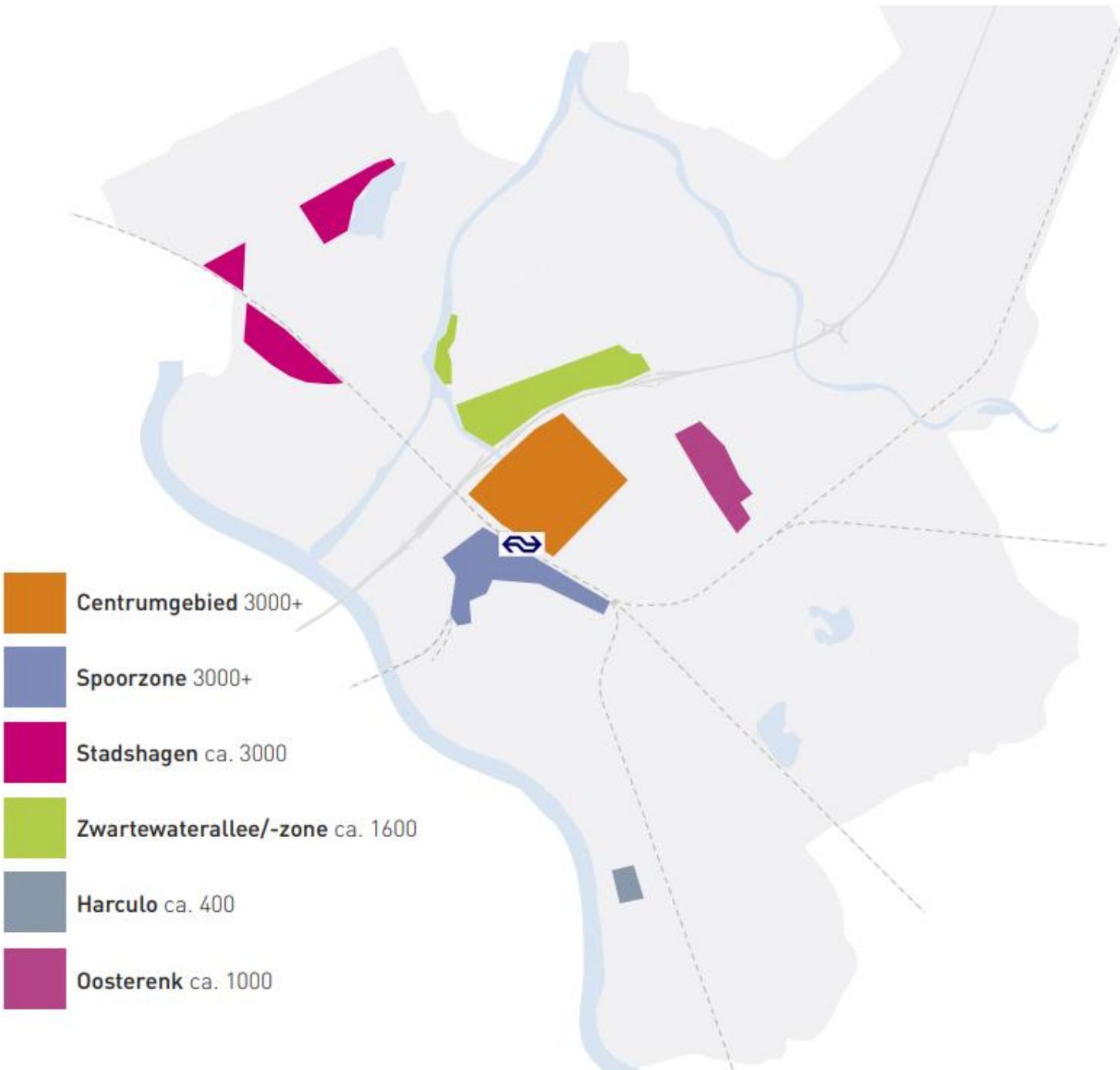


Zwolle gebiedsprofielen

Definitief 2 september 2022

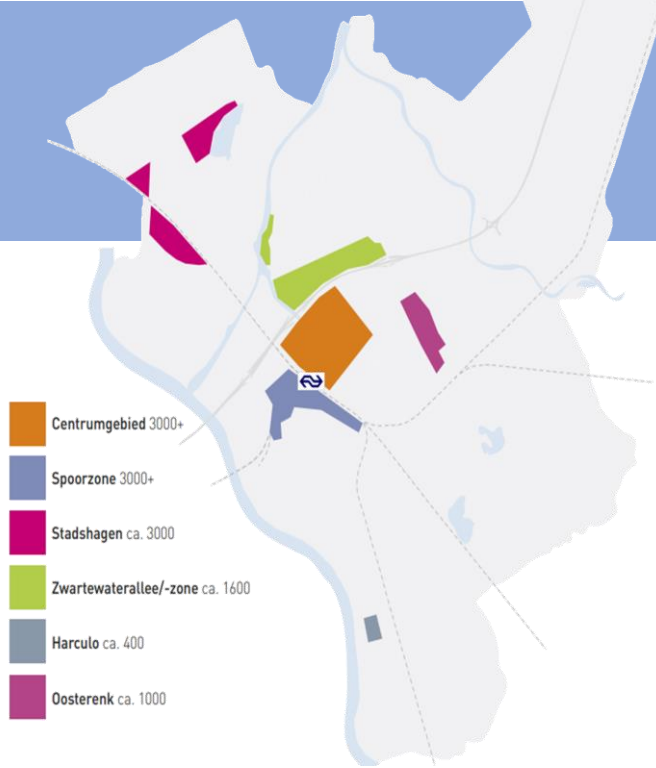


Zwolle



Bureau Buhrs
communicatie &
gebiedsmarketing

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>
Part of Sweco



Voor elk van de focusgebieden wordt weergegeven:

- ❖ De actuele profilering
- ❖ De plannen 2030/2040
- ❖ Programma-advies

De gebiedsprofielen zijn geordend naar woonmilieus (ABF-definitie):

- ❖ *Centrumstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 5.000-7.500 woningen*
- ❖ *Buitencentrum woonmilieu – totaal in focusgebieden 2.300- 2.800 woningen*
- ❖ *Groenstedelijk woonmilieu – totaal in focusgebieden 4.700- 4.800 woningen*

Inhoudsopgave:

❖ Stadshart	3-5	centrumstedelijk
❖ Spoorzone	6-8	centrumstedelijk
❖ Zwartewaterallee/-zone	9-11	buitencentrum/groenstedelijk
❖ Oosterenk	12-14	buitencentrum
❖ Stadshagen	15-17	groenstedelijk
❖ Harculo	18-20	groenstedelijk

NB Zwartewaterzone: een wild idee? 21-22

Wie wonen er nu

- ❖ Ruim 7.900 huishoudens
- ❖ Overwegend 1- en 2-persoons
- ❖ Veel jonge huishoudens, vooral 25-40 jarigen



Welk woonmilieu (ABF)



CENTRUM STEDELIJK

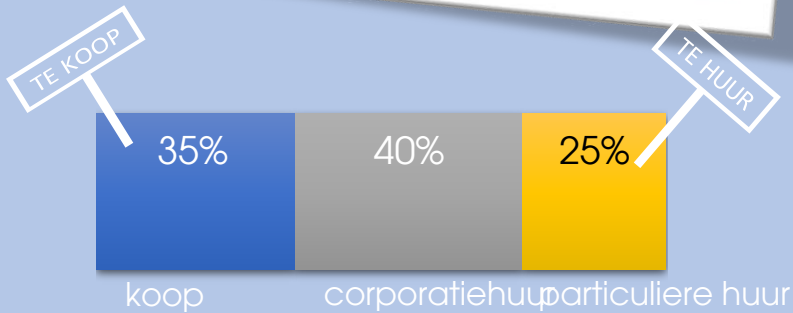
- ❖ > 60 woningen per hectare
- ❖ nabij voorzieningen
- ❖ menging wonen, winkels en werken



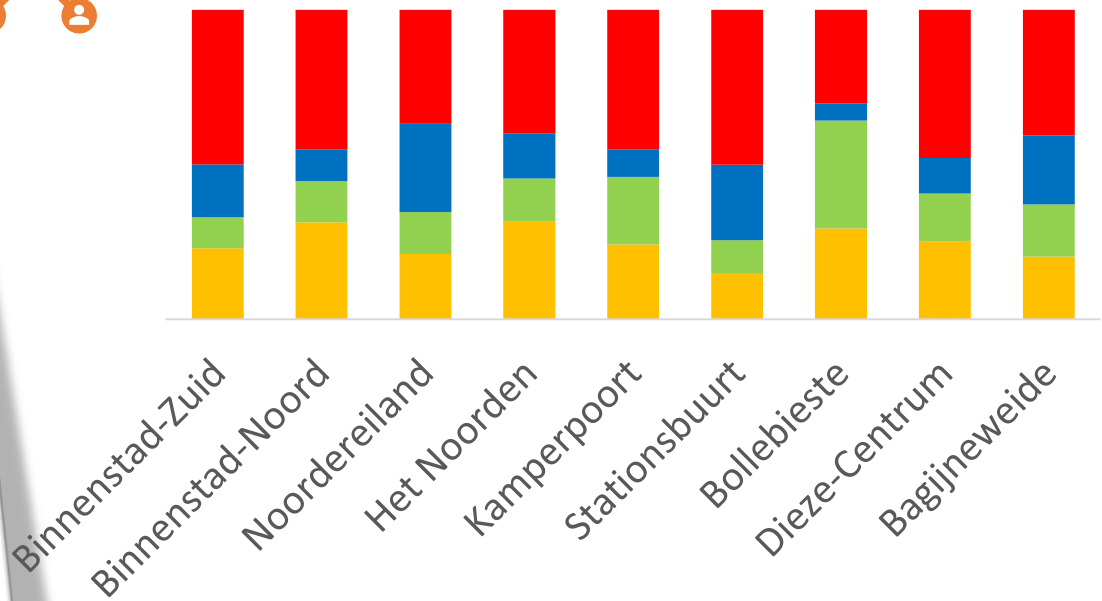
Welke woningen staan er al



- ❖ Ruim 7.800 woningen
- ❖ Bijna 70% gestapeld
- ❖ Circa 2/3 deel is huur (sociaal/particulier)



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Wat zijn de plannen



- ❖ Totaal 2.000-2.500 woningen
- ❖ Op 15 à 20 verschillende locaties
- ❖ Grootste locaties:
 - Nieuwe Veemarkt (700 won)
 - Meeuwenlaand (700 won)
 - Noorderkwartier (500 won)

Goed om te weten

In de Zwolse focusgebieden is een relatief grote centrumstedelijke woningproductie opgenomen. Het gaat met name om de focusgebieden Stadshart (2.000-2.500 woningen) en Spoorzone (3.000-4.000 woningen).

Goede afstemming in programma en fasering is van belang!

Levendig

★ Merkwaarden



Verwonderen



Gezellig



Compact



Schoonheid



Kernkwaliteiten

- ❖ Historische binnenstad met grachten en water
- ❖ Compacte binnenstad
- ❖ Functiemix
- ❖ Divers stedelijk woningaanbod

De kernpropositie

“Wonen in het Stadshart van Zwolle betekent wonen op een manier die bij jou past in een gezellige, levendige, historische (binnen)stad met alle voorzieningen op loopafstand. De compacte Zwolse maat, de schoonheid van de grachten en de historische architectuur en de functiemix doet bewoners van jong tot oud verwonderen en verrassen en stimuleert ontmoeting.”

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)

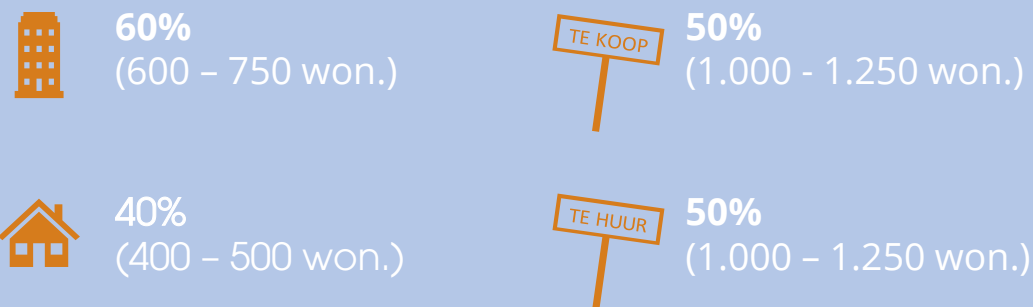


- ❖ Overwegend rode leefstijlen
- ❖ Met ruimte voor blauwe leefstijlen (met name Noorderkwartier)
- ❖ En ruimte voor gele leefstijlen (Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier)

Conclusies en advies

- ❖ Er is veel locatiecapaciteit in centrumstedelijke woonmilieus
- ❖ Zoek daarom het onderscheidend vermogen voor de Stadshartlocaties op de merkwwaarden: schoonheid, compact, verwonderen en gezellig
- ❖ Creëer daarom op een deel van de locaties ook woonmilieus met lagere dichtheden (onder meer Nieuwe Veemarkt en Noorderkwartier)
- ❖ Optimaliseer de mogelijkheden voor doorstroming binnen het Stadshart; onder meer door relatief veel koopwoningen toe te voegen.

Indicatief woonprogramma



Voor welke doelgroepen

- ❖ Senioren, benut Noorderkwartier daarvoor (dichtbij centrum voorzieningen)
- ❖ Kleine huishoudens, doorstarters, 35-55 jaar
- ❖ Stedelijk georiënteerde gezinnen, benut Nieuwe Veemarkt daarvoor
- ❖ Met overwegend rode, maar ook blauwe en gele leefstijlen
- ❖ In totaal 250 woningen reserveren voor maatschappelijke doelgroepen



Zelfstandig wonen en ontmoeten voor senioren.
Park Entree, Schiedam

Eengezinswoningen met daktuin.
Centrum Waddinxveen



SPOORZONE

De actuele profilering (2022)

Wie wonen er nu

- ❖ Ruim 2.100 huishoudens
- ❖ 33% 1- en 2-persoons
67% gezinnen
- ❖ Alle leeftijdscategorieën, jong en oud



Welk woonmilieu (ABF)



CENTRUM STEDELIJK

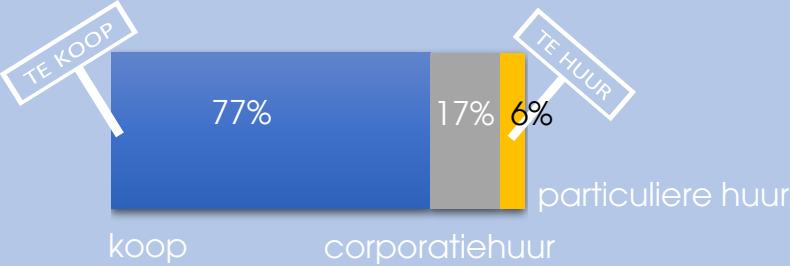
- ❖ > 60 woningen per hectare
- ❖ nabij voorzieningen
- ❖ menging wonen, winkels en werken



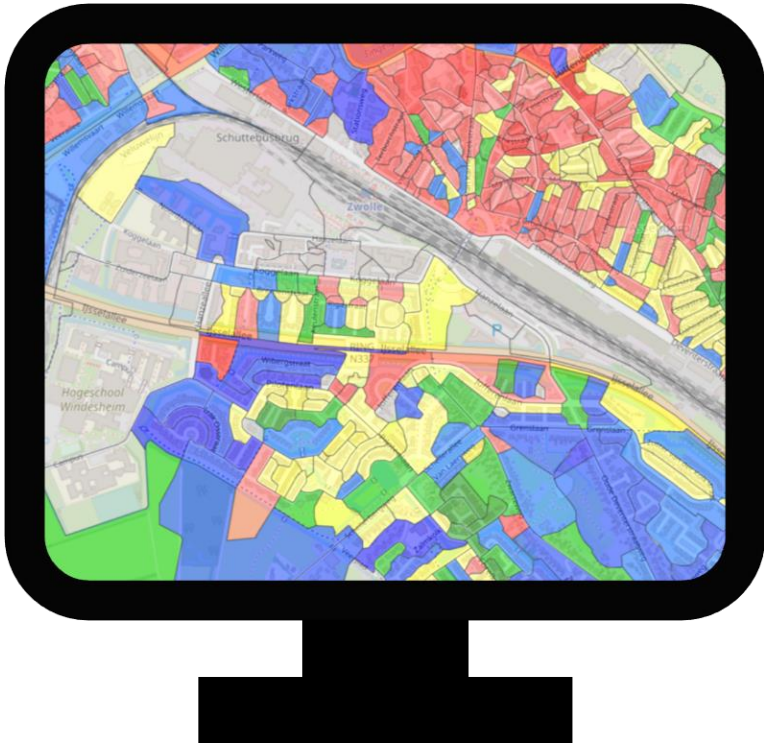
Welke woningen staan er al



- ❖ Bijna 2.200 woningen
- ❖ 2/3 deel is grondgebonden
- ❖ Grotendeels in de koopsector (77%)



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Wat zijn de plannen



- ❖ 3.000 à 4.000 woningen
- ❖ Op meerdere locaties, waaronder Willemsskwartier/Lurelui

Goed om te weten

In de Zwolse focusgebieden is een relatief grote centrumstedelijke woningproductie opgenomen. Het gaat met name om de focusgebieden Stadshart (2.000-2.500 woningen) en Spoorzone (3.000-4.000 woningen).

Goede afstemming in programma en fasering is van belang!

Rauw

★ Merkwaarden



Rauw



Creatief



Innovatief



Open community



Kernkwaliteiten

- ❖ Iconische architectuur
- ❖ Vernieuwende woonconcepten
- ❖ Stedelijke hotspot
- ❖ Kwaliteit van leven

De kernpropositie

"Wonen in de Spoorzone staat voor wonen in een stedelijke hotspot met internationale aantrekkingskracht waar leven, werken, leren en ontmoeten samenkomt: iconische architectuur, vernieuwende woonconcepten en een hoge kwaliteit van leven in combinatie met het rauwe rafelrandje, maakt de Spoorzone dé plek voor een dynamisch binnenstedelijk woonmilieu."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- ❖ Rode doelgroep
- ❖ Met ruimte voor blauwe leefstijlen (Willemsskwartier)

Conclusies en advies

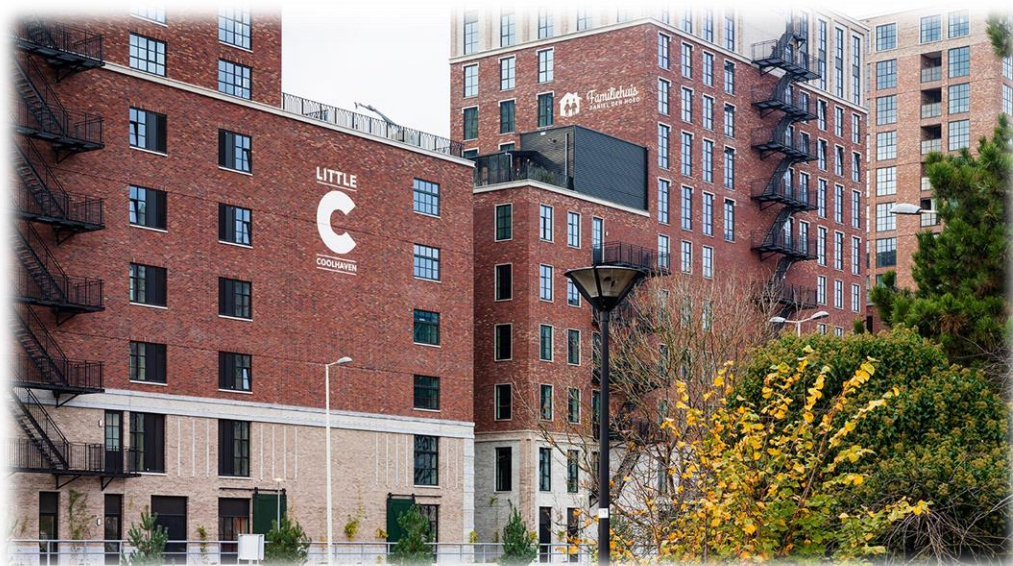
- ❖ Let op: er is veel locatiecapaciteit in centrumstedelijke woonmilieus
- ❖ Zoek daarom het onderscheidend vermogen voor de Spoorzone op de merkwwaarden rauw, creatief, innovatief en innovatief en open community
- ❖ Creëer een aantrekkelijk innovatiegebied met een gemengd woon-werkmilieu
- ❖ Overweeg een tweede campusgebied en denk ook aan locaties voor regelvrij bouwen

Indicatief woonprogramma



Voor welke doelgroepen

- ❖ Jonge huishoudens
- ❖ Studenten/afgestudeerden/ starters op de arbeidsmarkt
- ❖ Jonge stijgers op de woningmarkt
- ❖ Met overwegend rode, maar ook blauwe leefstijlen
- ❖ 250 woningen voor maatschappelijke doelgroepen



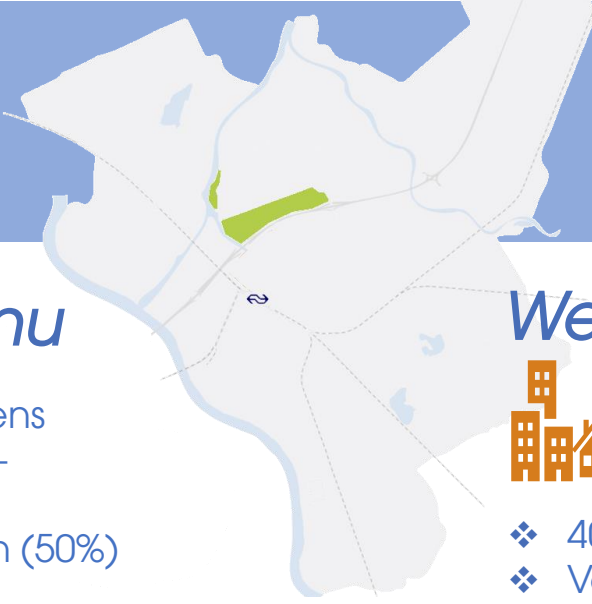
Wonen en werken
in een hoge
dichtheid. Little C,
Rotterdam

Alternatief en
regelvrij bouwen.
Oosterwold, Almere



Wie wonen er nu

- ❖ Ruim 7.900 huishoudens
- ❖ 70% 1- en 2-persoons-huishoudens
- ❖ Veel 25- tot 40-jarigen (50%)
- ❖ Veel 40+ 'ers



Welk woonmilieu (ABF)



BUITEN-CENTRUM (ALLEE)

- ❖ 40-60 woningen per hectare
- ❖ Vooroorlogse / naoorlogse wijken
- ❖ Weinig groen en voorzieningen



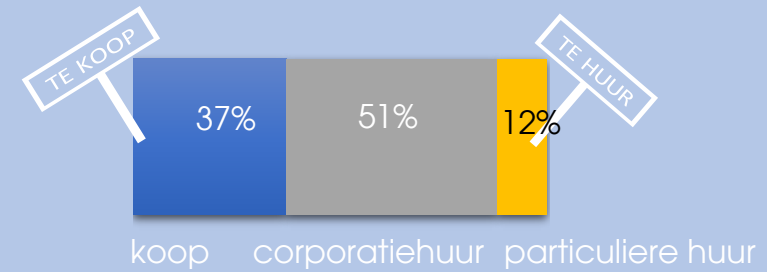
GROENSTEDELIJK (ZONE)

- ❖ 20 tot 40 woningen per hectare
- ❖ Vooral naoorlogse wijken
- ❖ Focus op dagelijkse voorzieningen
- ❖ Vooral grondgebonden woningen

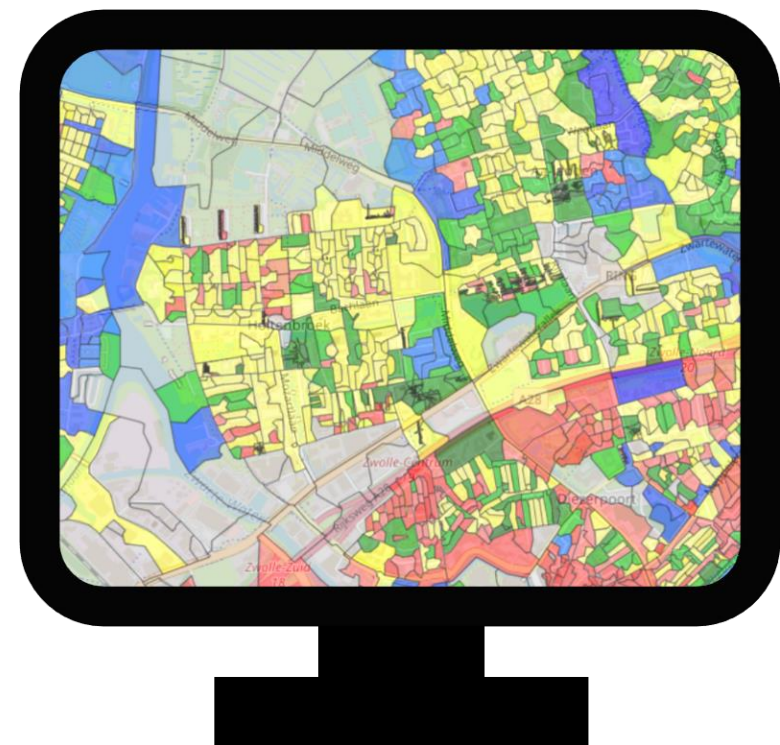
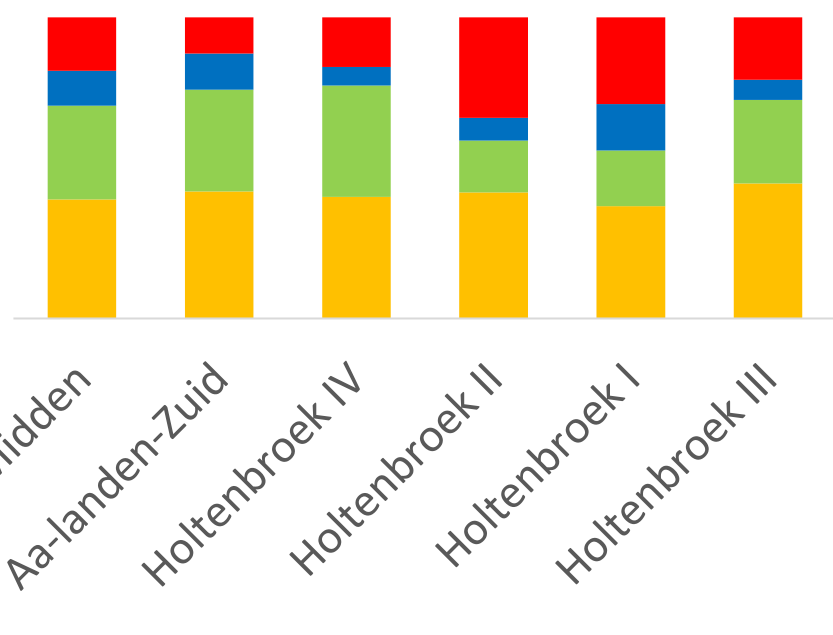
Welke woningen staan er al



- ❖ Ruim 8.100 woningen
- ❖ 60% gestapeld
- ❖ Grotendeels corporatiehuur



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Wat zijn de plannen



- ❖ Ruim 1.300 woningen op verschillende locaties

Goed om te weten

Zwartewaterallee is een buiten-centrum-milieu. Er zijn relatief weinig woningen gepland in buiten-centrum-milieus. Dat geeft Zwartewaterallee een sterke marktpositie.

Compact

★ Merkwaarden



Kleurrijk



Verbindend



Dynamisch



Compact



Kernkwaliteiten

- ❖ Mixed-use
- ❖ Stedelijk groen
- ❖ Sociaal-maatschappelijk netwerk
- ❖ Nabijheid centrum Zwolle

De kernpropositie

"In de Zwartewaterallee is het compact stedelijk wonen in gestapelde woonmilieus met levendige plinten. Hier woon je midden in de stad en wordt het centrum, de omliggende woonwijken en haar diversiteit aan bewoners met elkaar verbonden. Het stedelijke groen en verschillende functies zorgen voor een gemengde stadswijk waar je elkaar ontmoet."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- ❖ Vooral gele leefstijlen
- ❖ Met ruimte voor rode en groene leefstijl

Conclusies en advies

- ❖ Zwolle heeft relatief weinig capaciteit in buitencentrum milieus
- ❖ Zwartewaterallee heeft als buitencentrum milieu daarom een sterke marktpositie.
- ❖ Het grote aantal opleidingen en start-up-faciliteiten in de omgeving maakt Zwartewaterallee aantrekkelijk voor studenten en starters.
- ❖ Bouw ook voor doorstroming uit de directe omgeving.
- ❖ Denk ook aan tijdelijke werkers/verblijvers en shortstay/midstay faciliteiten

Indicatief woonprogramma



50%
(ca. 650 won.)



50%
(ca. 650 won.)



50%
(ca. 650 won.)



50%
(ca. 650 won.)



Voor welke doelgroepen

- ❖ Studenten en starters op de woning- en arbeidsmarkt
- ❖ Jonge en oude doorstromers
- ❖ Gele leefstijl, ook groen en rood zullen zich welkom voelen
- ❖ 125 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- ❖ 60 woningen voor arbeidsmigranten



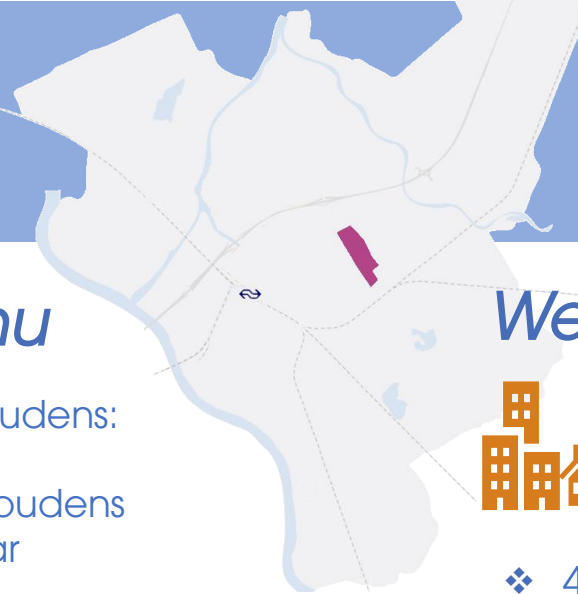
Inspiratie



Studenten-
huisvesting met
voorzieningen in
de plint, Leiden

Kleine woningen voor
jonge huishoudens
met
gemeenschappelijke
voorzieningen.
Tiles/One Stay, Delft





Wie wonen er nu

- ❖ Beperkt aantal huishoudens: nu slechts circa 100
- ❖ 1- en 2-persoonshuishoudens
- ❖ Tussen de 18 en 40 jaar

Welk woonmilieu (ABF)



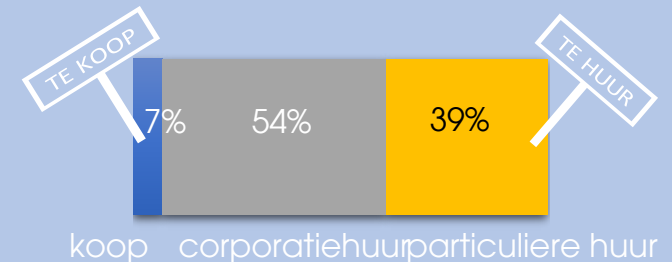
- ❖ 40-60 woningen per hectare
- ❖ Vooroorlogs / naoorlogse wijken
- ❖ Weinig groen en voorzieningen



Welke woningen staan er al



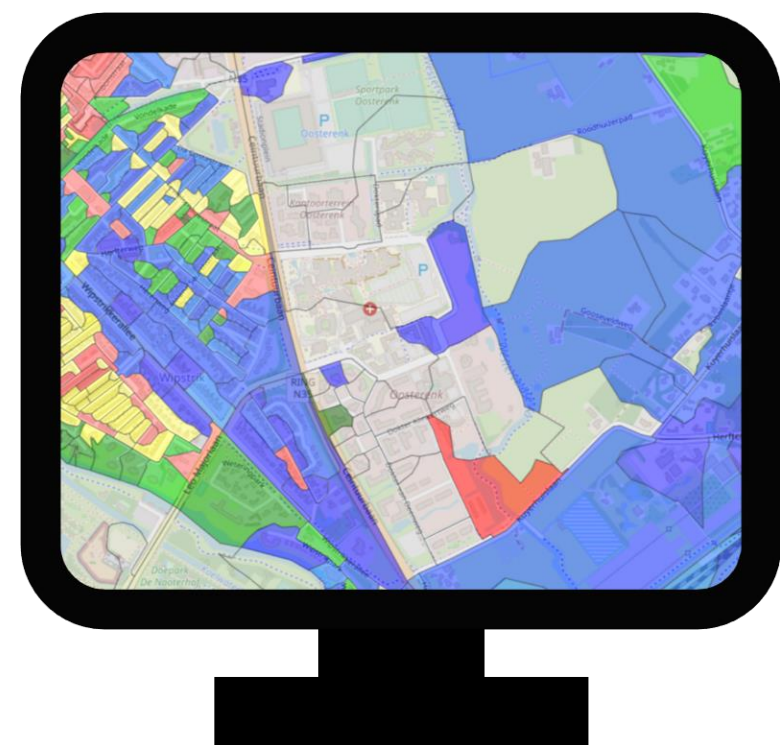
- ❖ Ruim 100 woningen
- ❖ Sterke nadruk op appartementen (93%)
- ❖ Vooral in de corporatiehuur (54%)



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Kantorenterrein Oosterenk



Wat zijn de plannen



- ❖ 1.000 à 1.500 woningen

Goed om te weten

Er is grote belangstelling voor buitencentrum milieus in Zwolle. Met name tot 2030 kan schaarste ontstaan.

Er is een nieuwe stedenbouwkundige opzet nodig: aandacht voor groen en aantrekkelijke openbare ruimte

Gezondheid

★ Merkwaarden



Groen



Gezond



Sportief



Innovatief



Kernkwaliteiten

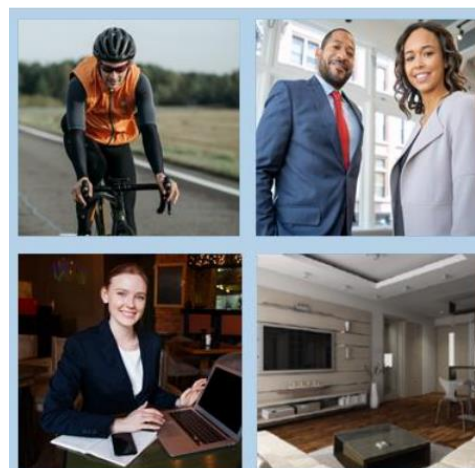
- ❖ Gemengde stadswijk
- ❖ Health campus
- ❖ Groen achterland
- ❖ Sportieve voorzieningen

De kernpropositie

"Wonen in Oosterenk staat voor wonen in een gezonde, dynamische en innovatieve stadswijk met een mix aan woon-, werk- en zorgfuncties. De Health Campus en het groene achterland maakt Oosterenk een leefomgeving waar sport, recreatie, gezondheid en innovatie centraal staan. In Oosterenk heb je zicht op de stad en het groene landschap."

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)

- ❖ Overwegend blauwe leefstijlen



Conclusies en advies

- ❖ Er is grote belangstelling voor buiten-centrum-woonmilieus.
- ❖ Oosterenk is nu vooral werkgebied.
- ❖ Creëer een woon-werkgebied in een nieuwe stedenbouwkundige opzet.
- ❖ Denk ook aan shortstay- en midstay-faciliteiten (PEC, Health Innovation Park, Polymer Science Park).

Indicatief woonprogramma



100%
(1.000 – 1.500 won.)



40%
(400 – 600 won.)



Geen



60%
(600 – 900 won.)



Voor welke doelgroepen

- ❖ Kleine huishoudens (ook 35-55 jaar)
- ❖ Tijdelijke werknemers
- ❖ Met overwegend blauwe leefstijlen
- ❖ Circa 125 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- ❖ Circa 75 woningen voor arbeidsmigranten



Inspiratie



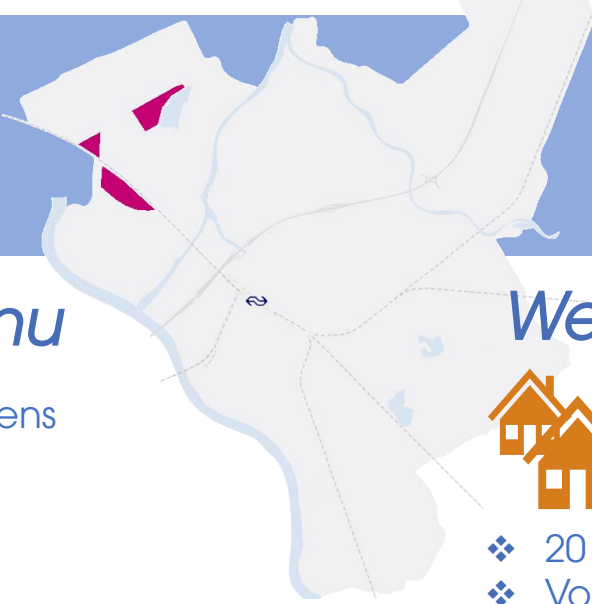
Appartementen
en shortstay.
Sphinxkwartier,
Maastricht

Sporthal en
appartementen.
Lewenborg, Groningen



Wie wonen er nu

- ❖ Circa 9.500 huishoudens
- ❖ Bijna 50% gezinnen
- ❖ Alle leeftijdsgroepen



Welk woonmilieu (ABF)



GROENSTEDELIJK WOONMILIEU

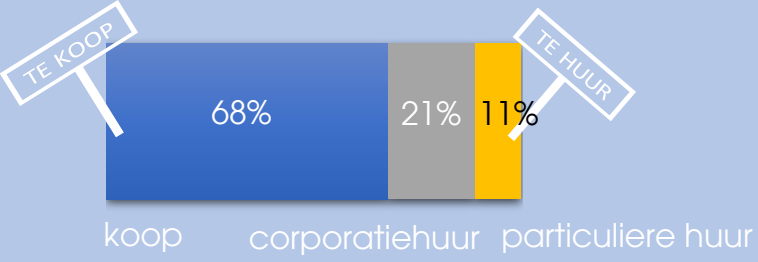
- ❖ 20 tot 40 woningen per hectare
- ❖ Vooral naoorlogse wijken
- ❖ Focus op dagelijkse voorzieningen
- ❖ Vooral grondgebonden woningen



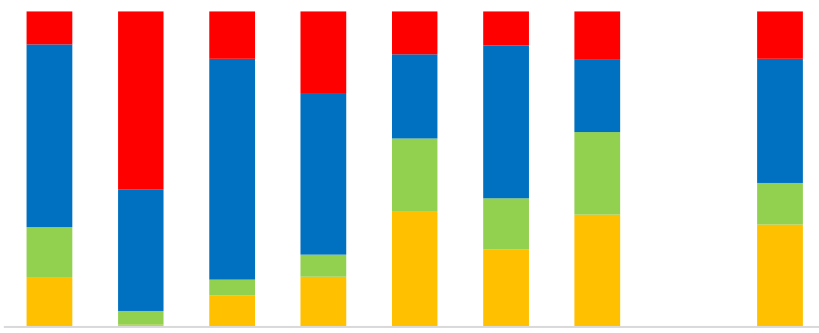
Welke woningen staan er al



- ❖ Circa 9.700 woningen
- ❖ Met name grondgebonden (81%)
- ❖ Met name koopwoningen (68%)



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Mastenbroek
Breezicht
Stadsbroek
Breecamp
Milligen
Werkeren
Schoonhorst
Tippe bij de IJssel
Frankhuis



Wat zijn de plannen



- ❖ Circa 4.000 woningen
- ❖ De Tippe
- ❖ Breecamp

Goed om te weten

Stadshagen is een volwaardige woonwijk die voorziet in een laagbouwmilieu dat door veel gezinshuishoudens wordt gewaardeerd en gevraagd.
Er is veel gepland in groenstedelijke woonmilieus in Zwolle (Zwartewaterzone en Harculo)

Comfortabel

★ Merkwaarden



Kwaliteit



Levendig



Comfort



Betrokken



Kernkwaliteiten

- ❖ Variëteit in woningaanbod
- ❖ Dichtbij natuur
- ❖ Hoogwaardige voorzieningen
- ❖ Veel recreatiemogelijkheden

De kernpropositie

“Wonen in Stadshagen is wonen in een volwaardige, betrokken en levendige woonwijk. Met de hoogwaardige voorzieningen, nabijheid van natuur, de ruimte voor recreatie en ontspanning, en de variatie in woningaanbod is het hier comfortabel leven voor jong en oud.”

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- ❖ De gele leefstijl
- ❖ Blauwe leefstijl (Breecamp)
- ❖ En de groene leefstijl (De Tippe)

Conclusies en advies

- ❖ Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- ❖ Stadshagen heeft een sterk profiel
- ❖ Blijf (betaalbaar) bouwen voor een brede doelgroep.
- ❖ Bouw gericht voor doorstroming binnen de wijk.

Indicatief woonprogramma



20%
(ca. 800 won.)



70%
(ca. 2.800 won.)



80%
(ca. 3.200 won.)



30%
(ca. 1.200 won.)



Voor welke doelgroepen

- ❖ Alle huishoudens (vooral gezinnen)
- ❖ Blauwe, gele en groene leefstijlen
- ❖ 300 woningen voor maatschappelijke doelgroepen
- ❖ 75 woningen voor arbeidsmigranten



Inspiratie



Duurzame
gezinswoningen in
autovrij park met
binnentuin.
Park070, Voorburg

Duurzame drijvende
gezinswoningen.
Nassauhaven,
Rotterdam



Wie wonen er nu

- ❖ Circa 140 huishoudens
- ❖ Daarvan 75% 1- en 2-persoonshuishoudens
- ❖ Vooral 40+ jaar, relatief veel ouderen



Welk woonmilieu (ABF)



GROENSTEDELIJK WOONMILIEU

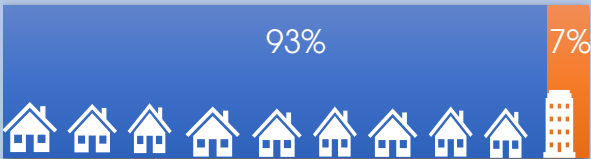
- ❖ 20 tot 40 woningen per hectare
- ❖ Vooral naoorlogse wijken
- ❖ Focus op dagelijkse voorzieningen
- ❖ Vooral grondgebonden woningen



Welke woningen staan er al

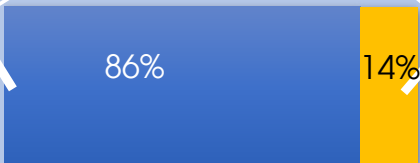


- ❖ Circa 140 woningen
- ❖ Vooral grondgebonden (93%)
- ❖ Vooral koopwoningen (86%)

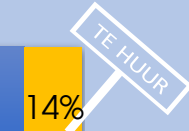


Grondgebonden

Gestapeld



koop



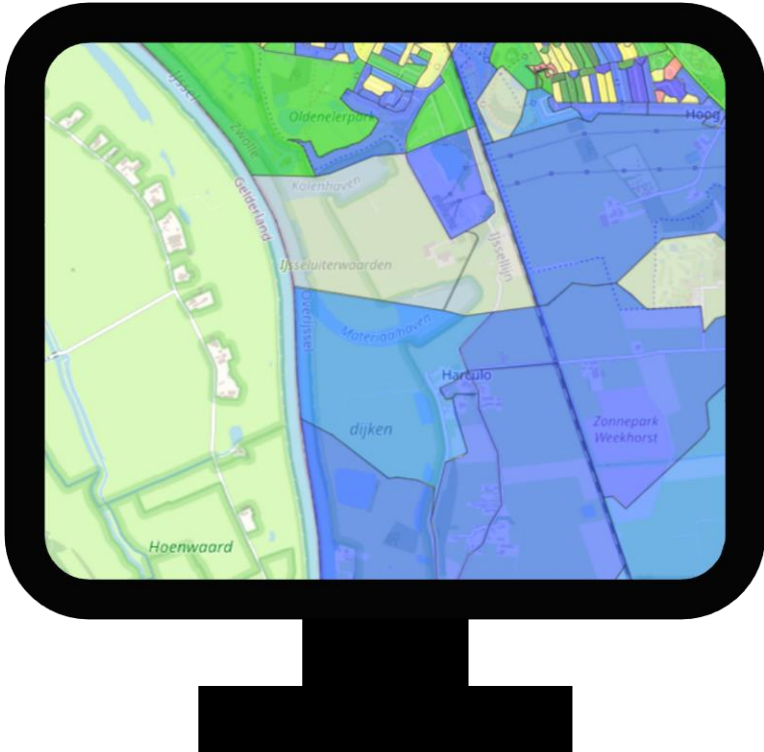
particuliere huur



Welke leefstijlen zijn er nu (BSR)



Harculo en Hoog-Zuthem



Wat zijn de plannen



- ❖ 400 tot 500 woningen

Goed om te weten

Er wordt weinig gewoond in Harculo. Het moet als woonlocatie nog op de kaart worden gezet.

Er is veel gepland in groenstedelijke woonmilieu in Zwolle (Zwartewaterzone en Stadshagen). Goede fasering is van belang.

Energiek

★ Merkwaarden



Energiek



Verbinding



Ontspanning



Kleinschalig



Kernkwaliteiten

- ❖ Historie
- ❖ IJssel
- ❖ Recreatie
- ❖ Culturele hotspot
- ❖ Ruimtelijke omgeving

De kernpropositie

“Wonen in Harculo is energiek wonen op een aantrekkelijke plek aan de IJssel, waar mens en natuur met elkaar worden verbonden. Op het erfgoed van de oude energiecentrale met haar verhalen, ontstaat een nieuw woonmilieu met kleinschalige buurtjes, in een culturele hotspot. Hier is ruimte voor ontmoeting, creativiteit, ontspanning en recreatie.”

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)



- ❖ Gele leefstijlen met een vleugje rood

Conclusies en advies

- ❖ Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- ❖ Harculo moet als woonlocatie nog op de kaart worden gezet.
- ❖ Zet in op het creëren van een uniek woonmilieu rondom het thema energieke stadswijk.
- ❖ Verleid met name creatieve stedelingen, dat zijn ook gezinnen.
- ❖ Zet een woon- en leefomgeving neer (gezamenlijke tuinen, gemeenschappelijke gronden, particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties).

Indicatief woonprogramma



50%
(200 – 250 won.)



50%
(200 – 250 won.)



50%
(200 – 250 won.)



50%
(200 – 250 won.)



Voor welke doelgroepen

- ❖ Creatieve stedelingen
- ❖ Ook gezinnen, die meer zoeken dan alleen een woning
- ❖ Gele leefstijl met een vleugje rood
- ❖ 25 woningen voor maatschappelijke doelgroepen



Inspiratie



Atelierwoningen.
Kunstfort
Vijfhuizen

Woningen met
gedeelde
voorzieningen.
De Deeltuin, Utrecht



Wat zijn de plannen



- ❖ 300 woningen

Werelds

★ Merkwaarden



Uniek



Kwaliteit



Duurzaam



Verbinden(d)



Werelds



Goed om te weten

Zwartewaterzone is een groenstedelijk woonmilieu. Op basis van het stedenbouwkundig ontwikkelplan biedt Zwartewaterzone ruimte voor alle doelgroepen.

Er is veel gepland in het groenstedelijke woonmilieu in Zwolle



Kernkwaliteiten

- ❖ Rijke historie
- ❖ Wonen aan, met en in het water
- ❖ Recreatieve routes
- ❖ Groene oevers

De kernpropositie

“Wonen in de Zwartewaterzone is innovatief wonen aan, met en in het water, omringd door fiets- en wandelroutes langs groene oevers. In dit gebied met een rijke historie komen verschillende werelden samen en staan kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel’.

Welke leefstijlen voelen zich er thuis (BSR)

- ❖ Overwegend blauwe leefstijlen



Een wild idee?:

- ❖ Er is veel locatiecapaciteit in groenstedelijke woonmilieus.
- ❖ *Durf te kiezen!*
- ❖ Profileer Zwartewaterzone met de unieke nabijheid van water en binnenstad.
- ❖ Creëer een exclusief woonmilieu aan de bovenkant van de Zwolse markt.

Indicatief woonprogramma



80%
(ca. 240 won.)



100%
(ca. 300 won.)



20%
(ca. 60 won.)



0



Voor welke doelgroepen

- ❖ Kleine welgestelde huishoudens
- ❖ Overwegend blauwe leefstijlen



Inspiratie



Luxe
appartementen
aan het water.
Loyd/Waalsprong,
Nijmegen-Lent

Luxe panorama-
appartementen.
De Kade, Maassluis

