

Startnotitie Roelenkwartier

Ondertitel

Versie: concept

Datum: 4 juli 2023

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Inhoudsopgave

LEESWIJZER.....	3
INLEIDING	3
1 ANALYSE	5
1.1 HISTORIE.....	5
1.2 OMGEVINGSVISIE.....	5
1.3 ONTWIKKELPROGRAMMA ‘ONS STADSHART VAN MORGEN’	9
1.4 UITVOERINGSAGENDA STADSHART VAN MORGEN	11
1.5 EIGENDOMSSITUATIE.....	12
1.6 PLANOLOGISCHE SITUATIE	12
2 OPGAVE	13
2.1 DOELSTELLING	13
2.2 KADERS EN BELEID	14
2.3 BELEIDSKADERS OP HOOFDLIJNEN	14
2.4 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	21
2.5 WENSELIJKHEID.....	22
2.6 COMPLEXITEIT.....	22
2.7 RESULTAAT.....	22
3 PLANPROCES.....	22
3.1 EIGENARENCOALITIE.....	22
3.2 PROCES	23
3.3 PLANNING.....	26
BIJLAGE 1 BELEIDSKADERS (NIET UITPUTTEND)	27

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Leeswijzer

Inleiding

Zwolle is volop in ontwikkeling. Aan de noord- en westkant van het centrum ontstaat steeds meer dynamiek om het stadshart verder te ontwikkelen.

In de omgevingsvisie, het ontwikkelprogramma, en in de uitvoeringsagenda (zie H2) is de herontwikkeling van het Roelenkwartier als focusgebied opgenomen. Een aantal eigenaren heeft de gemeente gevraagd prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het Roelenkwartier met transformatievoorstellen naar wonen. Het Roelenkwartier is strategisch van belang vanwege haar ligging aan de rand van het Stadshart, de A28 en de Zwarte Waterzone.

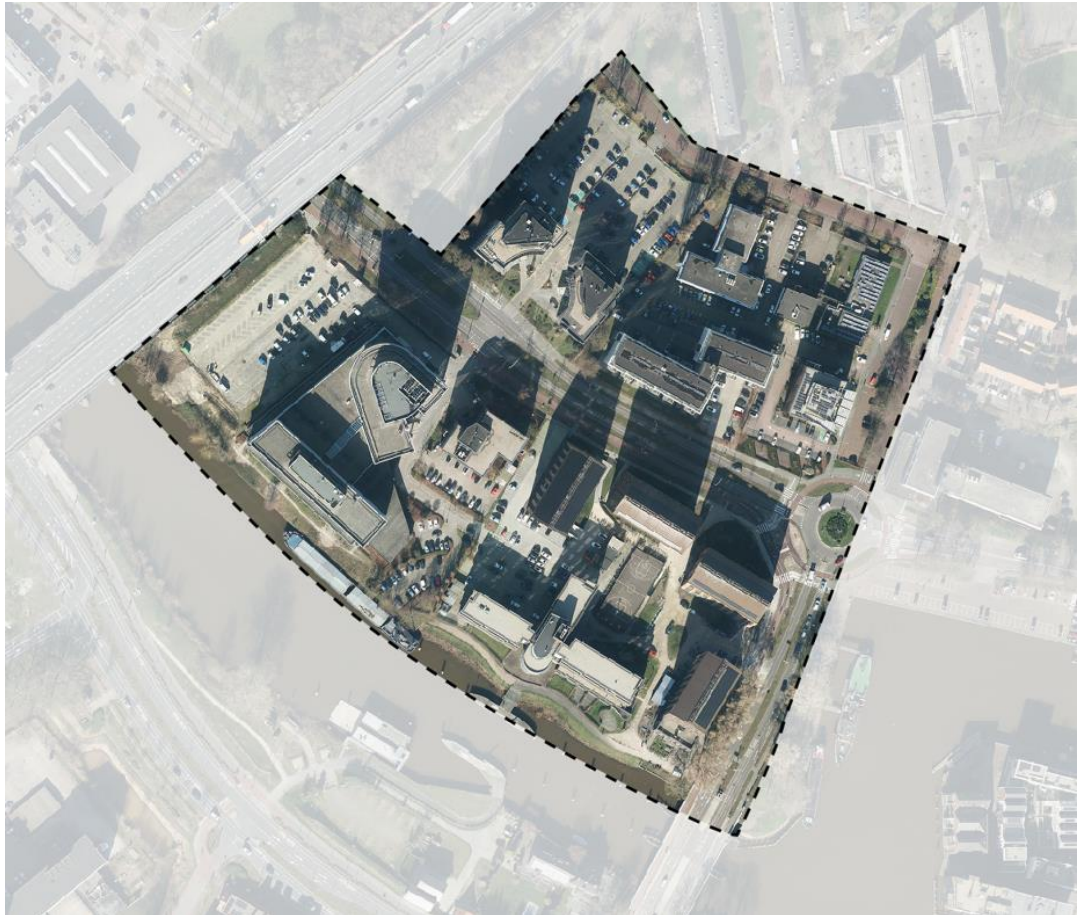
De gemeente heeft aangegeven dat de herontwikkeling van het Roelenkwartier om een brede verkenning vraagt en integraal opgepakt moet worden. Belangrijk in dit verband zijn de hubstrategie en de daarmee samenhangende parkeeropgave voor het gebied, de aansluiting op de aangrenzende woonwijk Dieze-West, de aansluitende ontwikkeling van de Zwarte Waterzone en de bestaande werkfuncties. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de gebouwen die in het gebied zijn gelegen en in principe (of voorlopig) zullen blijven zoals het kantoor “The Mayor, de studentenhuisvesting, Dimence.

Plangebied

Het plangebied (figuur 1) van circa 7 hectare wordt ‘Roelenkwartier’ genoemd en wordt begrensd door de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, een gedeelte van de Pannekoekendijk en het Zwarte Water.

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier



Figuur 1: Plangebied Roelenkwartier

Deze Startnotitie betreft een eerste stap in het proces om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling voor het 'Roelenkwartier'. In deze startnotitie worden de uitgangspunten/kaders voor een op te stellen integrale gebiedsvisie omschreven.

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

1 Analyse

1.1 Historie

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

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

Na de Tweede Wereldoorlog is in het westelijke deel van Deze West, waaronder het Roelenkwartier, aansluitend op de singelgracht en Zwarte Water een aantal grote bedrijfs- en kantoorpanden opgericht in het kielzog van de nieuwe infrastructuur (A28, Burgermeester Roelenweg, de verbrede Schuttevaerkade). In feite leeft hier de vroegere bedrijvigheid voort, die langs de stadsrand van het Zwarte Water was te vinden.

1.2 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’ is op 13 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee het kader voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier.. De kern van de omgevingsvisie is in dit kader het ontwikkelen van hoogwaardige gemengde stedelijke gebieden met als randvoorwaarden behoud en versterken van de leefbaarheid en leefkwaliteit.

Het Roelenkwartier als onderdeel van de stadskrans

De stad Zwolle kent drie strategische ontwikkelzones; Stadskrans, Stadsruit en Stadsrand. Het Roelenkwartier is onderdeel van de stadskrans. In de gebiedsgerichte benadering vanuit de Stadskrans sturen we op een innige relatie met de historie. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via de openbare ruimte en via gebouwen aan elkaar gesmeed. De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans leidt tot een rijker aanzien, dat is onze ambitie. De Stadskrans is een belangrijk plek voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. De stadsgracht is het samenbindend element, het klittenband tussen de weerszijden van het water. Het water is al veel meer onderdeel geworden van de beleving van de stad. Juist het gebied rondom de stadsgracht en de verschillende plannen bieden de kansen om het centrumgebied nog aantrekkelijker en leefbaarder te maken. De herinrichting van de buitenruimte draagt duidelijk bij aan sociaal

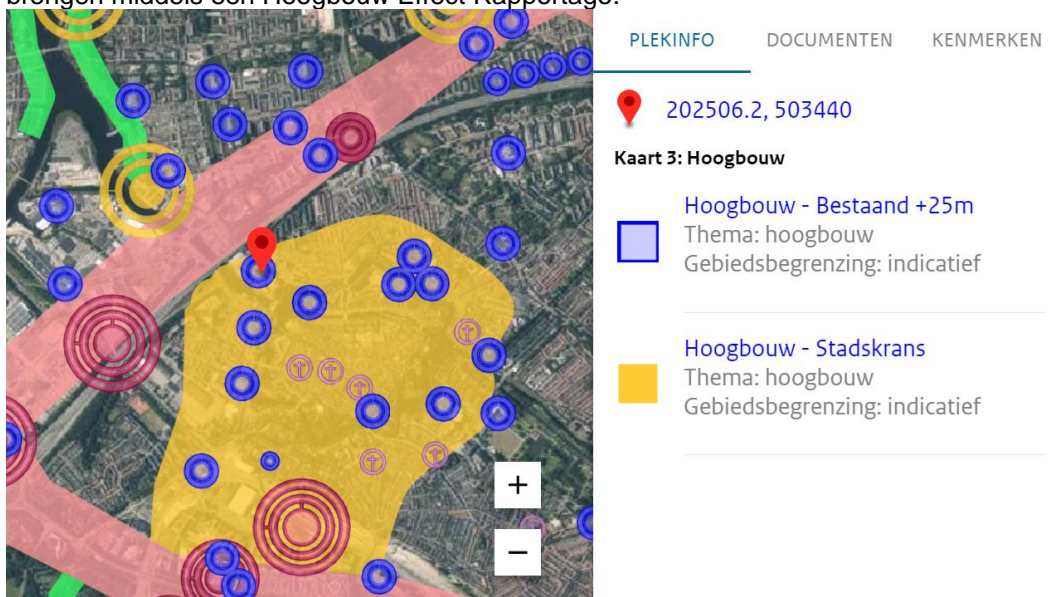
Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

contact, verschillende tempo's van leven en een prettige verblijfsruimte voor mens, plant en dier. Qua herinrichting van de buitenruimte staan ook nog de Diezerkade en Thomas á Kempisstraat op stapel zodat de oude voorstad Diezerpoort beter wordt verbonden met de binnenstad. Een beter en gezonder verblijfs-, leef- en woonklimaat in de Stadskrans en de binnenstad is afhankelijk van goede langzaam verkeersverbindingen. De ruimte hiervoor is echter beperkt dus moet de auto steeds meer plaatsmaken voor de fiets en de voetganger en worden (parkeer)voorzieningen voor de auto aan de buitenzijde van de gracht toegevoegd.

Visie op hoogbouw

Het Roelenkwartier zal verdicht worden maar dat kan alleen als er goede collectieve mobiliteits- en parkeeroplossingen worden uitgevoerd. Verdichten betekent ook dat er meer hogere gebouwen zullen komen dat vraagt om een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Onder hoogbouw worden gebouwen verstaan die hoger zijn dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in beeld te brengen middels een Hoogbouw Effect Rapportage.



Figuur 2: uit de Omgevingsvisie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Nieuwe gebouwen mogen niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Dat is niet de enige eis. Zichtlijnen op Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Kenmerkende zichtlijn op de Peperbus zijn: dichtbij vanaf het Katwolderplein, op afstand vanaf de Provincieroute in Zwolle-Zuid en vanaf het Twistvlietpad in Stadshagen. Ook gaat het om de 'compositie' van de gebouwen bij elkaar, zowel bestaand als nieuw.

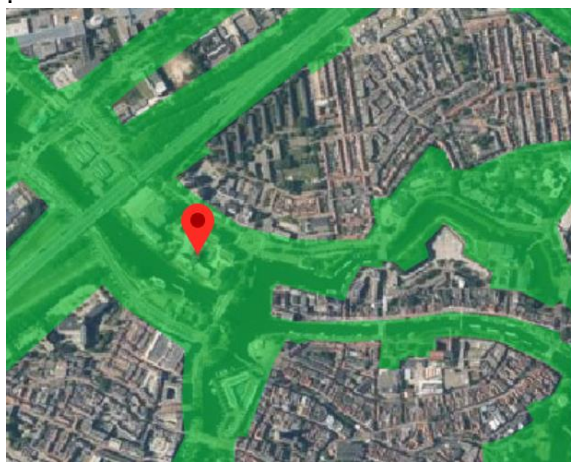
Het Roelenkwartier en de samenhang met de Zwolse ruimtelijke structuren (raamwerken)

Een volgend onderdeel van de Omgevingsvisie zijn zogenaamde raamwerken. Dit zijn de fysieke structuren van Zwolle die bepalend zijn voor de ontwikkeling van Zwolle op lange termijn. We borgen met de raamwerken de omgevingskwaliteiten die Zwolle rijk is. De

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

raamwerken samen vormen een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier zijn die raamwerken ook van toepassing. Een aantal springt dan in het oog en gaan over de thema's hoofdgroenstructuur en klimaatadaptatie/waterveiligheid. In de kaartuitsnede (figuur 3 a en b) is onder meer de zeer waardevolle landschap en hoofdgroenstructuur geduid. Voor de overige raamwerken wordt verwezen naar het digitale platform waar deze te raadplegen zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

202512.9, 503384

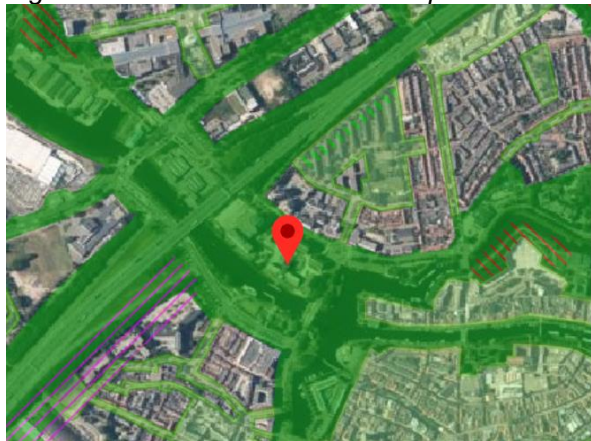
Kaart 5: Raamwerk landschap

Raamwerk landschap - Zeer waardevol landschap



Thema: raamwerken
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3a: zeer waardevol landschap



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

202512.9, 503384

Kaart 6: Raamwerk stedelijke groenstructuur

Raamwerk stedelijke groenstructuur
Hoofdgroenstructuur



Thema: raamwerken
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3b: stedelijk/hoofdgroenstructuur

Het Roelenkwartier als onderdeel van het gebiedsprofiel 'Dynamisch centrum'

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

Het Dynamisch Centrum kenmerkt zich door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, ook op gebouwniveau. Dit gebied is van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren en te stimuleren. In gebieden zoals het Roelenkwartier ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek zodat de dynamiek van de binnenstad verder wordt uitgebreid naar de

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier


schil daaromheen. Dit kan door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen met een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op verblijf en langzaam verkeer.

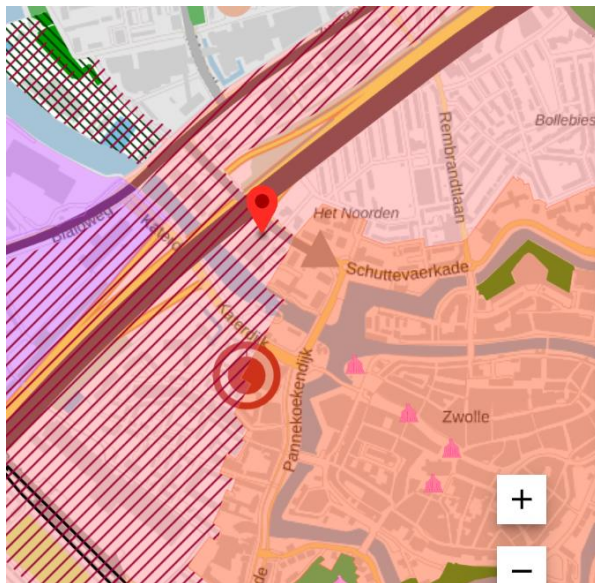


 202566.7, 503401.5

Kaart 2: Gebiedsprofilen

[Gebiedsprofiel - Dynamisch gebied](#)

 Thema: gebiedsprofilen
Gebiedsbegrenzing: exact



[PLEKINFO](#)


[DOCUMENTEN](#)

[KENMERKEN](#)

 202430.4, 503494.1

Kaart 2: Gebiedsprofilen

[Gebiedsprofiel - Stedelijk gebied](#)

 Thema: gebiedsprofilen
Gebiedsbegrenzing: exact

[Gebiedsprofiel - Dynamisch gebied
gewenst](#)

 Thema: gebiedsprofilen
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 4a en b: Dynamisch Centrum (gewenst)

Het Roelenkwartier in het raamwerk 'Gezondheid'

Burgemeester Roelenweg is een belangrijke ontsluiting voor autoverkeer naar de Blaloweg, Zwartewaterallee, Singel en A28.

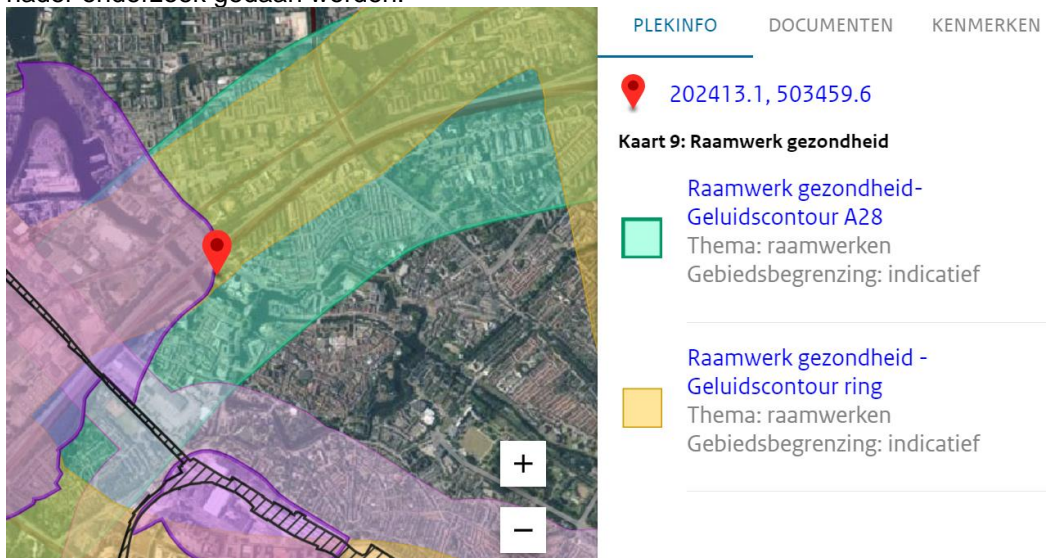
Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier



Figuur 5: ontsluitingswegen

Met name de ligging aan de A28 brengt mogelijk beperkingen mee als gevolg van de milieuaspecten geluid, lucht. Hier moet in de fase van het opstellen van de gebiedsvisie nader onderzoek gedaan worden.



Figuur 6: geluidcontouren

1.3

Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'

Het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen' is op 23 mei 2022 unaniem door de raad vastgesteld. Binnen het Ontwikkelprogramma wordt de snelle maar ook zorgvuldige groei (schaalsprong) mogelijk gemaakt door randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie te vertalen in praktische bouwstenen voor gebiedsontwikkeling.

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Om focus en sturing te geven aan gebiedsontwikkeling in een dynamisch Stadshart, werken we met focusgebieden. In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen verwacht en liggen de meeste mogelijkheden tot het maken van grote kwaliteitsstappen, het herstellen van de verbindingen (ruimtelijke en functionele verbindingen tussen wijken en de binnenstad), en het versterken van het Stadshart. Het Roelenkwartier is één van de vijf focusgebieden waar met prioriteit aan gewerkt wordt.

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

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

In twee gebiedsateliers en met een online enquête is verkend wat de Ontwikkelprincipes van het Ontwikkelprogramma betekenen voor onder andere het Roelenkwartier. Op basis van de input zijn de kernwaarden, kansen, uitdagingen en acties voor het gebied beschreven.

Roelenkwartier in het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'

Het Roelenkwartier, gepositioneerd aan de westelijke rand van het Stadshart, is een stedelijke leefomgeving met een grote diversiteit aan functies. Met studentenhuisvesting is ingezet op een nieuwe ruimtelijke structuur met een multifunctioneel en groen maaiveld. De ligging aan het Zwarte Water, dat het landelijke buitengebied direct verbindt met de historische binnenstad, is van grote meerwaarde voor de woonkwaliteit en biedt kansen voor uitbreiding van het groenblauwe karakter van het gebied.

In het Roelenkwartier bevindt zich ook het zorgcluster Pannenkoekendijk, met zorg- en woonvoorzieningen voor met name (landurig) verslaafden en ambulante behandeling op het gebied van de geestelijke gezondheidszorg.

Een nieuwe gebiedsontwikkeling in het Roelenkwartier vraagt om een mix van functies, waarbij een belangrijke functie werken is en deze gecombineerd wordt met wonen en andere functies. De ligging aan de oever van het Zwarte Water nodigt uit tot het creëren van functies gericht op sport, gezondheid en ontmoeting. In lijn hiermee wordt de leefbaarheid en gezondheid van het gebied vergroot door het verminderen van het aantal autobewegingen in het gebied, vergroenen van straten en het introduceren van nieuwe groenblauwe verbindingen. Door Dieze-West en Kamperpoort goed te verbinden en een gezicht te geven aan het Zwarte Water ontstaan nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplekken. Het toekomstige Roelenkwartier wordt gekenmerkt door de combinatie van wonen, onderwijs, zorg en werken en cultuur op een dynamische plek die leefbaar en bewoonbaar is, waar ook de rauwe kanten van de stad zichtbaar zijn*.

(* dit is de letterlijke tekst. Er is geen onderwijs en/of cultuur aanwezig in het Roelenkwartier, omissie in Ontwikkelprogramma)

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

De ligging van het Roelenkwartier, in directe verbinding met het deltalandschap, maakt het gebied ook een goede proeftuin om te experimenteren met oplossingen voor klimaatverandering en de energietransitie.

Plannen en ideeën die onderzocht worden:

- De verbinding met de Singelzone en met het nationaal landschap IJsseldelta wordt verstevigd door de oevers van het Zwarte Water toegankelijk te maken voor fietsers en wandelaars.
- De Zwarte Waterzone wordt verder vormgegeven door het oeverpad van de Zwarte Waterzone een vervolg te geven en door te trekken tot aan de oever van de Schuttevaerkade. Dit maakt de verbinding met het landschap zichtbaar en nodigt uit om van het landschap te genieten. Van de Roelenweg tot aan het Zwarte Water wordt, aan de hand van een campusmodel, de relatie gelegd tussen de studentenhuysvesting en de oevers van het Zwarte Water. Er wordt een aantrekkelijke kade gerealiseerd met horeca.
- De Roelenweg wordt een nieuwe stadsentree, waar een nieuwe stadsstraat ontstaat met actieve plinten. De overgang van een 50 km/h weg naar een 30 km/h weg wordt zichtbaar gemaakt.
- Er wordt een gebouwde parkeervoorziening ontwikkeld, centraal in het plangebied, die bij voorkeur een centrumhub huisvest. Deze centrumhub faciliteert in parkeren voor zowel bewoners van het Roelenkwartier als bezoekers in de binnenstad. Door het parkeren op deze manier op te lossen, ontstaat de mogelijkheid om parkeren in de openbare ruimte in het Roelenkwartier en de binnenstad te verminderen of zelfs op te heffen. Het functioneren van de centrumhub zal onderzocht moeten worden in relatie met de hubstrategie.
- De Schuttevaerkade zal als onderdeel van de Singelzone opnieuw ingericht worden. Een vergroening van de omgeving en de invoering van een 30 km/u regime zullen hier onderdeel van zijn.
- Naast sloop en nieuwbouw, wordt ingezet op het handhaven, inpassen en doorontwikkelen van bestaand vastgoed.

1.4 Uitvoeringsagenda Stadshart van Morgen

In de uitvoeringsagenda (feb 2023) is het volgende opgenomen:

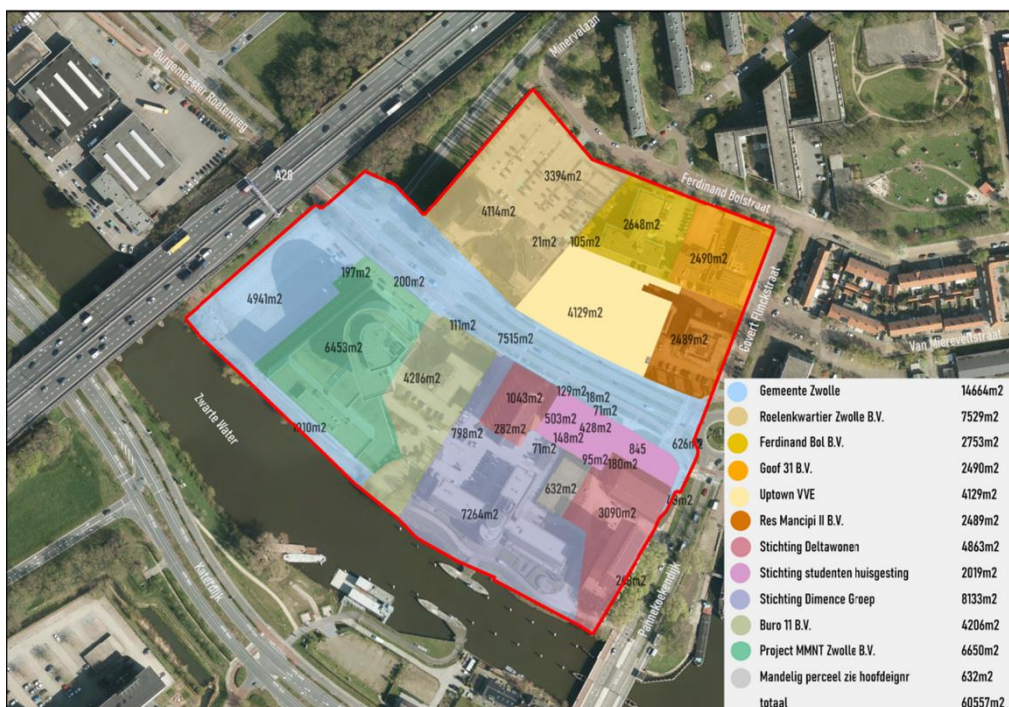
I. Gebiedsontwikkeling Roelenkwartier

Plangebied	Roelenkwartier
Wat willen we bereiken?	Het realiseren van een gebiedsontwikkeling, met ruimte voor woningen en een Hub.
Bijdrage ontwikkelingsprincipes	Bereikbare stad en Gezonde stad Het project draagt bij aan 1) de transformatie van de mobiliteitsstructuur, 2) het realiseren van nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplekken aan de oevers van het Zwarte Water en 3) experimenteermogelijkheden voor oplossingen voor klimaatverandering en energietransitie.
Samenhang en raakvlakken	Het project hangt samen met de Mobiliteitsvisie, de woonopgave en ontwikkelingen op het vlak van economie, cultuur, groen, klimaatadaptatie en energie.
Participatie	Het project kent raakvlakken met het project Hubstrategie. Scenario C – Van groot naar klein Participatietraject heeft plaatsgevonden in 2021, als onderdeel van het ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen. Hierop komt een vervolg om de gebiedsvisie te ontwikkelen.
Status project	Initiatieffase Marktpartijen zijn van start gegaan. De startnotitie wordt opgesteld. De gemeente faciliteert hierbij.
Financiën	Beschikbaar De gemeente heeft een voorfinanciering beschikbaar gesteld voor de planontwikkeling. Hierop vindt kostenverhaal plaats binnen de eigenarencoalitie.
Planning	2023 Gebiedsvisie wordt ontwikkeld in 2023. Realisatie volgt daarna.

Figuur 7: Uitvoeringsagenda

1.5 Eigendomssituatie

Enkele Zwolse eigenaren/ marktpartijen hebben een coalitie gevormd en willen deze gebiedsontwikkeling gezamenlijk en integraal oppakken. DLH en Urban Innovators nemen hierin het voortouw. In de fase van de gebiedsvisie gaan de gemeente en/of eigenarencoalitie in overleg met eigenaren die niet in deze coalitie zitten (waaronder Dimence/de Mayor/notarisgebouw) om te onderzoeken of en op welke wijze ze mee willen doen aan de toekomstige gebiedsontwikkeling.



Figuur 8: Eigendomssituatie Roelenkwartier

De gemeente heeft de openbare ruimte in is bezit en het parkeerterrein tussen de A28 en het oude Achmea gebouw en de overige openbare ruimte aan de rand van het gebied zoals de Pannekoekendijk en de eerste Roelenstraat. (niet op bovenstaande kaart ingekleurd). De overige eigenaren die op dit moment mee willen doen aan de gebiedsontwikkeling worden vertegenwoordigd door DLH en Urban Innovators als gedelegeerd ontwikkelaar.

1.6 Planologische situatie

Het bestemmingsplan is de juridisch basis/het vertrekpunt voor de gemeente om al dan niet mee te werken aan een integrale gebiedsontwikkeling. Volledig inzicht in het vigerende bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het Roelenkwartier is er een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de huidige situatie is bestemd: kantoren en maatschappelijk met verschillende bouwhoogtes variërend van 8 tot 39 meter.

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Daarnaast is er een verkeersbestemming en een bestemming groen. Belangrijk om rekening mee te houden is de archeologische dubbelbestemming waardoor archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstoring (aangeduid met + in de kaart). De bestemming 'Waterstaat-Waterkering' brengt beperkingen met zich mee ten aanzien van bouwen: advies van de waterstaatbeheerder is noodzakelijk.

Bij herontwikkeling van het Roelenkwartier moet het bestemmingplan worden aangepast.



Figuur 9: Vigerende bestemmingsplan

2 Opgave

2.1 Doelstelling

Met de realisatie van het Roelenkwartier wordt uitvoering gegeven aan de Omgevingsvisie en het vastgestelde Ontwikkelprogramma, 'Ons Stadshart van Morgen' en de daarbij horende uitvoeringsagenda waarin het Roelenkwartier wordt geduid als één van de focusgebieden.

Doelstelling voor het Roelenkwartier is:

Het herontwikkelen van het gebied naar een gebied waar ruimte is voor wonen, werken en een HUB. De ligging aan de oever van het Zwarte Water nodigt uit tot het creëren van functies gericht op sport, gezondheid en ontmoeting. In lijn hiermee wordt de leefbaarheid en gezondheid van het gebied vergroot door het verminderen van het aantal

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

autobewegingen in het gebied, het vergroenen van straten en het introduceren van nieuwe groenblauwe verbindingen. Door Dieze-West en Kamperpoort goed te verbinden en een gezicht te geven aan het Zwarte Water ontstaan nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplekken.

De ontwikkeling van het Roelenkwartier is jaren terug gestart met gerealiseerde studentenhuisvesting van DeltaWonen en woningen voor starters aan weerszijden van de Burgemeester Roelenweg. Het gebied biedt op korte termijn (3-5jaar) mogelijkheid voor woningbouw in het kader van de verstedelijkingsstrategie/NOVI-gebieden en er liggen kansen om de verbinding met het Zwarte Water, de historische binnenstad en de wijk Dieze-West te versterken. Het is voor het gehele Stadshart belangrijk dat ingezet wordt op de mix van functies; die geven immers dynamiek maar zorgen ook voor neven bestedingen in het Stadshart. Roelenkwartier wordt dan ook een woon-werklocatie. De 8.500m² bvo kantoren in het Roelenkwartier dient op stadsniveau behouden te blijven of komt deels terug in toekomstbestendig vastgoed die past bij het nieuwe werken. Dat kan in de gebiedsontwikkeling zelf of elders in Zwolle.

Andere vormen van werken en bijpassende ondersteunende voorzieningen zijn ook welkom. Ook wordt er rekening gehouden met het inpassen van de aanwezige zorgvoorzieningen (zoals Dimence, Tactus en LdH).

Het Roelenkwartier wordt in de hubstrategie meegenomen als een zoekgebied voor een centrumhub en er zal extra aandacht zijn voor de verkeerssituatie als gevolg van de ligging van het Roelenkwartier ten opzichte van verschillende belangrijke wegen (waaronder de A28 en de stadsring en binnenring).

2.2 Kaders en beleid

Op 8 september 2022 is een "Start voor de start" bijeenkomst georganiseerd. Gedurende deze bijeenkomst hebben verschillende beleidsafdelingen input kunnen leveren, waarbij de focus lag op de eisen en wensen vanuit beleid en de kansen en risico's in het gebied. Tijdens deze bijeenkomst, later aangevuld, is onderstaande lijst van beleidsstukken (en andere relevante documenten) samengesteld waarmee in ieder geval rekening gehouden moet worden bij het opstellen van de gebiedsvisie (bijlage 1). Dit is geen uitputtende lijst, alle vastgesteld beleid is van toepassing.

2.3 Beleidskaders op hoofdlijnen

2.3.1 Woonbeleid

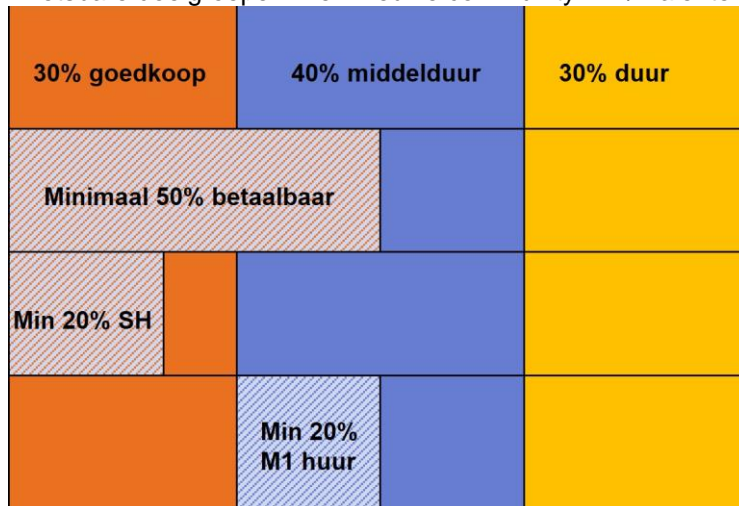
Het woonprogramma zal grotendeels bestaan uit appartementen in de verschillende prijscategorieën en met aandacht voor de vier woonambities uit de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen. Daarin staat als uitgangspunt: 30% goedkope woningen, 40% middel dure en 30% dure woningen.

Met de Betaalbaarheidsagenda 2022 wordt verder ingezet op het vergroten van het betaalbaar aanbod aan woningen in de stad door de 30-40-30-verhouding nader te specificeren. Tevens geldt dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt in de betaalbare categorie, oftewel 30% in de categorie 'goedkoop' woningen en 20% in de categorie 'middeldure huur 1'. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de 'Verordening middenhuurwoningen Zwolle'.

Een ander uitgangspunt is dat minimaal 20% van het betaalbare aanbod sociale huur is en gerealiseerd wordt door een toegelaten instelling waarbij de 'Uitgangspunten sociale huurwoningen Zwolle' van toepassing zijn. Hiermee is het totale huuraandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 40%.

Zo borgen we dat er voldoende blijvend betaalbare woningen gerealiseerd worden en neemt het aantal goedkope woningen in de binnenstad aanzienlijk toe. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwolse Pakket 1.0 en 2.0 dragen daar ook aan bij.

Er dient aandacht te worden besteed aan de opgave wonen & zorg, het realiseren van voldoende (geclusterde) woningen voor senioren (minimaal 5-10%) en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Een nieuwe community 4.2 / Talentenplein zou hier goed passen.



Tabel 1: uit Betaalbaarheidsagenda 2022

Bij de verdere ontwikkeling van Roelenkwartier liggen er kansen voor de doorstroming zowel in de sociale huur als ook in de koop. We willen inzetten op doorstroming in de wijk Diezerpoort met name de buurten het Noorden en de Schildersbuurt.

Senioren blijven langer thuis wonen, door o.a. afbouw capaciteit verpleegverzorgingshuizen. Hierdoor ontstaat de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Veel senioren willen graag in hun eigen buurt blijven wonen.

2.3.2 Economie

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

Ook andere commerciële en maatschappelijke functies moeten passen bij centrumstedelijk gebied, zoals kleinschalige sportvoorzieningen en horeca. Het toevoegen van woningen

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

vraagt ook om aanwezigheid van voorzieningen zoals leef- en ontmoetingsruimte en openbaar groen.

2.3.3 Cultuurhistorie

Het plangebied valt onder het parapluplan bouw- en cultuurhistorie. Geen van de ontwikkellocaties heeft echter een cultuurhistorische waarde.

2.3.4 Groen en klimaat

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

In het plangebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige groenstructuren en (oude en/of waardevolle) bomen. Zij vallen vaak onder het raamwerk van de stedelijke hoofdgroenstructuur uit de Omgevingsvisie. Welke bomen waardevol zijn en wat dit betekent voor de ontwikkelmogelijkheden dient in een volgende fase te worden onderzocht. Momenteel wordt het Groen en Recreatiebeleid geactualiseerd als uitvloeisel van de nieuwe Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'. Naar verwachting wordt dit beleid in de tweede helft van 2023 vastgesteld. Dit kan nadere input leveren voor de planontwikkeling in het Roelenkwartier.

Daarnaast wordt onderzocht hoe de groenstructuur verder versterkt kan worden. Qua ruimtelijke structuur is het groen langs het Zwarte Water de belangrijkste groenstructuur in dit gebied. Om de gebruiksdruk op te vangen en een leefbare stad te behouden wordt gestreefd naar 75m² nieuw groen per woning (onder meer door de vergroening van de parkeerruimte Schuttevaerkade/Pannekoekendijk) en /of een sterke verbetering van een groene verbinding naar uitloopgebieden. Wenselijk is, om door middel van groenzone's, verbindingen te leggen tussen de Burgemeester Roelenweg en het Zwarte Water, bijvoorbeeld één langs de A28 en één dwars door het gebied. Daarnaast moet worden ingezet op verbetering van recreatieve voorzieningen en verbindingen (onder meer het doortrekken van de recreatieve verbinding onder de A28 naar Holtibroek). De ecologische verbindingen liggen vooral langs de A28 en langs het Zwarte Water, beide structuren verdienen verbetering.

Ook moet boomonderzoek respectievelijk flora- en fauna onderzoek uitgevoerd worden in dit gebied. Dit om te inventariseren over welke waarden we spreken (boomwaarde, hittebestrijding, schaduw, recreatiegebruik) en welke zeldzame of bedreigde dier- en plantsoorten zich in het gebied bevinden alsmede welke nieuwe kansen er zijn voor de

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

verbetering van de biodiversiteit. Sloop gevolgd door nieuwbouw en transformatie/renovatie van bestaande gebouwen biedt kansen voor natuur inclusief bouwen. Op deze manier houden we rekening met (beschermde) diersoorten en groen op, aan en rondom gebouwen. Daarbij kan tevens een koppeling worden gemaakt met klimaatbestendig bouwen.

2.3.5 Openbare ruimte, parkeren en mobiliteit

Ondank het feit dat in het plangebied verdicht wordt zal de openbare ruimte groener worden, met minder autoverkeer en een grotere verblijfsfunctie. Bij de uitwerking van het plangebied staat het 'STOMP-principe' voorop. In volgorde van belangrijkheid zijn dat: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en de Privé-auto. Dit betekent dat verbindingen voor langzaam verkeer excellent moeten zijn: de inrichting van het plangebied moet toegankelijk zijn voor iedereen en verleiden om te lopen en fietsen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de nabijheid van looproutes, fietsroutes en OV-routes en -knooppunten. De buitenruimte moet aantrekkelijk zijn ingericht en voldoende verblijfsruimte bieden. Parkeren moet zoveel mogelijk inpandig gebeuren en er moeten voldoende en kwalitatief hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn, inpandig en/of direct naast de deur.

De Burgemeester Roelenweg vormt volgens de Mobiliteitsvisie en het Ontwikkelkader Stadshart één van de inprikkers vanaf de buitenring naar de binnenstad. Deze inrikker heeft een verkeersfunctie en leidt naar een mobiliteitshub voor bezoekers aan het centrum, werknemers en (toekomstige) bewoners van het Roelenkwartier. Na de mobiliteitshub wordt de Burgemeester Roelenweg afgewaardeerd en volgt een logische overgang naar een weginrichting waar de verblijfsfunctie centraal staat. De herinrichting van de verderop gelegen Schuttevaerkade wordt eveneens meegenomen in de gebiedsvisie. Zolang de parkeeraccommodaties Maagjesbolwerk en Katwolderplein nog door bezoekers van de binnenstad worden gebruikt, vervullen de Burgemeester Roelenweg en de Pannekoekendijk ook nog een belangrijke (verkeers)functie richting deze accommodaties en is afwaarderen wellicht nog niet mogelijk.

In dit gebied wordt gestreefd naar een lagere parkeervraag, bijvoorbeeld door in te zetten op doelgroepen met laag autobezit. Het toepassen van innovatieve mobiliteitsconcepten, passend bij de gebiedsopgave wordt gestimuleerd. De mobiliteitshub zal daaraan ook bijdragen. Dit is alleen kansrijk als:

- Bezoekers vanaf de hub binnen 10 minuten lopen significant in de historische binnenstad kunnen komen.
- Er een aantrekkelijke en sociaal veilige looproute vanaf de hub naar de binnenstad is.
- Er ook voorzieningen zijn die het tot een goede hub maken.

In de nabijheid van deze HUB kan makkelijk van de auto op de fiets, het OV of deelmobiliteit overgestapt worden en vice versa. Daarnaast kan een HUB andere functies huisvesten, zoals bijvoorbeeld openbaar en toegankelijk toilet, een pakketpunt. Omdat de parkeerbehoefte van de doelgroepen verschillend zijn, biedt dit kansen om slim met parkeergelegenheid om te gaan en hiermee het aantal parkeerplaatsen in de openbare

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

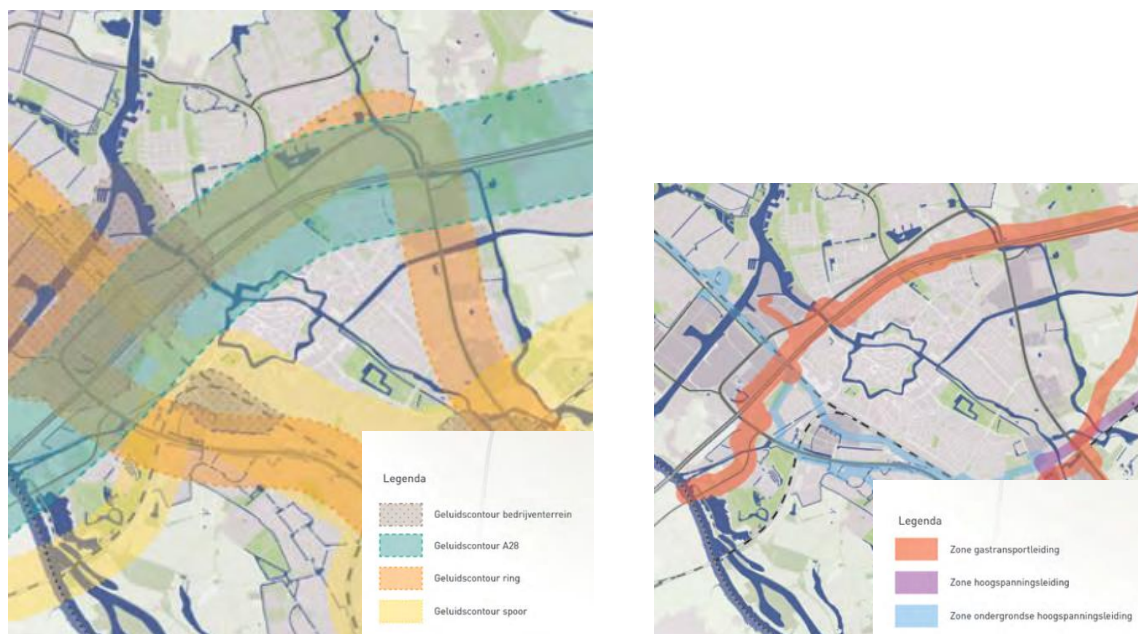
ruimte te voorkomen of te beperken. Voor de specifieke functie als centrumhub voor bezoekers aan de binnenstad is het van belang dat er een directe, comfortabele, herkenbare en sociaal veilige-looproute gerealiseerd wordt van en naar de Binnenstad.

2.3.6 Milieu

Voor milieu zijn vooral de effecten van de A28 op het plangebied (geluid, lucht, EV, buisleiding van belang). Ook stikstof zal onderzocht moeten worden. De milieuonderzoeken worden gedaan in de fase van het opstellen van de gebiedsvisie.

Gelet op de ligging van het gebied Roelenkwartier zal het noodzakelijk zijn om de aspecten geluid en externe veiligheid als ontwerputgangspunt mee te nemen tijdens de uitwerking van de Gebiedsvisie. Beide milieuaspecten zullen een dwingende impact hebben op bouwmogelijkheden, gevelconstructies, positionering en doelgroepen.

Tijdens de algemene voorbereiding van het Omgevingsplan Zwolle wordt steeds duidelijker dat met name de Hogere Grenswaarde beleidsregel (geluid) niet één op één overgenomen kan worden en dat er nieuw beleid gemaakt moet worden. Zonder dit nieuwe beleid wordt woningbouw binnen de zones van o.a. de A28 en Burgemeester Roelenweg niet mogelijk. (Onder de huidige wetgeving kan dit nog wel, maar die mogelijkheid verdwijnt per 1 januari 2024)



Figuur 9 en 10: resp. geluidzones A28 als contour gastransportlijn

2.3.7 Energie

Zwolle wil in 2040 een energie neutrale en fossielvrije stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam moet worden opgewekt. Alle

bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen in Zwolle nemen in de komende twintig jaar stap voor stap afscheid van het aardgas en nieuwbouw willen we energieneutraal ontwikkelen.

Energie eisen voor nieuwbouw (BENG)

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw (Bouwbesluit), zowel woningen, kantoren, scholen en sportgebouwen, dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Zwolle hanteert gemeentebreed een bovenwettelijke ambitie voor energieneutrale gebouwen namelijk, Energie Neutrale Gebouwen (ENG) met streven naar Nul-op-de-Meter (NOM).

	Grondgebonden woningen Energie-eis ENG	Gestapelde woningbouw** Energie-eis 'Optimaal'
BENG 1	55* kWh/m ² (≤ 55)	65* kWh/m ² (≤ 65)
BENG 2	0 kWh/m ² (≤ 30)	25 kWh/m ² (≤ 50)
BENG 3	100% (≥ 50)	70% (≥ 50)

Tabel 1 BENG

* Eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.

** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.

Warmteplan

Voor het aardgasvrij maken van de bestaande gebouwen wordt een warmteplan opgesteld. Een warmteplan is een plan dat beschrijft hoe een wijk of buurt verwarmd gaat worden zonder aardgas. Mogelijk kan de nieuwbouw een aanjager hiervoor zijn.

Warmtesysteem

Zwolle wil in 2040 een fossielvrije stad zijn en nieuwe woningen mogen niet meer worden aangesloten op aardgas. In het gebied zal ook bestaande bouw herontwikkeld worden. En zal het gebied aardgasvrij worden. Er moet dus op een andere wijze worden voorzien in warmte en koude. Uit de Zwolse Transitievisie Warmte komt naar voren dat een warmtenet een voor de hand liggende optie is in dit gebied.

Elektriciteitsnet

Bij het uitvoeren van de plannen zullen er meerdere functies aan het gebied worden toegevoegd. Hierdoor zal er een stijging zijn van het elektriciteits verbruik in het projectgebied door nieuwe elektrisch aangedreven warmtesystemen, zoals WKO en/of luchtwarmtepompen, mobiliteit hubs en laadpalen voor elektrische auto's. Om in deze stijgende vraag te kunnen voorzien is er uitbreiding nodig van de bestaande infrastructuur. De uitbreiding van deze infrastructuur heeft de nodige gevolgen voor de openbare ruimte. Er zullen meerder trafo's bijgeplaats moeten worden en mogelijk een uitbreiding/extra MS-T Station. Het plaatsen van veel nieuwe trafo's in de openbare ruimte van een dicht

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

bebouwde buurt is moeilijk; dit gaat ten koste van groen e.d. In verschillende projecten met een hoge dichtheid wil de gemeente de trafo's inpandig realiseren.

Conclusie voor Energie

Hanteer voor nieuwbouw de eis energieneutraal voor grondgebonden woningen maar voor de gestapelde woningbouw de lagere de energie-eis 'Optimaal'.

Nieuwbouw: WKO of luchtwarmtepompen zijn mogelijke opties voor warmte- en koude systemen naar energie neutraal. De gemeente heeft voorkeur voor het gebruik bodemwarmte (WKO) voor verwarmen en koelen van gebouwen i.v.m. een lager elektriciteitsgebruik, geluid, hittestress en ruimte voor PV-panelen.

Bestaande bouw: Kansen voor aansluiting bij mogelijk warmtenet WijBedrijf in Dieze-Oost of Holtenbroek. Met name voor hoogbouw kan dit een goede manier zijn om aan de BENG eisen te voldoen, omdat het dakoppervlak in dat geval vaak te klein is om voldoende capaciteit te genereren.

Er is informatie nodig over de toekomstige elektriciteitsvraag, hiermee kan er worden gekeken naar de nodige uitbreidingen van de infrastructuur.

Het is van belang om de mogelijke koppelkansen, waaronder de mobi-hub verder te onderzoeken.

2.3.8 Cultuur

De aanwezigheid van studenten, studentenflats biedt kansen om het gebiedsprofiel "dynamisch centrum" in te vullen, bijvoorbeeld in samenwerking met Hedon.

Een aanbeveling kan zijn om een ontmoetings(buiten)ruimte te maken om in de onmiddellijke nabijheid activiteiten te organiseren voor de doelgroep studenten, jongeren.

De geluidzone van de A28 biedt de mogelijkheid voor ateliers met kunstenaars die veel geluid produceren bij het maken van hun kunst (zoals beeldhouwers) en de aansluiting met de groene zone van bijvoorbeeld de Schuttevaerkade biedt de mogelijkheid voor het plaatsen van kunst in de openbare ruimte (er is sprake van een voetpad richting binnenstad e.d., waarlangs eea ook geplaatst kan worden).

Toevoegen van Kunst in de Openbare Ruimte (KOR) is belangrijk voor leefbaarheid van de stad en kan binnen gebiedsontwikkeling bijdragen aan de kwaliteit van de buitenruimte. Per keer worden mogelijke financieringsmogelijkheden gezocht.

2.3.9 Circulariteit

Het uiteindelijke doel voor Zwolle is een circulaire economie en circulaire stad. Waarbij circulariteit integraal met de andere duurzaamheidsthema's gezien kan worden. De verschillende thema's versterken elkaar. Juist in het vinden van die synergie liggen de grootste kansen. Zowel wat betreft milieu impact als qua business case. In die zin is het bedienen van de verschillende duurzaamheidsthema's geen stapeling van ambities, maar het zoeken naar de kansen die liggen in de verbinding van deze thema's. Bij het zoeken naar deze kansen kan gebruik gemaakt worden van het duurzaamheidsweb (voormalige BECK web) dat door de gemeente is ontwikkeld.

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

In de circulaire economie wordt de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen gemaximaliseerd en waarde vernietiging geminimaliseerd. Circulariteit kan overwogen worden in:

- de gebiedsontwikkeling;
- het gebouwoontwerp;
- de keuze voor een bouwmethode;
- het materiaalgebruik;
- de inrichting van de buitenruimte;
- de gebruiksfase.

Aan circulair bouwen kan op verschillende wijzen vorm en inhoud worden gegeven, afhankelijk van de aard van de bouw (nieuwbouw, verbouw, renovatie) en de gebouwen en materialen die in gebruikt worden. In dat verband wordt onderscheid gemaakt naar de mate van circulariteit. De mate van circulariteit wordt gemeten op de zogenaamde R- ladder. De hoogste sport, het niet gebruiken van grondstoffen draagt het meest bij circulariteit door in te zetten op het zo efficiënt mogelijk omgaan met grondstoffen. Het storten van afval staat op de laagste sport en draagt niet bij aan de ambitie en zal in een circulaire economie niet meer voorkomen. De gemeente streeft naar een zo hoog mogelijke trede op deze R-ladder wanneer het op materiaalgebruik aan komt.

Minimaal worden die maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat de toekomstige doelen van 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050 niet in het geding komen. Dat betekent toekomstgericht ontwerpen, gebruik maken van circulaire principes..

Voor Roelenkwartier betekent dit dat bij de uitwerking wordt onderzocht op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan de omschreven ambities. De gedeeltelijke modernisering van bestaande kantoorpanden die aan de hedendaagse eisen voldoen en de herontwikkeling naar een nieuwe functie waarbij de bestaande gebouwen (deels) kunnen blijven staan, passen goed in de ambitie met betrekking tot circulariteit en het reduceren van het gebruik van grondstoffen. Bij sloop-nieuwbouw is circulair slopen en de toepassing hergebruik van restmateriaal een uitgangspunt. Indien hergebruik niet mogelijk is, wordt nagegaan of de toepassing van bio-based materialen een optie is.

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

2.4 Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze startnotitie en zijn ook onderdeel van de intentieovereenkomst.

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

2.5 Wenselijkheid

De gebiedsontwikkeling voor het Roelenkwartier is wenselijk omdat het kansen biedt voor:

- versterken van de combinatie van wonen en werken door toevoegen van wonen, behoud van werken en introduceren van nieuwe werkvormen;
- versterken van de oever van het Zwarte Water voor sport, gezondheid en ontmoeting (overleg met waterschap over de huidige plannen is gewenst);
- beter bereikbaar maken van de binnenstad door ontwikkelen als stadsentree met een centrumhub;
- de ontwikkelprincipes Bereikbare stad en Gezonde stad;

2.6 Complexiteit

De complexiteit in het Roelenkwartier zit met name in de volgende punten:

- De ontwikkeling van de centrumhub, mogelijk vooruitlopend op de Hubstrategie;
- De mogelijkheid om parkeren te weren van maaiveld waardoor verdicht kan worden;
- De wil van overige eigenaren (niet zijnde DLH, Urbaninnovators, Goof31 en Buro11) om mee te doen aan de totale opgave voor het Roelenkwartier.
- Betrekken van de huidige gebruikers.
- Bouwen langs de A28 (geluid, lucht, ev).
- Waterveiligheid is een aandachtspunt. Het grootste deel van de ontwikkeling grens aan de stadsdijken waar het waterschap in 2025 aan gaat beginnen.

Digitale haart van het gebied.

Op deze kaart ziet u het projectgebied. Deze is in het rood aangegeven.



2.7 Resultaat

In de volgende fase zal een gebiedsvisie en een Samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld waar de doelen, kaders en ambities worden aangegeven en een toets gedaan wordt op de haalbaarheid. Uiteindelijk moet dat leiden tot een gebiedsontwikkeling die gefaseerd gerealiseerd kan worden tot een toekomstbestendig woon-werkgebied met aan het Zwarte Water ruimte voor sport en ontmoeting en mogelijk met een centrumhub als entree voor de binnenstad.

3 Planproces

3.1 Eigenarencoalitie

De beoogde eigenarencoalitie Roelenkwartier wordt gevormd door twee marktpartijen, DLH Ontwikkeling en Urban Innovators en de gemeente. Bij het gereedkomen van de Gebiedsvisie zal opnieuw een afweging plaatsvinden over de rolname van de gemeente in de coalitie.

Datum 4 juli 2023
 Titel Startnotitie Roelenkwartier

3.2 Proces

Partijen gaan in nauwe samenwerking een Gebiedsvisie opstellen waarbij de marktpartijen in de lead zijn. De ruimtelijke randvoorwaarden en deze startnotitie zijn uitgangspunt. De Gebiedsvisie wordt ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerking wordt juridisch verankerd in een Intentieovereenkomst en vervolgens, bij vaststelling van de Gebiedsvisie, in een Samenwerkingsovereenkomst. Op basis van de Gebiedsvisie wordt door partijen een Ruimtelijk Ontwikkelpun opgesteld vergezeld van een Anterieuere Overeenkomst. Daarna wordt een Omgevingsplan (of bestemmingsplan) voor het plangebied opgesteld, waarna de bouw kan starten en de buitenruimte ingericht kan worden.

Hierbij wordt door partijen het planproces van de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling gevolgd.

Initiatiefase		Definitiefase		Ontwerpfase		Vorbereidingsfase		Realisatiefase	Beheerfase
Routekaartbenaming: Oriëntatiefase		Routekaartbenaming: Verkenningfase		Routekaartbenaming: Haalbaarheidsfase		Routekaartbenaming: RO-procedure		Routekaartbenaming: Realisatie	
Actie	Eindproducten	Actie	Eindproducten	Actie	Eindproducten	Actie	Eindproducten	Actie	Actie
Start voor de start -> Willen, kunnen en mogen we met dit gebied aan de slag en hoe? ->	<ul style="list-style-type: none"> ▢ Startnotitie ▢ IOK ▢ Plan van aanpak 	Bepalen doelen, ambities, kaders en grove indicatie haalbaarheid gebied ->	<ul style="list-style-type: none"> ▢ Gebiedsvisie ▢ SOK 	Uitwerking van de startnotitie tot een uitvoerbaar en haalbaar plan ->	<ul style="list-style-type: none"> ▢ ROP ▢ AOK 	Vertaling haalbaar plan in bouw- en gebruiksregels voor de toegestane functies ->	<ul style="list-style-type: none"> ▢ Bestemmingsplan / omgevingsplan ▢ Omgevingsvergunning bouw 	Bouwen ->	

Figuur 10: De Zwolse Methode

3.2.1 Oriëntatiefase

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

Startnotitie (dit document).

In voorbereiding op deze startnotitie zijn de volgende stappen gezet:

- Verkenningen tbv ontwikkelprogramma;
- Gebiedsateliers Stadshart deel 1, juni 2021;
- Gebiedsateliers Stadshart deel 2, oktober 2021;
- Start voor de start met interne stakeholders op 8 september 2022;
- Consultatie Eigenarencoalitie Startnotitie op 8 april 2023;
- Bespreking Startnotitie in Programmaberaad op 12 juni 2023.

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

Intentieovereenkomst

Uitgangspunten:

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

3.2.2 Verkenningfase

In de verkenningfase wordt een Gebiedsvisie voor het gehele gebied opgesteld. In de Gebiedsvisie vindt een vertaling plaats van de ambities en doelen voor het gebied naar een ruimtelijke en programmatische visie. Ook wordt op hoofdlijnen de haalbaarheid getoetst (financieel, ruimtelijk en technisch) en wordt een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen uitgewerkt.

Gebiedsvisie

In coalitieverband wordt een verdiepend ruimtelijk en programmatische studie gedaan. Hiermee ontstaat meer inzicht in mogelijke programma's en ruimtelijke kansen. Denk hierbij aan de manier waarop de stadsentree vorm krijgt, de locatie van de hub en de hoogbouw en meer inzicht in de meerwaarde van herbestemming dan wel herstructurering. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de eerdere stedenbouwkundige verkenning die door de eigenaren zijn gedaan en de opgehaalde wensen en eisen bij de diverse disciplines van de gemeente. Dit resulteert in concept bouwstenen die worden onderzocht en tegen elkaar afgewogen om vervolgens te 'landen' in verschillende varianten. Deze varianten hebben onder meer betrekking op mobiliteit en verkeer, groen en behoud van bestaande panden versus sloop-nieuwbouw. De Gebiedsvisie wordt in bij de belanghebbende partijen in het gebied en betrokken Zwollenaren, waaronder bewoners(organisaties) neergelegd en besproken. Daarbij is er ook ruimte om de visie te verrijken met ideeën van deze stakeholders. De gebiedsvisie beantwoordt aan de ambities uit de Omgevingsvisie en het Ontwikkelprogramma voor het Stadshart en aan de ambities van de betrokken marktpartijen om verder te investeren in Zwolle. De Gebiedsvisie wordt voor besluitvorming (go) voorgelegd aan de raad. De gebiedsvisie wordt op hoofdlijnen op (financieel, ruimtelijke en technische) haalbaarheid getoetst.

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

De Gebiedsvisie gaat in op de volgende thema's/onderzoeken:

1. Ontwikkelstrategie:
een pps-entiteit/grex of model vanuit eigen positie verevening/uitruil doorrekenen VEX en GREX, investeringen openbare ruimte, energieconcept en mobiliteitshub, bovenwijkse bijdrage.
2. Mobiliteits PVE:
hub(s), parkeertelling, parkeerbalans, scenario's In het MPVE wordt gewerkt op basis van het STOMP-principe. Het gaat hierbij zowel om de multimodale bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en parkeren. De parkeerbalans maakt integraal deel uit van dit plan.
3. Doelgroepen & Identiteit:
 - a. Marktonderzoek wonen en kantoren
 - b. Marktonderzoek voorzieningen (maatschappelijk/commercieel)
 - c. Woonmilieu, gebiedsidentiteit
 - d. Doelgroep segmentatie
4. Product Markt Combinatie:
Brede programmatische verkenning op gebied van wonen en werken.
5. Communicatie, positionering en participatie:
 - a. Ontwikkeling merkstrategie Roelenkwartier,
 - b. Participatie
 - c. Stake- en shareholder analyse
 - d. Omgevingsmanagementplan
6. Stedenbouwkundig schetsontwerp
 - a. Historie, erfgoed
 - b. Raamwerk Openbare ruimte
 - c. Programma, verdichting (laadvermogen gebied)
 - d. Gebiedsgerichte aanpak Parkeren en mobiliteit-programma van eisen
 - e. Groen en blauw, natuur en landschap
 - f. Gezondheid, openbare ruimte, recreatie, spelen en ontmoeten
7. Opgave waterveiligheid en klimaatadaptie
8. Gewenste verhouding goedkoop-middelduur-dure woningbouw op gebiedsniveau, doelgroepen en woningtypologie, sociaal woningbouwprogramma: corporaties
9. Cultuurhistorisch ontwikkelperspectief, met daarin de cultuurhistorische waarden van het gebied en de transformatieruimte
10. Milieu: bodem- en asbestonderzoek, flora- en fauna, NGE's, stikstof, externe veiligheid, geur- en geluid, afval en luchtkwaliteit
11. Duurzaamheid: energie, warmte, circulariteit, klimaat, mobiliteit (stadslogistiek)
12. Groenstructuur: kansen voor realisatie van een park/ Bomeninventarisatie en flora en fauna onderzoek

Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en betrokken partijen worden afspraken gemaakt hoe de vervolgfase(n) verder vorm te geven. Met vragen als: welke werkzaamheden moeten worden gedaan, hoe is de taakverdeling, hoe ziet de

Datum 4 juli 2023
Titel Startnotitie Roelenkwartier

overlegstructuur er uit, wat is de planning, inzet en kosten en hoe wordt de omgeving betrokken?

Participatie- en communicatieplan

Een participatie- en communicatieplan wordt opgesteld als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst.

De volgende stappen worden gezet:

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

Vooruitlopend op dit plan is de belofte die we aan de stad doen 'Samen Zwolle sterker maken'. Dat betekent dat onze insteek is dit ook met de partners in dit gebied te doen. Vanuit het overkoepelende concept 'Jouw Stukje Zwolle' is de strategie dat zowel online als zichtbaar in het plangebied doelgroepen geïnformeerd en betrokken worden. Gemeente Zwolle heeft samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners een nieuwe participatieaanpak ontwikkeld: Hanza! Deze aanpak bevat een aantal overzichtelijke 'spelregels' en belangrijke fasen die helpen om goed met elkaar samen te werken. Hanza! helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig proces te organiseren en geeft deelnemers een duidelijke positie. We zullen de Hanza!- aanpak volgen in dit proces.

3.3

Planning

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

Oriëntatiefase:

Startnotitie

(incl. stedenbouwkundige randvoorwaarden): Juli 2023 College – Sept 2023 Raad

Intentieovereenkomst: Juli 2023 - College

Verkenningfase:

Gebiedsvisie: Sept 2023 – Feb 2024 Raad

Samenwerkingsovereenkomst Jan 2024 – Maart 2024 College

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Bijlage 1 Beleidskaders (niet uitputtend)

Plankaders:

- Bestemmingsplan Dieze West en Binnenstad
- Parapluplan zelfstandige woonruimte
- Parapluplan parkeren

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'
- Ontwikkelprogramma Stadshart 'Ons Stadshart van Morgen'
- Uitvoeringsagenda Stadshart 'Ons Stadshart van Morgen'

Sectorale/overige beleidskaders:

- Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024
- Betaalbaarheidsagenda 2022
- Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022
- Zwolse adaptatiestrategie
- Mobiliteitsvisie (2020 – 2030) "Mobiliteit brengt Zwolle verder"
- Actieplan Zwolle wereldfietsstad
- Koersdocument "Hoofdlijn van parkeren" (2016)
- Zero Emissie Stadslogistiek
- Energievisie
- NOVI – regio Zwolle
- Economisch perspectief (2021)
- Hervormingsagenda sociaal domein Zwolle
- Programma Wonen & Zorg
- Beleidskader Groene agenda
- Bomenverordening (2021)
- Visie Ruimte voor Wonen (2017)
- Beleidsregel Zelfstandige Woonruimte
- Zwols Pakket van Maatregelen 1.0 en 2.0
- Gedroomd Diezerpoort
- Monumenten- en archeologiebeleid
- Prestatieafspraken corporaties, huurders en gemeente 'Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle', 2020
- Coalitieakkoord 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst', 2022
- Uitgangspunten sociale huurwoningen, 2023
- Indexering prijsgrenzen woningbouw, 2023
- Zwolse methode van gebiedsontwikkeling
- Hemelwaterverordening

Overige onderzoeken en stukken

- Wonen:
 - Onderzoek BSP i.s.m. Bureau Buhrs naar onderscheidende kwaliteiten van de zes woonontwikkelgebieden (2022).
- Wonen en Zorg:

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

- Onderzoek Companen “Wonen in een 3e levensfase” (2022)
- Economie:
 - Het Economisch Perspectief
 - Het Zwolse Kompas voor strategische positionering van de stad, 2021
 - Potentie zakelijke dienstverlening Zwolle, 2020
 - Onderzoek CBRE Zwolse kantorenmarkt, 2022
 - Onderzoek kansrijke werkmilieus, BSP 2020
 - Horecavisie 2019-2023
 - Toeristisch perspectief 2030
- Mobiliteit:
 - Verkenning mobiliteitshubs in voorbereiding
 - Verkenning buitenring (mobiliteit/ruimtelijke ordening).
 - MIRT onderzoek verstedelijking en mobiliteit Zwolle e.o.
 - Strategische visie parkeren in voorbereiding
 - Toekomstig parkeerbeleid en Actieplan parkeren (na strategische parkeervisie)
 - Actieplan verkeersveiligheid in voorbereiding
- Klimaatkansenkaart
- Cultureel perspectief 2040
- Visie Dieze-West (niet vastgesteld. Aan de gemeente aangeboden door een consortium van diverse partijen, waaronder Nijhuis Bouw, Slokker Vastgoed en DeltaWonen)
- Onderzoek naar regionale waterkering Burgemeester Drijbersingel uitgevoerd door het WDOD

Datum
Titel

4 juli 2023
Startnotitie Roelenkwartier

Bijlage 2 Ruimtelijke randvoorwaarden