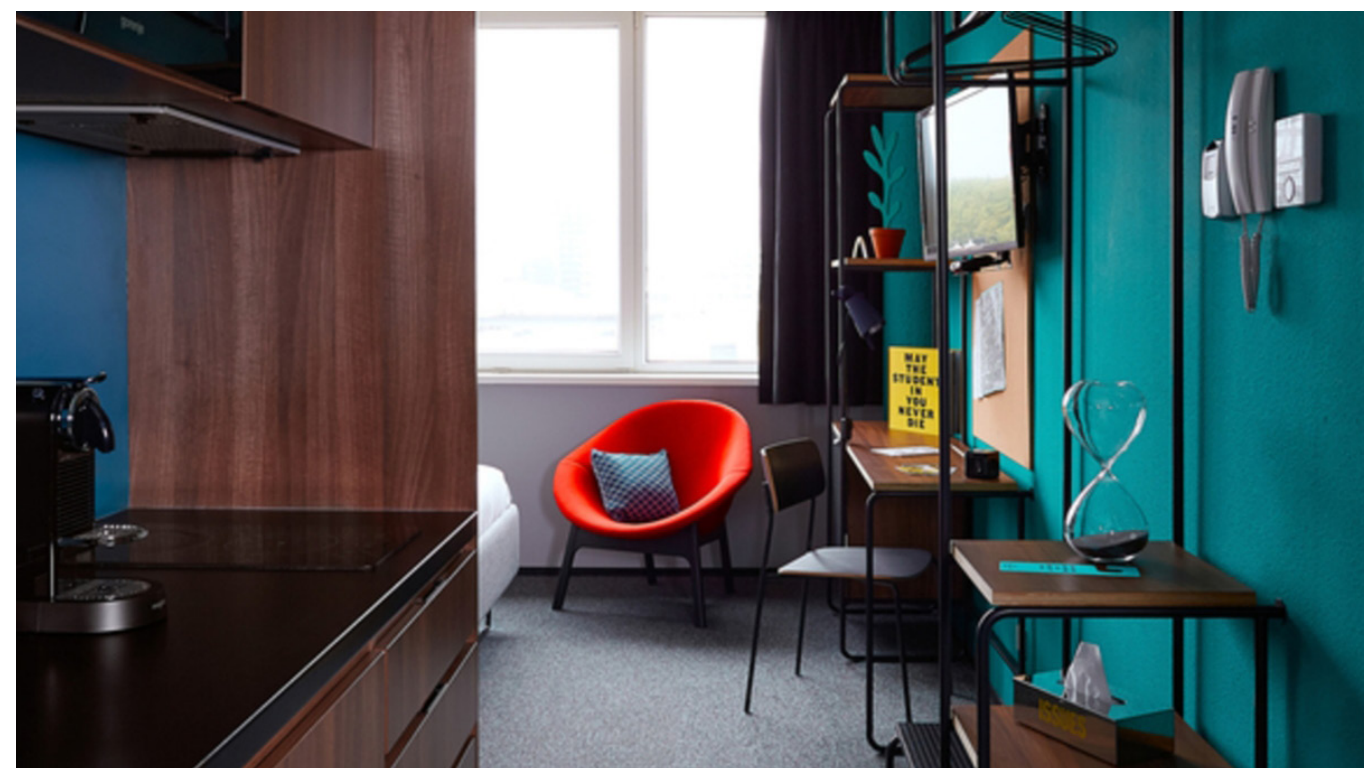
jonge mensen die hier studeren, kunnen we aan de stad binden als er voldoende woningaanbod voor hen is. Deze groep zoekt met name studio's en appartementen, eventueel om met vrienden te delen.

- Kleine huishoudens tussen 35 en 55 jaar. Deze groep neemt in Zwolle sterk in omvang toe en zoekt een niet al te grote grondgebonden woning of een middelgroot appartement.
- Vitale ouderen. De leeftijdsgroep van 65-plussers in onze stad neemt tot 2030 en ook daarna nog flink toe. De kwaliteit van het Noorderkwartier en de nabijheid van winkels, culturele voorzieningen en horeca maakt het Noorderkwartier voor hen een aantrekkelijke woonplek. Deze groep vindt in het Noorderkwartier een comfortabele woning met voldoende (buiten)ruimte.

Omdat deze doelgroepen niet allemaal dezelfde eisen stellen aan hun woonomgeving, bekijken we in de volgende fase goed wat de beste plekken voor deze toekomstige bewoners zijn in het Noorderkwartier.



WONINGTYPEN. EEN THUIS VOOR IEDEREEN.



Het Noorderkwartier biedt straks een grote verscheidenheid aan woonvormen

UITGANGSPUNT VERDELING PROGRAMMA

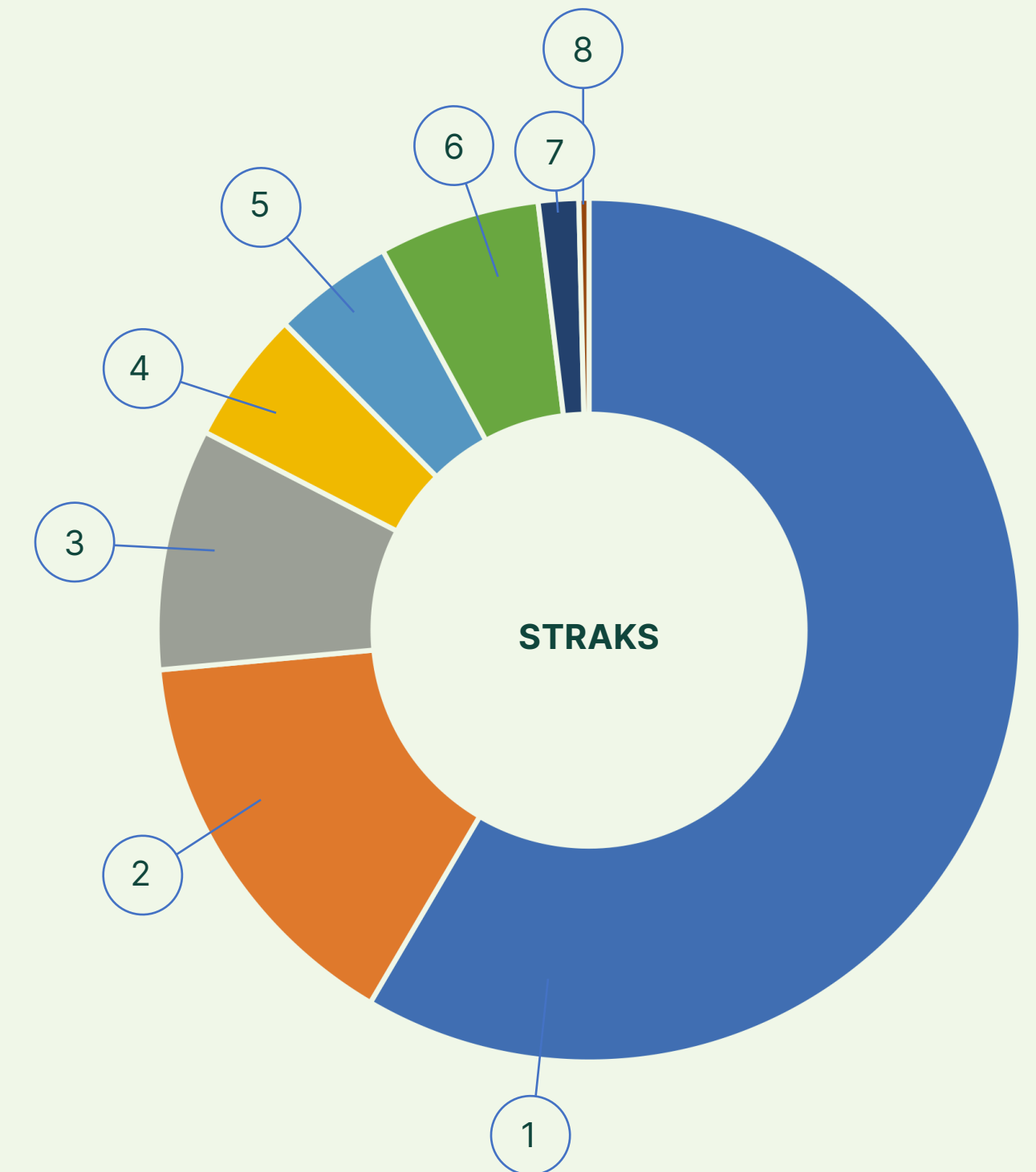
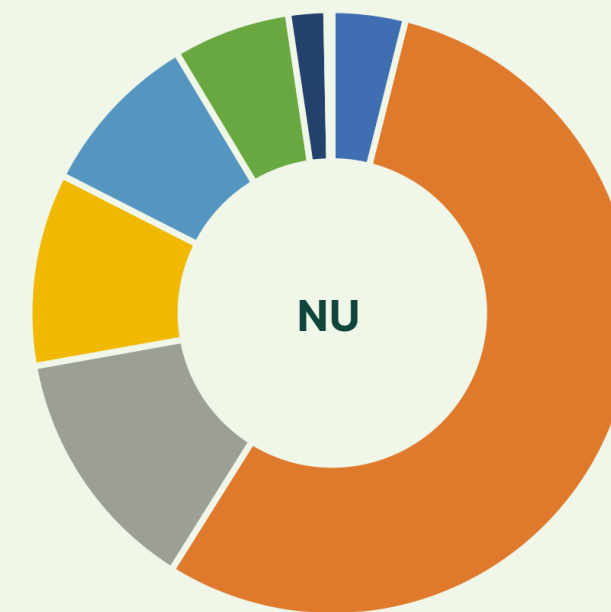
- Ca.75% woningen
- Ca. 25% werken en voorzieningen
- 90% appartementen
- 10% grondgebonden woningen
- Goedkoop : middelduur : duur = 30 : 40 : 30
- Totaal 50% woningen in categorie betaalbaar: 20% sociaal, 10% goedkope huur/koop en 20% middelduur 1 (huur).

WONINGTYPEN

- Stadslofts
- Appartementen (40-140m2)
- Grondgebonden stadswoningen
- Beneden/bovenwoningen
- Woon-werk-woningen
- Samenwoonvormen voor ouderen of jongeren

PROGRAMMATABEL NOORDERKWARTIER (M² BVO)

	NU	STRAKS
1 wonen	2500	77500
2 werken	35200	20000
3 cultuur	8500	12000
4 retail	6600	6600
5 maatschappelijke voorzieningen	5700	6000
6 horeca	4000	8000
7 leisure	1300	2000
8 commerciële dienstverlening	200	500
TOTAAL	64000	132600



Werken

Naast recreëren en wonen is ook werken een belangrijke functie die we in het Noorderkwartier behouden. Werk is niet alleen een economische drager, maar zorgt ook voor draagvlak voor lokale ondernemers en voorzieningen. Het Noorderkwartier als werklocatie heeft veel unieke kwaliteiten: de ligging aan het water en in het Stadshart, de nabijheid van de A28 en de aanwezigheid van bijzondere functies zoals winkels, lunchrooms en cafés om in je lunchpauze of op vrijdagmiddag met collega's naar toe te gaan. Het is de trend van nu om grootschalige kantoorruimtes (deels) te vervangen door hoogwaardige, kleinschalige kantoorruimtes met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsruimte. Het Noorderkwartier leent zich hier uitstekend voor. Naast kantoren is er ook ruimte voor andere werkfuncties, zoals kleinschalige bedrijfsruimtes, werkplaatsen en ateliers. Het Noorderkwartier biedt daarmee een plek voor denkers én doeners. Kansrijke doelgroepen zijn kleinschalige ondernemers binnen de thema's cultuur/culinair, advisering en onderzoek, lokale stadsvoorzienende bedrijven (zoals catering, installateur, event management) en productiebedrijven (meubelrestaurateurs, combinaties van maak/verkoop, etc.).

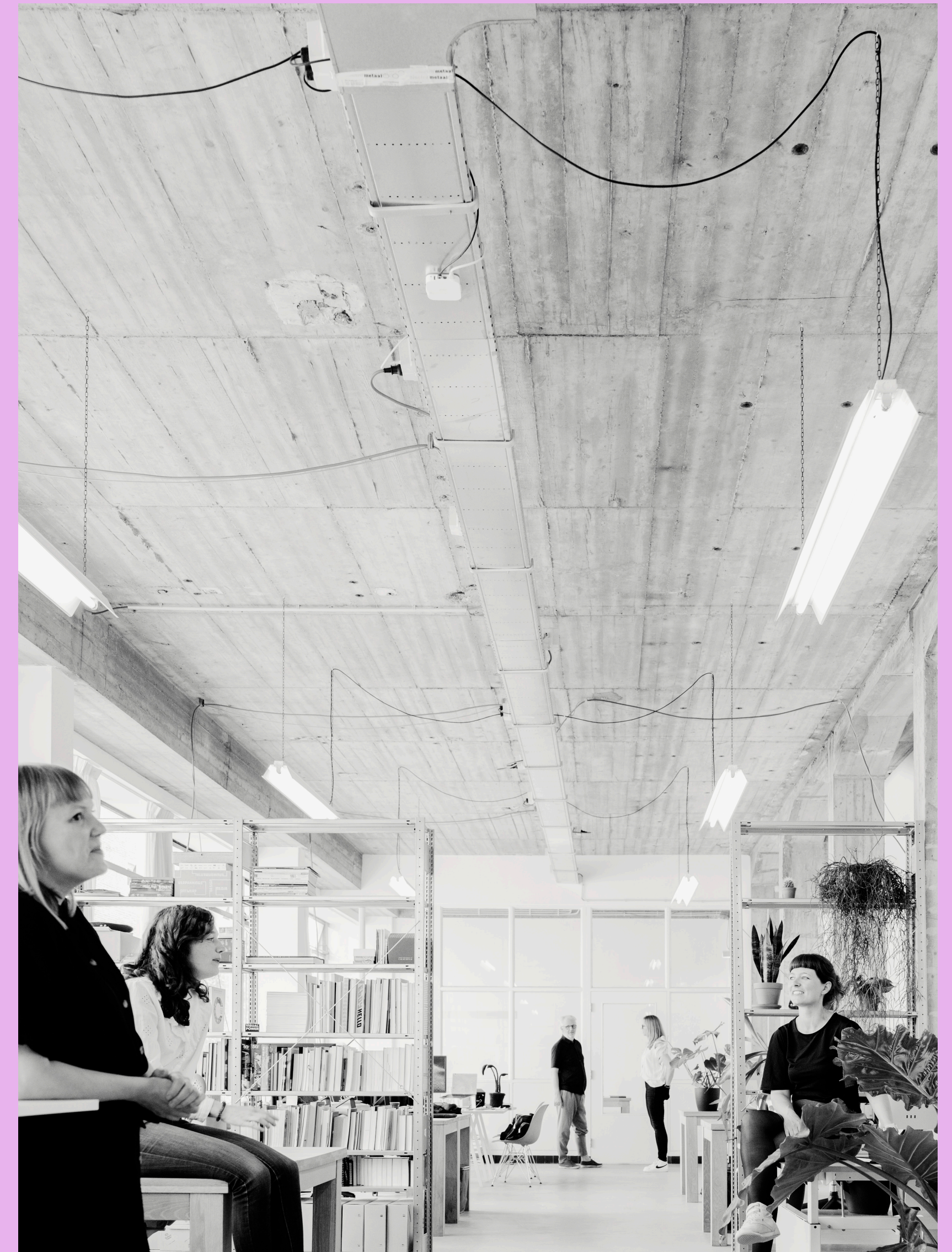
Recreëren

Juist de rijke mix aan voorzieningen – zowel commercieel als maatschappelijk – maakt het Noorderkwartier aantrekkelijk. Vrijtijdsactiviteiten, dienstverlening, horeca en welzijnsvoorzieningen zijn onmisbare elementen voor ontmoeting, verblijf, recreatie, wonen en werken. We zien veel van de voorzieningen die nu al in het gebied zitten straks

terugkeren. En breiden daarnaast het voorzieningsprogramma verder uit. Denk hierbij aan (buiten) sportvoorzieningen, horecagelegenheden aan het cultuurplein of de waterrand, ambachtelijke diensten, kunstgalerieën en expositieruimtes, een uitbreiding van poppodium Hedon met repetitieruimtes en ruimte voor muziekeducatie, een cluster van welzijns- en zorgvoorzieningen waaronder een basisschool met ontmoetingsfunctie voor de wijkbewoners en kinderopvang, en eerstelijns zorgvoorzieningen en gezondheidscentra waaronder huisartsenpost etc. Hiermee kunnen mogelijk ook voorzieningen en plekken die elders in Diezerpoort verdwijnen, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van de Geert Grootestraat, weer terugkeren in het Noorderkwartier. Hierdoor ontstaat in het Noorderkwartier als entree van de binnenstad een levendig binnenstadsmilieu.

Sociaal inclusief

Het Noorderkwartier wordt een sociaal inclusieve samenleving. Diverse doelgroepen voelen zich er thuis en de omgeving is sociaal veilig en voor iedereen toegankelijk. Dit betekent dat we vanuit meerdere perspectieven naar de buitenruimte kijken, bijvoorbeeld door de ogen van vrouwen, ouderen, mensen met een beperking en mensen uit de LHBTQIA+-gemeenschap. Door een goede inrichting van de openbare ruimte voelen veel mensen zich prettig en ontstaan er kansen voor (spontane) ontmoetingen, een gevarieerd woningprogramma en een divers aanbod van activiteiten op cultureel en maatschappelijk gebied. De inrichting van de buitenruimte is een sociaal bindmiddel voor mensen om elkaar te leren kennen, te ontmoeten en samen te werken.



Het nieuwe werken in oude gebouwen

DE ONDERNEMENDE EN CREATIEVE STAD: CULTUUR SPEELT EEN HOOFDROL

Aan weerszijden van het singelpark richten we een gebied in dat we programmeren als 'Stadspodium'. Aan de zuidkant van het Stadspodium liggen theater De Spiegel en restaurant-hotel De Librije.

Het singelpark ten westen van De Spiegel richten we in als buitentheater, dat gebruik maakt van de faciliteiten van De Spiegel, waar je op de helling tussen de bomen kunt genieten van optredens. In het noordelijk deel van het Stadspodium maken we een groen cultuurplein door het Singelpark door te trekken tot de Eikenlaan. Aan deze groene ruimte ontstaat een cultuurplein, omsloten door de bestaande overheidsgebouwen. Dit willen we omvormen tot broedplaatsen voor cultuurmakers, podiumkunstenaars, culinaire vernieuwers, ondernemers en nieuwe bewoners.

Cultuur

Zwolle is mede dankzij Hedon de 'hiphophoofdstad' van Nederland. Door hun samenwerking met andere (culturele) presentatie-instellingen, vervult het poppodium een unieke functie voor (pop)muziek en talentontwikkeling in Zwolle en Nederland.

Hedon is toe aan schaalvergroting en krijgt in de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier een prominente plek in het Stadspodium: een nieuw te bouwen poppodium met zowel een ingang aan het singelpark als aan het cultuurplein. Ook de

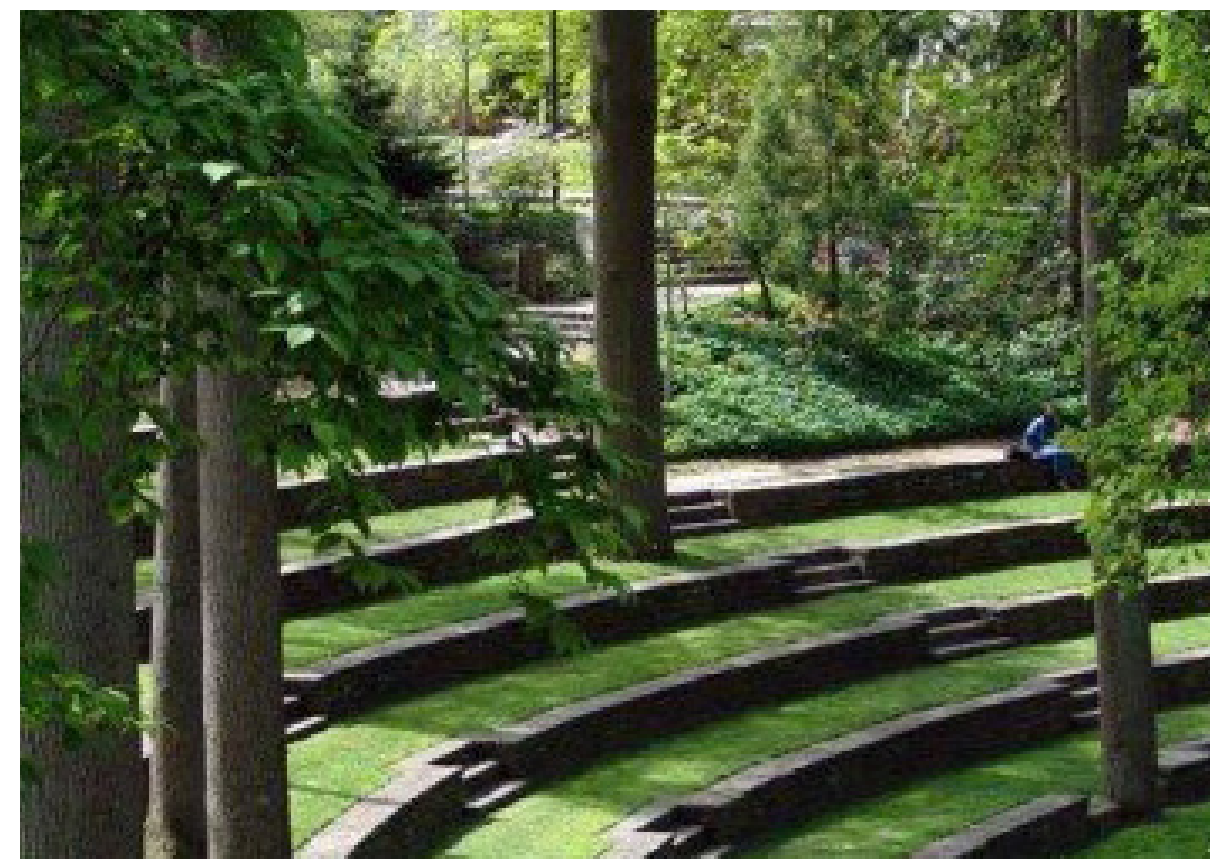
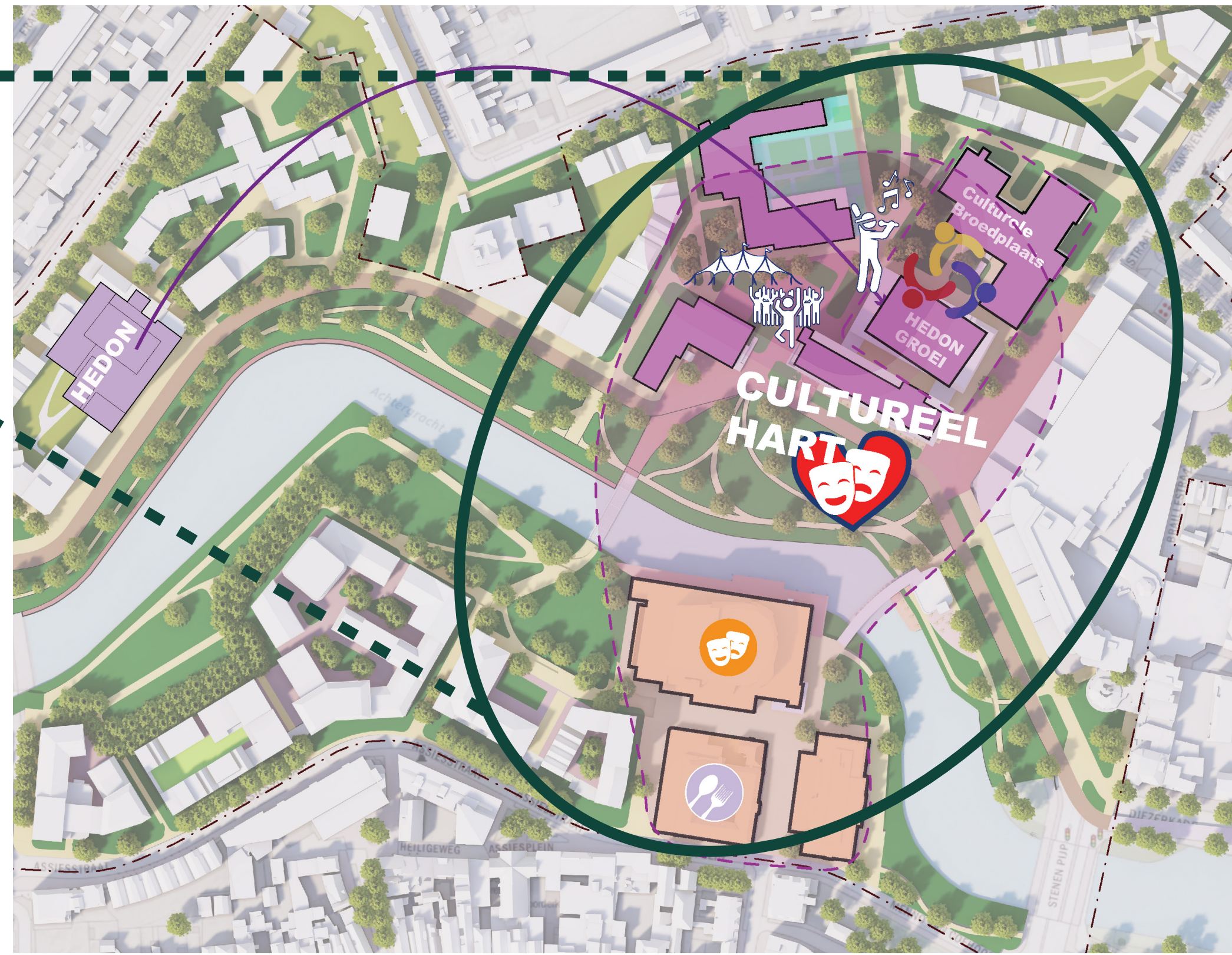
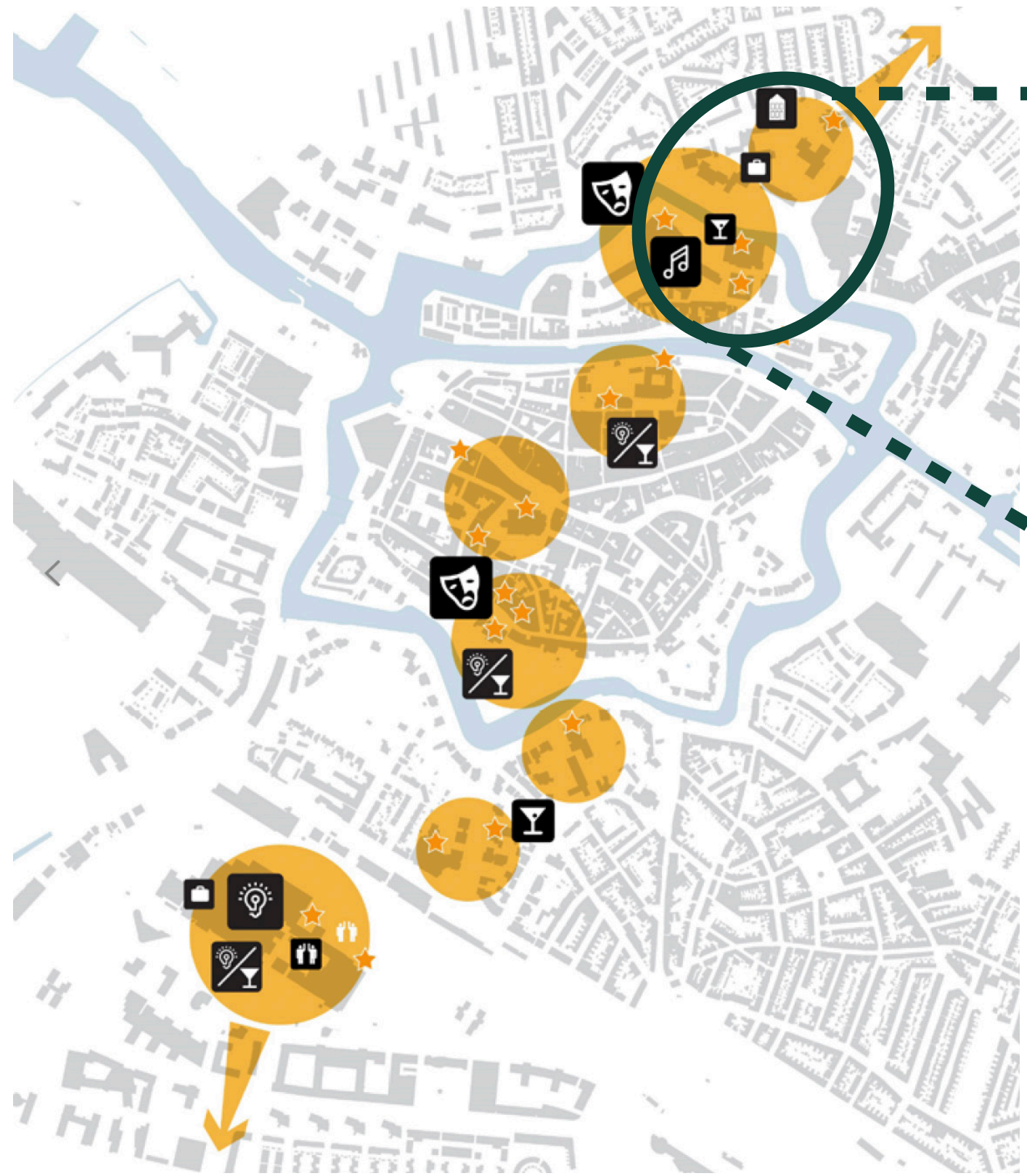
tallose andere kunstenaars, muzikanten en culturele talenten die Zwolle rijk is, vinden een plek in de gebouwen rondom het cultuurplein. Zij zijn niet altijd onderdeel van een samenwerkingsverband, maar hebben wel een ruimtebehoefte en inspireren elkaar graag.

Maatschappelijke functie

Naast een bruisende plek voor podiumkunstenaars, is het cultuurplein straks ook een plek voor bewoners van Dieze-West en het Noorderkwartier. Met aantrekkelijke, groene buitenruimtes en plaats voor lokale ondernemers en maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan verenigingen, basisschool De Springplank met ontmoetingsvoorziening voor de wijk en buurtinitiatieven. Het Stadspodium en cultuurplein versterken de culturele loper van Zwolle. Vanaf de nieuwe Spoorzone met haar culturele functies loop je via de Fundatie en het Academiehuis op de Grote Markt straks via het vernieuwde Broerenkwartier, Fraterhuis, Van der Velden in de Broeren, de Thorbeckegracht en het Noordereiland naar het Stadspodium en van het cultuurplein via de Beukenstraat in Dieze-West naar

Park de Hogenkamp. Deze route vormt straks het noordelijk deel van de culturele loper van Zwolle.

We koesteren de kans om te werken aan een gebied waar cultuur een hoofdrol speelt.



Het culturele hart van het Noorderkwartier als onderdeel van de culturele loper van Zwolle

RUIMTERESERVERING POPPODIUM HEDON

Zwolle groeit steeds meer door naar een stad die een brede en diverse groep mensen aan zich bindt. Op allerlei fronten is dat proces allang gaande. Steeds meer jongeren die zich voorheen in de Randstad vestigden, maken nu de keuze voor Zwolle. Het aanbod van voorzieningen moet aansluiten op dit groeiproces. Een volwaardig poppodium is daar een essentieel onderdeel van. Hedon moet zich komende jaren verder kunnen ontwikkelen. In deze visie nemen we daarom een ruimtereservering op voor een nieuw Hedon. Dit biedt een unieke kans om de ambities van de stad waar te maken. De gebiedsontwikkeling Noorderkwartier wordt in fases uitgevoerd en duurt naar verwachting 10-15 jaar. Een nieuw Hedon biedt kansen voor een breder aanbod en daarmee het verbinden van verschillende stromen in de stad. Bijvoorbeeld klassiek en pop. Dat zijn kansen waar we voor gaan. Exacte keuzes hoeven we nu nog niet te maken, de stad is continu volop in beweging. Ook de vraag verandert, maar wordt in ieder geval nooit kleiner.

We hebben uitbreiding op de huidige locatie van Hedon vergeleken met een locatie met nieuwbouw en hergebruik van het gebouw van de Belastingdienst. Hieruit komt naar voren dat die laatste optie kansrijker is. Met name omdat het huidige gebouw van Hedon moeilijk is uit te breiden zonder forse ingrepen. De huidige locatie ligt daarnaast in een woonomgeving en is vanwege de ingezette mobiliteitsstrategie van de gemeente (het autoluw maken van het Noorderkwartier) geen goede locatie voor uitbreiding. Met het vrijkomen van het Belastingdienstkantoor, doet zich een kans voor om een mogelijke nieuwe locatie van Hedon op de culturele loper tegenover De Spiegel te realiseren.



Concert in Hedon



DE ONDERNEMENDE EN CREATIEVE STAD



Zwelse Cultuurmakers

HOOFDSTUK 5

VIER DEELGEBIEDEN

RONDOM HET SINGELPARK

Met de ontwikkeling van het Noorderkwartier maakt de binnenstad van Zwolle aan de noordzijde een sprong over de singel. De buitenruimte gaat werken als een raamwerk voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe gebouwen. Binnen het Noorderkwartier herkennen we vier deelgebieden: het Nijkerkenbolwerk, Deze aan de singel, het Zwolse Stadspodium en Winkelcentrum Diezerpoort. Deze deelgebieden liggen rondom het nieuwe singelpark van Zwolle. In dit hoofdstuk lichten we de deelgebieden toe.

An aerial architectural rendering of the Zwolle city center, showing a mix of modern and traditional buildings along a canal. Three specific areas are highlighted with colored boxes and dashed lines: a green box on the left, a light green box at the top, and a pink box at the bottom. The canal is labeled 'tergra' and 'Dijkstraat' is visible on the left side.

DIEZE AAN DE SINGEL

HET ZWOLSE STADSPODIUM

WINKELCENTRUM DIEZERPOORT

HET NIJKERKEN BOLWERK

De deelgebieden van het Noorderkwartier

HET NIJKERKENBOLWERK

Op het Noordereiland maken we een binnenstadsbuurt die aansluit op het fijnmazige weefsel van straten en pleinen en de pandsgewijze bebouwing van de binnenstad.

De huidige tweelaagse parkeergarage op het Noordereiland vervalt als publieke garage. Op deze plek bouwen we een buurthub: een nieuwe parkeergarage voor de bewoners van de nieuwbouw erboven en voor de bewoners en ondernemers van de noordzijde van de binnenstad. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het straatparkeren in dit deel van de stad op te heffen en de kades in te richten als verblijfsgebied.

Het Nijkerkenbolwerk biedt naast een verscheidenheid aan woningen ook plek voor ondernemers. Op de begane grond van een appartementen-gebouw kan bijvoorbeeld een kantoorruimte, atelier, café of restaurant worden gevestigd. Op het Nijkerkenbolwerk stellen we ons bouwhoogtes van drie tot zes bouwlagen voor, met op een enkele plek een hoogteaccent tot twaalf bouwlagen.

De openbare ruimte in het Nijkerkenbolwerk is grotendeels autovrij. Dit biedt de mogelijkheid om straten, stegen en pleinen in te richten als verblijfsruimte met veel groen en ruimte voor voetgangers en fietsers en verbindingen met het singelpark. Op het Nijkerkenbolwerk komen ook zogenoemde informele routes door een binnentuin, een poort of een smalle steeg. Het wordt een gevarieerde, autovrije binnenstadsbuurt met een gelaagdheid aan woningtypes, bedrijven en buitenruimtes die past bij de binnenstad van Zwolle.

De rijke historie van het Nijkerkenbolwerk dient als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen op deze plek. Waar liepen straten en leidingen? Welke fabrieken en functies waren er te vinden? Een verdiepend historisch onderzoek helpt om de identiteit van het gebied vast te stellen en keuzes te maken die oud en nieuw met elkaar verbinden.

“IK LOOP VAAK MET DE HOND OVER DE GROEN-STROOK LANGS DE GRACHT. 'S AVONDS IS DAT NIET ZO PRETTIG, OMDAT HET NU EEN ONBESTEMD, LEEG STUKJE IS.”

Een buurtbewoner tijdens participatieavond



HET NIJKERKEN- BOLWERK



Sfeerimpressie van het Nijkerkenbolwerk met panden, autovrije stegen, pleintjes en kades

DIEZE AAN DE SINGEL

In het westelijk deel van het Noorderkwartier brengen we de wijk Dieze-West naar het singelpark.

Als Hedon inderdaad naar het cultuurplein verhuist en de huidige locatie van het poppodium daarmee vrijkomt, dan ontstaan hier extra mogelijkheden om een gemengd stadsblok aan Dieze-West toe te voegen. De Rembrandtlaan krijgt dan een nieuwe 'kop' aan de singel. In het nieuwe stadsblok parkeren bewoners op het binnenterrein of onder een binnentuin. Het blok bestaat uit verschillende gebouwen, met hier en daar ruimte voor een winkel of bedrijf op de begane grond, zoals nu al het geval is aan de Rembrandtlaan. Zo ontstaat bovendien een mooie afbakening van het singelpark.

Bestaande gebouwen

De voormalige Dr. Itardschool is nu in gebruik als kantoorruimte voor verschillende instanties. Het eenlaagse gebouw is ooit ontworpen als basisschool. Onderzoek moet uitwijzen of dit karakteristieke gebouw met klaslokalen op de zon en in het groen deze oorspronkelijke functie weer terug kan krijgen. De Samenhofkerk en de gebouwen van de voormalige Raad van Arbeid blijven als kerkgebouw en jongerenhuisvesting behouden in de gebiedsvisie.

“WIJ WONEN AL ONS HELE LEVEN MET PLEZIER IN DE BOLLĒBIESTE MET DEZE IDEEËN GAAT HET NOORDERKWARTIER WEER EEN BEETJE LIJKEN OP ‘VROEGER’. OPENER, GROENER, MOOIER.”

Een buurtbewoner tijdens participatieavond



DIEZE AAN DE SINGEL



Sfeerimpressie van Deze ad Singel: nieuwe woningen aansluitend op de bestaande wijk

HET ZWOLSE STADSPODIUM

Het gebied aan de oostzijde van het Noorderkwartier wordt het Zwolse Stadspodium.

De gebouwen van het voormalige GAK en de Belastingdienst (gebouw Diezerveste) aan de Burgermeester Drijbersingel en OBS De Springplank aan de Beukenstraat krijgen een 'tweede leven' door ze te hergebruiken, te verduurzamen, te verbouwen en/of uit te breiden. Voor basisschool De Springplank onderzoeken we verschillende locaties in een bestaand gebouw of nieuwbouw. Het gebouw van de Collectie Overijssel aan de Van Wevelinkhovenstraat is ontworpen als archiefgebouw en daardoor lastiger te transformeren naar een andere vorm van gebruik. Hier plannen we daarom een nieuw bouwblok inclusief buurthub voor buurtbewoners om hun auto te parkeren.

We hebben onderzoek gedaan naar mogelijk hergebruik van de gebouwen aan het cultuurplein. In de vervolgfase (Ruimtelijk Ontwikkelingsplan) gaan we onderzoeken of dit haalbaar is.

Op basis van dit onderzoek zien we de volgende bestemmingen:

- Het gebouw van de Belastingdienst leent zich goed voor transformatie naar wonen of hotel.

De eerste 2 lagen kunnen worden ingezet als lobby en café van Hedon, mocht het poppodium inderdaad een plek vinden tussen het hoge Belastingdienstkantoor en de Diezerveste. Hedon komt dan met haar publieke functies zowel aan het singelpark als aan het cultuurplein te liggen.

- De Diezerveste is een stoer gebouw in een brutalistische architectuur. We zien mogelijkheden om het gebouw te hergebruiken als werkruimte en bovenop het gebouw nieuwe woningen te bouwen in houtbouw.
- Het gebouw dat onder meer in gebruik is door basisschool De Springplank, wordt mogelijk een cultuurfabriek: een pand met een maatschappelijke buurtfunctie voor mensen uit Dieze-West en het Noorderkwartier.
- Het karakteristieke oudste deel van het voormalig GAK-gebouw is geschikt voor renovatie en hergebruik voor wonen of werken. Voor de latere nieuwbouw zien wij geen functie. Het gebouwdeel 'op poten' leent zich goed als Stadszaal: een fraaie plek voor ontmoeting en horeca.

“BIJ HEDON KUN JE ALS MUZIEKLIEFHEBBER WEKELIJKS TERECHT VOOR DE FIJNSTE CONCERTEN EN DANCE-EVENTS.”

Bezoeker van Hedon



HET ZWOLSE STADSPODIUM



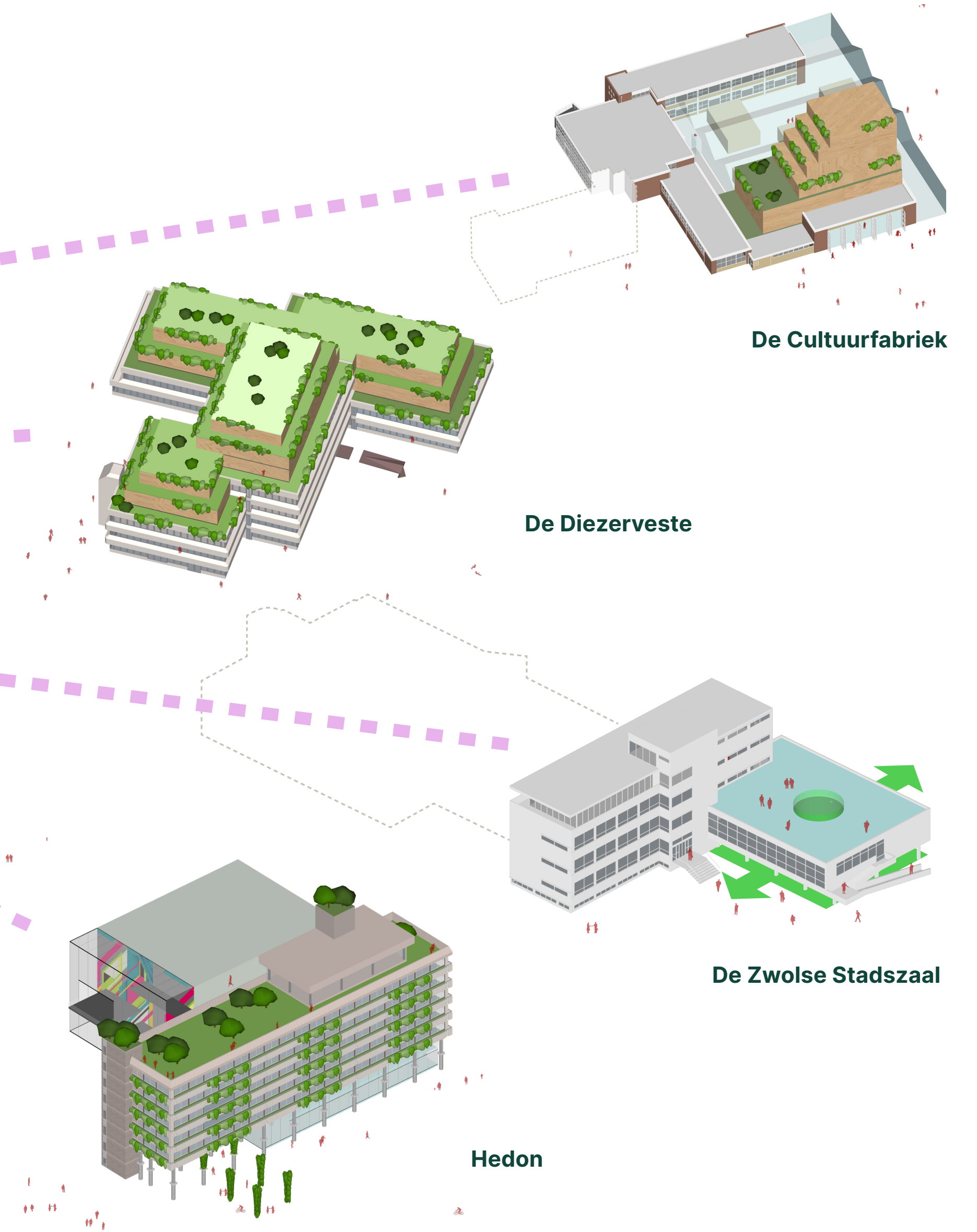
Sferimpressie van het Stadspodium met tijdelijke en definitieve initiatieven en wonen en werken in een groene stadscampus



Impressie van het Stadspodium met de verbouwde belastingdienst en het nieuwe Hedon



Hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen op het stadspodium



WINKELCENTRUM DIEZERPOORT

Winkelcentrum Diezerpoort bestaat uit een winkelcentrum, kantoren en een parkeergarage. Het is in de jaren 1990 gebouwd als overdekt winkelcentrum.

De grootte en gesloten bouw van het pand zorgen ervoor dat de historische buurt erachter, rondom het Diezerplein, afgesloten is van het Noorderkwartier. In de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier ontstaan nieuwe kansen voor winkelcentrum Diezerpoort, door de overkapping deels weg te halen en openbare ruimte toe te voegen. De parkeergarage wordt opgewaardeerd tot mobiliteitshub voor de binnenstad. De toename van gebruikers biedt ondernemers de kans om nieuwe functies als sport, horeca en logistiek toe te voegen aan het bestaande winkelcentrum. Aan de Van Wevelinkhovenstraat krijgt de parkeergarage een nieuwe, open benedenverdieping die veel meer gericht is op de openbare ruimte eromheen.

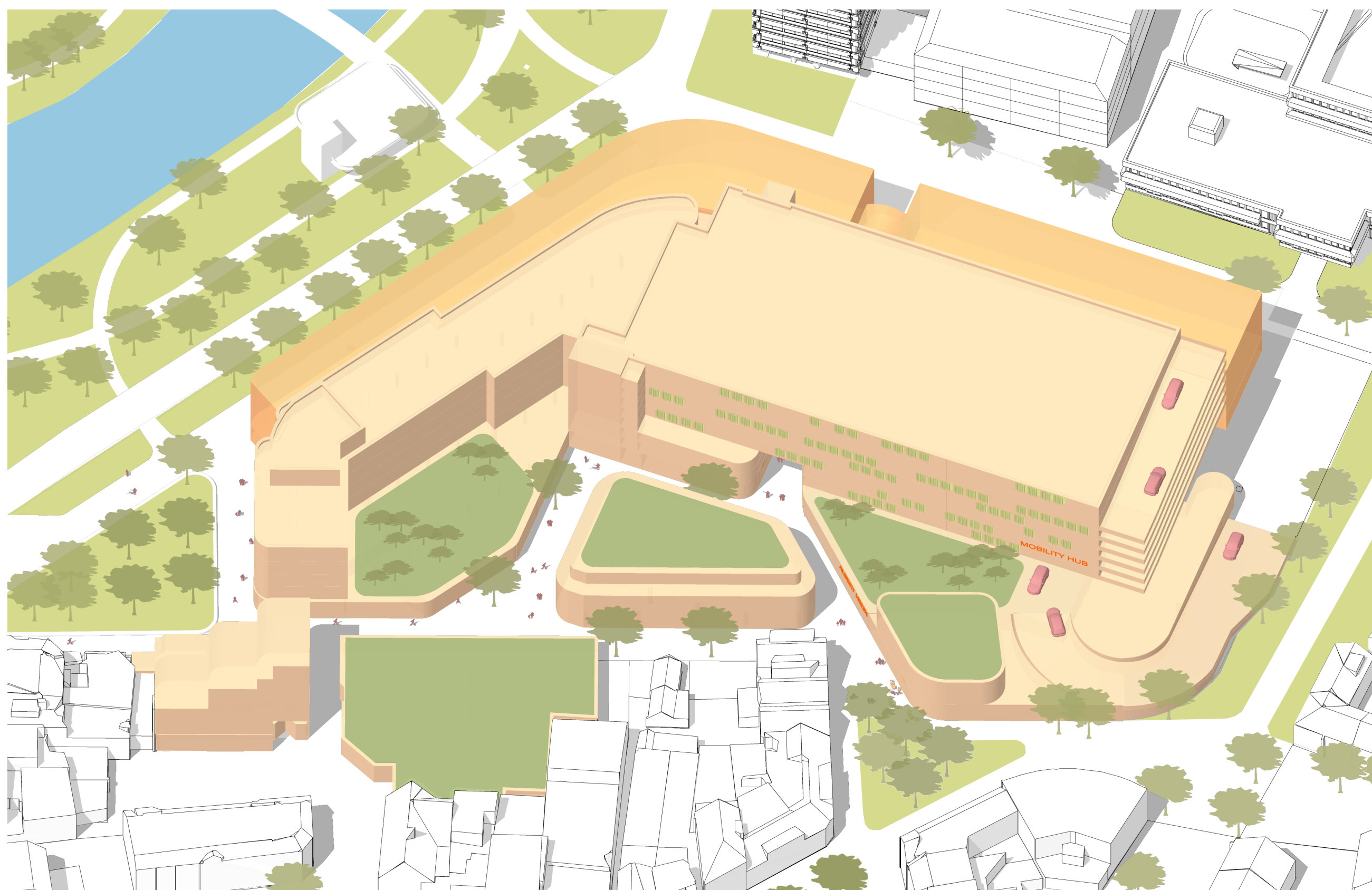
Het belang en de positie van winkelcentrum Diezerpoort in het Noorderkwartier bieden kansen om verbindingen tussen het Diezerplein en het achterliggende winkelgebied Diezerbrink enerzijds en het Zwolse Stadspodium anderzijds te verbeteren. En om het winkelgebied met nieuwe functies en woningen beter aan te laten sluiten op de buurt rondom het Diezerplein en winkelgebied Diezerbrink.

**“HET NOORDERKWARTIER
WORDT EEN STEDELIJK
GEBIED WAAR MENSEN
WONEN, WERKEN EN
GENIETEN VAN CULTUUR:
EEN INTERESSANTE
NIEUWE BESTEMMING
IN HET STADSHART VAN
ZWOLLE.”**

Een buurtbewoner tijdens participatieavond



WINKELCENTRUM DIEZERPOORT



Collage van sfeerbeelden die laten zien hoe Diezerpoort eruit kan komen te zien

HOOFDSTUK 6

ONTWIKKELSTRATEGIE:

MORGEN BEGINNEN!

We willen aan de slag! Wie doet er met ons mee?



Impressie vanaf de stadsgracht richting het toekomstige culturele plein

ONTWIKKELSTRATEGIE: MORGEN BEGINNEN!

De gebiedsontwikkeling van het Noorderkwartier duurt ongeveer 10-15 jaar. Het Nijkerkenbolwerk is kansrijk om als eerste te ontwikkelen, omdat hier na het sluiten van de parkeergarage en een sanering snel gestart kan worden met bouwen.

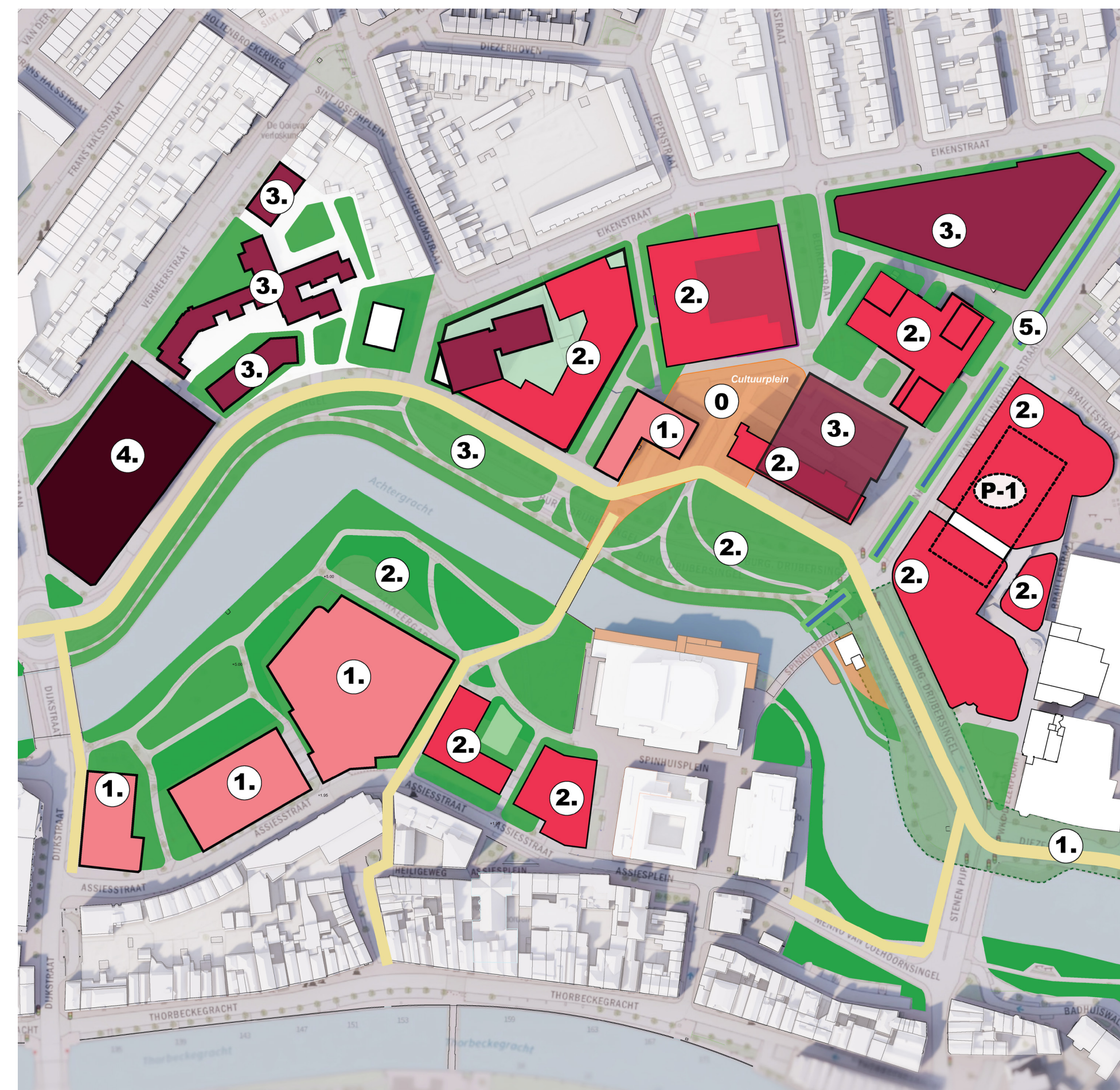
Fasering en placemaking

In Deze aan de singel vindt de ontwikkeling stap voor stap plaats, gezien de functies en gebouwen die er nu nog zitten en pas op termijn een andere plek krijgen. De tijd tussen de start van de gebiedsontwikkeling van het Noorderkwartier en de laatste realisatie binnen het project is erg waardevol. Deze tussentijd biedt de kans het plangebied te activeren, waarde toe te voegen en te bouwen aan de identiteit van het gebied. Met name het Zwolse Stadspodium is kansrijk voor deze placemaking. De komende jaren krijgt een aantal van de bestaande panden een tijdelijke invulling en creëren we in de openbare ruimte plek voor initiatieven vanuit de stad. We kunnen hier morgen mee beginnen!

We voeren het plan voor het Noorderkwartier stapsgewijs uit, waardoor tijdelijk en permanent langzaam in elkaar overvloeien. Deze interactie geeft kleur en karakter aan het Noorderkwartier en legt de basis voor de levendige stadswijk die het gaat worden.

Samenwerking Eigenarencoalitie

De vijf partijen in de Eigenarencoalitie – gemeente Zwolle, Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen, DLH Ontwikkeling (VolkerWessels) en Lenferink – beschikken over diverse grond- en vastgoedposities binnen het Noorderkwartier. Deze kunnen op termijn transformeren naar een andere functie, bestemming en/of bebouwing. Op 1 november 2022 hebben de partijen een Intentieovereenkomst ondertekend. In plaats van losstaande deelplannen, hebben wij met elkaar afgesproken het gebied integraal te ontwikkelen. Het is daarbij onze gezamenlijke ambitie om met elkaar het beste plan te maken, zonder beperkingen vanuit de huidige eigendomsverhoudingen. Dit leidt tot de beste, integraal afgewogen invulling van het plangebied: ofwel deze Gebiedsvisie Noorderkwartier.



Indicatieve stappen in de ontwikkeling van het Noorderkwartier

Placemaking

Placemaking is een methode voor het ontwikkelen van de activiteiten, ontmoeting en verbinding in een gebiedsontwikkeling voor en door mensen uit de buurt. We onderzoeken de vorming van een Gebiedscoöperatie, voor het organiseren van placemaking en gebiedsmanagement. Het doel hiervan is om zo snel mogelijk te beginnen met de verandering van het Noorderkwartier en dit bekend te maken in Zwolle, samen met organisaties en mensen in de stad.

Participatie

Bij het maken van deze gebiedsvisie hebben we steeds goed afgestemd met belangrijke partijen in en om het gebied, zoals de Zwolse Theaters, de Zwolse woningcorporaties, De Librije, Collectie Overijssel, Buurtvereniging De Bollebieste, Vrienden van de Stadskern, basisschool De Springplank, de Samenhofkerk, belanghebbende omwonenden en ondernemers.

- 25 juni 2021 was er een Gebiedsatelier voor de stakeholders in en rondom het gebied dat inmiddels het Noorderkwartier heet. De inbreng daaruit is gebruikt in het Ontwikkelprogramma Stadshart.
- Op 21 november 2022 was er een drukbezochte participatieavond in Hedon. Ruim 120 omwonenden uit Diezerpoort, ondernemers en gebruikers van het Noorderkwartier gaven hier hun kansen, zorgen en ideeën voor het Noorderkwartier mee aan de Eigenarencoalitie. Tijdens deze avond was er veel betrokkenheid en enthousiasme voor de ontwikkeling van Noorderkwartier.

- Tijdens de participatieavond hebben enkele tientallen mensen zich opgegeven voor de klankbordgroep Noorderkwartier. De eerste bijeenkomst van de klankbordgroep was op maandag 20 februari 2023, met als onderwerp het concept van deze gebiedsvisie.
- Februari 2023: via een online enquête konden mensen laten weten wat zij belangrijk vinden in het Noorderkwartier. Ongeveer 500 mensen hebben de enquête ingevuld.

In het vervolgproces richten we het participatieproces verder in. Naast de continuering van de betrokkenheid van Zwolse partners en het regelmatig organiseren van participatiemomenten, nodigen we de klankbordgroep regelmatig uit om mee te denken over de planvorming.

Actuele informatie over proces en participatie staat op www.jouwstukjezwolle.nl. Het streven is dat er bij het moment van publiceren van deze gebiedsvisie ook een speciale website live gaat: www.noorderkwartierzwolle.nl

**WAT FIJN DAT WE VANAF
HET BEGIN IN DE PLANNEN
EN PROCESSEN WORDEN
MEEGENOMEN EN OOK
ZELF IDEEËN MOGEN
AANDRAGEN!**

Een buurtbewoner tijdens participatieavond

Belangrijkste punten uit de participatie

De belangrijkste punten uit de participatie tot nu toe zijn:

1. Verbeteren van de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Dieze-West en het Noordereiland;
2. Voldoende parkeergelegenheid voor fietsers;
3. Ruimte voor ondernemerschap, o.a. behoefte aan flexibele werkplekken;
4. Graag veel groen toevoegen en (huidige en toekomstige) bewoners hierbij betrekken;
5. Ruimte voor cultuur en kunst in de openbare ruimte;
6. Toegankelijkheid voor ouderen;
7. Diversiteit aan nieuwe bewoners en woonvormen, zoals woningen voor ouderen en kluswoningen voor jongeren;
8. Bij inrichting Drijbersingel als singelpark (zonder autoverkeer), aandacht voor tegengaan sluiproutes autoverkeer elders;
9. Gebruik kennis en ervaring uit de wijk;
10. Realiseren van speelplekken.

Deze punten zijn meegenomen in de gebiedsvisie.

Vervolgstappen

We volgen voor het Noorderkwartier de 'routekaart' van de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van de startnotitie en de intentieovereenkomst heeft de Eigenarencoalitie deze gebiedsvisie opgesteld, om de uitgangspunten en ambities van de gemeente Zwolle (Ontwikkelprogramma Stadshart) concreet te maken en uit te werken. Na vaststelling door de gemeenteraad is deze gebiedsvisie kaderstellend voor de verdere planuitwerking.

De volgende stappen in de routekaart zijn: een ruimtelijk ontwikkelingsplan en een samenwerkingsovereenkomst. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie en bevat onder meer:

- stedenbouwkundig plan;
- inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
- programmatabel;
- uitwerking parkeren en mobiliteit, vastgelegd in een Mobiliteit Plan van Eisen (MPVE);
- diverse onderzoeken (zoals flora en fauna);
- ambitieweb duurzaamheid, waaronder uitwerking energieambities en -concepten, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- beeldkwaliteitsplan.

Na het ruimtelijk ontwikkelingsplan en de samenwerkingsovereenkomst volgen de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarna kunnen we bouwen.



COLOFON

Eigenarencoalitie Noorderkwartier

Gemeente Zwolle

Alexandra Lyklema, Jurjen van Keulen, Loekie Berk, Han Goodijk, Gerrit Dorgelo, Toine Janssen, Wanda Dijkstra, Henry Huiskamp

Rijksvastgoedbedrijf

Heleen ter Ellen, Esther van der Heide, Stijn Kuipers, Nicolien Lodeweegs, Merel Cornelissen

VanWonen

Annemiek Houtkamp, Frida Hoekman

DLH Ontwikkeling/VolkerWessels

Martijn Luchjenbroers, Edwin van Roodselaar

Lenferink

Emiel Brink, Willem Uitentuis

Ontwerp Gebiedsvisie

Martin Biewenga (West8)

Adviseurs

- Goudappel
- Stadkwadraat
- MEI architecten
- Sweco
- Merosch
- Kickstad
- Depart

Vormgeving en tekst

- West8
- 1 kilo tekst
- Depart

Kaarten en tekeningen

West8

De gemeente Zwolle heeft getracht de bronnen van alle beelden in de gebiedsvisie te achterhalen. Mocht u van mening zijn dat uw beeld onrechtmatig is gebruikt, neemt u dan contact op met noorderkwartier@zwolle.nl



**WIL JIJ VAN HET
NOORDERKWARTIER
EEN VETTE PLEK MAKEN?
MAIL DAN NAAR
NOORDERKWARTIER@ZWOLLE.NL**

Zwolle



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



VANWONEN



DLH



LenferinkgroepZwolle

WEST 8