

De contouren van een succesvolle gebiedsontwikkeling in beweging

SPOORZONE ZWOLLE BOUWEN AAN EEN NIEUW STUK STAD



ACHTERSTE RIJ VLNIR Irene Walinga, Jarrik Ouburg, Robert Boxem, Jeroen Bosma, Albert Jan Kerssen, Kristel van Dam, Sjoerd Feenstra, Rik van Kraaij, Wim Kooyman. VOORSTE RIJ VLNIR Marvin van Kempen, Lodewijk Hoeksra en Chris Steensma.

Hoe ontwikkel je een woon- en werkgebied dat niet alleen vandaag functioneert, maar ook over dertig jaar nog aantrekkelijk, gezond en toekomstbestendig is? Die vraag stond centraal tijdens een Round Table op initiatief van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) over een van de meest ambitieuze gebiedsontwikkelingen van Nederland: Spoorzone Zwolle. Hoe transformeer je een voormalig monofunctioneel kantoorgebied naar een levendig innovatiedistrict, waar wonen, leren, werken en leven in balans samenkomen?

TEKST Marvin van Kempen

BEELD Lieke Kooyman

“Dit is misschien wel de meest ingrijpende gebiedsontwikkeling van Zwolle,” vertelde Chris Steensma, adviseur verduurzaming en projectleider CO2-prestatieladder bij RVO, toen hij de experts verwelkomde in Zwolle, aan het Rijkskantorengebouw Hanzeland. “Het gebied beslaat circa 100 hectare en moet uiteindelijk ruimte bieden aan 3.000 tot 4.000 woningen, gecombineerd met werkplekken, onderwijs en voorzieningen. Maar belangrijker nog dan de aantallen is de ambitie: een integraal duurzaam gebied waarin energie, circulariteit, gezondheid en groen geen losse thema’s zijn, maar verweven in de basisstructuur van de stad van morgen.”

Deze transformatie maakt deel uit van een veel bredere nationale en Europese opgave: de versnelling van de energietransitie, de overgang naar een circulaire bouwsector waarin materialen hoogwaardig worden hergebruikt en de ambitie om in 2030 substantiële stappen te zetten naar CO2-neutrale gebiedsontwikkeling. Daarnaast is de urgentie van de woningbouwopgave evident: per jaar is het doel om minstens 100.000 woningen te bouwen en er moet een achterstand worden ingelopen. Steensma benadrukte dat Nederland voor een grote uitvoeringsopgave staat, waarin beleid en ambities worden vertaald naar concrete projecten, samenwerkingen en uitvoerbare oplossingen.

Een sleutelrol is weggelegd voor de gebouwde omgeving. Als gebruiker van het Rijkskantorengebouw weet RVO dat het verduurzamen van vastgoed een forse bijdrage levert aan de klimaatdoelen. Steensma gaf aan dat zijn organisatie streeft naar een klimaatneutrale bedrijfsvoering in 2030. “In dat licht is de Spoorzone een hele relevante casus,” vertelde Chris. “Het is de schakel tussen de historische

GROOTSCHALIGE GEBIEDSTRANSFORMATIE: SPOORZONE ZWOLLE

Het nieuwe hart van de stad: Spoorzone Zwolle. Een voormalig monofunctioneel kantorengebied, dat stap voor stap wordt omgevormd tot een nieuw stedelijk centrum. De Spoorzone moet zich ontwikkelen tot een levendig woon-, werk-, leer- en innovatiedistrict. Sinds circa 2017 wordt gewerkt aan een gebied van ongeveer 100 hectare, met ruimte voor 3.000 tot 4.000 woningen, nieuwe werkplekken en stedelijke voorzieningen. De Spoorzone fungeert daarbij nadrukkelijk als proeftuin voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Hier worden ambities rond energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie concreet toegepast in projecten en pilots.

Kenmerkend voor deze ontwikkeling is het adaptieve karakter: er is geen vast eindbeeld, maar een gefaseerde aanpak waarin ruimte is om te leren, bij te sturen en te experimenteren. Publieke en private partijen werken intensief samen, met een groeiende focus op brede maatschappelijke waarde in plaats van alleen aantallen of rendement.

binnenstad en nieuwe stedelijke ontwikkelingen.” Steensma’s presentatie liet zien dat een nieuw centrumgebied verrijst, waarin stad en landschap, economie en leefkwaliteit opnieuw in evenwicht komen. “Duidelijk is dat de Spoorzone absoluut geen traditioneel bouwproject is,” gaf moderator Wim Kooyman, tevens directeur Smart WorkPlace en KTGO. “Vandaag onderzoeken we met experts uit de werelden van architectuur, gebiedsontwikkeling en overheid wat er nodig is om een systeemverandering in stedelijke ontwikkeling werkelijkheid te maken.”

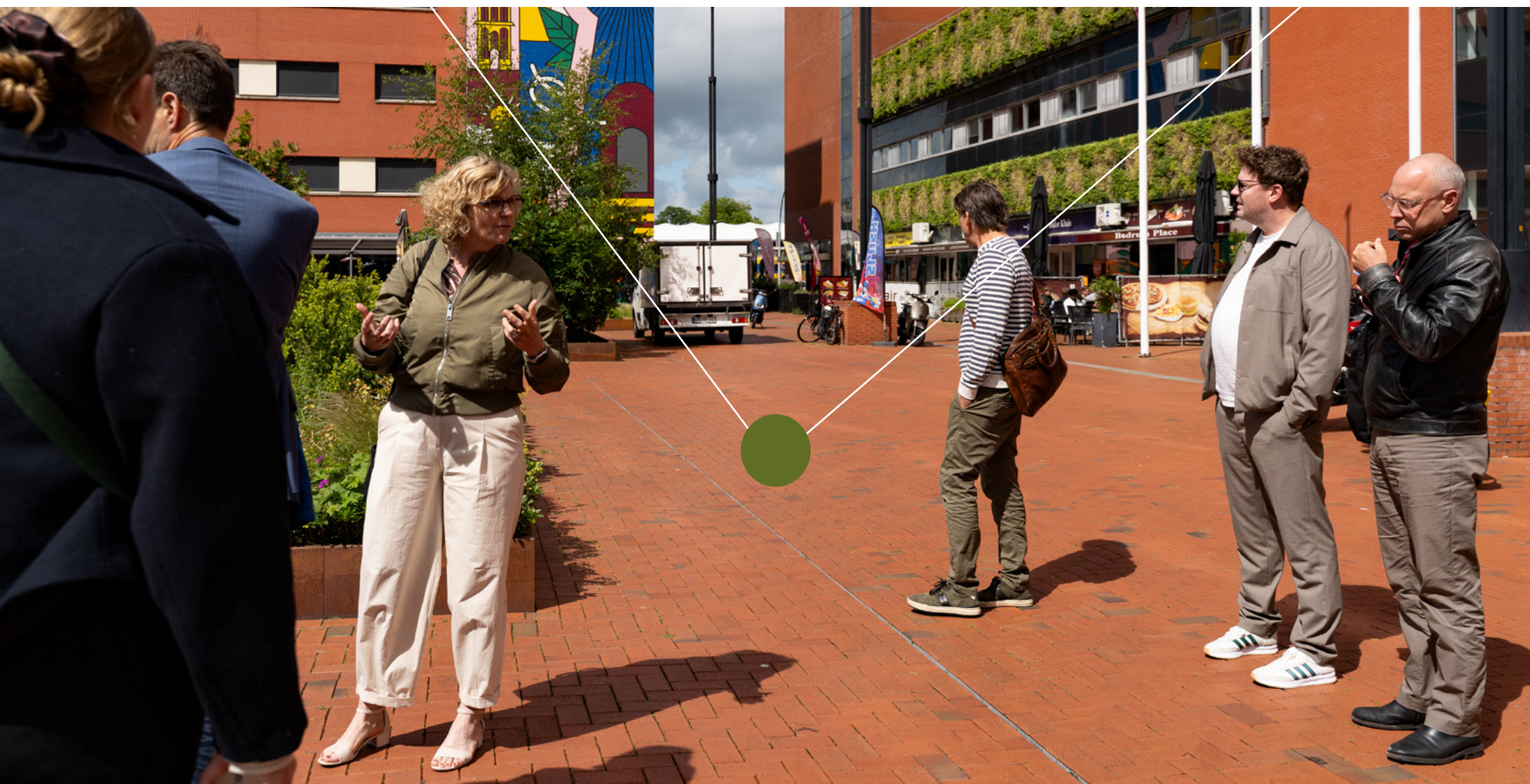
RUIMTE VOOR VERANDERING

“Gebiedsontwikkeling wordt steeds meer een hefboom om maatschappelijke doelen te realiseren,” gaf Sjoerd Feenstra, stadsbouwmeester Zwolle, aan. “Het gaat niet alleen om plekken om te wonen of te werken, maar om



HIGHLIGHTS

- **Nieuw centrumgebied**
De Spoorzone vormt samen met de historische binnenstad een tweede stedelijk centrum, met een mix van wonen, werken en voorzieningen.
- **Woningbouw op schaal**
Ontwikkeling van circa 3.000–4.000 woningen in diverse stedelijke woonmilieus.
- **Innovatiedistrict**
Ruimte voor kennisinstellingen, creatieve industrie en ondernemerschap, met sterke verbindingen tussen onderwijs en bedrijfsleven.
- **Duurzame ontwikkeling in praktijk**
Toepassing van circulaire en biobased materialen, klimaatadaptieve inrichting en versterking van groen en biodiversiteit.
- **Mobiliteitsknooppunt**
Station Zwolle als nationaal OV-knooppunt, geïntegreerd in het stedelijk weefsel met ruimte voor duurzame mobiliteit.
- **Nieuwe verbindingen**
Aanleg van routes, bruggen en openbare ruimte die de Spoorzone beter verbinden met de binnenstad en het IJsselgebied.
- **Gefaseerd en lerend ontwikkelen**
Ontwikkeling in stappen, met ruimte voor pilots, tijdelijke invullingen en bijsturing op basis van praktijkervaring.



Sjoerd Feenstra:
Gebiedsontwikkeling is een hefboom om maatschappelijke doelen te realiseren.



de kwaliteit van het geheel.” Die benadering vraagt om een andere manier van sturen en om lef. Niet langer leg je de focus uitsluitend op eindbeelden en masterplannen, maar meer op adaptieve strategie, die ruimte overlaat voor verandering. Daarom noemt Rik van Kraaij, adviseur duurzaam bouwen bij RVO, flexibiliteit als succesfactor. “Het gebied heeft het vermogen nodig om zich aan te passen aan veranderende maatschappelijke eisen. De opgave in de Spoorzone is niet statisch. Functies, mobiliteit, energievoorziening en gebruik verschuiven.”

“Ontwerp vanaf het begin op verandermogelijkheid,” gaf Van Kraaij als advies. Gebouwen en buitenruimte moeten niet alleen voldoen aan de eisen van vandaag, maar ook meebewegen met toekomstige inzichten over bijvoorbeeld klimaatadaptatie, gezondheid en intensiever ruimtegebruik. “Flexibiliteit is geen extra, maar een randvoorwaarde om nu én in de toekomst waarde te bieden,” aldus Van Kraaij. Daar sloot Robert Boxem, conceptontwikkelaar bij Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo, zich bij aan. Boxem beschreef

hoe dit in de praktijk werkt: “We zijn altijd graag zo vroeg mogelijk in processen betrokken, zodat we samen met de gemeente en andere belanghebbenden een richting kunnen bepalen. Hierdoor maken we samen afgewogen keuzes. Conceptvorming wordt steeds belangrijker, omdat we daarin integraal nadenken over de gebiedsontwikkeling. Juist die flexibiliteit is daar een belangrijk onderdeel van. Een concept moet flexibel



Chris Steensma:
De Spoorzone brengt de integrale opgave van energie, circulariteit en gebiedsontwikkeling samen in de praktijk.

zijn om bij te sturen, zonder dat de kern verloren gaat bij aanpassingen die later komen.”

VAN LINEAIRE PLANNING NAAR LEREND ONTWIKKELEN

Die aanpak is onderscheidend, want gebiedsontwikkeling begint meestal met een vast programma en eindigt met een oplevering. Daaraan cycli van testen toevoegen, aanpassen en herijken, is nog niet de standaard. Jeroen Bosma, procesregisseur van Werklandschappen van de

Toekomst en projectmanager regionale organisaties PVB Nederland, stelde scherp hoe het normaal gesproken gaat: “Er wordt vaak gestart aan gebiedsontwikkelingen zonder écht goed te weten wat de startsituatie is.”

Die uitspraak weerspiegelt een bredere verandering: onzekerheid is logisch. Het is geen probleem, maar een gegeven. De uitdaging ligt in het gezamenlijk omgaan



Wim Kooyman:
De Spoorzone is geen traditioneel bouwproject, maar systeemverandering in stedelijke ontwikkeling.

met die onzekerheid, zonder het einddoel uit het oog te verliezen. Bestaande instrumentaria werken soms beperkend en daarop is een kritische blik noodzakelijk. Feenstra: “Een aanbesteding functioneert minder als samenwerking dan een partnerselectie. Terwijl juist vroege samenwerking bepalend is voor de kwaliteit van je resultaat en het creëren van maatschappelijke waarde.”

DE KRACHT VAN DATA

Hoe maak je die baten zichtbaar? Een terugkerend

spanningsveld in het gesprek ging over de vraag hoe duurzaamheid en maatschappelijke waarde meetbaar worden. Enerzijds is er behoefte aan objectieve data, anderzijds aan ruimte voor interpretatie en vakmanschap. Die twee kunnen elkaar versterken, met de juiste aanpak. Steensma gaf aan dat de koppeling tussen duurzaamheid en financiële systemen hiervoor verder moet worden ontwikkeld: “Het lukt nog niet goed genoeg om duurzaamheid volledig te koppelen aan



Rik van Kraaij:
Flexibiliteit is geen extra kwaliteit, maar een randvoorwaarde voor succes.

financiële modellen. Die kanteling moet wel plaats gaan vinden, als we echte versnelling willen.”

Lodewijk Hoekstra, oprichter van The Greenlabel Institute ging verder in op het belang van uniforme kaders: “Er moet een gezamenlijke taal komen om impact te meten, anders blijft iedereen langs elkaar heen werken.” Hoekstra wees op initiatieven zoals dashboards voor toekomstbestendige leefomgevingen, die gemeenten helpen sturen op kwaliteit, in plaats van alleen kwantiteit. Zijn pleidooi om een gebiedsontwikkeling te richten op meer dan alleen energie en CO2-reductie, zoals biodiversiteit en voldoende groen, kon op bijval rekenen. Zo ook zijn

Albert Jan Kerssen:
We weten dat groen waarde heeft voor gezondheid en leefkwaliteit.



opmerking over het belang van impact meetbaar maken. Tegelijkertijd werd ook benadrukt dat niet alles in cijfers gevangen kon worden. Albert Jan Kerssen, manager impact & specialismen van idverde stelde: “We weten dat groen goed is. Het raakt gezondheid van mensen in positieve zin en zorgt voor een betere beleving. Moet je dan alles tot achter de komma bewijzen?”

GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR GEZONDE STAD

Groen en gezondheid vormen het fundament van Zwolle. Niet als toevoeging, maar als structureel onderdeel van gebiedskwaliteit. Ook Van Kraaij stelde dat vergroening direct gekoppeld is aan gezondheid. “Neem je vergroening niet vanaf het begin mee, dan maken we op termijn maatschappelijke kosten. Groen is geen esthetische keuze. Het is een economische en sociale factor, die zwaar weegt.” Ook Kristel van Dam, senior adviseur wonen en gebieden bij de gemeente Zwolle, benadrukte het belang van context en



Robert Boxem:
De kwaliteit van een gebied wordt bepaald in de vroege fase.

ruimtelijke logica: “Gebouwen staan nooit op zichzelf, maar altijd in een omgeving. De kunst is om functies logisch te positioneren en niet geforceerd te combineren. De Spoorzone is een gebied waar kwaliteit van leven centraal moet staan. Groen speelt daarin een essentiële rol. Het versterkt de leefkwaliteit in een gebied dat sterk verdicht.”

De Spoorzone kan niet door één partij worden gerealiseerd. De projecten binnen het gebied vallen of staan door de nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen. “De gemeente kan niet alles afdwingen, maar wel richting geven,” vertelde Feenstra. Voorbeelden daarvan zijn de Passerelle, een

duurzame houten brug die de historische binnenstad met de Spoorzone verbindt en de herinrichting van de Koggenlaan. “Ook kan ze partijen verleiden om mee te bewegen in een gezamenlijke ambitie.” Boxem benadrukte daarbij het belang van een werkbare businesscase: “De ambitie kon hoog zijn, maar het moet wel uitvoerbaar blijven. Daarom is het belangrijk om



Lodewijk Hoekstra: Zonder gezamenlijke taal om impact te meten, blijft iedereen langs elkaar heen werken.

ambities samen te bepalen, met openheid over en wederzijds begrip voor elkaars belangen.” Bosma gaf aan dat er in de praktijk ambities worden geformuleerd, maar de vertaling naar concrete handelingsruimte achterblijft. Daarom pleitte Bosma voor meer experimenteerruimte en ‘werklandschappen van de toekomst’ als beleidsprogramma. “Echte verandering ontstaat pas als partijen bereid zijn om onzekerheid te accepteren en samen verantwoordelijkheid te nemen. Ook als de toekomst niet uitgekristalliseerd is. Dat vraagt om andere vormen van leiderschap. Minder controle, meer samenwerking faciliterend.”

Lodewijk Hoekstra stelde op zijn beurt dat ontwikkelaars vaak meer ruimte hebben dan publieke partijen denken: “Maar dan moeten de kaders wel helder zijn en er ruimte zijn voor innovatie. Als dat plaatje klopt, dan gaan partijen meebewegen in plaats van tegenwerken.” Samenwerking vraagt tijd, maar heeft ook een andere voorwaarde. “Vertrouwen,” geeft Irene Walinga, programmamanager KTGO, aan. “Daarvoor heb je tijd nodig om in elkaar te investeren. En dat wordt nog te vaak onvoldoende meegenomen in reguliere processen.”

SOCIAAL EN RUIMTELIJK

Als partijen voldoende tijd krijgen om, in een vroeg stadium, met elkaar kennis te maken en elkaars taal te begrijpen en te spreken, komt dat een gebiedsontwikkeling als Spoorzone ten goede. Uit alles

blijkt dat dit deel van Zwolle niet alleen een ruimtelijke opgave is, maar een sociaal project. “Sociale kwaliteit was dan ook het vertrekpunt,” laat eigenaar Jarrik Ouburg van HOH Architecten weten. Ouburg ontwierp De Portier, de ‘poortwachter van de Spoorzone’, waar hij inspiratie uit put: “Iedereen zat aan tafel om gezamenlijk te bepalen wat een fijne leefomgeving inhoudt. Het proces is daarmee fundamenteel anders.” Ouburg komt met een advies: “Zorg voor belangenverstrengeling.”

Hoewel de experts opkijken van zijn notitie, gebruikt Jarrik dit in een positieve context. “Verweef economische, sociale en ecologische waarden met elkaar en koppel ook elkaars bedrijfsbelangen. Dan



Irene Walinga: Vertrouwen is een randvoorwaarde voor samenwerking.

heb je het over een positieve belangenverstrengeling.” Kan Spoorzone daarmee ook als voorbeeld dienen voor andere gebiedsontwikkelingen? “Ja,” oordeelt Steensma, “en misschien kunnen we het als een living lab benaderen. Dan kunnen we leren wat wel en niet werkt in de praktijk.” Van Dam vindt die scherpe keuzes in de praktijk, naast tempo en haalbaarheid, een belangrijk thema. “Maak gerichte beslissingen over plekken. Het moet een logische combinatie zijn, geen

dwangmatige. De kracht zit juist in het durven onderscheiden met duidelijke functies en identiteit, in plaats van het stapelen van ambities zonder ruimtelijke logica.”

Kristel van Dam: Positioneer functies zorgvuldig en stapel geen ambities zonder ruimtelijke samenhang.



Die gedachte werd omarmd, omdat een gebiedsontwikkeling niet alleen gaat om innovatie, maar ook om het systematisch leren van wat er in de praktijk gebeurt. Van Kraaij en Hoekstra gaven aan dat het gebiedsniveau wel nog vaak onderbelicht blijft in bestaande meetmethoden. “Gebouwen kunnen we goed analyseren, maar op gebiedsniveau missen we nog de samenhang,” oordeelt Hoekstra. Ouburg: “Denk goed na over de verbeeldingskracht van gebiedsontwikkeling. Het gaat niet alleen om rekenen en programmeren, maar om het kunnen voorstellen hoe een gebied sociaal functioneert. Als functies mengen en nieuwe woonvormen ontstaan, gaat het om het creëren van nieuwe stedelijke typologieën, die nog niet volledig bestaan.”

TIJD VOOR ACTIE

In de afronding van het gesprek werd de toon steeds urgenter. Steensma benadrukte in zijn inleidende presentatie al dat de gebouwde omgeving een forse impact maakt. Op energie- en CO2-reductie. Op gezondheid, vergroening en beleving van de stad. De vraag verschuift, van ‘wat willen we?’ naar ‘wanneer

Jarrik Ouburg: Bepaal samen vanaf het begin wat een goede leefomgeving is.



beginnen we?’ Feenstra: “Gebiedsontwikkeling werkt alleen als partijen daadwerkelijk in beweging komen. Ook als niet alles vooraf vastligt.” Boxem: “Dit blijft een langdurig proces, waarin vertrouwen en continuïteit essentieel zijn.”

Het belang van ‘gewoon doen’ werd door Van Dam en Walinga benadrukt. Van Dam: “De urgentie is hoog in de Spoorzone. Er ligt een grote druk op woningbouw, gebiedsontwikkeling en de behoefte aan een samenhangende stad. Keuzes kun je niet eindeloos doorschuiven. Niet alles kan tegelijk en overal, maar zorg voor scherpe ruimtelijke keuzes, zodat je ontwikkeling kunt versnellen én verbeteren.” Vanzelfsprekend is er altijd een spanning tussen korte en lange termijn. Kerksen: “Investeren in groen,

klimaatadaptatie en biodiversiteit leveren vaak pas na jaren of decennia hun volledige maatschappelijke en economische waarde op, terwijl besluitvorming vaak wordt gestuurd op kortere cycli van begrotingen en businesscases. Trap niet in de valstrik dat waardevolle keuzes onder druk komen te staan.”

GEEN VASTGELEGD EINDBEELD

De spanning tussen ambitie en uitvoerbaarheid blijft, zo bleek uit het rondetafelgesprek. Er is een wens om flinke maatschappelijke doelen te realiseren: op het gebied van energietransitie, circulariteit, gezondheid en sociale kwaliteit. De uitdaging schuilt in het verbinden van deze opgaves met financiële haalbaarheid, governance en



Jeroen Bosma: Er wordt vaak gestart aan gebiedsontwikkelingen zonder écht goed te weten wat de startsituatie is.

eigendomsverhoudingen. Juist in die spanning wordt duidelijk hoe complex de Spoorzone-opgave eigenlijk is: ruimtelijk, institutioneel en cultureel.

Vroeger werd gestuurd op aantallen woningen, vierkante meters en rendement. Nu verschuift die focus, naar brede welvaart, maatschappelijke impact en lange termijn kwaliteit. Alle experts benadrukten dat er doorslaggevende factoren zijn voor het succes van gebiedsontwikkelingen als Spoorzone. Zo moet impact objectief worden door middel van data, maar dan wel in balans tussen meten en ervaring. Ook is de ontwikkeling van een gedeelde taal belangrijk, evenals het creëren van vertrouwen en het tonen van lef, verbeeldingskracht en gedeeld eigenaarschap. Bovenal laat de Spoorzone zien dat gebiedsontwikkeling geen eindbeeld meer is, maar een continu leerproces. Daarbij zijn samenwerking, lef en beginnen belangrijker dan perfectie.

MEER INFORMATIE OVER DE SPOORZONE IN HET SPOORCAFÉ.

Hier vind je de agenda:



WIL JE MEER ONTDEKKEN OVER RVO?

Bekijk dan de website:

