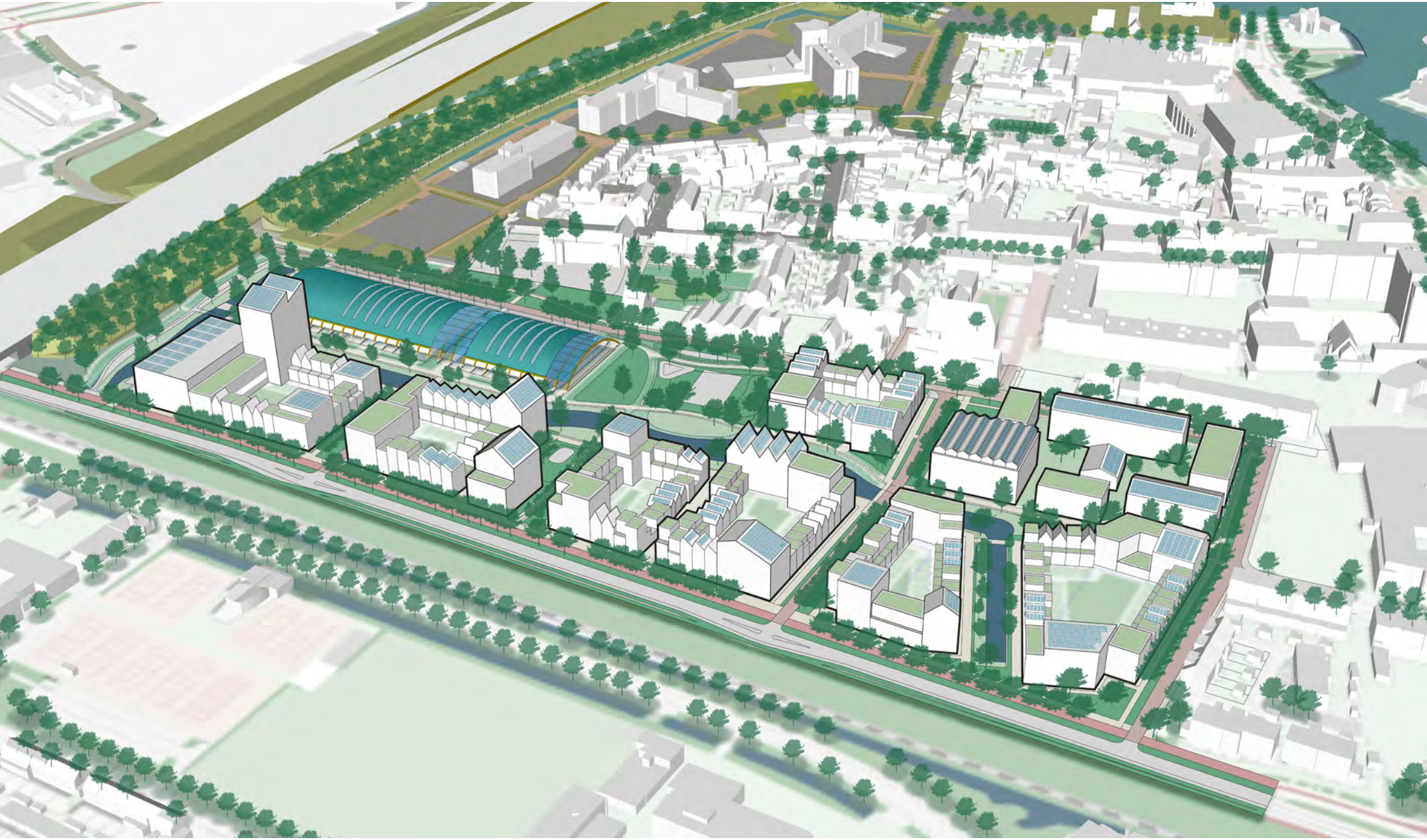


plan

Zwolle

Nieuwe Veemarkt

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan



Voorwoord

Beste buurtbewoners, Zwollenaren en andere betrokkenen,

Met veel enthousiasme deel ik graag het ruimtelijk ontwikkelplan voor de Nieuwe Veemarkt. Deze plek draagt herinneringen van generaties Zwollenaren in zich. Herinneringen die we met trots en zorgvuldigheid willen laten voortleven in een nieuwe buurt in de Kamperpoort. Het was ooit de poort tot onze stad, waar mensen samenkwamen voor handel en ontmoeting. Dat vormt de inspiratiebron van waaruit we aan de toekomst voor het gebied werken. Ik ben dan ook blij dat we een volgende stap kunnen zetten in de ontwikkeling van dit gebied met een plan dat tot stand is gekomen dankzij de grote betrokkenheid van buurtbewoners, Zwollenaren en betrokken partijen.

Van oude naar nieuwe veemarkt

De Nieuwe Veemarkt is een plek doordrenkt van creativiteit, ondernemingsgeest en een rijke cultuurhistorie. Het terrein waar ooit de veemarkthallen stonden, zal transformeren tot een levendige buurt met ongeveer 750 woningen, waarvan 50% in het betaalbare segment. Herkenbaar in haar eigenzinnigheid en experimentele karakter. Bovendien richten we een groot deel van de ruimte in met water en een park. Zodat de huidige en toekomstige bewoners een een zeer gewenste, aangename groene leefomgeving krijgen.

Wijk van waarde

In het ontwikkelplan is de overtuiging verankerd dat we een nieuwe bouwcultuur willen omarmen en aanjagen, een cultuur die wordt gedreven door het gebruik van biobased materialen en natuurinclusief bouwen. Deze materialen en manier van bouwen zijn niet alleen duurzaam, maar dragen ook bij aan een groenere en meer milieuvriendelijke leefomgeving. Gericht op het landschap én de samenleving.

Daarom stimuleren we op deze plek ook graag collectieve en experimentele woonvormen, waar Zwollenaren bijvoorbeeld samen leven en werken. Omdat we geloven in de kracht van gezamenlijkheid en ruimte willen bieden aan verschillende woonwensen. Hiermee creëren we niet alleen huizen, maar een thuis waar mensen zich verenigen, delen en groeien.

En dat moedigen we ook buitenshuis aan. In het plan is ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen. We willen ervoor zorgen dat de Nieuwe Veemarkt niet alleen een plek is om te wonen, maar ook een plek waar mensen samenkomen, leren, ontspannen en zichzelf kunnen ontplooien. Hiermee bouwen we aan een buurt die van waarde is voor velen en waar iedereen welkom is.
De Nieuwe Veemarkt is veel meer dan alleen een stuk grond en gebouwen; het is een plek doordrenkt van historie en verhalen. Deze rijke erfenis zullen we koesteren. Daarom geven we de oude kenmerkende gebouwen van de Elbertschool en de Bogenhal een nieuwe bestemming. We zijn trots op het verleden en kijken uit naar de toekomst van deze karaktervolle, duurzame stadsbuurt op loopafstand van de binnenstad.

Gerdien Rots
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Zwolle




plan

Inhoudsopgave

1. Inleiding en Leeswijzer 7

2. Opgaven en ambities 8

3. Programma Nieuwe Veemarkt 11
- 3.1 Wonen
- 3.2 Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- 3.3 Werken
- 3.4 Bijzondere opgaven

4. Ruimtelijk raamwerk en netwerken 23
- 4.1 Groenblauw netwerk
- 4.2 Klimaatadaptatie:
- 4.3 Biodiversiteit en natuur
- 4.4 Spelen en bewegen en ontmoeten
- 4.5 Mobiliteit
- 4.6 Energie / WKO - netwerken
- 4.7 Ondergrondse netwerken

5. Ontwikkelvelden in het raamwerk 56
- 5.1 Archeologie
- 5.2 Cultuurhistorie
- 5.3 Beeldkwaliteit bebouwing
- 5.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte
- 5.5 Duurzaamheid
- 5.6 Supervisie

6 Een gezonde en veilige leefomgeving 92
- 6.1 Geluid
- 6.2 Externe veiligheid
- 6.3 Luchtkwaliteit
- 6.4 Milieuzonering
- 6.5 Bodem
- 6.6 Stikstof
- 6.7 MER

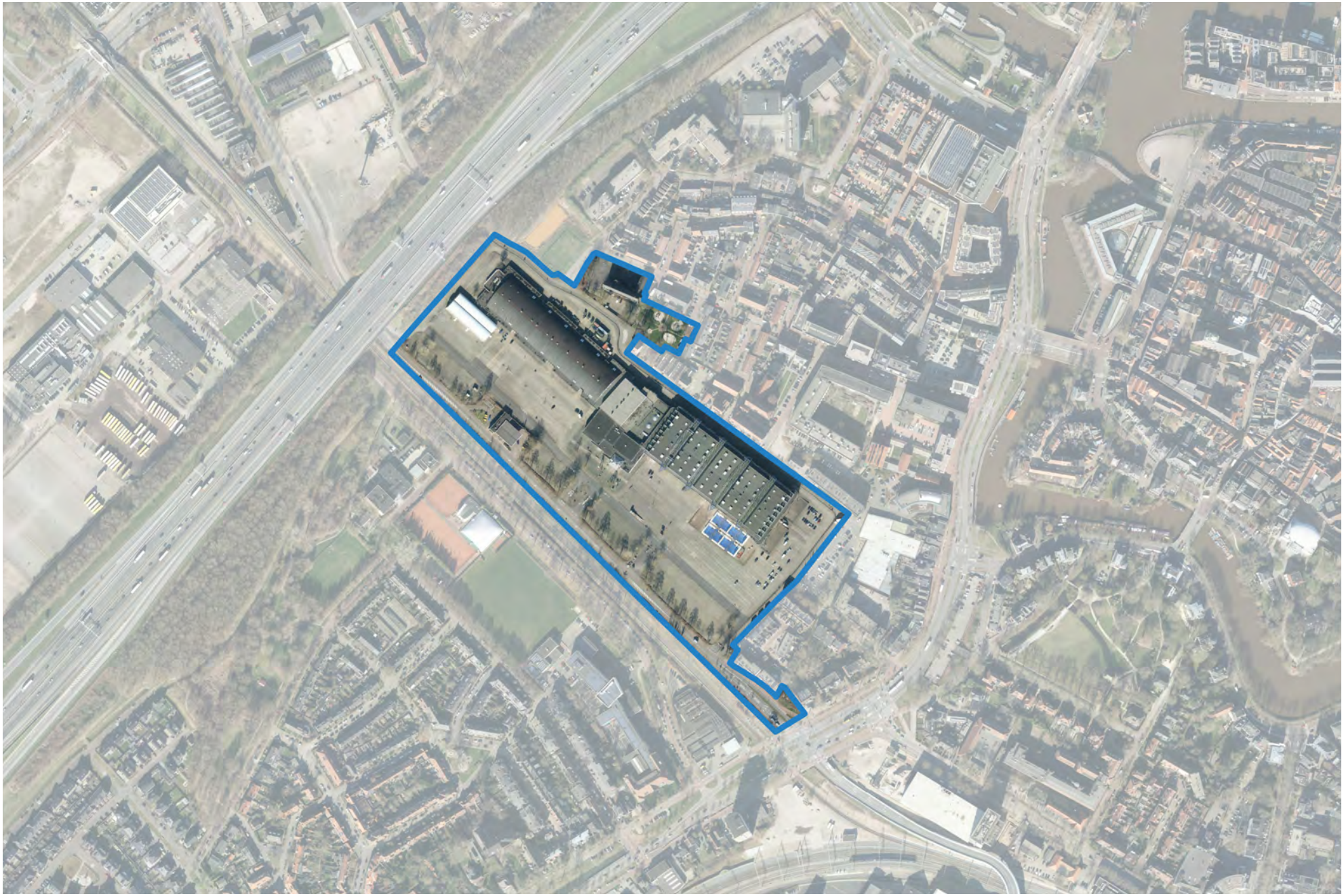
7. Civiele techniek 97
- 7.1 Bouwrijp maken
- 7.2 Grondwerkzaamheden
- 7.3 Hoogteplan
- 7.4 Woonrijp maken
- 7.5 Fasering en planning

8. Ontwikkel- en uitgiftestrategie 101
- 8.1 De ontwikkeling
- 8.2 Gebiedsbrede opgaven
- 8.3 Gronduitgifte
- 8.4 Bijzondere opgaven
- 8.5 Fasering
- 8.6 Bestemmingswijziging

Bijlagen 111

Participatiejournaal

Onderzoeken



1. Inleiding

Van gebiedsvisie naar Ruimtelijk Ontwikkelingsplan

In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt staat hoe het IJsselhallenterrein kan veranderen in een levendige, gemengde en duurzame stadswijk. Dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) is de vertaling van de ambitie en doelen uit de gebiedsvisie naar een duidelijk en haalbaar plan. In het ruimtelijk raamwerk liggen de wegen, paden, het water en het groen vast (niveau Voorlopig Ontwerp). Dit raamwerk wordt na het ROP verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Binnen het raamwerk liggen bouwvelden. Deze bouwvelden vullen we met woningen, werken en voorzieningen. In deze bouwvelden is meer flexibiliteit om aanpassingen te doen, binnen de bandbreedte die bepaald wordt door de gewenste bouwhoogten, de benodigde parkeerplaatsen en de soorten woningen. Als vervolg voor de bouwvelden wordt na vaststelling van het ROP een uitwerking per bouwveld opgesteld: het kavelpaspoort. In het kavelpaspoort beschrijven we voor elk bouwveld het programma en de ruimtelijke randvoorwaarden (inclusief beeldkwaliteit).

Leeswijzer

Om de relatie met de gebiedsvisie duidelijk te leggen, is in dit ROP dezelfde indeling gebruikt. Eerst geven we een beschrijving van de ontwikkelingen die invloed hebben op het ROP. In het volgende hoofdstuk vertellen we hoe het programma en de doelgroepen voor de nieuwe buurt eruit zien. Daarna lichten we het ruimtelijk raamwerk toe. Dit bestaat uit de groenblauwe structuur, de wegen en paden én de ondergrondse netwerken (= riolering, kabels en leidingen, energievoorziening). Hierna vertellen we over verschillende onderdelen van duurzaamheid in de wijk (energie, circulariteit) en over milieuaspecten zoals geluidsoverlast, externe veiligheid en luchtkwaliteit. De uitwerking van de bouwvelden, waaronder de bouwenvelop, het programma om te ontwikkelen en te bouwen, bouwhoogtes, overgangen van de straat naar de woning en de beeldkwaliteit beschrijven we in het volgende hoofdstuk. Daarna gaan we in op de civieltechnische aspecten, zoals het slopen van de IJsselhallen en het bouwrijp maken van het gebied.

Tot slot bepalen we de ontwikkel- en uitgiftestrategie, de manier waarop we de grond willen gaan uitgeven en verkopen aan partijen die er gaan bouwen en hoe we die partijen selecteren. Ook zeggen we iets over het vervolgproces, zoals de planologische procedure. In de bijlage is het participatiejournaal opgenomen. Hierin staat op welke manier we mensen die in de buurt wonen en belanghebbenden bij het ROP hebben betrokken.

2. Opgaven en ambities

De Nieuwe Veemarkt – een karaktervolle stadsbuurt

Wonen in de Nieuwe Veemarkt betekent wonen op een plek met verhalen. Het terrein was vroeger de plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op de veemarkt. Nu verandert deze plek in een karakteristieke stadsbuurt met dichtbebouwde woonblokken aan het water en in het groen. Het is een iconische en historische plek, herkenbaar aan de oude Veehal en de ondernemende en eigenzinnige geest die hier nooit weg is geweest. Stadsmensen van alle leeftijden voelen zich thuis in deze stadsbuurt. Er is ruimte om door te groeien: van jong talent en startende gezinnen, tot empty-nesters en ouderen met een zorgbehoefte.

De bewoners kijken naar elkaar om en ontmoeten elkaar met een open blik. De verschillende bouwvormen zorgen voor een diversiteit aan buurtjes waar wonen hand in hand gaat met andere functies. Er is ruimte voor werken, aan huis of op gedeelde werkplaatsen. Voor ontspanning en ontmoeting, zoals in de horeca in en rond de Veehal. En het stadspark nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen, wat wordt versterkt door het autoluwe karakter van de buurt. Het stadspark ligt centraal in de buurt en grenst aan een watergang. De watergang slingert door het gebied en verbindt zo pleintjes, straatjes en hofjes met elkaar. De Nieuwe Veemarkt biedt ruimte voor experiment. In de woningbouw, het gebruik van materialen, de samenlevingsvormen en in het ondernemerschap en vrijetijdsaanbod waar ruimte is voor ambacht. In deze eigenzinnige buurt is ruimte voor creatief aanbod met karakter. Alle ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat de Nieuwe Veemarkt weer de allure krijgt van vroeger: een eigenzinnige, kleurrijke, ondernemende wijk. Vol trots en reuring. En altijd klaar voor de toekomst.

Kernwaarden

In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt hebben wij een aantal waarden benoemd, die als fundament onder de verdere planvorming liggen. Door de waarden van de nieuwe buurt te benoemen, willen wij duidelijk maken waar wij naar streven zonder voor te schrijven op welke manier dit precies zou moeten. Deze ontwikkelprincipes hebben richting gegeven in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in dit ROP. In dit ROP is aangegeven op welke manier dit gedaan is. Ook bij de uitwerking van het ROP, bijvoorbeeld in kavelpaspoorten, inrichtingsplannen of aanbestedingsdocumenten, zullen de ontwikkelprincipes leidend zijn. De hieronder genoemde waarden zijn uitgebreider beschreven in de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt De hieronder genoemde waarden zijn uitgebreider beschreven in de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt.

1. **Eigenzinnig**
   - Authentiek en herkenbaar
   - Ruimte voor Experiment

2. **Veelkleurig**
   - Diversiteit aan mensen, buurtjes, functies
   - Rust en reuring

3. **Comeback kid**
   - Cultuurhistorie inspireert

4. **Er voor elkaar zijn**
   - Welkom in de wijk
   - Gezond en verbonden

5. **Toekomtgericht**
   - Een KEC-ke wijk
   - Groen is de basis voor mens en dier

Ambities Nieuwe Veemarkt

Na vaststelling van de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (juli 2022) is er op een aantal gebieden aanvullend onderzoek gedaan of is er aanvullend beleid vastgesteld, die de ambities van de gebiedsvisie verder aanscherpen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele ambities in dit ROP verder aangescherpt:

Woonprogramma: Het aandeel betaalbare woningen is verhoogd van 40% naar 50% (coalitieakkoord). Daarnaast zijn de uitgangspunten voor sociale huur vastgesteld (december 2022). Deze aanvullingen zijn uitgangspunt in het ROP.
Parkeren / mobiliteit: De visie en het uitvoeringsprogramma Stadshart zijn vastgesteld. Vanuit deze besluiten is een aanvullende parkeeropgave voor de Nieuwe Veemarkt ontstaan. Er is in het ROP rekening gehouden met een beperkte compensatie van parkeerplaatsen vanuit het Stadshart. Het ROP compenseert de parkeerbehoefte vanuit het Emmadek volledig, maar dat wil niet zeggen alle parkeerplaatsen die nu beschikbaar zijn in het Emmadek worden gecompenseerd.
Prijsvraag Biobased Bouwen: Vooruitlopend op de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is in samenwerking met het College van Rijksadviseurs een prijsvraag gestart. Deze prijsvraag levert een plan op voor één van de eerste bouwvelden op de Nieuwe Veemarkt. De lessen uit deze prijsvraag zijn vertaald in dit ROP. In de verdere planuitwerking (bijvoorbeeld naar kavelpaspoorten) worden de lessen en ervaringen waar mogelijk en nodig benut.

Deelname City Deal Circulair en Conceptueel bouwen: Zwolle is deelnemer aan en ondertekenaar van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen, met de Nieuwe Veemarkt als casus. De ambitie van de City Deal is dat elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulair en conceptueel mogelijk wordt gerealiseerd. Daarbij gaat het om projecten waarbij nieuwe woningen worden gecreëerd, en geldt de project- en stadsspecifieke context als randvoorwaarde. Onder ‘zo circulair mogelijk’ verstaan wij toepassing van circulaire bouwprincipes bij:

- Het ontwerpproces: ontwerpen op basis van inzichten van alle partijen in de bouwketen inclusief onderhoud en hergebruik om (rest)waarde van een gebouw te optimaliseren
- De ontwerpprincipes:
  - Detaillering: losmaakbaar en flexibele toepassing op basis van type verbinding,
  - toegankelijkheid en levensduur
  - Materialisatie: toepassen van secundair materiaal, biobased materiaal, niet-toxisch materiaal en in de toekomst herbruikbaar materiaal.



impressie wetering

3. Programma

De nieuwe Veemarkt wordt een stoere eigenzinnige stadsbuurt die zich kenmerkt door het creatieve en ondernemende karakter en rijke cultuurhistorie. Het gebied maakt onderdeel uit van het Stadshart. Binnen het Stadshart is de Nieuwe Veemarkt een gebied waar ruim groen aanwezig is en relatief veel gewoond wordt. Ongeveer 75% van het programma bestaat uit woningen. Ongeveer 30% van deze woningen bestaat uit grondgebonden woningen in diverse typologieën. Daarmee onderscheidt de buurt zich van de overige meer centrumstedelijke gebieden in het Stadshart. Daar is veel meer een gelijke mix van wonen met werk- en voorzieningenaanbod (50%-50%). Ook worden er in die gebieden hoofdzakelijk appartementen gerealiseerd.

Uitgangspunten programma:

- 70-80% wonen en 30-20% werken en voorzieningen
- Ca 70% appartementen en ca. 30% grondgebonden woningen
- Verhouding Goedkoop/middelduur/duur = 30:40:30
- 50% woningen in de betaalbare categorieën: minimaal 20% sociale huur, 10% goedkope huur en/ of koop en
  20% middeldure huur 1.
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen
- 10% van het aantal woningen zijn seniorenwoningen.
- Hoofdzakelijk gele en rode doelgroepen volgens het BSR model.

3.1 Wonen

Voor het woonprogramma in het ROP hanteren we de uitgangspunten uit de gebiedsvisie, inclusief de aanvullingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. In dit ROP is het aantal woningen vastgesteld op circa 750. Voor realisatie van sociale huurwoningen zijn de 'Uitgangspunten Sociale huurwoningen' van toepassing. Voor de realisatie van middeldure huurwoningen geldt de 'Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022'.

Betaalbare woningen

Met betaalbaarheid bedoelen we blijvende betaalbaarheid van wonen voor minimaal 20 jaar met inbegrip van alle woonlasten. Te denken valt aan structureel lage energielasten, het delen van ruimten waardoor woningen kleiner kunnen zijn en vormen van eigenaarschap die langdurige lage huren garanderen. De invulling hiervan kan door keuzes te maken en/of eisen te stellen aan het programma, ontwerp, de ontwikkelwijze en/of in het beheer en exploitatie van de woningen.

Doelgroepen

De belangrijkste beoogde doelgroepen houden van wonen in de stad, met de bijbehorende reuring. Dit zijn starters/startende ambachtswerkers, kenniswerkers en pas-afgestudeerden, stedelijke gezinnen, jongeren, alleenstaanden (voornamelijk 30-55 en 75+) en vitale senioren (55-75). Doelgroepen van alle generaties die zich verbinden op het creatieve en eigenzinnig karakter van de wijk (de zogenoemde gele doelgroep in DISC met een vleugje rood) en die meer zoeken dan wonen. En open staan voor maatschappelijke doelgroepen die we eveneens een thuis bieden in deze buurt zoals jongeren die uitstromen uit beschermd wonen, statushouders en zorgbehoevenden.

Door de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad is het voor grote groepen mensen steeds moeilijker geworden om passende en betaalbare huisvesting te vinden. Met het toevoegen van circa 750 woningen op de Nieuwe Veemarkt groeit de wijk

Kamperpoort fors. Dit geeft ook huidige bewoners van Kamperpoort de kans om binnen hun buurt naar een passende woning te verhuizen. Veel ouderen zouden daardoor in de wijk kunnen blijven wonen in een woning die beter geschikt is voor hun levensfase. Samen met de Zwolse woningbouwcorporaties wordt voor deze wijk nader verkend hoe we het vinden en verkrijgen van een passende woning kunnen verbeteren door bijvoorbeeld stimulering, ondersteuning en gerichte toewijzing. Het stadsbrede actieplan 'Beter benutten bestaande voorraad (en doorstroming)', dat we op dit moment opstellen, vormt hiervoor de basis.

Woningtypologie

Het beoogde woonprogramma bestaat voor circa 30% uit grondgebonden woningen en voor circa 70% uit appartementen. Met stedelijke grondgebonden woningen wordt bedoeld een combinatie en/of variatie van de volgende elementen;

- Woningen met een eigen voordeur aan de straat.
- Ruime woningen met verdiepingen.
- Woningen met een privétuin of privé dakterras.

De appartementengebouwen bieden de mogelijkheid om een grote variatie aan type appartementen (plattegronden) te realiseren; van verschillende grootte, gelijkvloers of over meerdere verdiepingen verspreid, zonder of met collectieve voorzieningen, volledig afgewerkt of casco opgeleverd, loft-achtige woningen of maisonnettes, flexibel te schakelen en anders in te delen. Van belang is dat de ontsluitingstypologie zoveel mogelijk zorgt voor leefruimten aan beide gevels, zowel aan de straatzijde als aan de binnenzijde van het blok. Een portiekontsluiting is daarbij de meest geschikte vorm, maar hiervan kan worden afgeweken als dezelfde kwaliteiten kunnen worden behaald met een andere oplossing.

Bijzondere woon- en samenleefvormen

De Nieuwe Veemarkt kenmerkt zich door het experimentele karakter waarmee het een toekomstbestendige, eigenzinnig en creatieve stadsbuurt wil creëren. Dit doen we door ruimte te geven aan nieuwe woonvormen, duurzame materialen en nieuwe manieren van ontwikkelen waarbij mensen de mogelijkheid krijgen (deels) zelf invulling te geven aan hun woonbehoefte. In ieder geval willen we vormen van zelfbouw, een collectieve woonvorm voor ouderen en een wooncoöperatie mogelijk maken.

De variatie in typen woningen zorgt ervoor dat mensen op verschillende manieren in deze buurt kunnen gaan samenleven. Vormen van samenleven die geschikt zijn voor de Nieuwe Veemarkt zijn:

- Collectieve woonvorm voor ouderen.
- Meergeneratiegebouw, met wonen en gedeelde voorzieningen voor jong en oud.
- Wooncoöperatie, waarin samenleven gepaard gaat met blijvende betaalbaarheid van woningen.
- Casco-woningen, waarbinnen de eigen indeling gemaakt kan worden (bijvoorbeeld superlofts).
- Zelfbouwwoningen in een rij (mogelijk duo-kavels).
- Conceptueel en circulair bouwen; demontabele bouwwijze waarbij plattegronden flexibel kunnen worden ingericht passend bij de behoefte van dat moment.
- Woon-werkwoningen waarbij ruimte is voor een werkatelier binnen de woning.

Wooncoöperaties

In de visie voor de Nieuwe Veemarkt is de ambitie vastgesteld om ruimte te maken voor bijzondere vormen van wonen. Omdat een wooncoöperatie als woonvorm in Nederland relatief onbekend is, is een behoefteonderzoek uitgevoerd onder 1000 (potentiële) inwoners van Zwolle. Ongeveer 30% van de respondenten geeft aan interesse te hebben voor collectief en/of coöperatief wonen. Op basis van deze resultaten wordt onderzocht om in elk geval één wooncoöperatie van circa 30 huishoudens op de Nieuwe Veemarkt te ontwikkelen en te gaan realiseren.

Ruimte voor Experiment en innovatie

Uitgifte/ontwikkelwijze	Bouw/materiaal	Doelgroepen/woonvormen
Community Land Trust	Modulaire bouw	Woon-werk woningen
Wooncoöperatie	Cascowoning	(3)Generatiehuis
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Biobased en circulair materiaalgebruik	Collectieve woonvormen bijv. Friends woning
Zelfbouwkavel	Flexibel bouwen	Ouderen
Erfpacht	Natuurinclusief bouwen	Kangoeroewoning
Mede-opdrachtgeverschap	Smart living	Co-housing

Voorbeeld: Het Havenhuis





Architectenbureau Hollands Zicht initieerde het CPO Havenhuis. Vier individuele kavels zijn samengevoegd tot één collectief project. Door de collectieve aanpak kan de breedte van het perceel optimaal worden toegewezen aan de individuele woningen, die om elkaar draaien. Elke woning is grondgebonden en elke woning heeft een woonlaag van 8m breed voor een wijds uitzicht over de stad. Met verschillende kopersopties zoals balkons, erkers en loggia's, maken de bewoners hun huis 'eigen'.

3.2 Niet-wonen functies

De ontwikkeling van de Meeuwenlaan gaat voor een toename van het aantal bewoners zorgen. In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt is op het gebied van werken en voorzieningen onderstaand programma en functies vastgelegd:

- Eerstelijnszorg
- Economisch en werkprogramma
- Ruimte voor horeca en cafetaria (eventueel gecombineerd met werkplekken).
- Ondergeschikte of ondersteunende horeca bij een creatieve of kleinschalige leisure en/of sportfuncties (bijvoorbeeld escaperoom, personal training/cross-fit, kleinschalige wellness (stads-hamam), skating).

Uitgangspunt voor het ROP is een programma van ruim 9.000m^2 BVO bestaande uit werken en voorzieningenprogramma (maatschappelijk en commercieel). In de al bestaande Bogenhal wordt ook ruimte gemaakt voor werken en voorzieningen. Dit programma is aanvullend op het programma uit de grondexploitatie.
In de verdere planuitwerking wordt bepaald voor welke specifieke en definitieve functies en voorzieningen ruimte komt. De basis hiervoor is gelegen in de quick-scan maatschappelijke voorzieningen en het concept voorzieningenonderzoek specifiek voor de Spoorzone, het Stadshart en de Nieuwe Veemarkt. Voor de Nieuwe Veemarkt ligt het accent op een nieuwe stadswijk, waarbij wonen, werken en voorzieningen in een goede mix kunnen worden ontwikkeld.

Het onderzoek geeft aan aan welke extra voorzieningen behoefte is bij de groei van het aantal bewoners, aanvullend op de bestaande voorzieningen:

- Dagelijkse detailhandel op het gebied van persoonlijke verzorging en zgn. Overige levensmiddelen.
- Algemene kleinschalige dienstverlening (bijvoorbeeld uitzendbureau)
- Horeca
- Kleinschalige sportconcepten/functies

- Kleinschalige culturele functies/atelierruimte
- Integraal Kindcentrum
- Eerstelijnszorg/gezondheidscentrum (huisarts/fysiotherapie/tandarts)
- Wijk- en ontmoetingsfuncties.

Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (2022) is opgenomen dat er ruimte is voor onderwijs in de nieuwe buurt. Over de specifieke invulling is nog geen duidelijkheid. In het plan en de grondexploitatie is ruimte om een onderwijsfunctie te faciliteren. Hierover ontstaat in een latere fase meer duidelijkheid. De afwegingen hiervoor moeten mede in samenhang met de gebiedsontwikkelingen van het Stadshart en de Spoorzone worden gemaakt.

In de verkaveling van de Nieuwe Veemarkt blijft het mogelijk het bouwveld naast het park om te vormen tot ontwikkellocatie voor een nieuwe basisschool, in combinatie met KDV/BSO. Dit blok ligt op voldoende afstand van de A28, zodat externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit kunnen voldoen aan wet- en regelgeving. Een combinatie van deze onderwijsfuncties met wonen en zorg is een interessante onderzoeksrichting, die van meerwaarde kan zijn voor bewoners en schoolgaande kinderen.

Commerciële voorzieningen

Bestaande dagelijkse detailhandel (supermarkt)

Een supermarkt in het gebied maakt het mogelijk dat bewoners veel minder gebruik hoeven te maken van auto's, omdat de dagelijkse boodschappen op loop- of fietsafstand zijn te halen. Uitgangspunt in dit ROP is het handhaven van de Jumbo-supermarkt op de huidige locatie en het handhaven van de parkeerplaats voor die supermarkt.

Het ROP is op onderdelen flexibel. Dat wil zeggen dat er tussen de ontwikkelvelden geschoven kan worden met programma of functies. Het is mogelijk om in het ontwikkelveld 8 op de hoek van de A28 en de Rieteweg een grootschalige detailhandelsfunctie (supermarkt) ruimtelijk te faciliteren (in combinatie met woningen en de mobiliteitshub). Dit betreft een verplaatsing van de al aanwezige (bestaande) vierkante meters detailhandel (supermarkt). Mede door de 'expeditiestraat' langs de A28 past deze functie goed op die plek, onder voorwaarde dat hiervoor ook planologische marktruimte is.

AFAC

In de westelijke mobiliteitshub is rekening gehouden met het huisvesten van de AFAC. Ook deze functie kan gebruik maken van de expeditiestraat. Een koppeling van de fietseninzameling met circulair programma in de Bogenhal is wellicht een kansrijke; hier kunnen niet opgehaalde fietsen worden opgeknapt dan wel verwerkt tot nieuwe producten.

Overige commerciële voorzieningen

Voor een horecavoorziening reserveren wij de kop van de Bogenhal die aan het park ligt. Dit is een uitstekend op de zon en het groen georiënteerde plek in het hart van de nieuwe wijk. Uitgangspunt is dat deze horecavoorziening voor dubbelgebruik kan worden ingezet voor de te faciliteren functies in de Bogenhal. Ook is het voorstelbaar dat in de Elbertsschool een vorm van een buurtrestaurant een plek krijgt. De functie en doelgroep van beide horecavoorzieningen verschilt, zodat ze aanvullend zijn.



School van biobased materialen

Bij de opzet van de nieuwe gebouwen is het mogelijk om een hogere begane grondverdieping te ontwikkelen die aansluiten bij de eisen voor niet-woonprogramma in de plinten (zoals kleinschalige leisure of kleinschalige wellness (stads-hamam)). De Elbertsschool en de Bogenhal bieden daarnaast ook plek voor voorzieningen die passen in het profiel van de plek en de gemeenschap.

3.3 Werken

Onderdeel van de Kamperpoortse stedelijkheid is het mengen van functies; er is van oudsher gewerkt in deze wijk, eerst in fabrieken en later in de stallen, op de markt en in de cafés van de Veemarkt, de kantoorgebouwen en werkplaatsen. Ook in de nieuwe situatie vinden we het belangrijk om het werken een plek te geven. Dit betekent dat in elk ontwikkelveld ruimte is voor niet-woonprogramma, e.e.a. op basis van de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt:

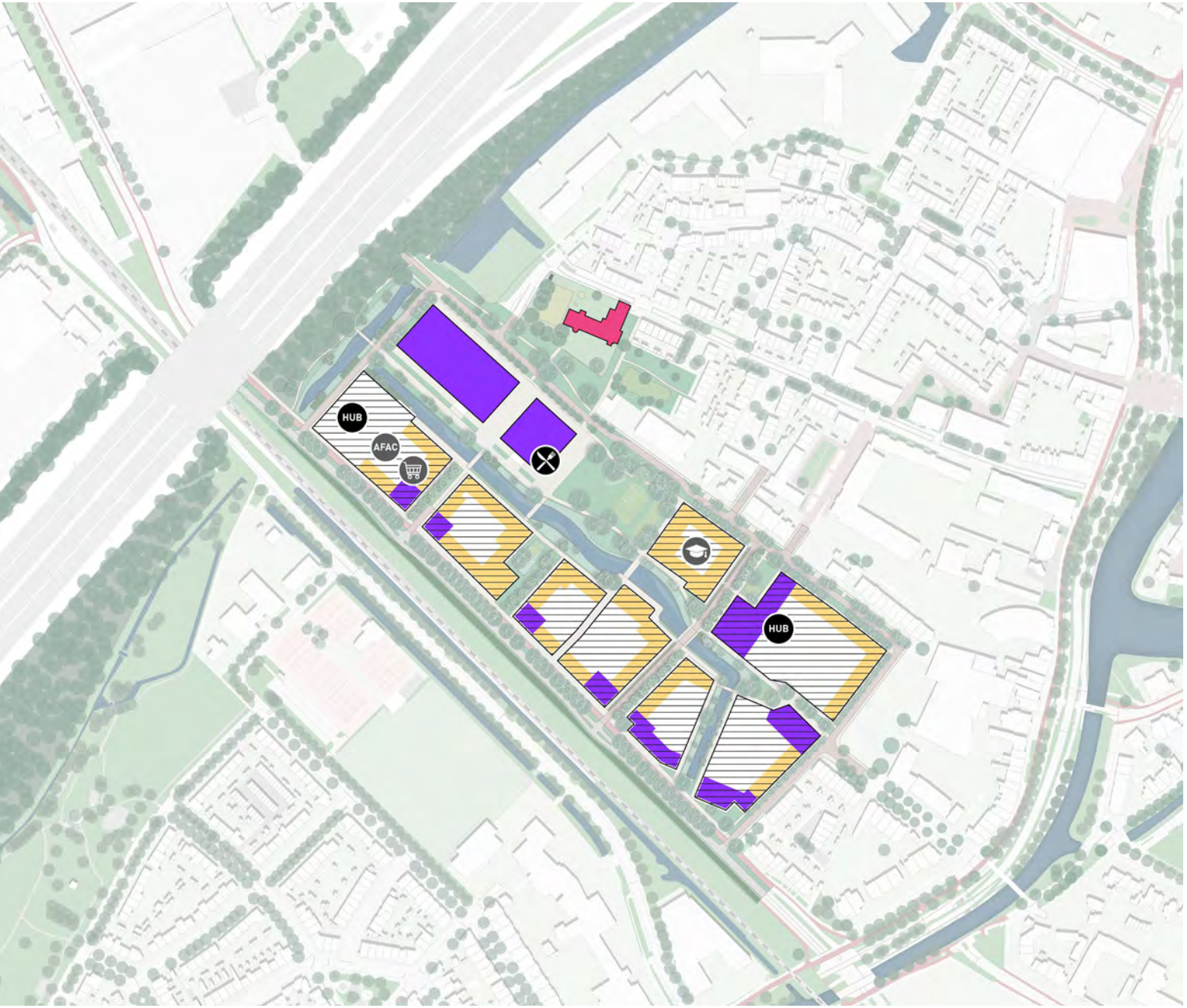
- Ambacht en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorfuncties.
- Hoogwaardige co-workingconcepten verspreid of op één centrale locatie
- Hotspots: Bogenhal en Elbertsschool
- Bogenhal: de creatieve en slimme maakindustrie met een focus op het ambacht en/of impact ondernemen met een koppeling naar de circulaire economie en atelierruimte voor de creatieve en artistieke sector (kunstenaars).
- De Elbertsschool als hart voor de buurt (met buurt/welzijn initiatieven, (sociaal)ondernemerschap en cultuur/creativiteit.

Kleinschalige en hoogwaardige kantoorfuncties

Door de ligging in een gemengde woonwijk is dit gebied vooral geschikt voor kleinschalige kantoorfuncties, waarbij we uitgaan van maximaal 1.500 – 2.000 m2 per pand. Dit kan op de volgende manieren ingevuld worden:

- In de Bogenhal: In de Bogenhal is ruimte voor atelierruimten voor kunstenaars en creatieve ondernemers. Bijvoorbeeld een kringloopwinkel kan bijdragen aan de circulaire en creatieve invulling van de Bogenhal. Een deel van de Bogenhal kan daarnaast ingezet worden voor commerciële verhuur van kleinschalige werkplekken/kantoorruimten voor kleine ondernemers en zzp'ers. Hiermee ontstaat een sterke mix van commerciële en niet-commerciële activiteiten.
- In de plint van woongebouwen: voor kantoorgebruikers met een publieksfunctie of kleine ondernemers, al dan niet in combinatie met gedeelde voorzieningen.
- Solitaire multi-tenant kantoorgebouw(en): kantoorgebouw gericht op kleine ondernemers, starters of zzp'ers met aantrekkelijke co-working spaces met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken.

Gezien de goede OV-bereikbaarheid zien we kansen voor kantoorconcepten met een lage autoparkeer behoefte. Dit trekt een bepaald soort (innovatieve) kantoorgebruikers aan. De unieke uitstraling van de Bogenhal en de focus op circulaire ambachtsvormen, atelierruimte, kleinschalige maakindustrie, kan gezien het rauwige van de Bogenhal ook een bepaald type gebruikers aantrekken. In de nabijheid wordt The City Post gerealiseerd, een duurzaam multi-tenant kantoorgebouw, met een mogelijkheid voor verdere uitbreiding in de toekomst. Binnen de Nieuwe Veemarkt is ruimte voor kleine ondernemers, starters en zzp'ers. Indien deze willen doorgroeien kan dit in de City Post of richting de Spoorzone. Zo wordt de Nieuwe Veemarkt onderdeel van een breder ecosysteem van bedrijven. Daarnaast biedt de Nieuwe Veemarkt ruimte voor ondernemers uit de wijk.



Kaart **Voorzieningen en werken**

- Voorzieningen en werkfuncties
- Flexibele begane grond
- Zoekgebied collectieve voorzieningen wonen
- Sociaal maatschappelijk
- HUB voorzieningen
- Horeca
- Reservering onderwijs
- Reservering AFAC
- Reservering verplaatsing supermarkt

3.4 Bijzondere opgaven

Bogenhal: ondernemen, ontmoeten en creëren

De gemeente Zwolle is eigenaar van de IJsselhallen Zwolle. In deze gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt is de ambitie geformuleerd om een deel van de bestaande IJsselhallen te behouden en een nieuwe functie te geven in de Nieuwe Veemarkt. Het gaat om de Bogenhal uit 1972 (ca. 10.000 m2). Van oorsprong functioneerde de Bogenhal als veemarkt. Het is een belangrijke plek voor Zwolle en heeft een rijke geschiedenis. In de cultuurhistorische analyse krijgt de Bogenhal een hoge cultuurhistorische waarde. De Bogenhal is een sterke identiteitsdrager voor de Nieuwe Veemarkt en biedt ruimte voor de creatieve ondernemende stad die Zwolle wil zijn.

Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig en ruimtelijk vormt de enorme lengte van de Bogenhal een barrière vanuit Kamperpoort richting de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Daarom moet de hal tenminste één keer doorsneden worden door een openbare route. Dit maakt de geweldige ruimtelijke constructie zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan extra kopgevels met kansen voor nieuw programma dat een interactie aan kan gaan met de openbare ruimte. Met name de kopgevel aan het nieuwe park biedt veel kansen voor een invulling als ontmoetingsplek met ruimte voor horeca, co-workspaces en werkplaatsen (creatieve branche) die gericht zijn op publiek.

De enorme lengte van de Bogenhal stelt echter ook andere eisen aan de invulling. Een opengewerkte langsgevel aan beide zijden van het volume is noodzakelijk om de sociale veiligheid op straat te waarborgen en biedt kansen op meer uitwisseling tussen buiten en wat er in de hal gaat gebeuren.

Technische staat

Voor de herontwikkeling van de Bogenhal is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Er is onderzocht op welke wijze het gebouw en de dakconstructie verduurzaamd kunnen worden. Uit dit onderzoek blijkt dat de houten spanten nog in goede conditie zijn en bij

Uitgangspunten gebiedsvisie voor de Bogenhal:

- In het Economische en cultureel perspectief is de Bogenhal benoemd als een kansrijke ontwikkeling voor de creatieve en slimme maakindustrie. De focus ligt op het ambacht. Het is ook een kansrijke plek voor Impact ondernemen, bijvoorbeeld als het gaat om de koppeling met circulaire economie.
- De Bogenhal is gemeentelijk eigendom en dit biedt dé kans om een “rafelrand” te realiseren die financieel betaalbaar is voor creatievelingen, artistieken en ambachtslieden met een sterke community en maakgemeenschap.
- Autonome kunstenaars, die gelet op lawaaiproductie binnen de geluidzone van de A28 passen.
- Kleinschalige kantoorplekken.
- Kleinschalige leisure.
- Ruimte voor horeca.







evenredige belasting een zwaarder dakpakket (meer isolatie, zonnepanelen of een groen dak) tot op zekere hoogte kunnen dragen. Met enige versterking is het ook mogelijk een route te maken en het gebouw in delen te splitsen. De conclusie is dat bouwkundig gezien de Bogenhal behouden en getransformeerd kan worden.

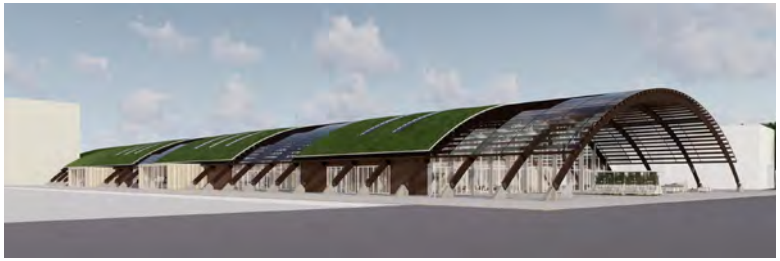
Programmatische invulling

De Bogenhal is een interessante ontwikkeling voor creatieve en slimme maakindustrie (met focus op ambacht en Impact Ondernemen) en creatieve ambachten en de verbinding daarvan met de circulaire economie: een circulair ambachtscentrum. Dit kan aangevuld worden met ruimte voor experimenteren, kleinschalige kantoorplekken, en (autonome) kunstenaars. Voor de herontwikkeling van de Bogenhal werken we met een mix aan programma: 1) werkplekken, 2) horeca, 3) circulair programma en 4) creatieve (maak)industrie.

Uitgangspunten herontwikkeling Bogenhal

Voor de herontwikkeling van de Bogenhal worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De Bogenhal blijft (minimaal) 10 jaar in eigendom van de gemeente.
2. Een gemixt programma voor: werkplekken, horeca, (circulair) economisch programma, kleinschalige en creatieve (maak) industrie, aangevuld met ruimte voor experimenteren, kleinschalige kantoorplekken en (autonome) kunstenaars. De oppervlakteverdeling per programmaonderdeel kan in het vervolg nog beperkt wijzigen.
3. Aan de voorkant van de Bogenhal die grenst aan het park, wordt een nieuwe kopgevel met twee stramienen teruggelegd, zodat een veranda ontstaat aan het park en er uitwisseling kan ontstaan tussen het park en de Bogenhal. In dit gedeelte is ruimte voor horeca in combinatie met werkplekken voor kantoorachtige bedrijvigheid en/of flexplekken.
4. Een deel van het gebouw aan de zijde A28 moet worden gesloopt voor de inrichting van het openbaar gebied en de watergang langs de groenstrook. Hier wordt een nieuwe kopgevel gerealiseerd.
5. Er komt één route door het volume; het volume wordt in twee delen opgedeeld, langs de route worden twee nieuwe kopgevels gerealiseerd.
6. De potentiële gebruikers van de Bogenhal, moeten passen binnen het gemixte programma. De gemeente stelt een kwartiermaker aan om te verkennen welke potentiële gebruikers er zijn.
7. De gemeente selecteert de toekomstige gebruikers op de wijze als vermeld in het hoofdstuk Ontwikkel- en uitgiftestrategie. De gemeente gebruikt de input van de kwartiermaker bij het opstellen van de selectiecriteria.
8. Het streven is om de hal op termijn duurzaam en toekomstbestendig te maken. Ook hier kan het experiment een rol spelen, bijvoorbeeld door te onderzoeken in hoeverre nieuwe dak- en gevelmaterialen kunnen bijdragen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit of biodiversiteit (zoals een groen dak, NOx-afvangend dak).
9. De transformatie wordt zoveel mogelijk circulair gedaan.







impressie Bogenhal. Beeld: ABT / Gemeente Zwolle



Uitgangspunten gebiedsvisie voor de Bogenhal:

- De Elbertsschool krijgt een sociaal maatschappelijk functie voor de bewoners in de Kamperpoort én de nieuwe bewoners op de Nieuwe Veemarkt en aan de Meeuwenlaan.
- Het snel starten in een vorm van tijdelijk gebruik en de uitwerking van het programma in de Elbertsschool gebeurt in overleg met de bestaande gebruikers en de buurt.
- Sociaal-maatschappelijke initiatieven zijn in het begin vaak kwetsbaar en hebben de tijd en ruimte nodig om zich te bewijzen en te groeien.
- De instandhouding van een monument is gebaat bij een goede bouwtechnische staat, maar óók bij gebruikers die zorg dragen voor het gebouw.
- In het gebouw is ruimte voor maatschappelijk programma, gecombineerd met programma dat als kostendrager kan fungeren.



Elbertsschool: een plek voor en door de buurt

De locatie Elbertsschool (Veemarkt 35 - 40) is onderdeel van de gebiedsontwikkeling de Nieuwe Veemarkt. De school ligt op een plek waar oud en nieuw bij elkaar komen; de ontwikkeling Meeuwenlaan, de Nieuwe Veemarkt en bestaand Kamperpoort. Naar aanleiding van een motie willen de gemeente en de bewoners van de Kamperpoort van het oude schoolgebouw een plek voor en door de buurt maken.

Gemeentelijk monument

De Elbertsschool is een groot (1.100 m2) monumentaal pand en eigendom van de gemeente Zwolle. Het is een iconisch gebouw voor de Kamperpoort. Veel Kamperpoorters gingen er naar school. Bij de transformatie van de Elbertsschool naar hart voor en door de buurt, wordt een nieuw gebruik voorgesteld, dat zich prima kan voegen naar de bestaande structuur van het schoolgebouw. Bij verduurzaming en het toekomstbestendig maken van het gebouw is er de kans en de verplichting om hiermee de monumentale waarden van het gebouw te behouden en te herstellen

Verkenning maatschappelijke hart van de buurt

In opdracht van de gemeente is door een extern bureau (Ziegler&Gautier) een verkenning uitgevoerd of de Elbertsschool het kloppende hart van de Kamperpoort kan worden en wat hiervoor nodig is. Zij hebben breed en intensief gesproken met verschillende belanghebbenden en belangstellenden uit de buurt en de stad. Uit deze gesprekken blijkt dat er veel interesse en animo is (o.a. bij bewoners) om het gebouw te gebruiken.

Programmering Elbertsschool

Uit de verkenning blijkt dat een gemixt programma aansluit bij de behoeften van de Kamperpoort en de stad. Het gemixte programma bestaat uit:

1. Buurt(initiatieven);
2. Culturele initiatieven en activiteiten;
3. Sociaal Ondernemerschap.

Vanaf september 2023 wordt tijdelijk onderwijs gefaciliteerd op de eerste verdieping in de Elbertsschool voor de kinderen die komen te wonen in de opvanglocatie van het COA aan de Meeuwenlaan. Het tijdelijk onderwijs draagt bij aan het integreren van de nieuwkomers in de Kamperpoort en het verder tot leven brengen van de Elbertsschool. Verder voorziet dit in de geleidelijke aanpak zoals beschreven in de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt.

Uitgangspunten verdere ontwikkeling Elbertsschool

Om te komen tot een vitale en toekomstbestendige invulling, programmering en verhuur van de Elbertsschool, zijn onderstaande punten voor de doorontwikkeling van belang:

1. Er moet een breed aanbod zijn, passend in de drie programmalijnen: buurt(initiatieven), culturele initiatieven en sociaal ondernemerschap.
2. Er moet multi geprogrammeerd worden in de ruimtes. Bijvoorbeeld door ruimtes te creëren die doordeweeks werkplekken zijn en in het weekend ruimte geeft voor kleinschalige culturele activiteiten.
3. Er wordt waar mogelijk gewerkt met verschillende huurniveaus (hoog/laag) en met huurders en gebruikers die passen binnen de programmalijnen.
4. Alle huurders moeten meer bijdragen dan alleen de huur betalen. Zij moeten op hun eigen manier bijdragen aan de gemeenschap en activiteiten (social return).
5. De komende drie tot vijf jaar is ruimte voor experimenteren en proberen. In die periode moet blijken of zelfstandige financiële exploitatie binnen de programmalijnen haalbaar is.
6. Een (verenigings)organisatie, die verantwoordelijk is voor de programmering, levendigheid en het beheer, met een zo groot mogelijke rol voor de buurt, maar aangevuld met expertise en rollen van buiten.
7. De Elbertsschool is een monumentaal pand. Bij het beheer (klein en groot onderhoud) van het pand, moet hier rekening mee gehouden worden.



Placemaking bij de Elbertsschool: bewonerscoöperatie Kamperpoorterij organiseerde het Bak-100 festival



Placemaking bij de Elbertsschool: bewonerscoöperatie Kamperpoorterij organiseerde samen met gemeente en CRa de tentoonstelling over de prijsvraag Biobased en Natuurinclusief bouwen



4. Ruimtelijk raamwerk

4.1 Groenblauw netwerk

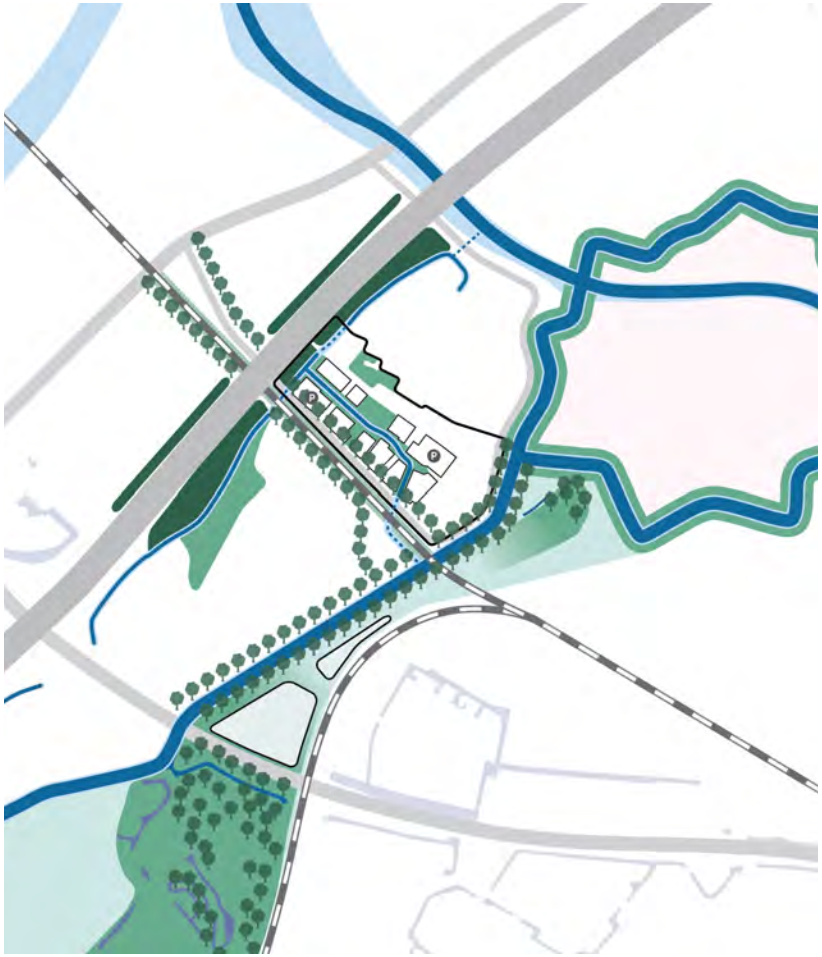
Functies van de openbare ruimte

We willen groen realiseren dat daadwerkelijk bijdraagt aan klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit en er niet alleen mooi uit ziet. Bomen en beplanting zijn de ingrediënten voor de groenstructuren en de groene plekken op de Nieuwe Veemarkt, maar ook voor de groene daken en gevels.

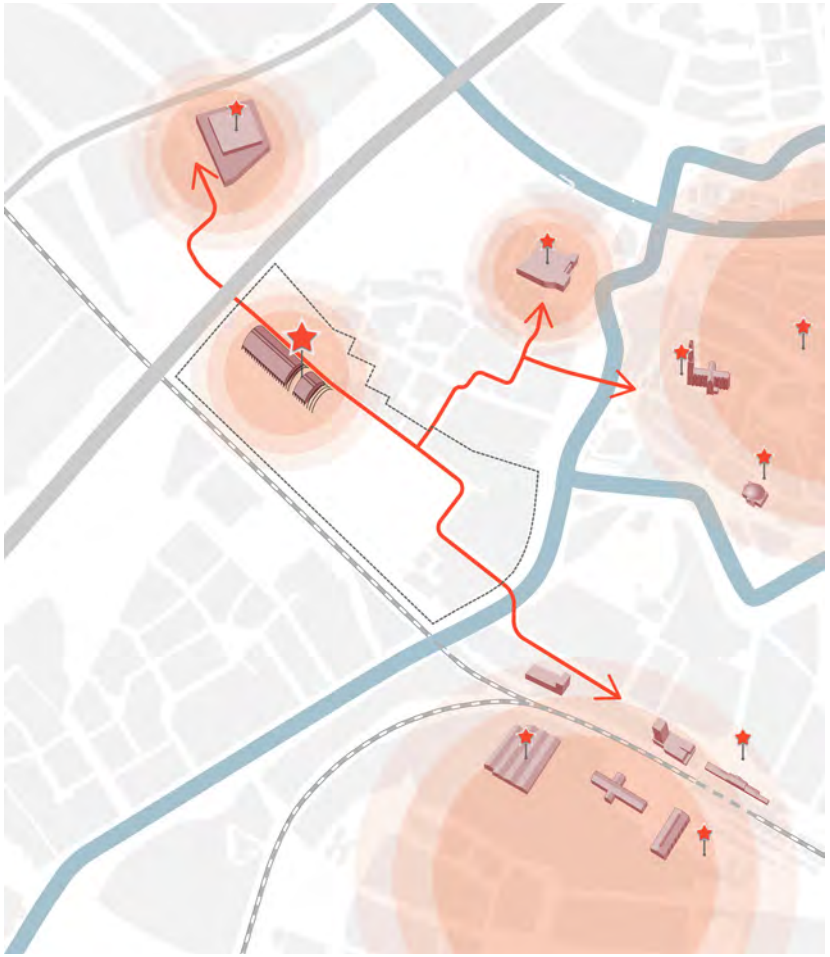
Groen is essentieel voor het realiseren van een klimaatbestendige omgeving en biodiversiteit. Daarnaast heeft groen een positieve werking op gezondheid en stimuleert om te bewegen en vergroot ook de leefbaarheid in een gebied. Variatie in beplanting en biodiversiteit zijn een belangrijke maat voor de kwaliteit en belevingswaarde van de beplanting. Met aandacht voor ontwerp, een zorgvuldige plantkeuze en rekening houdend met toekomstig beheer kan hoogwaardige kwaliteit groen worden gerealiseerd en richting geven aan de functies van het groen.

Uitgangspunten gebiedsvisie:

- Groenblauw, bestaande uit A28-zone, Nieuwe Wetering, park, pocketparks en lanen;
- De zone langs de A28 heeft ecologische betekenis, evenals de rand langs het Kamperlijntje;
- Het park biedt een groene plek van maat, met ruimte om te spelen en te bewegen, om te zitten en te zonnen, om te praten en tot rust te komen;
- De pocketparks bieden ruimte voor kleinschaliger groen tussen de bouwblokken;
- Laanprofiel Rieteweg wordt versterkt en langs de Veemarkt komen ook bomen;
- We maken een watercascade, die trapsgewijs het regenwater opvangt; te beginnen bij de groene daken, naar een collectief binnenterrein en via wadi's of andere voorzieningen naar de watergang;
- De inzet is om bij alle bebouwing natuurinclusief te bouwen;
- De inrichting en het beheer van de buitenruimte creëert optimale omstandigheden voor een biodivers gebied;
- Beplanting draagt zoveel mogelijk bij aan een goede omgeving voor insecten en andere dieren, maar levert ook voor mensen een aantrekkelijk beeld op.



De Nieuwe Veemarkt als schakel in groenblauwe netwerken



De Veemarkt als schakel tussen stedelijk programma (Binnenstad, Spoorzone en evenementenlocatie).



Nieuwe ontsluitingsweg met wadi



Deel van de Kamperpoortse Wetering met aan één zijde een groene kademuur

4.2 Klimaatadaptatie

De watercascade

Uitgangspunt is een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie, en in laatste instantie afvoer.

Waterberging

Bij de Nieuwe Veemarkt speelt de noodzaak tot waterberging een grote rol. Het is het laagste gebied in de Kamperpoort. Om zoveel mogelijk capaciteit aan berging te realiseren is er een doorgaande watergang in het gebied: de Kamperpoortse Wetering.

Er is een waterstructuurplan opgesteld voor het gebied van de Veemarkt en de Meeuwenlaan, waarbij ook de behoefte aan extra berging voor de bestaande Kamperpoort is meegenomen. Uit het waterstructuurplan blijkt dat de watergang voldoende capaciteit heeft voor het opvangen van de maatgevende bui van eens per 100 jaar. Daarbij gaat het om de opvang van 60 mm in 1 uur. Door aanvullende maatregelen, in de vorm van wadi's, aangescherpte bergingseisen op eigen terrein (30mm ipv 20mm) en het verhogen van het vloerpeil van de woningen, is het mogelijk om aanvullend ca. 90% van de benodigde bergingscapaciteit voor heel Kamperpoort in het gebied op te lossen. Dit zorgt ervoor dat er bij heftige buien geen woningen onder water lopen, maar wellicht staat er wel op sommige plekken tijdelijk wat water in de straten.

De Kamperpoortse Wetering

De nieuwe watergang heeft een asymmetrisch profiel. Door aan één zijde een kademuur te plaatsen besparen we ruimte, omdat er geen talud nodig is. Het wateroppervlak is daardoor breder en meer zichtbaar en heeft een grotere bergingscapaciteit. De kademuur ligt aan de zuid- of westzijde. Er is een groene oever aan de noord- of oostzijde. De groene oever ligt dus op de zon. De helling is flauw genoeg om een natuurvriendelijke oever te maken en op een aantal plaatsen een ligweide. Door de flauwe helling is het talud bovendien goed te beheren.

De kademuur ligt aan de schaduwzijde. Dit is voordelig voor beplanting die we tegen de kademuur willen laten groeien; ze droogt niet te snel uit. De opbouw van de kademuur maakt dat er planten in kunnen groeien en dat hij deels water kan bergen.

De Kamperpoortse Wetering sluit aan op het oppervlaktewater bij de Meeuwenlaan én op het water in de Veerallee (zowel het Prins Clauspark als uiteindelijk op de Willemsvaart). Als de Willemsvaart weer open gemaakt wordt, ontstaat er zo indirect een verbinding met de stadsgracht via een keersluis. Het waterpeil in de wijk wordt op een constant peil gehouden door het waterschap. Onderzocht kan worden in hoeverre gedeeltelijk mee laten bewegen van het waterpeil met het waterpeil in de stadsgracht de bergingscapaciteit verhoogt. Door verbinding te maken met de Meeuwenlaan en de toekomstige Willemsvaart en Stadsgracht, wordt de waterkwaliteit verbeterd.

Wadi's

Langs de Rieteweg komt een grotere wadi (tussen de weg en het spoorterrein). Dit is een verlaging waar bij hevige regenval water kan komen te staan. Op plekken waar er voldoende breedte is, komen er in het gebied ook greppels of minder diepe wadi's om water te bergen.

Binnenterreinen

Op de terreinen binnen de blokken wordt minimaal 20% groen in de volle grond gemaakt, waardoor er natuurlijke mogelijkheden ontstaan om water te infiltreren in de bodem. Uitzondering vormen de blokken met de parkeerhubs, die mogelijk te veel ruimte innemen. In dat geval wordt het gebouw voorzien van een (intensief) groen dak met voldoende bergingscapaciteit.



Groene kademuur



Groene oever met stapstenen. Beeld: Nanda Sluijsmans





Stedelijke wadi/ regentuin en halfverharding (links) en collectief binnenterrein. Beelden: Nanda Sluijsmans





groene collectieve binnentuinen, soms openbaar toegankelijk. Beelden: Nanda Sluijsmans

Kaart **Binnenterreinen**

Gevelgroen

Noordoostgevels
Geschikt voor nestkasten huismussen en gierzwaluwen

Zuidwestgevels
Geschikt voor verblijfsplekken vleermuizen

Zuidoostgevels
Geschikt voor vleermuizen, vogels en insecten






Zichtbare hemelwaterafvoer draagt bij aan bewustwording. Beeld: Nanda Sluijsmans (links) en Doesjka Majdandzic (rechts)




Minimaliseren van verharding (door bijvoorbeeld het toepassen van halfverharding of grastegels) draagt bij aan het tegengaan van hittestress. Beelden: Nanda Sluijsmans




Groene gevel met plantsysteem (links). Beeld: Nanda Sluijsmans en groene gevel met spankabels en planten in de volle grond (rechts). Beeld: Doesjka Majdandzic



Groene gevel van een parkeerhub. Beeld: Nanda Sluijmans

Hittestress

Het groenblauwe raamwerk gaat ook voor verkoeling zorgen tijdens hete dagen. Dit doen we door op de juiste plekken bomen te planten. Ook zorgen we voor groen op daken en binnenterreinen. Aan de bezonde zijde van de gevels wordt ingezet op gevelgroen, om te zorgen voor een verkoelend effect. Ook de wetering kan een rol spelen in het bieden van voldoende verkoeling, op plekken waar het water bereikbaar is. Hiervoor moet wel de waterkwaliteit geschikt zijn.

Maatregelen:

- Tijdens warmere perioden zijn er voldoende koele en goed bereikbare plekken in de Nieuwe Veemarkt. Binnen 300 (loop) meter van elke woning streven we naar het inrichten van een koele plek van minimaal 200 m2 met natuurlijke schaduw door het aanplanten van bomen met een goede kroonbedekking en groot bladoppervlak.
- Tenminste 30% van de essentiële routes voor fietsers en voetgangers bevindt zich op het heetst van de dag tijdens zomermaanden in de schaduw, zodat essentiële functies in de stad voor iedereen bereikbaar blijven.
- In de verblijfsgebieden (bijvoorbeeld het park) is er tijdens de zomermaanden voldoende schaduw (minimaal 30% van de oppervlakte). Daarnaast zijn erdoor slim te ontwerpen uiteraard ook voldoende plekken aanwezig waar (in de overige maanden van het jaar) van de zon genoten kan worden.
- Er moet zoveel groen zijn dat er verdamping kan optreden en de gemiddelde luchttemperatuur wordt beperkt in de deelgebieden. Voor verdamping is met name van belang dat de watervoorziening voldoende is. Op hete dagen sluiten de huidmondjes van veel planten en neemt verdamping sterk af.
- Groen koelt ook door een gunstiger albedo (meer inkomende straling wordt terug de ruimte in gekaatst) en doordat het nauwelijks hitte opslaat (en ’s avonds en ’s nachts weer afgeeft).

Droogte

Klimaatverandering leidt tot langere periodes van droogte. Hierdoor is er beperkt aanvoer van water via het Zwarte Water en de Sallandse Weteringen. Het water in Zwolle wordt dan nauwelijks ververst met gevolgen voor de waterkwaliteit. Blauwalg komt de laatste jaren steeds meer voor in de Zwolse watergangen en plassen. Een lage waterstand betekent ook daling van het grondwaterpeil. Ondanks dat de natuur veerkrachtig is, kunnen sommige bomen en planten de droogte niet goed aan. Dit vraagt om maatregelen om (grond)water beter vast te houden in de stad.

Maatregelen:

- Verminderen van droogteschade door de sponswerking van het gebied te vergroten. Hierbij gaat het zowel om bufferen van regenwater in het gebied als vertragen van de afvoer. Dit kan onder andere door een groene inrichting, toepassen van infiltratie- en bergingsmogelijkheden voor regenwater.
- Beplantingskeuze is passend bij een veranderend klimaat; beter bestand tegen langere periodes van droogte. Hierbij is het interessant te onderzoeken of extra water kan worden vastgehouden in het gebied om beplanting in tijden van droogte te bevloeien.



De Ladder van Koeling

Wind

Windstroming in de stad wordt vooral beïnvloed door de aanwezige bebouwing en hoe de gebouwen ten opzichte van elkaar staan. Ten eerste is er op grote open ruimten, zoals grote pleinen, vaak meer wind omdat de wind de ruimte heeft om snelheid te maken. Vooral als er op zulke plekken mensen willen verblijven, is het dan wenselijk om windbescherming te bieden. Ten tweede ontstaan rondom hoge gebouwen ook veel windstromingen. Dit zijn enerzijds de stromen die door het hoge gebouw naar beneden worden geleid. Anderzijds ontstaan er stromen om de hoeken van grote volumes, omdat daar de lucht samen wordt geperst. Daarom valt er aan de voet van hoge gebouwen ook veel te verbeteren. De windstromen van boven kunnen door luifels of heel dichte boompakketten worden afgebogen. De windstromen aan de zijkant kunnen met verticale windschermen worden afgebogen naar plekken waar ze minder overlast veroorzaken.

Met de te verwachten veranderende klimaatomstandigheden zullen met name buien frequenter en intensiever worden. De daarmee gepaarde windbelasting zal in de stad toenemen. De stroming van de wind wordt daardoor belangrijker in stedelijk gebied. Windstromingen moeten bij obstakels immers van richting veranderen. Daardoor vertraagt de wind op de ene plek er ontstaan luwteplekken, maar versnelt in vernauwde ruimtes waar de wind als het ware wordt samengeperst. Bij deze richtingsveranderingen ontstaan er soms vlagen die steeds vaker zullen voorkomen. Bij sterkere wind zoals buien, en grotere obstakels zoals hoogbouw verhoogt dus de vlagenintensiteit.

De hinder van wind willen we beperken, zodat je prettig kan lopen, slenteren of zitten in de openbare ruimte tussen de gebouwen. Windhinder kan voor straten, pleinen, parken en andere verblijfsgebieden ongewenste situaties opleveren voor fietsers en voetgangers. Om windhinder te voorkomen willen wij in de Nieuwe Veemarkt sturen op de windbelasting op maaiveld, vooral omdat er intensief verdicht wordt. Daarnaast moet de Nieuwe Veemarkt een gebied zijn waar je prettig kunt verblijven in de buitenruime om zo



Windsimulatie bij overheersende windrichting (zuidwest). Donkerblauw is windklasse A. Beeld: gemeente Zwolle via OMTR

Kans dat de drempelsnelheid (5m/s) overschreden wordt	Kwaliteits-klasse	**Activiteiten**		
(%van aantal uren per jaar)		**Doorlopen** (niet windhindergevoelig)	**Slenteren** (wel windhindergevoelig)	**Langdurig zitten** (meest windhindergevoelig)
< 2,5%	A	Goed	Goed	Goed
2,5-5%	B	Goed	Goed	Matig
5-10%	C	Goed	Matig	Slecht
10-20%	D	Matig	Slecht	Slecht
>20%	E	Slecht	Slecht	Slecht

het gebruik voor ontmoeting, sport en spel te stimuleren. Ook hier hoort een minimale windbelasting bij voor de publieke ruimte.

De NEN (NEN 8100:2006) geeft regels voor de hinder van wind. Onder de categorie "doorlopen" vallen niet of nauwelijks hindergevoelige plaatsen als parkeerterreinen, trottoirs en dergelijke. Onder de categorie "slenteren" vallen hindergevoelige plaatsen als entrees van gebouwen, parken, pleinen en dergelijke. Onder de categorie "langdurig zitten" vallen meest hindergevoelige plaatsen als terrassen, bankjes, balkons en dergelijke. Bij de ontwikkeling van gebouwen moet het voorkomen van windhinder worden aangetoond. Bij gebouwen hoger dan 25 meter is een hoogbouweffectrapportage verplicht.

Voor de Nieuwe Veemarkt is een quickscan gedaan om te bepalen of er windhinder optreedt. Over het algemeen heeft het plan een goed windklimaat. Het park en de watergang en de meeste straten hebben een geschikt windklimaat voor verblijven en slenteren. Ten zuidwesten van de Nieuwe Veemarkt is een groot open gebied (de sportvelden) dat er in combinatie met de overheersende windrichting (zuidwest) voor zorgt dat in de dwarsstraatjes op plekken een matig of slecht windklimaat heerst voor de categorie lopen (en dus ook voor slenteren en verblijven). De aanplant van bomen in deze straatjes, en het aanplanten van struweel langs de Rieteweg kan een dempend effect hebben op deze windhinder. Andere maatregelen zijn het maken van meer openingen in de wandbebouwing van de Rieteweg, het situeren van entrees op plekken met een gunstiger windklimaat en bouwkundige maatregelen, zoals het terugleggen van hoogteaccenten en het afschuinen van hoeken van gebouwen. In de uitwerking van de bouwvelden zal het voorkomen van windhinder één van de aandachtspunten zijn. Overigens kan de wind er ook voor zorgen dat gebieden afkoelen tijdens hete dagen. Het is de opgave om hier een goede balans in te vinden.

Overstromingsrisico

Een groot deel van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen. De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel en het Zwarte Water teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier en het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De komende jaren wordt verder gewerkt aan dijkversterkingen langs de Vecht, IJssel en het Zwarte Water. In de Omgevingsvisie is daarom ruimte gereserveerd om invulling te kunnen geven aan het beperken van gevolgen van overstromingen. Daarbij gaat het om het versterken van het watersysteem en het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico's van wateroverlast te beperken, zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied.

De Weteringen in de gemeente Zwolle – het regionaal watersysteem – hebben een eigen beschermingsniveau en eigen regionale normen voor de dijken. Door de groei van Zwolle de afgelopen jaar en de verwachte investeringen voor de toekomst was deze normering niet meer in verhouding tot de optredende schade en mogelijke slachtoffers. De provincie heeft daarom deze norm in 2019 naar boven bijgesteld tot een overschrijdingsrisico van 1:1000. Een overstroming kan vergaande gevolgen en een ontwrichtende werking hebben in een groot deel van Zwolle, waaronder de Nieuwe Veemarkt.

Het overstromingsrisico wordt daarom zoveel mogelijk beperkt door de waterkeringen langs de weteringen, de IJssel en het Zwarte Water. Om de gevolgen van een eventuele doorbraak van de waterkering te beperken, hanteren we het principe van meerlaagse veiligheid. We richten de Nieuwe Veemarkt daarom waterrobuust in.

In de Nieuwe Veemarkt wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overstromingsschade door bij het situeren van vitale en kwetsbare functies en voorzieningen als meterkasten en drinkwatervoorzieningen in gebouwen rekening te houden met overstromingsrisico's.

4.3 Biodiversiteit en natuur

Biodiversiteit is cruciaal voor ecosysteemdiensten (de diensten die de natuur levert) waaronder het klimaat in de stad, de luchtkwaliteit en de waterhuishouding. Daardoor is een hoge biodiversiteit in de stad gunstig voor het welzijn en welbevinden van de bewoners. Een grotere diversiteit aan soorten maakt het groen minder kwetsbaar voor ziekten en plagen en voor de effecten van klimaatextremen. In de huidige situatie is de Nieuwe Veemarkt grotendeels versteend.

Bij de herinrichting van de Nieuwe Veemarkt zetten we daarom in op het versterken van de biodiversiteit om de leefbaarheid van het gebied te vergoten. Daarbij is de (concept) Natuurwaardenkaart Assendorp en Kamperpoort het uitgangspunt. Verschillende maatregelen sluiten aan op de daarin genoemde verbeteringen, als het toevoegen van inheemse heesters langs de Rieteweg en het stimuleren van muurvegetatie. Als ecologische 'ambasseur' voor dit deelgebied geldt de huismus. De groene omgeving is daarop afgestemd, voor voedsel, veiligheid en voortplanting.

Bodem

Een divers bodemleven is een voorwaarde voor een goede bodemkwaliteit. De kwaliteit van de bodem bepaalt het leven bovengronds, is de basis voor gezonde beplanting en alles wat daarmee samenhangt. Voor iedere bodemsoort is dat weer anders. Het bodemleven is onmisbaar bij de vorming van mineralen, de samenhang van bodemdeeltjes, de bodemstructuur en daarmee de weerbaarheid tegen ziektes.

In de Kamperpoort is veel verharding aanwezig. Bij vergroening van verharde gedeelten is het treffen van maatregelen op maat noodzakelijk voor een goede groeiplaats van de toekomstige beplanting. Om tot die goede bodemkwaliteit en een gezonde groeiplaats te komen wordt door de gemeente Zwolle voor de aanleg van groeiplaatsen van bomen het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen als richtlijn gebruikt.

Het gebruik van turfrijke grond moet zoveel mogelijk worden vermeden, omdat dit zorgt voor een grote CO2-emmissie doordat het veen oxideert. Daarnaast wordt veel natuur aangetast in landen waar het veen wordt afgegraven, zoals Duitsland, Ierland, de Baltische staten en Finland

Groene ruimte

Bij het ontwerpproces is rekening gehouden met de bestaande biodiversiteit in het gebied. Het doel is onder andere om aan te sluiten op de bestaande groenstroken langs de A28 en deze verder te versterken. Deze stroken zijn van belang als leefgebied voor verschillende vogelsoorten en grondgebonden diersoorten. De Rieteweg vormt nu een knelpunt in de verbinding tussen deze groenstroken. In de uitwerking wordt de mogelijkheid onderzocht om de groenstroken langs de A28 met elkaar te verbinden door een faunapassage aan te brengen onder de Rieteweg.

Voor diersoorten is variatie in beplanting belangrijk om voedsel te vinden, zich voort te planten, voor verplaatsing en veiligheid. Bij het ontwerp zetten we zoveel mogelijk in op gevarieerd groen. Alleen intensief gebruikte groenvoorzieningen worden intensiever onderhouden. Dit is het geval bij het park en de speelplekken. Waar mogelijk komt er extensief beheerd groen. Voor de ecologische waarden levert dit extensieve beheer een grote bijdrage. Vooral langs de watergang en langs aan de Rieteweg wordt hierop ingezet. In de smallere bermen langs de Veemarkt worden inheemse bloemenmengsels toegepast. De wadi langs de Rieteweg wordt beplant met een mengsel van inheemse, natuurlijke heesters. Dit is een aanvulling op de natuurwaarde van de wijk; vooral inheemse heesters ontbreken op dit moment. Dit vormt een ecologische verbinding, aansluitend op het terrein langs de spoorlijn. Het maakt ook het (extensieve) beheer van de wadi mogelijk. Bovenstaande inrichting is gunstig voor verschillende vogelsoorten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en insecten.



Watergangen en natuurvriendelijke oevers

Bij de groenstrook langs de A28 en centraal door het gebied komen watergangen te liggen. Door de watergangen onderling met elkaar te verbinden kunnen diersoorten zich verplaatsen door het gebied. De oevers worden zo natuurlijk mogelijk ingericht en vormen een geschikt biotoop voor waterplanten en halofyten. Het gaat om plantensoorten als riet, gele lis, grote kattenstaart of dotterbloem. In en rond de watergangen leeft een grote diversiteit aan fauna zoals vissen, vogels en amfibieën. Watergangen worden gebruikt als jachtgebied door vleermuizen (ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis). Tot slot zijn er insectensoorten als libellen en vele andere aquatische ongewervelde soorten te vinden.

Natuurvriendelijke kade

Aan de zuidelijke kant van de centrale watergang wordt een natuurvriendelijke kademuur gerealiseerd. Door een aparte 'voorzetmuur' toe te passen ontstaan er mogelijkheden voor bijzondere begroeiing op en tussen de stenen. Dit zijn mossen, muurplanten of varensoorten zoals muurvaren, steenbreekvaren en tongvaren. Daarnaast vormt een begroeide kademuur leefgebied voor verschillende ongewervelde diersoorten. De kademuur zal daarnaast worden voorzien van voorzieningen voor dieren om in- en uit het water te komen. Ook wordt onderzocht of er schuilplaatsen voor vissen en watervogels kunnen worden gemaakt.

Natuurinclusieve bebouwing

De Nieuwe veemarkt bestaat vooral uit een stenig milieu en is sterk beïnvloed door menselijk ingrijpen. Desondanks biedt een stenig milieu, mogelijkheden voor gebouwbewonende dieren vanwege openingen, kieren en spleten. Bij de herinrichting zetten we in op natuurinclusief bouwen. We sluiten daarbij aan op de methodiek die gemeentebreed ontwikkeld wordt, waarbij voor natuurinclusieve maatregelen punten gehaald moeten worden. De verdere uitwerking vindt plaats bij het opstellen van de kavelpaspoorten. Van belang is vooral dat de maatregelen in en aan de bebouwing aansluiten bij de inrichting van de buitenruimte, om zo te voorzien in voldoende voedsel, veiligheid, mogelijkheid tot verplaatsing, voortplanting en variatie

Bomen

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. Er bevindt zich nu een rij bomen langs de Rieteweg, bij de Elbertsschool en op het talud langs de A28. Dit zijn over het algemeen allemaal bomen die in goede conditie verkeren. Deze blijven bestaan (zie profiel Rieteweg). Er zal een beperkt aantal bomen op het IJsselhallenterrein moeten verdwijnen vanwege de bouwblokken en het ophogen van het terrein om bebouwing mogelijk te maken. Waar mogelijk worden bomen verplaatst. Naast de bestaande bomen komen er ook veel nieuwe bomen. Samen geven ze de buurt een groene aanblik, met voldoende schaduw. Dit draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

In het straatbeeld is altijd een boom in het zicht. Voor goede groeiomstandigheden worden bomen op lichte standplaatsen geplaatst. In het ontwerp is het gemeentelijk Handboek Bomen als leidraad gebruikt.

Beplanting

Bij de beplantingskeuze is het van belang om te kiezen voor de juiste plant op de juiste plaats en/of te zorgen voor de juiste groeiplaats voor de gewenste plant. Door bij het toepassen van beplanting vooraf de juiste voorbereidingen te treffen vergroot de kans dat de bomen en de beplanting tot een gezonde wasdom komen en het juiste eindbeeld kan worden gerealiseerd. In het nog op te stellen inrichtingsplan worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

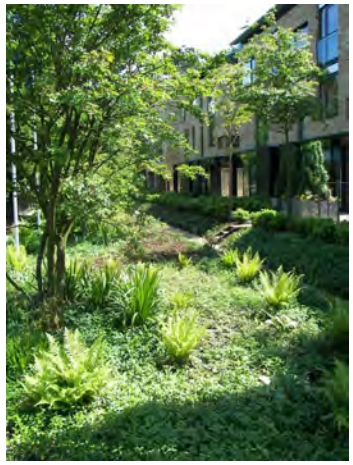
- Natuurlijke gradiënten gebruiken met een diversiteit aan biotopen. Bij nieuw aan te leggen groen kunnen gradiënten gecreëerd worden door bodemsamenstelling, reliëf en/of oriëntatie.
- Voor bestaande beplanting is de minimale maat huidige kroon +1m vrijhouden van ontwikkelingen. Waarbij ook rekening wordt gehouden met groei van de beplanting en het ruimtebeslag boven – en ondergronds.
- Boomassortiment, inrichting en beheer richten op de landschappelijke positie/ omgeving van de locatie en benutten



















Groenblauw raamwerk. Beelden: Nanda Sluijsmans, behalve *

natuurlijke potenties.

- Bij de keuze voor beplanting is het principe ‘inheems waar het kan’.
- Bij de keuze voor beplanting wordt aangesloten op de behoeften van de soorten waarvoor ook maatregelen worden voorgeschreven voor natuurinclusief bouwen.

Natuurtoets

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen in het kader van de wet natuurbescherming is zoals gebruikelijk in deze fase een Quickscan Ecologie opgesteld.

Het plangebied ligt op ruime afstand (circa 2,5 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van het voorgenomen plan geen (significante) negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland te verwachten. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen eveneens op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Afgezien van stikstofdepositie zijn negatieve effecten over deze afstand op voorhand uitgesloten. Stikstofdepositie wordt apart behandeld in paragraaf 6.6.











Speelplek voor kinderen 0-6 jaar

Speelplek voor kinderen 0-12 jaar

Speelveld voor kinderen 12+

Ligweide

Hondenspeelveld

4.4 Spelen, bewegen en ontmoeten

Beweegvriendelijke wijk

In Kamperpoort wonen veel een- en tweepersoonshuishoudens en ten opzichte van het Zwols gemiddelde relatief weinig gezinnen met kinderen. De leeftijdsgroep tussen de 24 en 39 jaar is relatief groot. De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt voegt met name appartementen toe. De verwachting is dus dat ook in de nieuwe wijk veel een- en tweepersoonshuishoudens komen wonen. Een deel van de grondgebonden woningen zal door gezinnen bewoond gaan worden. Voor kinderen worden speelplekken gemaakt, maar voor de overige bewoners van de wijk willen we ook specifieke mogelijkheden maken voor sporten, bewegen en ontmoeting.

Dit doen we door:

- Het maken van goede verbindingen tussen plekken. Door het goed verbinden van de bestaande wijk met de nieuwe wijk, krijgen bewoners meer kansen om ommetjes te maken, te bewegen en elkaar te ontmoeten.
- Een inrichting van het park die geschikt is voor verschillende leeftijden. Het nieuwe park en het groen rondom de Elbertschool zijn belangrijk voor spelen en bewegen. Op deze plekken moet ook aandacht zijn voor sport- en beweegmogelijkheden voor adolescenten en volwassenen.
- Inrichting van plekken in de openbare ruimte samen met bewoners. Om het gebruik van deze plekken zo groot mogelijk te maken, zullen we de definitieve inrichting samen met bewoners van de bestaande wijk én de nieuwe bewoners vormgeven.
- Het programmeren van de buitenruimte gericht op sport en spel. In de vervolgfase willen we kijken of er activiteiten rondom spelen en bewegen kunnen worden georganiseerd, zoveel mogelijk vanuit bestaande netwerken in de wijk.

Speelplekken

Binnen de Nieuwe Veemarkt wordt er rekening gehouden met genoeg speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijden. De spreiding van speelvoorzieningen wordt gecategoriseerd in de volgende leeftijden:

- 0-6 jaar
- 0-12 jaar
- 12+

Voor de eerste leeftijdscategorie zullen de speelplekken voornamelijk bij de woningblokken gesitueerd worden (maximaal 100 meter van de woningen), vooral op plekken met woningen waar gezinnen in komen wonen. In het centrale deel komt programma voor de oudere leeftijden. Hier houden we ook rekening mee met het idee dat er een school gevestigd kan worden. Hierdoor stimuleren we eventueel dubbelgebruik. Uitgangspunt is dat er natuurlijke speelplekken worden gerealiseerd. Ook maken we de speelplekken breed toegankelijk zodat alle kinderen mee kunnen doen.

Ontmoeten

Het groen biedt ook een ontmoetingsplek voor de buurt. Spelen en sporten is voor sommigen een aanleiding om elkaar op te zoeken. Het park biedt daarvoor de mogelijkheden. Maar ook voor samen wandelen, zitten en praten. Bij de uitwerking kan onderzocht worden of in het park of rondom de Elbertsschool een collectieve tuin gemaakt kan worden, waar bloemen, groenten en fruit kan worden verbouwd. Dit is een van de suggesties vanuit de buurt. Vaak is samen tuinieren een uitstekende manier om met elkaar in contact te komen.

Langs het water (in het park) maken we een flauw talud met ligweide zodat het hier tijdens warme dagen goed toeven is (met zon én schaduw). In het park kunnen ook voorzieningen komen die aansluiten op de Bogenhal, afhankelijk van welke functies in het gebouw komen. Terrasruimte voor de horeca die mogelijk in de kop van de bogenhal aan het park komt, is beperkt tot de ruimte onder de ‘veranda’. Op deze manier blijft er in het park zelf ruimte voor spelen, bewegen en ontspannen in het groen.

Hondenuitlaatplaats

Ter hoogte van het talud parallel aan de A28 richten we een hondenspeelveld in. In dit deel mogen de honden los. Door dit gebied via een bruggetje te koppelen aan de route langs de Kamperpoortse Wetering ontstaat er een mooie routing. Deze sluit aan op de route langs de A28 bij de Meeuwenlaan. Aandachtspunt hierbij is de ecologische waarde die het talud heeft. Hier moet een goede zonering en afscherming ervoor zorgen dat honden niet het talud van de A28 kunnen betreden, zodat daar andere dieren ongestoord kunnen leven.



Ruimte voor natuurlijk spelen. Beeld: Nanda Sluijsmans



Natuurlijke oever. Beeld: Doesjka Majdandzic



Beeld vanaf de oever van de wetering richting park en bogenhal.
Beeld: Doesjka Majdandzic

INTERMEZZO: Spelen voor iedereen

Mensen met een beperking, vrouwen en mensen met een laag inkomen en/of laag opleidingsniveau spelen en bewegen (veel) minder. Hoe kan de buitenruimte zo ingericht worden dat zij aantrekkelijker wordt voor deze doelgroepen?

Spelen voor iedereen

De gemeente Zwolle zet al enige tijd in op het toegankelijk maken van haar speelplekken voor kinderen met een beperking. In de Nieuwe Veemarkt zetten we dit beleid voort.

Sporten in de buitenruimte als alternatief voor de sportclub

Uit onderzoek blijkt dat jeugd uit gezinnen met een laag gezinsinkomen minder sporten en bewegen: gemiddeld sporten zij 2,6 uur minder per week dan kinderen met een hoog gezinsinkomen. Het faciliteren van urban sports kan een geschikt middel zijn om sportparticipatie onder jongeren te verhogen. Door toegankelijke voorzieningen als skateparken, calisthenicsfaciliteiten en urban playgrounds te bouwen 'voor sport moeilijk te bereiken jeugd' in beweging te brengen en te houden. Hiermee worden jongeren bedoeld die zich niet (meer) willen of kunnen binden aan een vereniging en achterblijven in sportdeelnamecijfers.

Sporten en spelen voor meiden

Voor jongeren is de openbare ruimte vooral een sociale ontmoetingsplaats. Ze willen elkaar zien, gezien worden en elkaar ontmoeten. Sport- en speelmogelijkheden in het zicht van huizen of plekken waar veel mensen komen zijn daarom favoriet. Uit studies blijkt dat het aantal meisjes van 9-13 jaar in openbare parken significant kleiner is in vergelijking met jongens. Ook meiden (14 – 18 jaar) zijn minder aanwezig in bijvoorbeeld parken dan jongens van dezelfde leeftijd. De reden voor de terughoudendheid van meisjes in de toe-eigening van openbare ruimte ligt in een complex samenspel van ruimtelijk en sociale factoren.

Er is een flink verschil in de manier waarop meiden en jongens gebruik maken van de buitenruimte Zo speelt voor meiden het gevoel controle te hebben over de sociale interacties een belangrijke rol. Zij worden bijvoorbeeld minder actief wanneer er meer jongens aanwezig zijn. Tegelijkertijd neemt het sportgedrag van meiden sterk af tijdens hun tienerjaren.

Het probleem manifesteert zich met name wanneer er een gebrek aan ruimte om te spelen en te bewegen is en er daardoor een sterk verdringingsmechanisme optreedt tussen de verschillende gebruikersgroepen. In een zich verdichtende stad kan dit onbedoeld zorgen voor de afwezigheid van meisjes en meiden in de openbare parken en speel- en sportplekken. Dit heeft belangrijke implicaties voor hoe actief meisjes zijn en (daardoor) voor hun gezondheid op latere leeftijd. Ook bepaalt het hoe ze zichzelf zien als mensen die (niet) thuishoren in de openbare ruimte.







beeld: https://www.makespaceforgirls.co.uk/case-studies/stockholm



Frizon park. Beeld: Frederik



k Larsson



Een mooi voorbeeld is de Urban Dance Ground in Utrecht en Amsterdam. Deze dansvloer in de openbare ruimte heeft een DJ-post waarmee je muziek kunt afspelen als je aan een wiel draait. Dit wiel wekt energie op en wanneer je een telefoon op de post legt, kun je muziek afspelen. Zo kunnen op de Dance Ground breakdancemoves getraind worden of dansjes, die dan weer via TikTok of Instagram gedeeld kunnen worden. De Urban Dance Ground richt zich daarmee specifiek op tienermeiden. Beeld: https://Nijha.nl

Het is daarom extra belangrijk dat we de buitenruimte zo inrichten dat deze aantrekkelijk blijft voor meiden om te gebruiken. Parken, speeltoestellen en openbare ruimtes voor oudere kinderen en tieners worden momenteel ontworpen voor de “standaard man”. Het aanbod bestaat bijna volledig uit skateparken, BMX-tracks, voetbalvelden en basketbalvelden, die bijna volledig door jongens worden gebruikt.

De eerste stap is om een plek te creëren waar meiden zich sociaal veilig voelen en die aansluit bij hun wensen en behoeften. Stap twee is om op verschillende plekken ook aanbod te organiseren voor deze doelgroep. Uit een onderzoek naar een Krajicek Playground in Ede blijkt dat meiden, wanneer er specifiek activiteitenaanbod voor hen wordt georganiseerd, in de dagen daarna ook meer gebruik maken van de speelplek. Ook op Urban Dance Grounds worden activiteiten als danslessen georganiseerd om meiden bij de plek te betrekken.

In verschillende Europese landen is onderzocht op welke manieren parken en pleinen veel aantrekkelijker gemaakt kunnen worden voor meisjes, zonder hoge kosten. De interventies omvatten:

- betere verlichting;
- bredere ingangen naar speelplaatsen;
- kleinere, onderverdeelde sportterreinen, of het toevoegen van een tweede meer open plek;
- zithoeken die in groepen in plaats van lijnen zijn opgesteld;
- cirkelvormige paden rond de omtrek van het park;
- meer schommels;
- goede kwaliteit toiletten.

Bronnen: kennisbanksportenbewegen.nl/?file=10995&m=1666349909&action=file.download; Case Studies - Make Space for Girls; planung.rtf (wien.gv.at)
Parks - ways to implement gender mainstreaming (wien.gv.at); https://urbact.eu/knowledge-hub/gender-equal-cities/public-spaces-foster-gender

4.5 Mobiliteit

STOMP

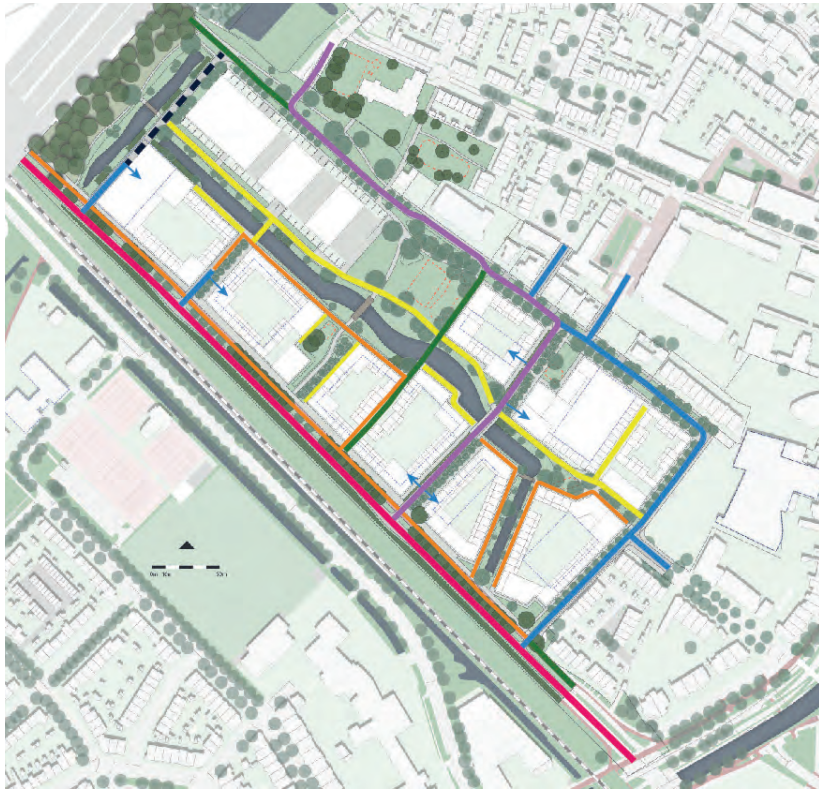
In de Omgevingsvisie hebben we opgenomen dat we bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt hanteren om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuwe gebiedsontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en -gebruik. Hierbij is de STOMP-methode leidend bij onze ontwerp en inrichtingsopgaven van de buitenruimte.

- Stappen (lopen),
- Trappen (fietsen),
- Openbaar Vervoer,
- Mobility as a Service (MaaS) en
- Privé-vervoer.

Voetgangers- en fietsnetwerken

In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt zijn de concepten voor de verkeersstructuren voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's al opgenomen. In dit ROP zijn deze structuren verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Voor voetgangers wordt een fijnmazig netwerk gerealiseerd. Het bestaande (asfalt)profiel van de Rieteweg wordt versmald. Hierdoor ontstaat niet alleen meer ruimte voor groen, maar dit biedt ook de mogelijkheid om aan de (bebouwde) noordzijde van de Rieteweg een breed trottoir te realiseren.

De laanstructuur met bestaande bomen, aangevuld met nieuwe bomen langs de Rieteweg zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers gescheiden worden van het overige (gemotoriseerde) verkeer. Daarnaast zorgen de bomen in de zomer voor schaduw en natuurlijke verkoeling en in natte perioden voor beschutting tegen regen. De nieuwe gebouwen langs de Rieteweg zorgen daarnaast voor 'ogen op de weg', waarmee de route ook sociaal veiliger wordt.



- Gebiedsontsluitingsweg (50km/uur)
- Erftoegangsweg (30km/uur)
- In- en uitrit HUB / toegangsweg parkeren (30km/uur)
- Voetpad toegankelijk voor hulpdiensten / verhuizing (incidenteel)
- Fietsers
- Voetganger
- Expeditiestraat (afgesloten)

Het voetpad biedt niet alleen toegang tot de te realiseren woningen, maar vormt ook een belangrijke voetgangersverbinding tussen het station en de beoogde evenementenlocatie.

Naast de route via de Rieteweg kunnen voetgangers en fietsers van of naar de eventlocatie ook van de Veemarkt gebruik maken. Via de Meeuwenlaan, de Burgemeester Vos de Waelstraat, of de Emmastraat kunnen voetgangers en fietsers vervolgens richting de historische binnenstad, het station of de Spoorzone gaan. De bestaande onderdoorgang onder de A28 (in het verlengde van de Veemarkt) is in de toekomst alleen nog te gebruiken door voetgangers en fietsers. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor deze verkeersdeelnemers en biedt tevens de mogelijkheid om de Veemarkt anders in te richten. Vanuit het STOMP-principe geven we hier prioriteit aan voetgangers en fietsers, bijvoorbeeld in de vorm van een fietsstraat. Autoverkeer richting de woningen en voorzieningen langs de Veemarkt blijft uiteraard nog mogelijk maar ze zijn hier niet langer de dominante verkeersdeelnemers.

De twee hoofdroutes via de Rieteweg en de Veemarkt worden aangevuld met een recreatieve wandelroutes door de centrale groenblauwe structuur van de Nieuwe Veemarkt. Deze route, in het verlengde van de Emmastraat verbindt de hoofdgroenstructuur aan de zuidzijde van de A28, langs de bogenhal en via de Kamperpoortse Wetering met de Rieteweg.

Zwolle is een echte (wereld)fietsstad. Door de compactheid van de stad liggen veel voorzieningen en bestemmingen op fietsafstand. Zowel de historische binnenstad als het station zijn in circa 5-10 minuten fietsen te bereiken. Het fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige fietsnetwerk maakt dat de fiets, zeker binnenstedelijk, een volwaardig alternatief is voor de auto.

Een van de opgaven bij de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is goed ontsluiten van dit gebied voor de fiets. Daarbij wordt ook meteen Kamperpoort beter en fijnmaziger aangesloten op het bestaande fietsnetwerk. Hiertoe gaan we, aanvullend op de Veemarkt, een aantal fietsverbindingen door de Nieuwe Veemarkt realiseren die dwars op de bestaande fietsstructuur langs de Rieteweg en de Katerdijk staan. Dit is een van de manieren om het voor de toekomstige bewoners van de Nieuwe Veemarkt nog aantrekkelijker te maken om voor de fiets te kiezen in plaats van de auto.

Alleen een aantrekkelijk en fijnmazig fietsnetwerk is niet voldoende om mensen te verleiden om de fiets te pakken in plaats van de auto. Hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen zijn hier ook een belangrijke schakel in. In de Nieuwe Veemarkt gaan we voldoende, aantrekkelijke en goed bereikbare fietsvoorzieningen realiseren in de plinten (op de begane grond) van de gebouwen.

Openbaar Vervoer

De Nieuwe Veemarkt ligt op circa 5-10 minuten fietsen van het station van Zwolle met directe verbindingen in alle richtingen. In ongeveer een uur ben je met de trein in Utrecht, Groningen of Arnhem. Daarnaast is de bushalte Centrum op iets meer dan 5 minuten lopen van het gebied. Vanaf deze locatie vertrekken vele (hoogwaardige) busverbindingen richting de diverse wijken en werklocaties in Zwolle en de regio. In 2024 gaat er ook weer een busverbinding over de Rieteweg rijden inclusief een halte ter hoogte van het viaduct met de A28, bij de nieuwe mobiliteitshub die daar komt. Hiermee krijgt de Nieuwe Veemarkt een directe openbaar vervoer verbinding met onder andere het station en de wijk Stadshagen.

Deelmobiliteit en Mobility as a Service

Deelmobiliteit biedt toekomstige bewoners of bezoekers van de Nieuwe Veemarkt of omliggende buurten de mogelijkheid om te voorzien in hun mobiliteits- of verplaatsingsbehoefte op basis van gebruik, in plaats van bezit. Op dit moment zijn al diverse aanbieders van deelmobiliteit actief in Zwolle en dus ook voor de toekomstige bewoners van de Nieuwe Veemarkt. In de mobiliteitshub komen mogelijkheden om deelmobiliteit aan te bieden.

Privévervoer

De Nieuwe Veemarkt blijft uiteraard ook bereikbaar voor de (privé) auto. Deze krijgt geen prominente plek in de buitenruimte, maar in de mobiliteitshubs aan de randen van het gebied. In de Nieuwe Veemarkt wordt niet op straat geparkeerd. Uitzondering hierop vormen invalidenparkeerplaatsen op plekken waar de hubs te ver weg liggen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor water, groen en leefruimte.

Parkeren en mobiliteitshubs

Mobihubs zijn voorzieningen, waar sociale netwerken, mobiliteitsnetwerken en energienetwerken samen komen. Met het faciliteren van het auto- en fietsparkeren in hubs in plaats van op straat ontstaat er in het openbaar gebied meer ruimte voor groen, water, spelen en ontmoeten. Waardoor deze bijdragen aan het bouwen aan een leefbare, toegankelijke en klimaatadaptieve stad.

Mobihubs

In voorliggend ROP is het uitgangspunt dat er twee mobiliteitshubs worden gerealiseerd. Eén in het oosten van het plangebied, aan de zijde van de binnenstad van circa 225 parkeerplaatsen en één in het westen, langs de A28 van circa 300 parkeerplaatsen. Aanvullend op deze twee mobihubs wordt de resterende parkeervraag opgelost met openbaar toegankelijke parkeerdeks in de diverse bouwblokken. Dit betekent ook dat ontwikkelaars bij het ontwerpen en ontwikkelen van de gebouwen rekening moeten houden met de bouwnormen en -regels voor wat betreft de parkeervoorzieningen. Het aantal parkeerplaatsen dat per bouwblok gerealiseerd kan worden is van een aantal factoren afhankelijk waaronder het woningtype en de aanwezigheid van andere voorzieningen. In de praktijk betekent dit dat per bouwblok voor een groot deel in de 'eigen' parkeerbehoefte kan worden voorzien, maar dat ook een deel van het parkeren per blok in de hubs kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunt bij het parkeren is dat alle parkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn (zie ook stap 5 Bepalen Parkeerbehoefte). Dit betekent in de basis dat zowel bewoners als bezoekers hier gebruik van kunnen maken. De hubs zijn publieke voorzieningen en komen in eigendom en beheer van de gemeente. De parkeerdeks zijn ook openbaar toegankelijk en komen in publiek eigendom.

In het streven van de Europese Unie om in 2050 klimaatneutraal te zijn is een van de maatregelen dat er vanaf 2035 geen nieuwe benzine- en dieselauto's meer mogen worden verkocht. De ambitie van Nederland ligt op dit moment zelfs nog iets hoger. Zij wil zelfs dat er in 2030 geen fossiele brandstofauto's meer mogen worden verkocht. In de afgelopen jaren is de verkoop van elektrische auto's sterk toegenomen en daarmee neemt ook de vraag naar voldoende laadinfrastructuur toe. Eind 2022 was circa 20% van het aantal verkochte auto's deels, of volledig elektrisch. De verwachting is dat dit aandeel met het oog op de ambities de komende jaren significant gaat toenemen, waarbij een toename van circa 10% per jaar realistisch is. Met het oog op de toekomst is het uitgangspunt op dit moment dat 50% van de parkeerplaatsen bij oplevering voorzien moet zijn van laadinfrastructuur. De overige 50% moet hierop voorbereid zijn, zowel qua (stroom)capaciteit als aanwezige (loze) leidingen et cetera, zodat ook bij een eventuele grotere vraag aan laadinfrastructuur in de hubs of parkeerdeks de infrastructuur eenvoudig kan worden uitgebreid.

Faciliteren parkeerbehoefte

Dit plan draagt ook bij aan ambities van de omliggende wijken of een autoluwe binnenstad. Dit vertaalt zich in een aanvullende parkeeropgave voor de Nieuwe Veemarkt. In het ROP is onderstaande volgordelijkheid voor de parkeeropgave leidend:

- We zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt (wonen en niet-wonen programma).
- We bieden in de parkeeropgave ruimte voor de parkeerbehoefte van ontwikkelingen rondom het plangebied, bijvoorbeeld de wand langs de straat Veemarkt.
- In de oostelijke mobihub, aan de zijde van de binnenstad, wordt conform de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt een deel van het parkeren van het Emmadek

Kaart **Verkeersstructuur fietsers en voetgangers**

- Hoofdfietsverbinding
- Secundaire fietsverbinding
- Informele fietsroute
- Voetpad



gecompenseerd.
- We compenseren deels het bezoekersparkeerplaatsen dat in de binnenstad (Stadshart) verdwijnt als gevolg van ambities om het Stadshart te vergroenen en te verduurzamen.

Langs de bestaande straat Veemarkt heeft een aantal partijen het initiatief genomen voor de herontwikkeling van bestaande locaties. Uitgangspunt bij dergelijke ontwikkelingen is altijd dat initiatiefnemers het parkeren op eigen terrein moeten oplossen. Met de gebiedsontwikkeling in de Nieuwe Veemarkt bestaat de mogelijkheid om de parkeeropgave centraal in het gebied op te lossen in de mobihubs. Dit voorkomt een versnippering van parkeervoorzieningen.

Parkeernorm

Eind 2016 heeft de gemeente Zwolle de Regeling Parkeernormen vastgesteld, inclusief een protocol parkeernormen. Deze regeling en het protocol worden als vertrekpunt gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Hierbij wordt opgemerkt dat op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Parkeerstrategie en in het verlengde daarvan een nieuwe regeling voor parkeernormen. Deze nieuwe regeling wordt opgesteld in de geest van de Omgevings- en Mobiliteitsvisie met het STOMP-principe als uitgangspunt. Hierbij doorlopen we de volgende 5 stappen:

1. De toekomstige situatie als basis voor locatie en stedelijkheidsgraad
2. Onderbouwd afwijken van normen op basis van lokale situatie
3. Correctie op basis van 'overkwaliteit' fietsparkeren
4. Correctie op basis van realiseren nabijheid deelmobiliteit
5. Rekening houden met (optimaal) dubbelgebruik

Locatie en Stedelijkheid

Huidige situatie (stap 0)

De ontwikkeling Nieuwe Veemarkt bevindt zich net ten westen van de historische binnenstad. Het gebied wordt in de huidige situatie conform de kaart Locatie en stedelijkheidsgraad Zwolle uit 2016 gekwalificeerd als 'Schil Centrum'. Kamperpoort heeft een oppervlakte van circa 0,47 km² en had op 1 januari 2022 circa 1.400 huishoudens en circa 2.335 adressen per km² *. Conform de cijfers van het CBS valt de wijk daarmee in de categorie 'Sterk stedelijk'. Een sterk stedelijk gebied heeft 1.500 tot 2.500 adressen binnen een gebied van één km². Dit is het vertrekpunt voor het bepalen van de parkeeropgave binnen de Nieuwe Veemarkt

Stap 1:Toekomstige ontwikkeling als basis voor nieuw beleid

In de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen' van medio 2021 is het principe van De Stadskrans geïntroduceerd. Dit is de historische binnenstad inclusief de schil eromheen, waar de Nieuwe Veemarkt ook onder valt. De ontwikkeling (verstedelijking) van de stad maakt dat ook de schilwijken rondom het centrum steeds meer onderdeel worden van het centrum, zowel qua wonen maar ook op het gebied van voorzieningen. Zo zijn in het verleden de bioscoop (Pathé) en de bibliotheek (De Stadkamer) net buiten de grachten gebouwd. Deze ontwikkeling, in combinatie met de voorziene woningbouw in de, nu nog, schilwijken maakt dat De Stadskrans in het herziene parkeerbeleid als 'Centrum' gedefinieerd wordt.

Door het toevoegen van circa 750 woningen in de Nieuwe Veemarkt en nog eens circa 700 in de Meeuwenlaan neemt het aantal woningen binnen de wijk Kamperpoort toe van circa 1.400 naar ruim 2.800. Het gebied komt daarmee ruim binnen de grenzen die het CBS hanteert voor de Stedelijkheidsklasse 'Zeer Sterk Stedelijk' (meer dan 2.500 adressen per km2.

Als uitgangspunt bij het bepalen van de parkeernorm voor auto's hanteren we het midden van de bandbreedte van de parkeerkencijfers van het CROW voor de specifieke locatie en stedelijkheidsgraad per type woning of voorziening. Op dit moment heeft de gemeente nog geen specifieke fietsparkeernormen vastgesteld. In het bouwbesluit is wel opgenomen dat bij een woning

*bron: Buurt Kamperpoort (gemeente Zwolle) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2023)

een niet-gemeenschappelijke bergruimte moet worden gerealiseerd van tenminste 5 m2 met een breedte van minimaal 1,8 m2 en een hoogte van 2,3 m2. Voor appartementen kleiner dan 50 m2 mag een gemeenschappelijke bergruimte gerealiseerd worden.

Stap 2: Lokale situatie als basis voor afwijking parkeernorm

In de parkeerkencijfers van het CROW wordt altijd gerekend met een bezoekersparkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per huishouden. Dit kencijfer is ongeacht de ligging van een te ontwikkelen gebied. In Zwolle zien we dat mensen bij de keuze van hun vervoerswijze voor een verplaatsing rekening houden met de lokale omstandigheden. In een stedelijk gebied met een relatief goed wandel-, fiets- en openbaar vervoer netwerk, nabijheid van voorzieningen en een parkeerbeleid (betaald parkeren en/ of vergunningen) kiezen bezoekers eerder voor de fiets, of het openbaar vervoer dan voor de auto vanuit kosten- of bereikbaarheidsoogpunt. De Nieuwe Veemarkt kent straks een hoogstedelijke uitstraling, waarbij het de verwachting is dat het gebied hetzelfde parkeerregime krijgt als de huidige binnenstad. Bezoekers van de Nieuwe Veemarkt nemen deze afwegingen mee in hun verplaatsingsgedrag, waarbij aangenomen mag worden dat ze vaker voor de fiets of het openbaar vervoer gaan kiezen in plaats voor de auto. We passen de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning daarom aan naar 0,2 parkeerplaatsen.

Stap 3: Correctie op basis van 'overkwaliteit' fietsparkeren

Zwolle is een echte fietsstad. De opbouw van de stad en het jarenlang investeren in een fijnmazig en goed fietsnetwerk zorgt ervoor dat naar schatting 90% van de stad binnen een kwartier fietsen vanaf het centrum bereikt kan worden. Verder inzetten op fietsen binnen en rondom Zwolle heeft een hoge prioriteit en past binnen onze ambitie om wereldfietsstad te worden. Daarbij draagt meer fietsgebruik ook bij aan klimaatdoelstellingen, gezondheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad.

Zwolle kent nog geen vastgestelde parkeernormen of kwaliteitseisen voor fietsparkeren. Los van de hiervoor genoemde omgevingskenmerken als de centrale ligging van het gebied, het betaald parkeren en de nabijheid van voorzieningen als stimulans om te gaan lopen of fietsen zijn ook goed bereikbare en hoogwaardige fietsvoorzieningen een belangrijk aspect om te kiezen voor de fiets in plaats van de auto. De tijd waarbij de auto voor de deur voor het grijpen stond en de fiets weggestopt in slecht bereikbare berging ligt achter ons. Bij het ontwerpen van de Nieuwe Veemarkt worden fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd met de volgende uitgangspunten:

- Elke appartementencomplex of bouwblok krijgt zijn eigen inpandige fietsenstalling. Dit zorgt niet alleen voor nabijheid van de fiets, maar ook dat de fiets veilig en droog gestald kan worden. Daarbij worden de stallingen hierdoor ook minder anoniem dan bij een grote algemene stalling
- De stallingen worden in de plint van de bouwblokken gerealiseerd, waardoor ze goed bereikbaar en toegankelijk zijn
- Per woning wordt 1 fietsparkeerplaats per kamer gerealiseerd voor bewoners
- Per woning wordt 0,75 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd
- Bevatten voor iedere woning 1 ruimer gedimensioneerde plek (2.0 m2 in plaats van 1.5 m2) op de vloer (niet boven in rek), zodat er plek is voor buitenmodelfietsen (bakfiets, scooter, etc.);
- Per woning is tenminste 1 stallingsplaats beschikbaar met een laadmogelijkheid voor een elektrische fiets.
- Per woning zijn minimaal 2 plekken in een laag rek of op de vloer beschikbaar (voor eenpersoonshuishoudens gaan we uit van 1 plek beneden).
- Er worden extra reguliere fietsparkeerplekken gerealiseerd in de collectieve voorzieningen in de bouwvelden om extra ruimte te bieden; daarbij gaan we uit van twee extra reguliere fietsparkeerplekken per uitgespaarde autoparkeerplek.

Bij het ontwerpen van fietsparkeervoorzieningen conform bovenstaande uitgangspunten verwachten wij dat de behoefte aan autoparkeerplaatsen voor bewoners in de Nieuwe Veemarkt met 10% afneemt ten opzichte van de aanvankelijke parkeerbehoefte uit stap 2.

Stap 4: Correctie op basis van realiseren nabijheid deelmobiliteit

Deelmobiliteit biedt toekomstige bewoners of bezoekers van de Nieuwe Veemarkt of omliggende buurten de mogelijkheid om te voorzien in hun mobiliteits- of verplaatsingsbehoefte op basis van gebruik, in plaats van bezit. Mobiliteitsonderzoek onder inwoners van Zwolle toont aan dat men meer open staat voor deelmobiliteit naar mate de stedelijkheid toeneemt. Uit diverse andere (landelijke) onderzoeken naar de effecten van deelmobiliteit blijkt dat autodelen daarnaast een positieve bijdrage levert aan onder andere de CO2-uitstoot, het autogebruik, de parkeerdruk en daarmee dus het leefklimaat in een buurt, wijk of stad.

Met het aanbieden van deelauto's als alternatief voor de eigen auto mogen in diverse gemeenten in Nederland reductiefactoren van 10% tot 40% gerekend worden. Het Mobiliteitsonderzoek in Zwolle toont aan dat 55-70% van de respondenten in het centrum en de Kamperpoort "Niet afwijzend staat ten opzichte van deelmobiliteit". Dit wil echter nog niet zeggen dat ze ook bereid zijn om hun (2e) auto weg te doen. Landelijk onderzoek toont wel aan dat bij verhuizing, of bij een nieuwe baan mensen hun verplaatsingsgedrag extra kritisch beoordelen. De verhuizing naar de Nieuwe Veemarkt is zo'n moment.

Voor de Nieuwe Veemarkt hanteren we de volgende uitgangspunten met betrekking tot deelauto's:

- Eén deelauto vervangt 7 reguliere auto's;
- We zorgen dat deelmobiliteit aanwezig is bij de oplevering van de eerste woningen;
- Deelauto's krijgen, na eventuele (gereserveerde) gehandicaptenparkeerplaatsen goed zichtbare en bereikbare parkeerplaatsen; bijvoorbeeld nabij de ingang van de parkeervoorzieningen;
- Deelauto's zijn uitsluitend zero-emissie voertuigen

Bij het realiseren van deelmobiliteit conform bovenstaande uitgangspunten wordt aangenomen dat de behoefte aan autoparkeerplaatsen voor bewoners in de Nieuwe Veemarkt met nog eens 10% afneemt ten opzichte van de berekende parkeerbehoefte uit stap 3. Naast deelauto's worden ook deel(bak)fietsen en deelscooters gefaciliteerd in de openbaar toegankelijke parkeer- en stallingsvoorzieningen. Naast deelauto's worden ook deel(bak) fietsen en deelscooters gefaciliteerd in de openbaar toegankelijke parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Stap 5: Dubbelgebruik voor autoparkeren maximaal faciliteren

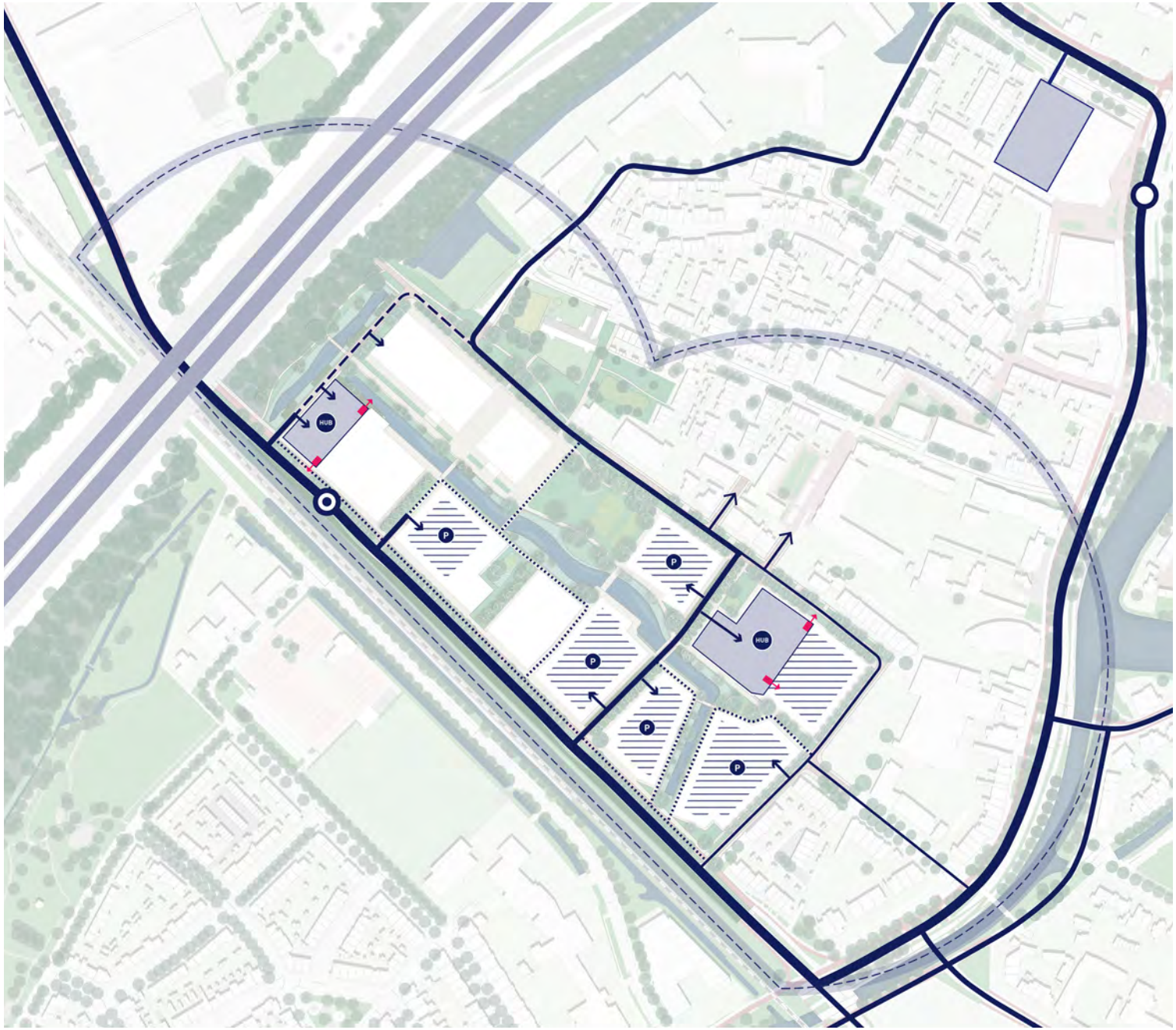
Bij het ontwerp van de parkeervoorzieningen in de Nieuwe Veemarkt gaan we uit van maximaal dubbelgebruik. Dit betekent in de basis dat bewoners van de Nieuwe Veemarkt geen (vaste) gereserveerde parkeerplaats krijgen. Dit zou immers betekenen dat deze parkeerplaats niet door een bezoeker gebruikt kan worden wanneer de bewoner weg is. In plaats daarvan kunnen bewoners een abonnement in een parkeeraccommodatie aanschaffen. Dit abonnement geeft de bewoners toegang tot een parkeerplaats in een accommodatie naar keuze. Op deze manier kunnen de parkeerplaatsen overdag gebruikt worden door bijvoorbeeld werknemers of bezoekers en 's avonds en 's nachts door bewoners. Bij het realiseren van het aantal parkeerplaatsen houden we rekening met het zogenaamde maatgevende moment op basis van de hiervoor geformuleerde stappen. Hiermee zorgen we niet alleen voor een goede ruimtelijke ordening, maar optimaliseren we ook het gebruik en dus de betaalbaarheid en exploitatie van de parkeeraccommodaties.

Parkeernorm Nieuwe Veemarkt

Aan de hand van bovenstaande stappen en passend bij de beoogde ontwikkeling van de stad en de Nieuwe Veemarkt wordt voor de Nieuwe Veemarkt een (gemiddelde) parkeernorm van 0,7 gehanteerd voor het aantal woningen. Gecombineerd het niet-woonprogramma en de compensatie van omliggende gebieden en opgaven resulteert dit in circa 955 parkeerplekken in het plan.

Kaart **Verkeersstructuur auto en OV**

- Gebiedsontsluitingsweg
- Wijkverzamelweg
- Erftoegangsweg
- Toegang hulpdiensten
- Expeditiestraat
- Entree parkeren/expeditie
- Zoekgebied HUB
- Voetgangersuitgang HUB
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Potentiele bushalte
- Bestaande bushalte
- Reikwijdte HUB 250 meter



4.6 Energie

Zwolle wil in 2040 een energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Voor de energie in de Nieuwe Veemarkt zijn de volgende uitgangspunten bepaald voor energie eisen, het warmtesysteem en het elektriciteitssysteem.

Energie-eisen voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw (Bouwbesluit) dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt staat dat er een bovenwettelijke ambitie is voor het gebied, namelijk energieneutraal (ENG). N.a.v. recente inzichten (2022) heeft de gemeente Zwolle deze ENG-ambitie deels aangepast. Uit onderzoek komt naar voren dat voor het behalen van deze ENG-eis bij gestapelde woningnieuwbouw voor nu niet realistisch is. Voor de grondgebonden woningen is de eis/het uitgangspunt om NOM-woningen te ontwikkelen. Voor de gestapelde woningbouw de lagere de energie-eis 'optimaal'. Dit is een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie. Beide eisen gelden ook voor andere functies dan wonen.

	Grondgebonden woningen Energie-eis ENG	**Gestapelde woningbouw**** Energie-eis 'Optimaal'
BENG 1	≤55* kWh/m2 (≤55)	≤65* kWh/m2 (≤65)
BENG 2	0 kWh/m2 (≤30)	≤25 kWh/m2 (≤50)
BENG 3	100% (≥50)	≥70% (≥40)***

'* eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.
** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.
*** Hiermee is de gestapelde bouw nog niet energieneutraal

Warmtesysteem: naar aardgasvrij

Zwolle wil fossielvrij zijn in 2040. Daarbij is de nieuwbouw verplicht aardgasloos volgens de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET). Er moet dus op een andere manier voorzien worden in warmte en koude. De keuze van het warmtesysteem hangt onder meer samen met het type bebouwing. De bebouwing in de Nieuwe Veemarkt bestaat uit nieuwbouw in dichte bouwblokken van 3 tot 6 bouwlagen, met enkele hogere accenten van 8 tot maximaal 12 lagen.

Nieuwbouwappartementen en utiliteitsbouw hebben een lage warmtevraag. Hierbij past een goede isolatie en een lage temperatuur warmtesysteem. Open warmte-koudeopslag systemen (hierna: WKO) of luchtwarmtepompen zijn dan de meest voor de hand liggende warmtesystemen, omdat hiermee naast warmte ook kan worden voldaan aan de BENG eis voor koeling. Hierbij gaan we uit van het toepassen van de 'Ladder van koeling'.

De gemeente kiest voor bodemwarmte/opslag (WKO) voor het verwarmen en koelen van gebouwen in verband met het lagere elektriciteitsgebruik, minder geluid, geen hittestress en meer ruimte voor PV-panelen t.o.v. toepassen van luchtwarmtepompen. Er is onderzoek (2023) gedaan naar de haalbaarheid van een WKO-systeem voor het gebied Nieuwe Veemarkt. Daaruit blijkt dat de potentie van de ondergrond voldoende is voor WKO voor de geplande nieuwbouw in de Nieuwe Veemarkt, ook rekening houdend met de toekomstige ontwikkeling van de Meeuwenlaan.

WKO kan worden gerealiseerd per bouwblok (circa 9 doubletten) of met een WKO bronnet voor de hele buurt (circa 4 doubletten). Qua duurzaam gebruik van de bodem zijn er geen grote verschillen te verwachten tussen het collectieve en het individuele systeem. De gemeente kiest voor flexibiliteit: voor de warmte/koude voorziening wordt uitgegaan van WKO per bouwblok (en dus geen collectief WKO-systeem voor het hele gebied), daarmee schrijven we de oplossingsrichting voor. Mede omdat dit uitgangspunt eenvoudiger is qua beheer en exploitatie en voor wat betreft de fasering van de bouwblokken.

Elektriciteitsnet

Als de bouwplannen in de Nieuwe Veemarkt zijn gerealiseerd, verwachten we een grote stijging van het elektriciteitsgebruik door nieuwe elektrisch aangedreven warmtesystemen, mobiliteitshubs en laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Naar verwachting zijn er circa 18 nieuwe trafo's (MS-D stations) nodig.

In de huidige situatie bedienen twee transportverdeelstations (MS-T's) samen nu de Nieuwe Veemarkt, namelijk MS-T bedieningsgebied 034 Blaloweg 5 en MS-T bedieningsgebied 058 Grote Voort 15a (zie figuren hieronder). Deze beide MS-T's hebben nu samen nog een beperkt vrij vermogen beschikbaar. Er moet voor de ontwikkeling Nieuwe Veemarkt (en Meeuwenlaan) naar verwachting een MS-T-station bijkomen of een bestaand station worden uitgebreid. In samenwerking met Enexis worden in de verdere planuitwerking de definitieve keuzes gemaakt ten aanzien van het leidingennet en de keuzes voor plaatsing van de trafo's en het MS-T-station.

Het plaatsen van veel nieuwe trafo's in de openbare ruimte van een dicht bebouwde buurt is moeilijk; dit gaat bijvoorbeeld ten koste van groen. In dit gebied, met een hoge bebouwingsdichtheid, wil de gemeente de trafo's inpandig realiseren.

4.7 Ondergrondse netwerken

Door de aanleg van een warmtesysteem vraagt de ondergrondse infrastructuur meer ruimte dan in het verleden het geval was. Dit vergt goede afstemming met de bovengrondse voorzieningen in het plan. Dat geldt met name voor de locatie van nieuwe bomen met goede groeivoorzieningen.

In het ROP is in de nieuw aan te leggen straten ruimte gegeven aan bovengrondse voorzieningen en de ondergrondse infrastructuur. In de bestaande straten, waar al ondergrondse infrastructuur ligt, wordt dit nader bepaald bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit gebeurt in overleg met de netbeheerders die hun plannen opstellen voor de nieuwe situatie. Ingeval er te weinig ruimte is, zijn kabel-/leidinggoten te overwegen. Kabel- en leidinggoten zijn duur in aanleg en het vergt veel tijd voor afstemming met de netbeheerders om deze te kunnen realiseren. Wel zorgen deze voor een beperkter ruimtebeslag in de bodem, waardoor bomen betere groeiplaatsen krijgen en er een toekomstbestendiger groenstructuur ontstaat. In de verdere planontwikkeling wegen we kosten en baten van deze oplossing tegen elkaar af.





trafo's opgenomen in de bebouwing. Beeld: internet



Rieteweg

De huidige situatie op de Rieteweg geeft, vooral voor fietsers en voetgangers, een grauwe indruk. De weg is recht en relatief lang. In de nieuwe situatie, wanneer er gebouwen langs de weg staan, met woningen, werkplekken en voorzieningen, zal de sfeer hier veranderen. Om het voor fietsers aantrekkelijker te maken, komt er een fietspad in twee richtingen aan de kant van de bebouwing te liggen. De bestaande bomen worden gehandhaafd en ingepast in de berm die de rijbaan van het fietspad scheidt. Zo is er meteen al een volwassen beeld. De bomenrij wordt aangevuld met nieuwe bomen op plekken waar dat kan. De schaduw van de bomen valt op het fietspad, wat de route aantrekkelijker maakt als het heet is. Aan de kant van het spoor maken we een bredere groenstrook met een wadi. Door dit groen aan te sluiten op het bestaande groen, op het terrein van Prorail, maken we een robuuste structuur. Dit draagt bij aan de ecologische waarden. (profiel indicatief)



Aansluiting wetering - Rieteweg

Dit is het smallere gedeelte van de watergang, tussen de woningen in. Aan weerszijden is er voor de bebouwing langs een smalle weg/brede stoep. Ook in dit gedeelte aan één zijde een kademuur om ervoor te zorgen dat het wateroppervlakte zo breed mogelijk blijft. Qua bomenstructuur passen we hier (kleinere) soorten toe die van elkaar verschillen in hoogte en vorm om een natuurlijke uitstraling te creëren. Visueel stopt de watergang hier, maar hij wordt via buizen ondergronds verbonden met de Willemsvaart. Hiervoor zijn 2 opties: of via een persing naar de watergang aan de andere kant van het spoor of via een nieuwe leiding in de Rieteweg richting de Willemskade/Nieuwe Veerallee. (profiel indicatief)



Kamperpoortse Wetering

Een nieuwe watergang wordt door het midden van het gebied aangelegd. Met variërende oevers verbindt deze watergang het water en groen langs de A28 met een nieuw park op de plek van de voormalige veemarkt. Door afwisseling van de steilheid van de taluds langs het water ontstaan diverse interessante plekken voor zowel flora en fauna als voor de recreant. Contact maken met het water is op een aantal plekken mogelijk. (profiel indicatief)



Nieuwe weg tussen Rieteweg en Veemarkt

De weg tussen de Rieteweg en de Veemarkt vormt de belangrijkste buurtentree en ontsluit de hub voor binnenstad bezoekers. Tussen de rijweg en trottoir aan de ene zijde een buffer in de vorm van een haag en aan de andere zijde een berm. Deze wordt zo vormgegeven dat er hemelwater opgevangen kan worden. (profiel indicatief)

5. Ontwikkelvelden in het raamwerk

5.1 Archeologie

Voor het plangebied is archeologisch bureauonderzoek gedaan. Hierbij is onderzocht wat de archeologische verwachting van het plangebied is, wat het huidige archeologiebeleid voor het plangebied is en of archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen noodzakelijk is. De volgende deelvragen zijn daarbij opgesteld:

- Wat is de aard, datering en omvang van de eventuele verwachte archeologische resten?
- Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?
- Wat zijn de consequenties van de ingreep voor de eventuele archeologische resten in het plangebied?

Conclusies bureauonderzoek

In het plangebied ligt een rivierduinflank met een rivieroverstromingsvlakte in het zuiden. Deze locatie was mogelijk geschikt voor bewoning. De verwachting is dus dat er nederzettingssporen uit de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd aanwezig zouden kunnen zijn. Ook zou het rivierduin al in het Mesolithicum of Paleolithicum gebruikt kunnen zijn. De vraag is ook in hoeverre de rivieroverstromingsvlakte door de tijd heen is gebruikt.

Twee grotere huizen van Servaas Antonius Gallé en Arnoldia Antonia Helmich liggen gedeeltelijk in het plangebied. Van deze huizen zouden funderingen in de bodem aanwezig kunnen zijn. Mogelijk zou ook nog iets van een tuinindeling van deze huizen in kaart worden gebracht. Hetzelfde geldt ook voor een boerderij ten zuidoosten van de huidige Elbertsschool. Van de oudste fase van de Nieuwe Veemarkt uit de jaren '30 van de vorige eeuw zouden funderingen van de toegangspoort aangetroffen kunnen worden. Op basis van de bovengenoemde historische informatie, de overschrijding van



Deze panden langs de Veemarkt zijn ontworpen door bekende architecten zoals J.D.C Krook en M. en H. Meijerink en H.C.M Beers. De panden zijn karakteristiek door hun hoofdvorm met twee bouwlagen en een hoge, met keramische pannen gedekte kap. Beeld: Cultuurhistorische Analyse Nieuwe Veemarkt

de minimale oppervlakte van 100 m2 en diepte van 0,5 m van het plangebied en de archeologische waarde van 50% en 10% wordt er een vervolgonderzoek aanbevolen.

De geadviseerde methode is een inventariserend veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P). Het is zeker dat er bij de geplande bodemingrepen archeologische gegevens verloren zullen gaan. Specifieke onderzoeksvragen voor dit inventariserend proefsleuvenonderzoek kunnen luiden:

- Heeft er een waterloop gestroomd in het gebied van de rivieroverstromingsvlakte in het zuiden van het plangebied? Is hier een datering aan te koppelen? In welke fasen is deze waterloop gedempt/opgevuld? Zijn er aanwijzingen dat deze potentiële waterloop gebruikt is door mensen?
- Zijn er nog sporen aanwezig van de huizen van Servaas Antonius Gallé en Arnoldia Antonia Helmich?

5.2 Algemene cultuurhistorische principes

De geschiedenis van de vermaarde Zwolse veemarkt leeft voort in het projectgebied. Deze is geschiedenis nog zichtbaar in bestaande bebouwen zoals de IJsselhal en de noordelijke gevelwand langs de Veemarkt, met voormalige horecagelegenheden, veestallingen en het kantoorgebouw van de Rijksdienst voor de keuring van Vee en Vlees (RVV). Het terrein en de bebouwing stammen uit de tijd dat Zwolle de spil vormde in de veehandel in oostelijk Nederland. Dit vormt de cultuurhistorische identiteit van het ontwikkelgebied. In dit ROP geven we dit vorm door:

1. Behoud en versterk van de historische hoofdstructuur;
2. Verbeelden van verloren gegaan erfgoed in nieuwbouw, architectuur en inrichting en verwijzing naar historische identiteit door herkenbare elementen in de wijk;
3. Behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (IJsselhallen, ensemble Veemarktwand) en het monument (de Elbertsschool), met een toekomstgericht functie;

Structuur

Bij de bouw van het Slachthuis rond 1933 is de Emmastraat in noordwestelijke richting doorgetrokken als scheiding tussen het rond 1930 ingerichte veemarktterrein en het Slachthuis. De lijn is bepalend geweest voor de inrichting van beide terreinen en is een goede inspiratie in het nieuwe ontwerp. In het ROP heeft deze lijn een vertaling gekregen als de nieuwe watergang met paden aan weerzijden. Ten opzichte van de oorspronkelijke rechtstand is deze lijn wel iets meanderend, omdat dit aanleiding geeft tot het maken van aantrekkelijke verblijfsplekken.

Het nieuwe park is een substantiële open ruimte in het hart van het plangebied. Deze open ruimte vormt een herinnering aan het vroegere veemarktterrein. Via inrichting, kunst en/of informatievoorziening kan een verwijzing naar de vroegere functie een plek krijgen.

Behoud en herstel waardevolle gebouwen

IJsselhallen - Bogenhal

Het behoud van de IJsselhal (1972) verdraagt transformatie. Het doorsnijden van het gebouw met behoud van de oorspronkelijke spanten gelamineerd hout en het creëren van een nieuwe frontgevel geïnspireerd op het oorspronkelijk ontwerp zijn daarbij denkbare richtingen. Het behoud van (delen van) de oorspronkelijke bebouwing, bijvoorbeeld parallel aan de huidige straat, blijven de hal haar historische kenmerken geven en kunnen bijdragen aan de functionaliteit. De hal is meer dan de spantconstructie.

Bebouwing aan de noordelijke Veemarkt

Het stedenbouwkundig ensemble van tweelaagse hotels en caférestaurants met zadeldak uit de jaren 30 van de vorige eeuw aan de noordoostzijde van de veemarkt heeft een grote eenheid in verschijningsvorm. De nog bestaande panden uit deze tijdsperiode vertegenwoordigen een hoge ensemblewaarde. Dit geldt ook de voor de voormalige veestallen. Allen verwijzen ze nadrukkelijk naar de geschiedenis van de veemarkt.

De braakliggende en de niet waardevolle delen aan de noordoostzijde van de Veemarkt kunnen worden aangevuld met gebouwen die aansluiten bij deze historische karakteristiek. De in het bestemmingsplan Kamperpoort gehanteerde rooilijnen kunnen daarbij gehandhaafd blijven. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij de bouwhoogte en kapvormen van de bestaande gebouwen, om de historische karakteristiek te versterken.

De bestaande bebouwing, Veemarkt 21, 24,24a,25-25abc, 26, 27, 28, 35, Grote Baan 45, 78 dient zoveel mogelijk behouden te worden omdat deze panden nog deel uitmaken van de oorspronkelijke opzet. Daarbij ligt er een kans om de panden uit de jaren ’30 te renoveren en de puien op de begane grond weer vrij te maken zodat de oorspronkelijke vensterindeling met glas in lood weer zichtbaar wordt.

5.3 Beeldkwaliteit bebouwing

Een mooie wijk is een duurzame wijk

De meest duurzame wijk is een wijk waar mensen graag wonen en goed zorgen voor hun omgeving en elkaar. We willen een wijk bouwen die minstens 150 jaar blijft bestaan, maar streven naar eenzelfde levensduur als de Zwolse binnenstad. Mooie gebouwen en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte kunnen daarbij helpen. Dat betekent dat we voldoende kwaliteit en flexibiliteit in het gebied moeten realiseren. Maar ook dat er gekozen wordt voor materialen die duurzaam verouderen of die na het einde van hun levensduur makkelijk te vervangen zijn. Duurzaamheid en kwaliteit zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Lange lijnen en korte straatjes

Openbare ruimte

In het plan zijn enkele lange lijnen te onderscheiden: De Rieteweg, de Kamperpoortse Wetering en de Veemarkt. Daartussen, min of meer haaks daarop, staan kortere straatjes. In de openbare ruimte kiezen we voor een samenhangend profiel voor de lange lijnen. De samenhang zit in de materialisatie en de groenstructuur. De aansluitende zone tussen de stoep en de woning (de Kamperpoortse stoep) is langs de lange lijnen samenhangend; een stoepzone aan de Rieteweg met plantenbakken bij de woningen en een passende inrichting bij voorzieningen of werkplekken op de begane grond; een stedelijke wadi langs de zuidoever van de Kamperpoortse Wetering; een stoep op de zon, met bankjes en plantenbakken langs de noordelijke oever; en stevige bloemrijke bermen langs de Veemarkt.

De straatjes ertussen hebben een informelere inrichting van de openbare ruimte en er is meer vrijheid in het vormgeven van de zone tussen de stoep en de woning. De materialisatie is samenhangend maar het groen is gevarieerder. Hier kunnen bewoners hun eigen plantenbakken en bankjes neerzetten en hun eigen bestrating kiezen voor de overgangszone die in privébezit of collectief (bijvoorbeeld VVE) bezit is. Uitzondering hierop vormt de nieuwe toegangsweg die tussen de Rieteweg en de Veemarkt loopt; als wijkentree heeft deze straat een iets formelere inrichting van de zone tussen stoep en woning. Langs deze straat zetten we ook in op gevelgroen.

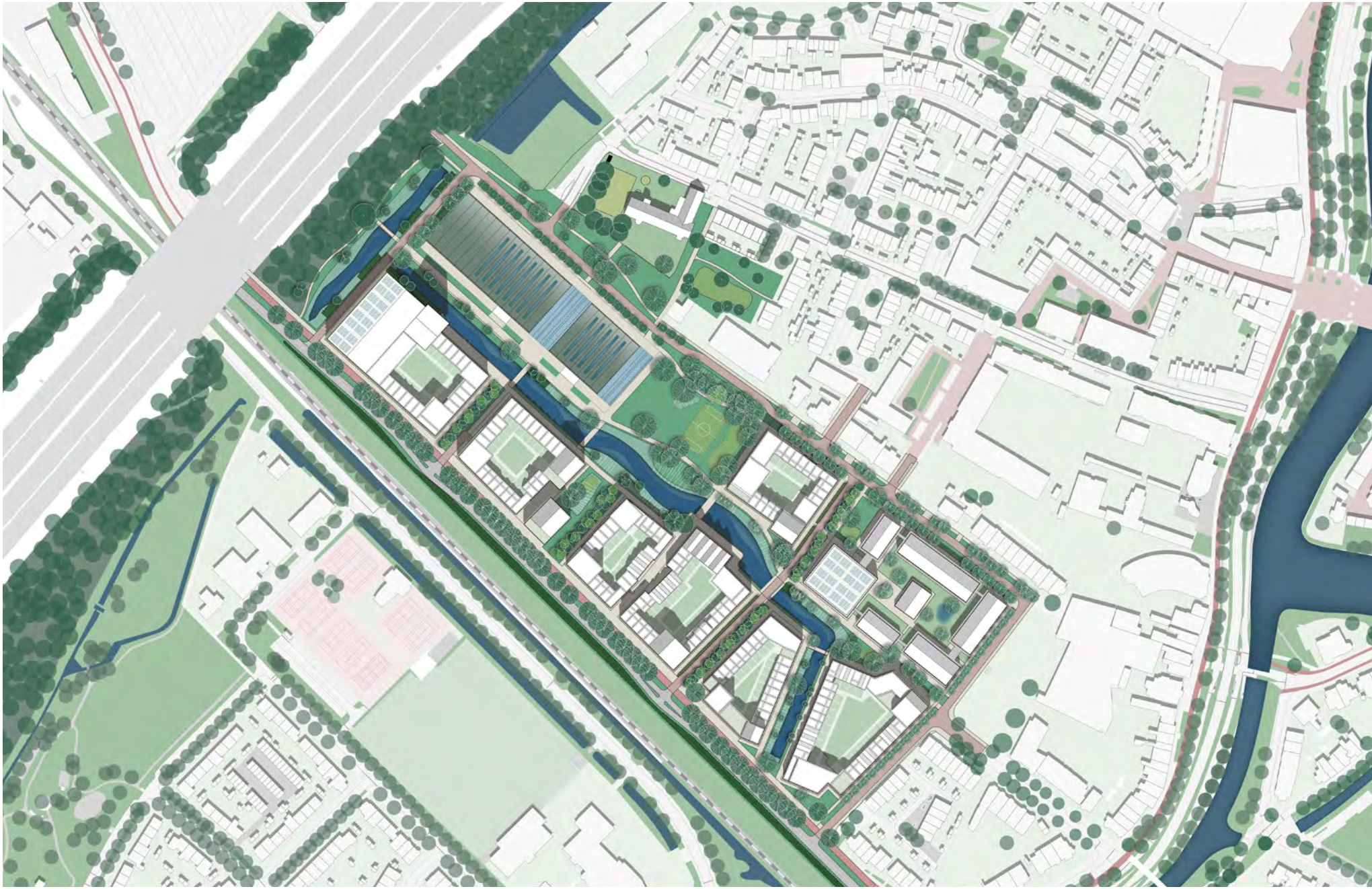
Uitgangspunten gebiedsvisie

- Lappendeken
- Menselijke maat
- Samengestelde bouwblokken met een eigen en eigentijdse architectonische verschijningsvorm en een alzijdige oriëntatie
- Rustige binnenzijde, dynamische buitenzijde
- Verspringende rooilijnen en daklijnen
- Variatie in architectuur en materialen, verticaal gerichte architectuur, passend bij het stedelijke karakter van de wijk
- Per bouwveld een vorm van collectiviteit; een gedeelde werkruimte, een collectieve tuin, een collectieve fietsenstalling en/of een parkeergarage
- Marge van 1-2m rondom bouwblok voor de vormgeving van de overgang openbaar-privé (van stoep naar de woning)

Bebouwing

De bebouwing langs de lange lijnen is juist gevarieerd, om de grote lengte te geleden en het door de afwisseling prettiger te maken om er langs de lopen of te fietsen. De afwisseling zit in een geringe variatie in rooilijnen. Daarnaast verschilt de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Het kleur- en materiaalgebruik moet bestaan uit een samenhangend palet van heldere kleuren. Over het algemeen is de lengte van de panden en de korrelgrootte langs de lange lijnen groter.

De straatjes ertussen zijn korter. Hier is meer samenhang gewenst tussen de gebouwen, met name wat betreft de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Geringe verspringingen van de rooilijn zijn hier wel mogelijk, als middel om een plek te maken van het straatje. De dakbeëindiging is gelijkvormiger bij de korte straatjes (<6 woningen). Langs deze straatjes is ook ruimte voor zelfbouw, in de vorm van rijwoningen. Het beeld langs deze straten zal daardoor gevarieerd





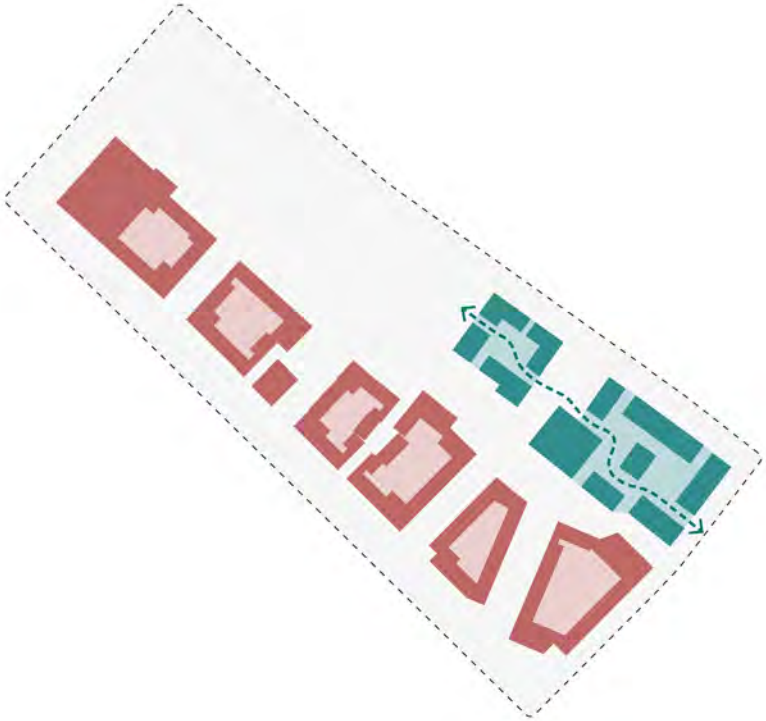
zijn Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit een samenhangend palet van heldere kleuren met voldoende afwisseling. Over het algemeen is er in de dwarsstraatjes een pandsgewijze opbouw en is de korrelgrootte kleiner.

De hoeken maken de overgangen tussen de straatjes en de lange lijnen. De meeste hoeken bevatten appartementengebouwen. Bij grondgebonden woningen sturen we op een verkaveling met gesloten hoeken en een tweezijdige oriëntatie. De hoekpanden dienen als een soort 'boekensteunen' waartussen de andere gebouwen staan. De hoeken staan daarom strak in de voorgeschreven rooilijn, terwijl de bebouwing daartussen wat kan verspringen.

Lappendeken

verkavelen voor diversiteit en een menselijke maat.

Een goede lappendeken vindt de balans tussen samenhang en variatie. Te veel variatie maakt het chaotisch, te veel samenhang maakt het saai. Programmatisch is er een variatie in woningtypen, waarbij elk bouwveld zowel grondgebonden woningen, als appartementen bevat. Daarbij is de begane grondverdieping flexibel in functie; hier kan ook gewerkt worden en is ruimte voor voorzieningen. In de bouwvelden is langs de Rieteweg ook plek voor zelfstandige werkruimten over meerdere verdiepingen. Deze panden voegen zich naar de architectuur van de woningen. Er is aan de zijde van de Rieteweg een meer gesloten blokverkaveling, mede vanwege de geluidsbelasting. Aan de zijde van de Veemarkt kunnen de blokken meer opengebroken worden, waarbij doorgangen door het collectieve groen een alternatieve scharrelroute naar het park mogelijk maken. Dit sluit ook aan bij het winnende ontwerp van de prijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen.



Kleurgebruik en materialisatie

Voor deze nieuwe buurt wordt gestreefd naar een hoog aandeel biobased materialen. Dit hoeft zich niet op elke plek te vertalen naar de materialisatie van de gevels. Een mengvorm met traditionelere materialen als baksteen is goed mogelijk. Voor de lange lijnen en de dwarsstraatjes leggen we een samenhangend palet vast in het beeldkwaliteitsplan en vertalen we dit naar kavelpaspoorten. We streven daarbij naar variatie van materiaal- en kleurgebruik binnen een bepaalde bandbreedte. Bij voorkeur worden lichte en heldere kleuren toegepast.

- Het materiaalgebruik is duurzaam
- Het materiaal veroudert natuurlijk en mooi; een goede detailering is daarbij essentieel
- Het materiaal is bij voorkeur circulair en bij voorkeur biobased;
- Bij de keuze voor kleur en materiaalgebruik wordt rekening gehouden met albedo-effecten, met name aan de zonzijde (Rieteweg).

Entreezijden en oriëntatie

Grondgebonden woningen hebben allemaal een voordeur aan de straat. Bovendien hebben ze ook een naar de straat gerichte leefruimte (werkkamer, woonkamer, eetkamer e.d.) om ervoor te zorgen dat er ‘ogen op straat’ zijn. De appartementengebouwen hebben hun entrees zoveel mogelijk op de hoek van de gebouwen om ervoor te zorgen dat de hoeken van deze gebouwen aan twee kanten aantrekkelijk zijn (open, sociaal veilig). Als er een niet-woonfunctie op de begane grond zit, kan dit anders zijn om ervoor te zorgen dat er op de hoek een levendig programma zit en de functies op de begane grond hun eigen (hoek)entree kunnen krijgen.

- Alle woningen zijn met leefruimten gericht op de openbare ruimte en in tweede instantie op een (collectieve) buitenruimte.
- Alle woningen hebben een entreezijde aan de straatkant; bij grote bouwvelden kan een deel van de woningen ook via een doorgang door het bouwveld worden ontsloten.








Rooilijnen en geleding

In principe staan de hoekpanden van elk blok in de rooilijn. Een te strakke rooilijn langs de lange lijnen (Rieteweg, watergang) willen we voorkomen. Op enkele plekken is daarom de rooilijn van gebouwen teruggelegd, vooruitgeschoven of afgeschuind. Dit maakt een extra verblijfsruimte aan de straat, die mogelijk geactiveerd kan worden door functies in de aangrenzende gebouwen. Bovendien kunnen enkele bestaande bomen door het terugleggen van de rooilijn behouden worden. De panden tussen de hoekpanden kunnen enigszins verspringen, waarbij de sprongen niet groter dan 1m zijn, om te voorkomen dat er onveilige hoeken en nissen ontstaan.

De geleding van gevels ondersteunt de pandsgewijze opbouw van de bouwvelden. Er moet gezocht worden naar een evenwicht tussen samenhang en variatie. Het is logisch om daarbij ook in te spelen op de verschillen in oriëntatie en omgeving.

- Ritmes van openingen, neggen van kozijnen, toepassen van overstekken en balkons geven de verschillende gevels een ander aanzien
- Op basis van de omgeving kan de gevelopbouw variëren: een geluidsluwe gevel aan zijde van geluidsbronnen, een zongerichte gevel met overstekken maken om de koellast te beperken, het maken van grote ramen op noordgevels voor daglicht enz.
- In principe staan de hoekpanden van elk blok in de rooilijn, met geringe variaties tussen de hoekpanden.

Geleding begane grond

De beganegrondverdieping moet door zijn geleding en opbouw zorgen voor een vriendelijk en herkenbaar karakter. Dit kan worden gedaan door het toepassen van reliëf, lijsten, in- en uitspringende delen etc. Raamopeningen met daarachter leefruimten, moeten zorgen voor sociale veiligheid (ogen op straat), maar tegelijkertijd ook voldoende beschermen tegen blikken van buiten naar binnen (privacy). De Kamperpoortse stoep kan helpen dit spanningsveld op te lossen doordat er afstand wordt gecreëerd tussen de stoep en de gevel.

Voor de appartementengebouwen zijn vooral de buitenruimten voor woningen op de begane grond een bijzondere ontwerpopgave. Uitgangspunt is dat de buitenruimte op de begane grond niet uit het gebouwvolume richting de openbare ruimte steekt en dat deze voldoende privacy kent, bijvoorbeeld door het toepassen van plantenbakken of gevelbegroeiing. De buitenruimten (balkons) daarboven kunnen vanaf een hoogte van 3,5m wel boven de straat uitsteken. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de wijze van afscherming van de balkons; een te open hekwerk zorgt ervoor dat mensen hun balkons zelf gaan afschermen, een te gesloten hekwerk geeft te weinig zicht vanuit de woning op de straat.

- De begane grond van werkruimten of voorzieningen is meer open en transparant vormgegeven dan die van woningen.
- Balkons van appartementen kunnen vanaf 3,5m hoogte uitsteken boven de straat, daaronder worden ze opgenomen in de gevel, of bevinden buitenruimten zich aan de binnenzijde van het blok.



Geleding begane grond door insprin-gen
Beeld: Doesjka Majdandzic



Appartementen met over de stoep uitstekende en verspringende bal-kons Beeld: Doesjka Majdandzic

Kaart **Randvoorwaarden**

- Verplichte rooilijn
- Verspringende rooilijn
- Overbouwing rooilijn
- Gevel minimaal 40% transparant
- Gevel maximaal transparant
- Groene gevel
- Overhoekse oriËntatie
- Hoogte-accent stadsniveau
- Hoogte-accent wijkniveau
- Hoogte-accent buurtniveau
- Entree expeditieruimte
- Entreezijde woningen
- Entreezijde bogenhal
- Entreezijde parkeerhub (voet)
- Inpassen pleintje



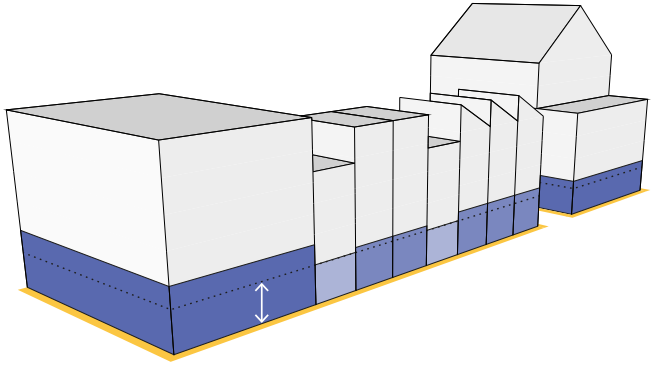
Bouwhoogten

Met middelhoogbouw (alles van 4 tot en met 8 bouwlagen) zit je op een ideale schaal voor efficiënte gebouwen; geen dure brandnormen, zoveel mogelijk woonlagen afschrijven op één fundering en één dak. En het levert een goed klimaat op maaiveld, met weinig windhinder en een menselijke maat. Deze hoogten passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Hoogbouwvisie.

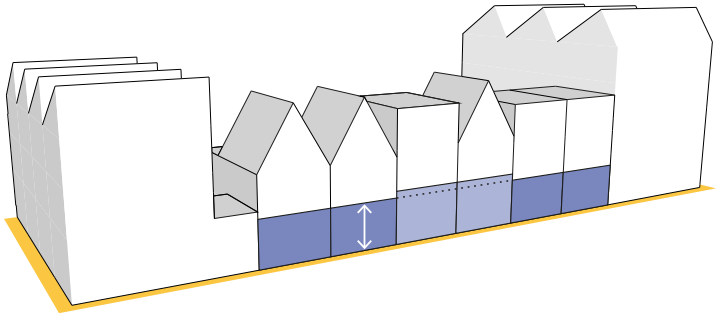
Aan de Rieteweg is de basis bouwhoogte 4-6 lagen, zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen. Op hoeken van bouwblokken zijn appartementenblokken geplaatst, die hoger kunnen zijn. In de bouwblokken langs de Rieteweg is ruimte voor één hoger accent van ca. 36m, die aansluit op het niveau van de stad. Daarnaast zijn er enkele hogere gebouwen van 8 tot 10 lagen hoog, op markante plekken aan de Rieteweg en het stadspark, die helpen bij de oriëntatie en herkenbaarheid van het gebied. Tot slot zijn er nog gebouwen tussen de 6 en 8 lagen hoog, die variatie in het bouwblok mogelijk maken.

Langs de watergang en de nieuwe ontsluiting is de bouwhoogte voor de grondgebonden woningen minimaal 3 lagen, op de hoeken 4 lagen. In de straatjes tussen de Rieteweg en de watergang kan de bouwhoogte variëren tussen 2 en 4 lagen voor de grondgebonden woningen en 4 tot 6 lagen voor de appartementen. Aan de kant van de Veemarkt is de bebouwing 3 tot 4 lagen hoog, met accenten van 5 tot 6 lagen.

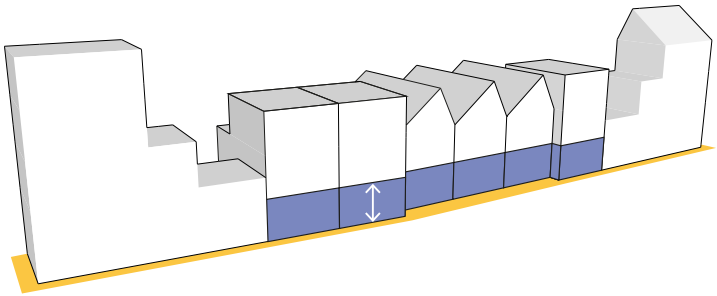
- Alle gebouwen langs de lange lijnen hebben minimale verdiepingshoogte voor de begane grond van 3,5m; de bouwhoogte van de begane grond is minimaal 4m voor niet-wonen functies.
- Hoogte-opbouw is gevarieerd; hoger langs de Rieteweg, het park en de watergang, lager langs de Veemarkt en in de dwarsstraatjes.
- Maximaal 40% van een gevellengte van een bouwveld heeft dezelfde bouwhoogte



Rieteweg: Plinthoogte minimaal 4m.



Veemarkt, watergang en toegangsweg: Plinthoogte minimaal 3.5m.



Tussenstraatjes: Plinthoogte minimaal 3m.

Kaart **Bouwhoogten**



Dakbeëindigingen

De Kamperpoortse lappendeken krijgt een extra dimensie door ook variatie aan te brengen in de dakbeëindigingen. Langs de Rieteweg en de watergang en de Veemarkt (de lange lijnen in het plan) is minimaal 50% van de daken niet plat, maar heeft een kap haaks op de weg, in de vorm van een lessenaarsdak, een sheddak, een zadeldak of anderszins. Dit zorgt ervoor dat er meer variatie komt in de grote lengte van de bouwblokken langs deze lange lijnen.

In de korte straatjes is juist meer gelijkvormigheid, zodat dit samenhangende plekken op zichzelf worden.

De hellingen van de daken zijn zoveel mogelijk gericht op de zon, om een gunstige bezonning van zonnepanelen te hebben; oost-, west- of zuidhellingen maar er komen geen langskappen voor langs de lange lijnen. Zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zijn de zonnepanelen en collectoren zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

- De hogere gebouwen (>6 lagen) hebben een bijzondere bekroning.
- Platte daken en verschillende (stedelijke) dakvormen wisselen elkaar af (minimaal 50% heeft geen plat dak).
- Dakhellingen zijn zoveel mogelijk gericht op een optimale energie-opwek, maar er komen geen langskappen voor langs de lange lijnen (Rieteweg, watergang en Veemarkt).
- Zonnepanelen maken deel uit van de ontwerpopgave, zeker als ze in het zicht zijn vanaf de openbare ruimte.





verschillende kapvormen en platte daken
Beeld: Doesjka Majdandzic

Terugliggende laag bij hoogte-accent
Beeld: Doesjka Majdandzic



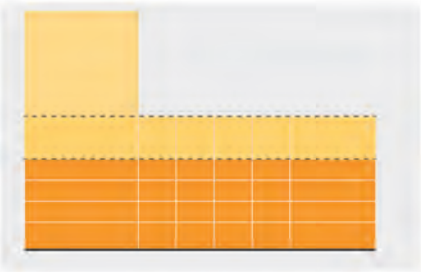
Langs de lange lijnen staan de kappen haaks op de weg



In de straatjes kunnen kappen zowel haaks op als parallel aan de weg staan

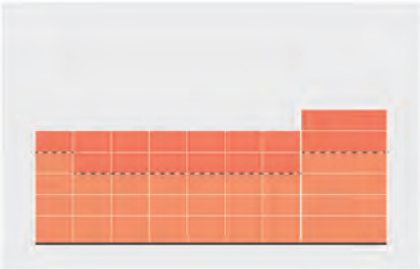
Bouwhoogten

lange lijnen
Rieteweg



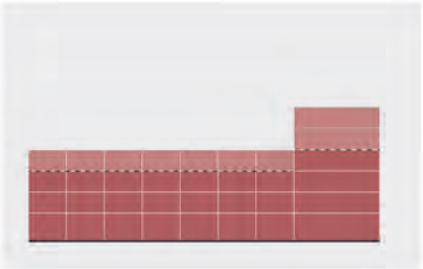
bouwhoogte minimaal 4 lagen
Basishoogte 4-6 lagen
Hoogte-accenten 6-10 lagen

lange lijnen
Nieuwe wijkweg, Wetering



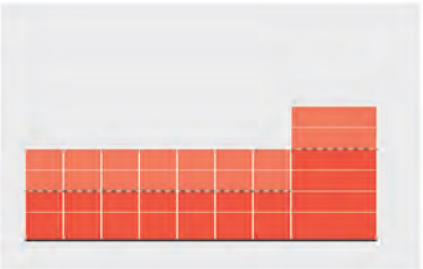
bouwhoogte minimaal 3 lagen
Basishoogte 3-5 lagen
Hoogte-accenten 6-7 lagen

lange lijnen
Veemarkt, grachtje



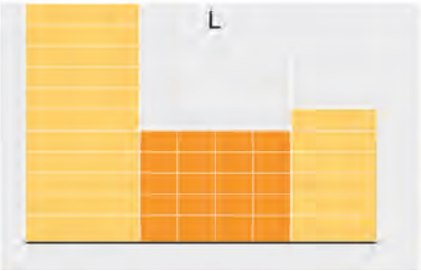
bouwhoogte minimaal 3 lagen
Basishoogte 3-4 lagen
Hoogte-accenten 5-6 lagen

Straatjes
dwars op de lange lijnen

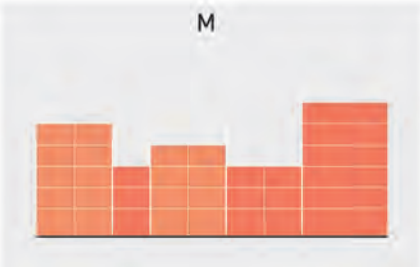


bouwhoogte minimaal 2 lagen
Basishoogte 2-4 lagen
Hoogte-accenten 4-6 lagen

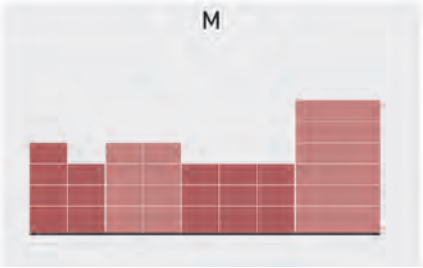
Korrelgrootte



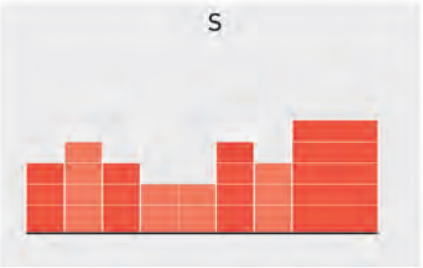
Korrelgroote: Large
panden: 15- 25m breed



Korrelgroote: Medium
panden: 5- 20m breed

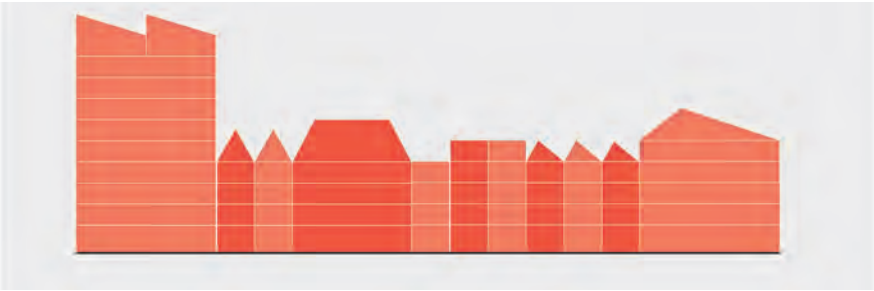


Korrelgroote: Medium
panden: 5- 20m breed

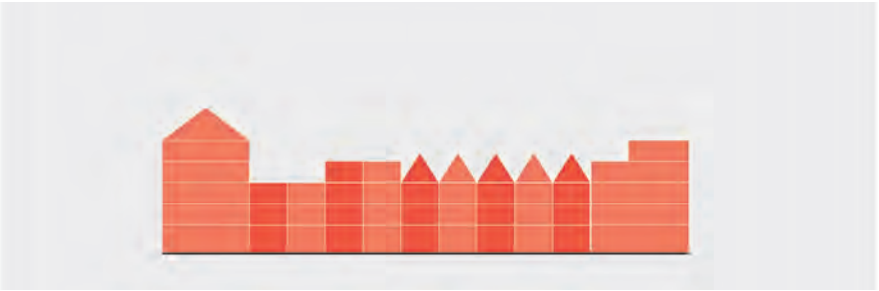


Korrelgroote: Small
panden: 4- 16m breed

Dakebeëindiging



hoogte-accenten met bijzondere bekroning
per 2-5 panden zelfde afdekking, verschillend van buurpand



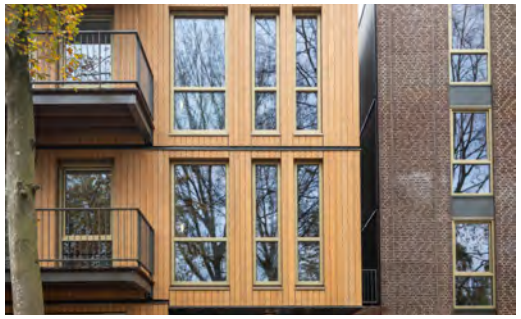
per 1-5 panden zelfde afdekking, verschillend van buurpand
hoogte-accenten met kap of terugliggende laag op verdieping

Referentiebeelden appartementen













Referentiebeelden grondgebonden woningen



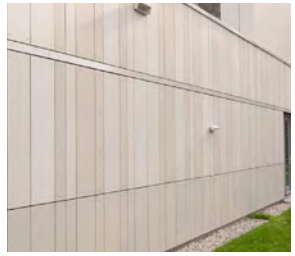












Overgangen openbaar - privé - voorzijde

De bouwblokken hebben rondom een zone van 1 tot 2m die behoort tot het uitgeefbare terrein: de 'Kamperpoortse stoep'. In deze zone worden de overgangen naar het openbaar gebied vormgegeven. Hoogteverschillen tussen de woning en de stoep worden hierin opgelost.

De Kamperpoortse stoep heeft ook de functie van kleinschalige ontmoetingsplek. De plaatsing van bankjes en plantenbakken kan helpen om het 'leven aan de straat' dat zo kenmerkend is voor Kamperpoort, vorm te geven. Het mee-ontwerpen van dergelijke elementen versterkt de samenhang en zorgt voor een hoogwaardig beeld. Dit is vooral van belang bij de Rieteweg, de Veemarkt, langs de nieuwe ontsluitingsweg en langs de watergang. De kleine dwarstraatjes kunnen informeler zijn.

Langs de kade van de Kamperpoortse Wetering krijgt deze zone de vorm van een stedelijke wadi; een begroeide bak waarin regenwater langzaam de bodem in kan zakken en zodat het grondwater wordt aangevuld. Entrees van grondgebonden woningen sluiten via (gekoppelde) bruggetjes of paden aan op de stoep. Tegelijkertijd zorgt de stedelijke wadi voor privacy in de woning, door afstand te scheppen.

- De entrees van de woningen en de zone tussen stoep en voordeur krijgt bijzondere aandacht als informele ontmoetingsplek.
- In deze zone worden op aangewezen plekken voorzieningen opgenomen voor gevelgroen (zoals groeiplaats, spankabels).



Margezone ingevuld met trap en groen als overgang naar een inpandige veranda aan de stoep. Beeld: Nanda Sluijsmans



Stedelijke wadi of regentuin als overgang naar de woning
Beeld: Nanda Sluijsmans



margezone met gevelgroen
Beeld: Doesjka Majdandzic

Kaart **Margezone**

Kamperpoortse stoep

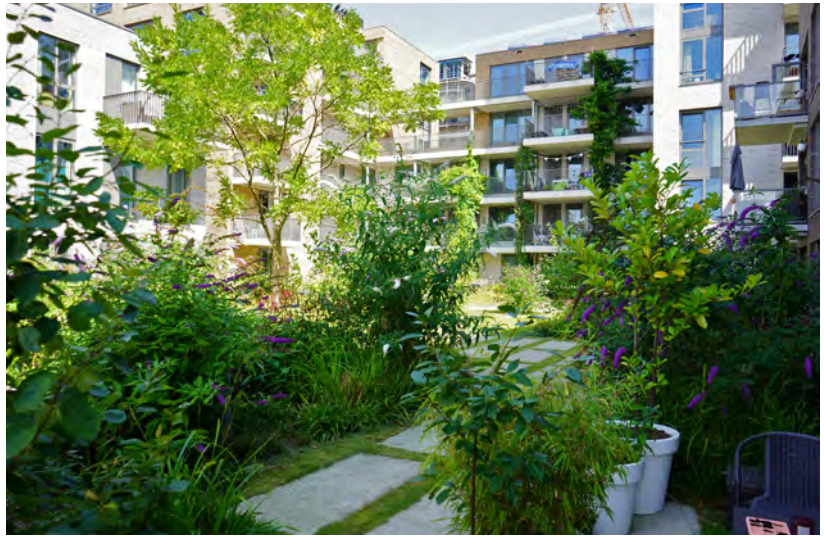
Stedelijke wadi

Groene overgang



Overgangen collectief - privé – achterzijde

Aan de binnenzijde van de bouwblokken zijn er, naast of in plaats van privé-tuinen, ook collectieve tuinen. Deze spelen een rol in het bergen en vertraagd afvoeren van regenwater. Bij voorkeur worden de collectieve tuinen samen met de bewoners ontworpen en ingericht. Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn daarbij belangrijke thema's. De overgang van de woning naar de collectieve tuin is een aparte ontwerpopgave. Het is van belang dat hier een balans gevonden wordt tussen enerzijds de privacy van de (buitenruimte van de) woning en anderzijds de mogelijkheid om de collectieve ruimte echt als een gedeelde ruimte te ervaren en gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door geringe hoogteverschillen (tot ca. 1,2m) tussen de private buitenruimte en een collectieve tuin, of door lage hagen, begroeide hekwerken etc.



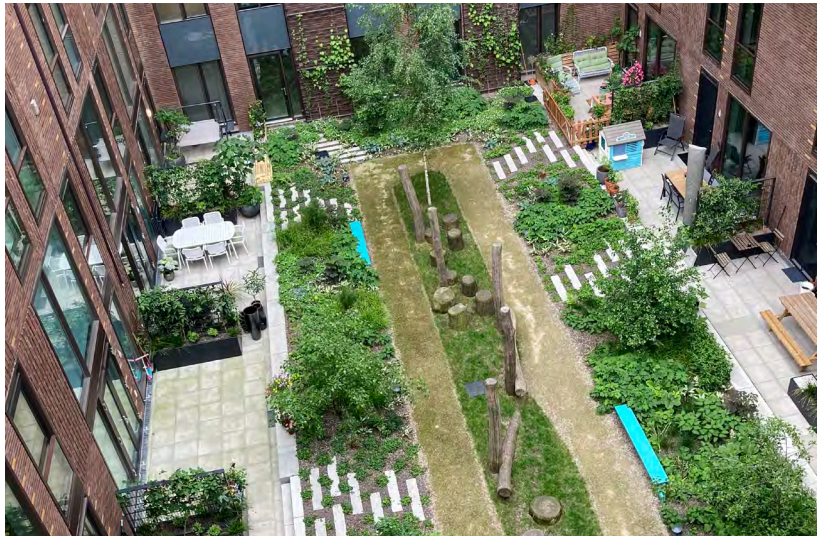
Collectieve tuin. Beeld: Nanda Sluijsmans

Bergingen en fietsenstallingen

Bij voorkeur worden bergingen in de woning opgenomen en worden fietsen in collectieve inpandige stallingen per blok gestald, zowel voor de appartementen als voor de grondgebonden woningen. De meeste grondgebonden woningen staan deels op of tegen een parkeergarage aan en hebben geen tuin, maar een dakterras. Daarom is een collectieve berging in het bouwblok en een berging in de woning logisch.

Sommige grondgebonden woningen hebben wel een tuin. In dat geval is de juiste plaatsing van individuele bergingen in achtertuinen cruciaal voor het welslagen van de collectieve ruimte. Ze moeten niet als een hoge scheiding gaan fungeren waardoor de collectieve ruimte niet beleefd kan worden vanuit de woning.

De collectieve fietsenstallingen moeten per blok op de beste plek worden geplaatst, nabij entrees, met daglicht en aansluitend op routes voor fietsers. Hierbij geldt dat de afstand tot de woning, de sociale veiligheid en het gebruiksgemak van de stalling bepalen of hij al dan niet goed gebruikt gaat worden. Dit betekent dat zoveel mogelijk gelijkvloers wordt gestald, de entrees aan de straat liggen en gekoppeld zijn aan de entrees van de appartementen of dat je

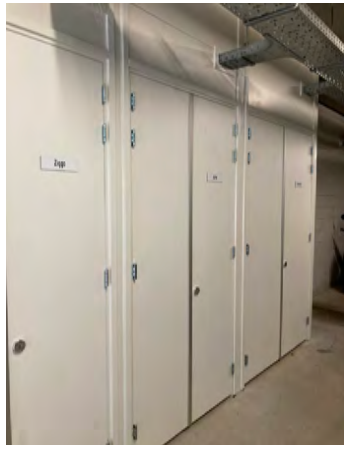


Collectieve tuin. Beeld: Doesjka Majdandzic



Fietsenstalling op begane grond, met daglicht, en ruimte voor buitenformaat fietsen en scooters. Beeld: Doesjka Majdandzic





Deel nutsvoorzieningen is opgenomen in de fietsenstalling en vanaf buiten bereikbaar voor nutsbeheerders en brandweer. Beeld: Doesjka Majdandzic

gemakkelijk bij je grondgebonden woning kunt komen vanuit de collectieve stalling. Ook moeten de loopafstanden klein zijn en de entrees liggen aan de belangrijkste fietsroutes. Door een deel van de fietsenstalling aan de gevel te leggen, kan er daglicht in de stalling vallen, waardoor die prettiger aanvoelt. Dit moet in verhouding niet een te groot deel van de gevel in beslag nemen, omdat dit afbreuk doet aan de levendigheid van mogelijk ander programma en sociale ogen vanuit de woningen op de straat.

Nutsvoorzieningen/ trafohuisjes

Op basis van het actuele plan voor de Nieuwe Veemarkt heeft Enexis aangegeven dat er circa 18 trafo's nodig zijn. Dit aantal is mede het gevolg van de toenemende vraag door de energietransitie. Deze trafo's moeten een plek krijgen in het plan. In het plan is de ruimte beperkt omdat we een stedelijke wijk maken. Ook dragen trafo's vaak niet positief bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt is daarom dat voor de trafo's inpandig een oplossing gezocht moet worden. Een combinatie met het collectief fietsparkeren is een mogelijkheid, omdat deze voorzieningen ook deels aan de gevel liggen en bij voorkeur gelijkvloers zijn. Hiertoe dient door de gemeente een beleidsregel opgesteld te worden voor het plaatsen van trafo's in de bouwblokken.

Mogelijk is er ook een nieuw middenspanningsstation nodig. Hiervoor wordt een plek gereserveerd in de westelijke hub aan de kant van de A28. Via een expeditiestraat is deze trafo van buitenaf bereikbaar.

Naar een nieuwe bouwcultuur

Om concreet invulling te geven aan de ambitie voor een duurzame stedelijke ontwikkeling én ruimte voor experiment, heeft de gemeente Zwolle in samenwerking met het College van Rijksadviseurs een prijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen uitgeschreven. Met de Ontwerpprijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen op de Nieuwe Veemarkt in Zwolle roept de gemeente Zwolle architecten op om een ruimtelijk ontwerp te maken voor een bouwveld, passend in de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt. De bebouwing is biobased, natuurinclusief, betaalbaar en aanpasbaar. Het programma is gemengd en bevat wonen in diverse vormen, prijscategorieën en typen, een mobiliteitshub, kleinschalige werkruimten, (collectieve) voorzieningen en buitenruimten. Een deel van het bouwveld wordt uitgewerkt op woningniveau, inclusief (collectieve) buitenruimte.

Deelname aan de prijsvraag stond open voor architecten die, gelet op het multidisciplinaire karakter van de opgave, aanvullende expertise uit andere vakgebieden betrekken. Een selectiecommissie selecteerde uit een groot aantal inzendingen vijf teams. Deze teams hebben een visie op de opgave ingestuurd. De jury beoordeelde deze visie anoniem en selecteerde drie teams die in de tweede ronde een plan voor het bouwveld mochten maken.

Voordat de jury de plannen beoordeelde, zijn deze tentoongesteld in de Elbertsschool aan de Veemarkt in Zwolle. De tentoonstelling werd geopend door wethouder Gerdien Rots, waarna de teams hun inzendingen hebben toegelicht aan de bezoekers. Gedurende de tentoonstellingsperiode werden bezoekers in de gelegenheid gesteld



om schriftelijke reacties op de voorstellen te geven. Deze reacties zijn voorafgaand aan de beoordeling aan de jury gestuurd.

De jury wijst het plan Nieuwe Veenmarkt unaniem aan als winnaar van de prijsvraag. Dit plan overtuigt het sterkst op alle onderdelen. Alles komt aan bod in dit integrale en inclusieve plan, dat getuigt van zowel idealisme als realiteitszin. Daarbij draagt het perspectief dat wordt geschetst in de tijd sterk bij aan de overtuigingskracht. Het plan biedt dan ook hoge verwachtingen voor uitwerking in het vervolg. In het juryrapport is een uitgebreide beschrijving te vinden van de drie plannen.

De gemeente Zwolle is voornemens om het winnende plan verder te ontwikkelen en hiertoe de grond uit te geven aan één of meerdere partijen. Met deze prijsvraag willen wij enerzijds het biobased en natuurinclusief ontwikkelen een boost geven. Anderzijds is het een nieuwe manier van opdrachtgeverschap, waarbij nadrukkelijk ontwerpkracht wordt gevraagd om de opgaven van de toekomst op te lossen. Deze manier van opdrachtgeverschap geeft bovendien jonge bureaus, die hun portfolio nog moeten opbouwen, de kans hun plannen te realiseren. Hiermee is een maatschappelijk belang gediend, door meer en andere ontwerpers de kans te geven zich te ontwikkelen en bij te dragen aan de bouwpraktijk

Beelden: Studio Nauta en Mulder Zonderland





5.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Verhardingen

Er is in het gebied een hiërarchie in wegen en paden, die zich vertaalt in de materialisatie en inrichting. Aan de randen van het gebied wordt aansluiting gezocht met de materialisatie van Kamperpoort; de roodbruine gebakken klinkers voor de trottoirs en afhankelijk van de functie asfalt of klinkers voor de wegen. Het binnengebied en de dwarstraatjes hebben een afwijkende materialisatie; hier wordt duidelijk dat De Nieuwe Veemarkt een nieuwe buurt is in Kamperpoort. Voor deze plek onderzoeken wij of de bestaande betonklinkers in het gebied opnieuw gebruikt kunnen worden.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair sluit aan bij de sobere, stoere geschiedenis van werken, die bij het gebied hoort. Om ontmoeting te stimuleren komen er banken in het park en bij de speelplekken.

Kunst in de openbare ruimte

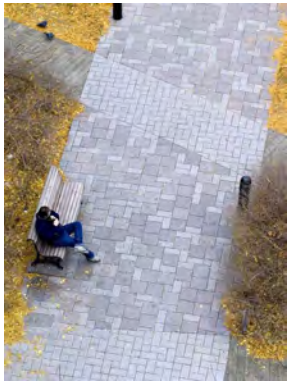
Het buitengeluk van de wijkbewoner kan behalve met groen ook worden versterkt met kunst in de openbare ruimte. Deze kunst kan deels zijn gemaakt in het kader van community art samen met de buurtbewoners; deels kan kunst ook worden ingezet om de wijk en Zwolle landelijk op de kaart te zetten, door iconische kunst te realiseren. Wij willen hierbij aansluiten bij het verleden van het gebied en de Veemarkt als inspiratie gebruiken voor het vervaardigen van nieuwe kunst. Het bestaande kunstwerk op het IJsselhallenterrein (de rode stoel) krijgt een nieuwe plek in het park.











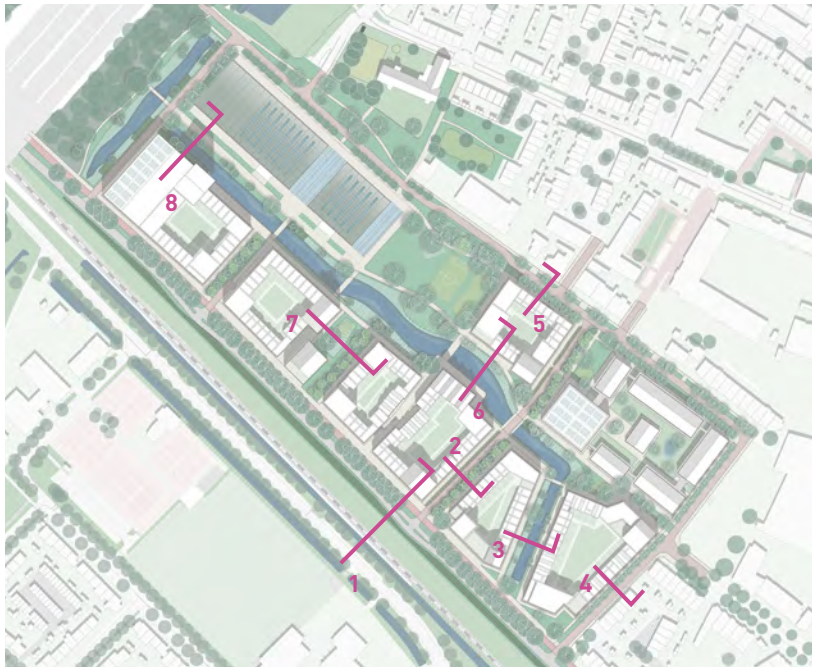






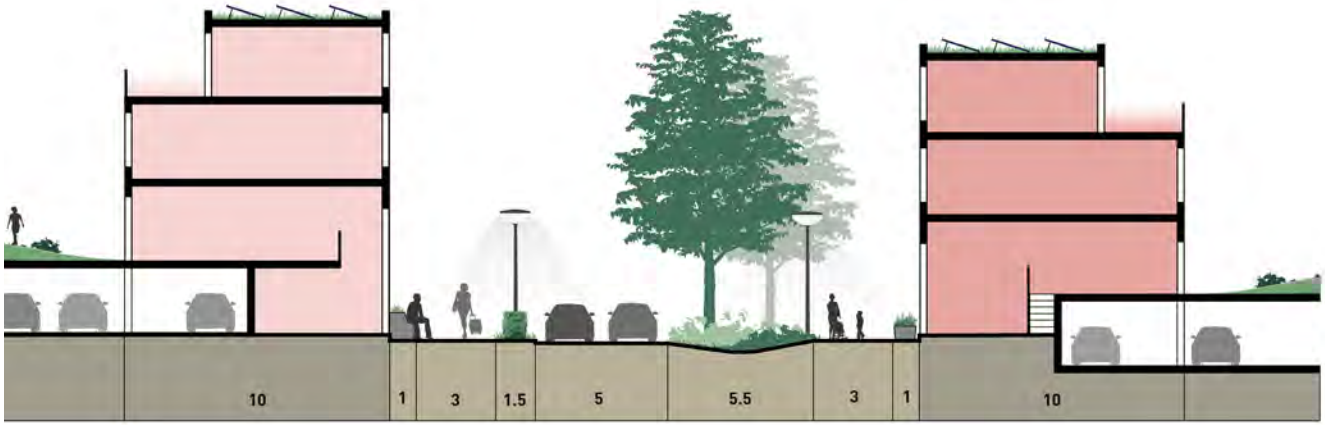
impressie pocketpark, gezien vanuit het park

Principedoorsnedes (indicatief)

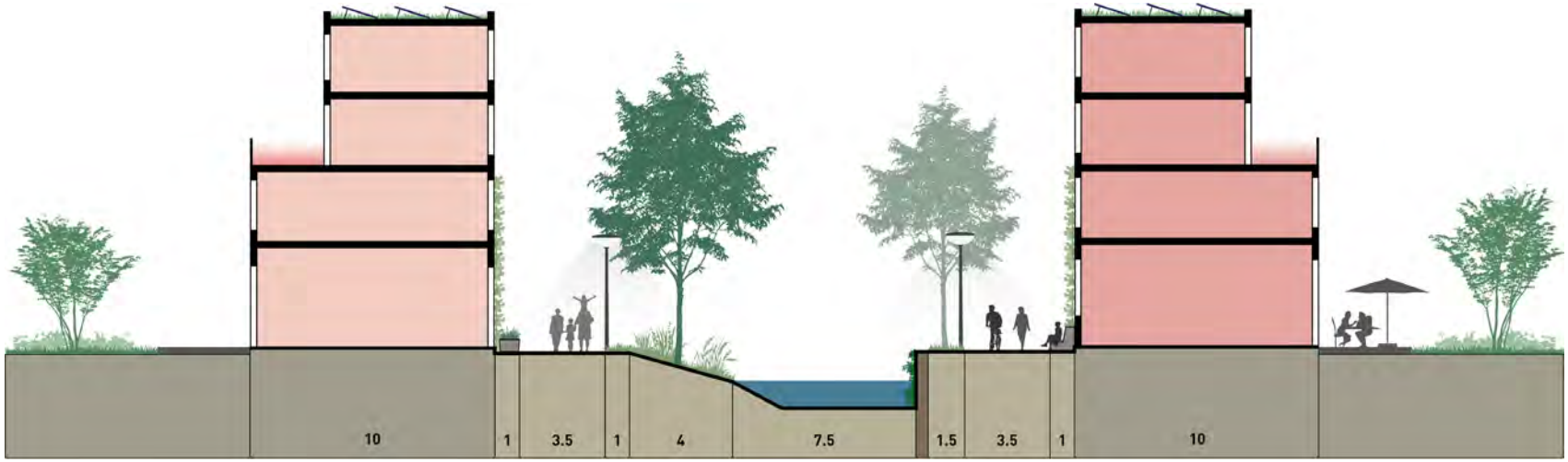




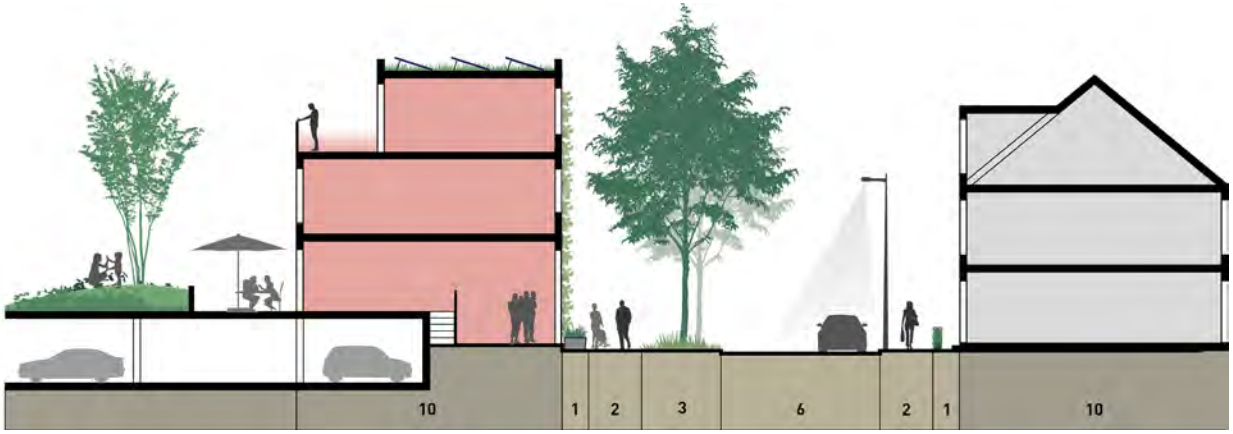
1. Rieteweg



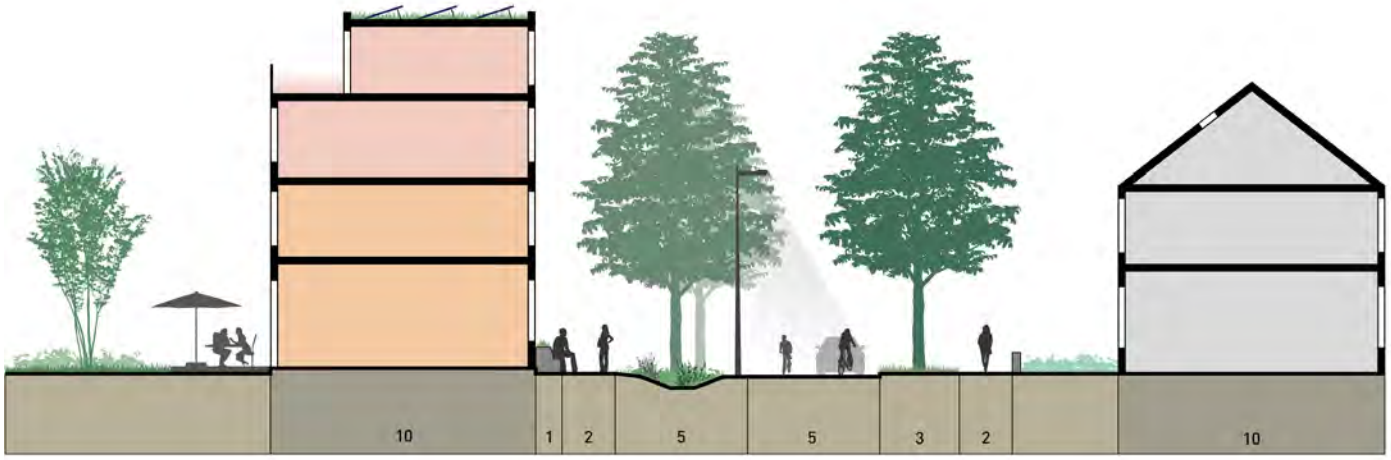
2. Wijkontsluitingsweg



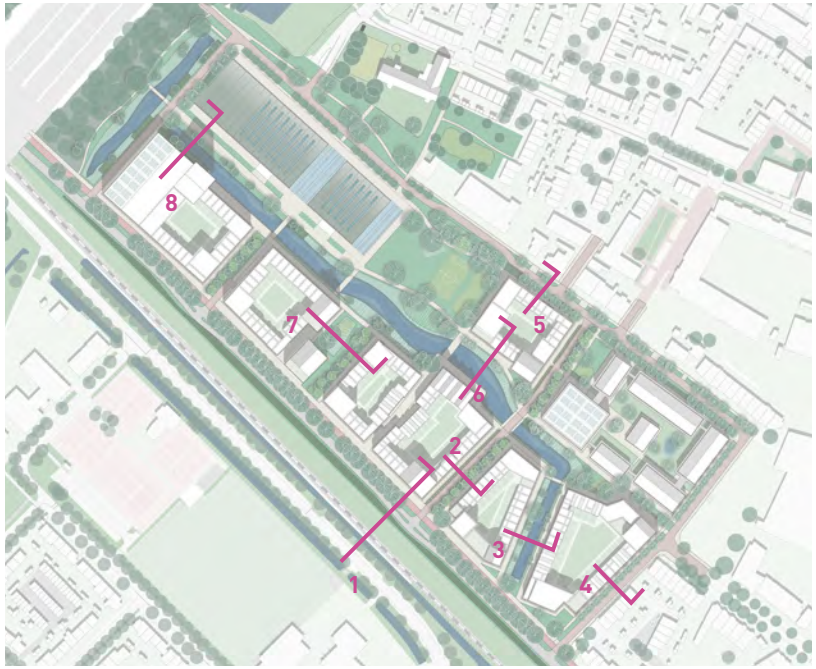
3. Gracht

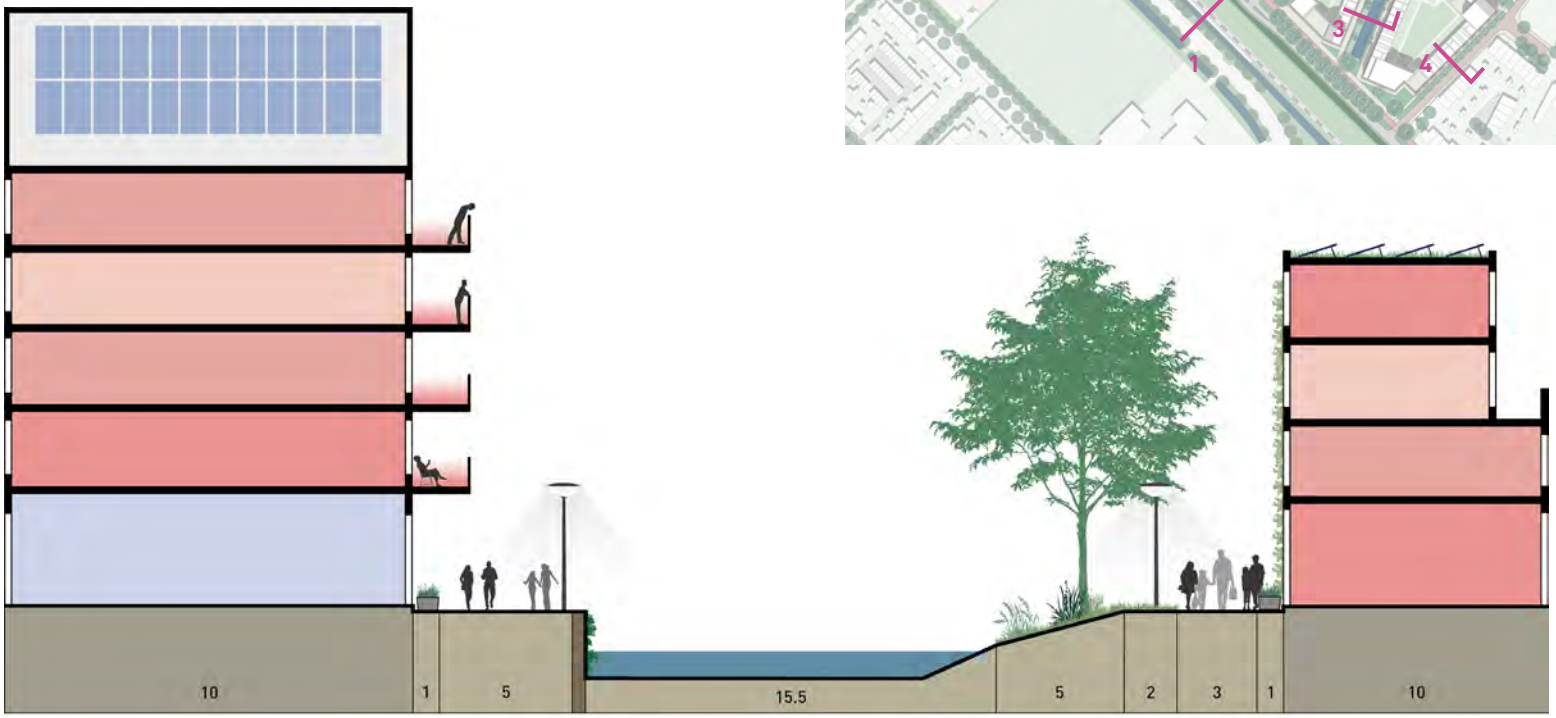


4. Veemarkt (oost)



5. Veemarkt (noord)

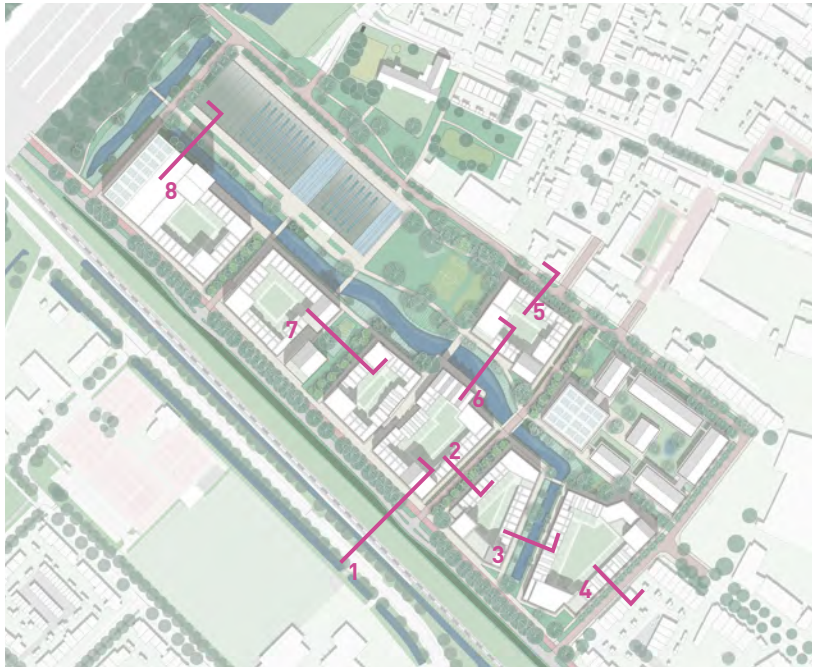


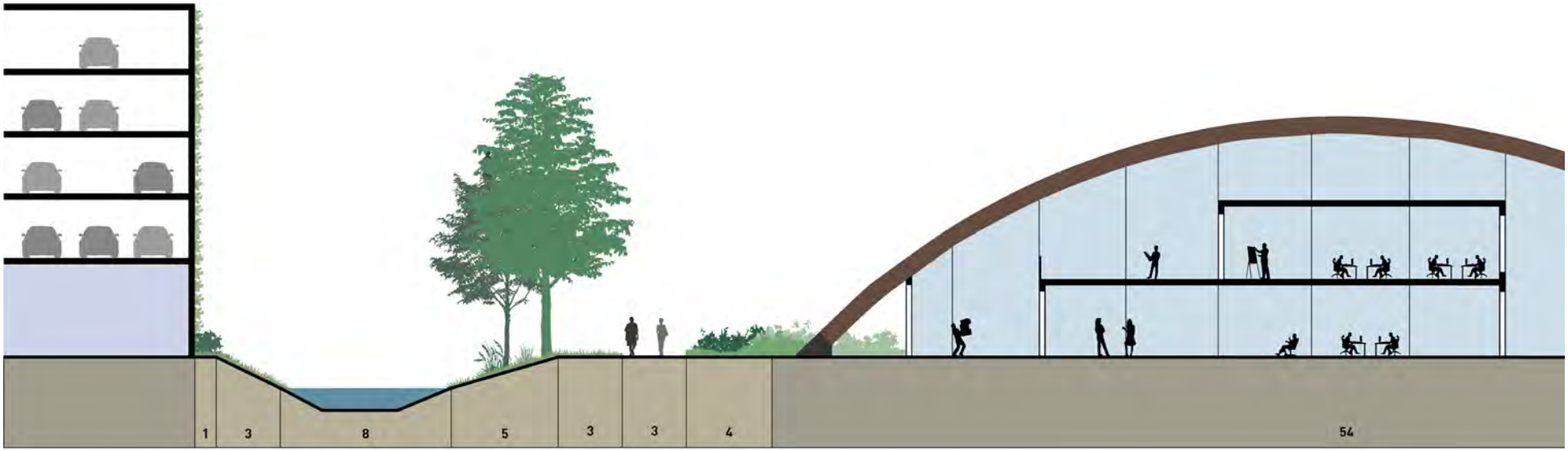


6. Kamperpoortse wetering



7. Pocketpark





8. Bogenhal

5.5 Duurzaamheid

Circulair bouwen

Komende jaren gaat er heel veel gebeuren op gebied van circulair bouwen, onder andere met steeds verdere aanscherpingen van wet- en regelgeving in lijn met het klimaatakkoord. Op deze ontwikkeling willen we voorbereid zijn. In de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt willen wij werken volgens 'Het Nieuwe Normaal' en sturen op 10%- ambitieuzere scores. Voor de ontwikkeling van de bouwvelden geldt dat we streven naar een maximaal gebruik van biobased materialen. De overige materialen dienen een zo laag mogelijke CO2-impact te hebben en na het einde van de gebruiksfase opnieuw te kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door bouwelementen losmaakbaar te maken, bakstenen niet te metselen maar droog te stapelen, leemstuc te gebruiken als gevelafwerking etc. Voor het totale plan onderzoeken we of er kan worden gewerkt met een maximaal CO2-budget, te vertalen naar een budget per bouwveld en een budget voor de openbare ruimte.

Doelstellingen voor materiaalgebruik en circulair bouwen zijn:

- De gebouwen zijn voorzien van een materiaalpaspoort, een demontagehandleiding en 100% demontabel. Dit betekent dat er losmaakbaar gebouwd wordt, met droge verbindingen.
- 50% van de materialen (massapercentage) is hernieuwbaar (biobased) of afkomstig uit reststromen.
- Van materialen uit primaire grondstoffen geldt:
    - Beton heeft minimaal 40% gerecyclede materialen
    - Staal en aluminium bestaat voor 80% uit gerecyclede materialen
    - Kunststof wordt alleen toegepast als er geen duurzaam en haalbaar alternatief is
    - Glas bestaat voor minimaal 20% uit gerecyclede grondstoffen

Uitgangspunten gebiedsvisie:

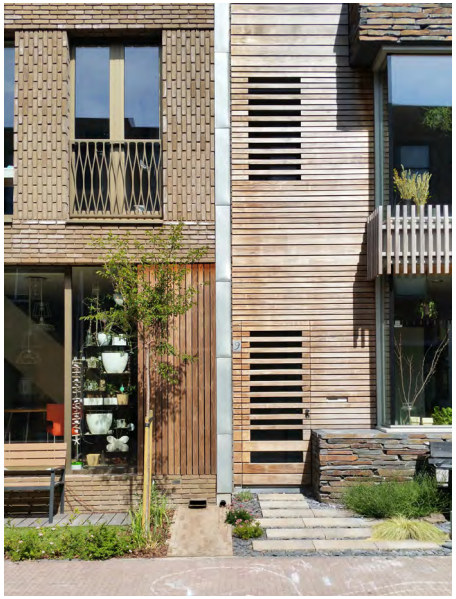
- Keuze voor materialen met een lage CO2-impact, of materialen die CO2 vastleggen.
- Niet traditionele materialen toepassen, zoals hout of andere biobased materialen.
- Toepassen van de vier strategieën: voorkomen van afval en uitval; flexibel/aanpasbaar en losmaakbaar bouwen; reststromen gebruiken en biobased materialen toepassen.
- Aandacht voor circulaire inrichting van de openbare ruimte.

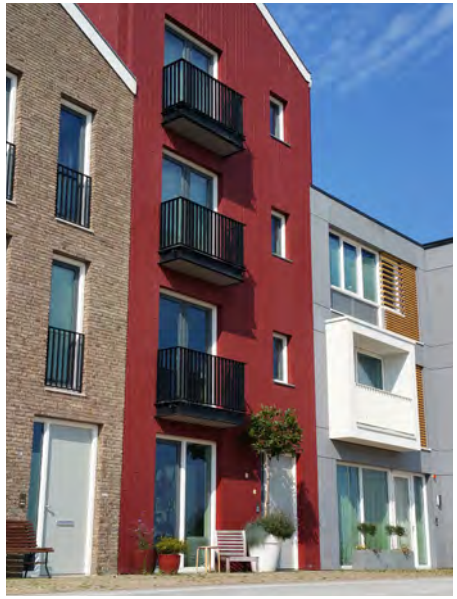
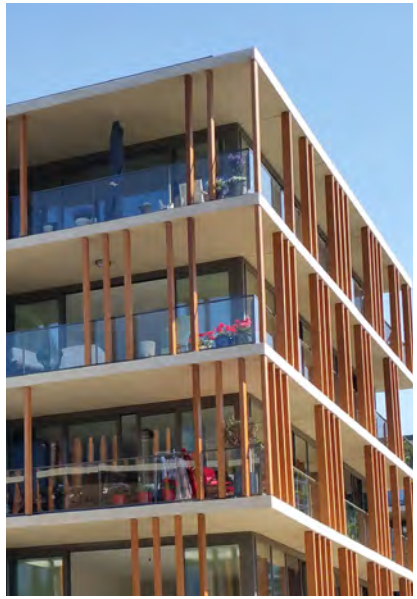
Beeldkwaliteit bij biobased bouwen

Het gebruik van biobased materialen kan zichtbaar worden in het beeld van de wijk, maar het hoeft niet overal. Zo kan de constructie van hout gemaakt zijn, terwijl de gevel bestaat uit (gestapelde in plaats van gemetselde) baksteen. Maar het zichtbaar toepassen van nieuwe materialen in gevels en daken past wel bij het gewenste experimentele en gevarieerde beeld van de Nieuwe Veemarkt. Hiermee wijkt de nieuwe buurt dus (deels) af van de baksteenarchitectuur in bestaand Kamperpoort. De aansluiting op het bestaande zit vooral in de korrelgrootte en de variatie.

Voor nieuwe gevels is het streven naar het behoud van een zo hoog mogelijke kwaliteit van de gevels, gevelproducten en -materialen. Zo mogelijk maakt dat wat eens raam, kozijn, deur of vliesgevel was, in een volgende cyclus weer deel uit van de gevel. Het is daarom nodig de gevels geschikt te maken voor ontmanteling en demontage en hergebruik of (in laatste instantie) recycling.



Biobased gevels, voornamelijk hout, en overstekken om hitte uit de woning te houden (rechtsonder, middenboven).
Beelden: Nanda Sluijsmans en Doesjka Majdandzic (links- en rechtsboven

Biobased materialen

Nederland staat voor een grote bouwopgave én een grote verduurzamingsoperatie. De CO2-uitstoot van productieprocessen en gebruik van de gebouwde omgeving zal drastisch omlaag moeten om klimaatdoelstellingen te kunnen halen. De sleutel hiervoor ligt bij de inzet van biobased bouwmaterialen. Dat zijn natuurlijke, levende materialen, zoals hout, hennep, vlas, lisdodde, bamboe, stro en zeewier. Deze materialen slaan CO2 op en groeien in volume over de levensloop van een gebouw weer volledig terug. Deze bouwmaterialen kunnen een grote bijdrage leveren aan de verduurzaming van de woningbouw en aan een duurzame, gezonde en inclusieve woonomgeving.

Definitie biobased bouwmateriaal (afgestemd met de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen): biobased bouwmateriaal is bouwmateriaal gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

- Deze biobased materialen zijn (in de levenscyclus van het materiaal):
- Afkomstig van een regeneratieve teelt die de ecologisch gezonde condities van de oogstlocatie waarborgt, nu en later;
- Gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur die na een oogst terug groeien binnen 100 jaar;
- Geen abiotische grondstoffen uit geologische formaties, zoals zand en klei;
- Later herbruikbaar als grondstof in een nieuw (bouw-)materiaal of in de natuur, wanneer ze vrijkomen bij een sloop of renovatie.



Beeld: prijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen, Studio Nauta en Mulder Zonderland



Nederlands Douglas hout



BioM



Bermgras biocomposiet



Bamboe



Biolaminaat



Riet



Houtvezelisolatie



Mycelium

Beeldkwaliteit bij materialen uit reststromen

Vooral de gevel speelt een rol bij de beeldkwaliteit van gebouwen met materialen uit reststromen. Omdat niet bekend is welke materialen wanneer beschikbaar zijn, is hier niet in letterlijke zin op te sturen. Bij toepassing van deze materialen gelden de algemene uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit bebouwing.
Als extra uitgangspunt wordt gehanteerd dat de materialen uit reststromen:

- Duurzaam verouderen
- Onderdeel uitmaken van een structuur of een ritme hebben
- Losmaakbaar zijn
- Zoveel mogelijk hun natuurlijke uitstraling behouden

Voor nieuwe gevels is het streven naar het behoud van een zo hoog mogelijke kwaliteit van de gevels, gevelproducten en -materialen. Zo mogelijk maakt dat wat eens raam, kozijn, deur of vliesgevel was, in een volgende cyclus weer deel uit van de gevel. Het is daarom nodig de gevels geschikt te maken voor ontmanteling en demontage en hergebruik of (in laatste instantie) recycling.

Natuurinclusief bouwen

Huismussen en vleermuizen hebben sinds de vele sloop, renovatie en hoge bouwnormen in Nederland, en ook het luchtdichte bouwen, minder mogelijkheden voor nesten en andere vormen van verblijfplaatsen. Dit vermindert de kansen van voortplanting. Betonnen tegels zorgen voor minder voedsel voor insecten. De bouwopgave op de Nieuwe Veemarkt is een grote kans voor de natuurlijke omgeving: het kan een variatie en veelheid van geschikte biotopen toevoegen in de gebouwde omgeving voor soorten planten en dieren daar thuishoren.

Natuurinclusieve maatregelen aan gebouwen kunnen meer of minder zichtbaar zijn. Op de Nieuwe Veemarkt kiezen we waar het kan zichtbare maatregelen; vooral groene gevels en groene daken (zichtbaar vanuit de appartementen). Minimaal 40% van de daken heeft een groen dak met natuurwaarde. Groene daken (en gevels) vormen een leefgebied en voedselbron, vooral voor planten, vogels en insecten. Als verbinding tussen andere groenelementen lijken groene daken ook een rol te kunnen spelen. Bij de juiste inrichting en opbouw kan een groen dak (naast koeling en verbeteren van de luchtkwaliteit) de biodiversiteit bevorderen. Zorg daarom voor variatie in substraatdiepte, variatie in vegetatie, het gebruik van lokale grond, gebruik van inheemse planten, variatie in substraateigenschappen en microtopografie

Inbouwkasten hebben een beter resultaat dan opbouwkasten, zeker wanneer het gaat om vleermuizen. Ook de toegankelijkheid en beschikbaarheid van de spouw van belang; dit is een goede verblijfsplek voor vleermuizen.

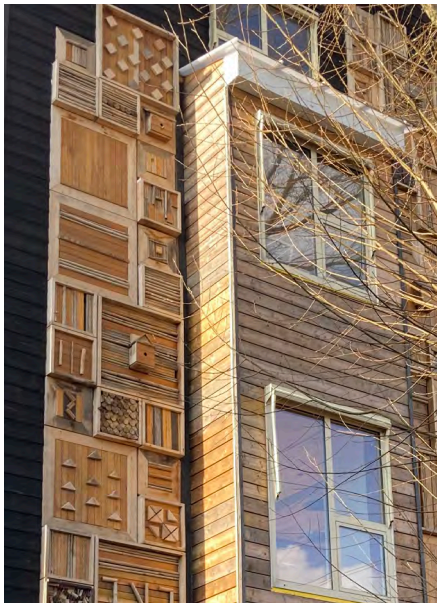
Speciale aandacht is er voor natuurinclusieve maatregelen in en aan de mobiliteitshubs. Omdat deze gebouwen vanuit hun functie vaak onaantrekkelijke gevels hebben, willen we de gevels die niet ingepakt worden door woningen of werkprogramma, laten begroeien en inzetten voor het verblijf van vogels, insecten en vleermuizen. Hierbij is een juiste oriëntatie op de zon belangrijk. Daarbij moet er geen lichtvervuiling vanuit de mobiliteitshub naar de omgeving zijn; dit is overigens ook prettig voor menselijke bewoners.

Voor natuurinclusief bouwen sluiten we aan op de methodiek die gemeentebreed ontwikkeld wordt, waarbij voor natuurinclusieve maatregelen punten gehaald moeten worden. De verdere uitwerking vindt plaats bij het opstellen van de kavelpaspoorten.





Nestkasten voor vogels en vleermuizen. Beeld: Nanda Sluijsmans (links) en Doesjka Majdandzic



Hergebruikte gevelmaterialen. Beeld: Doesjka Majdandzic en Superuse Studio (rechts)



impressie nieuwe weg van Rieteweg naar Veemarkt

5.6 Supervisie

In het vervolg op het ROP stellen we een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan op, waarbij we ruimte willen laten voor experiment. Om ervoor te zorgen dat er een samenhangende woonbuurt ontstaat willen we werken met een vorm van beeldregie op basis van een beeldkwaliteitsplein. Iedereen heeft er immers belang bij dat er een samenhangende woonbuurt ontstaat waarbij de ambities van de Nieuwe Veemarkt worden gerealiseerd. Daarom zal er gewerkt worden met een supervisieteam.

Samenstelling supervisieteam

Omdat ook de doelstellingen voor duurzaamheid een grote invloed kunnen hebben op de beeldkwaliteit, kiezen wij op de Nieuwe Veemarkt voor een wat breder samengesteld supervisieteam. Naast de secretaris van de Welstandscommissie en expertise op het gebied van architectuur en stedenbouw kan het team worden aangevuld met bijvoorbeeld expertise op het gebied van circulair bouwen, landschapsarchitectuur, ecologie, duurzaamheid of wonen.

Werkzaamheden supervisieteam

Het supervisieteam bewaakt de ontwikkelprincipes van de gebiedsvisie, de kaders en de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit uit het ROP en het beeldkwaliteitsplan. De begeleiding is ook gericht op inspireren, stimuleren en meedenken, in plaats van alleen een toetsende rol achteraf. Op deze wijze zal de kwaliteit van de woningen en woongebouwen worden geborgd. Verder bewaakt het supervisieteam het grotere verband.

Het supervisieteam kan advies geven over de op te stellen kavelpaspoorten, het kwaliteitsdeel in aanbestedingen en over de bouwplannen tot en met de VO-fase. Het DO van de bouwplannen wordt voorgelegd aan de welstandscommissie in het kader van de formele vergunningverlening. Het toetsingskader voor deze beoordeling is het Beeldkwaliteitsplan.

Voor de openbare ruimte zal de gemeente zelf het ontwerp maken. Het supervisieteam bewaakt de samenhang van openbare ruimte en de bouwplanontwikkeling.

6. Een gezonde en veilige leefomgeving

De Nieuwe Veemarkt is een locatie waar extra rekening gehouden dient te worden met het geluid en de externe veiligheidsrisico's van o.a. de A28 en industrieterrein Voorst.

6.1 Geluid

Op basis van de stedenbouwkundige ontwerpen is de impact van de verschillende geluidsbronnen indicatief onderzocht. Mede op basis van het onderzoek van de omgevingsdienst IJsselland kan woningbouw gefaciliteerd worden op deze locatie mits er op een aantal locaties dove gevels toepast worden.

Woningen die blootgesteld worden aan hoge geluidbelastingen kunnen normaal gesproken niet gebouwd worden, omdat niet voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Door de woningen te ontwerpen met dove gevels is het wel mogelijk om woningen te bouwen langs snelwegen of nabij industrieterreinen. In een dove gevel bestaat uit een muur die ervoor zorgt dat binnenshuis voldaan wordt aan leefbaar geluidsniveau. Ook kunnen ramen niet worden geopend en moeten ventilatie- en afvoerkanalen geluidsdicht uitgevoerd te worden. Als er wel een raam of deur gebruikt wordt die open kan, dan mag er achter de muur geen verblijfsruimte aanwezig zijn. Dus een gang of berging mag, maar een slaapkamer of woonkamer niet. Met de toepassing van dove gevels wordt gezorgd voor een verantwoord geluidsniveau binnen in de woningen.

Het plan is zo ontworpen dat de dichter bij de A28 gelegen bouwblokken en de westelijke mobiliteitshub een afschermende werking voor geluid hebben. Daarmee wordt zoveel mogelijk geluid weghouden uit de nieuwe wijk. Ook wordt in de openbare ruimte en op daken zoveel mogelijk groen gebruikt om weerkaatsing van geluid te voorkomen. Ook bij het ontwerp van de watergang wordt rekening gehouden met weerkaatsing van geluid.

In de bestemmingsplanfase wordt de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen gedetailleerd onderzocht. Ook wordt dan definitief bepaald welke maatregelen noodzakelijk of aanvullend mogelijk zijn.

6.2 Externe veiligheid

In en rondom het plangebied van de Nieuwe Veemarkt zijn een drietal risicobronnen gelegen. De A28, een LPG-tankstation en de hogedruk aardgasbuisleiding. Daarnaast zijn op grotere afstand enkele risicobronnen op industrieterrein Voorst aanwezig.

Uitgangspunt is dat het LPG-tankstation gestopt is en de vergunningen ingetrokken zijn op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bij de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt hoeft dus geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een LPG-vul- en verkooppunt.

De externe veiligheidsrisico's door de aanwezigheid van de A28 waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en de hogedruk gasleiding worden in afstemming met de veiligheidsregio in beeld gebracht. De invloed van deze risicobronnen op de beoogde gevoelige functies binnen het plan worden bepaald en bekeken wordt of het treffen van maatregelen wenselijk is.

Er wordt niet alleen naar fysieke maatregelen gekeken. Ook wordt beoordeeld of het plangebied geschikt is voor alle doelgroepen. Mogelijk dat specifieke delen gelegen binnen de invloedssfeer van de A28 of hoge drukbuisleiding niet geschikt zijn voor minder zelfredzame doelgroepen. Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan het risico namelijk beperkt worden als bewoners zelfstandig het gebied snel kunnen verlaten.

6.3 Luchtkwaliteit

De luchtverontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk bijvoorbeeld aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Om voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken. Er zijn grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn maatgevend bij ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de luchtkwaliteit onderzocht.

Voor de Nieuwe Veemarkt geldt dat er zoveel mogelijk niet gevoelige functies nabij de snelweg worden gesitueerd, zoals de mobiliteitshub en de werkfuncties in de Bogenhal. Wel zullen er woningen binnen de afstand van 150m tot de snelweg liggen. Bij het verder uitwerken van het programma per bouwveld, zal rekening gehouden worden met het plaatsen van woningen voor kwetsbare groepen op afstand van de snelweg.

6.4 Milieuzonering

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. Hierbij wordt de systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt om een eerste beeld te vormen van relevante milieuzones. In de VNG uitgave zijn voor de diverse bedrijven en instellingen (per SBI-code) deze zogenoemde milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen, uitgaande van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk".

Tevens is aangegeven voor welke milieuaspecten gecorrigeerd kan worden in geval van een ander omgevingstype. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uiteindelijk ook getoetst aan specifieke milieuwetgeving en de rechten van reeds aanwezige bedrijven en instellingen.

Door de ligging tussen verschillende drukke wegen en langs een spoorlijn is het plangebied Nieuwe Veemarkt nu en in de toekomst te typeren als een omgevingstype "gemengd gebied". Door het drukkere karakter van het omgevingstype gemengd gebied is het mogelijk om functies op kortere afstand van elkaar mogelijk te maken. De milieuzones van bepaalde functies en activiteiten kunnen gecorrigeerd worden.

Ook is onder bepaalde voorwaarden functiemenging mogelijk. Bij functiemenging moet wel rekening gehouden worden met bouwkundige maatregelen en/of het planologisch uitsluiten van functies en activiteiten met een zwaardere milieu-invloed op de omgeving.

Deze uitgangspunten kunnen zowel bij inwaartse als uitwaartse milieuzonering toegepast worden. Indien een functie of activiteit niet kan voldoen aan de milieuzones uit de VNG-uitgave is nader onderzoek nodig om te bepalen of activiteiten toegestaan kunnen worden. Met name bij functies als onderwijs en buitenschoolse opvang dient hiermee rekening gehouden te worden. Deze functies zijn zowel milieugevoelig als milieubelastend en vragen daarom vanuit milieuoogpunt extra aandacht.

Bovenstaande uitgangspunten worden toegepast bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Momenteel zijn er nog twee bedrijven aanwezig binnen het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw. Zowel het LPG-tankstation als de IJsselhallen (met o.a. evenementen en padelbanen) kennen een grote milieuzone. Echter deze activiteiten zullen beëindigd worden.

6.5 Bodem

De bodem en de ondergrond maken deel uit van het natuurlijk systeem en zijn onlosmakelijk onderdeel van duurzame oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken als de energietransitie en klimaat. O.a. de kwaliteit van de bodem bepaalt welke functies en activiteiten binnen een plangebied mogelijk zijn. Daarvoor moet een balans gezocht worden tussen bescherming en gebruik van de bodem.

De Nieuwe Veemarkt kent van oudsher meerdere activiteiten die hun sporen hebben nagelaten in het gebied. De aanwezige vervuilingen en verontreinigingen in de bodem en grondwater kunnen (gezondheids)risico's veroorzaken voor toekomstige bewoners. Om deze risico's in te kunnen schatten is bij de Omgevingsdienst IJsselland het historische bodembestand opgevraagd. Aan de hand van de aangeleverde onderzoeken is een eerste beeld gevormd van de bodemkwaliteit binnen het plangebied.

In november 2022 is op basis van de verkregen informatie de beschikbare bodeminformatie geactualiseerd met een Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740. Ook is een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd. Fysiek heeft bodemonderzoek plaatsgevonden naar potentieel verdachte locaties en heeft tevens onderzoek plaatsgevonden op de onverdachte terreindelen.

Vanwege het nog in gebruik zijn van de IJsselhallen en de aldaar aanwezige verharding is deze in beperkte mate onderzocht. Op het moment dat de hal niet meer in gebruik is en de vloeren verwijderd zijn moet dit deel van het plangebied conform de richtlijnen aanvullend onderzocht om een volledig beeld te hebben van de bodemkwaliteit. De puinlaag onder de hallen moet onderzocht worden op mogelijke verontreinigingen en asbest.

Daarnaast zijn op een 5-tal locaties binnen het gebied verontreinigingen met zware metalen en PAK's aangetroffen. De omvang van deze verontreinigingen is nader onderzocht. De omvang is beperkt. Gelet op de beperkte omvang en de aard van de verontreinigingen is het risico beheersbaar.

De percelen van het tankstation aan de Rieteweg zijn niet meegenomen in het verkennende bodemonderzoek, omdat er een sanering plaatsvindt. De percelen worden gesaneerd in verband met de aanwezigheid van brandstofcomponenten. Na bedrijfsbeëindiging worden ook de resterende verontreinigingen onder de bebouwing gesaneerd. Na de sanering is het perceel geschikt voor het beoogd toekomstige gebruik.

Op basis van de verzamelde informatie kan in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie, na verwijderen van de aangetroffen verontreinigingen, geschikt is voor de herontwikkeling.

Voorafgaand aan het grondverzet en de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt nog aanvullend bodemonderzoek verricht:

- Op het moment dat de locatie (bodem) van de IJsselhallen volledig toegankelijk (vrij) is (omdat de puinlaag gesitueerd is onder de hallen) wordt er aanvullend asbestonderzoek conform de richtlijnen, uitgevoerd.
- Ter plaatse van het brandstofverkooppunt aan de Rieteweg. Met behulp van het onderzoek dient gespecifieerd te worden welke omvang de brandstofverontreiniging heeft en welke saneringsaanpak wenselijk is.

6.6 Stikstof

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk als de Nieuwe Veemarkt vormt het thema stikstof een belangrijk onderwerp. Stikstofemissie kan namelijk leiden tot depositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Dit kan vervolgens leiden tot significant negatieve gevolgen voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, wat in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Er is een verkennend stikstofonderzoek uitgevoerd om zicht te hebben op een eventueel stikstofknelpunt bij de herontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. De stikstofdepositie als gevolg van het

uitvoeren van het voorgenomen plan en de mogelijke gevolgen hiervan op omliggende Natura 2000-gebieden zijn in beeld gebracht. De uitgangspunten zijn in het onderzoek gekozen vanuit een worstcasebenadering, zodat de consequenties van het plan in dit stadium niet onderschat kunnen worden.

Op basis van het verkennende onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de aanlegfase en gebruiksfase van alle scenario's sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vanwege deze toename is gekeken of een verschilberekening met het bestaande gebruik mogelijk is. Na verdiscontering met de het huidig gebruik (intern salderen) blijft er sprake van een beperkte toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het beoogde plan conflicteert daarmee in met de Wet natuurbescherming. De resultaten laten ook geen significant verschil zien tussen de verschillende scenario's die onderzocht zijn.

Vervolgstappen, zoals een planaanpassing, extern salderen of een nadere effectbeoordeling (Ecologische beoordeling of Passende beoordeling) zijn daarom noodzakelijk. Deze vervolgstappen moeten gezet worden ten behoeve van de onderbouwing van de bestemmingswijziging. De stikstofemissie tijdens de aanlegfase is nu gebaseerd op een generieke dataset van vergelijkbare referentieprojecten. Tijdens de bestemmingsplanfase van de planvorming wordt de aanlegfase nader gespecificeerd. Dit biedt meer ruimte voor maatwerk en detail in plaats van de worstcasebenadering uit voorliggend onderzoek. Aangenomen mag worden dat de stikstofemissie en -depositie afneemt als het plan specifieker wordt onderzocht.
De direct aan Zwolle grenzende Natura 2000-gebieden (Rijntakken en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht) zijn namelijk minder gevoelig voor de effecten van stikstofdepositie. In deze Natura 2000-gebieden speelt rivierdynamiek een bepalende rol voor de kwaliteit van de beschermde natuurwaarden ten opzichte van stikstofdepositie.

6.7 MER

In het Besluit milieueffectrapportae (Besluit m.e.r.) zijn activiteiten aangewezen waarop het besluit van toepassing is. Behalve de aanwijzing van activiteiten, moet ook sprake zijn van een bijbehorend aangewezen plan (kolom 3 van de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.) en/of besluit (kolom 4 van de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.). Als aan beide criteria wordt voldaan, is het voor een activiteit van de C-lijst direct nodig om een milieueffectenrapport (MER) op te moeten stellen, als ook de betreffende drempelwaarden worden overschreden (m.e.r.-plicht). Voor een activiteit van de D-lijst, mits ook sprake is van een aangewezen plan en/of besluit, is altijd een m.e.r.-beoordelingsbesluit van toepassing (m.e.r.-beoordelingsbesluit). Voor activiteiten van de D-lijst is bij onderschrijding van de drempelwaarden sprake van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling (anders een 'formele' m.e.r.-beoordeling).

Het beoogde plan maakt activiteiten mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het besluit MER. De drempelwaarden worden niet overschreden. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan dient een aanmeldnotitie voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Op basis van deze aanmeldnotitie kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. In de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaken en zo ja, of er een Plan-MER opgesteld moet worden.

Een plan-MER-verplichting kan ook ontstaan indien voor het beoogde bestemmingsplan een Passende Beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming opgesteld moet worden. Indien een Passende Beoordeling enkel nodig is in verband met stikstof dan is deze verplichting niet van toepassing.



impressie Veemarkt ter hoogte van het nieuwe park (rechts)

7. Civieltechnische aspecten

7.1 Bouwrijp maken

Om de ontwikkeling op de Nieuwe Veemarkt mogelijk te maken, wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Bouwrijp maken houdt in het verwijderen van obstakels/opstallen, aanleg van riolering, aanleg van bouwwegen en afwerken van het terrein op hoogte.

Verwijderen van obstakels/opstallen betekent sloop van het grootste deel van de IJsselhallen incl. funderingsresten, sloop van het bestaande tankstation inclusief funderingsresten en ondergrondse tankopslag en leidingwerk (voor zover niet al gebeurd in het kader van oplevering door de huidige exploitant), verwijderen van hekwerken, verharding, straatmeubilair en lichtmasten, verplaatsen van het kunstwerk, kappen of verplanten van bomen, verwijderen van kabels en leidingen (nutsbedrijven) en van oude riolering (gemeente). Bestaande kabels en leidingen van nutsbedrijven en bestaande riolering moeten worden verlegd.

Op basis van het ontwerp voor de openbare ruimte en de bouwplannen wordt de nieuwe ondergrondse infrastructuur uitgewerkt en aangelegd door de gemeente en de nutsbedrijven. Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de nieuwe riolering aan. De nutsbedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor de aanleg van de nieuwe kabels en leidingen (water, elektra, data en warmtevoorziening). Het heeft de voorkeur deze voorzieningen aan te leggen voor de start van de bouw van de woningen.

Voor een goede bereikbaarheid van het bouwterrein tijdens de bouwfase worden bouwwegen aangelegd. Mogelijk dient tijdens het bouwrijp maken ook al aanpassingen aan de bestaande wegen infrastructuur te worden uitgevoerd.

Er zal verder onderzoek gedaan moeten worden naar de bodemkwaliteit in verband met mogelijke bodemsanering en onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in verband met mogelijke ruiming. Deze werkzaamheden dienen vooraf aan het bouwrijpmaken te worden uitgevoerd.

7.2 Grondwerkzaamheden

Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Veemarkt is veel grondverzet nodig. Er wordt een watergang ontgraven, bouwputten worden ontgraven en het terrein wordt op hoogte afgewerkt. Op basis van het ROP is een grondbalans opgesteld en het blijkt dat werken met een gesloten grondbalans niet mogelijk is. Overtollige grond moet daarom naar elders worden vervoerd. In de verdere planvorming wordt nog onderzocht of kruipruimteloos bouwen een positief effect op de grondbalans en of dit het plan verbetert.

Een extra aandachtspunt is de doorlatendheid van de bodem. Om te bepalen of infiltratie een mogelijkheid is zijn er infiltratiemetingen uitgevoerd. Op basis hiervan is de conclusie dat de doorlatendheid erg varieert in het gebied. De aanwezige veen- en of kleilagen hebben voor delen van het plangebied hebben een negatieve invloed op de doorlatendheid. Ter plaatse is infiltratie niet goed mogelijk. De infiltratiemogelijkheden in de openbare ruimte en op de kavels worden in het nog op te stellen definitief ontwerp nader onderzocht.

	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
Gebiedsvisie (gereed)																		
ROP																		
Bestemmingsplan																		
Ontwerp IP (VO/DO)																		
Sloop Aahal, Meerhal, Diezehal																		
Sloop entree Bogenhal zijde A28																		
Fase 1																		
bouwrijp maken																		
(woning)bouw																		
woonrijp maken																		
Fase 2																		
bouwrijp maken																		
(woning)bouw																		
woonrijp maken																		
Fase 3																		
bouwrijp maken																		
(woning)bouw																		
woonrijp maken																		

Planning bouw- en woonrijpmaken

7.3 Hoogteplan

Het plangebied is omsloten door bestaand stedelijk gebied. Voor een goede aansluiting van de Nieuwe Veemarkt op de omgeving dienen de vloerpeilen van de te bouwen woningen en de straatpeilen van de aan te leggen wegen hierop te worden afgestemd. Dit wordt meegenomen bij het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Mogelijk zijn buiten het plangebied aanpassingen nodig aan de openbare ruimte.

7.4 Woonrijp maken

Na het gereedkomen van de woningen wordt de openbare ruimte ingericht op basis van het definitieve inrichtingsplan (woonrijpmaken).

7.5 Fasering

De ontwikkeling van De Nieuwe Veemarkt vindt gefaseerd plaats over een periode van 4-6 jaar. Hiervoor is een faseringsplan nodig waarbij het plangebied opgedeeld is in deelprojecten. Dit faseringsplan en de ontwikkel- en uitgiftestrategie dienen op elkaar te worden afgestemd. Het bouwrijp maken kan gefaseerd worden uitgevoerd om bepaalde werkzaamheden binnen het hele plangebied parallel aan elkaar te laten plaatsvinden.

Bij de fasering vragen de werkzaamheden van het rioleringsplan, plan kabels en leidingen en het waterplan bijzondere aandacht. Mogelijk kunnen niet al deze werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd en zijn tijdelijke voorzieningen nodig.

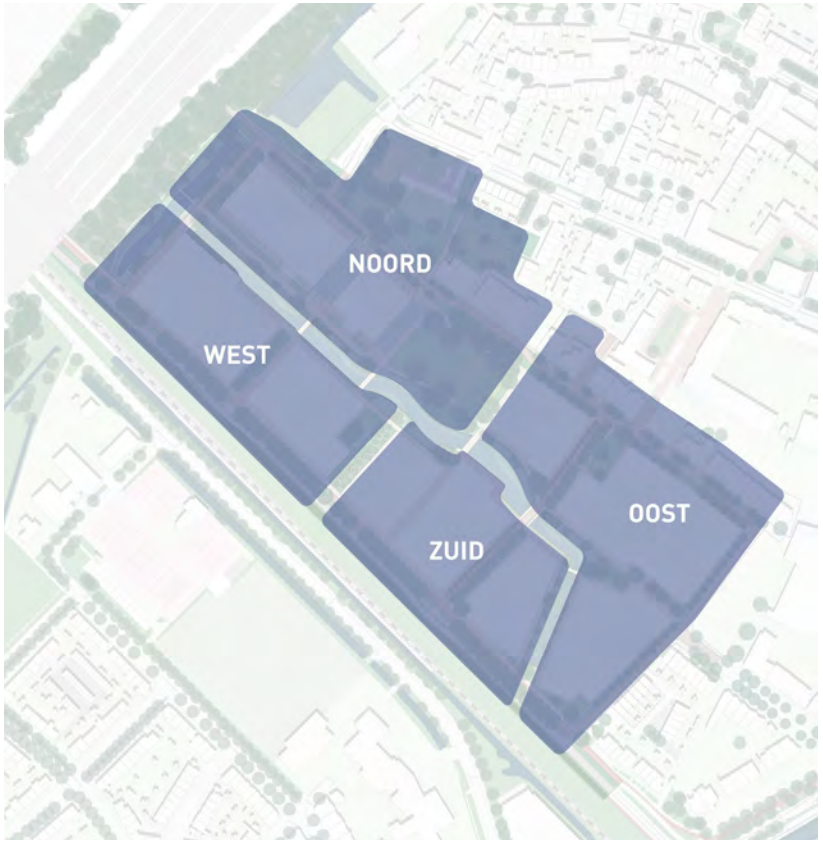
Bereikbaarheid en bouwlogistiek zijn een belangrijk aandachtspunt als er woningen zijn opgeleverd en woningen nog in aanbouw zijn. De fasering van het woonrijp maken zal hierop moeten worden afgestemd. Daarbij zal de aanleg van parkeervoorzieningen in de pas moeten lopen met de oplevering van de woningen. Bij de fasering zal ook aandacht moeten zijn voor mogelijke ontwikkeling door derden aan de randen van het plangebied.

Met name de nieuwe inrichting van de Rieteweg vraagt bijzondere aandacht door het moment waarop dit wordt uitgevoerd. Tijdens het bouwrijp maken zullen naar verwachting al werkzaamheden onder de Rieteweg uitgevoerd moeten worden in verband met aanpassingen van de ondergrondse infrastructuur. Hiertoe dient de bestaande verharding te worden opgebroken.

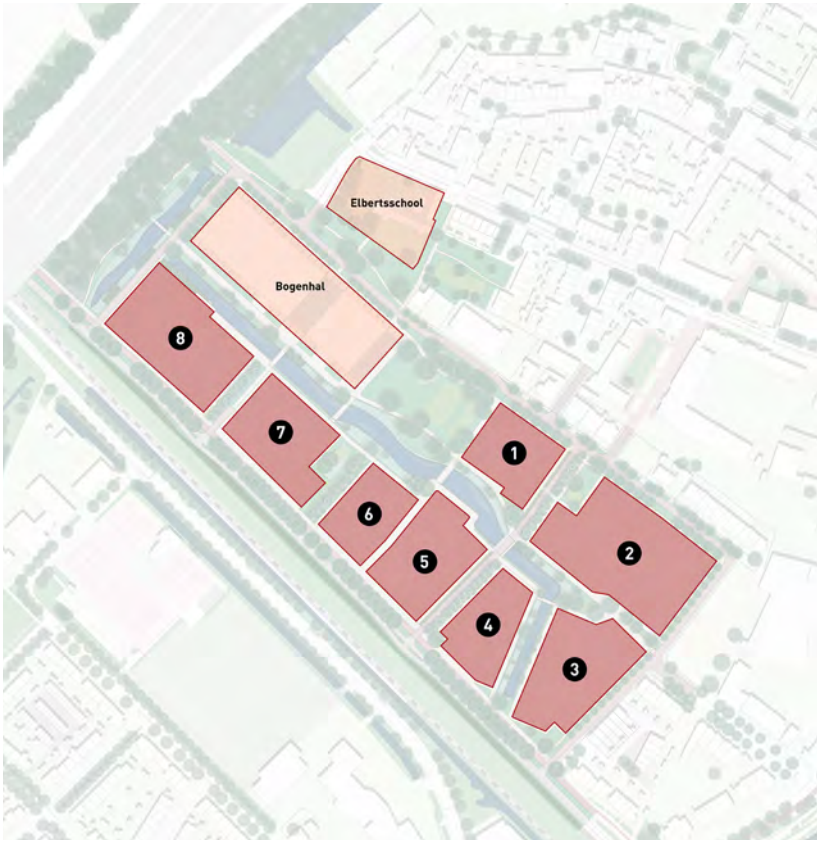
Planning

In onderstaand overzicht staan de producten, activiteiten en planning aangegeven. Na bouwrijpmaken (BRM) fase 1 volgt het woonrijpmaken (WRM) fase 1 en BRM/WRM fase 2 en 3. Deze doorlopen dezelfde Voorbereidingsfase en Realisatiefase. Vooralsnog wordt uitgegaan van 3 fasen.

Fase	Activiteiten	Product	Planning
Ontwerpfase	Uitwerken ROP naar VO openbare ruimte	VO (inclusief Beheerparagraaf)	Q2 – Q4 '23
	Opstellen DO openbare ruimte	DO en budgetraming	Q1 '24
Voorbereidings-	Opstellen TO en contract BRM-fase 1	TO, contract en raming	Q2 - Q3 '24
fase	Aanbesteding BRM fase 1	Gunning	Q4 '24
Realisatiefase	Uitvoeren werkzaamheden BRM fase 1	Opleverdossier inclusief proces verbaal van overdracht	Q1 – Q2 '25



Vier ontwikkelgebieden



Nummering ontwikkelvelden

	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5-6	Veld 7	Veld 8	**Totaal**
Parkeerdek	27	132	60	33	95	79	100	**526**
Mobiliteitshub	0	224	0	0	0	0	200	**424**

Globale verdeling parkeerplaatsen over ontwikkelvelden

8. Ontwikkel- en uitgiftestrategie

We ontwikkelen en realiseren een nieuwe buurt op een centrale locatie in de bestaande stad. Dat heeft impact op de omgeving, wat vraagt om een tegelijkertijd ambitieuze en realistische ontwikkel- en realisatietijd. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met bepaalde factoren. Denk hierbij aan marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en/of soortgelijke (woningbouw) ontwikkelingen vanuit andere gebieden.

In totaal komen er in de Nieuwe Veemarkt circa 750 woningen bij. Het woningaanbod is divers, eigenzinnig, betaalbaar en experimenteel. Het woningaanbod wordt verdeeld over acht ontwikkelvelden, met per ontwikkelveld meerdere bouwblokken. In de bouwblokken wordt het diverse, betaalbare en experimentele karakter van de Nieuwe Veemarkt vormgegeven in combinaties van woonvormen, ontwikkelwijzen, bouwmethoden en materiaalgebruik. Er moet ook een voorzieningenaanbod worden ontwikkeld, dat past bij de wijk en de omgeving. De Nieuwe Veemarkt moet een verbindende buurt worden die klaar is voor de toekomst.

8.1 Plangebied

Het gebied van de Nieuwe Veemarkt wordt aan de noordzijde begrensd door bebouwing aan de Veemarkt; die bebouwing hoort niet bij de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt maar biedt wel kansen voor een optimale aansluiting op de wijk Kamperpoort.

De vier ontwikkelgebieden kennen elk eigen kansen en bedreigingen door diverse omgevingsfactoren. In de verschillende ontwikkelgebieden is een mix aan woonprogramma en voorzieningen- en werkprogramma voorzien. Denk hierbij aan leefbare en aantrekkelijke plinten inclusief voorzieningen (werken/ maatschappelijke functies).

Voor de vier ontwikkelgebieden wordt gekeken naar een gefaseerde ontwikkeling. De fasering moet uiteindelijk zorgen voor een gestructureerde en stapsgewijze ontwikkeling die invulling biedt aan de diverse opgaven die gevraagd worden.

8.2 Gebiedsbrede opgaven

Mobiliteitshubs en parkeeropgave

In de verschillende ontwikkelvelden die worden uitgegeven ligt ook een parkeeropgave. Deze parkeeropgave moet integraal worden aangevlogen. . Dit houdt in dat niet al het parkeren binnen een bepaald ontwikkelveld opgelost kan worden, maar dat er op twee plekken mobiliteitshubs moeten komen waarin parkeerplaatsen ten behoeve van functies en programma uit meerdere ontwikkelvelden komen te liggen. In het kavelpaspoort wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er binnen het eigen ontwikkelveld moeten worden opgelost en hoeveel parkeerplaatsen er in één van de mobiliteitshubs worden ontwikkeld.

Alle parkeerplaatsen (mobiliteitshubs en parkeerdekken) zijn openbaar toegankelijk en in te zetten voor maximaal dubbelgebruik. Dit betekent in de basis dat zowel bewoners als bezoekers hier gebruik van kunnen maken. De hubs en parkeerdekken zijn publieke voorzieningen en komen in eigendom en beheer van de gemeente.

Het uitgangspunt voor de Nieuwe Veemarkt is dat er 635 parkeerplaatsen voor het woonprogramma (bewoners 514 en bezoekers 121) en 69 parkeerplaatsen voor het overige programma worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen (circa 250 parkeerplaatsen) worden gerealiseerd ten behoeve van het compenseren van het Emmadek, nieuwe initiatieven (Kamperpoort/ Veemarkt en het Stadshart. Dit leidt tot de verdeling in de tabel op de vorige pagina.

Woningbouwopgave en voorzieningenprogramma

Om de ambities vanuit de gebiedsvisie te kunnen realiseren moet de vertaalslag worden gemaakt naar de uitgifte van de gronden binnen de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt. Verschillende manieren van gronduitgifte kunnen een bijdrage leveren aan het ontwikkelen en realiseren van de ambities uit de gebiedsvisie. Denk hierbij aan projectmatige gronduitgifte, gronduitgifte aan woningbouwcorporaties, gronduitgifte aan particuliere kopers (individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap), wooncoöperaties of andere bewonersinitiatieven.

Woonprogramma(verdeling)

Op een totaal van 755 woningen in acht velden, leidt voorgaande tot de volgende verdeling (op basis van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt). De exacte verdeling kan in de planuitwerking nog beperkt schuiven.

8.3 Gronduitgifte

Kavelpaspoort

Om te komen tot ontwikkeling en realisatie van het beoogde programma binnen de ontwikkelgebieden, wordt per uit te geven ontwikkelveld een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort beschrijft de kaders, eisen en randvoorwaarden uit het ROP die gelden voor de beoogde ontwikkeling en die voorafgaand aan de gronduitgifte in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd.

Projectmatige gronduitgifte

Projectmatige gronduitgiftes/verkopen worden door middel van een aanbesteding aangeboden aan de markt. Het doel van de aanbesteding is selectie van het beste plan door een ontwikkelaar, die het plan zal (laten) realiseren. Als uitgever van de gronden stelt de gemeente Zwolle kaders waarbinnen de inschrijver het bouwveld moet ontwikkelen om op deze manier de verschillende ambities te kunnen realiseren. Denk hierbij aan stedenbouwkundige, duurzame, maatschappelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden en ambities.

woningcategorie	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5-6	Veld 7	Veld 8	Totaal	
Goedkoop-soc. huur	15	23	17	14	29	30	24	151	20%
Goedkoop-koop	8	11	8	7	14	15	12	76	10%
Middelduur 1	11	59	13	11	22	22	18	156	20%
Middelduur 2	11	17	18	19	26	36	22	149	20%
Duur	22	34	33	21	54	30	29	223	30%
Totaal	**67**	**144**	**88**	**71**	**145**	**133**	**107**	**755**	**100%**

verdeling huur/ koop	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5-6	Veld 7	Veld 8	Totaal	
Huur	22	34	25	21	43	45	37	227	30%
Koop	45	110	63	50	101	89	70	528	70%

verdeling gestapeld/ grondgebonden	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5-6	Veld 7	Veld 8	Totaal	
Gestapeld	53	81	59	50	103	105	87	538	71%
Grondgebonden	14	63	29	21	42	28	20	217	29%

Woonprogramma(verdeling) op basis van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt.

	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Veld 5-6	Veld 7	Veld 8	**Totaal**
Werken	0	466	621	818	300	380	426	**3.011 m²**
Voorzieningen	455	3.107	0	600	700	0	1.194	**6.056 m²**

In de acht ontwikkelvelden is een totaal aan bovenstaande oppervlaktes (in m² bvo) voor werken en voorzieningen opgenomen

De prijsvraag Biobased en Natuurinclusief bouwen is een voorbeeld van hoe een dergelijke aanbesteding kan worden opgezet, maar er zijn ook andere – meer reguliere tenders denkbaar. Voor elke uitgifte wordt bepaald welke vorm van aanbesteding het best passend is.

Woningbouwcorporaties en sociale huur

In de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is het realiseren van sociale huurwoningen een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt is dat 20% van het totale woningaanbod als sociale huur wordt ontwikkeld. De drie Zwolse corporaties zijn preferente partners in het ontwikkelen en beheren van deze woningen. De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar behouden als sociale huurwoning waarbij het huurregime geldt conform de Woningwet.

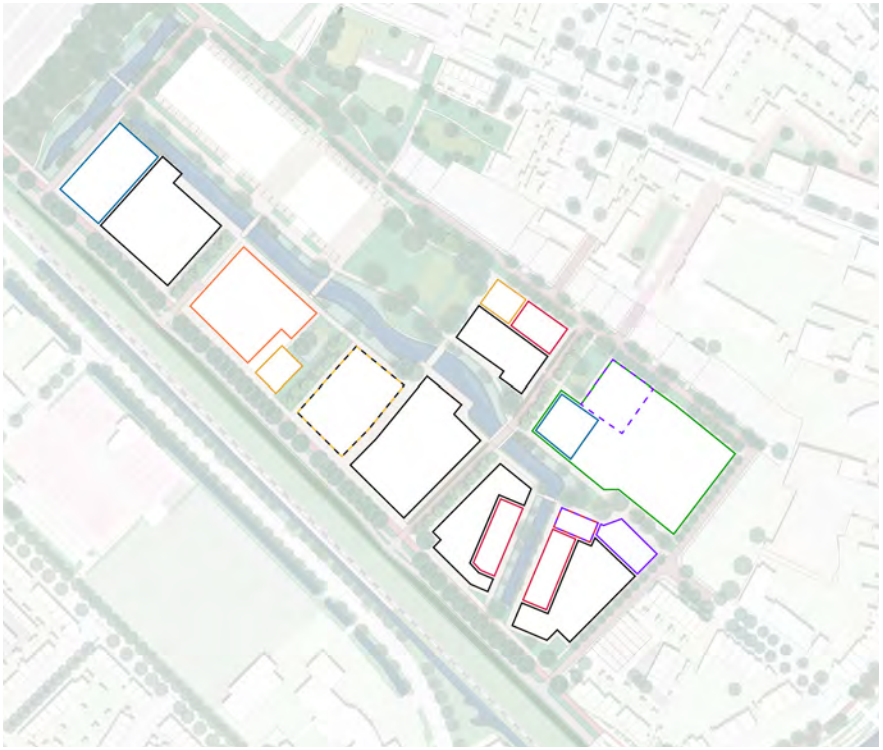
Gronduitgifte aan particulieren

In de Nieuwe Veemarkt worden verschillende locaties aangewezen voor kavelverkoop aan particulieren. Dit houdt in dat particulieren zelf een kavel kunnen kopen en hierop een zelfontworpen woning kunnen realiseren. De uitgifte aan particulieren zal zowel in een vorm van collectief als individueel particulier opdrachtgeverschap worden gedaan. Het gaat hierbij om geschakelde PO kavels. De reden dat hier ook voor een collectief gekozen kan worden, is dat het om een stedelijk woonmilieu gaat.

De kaders en randvoorwaarden voor particulier opdrachtgeverschap worden vastgelegd in een kavelpaspoort. De verkoop vindt plaats via inschrijving en loting. Informatie over de verkoop van bouwkavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap zal worden gepubliceerd op de daarvoor ingerichte pagina op de website van de gemeente Zwolle.

Wooncoöperatie

Van het woningbouwprogramma is 5% aangemerkt om te ontwikkelen via een wooncoöperatie. Een wooncoöperatie is vaak een vereniging die wordt opgericht door leden die samen een blijvend betaalbaardere woonsituatie willen ontwikkelen en realiseren. Wooncoöperaties kunnen een bijdrage leveren aan



- Projectmatige bouw (goedkoop/middelduur/duur)
- Individuele zelfbouw (middelduur/duur)
- Collectieve woonvormen (sociale huur/goedkoop/middelduur/duur)
- Wooncoöperatie (sociale huur/goedkoop/middelduur/duur)
- Projectmatige en collectieve woonvormen (sociale huur/goedkoop/middelduur/duur)
- Woningcorporatie (sociale huur/middelduur 1)
- Speciale opgave/mobiliteitshub

Sinds 2015 is de wooncoöperatie als erkende ‘organisatievorm’ opgenomen in de Woningwet. De wooncoöperatie vormt een alternatief, naast huur en koop, waarvan in Nederland steeds meer voorbeelden zichtbaar worden.

Een wooncoöperatie heeft als doel om blijvend te voorzien in betaalbare en kwalitatief goede huisvesting. De bewoners leggen kapitaal in en zijn mede-eigenaar van de coöperatieve vereniging. Zij huren woningen en voorzieningen tegen kostprijs. Samen besturen en controleren ze de coöperatieve vereniging. Er is geen winst, de woningen zijn geen handelswaar en de leden hebben zeggenschap over hun woningen.

Een wooncoöperatie past niet in een hokje. Bij gemeenten is er geen ‘loket’ voor, en een enthousiast ontvangen initiatief verzandt vaak in de regelmolen. Capaciteit ontbreekt en de nieuwe woonvormen zijn maar lastig. Locaties worden aan de hoogstbiedende verkocht, doorgaans een commerciële projectontwikkelaar. Voor banken is de markt van wooncoöperaties onbekend, waardoor zij als zakelijke klant worden beoordeeld.

Het rond krijgen van de financiering voor wooncoöperaties blijkt in de praktijk vaak lastig. De hypotheek die banken verstrekken aan wooncoöperaties en de eigen financiële inbreng van de leden blijken onvoldoende te zijn om de volledige investering in de woningen te kunnen bekostigen. De bank financiert ongeveer 70 procent en de eigen inbreng van de leden van de wooncoöperatie is minimaal 5 procent. In Amsterdam kunnen de wooncoöperaties voor het ontbrekende deel nu een beroep doen op een Leenfonds van de gemeente voor wooncoöperaties.

bron: gemeente Amsterdam, platform 31

duurzame, betaalbare woningen aangezien deze coöperaties geen winstoogmerk hebben.

Het doel van een wooncoöperatie is een woonvorm te realiseren die op de markt niet zelfstandig tot stand komt. Vastgoedwaardestijging die ontstaat kan gebruikt worden om (her)financiering mogelijk te maken en op termijn nieuwe wooncoöperaties te financieren. Er is sprake van een nieuwe woonvorm die de voordelen van kopen en huren combineert voor de ‘huurders’, die lid zijn van de vereniging. Daarnaast biedt het inwoners de ruimte om in een actieve rol met overheden een woonvorm te ontwikkelen.

In een wooncoöperatie is er sprake van een collectief element tussen bewoners en gebruikers van het gebouw. Alle bewoners zijn lid van een vereniging, waardoor ze allemaal mede-eigenaar zijn. Samen kunnen ze diensten en producten inkopen of combinaties van wonen en zorg faciliteren. Ze onderscheiden zichzelf ten opzichte van woningcorporaties in de zin dat de hurende eindgebruikers via lidmaatschap eigenaar zijn. Hierdoor kunnen ze actief keuzes maken ten aanzien van het gebouw, de wijze van ontwikkelen van de woonvorm, het beheer en het eigendom.

Stimulering Wooncoöperatie(s)

Door de gemeente wordt ingezet op het begeleiden van een wooncoöperatie. Om ambities als blijvende betaalbaarheid en sociale verbinding te kunnen stimuleren wordt er bij de waardering van de grond gekeken naar het experimentele karakter van de ontwikkeling en wordt er maatwerk toegepast. Naast een grondwaarde die de ambities moet stimuleren geeft de gemeente ook een garantiestelling richting financieringsmaatschappijen van de participanten in de collectieve woonvorm of wooncorporatie indien dit nodig is.

Hiermee wil de gemeente voorkomen dat, door toedoen van het niet verkrijgen van financiering of een hypotheek op het project, het project niet door kan gaan. De stimuleringsmaatregelen zijn in het leven geroepen om het woonprogramma dat in het

goedkope segment valt te kunnen bedienen. Mocht het zo zijn dat er een initiatief komt dat ook ander programma wil toevoegen, denk hierbij aan middenduur of duur programma, dan gelden de stimuleringsmaatregelingen niet voor dit gedeelte van het programma.

Het rond krijgen van de financiering voor wooncoöperaties blijkt in de praktijk vaak lastig. De hypotheek die banken verstrekken aan wooncoöperaties en de eigen financiële inbreng van de leden blijken onvoldoende te zijn om de volledige investering in de woningen te kunnen bekostigen. De bank financiert ongeveer 75 tot 80 procent en de eigen inbreng van de leden van de wooncoöperatie is circa 5 tot 15 procent. Voor het gat dat ontstaat wordt een fonds of garantieregeling ingesteld. Met deze regeling is het de bedoeling dat de gemeente in een lening voorziet, waarmee zij garantstaat voor het gedeelte dat niet kan worden ingebracht door de hypotheekverstrekker of de particulier/deelnemer aan de wooncoöperatie.

Voor de Nieuwe Veemarkt wordt een fonds of regeling gevraagd van 1 miljoen euro. Gebaseerd op één coöperatie van circa 35 woningen. Met dit bedrag kunnen kosten worden gedekt worden die nog niet door een hypotheekverstrekker gedekt worden, bijvoorbeeld de kosten voor planvorming. Het bedrag dat door de coöperatie/ particulier gebruikt wordt moet uiteindelijk worden terugbetaald aan de Gemeente Zwolle.

Aangezien deze woonvorm nieuw is voor de gemeente Zwolle, wordt tijdig gestart met de voorbereiding van het faciliteren van deze nieuwe woonvorm.

Het beoogde stappenplan is hieronder weergegeven:

- Inventarisatie voorwaarden en criteria (inclusief fonds of garantieregeling)
- Onderzoeken interesse en belangstelling
- Matchen van interesse en mogelijkheden (bepalen locatie(s))
- Definitieve selectie wooncoöperatie
- Reguliere planvorming (SO-VO-DO)

Andere vormen van gronduitgifte woningbouwprogramma, naast grondverkoop

Naast deze stimuleringsmaatregelen wordt er ook gekeken naar andersoortige experimentele manieren van gronduitgifte bij woningbouwprogramma dat past bij de betaalbaarheidsagenda. Waar de grond in de basis wordt verkocht, kan er in het kader van de betaalbaarheid ook worden onderzocht of andere manieren interessant zijn. Het uitgeven van grond dient wel te passen binnen de gestelde kaders van de grondexploitatie. Op deze manier wordt flexibiliteit geboden in het omgaan met wooninitiatieven die op een andere manier kijken naar de inzet van de grond en de hierbij komende kosten. Specifiek voor de uitgifte van een toekomstige wooncoöperatie is het denkbaar dat dit ook in erfpacht wordt gedaan. De definitieve keuze hiervoor willen we pas maken als er ook een concreet initiatief en wooncoöperatie in beeld is.

Levensloopbestendig

Levensloopbestendig wonen is een onderwerp dat nu, maar ook zeker in de toekomst, aandacht vraagt. Om die reden wordt binnen de gebiedsontwikkeling circa 10% van het totale woningbouwaanbod levensloopbestendig ontwikkeld volgens het handboek Woonkeur. De 10% wordt meegenomen in de verschillende uitgiftes die worden gedaan om de diverse bouwvelden in te vullen. In de uitgifte wordt verkend hoe deze woningen toegekend kunnen worden aan de daarvoor bestemde doelgroep.

Zeven succesfactoren voor waardecreatie door kunst en cultuur

Kunst en cultuur dragen bij aan levendige en aantrekkelijke wijken. Maar wat is nodig om broedplaatsen, cultuurhuizen en creatieve hubs te laten slagen en zo toegevoegde waarde te hebben voor gebiedsontwikkeling?

1. Een uitgekiende mix aan functies en gebruikers
Gebruikers die elkaar aanvullen en versterken, alleen een voordeur delen, is lang niet voldoende. Programmatische kruisbestuiving en het uitwisselen van publieksgroepen zijn essentieel. De mix aan functies kent idealiter ook een goede balans tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten.

2. Scherpe positionering en profilering
Durf als plek te zeggen waar je voor staat. Een scherpe profilering helpt de juiste partners aan te trekken. Belangrijk om te beseffen: als je kiest voor het een, sluit je het andere mogelijk uit. Maar er voor alles en iedereen willen zijn, gaat sowieso niet werken. Deze positionering kan wel een groeimodel zijn, een identiteit in wording, meegroeiend met de omvang en ambitie van de plek.

3. Gedeeld eigenaarschap en een gemeenschappelijk doel
Als de partners gevonden zijn, moeten zij bereid zijn open, constructief en op inhoud met elkaar samen te werken. Hier horen ook de gemeente, de ontwikkelaar en de vastgoedeigenaar bij. Ze zien allen de meerwaarde en zijn werkelijk bereid te investeren in die samenwerking. Al deze partijen hebben een gemeenschappelijke ambitie en zetten zich in deze te bereiken. Zij voelen een gedeeld eigenaarschap en een gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het slagen van de plek.

4. Lokaal draagvlak
Een culturele of creatieve plek heeft alleen kans van slagen wanneer deze verbonden is met de directe omgeving; de buurt en de stad. Ze moet aansluiten bij het DNA van het gebied, voldoen in een behoefte van omwonenden. Om goed te wortelen in een buurt is open staan voor co-creatie met omwonenden onontbeerlijk. Oprechte interesse en werkelijk ruimte bieden voor een bijdrage vanuit de buurt dus.

5. Duurzaam businessmodel: meervoudige waardecreatie
Zonder duurzaam verdienmodel en een gezonde exploitatie op lange termijn kan een plek niet overleven. Hier hebben alle betrokken partijen een rol in. Hierbij is een veilige basis aan terugkerende inkomsten essentieel voor de continuïteit. Voor een dergelijke plek is een aantal inkomstenstromen relevant; huur, kaartverkoop , horeca, verhuur van ruimtes, maar ook directe of indirecte subsidie en geldstromen vanuit fondsen maken vaak onderdeel uit van het verdienmodel.
Cultuur heeft een ander verdienmodel dan retail, horeca of woningen. Om het gesprek met elkaar te kunnen voeren, biedt 'meervoudige waardecreatie' uitkomst. Een realistisch groeimodel geeft de kans klein te beginnen, biedt ruimte aan experiment en laat de plek op een organische manier groeien. Geef het initiatief de kans zelf te groeien en heb daarbij geduld. Succes afdwingen gaat niet lukken. Maar zonder een serieus startbudget blijft het mooi dromen, dus gun de plek die vliegende start.

6. Een actieve community
De kracht van de plek zit grotendeels in de community; het geheel van huurders, gebruikers en bezoekers. Zij maken de plek, zijn de smaakmakers en de ambassadeurs. Uiteindelijk moeten zij zich verantwoordelijk voelen voor de plek. Dat betekent dat ze ook werkelijk zeggenschap hebben over programmering en het werven van aanvullende partners. Zonder een community manager is het lastig alle verschillende gebruikers en bezoekers duurzaam te verbinden.

7. Voorzien in een behoefte
De zevende en laatste succesfactor wordt gek genoeg te vaak over het hoofd gezien. Een plek moet hoe dan ook inspelen op een behoefte van een groep mensen. En een open deur, maar te vaak genegeerd om nu niet te noemen: start met wat er al is.

Dit is een ingekorte versie van een artikel over culturele plekken op gebiedsontwikkeling.nu
bron: https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/zo-laat-je-culturele-plekken-floreren-en-steden-bloeien/

Niet-wonen programma

In het gebied moeten er naast woningen ook diverse voorzieningen gerealiseerd worden. Denk hierbij aan kleinschalige kantooroplossingen, een praktijk aan huis, atelier, kleinschalige maatschappelijke functies maar wellicht ook een solitaire kantoorontwikkeling. Dit programma wordt gesitueerd in de verschillende bouwvelden en meegegeven in de vorm van marktselectie, in het kavelpaspoort per ontwikkelveld.

8.4 Bijzondere opgaven: Bogenhal en Elbertsschool

Voor gemeentelijke locaties die de gemeente in eigendom houdt – de Bogenhal en de Elbertsschool – regelen we het gebruik in huurovereenkomsten. Vooruitlopend op de definitieve huursituatie kan worden ingezet op placemaking, voor activiteiten die bijdragen aan het aanjagen van de gebiedsontwikkeling.

Bogenhal

Voor de selectie van de huurder(s) van de Bogenhal worden criteria geformuleerd, mede aan de hand van input van de verkenningen van de kwartiermaker voor de Bogenhal. De criteria sluiten aan bij de ambities en opgaven die in dit ROP voor potentiële huurders van de Bogenhal zijn geformuleerd. Daarbij valt te denken aan huurders die passen bij de beoogde programmamix: werkplekken, horeca, circulair programma en creatieve (maak)industrie, aangevuld met ruimte voor experimenteren, kleinschalige kantoorplekken, autonome kunstenaars en kleinschalige leisure. In beginsel richt de gemeente voor de selectie van de huurder een procedure in waaraan alle potentiële gegadigden kunnen deelnemen, tenzij gedurende het vervolgtraject mocht blijken dat er slechts één partij is die aan de gestelde criteria kan voldoen.

Elbertsschool

Voor nadere invulling van het beoogde programma en de selectie van de mogelijke huurder(s) van de Elbertsschool is al een brede verkenning uitgevoerd (zie hoofdstuk 3.4). Daaruit is naar voren gekomen dat de toekomstige huurder een stevige (verenigings) structuur en een maatschappelijke doelstelling zal moeten hebben. De huurder zal moeten zorgdragen voor programmering, levendigheid en beheer, met een zo groot mogelijke rol voor de buurt, maar aangevuld met expertise en rollen van buiten.

De gemeente werkt dit mede aan de hand van input van de verkenningen van de kwartiermaker voor de Elbertsschool nader uit in criteria waaraan de/een gegadigde moet voldoen om de Elbertsschool te kunnen huren.



Open huis bij de Modelbouwvereniging op de zolder van de Elbertsschool
Beeld: Kamperpoorterij



Buurtbewoners tijdens het Bak-100 festival bij de Elbertsschool
Beeld: Kamperpoorterij



8.5 Fasering

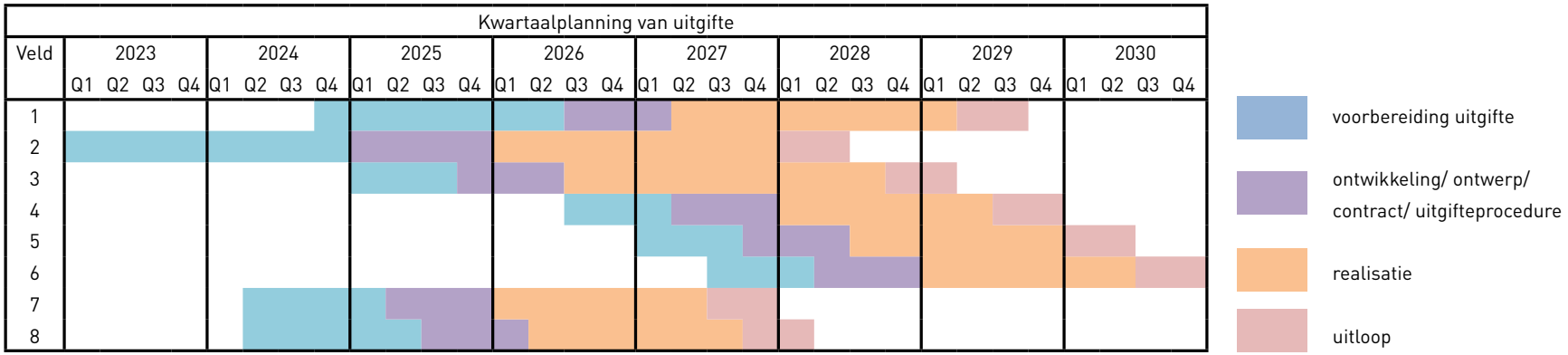
De gehele ontwikkeling moet binnen 4 tot 6 jaar gerealiseerd worden. Dit houdt in dat er per jaar circa 146 wooneenheden gerealiseerd moeten worden. Het aantal ligt aan de lage kant, omdat voor circa 50% van de ontwikkeling wordt uitgegaan van experimentele ontwikkeling. Deze experimentele ontwikkeling kan gaan over innovatieve woonvormen, nieuwe vormen van eigenaarschap, de bouwwijze en/of het gebruik van materialen. Deze vormen van ontwikkeling kennen over het algemeen een langere doorlooptijd qua verkenning, uitgifte, ontwikkeling en realisatie.

De ontwikkeling en realisatie van de voorzieningen in de plinten houden gelijke tred met de ontwikkeling van elk ontwikkelgebied. De verwachting is dat er voor het ontwikkelen van de voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) er geen zelfstandige (solitaire) uitgiftes plaatsvinden. Aangezien dit programma veelal samen met woningbouwprogramma wordt ontwikkeld.

Dit geldt echter niet voor de grootschalige voorzieningen die gerealiseerd moeten worden. Voor de Bogenhal in het noordelijke deelgebied moet specifiek worden gekeken wanneer en op welke manier dit onderdeel herontwikkeld en gerealiseerd wordt. Onderdelen waar rekening mee moet worden gehouden tijdens de fasering zijn milieucirkels, geluidshinder, bouw volgordelijkheid, beperken van overlast voor bewoners en uiteraard een evenredige uitgifte van het woningbouwprogramma.

8.6 Bestemmingswijziging

Als vervolg op het opstellen van het ROP en de verdere ontwikkeling en uitgifte van het plan is één van de stappen het wijzigen van de bestemming. De voorbereiding van het wijzigen van de bestemming is opgestart. Per 1 januari 2024 verandert de wetgeving voor wat betreft het wijzigen van de bestemming (invoering Omgevingswet). Op dit moment is het uitgangspunt om de bestemming onder de bestaande wetgeving te wijzigen.



Uitgifteplanning, ontwikkelvolgorde: 2 - 8 -8 7 - 3 - 1 - 4 - 5 - 6



Bijeenkomst over de nieuwe invulling van de Elbertsschool
Beeld: gemeente Zwolle



Informatieavond ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan
Beeld: gemeente Zwolle



Bijeenkomst over de nieuwe invulling van de Elbertsschool
Beeld: gemeente Zwolle



Locatiebezoek jury Prijsvraag Biobased en Natuurinclusief bouwen.
Beeld: gemeente Zwolle

Bijlage1: Participatiejournaal

Overleg	Onderwerp	Datum
DeltaWonen	Overleg proeftuin Circulair (privaat initiatief Nieuwe Veemarktstraat)	5 april 2022
		20 december 2022
		30 maart 2023
Corporaties	Afstemming planvorming en (woon)programma	14 juni 2022
		12 juli 2022
		29 augustus 2022
		20 september 2022
		12 oktober 2022
		16 november 2022
		14 december 2022
		17 januari 2023
		21 maart 2023
		28 maart 2023
		18 april 2023
		23 mei 2023
		20 juni 2023
		18 juli 2023
Herontwikkeling Meeuwenlaan/ Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan	Afstemming woon-zorg programma NV en Meeuwenlaan (brainstorm)	24 augustus 2022
		3 november 2022
Volker Wessels	Kennismaking en verkenning planvorming Veemarkstraat (privaat eigendom initiatief Volker Wessels)	6 september 2022
		18 april 2023

Overleg	Onderwerp	Datum
OC Meeuwenlaan	Afstemming ontwerp openbare ruimte	9 september 2022
		14 oktober 2022
		25 november 2022
		9 december
		17 januari 2023
		10 februari 2023
Bijeenkomst Elbertsschool met Ziegler&Gautier	Brede bijeenkomst met buurtbewoners over de Elbertsschool.	20 september 2022
Rijkswaterstaat	Kennismaking en bespreking proces rondom vraagstukken ie A28 raken	25 oktober 2022
		20 april 2023
	Mogelijkheden verkenning langzaam verkeerroute over de Rieteweg en het spoor langs de A28 en geluidsmaatregelen A28.	
Bewonersvereniging Kamperpoorterij	Terugkoppeling onderzoek kwartiermaker en verkenning planvorming Elbertsschool	8 december 2022
Bezoek Wijkpaleis Rotterdam	t.b.v. planvorming Elbertsschool	11 januari 2023
Wandelvereniging	Terugkoppeling onderzoek kwartiermaker en bespreking planvorming Elbertsschool	7 maart 2023 + 4 april 2023
Kennismaking/ WaardeRing en Veemarkt	Kennismaking en afstemming mogelijkheden Bogenhal	9 maart 2023

Overleg	Onderwerp	Datum
Modelbouwers + bezoek Travers (Wijkcentrum Kamperpoort – Ons Eigen Huis)	Terugkoppeling onderzoek kwartiermaker en bespreking planvorming Elbertsschool	15 maart 2023
Kringloop	Kennismaking en afstemming mogelijkheden Bogenhal	21 maart 2023
Kennismaking Buurtontdekkers	Kennismaking en afstemming planvorming Elbertsschool	22 maart 2023
Travers	Ontwikkeling Elbertsschool	27 maart 2023
Participatieavond Leefbaarheid Kamperpoort	Onderzoek naar leefbaarheid Kamperpoort / plan	29 maart 2023
Bewonersvereniging Kamperpoorterij	Verkenning planvorming Elbertsschool	8 december 2023
		7 maart 2023
		21 februari 2023
		12 april 2023
Libéma (meerdere overleggen geweest)	Beëindiging huurovereenkomst	23 januari 2023
		30 maart 2023
Ziegler&Gautier	Vervolg Elbertsschool	24 januari 2023
Informatiebijeenkomst buurt, belanghebbenden en Vrienden van de Veemarkt	Presentatie concept Ruimtelijk Ontwikkelplan, met specifieke vragen over beeldkwaliteit.	7 februari 2023
Bestuur Ondernemingsvereniging Voorst	Afstemming planuitwerking Nieuwe Veemarkt	15 februari 2023

Overleg	Onderwerp	Datum
Veiligheidsregio IJsselland	Afstemming over planvorming / uitwerking ROP, specifiek over externe veiligheid, doelgroepen en locaties, bereikbaarheid hulpdiensten	18 april 2023
Afstemming Welstand	Afstemming planvorming Nieuwe Veemarkt	19 april 2023
Scholierenproject	Aantal scholieren van Thorbecke Lyceum doet een onderzoek naar de invulling van het nieuwe park, met speciale aandacht voor de behoefte van meiden.	Februari – mei 2023
Tentoonstelling Prijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen op de Nieuwe Veemarkt Zwolle	De geselecteerde teams van de prijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen stellen hun plannen gedurende een week tentoon, zodat buurtbewoners en andere geïnteresseerden de plannen kunnen bekijken en reacties kunnen meegeven aan de jury van de prijsvraag. De tentoonstelling wordt gehost door de bewonerscoöperatie die tijdelijk gebruik maken van de Elbertsschool.	17 t/m 24 mei 2023
Natuurplatform	Leden van het natuurplatform zijn bijgepraat over de plannen en hebben hun reactie gegeven op het ROP.	19 juni 2023
Groenstad Zwolle	Leden van het natuurplatform zijn bijgepraat over de plannen en hebben hun reactie gegeven op het ROP	19 juni 2023
Uitreiking Prijsvraag Biobased en Natuurinclusief Bouwen	Bekendmaking winnend team Prijsvraag in aanwezigheid van belangstellenden vanuit de buurt, de stad en landelijk netwerk College van Rijksadviseurs	7 juli 2023

Bijlage2: Lijst van onderzoeken

Onderzoek	Afgerond
0-meting (bestaande) bomen	juli 2022
Slooponderzoek IJsselhallen	juli 2022
Archeologisch onderzoek (bureauonderzoek)	December 2022
Quick scan flora & fauna	Juli 2022
Waterstructuurplan Kamperpoort/Nieuwe Veemarkt / Meeuwenlaan	Oktober 2022
Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740), inclusief kostenraming	September 2022
Verkennend stikstofonderzoek Nieuwe Veemarkt Zwolle	Januari 2023
Variantenstudie (bouwkundig) Transformatie IJsselhallen	December 2022
Quick Scan WKO Nieuwe Veemarkt	Februari 2023
Haalbaarheidsstudie verduurzaming en onderhoud Elbertschool	December 2022
Advies geluid - plangebied IJsselhallen	Juni 2022
Second Opinion WKO Nieuwe Veemarkt	Maart 2023
Proefsleuven/K&L onderzoek Nieuwe Veemarkt	Maart 2023
Windonderzoek	Maart 2023
Graven proefsleuven	Juni/juli 2023
Demarcatie sloop IJsselhallen	Juni 2023
Stikstofonderzoek	Juli 2023
Geluid, trillingen, lucht	Juli 2023
Bodemenergieplan	Juli 2023
Proefsleuvenonderzoek (archeologie)	Juli 2023

Colofon

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Nieuwe Veemarkt
Opgesteld door de gemeente Zwolle

oktober 2023