

# ZWARTEWATERZONE

## GEBIEDSVISIE

5 december 2018



Zwolle

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

**BEMOG**

# COLOFON

Titel: Gebiedsvisie Zwartewaterzone

In opdracht van: Gemeente Zwolle  
Bemog Projektontwikkeling

Opgesteld door: buro MA.AN

Terborchstraat 22  
8011 GG ZWOLLE

Prins Hendrikkade 12G  
3071KB ROTTERDAM

e-mail: [info@buromaan.nl](mailto:info@buromaan.nl)

Datum: 5 december 2018



**BEMOG**

**MAAN**

STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| <b>Samenvatting</b>                                | 5  |
| <b>1. Inleiding</b>                                | 6  |
| 1.1 Aanleiding                                     | 7  |
| 1.2 Ambitie  | 7  |
| 1.3 Proces   | 8  |
| 1.4 Vervolg  | 11 |
| <b>2. De Zwartewaterzone</b>                       | 12 |
| 2.1 Het verhaal van het Zwartewater                | 13 |
| 2.2 Beschrijving van het Zwartewater               | 17 |
| 2.3 Het Zwartewater als stedelijke verbindingszone | 20 |
| 2.4 Ruimtelijke strategie                          | 27 |
| 2.5 Visie op de Zwartewaterzone                    | 28 |
| <b>3. De Deelgebieden</b>                          | 36 |
| 3.1 Situatie                                       | 36 |
| 3.2 De Stadskades                                  | 38 |
| 3.2.1 Schuttevaerkade - Roelenweg                  | 38 |
| 3.2.2 Leenman - Triferto en de Botermanhaven       | 42 |
| 3.3 De Stadsoevers                                 | 48 |
| 3.3.1 Klooienberg                                  | 48 |
| 3.3.2 Jachthavens                                  | 52 |
| <b>Bijlagen</b>                                    | 60 |



# Zwartewaterzone gebiedsvisie

## Samenvatting

Het Zwartewater bepaalt in hoge mate de verschijningsvorm van de stad, haar ontwikkelingsgeschiedenis en identiteit. Het Zwartewater verbond de stad met de wereld en dankzij het Zwartewater beleefde de Hanzestad Zwolle in de 15e eeuw haar gouden eeuw. Door de tijd is de rivier steeds meer binnen de invloedssfeer van de groeiende stad gekomen. Lang zijn handels- en industriële functies een vanzelfsprekendheid geweest maar steeds meer is ook de woon- en verblijfskwaliteit ontdekt van de rivier. Hoewel de loop van het Zwartewater nagenoeg onveranderd is gebleven, is het beeld en het gebruik van de rivier en haar oevers daardoor steeds veranderd.

Ook nu ontstaat er weer dynamiek in het gebied. Er zijn verschillende ruimtelijke initiatieven en het waterschap pakt de dijk en de kades aan in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Dit vraagt om een integrale gebiedsbenadering en een ruimtelijke visie waarin een toekomstbeeld van het gebied wordt geschetst: *het Zwartewater als onderdeel van de vitale, solidaire, klimaatadaptieve en gezonde stad Zwolle*. De Zwartewaterzone vormt hierbinnen een unieke en waterrobuuste verbindingzone die de relatie tussen de stad, de wijken, het landschap en het water beleefbaar en begrijpbaar maakt. Door de verschillende ontwikkelingen en deelgebieden met elkaar te verbinden is het mogelijk de (meekoppel)kansen te benutten die zich voordoen. De verschillende delen van de stad rondom het Zwartewater worden zo beter met elkaar verbonden en er kan een kwaliteitsslag gemaakt worden, zowel ruimtelijk, functioneel als sociaal-economisch.

De rivier, de oevers en de dijk worden op een herkenbare wijze ingericht en onderling verbonden langs 'Stadskades' en 'Stadsoevers'. Een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute langs het water maakt het mogelijk de kades en oevers in hun samenhang te beleven. In de Zwartewaterzone wordt de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de samenhang van de verschillende wijken en sferen verbeterd door een betere afstemming van het binnen- en buitendijkse programma, routes en plekken. De Zwartewaterzone betekent met name voor Holtenbroek de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke stadswijk. Nieuwe woningen dragen bij aan een positieve woonbeleving en nieuwe commerciële, sociaal-maatschappelijke, leisure, horeca en culturele functies versterken de wijk economie van Holtenbroek.

De Zwartewaterzone is ook ontwikkelen en bouwen 'in' het Zwartewater. De ontwikkellocaties liggen buitendijks en zijn extra gevoelig voor klimaatverandering. Voor buitendijkse gebieden gelden geen wettelijke normen voor de bescherming tegen water. Leven met water en overstromingsrisico's staan hiermee centraal. De Zwartewaterzone is daarmee een icoonproject op het gebied van klimaatadaptatie en waterrobuust inrichten, maar bovenal een onderscheidend, innovatief en aantrekkelijk Zwols woon- en leefgebied.



# 1



**De visie brengt in beeld hoe de verschillende wensen, ambities en ontwikkelingen elkaar versterken, meerwaarde creëren en in de tijd optimaal ontwikkeld kunnen worden.**

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de zone rondom het Zwartewater spelen momenteel verschillende initiatieven en komt de nodige dynamiek op gang. Verschillende eigenaren in het gebied denken na over beëindiging of omvorming van hun huidige onderneming, het waterschap is al een flink eind in de planvorming voor de dijkversterking in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), de afronding van Stadshagen aan het Zwartewater is aanstaande en de natuurlijke wijkvernieuwing van het bestaande bebouwd gebied in Holtenbroek is in volle gang. Met deze verschillende ontwikkelingen is er een belangrijk moment aangebroken te onderzoeken waar ontwikkelingen met elkaar verbonden kunnen worden om daarmee de (meekoppel)kansen te benutten die zich voordoen.

De verschillende deelgebieden rondom het Zwartewater worden zo beter met elkaar verbonden, en er kan een kwaliteitsslag gemaakt worden, zowel ruimtelijk, functioneel als sociaal-economisch. Bovenal ontstaat er nu in de Zwartewaterzone een kans om de stad en de aanliggende wijken beter met het water te verbinden, het water beter beleefbaar te maken en Zwolle te positioneren als 'Stad aan het Zwartewater'.

Het plangebied van deze ruimtelijke visie strekt zich uit vanuit vanaf de Schuttevaerkade tot de Mastenbroekerbrug. Op dit moment zijn binnen het plangebied twee potentiële ontwikkellocaties actueel. Dat zijn de locaties Leenman/Triferto/Botermanhaven en de locatie jachthavens. De visie Zwartewaterzone is van belang om op de juiste manier met deze ontwikkellocaties om te gaan. De visie is opgesteld door het projectteam dat aan de ontwikkeling van beide locaties werkt. Het projectteam bestaat uit het Waterschap WDO Delta, Gemeente Zwolle en Bemog Projektontwikkeling.

## 1.2 Ambitie voor het gebied

Het Zwartewater is de centrale blauwe lijn door de stad; daar waar Zwolle is ontstaan! Het positioneert Zwolle in het landschap en legt de verbinding tussen de binnenstad en de groen- en natuurgebieden langs Zwartewater en Vecht. Het Zwartewater geeft structuur aan de stad, biedt ruimte aan recreatief gebruik, voorzieningen, woningen en bedrijvigheid. Het water en de oevers vormen bovenal een waterhuishoudkundige en ecologische verbinding van stedelijk maar ook regionaal belang. Het Zwartewater wordt steeds meer gezien en gebruikt. Door de gebiedsontwikkeling van de Zwartewaterzone ontstaat de kans om de stad verder te positioneren aan het water. Het water wordt beter beleefbaar door een nieuwe programmering en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Vanuit de binnenstad zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden die verschillen van elkaar in mate van stedelijkheid, aanwezige functies en de vormgeving van

### **Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken**

*Het waterschap heeft voor het hele traject van de dijk een opgave om de dijk te verbeteren. Op verschillende plekken is de dijk niet hoog of stevig genoeg. Om de dijk weer aan alle veiligheidseisen te laten voldoen, moet het waterschap maatregelen treffen. Deze maatregelen nemen ruimte in beslag en hebben daarom impact op de omgeving. Het waterschap heeft de eerste fase van verkenning afgesloten. Er ligt een ontwerp op hoofdlijnen. Momenteel is het waterschap bezig met de aanbesteding van de verdere uitwerking van dit ontwerp en de uitvoering. De maatregelen aan de dijk en de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied hangen met elkaar samen. Een goede samenhang en afstemming tussen beide is dan ook zeer gewenst. Deze visie geeft daarvoor inzicht.*

dijk en oever. Er is sprake van een geleidelijke overgang van centrum naar landschap: van intensief naar extensief, van cultureel naar natuurlijk, drukte - rust, dicht - open.

De ambitie voor de gebiedsontwikkeling is zoveel mogelijk meerwaarde te creëren in het gebied en kansen en opgaven uit de aanliggende deelgebieden mee te koppelen. Hiermee is het mogelijk om met de Zwartewaterzone een enorme kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen voor de stad en de wijken, zowel ruimtelijk, als ook sociaal-economisch.

### 1.3 Proces

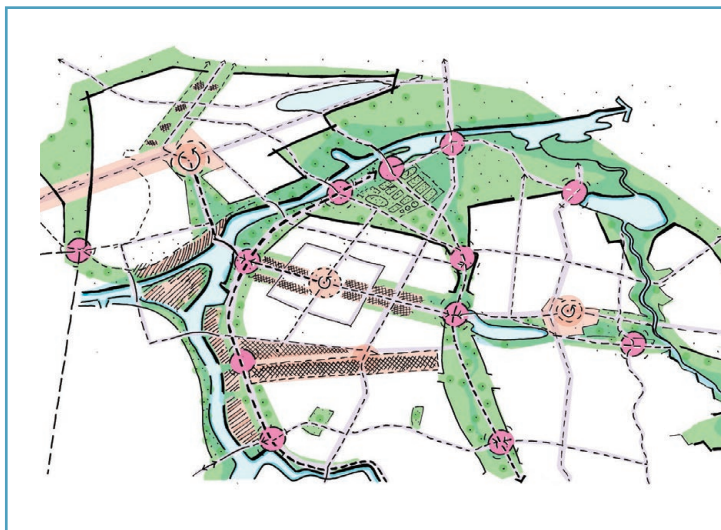
In de Zwartewaterzone wordt verder gedacht dan een solitaire locatieontwikkeling. Er is duidelijk sprake van een onderlinge afhankelijkheid waardoor samenwerking in een integrale gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. Het terrein van Leenman/ Triferto / Botermanhaven ligt binnen de geluidzone van Voorst waardoor woningbouw op deze locatie niet mogelijk is. De gemeenteraad heeft een duidelijke afspraak met de ondernemers van Voorst gemaakt: geen nieuwe woningen binnen de geluidzone. Het uitgangspunt van geen woningbouw op deze locatie, maakt het echter voor de eigenaren lastig om tot een haalbare herontwikkeling te komen. Ook ligt een solitaire woningbouwontwikkeling op de locaties van Stichting Het Zwolse Watersportcentrum en de Hanzehaven niet voor de hand. Het betreft hier de stedelijke hoofdgroenstructuur en bovendien is het buitendijks gebied. Maar op het moment dat de beide locaties in ontwikkeling aan elkaar en overige relevante opgaven vanuit de stad en de wijken gekoppeld worden is het mogelijk om voor het gehele gebied tot een kwaliteitsimpuls te komen. Er ontstaat dan een situatie waarin programma's elkaar versterken (zowel tijdelijk als permanent), de openbare ruimte onderling beter verbonden kan worden, de financiële haalbaarheid vergroot wordt en het werk effectiever uitgevoerd kan worden (bijvoorbeeld in combinatie met het HWBP). Inzet bij de twee actuele ontwikkellocaties is dat de financiële plus van de locaties jachthavens ingezet wordt voor de ontwikkeling van de locatie Leenman/Triferto/Botermanhaven. De visie geeft op dit moment nog geen concreet zicht op de financiële haalbaarheid. Deze moet in de vervolgfase, bij de uitwerking van de locatie in stedenbouwkundige plannen aangetoond worden.

#### **De projectorganisatie heeft daarom de volgende doelstelling geformuleerd:**

*het gezamenlijk opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de Zwartewaterzone, waarna door middel van bestemmingstransformatie, onhaalbare herontwikkelingen haalbaar worden. De visie brengt in beeld hoe de verschillende wensen, ambities en ontwikkelingen elkaar versterken, meerwaarde creëren en in de tijd optimaal ontwikkeld kunnen worden.*

#### **Uitgangspunten:**

1. *We zijn altijd op zoek naar meervoudige waarde-creatie*
2. *We zetten in op een hoge levenskwaliteit (leefomgeving)*
3. *We willen duurzaam erfgoed voor de stad creëren*
4. *Communicatie en participatie stemmen we op elkaar af*
5. *Afstemming op de planning van het waterschap (HWBP)*



#### **Ontwerpen aan de gezonde stad Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur**

*Hoe kan de toekomstige leefomgeving van Zwolle bijdragen aan de gezondheid van inwoners van de stad? Dit is een van de belangrijke thema's van de omgevingswet. De gemeente heeft in samenwerking met de buro MA.AN en GGD IJssellanden een pilot uitgevoerd voor een 'Gezond Zwolle Noord', waar de Zwartewaterzone ook onder valt. Aanbevelingen uit dit rapport zijn verwerkt in de gebiedsvisie. Voor meer informatie hierover, zie de bijlage C.*



### Participatie en communicatie

Voor het opstellen van de visie is er uitgebreid gecommuniceerd met omwonenden. Op 1 en 2 oktober zijn Oeverateliers gehouden in het wijkcentrum Holtenbroek. Tijdens de Oeverateliers hebben omwonenden (Holtenbroek en Stadshagen) en overige belangstellenden (o.a. ondernemersvereniging Voorst, Deltion, booteigenaren, inwoners van Zwolle en andere geïnteresseerden) meegedacht en meegeschetst aan de visie. De inzet was te onderzoeken wat het draagvlak is voor de herontwikkeling van de oevers van het Zwartewater en te zien in hoeverre wensen vanuit de wijken meegekoppeld kunnen worden. Tijdens de avonden is een beeld ontstaan van de Zwartewaterzone als een gebied wat breed gewaardeerd wordt als groene en recreatieve rand van Holtenbroek. Deze kwaliteit is belangrijk voor de identiteit voor Holtenbroek en moet behouden blijven, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Er was bezorgdheid over de woningbouw en daarmee de toename van verkeersoverlast, het verlies van uitzicht en -toegankelijkheid van het gebied. Er is daarentegen ook een groep bezoekers die bebouwing wel ziet zitten. Men ziet met de ontwikkeling kansen om Holtenbroek verder te versterken met o.a. nieuwe type woningen en beter toegankelijker en uitnodigender oevers. De meningen over Triferto/Leenman/Botermanhaven zijn eensluidend. Al jaren staat dit terrein stil. Mensen vinden het een mooie plek en hopen dat het toegankelijk wordt en een openbaar karakter krijgt. De oude haven van Leenman met de historische kraan en helling wordt als onderscheidende kwaliteit gezien. De scheepstimmerman zou er een plek kunnen vinden alsmede startende ondernemers. Verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeren zijn belangrijk thema's. Over de groene zone bij de Klooienberg komt het natuurlijke karakter van de oever als kwaliteit naar voren. Er zijn reeds een boel initiatieven opgezet maar de oevers kunnen nog wat avontuurlijker en natuurlijker. Aandacht ook hier voor het verkeer op en rondom de dijk.



Foto's van de Oeverateliers

# Participatie en communicatie

indruk opmerkingen deelnemers Oeverateliers



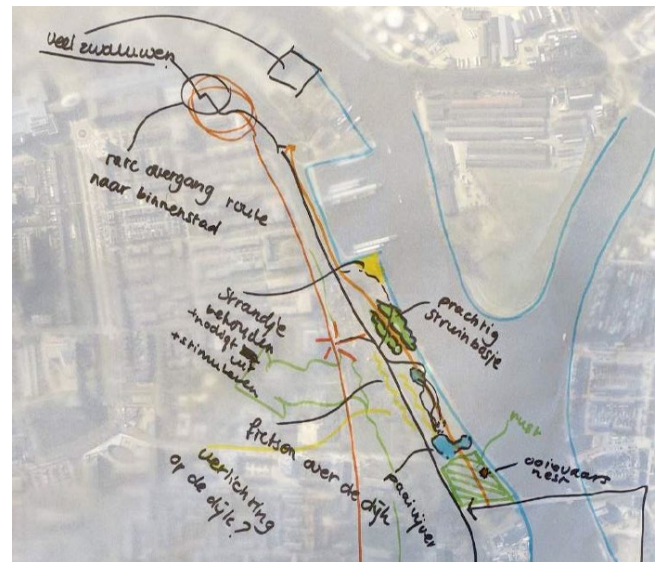
Er is ook meegedacht over een nieuwe functie voor het brugwachtershuisje.

Als vervolg op de Oeverateliers zijn er op 5 en 8 november in het wijkcentrum Holtenbroek twee inloopavonden gehouden. Deelnemers aan de Oeverateliers en andere belangstellenden konden zien hoe de opbrengsten van de ateliers verwerkt zijn in de conceptkaarten voor de visie.

De volledige verslagen van de Oeverateliers en inloopavonden zijn aparte bijlages bij deze visie.

### 1.4. Het vervolg

De visie is een integrale ruimtelijke visie op de Zwartewaterzone. Het omschrijft de ambitie, visie en geeft kaders en spelregels mee voor de verdere uitwerking van de ontwikkellocaties. De ruimtelijke visie is nog geen stedenbouwkundig plan. Na besluitvorming van de gemeenteraad zullen voor de verschillende deelgebieden nog stedenbouwkundige plannen gemaakt worden. Voor de twee genoemde actuele ontwikkellocaties zal de ontwikkelaar in nauw overleg met het waterschap en de gemeente een stedenbouwkundig ontwikkelplan maken. Hiervoor zullen nog de nodige vervolgonderzoeken verricht moeten worden. Het stedenbouwkundig ontwikkelplan zal samen met de business case ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Het haalbare stedenbouwkundig plan is daarna input voor het bestemmingsplan, waarmee een ontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. De koppeling van de beide locaties zal privaatrechtelijk met de ontwikkelaar geregeld worden. In de vervolgfase worden de omwonenden weer door middel van ateliers betrokken. Tevens wordt aangesloten bij bestaande processen en initiatieven rond de wijkboerderij (Travers) en het HWBP.



Schetsen uit de Oeverateliers



# 2



**Het Zwartewater  
verbindt het  
natuurlijke en landelijk  
buitengebied direct aan  
de stad.**

# Visie op de Zwartewaterzone

## 2.1 Het verhaal van het Zwartewater

Het Zwartewater is onderdeel van de IJsseldelta die grotendeels gevormd is tussen 12e en 15e eeuw. In een landschap van dekzandruggen en veengebieden begon de IJssel het landschap langzaam vorm te geven met oeverwallen en komgronden. Hoog water op de Zuiderzee voorkwam de afvoer van water uit de rivier waardoor regelmatig overstromingen plaatsvonden en ook klei werd afgezet in de verderop gelegen veenachtige gebieden. Vanaf de vroege middeleeuwen beginnen in dit vruchtbare landschap vaste bewoningskernen te ontstaan en wordt het landschap ontgonnen voor agrarisch gebruik. De afwatering werd verbeterd door het graven van sloten die water afvoerden naar de diverse natuurlijke waterlopen. Naast de gegraven weteringen zijn enkele oude veenriviertjes gebruikt voor de afvoer van het binnenwater. Het Zwartewater is waarschijnlijk zo'n natuurlijk veenriviertje die gedeeltelijk vergraven is ten behoeve van de waterafvoer. Daarnaast heeft de Zuiderzee een sterke invloed gehad op de vorming van de rivier doordat retourstromen na hoogwater de rivierbedding uitschuurden en verdiepten.

Met het graven van weteringen en de aanleg en bedijking van polders van de 14e tot de 15e eeuw is de 'voltooiing' van het Zwolse watersysteem een feit. Dit valt samen met de economische opkomst van de stad Zwolle in de 15e eeuw. Zwolle dankt haar 'gouden eeuw' aan een brede bevaarbare verbinding met de Zuiderzee. Daar waar de IJssel als natuurlijke rivier te maken kreeg met een afnemende watertoevoer, bleef het waterpeil op het Zwartewater constant. Het Zwartewater was een belangrijke transportas ten tijde van de Hanze en na het verschuiven van het economisch zwaartepunt naar het westen van het land in de 17e en 18e eeuw, een belangrijke verkeersroute voor de transitohandel tussen Duitsland, Holland, Brabant, en Vlaanderen.



Zicht op Zwolle vanaf het Zwartewater, omstreeks 1600



Kaart van het Zwartewater omstreeks 1765

Een belangrijke ingreep in het watersysteem volgde in de 17e eeuw. De Zwolse vestingbouw was bijzonder doordat het de rivier binnen de vesting betrok. 'De Dijk', een strook land buiten de middeleeuwse stad, werd binnen de vesting opgenomen. De binnenstedelijke gracht werd een zwaartepunt in bedrijvigheid en handel. In de loop van de 18e eeuw ontstonden hier zelfs nieuwe gebouwtypologieën in de vorm van handelsvilla's; gebouwen met een dubbele functie, zowel pronk als opslag. Langs het Zwartewater lagen kleine scheepstimmerwerven en werden in de 17e eeuw houtzagerijen en houtzaagmolens gebouwd. In de 18e en 19e eeuw werd de woonkwaliteit van het Zwartewater ontdekt, resulterend buitenhuizen als: Twistvliet, Ketelkolk, Het Bildt en Hofvliet. Met de toenemende industrialisatie in de 19e eeuw verschenen langs het Zwartewater handelskaden, kadepakhuizen en scheepswerven. In de jaren vijftig en zestig van de 20e eeuw volgde meer bedrijvigheid. In eerste instantie langs het Zwartewater, maar na de stedelijke 'sprong noordwaarts', vooral op het nieuwe bedrijventerreinen Voorst A en B rond het nieuwe Zwolle-IJsselkanaal. In de moderne stadontwikkeling herontdekt Zwolle het Zwartewater en verdrukken nieuwe woon- en recreatiefuncties langzaamaan de werkfuncties: de jachthaven bij Holtenbroek wordt in de jaren 60 gebouwd op een restant van een scheepswerf, Stadshagen is gebouwd op de kades van het veembedrijf Buisman en de recente hoogstedelijke woonomgeving van het Kraenbolwerk op de fabriek van Schaepman. Het Zwartewater wordt een plek om te zijn.



historisch zicht op het Zwartewater met molen de Zaaier (1783)



Scheepswerf Leenman op voormalige locatie molen de Zaaier (1925)



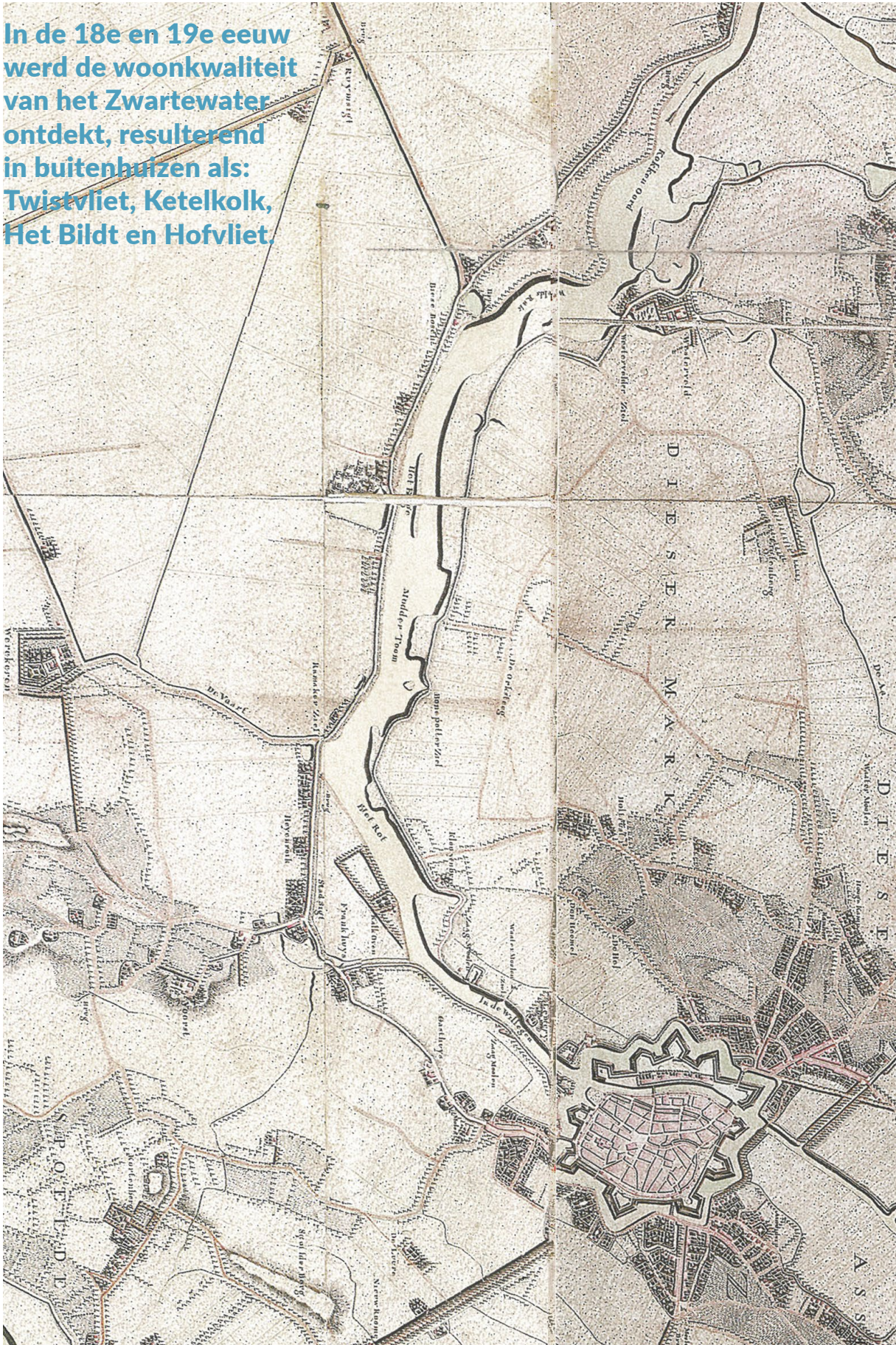
Scheepswerf Leenman (jaren '60)



Jachthaven van der Velden, huidige Hanzehaven (1934)



In de 18e en 19e eeuw werd de woonkwaliteit van het Zwartewater ontdekt, resulterend in buitenhuizen als: Twistvliet, Ketelkolk, Het Bildt en Hofvliet.



Fragment uit de Hottinger-atlas 1773-1794



**Vanaf het water (of vanaf de dijk aan de overzijde) is de uitstraling van de dijk in combinatie met de uiterwaarden bepalend voor de beleving van het rivierlandschap.**



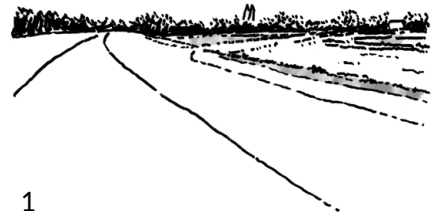
## 2.2 De beschrijving van het Zwartewater

### Rivier in het landschap

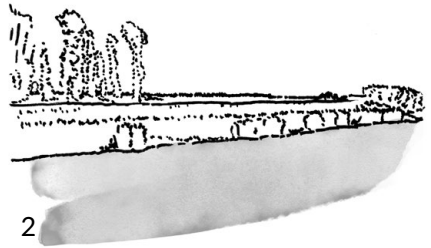
Een harde grens tussen stad en landschap is niet eenvoudig te trekken. Het Zwartewater heeft immers al veel landschappelijke kwaliteiten nog voor de Mastenbroekerbrug gepasseerd is. Toch markeert deze wel een overgang naar het echte buitengebied ten noorden van de stad waar het Zwartewater met zijn brede uiterwaarden beeldbepalend is in het landschap (1). Het Zwartewater staat in open verbinding met de Vecht en de waterstanden beïnvloeden elkaar. De dijken langs het Zwartewater lopen als duidelijk herkenbare lijnen door het landschap en liggen grotendeels hoger dan het omliggende landschap waardoor vanaf de dijk een uniek zicht ontstaat op de directe omgeving (2). In het buitengebied is deze beleving vanzelfsprekend het grootst. Het rivierlandschap heeft een hoge natuur- en landschapswaarde. Er liggen relatief grote natuurgebieden zowel binnen als buitendijks van de dijk. De uiterwaarden van het Zwartewater zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en aangewezen als Natura 2000-gebied. Minstens zo belangrijk is het zicht óp de dijk. Vanaf het water (of vanaf de dijk aan de overzijde) is de uitstraling van de dijk in combinatie met de uiterwaarden bepalend voor de beleving van het rivierlandschap (3). Rondom de dijken zijn verschillende waardevolle landschappelijke relictten te vinden. Binnen- en buitendijks liggen er kenmerkende kolken als getuigen van vroegere dijkdoorbraken zoals de Stadskolk, de Westerveldse Kolk en de kolken bij de Mastenbroekerbrug (4). Daarnaast zijn er eeuwenoude verkavelingspatronen te vinden. Aan weerszijden van het Zwartewater bevinden zich op de dijk diverse woningen en voorzieningen. Met name het gebouw van de Zwolsche Roei- en Zeilvereniging springt in het oog. Deze functie trekt als enige autoverkeer aan op de Holtenbroekdijk op een voor de rest recreatief gebruik door wandelaars en fietsers.

### Inzichten

- *Het Zwartewater verbindt het natuurlijke en landelijk buitengebied direct aan de stad.*
- *De dijken hebben een typisch en herkenbaar profiel en het slingerende dijktracé biedt unieke zichten op de omgeving.*
- *Het landschap kent cultuurhistorische waardevolle kolken en verkavelingspatronen.*
- *Er zijn hoge natuurwaarden in de uiterwaarden en binnendijkse bossages.*
- *Het landschap kent een recreatief gebruik door bevaarbaar water en toegankelijke dijken voor fietsers en wandelaars. De oevers zijn daarentegen ontoegankelijk.*



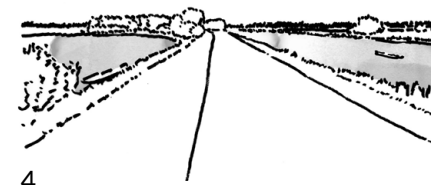
1



2



3



4

### Uitgangspunt bij de dijkversterking vanuit het HWBP

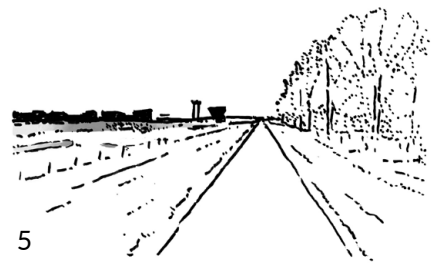
De dijkversterking richt zich op het nog beter herkenbaarder maken van de dijk ten opzichte van de omgeving. Hierbij wordt het kenmerkende talud flauwer aan de rivierzijde en steiler aan de landzijde. Daarnaast wordt ingezet op de versterking van de natuurwaarden.

### Rivier in de stad

Vanaf de Mastenbroekerbrug richting het zuiden is de invloed van de stad steeds meer zichtbaar. Aan de zijde van Holtenbroek is de rivier tot aan de Klooienberg nog voorzien van een herkenbaar breed profiel. (5). Daarna krijgt ze een erg krappe bedding waarbij op sommige plekken de rivier zelfs geheel uit het beeld verdwijnt door bedrijfspanden en infrastructuur (6). Aan de zijde van Stadshagen beweegt de dijk vanaf de Rademakerszijl zich langzaam van de rivier af en neemt bebouwing de ruimte in tussen dijk en de rivier (7). Na Frankhuis wordt het beeld zelfs geheel bepaald door bedrijventerreinen en is de rivier niet meer zichtbaar.

Bij de binnenstad, rondom het 'Waterplein', krijgt het water weer enige maat, en organiseert ze de bebouwing en openbare ruimte rondom tot een sterk samenhangend ruimtelijk beeld (8).

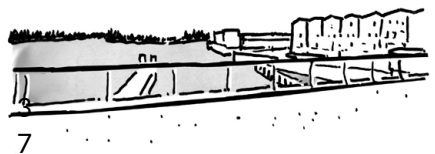
Komend vanuit het buitengebied, verkleurt het groen langs het Zwartewater van 'natuurlijk' naar 'parkachtig' richting de binnenstad. Dit parkachtige groen draagt sterk bij aan de belevings- en gebruikswaarde van het Zwartewater vanuit de wijken Stadshagen en Holtenbroek. Tegelijk begeleidt het groen de wandelaars en fietsers langs de rivier tussen binnenstad en buitengebied en heeft het continue groen ook een grote ecologische betekenis. Vanaf het eerste deel van de dijken aan beide zijden van het Zwartewater is er een goed samenhangend zicht op de rivier en het parkachtige landschap voor de 4 appartementengebouwen van Stadshagen en de Palestrinaflats in Holtenbroek (9). Ter hoogte van de Jachthavens wordt het zicht vaak onderbroken door erfafscheidingen en bebouwing van de havens en de hoge opgaande beplanting aan de rand van Holtenbroek. Ter hoogte van de Twistvlietbrug ontstaat er weer een vrij zicht op de rivier en is de verbinding tussen Holtenbroek en Stadshagen voelbaar. Bij de Muziekwijk is de dijk echt de recreatieve uitloper voor de wijk Holtenbroek met de monumentale Klooienberg als zwaartepunt. De dijk en de rivier zijn vanaf dit punt wel steeds minder herkenbaar en zichtbaar. De Prinses Margriethaven markeert het moment waar het beeld diffuus wordt. Langs de Industrierweg in de richting van de Schuttevaerkade is de nabijheid van binnenstad zichtbaar in de mix van stedelijke functies, waaronder het Deltioncollege en Leenman, Triferto en andere bedrijven en kantoren.



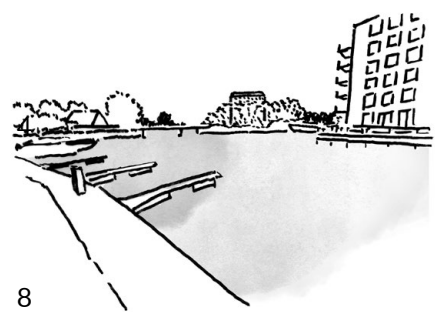
5



6



7



8



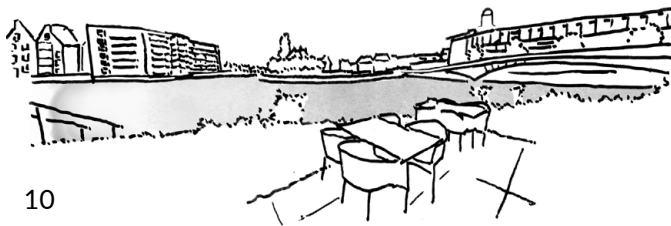
9

### Inzichten

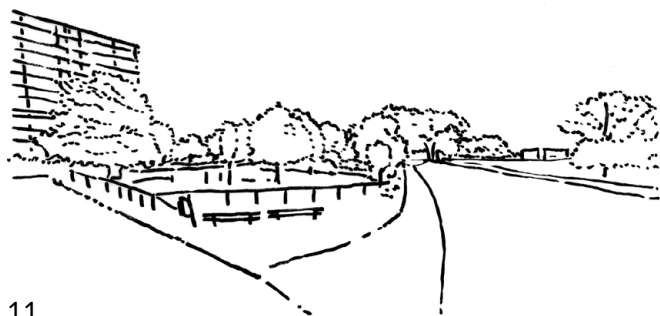
- Het Zwartewater vormt een geleidelijke overgang van het buitengebied, via het parkachtig groen van de wijken, naar het Waterplein in het hart van de stad (10).
- Het Zwartewater is onderdeel van de dagelijkse activiteiten; binnen- en buitendijks zijn er veel (recreatieve) activiteiten dicht bij de dijk en rivier.
- De dijken hebben een geleidelijk veranderend profiel die de functionaliteit van het aanliggende stedelijke gebied duidelijk weergeeft.
- De parkzones aan de binnendijkse zijde hebben een grote belevings- en gebruikskwaliteit en het dijktracé biedt oriëntatie en structuur.
- Rondom de Klooienberg is de dijk relatief laag waardoor deze makkelijk te passeren is vanuit de wijk en er een aantrekkelijke recreatieve woonomgeving ontstaat (11).
- De oevers en parken zijn belangrijk voor de waterhuishouding en biodiversiteit van het stedelijk gebied.

### Uitgangspunt bij de dijkversterking vanuit het HWBP

De dijkversterking zorgt ervoor dat de dijk nog beter herkenbaar wordt in het gebied en de relatie met de omgeving wordt versterkt. Het uitgangspunt is hierbij dat de inrichting van de dijk en de richting van de dijkversterking kan wisselen, maar dat het tracé en de vormgeving van de kruin eenduidig en herkenbaar blijft. Het profiel biedt ruimte voor een groene en aantrekkelijke oever met een recreatieve route waar mogelijk.



10



11

## 2.3 Het Zwartewater als stedelijke verbindingzone

Zwolle is ontstaan aan de rivier de Aa op een strategisch hooggelegen plek, een 'Suol'. De rivier bepaalde in hoge mate de verschijningsvorm van de stad, haar ontwikkelingsgeschiedenis en het karakter. Zwolle heeft de rivier stap voor stap opgenomen in de stad en er betekenis aan gegeven. Hoewel de loop van het Zwartewater in wezen onveranderd is gebleven is het beeld en het gebruik door de tijd veranderd. Opnieuw maakt het Zwartewater deel uit van een stedelijke transformatie. De rivier en haar oevers zijn toe aan een nieuwe identiteit als onderdeel van een vitale, solidaire, klimaatadaptieve en gezonde stad Zwolle. Op de volgende pagina's worden de vijf belangrijke waarden voor de transformatie beschreven die resulteren in een ruimtelijke strategie en de gebiedsvisie.

Zicht op het  
Zwartewater vanaf de  
Peperbus 1910



Zicht op het  
Zwartewater vanaf de  
Peperbus 2014





**De Zwartewaterzone  
maakt de relatie  
tussen de stad en het  
water beleefbaar en  
begrijpbaar door middel  
van onderscheidende  
sferen en beelden.**



1. De Zwartewaterzone is een uniek en klimaatadaptief waterlandschap die de stad verbindt met het landschap. De Zwartewaterzone maakt de relatie tussen de stad en het water beleefbaar en begrijpbaar door middel van onderscheidende sferen en beelden.



De dijk is de dragende structuur die de verschillende sferen en beelden aan elkaar koppelt in een logische en aantrekkelijke reeks.



2. De dijk is de dragende structuur die de verschillende sferen en beelden aan elkaar koppelt in een logische en aantrekkelijke reeks. De dijkversterking levert een beter herkenbare dijk op die de relatie van de dijk met de omgeving versterkt.



**De bocht in het Zwartewater ter plekke van de Twistvlietbrug is een belangrijke fysieke en visuele knoop in de verbinding tussen de stad (en stadsdelen) en het landschap.**



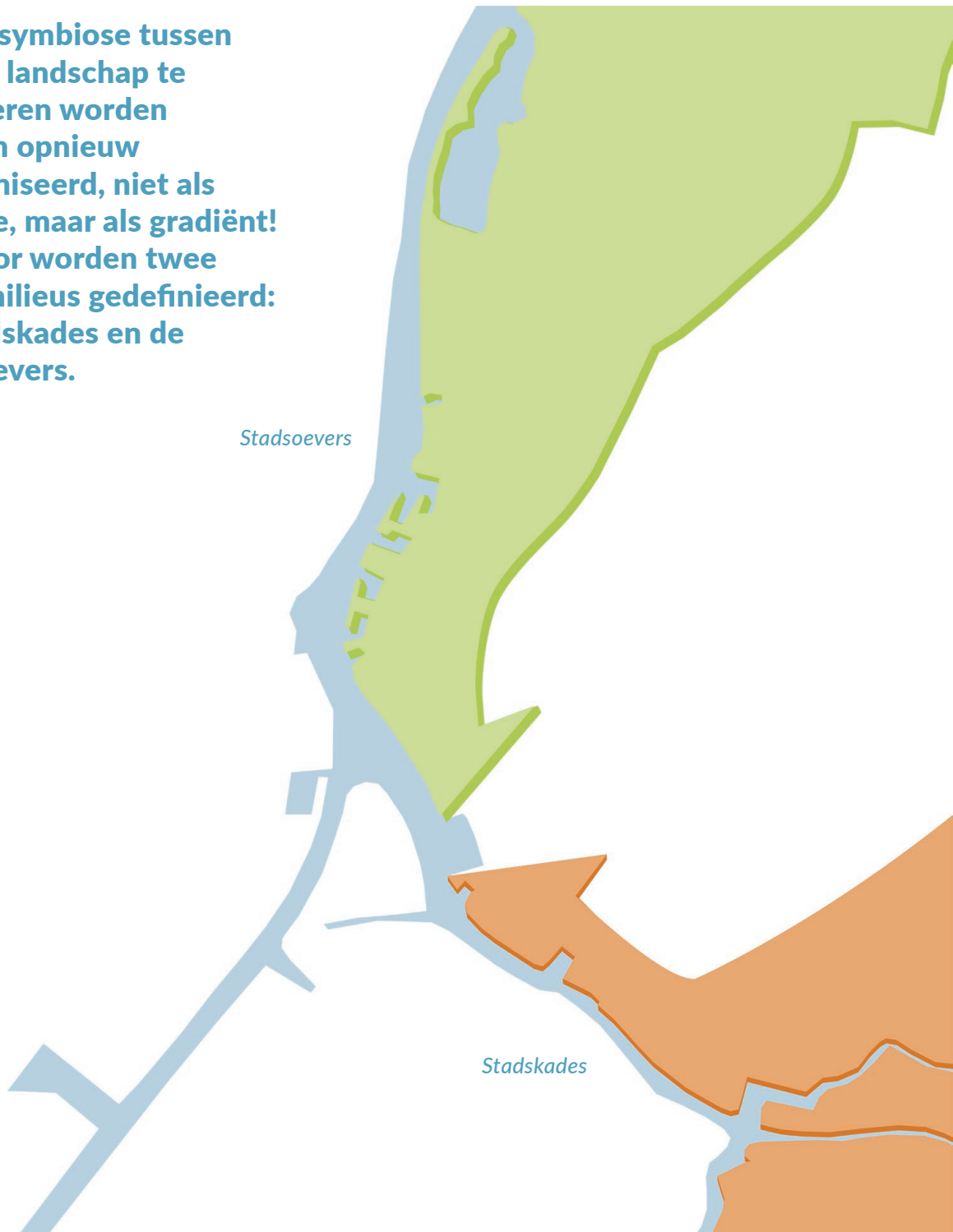
**Frankhuis manifesteert zich aan het Zwartewater, maar Holtenbroek houdt een gepaste afstand.**



- De bocht in het Zwartewater ter plekke van de Twistvlietbrug is een belangrijke fysieke en visuele knoop in de verbinding tussen de stad (en stadsdelen) en het landschap. Visueel als lange zichtlijn over het water vanuit het noorden en het zuiden. Fysiek als verbinding voor OV en langzaamverkeer en daarmee bijdragend aan de onderlinge samenhang van Stadshagen en Holtenbroek. Frankhuis manifesteert zich aan het Zwartewater, maar Holtenbroek houdt een gepaste afstand. De aantrekkelijkheid, leefbaarheid en de samenhang van de beide wijken wordt verder verbeterd door verbinding te zoeken in de Zwartewaterzone door middel van programma, routes en plekken.



Om de symbiose tussen stad en landschap te verbeteren worden grenzen opnieuw georganiseerd, niet als barrière, maar als gradiënt! Hiervoor worden twee hoofdmilieus gedefinieerd: de Stadskades en de Stadsoevers.



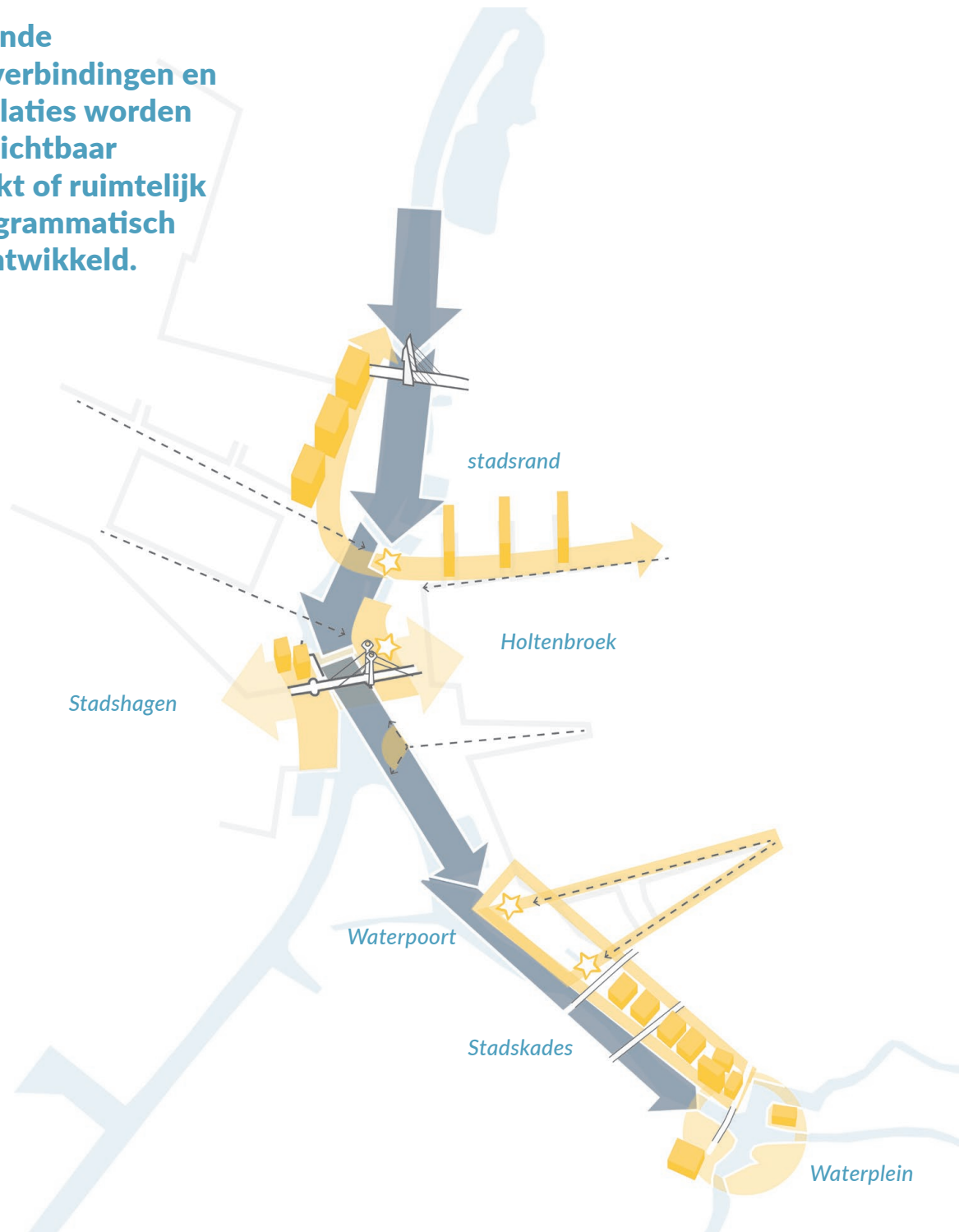
4. Om de symbiose tussen stad en landschap te verbeteren worden grenzen opnieuw georganiseerd, niet als barrière, maar als gradiënt! Hiervoor worden twee hoofdmilieus gedefinieerd: de Stadskades en de Stadsoevers.

In het Stadskademilieu vormt het Waterplein het nieuwe stedelijke bronpunt van waar de kades 'verlengd' worden tot de Margriethaven. Hier is ruimte voor een nieuwe stedelijke programmering en inrichting en is het water direct en onvoorwaardelijk bereikbaar en bruikbaar. De vormgeving van de waterkering met kades en coupures wordt benut om de relatie van de stad met het Zwartewater te beleven en te begrijpen. Na de Stadskade krijgt de rivier meer ruimte met groene oevers en een herkenbare dijk; de 'Stadsoevers'. Buitendijks voegen functies zich binnen het beeld en de kenmerken van de rivier en oevers. De functies binnendijks maken verbinding met de rivier via de openbare ruimte en de hoofdgroenstructuur.



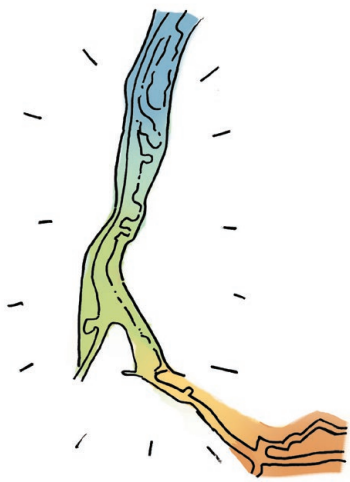


**Bestaande dwarsverbindingen en zichtrelaties worden beter zichtbaar gemaakt of ruimtelijk en programmatisch doorontwikkeld.**

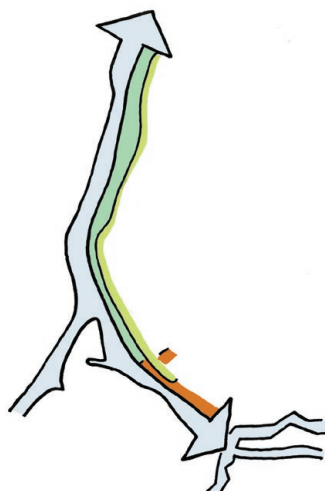


5. De verschillende sferen langs de dijk worden versterkt door de binnendijkse ruimtelijke structuur en buitendijkse oevers onderling af te stemmen en opnieuw vorm te geven. Bestaande dwarsverbindingen en zichtrelaties worden beter zichtbaar gemaakt of ruimtelijk en programmatisch doorontwikkeld. De overgang wordt gemarkeerd van stad naar landschap. De Twistvlietbrug wordt bevestigd als verbinding tussen Holtenbroek en Stadshagen. De kop van Leenman, Triferto en Botermanhaven wordt samen met Deltion gepositioneerd als bakens aan de Stadskades, uitmondend bij het Waterplein.

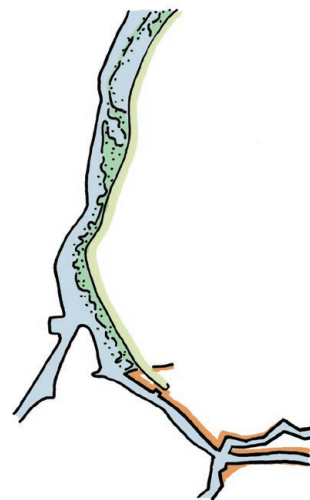
## 2.4 Ruimtelijke strategie



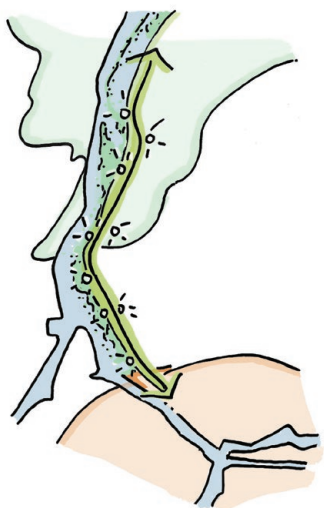
**A. Klimaatadaptief**  
De rivier de ruimte geven voor de klimaatadaptieve stad



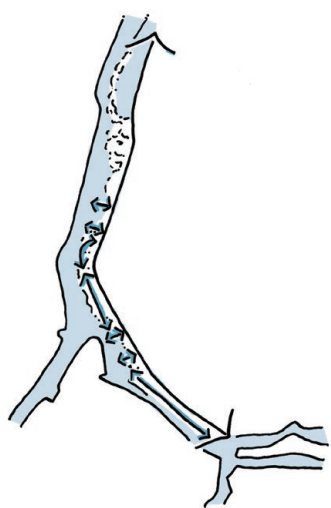
**B. Oeverversterking**  
Versterking betekenis van de oosterlijke oever van het Zwartewater in samenhang met de noodzakelijke dijkverzwaring



**C. Natuurlijke oever naar kade**  
Dijk met natuurlijke oevers gaat over in stedelijke kade



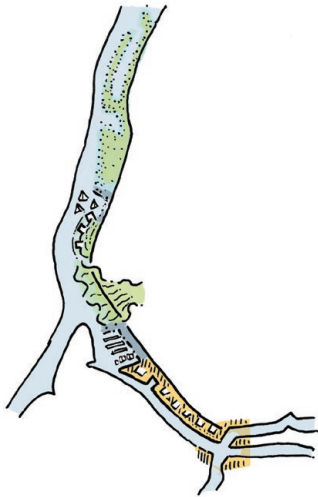
**D. Dragende dijk**  
Dijk als route en verblijfplaats tussen stad en landschap



**E. Toegankelijk en openbaar**  
De oevers van het Zwartewater toegankelijk en openbaar maken voor de Zwollenaren

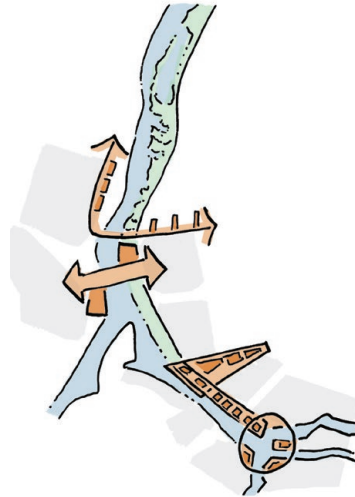


**F. Aanhechten**  
Verbinden van de stad met het Zwartewater



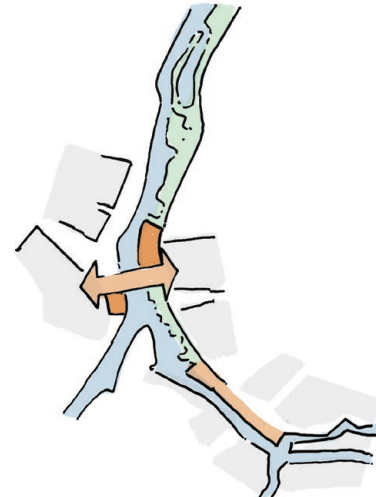
**G. Oeverpartituur**

Opeenvolging van onderscheidende watermilieus langs de oever van het Zwartewater



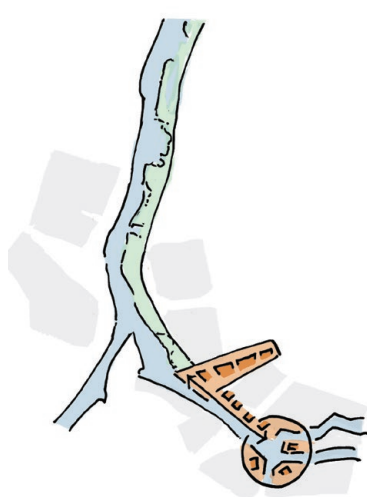
**H. Ruimtelijke accenten**

Samenhang tussen Zwartewater en stad door ruimtelijke accenten



**I. Verbinding**

De relatie tussen Stadshagen en Holtenbroek wordt versterkt



**J. Transformatie Triferto, Leenman en Botermanhaven**

Aanjager van nieuw gebruik en betekenis van de stadskades



**K. Waardevol Klooienberg**

Versterken natuur- en gebruikswaarde oever als beeindiging van de groene as

## 2.5 Visie op de Zwartewaterzone



### Toekomstbeeld

De Zwartewaterzone biedt Zwolle de unieke kans om zich verder te positioneren aan het water. Langs de rivier is een verrassende en dynamische reeks stadse 'waterbeelden' te ontdekken vanaf het Waterplein bij de historische binnenstad naar het noordelijk gelegen cultuur- en natuurlandschap. De ontwikkeling van de Zwartewaterzone leent zich dan ook bij uitstek voor het realiseren en uitvoeren van innovatieve concepten op het gebied van klimaatadaptatie en waterveiligheid. De gemeente Zwolle is tenslotte koploper in klimaatadaptatie en werkt hiervoor aan de realisatie van de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS). De Zwartewaterzone is een icoonproject van waterrobuust en klimaatbestendig Zwolle. In de bijlage zijn hiervoor 5 leidende principes opgenomen als onderdeel van een concept Watervisie ten behoeve van het verdere ontwerpproces van de Zwartewaterzone.

Zwolle wordt steeds stedelijker; steeds meer mensen kiezen voor de stad en willen wonen in een centrum-stedelijke omgeving. De Zwartewaterzone vertegenwoordigt een belangrijke stap in de ontwikkeling van de stad. Wonen, werken en recreëren in een klimaatadaptieve, duurzame en gezonde omgeving. Hier liggen kansen voor met name Holtenbroek voor een gedifferentieerd, uniek en onderscheidend woonmilieu. Zeker wanneer dit woonmilieu een sterkere relatie krijgt met het kwalitatief hoogwaardige buitengebied.

Beter uitgeruste, aantrekkelijke en sociaal veilige (recreatieve) routes maken het buitengebied bereikbaar en erfahrbaar vanuit de binnenstad. De openbare ruimte langs het Zwartewater is zo ingericht dat het water beleefbaar en de oevers betreedbaar zijn.

De Zwartewaterzone betekent ook een nieuwe economische impuls voor de stad. Langs de oevers van het Zwartewater wordt gewerkt en geleerd in een waterrijke en historisch gelaagde omgeving. Industrieel erfgoed blijft behouden en draagt bij aan een bijzondere werkomgeving met ruimte voor ontmoeting, co-creatie en 'start-ups'. Recreatie en toerisme krijgt een impuls met goed vormgegeven en veilige fiets- en wandelroutes en voorzieningen, aantrekkelijke jachthavens en aanlegplaatsen.



## Openbare Ruimte

### 1. Stadskades; toegankelijk en uitnodigend *industriële referentie met ruimte voor groen*



### 2. Stadsoevers; natuurlijk en biodivers *waterdynamiek en waterbeleving*

De vormgeving en materialen in de openbare ruimte duiden de verschillen tussen de Stadskades en de Stadsoevers. Langs de Stadskades is de inrichting en materiaalgebruik steniger als een verwijzing naar het nog recente industriële verleden. De kades krijgen tegelijk een eigentijdse groene invulling zoals bijvoorbeeld bij Dimence al het geval is. De inzet van groen, zowel in de openbare ruimte als op de daken en verticaal in de gevels verbetert het comfort en de leefbaarheid van de Zwartewaterzone; een aangenaam stedelijk klimaat met veel water en groen en een grote biodiversiteit. Aantrekkelijk om er te komen en er te zijn. Het Zwartewater stroomt langs de Stadsoevers met een natuurlijke en groene inrichting. Bij de inrichting van nieuwe of vernieuwde openbare ruimte wordt aangesloten op het bestaande groen (Obrechtstraat, Klooienberg en rond het Schippersinternaat). Dit om de ecologische functie van het groen te behouden en versterken. De openbare ruimte wordt toegankelijk voor wandelaars en fietsers als ondersteuning voor de routes tussen stad en landschap of voor zomaar een ommetje vanuit de buurt. De routes zijn onderdeel van een openbare fiets-en wandelroute langs de gehele Zwartewaterzone; van het Waterplein tot en met de jachthavens.

## Werken en wonen



### 3. Klimaatadaptieve werk en leeromgeving *studenten, ondernemers, start-ups en grown-ups*



### 4. Wonen in het Zwartewater *Uniek en waterrijk woon- en recreatiemilieu*

Langs de Stadskades is met de komst van de studentenflats een kentering ingezet die de sfeer langs het water ten goede heeft veranderd. Werken blijft een belangrijk deel van de Stadskades, niet in de laatste plaats door de milieucontouren. Maar het werken wordt wel op een eigentijdse wijze geïntegreerd in een gemengd stedelijke leefomgeving. Bestaande bedrijven, maar ook 'start-ups', kunnen samen met de onderwijsfunctie de basis vormen voor die stedelijkheid. Met aanvullende leisure, horeca en culturele functies kan een bijzonder en aantrekkelijk werken leermilieu worden ontwikkeld. Voor de Stadsoevers geldt dat woningbouw wel mogelijk is maar omdat de plek zo uniek en waterrijk is moet het woonmilieu echt iets toevoegen aan de stad Zwolle. De nieuwe woningen worden buitendijks gebouwd, dus feitelijk in het Zwartewater!

De buurt is nadrukkelijk onderdeel van de wijk Holtenbroek. Het woningaanbod houdt rekening met het huidige woningaanbod en er is aandacht voor vernieuwende, collectieve, levensloopbestendige (samen)woonvormen.



## Leisure, horeca, cultuur en toerisme

### 5. Dynamisch stedelijk programma

*Aantrekkelijk en onderscheidend aanbod horeca, cultuur en leisure*

Langs het Zwolse water wordt het steeds drukker. Mensen wandelen en fietsen langs het water, bootjes leggen aan en de terrassen én het stadsstrand op het Rodetorenplein worden goed gebruikt. Dit beeld van een dynamische stedelijke leefomgeving zet zich door langs de gehele Stadskades. Het horeca en leisure initiatief bij Leenman past bij de ambitie. De plek kan een echte publiekstrekker worden met een kunst en culturaanbod en door ruimte te bieden aan initiatieven uit de stad. De Stadskades vormen ook een interessante locatie voor de toevoeging van een hotel. Dit moet een hotel zijn die iets toevoegt aan de behoefte van de stad maar zeker ook aan de Stadskades. Een combinatie met toeristische aanlegplaatsen en de voorziene werk-, leisure-, cultuur en onderwijsfuncties draagt verder bij aan een gevarieerd en divers stedelijk programma. Voor de visie op de Zwartewaterzone heeft Waterrecreatie Advies onder andere onderzoek gedaan naar de huidige vraag naar ligplaatsen in Zwolle en een verwachting voor de toekomst. Hieruit blijkt dat de huidige vraag naar ligplaatsen in de havens in de Zwartewaterzone en in heel Zwolle stabiel is. Op lange termijn lijkt een daling in de vraag aannemelijk. In de bijlage is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.



## Architectuur

### 6. Opvallende en uitgesproken architectuur

*Iconisch en passend in het (stads)landschap*

Voor de architectuur is er alle aanleiding voor een grote diversiteit in stijlen. Natuurinclusief bouwen is het uitgangspunt. Groene gevels en daken horen hier bij. Kenmerkend is verder de industriële schaal en stoerheid ter plaatse van Stadskades. De werkhall, helling en haven bij Leenman fungeren als inspiratiebron voor de vorm, de constructie en toe te passen materialen. Een opvallende uitgesproken architectuur, maar dan in een landschappelijke setting, is het referentiekader voor de oevers langs het Zwartewater. Vanwege de zichtlijnen vanuit verschillende richtingen is hier ruimte voor expressieve architectuur - voor iets wat we nog niet kennen- maar wel passend bij het rivierenlandschap van het Zwartewater.





## Mobiliteit

### 7. Veilig en gebruikersvriendelijk verkeerssysteem *Effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik*

### 8. Toereikende parkeercapaciteit *Landschappelijk ingepast, effectief en innovatief*



Het is de opgave om in de Zwartewaterzone zo efficiënt mogelijk te ontsluiten en bereikbaar te maken. Er liggen duidelijk meekoppelkansen ten behoeve van de verhoging van de verkeersveiligheid op de Palestrinalaan, de Klooienberglaan en Bachlaan. Een nieuwe inrichting is nodig wanneer de Zwartewaterzone tot ontwikkeling komt. Dit geldt dan ook voor het verbeteren van de fietsroute Stadshagen - binnenstad in veiligheid en uitstraling. Het gebruik van de fiets wordt bovenal gestimuleerd.

Mede ingegeven door de ontwikkeling van de Zwartewaterzone ligt er een opgave voor een objectieve capaciteitsstudie voor het verkeerssysteem van kruispunten en aansluitingen op de Zwartewaterallee en Middelweg. Deze Ingrepen moeten bijdragen aan een openbare ruimte waarin de auto vanzelfsprekend onderdeel is maar zeker niet domineert. Andere vormen van vervoer, bijvoorbeeld (elektrische) deelauto's, worden gestimuleerd. Initiatiefnemers kunnen de haalbaarheid hiervan onderzoeken. Er ligt hier tevens een kans om het water te benutten en verbindingen te leggen met opstapplaatsen in de Zwartewaterzone, het Rodetorenplein en aan de singels in de binnenstad.

Geparkeerde auto's zijn zo veel mogelijk van straat gehaald en staan in collectieve parkeervoorzieningen. Urgent is de situatie bij Deltion rond het parkeervraagstuk. Hier zal in de toekomst een goede en efficiënte oplossing moeten komen waarbij dubbelgebruik wordt gestimuleerd.







## Duurzaamheid

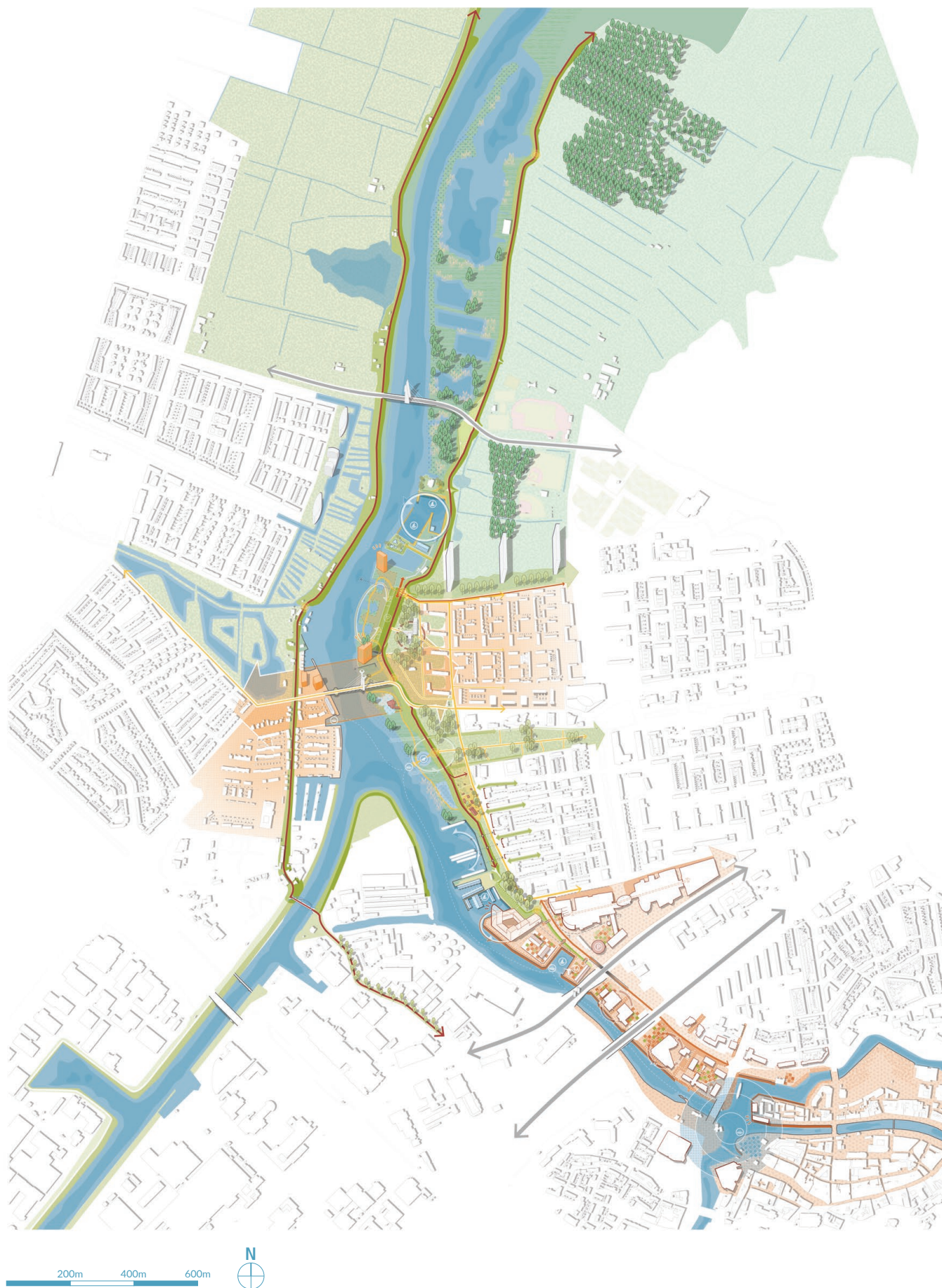
### 9. Veilig en gezond woon- en werkgebied

*Circulaire bouw, gezonde stad, duurzame energievoorziening*



De Zwartewaterzone transformeert tot een veilig en gezond woon- en werkgebied. De inrichting van de Zwartewaterzone is gebaseerd op de aanbevelingen die zijn gedaan in de pilot 'Ontwerpen aan de Gezonde Stad' (zie bijlage C). In de Zwartewaterzone worden beweging en ontmoeting gestimuleerd als dragers van de 'positieve gezondheid'. Tegelijk is de bescherming van gezondheid noodzakelijk bij met name de Stadskades. Geluidgevoelige functies (o.a. wonen, theorieonderwijs) zijn niet toegestaan binnen de geluidscontour van Voorst of wanneer er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden voor wegverkeer geluid. De ontwikkelingen mogen geen beperkingen op leveren voor de aanwezige bedrijven op Voorst. Woningbouw is derhalve niet mogelijk in het deelgebied Triferto, Leenman, Botermanhaven en de omgeving Roelenweg. De energievoorziening is duurzaam en maakt zoveel mogelijk gebruik van energiebronnen in de directe omgeving. Hierbij wordt gedacht aan de bestaande biomassacentrale of een toekomstig warmtenet in Holtenbroek. Mogelijk kan energie onttrokken worden uit het oppervlaktewater. Er wordt circulair gebouwd. Gebouwen zijn comfortabel en energie-efficiënt.

## 2.5 Visie op de Zwartewaterzone



# Legenda Gebiedsvisie

## Openbare Ruimte



### 1. Stadskades; toegankelijk en uitnodigend

*industriële referentie met ruimte voor groen*



### 2. Stadsoevers; natuurlijk en biodivers

*waterdynamiek en waterbeleving*

## Werken en wonen



### 3. Klimaatadaptieve werk en leeromgeving

*studenten, ondernemers, start-ups en grown-ups*



### 4. Wonen in het Zwartewater

*Uniek en waterrijk woon- en recreatiemilieu*

*Leisure, horeca, cultuur en toerisme*



### 5. Dynamisch stedelijk programma

*Aantrekkelijk en onderscheidend aanbod horeca, cultuur en leisure*

## Architectuur



### 6. Opvallende en uitgesproken architectuur

*Iconisch en passend in het (stads)landschap*

## Mobiliteit



### 7. Veilig en gebruikersvriendelijk verkeerssysteem

*Effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik*



### 8. Toereikende parkeercapaciteit

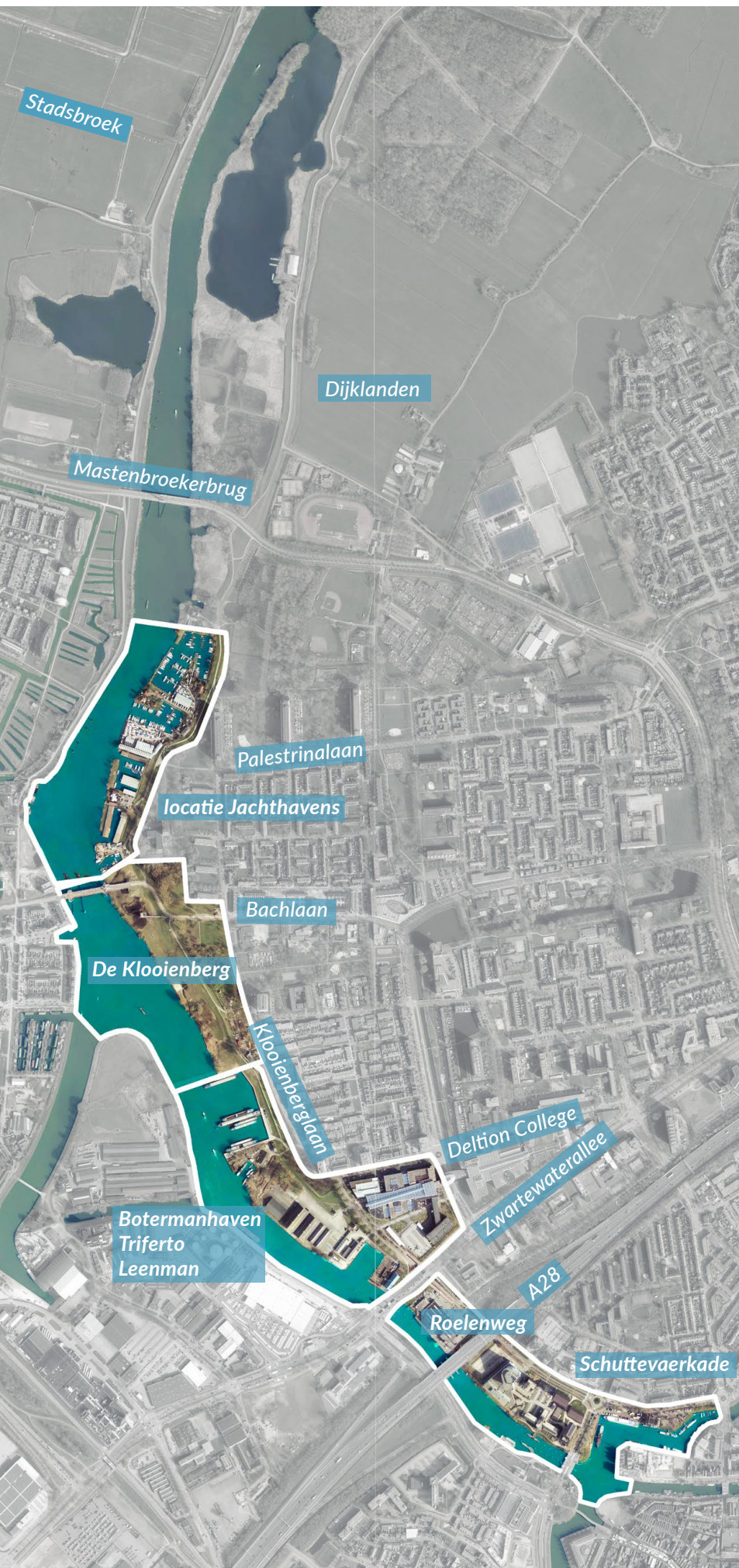
*Landschappelijk ingepast, effectief en innovatief*

## Duurzaamheid



### 9. Veilig en gezond woon- en werkgebied

*Circulaire bouw, gezonde stad, duurzame energievoorziening*



# 3



Het plangebied van deze ruimtelijke visie strekt zich uit vanuit vanaf de Schuttevaerkade tot de Mastenbroekerbrug.

# De deelgebieden

## 3.1 Situatie

Het plangebied van deze ruimtelijke visie strekt zich uit vanuit vanaf de Schuttevaerkade tot de Mastenbroekerbrug. Binnen het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden met, op dit moment, twee potentiële ontwikkellocaties. De verschillende deelgebieden worden in de volgende paragrafen beschreven en voorzien van spelregels voor de ontwikkeling.

### **Schuttevaerkade - Roelenweg**

De verbindende schakel tussen de binnenstad het Waterplein en de locatie Leenman - Triferto en Botermanhaven en wordt gekenmerkt door de onderdoorgang van de A28 en het recent gebouwde Talentenplein.

### **Locatie Leenman - Triferto en de Botermanhaven**

Deze locatie ligt geheel buitendijks maar het Zwartewater is nauwelijks beleefbaar. Het terrein is niet openbaar toegankelijk en er zijn daarom geen doorgaande routes langs het water. Het bedrijventerrein van circa 5 hectare ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Voorst en ook A28 en de Blaloweg projecteren een geluidzone op het gebied vanuit verkeerslawaaï. Dit betekent dat bij herontwikkeling in de toekomst geluidgevoelige functies (bijv. woningbouw) in principe niet mogelijk zijn. Het gebied heeft zijn bedrijfsfunctie echter al deels verloren; op de historische scheepswerf Leenman is in één van de gebouwen een skischool gevestigd en er is een initiatiefnemer die de loods en hellingbaan langdurig wil huren, opknappen en gebruiken voor leisure en horeca. De grote loods, de kraan en de hellingbaan op het terrein zijn cultuurhistorisch waardevol. Het terrein van kunstmestgroothandel Triferto heeft een tijd leeggestaan, maar wordt sinds enige tijd (tijdelijk) verhuurd aan een graanoverslagbedrijf. Deltion gebruikt het terrein tijdelijk als parkeervoorziening. De Botermanhaven is in eigendom van de Gemeente Zwolle en ligt er nu enigszins verwaarloosd bij. Op het terrein staat een loods die wordt gebruikt voor opslag en in het haventje ligt een woonboot met een timmerwerkplaats.

### **Locatie Jachthavens**

De tweede ontwikkellocatie is de locatie van de jachtwerf Dijkzicht, Stichting Het Zwolse Watersportcentrum en de Hanzehaven. Dit gebied van ongeveer 6 hectare groot ligt geheel buitendijks en ligt, vanuit Holtenbroek gezien, enigszins verscholen achter de dijk. In het gebied wordt ook gewoond, er zijn een aantal (bedrijfs)woningen aanwezig. De beide jachthavens, de verenigingshaven en De Hanze bieden in totaal 255 ligplaatsen. De jachthavens vervullen een belangrijke behoefte aan recreatie voor de inwoners van stad en regio. Jachtwerf Dijkzicht is gestopt. De jachthavens maken deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Bouwen in de hoofdgroenstructuur is alleen mogelijk als de functies die de hoofdstructuur ter plaatse vervult blijven bestaan of worden versterkt.

### **De Klooienberg**

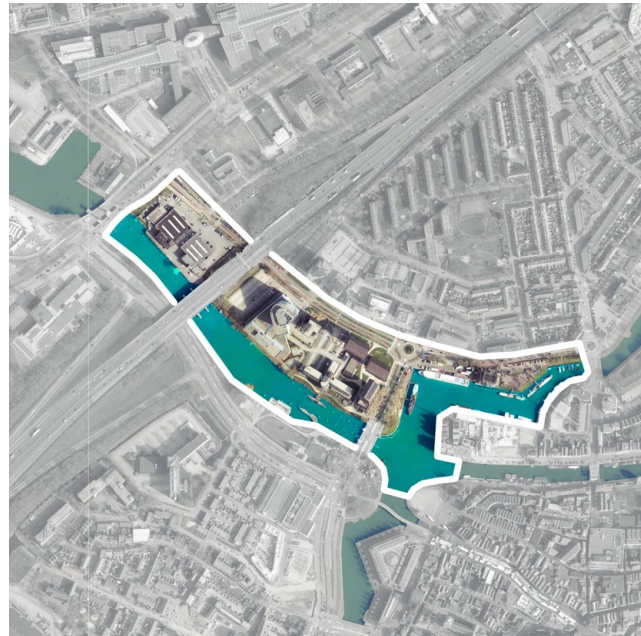
Het gebied rondom de Klooienberg wordt niet ontwikkeld maar wel meegenomen in de visie omdat het de doorlopende verbinding is tussen de twee ontwikkellocaties. De buurt en de Klooienberg (Travers) hebben een inrichtingsplan voor het gebied opgesteld om de toegankelijkheid en het recreatief gebruik van het gebied te verbeteren. Het brugwachtershuis bij de Twistvlietbrug heeft geen functie meer in de bediening van de Zwolse bruggen. De gemeente is eigenaar van het brugwachtershuis en de locatie wordt tijdelijk verhuurd aan Travers. In het communicatieproces voor de Zwartewaterzone zijn verschillende nieuwe bestemmingen geopperd die beschreven zijn in deze visie.

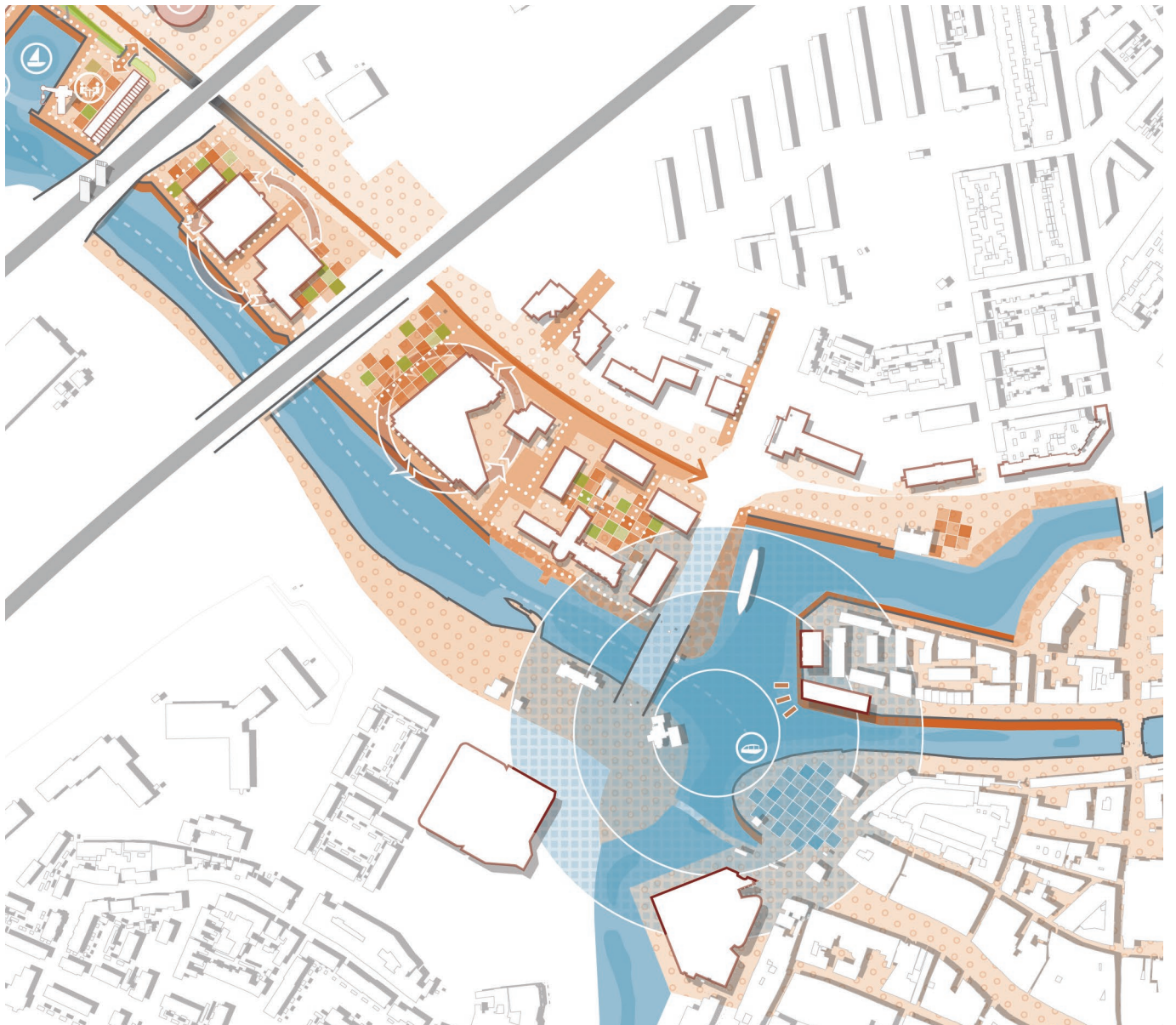
## 3.2 Stadskades

### 3.2.1 Schuttevaerkade - Roelenweg


















#### Toekomstbeeld

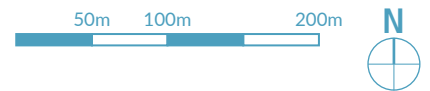
Dit deelgebied heeft de sterkste mate van verstedelijking in aansluiting op het Waterplein. Het kan gezien worden als centrum stedelijk gebied en kent diverse functies. Vanuit het centrum tot aan de A28 heeft het deelgebied al vroeg een vernieuwing ondergaan met Dimence en Achmea maar recent met het in het oog springende Talentenplein, is een echte transformatie ingezet. In de Zwartewaterzone wordt hier op voortgeborduurd. Het Talentenplein wordt afgerond met het vierde appartementenblok. De functies in het deelgebied zijn afgestemd op de belevingswereld van jongeren; sport, spel, beweging en ontmoeting. Daarbij krijgen de verouderde bedrijven en kantorenlocaties een meer openbaar karakter met meer stedelijke publieke functies aansluitend op het Talentenplein zoals leisure, horeca en cultuur. De “restzones” langs de wegen en viaducten kunnen een tijdelijke invulling krijgen om zo ook meer dynamiek in het gebied op gang te brengen en nieuwe ontmoetingsplekken te creëren. Hier liggen kansen om met placemaking de transformatie in gang te zetten. Gebouwen, zowel tijdelijk als permanent, hebben een stedelijke plint. De oriëntatie en uitstraling is rondom en maakt steeds contact met de openbare ruimte. De drager van de openbare ruimte is de doorgaande openbare recreatieve wandelroute langs het Zwartewater: het ‘Oostoeverpad’. Ook onder de bruggen en viaducten loopt dit door. Het Oostoeverpad kan gecombineerd worden met de vergroening en verzachting van de oevers/kades. Tussen het Oostoeverpad en de Roelenweg liggen dwarsverbindingen die voetgangers en fietsers de mogelijkheid bieden de gebouwen en de tussenliggende ontmoetingsplekken te bereiken. De auto is altijd te gast, het parkeren bij voorkeur bebouwd of anders zorgvuldig landschappelijk ingepast.





**Legenda**

- |   |                        |   |                     |   |                              |
|---|------------------------|---|---------------------|---|------------------------------|
|  | dijk                   |  | jachthaven          |  | toegankelijke kade           |
|  | oever                  |  | natuurontwikkeling  |  | verblijfsruimte              |
|  | kade                   |  | watertaxi           |  | transformatie & herbestemmen |
|  | dijkroute (recreatief) |  | innovatief parkeren |  | waterplein                   |
|  | stedelijk netwerk      |  | leisure & horeca    |  | fietsroute                   |
|  | dijkmoment             |   |                     |  | langzaamverkeersroute        |

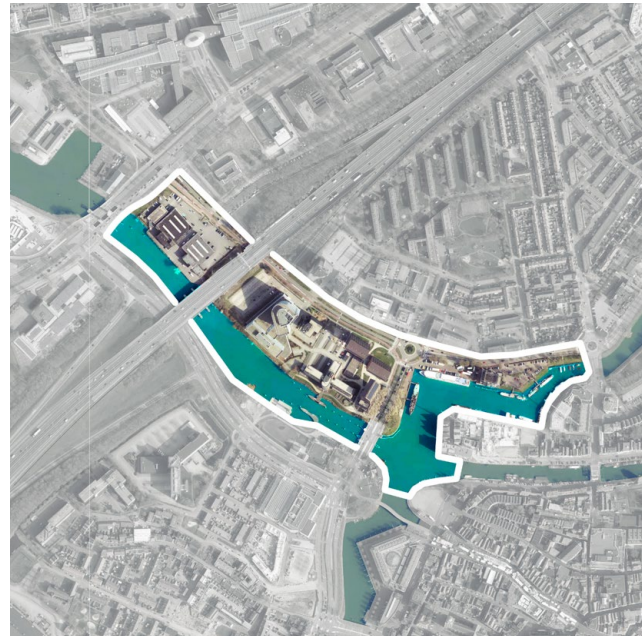


## 3.2 Stadskades

### 3.2.1 Schuttevaerkade - Roelenweg

#### Spelregels

- Het programma is gericht op zowel tijdelijk en permanent activering van Zwolle aan het Zwartewater. Levendigheid en reuring. Passend bij actief beeld en gemengd gebruik: wonen, werken, sociaal maatschappelijk, leisure, horeca. Er liggen kansen voor de katalysatorfunctie van creatieve en ambachtelijke functies.
- De Stadskade sluit aan op het Waterplein en toont zich als zodanig. De Stadskade is representatief aan de aan- en afritten van de A28. Gebouwen en functies vormen een visitekaartje van de stad en oriënteren zich naar het Zwartewater en de openbare ruimte rondom.
- De Stadskade wordt ontwikkeld als kademilieu/ stedelijke kade aan een herkenbare rivier. De kades en oevers leiden naar de rivier, het Waterplein of de groene oevers richting de randen van de stad.
- De kades en oevers, routes en plekken zijn vindbaar, openbaar toegankelijk, natuurvriendelijk, uitnodigend en in samenhang herkenbaar voor bewoners, gebruikers en passanten langs de Zwartewaterzone.
- Het civiel technische ontwerp van de nieuwe waterkering (plus hoogwaterkering) versterken de beleving van het kademilieu en de openbare ruimte.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van de ontwikkeling.
- De ontsluitingsstructuur wordt afgestemd op stedelijke ontsluitingsstructuur. Er wordt een variantenstudie ontwikkeld voor een veilige en comfortabele fietsverbinding tussen de stadsranden en de binnenstad. De parkeeroplossing en -routing is afgestemd op de aanwezige (langzaam) verkeersroutes, de bestaande leefomgeving en mogelijk nieuw programma.







## 3.2 Stadskades

### 3.2.2 Leenman - Triferto en de Botermanhaven

#### Toekomstbeeld

Hier wordt een stedelijk programma ontwikkeld in het verlengde van Deltion als onderdeel van de Stadskade en als markering van de stad aan de Waterpoort van Zwolle. Buitendijks gelegen vormen de Holtenbroekerbrug en de historische Scheepswerf Leenman met helling en haven een unieke stedelijke ontmoetingsplek op het knooppunt van belangrijke verkeersroutes. Op korte termijn liggen hier kansen voor een horeca en leisure initiatief en aanvullende culturele en toeristische functies. Placemaking als inzet voor verdere transformatie van het kademilieu van de voormalige bedrijven Triferto en Leenman. Er is ruimte voor stedelijke bebouwing met een iconische architectonische eye-catcher in het verlengde van Deltion en de woonbebouwing aan de Obrechtstraat. Het programma is afgestemd op het openbare karakter van de Stadskade op dit stedelijke knooppunt: food, sport en bewegen, leisure, horeca, cultuur maar ook ruimte voor werk en ateliers. De bestaande haven van Leenman biedt ruimte voor aanlegplaatsen en er zijn mogelijkheden voor de aanleg van riviercruises langs de kades. Het gebied kan onderdak bieden aan Stichting Het Zwolse Watersportcentrum. De combinatie met een passanten- of jachthaven en ambachtelijke scheepswerf ligt hier voor de hand. De gebouwen langs de Stadskade, zowel tijdelijk als permanent, hebben een stedelijke plint. De oriëntatie en uitstraling is rondom en maakt steeds contact met de openbare ruimte. De drager van de openbare ruimte is het Oostoeverpad wat de doorgaande openbare recreatieve wandelroute langs het Zwartewater is. Bij de Holtenbroekerbrug zal een passende oplossing moeten worden gevonden om de route te continueren. Dit kan gecombineerd worden met de bijzondere vormgeving van de waterkering met de originele coupures. De coupures kunnen bijdragen aan een beter besef van de wateropgave op de grens van het buitendijkse kademilieu en de binnendijkse openbare ruimte rondom de Industrieweg en Deltion. Bij de Botermanhaven sluit het Oostoeverpad aan op de Holtenbroekerdijk. Ook hier ligt de kans om de techniek van de waterkering zichtbaar en begrijpbaar te maken.





**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  dijk                   |  jachthaven          |  toegankelijke kade           |  parkeercirculatie                     |
|  oever                  |  natuurontwikkeling  |  verblijfsruimte              |  ontwikkelveld stedelijk programmeren  |
|  kade                   |  watertaxi           |  transformatie & herbestemmen |  ontwikkelveld place-making kademilieu |
|  dijkroute (recreatief) |  innovatief parkeren |  fietsroute                   |  boothuizen watersport                 |
|  stedelijk netwerk      |  leisure & horeca    |  coupure waterkering          |  stadsentree - waterpoort              |
|  dijkmoment             |   |  langzaamverkeersroute        |   |

## 3.2 Stadskades

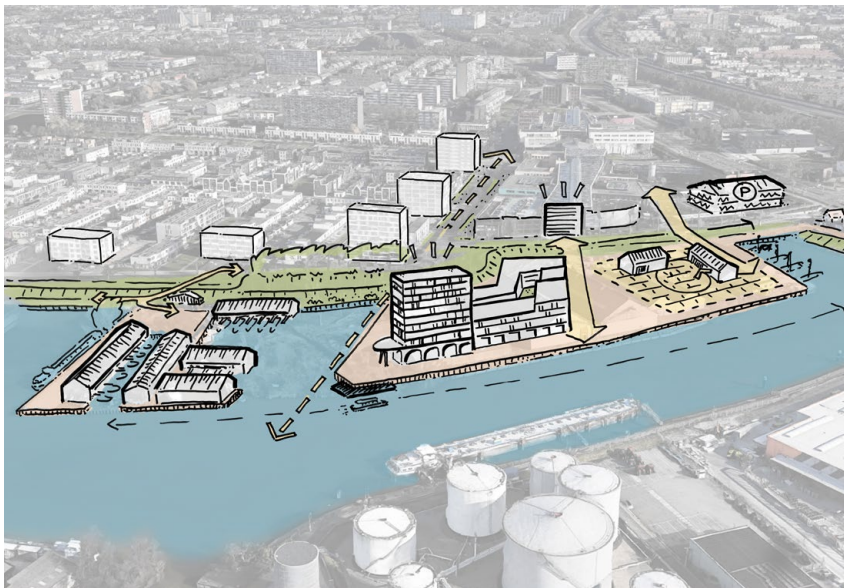
### 3.2.2 Leenman - Triferto en de Botermanhaven

#### Spelregels

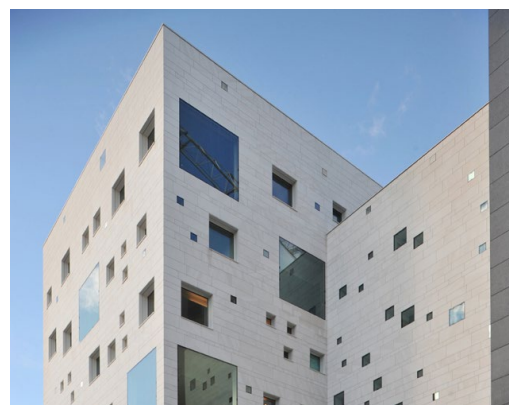
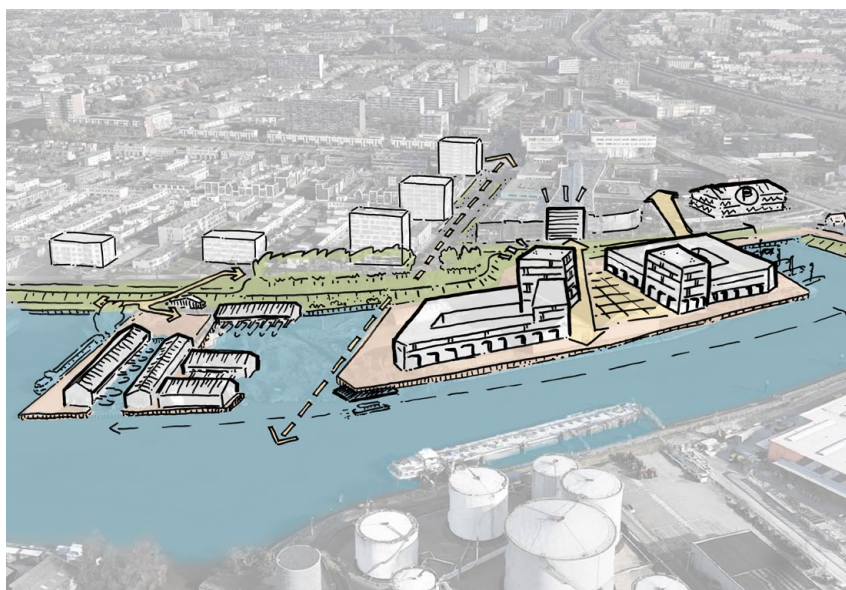
- Het programma is gericht op zowel tijdelijke en permanente activering van Zwolle aan het Zwartewater. Levendigheid en reuring. Passend bij actief beeld en gemengd gebruik: werken, sociaal maatschappelijk, leisure, horeca., havens, een scheepswerf. Er liggen kansen voor de katalysatorfunctie van creatieve en ambachtelijke functies. Woningbouw is niet toegestaan.
- De Stadskade vormt ter plaatse de Waterpoort en toont zich als zodanig. De Stadskade is tevens representatief aan de Zwartewaterallee. Gebouwen en functies vormen een visitekaartje van de stad en oriënteren zich naar het Zwartewater, Holtbroek, Deltion en de openbare ruimte rondom.
- De Stadskade wordt ontwikkeld als kademilieu/ stedelijke kade aan een herkenbare rivier. De kades en oevers leiden naar de rivier, het Waterplein bij de binnenstad of de groene oevers richting de randen van de stad.
- De kades en oevers, routes en plekken zijn vindbaar, openbaar toegankelijk, natuurvriendelijk, uitnodigend en in samenhang herkenbaar voor bewoners, gebruikers en passanten langs de Zwartewaterzone.
- Het civiel technische ontwerp van de nieuwe groene waterkering (plus coupures) versterken de beleving van het kademilieu en de openbare ruimte.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van de ontwikkeling.
- De ontsluitingsstructuur wordt afgestemd op stedelijke ontsluitingsstructuur. Er wordt een variantenstudie ontwikkeld voor een veilige en comfortabele fietsverbinding tussen de stadsranden en de binnenstad. De parkeeroplossing en -routing is afgestemd op de aanwezige (langzaam) verkeersroutes, de capaciteit op Deltion, het nieuwe programma en de bestaande woonomgeving.



# Denkrichting 'Poort van de stad'



# Denkrichting 'De stadswerf'





## 3.3 Stadsoevers

### 3.3.1 Klooienberg

#### Toekomstbeeld

Vanaf de Margriethaven worden de Stadskades 'Stadsoevers'. Het Zwartewater is vanaf de dijk beleefbaar, maar ook benaderbaar. Het beeld is hier een continue groene dijk met uitzicht over de buitendijkse oevers en de binnendijkse plantsoenen. De uiterwaarden bij de Klooienberg zijn toegankelijk vanuit Holtenbroek en van grote betekenis voor Holtenbroek als uitloopegebied met recreatieve voorzieningen, struinnatuur en een fijne plek om te wandelen en te verblijven. Wijkboerderij de Klooienberg is het brandpunt in de Stadsoevers. Er is meer aandacht voor de oversteekbaarheid van de Klooienberglaan, de verbinding met de westelijke parkzone en de inrichting van de dijk rondom de Klooienberg.

Het brugwachtershuis is een opvallend icoon in de Stadsoever. Het is onderdeel van een civieltechnisch ensemble met de Twistvlietbrug en zorgvuldig geplaatst in de zichtlijn van de Bachlaan, maar ook vanaf de zijde van Stadshagen ingepast als oriëntatiepunt. De opgave voor het brugwachtershuis is om het beter te ontsluiten vanaf de dijk en een meer publieke functie te geven. Er liggen kansen om met inbreng van de omwonenden en Travers middels placemaking een culturele en/of toeristische bestemming te zoeken. Denkbaar is een bezoekerscentrum, een éenkamer hotel, 'artist in resident', activiteiten ruimte van het wijkcentrum, etc. (wonen is uitgesloten vanwege de contour van Voorst).

De drager van de openbare ruimte is de dijk. De dijk is voorzien van een recreatief wandel- en fietspad als logische verlenging van het Oostoeverpad. De hoofdfietsroute tussen de binnenstad en Stadshagen loopt in principe over de Klooienberglaan die aansluit op de Twistvlietbrug. De Klooienberglaan krijgt een passende inrichting ten behoeve van het comfort en de veiligheid van fietsers.







**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  dijk                   |  jachthaven          |  versterken natuurwaarde                        |  Prinses Margriethaven ligplaatsen binnenvaart |
|  oever                  |  natuurontwikkeling  |  beleefbare & toegankelijke waterlijn           |  toegankelijke oever                           |
|  kade                   |  watertaxi           |  ruimtelijke koppeling Zwarte Water & Holtenbrc |  brugwachtershuisje                            |
|  dijkroute (recreatief) |  innovatief parkeren |  samenhang Zwarte Water dijk - Muziekwijk       |   |
|  stedelijk netwerk      |  leisure & horeca    |  |   |
|  dijkmoment             |   |  |   |

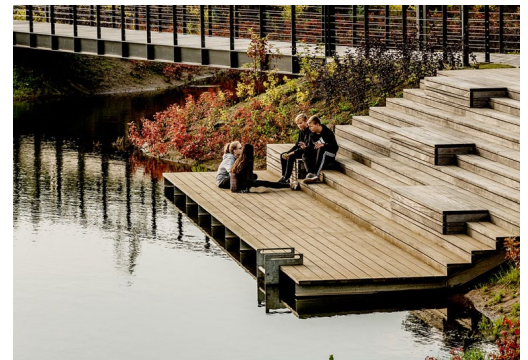
### 3.3.1 De Klooienberg

#### Spelregels

- De Stadsoevers bieden ruimte voor initiatieven vanuit stad en wijk die de natuur- en gebruikswaarde van de oevers versterken. De Klooienberg is hierin het herkenbaar middelpunt.
- De Stadsoevers vormen een representatief beeld van Zwolle aan het Zwartewater. De verschillende functies zijn steeds onderdeel van- en oriënteren zich op het Zwartewater, de dijk en de oevers.
- De Stadsoevers zijn integraal onderdeel van de beleving van het Zwartewater. De groene oevers leiden naar de rivier, de kades en het Waterplein bij de binnenstad of het landschap buiten de randen van de stad.
- De kades en oevers, routes en plekken zijn vindbaar, openbaar toegankelijk, natuurvriendelijk, uitnodigend en in samenhang herkenbaar voor bewoners, gebruikers en passanten langs de Zwartewaterzone, vanuit de westelijke parkzone en de aanliggende buurten. De dijk is het groene balkon van Holtenbroek.
- Het ontwerp van de nieuwe waterkering versterken de beleving van het oevermilieu en de openbare ruimte.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van de ontwikkeling.
- Er wordt een variantenstudie ontwikkeld voor een veilige en comfortabele fietsverbinding tussen Holtenbroek/ Stadshagen en de binnenstad. Onderzocht moet worden op welke wijze de Klooienberglaan, als onderdeel van de ontsluitingsstructuur van de wijk, meer comfort en veiligheid kan geven aan fietsers en wandelaars.



# Denkrichting De Klooienberg



## Legenda

### Groen/ Natuur

- bomen divers
- wilgen
- fruitbomen
- nat grasland
- droog grasland

- kruidentijkgras- en hoolland
- kruidentijk grasland
- kievitsbloem hoolland
- gazon
- riet
- ruigte

### Infrastructuur

- wegen auto's
- fietsstraat
- fietspaden
- voetpaden
- vlonders
- verbindingpad wijk en uiterwaard

### Divers

- bebouwing
- beton
- water

Plankaart uit het Voorlopig Ontwerp Klooienberg, door Willemien de Wolde Landschapsontwerp (2016)

### 3.3.2 Jachthavens

#### Toekomstbeeld

De dijk is de dragende structuur die met een herkenbaar profiel de doorgaande verbinding vormt tussen de stad en het landschap. Hier vandaan is er zicht op het Zwartewater, de buitendijkse oevers en de binnendijkse plantsoenen van Holtenbroek. Het Zwartewater buigt even ten noorden van de Twistvlietbrug iets naar het oosten af en dat geeft de dijk aan zowel de west- als oostoever een lichte knik. Vanuit verschillende richtingen komen hierdoor routes, ruimtes en zichtlijnen samen bij de brug. In het buitendijks gebied, op de overgang van stad en landschap, wordt de samenkomst van zichtlijnen, ruimtes en routes herkenbaar gemaakt met bijzondere en opvallende bebouwing. Hier zijn verschillende denkrichtingen mogelijk die gebaseerd zijn op een driedeling: bij Dijkzicht bebouwing die de relatie legt met het Schippersinternaat en Frankhuis aan de overzijde van het Zwartewater, bij de Jachthavens van Hageman bebouwing die de relatie legt met de 4 appartementen van Stadshagen en de Palestrinalaanflats en daar tussenin een open ruimte met recreatieve functies en aanvullend grondgebonden woningen. De eventuele transformatie van het Schippersinternaat is een belangrijke stapsteen in het verbeteren van de route van Holtenbroek 2 naar het water. Er wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de openbare ruimte en plantsoenen van Holtenbroek en de stedelijke hoofdgroenstructuur door deze te verbinden met de buitendijkse oevers. Aan het Zwartewater ontstaat een uniek 'groen/ blauw' stedelijk woon- en recreatie milieu die Holtenbroek en de stad zichtbaar maakt aan het water. De nieuwe woonbuurt is een icoonproject op het gebied van klimaatadaptatie en waterrobuust inrichten en ontwerpen in Zwolle. In de woonbuurt is ruimte voor appartementen en grondgebonden woningen die bereikbaar zijn voor een brede doelgroep. De buurt krijgt een gevarieerd en recreatief karakter door de aansluiting op de bestaande jachthaven aan de noordzijde en nieuwe aanlegplaatsen bij de woonbuurt. De oevers van het Zwartewater worden openbaar toegankelijk met wandelroutes en plekken om te verblijven aan het water. De ecologische waarde krijgt een impuls door de stadsoevers langs de dijk op elkaar aan te sluiten en de buurt 'natuurinclusief' te bouwen en in te richten. Het buitendijkse gebied krijgt een waterrobuuste inrichting met verschillende overstromingszones die de waterbeleving en het waterbewustzijn van bewoners en bezoekers vergroten.

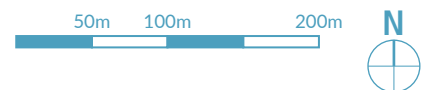
De auto is te gast in het gebied en voor het parkeren wordt een innovatief ontwerp ontwikkeld, bijvoorbeeld gecombineerd met de waterkering.





**Legenda**

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  dijk                   |  jachthaven          |  ruimtelijk accent koppeling Frankhuis |  ontwikkelvd woningbouw alzijdig, water gerelateerd en iconisch |
|  oever                  |  natuurontwikkeling  |  ruimtelijk accent markeren stadsrand  |  Klimaatbestendig & waterrobuust                                |
|  kade                   |  watertaxi           |  invloedseer Holtenbroek - Stadshagen  |  natuurlijke oever  |
|  dijkroute (recreatief) |  innovatief parkeren |  slimme dijk                           |  toegankelijke oever  |
|  stedelijk netwerk      |  leisure & horeca    |   |  Holtenbroek aan het Zwarte Water                               |
|  dijkmoment             |   |   |  |



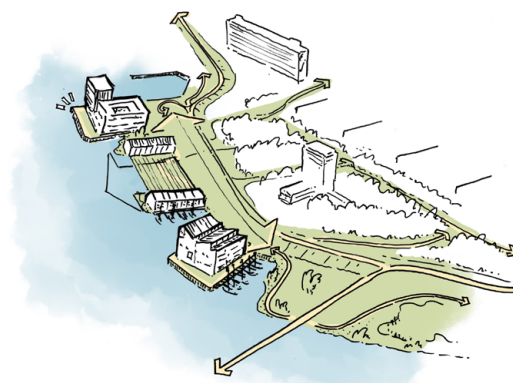
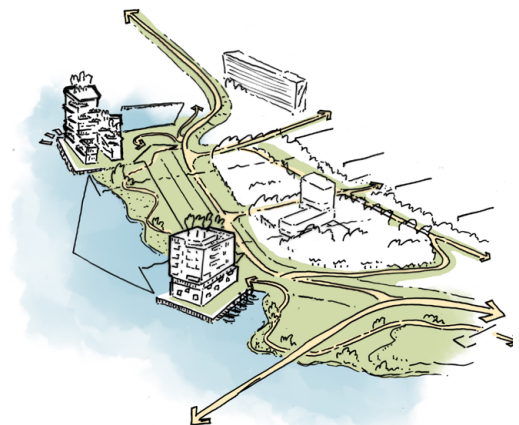
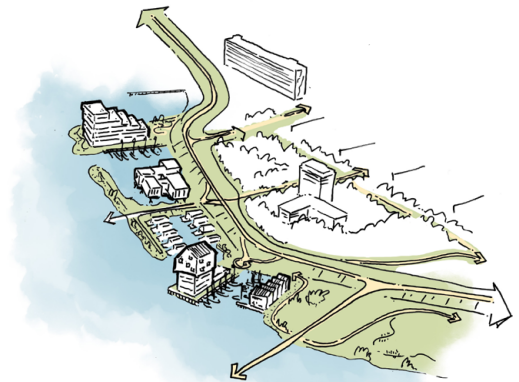
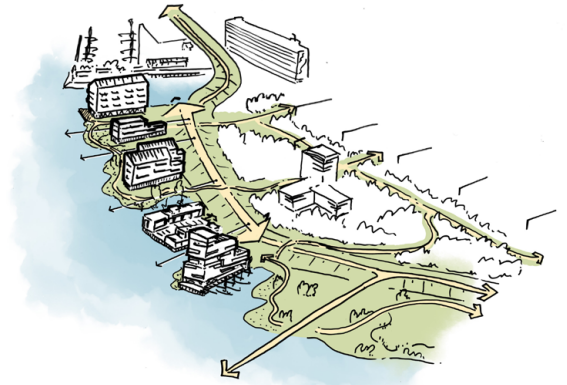
### 3.3.2 Jachthavens

#### Spelregels

- Het beeld en programma van de ontwikkeling presenteert 'Zwolle aan het Zwartewater' als klimaatbestendige en waterrobuuste stad.
- Het programma is gericht op wonen en recreëren aan het Zwartewater en draagt bij aan de identiteit van de wijk Holtenbroek als gevarieerde, dynamische en aantrekkelijke stadswijk. Het woningbouwprogramma is divers en bereikt een brede doelgroep in prijs en categorie.
- De jachthavens (noordelijk deel) blijven behouden en dragen bij aan de levendigheid en het recreatief maritieme karakter van de Stadsoevers. Het gebied is zo veel mogelijk gemengd, passend bij een actief beeld en gebruik gekoppeld aan recreatieve routes over de dijk en van- en naar Holtenbroek.
- Een ruimtelijke en programmatische transformatie van het Schippersinternaat en de buitenruimte draagt bij aan de verbinding tussen Holtenbroek en het Zwartewater.
- De Stadsoevers zijn representatief voor Zwolle aan het Zwartewater. Gebouwen en functies zijn architectonisch hoogwaardig vormgegeven (iconen aan het water), versterken het landschappelijk beeld en oriënteren zich naar het Zwartewater, Holtenbroek, Stadshagen en de openbare ruimte rondom.
- De Stadsoevers zijn integraal onderdeel van de beleving van het Zwartewater. De groene oevers leiden naar de rivier, de kades en het Waterplein bij de binnenstad of het landschap buiten de randen van de stad.

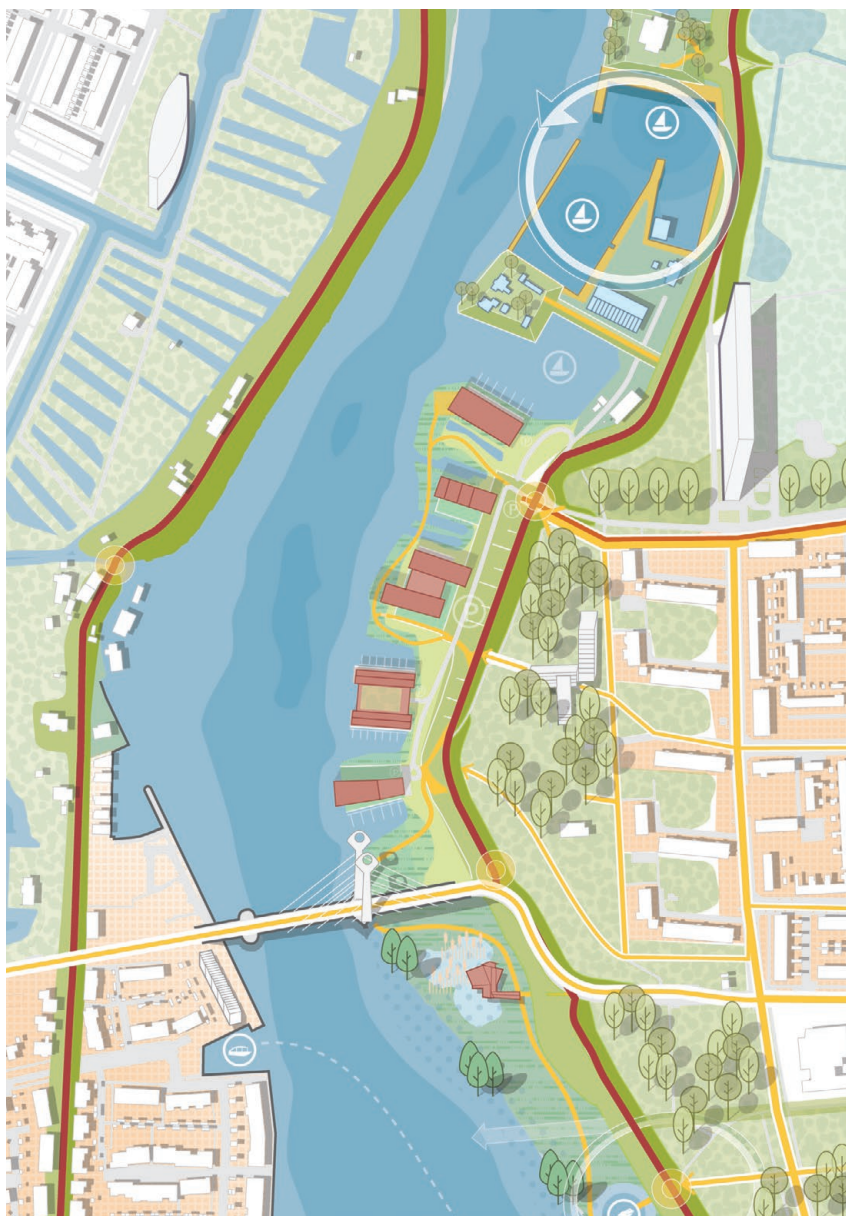
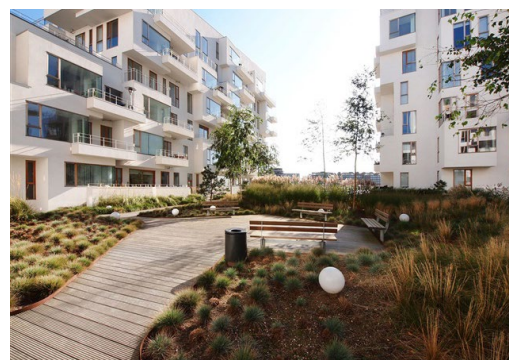


- De kades en oevers, routes en plekken zijn vindbaar, openbaar toegankelijk, natuurvriendelijk, uitnodigend en in samenhang herkenbaar voor bewoners, gebruikers en passanten langs de Zwartewaterzone en de aanliggende buurt. De dijk is het beeldbepalende element en de routes haaks op- en langs de dijk versterken dit beeld.
- Waterberging en klimaatadaptatie zijn een zichtbaar en integraal onderdeel van de ontwikkeling.
- De ontsluitingsstructuur wordt afgestemd op de stedelijke ontsluitingsstructuur. Onderzocht moet worden hoe een veilige en toegankelijke verkeersontsluiting tussen de Palestrinalaan en de Jachthavens kan worden gemaakt. De kruising met het recreatief verkeer over de dijk is zorgvuldig vormgegeven en afgestemd.
- Er wordt een variantenstudie ontwikkeld voor een veilige en comfortabele fietsverbinding tussen de stadsranden en de binnenstad.
- Het parkeren is bij gestapelde woningbouw altijd gebouwd opgelost en bij grondgebonden woningen op eigen terrein. Onderzocht moet worden of het parkeren geïntegreerd kan worden met de waterkering (bijvoorbeeld met een slimme dijk).



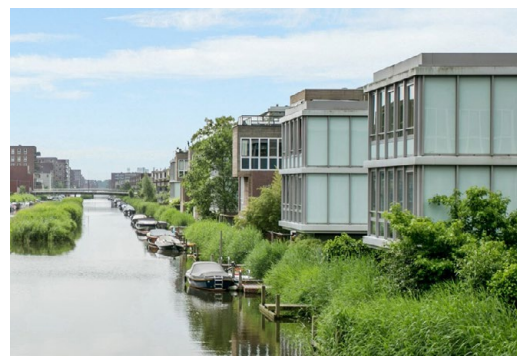
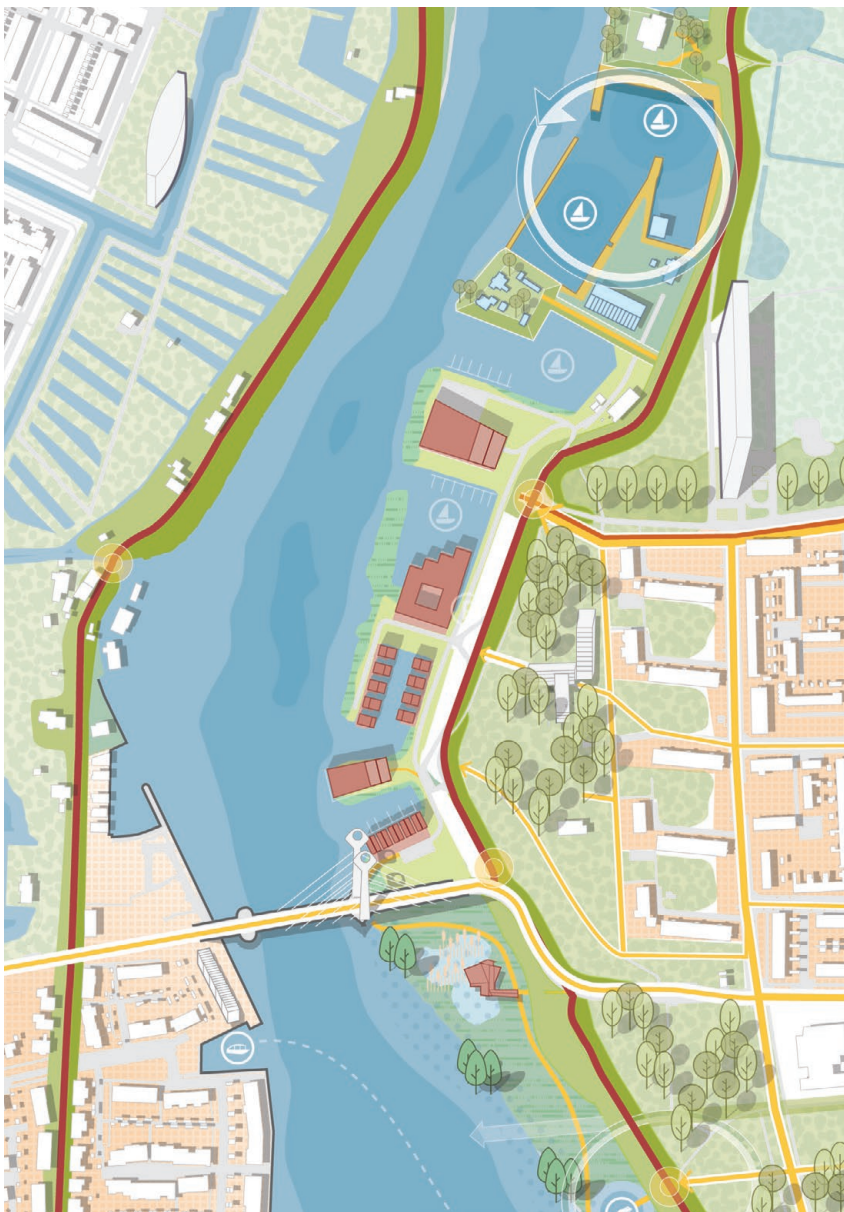
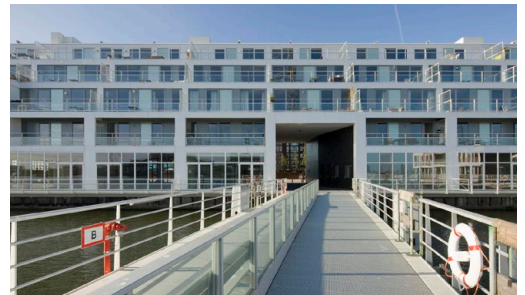
denkrichtingen voor de Jachthavens

# Denkrichting 'Woonpielen aan het water'

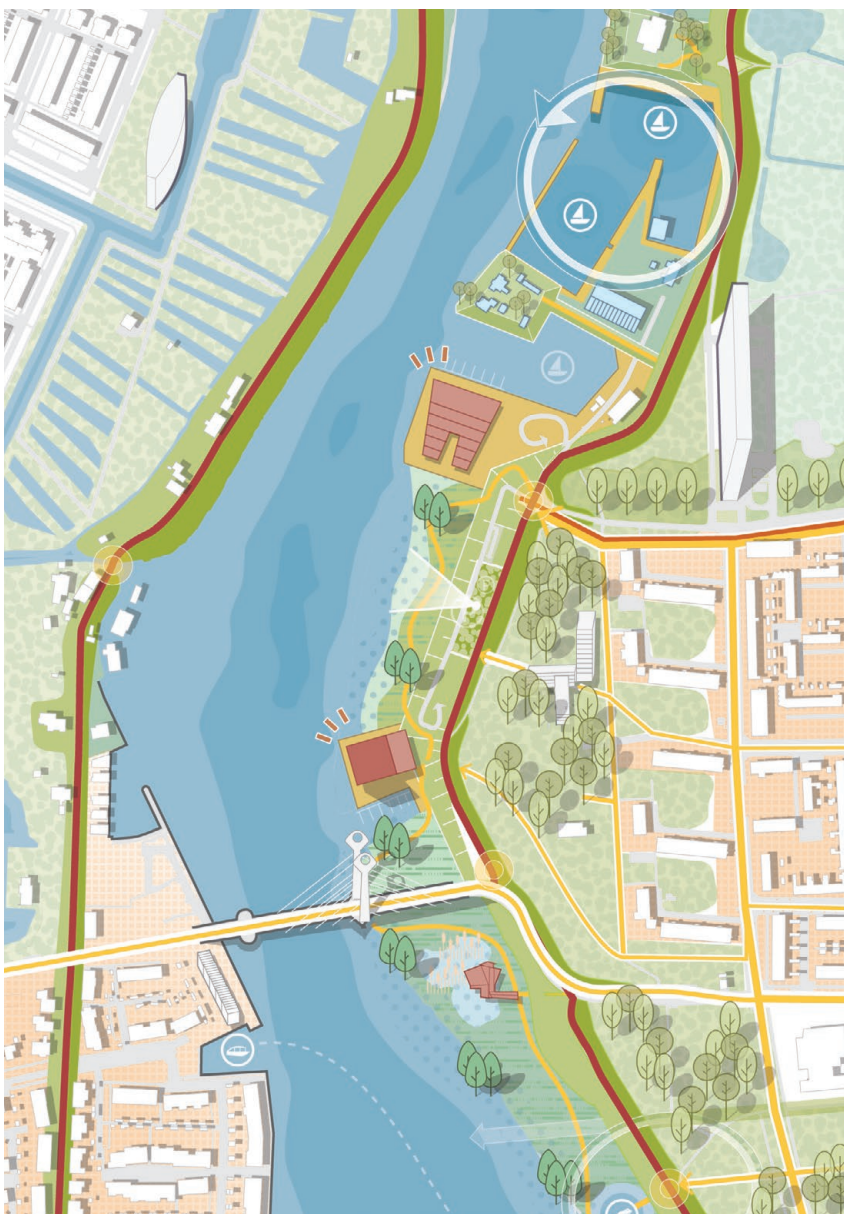
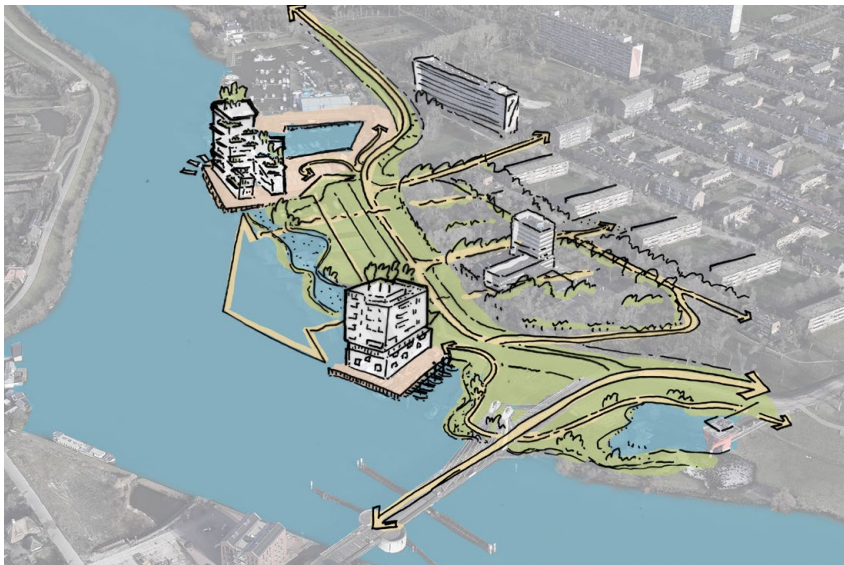




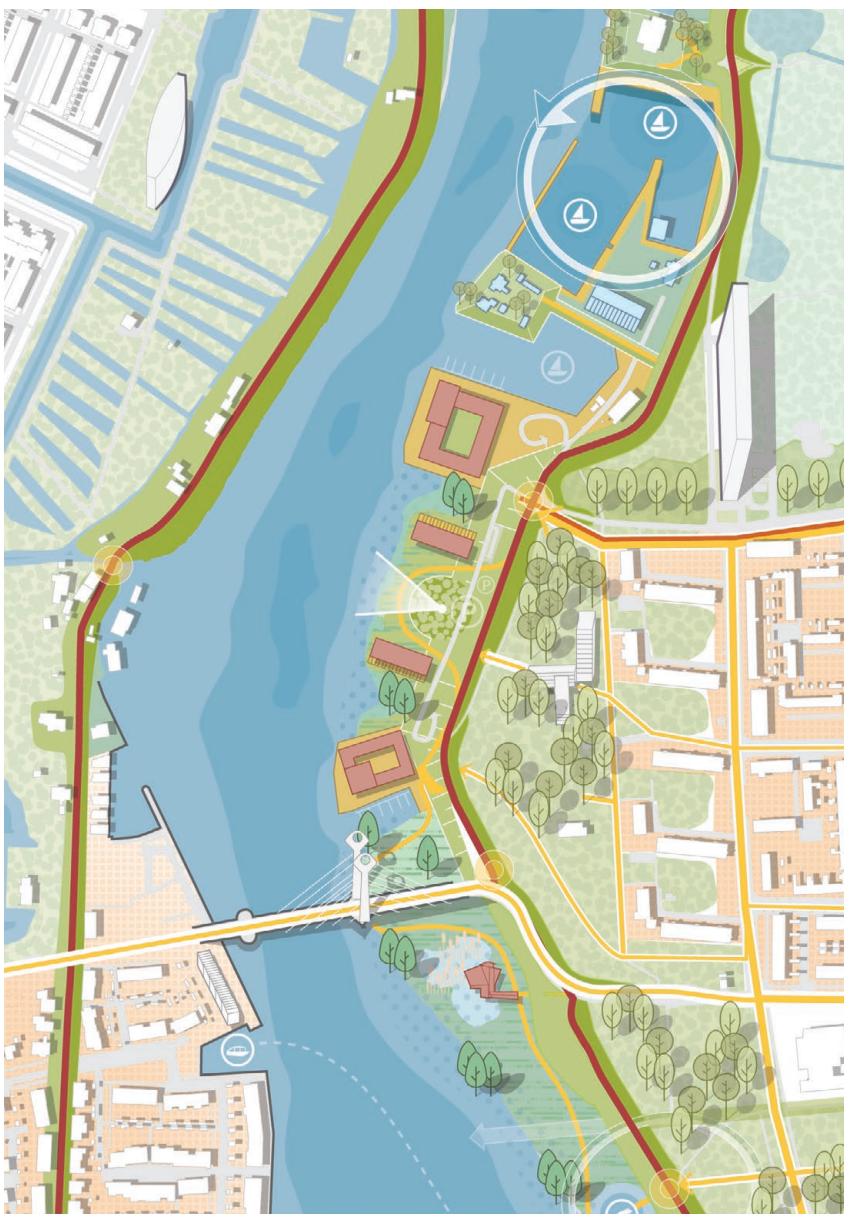
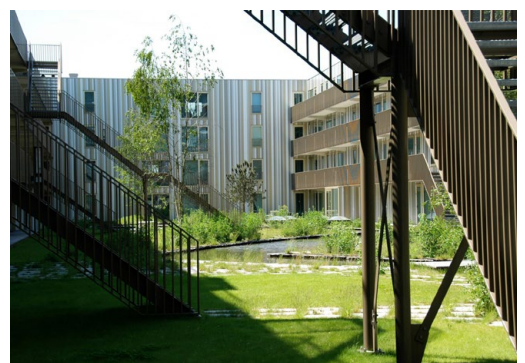
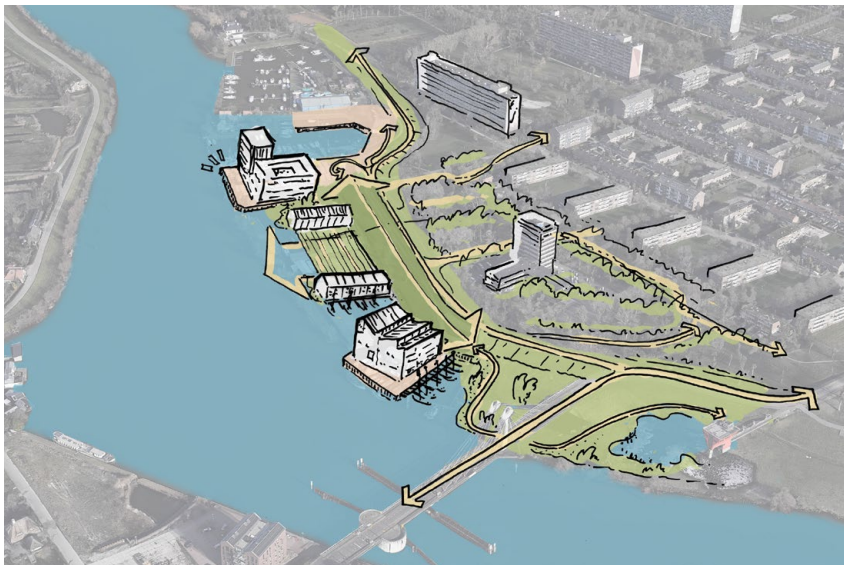
# Denkrichting ‘Wonen in de haven’



# Denkrichting 'Oeverpark met twee hoogteaccenten'



# Denkrichting 'Woonblokken aan een slimme dijk'



# Bijlagen

## A. Concept Watervisie Zwarte Waterzone - Dijk53-

De Watervisie schetst de hoofdlijnen en principes voor de Zwartewaterzone. De visie gaat in op waterveiligheid, klimaatbestendigheid en waterrobuust bouwen.

### **Zwartewaterzone: bouwen 'in' het Zwartewater.**

De Zwartewaterzone ligt op een bijzondere plek in de IJssel-Vechtdelta. Het ligt buitendijks, tussen het water en de dijk. Het is een natuurlijk verschijnsel dat buitendijkse gebieden onder water lopen. Het gebied werkt als een buffer bij hoogwater en zorgt voor voldoende doorstroming. Hierdoor is het gebied extra gevoelig voor klimaatverandering. Buitendijkse gebieden worden niet beschermd tegen hoogwater, er gelden geen wettelijke normen voor de bescherming tegen water. Bij buitendijkse functies is er daarom voor de gebruiker een eigen verantwoordelijkheid voor gevolgbeperkende maatregelen en een eigen risico voor schade door water. Het mag duidelijk zijn dat buitendijkse ontwikkelingen niet vanzelfsprekend zijn en dat een veilig en duurzame inrichting een bijzondere aanpak vraagt. Tegelijkertijd zijn er kansen voor het creëren van een onderscheidend, innovatief en aantrekkelijke woon- en leefklimaat!

### **Streefbeeld**

De Zwartewaterzone is een duurzaam, onderscheidend en aantrekkelijk buitendijks woon- en leefgebied. Leven met water en overstromingsrisico's staat centraal en het gebied is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. Overstromingen, versnelde klimaatverandering en toekomstige veranderingen in het watersysteem leiden nu en in de toekomst niet tot overlast of knelpunten.

### **Ontwerpprincipes**

Omdat de planontwikkeling plaatsvindt voor een periode van minstens 50 jaar, is het van belang om in het ontwerp rekening te houden met klimaatadaptatie en de veranderingen en de onzekerheden rond versnelde klimaatverandering. Binnen de planperiode zullen de gevolgen van (versnelde) klimaatverandering zeker merkbaar zijn. Dit vraagt een toekomstgerichte en flexibele aanpak.

In het ontwerpproces gaat het om een nauwe interactie met hoogwater- en klimaatscenario's. Om hier richting aan te geven, zijn 5 leidende principes geformuleerd.

- Overstromingsrisico beperken met functiegericht ontwerpen. Kwetsbare en vitale functies krijgen extra bescherming, overige functies mogen incidenteel en ondiep onderlopen.
- Ruimte voor water. Water krijgt maximaal de ruimte.
- Flexibel en klimaatadaptief ontwerpen. Het gebied kan meegroeien met versnelde klimaatverandering.
- Waterbeleving als toegevoegde waarde. Aangepast bouwen met water als sensatie en drijver voor een aantrekkelijk woonklimaat.
- Bewustwording. Creëren blijvend bewustzijn over eigen verantwoordelijkheid en eigen risico voor overstromingsschade in buitendijks gebied.

## B. Toekomstverwachting watersport in Zwolle - Waterrecreatie Advies-

Voor de visie op de Zwartewaterzone heeft Waterrecreatie Advies onderzoek gedaan naar de huidige vraag naar ligplaatsen in Zwolle en een verwachting voor de toekomst. Ten behoeve van dit onderzoek zijn o.a. gesprekken gevoerd met alle havens en met diverse ligplaatshouders en bewoners. Ook is deelgenomen aan een Oeveratelier met buurtbewoners op 1 oktober. Ten behoeve van de visie is een korte samenvatting opgenomen uit het onderzoeksrapport.

Voor de visie zijn drie vragen gesteld:

1. Wat is de huidige vraag naar ligplaatsen in Zwolle
2. Wat is de toekomstverwachting wat betreft het aantal ligplaatsen
3. Wat is de verwachting van de afmetingen van nieuw te realiseren ligplaatsen.

### 1. Huidige vraag naar ligplaatsen;

De totale bezettingsgraad van de ruim 500 ligplaatsen in Zwolle bedraagt 90%. Van de boten zijn 5% zeilboten. De gemiddelde lengte van alle boten is 8,5 meter. Er zijn geen of nagenoeg geen wachtlijsten. De wachtlijst die er is geldt met name voor de schiphuizen van Stichting het Zwolse Watersportcentrum. De huidige vraag naar ligplaatsen in de havens in de Zwartewaterzone en in heel Zwolle is of lijkt stabiel.

### 2. Toekomstige vraag naar ligplaatsen;

Door de vergrijzing, verandering van het vaargedrag en o.a. jongeren die niet of minder snel een boot kopen zal het aantal boten naar verwachting in de komende 30 jaar met ca. 25% afnemen. Ook verandering van de bevolkingssamenstelling heeft hiermee te maken. In nieuwe jachthavens voor zover die worden aangelegd richt men zich op sloepen en op het wegnemen van "gedoe" voor de eigenaar. Het bieden van service is belangrijk omdat de eigenaren van boten ouder worden (babyboomgeneratie) en geen zin meer hebben aan het plegen van onderhoud of het niet meer kunnen. Jongeren anderzijds hebben geen tijd om veel te varen. Zij huren of lenen liever een boot (incl. gedeeld eigenaarschap). In de komende 20 tot 30 jaar zal de vraag naar ligplaatsen in Zwolle met ca. 25% afnemen als de vaarmogelijkheden in en rond Zwolle niet worden verbeterd.

### 3. Afmetingen toekomstige ligplaatsen

Met wat afwijkingen voor grotere boten die in de zomer lange tochten maken, zijn de boten die Zwolle en omgeving als thuiswater hebben niet veel langer dan 9 meter. Dit komt overeen met de huidige veelal stalen motorkruisers die in de havens in Zwolle liggen. Als er kopers voor zijn, worden deze in de komende decennia verkocht of gesloopt en deels vervangen door kleinere polyester motorboten en sloepen. De vraag naar vaste ligplaatsen zal in eerste instantie afnemen, de vraag naar overdekte ligplaatsen neemt naar verwachting toe.

### C. Ontwerpen aan de gezonde stad

Uit 'De stad als gezonde habitat',

Raad van de Leefomgeving en infrastructuur

Buro MA.AN (2017) heeft voor Zwolle samen met gemeente, GGD en een kennisinstelling verkend hoe de leefomgeving kan bijdragen aan de gezondheid van de inwoners. Uit die verkenning komt naar voren dat Zwolle in veel opzichten al een gezonde stad is. Wel ligt tot nu toe de nadruk op beschermen tegen water en verkeer. Daardoor is de stad uitgegroeid tot een stad van fragmenten. Om de omslag te maken van beschermen naar bevorderen moet het systeem van de stad veranderen: barrières tussen gesloten stadsfragmenten opheffen, gescheiden wijken verbinden, ontmoeting faciliteren. Zo opent de stad zich.

Het ontwerpen vanuit de wijkgedachte heeft geleid tot onderling van elkaar gescheiden wijken. Voor de toekomst is het belangrijk het wijkdenken los te laten en in te zetten op aantrekkelijke stadsdelen. Die stadsdelen moeten goed met elkaar verbonden zijn door sterke routes (voor langzaam verkeer), die niet alleen de verplaatsing mogelijk maken (het 'gaan'), maar ook een prettig verblijf (het er tussentijds 'zijn'). Zet in op de compacte stad, met een fijnmazig netwerk dat uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en ontdekken. Het landschap in en om de stad vormt hiervoor het fundament.



Vogelvluchtimpresie 'Gezond Zwolle-Noord'



'Zwolle weet van geen wijken'  
De barrières opheffen tussen de gesloten stadsfragmenten



Beleving en ontmoetingsplekken  
als onderdeel van het netwerk



Opgaven komen bij elkaar in de randen en tussen de wijken

Benut meekoppelkansen die er zijn met woningbouwopgaven, met dijk- versterking en klimaatadaptatie. In de strategie 'Shared city Zwolle' worden bovendien de ruimtes in de randen van en tussen de wijken gebruikt om opgaven met elkaar te verbinden. Bijvoorbeeld door in de randen te programmeren op 'ontmoeting'.

Tijdens de creatieve sessies heeft de Rli aandacht gevraagd voor gezondheidsverschillen. Al is het lastig deze verschillen te verkleinen, een gemeente kan wel keuzes maken en met voorrang aan de slag gaan in delen van de stad met een gezondheidsachterstand.

MA.AN heeft een uitwerking gemaakt van Zwolle-Noord. Om de achterstand daar in te lopen is het belangrijk in gesprek te gaan met onder meer bewoners, bedrijven en ontwikkelaars, om te komen tot concrete plannen die bijdragen aan de gezondheid van de bewoners in de stad. De initiatieven die de gezondheid beschermen en bevorderen, kunnen verbeeld worden in een kaart met een gezondheidslegenda.



Aanbrengen van verkoelende elementen (water, groen, schaduw)



Verhogen van waterbergend vermogen (wadi's, waterpleinen)



Ruimtelijke inrichting voor beweging, zorg, ontspanning, ontmoeting (parken, pleinen)



Aantrekkelijke en geschikte fysieke infrastructuur voor beweging



Gebouwen voor gezonde voorzieningen (zorg, ontmoeting, scholing)



Kaart met de 'gezondheidslegenda'



Zwolle

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

**BEMOG**