



Zwolle



Wonen, verblijven en ontmoeten in de Hanzebadlocatie

Zwolle bouwt volop aan de toekomst van de Spoorzone. De Spoorzone Zwolle is een unieke plek in de stad en heeft een bijzondere ligging tussen de oude binnenstad en de prachtige IJssel.

De gemeente Zwolle wil deze stadswijk aantrekkelijker, levendiger, duurzamer en groener maken. De locatie van het voormalige Hanzebad is één van de locaties die we gaan aanpakken. Hier willen we vooral woningen gaan realiseren. De wensen van de omwonenden worden daarbij meegenomen.

Ambitiedocument

In 2018 is in samenwerking met omwonenden en belanghebbenden een stedenbouwkundig model opgesteld. Dat stedenbouwkundig model is vertaald naar een ambitiedocument en twee essentiële kaarten. In het ambitiedocument staat wat de gemeente belangrijk vindt. De plannen die straks door ontwikkelaars en architecten worden gemaakt worden op deze ambities beoordeeld. In de essentiële kaarten staan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. In deze folder worden de ambities en uitgangspunten toegelicht.

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.

Puntentelling

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

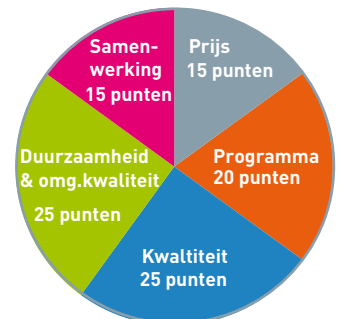
Programma

Kwaliteit

Duurzaamheid & omgevingskwaliteit

Samenwerking

Prijs



Uitgangspunten ontwikkeling Hanzebadlocatie
mei 2020

Wonen en werken in een groene omgeving

De Hanzebadlocatie wordt een plek waar je kunt wonen en werken in een stedelijke omgeving met veel groen. Bij de realisatie staat de mens centraal: de menselijke maat is bepalend bij de architectuur, de vormgeving van de gebouwen en bij de inrichting van de openbare ruimte.

De Koggelaan wordt in de toekomst omgevormd tot een park met een fietsstraat waarin auto's te gast zijn. Dit Koggepark en het water lopen door in de Hanzebadlocatie. Het wordt een plek waar ruimte is om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. In de plannen wordt onderzocht of het water van de Koggelaan doorgetrokken kan worden richting de IJsselallee. Hier kruisen belangrijke fietsroutes elkaar: de Noord-Zuidverbinding door de Van Karnebeektunnel en de Oost-Westroute langs de Hanzelaan en het Koggepark. Er komen zorgvuldig ontworpen gebouwen en een aantrekkelijke buitenruimte. Uiteraard in samenhang met bestaande bouwwerken, zoals de monumentale spoorbrug.

Gevarieerd aanbod woningen

De Hanzebadlocatie is vooral gericht op wonen. Het is een aantrekkelijke plek voor mensen die houden van een stadse

woonomgeving in de buurt van een groot trein- en busstation en de dynamiek die een dergelijke omgeving met zich meebrengt.

Er komt een gevarieerd aanbod woningen in prijs, grootte en type. Hoeveel woningen er precies komen, en hoeveel per prijsklasse weten we pas na de aanbesteding. In ieder geval bouwen we vijftig sociale huurwoningen. Er komen woningen die passen in deze stedelijke omgeving en met voldoende stallingsmogelijkheden voor de fietsen van bewoners en bezoekers. Naast wonen is er ruimte voor maatschappelijke- en commerciële bedrijven.

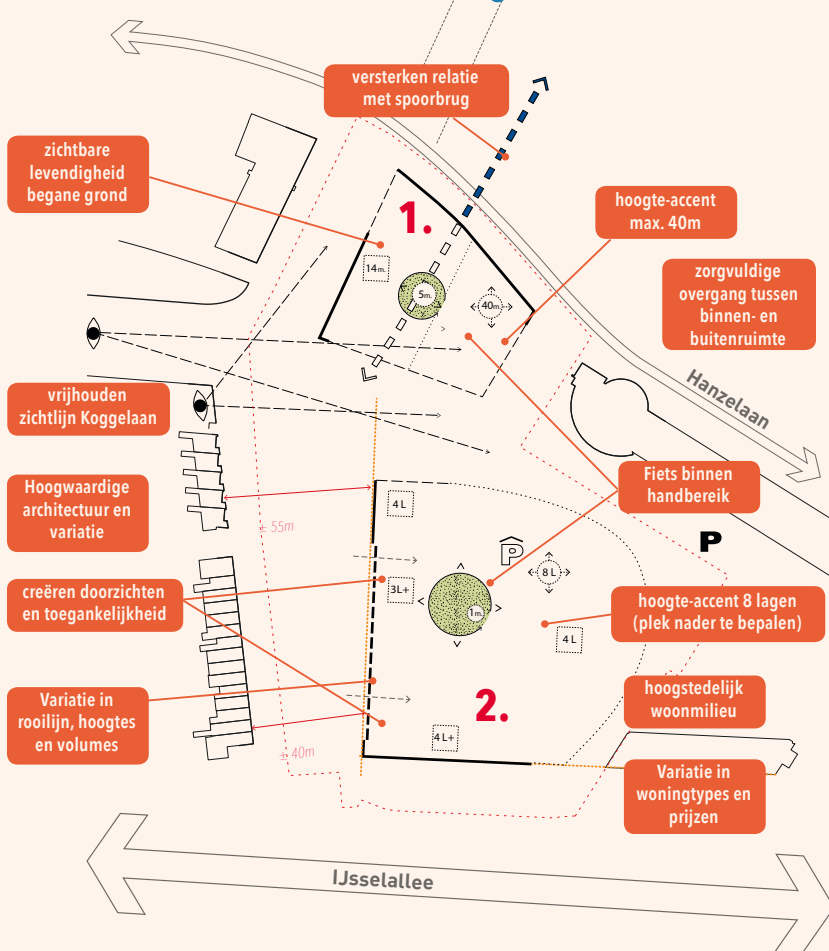
Veel ruimte voor voetgangers en fietsers

De omgeving richten we in op langzaam verkeer. De toegang voor auto's komt aan de zijde van de Hanzelaan. Zo ontstaat veel ruimte voor voetgangers en fietsers.

Parkeren wordt op de locatie opgelost in een gebouwde voorziening. Op straat wordt niet geparkeerd. Er komen voldoende nieuwe parkeerplaatsen, die gerealiseerd zijn voor oplevering van de woningen.

Nieuwe bewoners en bezoekers worden gestimuleerd om het autogebruik en -bezit te beperken. Deelgebruik van auto's wordt bevorderd.

Essentiekaart - bebouwing



Legenda

- 1.** Spoorbrugblok
- 2.** Koggeparkblok
- (dashed) — minimale afstand
- (solid) — maximale rooilijn
- (dashed) — maximale rooilijn (verspingend)
- (dotted) — bebouwingsvlak
- (dotted) — te ontwikkelen gebied
- ⊙ (40m) maximum bouwhoogte hoogte-accent (m)
- ⊙ (4L) maximum bouwhoogte (lagen) plat
- ⊙ (3L+) maximum bouwhoogte (lagen) +kap
- > entreezijde vanaf groene verblijfsplek
- ⊙ (green) groene verblijfsplek
- ⊙ (eye) belangrijke zichtlijn
- P parkeergarage
- ↔ (red) minimale afstand tot bestaande bebouwing
- - - (red) plangrens
- - - (grey) toegang tot groene verblijfsplek (plaats nader te bepalen)

Aantrekkelijk, veilig en hoge kwaliteit

Het ontwerp van de gebouwen en de buitenruimte van de Hanzestadlocatie past in de ambities voor de Spoorzone. De architectuur van de nieuwe gebouwen en de omgeving wordt van hoog kwaliteitsniveau en zorgvuldig vormgegeven. Geïnspireerd op waardevolle elementen uit verleden en heden.

Er is variatie in maat en schaal van de gebouwen en de publieke ruimtes (rooilijn, hoogtes en volumes). Voor omwonenden houden we rekening met het uitzicht vanuit de bestaande gebouwen.

De autovrije en groene buitenruimte is aantrekkelijk en nodigt uit tot ontmoeting en ontspanning bijvoorbeeld door plekken waar je kunt zitten en een speelplek.

De monumentale spoorbrug wordt verbonden met de omgeving zodat wandelaars makkelijk van en naar de binnenstad of Assendorp kunnen wandelen. Ook wordt de kruising voor fietsers van de Koggelaan en de Van Karnebeektunnel aangepast zodat deze veiliger wordt.

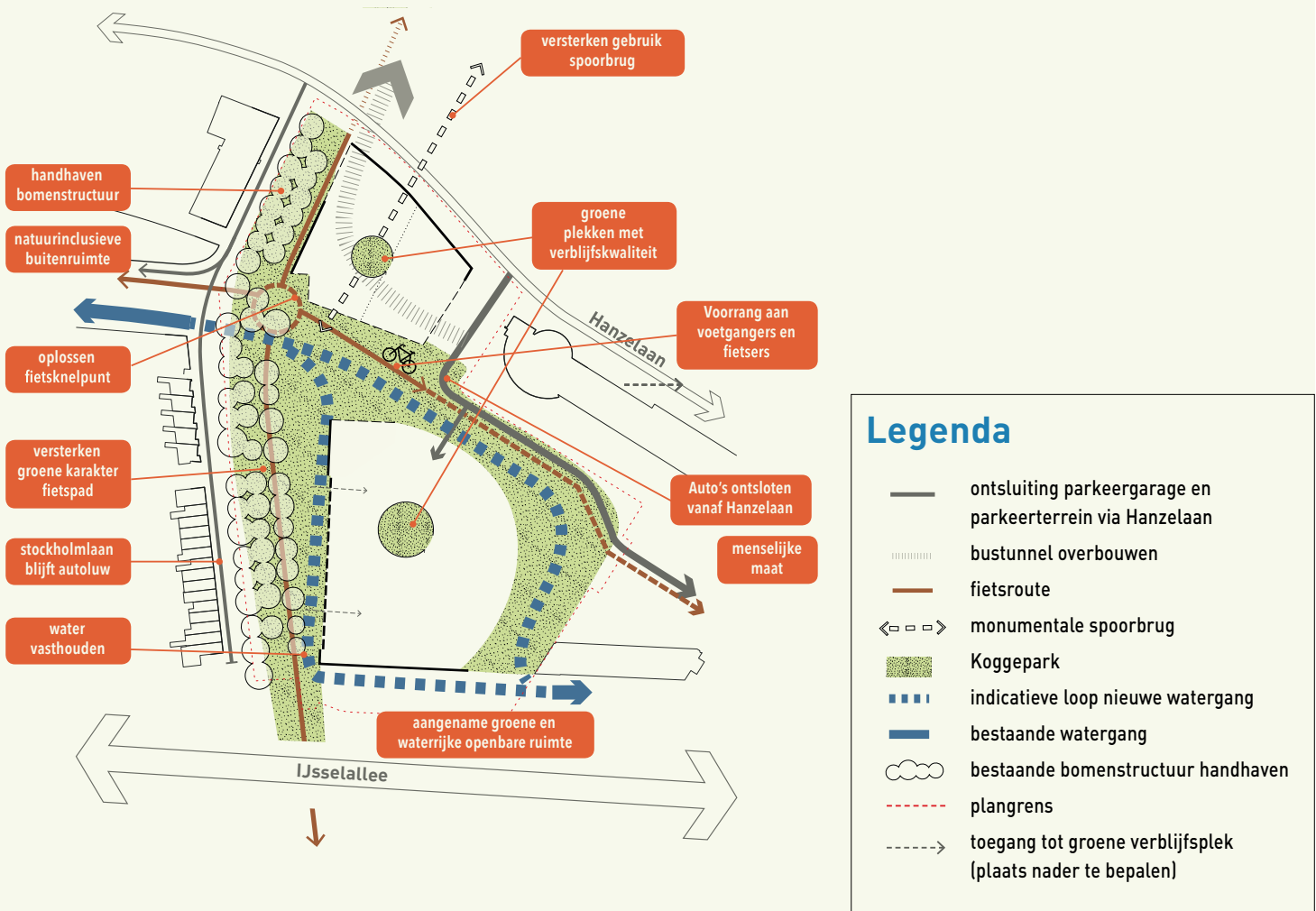
Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid en gezondheid zijn belangrijke uitgangspunten in de ontwikkeling van de Hanzestadlocatie. Dit wordt straks zichtbaar in de gebouwen en de buitenruimte. De nieuwe woningen zijn energiezuinig, aardgasloos en voorbereid op aansluiting op een warmtenet.

De materialen die we gaan gebruiken, halen we zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen. Nederland heeft steeds vaker te maken met hevige regenbuien. We houden rekening met deze flinke buien en zorgen dat het regenwater ook in de toekomst kan worden vastgehouden in het gebied. Zo kunnen hevige buien niet leiden tot overlast en schade.

Daarnaast dagen we ontwikkelaars uit om natuurinclusief te bouwen. Dat betekent dat ze rekening houden met het maken van geschikte omstandigheden voor dieren, insecten en planten.

Essentiekaart - openbare ruimte



Hoe verder?

In het verleden hebben omwonenden van de Hanzebadlocatie wensen en suggesties gegeven bij de gesprekken over het stedenbouwkundig model. Deze suggesties zijn verwerkt en worden ook zorgvuldig meegenomen naar de volgende stappen.

Voor de locatie wordt een aanbestedingsprocedure voorbereid. De inhoud van deze folder vormt de basis voor deze aanbesteding. De folder werken we verder uit naar selectiecriteria. In de aanbesteding toetsen we de inzendingen aan deze selectiecriteria. De inzendingen worden beoordeeld door een nog samen te stellen selectiecommissie. Het maximaal te behalen punten per categorie staat in de figuur op de voorpagina.

In de aanbesteding vragen we de inschrijvers een plan (stedenbouwkundig ontwerp) te maken. De inschrijver met het beste plan (die het meeste punten scoort bij de beoordeling) wint de aanbesteding en krijgt de mogelijkheid om de locatie van de gemeente te kopen en het plan te realiseren.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie worden, indien mogelijk, voor de zomervakantie van 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Daarna start de aanbestedingsprocedure. Naar verwachting kunnen we in de loop van 2021 de ontwikkelaar bekend maken. Hierna wordt een bestemmingsplan opgesteld en als alles volgens planning verloopt, starten de bouwwerkzaamheden in 2022.

In de aanbesteding vragen we de inschrijvers ook hoe ze de omgeving nauw gaan betrekken bij het ontwerp van de Hanzebadlocatie. En hoe overlast voor de omgeving tijdens de bouw beperkt wordt. Dat weegt mee in de beoordeling.

Meer informatie?

Op de website www.zwolle.nl/spoorzone leest u gedurende het hele proces de actuele informatie.

Voor meer informatie of als u zich wilt aanmelden voor de nieuwsbrief kunt u contact opnemen met Julia Groothuis, j.groothuis@zwolle.nl.



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](#)