

RUIMTELIJK ONTWIKKELPLAN

ROELEN KWARTIER

ZWOLLE

18 JUNI 2026

ROELEN KWARTIER

ZWOLLE

Het Roelenkwartier in de huidige situatie © gemeente Zwolle



Foto: MediaHelden

Voorwoord

Voor u ligt het Ruimtelijk Ontwikkelplan voor het Roelenkwartier — een plan waar ik met plezier en trots aan heb meegewerkt. Samen met KondorWessels Projecten en Urban Innovators hebben we een eigenarencoalitie gevormd en hebben we het Ruimtelijk Ontwikkelplan opgesteld. Dit document is een belangrijke stap in de transformatie van een versteend kantoor- en parkeergebied naar een levendige, groene en toekomstbestendige stadswijk aan de rand van de Zwolse binnenstad. Dit document is een belangrijke stap in de transformatie van een versteend kantoor- en parkeergebied naar een levendige, groene en toekomstbestendige stadswijk aan de rand van de Zwolse binnenstad.

Het Roelenkwartier is een plek met potentieel. Het ligt tussen de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, Pannekoekendijk en het Zwarte Water. Op slechts zeven hectare ontstaat ruimte voor ongeveer 500 woningen, nieuwe werkplekken, voorzieningen en een hoogwaardige openbare ruimte. Daarmee dragen we niet alleen bij aan de groeiende woningbehoefte in Zwolle, maar ook aan onze ambities voor een gezonde, groene en klimaatbestendige stad. Het gebied kan uitgroeien tot een creatieve, dynamische stadswijk waar mensen graag wonen, werken én elkaar ontmoeten.

Wie het Roelenkwartier nu bezoekt, herkent het misschien vooral aan parkeerterreinen en een omgeving die weinig uitnodigt tot verblijf. Juist daarom geeft het ontwikkelplan vorm aan een compleet andere toekomst. Een autoluwe wijk, twee mobiliteitshubs, meer ruimte voor voetgangers en fietsers, de Burgemeester Roelenweg van 30 km/u en vooral: veel meer groen. De nieuwe waterkant wordt een plek waar ecologie, ontspanning en reuring samenkomen — een aantrekkelijke entree vanaf het water én een fijne bestemming voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

“Het Roelenkwartier laat zien hoe we samen een wijk kunnen bouwen die verder gaat dan stenen en straten. Hier ontstaat een plek waar mensen zich welkom voelen, waar groen en water de stad versterken, en waar we als Zwolle laten zien dat we durven kiezen voor kwaliteit én voor de toekomst.”

Met dit Ruimtelijk Ontwikkelplan zetten we samen een betekenisvolle stap vooruit. We bouwen aan een groene, duurzame en gastvrije wijk die naadloos aansluit bij de identiteit van Zwolle. Ik hoop dat u net zo enthousiast bent over deze toekomst als wij dat zijn.

Wethouder Gerdien Rots

Inhoudsopgave

1 Opgave en visie

1.1 Kaders en uitgangspunten
1.2 Positie in de stad
1.3 In de groenstructuur
1.4 Het Roelenkwartier nu
1.5 In historisch perspectief
1.6 Kernwaarden
1.7 Doelgroepen
1.8 Programmatische opgave
1.9 Vanuit participatie

2 Ruimtelijk Ontwikkelplan

2.1 Deelgebieden en hoofdstructuur
2.2 Raamwerk openbare ruimte
2.3 Stedenbouwkundige strategie en gelaagdheid
2.4 Mobiliteit
2.5 Verbindingen
2.6 Klimaat, energie en duurzaamheid
2.7 Circulariteit
2.8 Bestaande gebouwen
2.9 Ontwikkelstrategie

3 Stadskwartier

3.1 Het Stadskwartier
3.2 Stedenbouwkundige opzet
3.3 Gebouwen en plekken
3.4 Gemengde plinten
3.5 De stad op ooghoogte
3.6 Beeldkwaliteit

4 Stadswerven

4.1 De Stadswerven
4.2 Stedenbouwkundige opzet
4.3 Gebouwen en plekken
4.4 Gemengde plinten
4.5 De stad op ooghoogte
4.6 Beeldkwaliteit

5 Openbare ruimte

5.1 Het groenblauwe concept
5.2 De Burgemeester Roelenweg als groenverbinding
5.3 De actieve waterkant
5.4 Groen als verbinding tussen stad en water
5.5 Verblijfsplekken als stapstenen

6 Fasering en ontwikkelstrategie

6.1 Fasering Ruimtelijk Ontwikkelplan
6.2 Doorkijk lange termijn

7 Proces en participatie

7.1 Proces en haalbaarheid
7.2 Samenvatting participatie

8 Aspecten

8.1 Milieukundige aspecten
8.2 Civieltechnische aspecten
8.3 Voorbeelduitwerking programma
8.4 Water, groen en ecologie
8.5 Water
8.6 Ecologie
8.7 Overzicht uitgevoerde onderzoeken
8.8 Colofon

© 2026

Het ROP is opgesteld door:
Mei Architects and Planners

In samenwerking met:
CULD Complex Urban Landscape Design

In opdracht van de eigenarencoalitie:
- KondorWessels Projecten
- Urban Innovators
- Gemeente Zwolle

1

Opgave en visie

1.1 Kaders en uitgangspunten
1.2 Positie in de stad
1.3 In de groenstructuur
1.4 Het Roelenkwartier nu
1.5 In historisch perspectief
1.6 Kernwaarden
1.7 Doelgroepen
1.8 Programmatische opgave
1.9 Vanuit participatie

Leeswijzer

Voor het Roelenkwartier in Zwolle is het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) opgesteld. Aan de basis van deze ontwikkeling liggen de omgevingsvisie '*Ons Zwolle van Morgen*' en het Ontwikkelprogramma '*Ons Stadshart van Morgen*'. De vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma geven houvast aan alle ontwikkelingen in het Stadshart en dragen bij aan het tot standkomen van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de opgave en bijbehorende kwalitatieve leefomgeving.

Vanuit de Startnotitie en Ruimtelijke Randvoorwaarden uit 2023 is de Gebiedsvisie Roelenkwartier in 2024 opgesteld. Deze documenten zijn vastgesteld door de gemeenteraad en vormen het vertrekpunt voor het ROP met onderliggend stedenbouwkundig plan en voorlopig inrichtingsplan.

Binnen deze kaders geeft het ROP invulling aan de gestelde ambities en opgave. Het stuurt op een concrete, samenhangende ontwikkeling en vormt de condities om het gebied te transformeren naar een volwaardig onderdeel van het Stadshart. Het ROP dient als uitangpunt voor het Omgevingsplan.

Met het ROP wordt de ontwikkeling van de eerste fase, een gedeelte van het Roelenkwartier, mogelijk gemaakt. Hoofdstuk 6 beschrijft de 'stip op de horizon' als een doorkijk naar de gebiedsontwikkeling op de langere termijn in een volgende fase. Deze schetst een perspectief waarmee andere gebiedseigenaren worden uitgenodigd om tot ontwikkeling over te gaan, maar maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt van het ROP.

Impressies, schema's en kaartmateriaal in het ROP vormen de basis voor kansrijke doorontwikkelingen van de verschillende ontwerpopgaven in het plangebied. Ze zijn richtinggevend en bieden nog geen exacte weergave van de uiteindelijke realisatie. Na vaststelling van het ROP volgt een uitwerking in deelplannen, waaronder gedetailleerde gebouwontwerpen en een definitief inrichtingsplan van de (openbare) buitenruimte.

Bij het opstellen van het ROP is geprobeerd zo zorgvuldig mogelijk te vermelden wie de rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn. Wie toch meent rechten te hebben die niet zijn genoemd, kan contact opnemen met de eigenarencoalitie.

Inleiding

Het Roelenkwartier ligt op een unieke plek in Zwolle: aan de rand van het Stadshart en aan het Zwarte Water die van cultuurhistorische betekenis is voor de stad.

Tegelijkertijd is de huidige situatie het resultaat van ontwikkelingen die in verschillende periodes ogenschijnlijk toevallig zijn ontstaan. Een sterke ruimtelijke samenhang ontbreekt en de omgevingskwaliteit laat te wensen over. De ligging aan de A28 biedt kansen maar ook uitdagingen. Afgelopen decennia was de werkfunctie met grote kantoorgebouwen dominant. Recentelijk is daar grootschalige studentenhuisvesting aan toegevoegd. Het eigendom is versnipperd en vraagt om een sterke samenwerking tussen eigenaren en gemeente.

Ondanks de complexiteit van de opgave heeft de eigenarencoalitie met het ROP de volgende stap genomen. Het gebied zal de komende jaren stapsgewijs transformeren naar een gezond, gemengd en volwaardig deel van de stad.

Het gebied vormt straks een nieuwe stadsentree. Nieuwe gebouwen worden zorgvuldige ingepast in de bestaande wijk Dieze en de relatie met de historische binnenstad wordt versterkt. Het sluit aan op recente en geplande ontwikkelingen nabij, zoals de Schuttevaerkade en het Noorderkwartier. Het Roelenkwartier aan het Zwarte Water kan zich in de toekomst naadloos voegen in het Singelpark.

Met de groei van Zwolle volgt de behoefte aan woningen, inspirerende werkomgevingen en een bijbehorende aantrekkelijke openbare ruimte. Door strategisch te verdichten met behoud van bestaande gebouwen en rekening te houden met huidige gebruikers en omwonenden, biedt het Roelenkwartier ruimte aan circa 500 nieuwe woningen en extra werkgelegenheid. Een gebied waar het Zwols ondernemerschap, studentenleven en gezond, stedelijk wonen samensmelten. Met de komst van een nieuwe Centrumhub is het mogelijk over te gaan op een autoluwe gebiedsontwikkeling en volgen nieuwe prettige, wandel– en fietsverbindingen met de binnenstad.



Het Zwarte Water omstreeks 1600 als entree van Zwolle Hanzenstad

‘Ons Zwolle van Morgen’ (Omgevingsvisie 2030)

Zwolle groeit uit tot een bruisende en toekomstbestendige stad binnen een dynamische regio. In de omgevingsvisie ‘*Ons Zwolle van Morgen*’ zijn de ambities en opgaven voor die groei vastgelegd. De stad zet in op woningbouw in combinatie met vergroening, hergebruik van waardevolle (cultuurhistorische) gebouwen en het benutten van erfgoed als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen.

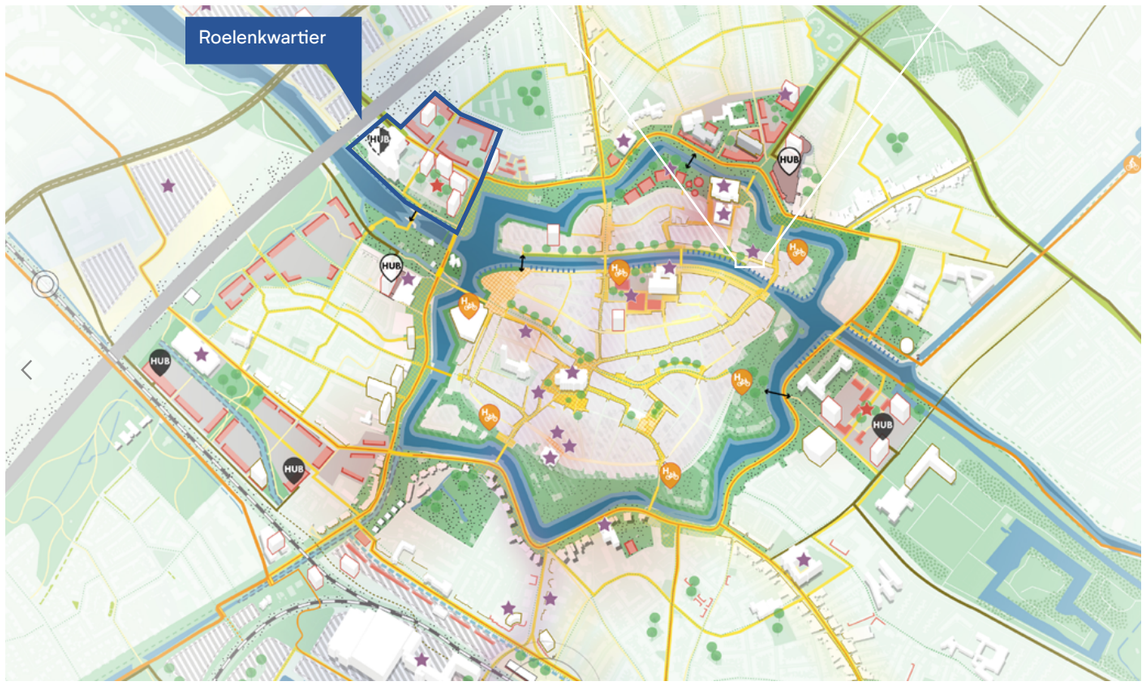
Daarnaast staat het versterken van mobiliteit en leefkwaliteit centraal. Een gastvrije, leefbare en goed bereikbare binnenstad, met prioriteit voor voetgangers en fietsers, draagt bij aan de verblijfskwaliteit en het unieke karakter van Zwolle. De omgevingsvisie benoemt daarvoor een aantal transformatiegebieden en kansrijke ontwikkellocaties, waaronder het Roelenkwartier.

Op dit moment wordt er gewerkt aan het Ruimtelijk Toekomstperspectief, als aanvulling op de Omgevingsvisie. Dit heeft geen gevolgen voor de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie, die worden namelijk opnieuw onderschreven.

‘Ons Stadshart van Morgen’ (Ontwikkelprogramma 2030)

Het ontwikkelprogramma ‘*Ons Stadshart van Morgen*’ werkt de Omgevingsvisie 2030 verder uit en vormt samen met de regionale verstedelijkingsstrategie het kader voor de ontwikkeling van het Zwolse Stadshart. Het programma richt zich op een toekomstbestendig Stadshart, met sterke verbindingen naar omliggende gebieden terwijl de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving behouden blijft.

Binnen dit kader staat binnenstedelijke groei centraal: meer ruimte voor wonen, werken en recreëren binnen hetzelfde deel van de stad. Dit vraagt om een samenhangende aanpak van vraagstukken rondom wonen, mobiliteit en economie. Voor het Roelenkwartier betekent dit een gemengd stedelijk gebied aan de rand van het Stadshart, waar werken wordt gecombineerd met wonen, zorg en andere functies. De ligging aan het Zwarte Water biedt kansen om de leefkwaliteit te versterken, het groenblauwe netwerk uit te breiden en nieuwe plekken voor ontmoeting, gezondheid en verblijf te realiseren.



Visiekaart ‘Ons Stadshart van Morgen’

1.1 Kaders en uitgangspunten

Startnotitie (oktober 2023) en Ruimtelijke Randvoorwaarden Roelenkwartier

In de Startnotitie Roelenkwartier en bijbehorende Ruimtelijke Randvoorwaarden staan de kaders en uitgangspunten beschreven die richting geven aan de ontwikkeling van het Roelenkwartier tot een aantrekkelijke en samenhangende woon- en werklocatie. De kaders sluiten aan op gemeentelijke beleidsstukken en vormen het toetsingskader voor de verdere uitwerking van plannen en initiatieven in het gebied. De startnotitie is op 16 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de Ruimtelijke Randvoorwaarden zijn de stedenbouwkundige principes en architectonische kernwaarden vastgelegd die richting geven aan de opbouw van het gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de relatie tussen bebouwing en omgeving. Deze uitgangspunten bieden houvast voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling, met aandacht voor verblijfskwaliteit, verbindingen met de omgeving en een herkenbare identiteit voor het Roelenkwartier.

Evidente uitgangspunten zijn:

1. **Behouden en ontwikkelen werkgelegenheid door het ontwikkelen van een uitnodigend ondernemersklimaat.**
   Dit bevordert een divers en vitaal ondernemersklimaat door meer mogelijkheden te bieden voor bedrijven.

2. **Woningbouw**
   Er worden woningen gebouwd in verschillende groottes, typen en prijsklassen.

3. **Verbeterde verbindingen**
   Er komt een betere verbinding tussen de wijk Dieze, de Burgemeester Roelenweg en het Zwarte Water, waarbij Dieze een nieuw gezicht krijgt aan de Burgemeester Roelenweg. Met nieuwe functies en een veiligere route levert het ook een bijdrage aan de verbinding met Holtenbroek.

4. **Verdichten en vergroenen**
   Door het bouwen van parkeervoorzieningen (Centrumhub en Buurthub) ontstaat ruimte. Door die ruimte te vergroenen en aan te sluiten op het waternetwerk wordt bijgedragen aan een klimaatbestendige stad. Nieuwe verbindingen, verblijfs- en ontmoetingsplekken en een woon-werkomgeving waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat bedrijvigheid is, dragen bij aan een goede omgevingskwaliteit.

5. **Verrijken van de oever**
   Meer ruimte voor ecologie, activiteiten en voorzieningen maken de oever dynamischer.

6. **Wegaanpassing**
   De snelheid op de Burgemeester Roelenweg wordt verlaagd naar 30 km/u. Mede daardoor verbeteren de veiligheid en leefbaarheid en krijgt de Burgemeester Roelenweg een verblijfsfunctie.

7. **Samenwerking en integrale aanpak**
   Door een productieve samenwerking tussen gebiedseigenaren stellen we een stevig raamwerk op met ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte. Dit maakt het mogelijk om de visie gefaseerd uit te voeren.



Weergave van een aantal uitgangspunten uit de Ruimtelijke Randvoorwaarden Roelenkwartier

Gebiedsvisie Roelenkwartier (Juli 2024)

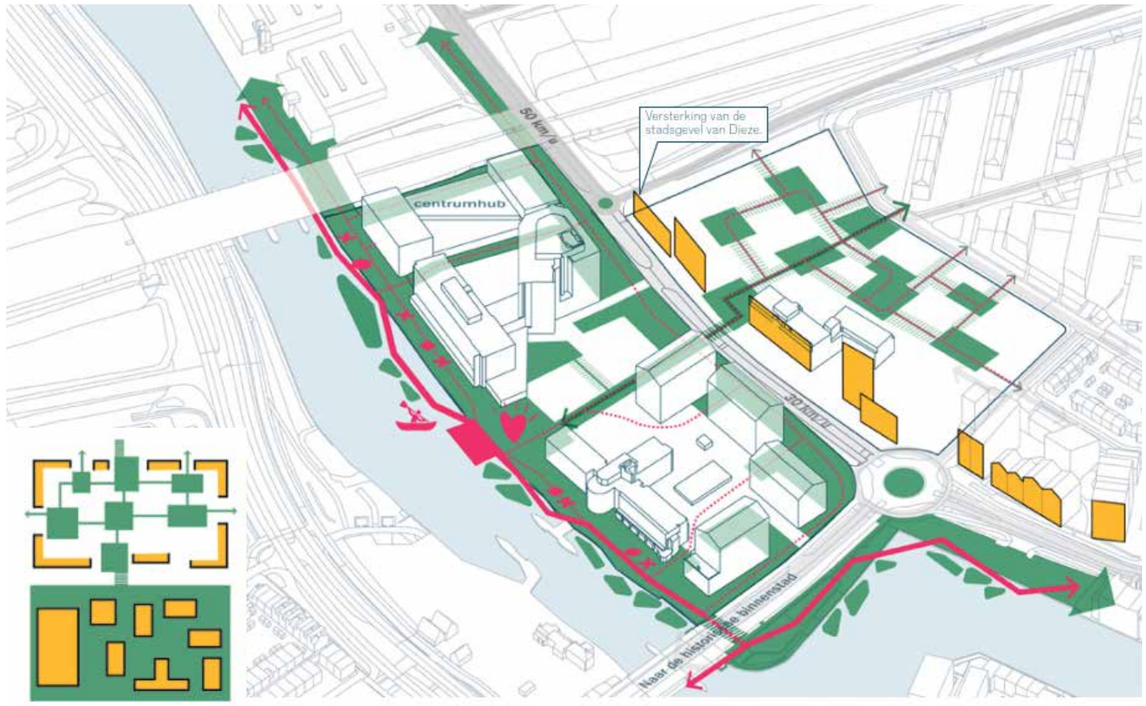
Volgend op de Startnotitie en de Ruimtelijke Randvoorwaarden is de Gebiedsvisie Roelenkwartier opgesteld. Hiermee wordt ingezet op een samenhangende en integrale visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied en het vormt de programmatische basis voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan. In de visie zijn verschillende thema's uitgewerkt tot concrete ambities en ontwikkelrichtingen.

De gebiedsvisie is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente, diverse grondeigenaren en externe adviseurs. Aan de visie lag een breed participatietraject ten grondslag met de overige grondeigenaren en omwonenden. Bewoners, omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden zijn betrokken via verschillende participatiesessies, waardoor lokale kennis en aandachtspunten zijn meegenomen.

De visie weegt ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid, mobiliteit en haalbaarheid integraal af en vormt een stevig vertrekpunt voor het stedenbouwkundige ontwerp in het ROP.

Essentiële doelen en ambities uit de gebiedsvisie die zijn vertaald in het Ruimtelijk Ontwikkelplan:

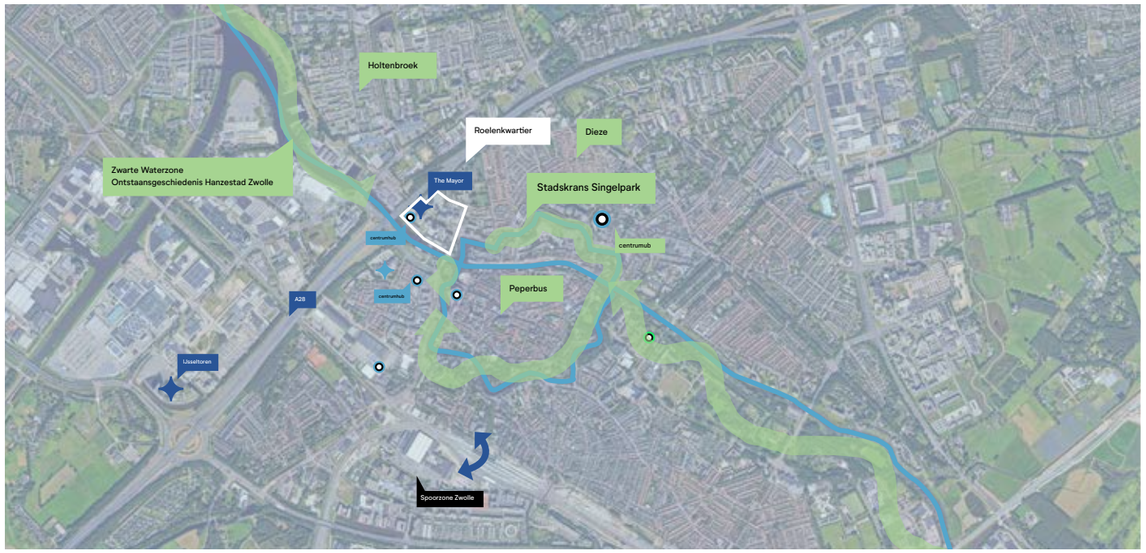
- Een integrale benadering van de openbare ruimte voor het gehele Roelenkwartier (perceeloverstijgend).
- Een stedenbouwkundig onderscheid tussen de noord- en zuidzijde van de Burgemeester Roelenweg.
- Het toevoegen van nieuwe verblijfsruimte en kwaliteit op en aan het Zwarte Water.
- Het versterken van de Stadsgevel langs de Schuttevaerkade aan de noordzijde van de Burgemeester Roelenweg.
- Het inpassen van de Centrumhub en daarmee creëren van een autoluw en groen gebied.



Weergave van een aan aantal ambities en doelstellingen uit de Gebiedsvisie Roelenkwartier

1.2 Positie in de stad

Op schaal van Zwolle



Het Roelenkwartier in de context van Zwolle

Het Roelenkwartier ligt op een strategische locatie aan de noordzijde in het Zwolse Stadshart. Het is een scharnierpunt in de stad waar lange lijnen en stadsdelen samenkomen.

Als voormalige vaarroute was het langdurig dé entree van Zwolle als Hanzestad en markeert het Zwarte Water een historische betekenis. De ruimtelijke structuur van het water is nog steeds dominant aanwezig en heeft ervoor gezorgd dat het spraakmakende zicht op de Peperbus de tand des tijds heeft doorstaan.

De groene zoom rondom de Singel is nog niet af en ter hoogte van het Roelenkwartier voorkomt de verkeersstructuur een vanzelfsprekend contact met het water. Met het Noorderkwartier en Singelpark in de nabije toekomst, wordt de zuidoostzijde van het Roelenkwartier het ontbrekende stuk dat de stad rondom aan het water en de binnenstad verbindt.

De wijk Dieze heeft haar sporen verdiend als ruim opgezette, naoorlogse woonwijk met veel groen. In een heldere stedenbouwkundige structuur zijn stempels en stroken gepositioneerd, variërend van gesloten bouwblokkken met rijwoningen tot lange portiekgebouwen. Het Roelenkwartier vormt de fysieke schakel tussen de wijk Dieze en de binnenstad.

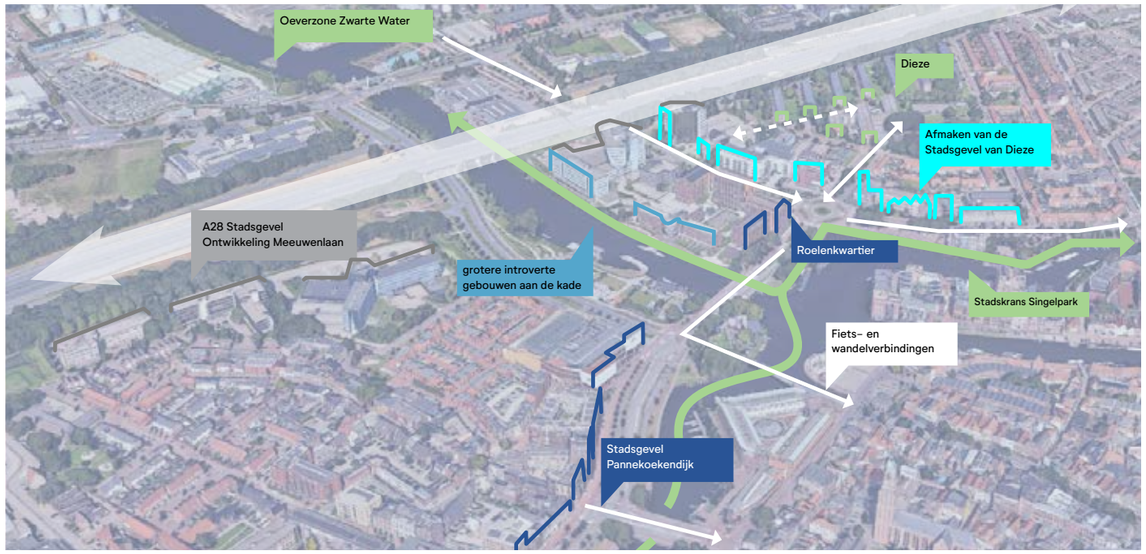
De A28 neemt een belangrijke positie in in Zwolle, met daarlangs meerdere kantoorgebouwen die optimaal gebruikmaken van hun zichtlocatie. De IJsseltoren en The Mayor markeren de rijksweg met een uitgesproken vorm, hoogte en architectuur. Voor het Roelenkwartier is The Mayor een blijvend herkenningspunt.

De verbinding met Holtenbroek is geconcentreerd en gebundeld voor fietsers, ov, auto en wandelaars onder de A28. Dat vraagt om een verbetering van verkeers- en sociale veiligheid. Een lang gekoesterde wens is een tweede langzaamverkeersverbinding langs het Zwarte Water waar de kade van het Roelenkwartier een eerste aanzet voor kan zijn.

De historische binnenstad met aantrekkelijke horecagelegenheden, culturele voorzieningen en gezellige winkelstraten is altijd nabij. Het Kraanbolwerk, zichtbaar aan de overzijde, laat zien dat de transformatie van een voormalig bedrijven- en industrieterrein de waardevolle identiteit van de binnenstad kan oprekken naar de rand.

De volgende stap is het Roelenkwartier, waar de sprong over het water nieuwe kansen biedt voor het Stadshart.

Op schaal van de wijk Dieze



In de context van de omliggende wijken heeft het Roelenkwartier meerdere stadsgevels

Als monofunctioneel werkgebied lag de nadruk lange tijd op de bereikbaarheid van werkfuncties met de auto. De Burgemeester Roelenweg vormt een onveilige barrière tussen de noord- en zuidzijde van het Roelenkwartier, terwijl deze verbindingsweg tussen Dieze en de binnenstad juist van belang is.

De Pannekoekendijk is na verschillende ontwikkelingen een volwaardige stadsgevel geworden tegenover de historische binnenstad. De studentenhuisvesting aan de zuidoostzijde van het Roelenkwartier sluit daar sinds 2015 met herkenbare kapvormen bij aan.

De zuidzijde met de kade kreeg lange tijd geen aandacht. Het is een achterkantsituatie waaraan gebouwen liggen die in het weekend en de avond geen enkele betekenis geven aan de plek en zorgt voor een onprettige wandelroute. De condities van deze zuidzijde bieden daarentegen alle aanleiding om de situatie te doorbreken. Het zicht op de Peperbus, de perfecte bezonning en het Zwarte Water als identiteitsdrager vragen om een onderscheidende gebiedstransformatie. Nieuwe routes kunnen eenvoudig verbonden worden aan de Hofvlietbrug en de roeivereniging aan de zuidelijk gelegen oevers laten zien dat recreatief gebruik welkom is.

Langs de Schuttevaerkade vormt de nieuwe ontwikkeling De Zwaan een herkenbare verschijningsvorm om bij aan te sluiten. Als potentiële stadsstraat – een levendige straat met verschillende functies – verdient het gemengde en levendige ruimtes op de begane grond.

Aan de westzijde langs de A28 vormen grote kantoorgebouwen een mogelijkheid om een herkenbare skyline van Zwolle vorm te geven. Het is evident dat hogere gebouwen impact hebben op een grotere schaal. Het vormt de herkenbaarheid van het Roelenkwartier vanaf de binnenstad en Dieze, en vormt voor Holtenbroek een nieuw gezicht. De hogere gebouwen dienen in verhouding te staan tot ontwikkelingen aan de Meeuwenlaan. Tegelijkertijd vragen uitdagingen met geluid en luchtkwaliteit om oplossingen die zorgen voor een hoge woon- en leefkwaliteit.

Aan de noordzijde botst de naoorlogse woonwijk Dieze met de parkeerplekken en gedateerde gebouwen van het bedrijventerrein. De Govert Flinckstraat en Ferdinand Bolstraat moeten op een zorgvuldige manier worden ingericht, passend bij de eengezinswoningen en groene ruimtes van Dieze.

De randen van het Roelenkwartier vragen om nieuwe invulling en betere aansluiting op het Stadshart.

1.3 In de groenstructuur

Een schakel in de ecologische hoofdstructuur



De relatie tussen het Roelenkwartier en de omgeving © gemeente Zwolle

De stad maakt deel uit van een bredere groenstructuur die wordt gevormd door Natura 2000-gebieden, agrarische landschappen, waterstructuren en stedelijke groengebieden. Deze structuur bestaat uit natuurgebieden buiten de stad, aangevuld met parken, bomenrijen, groenzones en groene buffers binnen het stedelijk gebied.

Binnen deze context wordt de groenstructuur verder gedragen door een netwerk van waterlopen en open landschappen, dat ecologische samenhang en verbinding mogelijk maakt tussen stad en buitengebied.

Het Roelenkwartier ligt niet direct in of naast beschermde natuurgebieden. Hierdoor biedt de ontwikkeling ruimte om de stedelijke groenstructuur te versterken en te verbinden, zonder negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Door het toevoegen en verbeteren van groen kan het Roelenkwartier functioneren als schakel tussen bestaande groengebieden, wat de ecologische samenhang vergroot en de stad versterkt als leefomgeving voor mens en natuur.





Binnen de groenstructuur van Zwolle vormt het watersysteem een belangrijk onderdeel. Zwolle ligt in een deltagebied waar de IJssel, het Zwarte Water en de Vecht samenkomen, waardoor water en groen onlosmakelijk zijn verbonden in de ruimtelijke opbouw van de stad.

Het Zwarte Water is een bepalende waterstructuur die direct is verbonden met de grachten rond het historische centrum. Het Roelenkwartier grenst aan de zuidzijde van het Zwarte Water en neemt daarmee een duidelijke en strategische positie in binnen deze stedelijke groenblauwe structuur.

In de wijk zijn meerdere parken en sociale ruimtes te vinden die ontworpen zijn om actief gebruikt te worden.

Sportvelden, wandelpaden en rustige open plekken zijn met elkaar verbonden door bomenrijen en groengebieden. Ze dienen als leefgebied voor dieren, zoals vogels en vleermuizen, net als de groenzones langs de snelweg.

Het zijn echter de stedelijke parken, de weinige dichtbegroeide groengebieden in dit gebied, waar verschillende flora- en faunasoorten voorkomen.



Groen nabij: Speeltuinvereniging 'Het Noorden'



Water nabij: ontspanning langs de Singel

1.4 Het Roelenkwartier nu

De witte lijn toont het gehele plangebied Roelenkwartier.
De getallen en letters corresponderen met de foto's en toelichting op de volgende pagina.



huidige situatie © gemeente Zwolle

1.4 Het Roelenkwartier nu

Versteende openbare ruimte

Noordzijde
Het maaiveld is grotendeels verhard en wordt vooral gebruikt voor parkeren, logistiek, techniek en bergingen. Dit beperkt de verblijfskwaliteit en doorwaadbaarheid van het gebied. Fysieke barrières zoals erfafscheidingen, hekwerken en slagbomen volgen de kavelgrenzen en maken het lastig om het als voetganger of fietser te doorkruisen. Door een gebrek aan ogen op straat schiet de sociale veiligheid te kort.

Zuidzijde
Ondanks de verschillende gebruikers, zoals studenten, werknemers en zorgbehoevenden, is de openbare ruimte in een onaantrekkelijke en sociaal onveilige staat. De goedbedoelde extra ruimte tussen de studentenwoningen is in 10 jaar tijd het domein van zwerfafval en fietsen geworden. Ooit sierlijk aangelegde wandelpaden zijn geasfalteerd, het groen is geminimaliseerd en het basketbalveld met onderliggende fietsenstalling wordt nauwelijks gebruikt.
Als uitzondering zijn de tuinen van Dimence goed onderhouden en biedt het wandelpad langs het water doordeweeks en overdag de gelegenheid voor een ommetje.

Gebrek aan groen
Op een aantal percelen staan bomen en er zijn een aantal groene gebieden aanwezig in het gebied. De bestaande bomenstructuur is vooral verbonden aan straten, met bomenrijen langs de Burgemeester Roelenweg en de Ferdinand Bolstraat. Buiten deze lijnen ontbreekt een samenhangend groen netwerk dat bijdraagt aan een prettige en aantrekkelijke openbare ruimte, en delft ecologie het onderspit.

Bomen hebben vaak niet de juiste groeicondities, zoals bij de Burgemeester Roelenweg, waardoor ze nauwelijks kans krijgen om te groeien. Weinig bomen en overtollige verharding zorgen voor hittestress in de zomer. Tegelijkertijd krijgt de ondergrond weinig kans om bij zware regenval bij te dragen aan het natuurlijk infiltreren van regenwater.

Ankers in de kade
Bij het verzwaren van de bestaande waterkering langs het Zwarte Water in 2025 zijn in de bodem van de kade ankers opgenomen waardoor het planten van bomen langs het water niet gewenst is.



Weinig groen en veel verharding op de het maaiveld met naar binnen gekeerde gebouwen



A. Werkzaamheden aan de kade



B. Burgemeester Roelenweg



C. Afvalverzameling bij SSH



D. Parkeerterrein bij Up-Town



E. Parkeerterrein bij The Mayor



F. Parkeerterrein bij Blauwvingerveste

Collectie van gebouwen

Het Roelenkwartier beslaat circa 7 hectare en heeft zich de afgelopen decennia ogenschijnlijk toevallig ontwikkeld tot een bedrijventerrein met naastgelegen studentencampus. Er staan 13 gebouwen, die vooral zijn geplaatst vanuit de kavelgrenzen en de behoefte aan parkeerplaatsen.

Noordzijde
De bestaande bebouwing varieert in leeftijd van de jaren 70 tot een recente transformatie van kantoor naar woongebouw Up-Town. De meeste gebouwen zijn gedateerd en hebben een koele en soms kille uitstraling. De ruimtelijke en architectonische kwaliteit is wisselend. De gemene deler is dat de gebouwen naar binnen gekeerd zijn met plinten – ruimtes op de begane grond – die nauwelijks interactie aangaan met de omgeving. De lagere bedrijfsgebouwen zijn verouderd en laagwaardig.
De Blauwvingerveste-kantoorgebouwen zijn gebouwd met natuursteen en spiegelglas, wat zorgt voor afstand tot voorbijgangers.

Zuidzijde
The Mayor is een zeldzaam groot gebouw dat in vorm en uitstraling autonoom herkenbaar is van veraf. De verdiepingen zijn kwalitatief hoogwaardig met open kantoorvloeren en een panoramisch uitzicht, maar de plinten met rondom parkeren en techniek zijn ronduit ongemakkelijk en voelen onprettig aan.

Sinds 2015 biedt het Roelenkwartier woonruimte voor circa 460 studenten en is voorzichtig een verschuiving ingezet van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. In een campustypologie zijn 4 studentencomplexen gebouwd met dezelfde dakvorm en warm metselwerk, passend bij de stijl van de stad. Door gebrek aan gezamenlijke ruimtes en individueel eigenaarschap, is er weinig verbinding met de omgeving. De ingangen liggen aan de binnenkant van het terrein en de plinten zijn vaak afgesloten met gordijnen.

Plinten
Door het ontbreken van voorzieningen op de begane grond dragen de plinten slechts beperkt bij aan de levendigheid en dynamiek van de omgeving, zeker in het weekend en ‘s avonds.



1. Up-Town (getransformeerd naar wonen)



2. Kantoren Blauwvingerveste



3. The Mayor



4. Kantoor Febo25



5. Studentenwoningen SSH



6. Kantoor Dommerholt



7. Kantoor Frion



8. Kantoor Buro 11



9. Zorg- en behandelruimtes Dimence



10. Transformator en fietsenstalling Dommerholt

1.5 In historisch perspectief



Het Zwarte Water als stadsentree voor de handelstad (rond 1600)



Scheepswerven en timmerwerkplaatsen op de projectlocatie (ca. 1920)



Portiekflats in aanbouw als uibreiding van Dieze (jaren 1960)



Blauwvingerveste met een innovatieve vloerconstructie en optimistische uitstraling (1990)



Het asfalt van de Burgemeester Roelenweg dominieert het straatbeeld



De Burgemeester Roelenweg als stadsentree



Zwolle met de nieuwe bastions buiten de middeleeuwse stadsmuur (1649)



De uitbreiding van Zwolle richting Dieze en Assendorp (1926)



De nieuwe A28 in Zwolle (1968)



De komst van moderne kantoorgebouwen zoals het Achmea-gebouw (The Mayor)



De eerste bewoners van het Roelenkwartier (2015)



Het nieuwe Roelenkwartier













1.6 Kernwaarden

Vanuit de Zwolse Ontwikkelprincipes

De vijf ontwikkelprincipes uit het Ontwikkelprogramma geven houvast aan de gebiedstransformatie met hoogstedelijke verdichting en kwalitatieve leefomgeving.

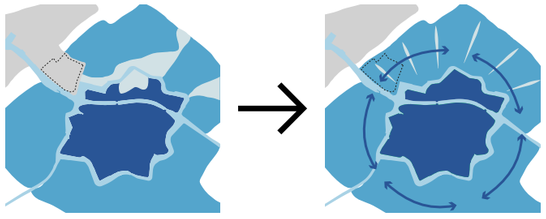
De ondernemende en creatieve stad
De noordzijde van het Zwolse Stadshart onderscheidt zich van de monumentale, statige zuidzijde door haar dynamiek en vernieuwingskracht. Ook het Roelenkwartier heeft zich door de tijd heen steeds opnieuw uitgevonden. Het gebied transformeerde van agrarisch landschap aan de stadsrand tot een industrieel werkgebied aan het water, met scheepswerven en werkplaatsen. Later volgden overslag en opslag, en vanaf de jaren 80 groeide de dienstensector uit tot een belangrijke economische motor van Zwolle.

Vandaag de dag biedt het Roelenkwartier een divers aanbod aan kantoorruimtes met meerdere huurders. Een deel van deze bebouwing is verouderd, wat kansen biedt om voort te bouwen op de bewezen innovatiekracht van het gebied en een vernieuwd vestigingsklimaat.

Het Roelenkwartier ontwikkelt zich tot een inspirerende, binnenstedelijke werkplek waar ondernemers elkaar ontmoeten. Een goed bereikbare locatie, met de historische binnenstad op loopafstand, waar gevestigde professionals, startende ondernemers en studenten met vernieuwende ideeën samenkomen. Bestaande gebouwen worden sterker verbonden met de buitenruimte via actieve plinten of getransformeerd tot laagdrempelige werkruimtes en flexplekken. De buitenruimte krijgt een levendig en uitnodigend karakter, ondersteund door gedeelde voorzieningen zoals publieke sportfaciliteiten, vergader- en presentatieruimtes aan de kade en groene dakterrassen. Een mix van werkvormen vormt de basis voor de gemengde stad, waarin wonen voortbouwt op werken.



Het Zwarte Water werkt als inspirerend decor voor een eigentijds, drijvend park en zonnige en spontane terrassen met horeca voor jong en oud.

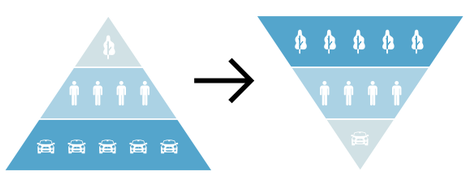


Roelenkwartier als één van de schakels om straks samen met het Noorderkwartier een volwaardig onderdeel van het Stadshart te worden als plek waar gewerkt, gerecreëerd en gewoond wordt.

De bereikbare stad
Met de realisatie van een nieuwe Centrumhub wordt het autoparkeren geconcentreerd op één locatie langs de A28. Hierdoor verdwijnen overbodige parkeerterreinen en ontstaat ruimte voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, terwijl mobiliteit nabij en betaalbaar blijft. Door de koppeling met de bestaande parkeergarage onder The Mayor ontstaat optimale capaciteit en efficiënt dubbelgebruik. In de Centrumhub komen voorzieningen die ondersteunend zijn aan de hubfunctie en aan de gebiedsontwikkeling. De invulling wordt later bepaald. Aanvullend voorziet een Buurthub voor bewoners en gebruikers van het Roelenkwartier in gedeelde parkeervoorzieningen en een collectieve daktuin.

De Burgemeester Roelenweg transformeert voorbij de Centrumhub tot een vriendelijke 30 km/u-straat met goede oversteekplekken en ruimte voor openbaar vervoer. Volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als dienst (deelmobiliteit), Privéauto) krijgen voetgangers en fietsers prioriteit. Door het Roelenkwartier ontstaan comfortabele, veilige en groene routes die logisch aansluiten op de omliggende wegen en straten. Hoogwaardige inpandige fietsparkeervoorzieningen ondersteunen het dagelijks gebruik.

Dankzij deze mobiliteitsstrategie maken parkeerplekken en een dominante infrastructuur voor auto's plaats voor een nieuwe vorm van stadsontwikkeling met een gezonde, groene stedelijke buitenruimte.



De publieke ruimte wordt opnieuw verdeeld en ter beschikking gesteld aan de natuur en de mens in plaats van het autogebruik.

De gezonde, groene en waterrobuuste stad
Om de verdichtingsopgave mogelijk te maken krijgt het Roelenkwartier een robuust en samenhangend groen raamwerk. Groene, stedelijke tussenruimtes volgen elkaar zorgvuldig op en bieden voldoende ruimte voor bomen, heesters en beplanting met goede groeicondities. Het gebied functioneert als een spons door de combinatie van een groen maaiveld en waterberging. De buitenruimte draagt bij aan verkoeling in de zomer en heeft een duidelijke ecologische waarde voor de stad.

Het maaiveld wordt ingericht als een aaneengesloten groene stadsruimte, waarin buurtplekken met bankjes en volwassen bomen worden afgewisseld met intieme hofjes en collectieve binnentuinen. Gezonde bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en worden aangevuld met passende soorten, wat bijdraagt aan biodiversiteit en ruimtelijke samenhang.



Groene, stedelijke tussenruimtes voor de buurt en het stimuleren van verblijf, beweging en ontmoeting

De stad met de menselijke maat
Een prettig sociaal klimaat ontstaat door spontane, laagdrempelige ontmoetingen. Het Roelenkwartier faciliteert alledaags gebruik: een praatje tijdens de ochtendwandeling, ruimte om te spelen, natuur dichtbij en comfortabele wandelroutes.

De omliggende wijken en huidige bewoners worden nadrukkelijk uitgenodigd op nieuwe, publieke buitenruimtes. Op deze betekenisvolle plekken ontmoeten mensen van verschillende leeftijden, achtergronden en leefwijzen elkaar vanzelf. Voorzieningen in flexibele stadsplinten versterken de levendigheid, terwijl het groen uitnodigt tot verblijven en bewegen, met aandacht voor zowel bezonning als schaduw.

Plekken met reuring worden afgewisseld met intiemere stadshofjes en binnentuinen, waaraan diverse woningtypen zijn gesitueerd, ook geschikt voor gezinnen. Kleinschaligheid en eigenaarschap zijn essentieel voor een goed functionerende buitenruimte in hoogstedelijke dichtheid. Met voordeuren en adressen direct aan de groene ruimte ontstaat een lichte vorm van gemeenschappelijkheid en vanzelfsprekende toe-eigening door bewoners.

De stedelijke tussenruimtes worden integraal ontworpen vanuit ooghoogte. Gebouwen krijgen een schaal en opbouw die de menselijke maat ondersteunen. Passende woon- en werktypologieën, met name op de begane grond, stimuleren verbondenheid en sociale cohesie, waardoor bewoners en ondernemers zich langdurig thuis voelen.

De duurzame en circulaire stad
De gezonde stad gaat zorgvuldig om met bestaande materialen en groenstructuren en werkt toe naar een toekomstbestendig geheel. Vanuit een klimaatpositieve en optimistische houding neemt het Roelenkwartier verantwoordelijkheid voor mens, natuur en milieu.

Een deel van de bestaande werkgebouwen is voldoende adaptief en kan na revitalisering, uitbreiding of transformatie langdurig worden hergebruikt. Dit vormt de meest hoogwaardige vorm van circulariteit, doordat sloop wordt voorkomen en de CO_2-uitstoot wordt beperkt. Indien sloop onvermijdelijk is, worden gebouwen circulair ontmanteld. Materialen uit de buitenruimte worden zoveel mogelijk geoogst en opnieuw toegepast.

Biobased en hergebruikte materialen sluiten aan bij de klimaatrobuuste en natuurinclusieve inrichting van de buitenruimte en versterken de nieuwe gebiedsidentiteit. Circulair bouwen in hout, met name bij lagere gebouwen, draagt bij aan een gezond binnenklimaat en sluit aan bij de Zwolse ambities om in 2040 energieneutraal en in 2050 klimaatbestendig en circulair te zijn. Collectieve energieoplossingen, zoals warmte-koudeopslag (WKO) en lokale energieopwekking, in combinatie met passieve ontwerpprincipes, beperken de energielasten. Momenteel worden plannen onderzocht waarbij het Warmtebedrijf de expoitatie van de WKO op zich neemt.

Nieuwe gebouwen krijgen verschillende ruimtes op de begane grond die uiteenlopende functies mogelijk maken, zoals buurtvoorzieningen, maisonnettes, woon-werkwoningen en collectieve ruimtes. Gevels en daken worden ingezet voor natuurinclusiviteit, natuurlijke koeling, waterbuffering en een groene uitstraling.

Vanuit maatschappelijke waarden ontwikkelt het Roelenkwartier zich tot een eigenzinnig gebied met een nieuwe identiteit en levert het een betekenisvolle bijdrage aan de ambities van Zwolle: **Een cadeau aan de stad.**

1.7 Doelgroepen

Voor wie doen we het?

Functiemix
De beoogde ontwikkeling zet nadrukkelijk in op gemengd gebruik, met een palet aan woon- en werktypologieën. Door wonen, werken en voorzieningen te combineren ontstaat een gebied dat niet alleen tijdens kantooruren functioneert, maar gedurende de hele dag en avond levendig is. Dit versterkt de sociale veiligheid, de verblijfskwaliteit en het stedelijk milieu voor uiteenlopende doelgroepen.

Scale-ups en zittende ondernemers
Grotere kantoorfuncties zijn van oudsher aanwezig en blijven aantrekkelijk voor de zittende bedrijven, scale-ups en voor middelgrote bedrijven die op zoek zijn naar flexibele kantoorruimtes met uitzicht over de stad. De Centrumhub garandeert autobereikbaarheid en vormt een onderscheidende kwaliteit ten opzichte van kantoorlocaties bij ov-knooppunten. Bijvoorbeeld daghoreca en sportfaciliteiten dragen bij aan een vitale werkomgeving. Over de exacte invulling zal in een later stadium het gesprek gevoerd worden.

Jonge, startende ondernemers
Laagdrempelige en betaalbare werkruimtes blijven langdurig beschikbaar voor startende en kleine ondernemers. De kruisbestuiving onderling vindt binnen en buiten de gebouwen plaats.

Spontane plinten aan de kade
Aan de kade biedt de Centrumhub flexibele werk- en vergaderruimtes op een goed bereikbare en inspirerende locatie aan het water. Het recreatieve gebruik van het water weerspiegelt de dynamiek van ondernemerschap en leidt tot spontane ontmoetingen, waarmee het Roelenkwartier zich ontwikkelt tot een creatieve hotspot.

Ondernemers aan huis
Op verschillende plekken in het gebied, met name langs de Burgemeester Roelenweg, krijgen woon-werkwoningen een plek. Ondernemen aan huis is laagdrempelig en vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.

Werkgelegenheid met voorzieningen
Horeca aan de kade en diverse buurtvoorzieningen, aangevuld met ondersteunende functies en diensten voor het werkprogramma, creëren nieuwe praktijkgerichte banen. Deze leveren economische meerwaarde op voor Zwollenaren en (buurt)bewoners.

Ruimte voor initiatief
Als onderdeel van de ontwikkeling worden buurtinitiatieven actief aangemoedigd. Flexibele plinten bieden ruimte aan het onverwachte en ongeplande, terwijl ook de buitenruimte bewoners uitnodigt om deze samen met buren te gebruiken en toe te eigenen.

Stedelijk en betaalbaar wonen
Minimaal de helft van de doelgroep voor het wonen zit in het betaalbare segment (sociaal en middeldure huur en koop). Daarmee biedt Zwolle mensen die ze graag aan de stad wil binden, zoals jongeren, starters en studenten, een plek. Met bijna 30 procent van de inwoners jonger dan 25 jaar is er ruimte voor experimentele woonvormen, zoals co-living, waarin gemeenschappelijke voorzieningen een integraal onderdeel vormen.

Studenten
Studenten zijn en blijven welkom in het Roelenkwartier. In het woongebouw voor studenten en starters willen we niet zomaar studenten/jongerenwoningen maar een wooncommunity die bijdraagt aan onze doelstelling om talent vast te houden en te inspireren om na hun studie in Zwolle te blijven wonen. De buitenruimte langs het water wordt verbeterd en nodigt jonge Zwollenaren uit om op spontane wijze bij te dragen aan de levendigheid van het gebied. Nieuwe sportfaciliteiten worden gedeeld met werknemers en versterken de vitale leefomgeving.

Wonen op de begane grond
Voor bewoners op de begane grond is het groene, autoluwe gebied vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven. Gezinnen, jonge stellen, alleenstaanden en vitale ouderen kunnen er comfortabel en in samenhang met anderen wonen. Er komen passende woningtypen met slaapkamers op de verdieping of aan de rustige zijde van binnentuinen.

Kleine huishoudens
Kleine huishoudens en alleenstaanden vinden hun plek in kleine en middelgrote appartementen met gedeelde voorzieningen en in compacte grondgebonden woningen.

Stedelijk georiënteerde gezinnen
Voor gezinnen biedt het Roelenkwartier ruime appartementen met royale balkons en woningen met een eigen entree en directe relatie met de openbare ruimte. Naast stadswoningen worden maisonnettes, beneden-bovenwoningen en portiekwoningen gerealiseerd. Overzichtelijke speelplekken en te ontdekken hofjes zijn integraal onderdeel van het gebied en veilig bereikbaar voor kinderen.

Senioren
De vergrijzing vraagt om passende en aantrekkelijke woonvormen voor ouderen. In lijn met de Zwolse Woonzorgvisie biedt het Roelenkwartier geschikte woningen met gezamenlijke binnen- en buitenruimtes, waar ontmoeting tussen generaties wordt gestimuleerd. De woningen sluiten aan op de openbare ruimte en de nabijheid van voorzieningen.













1.8 Programmatische opgave

Wat wordt er gerealiseerd?

Het Roelenkwartier is in eigendom van verschillende partijen. De eigenarencoalitie stuurt op de bouw van aantallen en soorten woningen, kantoren en voorzieningen. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) heeft daarmee betrekking op de eigendommen van de coalitie van gebiedseigenaren en de gemeente Zwolle.

Hoofdstuk 6 beschrijft de ‘stip op de horizon’ als doorkijk naar de ontwikkeling op langere termijn. Hiermee worden andere gebiedseigenaren uitgenodigd en uitgedaagd om tot ontwikkeling over te gaan. De stip op de horizon maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt van het ROP.

Woonprogramma

Er worden circa 500 woningen toegevoegd. Hiermee levert het gebied een substantiële bijdrage aan de stedelijke woningbouwopgave en aan de ambitie om richting 2030 circa 2.000 woningen binnen het Stadshart te realiseren. Het woonprogramma omvat diverse typologieën en grootten, van onzelfstandige studentenwoningen tot grondgebonden stadswoningen en appartementen in het hogere segment, inclusief penthouses.

Conform de Zwolse betaalbaarheidsagenda wordt een diversiteit aan woningen gebouwd in (sociale) huur en koop, volgens de verdeling 30% goedkoop (waarvan 20% sociale huur), 40% middelduur en 30% duur.

Studentenwoningen

Er is ruimte voor circa 200 studentenwoningen, waarvan driekwart onzelfstandig en een kwart zelfstandig. Hiermee draagt het Roelenkwartier bij aan de doelstelling van Zwolle om in de komende 10 jaar 500 studentenwoningen toe te voegen.
We maken een omgeving waar studenten hun eigen plek hebben, maar nooit alleen zijn. Waar je kunt wonen en werken en ook na je studie een woning kunt vinden. Alles wat je nodig hebt, is in de buurt. Van werkplekken tot gezamenlijke ruimtes zoals keukens, lounges en wasruimtes, wat het gemeenschapsgevoel versterkt en eenzaamheid voorkomt.

Werkprogramma

De kracht van het Roelenkwartier ligt in de diversiteit aan werkplekken. Het gebied biedt ruimte aan verschillende typen bedrijven met hoogwaardige en laagdrempelige werkfuncties, ondersteund door collectieve voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten en horeca.

Het ROP voorziet in de opwaardering van bestaande kantoorlocaties. De hoogste locatie van de Blauwvingerveste en het kantoor op de Buro 11 locatie blijven staan (9.500 m2), de lage toren van de Blauwvingerveste en de locaties aan de Ferdindand Bolstraat en Frion worden gesloopt (5.000 m2) en maken plaats voor woningbouw. In combinatie met flexibele werkruimte op andere plekken binnen het gebied blijft er, conform de afspraken vastgelegd in de Gebiedsvisie, binnen de te ontwikkelen plots minimaal 8.500 m² aan werkruimte.

Voorzieningen

Voorzieningen versterken de levendigheid en verblijfskwaliteit van het Roelenkwartier. Zij dragen bij aan sociale veiligheid, ontmoeting en ontspanning, en ondersteunen zowel het woon- als werkprogramma. Zo wordt het Roelenkwartier een duurzame plek om te wonen, werken, ontmoeten en verbinden.

In totaal wordt circa 1.500 m² aan voorzieningen toegevoegd. Dit omvat horeca en ondersteunende functies voor het werkprogramma, zoals vergaderfaciliteiten, een buurtruimte of maatschappelijke voorzieningen. Strategische situering langs looproutes en verblijfsgebieden versterkt de stedelijke dynamiek.

Ongeveer 500 m² van het voorzieningenprogramma wordt ondergebracht in de Centrumhub. Hier komen functies die het dagelijks gebruik ondersteunen, zoals deelmobiliteit, pakketafhaalpunten, flexibele werk- en vergaderruimtes en een circulair podium of expositieruimte. De Centrumhub vormt daarmee, naast de parkeerfunctie, een belangrijke verbinding tussen twee onderdelen van het plan.

In de plinten van het Stadskwartier denken we aan een combinatie van publieke dienstverlening en/of maatschappelijk met een verzorgingsgebied (tandarts. huisarts ofapotheek). In een latere fase worden hier definitieve beslissingen over genomen.

Horeca

De maximale horecaprogrammering bedraagt 175 m², primair gesitueerd in ruimtes op de begande grond langs de kade bij de Buro 11-locatie, met een zomers terras aan het Zwarte Water op een gunstig bezonningseiland. Deze locatie versterkt de relatie tussen gebouw, openbare ruimte en water.

Daarnaast kan een kleinere, ondergeschikte horecavoorziening deel uitmaken van een kantoorconcept, bijvoorbeeld in de Blauwvingerveste. Dit vergroot de levendigheid zonder dat de horeca een dominant of concurrerend karakter krijgt ten opzichte van het Stadshart.

Aantallen eigenarencoalitie

Het globale totaaloverzicht van de programmatische opgave voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan heeft betrekking op de eigendommen van de coalitie (gebiedseigenaren en de gemeente Zwolle):

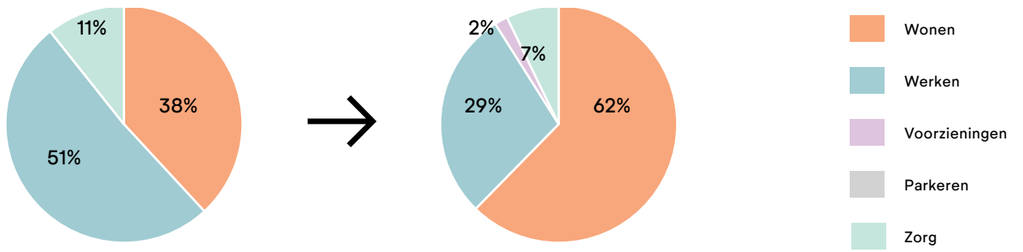
Programma	**Opgave ROP**
Wonen	41.500 m²
Werken	min. 8.500 m²
Voorzieningen & horeca	1.500 m² *
Parkeren Centrumhub	700 parkeerplaatsen**
Parkeren Buurthub	100–120 parkeerplaatsen
Totaal ***	**52.500 m²**

* Voorzieningen zijn nader uit te werken, waarbij er rekening is gehouden met circa 500m² voorzieningen in de Centrumhub
** Het totaal is inclusief circa 270 plaatsen in The Mayor
*** Het totaal is exclusief het parkeren in de centrum- en Buurthub



Menging op gebiedsniveau

De plannen zorgen voor een andere programmaverdeling (aantal en soort woningen, kantoren en voorzieningen) binnen het Roelenkwartier als geheel.



Programmaverdeling plangebied huidige situatie

Programmaverdeling plangebied toekomstige situatie

1.9 Vanuit participatie













Hoe is het ROP tot stand gekomen?

Het ROP is opgesteld door Mei architects and planners, in opdracht van de eigenarencoalitie, bestaande uit KondorWessels Projecten, Urban Innovators en de gemeente Zwolle, in samenwerking met CULD en diverse andere adviseurs. Tijdens het proces is doorlopend afgestemd met verschillende gemeentelijke disciplines waaronder stedenbouw. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit en de stadsbouwmeester.

De participatie uit de gebiedsvisiefase dient als onderlegger voor de doorontwikkeling. In de uitwerking naar het ROP zijn aanvullende participatiesessies gehouden met omwonenden, bewoners en lokale ondernemers. Ook is afgestemd met de overige perceeleigenaren in het Roelenkwartier. Met een informatiebijeenkomst is de raad tussendoor geïnformeerd over de voortgang van de planvorming.

2

Ruimtelijk Ontwikkelplan

2.1 Deelgebieden en hoofdstructuur
2.2 Raamwerk openbare ruimte
2.3 Stedenbouwkundige strategie en gelaagdheid
2.4 Mobiliteit
2.5 Verbindingen
2.6 Klimaat, energie en duurzaamheid
2.7 Circulariteit
2.8 Bestaande gebouwen
2.9 Ontwikkelstrategie

Opbouw

De uitwerking van het ROP wordt bepaald door de stedenbouwkundige opzet van de noord- en zuidzijde van de Burgemeester Roelenweg en het raamwerk openbare ruimte. Deze leggen de basis voor de gebiedstransformatie en verankeren de plek in de stad en directe omgeving. Op gebiedsniveau wordt duiding gegeven aan de achterliggende stedenbouwkundige strategie en opzet, en aan de onderliggende mobiliteit en verbindingen. Circulariteit en de inpassing van bestaande gebouwen maken onderdeel uit van een gebiedsbrede aanpak. De ontwikkelstrategie beschrijft de beoogde hoofdopzet om te komen tot een volwaardige gebiedstransformatie.

Plankaart

Vanuit maatschappelijke waarden ontwikkelt het Roelenkwartier zich tot een compact stedelijk gebied met een herkenbare nieuwe identiteit en levert het een betekenisvolle bijdrage aan de ambities van Zwolle.

Het Roelenkwartier zoekt opnieuw de aansluiting bij het Zwarte Water. Een inspirerend en robuust drijvend pontonpark vormt een markante plek aan het water en verbindt op eigen wijze de Centrumhub via de nieuwe Stadswerven aan de binnenstad. Een laagdrempelig, informeel horeca-concept nodigt bewoners, ondernemers, studenten én de stad uit tot spontane ontmoetingen en recreatief gebruik van de kade.

Wandelen en dwalen is prettig en comfortabel via de aaneenschakeling van verrassende groene, stedelijke tussenruimtes die buurtplekken met elkaar verbinden. In de stedelijke groene hofjes die de hoofdfietsroute begeleiden, staan vitaliteit, sport en spel centraal. Intieme stadshofjes achter de bebouwing zorgen samen met de collectieve binnentuinen voor afwisseling en gemeenschapsvorming. De kleinschalige woon- en werkgebouwen gaan hier samen met de grotere bestaande en nieuwe bebouwing.

Noot:
In het Roelenkwartier wordt ingezet op een autostructuur die de bereikbaarheid van het gebied behoudt en tegelijkertijd bijdraagt aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig stedelijk milieu. Om deze ontsluiting mogelijk te maken zal het bestaande kruispunt met de toerit naar de A28 een nieuwe vormgeving krijgen. Er wordt in de nadere uitwerking richting omgevingsplan onderzocht welke kruispuntvorm het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kaders uit dit ROP, de verkeersveiligheid voor fietsers en een goede doorstroming van het verkeer richting het centrum en de A28. De definitieve kruispuntvorm wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

Legenda

- Bestaand gebouw
- Nieuw gebouw
- Bestaand dak
- Groen dak: betreedbaar/terras
- Groen dak: niet te betreden
- Wandel/fietspaden (autovrij)
- Verharding (geschikt voor auto's)
- Vrijliggend fietspad

N



2.1 Deelgebieden en hoofdstructuur

Het Stadskwartier en De Stadswerven

Sinds de naoorlogse aanleg van de Burgemeester Roelenweg en de A28 is het Roelenkwartier verdeeld in twee deelgebieden. In de loop der tijd zijn deze gebieden elk volgens een eigen logica veranderd, wat vandaag de dag tot uiting komt in verschillende architectonische karakters en stedenbouwkundige typologieën.

Samenhang in de buitenruimte

Door de toekomstige aanpassingen aan de Burgemeester Roelenweg kunnen de verschillende gebieden beter met elkaar worden verbonden. Door samenhang in beplanting en inrichting worden meerdere verbindingen tussen noord en zuid via veilige oversteken vanzelfsprekender.

Twee deelgebieden

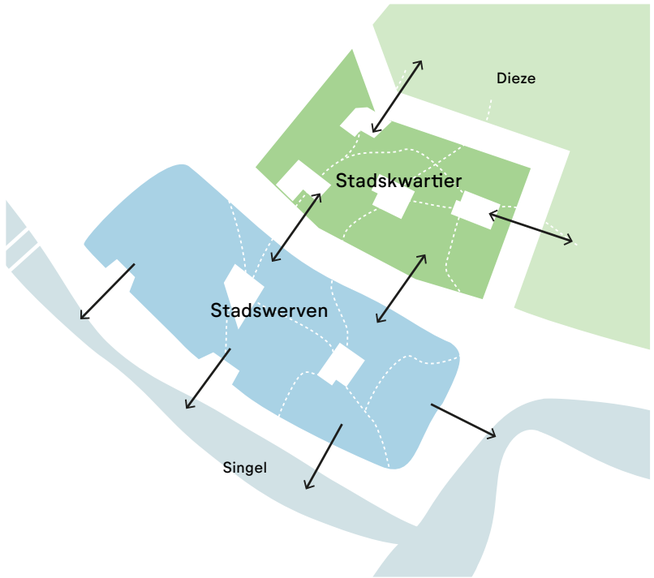
Hoewel de gebieden op straatniveau met elkaar zijn verbonden, blijft het verschil tussen noord en zuid duidelijk zichtbaar in de stedenbouwkundige opzet en uitstraling van de bebouwing. Dit vraagt om een specifieke stedenbouwkundige strategie per deelgebied.

Het Stadskwartier

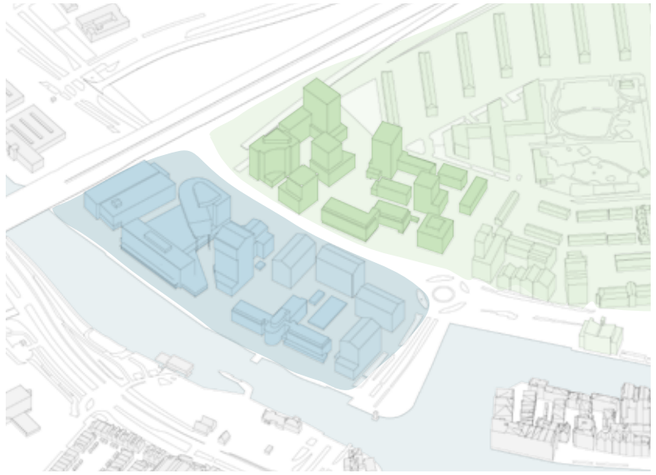
De noordzijde wordt ontwikkeld volgens de principes van een Stadskwartier, dat aansluiting zoekt bij de gesloten bouwblokken en groene tussenruimtes van Dieze. Door de manier waarop de gebouwen zijn geplaatst, ontstaat een samenhangende stedelijke ruimte die de extra bebouwing op een zorgvuldige manier integreert. Daarbij wordt gekozen voor een herkenbare architectuur, die verschillen in grootte en type gebouwen verzacht. Tegelijk ontstaat een eigentijds geheel waarin bestaande gebouwen worden meegenomen.

De Stadswerven

Aan de zuidzijde bouwen de principes van de Stadswerven voort op de bestaande campusopzet. De open ruimte vormt de basis voor losse gebouwen. Nieuwe gebouwen sluiten in vorm en uitstraling aan bij de bestaande studentengebouwen en de stadsgevels aan de Singel. Ze krijgen een tussenschaal, zodat de ruimtelijke opzet bijdraagt aan de menselijke maat. De nieuwe gebouwen worden aan alle zijden zorgvuldig vormgegeven. Bestaande gebouwen blijven behouden, worden waar nodig aangepast of vernieuwd en maken onderdeel uit van het geheel.

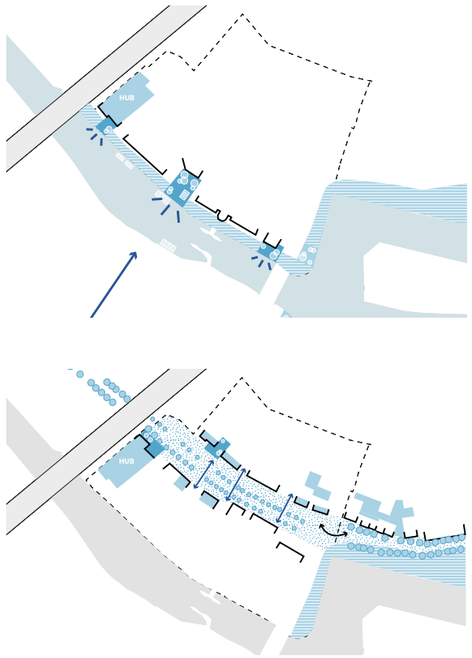


Twee deelgebieden: Het Stadskwartier en De Stadswerven



Ruimtelijke verbeelding van de deelgebieden: Het Stadskwartier en De Stadswerven

Verankering in de stad

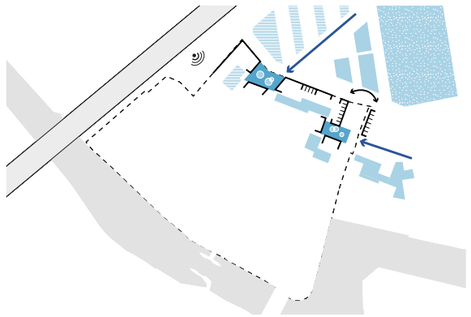


Een levendige en prettige kade aan het Zwarte Water

De route van Centrumhub naar binnenstad langs het Zwarte Water wordt een veilige en aantrekkelijke wandelverbinding, met hoge verblijfskwaliteit en uitzicht op de binnenstad. Het Zwarte Water wordt opnieuw een prominente ‘voorkant’ van het Roelenkwartier en biedt ruimte aan een aantal eigenzinnige, informele Stadswerven met mogelijkheden voor recreatie en voorzieningen. De kade wordt groener en uitnodigend ingericht, inclusief een drijvend pontonpark dat geschikt is voor zowel recreatie als natuurontwikkeling.

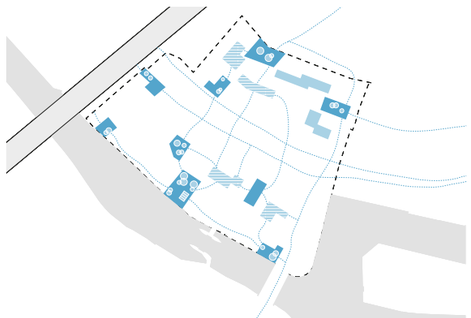
De Burgemeester Roelenweg als nieuwe stadsentree

Vanaf de Centrumhub begint de binnenstad. De nieuwe kruising begeleidt het verkeer richting deze Centrumhub en de A28. Vervolgens vormt de Burgemeester Roelenweg een groene stadsentree waarbij de fiets de belangrijkste gebruiker is. De route wordt veiliger en overzichtelijker door een herinrichting die de verkeersstromen optimaliseert. Nieuwe en bestaande gebouwen vormen gezamenlijk de gevels van de stadsstraat met een menselijke maat. In de plinten, de ruimtes op de begane grond, is ruimte voor wonen, werken en voorzieningen opgenomen, waardoor de straat gedurende zestien uur per dag levendig blijft.



Zorgvuldige inbreiding als onderdeel van Dieze

Aan de basis van de strategische verdichting ligt een groene, autoluwe en natuurinclusieve leefomgeving die naadloos aansluit op het groene maaiveld van Dieze. Twee nieuwe stedelijke ruimtes worden logisch gekoppeld aan bestaande zichtlijnen en straten in de wijk en vormen een uitnodigend welkom voor omwonenden. De schaal van de gebouwen is zorgvuldig afgestemd, waarbij hogere bebouwing voldoende afstand houdt tot de lagere bebouwing van Dieze. De Govert Flinckstraat ontwikkelt zich tot een volwaardige woonstraat, met aan beide zijden grondgebonden woningen.



Betekenisvolle plekken aan elkaar verbinden

De specifieke publieke plekken zijn helder gedefinieerd en sluiten aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze plekken kennen ieder een eigen karakter. Zo ontstaan levendige Stadswerven aan het water, stedelijke groene hofjes die beweging en ontmoeting stimuleren, buurtplekken met een hoge verblijfskwaliteit en voorzieningen, evenals intieme, groene stadshoven die gemeenschappelijkheid bevorderen. De plekken worden onderling verbonden door aantrekkelijke wandelroutes en een logische fietsstructuur, waardoor een fijnmazig en samenhangend ruimtelijk netwerk ontstaat.

2.2 Raamwerk openbare ruimte

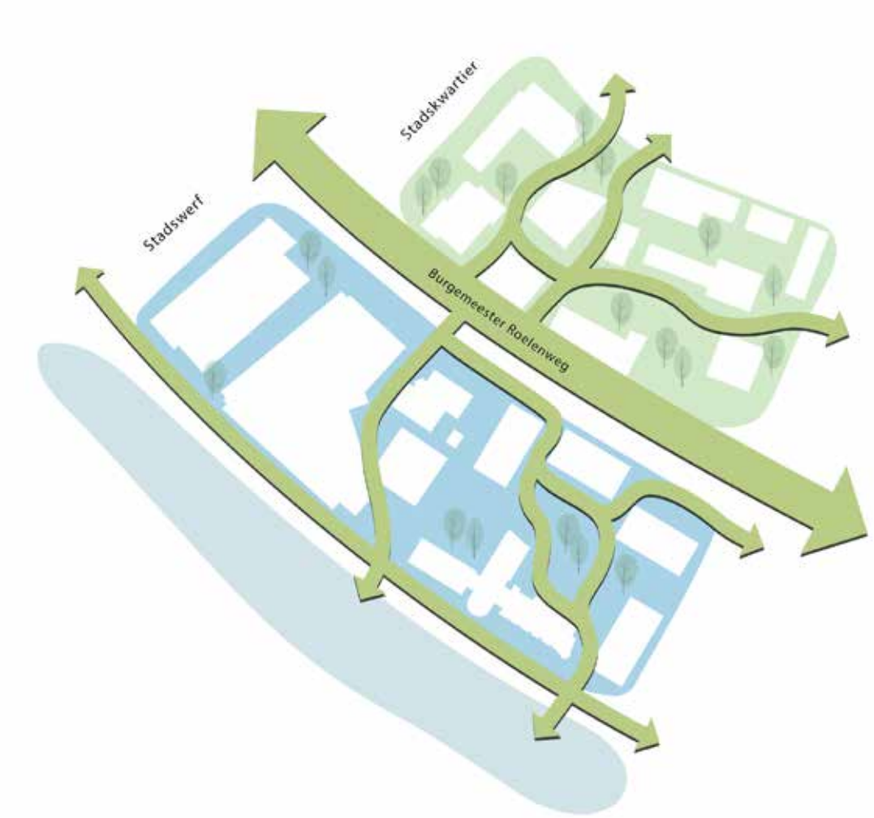
Harmoniserende groene aanpak

De openbare ruimte vormt het structurerende raamwerk van het Roelenkwartier. Zij verbindt de deelgebieden met elkaar en met de omliggende stad en is richtinggevend voor de verdere inrichting en uitwerking van het publieke domein.

Het raamwerk van de openbare ruimte bestaat uit een samenhangend netwerk van routes, openbare plekken en groenblauwe structuren. Dit netwerk bepaalt de ruimtelijke samenhang en leesbaarheid van het gebied en vormt de basis voor het gebruik van de openbare ruimte. De Burgemeester Roelenweg is hierin de primaire oost–weststructuur en fungeert als groene stadsstraat. Vanuit de Centrumhub sluit een fijnmazig netwerk van looproutes aan op de binnenstad, de wijk Dieze en het Zwarte Water.

Het groenblauwe raamwerk is integraal onderdeel van de openbare ruimte en vormt een doorlopende structuur door het gebied. Groen en water zijn daarbij structurerend voor routes en plekken en bieden ruimte voor klimaatadaptatie.

De openbare principes hiernaast vertalen dit raamwerk naar richtinggevende uitgangspunten voor de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. De nadere uitwerking hiervan volgt in hoofdstuk 5.



Principes openbare ruimte

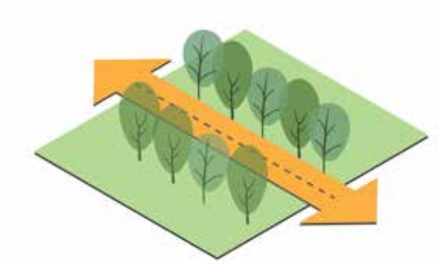
De onderstaande principes beschrijven hoe het ruimtelijk raamwerk wordt vertaald naar de openbare ruimte en zijn richtinggevend voor de inrichting, het gebruik en de samenhang van het publieke domein.

Voorrang voor voetganger en fietser



De openbare ruimte in het Roelenkwartier is primair ingericht voor voetgangers en fietsers. Het netwerk van loop– en fietsroutes vormt de basis voor de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte; autoverkeer is hieraan ondergeschikt.

De Burgemeester Roelenweg als structurerende stadsstraat



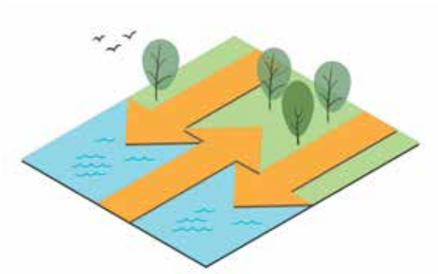
De Burgemeester Roelenweg functioneert binnen het raamwerk van de openbare ruimte als groene stadsstraat. De weg organiseert routes, oversteekplaatsen en aangrenzende verblijfsplekken en verbindt het Stadskwartier en de Stadswerven op maaiveldniveau.

Het Roelenkwartier als integraal onderdeel van de Singel



De groene Singel vormt een doorlopende openbare ruimte en verbindt de binnenstad, het Roelenkwartier en het Zwarte Water. Binnen het Roelenkwartier bepaalt deze structuur de ligging van routes, verblijfsplekken en de relatie tussen stad en water.

Een verenigende groenblauwe structuur



Groen en water vormen een samenhangende structuur binnen de openbare ruimte, die routes en plekken met elkaar verbindt. Deze groenblauwe structuur is richtinggevend voor de opzet van de openbare ruimte en ondersteunt verblijf, oriëntatie en klimaatadaptatie.

2.2 Raamwerk openbare ruimte

Schaalreferentie van de pleinen

Om het zojuist genoemde kader en de principes te integreren, is de openbare ruimte uitgewerkt door het realiseren van kleine stedelijke pleinen van ongeveer 20 m × 20 m.

Deze fijnmazige ruimtelijke structuur bevordert de beloopbaarheid en doorwaadbaarheid door afstanden te verkorten en de keuze aan routes te vergroten, wat het dagelijkse voetgangersgebruik en het straatleven versterkt.

De menselijke schaal van deze pleinen ondersteunt sociale interactie, informele ontmoetingen en een sterker gevoel van plaats, doordat de ruimtes visueel en fysiek goed leesbaar blijven.

Een fijnere verkaveling maakt het mogelijk om het gebied stap voor stap te ontwikkelen en verschillende functies te combineren. Daardoor kan het gebied zich beter aanpassen aan veranderingen in sociale en economische omstandigheden.



Hackesche HÖfe, Berlin



(plan)



Sophien Gips HÖfe, Berlin



(plan)



Heckmann HÖfe, Berlin



(plan)



Little C, Rotterdam



(plan)



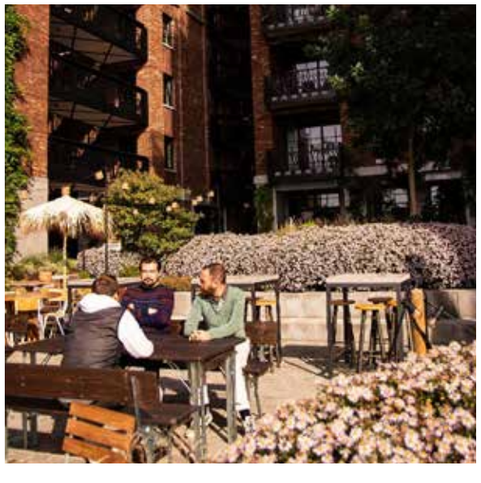






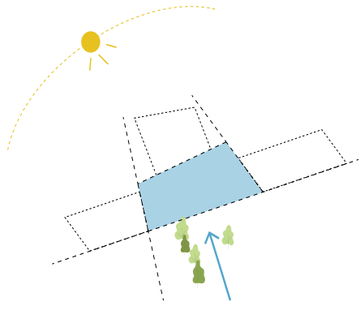




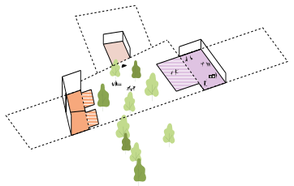


2.3 Stedenbouwkundige strategie en gelaagdheid

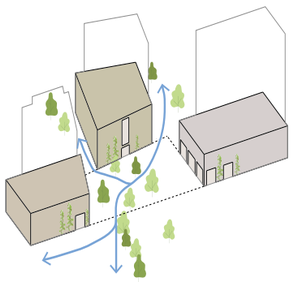
Om het Roelenkwartier vorm te geven worden vier stedenbouwkundige principes gebruikt waarin de mens en het gebruik centraal staat. Ze werken op schaal van de plekken tussen de gebouwen. Door deze principes toe te passen wordt een menselijke schaal in het plan gebracht en wordt er aangesloten op de bestaande context. Ook wordt er rekening gehouden met bezonning om goede plekken te maken in de openbare ruimte waar het prettig verblijven is.



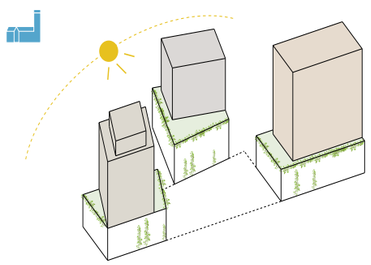
1. Plekken maken vanuit de context
De basis van het plan is het maken van goed bezonde plekken om te zorgen voor een prettig verblijfsklimaat. Het plan sluit aan op bestaande zichtlijnen en verbinding met de directe omgeving.



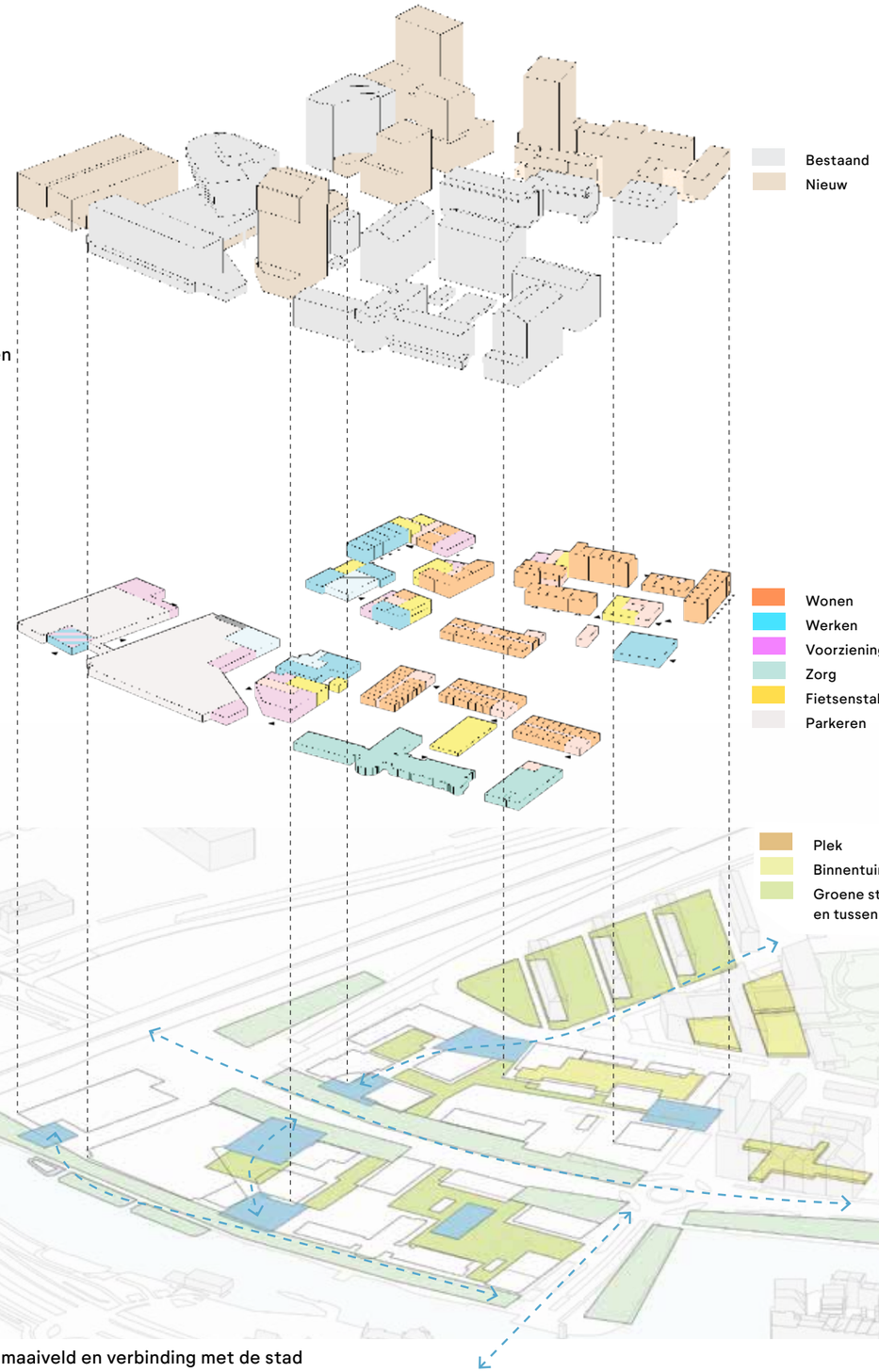
2. Gebruik en ontmoeting faciliteren
De plekken worden omringd met functies op de begane grond, zoals wonen, werken en andere voorzieningen. Daarnaast zijn de plekken autovrij en groen. Dat zorgt voor een goed en sociaal veilig verblijfsklimaat, waar kinderen veilig kunnen spelen.



3. Heldere stedelijke ruimte en route
Om aan te sluiten bij de gebouwen in de directe omgeving heeft het Roelenkwartier een basislaag van maximaal 6 lagen. Dit is een menselijke schaal en niet te groot op ooghoogte. De gevels definiëren de plekken, die opeenvolgend kleiner en groter zijn. Zowel in de openbare ruimte als op de gevels is veel groen.



4. Tussenschaal voor de hogere gebouwen
De tussenschaal zorgt voor een prettige opbouw naar de hoogte-accenten. Door de verschillende afmetingen, hoogtes en richtingen, is er voldoende licht en lucht in het plan, en zicht op de Peperbus. Bezonning en wind is meegenomen in het bepalen van de gebouwen.



Bestaande en nieuwe gebouwen

Plinten

Basislaag: groen maaiveld en verbinding met de stad



Gemengde stad op ooghoogte

Voor een goede stad op ooghoogte en een sociaal veilige omgeving, is levendigheid op de begane grond van groot belang. Divers gebruik gedurende de dag is volop aanwezig op de plekken waar wonen en werken bij elkaar komen en passanten, bewoners en bezoekers elkaar tegenkomen.

De gemengde stad komt het meest tot uiting op de buurtplekken waar van ’s ochtends tot ’s avonds mensen samenkomen in de binnen- en buitenruimtes. De buurtplekken zijn ook geschikt voor publieke voorzieningen.

In het centraal gelegen deel van het Stadskwartier ligt de focus op het wonen in een gezonde, groene leefomgeving. Het wonen op de begane grond draagt – met de vele voordeuren en raamopeningen – bij aan de sociale cohesie van de buurt, en met vele ‘ogen op straat’ aan de sociale veiligheid.



2.4 Mobiliteit

De bereikbare stad

Mobiliteit en bereikbaarheid
Het Roelenkwartier wordt een groener en compacter stedelijk gebied. Deze verdichting vraagt om een herijking van het mobiliteitssysteem. Daarbij wordt het STOMP-principe gehanteerd als leidraad voor een goede balans tussen bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarbij ligt de prioriteit achtereenvolgens op:

1. Stappen: eerst lopen stimuleren
2. Trappen: dan fietsen met passende voorzieningen
3. Openbaar vervoer
4. Mobiliteit als dienst (deelmobiliteit)
5. Privéauto (via hubs)

Deze benadering sluit aan bij de ambitie van de gemeente Zwolle om autoverkeer bij stadsentrees te beperken en lopen en fietsen in en rond het Stadshart te stimuleren. Door te investeren in hoogwaardige fiets- en wandelpaden in combinatie met deelmobiliteit en aantrekkelijke inpandige fietsparkeervoorzieningen, ontstaat een toegankelijk, uitnodigend en veilig Roelenkwartier.



Ontwikkelprogramma Stadshart: Ruimte voor fiets en voetganger met in het Roelenkwartier het regionale fietspad naar Holtenbroek en de noord-zuidverbinding tussen Dieze -West en het Zwarte Water.



Mobiliteitsstrategie in gebiedsvisie Roelenkwartier: Centrumhub, buurtub, fietsverbindingen en route langs het Zwarte Water.

Stappen (voetganger)

In de huidige situatie domineren parkeerplaatsen en autoverkeer het Roelenkwartier, wat het gemak om het gebied te doorkruisen beperkt. In de toekomstige inrichting krijgen voetgangers en fietsers prioriteit. Waar mogelijk worden parkeerterreinen verwijderd; hiermee wordt de toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en fietsers vergroot en komt er ruimte voor groen. Door het gebied op straatniveau opnieuw in te richten, wordt het beter doorwaadbaar. Gebouwen, ingangen, verblijfsplekken en ruimtes met activiteiten op de begane grond worden strategisch gepositioneerd. Dit zorgt voor aantrekkelijke en sociaal veilige routes door het gebied. Een van de belangrijkste verbindingen hierbij is de noord-zuidverbinding, die de wijk Dieze West voor fietsers en voetgangers direct verbindt met het Zwarte Water. In de huidige situatie vormt de Burgemeester Roelenweg hierbij een barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het Roelenkwartier.

De Burgemeester Roelenweg wordt daarom getransformeerd en heringericht tot een groene stadsstraat. Dit zorgt ervoor dat oversteken eenvoudiger wordt. Langs de zuidzijde van de Burgemeester Roelenweg komt een trottoir dat voor een directe oost-westverbinding zorgt. Een andere belangrijke voetgangersverbinding loopt vanaf de Centrumhub richting het centrum. Om het gebruik door binnenstadbezoekers te stimuleren, wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke en sociaal veilige looproute langs het Zwarte Water richting de binnenstad. Een goede verbinding via de Hofvlietbrug is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Het pontonpark bij The Mayor en de groenzone bij de Werftoren fungeren als 'stepping stones' en versterken het gevoel dat vanaf de Centrumhub de binnenstad begint. Ook wordt onderzocht of een tweede voetgangersuitgang mogelijk is aan de zijde van The Mayor, nabij Buro 11.



Trappen (fietser)

Het fietsnetwerk wordt zorgvuldig geïntegreerd in het Roelenkwartier. De bestaande fietspaden blijven, maar worden waar nodig aangepast en verbreed om de veiligheid en verbindingen in het gebied te verbeteren. Daarnaast zijn binnen het project nieuwe routes toegevoegd die belangrijke gebieden efficiënt met elkaar verbinden. Binnen de deelgebieden is de fiets te gast: fietsen is toegestaan, maar doorgaande fietsroutes worden niet gestimuleerd.

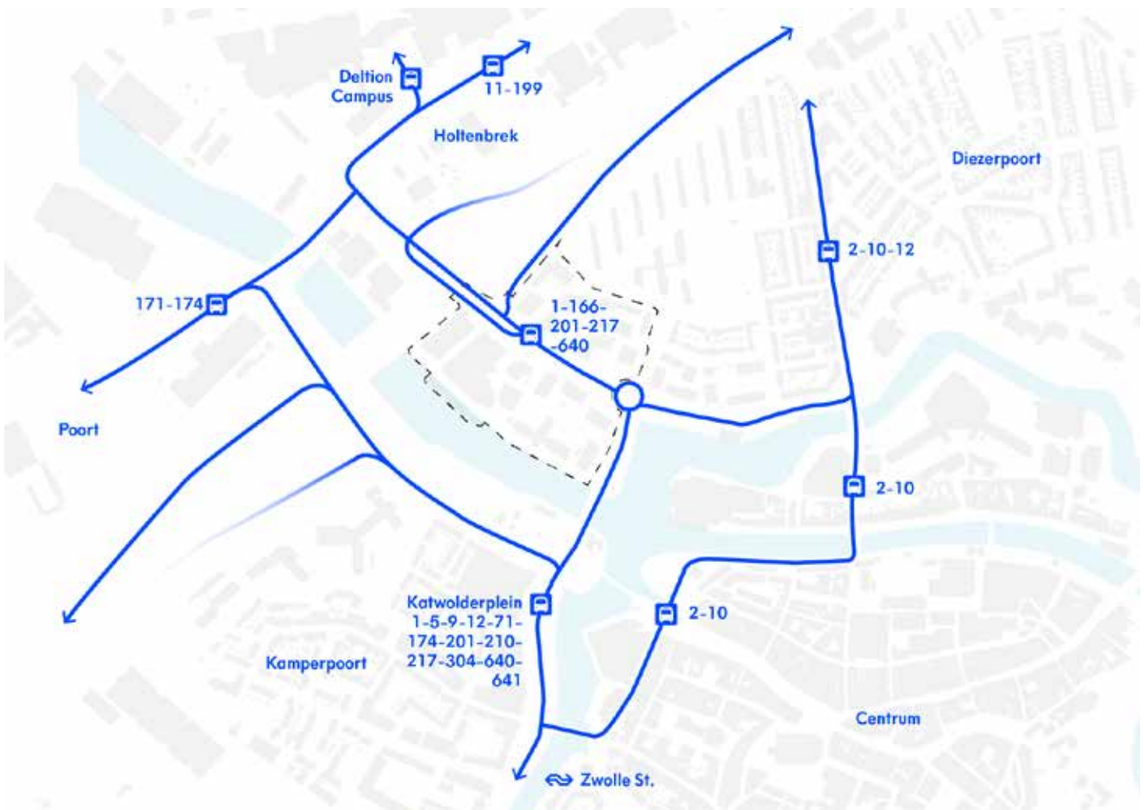
Naast verbeteringen binnen het gebied en de verbindingen van en naar het Roelenkwartier, krijgt ook het hoofdfietsnetwerk een kwaliteitsimpuls. Dit netwerk loopt vanaf de binnenstad via de Burgemeester Roelenweg naar Holtenbroek. In de toekomstige situatie zorgen het vrijliggende fietspad van minimaal 4,5 meter breed, gecombineerd met een groene uitstraling en levendigheid in het gebied, voor een prettigere en veiligere omgeving en een betere doorstroming voor fietsers.
Er is ook aandacht voor praktische voorzieningen, zoals goede fietsenparkeervoorzieningen. Fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost, bij voorkeur inpandig, en gekoppeld aan of nabij de entrees van woningen en bedrijven. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor bakfietsen, grotere fietsen en scootmobielen.

Deze maatregelen zorgen samen voor een veilig, comfortabel en samenhangend fietsnetwerk dat duurzame mobiliteit binnen de wijk stimuleert.



Openbaar vervoer

Het Roelenkwartier is goed aangesloten op het Zwolse ov-netwerk. De huidige bushalte tegenover The Mayor blijft in de nieuwe situatie op ongeveer dezelfde plek. Hier ligt de halte strategisch ten opzichte van de Centrumhub en is, mede door de toegankelijkheid van het gebied, goed bereikbaar vanuit het Roelenkwartier. Op circa 500 meter afstand is bij het Katwolderplein een hoogfrequente halte (hier komen circa 250 bussen per dag langs). Het treinstation van Zwolle ligt vanaf het Roelenkwartier op ongeveer 10 minuten fietsen of 25 minuten lopen.



Mobiliteit nabij in hubs

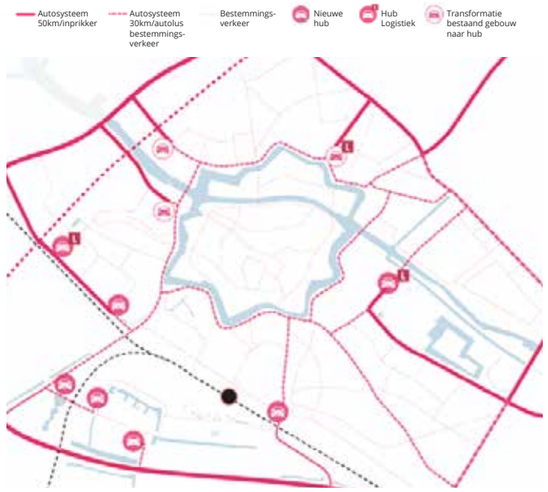
Parkeervoorzieningen
De huidige parkeervoorzieningen in het Roelenkwartier worden gebruikt door bewoners en werknemers. In de toekomstige situatie komen daar nieuwe bewoners en (stads)bezoekers bij. Voldoende parkeergelegenheid blijft daarom essentieel voor een goede bereikbaarheid van zowel het gebied als de stad. Conform de mobiliteitsstrategie van de gemeente Zwolle wordt ingezet op de ontwikkeling van een Centrumhub en een Buurthub. Een Centrumhub aan de waterkant en een Buurthub onder woningen bieden voldoende parkeerruimte en beperken tegelijkertijd de impact op de openbare ruimte en het landschap.

Het parkeerterrein van Dimence (circa 50 plaatsen) wordt deels opgeheven en deze gebruikers gaan in de Centrumhub parkeren. Ook verdwijnt het parkeren achter Blauwvingerveste om ruimte te maken voor woningen. Toekomstige bewoners en werknemers parkeren voortaan in de Buurthub en Centrumhub.

De Centrumhub komt op de huidige buitenparkeerplekken van The Mayor. De nieuw te bouwen Centrumhub van circa 430 parkeerplaatsen wordt gekoppeld aan de bestaande 270 parkeerplaatsen in The Mayor, waardoor een gecombineerde Centrumhub onstaat met circa 700 plaatsen. Door de combinatie met de parkeerplaatsen van The Mayor is dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen mogelijk. Daarnaast wordt circa 500 m² gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening, flexibele werk- en vergaderruimtes, een circulair podium voor presentaties en lezingen, een pakketophaalpunt of collectieve laadvoorzieningen.

Deze invulling wordt verder uitgewerkt in het Programma van Eisen voor de Roelenkwartier Centrumhub. Voor toekomstige bewoners en hun bezoekers komt er verder nog een Buurthub met circa 100–120 parkeerplaatsen aan de noordoostzijde van het gebied. De Buurthub wordt ontsloten aan de noordoostzijde van het Stadskwartier.

Deelmobiliteit
Het aanbieden van deelmobiliteit biedt een oplossing voor bewoners die geen eigen auto hebben, of als alternatief voor een tweede of derde auto. Daarbij beperkt het gebruik van deelmobiliteit de druk op de beschikbare ruimte zoveel mogelijk. Er zijn verschillende vormen van deelmobiliteit mogelijk, zoals deelauto's (ook elektrisch), e-snelfietsen, (e-)fietsen, e-cargobikes, deelscootmobielen en nieuwe vormen zoals light electric vehicles. In de verdere uitwerking wordt onderzocht welke vormen van deelmobiliteit mogelijk zijn in de Centrumhub en Buurthub.



Ontwikkelprogramma Stadshart:
Autonetwerk met posities van hub rond het historische stadshart

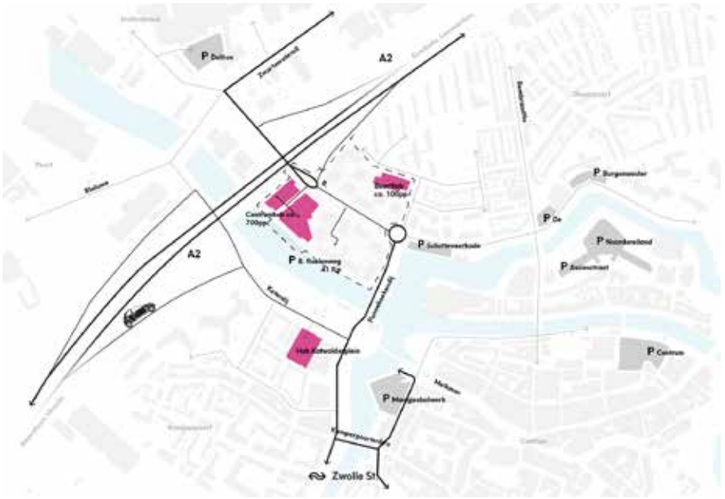
Privéauto

In het Roelenkwartier wordt ingezet op een autostructuur die de bereikbaarheid van het gebied behoudt en tegelijkertijd bijdraagt aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig stedelijk milieu. De Burgemeester Roelenweg speelt hierin een centrale rol om het faciliteren van veilige, efficiënte verkeersstromen te combineren met een aantrekkelijke stadsentree. De Centrumhub en de parkeergarage van The Mayor worden via een gezamenlijke inrit ontsloten. Deze bundeling zorgt voor een overzichtelijke verkeerssituatie en een efficiënte afwikkeling van het verkeer vanuit het gebied. Om deze ontsluiting mogelijk te maken zal het bestaande kruispunt met de toerit naar de A28 een nieuwe vormgeving krijgen. We onderzoeken welk kruispuntvorm het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kaders uit dit ROP, de zichtbaarheid/verkeersveiligheid voor fietsers en een goede doorstroming van het verkeer richting het centrum en de A28. Daarvoor zijn nog drie varianten mogelijk met elk hun voor- en nadelen en oplossend vermogen:

- De realisatie van een voorrangsplein met aparte opstelstroken voor afslaand verkeer.
- De realisatie van een turborotonde met dubbele rijstroken van en naar de A28.
- De realisatie van een kruispunt met verkeerslichten.

Daarnaast zien we een relatie met de Sleutelopgave Ring uit het Ruimtelijk Toekomstperspectief en opgaves die spelen rondom de vervanging van de Holtenbroekenbrug. We onderzoeken daarom in een breder perspectief of maatregelen en ontwikkelingen invloed gaan hebben op de opgave en/of andere maatregelen genomen moeten worden voor een verbeterde doorstroming. De definitieve kruispuntvorm stemmen we en verwerken we in het Omgevingsplan.

Vanaf het nieuwe kruispunt verandert de Burgemeester Roelenweg van een gescheiden verkeersstructuur naar een stadsstraat met een enkele rijbaan. Hier staat naast de verkeersfunctie ook een groene inrichting waar mensen ook kunnen verblijven en bewegen centraal. Daarnaast ondersteunt deze inrichting de overgang van een drukke verkeersroute met een maximumsnelheid van 50 km/u naar een stedelijke straat waar ruimte is voor verblijf en beweging. Conform de visie op de Singel wordt de maximumsnelheid verlaagd naar 30 km/u en krijgt de weg één rijstrook. De straat wordt groener ingericht met bomenrijen die zorgen voor een prettige en uitnodigende entree. Aan de zuidzijde komt het trottoir direct naast de rijbaan te liggen, wat de stedelijke uitstraling verder versterkt. De aansluiting op de bestaande rotonde bij de Schuttevaerkade en Pannekoekendijk blijft behouden. Tot slot vervalt de aansluiting van het Talentplein op de Pannekoekendijk, waardoor het Talentplein volledig autovrij wordt. Dit draagt bij aan een veilige, aantrekkelijke en hoogwaardige openbare ruimte.



2.6 Klimaat, energie en duurzaamheid

Duurzaamheidsambities

Voor het Roelenkwartier streven we naar een toekomstbestendige en verantwoorde gebiedsontwikkeling, waarbij duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt vormt. Gezien de aard en schaal van het project hanteren we realistische ambities die aansluiten bij wettelijke kaders en haalbare optimalisaties.

Materiaalgebonden voetafdruk (MPG & MKI)

Alle gebouwen voldoen minimaal aan de wettelijke MPG-norm van 0,8. Binnen deze norm streven we naar optimalisatie door efficiënt materiaalgebruik en het beperken van milieubelasting in ontwerp en uitvoering.

CO_2-reductie van materialen

We zetten in op maximale reductie binnen haalbare kaders. Dit doen we door:

- Toepassing van prefab beton met een lagere CO_2-footprint.
- Gebruik van gerecyclede grondstoffen in beton en staal.
- Optimalisatie van constructies om materiaalgebruik te beperken.

Biobased materialen

Het toepassen van biobased materialen gebeurt waar mogelijk, met focus op gevelafwerkingen, isolatiematerialen en binnenwanden. Voor de Buurthub en de hoogbouw (>5/6 lagen) is een betoncasco noodzakelijk. Ook bij laagbouw is een traditionele draagstructuur het uitgangspunt, maar zal worden onderzocht waar kansen zijn voor biobased materialen.

Een collectief energiesysteem

Energieneutraal en netbewust

Zwolle wil in 2040 een energieneutrale en fossielvrije stad zijn, dus zonder aardgas en met lokale en duurzame energieopwekking. Om zo zuinig mogelijk om te gaan met de beschikbare capaciteit op het stroomnet zetten we in op een netbewuste ontwikkeling.
Dit doen we onder meer door een duurzaam warmte en koude systeem te ontwerpen. Daarbij kijken we naast lokale opwek van energie met zonnepanelen ook naar lokale opslag van energie. Buurtbatterijen kunnen helpen om de belasting van het elektriciteitsnet beter te verdelen en pieken in het verbruik op te vangen. Het maakt het gebied ook aardgasvrij. Uitgangspunt van de Zwolse Warmtestrategie is dat vanuit gebiedsontwikkelingen ook gekeken wordt naar mogelijkheden voor omliggende bestaande bebouwing.

Collectief WKO-systeem

Voor het Roelenkwartier in Zwolle wordt een WKO-systeem gerealiseerd als onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De eigenarencoalitie heeft het voornemen om zowel de nieuwbouw als zoveel mogelijk bestaande gebouwen aan te sluiten op een kleinschalig warmtenet met een WKO-installatie en bronnet. In dit bronnet gebruiken individuele of collectieve warmtewisselaars het warme en koude water uit de WKO-bronnen om dit om te zetten in bruikbare warmte en koude voor verwarming en koeling van de gebouwen.

Het nieuw opgerichte warmtebedrijf van de gemeente Zwolle neemt de exploitatie van het systeem op zich. In de Centrumhub is een technische ruimte voorzien voor het WKO-systeem. Daarnaast wordt een bodemenergieplan opgesteld in samenwerking met de eigenarencoalitie en de gemeente Zwolle om de uitvoering te borgen. Gemeente Zwolle heeft een aanbesteding uitgezet, gericht op het sluiten van een bouwteamovereenkomst voor ontwerp, realisatie en onderhoud van de WKO-installatie.

Ook aangrenzende gebiedspartijen, zoals Dimence en The Mayor, hebben al serieuze interesse geuit om hun kantoorpanden aan te sluiten op het WKO-systeem van het warmtebedrijf.
Hiermee zetten we een belangrijke stap richting een duurzame en toekomstbestendige energievoorziening voor het Roelenkwartier

Goede inpassing trafo's

Het plannen en goed inpassen van de elektriciteitsinfrastructuur is daarbij essentieel, inclusief ruimte voor energievoorzieningen zoals trafo's. Verder onderzoek is nodig om het precieze aantal trafo's en de beste locatie daarvoor in het gebied te bepalen. Door in de Centrumhub een inpandig klantstation te plaatsen voor installaties en laadvoorziening in de hub, kunnen we het aantal benodigde trafo's in de openbare ruimte beperken.

Slim elektriciteitssysteem

Om de druk op het elektriciteitsnet te verminderen, benutten we zoveel mogelijk lokale duurzame elektriciteit en overwegen we slimme oplossingen zoals smart grids (slimme energienetwerken waar energiebronnen en -gebruikers verbonden zijn via een meet- en regelsysteem) en batterijopslag. We onderzoeken of de Centrumhub daar een mogelijke locatie voor is. De duurzaamheidsambities van de hubs zullen in ieder geval aansluiten bij de ambities die stadsbreed gelden. Het energieplan voor het gebied werken we verder uit in de volgende fase. Momenteel wordt het bodemenergieplan uitgewerkt waarna het schetsontwerp voor de WKO wordt opgesteld.

Energievoorziening mobiliteitshubs

Een belangrijke uitdaging voor de centrum- en Buurthub is het beschikbaar krijgen van voldoende elektrische capaciteit. Zowel voor installaties als voor de verplichte laadpalen voor elektrische auto's. Onder het huidige ACM-prioriteringskader is het verkrijgen van een grootverbruikersaansluiting niet mogelijk, het is onzeker wanneer dit onder het nieuwe prioriteringskader wel mogelijk is. Vooralsnog gaan we er vanuit dat er alleen een 3x80A aansluiting mogelijk is. Dit is niet voldoende om alle installaties in de hubs operationeel te krijgen, en al helemaal niet om ook laadinfrastructuur van elektriciteit te voorzien. Daarom zijn batterijen, zonnepanelen en energie-uitwisseling nodig.

2.7 Circulariteit

De duurzame en circulaire stad

We staan voor grote maatschappelijke uitdagingen zoals klimaatverandering, verlies van biodiversiteit en een tekort aan grondstoffen. In Zwolle werken we met vier duurzaamheidsthema's die ook in dit plan terugkomen: energietransitie, biodiversiteit, klimaat(adaptatie) en circulaire economie/bouwen. De circulaire transitie, ook wel de grondstoffentransitie genoemd, houdt in dat we overstappen naar een circulaire economie waarin we grondstoffen continu hergebruiken. De Rijksdoelstelling, die we als Zwolle ook volgen, is de ambitie om in 2030 50% circulair te zijn. Met het ontwerp streven we ernaar deze ambitie te behalen. Dat betekent onder andere dat we zo veel mogelijk, waar dit financieel en technisch haalbaar is, demontabel bouwen, biobased producten en materialen gebruiken en werken met een materialenpaspoort.

In het Roelenkwartier gaan we zoveel mogelijk hergebruiken wat er al is: gebouwen, materialen en groen. De combinatie van het heden en verleden geven het gebied karakter. Bovendien draagt het bij aan sociale duurzaamheid. Inwoners van de stad herkennen de functies en gebouwen in het Roelenkwartier. Dit zorgt voor een gevoel van betrokkenheid. Waar hergebruik niet mogelijk is, vullen we dit zoveel mogelijk aan met hernieuwbare biobased materialen, materialen uit reststromen en/of materialen met een lange levensduur. Een deel van de nieuwbouwwoningen, bouwen we bijvoorbeeld grotendeels op vanuit hout. Om materialen zo goed mogelijk te benutten, richten we ons op flexibel en demontabel bouwen. Tijdens de ontwerpprocessen besteden we extra aandacht aan prefabricage, het verminderen van afvalstromen, bouwoverlast en bouwverkeer bij de gebiedsontwikkeling.

Richtlijnen circulair bouwen: demontabel bouwen

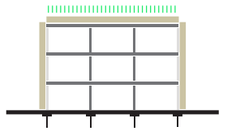
- Gebruikmaken van producten en materialen uit urban mining (hergebruik van producten en materialen uit sloop-demontageprojecten) idealiter zo dicht mogelijk in de buurt van het project.
- Gebruikmaken van digitale systemen zoals BIM voor de registratie van producten en om hergebruik van materialen mogelijk te maken (materiaalinventarisaties en -paspoorten).
- Waar mogelijk gebruikmaken van optimale positionering van gebouwen en van functies in gebouwen ten opzichte van de omgeving (zon, schaduw) en omgevingsfactoren zoals bomen, ten gunste van het binnenklimaat en met als doel klimaatinstallaties zoveel als mogelijk te beperken zonder dat de energie-efficiëntie van de gebouwen in het geding komt.

Concreet vertalen deze richtlijnen zich in het Roelenkwartier als volgt:

- Het ontwerp gaat uit van het (her)gebruik van de gebouwen Blauwvingerveste I en Buro 11.
- Sloop van de andere kantoorgebouwen gebeurt (waar mogelijk en kansrijk) circulair.
- Inzet van secundaire grondstoffen.
- Voorafgaand aan het ontwerp wordt een volledige materialen- inventarisatie/-potentiescan gemaakt van de huidige situatie, zodat producten en materialen zoveel mogelijk hergebruikt kunnen worden in en buiten het plangebied.
- Nieuwe gebouwen worden ontworpen met ontwerpprincipes die demontage en hergebruik van niet-dragende onderdelen mogelijk maken.

Circulariteit in de praktijk

Hergebruik bestaande bebouwing
Vervanging van gebouwonderdelen (schil, installaties, afbouw)

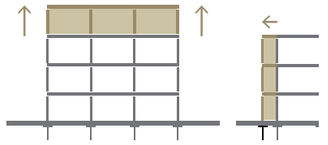






Transformatie en vervangen van de gevel van het voormalig belastingkantoor tot loftwoningen
De Generaal, Rijswijk, Mei i.o.v. Aertgeerts

Uitbreiden bestaand volume
Lichtgewicht opdikken + optoppen (behoud bestaande constructie)

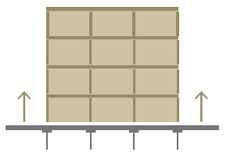






Lichtgewicht drielaagse optopping op voormalig kantoorgebouw | Vitro Rotterdam, Mei i.o.v Acresco
Paris Proof houtbouw optopping op opslaggebouw | Depot Merwede, Utrecht, Mei i.o.v Lingotto & Jajo

Nieuw circulair bouwen
losmaakbaar + biobased (laagbouw)

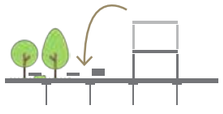






Circulaire nieuwbouw met houten kolommen en balken en CLT-vloeren als hoofddraagconstructie
Sawa, Rotterdam, Mei i.o.v. Nice & Era

Hergebruik in openbare ruimte
Bestaande materialen en beplanting adopteren en integreren







Hergebruik materialen voor de inrichting van de kade
Fenix, Rotterdam, Mei

2.8 Bestaande gebouwen

Afweging en integratie

De 13 gebouwen in het Roelenkwartier zijn geanalyseerd op diverse kenmerken, waaronder typologie, functie en gebruik, architectonische verschijningsvorm, plinten en bouwperiode.

Voor een aantal gebouwen is een quickscan uitgevoerd om de bruikbaarheid en aanpasbaarheid te beoordelen. Deze analyse is van belang geweest voor de afweging of de technische en functionele houdbaarheidsdatum is verstreken, dan wel of inpassing binnen de gebiedsontwikkeling van toegevoegde waarde kan zijn.

De relatief jonge studentenhuisvesting van SSH en deltaWonen (A t/m D) valt buiten de scope van het ROP. Ook Up-Town, waar na een recente transformatie wordt gewoond, valt buiten de scope en gaf geen aanleiding om gebouwaanpassingen met de VvE te bespreken.

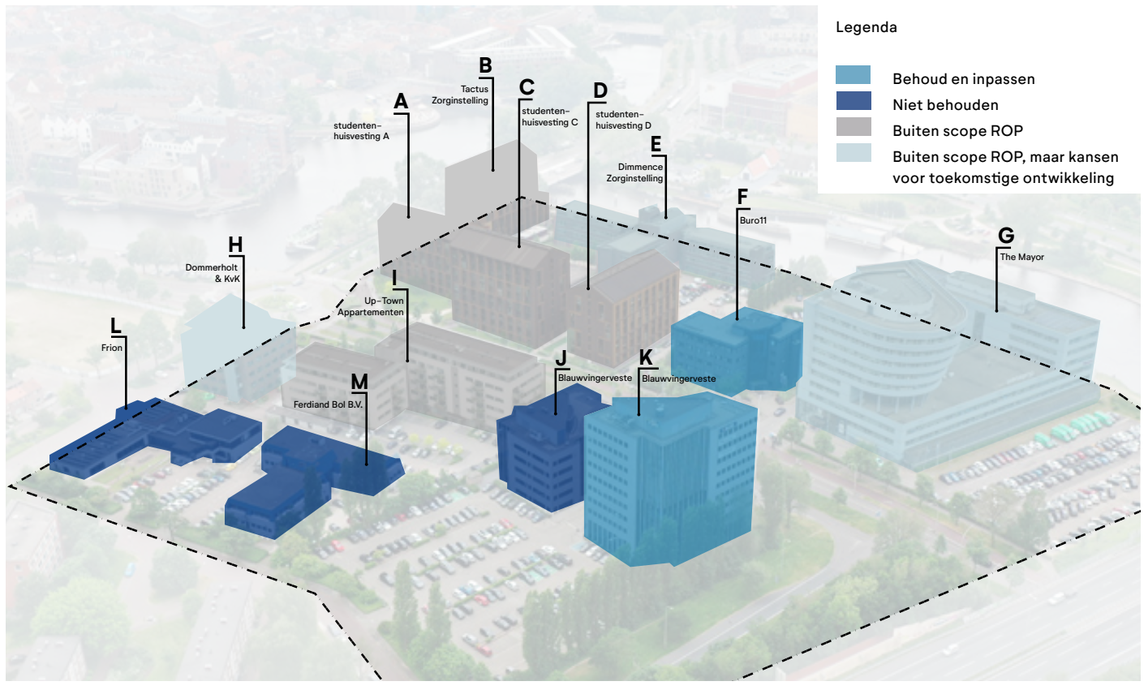
Dimence (E) en Dommerholt (H) vallen eveneens buiten de scope, maar worden als kansrijk beschouwd in het kader van de ‘stip op de horizon’ (langetermijnontwikkeling).

De eigenaar van The Mayor (G) maakt geen deel uit van de eigenarencoalitie. Door de koppeling met de Centrumhub vinden echter gesprekken plaats over kortetermijnverbetering aan het gebouw, met als doel het een volwaardig onderdeel te laten worden van de gebiedsontwikkeling. Ook op de langere termijn lijken er mogelijkheden te bestaan, met name voor de schijf aan het Zwarte Water.

Blauwvingerveste I en II (K en J), Buro 11 (F), Ferdinand Bol (M) en Frion (L) maken wel onderdeel uit van de eigenarencoalitie.

De bedrijfsgebouwen Ferdinand Bol (M) en Frion (L) zijn gedateerd en hebben een grote footprint. Als lage, en laagwaardige gebouwen zijn zij moeilijk in te passen binnen de gebiedsontwikkeling met een nieuwe identiteit. Deze gebouwen zullen daarom circulair worden gesloopt.

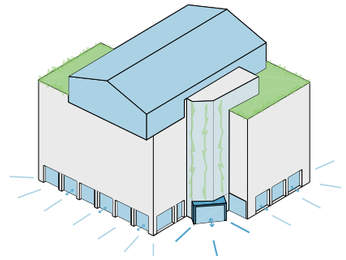
De Blauwvingerveste-kantoren zijn met de voorgespannen hoofddraagconstructie lastig te bewerken en uit te breiden. Het laagste gebouw van de twee (J) maakt plaats voor nieuwbouw met een hogere dichtheid. Het hoogste gebouw (K) verkeert in een solide staat en wordt op eigentijdse wijze geschikt gemaakt voor een gemengd-stedelijke leefomgeving.



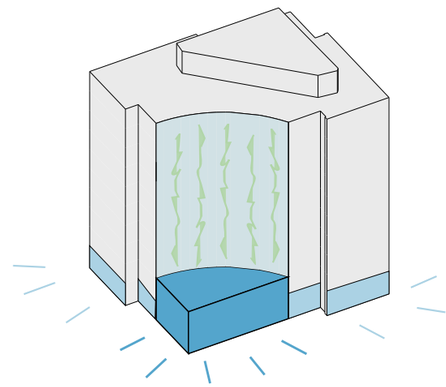
Strategie inpassing bestaande gebouwen in Ruimtelijk Ontwikkelplan

Aanpassingen en uitbreidingen

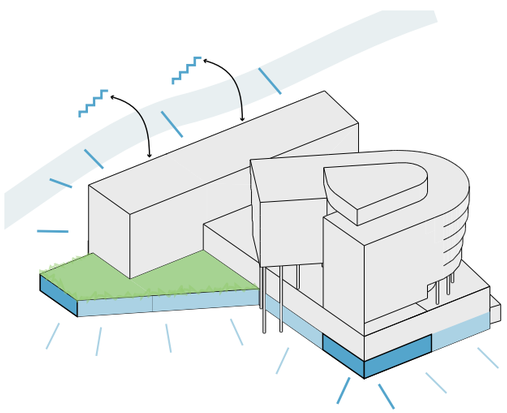
Buro 11 (F)
Buro 11 is een kantoorgebouw met meerdere huurders dat met beperkte middelen geschikt wordt gemaakt voor toegankelijke werkruimtes, inclusief flexplekken, voor startende, creatieve ondernemers. Door de niet-dragende borstwering op de plint te verwijderen, kunnen de werkplekken op de begane grond zich letterlijk openen naar de omgeving. De entree vraagt om een revitalisering, waarbij het bovenliggende spiegelglas kan worden vervangen door beter isolerend, transparant glas. Het gebouw lijkt robuust genoeg om een lichtgewicht optopping te dragen. Als spraakmakend en optimistisch volume met een herkenbare dakvorm sluit het aan bij de omliggende gebouwen. Tegelijkertijd biedt dit de kans om het daklandschap te vergroenen, wat de duurzaamheid en kwaliteit van de buitenruimte versterkt.



Blauwvingerveste I (K)
De twee Blauwvingerveste-gebouwen vormen samen een soort broer en zus aan de A28. Het hoogste volume, Blauwvingerveste I, blijft behouden als kantoorruimte. De entree van het gebouw wordt verruimd door een genereuze, transparante uitbreiding, waardoor de plint toekomstbestendiger wordt. Naast een kantoorfunctie wordt het ook geschikt voor andere invullingen, zoals een lunchroom. Door de inpandige fietsenstalling te verplaatsen, wordt de plint aan de belangrijke noord-zuidroute geschikt voor werkfuncties en opent deze zich naar de buitenruimte. Het bestaande spiegelglas wordt vervangen door nieuw, geïsoleerd en transparant glas, waarbij de collectieve ruimtes erachter kunnen fungeren als spraakmakende wintertuinen. Zo ontstaat een aansluiting bij de natuurinclusieve identiteit van het Roelenkwartier.



The Mayor (G) – geen onderdeel van de eigenarencoalitie
Als blikvanger vanaf de snelweg is The Mayor voor elke Zwollenaar herkenbaar. Het gebouw biedt momenteel ruimte aan verschillende professionele bedrijven. De entree, die recentelijk is gerevitaliseerd, komt prominent te liggen aan de nieuwe noord-zuidroute. De overige plint is nog inactief en onprettig, omgeven door twee parkeerlagen.
Door de ontwikkeling van de Centrumhub ontstaat de kans om de bestaande garage te koppelen aan de nieuwbouw. Er wordt één nieuwe in- en uitrit gerealiseerd aan de nieuwe kruising, waardoor de bestaande inritconstructie en plinten langs de route ingezet kunnen worden voor nieuwe functies. Een crossfitvoorziening, zowel binnen als buiten onder de speels geplaatste kolommen, sluit aan bij de gezonde en vitale gebiedsontwikkeling.
De gezamenlijke kantine sluit aan op het parkeerdak, dat na aanpassingen een dakterras biedt met een directe trapverbinding naar de nieuwe kade. Ook het zuidelijk gelegen dakterras kan met trappen worden verbonden, zodat er secundaire adressen ontstaan en het pontonpark een dagelijks wandelrondje biedt voor werknemers. Een nieuw geactiveeerde plint langs de kade is daarbij het streven.



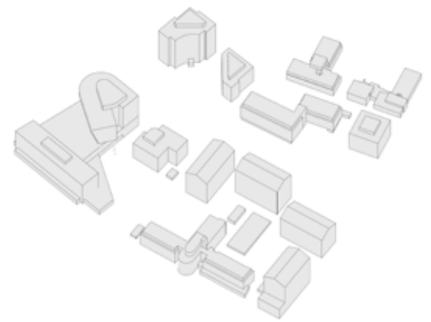
2.9 Ontwikkelstrategie

Route naar een volledige gebiedstransformatie

Huidige situatie
Vandaag de dag biedt het Roelenkwartier een divers aanbod aan kantoorruimtes, zorgverlening, studentenhuisvesting en een aantal woningen. Het maaiveld is grotendeels verhard en wordt vooral gebruikt voor parkeren, logistiek, techniek en bergingen. Dit beperkt de verblijfskwaliteit en doorwaadbaarheid van het gebied.



Bestaande groenstructuur: **15% groen**



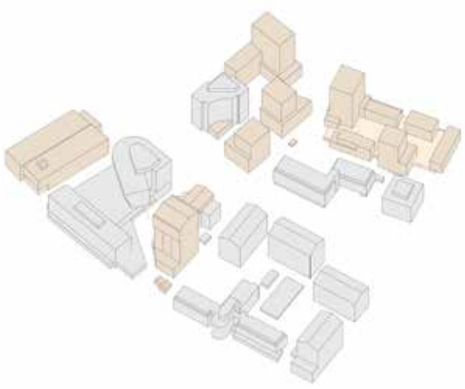
Bestaande gebouwen



Ruimtelijk Ontwikkelplan
Het Roelenkwartier ontwikkelt zich tot een inspirerende, binnenstedelijke woon- en werkplek waar ondernemers en bewoners elkaar ontmoeten. Door de komst van de centrum- en buurthub ontstaat ruimte voor een sterk en samenhangend groen netwerk, dat de basis vormt voor de verdichting van het gebied. Het maaiveld wordt ingericht als een aaneengesloten groene stadsruimte, waarin buurtplekken met bankjes en volwassen bomen worden afgewisseld met intieme hofjes en collectieve binnentuinen. Bestaande en nieuwe gebouwen wisselen elkaar af.
Tegelijk groeit het groen mee met de groei van Zwolle. Het groen netwerk biedt ruimte voor mens en dier, draagt bij aan klimaatopgaven zoals schaduw en waterberging en zorgt dat iedereen dichtbij huis toegang heeft tot groen. Dit sluit aan bij de 2-22-200-regel: voldoende ruimte voor bomen die een mensenleven meegaan, minimaal 22% boomkroonoppervlakte en voor iedere inwoner binnen 200 meter een groene plek om te verblijven en te ontmoeten.



Ruimtelijk Ontwikkelplan groenstructuur: **46% groen**



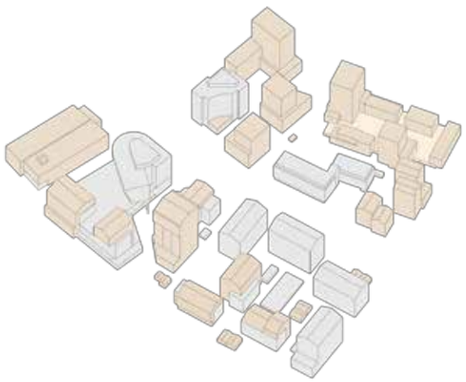
Ruimtelijk Ontwikkelplan bestaande en nieuwe gebouwen



Stip op de horizon (doorkijk lange termijn)
Het ROP nodigt uit om op voort te bouwen. Het vergroenen van het maaiveld kan worden voortgezet. Dat maakt het leggen van nieuwe verbindingen mogelijk en versterkt de doorwaadbaarheid van het gebied. Aanvullend woon- en werkprogramma is welkom om de buurt te verrijken en de gebiedstransformatie te voltooien.
Als stip op de horizon is de komst van nieuwe gebouwen en de transformatie van bestaande gebouwen op passende wijze gevisualiseerd. De doorkijk schetst een perspectief waarmee andere gebiedseigenaren worden uitgenodigd om tot ontwikkeling over te gaan, maar maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt van het ROP.



Stip op de horizon groenstructuur: **52% groen**



Stip op de horizon bestaande en nieuwe gebouwen



3

Stadskwartier

3.1 Het Stadskwartier
3.2 Stedenbouwkundige opzet
3.3 Gebouwen en plekken
3.4 Gemengde plinten
3.5 De stad op ooghoogte
3.6 Beeldkwaliteit

3.1 Het Stadskwartier

Betekenisvolle plekken in een groene, vitale leefomgeving

In het Stadskwartier vormt de groene buitenruimte een gedeelde waarde. Het maaiveld is zorgvuldig ingericht en goed onderhouden, waarbij intensief en weelderig groen het karakter van het gebied bepaalt. De buurtbewoners worden uitgenodigd in stedelijke groene hofjes met levendige plinten; ruimtes met activiteit op de begane grond. De open groenstructuur sluit aan op de aangrenzende wijk Dieze.

Bewoners wonen dicht bij groen en water, wat bijdraagt aan de woonkwaliteit. De stedelijke tussenruimte bestaat uit een aaneenschakeling van grotere verblijfsplekken en intiemere stadshofjes die vloeiend in elkaar overlopen. Door de afwisseling van open ruimtes en smallere doorgangen, ontstaat een verrassende omgeving waarin je kunt rondwandelen. Het is direct herkenbaar waar passanten en bezoekers het openbare gebied betreden, gebruik kunnen maken van voorzieningen en het doorgaande wandel- en fietspad volgen als nieuwe noord-zuidverbinding in de wijk.

In de hofjes heerst een vriendelijke, gemoedelijke sfeer, waar direct omwonenden de ruimte gezamenlijk kunnen gebruiken. Deze plekken bieden een veilige omgeving voor spelen en bewegen, met voldoende groen voor rust en geborgenheid. De opgetilde binnentuin loopt door vanaf het maaiveld, en is collectief toegankelijk, zodat de gemeenschap in alle rust kan aarden.

Door de inzet van grondgebonden woningen en lagere portiekgebouwen langs de randen sluit de nieuwe bebouwing aan op de bebouwingshoogte van de naoorlogse wijk.

Het Stadskwartier is een compact stedelijke omgeving die voortbouwt op de bestaande hogere bebouwing en neemt de kantoorgebouwen vanzelfsprekend op in het geheel. De hoogste nieuwe gebouwen komen op maximale afstand van de woonwijk Dieze. Door in richting, hoogte en afmeting te variëren vormen zij een samenhangend geheel dat geleidelijk oploopt, waarbij de rankheid van de gebouwen samen een open stedelijk silhouet vormt. Het uitzicht op de Peperbus blijft behouden en geeft zoveel mogelijk bewoners het gevoel dicht bij de historische binnenstad te wonen. De stedelijke tussenruimtes tussen de gebouwen bieden voldoende ruimte voor zonlicht op het maaiveld, ten gunste van mens en natuur.







De bestaande situatie wordt verrijkt met eigentijdse waarden en ruimtelijke principes die het karakter van het Stadskwartier zullen vormen:

↓





+






Variatie in hoogte en ensemblewerking


Een typisch Zwols stadshof als voorbeeld van een betekenisvolle plek


Kwalitatieve leefomgeving voelbaar tot in de woning


Hogere, ranke gebouwen met een architectonische tussenschaal


Autovrije publieke ruimte met adressen en voordeuren


Groen overgoten binnentuinen die worden gedeeld met de buurt




Plinten als onderdeel van het gedeelde groene landschap


Kleinschaligheid met een diversiteit in woningtypes

3.1 Het Stadskwartier

Voor het hoogste gebouw van Stadskwartier geldt dat er in vervolgfase zorgvuldig onderzocht dient te worden hoe schijfwerking voorkomen kan worden en verticaliteit in de gevelcompositie kan worden versterkt.



3.2 Stedenbouwkundige opzet

Strategische verdichting

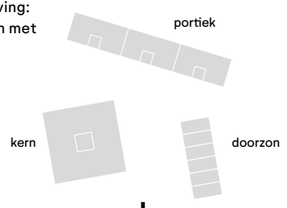
Aansluiten bij Dieze
Dieze bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen van 2 tot 3 bouwlagen, gegroepeerd in samengestelde bouwblokken, en portiekflats van circa 4 bouwlagen. In de nieuwe situatie vormt een vergelijkbare mix van grondgebonden woningen, beneden–bovenwoningen en portiekgebouwen de basislaag. Vanuit deze basislaag worden in de tweede lijn – verder van de straat af – hogere, ranke gebouwen toegevoegd.

Samenstellen van ensembles
De bestaande omgeving vraagt om maatwerk. In plaats van solitaire gebouwen worden zorgvuldig samengestelde ensembles gerealiseerd, opgebouwd uit verschillende typologieën en schaalniveaus. Door deze mix ontstaan aan alle zijden entrees en voordeuren op straatniveau, wat bijdraagt aan sociale veiligheid en levendigheid.

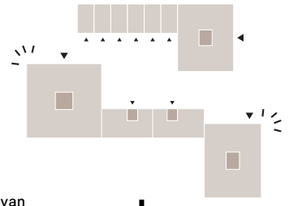
Van laag naar hoog
De basislaag bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen, oplopend tot maximaal 6 lagen, en sluit daarmee aan bij de schaal van Dieze. Om een goede bezonning van het maaiveld te waarborgen is de bebouwing aan de zuidoostzijde lager dan aan de noordwestzijde. Op locaties met de grootste afstand tot omwonenden is hogere bebouwing mogelijk.

Zorgvuldig inrichten van stedelijke tussenruimtes
Op maaiveldniveau zijn verschillende typen buitenruimtes met elkaar verbonden. Aan de randen van het Stadskwartier ontstaan buurtplekken in het verlengde van bestaande straten en zichtassen. Tussen de samengestelde bouwblokken liggen rustige hoven, terwijl langs de nieuwe noord–zuidverbinding urban pockets (kleinschalige stedelijke parkjes) worden gerealiseerd, waar beweging en werken bijdragen aan een vitale buitenruimte.
De ruimtes tussen de gebouwen zijn zo ontworpen dat kleinere en grotere plekken elkaar afwisselen. Dit nodigt uit om rond te dwalen en zorgt voor een duidelijk verschil tussen drukke en rustige plekken.

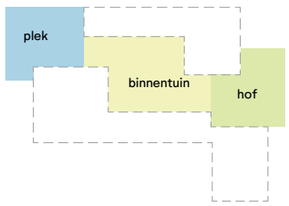
1. Bestaande situatie omgeving: diverse gebouwtypologieën met een basishoogte

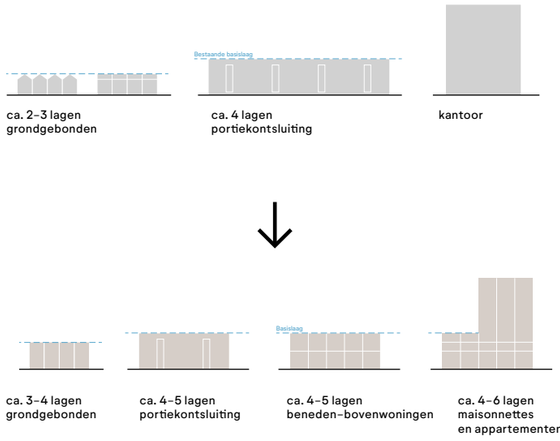


2. Voortbouwen op bestaande typologieën met samengestelde bouwblokken in de nieuwe situatie

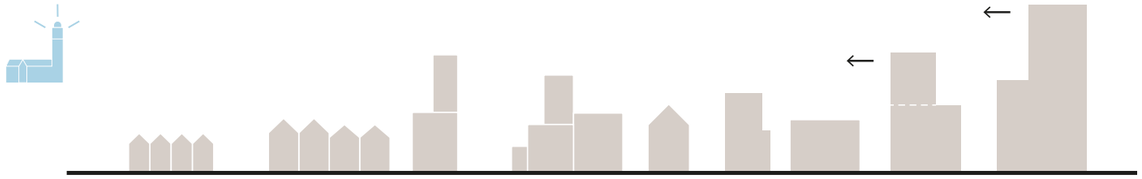


3. Het zorgvuldig inrichten van ruimtes tussen de gebouwen met betekenisvolle plekken, hoven en binnentuinen

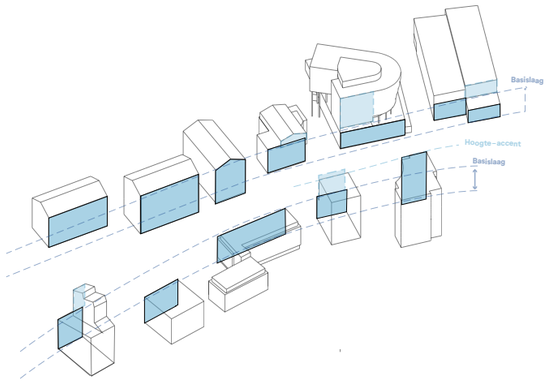




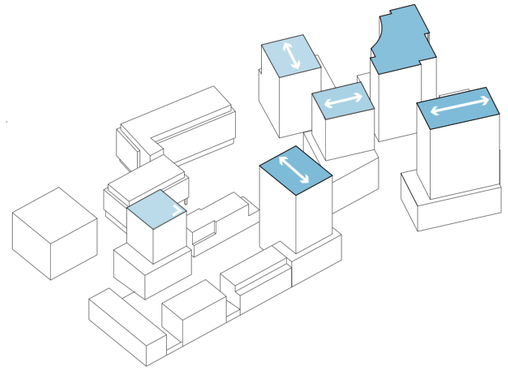
Vanuit de omgeving



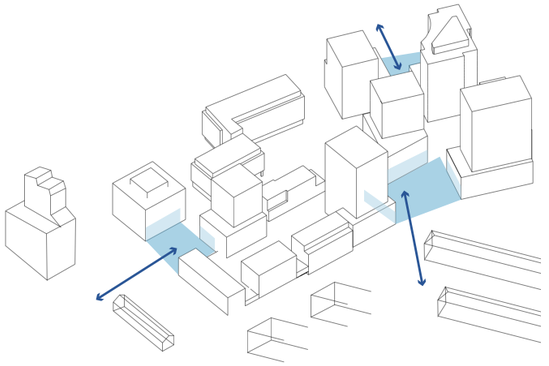
Door de oplopende bouwhoogte krijgen zoveel mogelijk gebruikers zicht op de Peperbus en wordt de 'sprong over de Singel', van kleinschaligheid in de historische binnenstad naar grootschalige kantoorgebouwen aan de stadsrand, geleidelijk vanzelfsprekend gemaakt.



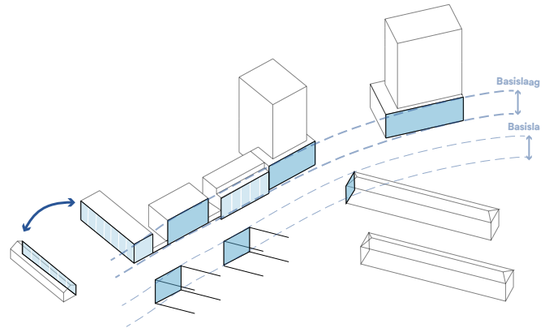
De basislaag (max. 6 lagen) vormt de reeks van gebouwen aan de stadsstraat en leidt de grotere hoogtes van bestaande gebouwen in. Nieuwe noord–zuidverbindingen worden visueel versterkt met doorzichten tussen de gebouwen die verschoven staan ten opzichte van elkaar.



Wisselende oriëntatie, richting en hoogte zorgen voor een samenhangend geheel van gebouwen en een 'open' silhouet in de stad. De plaatsing van de gebouwen houdt rekening met zon, licht en lucht op maaiveldniveau. Het hoogste accent staat op de grootse afstand van omwonenden.



In het verlengde van bestaande zichtlijnen liggen de stedelijke groene hofjes voor de buurt.



Aan de noordzijde sluiten de gebouwen met maximaal 5 verdiepingen aan op de bestaande bouwhoogte van Dieze en op de ruimte tussen de omliggende gebouwen.

3.3 Gebouwen en plekken

Legenda
Bestaand gebouw
Nieuw gebouw





Aan de noord-zuidverbinding komen stedelijke groene hofjes passend bij de dynamiek van de gemengde gezonde stad: ondernemen, bewegen en vitaliteit



Aan de randen van Stadskwartier, wordt de verbinding met de wijk Dieze gelegd. Deze plekken vormen een inleiding tot het Stadskwartier



Groene intieme hofjes voorzien de buurt van een rustige omgeving en gepaste interactie



De collectieve tuin voorziet de bewoners van een weelderig groene leefomgeving die bijdraagt aan privacy en geborgenheid



Het groene maaiveld komt omhoog via groene gevels to op de dakterrassen

3.4 Gemengde plinten

Voorbeelduitwerking





In een woon-werkwoning hebben mensen in de plint (op de begane grond) hun werkruimte aan de straat



Flexibele plint geschikt voor divers gebruik, bijvoorbeeld met flexwerkplekken



Gezamenlijke voorzieningen voor bewoners en buurtgenoten zoals een wasbar, pakketkast of gezamenlijke ontmoetingsplek



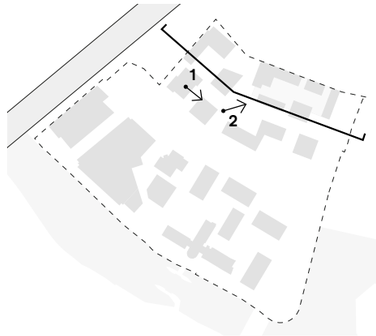
Individuele terrassen lopen door tot in de buitenruimte

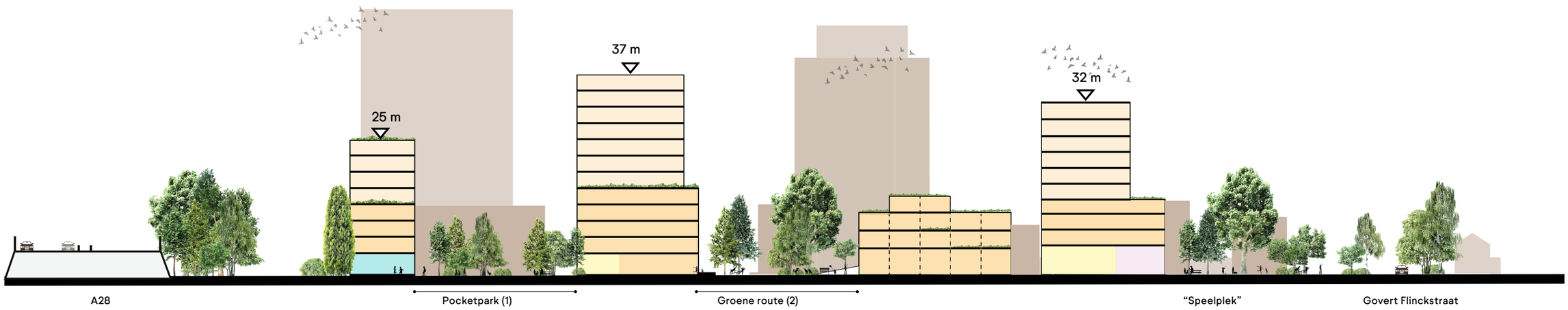


Flexibele werkplinten voor creatieve ondernemers

3.5 De stad op ooghoogte

Door gebouwen en tussenruimtes te ontwerpen vanuit het perspectief van de plek en op ooghoogte, zorgen we voor een menselijke schaal en een logische opbouw van het gebied. Zo ontstaat een prettige omgeving met goed ingepaste gebouwen én groene tussenruimtes die toekomstbestendig en robuust zijn.







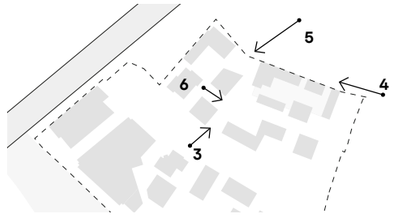
1. Groen pocketpark met een prettige schaal en maat



2. De gemeenschappelijke binnentuin wordt visueel verbonden met de wandelroute aan de achterzijde van Up-Town

3.5 De stad op ooghoogte

Door gebouwen en tussenruimtes te ontwerpen vanuit het perspectief van de plek en op ooghoogte, zorgen we voor een menselijke schaal en een logische opbouw van het gebied. Zo ontstaat een prettige omgeving met goed ingepaste gebouwen én groene tussenruimtes die toekomstbestendig en robuust zijn.





3. Groene verbinding van Dieze naar het Zwarte Water, gezien vanaf de Burgemeester Roelenweg



4. De bebouwing aan de Ferdinand Bolstraat sluit op een natuurlijke manier aan op de schaal en maat van de omliggende wijk



5. Een plek die activiteit stimuleert en buurtvoorzieningen heeft aan het eind van Hobbemastraat zorgt voor een hechte verbinding met Dieze



6. Intieme tussenruimte met buitenruimtes en voordeuren op straatniveau zorgen voor gemeenschapsgevoel en sociale veiligheid

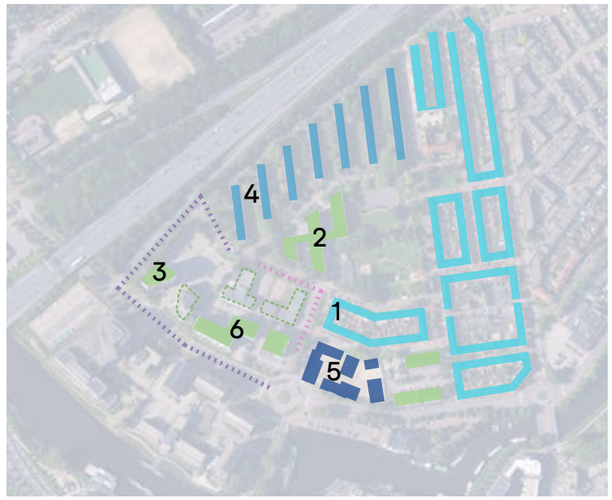
3.6 Beeldkwaliteit

Analyse Dieze

Het Roelenkwartier ligt in het zuidwestelijke deel van Dieze West. Dieze is een ruim opgezette woonwijk met een mix van voornamelijk vooroorlogse gesloten bouwblokken met grondgebonden woningen, voorzieningen op knooppunten en sterk repeterende portiekflats aan de westzijde. De wijk heeft een ruim opgezette openbare ruimte, met de groene tussenruimtes tussen de gebouwen, plantsoenen en een centraal buurtpark met speelgelegenheid.

In de huidige situatie keert het Roelenkwartier zich aan de noordzijde af van de bestaande wijk met afgesloten parkeerterreinen. De bestaande kantoorgebouwen zijn veelal licht van kleur (wit, grijs en zilver), ogen wat grof zonder menselijke maat en hebben een zakelijke, afstandelijke uitstraling.

Het ROP zorgt ervoor dat het Roelenkwartier beter aansluit op Dieze door de maat, typologie en oriëntatie van de nieuwe bebouwing af te stemmen en de openbare ruimte te verbinden met bestaande groen- en verkeersstructuren. Met het Roelenkwartier krijgt Dieze een nieuw gezicht aan de Burgemeester Roelenweg en nieuwe identiteit.



Legenda

- Gesloten bouwblok (jaren '20, '30, aangevuld in jaren ‘50)
- Strokenbouw (jaren '50)
- Losse volumes (vanaf jaren '80)
- Losse volumes te verwijderen
- Nieuwe stadsgevel met doorwaadbaar ensemble (vanaf 2026)
- Stedelijk karakter van de bestaande openbare ruimte
- Een groen karakter wordt dominant in de openbare ruimte (middels het ROP)



1. Grondgebonden woningen (foto: Govert Flinckstraat)



2. Geschakeld gebouw van een grotere schaal los in de ruimte (foto: Hobbemastraat)



3. Blauwvingerveste, herkenbaar als kantoortoren met spiegelglas en licht natuursteen



4. Strokenbouw met portiekontsluiting (foto: Hobbemastraat)

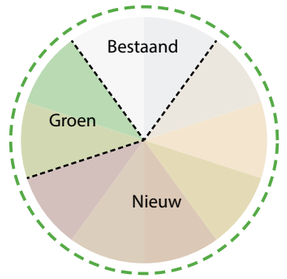




5. Schuttevaerkade De Zwaan (2026) als nieuwe stadsgevel langs de Singel



6. Up-Town, getransformeerd van kantoorgebouw naar woongebouw met licht stucwerk



Een optimistisch palet van lichte, natuurlijke kleuren en materialen

Groen-stedelijk en sympathiek

Het Roelenkwartier wordt vanuit eigentijdse waarden een gezond gebied waar compact stedelijk bouwen samengaat met een weelderig, vriendelijke groene leefomgeving. Bestaande en nieuwe gebouwen vormen samen met natuur een nieuwe identiteit dat op zichzelf herkenbaar is in de stad. De architectonische uitwerking van de gebouwen moet passen bij het nieuwe groen-stedelijke karakter met menselijke maat.

Groen is dominant aanwezig en wordt net als de architectuur hoogwaardig vormgegeven. De gebouwen vormen een frisse achtergrond voor het groen. De architectuur versterkt het groene, informele karakter, ontvangt een tussenschaal in volume en gevelcompositie, en draagt bij aan een menselijke maat ervaarbaar op ooghoogte.

De gebouwen gezamenlijk vormen als ensemble de schakel tussen de metselwerk woongebouwen van Dieze, de warme stadsgevels langs de singel en de zakelijke kantoorgebouwen. De kantoren worden ‘geabsorbeerd’ in het geheel, zodat ze niet meer verzelfstandigen en de gebiedsidentiteit bepalen. Met een palet van lichte, natuurlijke en materialen wordt gestuurd op een samenhangend ensemble van gebouwen met een optimistische uitstraling.

De relatie tussen binnen en buiten volgt uit de stedenbouwkundige opzet. Met het doorlopend groene maaiveld is hiërarchie tussen de gebouwen onderling slechts beperkt nodig. Gebruik en architectuur sluiten samen subtiel aan op de kenmerken van de aangrenzende buitenruimte, als een informeel stadshof, binnentuin en buurtplek, zonder dat de gebouwen geheel verzelfstandigen.

Het groene, sympathieke karakter domineert zowel binnen in het gebied als ook aan de nieuwe Burgemeester Roelenweg, langs het talud aan de westzijde en de Minervalaan. Voor de Govert Flinkstraat en Ferdinand Bolstraat komt het bestaande, stedelijkere karakter van de openbare ruimte meer terug in de architectuur.

Regie Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam voert regie en coördinatie op de kwaliteit en samenhang. Het is evident dat architectuur en buitenruimte integraal en tegelijkertijd worden vormgegeven, waarbij elke fase ‘af’ dient te zijn. De ontwerpen worden gecoördineeerd voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit. Voor een hogere kwaliteit kan onderbouwd worden afgeweken van de aspecten zoals opgenomen in het ROP.



Eigentijdse, stedelijke architectuur met lichte en natuurlijke tinten van steen en hout



De leefruimte van het interieur maximaal verbonden met het groene maaiveld



Fris beige metselwerk en dieptewerking met buitenruimtes, als achtergrond voor het groen



Nieuwe lichte materialen blenden met de bestaande warmere materialen



Een groene oase doordat het weelderig groen tot langs de gebouwen ruimte krijgt



Biobased materiaalgebruik en veel buitenruimtes sluiten aan op de informele leefomgeving

3.6 Beeldkwaliteit

Samenhangend ensemble van gebouwen in het groen

Massa en korrelgrootte

1. Gebouwen worden alzijdig geprogrammeerd en ontworpen en oriënteren zich op de openbare ruimte.

2. Gebouwen zijn als afzonderlijke gebouwen te herkennen en volgen de stedenbouwkundige opzet. Extra setbacks en verjongingen zijn inpasbaar.

3. De daken zijn plat zodat de ruimte optimaal benut kan worden voor groen, water, energie opwekking en/of dakterrassen.

Aansluiting op maaiveld

4. De gevels in de basislaag ‘landen’ op maaiveld en vormen een robuuste achtergrond voor verticaal klimmend groen.

5. De individuele herkenbaarheid van woningen met een toegang vanaf de openbare ruimte wordt subtiel opgenomen in het gebouwblok.

Eenduidig en samenhangend

6. Elk gebouw krijgt een samenhangend en evenwichtig totaalbeeld en is consequent uitgewerkt in één architectuurstijl, passend bij het algemene nieuwe architectuurbeeld.

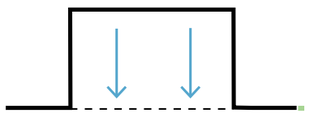
7. Elk gebouw krijgt een eigen, eenduidig materiaalconcept dat alzijdig wordt toegepast, van plint tot en met de hoogste verdieping. Een optelling van materialen binnen een gevel wordt vermeden en er volgt geen stapeling van basis- en bovenlaag.

Rijk in materiaal

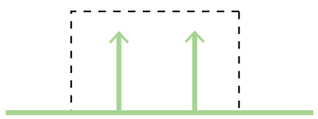
8. Het materiaalpalet is fris, groen en ingetogen. Gebouwen wisselen elkaar af in materiaal-gebruik. Klei, keramiek, steen, hout en leem zijn vanzelfsprekend. Biobased materialen tonen een nieuwe circulaire bouwcultuur en steen past als vertrouwd materiaal bij de omgeving.

9. Plastiek en geleding is in alle geveldelen van belang met extra aandacht voor de basislaag en plint voor een menselijke maat.

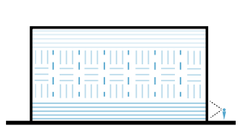
10. Bewerkingen en rijkheid in het materiaal en de detaillering versterken het materiaalconcept van het gebouw. Details zijn eigentijds en niet historiserend.



Gebouwen landen met gevelmateriaal op de grond



Verticaal groen is onderdeel van het gebouwontwerp



Rijkheid vanuit het materiaalconecpt



Alzijdig vormgegeven met mee-ontworpen kopgevel en open structuur



Een eenduidig materiaalconcept



Achtergrond voor verticaal groen



Groenvoorzieningen in de buitenruimte



Plasticiteit en materiaalexpressie

Compositie, tussenschaal & beëindiging

Vanuit compositie

1. Het gebouwontwerp heeft een overtuigende gevelcompositie van raamopeningen, vensters, loggia’s en balkons. Een willekeurige positionering en vormwil wordt vermeden.

Plint

2. De enkel- of dubbellaagse plint is op genuanceerde wijze afleesbaar in de gevel

3. Plinten met publieke en niet-woonfuncties worden voorzien van transparantie en een ruimtelijke kwaliteit die bijdraagt aan de zichtbaarheid van het gebruik en levendigheid in het gebied.

4. Inpandige fietsenstallingen in de plinten zijn als een ruimtelijk en kwalitatief onderdeel van de hoofdentree verbonden met het maaiveld.

De basislaag met tussenschaal

5. De basislaag krijgt boven de begane grond een tussenschaal in de gevelcompositie, door bijvoorbeeld het clusteren van genereuze openingen of buitenruimtes.

6. Vensters op de hoeken en inpandige overhoekse buitenruimtes zorgen voor kwaliteit zonder gebouwen plomp te maken.

7. Een setback in het volume doet mee in de architectonische verschijningsvorm. Een groen dak of integraal mee-ontworpen open structuur (pergola) wordt aangemoedigd.

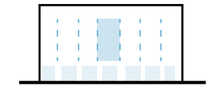
Verticaliteit in het lijf

8. Hogere gebouwen zijn rank ontworpen en ondersteunen het volumetrisch vormgegeven silhouet in de wijk. De gevelcompositie in het lijf van de hogere gebouwen versterkt de rankheid door te sturen op verticaliteit en rijzigheid.

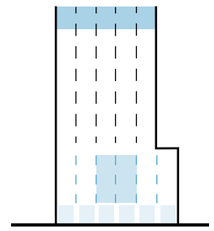
9. Buitenruimtes, balkons en loggia’s dragen bij aan de verticaliteit van de gevelcompositie.

Herkenbare top

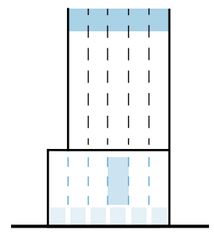
10. Hogere gebouwen krijgen een bijzondere architectonische beëindiging van het platte dak welke aansluit bij de gevelcompositie.



Subtiel afleesbare plint en tussenschaal in de basislaag



Tussenschaal in de basislaag, verticaliteit in het lijf en een herkenbare beëindiging





Buitenruimtes, inclusief gebouwgebonden groen, versterken de gevelcompositie



Een tussenschaal in bestaande gebouwen in Dieze met verticale vensters



Tussenschaal in de basislaag en verticale gevelcompositie





Herkenbare beëindiging hogere gebouwen

3.6 Beeldkwaliteit

Wisselwerking tussen binnen en buiten

Interactie op ooghoogte

1. Om levendigheid en interactie tussen binnen en buiten optimaal te stimuleren zijn de plinten standaard minimaal 4 meter hoog.

2. Collectieve hoofdentrees worden zorgvuldig en met rijke detaillering vormgegeven, zijn uitnodigend, royaal bemeten en herkenbaar vanuit de openbare ruimte.

3. Gemeenschappelijke ruimtes zijn van belang voor de sociale cohesie. Ze zijn voornamelijk verbonden met de hoofdentree en oriënteren zich vooral op de stadshoven en collectieve binnentuinen.

4. Uitpandige balkons op de 1e verdieping aan de openbare ruimte worden vermeden.

Overgangszone

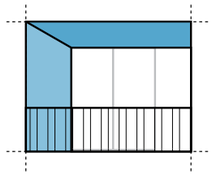
5. Elk gebouw heeft een overgangszone aan de openbare en collectieve buitenruimte en is mee-ontworpen met de architectuur. De mate van informaliteit, gebruik en maat, is afhankelijk van de positie binnen het stedenbouwkundig plan.

6. Elementen die de relatie tussen binnen en buiten versterken zoals luifels, vlonders, pergola's en open structuren worden ondersteund, mits ze integraal onderdeel zijn van het architectonisch en buitenruimte ontwerp. Ze dragen bij aan de woonkwaliteit en het sympahtieke karakter van het gebied.

7. Private functies op de begane grond vragen om een zorgvuldige overgang, waarbij terrassen en natuur in elkaar overlopen. Geborgenheid en een private sfeer wordt meegenomen door middel van natuurlijke en vanzelfsprekende overgang met beplanting en/of een hoogteverschil.

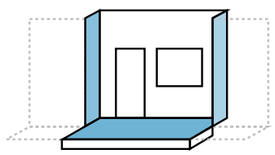
Interieurkwaliteit buitenruimtes

8. Individuele buitenruimtes vormen de schakel met de groene leefomgeving en verdienen een interieurkwaliteit. Extra aandacht in materiaal en expressie gaat uit naar de plafonds en dagkanten van inpandige balkons en loggia's. Ook de onderkanten en plafonds van uitstekende balkons zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.



Binnenkanten van inpandige buitenruimte

Onderkanten van de balkons als 6de gevel



Mee-ontworpen overgangen op plintniveau



Ingekaderde vista's



Interieurkwaliteit van de buitenruimte



Buitenruimtes, individuele terrassen en de gevel vormen één samenhangend geheel



Mee-ontworpen terugliggende en verhoogde veranda geeft geborgenheid



De inidivduele, naar binnengeschoven voorruimte met interieurkwaliteit

Integraal ontwerpen

Gebouwgebonden voorzieningen

1. Geluidswerende, windwerende en zonwerende voorzieningen zijn mee-ontworpen en gedetailleerd met de gevel en buitenruimtes.

2. Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten en groene gevels, komen op alle gebouwen voor, leveren aantoonbaar bijdrage aan de ecologie, en worden mee-ontworpen met de architectuur. Nestkasten zijn robuust en goed te onderhouden.

3. Gebouwgebonden groen is integraal onderdeel van het gebouw, waarbij techniek, beheer en irrigatie zijn meegenomen.

4. Hemelwaterafvoeren zijn mee-ontworpen met de gevel en bij voorkeur uit het zicht. Regentonnen op balkons en tuinen voor 'eigen' gebruik worden aangemoedigd, mits onderdeel van het ontwerp.

5. Verlichting voor de avondsituatie is onderdeel van de ontwerpopgave.

Daken

6. Daken in de basislaag zijn onderdeel van de ecologische gebiedskwaliteit. Ze worden voorzien van groen en ontzien van installaties.

7. Energievoorzieningen en technische installaties op het dak, zoals pv-panelen, blijven vanaf ooghoogte uit het zicht.

Materiaal

8. Bij alle toegepaste materialen is steeds eerder sprake van veroudering dan van vervuiling.

9. Geoogst (hergebruikt) en hernieuwbaar (biobased) materiaal wordt aangemoedigd, waarbij de esthetische controle tot aan de uitvoering dient plaats te vinden.

Erfafscheidingen en bergingen

10. Privé buitenrumtes die aansluiten op het maaiveld worden niet afgeschermd met schuttingen. Erfafscheidingen vormen onderdeel van de architectonische en/of landschappelijke opgave en beperken zich tot 2 meter vanuit de gevel en 1 meter hoogte.

11. Bergingen worden inpandig ingepast en daarmee niet zichtbaar in de buitenruimte.



Energieopwekking en groen gecombineerd



Collectieve en groene daken



Geluidwerende voorzieningen volgen de logica van het gevelontwerp



Nestkasten als verbijzondering



Geïntegreerde nestvoorzieningen in een biobased gevelmateriaal



Indivudele terrassen omzoomd met begroeing en zonder schuttingen

4

Stadswerven

4.1 De Stadswerven
4.2 Stedenbouwkundige opzet
4.3 Gebouwen en plekken
4.4 Gemengde plinten
4.5 De stad op ooghoogte
4.6 Beeldkwaliteit

4.1 De Stadswerven

Een eigenzinnige karakteristiek aan het Zwarte Water

Met de Stadswerven wordt een onontdekte plek teruggegeven aan de stad. Een plek met een eigenzinnig en gelaagd karakter, gevormd door de komst van gebouwen uit verschillende perioden. Historisch gezien was de plek met scheepswerven en werkplaatsen sterk verbonden met het water, maar tegenwoordig is het contact met zowel het water als de stad verloren. De Stadswerven staan voor een nieuwe identiteit voor een gebied aan het Zwarte Water en als onderdeel van de stad.

De zuidzijde bezit de ontwikkelpotentie van een waardevol stuk stad met veel zon en uitzicht over de binnenstad. Ontwikkelingen in de directe omgeving tonen de aantrekkingskracht van het water aan. Hoewel de eigenarencoalitie in dit gebied een beperkt aantal gebouwen bezit, ontwikkelen de Stadswerven zich tot een uitgesproken en inspirerende omgeving als bestemming in de stad. De buitenruimte wordt grotendeels vernieuwd en biedt de stad de aanleiding te investeren in een nieuwe inrichting van de Burgemeester Roelenweg en Centrumhub.

De open gebleven plek aan het water, en als enige deel voorzien van bomen, wordt benut om een nieuwe, eigenzinnige Stadswerf te realiseren, waar contact met het water opnieuw vanzelfsprekend is. De werf wordt een plek voorzien van een laagdrempelig horecaconcept die de stad en studenten uitnodigt tot spontane ontmoetingen en actief gebruik van de buitenruimte. Urban sports, een sprong in het water, een bootje huren, roeien en in het weekend met elkaar buiten tijd doorbrengen zonder overlast te veroorzaken, is hier mogelijk, iets wat op andere plekken langs de Singel niet zomaar kan. De krachtige, doch ranke, Werftoren voegt zich in schaal en vorm in het silhouet van herkenbare stadsgevels en draagt bij aan sociale controle en levendigheid.

Zwemmen is veilig in een omsloten bassin en vormt een integraal onderdeel van het pontonpark: een toonaangevend voorbeeld van een drijvende park dat meebeweegt met wisselende waterstanden. De pontons refereren aan de karakteristiek van duwbakken en verbreden tegelijkertijd de smalle kade, waardoor ruimte ontstaat voor volwassen bomen en verblijfskwaliteit. Hergebruik van bestaande materialen, zowel in de inrichting als voor gebouwen en bouwwerken, staan voor een eigentijdse, circulaire bouwcultuur. Een tikkeltje anders is hier niet gek.



Herkenbare dakvormen



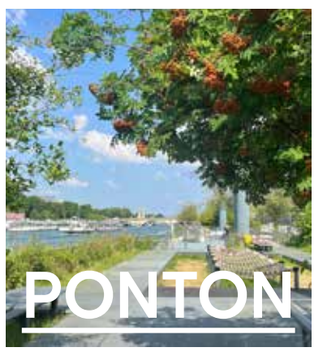
Uitgesproken karakteristieke stadsgevel



Met een knipoog naar de historische scheepswerven en werkplaatsen tonen de Stadswerven zich op eigen wijze aan het Zwarte Water, met een krachtige inzet op de volgende ruimtelijke principes:











Kloeke gebouwen met afwisselende maten als gezicht aan het water



De stadsgevel aan de Schuttevaerkade



Collectie van karakteristieke, krachtige gebouwen aan het water



Circulair vervaardigde, drijvende bouwwerken voor informeel gebruik



Atypische vormentaal passend bij een voormalige stadshaven



Gebouwen met een individuele expressie en herkenbare vormentaal die samen een stadsgevel aan het water vormen



Een markant silhouet vanaf het water waarin de historie wordt meegenomen



Een optimistisch, informeel en collectief daklandschap

4.1 De Stadswerven

De Werftoren krijgt een heldere geleding in het volume die in hoogte en vorm gerelateerd is aan de omgeving. De Werftoren is als voorbeelduitwerking opgenomen in het ROP. De vorm zoals getoond in onderstaande visualistie is indicatief.



4.2 Stedenbouwkundige opzet

Strategische verdichting

Bestaande campusopzet met grote gebouwen
Het zuidelijk deel van het Roelenkwartier wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen in een campusopzet. De gebouwen hebben een gesloten gevel op de begane grond en weinig relatie met de openbare ruimte eromheen.

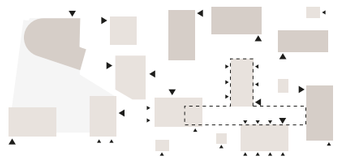
Tussenschaal en alzijdig
De nieuw toe te voegen gebouwen voegen zich naar het campusmodel, maar hebben een tussenschaal en geleding in het volume. Ze leggen een sterke relatie met de omgeving. De ruimtes op de begane grond zijn geschikt voor publieke functies als een voorziening voor de buurt en de stad. Hierdoor wordt de openbare ruimte meer gebruikt en levendiger wat bijdraagt aan de aantrekkingskracht en sociale veiligheid.

De openbare ruimte vormt een groene basis, met een bijzondere rol voor het water
Rondom de gebouwen ligt het groene maaiveld, dat het hele gebied met elkaar verbindt. Vanaf veel plekken is het Zwarte Water, wat historisch gezien een belangrijke plek innam in het gebied, goed zichtbaar en toegankelijk. Daarnaast worden er plekken in de openbare ruimte gemaakt waar mensen elkaar tegenkomen: een terras, sportplek in de openlucht of een pleintje.

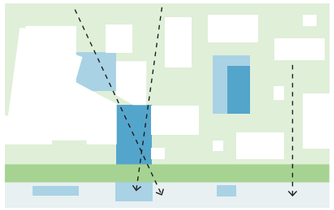
Vanuit de bestaande en historische typologie
De huidige bebouwing is divers, maar de studentengebouwen hebben allen een zadeldak. Een veel geziene dakvorm in Zwolle die aansluit bij de stadsgevels langs de Singel. De werf die hier in het verleden zat werd gekenmerkt door een verzameling gebouwen, veelal met eigenzinnige dakvormen. De nieuwbouw zoekt in de dakvorm aansluiting bij zowel de studentenhuisvesting, de omliggende stadsgevels langs de singel met een pakhuisarchitectuur, alsook de historische werf.

Aan de menselijke maat wordt gedacht door gebouwen toe te voegen met een tussenschaal: kleiner dan bestaande gebouwen en met een ruimtelijke opbouw in het volume. Door ook kleinere gebouwen en aanpassingen aan bestaande gebouwen toe te juichen kan de gewenste tussenschaal worden versterkt in het gebied.

Bestaande situatie:
campusopzet en grootschalige gebouwen



Kleinere schaal toevoegen met gebouwen die aan alle kanten zijn vormgegeven en goed aansluiten op de openbare ruimte



De openbare ruimte vormt een groene basis, met een bijzondere rol van de stadswerf aan het water

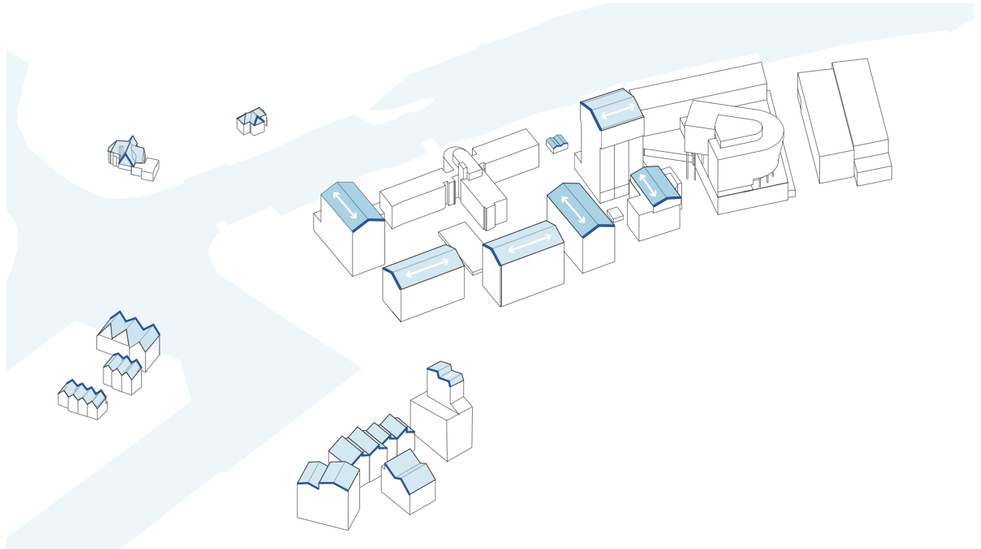


Historisch

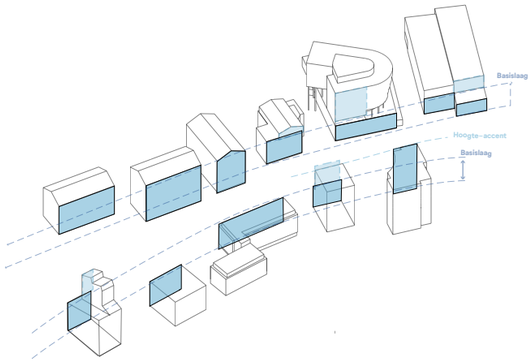
Bestaand

Toekomst

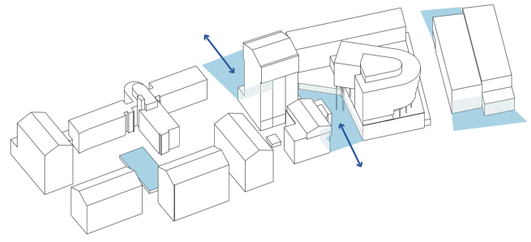
Vanuit de omgeving



Herkenbare dakvormen en een variatie een richtingen versterken het concept van de Stadswerven door aan te sluiten op de bestaande stadsgevels aan het water



De stadsgevel van de Schuttevaerkade wordt afgemaakt aan de Burgemeester Roelenweg. Dit versterkt het gevoel van het Roelenkwartier als onderdeel van het Stadshart



Het realiseren van levendige plekken aan het einde van bestaande routes en zichtlijnen in de nieuwe stedelijke structuur

4.3 Gebouwen en plekken

Legenda
Bestaand gebouw
Nieuw gebouw





De waterkant is uitgebreid met een drijvend park, wat gebruik en activiteit stimuleert.



Goed bezond terras op het Werfplein



Op de groene terrassen van The Mayor en de Werftoren zit je beschut en heb je zicht op het water



Naast The Mayor is een beschutte plek om samen buiten te sporten (t.p.v. voormalige hellingbaan Mayor)



Veilig zwemmen in het Zwarte Water

4.4 Gemengde plinten

Voorbeelduitwerking





Een circulaire en natuurinclusieve Centrumhub



In de Centrumhub aan de waterzijde komt een circulair podium voor symposia en presentaties



Deelmobiliteit en flexibele functies in de hub (bv. werkconcept of wasbar)



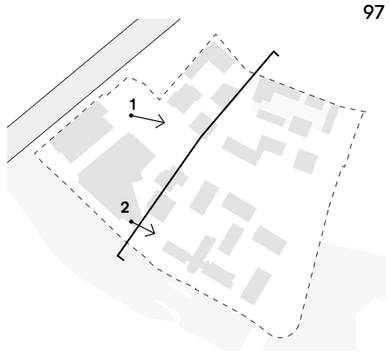
Daghoreca en communityconcept met een groot terras in de Werftoren

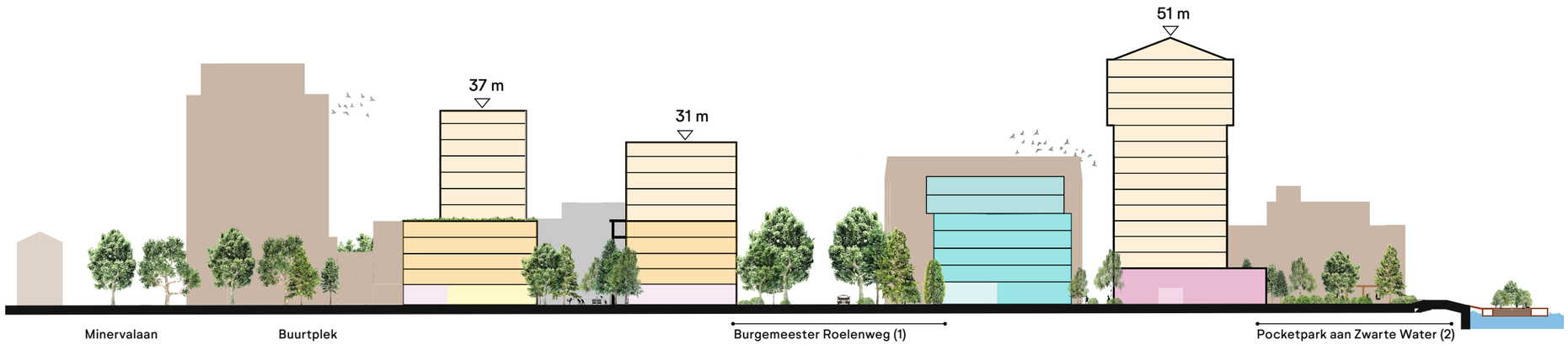


Gym, sport en vitaliteit zijn zichtbaar onderdeel van de binnen- en buitenruimte

4.5 De stad op ooghoogte

Door gebouwen en tussenruimtes te ontwerpen vanuit het perspectief van de plek en op ooghoogte, zorgen we voor een menselijke schaal en een logische opbouw van het gebied. Zo ontstaat een prettige omgeving met goed ingepaste gebouwen én groene ruimtes die toekomstbestendig en robuust zijn.







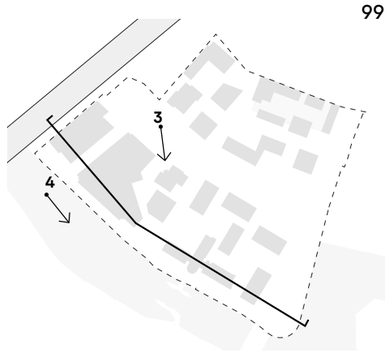
1. Stadsgevel aan de Burgemeester Roelenweg markeert de nieuwe stadsentree van Zwolle

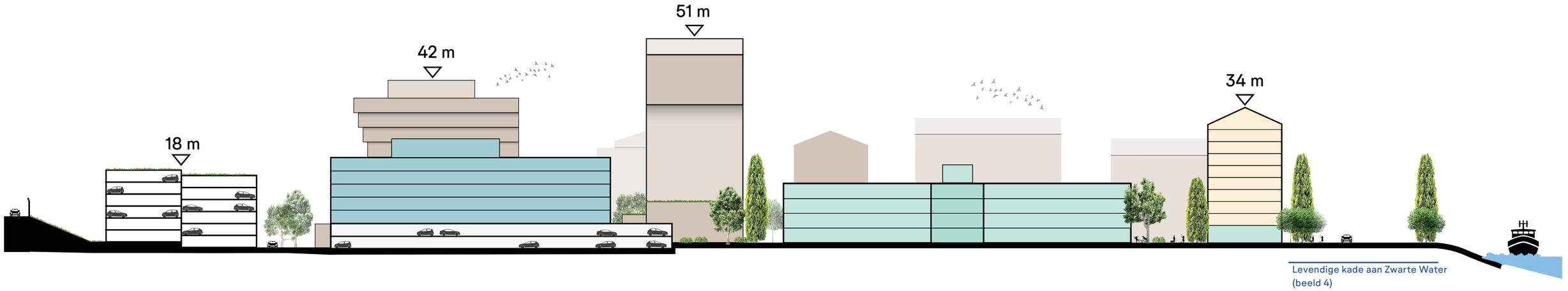


2. Zicht op het kleinschalige park aan het Zwarte Water vanaf de nieuwe uitgang The Mayor

4.5 De stad op ooghoogte

Door gebouwen en tussenruimtes te ontwerpen vanuit het perspectief van de plek en op ooghoogte, zorgen we voor een menselijke schaal en een logische opbouw van het gebied. Zo ontstaat een prettige omgeving met goed ingepaste gebouwen én groene ruimtes die toekomstbestendig en robuust zijn.





Levendige kade aan Zwarte Water (beeld 4)



3. Het eigenzinnige karakter van de Stadswerven zichtbaar vanaf de Burgemeester Roelenweg, met een doorkijk naar het Zwarte Water



4. Aantrekkelijke wandelroute van de Centrumhub naar de binnenstad met zicht op de Peperbus

4.6 Beeldkwaliteit

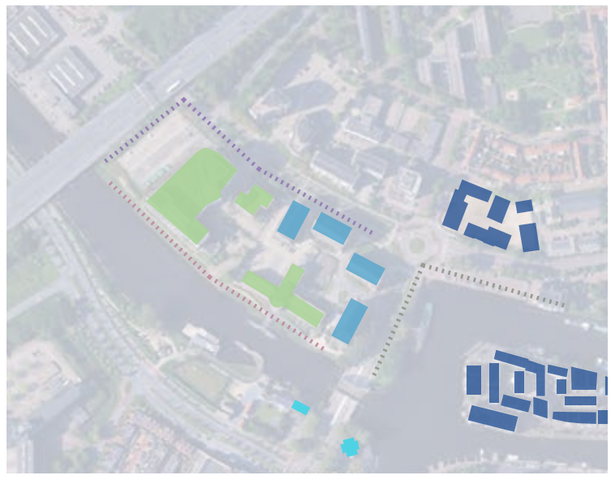
Analyse omgeving

Het zuidelijk deel van het Roelenkwartier wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen. De kantoren hebben grotendeels een gesloten gevel op de begane grond en weinig relatie met de openbare ruimte eromheen. De openbare ruimte is sterk versteend en voornamelijk ingericht met parkeren op maaiveld.

The Mayor is dominant door de vorm, hoogte en zilverkleurige uitstraling. De studentengebouwen vinden meer aansluiting bij het materiaalpalet van de stadsgevels langs de Singel. Aan de overzijde van het water is dat het Kraanbolwerk en ook de Schuttevaerkade krijgt een stadsgevel met herkenbare vormentaal en expressie.

Kenmerkend voor het gebied is de ligging aan het Zwarte Water en de singel, beide cultuurhistorisch van betekenis voor Zwolle.

Met het ROP wordt de open, versteende ruimte zoveel mogelijk vergroend. Nieuwe gebouwen voegen zich in de context, zijn sterk georienteerd op het Zwarte Water, en zorgen voor een nieuwe stedelijke gebiedsidentiteit waarbij woningen en voorzieningen een logische toevoeging zijn op de kantoren en studentenhuisvesting.



Legenda

- Voormalige villa's aan het Zwarte Water (1900-1920)
- Grote gebouwen in campusopzet (vanaf jaren 80)
- Ensemble van gebouwen in campusopzet (vanaf jaren 2010)
- Stadsgevel aan het water en als doorwaadbaar ensemble (2020-2026)
- Oevermilieu langs de singel (toekomstig singelpark)
- Het karakter van de stad aan het water met de Stadswerven (ROP)
- Een groen karakter wordt dominant in de openbare ruimte (ROP)



The Mayor



Zorg- en behandelruimtes Dimence



Kantoor Buro 11



Stadsgevel aan de singel met kappen en metselwerkarchitectuur studentenhuisvesting

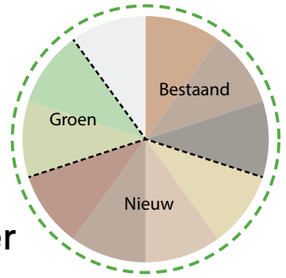


Stadsgevel Schuttevaerkade als metselwerk ensmeble met herkenbare dakvormen (2026)



Stadsgevel Kraanbolwerk met metselwerk pakhuisarchitectuur

Eigenzinnige karakteristiek aan het Zwarte Water



Een palet van aardse tinten en warme materialen en kleuren

De gebiedsidentiteit van de Stadswerven wordt gevormd door het samenspel van bestaande en nieuwe gebouwen, de nieuwe stadsnatuur in de buitenruimte en de liggen aan het Zwarte Water. Het gebied wordt op zichzelf herkenbaar in Zwolle door het ogenschijnlijk spontaan samenkomen van eigenzinnige gebouwen en divers gebruik.

De Stadswerven staan voor een nieuw type stedelijkheid aan het water met stoere, robuuste architectuur en publieke levendigheid langs, op en in het water. Een nieuwe identiteit in Zwolle met een knipoog naar de historie, waarbij de dominantie van het bestaande kantoorvolume wordt verminderd.

De openbare ruimte wordt in samenhang met het Stadskwartier ontworpen en voorzien van weelderig groen. Het unieke pontonpark geeft uiting aan de stad aan het water met een drijvende structuur die tegen een stootje kan.

Architectonische samenhang wordt versterkt met de komst van de Werftoren en optopping op de Buro 11-locatie. Ze sluiten aan bij de krachtige vormentaal en pakhuisarchitectuur van de bestaande stadsgevels langs het water. De werftoren wordt in vorm en architectonische expressie herkenbaar en krijgt een sterke orientatie op het Zwarte Water. Spraakmakende bouwwerken in de openbare ruimte zijn mogelijk op de werven en sluiten aan bij deze taal.

De eigentijds Centrumhub toont zich aan de Stadswerven én het Stadskwartier, waarbij de gezonde, natuurinclusieve identiteit terugkomt in de architectuur van het gebouw.

Het kleur- en materiaalpalet van natuurlijke, aardse en warme tinten bouwt voort op het Stadskwartier en de aanwezige bebouwing.

Regie Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam voert regie en coördinatie op de kwaliteit en samenhang. Het is evident dat architectuur en buitenruimte integraal en tegelijkertijd worden vormgegeven, waarbij elke fase 'af' dient te zijn. De ontwerpen worden gecoördineerd voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit. Voor een hogere kwaliteit kan onderbouwd worden afgeweken van de aspecten zoals opgenomen in het ROP.

Massa en korrelgrootte

1. Gebouwen worden alzijdig geprogrammeerd en ontworpen en oriënteren zich op de openbare ruimte.

2. Gebouwen krijgen een tussenschaal in volume en gevelcompositie en dragen bij aan een menselijke maat ervaarbaar op ooghoogte.

Aansluiting op maaiveld

3. De gevels 'landen' op maaiveld en vormen een achtergrond voor verticaal klimmend groen.

4. Gebouwgebonden groen is integraal onderdeel van het ontwerp, waarbij techniek, beheer en irrigatie zijn meegenomen.

Interactie op ooghoogte

5. Om levendigheid en interactie tussen binnen en buiten optimaal te stimuleren zijn de plinten standaard minimaal 4 meter hoog.

6. Elementen die de relatie tussen binnen en buiten versterken zoals luifels, vlonders, pergola's en open structuren worden ondersteund, mits deze integraal onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp.

7. Verlichting voor de avondsituatie is onderdeel van de ontwerpopgave.

Materiaal en gevel

8. Elk gebouw krijgt een eigen, eenduidig materiaalconcept dat alzijdig wordt toegepast, van plint tot en met de hoogste verdieping. Een optelling van materialen binnen een gevel wordt vermeden.

9. Binnen het palet zijn keramiek, steen en hout vanzelfsprekend. Biobased materialen tonen een nieuwe circulaire bouwcultuur en steen past als vertrouwd materiaal bij de omgeving.

10. Plastiek en geleding is in alle geveldelen van belang met extra aandacht voor de basislaag en plint voor een menselijke maat.

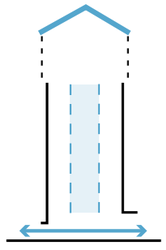
11. Rijkheid in materiaal en detaillering versterken het materiaalconcept van het gebouw. Details zijn eigentijds en niet historiserend.

12. Bij alle toegepaste materialen is steeds eerder sprake van veroudering dan van vervuiling.

4.6 Beeldkwaliteit

Werftoren aan het Zwarte Water

1. De Werftoren krijgt een sprekende geleding in het volume. De plint, het lijf en de top zijn sterk afleesbaar en in hoogte en vorm gerelateerd aan de omgeving.
2. De toren krijgt een zelfbewuste uitstraling waarbij in de beeldtaal de relatie met het water een belangrijk uitgangspunt is.
3. De plint als volume is aan de waterzijde dubbelhoog en voorkomt zoveel mogelijk windhinder rondom.
4. Uitpandige balkons op de eerste verdieping worden vermeden.
5. Het lijf van de toren wordt rank vormgegeven met een verticale gevelcompositie en tussenschaal. Balkons en loggia's versterken de rankheid, verticaliteit en tussenschaal.
6. Voor de volumetrische top zijn uitpandige en overhoekse buitenruimtes toegestaan en dient de dakvorm in te spelen op een nieuwe gebiedsidentiteit.
7. De publieke ruimtes op de begane grond zijn open en ruim opgezet, dragen bij aan de levendigheid en menselijke maat, en vormen een sterke verbinding met het water.
8. Geluidswerende, windwerende en zonwerende voorzieningen zijn mee-ontworpen en gedetailleerd met de gevel en buitenruimtes.
9. Energievoorzieningen en technische installaties op het dak, zoals pv-panelen, blijven vanaf ooghoogte uit het zicht.



Een publieke, levendige plint, herkenbare top, en verticaliteit in het lijf met een sterke relatie naar het water.
De getekende vorm is indicatief.



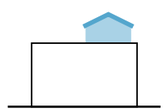
Transparante en actieve plint



Volumetrische top

Optopping Buro 11

1. De optopping is onderscheidend aan, en op een eigentijdse wijze passend bij, het bestaande gebouw.
2. De vorm sluit aan bij de studentengebouwen en stadsgevels.
3. Eén of twee uitstekende delen van het volume zijn toegestaan, waarbij de onderzijde van een uitkraging als 'plafond' vanuit een eenduidige materiaalconcept wordt mee-ontworpen.



De optopping als herkenbare toevoeging op een bestaand gebouw



Herkenbaar in dakvorm



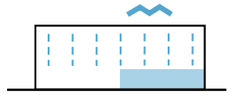
Optopping herkenbaar als eigentijdse laag



Een optopping die bijdraagt aan de gebiedsidentiteit in materiaal en vorm

Centrumhub

1. De hub voegt zich tussen het groene talud van de A28 en The Mayor, waarbij een natuurlijke uitstraling, natuurinclusiviteit en licht materiaalgebruik vanzelfsprekend is zodat de gevel werkt als 'filter' om auto's aan het zicht te ontrekken.
2. De koppen fungeren als adres waarbij een geleding in volume aansluit bij de schaal van de omgeving en menselijke maat.
3. De gevel krijgt een hoogwaardige uitstraling door materiaalkeuze en een goed doordachte compositie en materiaalkeuze waarbij geleding en plasticiteit uitgangspunt is.
4. De publieke programma's en voorzieningen in de plint zijn sterk verbonden met het maaiveld, royaal bemeten en voorzien van transparante gevels.
5. Het dak is groen van ecologische waarde en biedt ruimte aan energieopwekking. Een opgang voor het beheer en onderhoud (niet publiek) draagt bij aan de gebiedsidentiteit in materiaal en (dak)vorm.
6. De aanpassingen van, en aansluiting op, The Mayor is onderdeel van de ontwerpopgave.



Publieke transparante plint, een geleding in de gevel en mogelijke dakopbouw



Natuurinclusief en geleding in de gevel



Herkenbare daktoegang parkeergarage

Bouwwerk / overkapping / luifel

1. Bouwwerken op de Stadswerven zoals overkappingen, luifels en paviljoens, sluiten in uitstraling en vorm aan op de Werftoren en de omgeving.
2. Ze dragen bij aan de gebiedsidentiteit en aan de relatie met het water
3. Stadsnatuur en architectuur zijn met elkaar verweven.
4. Als bouwwerk is het open en transparant voor doorkijken en sociale veiligheid.
5. Robuust materiaalgebruik en detaillering is van belang i.v.m. vandalisme. Een bouwwerk biedt geen aanleiding tot opklimbaarheid.



Een paviljoen wat aansluit bij de Werftoren draagt bij aan de gebiedsidentiteit



Interactie met de openbare ruimte door een transparante plintgevel



Horecaterras met overkapping



Doorzichten en ruimte voor groen

De Stadswerven

De Werftoren krijgt een heldere geleding in het volume die in hoogte en vorm gerelateerd is aan de omgeving. De Werftoren is als voorbeeldUitwerking opgenomen in het ROP. De vorm zoals getoond in onderstaande visualistie is indicatief.



5

Openbare ruimte

5.1 Het groenblauwe concept
5.2 De Burgemeester Roelenweg als groenverbinding
5.3 De actieve waterkant
5.4 Groen als verbinding tussen stad en water
5.5 Verblijfsplekken als stapstenen

5.1 Het groenblauwe concept

Wilde groene banen als structurerende basis

Het groenblauwe concept van het Roelenkwartier gebruikt ‘wilde groene banen’: samenhangende en geleidelijke groenzones die de inrichting van de openbare ruimte bepalen. De wilde groene banen vormen geen decoratief element, maar een structurerend raamwerk waarin groen en water leidend zijn voor routes, verblijfsplekken en de positionering van bebouwing.

De basis is een rivierlandschap met weelderige beplanting en extra ruimte voor water en ecologie. Deze onderlaag ondersteunt klimaatadaptatie en vormt de landschappelijke drager van het gebied. Daarboven ligt het parklandschap, gekenmerkt door solitaire bomen en boomgroepen met grote kronen, die open ruimtes structureren en samenhang brengen in het Roelenkwartier.

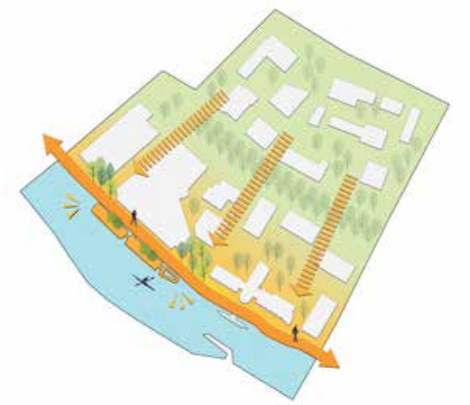
Accentlagen markeren specifieke plekken, zoals pleinen, entrees en belangrijke routes. Het groen helpt bij de oriëntatie en nodigt uit om er te verblijven. Daarnaast zijn er semi-publieke groene plekken, zoals gezamenlijkle tuinen die de overgang vormen tussen privé en openbaar.

Samen vormen deze lagen de wilde groene banen: een doorlopend groenblauw netwerk waarin stad en water geleidelijk in elkaar overgaan. Dit netwerk is richtinggevend voor de ruimtelijke opzet van het Roelenkwartier en biedt ruimte voor verblijf en ontmoeting.

Essenties



De Burgemeester Roelenweg als verbindende drager



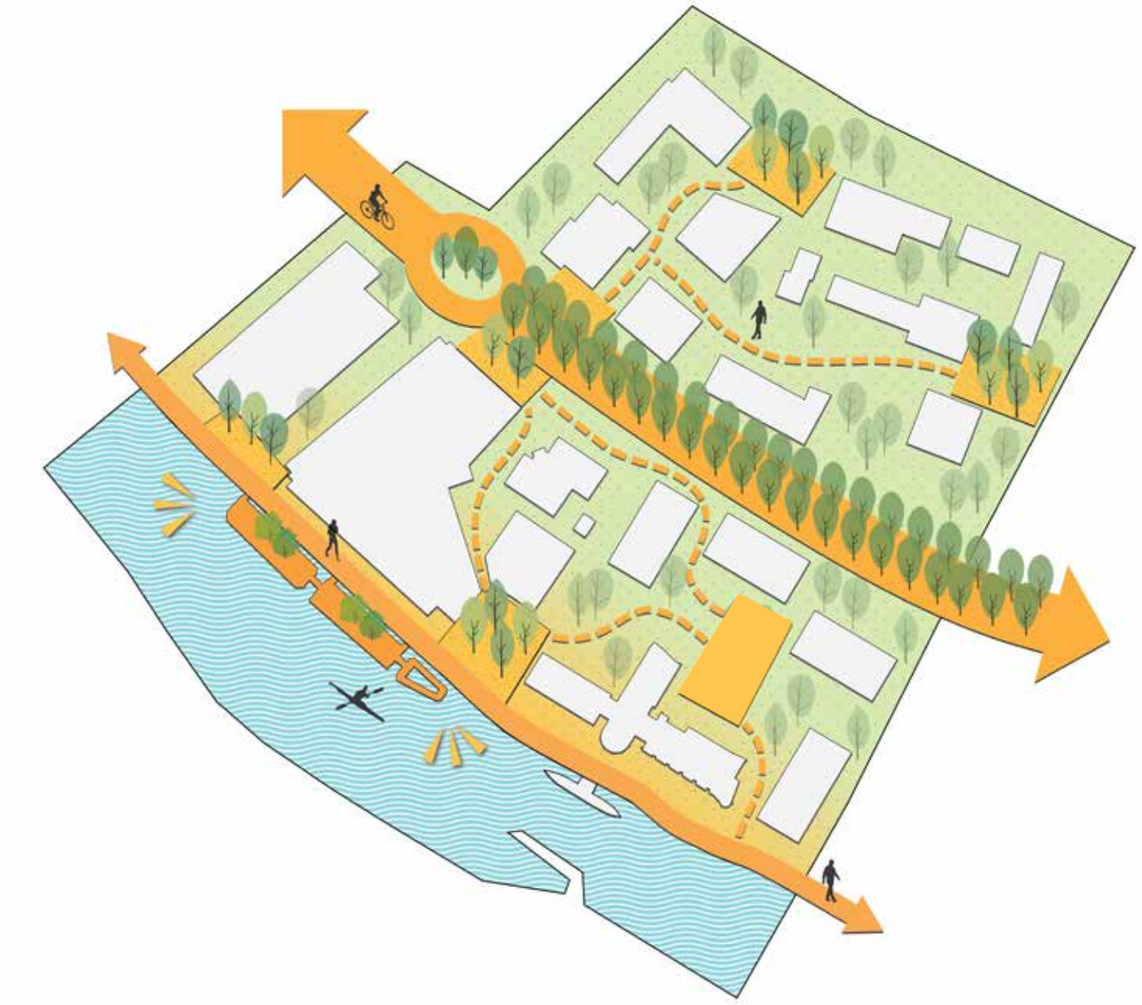
De actieve waterzijde als groenblauwe publiekstrekker



Groen als schakel tussen stad en water



Verblijfsplekken als schakels in het voetgangersnetwerk





Rivierbeplanting



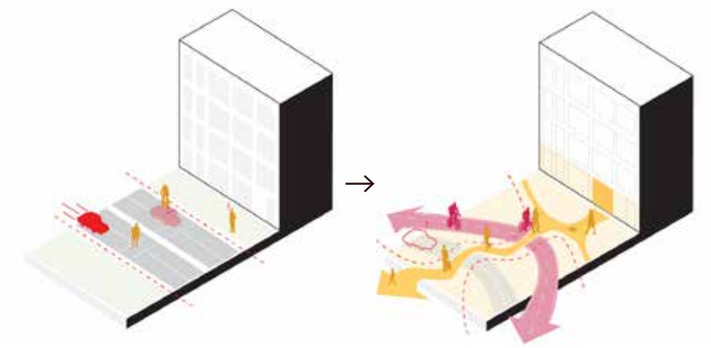
Parkstructuur



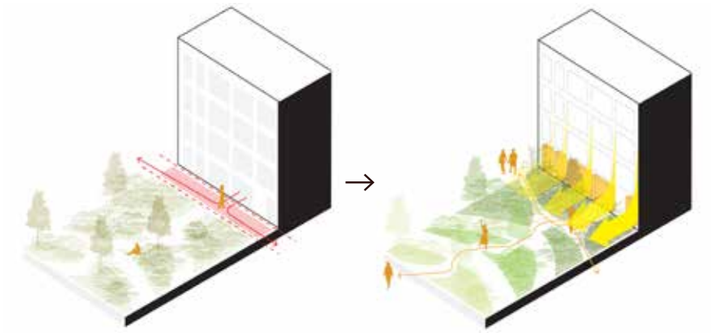
Bomen als ‘eyecatcher’

Ontwerpprincipes

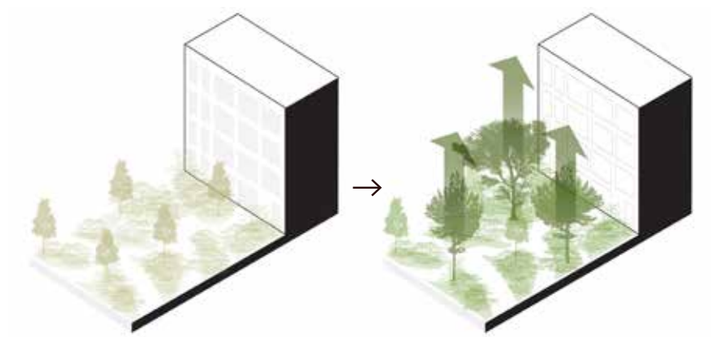
Voetganger en fietser eerst
Voetgangers en fietsers bepalen het straatbeeld. Zij bewegen zich via groene, aangename en veilige routes die de omgeving overzichtelijker en samenhangender maken. De auto is te gast. Zo ontstaat een rustige, prettig ingerichte ruimte waar langzaam verkeer centraal staat en auto's zich vanzelf aanpassen.



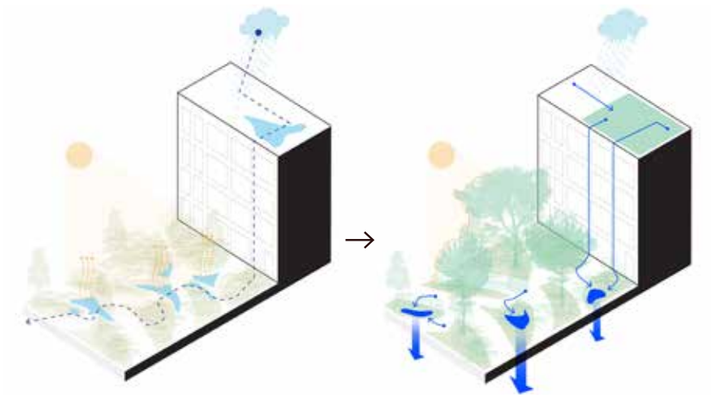
Groen tot aan het gebouw
Het groen loopt door tot aan het gebouw, waardoor voetgangers als vanzelf door een groene omgeving bewegen in plaats van langs de gevels. Dat maakt de route rustiger en aangenamer, en creëert tegelijk meer plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.



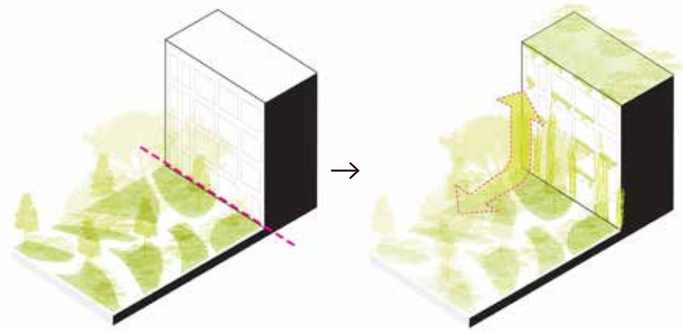
Bomen om ander subgebied te markeren
De beplanting geeft het hele gebied een duidelijke identiteit. Bijzondere bomen, bijvoorbeeld door hun bloei of wisselende kleuren, markeren wandelroutes en ingangen. Dit maakt het gebied aantrekkelijker om doorheen te lopen en nodigt uit om vaker buiten te zijn en van de omgeving te genieten.



Water infiltreert lokaal
Water kan op een natuurlijke manier infiltreren via het aanwezige groen. Zowel de daken als de groenzones nemen regenwater op en helpen zo wateroverlast te voorkomen. Het vele groen houdt de omgeving koeler en vermindert hittestress merkbaar.



Groen tot op het dak
Het groen loopt visueel door; het stopt eigenlijk nergens. De gebouwen krijgen beplanting op de gevels en groendaken, waardoor ze als het ware onderdeel worden van het landschap. Zo vervaagt het onderscheid tussen gebouw en omgeving en ontstaat één samenhangend, natuurlijk geheel.





5.2 De Burgemeester Roelenweg als groenverbinding

De Burgemeester Roelenweg als verbindingsschakel

Het Roelenkwartier bestaat uit twee onderdelen: het Stadskwartier en de Stadswerven. Hoewel het twee afzonderlijke delen zijn, worden ze door gebruikers als één samenhangend geheel ervaren. Het groen fungeert hierbij als verbindende factor.

De Burgemeester Roelenweg speelt een centrale rol in deze verbinding, doordat het een groene route vormt tussen het stadscentrum en de rest van het Roelenkwartier. Deze verbinding bestaat al, maar wordt door het ontwerp versterkt en vormt één van de uitgangspunten waarop het ontwerp is gebaseerd.

Vanuit deze groene ader verspreidt het groen zich verder en krijgt het een maatschappelijke waarde, die doorwerkt in beide delen van het gebied. Op deze manier fungeert de Roelenweg als de drager die het gehele Roelenkwartier samenbrengt en de verschillende onderdelen met elkaar verbindt.











De straat wordt versmald voor autoverkeer, waardoor er meer ruimte ontstaat voor voetgangers, fietsers en groen. Dit vergroot de toegankelijkheid en veiligheid van de route naar de binnenstad. Een plek die voorheen vooral werd doorkruist, wordt hierdoor ook een aangename locatie voor ontspanning en ontmoeting.

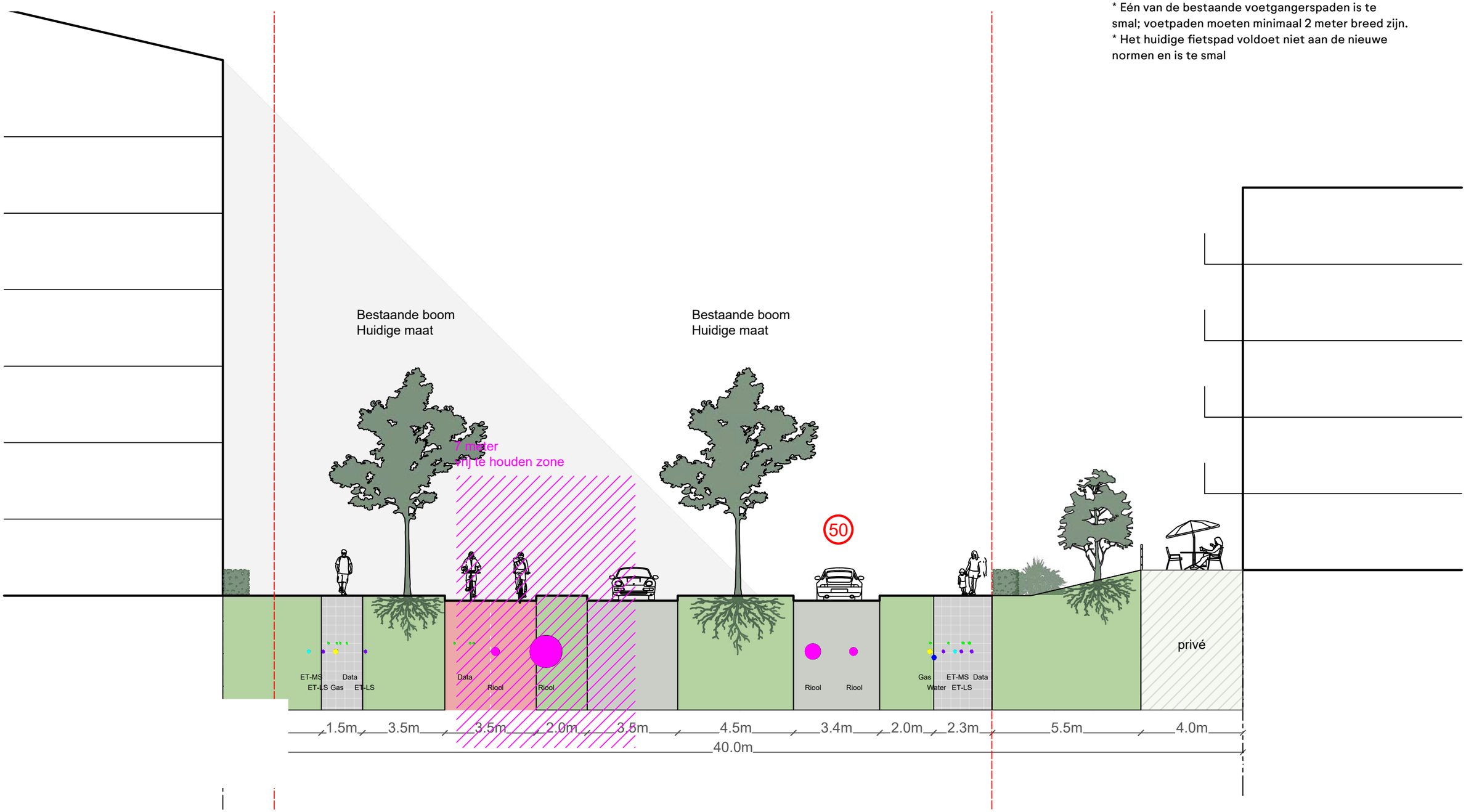






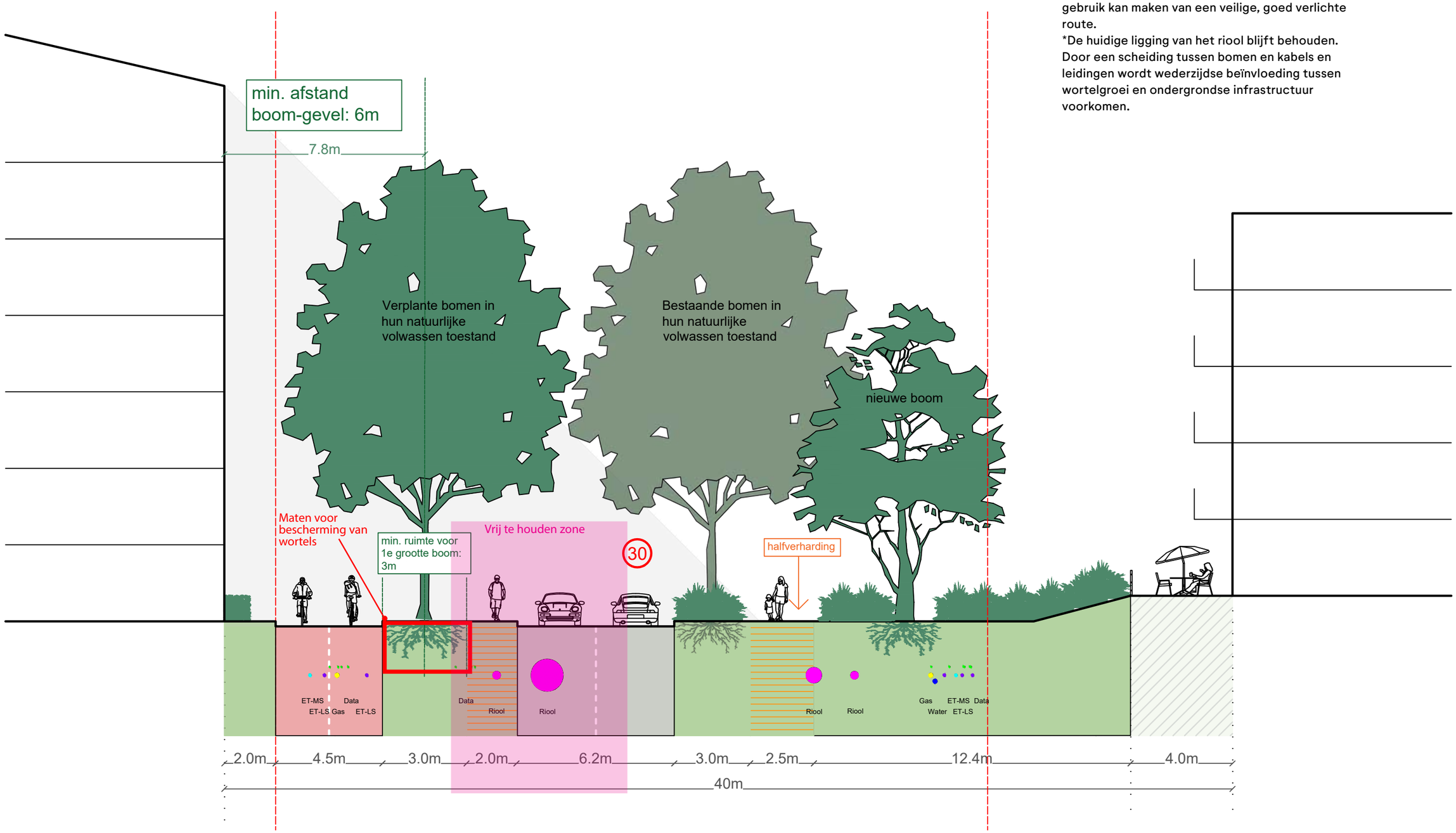
*Doorsnede lijn, zie volgende pagina

huidige situatie



* De kwaliteit van het huidige groen is onvoldoende; ondanks dat het bomen van de eerste categorie zijn, verkeren zij na twintig jaar in slechte staat.
* De oorzaken van de slechte bomengroei zijn onbekend, maar de vitaliteit kan verbeteren door meer bodemvolume en groeiruimte.
* Eén van de bestaande voetgangerspaden is te smal; voetpaden moeten minimaal 2 meter breed zijn.
* Het huidige fietspad voldoet niet aan de nieuwe normen en is te smal

Nieuw profiel



*Om de groei te stimuleren krijgen de bomen meer ontwikkelruimte en kwalitatief betere bodem. De Burgemeester Roelenweg ontwikkelt zich zo tot een groene laan.
*De voetganger beweegt zich door het groen en ervaart een aangename wandelroute tussen het stadscentrum en de woonwijk.
*De fietser wordt fysiek gescheiden van het autoverkeer, terwijl de wandelaar ook ’s nachts gebruik kan maken van een veilige, goed verlichte route.
*De huidige ligging van het riool blijft behouden. Door een scheiding tussen bomen en kabels en leidingen wordt wederzijdse beïnvloeding tussen wortelgroei en ondergrondse infrastructuur voorkomen.

5.3 De actieve waterkant

Samenkomst van groen en blauw

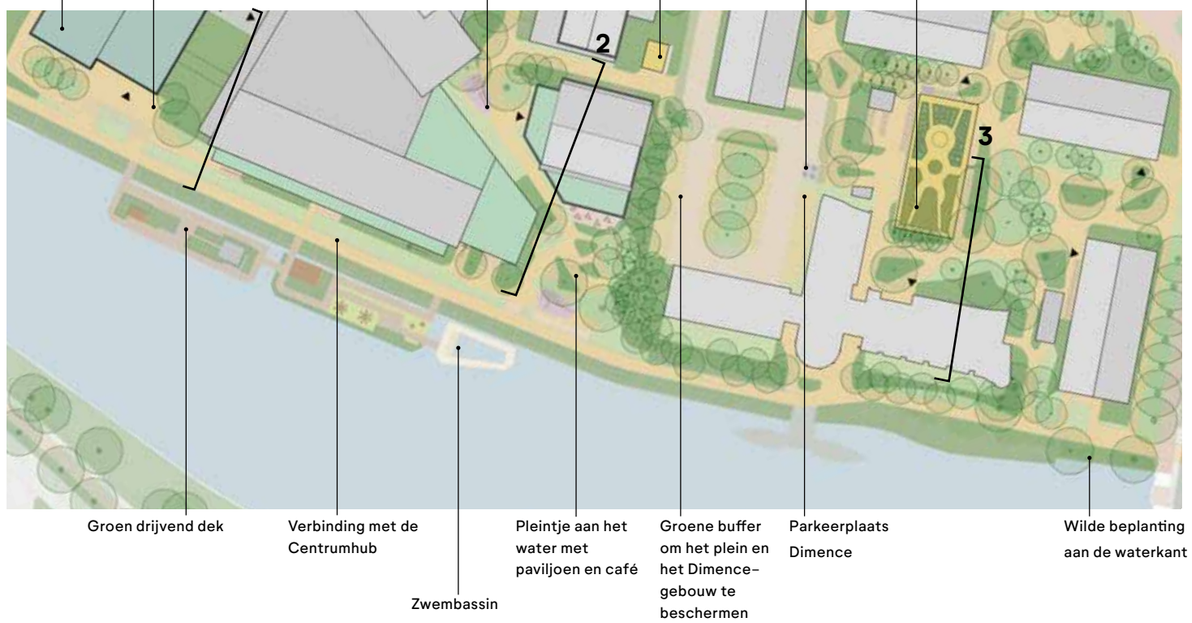
Water krijgt binnen het stedelijk gebied structureel meer ruimte, waardoor het zowel een klimaatadaptieve als een recreatieve functie kan vervullen. De ontwikkeling van de stadsrivier draagt bij aan de bredere binnenstedelijke wateropgave en vormt tegelijkertijd een aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplek voor stedelijke functies. Hierbij worden de oevers getransformeerd tot zoveel mogelijk natuurvriendelijke zones, met aandacht voor biodiversiteit, ecologische waarden en belevingskwaliteit.

Lopen langs het water wordt een beleving op zich. De auto blijft achter in de centrumhub, vanaf daar loopt een logische route langs het water richting de binnenstad. Door de verhoogde dijk krijgt deze plek een uitgesproken en eigen karakter, duidelijk verschillend van de rest van het project. Deze ruimtelijke compositie zorgt ervoor dat de weg naar de binnenstad korter en aangenamer aanvoelt. De ruigere beplanting langs het water versterkt daarbij de relatie tussen landschap, bezoeker en wandelaar, en maakt van de overgang naar de stad een natuurlijke en uitnodigende ervaring.











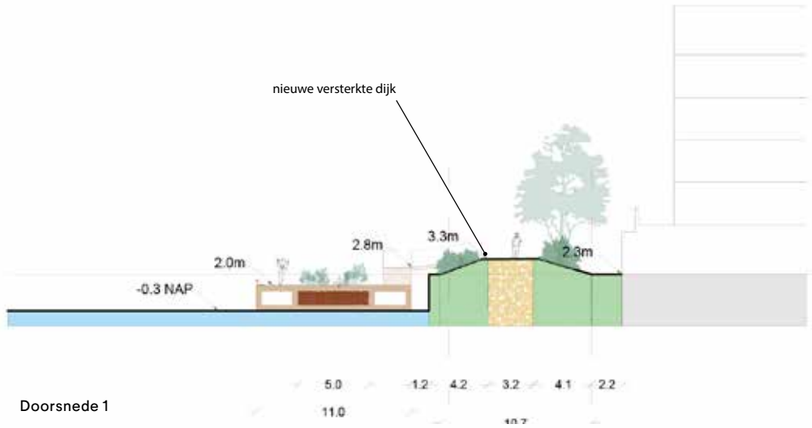
Ademruimte langs het water

De rivier vormt het kloppende hart van de dijk en groeit uit tot een plek waar mensen graag komen. De smalle dijk met zicht op de Peperbus wordt verbreed en krijgt een nieuwe betekenis binnen het project. Langs het water worden intieme pleintjes gecreëerd met terrasmogelijkheden en informele ontmoetingsplekken, die het verblijf aan de kade versterken. Tegelijk is het belangrijk dat de ruimte open blijft. De combinatie van water aan de ene zijde, grotere gebouwen aan de andere zijde en een smalle dijk zou anders een opgesloten gevoel kunnen geven.

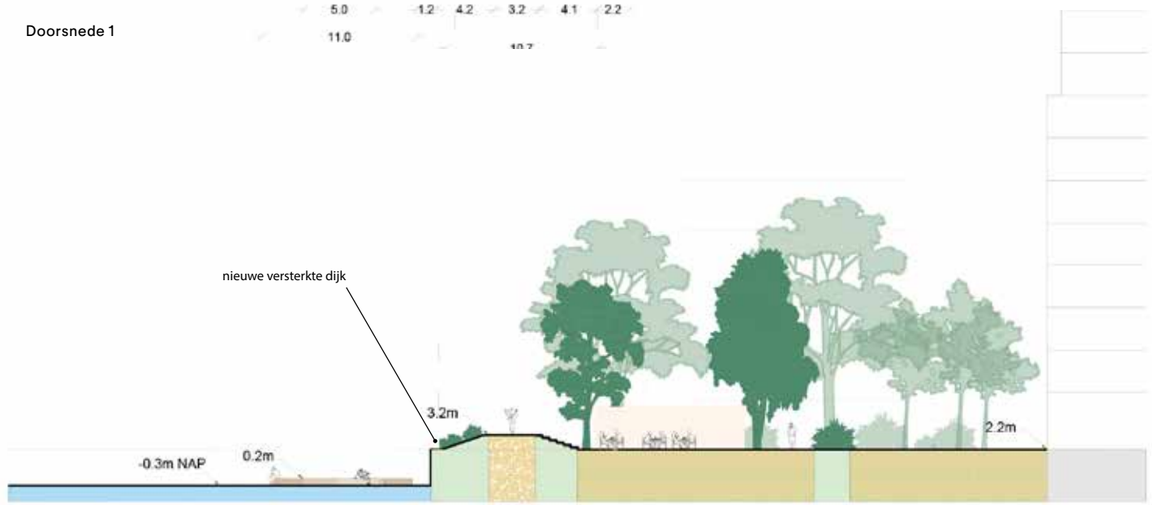
Om deze situatie te doorbreken, wordt een extra eiland toegevoegd door middel van pontons. Dit versterkt de samenhang tussen water en groen en geeft de omgeving een nieuwe ruimtelijke dimensie. Te midden van deze stedelijke setting ontstaat zo een plek waar groen en water samenkomen, ideaal voor rust en ontspanning. De pontons verbreden de kade en trekt het water dieper het ontwerp in. Hierdoor ontstaat meer ruimte en beleving.

Waar vroeger een parkeerplaats lag, ontstaat nu een levendig en uitnodigend waterfront: een plek waar alle leeftijden samenkomen en waar water, groen en stedelijke dynamiek elkaar versterken.

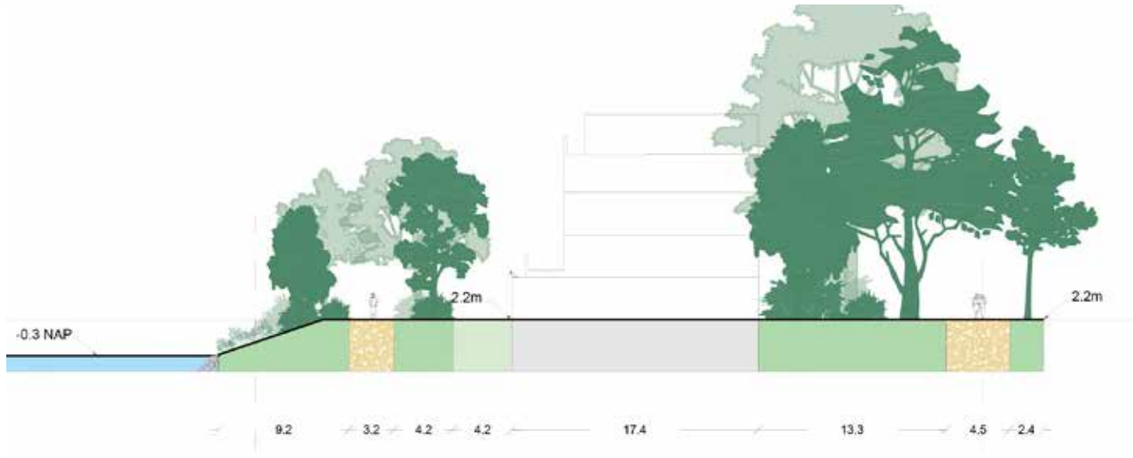




Doorsnede 1



Doorsnede 2



Doorsnede 3

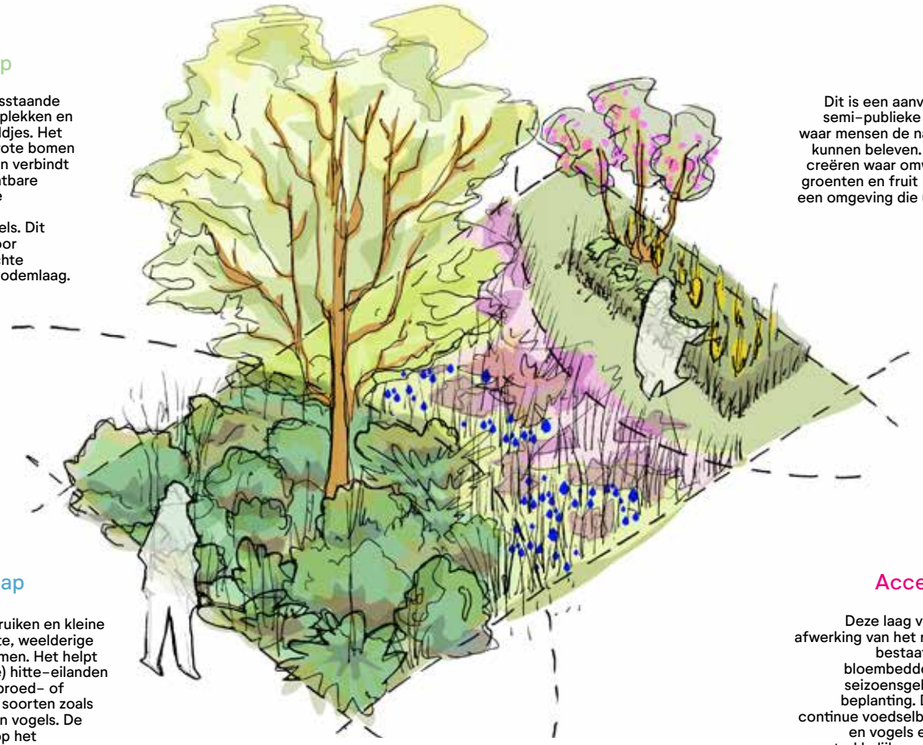
5.4 Groen als verbinding tussen stad en water

Doorlopende groenstructuren verbinden het Stadskwartier met de Stadswerven

Door het creëren van aantrekkelijke en afwisselende routes wordt de bewoner en bezoeker op een vanzelfsprekende manier door het gebied geleid. De beleving van deze routes verandert mee met de locatie en de seizoenen. De route door het gebied kenmerkt zich door bomen met een bijzondere bloei of uitgesproken herfstverkleuring, terwijl de waterkant ruiger en natuurlijker is.

Door deze variatie wordt het gebied het hele jaar door gebruikt en beleefd. Het groen verbindt de verschillende plekken en brengt de uiteenlopende identiteiten samen tot één duidelijk geheel. Door de groene routes voelen de twee deelgebieden sterk met elkaar verbonden. Daardoor worden zowel de verlenging van het stadscentrum als de aanwezigheid van het water in het gebied duidelijker en intenser ervaren.





Parklandschap

Herkenbaar door losstaande bomen, opvallende plekken en open, kleine grasveldjes. Het bladerdak van de grote bomen bepaalt de ruimte en verbindt tegelijkertijd onzichtbare netwerken, zoals de routepatronen van vleermuizen en vogels. Dit wordt aangevuld door openingen in de dichte beplanting van de bodemlaag.

Moestuin

Dit is een aanvullende laag voor semi-publieke (private) ruimtes, waar mensen de natuur van dichtbij kunnen beleven. Door een plek te creëren waar omwonenden samen groenten en fruit kweken, ontstaat een omgeving die uitnodigt tot rust en ontmoeting.

Rivierlandschap

Herkenbaar door struiken en kleine beplanting die dichte, weelderige groene plekken vormen. Het helpt tegen de (stedelijke) hitte-eilanden en biedt routes en broed- of schuilplaatsen voor soorten zoals kleine zoogdieren en vogels. De flora is gebaseerd op het oorspronkelijke rivierlandschap van de IJsselregio.

Accentlandschap

Deze laag vormt de bovenste afwerking van het rivierlandschap en bestaat hoofdzakelijk uit bloembedden en clusters van seizoensgebonden bloeiende beplanting. Dit zorgt voor een continue voedselbron voor insecten en vogels en creëert tegelijk aantrekkelijke routes voor mensen door het plan.

Aantrekkelijke route naar de binnenstad

Via een kleurrijke en afwisselende route wandel je vanuit het Roelenkwartier naar de binnenstad. Herfsttinten, bloemrijke heesters en vaste planten begeleiden je onderweg en leiden je als vanzelf naar het water aan de ene zijde en het park aan de andere.

Langs deze route is volop ruimte voor ontmoeting en ontspanning, en vormt het het hele jaar door een aantrekkelijk en levendig Roelenkwartier dat als één geheel ervaren wordt.



Boomstructuur: compositie met het bestaande groen

Voor de architectonische en stedenbouwkundige aanpak vormt het landschap een belangrijk uitgangspunt, waarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden en benutten van de bestaande groenstructuur. Het ontwerp gaat uit van een compositie waarin nieuw en bestaand groen in samenhang worden ontwikkeld.

Hoewel enige kap als gevolg van nieuwe bebouwing niet altijd te voorkomen is, wordt bij de verdere uitwerking ingezet op het behoud en, waar passend en kansrijk, het verplanten van bomen die in goede conditie verkeren of een hoge ruimtelijke en ecologische waarde hebben.

Op deze manier sluit het ontwerp aan bij de aanwezige groenstructuur en blijven de kwaliteiten van volwassen bomen zoveel mogelijk behouden. Verplanting is een middel om bestaande bomen, waar mogelijk, duurzaam in te passen binnen de toekomstige inrichting, met aandacht voor geschikte groeicondities.

Hieronder staan voorbeelden van bomen die in dit kader kunnen blijven staan of potentieel verplantbaar zijn. Verdere informatie staat in de bijlage.



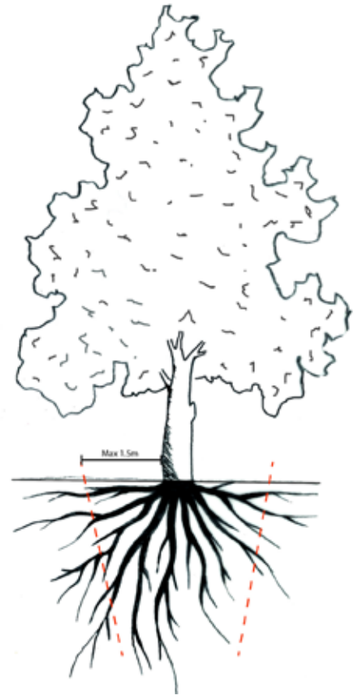
* Bij het aanplanten van nieuwe bomen moet de nadruk liggen op ecologische veerkracht door het gebruik van verschillende soorten binnen dezelfde subgroep.

Voorbereiding verplanting

Het verplanten van bomen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. Het Roelenkwartier gaat uit van maatregelen die de kans op behoud en succesvolle hergroei van bestaande bomen te vergroten.

Bij de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan zowel de voorbereiding van de boom als aan de omstandigheden op de nieuwe standplaats. Dit kan onder meer betrekking hebben op de wortelkluit en kroon, en op de kwaliteit en inrichting van de bodem om geschikte groeiomstandigheden te creëren.

Het uitgangspunt is om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en, waar passend, te verplanten. Kap wordt daarbij beschouwd als een laatste optie, wanneer behoud of verplanting aantoonbaar niet mogelijk of niet kansrijk is.



Sfeerbeeld: karakter van de boomstructuur



Carpinus betulus



Fraxinus angustifolia ‘Ray Wood’



Populus tremula

Zoals eerder benoemd, combineert de beplantingsaanpak het rivierlandschap van het Zwarte Water met de parkachtige kwaliteit van het groen grenzend aan het plangebied. Deze parkkwaliteit wordt voornamelijk gedragen door solitaire bomen met brede kronen, zoals eik, populier, linde, kastanje en iep; soorten die zijn geselecteerd vanwege hun eenvoudige stamstructuur, seizoensgebonden karakter en lange levensduur.

Daarnaast worden specifiek sierlijke solitaire bomen ingezet om openbare ruimtes met een hogere ruimtelijke betekenis te markeren, zoals pleinen en belangrijke voetgangersroutes.

Het doel is om een robuustere groene structuur te creëren door bomen te planten met een gevarieerde leeftijdsopbouw, waarbij grotere bomen op belangrijke en prominente locaties worden geplaatst.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In het gebied wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen toegevoegd. Zoals eerder aangegeven zal een groot deel van de bestaande verharding worden omgevormd tot groene ruimte. Deze vergroening vormt een belangrijke basis voor het versterken van natuurinclusiviteit binnen de stedelijke context en draagt bij aan het vergroten van de ecologische gebruikswaarde van het gebied.

Door te variëren in de groeninrichting, met afwisselend dichte en beschutte zones en meer open, lichtere plekken, ontstaat een gevarieerde openbare ruimte. Deze ruimtelijke variatie vergroot de mogelijkheden voor verschillende soorten om zich door het gebied te verplaatsen en het gebied te benutten als leef- en foerageergebied.

De keuze voor beplanting met uiteenlopende bloeitijden draagt eraan bij dat het groen gedurende een groot deel van het jaar functioneel blijft.

Aanvullend maken natuurinclusieve maatregelen, zoals het integreren van nestvoorzieningen in bebouwing en openbare ruimte, onderdeel uit van de verdere uitwerking in het ontwerp. Op deze manier wordt het groen in het Roelenkwartier ingericht als een samenhangend systeem, dat zowel ruimte biedt voor verblijf en gebruik door mensen als bijdraagt aan de ecologische samenhang binnen de stad.



Bijenhotel



Nestkast voor gierzwaluwen



Nestkast voor vleermuizen

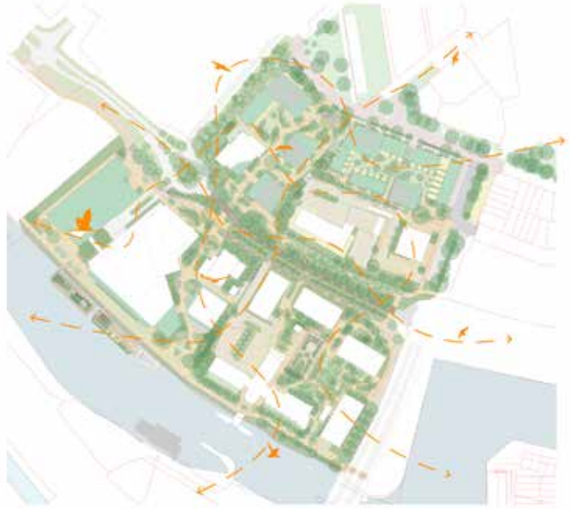


Nestkast voor de zwarte roodstaart



Vleermuizen

In de stedelijke omgeving maken vleermuizen gebruik van aaneengesloten groene structuren om zich te verplaatsen en te jagen. Bomenrijen, oevers en struikgewassen functioneren als natuurlijke geleidingslijnen, rijk aan insecten en relatief vrij van verstoring. Parken, binnentuinen en struikzones bieden daarnaast geschikte plekken om te jagen, te schuilen en te rusten. Samen vormen deze groene en blauwe elementen een robuust en samenhangend ecologisch netwerk, dat van cruciaal belang is voor de vleermuizen in de stad.



Vogels

In het Roelenkwartier is ruimte voor verschillende vogelsoorten, zoals de gierzwaluw, zwarte roodstaart en huismus. Door een samenhangend netwerk van groen, water en bebouwing vinden zij beschutting, voedsel en veilige verplaatsingsroutes. Bomen, struiken en oevers bieden nestgelegenheid, terwijl open groenzones geschikt zijn om voedsel te zoeken. Met name de waterkant en de Burgemeester Roelenweg fungeren als belangrijke verbindende routes binnen dit duurzame stedelijke leefgebied.



Bijen en insecten

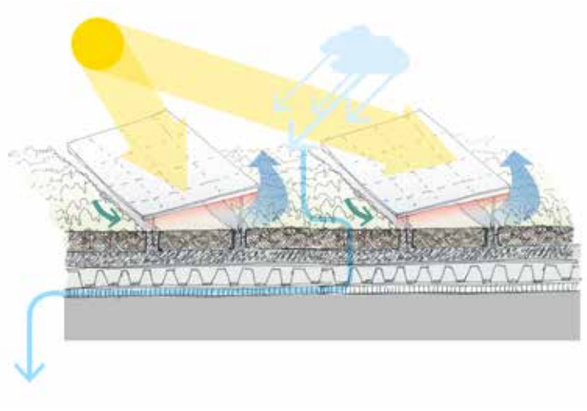
Solitaire bijen en vlinders zoeken hun voedsel in het gebied en maken daarbij gebruik van verschillende groene plekken. Langs de waterkant zorgen ruigere beplantingstypen voor een belangrijke bron van nectar en stuifmeel. Doordat in het gebied veel verharding wordt omgezet in groen, krijgen insecten de ruimte om het Roelenkwartier als één samenhangend ecosysteem te gebruiken.

Daktuinen

Op de daken binnen het Roelenkwartier wordt ingezet op het opvangen, tijdelijk vasthouden en geleidelijk afvoeren van regenwater. Dit helpt bij duurzaam waterbeheer en vermindert de belasting van het HWA-riool. In het gebied komen verschillende typen daken voor, elk met een eigen functie en bijdrage aan de ruimtelijke en duurzame ambities van het plan.

Groendaken dragen bij aan natuurinclusiviteit, beperken hittestress en ondersteunen het microklimaat. Waar passend kunnen groendaken worden gecombineerd met zonnepanelen, waarbij groen kan bijdragen aan gunstige omstandigheden voor de werking van de panelen en de opwek van hernieuwbare energie.
Daarnaast kunnen daken worden ingericht als collectief toegankelijke daktuinen voor bewoners en gebruikers. Op deze manier leveren de daken een bijdrage aan waterbeheer, ecologie en energie, én kunnen zij een rol spelen in het versterken van gebruikskwaliteit en leefbaarheid. De exacte invulling en toegankelijkheid van de daken worden in latere fasen nader uitgewerkt.





Zonnepanelen met groendak



Groendak







Gebruiksdak

Watermanagement

Bij een integrale aanpak van het Roelenkwartier is het watermanagement een belangrijk onderdeel. De belangrijkste aspecten kunnen worden omschreven aan de hand van 4 thema's:

A. Hemelwaterbeheer, verankerd in de Hemelwater Verordening
B. Overstromingsrisico
C. Waterkwaliteit, verankerd in de Kaderrichtlijn Water
D. Droogte

(B,C, D worden verder uitgelegd in hoofdstuk 8)

A. Hemelwaterbeheer
Het watermanagement in het Roelenkwartier is gericht op het vasthouden, vertragen en infiltreren van hemelwater binnen het plangebied, met als uitgangspunt dat regenwater zoveel mogelijk binnen het gebied zelf wordt opgevangen en verwerkt en het gemeentelijk watersysteem wordt ontlast. De ambities voor het hemelwaterbeheer zijn verankerd in de hemelwaterverordening met als minimumeis dat 60 mm/m2 aan verhard oppervlak + dakoppervlak wordt gebufferd in het plangebied. In het gebied wordt onderscheid gemaakt in een t=100 situatie (60 mm/m2) en een t=250 situatie (90 mm/m2). Voor de t=100 situatie moeten oplossingen gevonden worden voor eigendomskavels.
Aanvullend hierop moet voor de t=250 situatie een maatregel genomen worden op gebiedsniveau.

Maatregelen die zijn voorzien op de eigendomskavels:

1. Vermindering van verharding
Het voorstel wil het aandeel verharde oppervlakken in openbare ruimtes verminderen door het aandeel groene zones te vergroten van 15% tot ongeveer 32%. Daardoor verbetert zowel de infiltratie- als de waterretentiecapaciteit. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met verharde oppervlakken die door semi-doorlatende bestrating waterdoorlatend zijn gemaakt, die nog eens 23% van het perceel uitmaken.

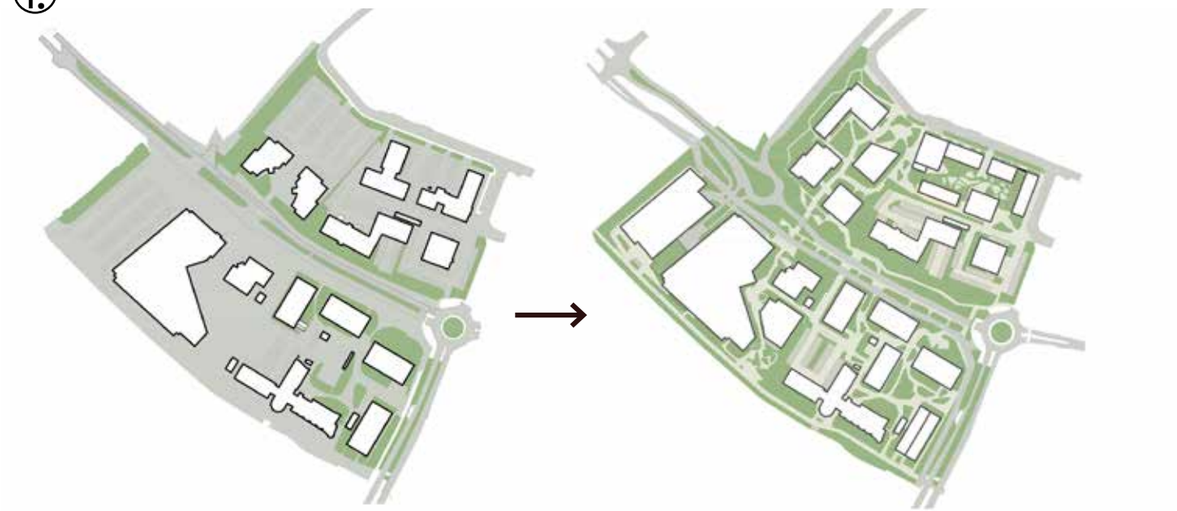
2. Dakretentie
Om piekafvoeren te beperken wordt water waar mogelijk opgevangen op daken van nieuw te realiseren en te transformeren gebouwen. Het vastgehouden water is tegelijkertijd de watervoorziening voor het groen op de decks en de daken.

3. Greppelstructuur langs belangrijkste looproutes
Hemelwater wordt opgevangen via een samenhangende wadistructuur langs de belangrijkste looproutes, met vertraagde afvoer en infiltratie. Tegelijkertijd fungeert dit systeem als een zachte fysieke begrenzing: het voorkomt dat auto's het groen in rijden en begeleidt bezoekers langs de aantrekkelijke routes die eerder al benoemd werden.

4. Retentiekratten in de ondergrond
Bij de herontwikkeling van de eigendomskavels bestaat de mogelijkheid in de buurt van de nieuwbouw en/of in kelders retentiekratten te plaatsen. Door ook op de afzonderlijke kavels retentiekratten toe te passen wordt het plan robuuster.

Als infiltratie onvoldoende op eigen terrein kan worden opgelost, stroomt het water via de greppels naar de centrale retentievoorziening.

1.



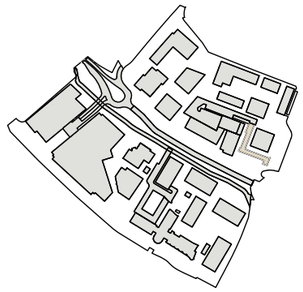
Bufferen van het groen : 3 079m³



Halfverharding: 14 650 m² (23%)



Groen: 20 800 m² (32%)



Verharde vlak: 29 280 m² (45%)

②.



Dakrententie:

Mogelijk gebruiksdak

Technisch/Groendak

Retentiedek buffer 0.03m diepte
101 m³

Retentiedek buffer 0.08m diepte
496 m³

Totaal retentiedek buffer
597 m³

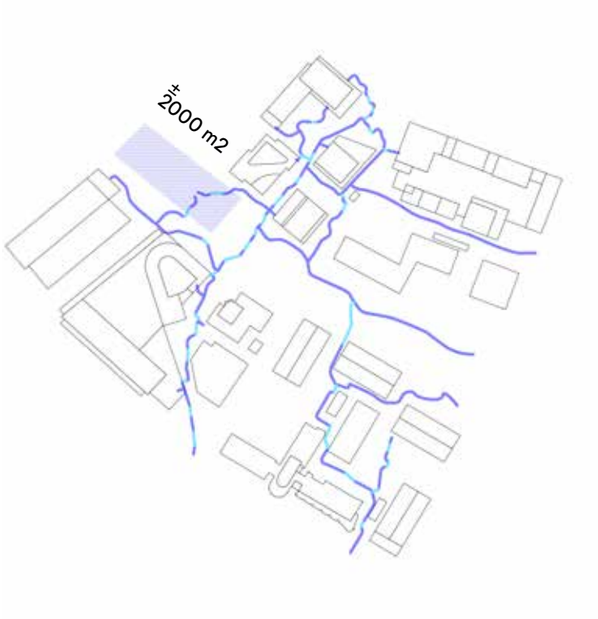
Totaal extra buffer met retentie:
597 m³ + 519 m³ = 1 116 m³

③.

Greppels langs het groen vangen regenwater op en laten het vertraagd in de bodem infiltreren. Bij extreme neerslag wordt het overtollige water tijdelijk geborgen in ondergrondse kratten.

Tegelijkertijd fungeert dit systeem als een zachte fysieke begrenzing: het voorkomt dat auto's het groen in rijden en begeleidt bezoekers langs de aantrekkelijke routes die eerder al benoemd werden.

Enkel bij extreme neerslag op korte duur (T=250) zouden kratten onder de kruising gebruikt worden. Hier is meer over te vinden in hoofdstuk 8.



Greppel

Greppel met sleufrooster

④.

Maatregelen die zijn voorzien op gebiedsniveau:

Ondergrondse waterbuffer
Aanvullend aan de maatregelen voor de eigendomskavels moet onderzocht worden of een ondergrondse buffer bij extreme neerslag noodzakelijk is. Het ligt het meest voor de hand om maatregelen te treffen in het laagst gelegen deel van het plangebied, aan de noordwestzijde van de Burgemeester Roelenweg. Aanvullende infiltratiekratten kunnen hier extra buffercapaciteit vormen bij extreme neerslag. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de bestaande topografie, waarbij het maaiveld afloopt van de Pannenkoekendijk richting het noordwesten. Deze natuurlijke helling vormt de basis voor een zwaartekrachtgestuurd watersysteem, waarin water gecontroleerd kan afstromen en lokaal wordt geborgen.





Waterkratten onder het wegdek – indicatief

5.5 Verblijfsplekken als stapstenen

Ontmoeten in de groene stad



Het Roelenkwartier wordt opgebouwd rond een samenhangend netwerk van voetgangersroutes. Deze routes verbinden de verschillende deelgebieden met elkaar en sluiten aan op de omliggende stad. Zo vormt het netwerk een natuurlijke verlenging van het stadscentrum richting het Zwarte Water en geeft het structuur aan lopen, verblijven en ontmoeten in de openbare ruimte.

Langs de routes liggen verblijfsplekken die fungeren als rust- en ontmoetingspunten. Ze liggen op logische plekken en bieden ruimte om te ontmoeten en te verblijven. Daarbij is er afwisseling in grootte en sfeer.

Het karakter van de routes en verblijfsplekken verschilt per locatie en sluit aan bij het omliggende groen. Er is een duidelijk onderscheid tussen parkachtige gebieden en routes langs het water. Het groen speelt hierin een belangrijke verbindende rol: het brengt de deelgebieden samen tot één herkenbaar geheel en zorgt voor een afwisselende beleving gedurende het jaar. Het groen versterkt ook de relatie met het water en de verlenging van het stadscentrum.





Buurtplein



Wonen in het groen



Groene ingang



Drijvend waterpark



Langs het water



Gedeelde tuin





Urbansport aan het water



De groene campus



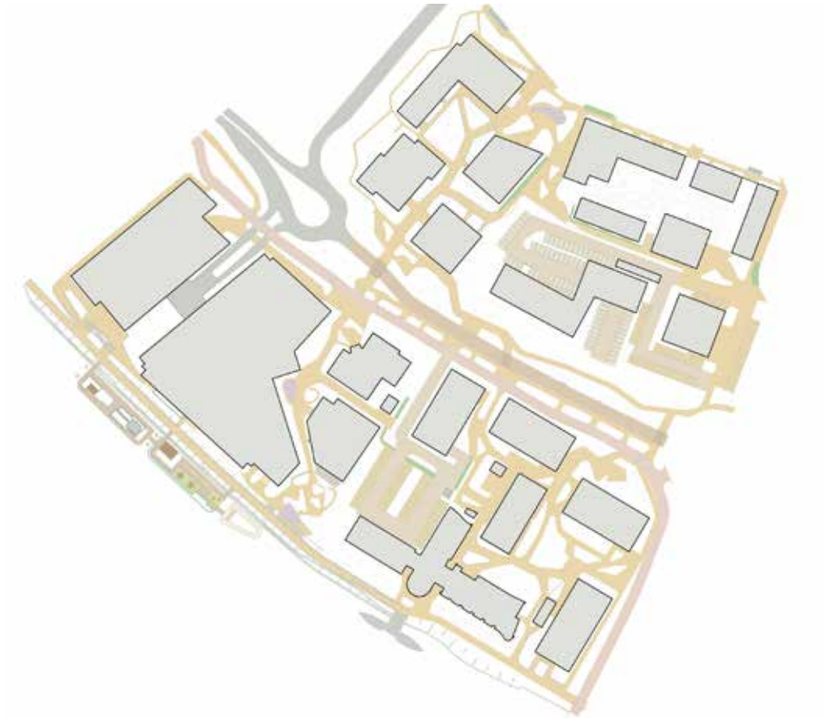
Wilde waterkant

Materialen

Het materiaalgebruik in de openbare ruimte is gericht op duurzaamheid, waterdoorlatendheid en een goede aansluiting op de omgeving. Op belangrijke openbare plekken wordt semipermeabele grindverharding toegepast. Deze verharding laat regenwater door, helpt bij het vasthouden van water en draagt daarmee bij aan verkoeling in de stad. Door het natuurlijke uiterlijk versterkt dit materiaal het groene karakter van de ruimte en biedt het een stabiel en onderhoudsvriendelijk loopoppervlak.

Voor de straten wordt baksteenbestrating gebruikt om een rustige, woonachtige uitstraling te creëren. De baksteen maakt de rijbaan optisch smaller, waardoor auto's langzamer rijden en de veiligheid voor voetgangers toeneemt. Daarnaast is baksteen duurzaam en eenvoudig te onderhouden.

Waar dat nodig is, worden aanvullende materialen toegepast. Grasbeton biedt draagkracht en ruimte voor groen, sportverharding wordt gebruikt in actieve zones vanwege comfort en duurzaamheid, en rood asfalt markeert fietspaden duidelijk en vergroot de zichtbaarheid en veiligheid voor fietsers.









Beheer

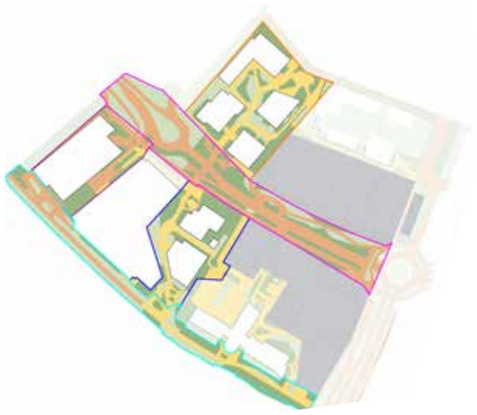
Zoals hierboven uiteengezet vormt de openbare ruimte, met de groenstructuren als verbindende elementen tussen stadshofjes en woonmilieus, de basis voor een samenhangende wijk. Materialisering, beplanting en straatmeubilair worden bij het opstellen van het inrichtingsplan afgestemd met de afdeling Stadsbeheer en Vitale wijken van gemeente Zwolle en voldoen aan de geldende beheereisen en het basis onderhoudsniveau.

Een deel van de openbare ruimte binnen en rondom het plangebied is reeds in beheer bij de gemeente, waaronder de Minervalaan, Govert Flinckstraat en de dijk langs het Zwarte Water. Deze delen blijven grotendeels ongewijzigd. De Burgemeester Roelenweg blijft eveneens in beheer van de gemeente, maar krijgt een nieuw, vergroend profiel. Ook hiervoor vindt afstemming plaats met de afdeling Beheer.

De ontwikkellocaties aan weerszijden van de Burgemeester Roelenweg zijn in eigendom van private partijen. Zij zijn verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van hun gronden, inclusief het openbaar gebied. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de overdracht en aansluiting van de openbare ruimte op het gemeentelijk netwerk.

Het toekomstige openbaar gebied wordt geleverd aan de gemeente. Minimaal de eerste 1,5 meter vanaf de gevel wordt onderhouden door de eigenaar. Definitieve afspraken worden gemaakt op basis van de inrichting. Gevelbeplanting draagt bij aan biodiversiteit en een prettig akoestisch klimaat en wordt beheerd door de VvE en eigenaren, met een duidelijke scheiding tussen privaat en openbaar onderhoud.

De nadere uitwerking van de inrichting en bijbehorende beheerkosten vindt plaats in de volgende fase, in samenspraak met de gemeente. Het ROP vormt hiervoor het leidende kader.



Waterkant
groene oppervlakte: 3218 m2
verhard oppervlak: 2007 m2

Burg. Roelenweg
groene oppervlakte: 5245 m2
verhard oppervlak: 3660 m2

Roelenkwartier Zwolle B.V.
groene oppervlakte: 2020 m2
verhard oppervlak: 2485 m2

Buro 11 b.v.
groene oppervlakte: 2245m2
verhard oppervlak: 1490 m2

Gemeente Zwolle
groene oppervlakte: 820m2
verhard oppervlak: 1080 m2



Circulatie nood- en hulpdiensten, laden en lossen

De hulpdiensten kunnen het volledige terrein vlot en zonder belemmeringen bereiken. Daarnaast hebben zij de mogelijkheid om, indien nodig, ook via het terrein zelf te rijden en zo dicht mogelijk bij de interventieplaats te komen.

Dankzij deze goede toegankelijkheid kunnen zij hun werkzaamheden efficiënt uitvoeren en zijn zij na afloop weer snel op de openbare weg. Dat scheelt kostbare tijd en garandeert maximale veiligheid.

De laad- en loszones in het Roelenkwartier zijn zorgvuldig geïntegreerd. Dit waarborgt de functionaliteit zonder het groene en voetgangersvriendelijke karakter van de wijk aan te tasten.

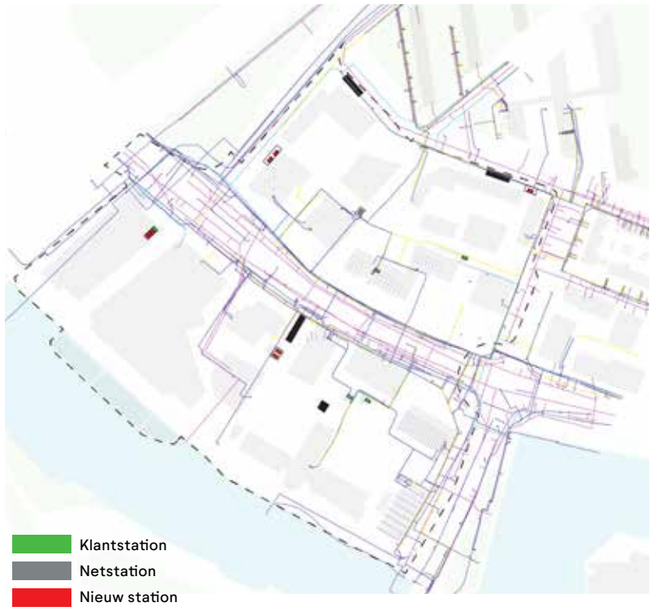
Er zijn specifieke zones gepland nabij belangrijke gebouwen en de buurt- en centrumhub, zodat leveringen efficiënt kunnen plaatsvinden en de overlast voor openbare ruimten beperkt blijft.



Impact van de ondergrond

De ondergrond vormt een essentiële randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier. In dit ROP wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bodemopbouw, grondwaterstanden en de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen en rioleringsvoorzieningen.

Binnen het Roelenkwartier zijn trafo's gespreid opgenomen in de openbare ruimte en in collectieve gebouwen. De trafo's worden binnen de open ruimte niet op pleinen geplaatst, maar geïntegreerd in het groen. Kabels en leidingen liggen hoofdzakelijk langs de randen, waardoor beplanting voldoende ruimte krijgt om zich goed te ontwikkelen.



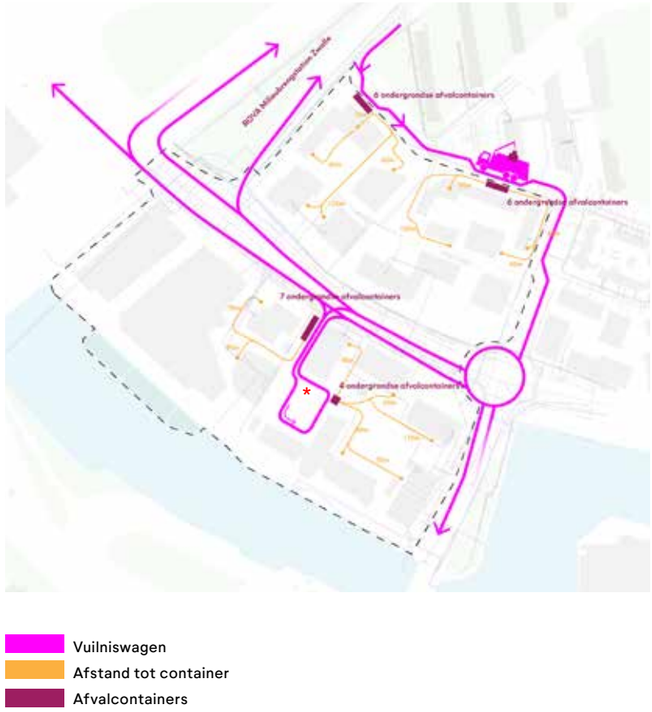
Circulatie afval

Het terrein achter Dimence wordt deels ingericht als parkeerterrein op de begane grond. Dit terrein, waar ook de centrale huisvuilcontainers worden geplaatst, blijft goed bereikbaar voor de vuilophaaldienst.

De zones waar het afval verzamelt wordt zijn veilig, goed bereikbaar en visueel geïntegreerd, en ondersteunen zo het masterplan door de balans tussen operationele behoeften, groen en sociale activiteit te behouden.

- De bevoorrading van de Mayor wordt nog in verder overleg met de eigenaar uitgewerkt.

- Positie ondergrond vuilopslag wordt nog in nader uitgewerkt in overleg met Dimence, studentenhuisvesting en ROVA.





Voor de vuilniswagen zijn nog enkele opties mogelijk die verder uitgewerkt worden in een latere fase.

6

Fasering en ontwikkel-strategie

6.1 Fasering Ruimtelijk Ontwikkelplan
6.2 Doorkijk lange termijn

6.1 Fasering Ruimtelijk Ontwikkelplan

De ontwikkeling in het Roelenkwartier gaat gefaseerd

Na het vaststellen van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) door de Zwolse gemeenteraad start het opstellen van het omgevingsplan (OPA) voor het gehele gebied met uitzondering voor de locaties Buro 11 (stap 1a) en de Centrumhub (stap 2a). Hiervoor wordt apart een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) uitgewerkt en aangevraagd bij de gemeente Zwolle. Nadat het omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk is, start de realisatie van de rest van het plan.

De gebiedsontwikkeling in het Roelenkwartier gebeurt stapsgewijs. Hieronder volgt een overzicht van de fasering en bijbehorende werkzaamheden.

Stap 1: realiseren sociale huur en middenhuur appartementen
Periode: begin 2027 – medio 2028

Het is de planning dat de bouw van het woongebouw met sociale huurappartementen dat naast het kantoorpand The Mayor komt, begin 2027 van start gaat. Om dit mogelijk te maken krijgt Dimence een eigen ontsluiting op de Burgemeester Roelenweg. Met Dimence worden gesprekken gevoerd over het verplaatsen van een deel van hun parkeerplaatsen naar de Centrumhub. Hierdoor ontstaat ruimte voor een kwaliteitsimpuls: het terrein kan worden ingericht als een aantrekkelijke groene openbare ruimte en vormt daardoor een groene verbinding met het Zwarte Water.

Stap 2a: realiseren Centrumhub
Periode 2027 – 2028

De Centrumhub in dit plan is een belangrijk onderdeel van de parkeerstrategie van Zwolle. Deze hub maakt dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk en zorgt ervoor dat parkeerplekken in de openbare ruimte in het plangebied grotendeels verdwijnen. Het verwijderen van deze parkeerplekken is een belangrijke voorwaarde voor volgende stappen, zoals de herinrichting van de ruimte rond Dimence (stap 1b) en de realisatie van de woningen (stap 1a t/m 4a).

Stap 2b: nieuwe ontsluiting Centrumhub
Periode 2028

Om de Centrumhub goed te ontsluiten, komt er een nieuwe kruising en wordt het profiel van de Burgemeester Roelenweg aangepast.
Een toelichting vindt u in paragraaf 5.2.

Stap 2c: verbouwing kantoor Burgemeester Roelenweg 22–40
Periode: 2027 — 2028

Het kantoorpand aan de Burgemeester Roelenweg 22–40 wordt verbouwd. Gedurende deze periode kunnen gebruikers van het parkeerterrein van de gemeente naast kantoorpand The Mayor parkeren op het achtergelegen parkeerterrein. Dit maakt de realisatie van de Centrumhub mogelijk.

Stap 2d: realiseren wandelpad en nieuwe waterkant
Periode: 2027 — 2028

Het opwaarderen van de waterkant aan het Zwarte Water is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling, het creëert een aantrekkelijke wandelroute tussen de Centrumhub en de binnenstad. Naast het wandelpad worden in het Zwarte Water drijvende tuinen aangelegd. Een uitgebreide toelichting van de plannen vindt u in paragraaf 5.3.

Stap 2e: realiseren nieuwe in- en uitrit The Mayor
Periode: 2028

Om dubbelgebruik van parkeerplaatsen te bevorderen, wordt ernaar gestreefd om parkeerplaatsen in de plint van The Mayor buiten kantoortijden open te stellen voor bezoekers aan de stad. Hiervoor moet de huidige in- en uitrit worden verplaatst naar de andere zijde van het gebouw.

Stap 3a + 3b: realiseren Buurthub, woningen en appartementen
Periode: 2027 — 2029

De bestaande verouderde kantoorpanden aan de Govert Flinckstraat 31 en Ferdinand Bolstraat 25 worden gesloopt. Nadat de halfverdiepte Buurthub aan de noordkant van het plangebied is gerealiseerd, start de realisatie van de gebouwen en de gemeenschappelijke daktuin bovenop deze hub. Na oplevering hiervan krijgen de nieuwe bewoners toegang tot de ondergelegen Buurthub.

Stap 4a: realisering appartementen
Periode: 2028 — 2030

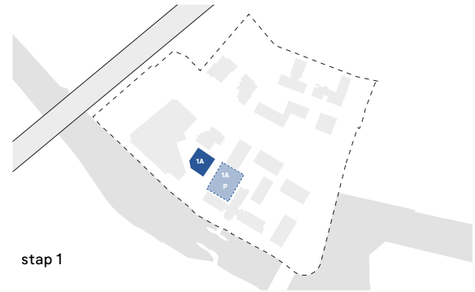
Na oplevering van de Centrumhub wordt het huidige parkeerterrein van de Blauwvingerveste overbodig. Dan is het mogelijk om de volgende stap te zetten: de nieuwbouw, bestaande uit 3 bouwvolumes met appartementen en enkele commerciële ruimtes.

Stap 4b: vervangende nieuwbouw appartementen
Periode: 2029 — 2030

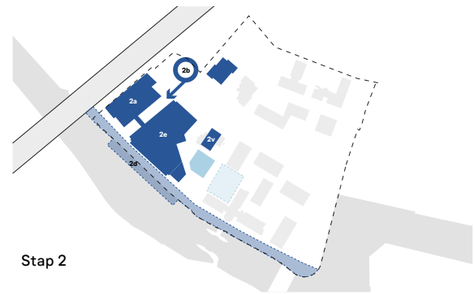
Na de sloop van het bestaande kantoorpand Blauwvingerveste II, volgt de laatste stap van de gebiedsontwikkeling: het realiseren van het bouwvolume met appartementen en kantoorruimte in de plint.

Stap 5: herprofileren Burgemeester Roelenweg
Periode: 2030

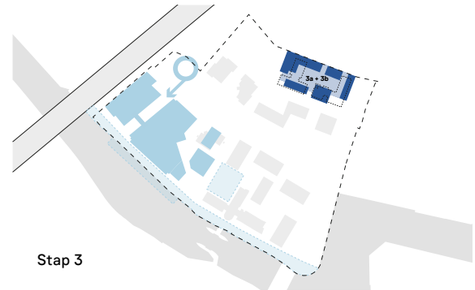
Tot slot wordt de Burgemeester Roelenweg geherprofileerd tot een stadsstraat met 30 km/u als maximumsnelheid.



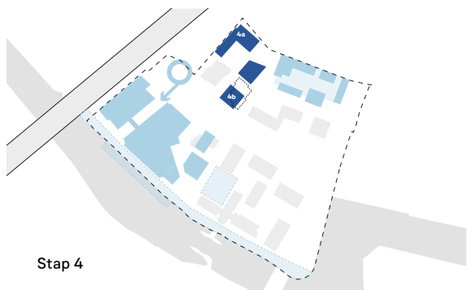
stap 1



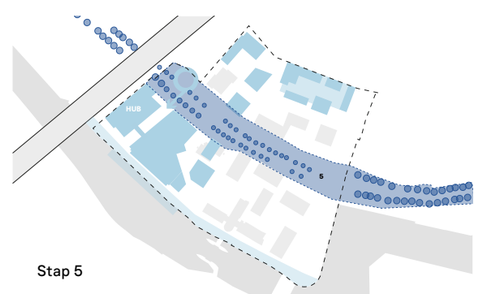
Stap 2



Stap 3



Stap 4



Stap 5

6.2 Doorkijk lange termijn

Mogelijke vervolgstappen (geen onderdeel ROP)

Het ROP nodigt uit om op voort te bouwen. Het vergroenen van het maaiveld kan worden voortgezet. Dat maakt het leggen van nieuwe verbindingen mogelijk en versterkt de doorwaadbaarheid van het gebied.

Aanvullend woon- en werkprogramma is welkom om de buurt te verrijken en de gebiedstransformatie te voltooien.

Als stip op de horizon is de komst van nieuwe gebouwen en de transformatie van bestaande gebouwen op passende wijze gevisualiseerd.

De Burgemeester Roelenweg kan naadloos overgaan in een toekomstig singelpark waarbij de Schuttevaerkade, Pannekoekendijk en kruising kunnen worden getransformeerd.

De doorkijk schetst een perspectief waarmee andere gebiedseigenaren worden uitgenodigd om tot ontwikkeling over te gaan, maar maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt van het ROP. In aanvulling op het ROP dient met ontwerpend onderzoek aanvullende ontwikkelruimte te worden verkend waarbij programma, volume, buitenruimte en beeldkwaliteit worden meegewnomen.



Visualisatie kansrijke doorontwikkeling van het gebied op langere termijn

Dommerholt locatie
Een ruimtelijke verkenning naar de herontwikkeling van deze locatie biedt aanleiding om de nieuwe stadsgevel langs de Schuttevaerkade door te trekken naar het Roelenkwartier. De locatie lijkt ook geschikt voor een doorwaadbaar maaiveld, waardoor een nieuwe wandelroute kan ontstaan tussen het Roelenkwartier en het centrum. De hoek kan ruimte bieden aan adressen (wonen en werken) met zicht op de binnenstad. Een stadshof kan fungeren als ruimtelijke schakel tussen de Buurthub, Up–Town en 2 nieuwe gebouwen. Deze gebouwen, die variëren in hoogte en richting en zijn voorzien van een herkenbare kapvorm, lijken kansrijk op de locatie.



Visualisatie kansrijke nieuwbouw ontwikkeling

Dimence
Het bestaande gebouw lijkt geschikt voor transformatie. Het uitzicht op de Peperbus, goede bezonning en de nabijheid van het Zwarte Water zijn aantrekkelijke condities voor het realiseren van bijzondere woningen. Door delen van het bestaande gebouw te verwijderen en uit te breiden, ontstaat de mogelijkheid voor 3 alzijdige gebouwen. Met een variatie in hoogtes en kapvormen sluiten deze gebouwen goed aan bij de Stadswerven, die momenteel wordt gevormd door de studentenhuisvesting en de Werftoren.
Een doorwaadbaar maaiveld is hierbij vanzelfsprekend. De kade langs het Zwarte Water kan worden ingericht met meer levendigheid en actieve functies.



Visualisatie kansrijke transformatie naar 3 alzijdige gebouwen

The Mayor
De kade langs het Zwarte Water is gebaat bij goede ruimtes op de begane grond, dagelijks gebruik en ogen op straat.
De lange kantoorvleugel boven de parkeergarage, die in schaal aanzienlijk afwijkt van de rest, lijkt geschikt om te transformeren naar wonen. Een verkleining van de kantoorschijf in de lengte is mogelijk door opdeling in 2 bouwdelen die worden uitgebreid en geschikt gemaakt voor wonen met oriëntatie op het zuiden en het Zwarte Water. Tegelijkertijd ligt er de kans om hiervoor nieuwe adressen aan de kade te maken. De kapvormen kunnen aansluiten bij de identiteit van de Stadswerven.



Visualisatie kansrijke transformatie, uitbreiding en nieuwe adressen

De Stadswerven als stip op de horizon



7

Proces en participatie

7.1 Proces en haalbaarheid
7.2 Samenvatting participatie

7.1 Proces en Haalbaarheid

Het Roelenkwartier is een grote en ambitieuze gebiedsontwikkeling die het compacte Stadshart van Zwolle vergroot en versterkt. Dat heeft impact op de omgeving. Hierbij past een ambitieuze en tegelijkertijd realistische ontwikkelstrategie. Daarbij wordt rekening gehouden met omwonenden en ondernemers, met marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in het centrum van Zwolle. Het is de wens om zo snel mogelijk aan de slag te gaan met het Roelenkwartier, om zo bij te dragen aan de grote woningvraag in Zwolle en om dit gebied een belangrijke kwaliteitsimpuls te geven.

Samenwerking en eigenarencoalitie

Een integrale gebiedsontwikkeling zoals het Roelenkwartier kan alleen succesvol zijn als eigenaren intensief samenwerken. De partijen in het gebied hebben verschillende grond- en vastgoedposities binnen het Roelenkwartier. Op termijn veranderen deze naar een andere functie, bestemming en/of bebouwing. Op 26 februari 2025 hebben partijen een samenwerkingsovereenkomst getekend en is er een eigenarencoalitie ontstaan. Een aantal eigenaren die mee willen doen aan de gebiedsontwikkeling wordt vertegenwoordigd door de gemeente Zwolle (locatie centrumhub), KondorWessels Projecten en Urban Innovators als ontwikkelaar. De eigenarencoalitie heeft als opdracht op om de partijen die (nog) niet meedoen aan de gebiedsontwikkeling actief te betrekken.

Financiële haalbaarheid

Deze gebiedsontwikkeling kent geen gezamenlijke grondexploitatie. De private partijen zijn ieder verantwoordelijk voor een proportioneel deel van het totaal te realiseren programma. Afgesproken is dat de private partijen verantwoordelijk zijn voor de vastgoedontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte op hun eigen locatie. Een deel van de buitenruimte wordt bij de VvE's neergelegd en voor een deel wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente. Dit wordt in een Anterieure Overeenkomst vastgelegd.

De gemeente is verantwoordelijk is voor de centrumhub, buurthub en de overige openbare ruimte zoals de nieuwe wandelroute langs het water en de herinrichting van de Burgemeester Roelenweg. De kosten voor de inrichting van deze openbare ruimte zal deels gedekt worden uit gemeentelijke middelen, en mogelijke subsidies en aan de ontwikkelende partijen wordt een bijdrage gevraagd middels kostenverhaal.

Daarnaast is de gemeente ook verantwoordelijk voor de realisatie, dagelijkse exploitatie en het beheer van de buurthub en centrumhub. De nieuwbouw van de centrumhub en de buurthub komen in eigendom van de gemeente. Deze ontwikkeling past binnen de Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs (AOS) die door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan de ontwikkelende partijen wordt door middel van kostenverhaal een bijdrage gevraagd conform de afspraken uit de AOS.

De plannen voor de verschillende locaties zijn financieel solide. Verschillende factoren kunnen in de toekomst invloed hebben op het huidige plan, zoals gewijzigde regelgeving, schommelingen in consumentenvertrouwen, economische ontwikkelingen en veranderende woonbehoeften. Deze marktontwikkelingen worden nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig wordt bijgestuurd. Ook de planprocedures en het verkrijgen van de benodigde vergunningen vragen actieve aandacht. Langdurige vertragingen in deze processen en procedures (van enkele jaren) kunnen de haalbaarheid van het project onder druk zetten, daarom wordt ingezet op een reële planning en proactieve afstemming tussen de coalitie en de gemeente.

Kavelpaspoorten

We stellen kavelpaspoorten op voor de eigendomskavels die in T2 zijn aangegeven. In deze latere fase worden de Dommerholt en Dimence verder uitgewerkt, zoals te zien in eerdere hoofdstukken. Het kavelpaspoort beschrijft het programma (aantal en soort woningen, kantoren en voorzieningen), de kaders, eisen, beeldkwaliteit en randvoorwaarden uit het ROP. Deze kaders gelden voor de ontwikkeling en worden vastgesteld voordat de bouwplan-ontwikkeling van het het eigendomskavel van start gaat.

Kwaliteitsteam

Voor het Roelenkwartier stellen we een Kwaliteitsteam samen. Dit team begeleidt op een proactieve wijze de doorontwikkeling van de bouw en inrichtingsplannen.

Het zorgt voor coördinatie en regie op kwaliteit van stedenbouw, architectuur, plinten en de openbare ruimte. Het Kwaliteitsteam heeft een adviserende rol bij de architectenselectie.

De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) behoudt haar formele rol.

Omgevingsplan

Op basis van het vastgesteld ROP wordt een omgevingsplan gemaakt. Na vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad wordt voor de verschillende gebouwen een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor in ieder geval 2 locaties (Buro 11 en de Centrumhub) wordt onderzocht of hier een BOPA-procedure kan worden gevolgd. Mogelijk wordt ook voor andere locaties een BOPA-procedure gevolgd.

7.2 Samenvatting participatie

Bij Ruimtelijk Ontwikkelplan Roelenkwartier

Tijdens participatie-evenementen denken de bewoners, omwonenden, stakeholders en toekomstige bewoners mee over de transformatie van het Roelenkwartier.
Voorafgaand aan het opstellen van dit ROP heeft de eigenarencoalitie het participatieproces dat gestart was tijdens het opstellen van de gebiedsvisie voortgezet.

Dit proces bood (toekomstige) bewoners, omwonenden en stakeholders de kans om verder mee te denken over de invulling van het gebied en zich goed te informeren over de transformatie van het Roelenkwartier.

Het gebied werd bezocht met een ijscokar, er zijn een-op-eengesprekken gevoerd met de gebiedspartijen en een aantal belangenpartijen, het plan is besproken met de VvE van Up-Town, de huidige huurders zijn betrokken en er is gesproken met het waterschap, Rijkswaterstaat en de corporaties.

Met een online mogelijkheid tot participeren en een breed ingestoken informatieavond zijn ook partijen betrokken die wat verder van het Roelenkwartier gehuisvest zijn. Het Roelenkwartier is ook gepresenteerd in het Stadshartcafé en in de kerk toen alle projecten in het Stadshart werden gepresenteerd. Het Participatiejournaal bij het ROP gaat dieper in op deze gesprekken.

Door de diversiteit van de deelnemers geven de resultaten een nauwkeurig beeld van de huidige stand van zaken, de meningen in de omgeving en de toekomstvisie voor het gebied. De gesprekken waren gericht op het verrijken van de gebiedsvisie met lokale kennis en het informeren van stakeholders over het plan en het proces.

Er is onder meer gesproken over inrichting van het openbaar gebied, de stedenbouwkundige opzet, de gewenste activiteiten, de (sociale) veiligheid, woonwensen en toegankelijkheid.

Belangrijke punten uit het participatieproces

Aantrekkelijke groene buitenruimte
Participanten zijn enthousiast over het vergroenen van het gebied. Verschillende stakeholders zien mogelijkheden voor sporten, wandelen en ontspannen in het Roelenkwartier. De inrichting van de waterkant en de beoogde horeca kunnen op veel bijval rekenen. Er moet aandacht zijn voor de fiets- en wandelroutes door het gebied.

Variëren in bouwhoogtes en architectuur
De meeste mensen snappen goed dat er verdichting komt, waaronder hogere gebouwen met woningbouw. Zolang deze voor niet al te veel schaduw zorgen, is dit acceptabel. Door hoogbouw is er meer ruimte voor groen en dat wordt gewaardeerd. De gevels kunnen door 'groen' aantrekkelijk gemaakt worden.

Veiligheid voorop
Veel personen en partijen vragen aandacht voor sociaal veilige routes, met name voor de route van de Centrumhub naar de stad en vice versa. Op dit moment is dat geen aantrekkelijke route.

Daarnaast zijn er onveilige verkeerssituaties, met name bij de uitgang van de parkeergarage van The Mayor. Het fietspad is te smal en de oversteek voor auto's onoverzichtelijk. Dit moet in de toekomst verbeteren.

Avondactiviteiten in de plint, dus op de begane grond van de gebouwen, kunnen zorgen voor 'ogen op straat' en de veiligheid in het gebied bevorderen. Daarnaast zouden er in de openbare ruimte ontmoetingsplekken moeten komen.

Verschillende vragen over mobiliteit en parkeren
Er zijn zorgen over het toenemend aantal bewoners, meer verkeer en het beschikbare aantal parkeerplaatsen. Men vraagt zich af of de toekomstige Centrumhub en Buurthub – vooral met een verwachte toename van bewoners – voldoende ruimte bieden aan auto's van zowel kantoorgebruikers als toekomstige bewoners. Daarnaast vraagt men zich af of er met de komst van extra woningen niet meer verkeer gaat rijden over de Burgemeester Roelenweg dan nu het geval is. Kan de Burgemeester Roelenweg wel worden aangepast naar een gebiedsontsluitingsweg van 30 km/u?

Woonwensen
Er zijn verschillende woonwensen, zoals geschikte appartementen voor ouderen, woningen voor mindervaliden, studentenwoningen en starters. Er moet een mooie mix komen van verschillende doelgroepen en leefstijlen.

Diversiteit van functies en voorzieningen spreekt aan
Op dit moment ontbreken er voorzieningen in het gebied. Deelnemers zien volop mogelijkheden voor de toevoeging hiervan, zoals sportfaciliteiten op het land en op het water, ontmoetingsruimtes, een fietsenmaker, daghoreca, flexwerkplekken en voorzieningen voor jongeren ouder dan 12 jaar. Dit kan worden gerealiseerd in de buitenruimte en op de begane grond van de gebouwen, wat ook het veiligheidsgevoel verbetert.

8

Aspecten

8.1 Milieukundige aspecten
8.2 Civieltechnische aspecten
8.3 Voorbeelduitwerking programma
8.4 Water, Groen en ecologie
8.5 Water
8.6 Ecologie
8.7 Overzicht uitgevoerde ondezoeken
8.8 Colofon

8.1 Milieukundige aspecten

Milieuzonering
Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies en zijn daarmee gevoelig voor milieuhinder van omliggende activiteiten en bedrijven. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele relevante activiteiten en bedrijven. Voor elk van deze activiteiten gelden de richtafstanden voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Uit de analyse blijkt dat geen van de richtafstanden overlappen met het plangebied. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit
Ter hoogte van de toekomstige locatie van de woningen voldoet de luchtkwaliteit aan de omgevingswaarden. Wel zijn de omgevingswaarden op de toetspunten ter plaatse van de A28 hoger dan toetspunten op grotere afstand van de snelweg.

Externe veiligheid
De Omgevingswet kent drie verschillende soorten aandachtsgebieden: brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen deze aandachtsgebieden moet worden bekeken of in het plangebied (zeer) kwetsbare gebouwen kunnen worden gerealiseerd, dan wel of de functie van bestaande gebouwen wordt gewijzigd zodat deze als (zeer) kwetsbaar worden aangemerkt.
In de directe omgeving van het plangebied liggen twee risicobronnen, een hogedruk aardgastransportleiding (N-570-20) en de autosnelweg A28. Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied met milieugevaarlijke of risicovolle bedrijvigheid die een risico vormt voor de externe veiligheid (Omgevingsveiligheid).

Autosnelweg A28
Ten zuidoosten direct naast het plangebied ligt de autosnelweg A28. Dit is een basisnetroute (wegvak O11) waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Deze weg kent onder de huidige wetgeving een brandaandachtsgebied (BAG) van 30meter en een explosieaandachtsgebied van 200meter. Het gifwolkaandachtsgebied bedraagt 300m.
Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar worden geen gebouwen gerealiseerd. Wel komen er binnen het brand- en het explosieaandachtsgebied van de A28 kwetsbare gebouwen en/of beperkt kwetsbare gebouwen. Het groepsrisico moet daarom onderzocht te worden conform art. 5.15 van het Bkl. Binnen het plangebied komen geen zeer kwetsbare gebouwen, het aanwijzen van een voorschriftengebied in het Omgevingsplan is daarom niet nodig. Wel zijn extra maatregelen aan deze gebouwen nodig vanwege brand- en explosiegevaar.
Een gifwolkaandachtsgebied heeft geen voorschriftengebied. Wel moet de aanwezige mechanische ventilatie snel kunnen worden uitgeschakeld (tegenwoordig standaard bouweis).

Buisleiding aardgastransport
Ten zuidoosten direct naast en deels binnen het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding N-570-20. Het voorgenomen plan ligt binnen het brandaandachtsgebied (138meter) van deze hogedruk aardgastransportleiding.
Naast het brandaandachtsgebied heeft deze buisleiding een belemmeringengebied van 4meter aan weerszijden van de leiding. Omdat een deel van de buisleiding binnen het plangebied ligt, ligt de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar ook binnen het plangebied. Hierbinnen zijn geen (zeer) kwetsbare gebouwen toegestaan. Binnen het hele plangebied komen geen zeer kwetsbare gebouwen. Wel worden (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt, waaronder binnen het brandaandachtsgebied. Ook hier moet het groepsrisico worden bepaald en zal de gemeente het groepsrisico moeten verantwoorden. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is ook voor deze buisleiding niet verplicht.

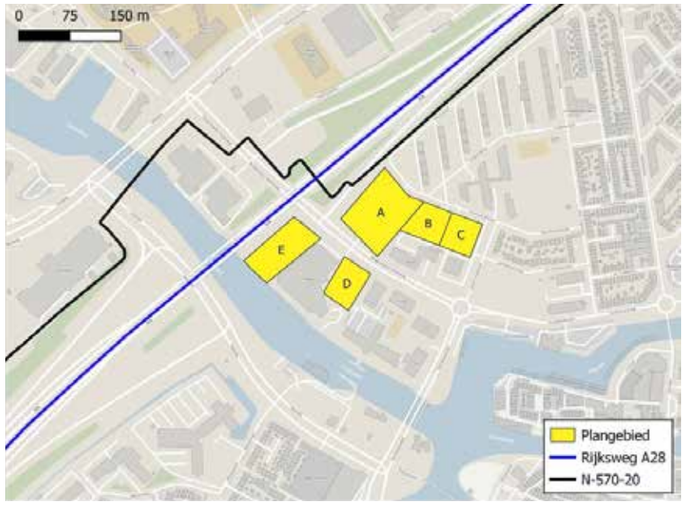
Gemeentelijk EV Beleid
Het beleid voor externe veiligheid dateert uit 2009. Een actualisatie van dit beleid heeft nog niet plaatsgevonden, maar deze voorgenomen ontwikkeling past wel binnen de ambities van de gemeente Zwolle.

Veiligheidsregio IJsselland
De externe veiligheidsrisico’s vanwege de A28, en de hogedruk gasleiding worden in afstemming met de Veiligheidsregio in beeld gebracht. De invloed van deze risicobronnen op de beoogde gevoelige functies binnen het plan moet worden bepaald, waarna wordt beoordeeld of het treffen van maatregelen wenselijk is.
Er wordt niet alleen gekeken naar fysieke maatregelen, ook wordt beoordeeld of het plangebied geschikt is voor alle doelgroepen. Mogelijk zijn specifieke delen gelegen binnen de invloedssfeer van de A28 of hogedrukbuisleiding niet geschikt voor minder zelfredzame doelgroepen. Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan het risico namelijk worden beperkt wanneer bewoners zelfstandig en snel het gebied kunnen verlaten.

Stikstof
Op basis van de uitgevoerde voortoets blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatie- en gebruiksfase leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (hoger dan 0,01 mol/ha/jaar). Omdat de depositie hoger uitkomt dan 0,00 mol/ha/jaar is de beoordeling getoetst aan de hand van het ecologisch brondocument van de gemeente. Zowel de deposities in de aanlegfase als in de gebruiksfase vallen binnen het brondocument.

Advies realisatiefase
Er is een berekening gemaakt voor de totale werkzaamheden, daarbij is geen rekening gehouden met een planning en fasering. In een AERIUS-berekening moet de emissie die vrijkomt in de maatgevende 12 maanden worden doorgerekend. Wanneer een planning wordt opgesteld is het aannemelijk dat de werkzaamheden over een langere periode dan 12 maanden worden uitgevoerd. Op basis van de ingeschatte stikstofemissie tijdens de realisatiefase en de huidige AERIUS-software, is het aannemelijk dat met een evenredige fasering van 6 tot 7 jaar, een toename van stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha/j) kan worden uitgesloten.

Advies gebruiksfase
De berekening voor de gebruiksfase is opgesteld op basis van kengetallen van het CROW 744 en gegevens uit het CIMLK. Het aantal opgegeven woningen met bijbehorend woningtype is aangeleverd door de opdrachtgever en opgenomen in de berekeningen. Een AERIUS-berekening van de gebruiksfase met deze uitgangspunten leidt tot een toename van stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha/j).
Afwijkende uitgangspunten die leiden tot een lagere verkeersgeneratie, en daarmee stikstofemissie, kunnen mogelijk onderbouwd worden door aanvullend onderzoek of beleidskaders. Bijvoorbeeld door verkeersonderzoeken, een parkeernotitie of beleid op autoluwe gebieden.



Plangebied en risicobronnen externe veiligheid (Gemeente Zwolle)

8.1 Milieukundige aspecten

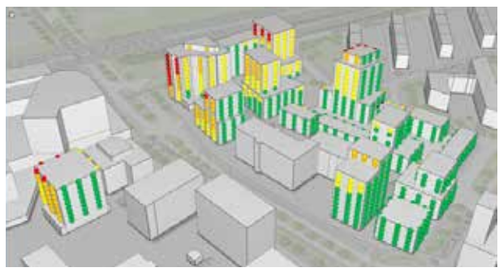
Geluid
Geluid vormt een belangrijk aandachtspunt binnen de planontwikkeling. Gezien de ligging van het plangebied direct naast de rijksweg A28 is er sprake van een aanzienlijke geluidbelasting. Daarom is het aspect geluid vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling meegenomen in de analyses en ontwerpkeuzes. In de gebiedsvisie is daarover al beschreven dat de oriëntatie en configuratie van bouwblokken worden geoptimaliseerd op basis van de resultaten van geluidonderzoek, zodat geluidoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Zo is geconcludeerd dat een combinatie van aanpassingen en maatregelen noodzakelijk is. Dit houdt in dat gestreefd wordt op de meest complexe locaties, waar de geluidbelasting het hoogst is, op te lossen in het bouwvolume. Deze aanpak sluit aan bij de principes uit de gebiedsvisie, waaronder het realiseren van een geluidbarrière, het inzetten van hoge eerstelijns bebouwing en het optimaliseren van gebouwvormen. Een voorbeeld hiervan is ook het dichtzetten van de opening tussen gebouwen aan de zijde van de rijksweg.
Daarnaast worden functies geplaatst op de plekken waar zij het beste passen. Functies die weinig gevoelig zijn voor geluid komen zoveel mogelijk aan de zijden met hogere geluidsniveaus te liggen. Zo worden geluidsgevoelige functies beschermd tegen onnodig hoge geluidbelasting. Voorbeelden hiervan zijn het handhaven van de kantoorfunctie aan de Burgemeester Roelenweg 22–40 en het aan de A28 oriënteren van studentenwoningen, waar sprake is van tijdelijke bewoning door middel van een campuscontract. Ook het realiseren van grotere, meerzijdig georiënteerde appartementen in het duurdere segment nabij de rijksweg past in deze aanpak. Als deze maatregelen niet voldoende zijn, worden bouwkundige oplossingen toegepast. Oplossingsrichtingen zijn het (gedeeltelijk) dichtmaken van een galerij, het gunstig positioneren van een buitenruimte zoals een loggia of balkon en eventueel het toepassen van gebouwgebonden geluidschermen. Ongeacht deze stappen blijft het geluidniveau in woningen beschermd, conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de verdere uitwerking van het plan is, in aansluiting op het gemeentelijke geluidbeleid, het uitgangspunt dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en bij voorkeur ook een geluidluwe buitenruimte. Bovendien wordt op maaiveldniveau extra kwaliteit toegevoegd door het creëren van gezamenlijke geluidluwe buitenruimten. In het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) is het geluid in het plangebied (opnieuw) inzichtelijk gemaakt en is een doorkijk gegeven naar de mogelijke oplossingsrichtingen. Ook in het vervolgtraject wordt het aspect geluid steeds opnieuw beoordeeld, zodat de juiste geluidmaatregelen op de juiste plek in het plan kunnen worden opgenomen. Deze maatregelen dragen niet alleen bij aan het voldoen aan wettelijke normen, maar ook aan een prettig en zo gezond mogelijk woonklimaat voor toekomstige bewoners.

Aandachtspunten
Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde. In de visualisaties zijn deze gevels van een groen bolletjes voorzien voor zowel de geluidbronsoort rijkswegen als de geluidbronsoort gemeentewegen. Bij overschrijding van de grenswaarde, kan op grond van artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving meer geluid worden toegestaan, indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De gevel bestaat uit een uitwendige scheidingsconstructie zonder te openen delen, behalve als onderdeel van een gezamenlijke doorgang.
- Het geluidniveau bij te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsruimte blijft onder de grenswaarde.



Visualisatie geluidsbronsoorten Rijkswegen (Aveco de Bondt)

Hoogbouweffectrapportage
Om de gevraagde programmatische verdichting mogelijk te maken, worden een aantal bestaande kantoorgebouwen gesloopt en wordt in de stedenbouwkundige opzet op specifieke plekken gekozen voor hogere gebouwen. De inpassing van hoogbouw is hierbij een noodzakelijk middel om het programma te huisvesten en een kwalitatief, groen maaiveld te creëren, en geen doel op zich.
In Zwolle worden gebouwen hoger dan 25 meter geclassificeerd als hoogbouw en is een hoogbouweffectrapportage noodzakelijk.
In de hoogbouweffectrapportage wordt aangetoond hoe het plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast biedt de rapportage inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windhinder, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied.

8.2 Civieltechnische aspecten

Bodemkwaliteit
In het plangebied is op alle locaties sprake van enige bodemverontreiniging. Op een beperkt aantal plekken ligt deze mogelijk boven de geldende interventiewaarden, al zijn deze nog niet volledig in beeld. Deze bodemverontreinigingen vormen op dit moment geen belemmering voor de wijziging van het omgevingsplan en het doorlopen van de bijbehorende juridische procedure.

Aanvullend bodemonderzoek is nodig zodra de exacte invulling van de locaties bekend is en duidelijk wordt hoeveel grondverzet daarbij nodig is.

Daarnaast is vastgesteld dat binnen het Roelenkwartier mogelijk voormalige kavelsloten zijn gedempt. Deze zijn op enkele plekken onderzocht, maar niet overal eenduidig vastgesteld. Vooralsnog hebben deze mogelijke dempingen niet geleid tot aantoonbare bodemverontreiniging. Ook hiervoor is het zinvol om, op het moment dat de plannen verder zijn uitgewerkt, aanvullend onderzoek uit te voeren, bijvoorbeeld door boringen of sleuvenonderzoek.

Ondergrond
Binnen het plangebied is de ondergrond in sterke mate verstoord en verdicht. Dit is het gevolg van een lange gebruiksgeschiedenis met intensieve bebouwing, verharding, parkeerplaatsen en belasting door zwaar verkeer. Het aandeel groen is beperkt, waardoor natuurlijke bodemstructuren grotendeels zijn aangetast.

Op basis van de huidige informatie vormt de staat van de ondergrond geen belemmering voor de wijziging van het Omgevingsplan. Zodra de exacte invulling van de locaties en de aard en omvang van het grondverzet duidelijk zijn, wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren naar onder meer draagkracht, zettingsgevoeligheid en waterhuishoudkundige eigenschappen van de ondergrond.

Infrastructuur
Binnen het plangebied bevinden de bestaande kabels en leidingen zich hoofdzakelijk langs de randen van beide deelgebieden. Bijzondere aandacht is nodig voor de ondergrondse infrastructuur ter hoogte van de Burgemeester Roelenweg, waar meerdere leidingen in de grond liggen.

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan vormen de aanwezige kabels en leidingen geen belemmering voor de juridisch-planologische procedure.

Archeologie
In het Roelenkwartier ligt een aantal gebieden die een archeologische waarde hebben van 50%. Deze archeologische waarde is gebaseerd op landschappelijke, bodemkundige en historische informatie. Naast deze gebieden zijn vooral ook de stroken langs het Zwarte Water en de Achtergracht van belang. Hier liggen oudere kadestructuren, beschoeiingen en dijklichamen. Ook lagen hier, zeker op de kop van de Achtergracht met het Zwarte Water, meerdere scheepswerven. Door het waterschap is de dijk langs het Zwarte Water inmiddels verhoogd en blijft deze strook in verband met verankering van de damwanden buiten beschouwing. Hetzelfde zal ook gelden voor de strook langs het Zwarte Water, langs de Achtergracht richting de rotonde Burgemeester Roelenweg/Schuttevaerkade.

Locatie tussen The Mayor en de Pannekoekendijk
In dit gebied lag in de 19de eeuw de Buitenzoutkeet met westelijk daarvan een watergang met dijk. Deze watergang sloot met een duiker aan op de Achtergracht en was ook verbonden met het Zwarte Water. Deze watergang is archeologisch interessant vanwege eventuele beschoeiingsresten en opvullingen of dempingen van deze gracht met afval. Ook weten we niet exact wanneer deze watergang is aangelegd en gedempt. Bij bodemingrepen op de plek van deze watergang (zie uitsnede kadastraal minuutplan op de huidige plattegrond) is hier een proefsleufonderzoek (IVO-P) noodzakelijk.

Locatie Govert Flinckstraat
In dit gebied ligt een strook met een archeologische waardering van 50% die verband houdt met een watergang van houtzaagmolen de Duif, die ter hoogte van de Hobbemastraat lag. De molen is in de periode 1820-1832 vanuit de Zaanstreek overgebracht naar Zwolle en daar opgebouwd. De molen was eigendom van de firma Schaepman en Van Sonsbeeck en later van Schaepman en Russell. In 1912 is de molen gesloopt. Vermoedelijk is toen ook de watergang gedempt.

Bij een rioolbegeleiding bij de Govert Flinckstraat en Ferdinand Bolstraat is veel afval uit deze periode aangetroffen, waaronder bijzondere objecten voor de Zwolse geschiedenis. Bij bodemingrepen op de plek van de watergang is dan ook een proefsleufonderzoek noodzakelijk.

Locatie Centrumhub
Deze locatie tussen de A28 en The Mayor heeft een archeologische waarde van 50% die vooral gebaseerd is op de aanwezigheid van een blauw- en zwartververij met verfmolen. Dit fabriekscomplex is al op het kadastraal minuutplan van 1832 aanwezig als katoendrukkerij en blauw- en zwartververij en was eigendom van de koopman Hermannus Smale. De historie gaat mogelijk al veel verder terug. De exacte begrenzing van het complex is niet duidelijk en kan mogelijk nog in dit gebied liggen. Daarnaast is ook een doorsnede van de oever van het Zwarte Water van belang. In 2003 is weliswaar het dijklichaam uit de 14de eeuw aangetroffen, maar over de situatie en bodemopbouw binnendijks is niets bekend. Dit gebied biedt hiervoor vanwege de kans op minimale verstoring de beste optie. In het overige deel zal voor een doorsnede van het gebied binnendijks weinig ruimte zijn en is er teveel verstoring opgetreden. In dit gebied is daarom een proefsleufonderzoek noodzakelijk.



Kaart inventarisatie archeologische waarden Zwolle

8.2 Civieltechnische aspecten

Energie
Het Ruimtelijk Ontwikkelplan voorziet in:
- Toevoeging van ca. 500 woningen
- Herontwikkeling van kantoorruimte
- Realisatie van ateliers/werkplaatsen/horeca
- Realisatie van een Centrumhub en een Buurthub

Al deze programma's kennen een energiebehoefte.

Mobiliteit
In het plangebied zijn een Centrumhub en een Buurthub voorzien. De parkeeropgave in de hubs hangt af van de parkeervraag uit bestaande en nieuwe ontwikkelingen. In de meest recente plannen wordt uitgegaan van circa 100-120 parkeerplekken voor de Buurthub en 700 parkeerplekken voor de Centrumhub, waarin de ca. 270 parkeerplekken in The Mayor worden meegenomen.

Warmte
De eigenarencoalitie van het Roelenkwartier laat op dit moment een onderzoek uitvoeren naar WKO's. Gedacht wordt aan een bronnet met een warmtepomp per gebouw. Met de eigenaar van het gebouw The Mayor wordt gesproken over de mogelijkheid om hen van koeling te voorzien en daarmee over warmte te beschikken voor het balanceren van de WKO's.

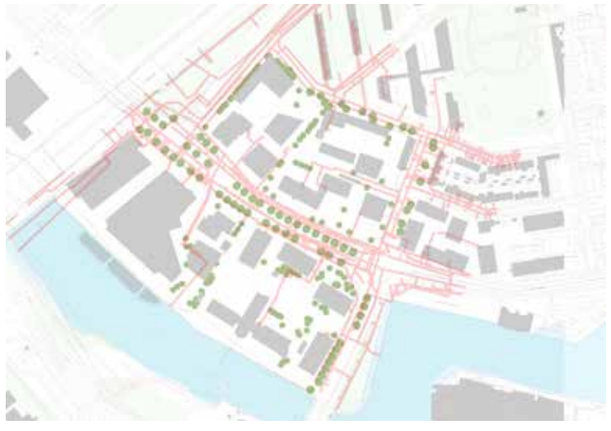
Zonnepanelen
Met zonnepanelen op de daken (en wellicht ook op gevels) wordt elektriciteit opgewekt. De huidige plannen voor nieuwbouw hebben in totaal een vloeroppervlak 10.677,9 m². Uitgaande van een netto benutting van 50% van het dakoppervlak kan er 5339 m² aan zonnepanelen worden gerealiseerd. Bij een opwek van 300 kWh per m² per jaar wordt hiermee 1.601.700 kWh per jaar opgewekt.

Ondergrondse infrastructuur
Binnen het plangebied bevinden de bestaande kabels en leidingen zich hoofdzakelijk langs de randen van beide deelgebieden. Bijzondere aandacht is nodig voor de ondergrondse infrastructuur ter hoogte van de Burgemeester Roelenweg, waar meerdere leidingen zijn gesitueerd.

Het bestaande netwerk van ondergronds gelegen kabels & leidingen en rioleringsbuizen vormt het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Toch is op een aantal ontwikkellocaties een herstructurering van de ondergrondse infrastructuur nodig. Een eerste scan, waarbij een projectie is gemaakt van de bestaande infra en de nieuwe ontwikkellocaties, laat zien dat er maatregelen moeten worden getroffen bij de Centrumhub, de Buro 11-locatie en de locatie Ferdinand Bol. In het kader van de wijziging van het Omgevingsplan vormen de aanwezige kabels en leidingen geen belemmering voor de juridisch-planologische procedure.



Plankaart met daarop de ondergrondse infrastructuur aangegeven


Plankaart met daarop de ondergrondse infrastructuur irt de bomen aangegeven

Uitbreiding infrastructuur elektriciteit
Op basis van bovenstaande bouwprogramma is er een behoefte tot realisatie van 8 nieuwe trafo voorzieningen. Zie onderstaande tabel:

Activiteit	Beschrijving	Aantal MW	Aantal trafo's
Toevoeging van 500 woningen	500 x 4 kW gelijktijdig. (indien alle woningen op WKO's aangesloten)	2	4
kantoor/voorzieningen	30 (uitgaande van 100 m2 p.s.) x 4 kW gelijktijdig	0,12	0,24
700 Parkeerplaatsen in centrumhub	140 pp (20%) * 11 kW = 1.540 kW/500 = 3,08 trafo's	1,54	3,08
125 Parkeerplaatsen in buurthub	1 pp * 11 kW = 11 kW/500 = 0,022 trafo's	0,011	0,022
WKO + warmtepomp	Nog onbekend	?	?
Zonnepanelen	Via kleinverbruik aansluiting woningen		
Totaal		**3,671**	**7.342 = 8 stuks**

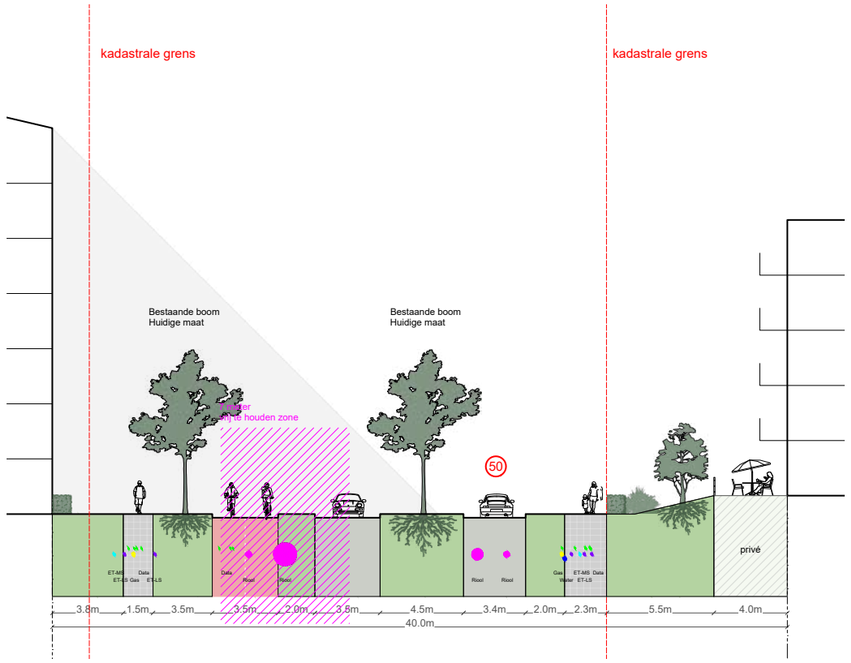
De gegevens uit deze tabel geven alleen een indicatie en moeten gezien worden als een verkenning om een betere afstemming met Enexis mogelijk te maken. De gehanteerde uitgangspunten en kengetallen kunnen nog wijzigen op basis van nieuwe inzichten.

Burg. Roelenweg profielen studie

Huidige situatie

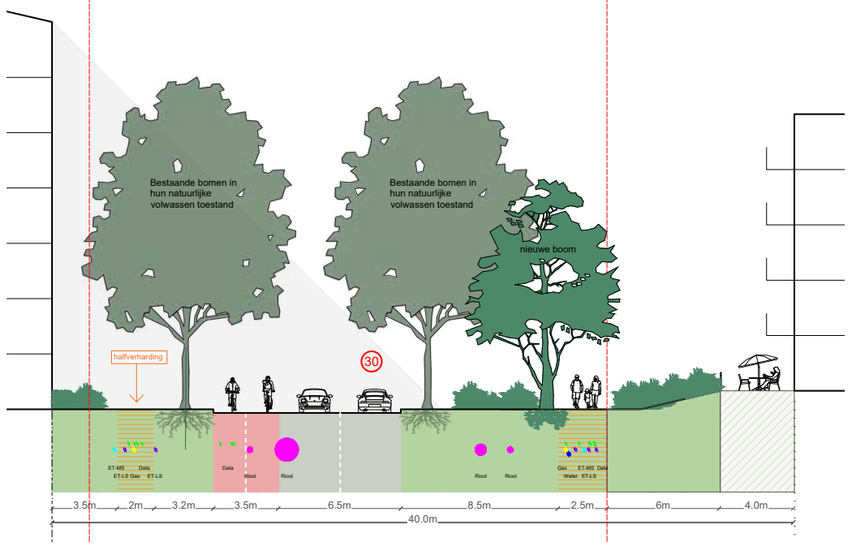
– De groene kwaliteit van de bestaande situatie is slecht. Na 20 jaar doen de huidige bomen het helemaal niet goed, ondanks het feit dat het bomen van de eerste categorie zijn. De oorzaken zijn onbekend. Maar als we hen meer bodem/ruimte geven, denken we dat ze zich kunnen verbeteren.– Eén van de bestaande voetgangerspaden is te smal. Voetgangerspaden moeten minimaal 2 meter breed zijn.

– Het huidige profiel geeft een uitgesproken karakter van doorstroming. De afwikkeling van verkeer staat centraal ten koste van leefkwaliteit. Dit profiel sluit niet aan op het beleid om de Roelenweg te bestempelen als 30 km/uur route.



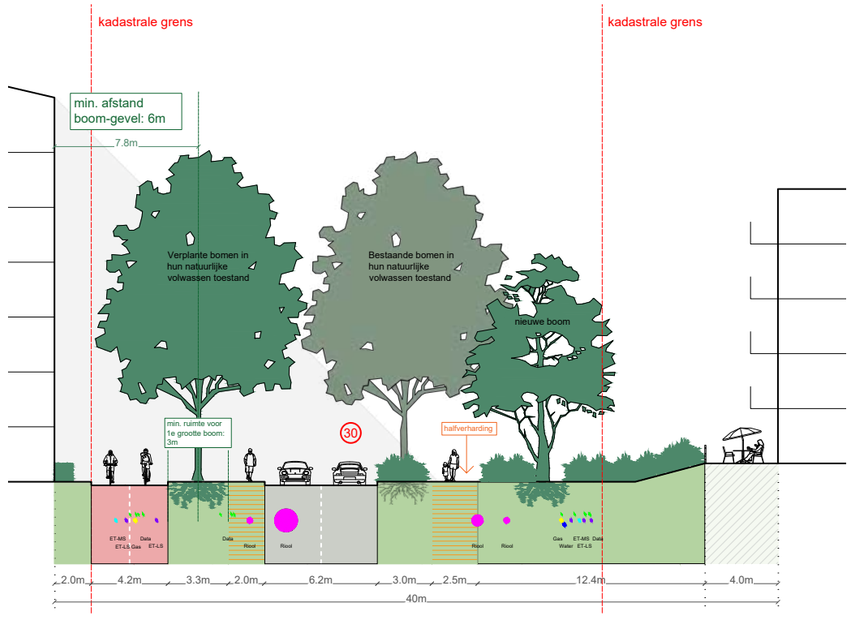
Fiet met auto
(07–2025)

+ bestaande bomen blijven staan waar ze staan, terwijl er nieuwe worden toegevoegd
– valt ongunstig met verwachte positie kruising
– fiets en weg moet samen



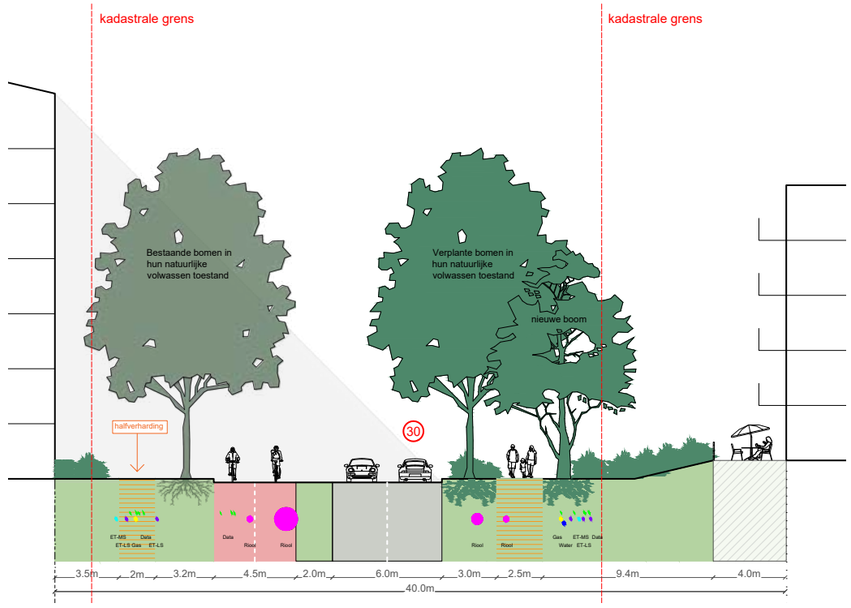
Voetganger met auto
(11–2025)

+Binnenstedelijk karakter
+Sociale veiligheid & levendigheid (voetgangers in de buurt van de drukke en verlichte weg; fietsers beschermd tegen auto's; meer zichtbaarheid/gevoel van open ruimte voor voetgangers)
+Gezonde stadsbomen (goede marge voor bomen)
–Een beetje klein voor fietsers
–Een beetje klein voor auto
+Langzaamverkeer nadrukkelijker in beeld, draagt bij aan acceptatie 30 km/uur en versterkt verblijfskwaliteit
+sluit aan op ontwikkelprogramma en visie Singel
+eenduidig lengteprofiel



Noord bomen verplaatst
(12–2025)

+ bestaande bomen blijven staan terwijl er nieuwe worden toegevoegd
+ we hebben een tussenberm toegevoegd op basis van feedback van Wilco
–De afstand tussen de bomenrijen is groter.
–Er zouden meer bestaande bomen moeten worden verplaatst dan in profiel 11–2025.
– De ruimtelijke en ecologische waarde van de tussenberm is laag.
– Het profiel behoud het karakter van doorstroming ten koste van verblijfskwaliteit. Sluit daarmee niet goed aan op visie Singel



8.3 Voorbeelduitwerking Programma

Het ROP voorziet in de ontwikkeling van circa 500 woningen. Hiermee dragen we bij aan de ambitie van de gemeente Zwolle en de afspraken met het Rijk voor binnenstedelijke groei. Het woningaanbod bestaat uit circa 366 appartementen en 16 grondgebonden woningen en 200 studentenwoningen (waarvan 150 onzelfstandig en 50 zelfstandig). De onzelfstandige woningen tellen daarbij als een halve woning mee in het totaal. We realiseren een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen. Dit doen we in lijn met het coalitieakkoord en de Zwolse betaalbaarheidsagenda. De nieuwe studentenwoningen achter de hoge toren van de Blauwvingerveste en het surplus aan sociale huurwoningen in de Werftoren (locatie Buro 11) zijn in verband met eerder gemaakte afspraken in de gebiedsvisie (Werftoren) en vastgesteld beleid (studentenwoningen) niet meegenomen in de verdeling volgens de betaalbaarheidsagenda. In het resterende deel realiseren we voor het overige programma minimaal 40% middelduur (waaronder 10% middeldure huur categorie 1) en 30% duur. Van het totaal aantal woningen is 50% betaalbaar (goedkoop en middelduur categorie 1).

Mocht het niet haalbaar blijken om het surplus aan sociale huurwoningen in de Werftoren te realiseren en/of om de studentenwoningen te realiseren dan is het terugval scenario een verdeling die aansluit bij het beleid 30% goedkoop (waarvan 20% sociale huur), 40% middelduur en 30% duur, conform de betaalbaarheidsagenda

* Voorzieningen bevinden zich in de basis alleen op de begane grond, voorbeelduitwerking is indicatief



Programma per gebouw:

1A Bestaand kantoor
1B Studentenhuisvesting icm sociale huur
1C Middelduur/duur
1D Middelduur/duur
2A Goedkoop/Middelduur/duur
2B Sociaal/middelduur
2C Duur
3A Middelduur/duur
3B Middelduur
3C Duur
8A Bestaand kantoor
8B Sociale huur mogelijk icm met middelduur

Visualisatie voorbeelduitwerking



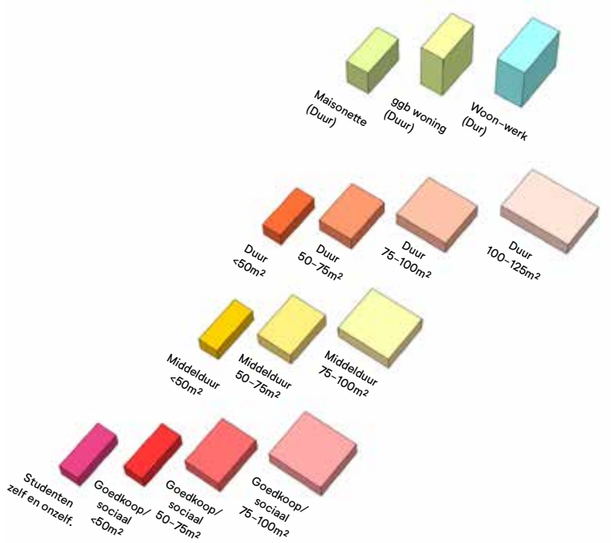
Visualisatie plintprogramma



Visualisatie programma in basislaag



Visualisatie programma totaal



8.4 Water, groen en ecologie

Water, groen en ecologie
Blauwgroen is één van de basiswaarden in het Ruimtelijk Toekomstperspectief en daarmee een leidend principe in de ontwikkelrichting. Dit betekent enerzijds dat blauwgroen richting geeft aan de gebiedsontwikkelingen, zowel in de stad, als in het buitengebied. Anderzijds betreft blauwgroen ook een opgave in het kader van klimaatverandering en de (gebruiks) waarde van groen voor mens en dier. We kijken daarbij naar koppelkansen op verschillende schaalniveaus (wijken, buurten, gebieden, stad, landelijk gebied), leveren maatwerk en richten ons op kwalitatieve versterking van de bestaande structuren.

De kern van blauwgroen is dat met een robuust blauwgroen er netwerkverbindingen ontstaan door de hele stad, waarbij wijken, buurten, de binnenstad en het landelijk gebied één systeem vormen. Blauwgroen zorgt ervoor dat we extreem weer het hoofd kunnen bieden in verschillende situaties, zowel in extreem droge, als in extreem warme, en extreem natte periodes. Het blauwgroene netwerk werkt daarbij als een spons en zorgt voor verkoeling. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om water te bergen als de IJssel en de Vecht vol zitten. Met blauwgroen zorgt Zwolle ervoor dat het stedelijk gebied volwaardig meedoet als onderdeel van het systeem (Regionale Sponsstrategie). Daarnaast biedt een blauwgroen netwerk kansen ecologische verbindingszones te versterken en te realiseren.

De aanpak is in een paar grote brokken samen te vatten:

1. Waterveilige en klimaatbestendige inrichting van openbare ruimte, woningen, wegen, werklocaties, vitale voorzieningen, energie infrastructuur, evenals andere essentiële stedelijke functies.
2. Blauwgroene verbindingen die bijdragen aan de sponswerking van de stad en het buitengebied. Deze verbindingen vormen niet alleen een belangrijke basis voor de ruimtelijke en landschappelijke identiteit van Zwolle, maar spelen ook een cruciale rol in het beperken van risico's door klimaatverandering.
3. Waterbergingen in en rond de stad en (her) nieuwe verbindingen, zoals bij de Nieuwe Vecht en de Willemsvaart en de verbinding tussen de weteringen en de (Nieuwe) Vecht.



Afbeelding 2. Uitsnede blauwgroen netwerk (RTP – gemeente Zwolle)

Om de stad water- en klimaatbestendig te maken en aantrekkelijk te houden is het integreren van meerlaagse veiligheid essentieel. Dit betekent vanuit waterveiligheid niet alleen verbinden en samenwerken met het 'Hoogwater Beschermingsprogramma' voor het versterken van primaire waterkeringen (laag 1), maar ook het strategisch inrichten van ruimtelijke adaptatiemaatregelen (laag 2) en het verbeteren van crisisbeheersing en evacuatiestrategieën (lagen 3 en 4).

Wat betekent dit voor plangebied Roelenkwartier?
De Stadsrivier is onderdeel van het regionaal én landelijk watersysteem. De Stadsrivier staat letterlijk voor de verbinding tussen stad, landelijk gebied (of Regio) en de rest van Nederland. Water uit Salland stroomt door de stad naar het IJsselmeer. Een bron van leven, biodiversiteit, beleving en ruimtelijke kwaliteit (waaronder een hoge gebruikswaarde).

En tegelijkertijd staat de Stadsrivier voor (water) veiligheid in een watersysteem dat door klimaatverandering onder druk staat. Meer en minder water in extreme situaties, waar techniek tegen haar grenzen aanloopt. Niettemin blijven ook voor de toekomst technische maatregelen nodig.

Door meer balans aan te brengen tussen techniek (dijken, pompen) en het oorspronkelijk natuurlijk systeem van de delta geven we in de stad meer ruimte aan water en vergroten de veerkracht van Zwolle en haar omgeving als onderdeel van de Regionale Sponsstrategie. Door de stad opnieuw te richten naar het water, sluiten we ook aan op een rijk verleden met water. Bijvoorbeeld met de Willemsvaart en Nieuwe Vecht. Hierdoor wordt water beleefbaar, wat weer bijdraagt aan bewustzijn en identiteit rondom het Zwolse leven, met water in de delta.

Condities voor ontwikkeling

- Water krijgt structureel meer ruimte binnen het stedelijk gebied om zowel de klimaatadaptieve als recreatieve functies te versterken.
- De ontwikkeling van de stadsrivier moet bijdragen aan de bredere binnenstedelijke wateropgave en als ontmoetings- en verblijfsplek voor stedelijke functies.
- Oevers transformeren naar zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers met ruimte voor biodiversiteit, belevingswaarden en ecologische waarden.

De locatieontwikkeling Roelkwartier ligt aan de stadsrivier en biedt kansen om de stadsrivier als het ware naar binnen te trekken door groenblauwe structuren aan te leggen of te versterken door middel van drijvende groenblauwe steigers en wadi's. De sponswerking kan vergroot worden door water op te vangen op daken en verharding te vervangen door groen.


Locatie ontwikkeling Roelenkwartier

Om een goed beeld te krijgen hoe gevoelig het plangebied is voor extreme neerslag, hitte (valt onder groen), droogte, waterkwaliteit en overstromingen is eea in beeld gebracht doormiddel van een klimaatscan waarbij gebruik is gemaakt van de klimaateffect atlas. Beschrijf de huidige situatie en de verwachte toekomstige situatie na realisatie.

8.5 Water

Stresstesten

Voor het onderdeel Water is voor 7 aspecten een stresstest uitgevoerd. Per aspect zijn mogelijke maatregelen benoemd die worden opgenomen in de planvorming.

Ad 1 Extreme neerslag korte duur (T=100 en T=250)
Het Roelenkwartier is gevoelig voor extreme neerslag in korte tijd. Het getoonde kaartmateriaal komt uit een door de gemeente Zwolle uitgevoerde stresstest. De gebieden met wateroverlast zijn deels te verklaren aan de hand van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN). In het plangebied treedt bij een bui van 70 mm in 1 uur echter geen schade op aan bebouwing en infrastructuur. Ook bij een bui van 90 mm in 1 uur blijven vitale en kwetsbare voorzieningen functioneren.
Het uitgangspunt voor de planvorming is dat de ruimtelijke ontwikkeling minimaal waterneutraal is en niet leidt tot extra aan- of afvoer van water ten opzichte van de huidige situatie.
Voor de planvorming in het Roelenkwartier is de hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle van toepassing, waarbij een bui van 70 mm in 1 uur kan worden geborgen.
Het waterschap heeft als richtlijn dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal 80 mm in 1 uur per vierkante meter toegenomen verhard oppervlak kan worden geborgen. Er is een nieuwe richtlijn in de maak waarbij de bergingseis hoger uitvalt. De toepassing hiervan is afhankelijk van de start van de planologische procedure en/of vergunningaanvraag.

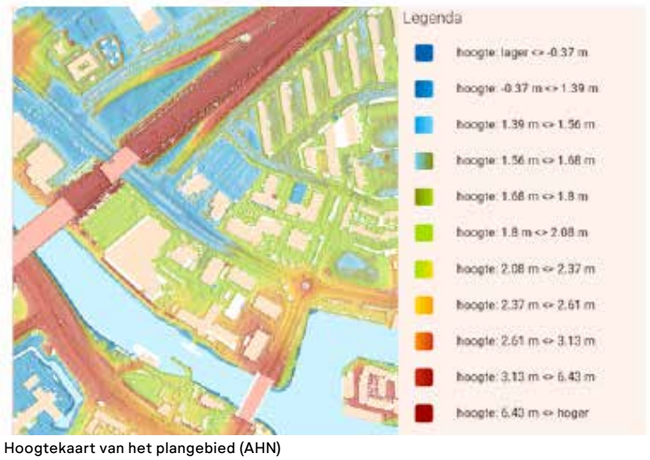
Maatregelen:
- Regenwater vasthouden op daken en dit gebruiken voor toiletspoeling en/of vertraagd afvoeren;
- Het infiltreren van regenwater d.m.v. wadi's;
- Het infiltreren van regenwater d.m.v. infiltratieriolen en kratten.

Het is noodzakelijk om bij de uitwerking van het ontwikkelplan een waterhuishoudkundigplan te maken waarin de werking van het systeem als geheel (maaiveld, ondergrond en maatregelen op gebouwniveau) gaat werken.

Ad 2 Droogte
Klimaatverandering leidt tot langere en frequentere periodes van droogte. Hierdoor is de aanvoer van water via het Zwarte Water en de Sallandse Weteringen beperkt, waardoor het water in Zwolle nauwelijks wordt ververst. Dit heeft ernstige gevolgen voor de waterkwaliteit: de afgelopen jaren komt blauwalg steeds vaker voor in Zwolse watergangen en plassen.

Een lage waterstand zorgt bovendien voor een daling van het grondwaterpeil. Ondanks de veerkracht van de natuur zijn niet alle bomen en planten bestand tegen langdurige droogte. Dit vraagt om gerichte maatregelen die het grondwater in de stad beter vasthouden. Het lokaal bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater kan de kans op verdroging verkleinen. Met name grote oppervlakken zoals daken en decks kunnen, door het toepassen van waterbergende krattensystemen, een belangrijke bijdrage leveren. Daarnaast is het essentieel dat bij het opstellen van beplantingsplannen wordt gekozen voor soorten die beter bestand zijn tegen extremere en drogere omstandigheden.

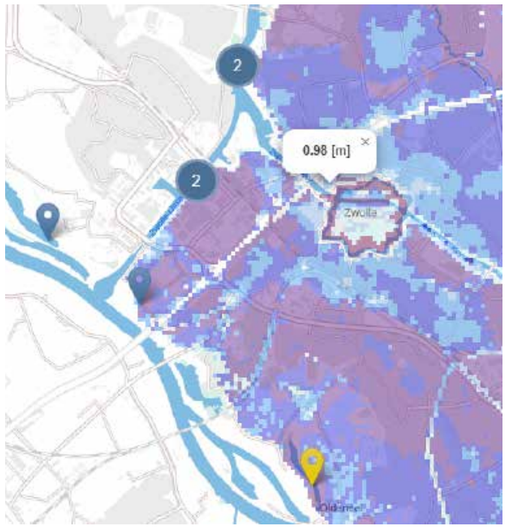
Maatregelen:
- De sponswerking van het gebied vergroten om droogteschade te verminderen. Hierbij gaat het zowel om het opvangen van regenwater in het gebied als het vertragen van de afvoer. Dit kan onder andere door meer groen in de buitenruimte en het toepassen van infiltratie- en bergingsmogelijkheden voor regenwater.
- Het gebruik van beplanting die goed past bij een veranderend klimaat en beter bestand is tegen langere droge periodes. Hierbij is het interessant te onderzoeken of in nattere periodes extra regenwater kan worden opgevangen om planten water te geven tijdens droogte.



Hoogtekaart van het plangebied (AHN)

Ad 3 Meerlaagse veiligheid
Vanuit waterveiligheid wordt rekening gehouden met overstroombaar bij een norm van ca. 1/1000 jaar. Er wordt een overstromingsparagraaf opgesteld waarin wordt ingegaan op het beperken van schade en op crisisbeheersing, waaronder communicatie, evacuatie en herstel. Voor het inzichtelijk maken van de overstroombaarheid van het plangebied en het bepalen van passende maatregelen kunnen de LIWO-kaarten en de Risicokaarten (Overstromingsrisicokaart) worden gebruikt.

Binnen het plangebied moet worden gekeken naar maatregelen op zowel gebieds- als gebouwniveau. Op gebouwniveau kan worden gedacht aan het verhoogd aanleggen van kwetsbare installaties. Op gebiedsniveau zijn maatregelen mogelijk zoals het realiseren van een waterrobuuste inrichting en het waarborgen van duidelijke vluchtroutes naar hoger gelegen gebieden, zoals de A28.

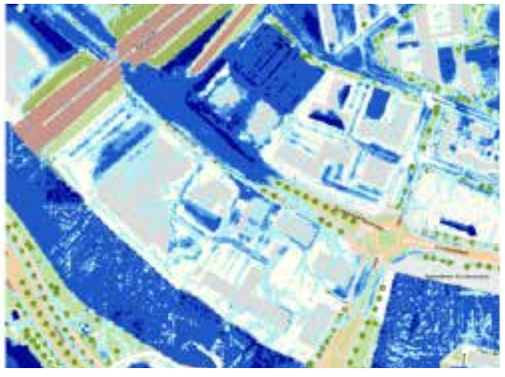


Overstromingsgevaar binnen het projectgebied

Maatregelen:
- Maatregelen op gebouwniveau om schade te beperken. Vitale en kwetsbare installaties op de 1ste etage van een gebouw plaatsen om schade te beperken.
- Maatregelen ter bescherming van vitale en kwetsbare infrastructuur. Vitale en kwetsbare infrastructuur overstromingsbestendig maken.
- Het realiseren van een waterrobuuste inrichting (straten als waterafvoer, groene daken, greppels, blauwgroene verbindingen).
- Het realiseren van shelters met noodstroomvoorzieningen (hoog gebouw).
- Een vluchtroute maken naar een hoger gelegen gebied (bijvoorbeeld de A28).


Overstromingsgevaar binnen het projectgebied


T=100 geeft 70mm/uur


T=250 geeft 90mm/uur

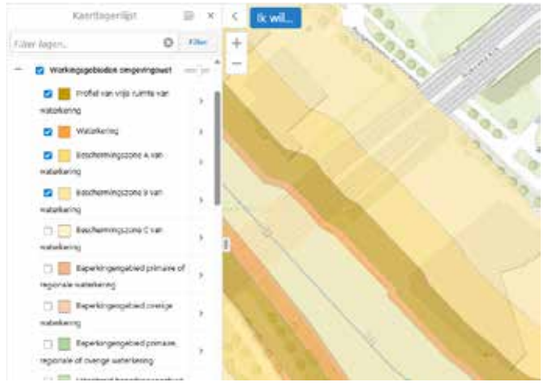
8.5 Water

Ad 4 Waterkeringen
Een deel van het Roelenkwartier ligt in het beperkingengebied 'waterkering'. Er zijn 3 belangrijke zones: de zone waterstaatswerk, beschermingszone A en beschermingszone B. Voor het waterstaatswerk en zone A is bebouwing of bomen niet gewenst. Voor zone B geldt dat ontgraven tot mv–1m zonder meer kan; dieper of meer moet besproken worden.

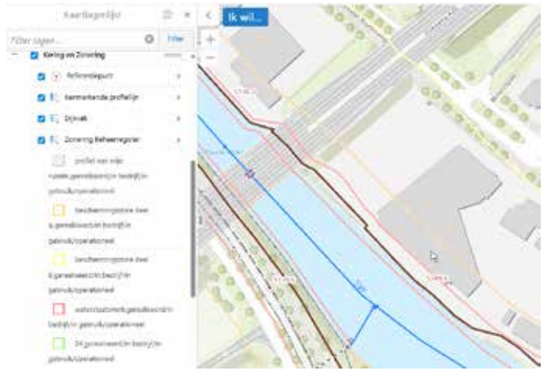
Ad 5 Waterkwaliteit
Voor de Singel van Zwolle binnen het plangebied Roelenkwartier is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van toepassing. Klimaatverandering leidt tot hogere temperaturen van het oppervlaktewater, wat een negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit en de ecologische toestand. Zuurstof lost minder goed op in warm water, terwijl de zuurstofvraag juist toeneemt (Kosten, 2011). Daarnaast groeit blauwalg aanzienlijk beter bij watertemperaturen boven de 20°C (Paerl en Otten, 2013) en kunnen ziekteverwekkers zich sneller ontwikkelen en verspreiden (Gallana et al., 2013). Volgens de KRW–beoordeling is de kwaliteit van het oppervlaktewater in Nederland momenteel vaak matig, ontoereikend of slecht (CBS, 2016).

Om verdere verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen en bij te dragen aan het behalen van de KRW–doelen, wordt in het plangebied een significante hoeveelheid hemelwater afgekoppeld van het gemengde riool. Het hemelwater van nieuwe gebouwen mag niet worden aangesloten op de riolering, maar wordt lokaal verwerkt door infiltratie of vertraagde afvoer. Dit sluit aan bij de verplichting voor gemeenten om regenwaterafkoppeling te stimuleren en de waterkwaliteit niet te laten verslechteren (verslechteringsverbod).

Ook de inrichting van en rond het water speelt een rol bij het verbeteren van de waterkwaliteit. Bij de aanleg van een drijvende steiger mogen geen uitlogende materialen worden toegepast. Tegelijkertijd kan de toevoeging van oever– en waterplanten langs de steiger bijdragen aan natuurlijke zuivering van het water en het versterken van de ecologische kwaliteit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de KRW–doelen, conform de verplichtingen voor gemeenten bij het opstellen van omgevingsplannen.



Huidige beperkingengebieden waterkering Roelenkwartier



Nieuwe, nog niet vastgestelde zonering Roelenkwartier

Maatregelen:
- In het plangebied wordt een aanzienlijke hoeveelheid water afgekoppeld van het gemengde riool. Hemelwater van nieuwe gebouwen mag niet worden aangesloten op de riolering.
- De drijvende steiger mag geen uitlogende materialen bevatten.

Ad 6 Oppervlaktewater
Binnen het plangebied wordt een aanzienlijk deel van de bestaande verharding vervangen door groen. Hierdoor kan neerslag grotendeels lokaal infiltreren in de bodem, wat bijdraagt aan een vermindering van de afvoer van oppervlaktewater.

Voor situaties met extreme neerslag worden greppels aangelegd die het overtollige water opvangen en afvoeren naar het laagst gelegen deel van het plangebied. Onder de kruising zijn waterbergingskratten aangebracht voor tijdelijke opslag. Door deze maatregelen is het risico op wateroverlast, ook bij extreme weersomstandigheden, zeer beperkt.

Ad 7 Afvalwater
In het plangebied worden circa 500 extra woningen en aanvullende voorzieningen gerealiseerd. Meer woningen betekent ook meer inwoners die afvalwater produceren. De toename van het afvalwater moet bij de uitwerking van de planonderdelen berekend worden. Vervolgens moet gecontroleerd worden in hoeverre deze toename past bij de maatvoering van het huidige rioleringssysteem/het gemaal en/of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Ad 8 Infiltratie hemelwater
In het plangebied wordt circa 9 ha van de publieke ruimte getransformeerd van verhard oppervlak naar groene ruimte. Dat biedt de mogelijkheid meer hemelwater in het gebied te laten infiltreren. De bodem en de ondergrond zijn essentieel voor het natuurlijke systeem. Ze vormen een onmisbaar onderdeel van duurzame oplossingen voor uitdagingen, zoals de energietransitie en klimaatverandering.
De kwaliteit van de bodem bepaalt welke functies en activiteiten mogelijk zijn binnen een plangebied. Daarvoor moeten een balans gevonden worden tussen bescherming en gebruik van de bodem. Naast een gedegen onderzoek naar mogelijke vervuiling moet ook de doorlatendheid van de bodem worden onderzocht. Ook de grondwaterstand is van invloed op mogelijkheden voor infiltratie.

Ad 9 Vlonders/ drijvende steiger
De drijvende groene steiger past bij de uitgangspunten van het ruimtelijk toekomstperspectief, waarbij de stadsrivier (het Zwarte Water) het blauwgroene netwerk van het plangebied Roelenkwartier in wordt getrokken. De voorgenomen vlonders/drijvende steigers komen te liggen in een watergang waarvan RWS de beheerder is. De volgende punten zijn uitgangspunt voor het ontwerp:
- In dit deel van de stadsgracht komt incidenteel een klasse 3–schip met een maximale lengte van 85 m. De steiger mag hierin geen belemmerende factor zijn.
- In de zomer is het een komen en gaan van recreatieschepen die elkaar moeten kunnen passeren. De steiger mag hierin geen belemmerende factor zijn.
- Het is niet te voorkomen dat bezoekers op deze plek gaan zwemmen, wat risico's oplevert (in de zomer met veel recreatievaart).
- Er mogen geen (recreatie)schepen aanleggen in verband met het belemmeren van de vaarweg.
- In verband met de toegang tot de drijvende steiger is een haakse aansluiting op de steiger niet mogelijk. Hiervoor is minimaal een lengte van 14 m noodzakelijk (toegang evenwijdig aan de damwand realiseren). De drijvende steiger aan de Pannekoekendijk kan als voorbeeld dienen. Wanneer de steiger geschikt moet zijn voor rolstoelgebruik moet de hellingbaan minimaal 1:20 zijn.
- De voorgenomen vlonder/drijvende steiger moeten zodanig uitgevoerd worden dat deze de werking van de primaire waterkering niet belemmert.
- De voorgenomen vlonder/drijvende steiger komt te liggen in de primaire watergang. Aangetoond moet worden dat deze het functioneren van het watersysteem niet significant verslechteren.

Voor wat betreft het materiaal van de steiger zijn de volgende punten van aandacht:
- Materialen zijn onderhoudsarm, duurzaam, kunststof dek.
- Voldoende hoge meerpalen (staal), rekening houdend met extreem hoogwater.
- Beheer en onderhoud van de groenvakken vooraf bespreken in verband met de benodigde beheermiddelen.
- Mogelijke overlast door hangjongeren (bespreken met Stadsbeheer en vitale wijken).

8.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten we rekening houden met beschermde soorten en gebieden. De soorten- en gebiedsbescherming is vastgelegd in de omgevingswet. Deze paragraaf beschrijft de resultaten van een quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Gebiedsbescherming (Natura 2000) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet ten aanzien van Natura 2000 voor wat betreft oppervlakteverlies, en verstoring door licht, geluid en optische verstoring. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit op grond van de Omgevingswet is niet aan de orde. Het onderdeel stikstofdepositie wordt in aparte paragraaf ... behandeld.

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

De bebouwing op de deellocaties I, II en III in het onderzoeksgebied zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Het onderzoeksgebied bevat verder geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen, jaarrond beschermde vogelnesten, essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van niet-vrijgestelde beschermde soorten flora en fauna.

Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in begroeiing in en rondom het onderzoeksgebied of op platte daken van bebouwing. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Ook mogen in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen niet worden vernield of beschadigd.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijssoorten, hoeft verder geen rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 uit het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal).

De gemeente Zwolle heeft een soortenmanagementplan voor gebouwbewonende soorten opgesteld. Op basis van dit plan is een gebiedsontheffing verkregen van de provincie Overijssel. De voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd onder deze ontheffing. Het uitvoeren van nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten is dan niet nodig. Randvoorwaarde is dat men werkt conform een ecologisch werkprotocol, gebouwen natuurvrij maakt voor aanvang van de werkzaamheden en compenserende nest/verblijfplaatsen aanbrengt voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw.

8.7 Overzicht uitgevoerde onderzoeken

- Archeologie bureauonderzoek

- Diverse Bodemonderzoeken:
  - » Vooronderzoek milieuhygienische bodemkwaliteit Roelenkwartier te Zwolle, Aveco de Bondt, maart 2025
  - » Memo grondwaterfluctuaties en infiltratiemogelijkheden, Aveco de Bondt, maart 2025
  - » Waterbodemonderzoek Stadsdijken, Diseo, december 2020
  - » Verkennend bodemonderzoek Stadsdijken, Diseo, december 2020
  - » Aanvullend bodemonderzoek Stadsdijken, Diseo, december 2020

- Bomeninventarisatie:
  - » Gemeentelijke inspectielijsten
  - » Bomeninventarisatie, idverde Bomendienst, maart 2025
  - » Bomentoets Roelenkwartier, 29 januari 2026, IdVerde
  - » Werkboek CULD, 20250409

- Ecologie (Verkennend natuuronderzoek):
  - » 4 x Actualisaties Verkennend natuuronderzoek, Aveco de Bondt, 2025
  - » Natuurinclusief bouwen Zwolle, Econsultancy

- Geluidsonderzoek:
  - » Quickscan geluid, Aveco de Bondt, december 2023
  - » Menukaart geluid, Aveco de Bondt, maart 2024
  - » Clustering gebouwen, Aveco de Bondt, juli 2024
  - » Vervolgonderzoek, Aveco de Bondt, juni 2025

- Quickscan milieuthema's:
  - » Quickscan/samenvattting milieuthema's, Aveco de Bondt, december 2025:
    Bedrijven en milieuzonering
    - Ecologie
    - Stikstof
    - Luchtkwaliteit
    - Windhinder
    - Trillingen
      Bodemkwaliteit

- Stikstofberekening
  - » Voortoets Stikstof, Aveco de Bondt, december 2025 (wordt nog aangepast)

- Analyse en quickscan bestaande gebouwen herbruikbaarheid gebouwen

- Mobiliteit:
  - » Parkeeropgave

- Hoogbouw effect rapportage (HER):
  - » Bezonning
  - » Wind
  - » Sociale veiligheid
  - » Effecten op grotere afstand
  - » Ruimtelijke inpassing

- Doelgroepen
  - » Diverse rapporten, Onderzoek Viesrood, april 2024

8.8 Colofon

© 2026

Het ROP is opgesteld door:
Mei Architects and Planners

In samenwerking met:
CULD Complex Urban Landscape Design

In opdracht van de eigenarencoalitie:
- KondorWessels Projecten
- Urban Innovators
- Gemeente Zwolle

Zwolle
juni 2026

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Mocht u bezwaar hebben tegen het gebruik van beelden waar u aanspraak op maakt, dan vragen we u contact op te nemen met KondorWessels Projecten of Urban Innovators.

Gemeente Zwolle

KondorWessels Projecten

Urban Innovators

Mei architects and planners
Stedenbouw
Ruimtelijk Ontwikkelplan
Beeldkwaliteit

CULD
Landschap en openbare ruimte

Aveco de Bondt
Advies- en ingenieursbureau

Jorien Marcus
Tekstschrijver

18 JUNI 2026