

**Spoorzone  
Zwolle**

**Welkom in  
Spoorzone Zwolle!**

Voor welke ambitie staan we?



Spoorzone  
Zwolle

## **Drie ambities in de Spoorzone, beschreven in de Ontwikkelstrategie (2023):**

- Versterken van de positie van het tweede OV-hoofdknooppunt van Nederland en de ontwikkeling van het **groenste stationsgebied van Nederland**.
- Positionering van een **toonaangevend innovatiedistrict** met een creatieve broedplaats in een stationsomgeving, gericht op de brede welvaart.
- **Voorbeeld van duurzame verstedelijking en transformatie** met een gemixt vastgoedprogramma, waaronder een groot woningbouwprogramma.



# gebiedsontwikkeling



**Spoorzone  
Zwolle**



Over Spoorzone Zwolle





Spoorzone Zwolle

# ONTWIKKEL- KADER

JUNI 2020

## Opgave

- Goed en bereikbaar OV knooppunt
- Innovatiedistrict (creatieve en innovatieve maakindustrie, slimme klimaatadaptatie)
  - Economie, Cultuur en Onderwijs
- 3.000-4.000 woningen
- Mobiliteit (parkeren in HUBS en parkeernorm 0,5)
- Leefbaarheid/duurzaam

## Ontwikkelprincipes

We maken volop ruimte voor interactie

We zorgen voor blijvende vernieuwing

We geven voorrang aan schone mobiliteit

# Gerealiseerd





**Spoorzone  
Zwolle**

**HIER  
GA JE  
VERDER**



# Gebiedsvisie Hanze Oost

Datum  
(05 februari 2024)



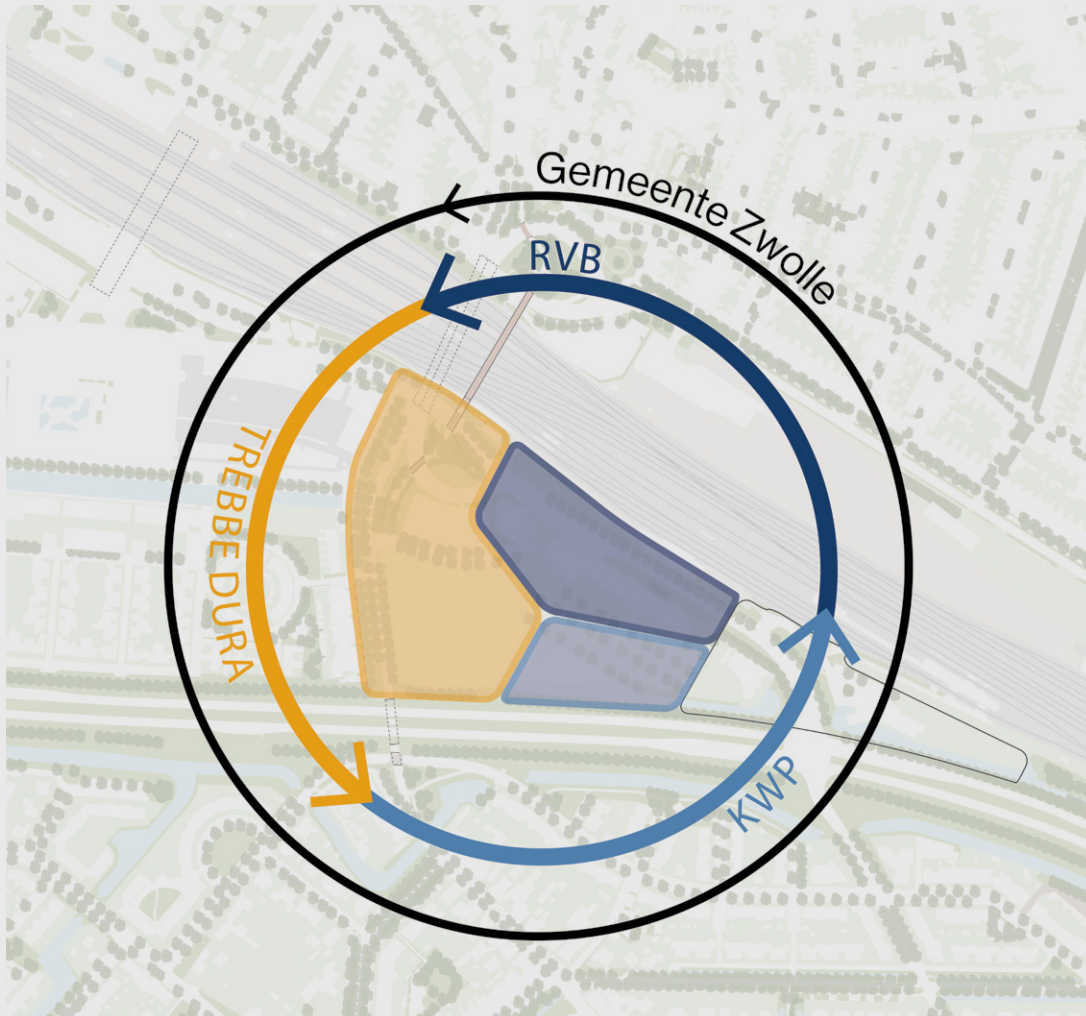
# INBO

& **BOOM**

L A N D S C A P E



# 4 partijen, 4 ontwikkelingen, 1 visie



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

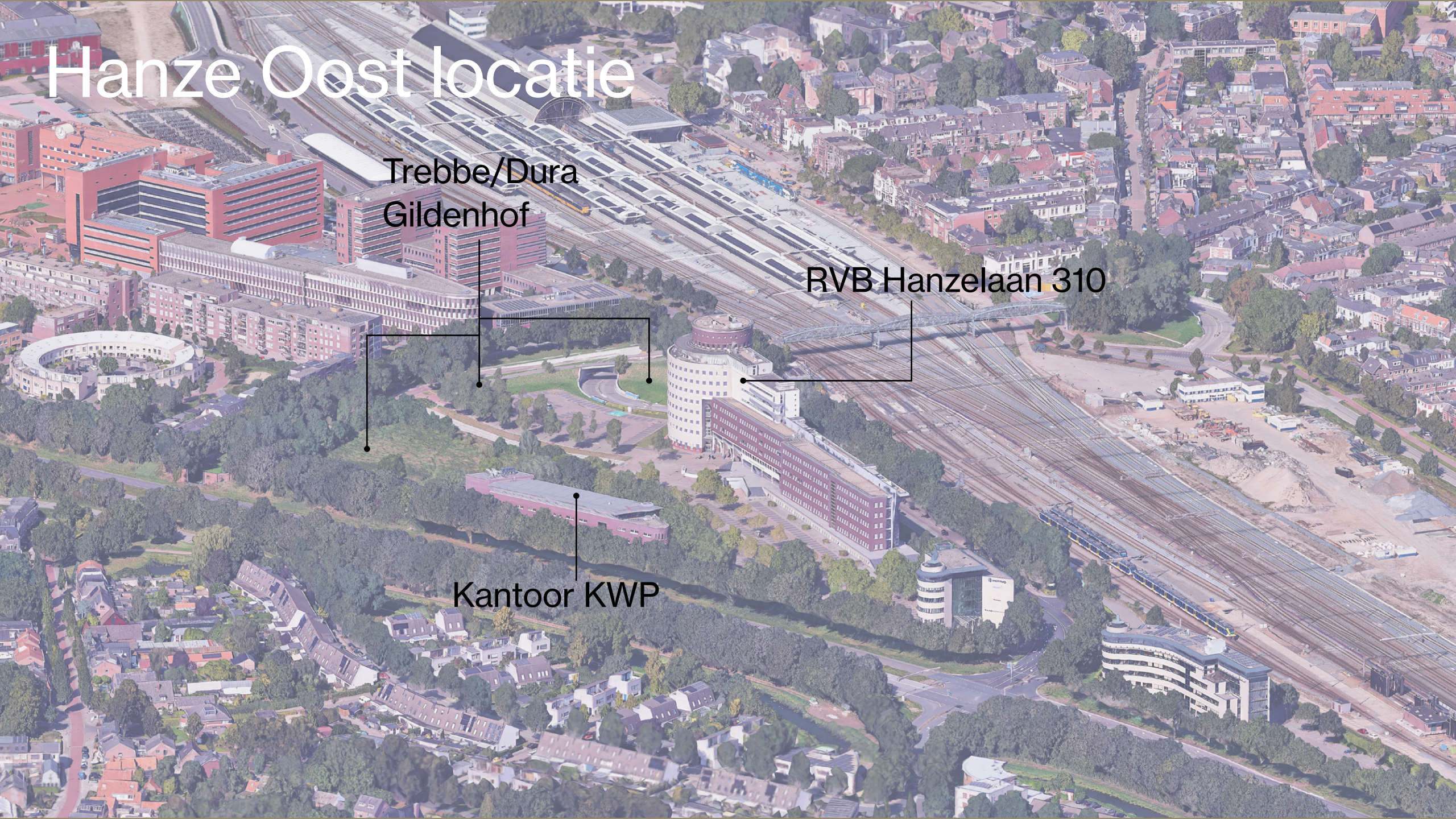


# Hanze Oost locatie

Trebbe/Dura  
Gildenhof

RVB Hanzelaan 310

Kantoor KWP





**Spoorzone  
Zwolle**

## Programma:

19.15 inloop

19.30 welkom

19.40 presentatie

20.15 plenaire vragen

20.25 Gesprek aan tafel

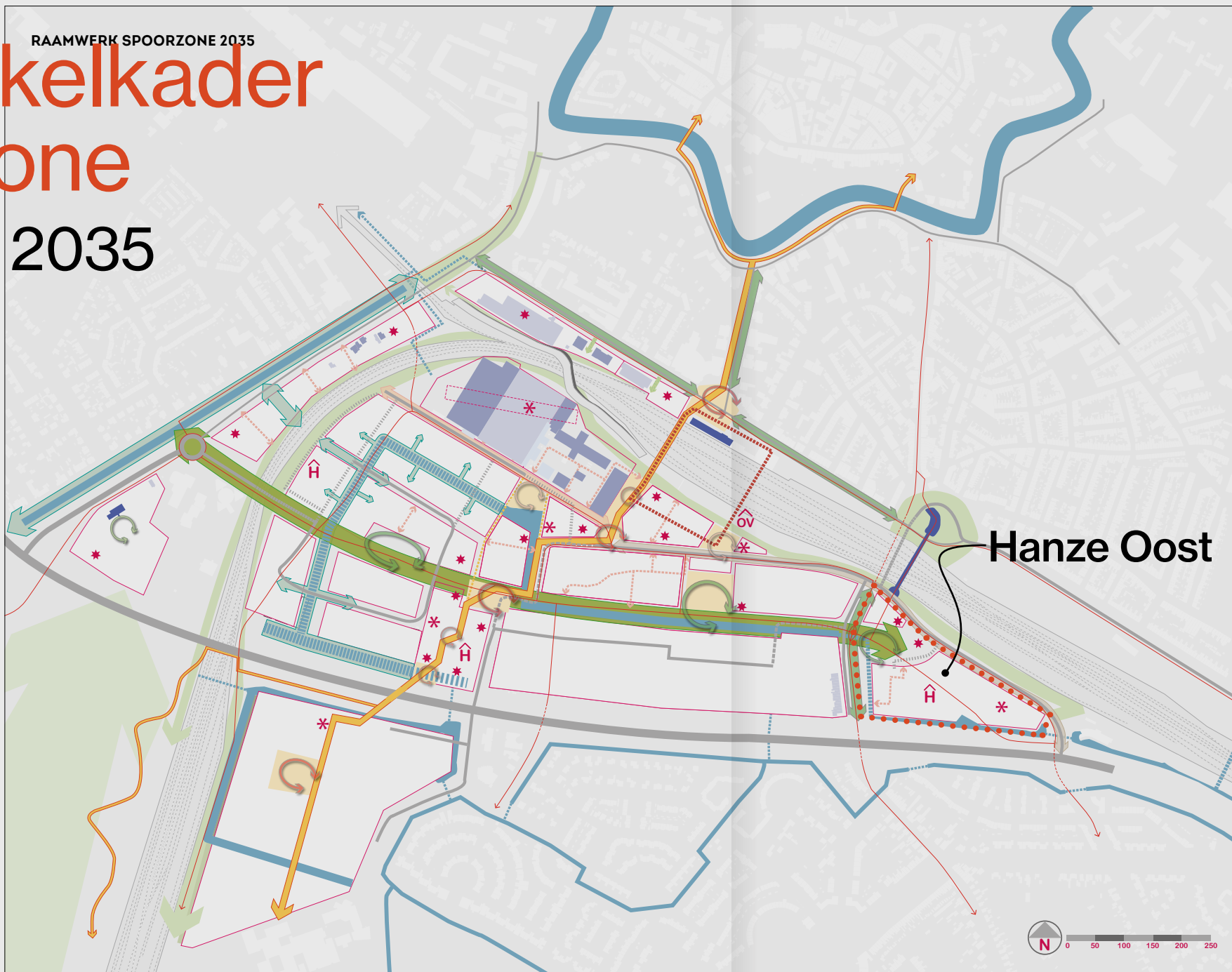
21.30 Afsluiting

# Waar komen we vandaan



# Ontwikkeldkader spoorzone raamwerk 2035

RAAMWERK SPOORZONE 2035

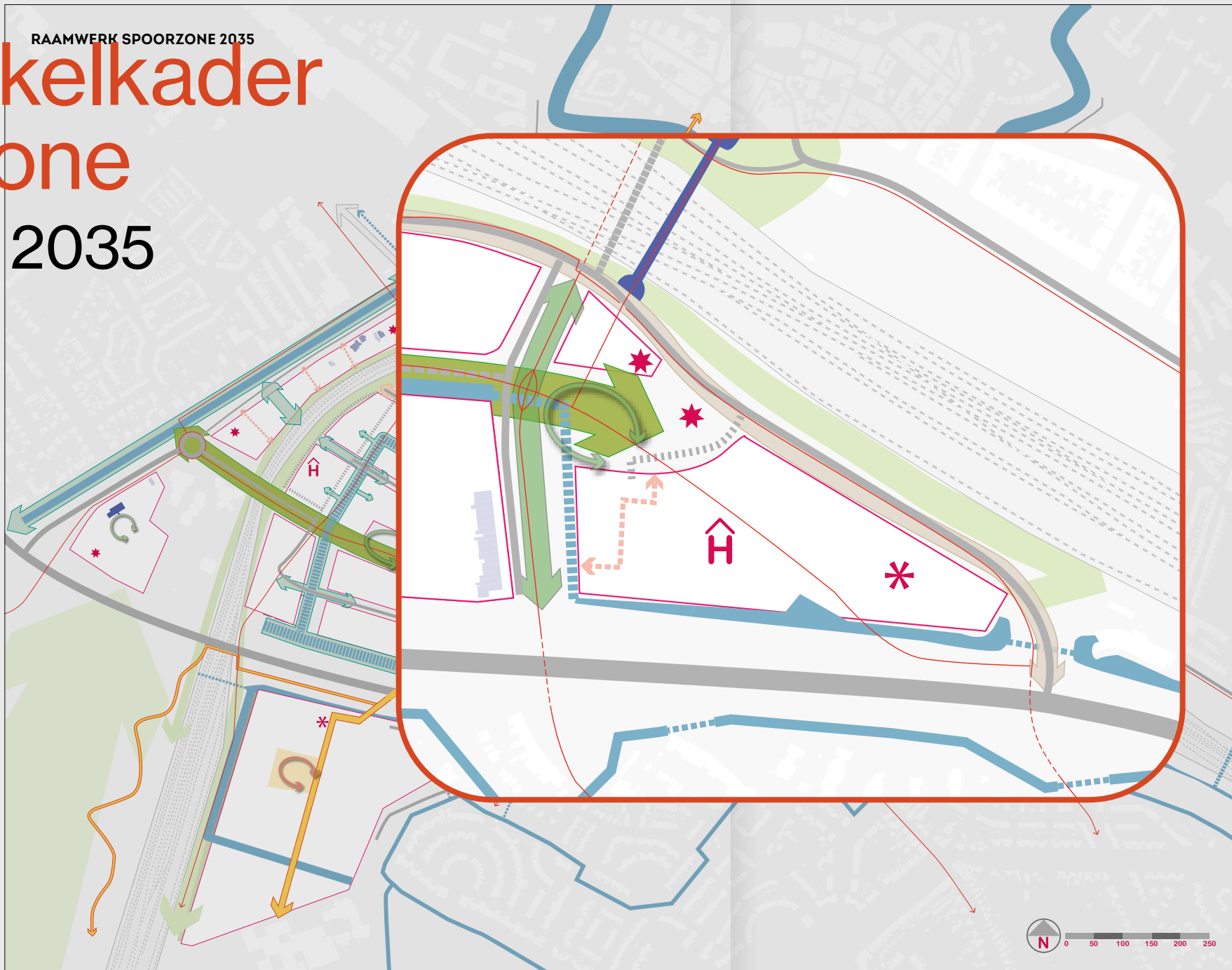


Hanze Oost

- Secundaire structuur Hoofd-structuur
  
- GROENE DRAGERS
  - Koggepark: hoofdgroenstructuur
  - Laanprofiel (oosterlaan/westerlaan)
  - Willemsvaart
  - Spoorpark
  - Groen-blauw carré
  - Laanprofiel (stockholmstraat)
  - Groene verbindingen
  
- STEDELIJKE DRAGERS
  - Engelenpad
  - Hallenplein
  - Hanzelaan
  
- WATERSYSTEEM
  - watergang
  - watergang/ natuuroevers
  - watercasco Westerlaan/Oosterlaan
  
- VERBINDINGEN
  - stationscarré
  - voetgangers (engelennetwerk)
  - voetgangers (plek ntb)
  - voetgangers (in gebouw)
  - fietsroute
  - hoofdwegen
  - Auto te gast
  - Verloop nader te bepalen
  
- VERBLIJFSPLEKKEN
  - verblijfsplek engelenpad
  - stedelijke verblijfsplek / hof
  - groene verblijfsplek / hof
  - stadsplein
  
- MOBILITEIT
  - HUB
  - OV-HUB
  
- BEBOUWING
  - Hoogte-accnt <45m
  - Zwolse prominent <70m
  - Ontwikkelvlek
  - monument
  - positieve (monument)waarde
  - attentiewaarde
  - industriële restanten met beeldwaarde



# Ontwikkeldkader spoorzone raamwerk 2035



RAAMWERK SPOORZONE 2035

- Secundaire structuur
Hoofdstructuur
- GROENE DRAGERS**
  - Koggepark: hoofdgroenstructuur
  - Laanprofiel (oosterlaan/westerlaan)
  - Willemsvaart
  - Spoorpark
  - Groen-blauw carré
  - Laanprofiel (stockholmstraat)
  - Groene verbindingen
- STEDELIJKE DRAGERS**
  - Engelenpad
  - Hallenplein
  - Hanzelaan
- WATERSYSTEEM**
  - watergang
  - watergang/ natuuroevers
  - watercasco Westerlaan/Oosterlaan
- VERBINDINGEN**
  - stationscarré
  - voetgangers (engelenennetwerk)
  - voetgangers (plek ntb)
  - voetgangers (in gebouw)
  - fietsroute
  - hoofdwegen
  - Auto te gast
  - Verloop nader te bepalen
- VERBLIJFSPLEKKEN**
  - verblijfsplek engelenpad
  - stedelijke verblijfsplek / hof
  - groene verblijfsplek / hof
  - stadsplein
- MOBILITEIT**
  - HUB
  - OV-HUB
- BEBOUWING**
  - Hoogte-accnt <45m
  - Zwolse prominent <70m
  - Ontwikkelvlek
  - monument
  - positieve (monument)waarde
  - attentiewaarde
  - industriële restanten met beeldwaarde



Huidige situatie





# Gildenhof tender 2022



# Gildenhof optimalisaties 2023



# Gildenhof optimalisaties 2023

An aerial photograph of the Gildenhof area in Amsterdam, featuring a mix of residential buildings, green spaces, and a large railway yard. Overlaid on the image are white architectural models of various building forms. A red dotted line traces a path around a central cluster of these models, indicating a specific area of focus for optimization. The text 'Gildenhof optimalisaties 2023' is positioned at the top left, and 'Behoeftte aan integrale visie op het gebied' is at the bottom center.

Behoeftte aan integrale visie op het gebied

# Integrale visie op de ontwikkelingen



# Landschap als drager



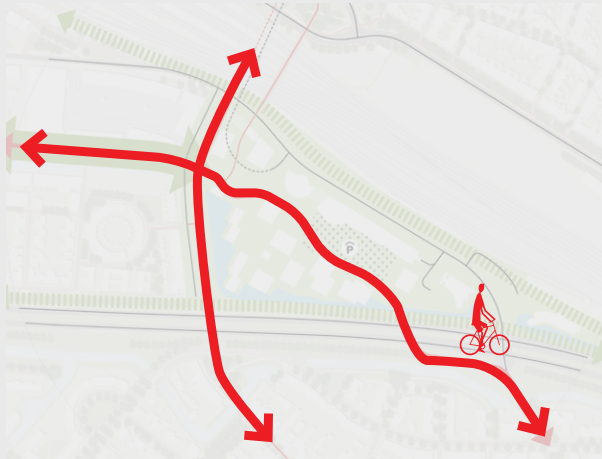
van parkeren en gesloten...



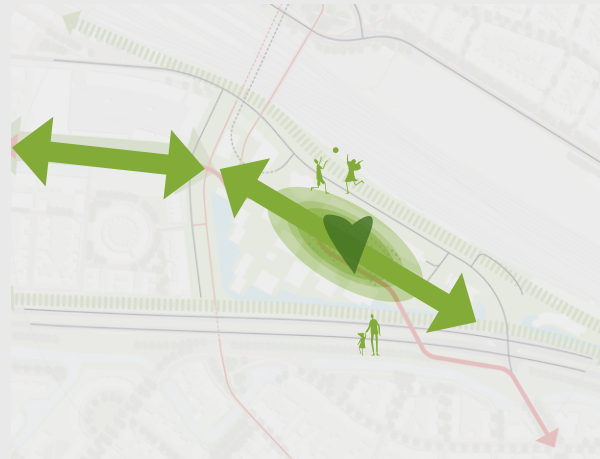
... naar verbinden, groen,  
wonen en werken.



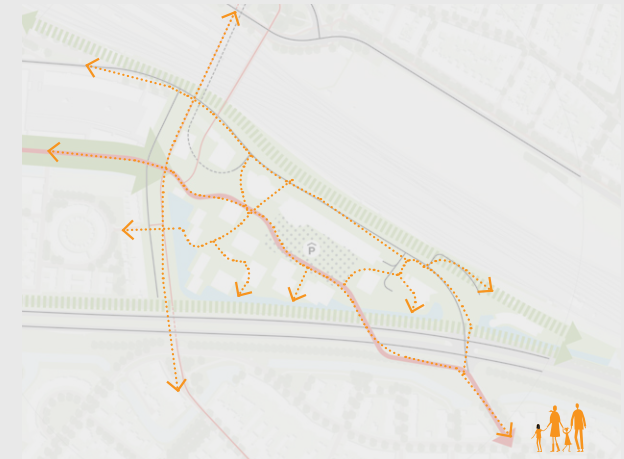
# 6 principes



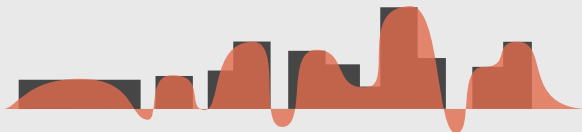
**Schakel tussen buurten**  
Een nieuwe fietsverbinding van het Koggepark naar Schelle



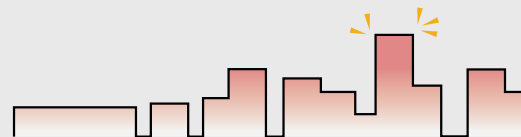
**Groene hart van de buurt**  
Een groot groene drager centraal in de wijk als verlengde van het Koggepark. Groene ruimtes met gemeenschappelijke voorzieningen en een groene blauwe kraag om de wijk.



**Verbinding met de omgeving**  
Intieme looppaden zorgen voor een informele verbinding met de omgeving

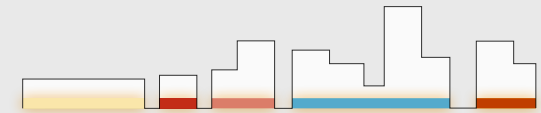


**speelse opbouw tussen schalen**  
De volumes bouwen in schaal en hoogte op van de kleine korrel van de Stockholmstraat naar het accent in een speels verloop



**Herkenbaar gezicht**  
het silhouette markeert samen met het stedelijk weefsel het gebied

Stedelijke schaal  
Wijk schaal  
buurt schaal



**Levendige plint**  
Plinten van de volumes zoeken verbinding met de directe omgeving in programma en vorm

# Gebouwen in het verlengde Koggepark

landschap als drager



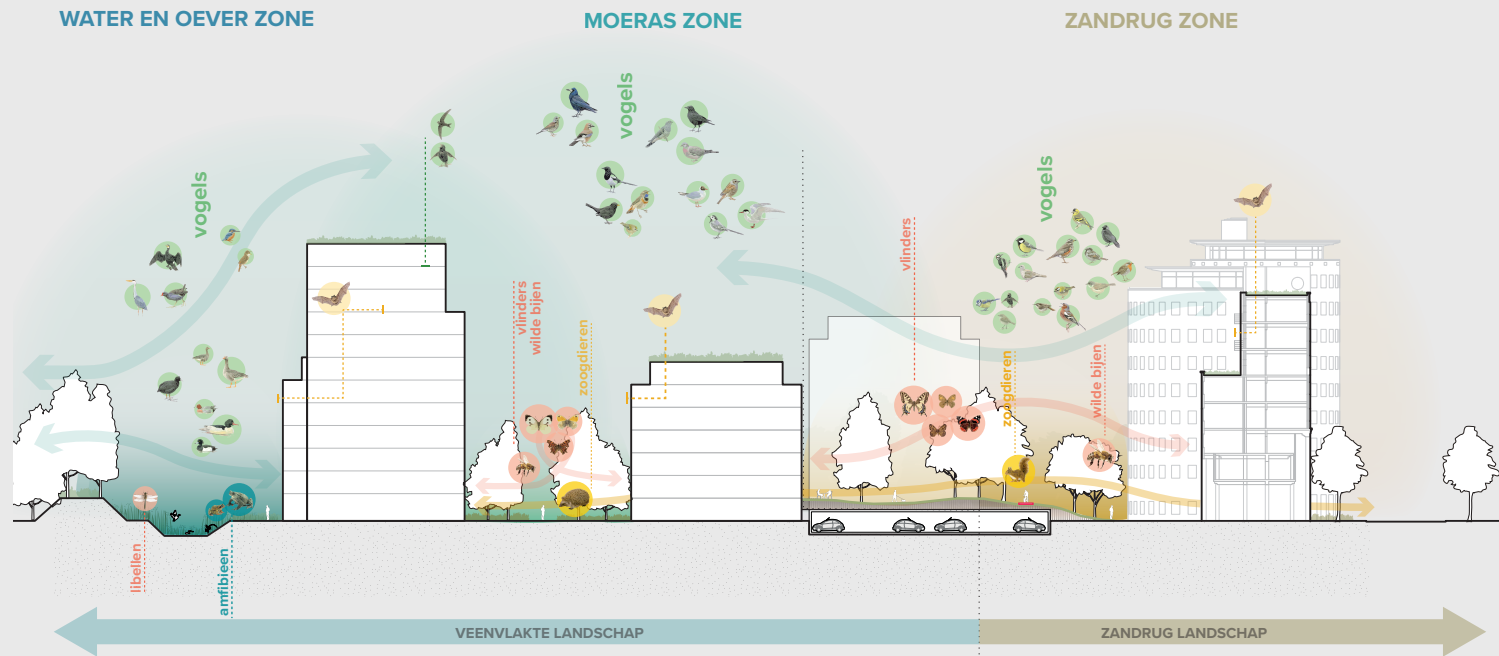


# Gebouwen in het verlengde Koggepark

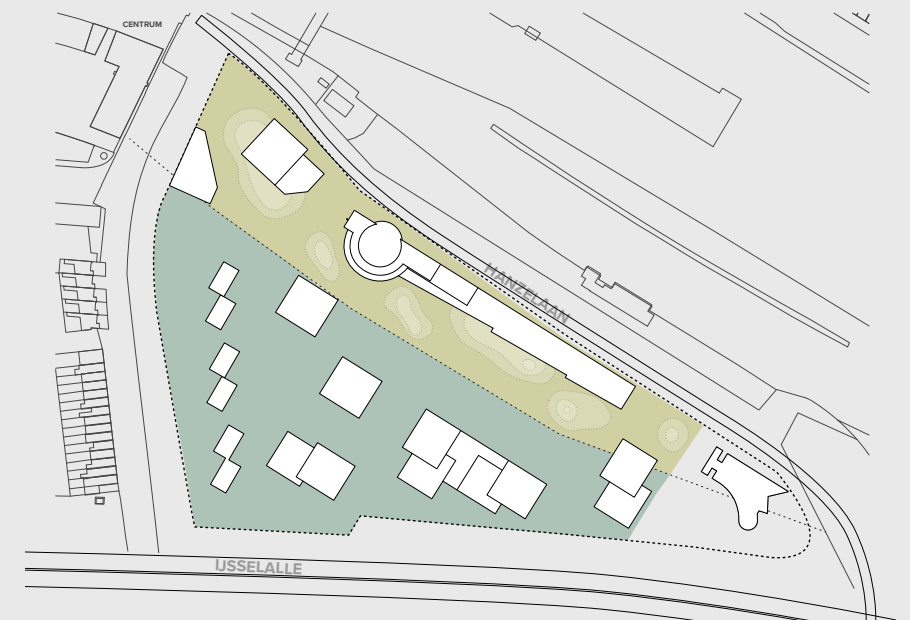
verschillende plekken in het park



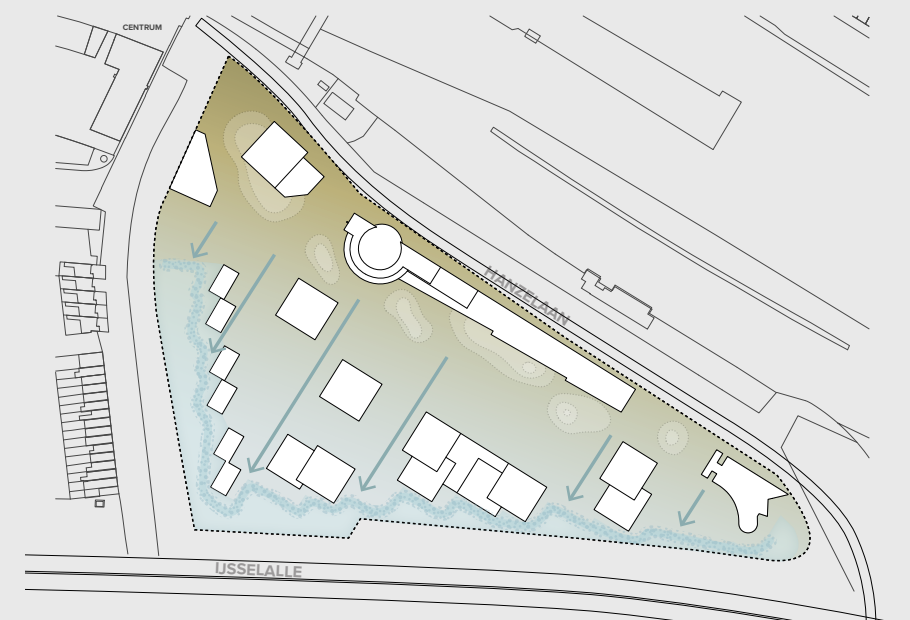
# Natuurinclusief en biodiversiteit



ruimte voor ecologie en natuur passend bij landschap

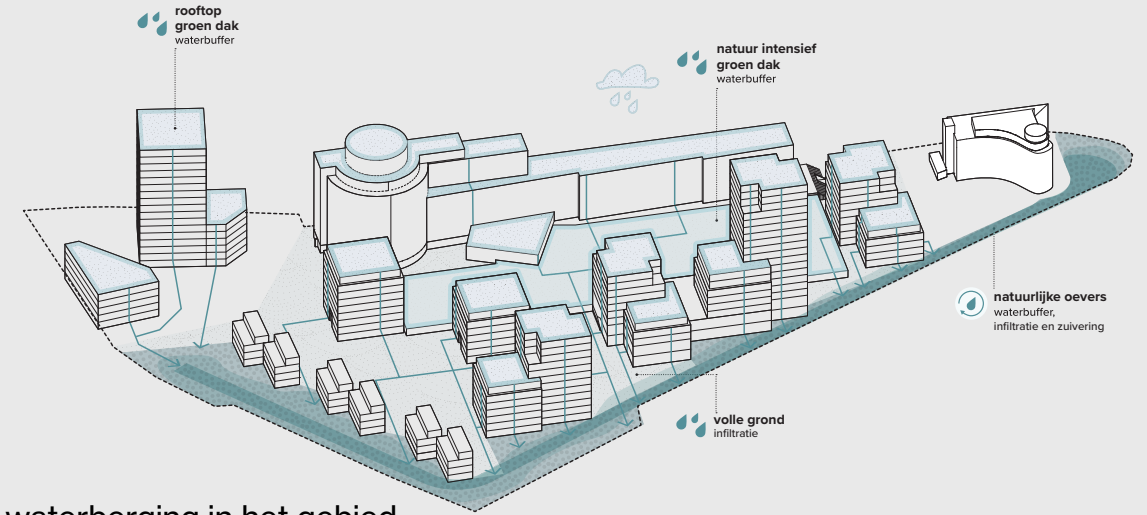


2 landschappen, zand en veen

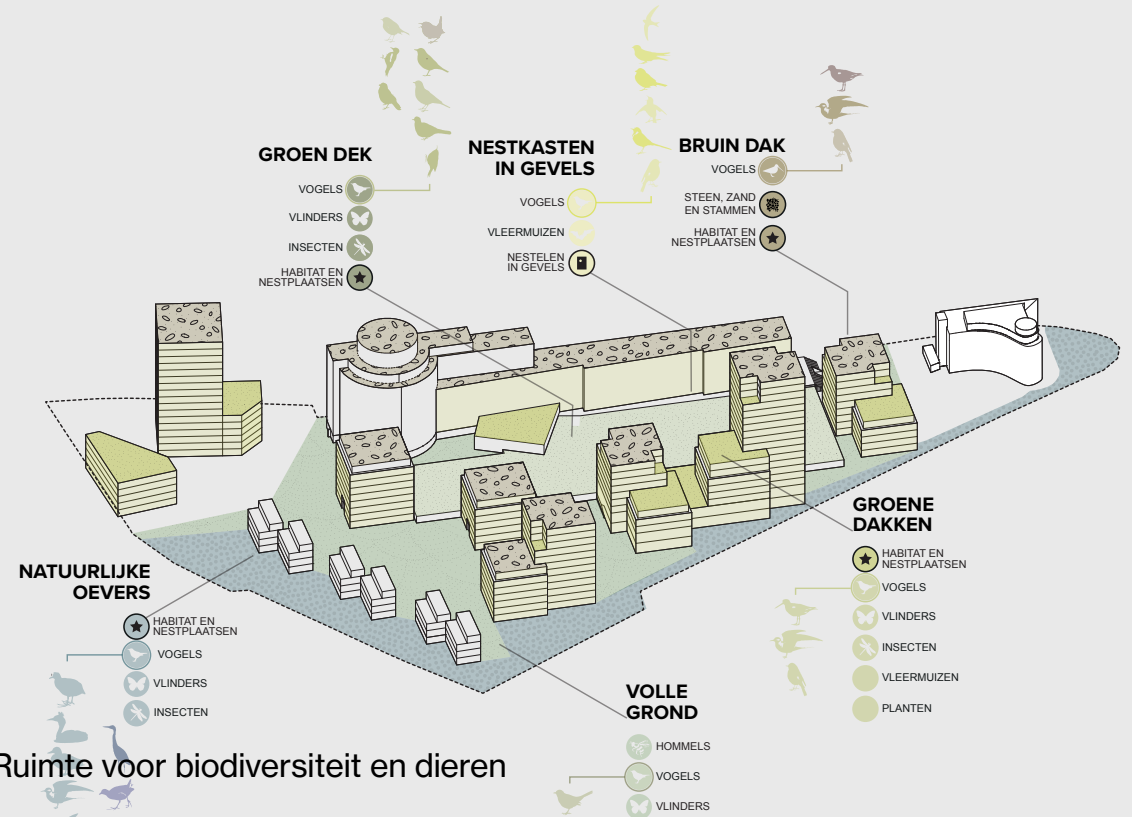


afwatering via natuurlijke oevers

# Natuurinclusief en biodiversiteit



## waterberging in het gebied



Natuur-intensief dak



Groene daken



Groene gevels



Natuurlijke oevers

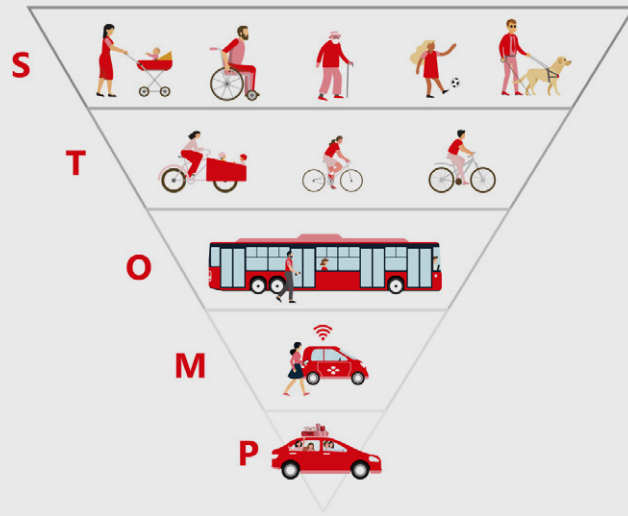


kwaliteit van landschap, ook op / aan gebouwen

Ruimte voor biodiversiteit en dieren

# Mobiliteit

## S.T.O.M.P



**S** Stappen

**T** Trappen

**O** Openbaar vervoer

**M** Mobiliteit als service

**P** Privé

- ruimte voor voetgangers
- ruime voorzieningen voor fietsers
- deelmobiliteit ook beschikbaar voor omgeving
- autoluw binnengebied
- ontsluiting via oostzijde
- parkeerregime in schilwijken



# Mobiliteit

ruimte voor de  
voetganger

voetgangers

auto's en bus

fietsverbinding

Hanzelaan

toegang parkeer  
HUB

IJsselallee



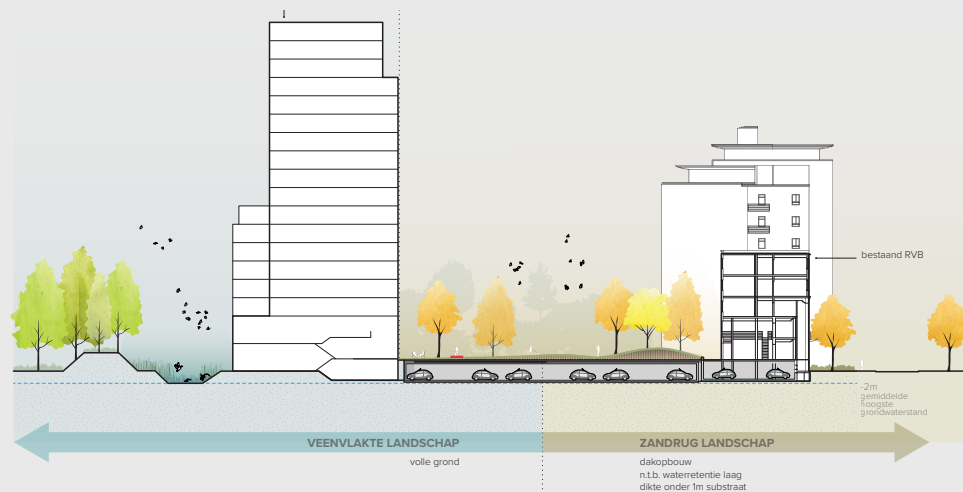
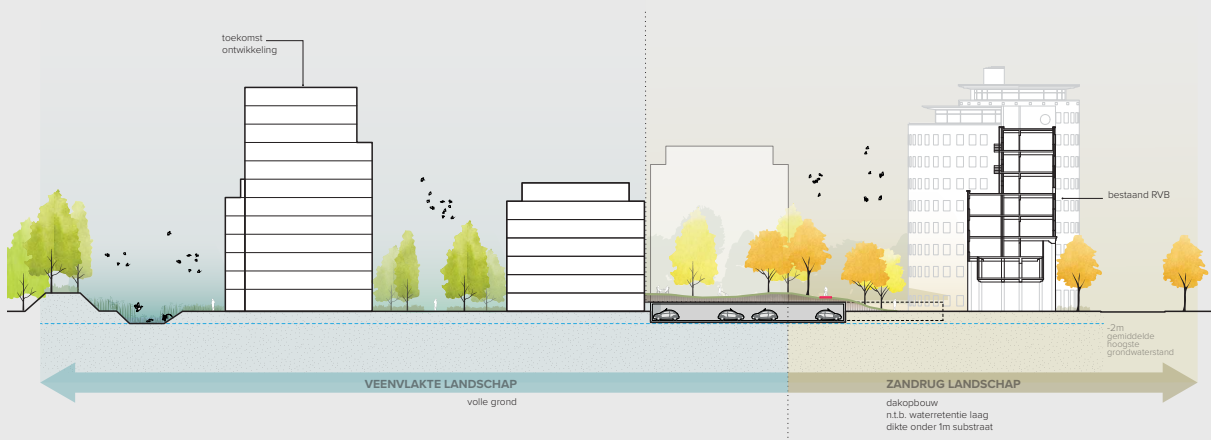
# Mobiliteit

ruime voorzieningen  
voor fietsen



# Mobiliteit

## Landschap boven parkeren



# Autoluw binnengebied

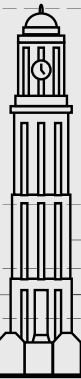




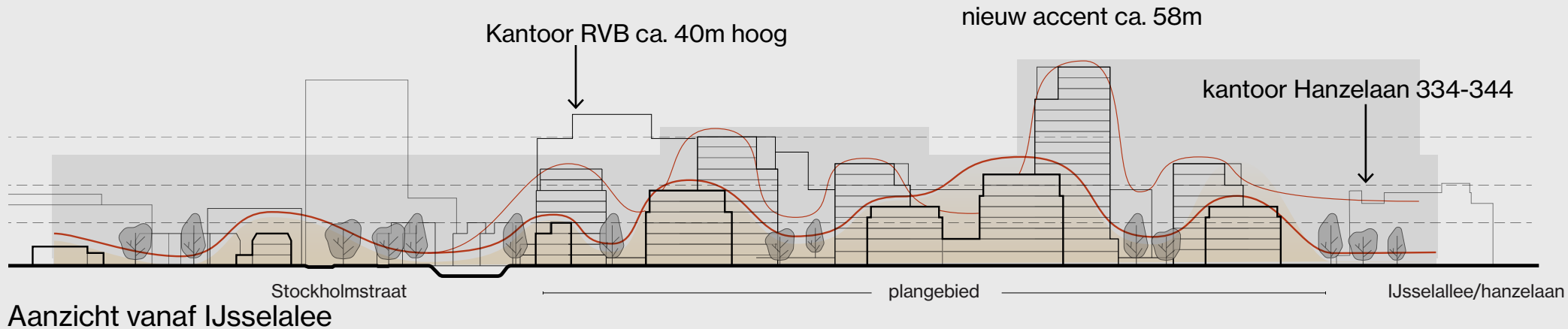
# Compositie van de gebouwen



Peperbus 75m hoog



Peperbus historisch centrum



Kantoor RVB ca. 40m hoog

nieuw accent ca. 58m

kantoor Hanzelaan 334-344

Stockholmstraat

plangebied

IJsselallee/hanzelaan

Aanzicht vanaf IJsselallee

# Stockholmstraat over de brug gebied in



# Zicht Stockholmstraat vanuit appartement (4e verdieping)



# Zicht vanaf de Deventerstraatweg

(thv Van Ittersumstraat)



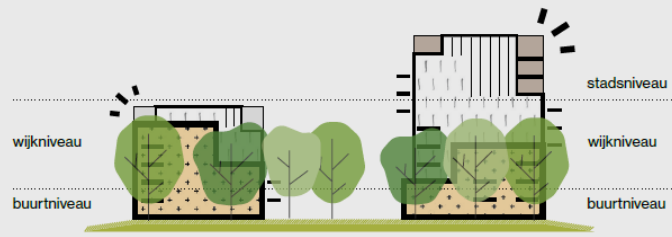
# Zicht vanaf Schelle



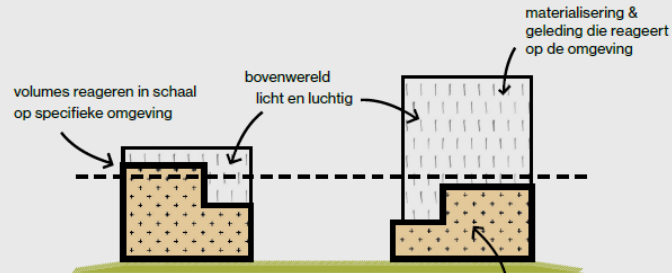
# Architectuur spelregels

- entree's
- plint (wat zie je als je langs loopt)
- opbouw en uitstraling hoger gebouwdelen
- balkons
- kleur, materiaal gebouwen
- waar komen fietsen
- sfeer van de materialen
- etc.....

hoogwaardige architectuur en aandacht voor de menselijke schaal

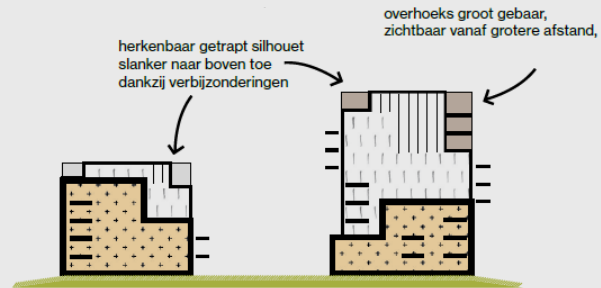


ensemble dat op verschillende niveaus werkt



karakter dat aansluit

duidelijk verschil tussen onder- en bovenwereld



informele uitstraling door variatie aan balkons

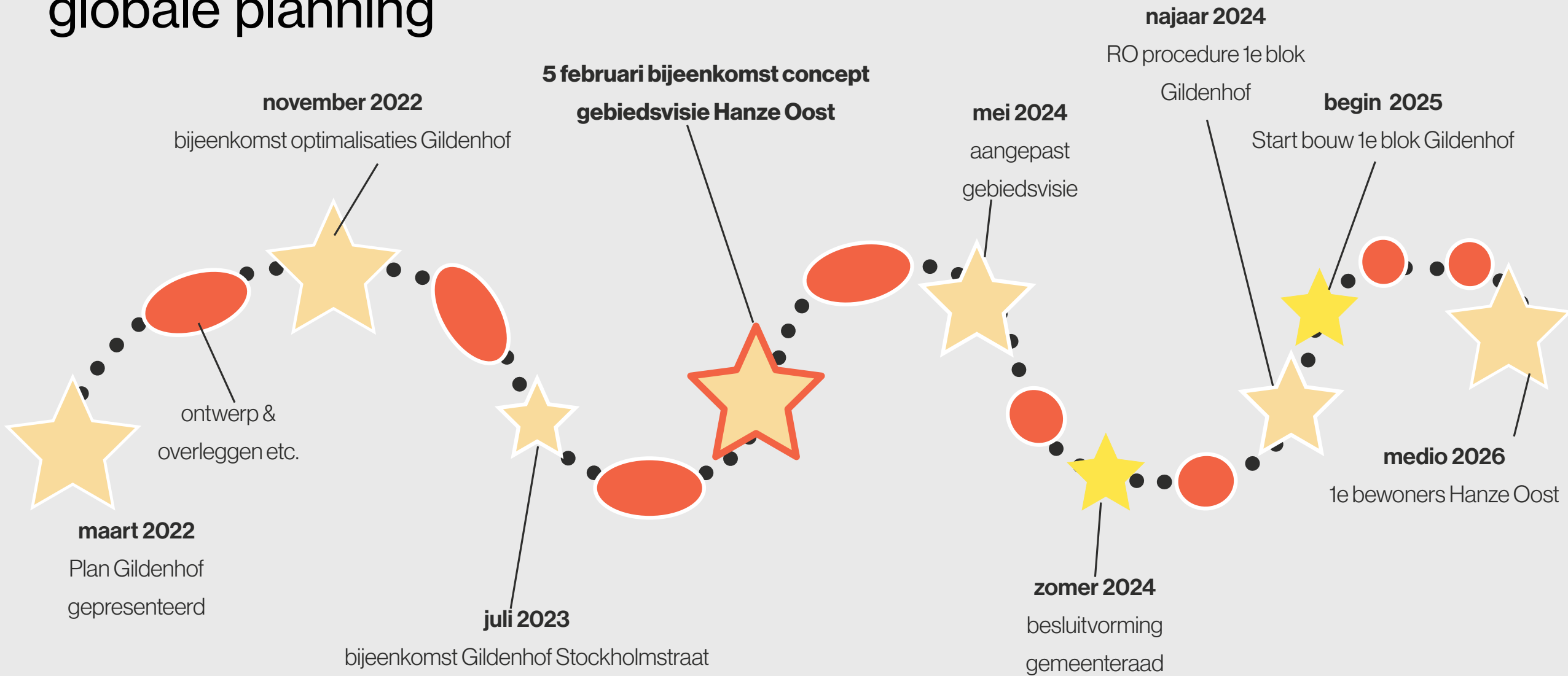


# Dakpark in het gebied



# Tijdpad

## globale planning







**Dank u wel voor uw aandacht.**

**Wij gaan graag met u in gesprek over uw eerste indrukken.**

# Afstanden

ca. 215m  
(tot Deventerstraatweg)

ca. 105m

ca. 130m

ca. 115m

