



Opgave

De Hanzebadlocatie biedt een nieuw stedelijk gebied, waar het goed wonen is. Er zijn mooie gebouwen en een aantrekkelijke buitenruimte. De ontwikkeling is duurzaam en toekomstbestendig. Met de nieuwbouw ontstaat een ruimtelijk samenhangend geheel met het bestaande en er is aandacht voor de verschillende belangen, oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambities en haalbaarheid.

Programma

Kwaliteit

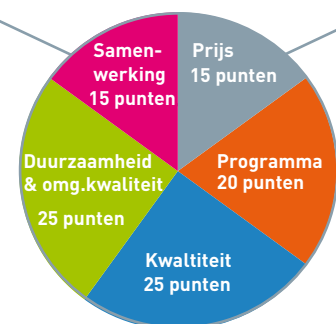
Duurzaamheid & omgevingskwaliteit

Samenwerking

Prijs

Puntentelling

De verschillende ambities worden als volgt gewaardeerd: totaal 100 punten.



Programma

De Hanzebadlocatie is vooral gericht op wonen. Mensen wonen er graag en prettig. In de nieuwbouw worden 50 sociale huurwoningen gebouwd. Verder is er een gevarieerd aanbod aan woningen in prijs, grootte en woningtypes, die passen in deze stedelijke omgeving.

Het mobiliteitsconcept is in eerste instantie gericht op langzaam verkeer en openbaar vervoer en het verleiden tot deelmobiliteit. Het parkeren voor de locatie wordt in de nieuwbouw opgelost en beschikbaar gesteld voor het collectieve parkeersysteem van de Spoorzone.

1. Wonen

1. (Hoog)stedelijk milieu; bindende factor is een stedelijke woon- en leefstijl.
2. 50 sociale huurwoningen.
3. Verdeling naar prijs met als uitgangspunt 30/40/30 (goedkoop/middelduur/duur).
4. Toevoeging van (meer) betaalbare woningen (goedkoop en middelduur) is een plus.
5. Gevarieerd programma in woninggrootte, prijsklasse en doelgroepen.

2. Fietsparkeren

1. Voldoende stallingsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers.
2. Kwalitatief goede stallingsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers, die uitnodigen tot het beter gebruiken van de fiets.

3. Autoparkeren

1. Parkeerbalans o.b.v. Regeling Parkeernormen 2016).
2. Toepassen lagere parkeernorm gewenst mits goed gemotiveerd.
3. Geen parkeeroverlast in de omgeving
4. Parkeervoorziening beschikbaar vóór oplevering woningen.
5. Parkeerplaatsen worden beschikbaar gesteld voor dubbelgebruik.

4. Aanvullend programma

1. In het Spoorbrugblok is naast woonprogramma ook ruimte voor commercieel en maatschappelijk programma.
2. Indien commercieel programma wordt gerealiseerd, wordt gezorgd voor gezonde werkplekken, een gezonde aantrekkelijke omgeving en een innovatief (werk)concept.
3. Ook voor voorzieningen die levendigheid creëren en passen bij een woonprogramma is ruimte.

Kwaliteit

Gebouwen en buitenruimte zijn in samenhang ontworpen. De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. De architectuur is van hoog kwaliteitsniveau en zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd. In vorm en massa sluit de bebouwing aan op de omgeving.

De buitenruimte is aantrekkelijk vormgegeven en nodigt uit tot ontmoeting en ontspanning. Er is speciale aandacht voor de aanlanding van de monumentale spoorbrug en de overgang naar het maaiveld. Het gebied kan extra aantrekkelijk gemaakt worden als bij de aanlanding programma wordt toegevoegd dat zorgt voor levendigheid en ontmoeting.

1. Verblijfskwaliteit, spelen en ontmoeten

1. Onderdeel van het gebied is een aantrekkelijke en groenblauwe autovrije buitenruimte.
2. De buitenruimte is toegankelijk voor iedereen
3. De buitenruimte nodigt uit tot spelen en ontmoeten.
4. De uitbreiding creëert een comfortabel gebied, waarbij harde (val)winden worden voorkomen.
5. De invulling van de begane grond van het Spoorbrugblok is levendig - nu en in de toekomst.

2. Uitstraling en Zichtlijnen

1. De nieuwbouw heeft een alzijdige oriëntatie, waarbij er uitwisseling is tussen gebouw en aangrenzende buitenruimte.
2. In het gebied komen geen blinde gevels of dode hoeken voor.
3. Om het wooncomfort van omwonenden te behouden, wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de bestaande bebouwing.

3. Architectuur en relatie met bestaande omgeving

1. De architectuur is van hoog kwaliteitsniveau, in ontwerp, materiaalgebruik en detaillering.
2. De architectuur is ontworpen met voldoende variatie en afwisseling om een menselijke maat te realiseren.
3. Gebouwen en openbare ruimte zijn ontworpen voor deze omgeving, geïnspireerd op waardevolle elementen uit verleden en heden.
4. De architectuur vormt een hedendaagse toevoeging die samenhang brengt in de omgeving.

4. Routing

1. Routing (bewegen door het gebied) is logisch voor alle gebruikers:
2. Voetgangers voelen zich welkom in het gebied.
3. De aanlanding van de spoorbrug naar het maaiveld stimuleert het gebruik van de brug als onderdeel van een rondje Assendorp- Hanzeland voor voetgangers.
4. De fietsroute vanaf de Koggelaan/Koggepark wordt doorgetrokken. Deze route sluit aan op de bestaande fietsroute naar de Van Karnebeektunnel.
5. Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden zoveel mogelijk aan de rand van het te ontwikkelen gebied gelegd.

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn belangrijke uitgangspunten en deze worden zichtbaar gemaakt in gebouwen en openbare ruimte. De locatie voldoet aan de wettelijke regels en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en omgevingskwaliteit. Extra inspanningen op één of meer thema's zijn gewenst.

1. Klimaatadaptatie

1. De uitbreiding is klimaatbestendig. Hevige regen, droogte, hitte en wind leiden niet tot overlast op de locatie en in de omgeving.
2. Hemelwater wordt binnen de uitbreiding opgevangen en geïnfiltreerd.

2. Energieneutraal

1. De gebouwen zijn voorbereid op aansluiting op een warmtenet.
2. Parkeerplaatsen zijn voorbereid op elektrisch laden en smart-grid.
3. De gebouwen zijn energiezuinig.

3. Circulair bouwen en materialen

1. Levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage worden meegenomen in het ontwerp.
2. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. Materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig.

5. Duurzame mobiliteitsconcepten

1. In het gebied wordt het STOMP- principe toegepast (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a service, Privé-auto)
2. Deelgebruik wordt gestimuleerd.

4. Natuurinclusief en groen bouwen

1. Gebouwen en de openbare ruimte worden aantrekkelijk ingericht voor in ieder geval soorten als de huismus, de gierzwaluw, de huiszwaluw en de vleermuis.
2. Gebouwen (gevels en daken) en de openbare ruimte worden groen en aantrekkelijk ingericht en stimuleren biodiversiteit.

6. Leefkwaliteit: gezondheid, veiligheid, geluid, trilling en binnenruimte

1. Maatregelen worden getroffen om het comfort en veiligheid voor bewoners en bezoekers te verbeteren, in zowel de woningen als de openbare ruimte.
2. Gezond gedrag wordt gestimuleerd door de opzet en inrichting van het gebied en de gebouwen.

Samenwerking

De ontwikkelaar is omgevingsbewust en gericht op samenwerking. Bij het ontwerp, de realisatie en in de gebruiksfase wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden en aanliggende bedrijven (en mogelijke ontwikkelingen).

1. Afstemming

1. Voor de ontwikkeling wordt een plan voor communicatie en samenwerking met de omgeving opgesteld. Hierin is opgenomen: de communicatie met omwonenden, het aanstellen van een omgevingsmanager en de afstemming met de gemeente, hulpdiensten en corporaties.

2. Bouwperiode

1. De bouwmassa en de openbare ruimte worden in één fase gerealiseerd.
2. Gedurende de realisatie van de uitbreiding is overlast voor bewoners en werknemers in de omgeving zoveel mogelijk beperkt en de veiligheid gegarandeerd.
3. Er is beperkte hinder voor busverkeer en afsluitingen worden tot een minimum beperkt.

Colofon

Uitgave: gemeente Zwolle, mei 2020
Coördinatie: afdeling communicatie
Tekst: projectteam Spoorzone & afdeling communicatie

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl
telefoon: 14038

Disclaimer

De schetsen uit deze folder zijn geen concrete plannen maar voorbeelden hoe het plan er uit zou kunnen zien. We willen de geïnteresseerde ontwikkelaars zoveel mogelijk ruimte geven om er een mooi plan van te maken.

De tekst in deze folder is voorlopig en bedoeld voor gesprekken met belanghebbenden. Deze kan nog worden aangepast als bij de bespreking met belanghebbenden waardevolle suggesties worden gedaan. De definitieve uitgangspunten worden beschikbaar na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

Lees meer over de Spoorzone op:

www.zwolle.nl/spoorzone  [spoorzone038](#)  [spoorzone038](#)