Een flinke stads-buur(t)

Gebiedsvisie ontwikkelzone Meeuwenlaan

maart 2022

Een flinke buur(t)



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Meeuwenlaan in 2030	6
3.	Context	9
4.	DNA van de plek	14
5.	Opgaven	18
6.	Participatie	20
7.	Doelgroepen en programma	25
8.	Ruimtelijk raamwerk: principes	32
9.	Ruimtelijk raamwerk: uitwerking	36
10.	Mobiliteit	60
11.	Duurzame gebiedsontwikkeling	66
12.	Ontwikkelstrategie	70

'Een integrale gebiedsvisie voor een expressieve stadsbuurt'





1 Inleiding

'We gaan de wijk weer heel maken', het zijn de woorden van wethouder Ed Anker tijdens de online participatiebijeenkomst over de herontwikkeling van de kantorenlocatie langs de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt. De Kamperpoort staat daarmee aan de vooravond van de laatste fasen van de transformatie van de wijk en de stad Zwolle voor een groeispurt. Een flinke ontwikkeling waarbij we willen aansluiten bij de kwaliteiten en karakteristieken van de Kamperpoort.

In de Kamperpoort staan er twee grote gebiedsontwikkelingen op de agenda, namelijk de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan en het terrein van de IJsselhallen, de Nieuwe Veemarkt genoemd. Deze gebiedsvisie gaat over de herontwikkeling van gehele kantorenstrip tussen de Meeuwenlaan en de A28. Vanaf het bekende voormalig hoofdkantoor van Wehkamp tot aan de Veemarkt. Het is nu een met slagbomen afgesloten plek, waar met name gewerkt wordt. Het schaarse groen langs de snelweg is voor veel buurtbewoners de enige plek waar ze een rondje kunnen lopen met hun hond.

De ontwikkelzone is onderdeel van het Zwolse centrumgebied dat door de gemeente Zwolle is aangewezen als dynamisch stedelijk gebied, waar onder meer bijgedragen kan worden aan de grote woningnood die de stad en de regio heeft en het vergroten van de aantrekkelijkheid voor nieuwe stedelingen. Maar er spelen meer grote opgaven, zoals bijvoorbeeld klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en energietransitie.

Voor beide gebieden, Nieuwe Veemarkt en ontwikkelzone Meeuwenlaan, zijn apart visies opgesteld, die onderling zijn afgestemd en gelijktijdig ter besluitvorming worden aangeboden. Zowel ruimtelijk als programmatisch vonden we het essentieel om vanuit een integrale bril naar beide gebiedsontwikkelingen te kijken en zo goed mogelijk in samenhang met elkaar op te pakken. In het voorjaar van 2020 zijn de gesprekken met de gemeente gestart over de Meeuwenlaan.

Dat deden we niet alleen. Eén van de ingrediënten voor deze gebiedsvisie is het Panorama de Kamperpoort dat in juni 2020 door een coalitie van marktpartijen is aangeboden aan de gemeente. Het Zwolse burgerpanel vroegen we naar hun mening tijdens een enquête. Daarnaast werden Kamperpoorters, zowel bewoners als ondernemers, gevraagd om mee te denken tijdens een online participatiebijeenkomst. En ook woningzoekenden, zowel Zwollenaren als mensen van buiten de stad, dachten mee over deze nieuwe leefomgeving.

In deze gebiedsvisie leest en ziet u de eerste stip op de horizon voor de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan. Daarnaast geven we inzicht hoe we ervoor zorgen dat dit een plek wordt waar in de toekomst gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. De nieuwe stadsbuurt past bij het karakter van de Kamperpoort en tegelijkertijd bij de verstedelijking van Zwolle. Een flinke stadsbuurt, expressief én uitnodigend!

2 Meeuwenlaan in 2030

Flink Expressief Uitnodigend

De Meeuwenlaan wordt een uitnodigende nieuwe stadsbuurt in de Kamperpoort. Van oudsher een plek waar gewoond en gewerkt wordt. Hier zijn nieuwe generaties én briljante ideeën geboren. In 2030 is het een energieke leefomgeving voor huidige én nieuwe Kamperpoorters. Wonen, werken en recreëren komt hier samen.

Een buurt met een expressief gezicht. Rijdend op de A28 ontluikt Zwolle als woonstad. Hoe dichter je bij de buurt komt, des te meer nieuwe gezichten je ziet. Van buren, bezoekers en voorbijgangers. Elk woongebouw heeft zijn eigen uitstraling. De één hoger, de ander lager. Soms opvallend of juist iets meer onopvallend. Ze zijn allemaal een tikkeltje anders, maar toch familie van elkaar. Echt Kamperpoorts dus, met een flink karakter.

Ook buiten kun je je verwonderen. Struinend door het taludpark en langs het water, wandel je over bruggetjes de nieuwe buurt in. Dwalend over paden kom je in de groene buitenruimtes terecht. Het landschap heeft de ruimte gekregen. Er zijn tal van plekken die uitnodigend zijn om anderen te ontmoeten. Bijvoorbeeld bij het buurtpark, een koffiebarretje of co-workingspace. Wandel of fiets je verder? Dan sta je zo in de binnenstad of het buitengebied. De auto heb je eigenlijk niet meer nodig. Je woont overal dichtbij en een deelauto of -fiets staat altijd klaar.

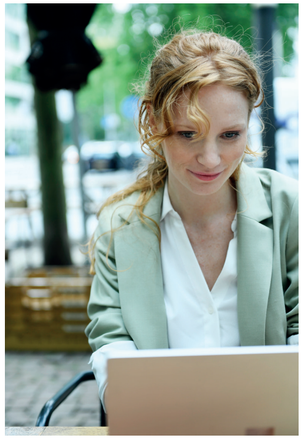
En thuis? Daar is het stedelijk wonen precies zoals jij het wilt. Alleen, met zijn tweeën of met je gezin. Jong of ouder. Hier zijn we klaar voor de volgende stap in de geschiedenis. Op alle fronten. Innovatie zit natuurlijk in de genen van deze wijk. En dat voel je. In de woongebouwen en daarbuiten. Klimaatrobuust en duurzaam. De Meeuwenlaan in 2030: een flinke stadsbuurt, expressief én uitnodigend! Stedelijk wonen, met de binnenstad om de hoek. Hier voelen stadsmensen zich thuis.





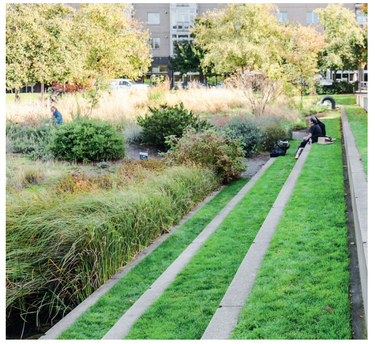














3 Context

In de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan komen onder meer maatschappelijke opgaves, gemeenschappelijke belangen en woon-, werk en verblijfswensen samen. In deze gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan verschillende (beleids)doelstellingen en ambities. We zetten de belangrijkste beleidsstukken op een rij.

Meeuwenlaan bevindt zich in de wijk Kamperpoort en maakt onderdeel uit van het dynamische, stedelijke centrumgebied van Zwolle. Het gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de verstedelijkingsopgave van Zwolle, waarbij circa 6000 woningen in het centrumgebied worden bijgebouwd. Kernopgave voor wonen in het dynamisch stedelijk centrumgebied van Zwolle is ruimte bieden aan (hoog)stedelijke vormen van wonen in de vorm van onderscheidende woon-, werk- en leefmilieus die stedelijke kwaliteit toevoegen en complementair zijn aan elkaar. Daarmee wordt voor nieuwe stedelingen de aantrekkelijkheid van Zwolle vergroot. De wijk Kamperpoort is een stoere eigenzinnige stadswijk die zich kenmerkt door het creatieve en ondernemende karakter en de rijke cultuurhistorie. De herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan voegt vanuit deze kernkwaliteiten een nieuw buurtschap toe aan de wijk en het groenstedelijk wonen in Zwolle.



Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie ‘Mijn Zwolle van morgen 2030’ schetst het toekomstbeeld van Zwolle in 2030. Zwolle moet een aantrekkelijke en inclusieve stad blijven waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema’s als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit. Uitgangspunt is dat in Zwolle stedelijke woonkwaliteit wordt toegevoegd, door de gemeente te ontwikkelen als een sterke groeistad, een woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.



Panorama Kamperpoort

Al sinds 2005 sleutelen bewoners, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen aan de toekomst van de Kamperpoort. Onder de noemer Panorama Kamperpoort 2030 hebben marktpartijen BPD, Nijhuis Bouw, DLH en woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang het initiatief genomen om na te denken over het toekomstperspectief voor de wijk. Dit hebben zij aangeboden aan de gemeente. Het scenario ‘de energieke wijk’ is één van de ingrediënten voor deze gebiedsvisie.



Positionpaper Kamperpoort

Het positionpaper Kamperpoort, dat gemaakt is in 2016, omschrijft de positionering van de Kamperpoort in Zwolle en wie er wonen. De kernwaarden van de wijk zijn de paraplu voor de positionering van de nieuwe stadsbuurt aan de Meeuwenlaan.



Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de Ontwikkelstrategie wonen laat de gemeente zien hoe ze de ambities uit de Woonvisie 2017 wil realiseren, met een scope van vijf jaar. De kern van de Ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.











Concilium Zwolle

De Zwolse aanpak, het positionpaper de Schaalsprong van Zwolle en de Zwolse methode voor gebiedsontwikkeling. Het gedachtengoed en de werkwijze van het Zwolse Concilium is het uitgangspunt voor het ontwikkelen van deze gebiedsvisie en de ruimtelijke vervolgstappen.

Zwols Kompas

Het Zwols Kompas beschrijft hoe de stad Zwolle zichzelf gaat profileren en manifesteren als een toekomstbestendige en economische topstad. Daarbij wordt uitgegaan van de brede definitie van economie. En het verbeteren van de bereikbaarheid met andere steden, in combinatie met het bieden van een prettige omgeving om te wonen, werken en recreëren. Dit moet leiden tot een betere leefomgeving voor huidige én toekomstige inwoners van Zwolle. De herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan draagt hieraan bij.

Klimaatbestendige groeiregio Zwolle (NOVI)

De kern van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het nemen van verantwoordelijkheid over de generaties heen. Hoe we nu omgaan met de veranderingen die op ons afkomen, bepaalt het toekomstperspectief van volgende generaties. Waarbij de ‘we’ nadrukkelijk staat voor samenwerking tussen verschillende partijen, publiek en privaat. In de klimaatbestendige groeiregio Zwolle wordt zichtbaar hoe op een innovatieve en natuurlijke wijze in onze delta het nieuwe klimaatadaptieve landschap van Nederland vormgegeven kan worden.

Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS)

De gemeente Zwolle is koploper in klimaatadaptatie en heeft daarvoor de Zwolse Adaptatiestrategie ontwikkeld. Het doel van de strategie is om de stad aan te passen aan het nieuwe klimaat en ervoor te zorgen dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is.

Mobiliteitsvisie 2020-2030

Met de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan sluiten we aan bij de mobiliteitsambities van de stad, zoals vastgelegd in de mobiliteitsvisie 2020-2030. In deze visie wordt sterk ingezet op de vernieuwing en de omslag naar een gezondere leefomgeving.

Huidige situatie Meeuwenlaan en omgeving























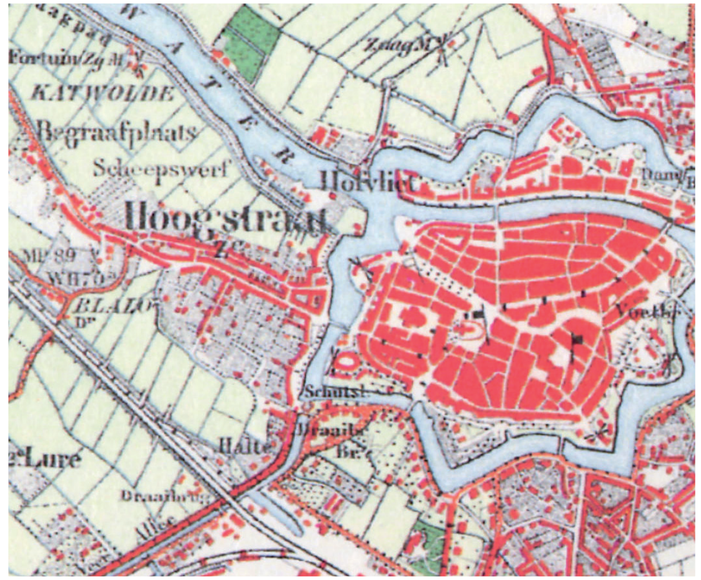
4

DNA van de plek

De Kamperpoort op een kaart uit 1630 van Guiccardini.



Topotijdreis rond 1917



Voor het ontwikkelen van een toekomstbestendige leefomgeving is het essentieel om terug te kijken en het DNA van de wijk te ontrafelen. De wijk en haar betekenis is gevormd door keuzes, gebeurtenissen en ingrepen in het verleden. De wijk Kamperpoort maakte al vele schaalsprongen door. Vanuit het verleden kijken we naar het heden en de toekomst.

In de overgang van de oude binnenstad van Zwolle en vlak naast de A28 ligt de ontwikkelzone Meeuwenlaan. Deze locatie ligt momenteel vrij afgesloten van de leefomgeving van de meeste inwoners van Zwolle. Zowel doordat het een kantorenlocatie is, maar ook door het ontbreken van een heldere verbondenheid met het stedelijk netwerk van Zwolle.

Oude vesting

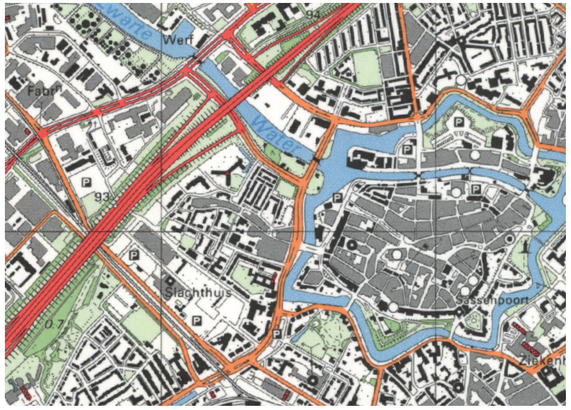
Oorspronkelijk lag het gebied in de overgang van de oude vesting en het landschap. Op een oude dekzandrug ontstond hier langs de uitvalswegen naar Kampen en Hasselt een kleinschalige en gevarieerde wijk. De wijk ontleent haar naam aan de hier oorspronkelijk gelegen ‘Kamperpoort’. De bebouwing van de wijk is gevarieerd en afgestemd op de kenmerken van de specifieke situatie. Langs de stadsgracht was de bebouwing vooral gericht op de scheepvaart. Er stonden kleine bedrijfjes, voorname handelshuizen, scheepswerven en logementen. De brede kade bood plaats aan de veemarkt.

Centrale route

Centraal in de wijk lag de Hoogstraat waar de bebouwing vooral bestond uit eenvoudige daglonershuizen en enkele boerderijen. Tuinen achter en rondom de bebouwing gaven dit deel van de wijk een open en groen karakter. Blekerijen en touwslagerijen voegden zich in dit beeld. Het 17de eeuwse Buitengasthuis met bijbehorende begraafplaats markeerde de overgang van de Kamperpoort naar Frankhuis. Het beeld werd hier bepaald door kleine boerderijen en buitenhuizen. Nabij de Grote Voort en langs het Zwarte Water stonden enkele (houtzaag)molens.

Topotijdreis rond 1960 (links)
Topotijdreis rond 1990 (rechts)





Lappendeken

Als gevolg van de industrialisatie van Zwolle in 19de eeuw raakt de Kamperpoort ruimtelijk steeds meer ontkoppeld van de vesting en het omliggende landschap. Bij de aanleg van de stedelijke rondweg aan de noordzijde, de huidige A28, is het gebied volledig begrensd door grootschalige landschappelijke en infrastructurele ruimtes. Het Zwarte Water aan de noordoostzijde, de vestinggracht aan de zuidzijde en de spoorlijn naar Kampen aan de zuidwestzijde omsluiten het gebied. Hierdoor wordt de reeds aanwezige eigenzinnige ontwikkeling van het gebied versterkt. De stedenbouwkundige structuur van het gebied verandert in deze periode sterk door de financieel-economisch gedreven transformatie. Bedrijven en instellingen worden in het gebied ingepast. Een kenmerkende ontwikkeling in deze periode is de vestiging van de Zwolse Veemarkt, te beginnen met de veemarkt en het bijbehorende slachthuis rond 1931, in de westzijde van het gebied. Deze locatie vormde zich in een later stadium om tot een multifunctioneel evenemententerrein: de IJsselhallen. Door al deze ontwikkelingen werd de Kamperpoort een wijk met een soort lappendeken van verschillende identiteiten.

Snelweglandschap

Kenmerkend voor de transitie van het gebied is de verandering die optreedt rondom de jaren '90. De Meeuwenlaan is aangelegd als een doorgaande ontsluitingsweg van de wijk. Het noordelijke deel van de Kamperpoort raakte hierdoor losgekoppeld van de rest van de wijk. Dit werd een aantrekkelijke locatie voor grote innovatieve bedrijven als Abbott en Wehkamp: qua sociaal maatschappelijke betekenis een goede aanvulling voor Zwolle. Ruimtelijk betekende het dat er langs de snelweg een gebied ontstond dat zich onttrok van de rest van Kamperpoort. De uniforme schaalgrootte van dit gebied past niet meer in de lappendeken van de Kamperpoort. Door de omvangrijke gebouwen en grootschalige parkeerterreinen is een afgesloten en niet doorwaadbaar gebied ontstaan. Hiermee is de eind jaren '80 aangelegde Meeuwenlaan verworden tot een ruimtelijke scheiding tussen twee verschillende stedelijke werelden, waarin de oorspronkelijk transitie van stad naar landschap is verdwenen. Binnen het zuidelijk deel van de wijk draagt de transformatie van de afgelopen jaren bij aan een verdergaande versterking van de lappendeken. Onder meer de bioscoop, de parkeervoorziening en de winkels zorgen ervoor dat de wijk zich ontwikkelt als een vitale wijk met een grote variatie aan stedelijke kwaliteiten.

Vocaleum





Stadswijk

Als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkelingen kenmerkt de Kamperpoort zich als een stadswijk met een enigszins besloten karakter, zowel fysiek als sociaal. In sociale zin vallen de oververtegenwoordiging van ouderen en middenleeftijden, alsmede de mindere inkomenssituatie, op. Deze inwoners hebben sterke onderlinge sociale verbanden, waarmee de wijk zich onderscheidt als een volksbuurt. Het is een wijk met veel variatie, levendigheid en een stads karakter. Naast een gevarieerd aanbod van woningen zijn er tal van voorzieningen in het gebied, waaronder maatschappelijke voorzieningen, winkels, kantoren, kunstenaarsateliers, kleinschalige bedrijvigheid en horeca.

Monofunctioneel

Door de tijd heen maakt de betekenis van Kamperpoort een grote verschuiving door. Van oorsprong heeft Kamperpoort een belangrijke functie voor de hele stad. Eerst als regionale stadsentree vanuit Kampen, met de stadspoort en een van de oudste wegen van Zwolle die door de wijk loopt. Later wordt het Voorstad genoemd, de wijk die optreedt als opmaat naar Zwolle. Inmiddels heeft de wijk een andere betekenis gekregen voor Zwolle: een wijk die meer op zichzelf is aangewezen en minder een bestemming vormt voor Zwollenaren elders uit de stad. Tegelijkertijd zijn het juist deze condities die ervoor zorgden dat de Kamperpoort een sterk eigen karakter heeft.

5 Opgaven

Met de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan naar een duurzame leefomgeving wordt invulling gegeven aan een groot aantal maatschappelijke opgaven. Voor de regio, de stad, en buurt.



1. Nieuwe Zwolse stedelijkheid

De regio Zwolle staat voor een verstedelijkingsopgave. Er is grote vraag naar woningen voor alle doelgroepen. De komst van al deze nieuwe inwoners draagt bij aan de vitaliteit van de stad en de regio. Tot 2030 moeten er in de regio ruim 40.000 nieuwe woningen bij komen. Hiervan staan er tot 2030 10.000 nieuwe woningen in Zwolle op stapel, waarvan 6.000 in het centrumgebied. De herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan is onderdeel van het centrumgebied. Deze transformatie van werken naar een nieuwe leefomgeving draagt bij aan de profilering van Zwolle als moderne stad en aan de positie en het DNA van de wijk Kamperpoort als aantrekkelijk leefgebied om de hoek van de binnenstad. Daarnaast vernieuwt het de woningvoorraad door invulling te geven aan de wensen van de toekomstige bewoners en gebruikers, zowel huidige als toekomstige Zwollenaren.



2. Een eigenzinnige stadswijk

Een nieuwe stadsbuurt ontwikkelen die bijdraagt aan het eigenzinnige karakter van de Kamperpoort, zien we als onze opgave. Van oudsher is de Kamperpoort een volkswijk. Een stoere stadswijk dicht bij het centrum van Zwolle, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Door transformaties is de wijk de afgelopen jaren verkleurd, maar het herkenbare ‘Kamperpoortse’ is gebleven. Er is plaats voor een mix van traditionele en bijzondere gebouwstijlen. De huidige bewoners en gebruikers zijn divers: ze zijn betrokken bij elkaar, maar geven elkaar ook de ruimte. Deze sociale en ruimtelijke samenhang omarmen we. Dit betekent ook zorgen voor doorstroommogelijkheden binnen de wijk, zodat huidige bewoners een volgende levensfase kunnen ingaan op hun vertrouwde stek. Het toevoegen van betaalbare woningen, volgens de segmentatie 30-40-30, is één van de onderliggende opgaven. Hierdoor is én blijft de wijk een plek voor iedereen. Voor huidige en toekomstige bewoners.



3. Duurzaam ontwikkelen

Een grootschalige gebiedsontwikkeling is de kans om te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving en een gezond ecosysteem. Zodat het voor mens, flora en fauna een prettige plek wordt. In de herontwikkeling van de ontwikkelzone is dit noodzakelijk. In de huidige situatie is het een grotendeels afgesloten versteend gebied met incidenteel groen. Dit versteende gebied verstopt de groene en waterrijke strook langs het talud van de A28. De Kamperpoort scoort niet optimaal in de stresstesten, bijvoorbeeld voor hittestress en op de natte-voeten-kaart. Het toevoegen van groene buitenruimtes is een belangrijke opgave. Groen dat de biodiversiteit versterkt en zorgt voor een betere klimaatadaptiviteit. Tegelijkertijd moet het uitnodigend zijn, zodat het beleefbaar groen wordt voor de bewoners en bezoekers. De gebouwen worden ook duurzaam ontwikkeld, met de nieuwste innovaties, zodat het op alle fronten een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving wordt. En tot slot biedt de nabijheid van alle voorzieningen, de kans om het vervoer te richten op lopen en fietsen. Gezond voor lijf én geest.



4. Samen in de stad

De Kamperpoort ligt aan de rand van de stad. Van oudsher wonen, werken en leven de inwoners hier al jaren samen in de stad. In de toekomst moet dit ook een plek zijn voor iedereen. Echte stadsmensen die graag samen in de stad leven, met de ruimte om zich terug te trekken in hun eigen woonomgeving. Door nieuwe plekken toe te voegen in de wijk ontstaat er de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten op verschillende plekken. Dit kan in de openbare ruimte zijn, maar ook op plekken waar gewerkt kan worden en waar je andere voorzieningen vindt. Door de toevoeging van twee nieuwe stadsbuurten aan de wijk, de ontwikkelzone Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt, is er ook de mogelijkheid om nieuwe voorzieningen toe te voegen aan de wijk, waar zowel de huidige als toekomstige bewoners en gebruikers profijt van hebben. Niet concurrerend met de bestaande voorzieningen in de buurt. Samen in de stad betekent ook tijdens participatiemomenten samen nadenken over de invulling van de nieuwe leefomgeving. Met onder meer huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Hierdoor ontstaat er al eigenaarschap en voelen mensen zich sneller thuis in deze nieuwe leefomgeving.

6 Participatie

Bij de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan zijn (toekomstige) bewoners en gebruikers, en belanghebbenden bij de visievorming betrokken. Met als doel om een leefomgeving te ontwikkelen waar huidige en nieuwe bewoners en gebruikers graag willen wonen en zich thuis voelen. In het participatiejournaal, toegevoegd als bijlage, staat een uitgebreid verslag van alle participatiemomenten.

6.1 Uitgangspunten participatie

Hieronder omschrijven we onze uitgangspunten voor participatie en communicatie. Dit benaderen we vanuit het perspectief: de goede buur.

→ Als goede buur willen we de herontwikkeling in overleg met de buurt en gebruikers, toekomstige bewoners (ook van buiten Zwolle) en gebruikers en andere betrokkenen tot stand laten komen.

→ De input van mensen die deelnemen aan het participatietraject (zowel groepen, klein en groot, als 1-op-1) zien we als zeer waardevol; veel van hen maken het gebied dagelijks mee en kennen de situatie uit de praktijk. Ze wijzen ons op belangrijke details, wat kan zorgen voor nieuwe inzichten.

→ Samen met de gemeente willen we de gebieden (ontwikkelzone Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt) in samenhang met elkaar ontwikkelen met als doel dat het voor alle, ook de nieuwe, (wijk)bewoners en gebruikers iets oplevert.

→ In gebiedsontwikkelingen hebben we per definitie te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillende grootten die we zorgvuldig afwegen. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. We gaan voor het beste gezamenlijke resultaat.

Taludpark en levendige plinten



Scenario uit het Panorama Kamperpoort.



Een van de ateliersessies voor het Panorama Kamperpoort.



Resultaat van de online enquête.

Wat vindt u belangrijk voor de inrichting van het gebied?



Eén van de resultaten van de online participatiebijeenkomst.

6.2 Participatiemomenten gebiedsvisie

Panorama Kamperpoort

Panorama Kamperpoort 2030 is een initiatief van een coalitie ontwikkelende partijen en woningcorporaties. Voor de totstandkoming ervan is gebruikgemaakt van de lokale kennis van een selecte maar diverse groep bewoners en gebiedspartijen. Het raadplegen van deze groep gebeurde tijdens twee ateliersessies in 2019 en 2020. Naar aanleiding van deze ateliersessies spraken zij hun voorkeur uit voor het scenario: de energieke wijk.

Burgerpanel

Het Burgerpanel van de gemeente Zwolle is tijdens een enquête ondervraagd over mogelijke kansen voor de herontwikkeling van de kantoren aan de Meeuwenlaan. De vragen gingen onder meer over wonen en werken en in het algemeen wat men wilde meegeven aan de ontwikkelaars. In totaal kwamen hier ruim 2500 reacties op.

Online participatiebijeenkomst

Op 30 november 2021 organiseerden ontwikkelaars BPD/Dura Vermeer en Jansen Vastgoed en de gemeente Zwolle een online bijeenkomst, in verband met de geldende corona-maatregelen, over de herontwikkeling van Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan. Hiervoor waren buurtbewoners, ondernemers en betrokkenen van de wijk uitgenodigd. Een groep mensen (circa 90 huishoudens) heeft met veel betrokkenheid aan de online informatiebijeenkomst deelgenomen. In de bijeenkomst zijn de toekomstplannen voor de Nieuwe Veemarkt (IJsselhallen-locatie) en Meeuwenlaan besproken. Er zijn veel vragen en suggesties binnengekomen voorafgaand aan en tijdens de online bijeenkomst in de chat en via Mentimeter.

Online enquête

Via een online enquête, onder meer gedeeld via de Woonfabriek en social media van de gemeente Zwolle, hebben we aan geïnteresseerden gevraagd hoe zij de toekomstige leefomgevingen aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt voor zich zien. Ruim 400 mensen reageerden op deze enquête, zowel Zwollenaren, wijkbewoners als mensen van buiten Zwolle.

Informatiebijeenkomsten

Op 1 en 8 maart 2022 zijn er twee fysieke informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de visies van zowel ontwikkelzone Meeuwenlaan als Nieuwe Veemarkt gedeeld zijn met buurtbewoners en deelnemers van de online participatiebijeenkomst van 30 november. Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht hoe we gekomen zijn tot de gebiedsvisie ontwikkelzone Meeuwenlaan en wat er gedaan is met alle input van de verschillende participatiemomenten. Er was alle ruimte voor het stellen van vragen en het geven van aandachtspunten voor het vervolg.

6.3 Participatie vervolgfasen

Ook de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling verlopen via een participatief proces, zowel tijdens het maken van het ruimtelijke ontwikkelingsplan als het omgevingsplan, maar ook in het verkoopproces met de toekomstige bewoners. Onder meer huidige omwonenden en gebruikers, toekomstige bewoners en gebruikers, stakeholders en belangenorganisaties worden in die vervolgfasen betrokken.



Mobiliteit en verkeer

- → Creëer een autoluwe omgeving, met veel ruimte voor wandel- en fietsroutes. Geïnteresseerden gaven aan dat ze graag wandelen en fietsen en bereid zijn een stukje te lopen naar een parkeerplek. Daarnaast staat een flink deel open voor deelmobiliteit.
- → Een aandachtspunt is de parkeerdruk in de wijk.
- → Denk aan goede ontsluitingen voor betere verkeersveiligheid.

6.4 Gemene deler

De opbrengst uit de hierboven genoemde participatiemomenten is zorgvuldig bekeken, met elkaar vergeleken en vervolgens afgewogen. Een volledig verslag van alle participatiemomenten staat in het participatiejournaal in de bijlage. Hieronder staat de gemene deler omschreven.



Wonen, leven, werken

- → Er is een duidelijke voorkeur voor groen- en hoogstedelijk wonen, waar appartementen gecombineerd worden met stadswoningen. Liever meer appartementen, zodat er meer ruimte is voor groen. Betaalbaarheid is een belangrijk thema, waarbij gevraagd wordt naar woningen in alle prijssegmenten.

- → Zowel huidige buurtbewoners en ondernemers als mogelijke toekomstige bewoners hebben allen behoefte aan meer levendigheid in de wijk, waar ze kunnen recreëren, spelen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit zoeken ze in de openbare ruimte, maar bijvoorbeeld ook in nieuwe voorzieningen in de plinten van gebouwen.

- → Traditionele kantoren(kolossen) aan de ‘nieuwe Meeuwenlaan’ ziet geen van de participanten meer voor zich, maar wel nieuwe vormen van werken, bijvoorbeeld in een co-workingspace, een werkplek in de horeca of kleine werkruimte aan huis.



Groen

- → Nagenoeg iedereen geeft aan dat de herontwikkeling van de Meeuwenlaan de kans is om meer groen toe te voegen aan de Kamperpoort. Beleefbaar groen waarin gerecreëerd kan worden, zowel door de nieuwe bewoners als de huidige bewoners en toekomstige voorbijgangers.



DNA Kamperpoort

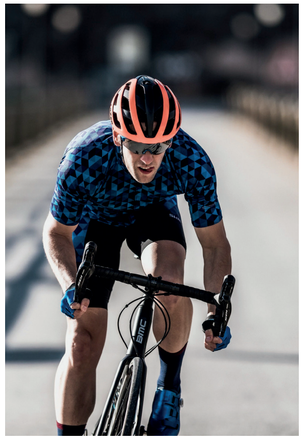
- → Behoud het stoere karakter van Kamperpoort als volksbuurt zo goed mogelijk.
- → Kleur de lappendeken van stijlen en structuren in de Kamperpoort verder in.
- → Verbind de nieuwe stadsbuurt met de bestaande wijk, maar ook met de binnenstad.



Duurzaamheid

- → Zorg voor een gezonde leefomgeving die voorbereid is op klimaatveranderingen, maar ook problemen die er nu al spelen zoals hittestress.
- → Geïnteresseerden gaven aan de flora en fauna in het gebied heel belangrijk te vinden, maar ook dat er duurzaam gebouwd gaat worden.















7

Doelgroepen en programma



Met de toevoeging van woningen aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt verdubbelt het aantal buurtbewoners in de Kamperpoort. Om het sociale karakter en de kernkwaliteiten van de wijk te borgen en te verrijken met nieuwe stedelijkheid is het belangrijk om een goed beeld te hebben van de nieuwe bewoners, gebruikers en hun wensen. Een plek voor echte stadsmensen. Voor huidige en nieuwe generaties Zwollenaren.

De regio Zwolle staat de komende jaren voor een flinke verstedelijkingsopgave. Om invulling te geven aan deze groei is in Zwolle een aantal focusgebieden voor woningbouw aangewezen, waar ruimte is voor een vernieuwende vorm van stedelijk wonen met dynamiek om de hoek.

Onderscheidende leefomgevingen

Een aantal van deze focusgebieden komt tegelijkertijd in ontwikkeling, dus het is essentieel om onderscheidende leefomgevingen te creëren waar mensen zich tot aangetrokken voelen en zich thuis gaan voelen. Passend bij de leefstijlen van de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Tegelijkertijd moet het bijdragen aan de positionering van Zwolle als experimentele, creatieve en ondernemende Hanzestad en het DNA van de wijk Kamperpoort: eigenzinnig, onafhankelijk, betrokken en ondernemend. Daarnaast is er een aantal trends, zoals de toenemende vergrijzing, een groei van het aantal alleenwonenden, steeds meer vraag naar zorgwoningen en de signalen omtrent eenzaamheid, waar rekening mee moet worden gehouden. Blijvende betaalbaarheid van woningen is daarnaast een van de belangrijkste opgaven.

7.1 Leefstijl

Samen in de stad, de oranje leefstijl, is de focus-leefstijl voor de gebiedsontwikkeling van de ontwikkelzone Meeuwenlaan. Kijkend naar de leefstijlen in de bestaande Kamperpoort (met name rood en geel) en de ontwikkellocaties in de directe omgeving is er gekozen om te focussen op de oranje leefstijl, met in een aantal woonblokken een accent naar de aqua leefstijl. Deze oranje leefstijl is een van de snelst groeiende leefstijlen in Nederland, met in Zwolle een minimaal aanbod. Hierdoor ontstaat er een onderscheidende leefomgeving in de stad, maar bovenal één die aansluit bij de Kamperpoort en het sociale karakter van de wijk waarborgt.

Oranje leefstijl

Mensen met een oranje leefstijl hebben een moderne, stedelijke oriëntatie en zijn gericht op interactie. Ze zijn creatief en gericht op expressie. Het behoud van zoveel mogelijk vrijheden staat centraal. Contact met andere mensen is voor hen erg belangrijk. Ze houden van harmonie en van uitdagingen. Deze bewoners gaan vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving. Niet de beperkingen staan centraal, maar de (nieuwe) mogelijkheden. Ze wonen graag in een levendige buurt, met veel mogelijkheden voor sport en ontspanning. Kortom, een doelgroep die zich makkelijk aanpast, goed samengaat met de bestaande bewoners en gericht is op ‘samen leven’.

Aqua leefstijl

De aqua leefstijl is vriendelijk, tactvol en ze onderscheiden zich door hun ingetogen karakter. Ze omschrijven zichzelf als eerlijk, gewoon, serieus, kalm, behulpzaam en nuchter. Ze wonen bij voorkeur in een rustige woonomgeving, aan de rand van het centrum. Het is belangrijk dat hun omgeving hen een gevoel van veiligheid geeft.



7.2 Doelgroepen

In de huidige Kamperpoort woont een divers palet aan doelgroepen. Van jong tot oud. Net startend op de woningmarkt, goed gesetteld of toe aan een volgende woonstap. De huidige bewoners hebben verschillende woonwensen en inkomens. Ongeveer 60 procent van de wijk bestaat uit sociale huurwoningen. De afgelopen jaren is er flink getransformeerd aan de randen van de wijk, maar het DNA van de wijk is gebleven. Vanuit de diverse participatiemomenten kwam meerdere keren de oproep om het sociale karakter van de wijk te waarborgen, zodat het een wijk is waar de huidige Kamperpoorter zich blijft thuis voelen. Daarom ligt de focus op de eerder benoemde oranje leefstijl. De gemene deler is dat de toekomstige bewoners en gebruikers zich aangetrokken voelen tot het expressieve, uitnodigende en de flinke karakter van de stadsbuurt, echte stadsmensen dus. Binnen deze leefstijl focussen we ons op een divers palet aan doelgroepen. Alle leeftijden: jonger, ouder en middelbaar. Starters, gezinnen met jonge of oudere kinderen, senioren, kenniswerkers en doorstromers. Dit geldt zowel voor Zwollenaren als nieuwe generaties Zwollenaren. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt dit concreter gemaakt.

7.3 Woonprogramma

Dit leidt tot een divers woonprogramma, waarbij uitgegaan wordt van circa 700 woningen op gebiedsniveau in ontwikkelzone Meeuwenlaan.

Appartementen

Het aandeel appartementen sluit aan op de marktvraag naar (hoog)stedelijk wonen in een groene omgeving en draagt bij aan doorstroommogelijkheden vanuit de bestaande wijk, zowel huur als koop. In de participatiemomenten is de voorkeur uitgesproken voor gestapelde bouw, zodat er meer ruimte is voor groen en water. Naast een aandeel grondgebonden woningen. Bijkomend voordeel is dat hoogbouw langs de A28 een geluidsafschermend effect heeft, waardoor het binnengebied meer in de luwte komt te liggen en er een fijn leefklimaat ontstaat, zie hoofdstuk 9.

Typologieën

In het ruimtelijk ontwikkelingsplan worden de woningtypologieën en het exacte programma nader uitgewerkt. Er wordt onder meer gedacht aan studio’s, appartementen - in verschillende afmetingen - benedenwoningen en stadswoningen.

Daarnaast wordt er in de vervolgfase gekeken naar mogelijkheden voor bijzondere woonvormen voor actuele woonbehoeftes, zoals de toenemende vergrijzing, de toenemende zorgvraag, samenwoonconcepten en nieuwe woonvormen, waarbij we kijken naar goede voorbeelden zoals Genossenschaften in Zwitserland. De gebiedsontwikkeling biedt kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren complementair aan het bestaande zorgaanbod in de wijk.

7.4 Betaalbaarheid

Zwolle moet een aantrekkelijke en inclusieve stad blijven waar voor iedereen plek is om fijn te wonen. Daarvoor is een gevarieerd woonprogramma nodig in verschillende prijscategorieën, passend bij huidige opbouw van de Kamperpoort. Voor het woningbouwprogramma in de ontwikkelzone Meeuwenlaan is de verdeling in prijssegmentatie 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur het uitgangspunt conform het beleid van de gemeente Zwolle. Hierbij sturen we op een betaalbaar aanbod door in te zetten op 20% sociale huur, 10% goedkoop en 10% in de categorie middelduure huur 1. Tevens willen we door inzet van het BPD Woningfonds het aandeel betaalbare huurwoningen voor middeninkomens verder vergroten. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt de precieze segmentatie voor het woningbouwprogramma uitgewerkt.

Sociale huur

Voor de invulling van de sociale huurwoningen, 20% procent van het totale programma, worden afspraken gemaakt met de Zwolse woningcorporaties. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan maken we afspraken over de precieze invulling. De Zwolse corporaties hebben meegedacht over de beoogde leefstijl van de toekomstige bewoners en de positionering en de kernwaarden van de toekomstige stadsbuurt, zie kader sociaal programma.

Middenhuur: BPD Woningfonds

In aanvulling op de afspraken met de Zwolse corporaties over het aandeel sociale huur willen we ook het BPD Woningfonds inzetten voor de betaalbaarheid. BPD Woningfonds is een uniek woningfonds dat duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen realiseert en verhuurt voor huishoudens met een middeninkomen, zoals (her) starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Het fonds ontwikkelt duurzame appartementen en eengezinswoningen in stedelijke omgevingen met betaalbare huren tussen grofweg 750 en 1.000 euro per maand. Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale of dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik ligt. Het fonds is een paar jaar gelden gestart een heeft inmiddels honderden woningen in portefeuille en aanbouw. Hierdoor blijven we als gebiedsontwikkelaar voor langere tijd betrokken bij een gebied. Voor de Meeuwenlaan zien we mogelijkheden om in overleg met de gemeente en de Zwolse corporaties minimaal 20% middenhuurwoningen aan de lokale woningvoorraad toe te voegen.

Zelfbewoning en anti-speculatie

Met instrumenten zoals zelfbewoonplicht en/of een antispeculatiebeding voorkomen we dat de woningen terechtkomen bij speculanten of particuliere beleggers. Zo komen én blijven de woningen bij de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Vanuit het Zwolse concilium is dit onderwerp verwoord in een pakket maatregelen dat starters en mensen met een lager inkomen meer kans geeft op de Zwolse woningmarkt.

Sociaal programma

Woningcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang onderschrijven het toekomstverhaal, de positionering, en de beoogde leefstijlen voor de herontwikkeling van de Meeuwenlaan. Waarbij ze nadrukkelijk aangeven dat de oranje leefstijl van meerwaarde is omdat dit type mens gericht is op samenleven, zoekend naar stadse gezelligheid, en dat beide verbonden worden met de bestaande wijk. Het is belangrijk dat er aandacht is voor het cultuurhistorische verleden van de wijk. De nieuwe stadsbuurt mag een stuk groener worden dan de huidige wijk is, dus essentieel om groen toe te voegen. In de huidige Kamperpoort woont een divers palet aan bewoners, dat is ook de verwachting voor de toekomst. Van jong tot oud, in verschillende levensfasen, zowel inwoners van de bestaande wijk als daarbuiten en naar verwachting een instroom van 'nieuwe Zwollenaren'. De corporaties hebben onder meer behoefte aan twee- en driekamerappartementen en een percentage grondgebonden woningen. In de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, wordt in samenwerking met de corporaties een nadere uitwerking gemaakt van de doelgroepen en het bijbehorende sociale woningbouwprogramma.

Samengevat: doelgroepen en programma

Positionering	Een flinke stadsbuur(t)
Kernwaarden	Flink, uitnodigend en expressief
Leefstijl	Focusdoelgroep: oranje leefstijl. De aqua leefstijl in en rondom een aantal woongebouwen
Aantal woningen	Circa 700 op gebiedsniveau in de ontwikkelzone Meeuwenlaan
Woonmilieu	Groenstedelijk
Prijsverdeling	30% goedkoop 40% middelduur 30% duur
Percentage grondgebonden/ appartementen	Circa minimaal 10%/90%
Doelgroepen	Alle leeftijden: jonger, ouder en middelbaar. Starters, gezinnen met jonge of oudere kinderen, senioren, kenniswerkers en doorstromers. De gemene deler is de leefstijl. Dit geldt zowel voor Zwollenaren als nieuwe generaties Zwollenaren. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt dit geconcretiseerd met behulp van de Whize-doelgroepenmethodiek, waaraan woonproducten zijn gekoppeld.
Doorstroom-mogelijkheden	De nieuwe leefomgeving aan de Meeuwenlaan biedt doorstroommogelijkheden voor huidige bewoners van de Kamperpoort, zowel in het koop- als huursegment. Uit de eerste marktonderzoeken blijkt dat doorstroming kansrijk is voor starters op de woningmarkt, sociale huurders, maar ook gezinnen. In het ruimtelijk ontwikkelingsplan maken we dit expliciet op basis van het Whize-doelgroepenmodel.
Woonvormen	Appartementen, in alle soorten en maten van 40-180m^2. Van studio en loft tot gezinsappartement. Grondgebonden stadswoningen en beneden- en bovenwoningen. Mogelijkheden zijn er voor het delen van voorzieningen, semicollectieve binnentuinen en schakelbare woningen. Nieuwe woonvormen en zorgconcepten worden in de volgende fase ondergezocht.
Voorzieningen	In de plint van woongebouwen kunnen diverse voorzieningen voor de buurt (en omgeving) komen, bijvoorbeeld kleinschalig werken, horeca en een pakketophaalpunt. Maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals een fysiotherapeut, sportstudio of huisarts. Dit gaat om circa 1500 m^2. Daarnaast is een belangrijke groene voorziening het buurtpark met speelveld dat centraal in het gebied wordt toegevoegd.

In de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, vindt een nadere uitwerking plaats van de beoogde doelgroepen en het programma, zowel wonen als niet-wonen. Onder meer typologieën, prijsklassen, bijzondere doelgroepen, voorzieningen en mogelijkheden voor experimenten worden nader uitgezocht. Dit alles in relatie tot de stadsbrede vraag en in samenhang met de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt.

7.5 Voorzieningen

De Meeuwenlaan wordt in de huidige situatie gekenmerkt door twee milieus: een afgesloten werkomgeving aan de ene zijde en woningen aan de andere zijde. In de toekomstige leefomgeving is er een natuurlijk samenspel tussen wonen, werken en recreëren. Dat betekent een gevarieerde programmamix met verschillende voorzieningen in de wijk en de stadsbuurt.

Buurtniveau

Op buurtniveau kan gedacht worden aan kleinschalige werkruimtes en functies, die passen bij de beoogde doelgroepen en de identiteit van de buurt: flink, uitnodigend en expressief. Een van de belangrijkste voorzieningen die wordt toegevoegd is het groene buurtpark met speelveld. In de toekomst een plek voor de huidige en nieuwe bewoners én bezoekers. Daarnaast komen er voorzieningen die uitnodigend zijn zoals de zogenoemde 'third places'. Plekken die niet thuis en ook niet op kantoor zijn, waar gewerkt én koffie gedronken kan worden. Samen aan iets werken levert flinke of gedurfde ideeën op. Daarnaast wordt er gedacht aan functies die goed samengaan met de groene openbare ruimte, zoals bootcamps en yoga.

Wijkniveau

De herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt zorgen voor een verdubbeling van het aantal wijkbewoners. Hierdoor is er ook een grotere behoefte aan én ontstaat tegelijkertijd de mogelijkheid voor nieuwe voorzieningen, zoals bijvoorbeeld onderwijs, kinderdagverblijf, horeca, buurtwinkel en zorgvoorzieningen. In afstemming met de gemeente Zwolle, en goed kijkend naar wat er al is in Kamperpoort en de nabij gelegen binnenstad, wordt bepaald welke voorzieningen waar komen.



Zwolle als experimentele woonstad

De toekomstige stadsbuurt aan de Meeuwenlaan geeft op verschillende manieren invulling aan de vier woonambities uit de Zwolse omgevingsvisie. Hieronder staat een aantal ingrediënten die we in het ruimtelijk ontwikkelingsplan verder onderzoeken.

1. Sterke groeistad

- → Woon-, werk- en voorzieningenaanbod voor stedelijke doelgroepen. Van stadse gezinnen en ouderen tot kenniswerkers en jonge stedelingen.

2. Vernieuwende woonstad

- → Wandelen, fietsen en deelmobiliteit voorop.
- → Mix wonen en voorzieningen, tot op blokniveau.
- → Participatie tot en met sleuteloverdracht.
- → Creatieve woonconcepten, op basis van woonbehoefte, zoals friendsconcepten of familie-appartementen.
- → Gedeelde voorzieningen, zoals pakketophaalpunten, werkruimten, etc.
- → Snel en modulair bouwen. Zo min mogelijk overlast voor de buurt en zo veel mogelijk herbruikbaar materiaal.

3. Solidaire leefstad

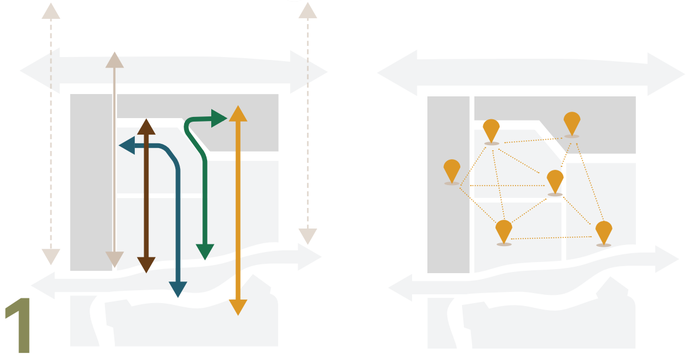
- → Voorzieningen die gericht zijn op ontmoeting en het verminderen van eenzaamheid.
- → De gebouwen worden zo ontworpen dat ze ontmoeting stimuleren.
- → De plinten van de blokken zijn rondom voorzien van ogen op de straat, waardoor ze ook sociaal veilig zijn.

4. Duurzame deltastad

- → Focus op een gezonde, klimaatadaptieve leefomgeving voor mens, flora en fauna.
- → Groen wordt optimaal geïntegreerd in de openbare ruimte, het buurtpark, daktuinen en binnentuinen. Deze vergroening zorgt voor een maximaal ecologisch netwerk met de omliggende parken.
- → De materialen op de gevels zijn duurzaam en toekomstbestendig en de woningen royaal of schakelbaar.
- → Focus op het versterken van het groene ecologische karakter en waterberging.

8 Ruimtelijk raamwerk: principes

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit vier principes en de uitwerking hiervan. In de principes komen de opgaven en de kernwaarden flink, uitnodigend en expressief tot uitdrukking. Zowel ruimtelijk als programmatisch. Deze principes blijven leidend in de gebiedsontwikkeling.



1

Verbindingen met wijk, stad en regio

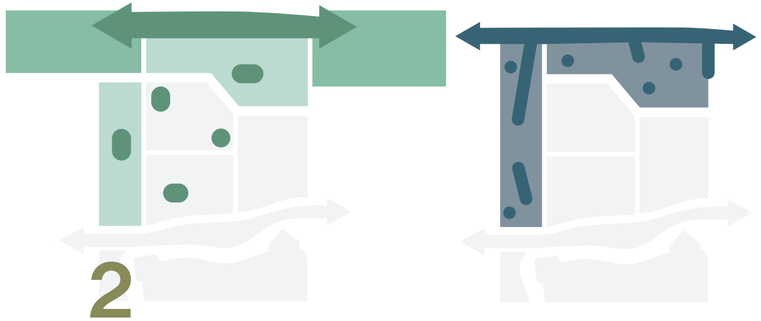
De ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan wordt opnieuw verbonden met de Kamperpoort en de (binnen)stad. Door het toevoegen van een nieuwe mix van functies, een beleefbare multifunctionele openbare ruimte en door bestaande stedelijke structuren te verwelkomen, verder te geleiden of af te maken. Uitnodigende routes zorgen voor verbindingen naar tal van nieuwe plekken in en rondom de ontwikkelzone.

Ruimte voor ontmoeting

De historische lineaire routes door Kamperpoort geven we weer een tweezijdige bestemming. Ontmoetingsplekken in de wijk verbinden we met de binnenstad. De Nachtegaalstraat en Reigerstraat leiden naar de nieuwe centrale groene plek in de stadsbuurt aan de Meeuwenlaan. Hier is het voor jong en oud, voor bestaande en nieuwe bewoners van de wijk en bezoekers, fijn vertoeven. Dwars op deze historisch lineaire structuren heeft de wijk ook scharrelroutes. Informele paden en stegen verbinden pleinen, buurtparken en binnenhoven met elkaar. De charmante doorwaadbaarheid van de wijk breiden we op deze wijze uit. In het plangebied komt een vergelijkbare gelaagdheid, zoals zichtbaar in de bestaande Kamperpoort. Daarnaast wordt de aansluiting gezocht met het gebied rond de voormalige Elbertschool. Dit kan in de toekomst het hart van de Kamperpoort worden. Daar vlak bij ligt het te behouden deel van de voormalige IJsselhallen, dit transformeert samen met de school naar voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de groei van de wijk. Daarnaast heeft deze plek ook mogelijk een rol in de economische ontwikkeling van de wijk en de stad, door het toevoegen van economische- en werkfuncties.

Aanmoedigen economische activiteiten

De straten en de scharrelroutes zijn primair voor langzaam- en bestemmingsverkeer. De wijk is echter ook goed ontsloten voor andere vervoersmethodes. De nabijheid van het openbaar vervoer is groot. De OV-hub Katwolderplein/centrum en bushalte Katerdijk zijn op loopafstand en het centraal station is op zeven minuten fietsen. De op- en afrit van de A28 (Utrecht-Groningen), direct naast het plangebied, zorgt voor een uitstekende auto-ontsluiting. De Meeuwenkaan is via twee stedelijke hoofdontsluitingsroutes en primaire fietsroutes, Katerdijk en Rieteweg, te bereiken. Dit zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid met andere steden in de regio, wat bijdraagt aan de profilering van Zwolle om vierde economische regio van Nederland te worden en de aantrekkingskracht op onder meer kenniswerkers vergroot.



2

Groenblauwe buitenruimtes

Belangrijke waarden die we toevoegen aan de Kamperpoort zijn groenblauwe buitenruimtes, zowel collectief als niet-collectief. Bijvoorbeeld met het nieuwe groene buurtpark en door het openen en versterken van het bestaande groengebied met een robuuste watergang. Zo creëren we nieuwe recreatieve groene routes in de wijk en verbreden we de ecologische structuur tussen IJssel en Vecht. Met de ontwikkeling van het gebied dragen we bij aan de beoogde natuurinclusieve identiteit van Zwolle. Het gebied voorziet in oplossingen die passen bij de toekomstgerichte ontwerpopgaves voor biodiversiteit en een verbindende ecostructuur tussen stad en regio.

Groen- en waterstructuur

De bestaande bomen behouden we zoveel mogelijk en we verruimen het oppervlaktewater en de waterbergingscapaciteit van het gebied. Het aanwezige water dient in het nieuwe buurtpark niet alleen de waterhuishouding in het gebied, maar voegt ook iets toe aan de beleving van de nieuwe openbare ruimte. De openbare ruimtes van het plangebied zijn autoluw en ingericht met bomen, beplanting en waterpartijen.

Gelaagde vergroening

De openbare groenblauwe buitenruimte continueren we in de collectieve binnentuinen bij de woongebouwen. Met de opbouw van het verhoogde dek voegen we beplanting toe en kunnen we de afvoer van regenwater vertragen. De private buitenruimtes maken we in beeld en functionaliteit ook onderdeel van de groenblauwe structuur in het plangebied. Het groene openbare gebied, de collectieve buitenruimtes en private (dak)terrassen versterken samen het groene karakter van het gebied en dragen bij aan een verrassende en gevarieerd beleefbare buitenruimte.



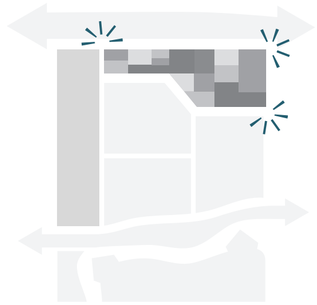
3

Eigenzinnig gezicht

Het eigenzinnige gezicht van de Kamperpoort geven we verder vorm. Verwondering ligt om de hoek in deze nieuwe stadsbuurt aan de Meeuwenlaan. Een plek voor echte stadsmensen, die graag anderen ontmoeten. Passend bij Kamperpoortse stedelijkheid. De morfologische lappendeken en de architectonische variatie van de bestaande Kamperpoort omarmen we. Er ontstaat een nieuw eigenzinnig gezicht.

Reactieve structuur

Met de nieuwe morfologie sluiten we aan op de bestaande structuren in de wijk. Daarmee volgen we de oude organische patronen van de Kamperpoort, waarmee de nieuwe stedenbouwkundige structuur zich voegt in het grotere geheel. Alle bouwvelden hebben adressen rondom. Hier geven we vorm aan een gevarieerde stoepzone. Geveltuinen, bankjes, trappetjes en bloembakken organiseren bijvoorbeeld de relatie tussen gebouw en openbare ruimte.



Eén bouwblok, verschillende korrelgrootte

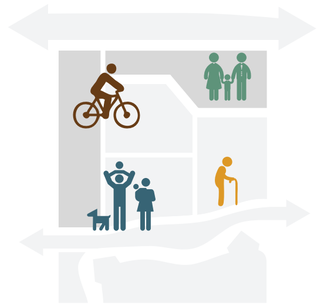
Passend bij de gevarieerde uitstraling van de wijk, maken we een variatie in gebouwen en gebouwgroottes in de stadsbuurt aan de Meeuwenlaan. De korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij de directe omgeving. De kleinste korrel in een bouwblok positioneren we aan de Meeuwenlaan, de grootste aan de zijde van de A28. Op strategische plekken in het plangebied introduceren we uitzonderingen die bemiddelen tussen de schalen in het plangebied of door juist met hoogte te reageren op een grotere stedelijk context en bij te dragen aan de grotere stedelijke opgaven van de stad. bouwen van een tussenschaal bemiddelen tussen deze uiterste schalen en de blokken aan de Rijksweg krijgen incidenteel een optopping. Aan de Rijkswegzijde ter hoogte van de Katerdijk introduceren we een hoogte accent.



4

Kamperpoortse stedelijkheid

De nieuwe leefomgeving aan de Meeuwenlaan heeft een aantrekkelijk en expressief leefmilieu waar echte stadsmensen zich welkom voelen. Passend bij het DNA van de Kamperpoort, wat zowel ruimtelijk als programmatisch zichtbaar is. Een nieuwe leefomgeving voor bewoners uit de wijk en voor nieuwe stedelingen, die van de volksbuurt gaan houden. Een plek voor alle leeftijden en levensfasen. De mix aan functies voegt extra levendigheid toe aan de wijk.



Leefstijl

De nieuwe leefomgeving wordt ontworpen vanuit het perspectief van de beoogde leefstijlen die toekomstige bewoners en gebruikers hebben. Mensen die leven vanuit het principe ‘samen in de stad’, de stadse kwaliteiten van het gebied waarderen en openstaan voor hun omgeving. Ze zijn actief en zoeken in hun omgeving ruimte om te kunnen bewegen, bijvoorbeeld sportend of wandelend. Het liefst in gezelschap. Binnen en rondom de woongebouwen is er de mogelijkheid dat bewoners zichzelf kunnen terugtrekken. In een geborgen thuis. Om te zorgen voor stadse levendigheid krijgt het gebied een mix van wonen, werken en recreëren, waarbij de focus op wonen ligt. De omgeving wordt verrassend ingericht wat de huidige omwonenden en toekomstige bewoners aanspreekt.

9

Ruimtelijk raamwerk: uitwerking

De vier ruimtelijke principes zijn het uitgangspunt geweest voor het ruimtelijk raamwerk. De ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan transformeert naar een groene woon-, werk-, en leefomgeving. De bestaande patronen in de wijk breiden we uit en we maken van de wijk Kamperpoort één nieuw geheel.

De ligging van het plangebied is bijzonder. Aan de noordwestrand van de Kamperpoort en aan de voet van het, met bomen begroeide, bijna negen meter hoge snelwegtalud van de A28. Tussen de mooie bomenrijen ligt een onverhard paadje waar je een jogger treft of een Kamperpoorter die zijn of haar hond uitlaat. De Katerdijk en het Zwarte Water begrenzen als kenmerkende ruimtelijke structuur de noordoostgrens. Ten zuidwesten ligt de 'lege lob' van het IJsselhallenterrein, een omheinde 'enclave' binnen de Kamperpoort die samen met de Rieteweg en het spoorlijntje naar Kampen de zuidwestpassage richting het Prins Clauspark blokkeert.

Opvallend in de Kamperpoort is de aanwezige diversiteit in stedenbouwkundige schaal- en korrelgroottes uit verschillende tijdsperiodes. Ook de verscheidenheid in type buitenruimte is karakteristiek. Dit zijn kwaliteiten die unieke condities scheppen voor het samenbrengen van verschillende leef- en verblijfsmilieus geschikt voor verschillende bewoners, programma's en functies. Smalle tussendoortjes, kleine pleintjes, 'scharrelroutes' en welgekozen zichtlijnen ontluiken op een speelse wijze deze bijzondere eigenschappen. Ze maken van de Kamperpoort een wijk met een uitgesproken veelzijdige identiteit, aan de rand van de Zwolse binnenstad.

Wat verder opvalt is de brute 'knip' van de historische lintbebouwing aan de Hoogstraat door de A28, de wijkontsluiting Meeuwenlaan met de afzooming van plantsoenen en volwassen bomen en de voormalige Elbertschool met het schoolplein tussen de Veemarkt en de Lijnbaan. Met name de strategische ligging maakt laatstgenoemde tot een interessante schakel tussen de plangebieden Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt.



9.1 Inventarisatie bestaande situatie

In de bestaande context vinden we interessante aanknopingspunten en tegelijk moeten we rekening houden met de aanwezige belemmeringen in de omgeving. Samen vormen deze onderwerpen een ‘mental map’ die verschillende kwaliteiten en condities samenbrengt en daarmee een overzichtelijk vertrekpunt laat zien van de kansen en uitdagingen bij de planontwikkeling.



Legenda

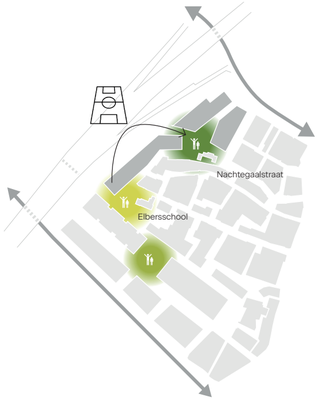
- speelvoorziening
- sportvoorziening
- entree IJsselhallen
- bioscoop
- parkeergarage
- supermarkt
- wijkcentrum ‘Ons Eigen Huis’
- Hoogstraat 88 buurtmuseum Kamperpoort
- ‘Peperbus’, klokketoren van de basiliek
- toekomstig bedrijfsverzamelgebouw in voormalige Elbertschool
- bepalende geluidbelasting verkeerslawaai vanaf de A28
- mogelijke aantakkingen op bestaande weefsel
- fietspad
- onverhard wandelpad tussen volwassen bomen aan de voet van het talud
- ‘scharrelroute’
- as Reigerstraat: zichtlijn op de Peperbus
- plantsoengroen en volwassen laanbomen aan de Meeuwenlaan
- laag stalen geluidscherm op lage geluidwal - totaal ca. 2 m boven wegdek
- plint met voorzieningen
- herkenbaar: historische lintbebouwing deels origineel en deels hersteld
- einde historische lintbebouwing
- grens gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 1

9.2 Ontwikkeling stedenbouwkundige structuur



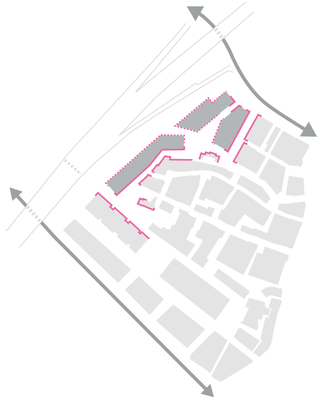
Groene verbindende structuur

- De bestaande groene ruimte tussen het Prins Clauspark en het Zwarte Water vormt de basis voor een nieuw te maken ecologische verbindingsstructuur en een informele parkzone.
- Aan de voet van het dijklichaam van de A28 typeert deze nieuwe autoluwe ruimte de noordwestrand van het plangebied.
- Deze nieuwe parkzone schept de condities voor het maken van een wandeling, plekken voor verblijf en ontmoeting. Hier vind je ook de heringerichte watergang en adressen van nieuwe woongebouwen.
- In de lijn van de historische Nachtegaalstraat komt een schuine inprikker richting het hart van plangebied Meeuwenlaan, één keer een groot gebaar dat de verbinding maakt.



Nieuwe ontmoetingsplekken

- De bouwvelden zijn net als de historische lintbebouwing wat 'organischer' gevormd zodat ze samen met de nieuwe bouwvelden op het terrein van de IJsselhallen nieuwe ontmoetingsplekken definiëren. Eén nieuwe plek in de uitloop van de Nachtegaalstraat en een nieuwe plek rondom de net buiten het plangebied gelegen Elbertschool.
- Het huidige trapveldje nabij de Elbertschool wordt verplaatst naar de nieuwe ontmoetingsplek in de uitloop van de Nachtegaalstraat.
- De ruimte rondom de Elbertschool kan tot een mooi schakelpunt worden gevormd tussen de plangebieden Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan.
- In de plannen van de Nieuwe Veemarktlocatie is door de gemeente een derde plek bedacht. Zo ontstaat een mooi reeksje van nieuwe plekken voor ontmoeting, sport en verblijf ter verrijking van het bestaande weefsel.
- De langwerpige bouwvelden creëren nieuwe ruimtes maar volgen ook deels de ruimte van de Meeuwenlaan, zo worden bestaande kwaliteiten versterkt.



Straat- en parkwanden

- Krachtige wanden maken sterke en goed werkende stedenbouwkundige ruimtes.
- In de basis stellen we twee typische sferen voor: wat formelere wanden aan de Meeuwenlaan en informelere wanden richting de parkachtige ruimtes in het plan.
- Bij de informele wanden, de parkwanden, is de relatie tussen de woning en het publieke domein directer te ontwerpen, bijvoorbeeld met openslaande keukendeuren.
- De formelere straatwanden creëren bewust wat meer afstand in de uitwerkingen, bijvoorbeeld met het oog op verkeersveiligheid. Deze verschillende relaties tussen de woonruimtes en het publieke domein uiten zich in de architectuur en de typologie en vormen een leidraad voor de uitwerkingen.



Netwerk

- Het bestaande netwerk van routes wordt opgepakt en doorgezet.
- De grote bouwveldenstructuur wordt hierdoor verfijnd, blokmaten zijn kleiner en groene doorsteekjes met woonpaden worden geïntroduceerd.
- Zo ontstaat een rijk en doorwaadbaar weefsel dat aanvullend is op de aanwezige kwaliteiten in de Kamperpoort.



Ontsluiting

- De bestaande Meeuwenlaan vormt de basis voor de bereikbaarheid van de blokken met gemotoriseerd verkeer. We stellen een extra lusje voor in de noordoosthoek, deze maakt de noordwestelijke bouwvelden bereikbaar.
- De hoofdaantakking van deze lus ligt in de lijn van de Reigerstraat, hier zullen bewoners en bezoekers gebruik van maken om in- en uit te rijden. De bestemming van dit verkeer is een van de parkeervoorzieningen in de bouwvelden.
- Voor gemeentelijke diensten en ander incidenteel verkeer is er een uitrijmogelijkheid nabij de aantakking op de Katerdijk zodat zij geen keerbewegingen hoeven te maken. Deze intensiteit is laag en daarom van weinig invloed op de doorstroom van het kruispunt.
- De Meeuwenlaan takt aan op de Veemarkt die in zuidwestelijke richting aanhaakt op de Rieteweg.



Lappendeken

- Kamperpoort typeert zich door een rijke schakering van architectuurstijlen, gebouwtypologieën, hoogtes, korrelgroottes en functies.
- Deze stedenbouwkundige 'lappendeken' is een ideale onderlegger voor het faciliteren van allerlei bewoners met verschillende achtergronden en mogelijkheden.
- Deze veelzijdigheid is inspiratie voor de invulling van de bouwvelden. Voor de structuur van de bloktypologie stellen we daarom een lappendeken voor 'in het klein'.
- De blokken typeren zich dus als dynamisch doordat ze met deze benadering prima kunnen inspelen op contextuele condities zoals bijvoorbeeld het verkeersgeluid - hetgeen hoogte vraagt - en de aansluiting op de kleinere schaal van de bestaande aanliggende huizen.
- Ter begeleiding van de westentree, afslag Zwolle-Centrum vanaf de A28, stellen we een aantal hoogte-accenten voor op de noordwestflank van het plangebied.

9.3 Stedenbouwkundige hoogte

Zwolse stadshoogte

Hoogbouw is een belangrijk thema in deze gebiedsvisie. Hoogbouw is geen doel op zich, maar het is wel belangrijk om meer woningen te kunnen bouwen, zonder dat we daarvoor veel ruimte nodig hebben. Daardoor kunnen we ook ruimte maken voor klimaatmaatregelen en een aantrekkelijke buitenruimte creëren.

Het plangebied aan de Meeuwenlaan ligt in de invloedsferen van de Stadskrans en de Stadsruit. Twee invloedsferen waar volgens de Zwolle omgevingsvisie tot respectievelijk 45 m en 70 m hoog mag worden gebouwd. Strikt genomen ligt de Meeuwenlaan in de Stadskrans. In deze gebiedsvisie is dat ook het uitgangspunt. In hoofdstuk 9.9 is aanvullend een scenariostudie gedaan waarbij we onderzocht hebben welke kansen de uitgangspunten van de Stadsruit kunnen bieden voor dit plangebied.

Deze visie gaat uit van een variatie in hoogte-opbouw van 12 m tot 40-45 m. Deze variatie in hoogte is typerend voor de Kamperpoortse stedelijkheid. Door hierop trapsgewijs voort te borduren met diverse hoogte-accenten willen we het DNA van de Kamperpoort waarborgen. Daarnaast maken we een nieuwe representatie aan de westentree van Zwolle als woonstad. Als bijkomend voordeel weren we middels wandwerking voor de directe omgeving het verkeersgeluid afkomstig van de A28. Door van hoger naar lager te gaan maken we een passende aansluiting op de bestaande kleinschaligheid aan de Meeuwenlaan. Met hogere accenten sluiten we tevens aan de nieuwe stedelijkheid van Zwolle en de woningbouwopgave waarvoor we staan.

In grote lijnen is de hoogteopbouw als volgt. In de noordwesthoek van het plangebied nabij het snijpunt van de A28 en het Zwarte Water stellen we een solitair staand volume voor met een hoogte tot 40-45 m. Dit is op het kruispunt van twee grote structuurlijnen van de stad. De noordwestrand kent in de basis hoogtes die schommelen circa 23 m, ongeveer de maximale hoogte van de naastgelegen bestaande bomenrij, met enkele accenten tot 40-45 m. Bij de aansluiting op de Meeuwenlaan komen hoogtes voor tot ca. 12 m, de schaal van grondgebonden woningen. Ook introduceren we een 'nieuwe' hoogte tot ca. 18 m, dit is de schakel tussen de laagbouw (tot 12 m) en de noordwestelijke randbebouwing (ca. 23 m) met de accenten.

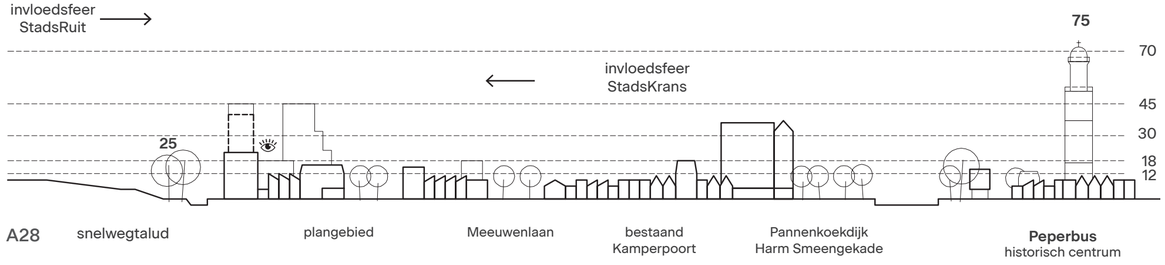
Deze benadering met het stapsgewijs verlopen van de hoogtes en accentuering van specifieke plekken stuurt op herkenbaarheid en verbinding. Het creëert mooie oriëntaties op het historische centrum en faciliteert geluidsluwe gebieden, waardevolle kwaliteiten voor plezierige leefomgevingen. De relatie met de Peperbus, de boomhoogte en de voorkomende gebouwhoogtes in Kamperpoort is schematisch weergegeven in het onderstaande diagram.

De randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking staan omschreven in de omgevingsvisie. Hier sluiten we met de uitwerking op aan. Er wordt gestreefd naar verticaliteit in de gevelopbouw, ambachtelijke materialen, menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw. In de volgende fase wordt een hoogbouweffectrapportage gemaakt voor alle gebouwen hoger dan 25 meter. In deze rapportage wordt onder meer onderzoek gedaan naar de zichtlijnen, schaduwwerking en windhinder in relatie tot de omgeving.

5 hoogtelijnen

Maximale hoogte van accenten in de StadsRuit	70 m
Maximale hoogte van accenten in de StadsKrans	45 m
'Vanaf-hoogte voor accenten in de StadsKrans	30 m
Hoogte van de tussenschaal	18 m
Basishoogte van de binnenstad en Kamperpoort	12 m

Hoogteopbouw planvoorstel







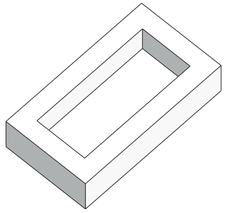


9.4 Bloktypologie

Het Kamperpoortse bouwblok

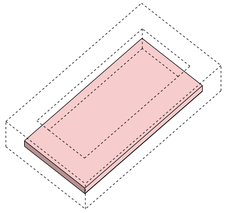
Kamperpoort kenmerkt zich stedenbouwkundig door een rijkheid aan verschillende bouwblokken met zeer verschillende aangezichten, hoogten, kleuren en detaillering. Dit noemen we de 'lappendeken' van Kamperpoort die een bepaalde charme heeft. In de nieuwe stadsbuurt aan de Meeuwenlaan willen we dit vertalen in een nieuw soort bouwblok, dat de dynamiek en de verscheidenheid weerspiegelt.

We hanteren voor alle bouwblokken in het plangebied dezelfde uitgangspunten die aansturen op het aangenaam samenbrengen van verschillende woonvormen, het weren van geluid en het zoeken naar aansluiting op de bestaande wijk. Het maken van een leefmilieu waarin bestaande Kamperpoortse kwaliteiten worden opgepakt maar ook nieuwe geïntroduceerd.



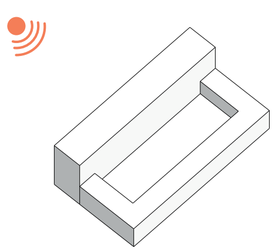
Bouwblok met interieur

- De basis wordt gevormd door een gesloten bouwblok.
- Kenmerkend is de bebouwing op de randen en de holte als 'interieur' in het midden.
- Er zijn scherpe overgangen tussen openbaar en privé.



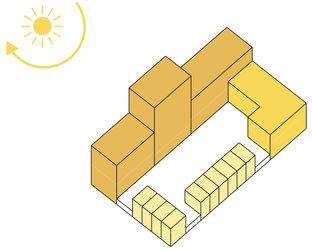
Parkeren

- Parkeren wordt opgelost uit het zicht achter de plint in het blok.
- Op de begane grond van ieder bouwblok zijn dus met name leefruimten en entrees gesitueerd.



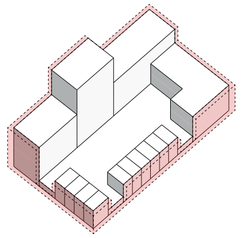
Hoge rug

- Om het geluid van de A28 en industrieterrein Voorst te weren maken we op de noordwestflank een hogere rug richting de A28.
- Om zon toe te laten tot het interieur maken we de resterende flanken lager.
- Dit uitgangspunt speelt in op 'panorama Zwolle' - het uitzicht over de historische binnenstad - voor een groot deel van de woningen in de noordwest flank.



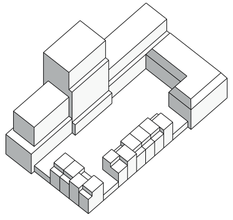
Schalen

- Verschillende hoogtes en korrelgroottes faciliteren verschillende gebouwtypes en woonvormen.
- Verschillende leefstijlen als buren naast elkaar.



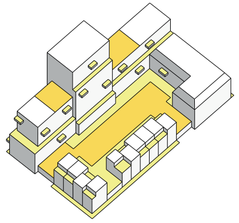
Margezone

- We maken een margezone rondom tot 2 m.
- De margezone is de speelruimte voor de architect en de landschapsarchitect om vorm te geven aan de overgangen openbaar - privé en ideeën over parcelering, volume-bewerkingen, geluidvoorzieningen, buitenruimtetypes etc.



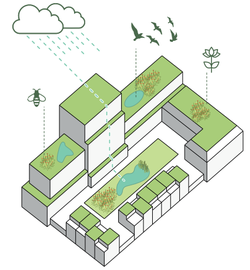
Geleding

- Om de schaal te verfijnen en wandwerking te doorbreken is de horizontale geleding een uit te werken thema.
- Setbacks, terugliggende gebouwvolumes, de inzet van verschillende dakvormen zijn voorbeelden van middelen die kunnen worden ingezet.
- Doorgaande 'extrusies' van footprints zijn niet wenselijk.



Diversiteit buitenruimtes

- Het hofinterieur, de margezone, de horizontale geleding zijn allen aanleiding om een grote diversiteit aan verschillende typen buitenruimtes te ontwerpen.
- Sommige wat meer privé dan anderen. Deze overgangen tussen het private en het openbare zijn uit te werken thema's.



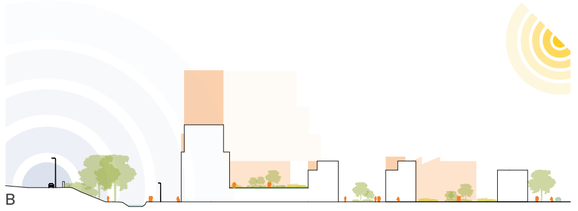
Ruimte voor groen en water

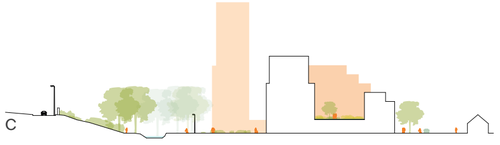
- Op verschillende manieren wordt de groen- en wateropgave integraal onderdeel van de blokarchitectuur gemaakt.
- Dakterrassen, (getrapte) daken, balkons, galerijen, privétuinen lenen zich prima voor uitbundig groeiende planten in mee ontworpen voorzieningen. Het biedt een fantastisch woonmilieu en een rijk, aantrekkelijk aangezicht vanuit de flankerende straten en de wijdere omgeving. Bewoners kijken vanuit hun woning en buitenruimten altijd uit op het groen.
- Het plan wordt natuurinclusief gebouwd: voor dieren en insecten een ideale habitat en voor omwonenden een prachtig beeld.

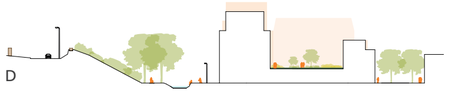
‘Flinke groenstructuur maximaal verbonden met de Kamperpoort'

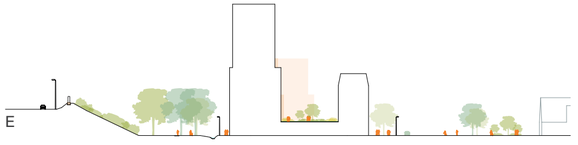






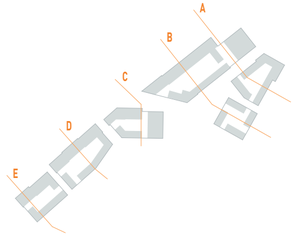






legenda

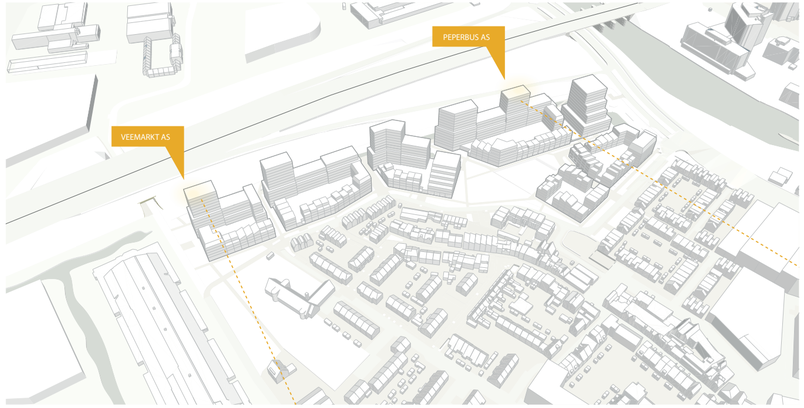
- water
- autotoegankelijk
- padenstructuur
- openbaar groen
- vlonder / uitkijkpunt / tribune
- wadizone
- speelveld
- binnentuin



9.6 Volumes

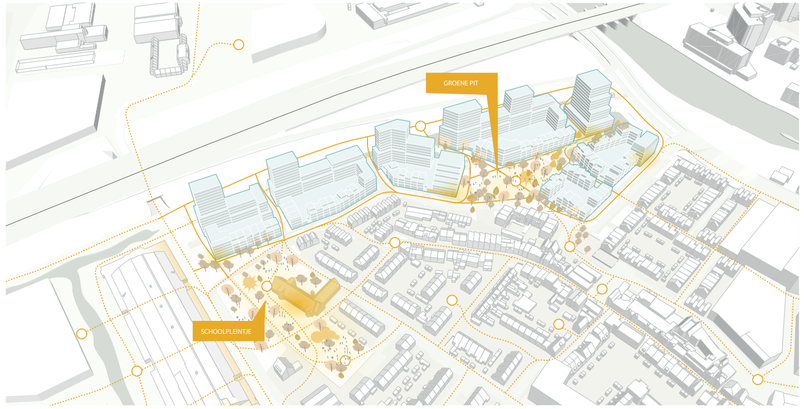
Rijk en divers massa volume beeld

- De hoge rug met de panoramawoningen en afschermende werking.
- Het hoogteaccent aan de Katerdijk.
- De accenten op de hoge rug via de Peperbus-as en de Veemarkt-as.
- De lage grondgebonden volumes bij de aansluiting op de bestaande wijk.
- Een ‘tussenschaal’ op markante hoeken en aan de wat grotere ruimtes.



Netwerk

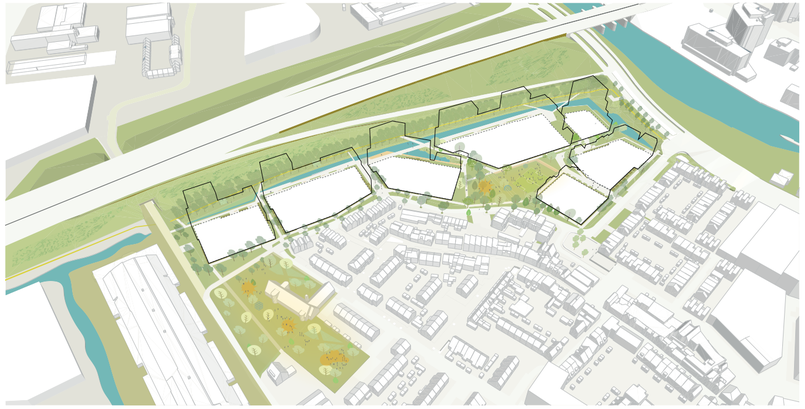
- Bestaande routes worden opgepakt en eindigen op nieuwe plekken in het Kamperpoortse weefsel.
- Gebouwplinten die grenzen aan deze plekken lenen zich prima voor kleinschalige voorzieningen. Bijvoorbeeld rondom de Elbertschool, op de noordoostkop bij de aansluiting op de Katerdijk of aan de groene pit.





Privaat – collectief – openbaar groen

- Het planvoorstel herbergt naast de openbare ruimte verschillende typen buitenplekken die volledig privaat zijn en bij de woning horen, maar ook plekken die wat collectiever van aard zijn - nog steeds privaat - maar horen bij de ‘gebouwgemeenschap’.
- Dit verloop in de mate van openbaarheid van buitenplekken en hoe ze in relatie tot elkaar staan is een kenmerk van het planvoorstel.
- De hofstructuur van de blokken maakt het mogelijk om zowel private terrassen als collectieve daktuinen te maken.
- Ook daken van individuele woningen en appartementsgebouwen worden ingezet als verblijfs- en gebruiksplekken.



Publiek domein

- In grote lijnen zijn er drie sferen in de openbare ruimte. Allereerst de groene informele autovrije parksfeer tussen de blokken. De tweede sfeer aan de noordwestzijde is waterrijk en onderdeel van een ecologische structuur. En als derde is er de wat formelere sfeer waar de auto wel kan komen aan de Meeuwenlaan en de nieuwe kleine lus.
- Bestaande en nieuwe goed gedijende inheemse (water)beplantingen bepalen het beplantingsbeeld.
- De verhardingen passen goed bij de parksfeer en zijn onderdeel van een samenhangend totaalpalet van materialen en kleuren in de openbare ruimte.
- Het nieuwe speelveld markeert de centrale ruimte in het hart van het plangebied.

9.7 Profielen openbare ruimte

Het ontwerp van de buitenruimte is gebaseerd op een parkachtige identiteit met een natuurlijke uitstraling. Grasruigtes, bestaande bomen en nieuwe beplanting vormen samen met het water een prettige klimaatrobuuste inrichting. Zowel de verharding als buitenruimtes worden ondergeschikt in dit groenblauwe landschap ingepast. In de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, wordt de maatvoering van de groenblauwe ruimten nader uitgewerkt, onder meer in relatie tot klimaatadaptatie, groeimogelijkheden van bomen en de ondergrondse infrastructuur. Het gebied bestaat uit drie ruimtelijke zones:

- De parkzoom aan de noordwestzijde;
- De parkwiggen die het gebied in noord-zuidrichting doorsnijden;
- De Meeuwenlaan, als bomenlaan.

Profiel 1: de parkzoom

Aan de noordwestzijde worden het water en de bestaande groenstructuren omgevormd tot een lommerrijke en natte biotoop. De watergang wordt verbreed en uitgediept. Door het toevoegen van natuurlijke oevers ontstaat een aangename verblijfsplek voor zowel mens als dier. Een route voor langzaam verkeer geeft hier invulling aan het creëren van ommetjes in het gebied.

Een tweetal principeprofielen verzorgt de overgang tussen bebouwing en landschap; aan de zuidzijde is er ruimte om vlonders te maken aan de waterkant, waarmee de verblijfskwaliteit van dit deel van het park wordt versterkt. Aan de noordzijde creëren we een verblijfskade met brugverbindingen naar het taludpark.









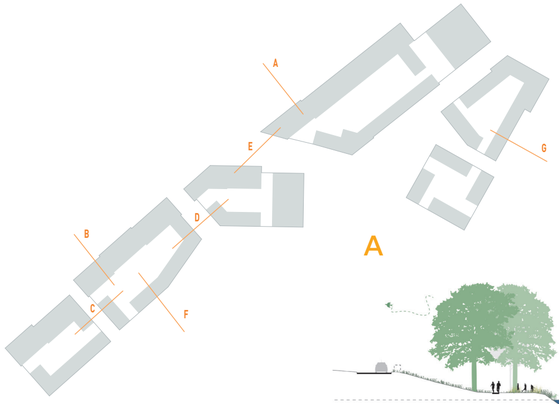
Profiel 2: de parkwiggen

De parkwiggen, tussen de bouwblokken, zijn de verlenging van de wandelroutes in de Kamperpoort. Hiermee ontstaat een optimale doorwaadbaarheid in de wijk, die een uitbreiding is van het scharrelmilieu van de Kamperpoort. Zo krijgen zowel bestaande bewoners als nieuwe bewoners een prettige verbinding met de stadse kwaliteiten aan de zuidoostzijde en de parkachtige kwaliteiten aan de noordwestzijde. Bestaande bomen worden in deze parkwiggen ingepast, waarmee de bestaande groene waarden van het gebied maximaal worden benut.

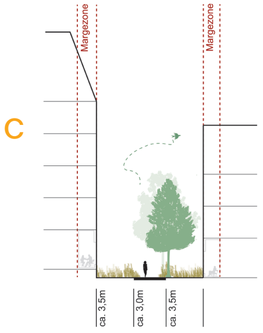
De parkwiggen kennen een tweetal kenmerkende profielen. Centraal in het plan wordt het water van de parkzoom het gebied ingetrokken. Hier vormt zich een mooie natuurlijke gradiënt van nat naar droog, waarmee de biodiversiteit van het gebied en de verblijfskwaliteit wordt geoptimaliseerd. De overige parkwiggen worden gekenmerkt door grasruigtes, waarbinnen de verharde routes zijn ingepast. Zichtbare afwatering versterkt hier het natuurlijke en klimaatadaptieve karakter van het gebied.

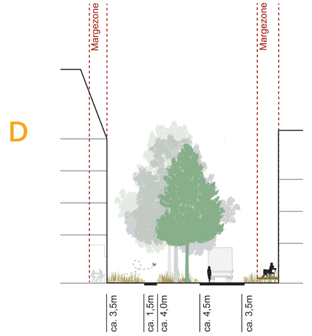


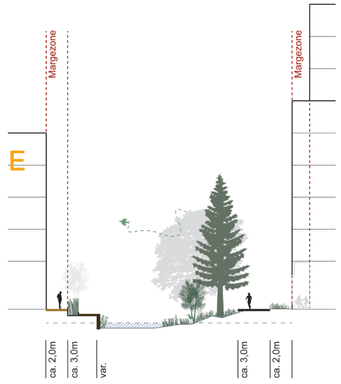












Profiel 3: de Meeuwenlaan

Uitgangspunt voor de Meeuwenlaan is om deze weg om te vormen van een begrenzende ontsluiting, naar een verbindende bomenlaan. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in groene bermen, waarmee het parkachtige karakter van de omgeving wordt omarmd. Deze zone bestaat uit twee kenmerkende profielen; de dubbele bomenlaan in het noordelijke deel en de enkele bomenlaan in het zuidelijke deel, in aansluiting op de Nieuwe Veemarkt. Centraal in het gebied verzorgt de parkachtige verbinding van het buurtpark voor een vanzelfsprekende overgang van de twee identiteiten.

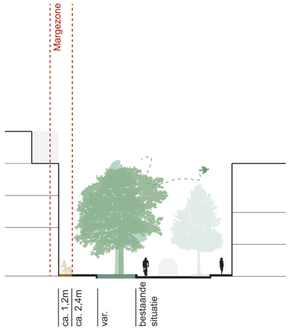




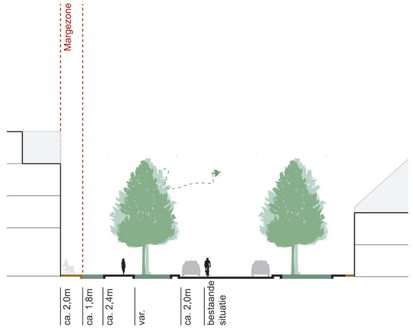


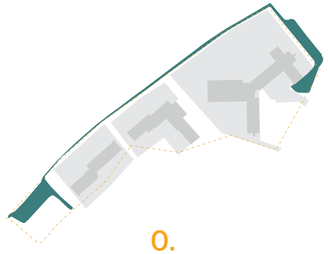


F



G





0.

Bestaande situatie



1.

Verbrede watergang

De bestaande waterpartij wordt omgevormd tot een verbrede watergang. In de natuurlijk ingerichte oevers is ruimte voor vogels, insecten en amfibieën. Het huidige oppervlaktewater van circa 3750m² wordt hiermee in stand gehouden.

2.

Aangepast peil

De watergang langs het talud van de A28 maakt onderdeel uit van een veel groter watersysteem. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt bekeken of door een flexibel peil meer berging gecreëerd kan worden.



3.

Wadizones

In de overgang naar de Nieuwe Veemarkt vormt een wadi een potentiële aanvulling op de bergingscapaciteit. Deze plek heeft de potentie om als natuurlijke speelplek te worden ingericht en voorziet in een deel van de opvangcapaciteit.



4.

Daken met waterretentie

Binnen de bouwblokken vormen vegetatiedaken een bufferende toevoeging en leveren ze een bijdrage aan de vertraagde afvoer.



5.

Vergroende binnenhoven

De binnenhoven worden vergroend ingericht, waarbij er in het sedimentatiepakket een aanvullende buffering kan worden voorzien.



6.

Infiltratie en waterbuffering

Van de neerslag op de gebouwen wordt minimaal 20 mm geïnfiltreerd in de bodem op de bouwkavel. Bij hevige buien zal het meerdere geborgen moeten worden. In het centrale buurtpark is het mogelijk om water vast te houden middels een buffertank.

Wateropgave

Het watersysteem vormt de basis van de klimaatrobuuste en biodiverse inrichting van het gebied. Door een getrapte voorziening van bergen, vasthouden en (vertraagd) afvoeren wordt het gebied zowel ruimtelijk, biodivers als klimaatadaptief ingericht. Door het ontwerp van deze waterbufferende maatregelen veroorzaakt een maatgevende bui van 60mm per uur geen overlast in het gebied. Dit betekent dat er minimaal 20 mm berging in het gebied aanwezig is, gerelateerd aan het verhard oppervlak. De overige 40 mm wordt in het gebied (tijdelijk) opgevangen en zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Wat resteert wordt vertraagd afgevoerd. De definitieve bufferingscapaciteit van de verschillende onderdelen van het watersysteem zullen afhangen van een nader te ontwerpen integraal uitwerkingsplan.

9.8 Impressies



Meeuwenlaan met inprikker

- In de bestaande knik van de Meeuwenlaan komt een doorgang voor langzaam verkeer naar de nieuwe parkzone bij het snelwegtalud.
- Lagere grondgebonden huizen met een voordeur aan de straat flankeren en versterken de karakteristieke kenmerken van de Meeuwenlaan.





Ontmoetingsplek met speelveldje

- De plek aan de Meeuwenlaan in het verlengde van de Nachtegaalstraat en de schuine inprikker vanaf de nieuwe parkzone bij het talud.
- Woningen met voordeuren aan woonparkpaden flankeren de centrale ruimte.
- Inheemse beplantingen en bloemrijk gras zetten de parksfeer door.
- Nieuwe autovrije paden organiseren bereikbaarheid en zijn met een bijzondere verharding gematerialiseerd.







Verlengde Reigerstraat

- Met zicht op het nieuwe verlaagde speelveldje bij de centrale ontmoetingsplek.
- Traptreden markeren de verlaging en zijn als zitelementen vormgegeven, georiënteerd op de zon.
- De doorkijk via de verlengde Reigerstraat op de Peperbus.
- Dit is ook de nieuwe kleine lus die de noordwestelijke blokken voor al het verkeer bereikbaar maakt.



Aan de voet van het talud

- De nieuwe parkzone bij de bestaande bomenrij, het snelwegtalud en de hoge rug.
- De noordwestelijke oever blijft intact, het water wordt breder gemaakt richting het plangebied, zo lossen we een groot deel van de wateropgave op.
- De nieuwe oever is aan de zijde van de woonblokken scherp maar ecologisch vormgegeven, bijvoorbeeld met een schanskorf in het water. Hier kan waterminnende beplanting groeien en kunnen dieren een habitat maken. Soms is er een verlaging met een vlonder als nieuwe plek aan het water. De andere bestaande oever aan de taludzijde is zacht en lichthellend vormgegeven.
- De nieuwe oeverzijde is wat steniger vormgegeven om voetgangers en fietsers toegang te geven tot de entrees van de woongebouwen en de fietsenstallingen in de plint. Ook kan een incidentele taxi of verhuiswagen hiervan gebruik maken.





Inprikker

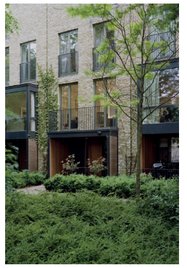
- Hier verbindt de parkzone aan het snelwegtalud zich met de parkzone rondom het trapveldje.
- Water wordt het plangebied ingebracht wat condities creëert voor bijzondere habitats en capaciteit voor de opvang van water.
- De doorgang wordt geflankeerd door woongebouwen met grote gevelopeningen en verschillende woonniveau's.
- Ook vanaf hier is de Peperbus zichtbaar.



Referentiebeelden





















9.9 Studie hoogtevarianten

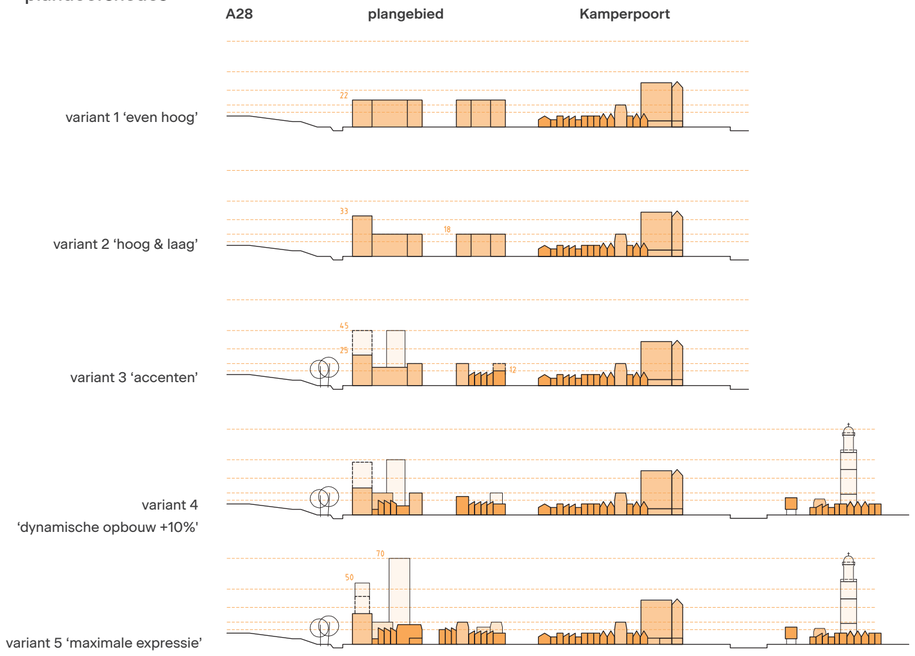
De historische foto laat zien dat Kamperpoort van oudsher een meerlaags en geaccidenteerd silhouet kent door de aanwezigheid van verschillende hoogtes en korrelgroottes van gebouwen. De visie speelt in op deze ‘dynamische’ eigenschap en pakt hierop door. Om inzicht te krijgen welke impact volumes en hoogtes hebben op de plek en de omgeving, is er een verkenning gedaan naar mogelijke ensembles.

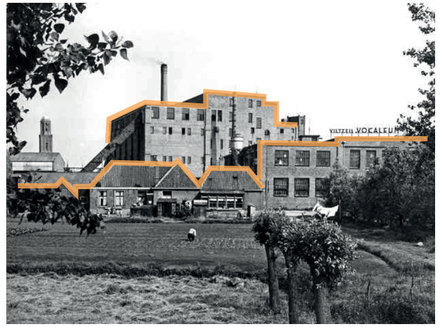
Onderstaande schematische diagrammen (doorsnede en aanzicht) tonen stapsgewijs de relatie tussen de positionering van gebouwvolume en het effect op het Kamperpoortse silhouet.
We streven naar een speels en geaccidenteerd silhouet dat op verschillende niveaus condities creëert voor het maken van een nieuw vitaal leefmilieu, geschikt voor uiteenlopende programma’s en doelgroepen. We sturen daarbij op:

1. Het maken van een passende aansluiting met de bestaande laagbouw aan de Meeuwenlaan.
2. Het terugdringen van geluidsbelasting voor omgeving Kamperpoort.
3. Het creëren van afwisseling in bouwvolumes en hoogtes die passen bij het DNA en het gevarieerde dakenlandschap van de Kamperpoort.
4. Het maken van een stedelijke entree, een nieuw gezicht van de westentree van Zwolle.

Stuk voor stuk belangrijke stedenbouwkundige doelstellingen van de gebiedsvisie.

Varianten positionering volume plandoorsnedes

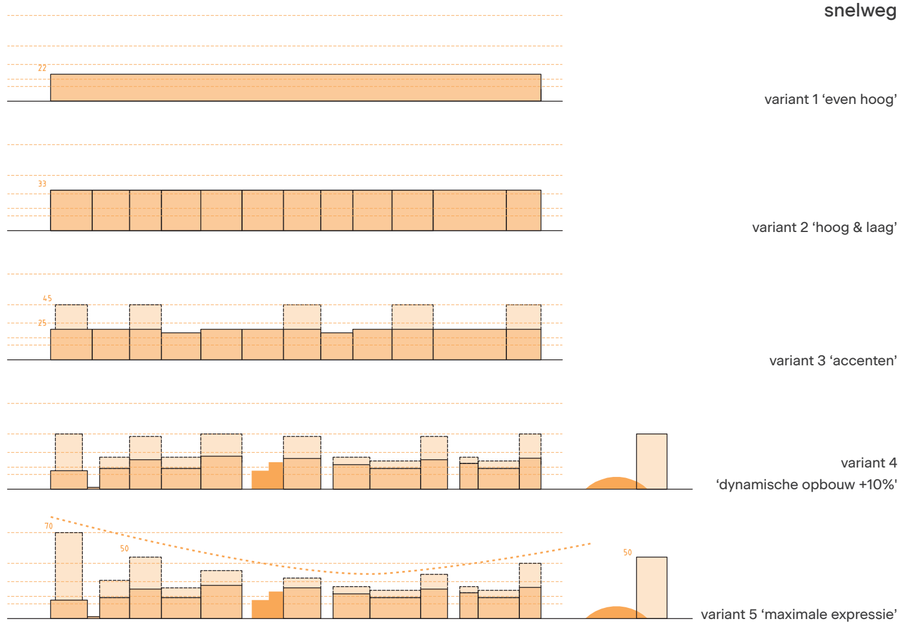




Expressief silhouet

De studie laat zien dat variant 4 een scenario is passend bij de genoemde doelstellingen en gestelde beleidsuitgangspunten. In vergelijking met de eerste drie varianten is variant 4 dynamischer, creëert meer afwisseling in gebouwen en woningtypologieën. Daarnaast heeft het meer variatie in zich voor wat betreft verschijningsvorm en aanblik. Variant 5, met een hoogte-accent op de hoek Katerdijk/A28 wijkt af van de uitgangspunten in de hoogbouwvisie van de gemeente Zwolle, maar toont het potentieel als het gaat om het maken van een extra markering en dynamiek aan de westentree. Zwolle als woonstad krijgt een nieuw gezicht. Daarnaast geeft het nóg meer afwisseling aan het totaalbeeld van de nieuwe stadsbuurt. Een interessante gedachte op deze plek op het kruispunt van de structuurlijnen Katerdijk/Zwarte Water en de A28. In het, na deze gebiedsvisie op te stellen, Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, willen wij graag in samenwerking met de gemeente en andere belanghebbende deze variant nader onderzoeken en afwegen tegen variant 4.

Varianten silhouet snelweg



10 Mobiliteit

De herontwikkeling van kantoren naar een gezonde leefomgeving zorgt voor een andere mobiliteitsbehoefte en verkeersstromen rondom de Meeuwenlaan. Met een toekomstbestendige mobiliteitsstrategie geven we invulling aan de vraag naar en het aanbod van verschillende soorten mobiliteit. Het STOMP-principe is hiervoor het uitgangspunt: de voetganger en de fietser staan voorop. In dit hoofdstuk schetsen we de eerste contouren voor het toekomstige mobiliteitsconcept, de parkeeropgave en de verkeersontsluitingen.



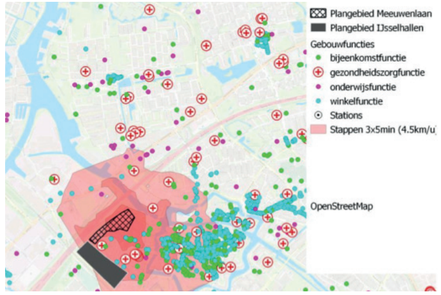
De ambitie uit de Omgevingsvisie om duizenden woningen in en rondom de binnenstad te bouwen de aankomende 10 jaar vraagt ook om andere, toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen. Minder autogebruik en in plaats daarvoor meer deelmobiliteit, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit houdt de stad leefbaar en bereikbaar.

10.1 Huidige situatie

De wijk Kamperpoort ligt op een bijzondere manier ingeklemd tussen de binnenstad van Zwolle, de A28 en de ontsluitingswegen Katerdijk en Rieteweg. De bereikbaarheid te voet en per fiets naar belangrijke voorzieningen in en om het centrum is uitstekend. Het station ligt op 7 minuten fietsafstand. Door de fietsenstalling aan de noordzijde van het station is de trein een aantrekkelijk vervoersmiddel voor toekomstige bewoners en gebruikers. Met een elektrische fiets ben je zelfs binnen 5 minuten op het station en overal in het centrum. De Kamperpoort zelf heeft een groot aantal voorzieningen, zoals een supermarkt en een bioscoop. Het gemotoriseerd verkeer op de Meeuwenlaan is voornamelijk bestemmingsverkeer. Op dit moment wordt dit verkeer gekenmerkt door een tweetal stromen: verkeer van bewoners en bezoekers van de woningen en verkeer van en naar de grote kantoorpanden. Het verkeer naar de kantorenlocaties zorgt voor een verkeerspiek aan het begin en het eind van de werkdag.

10.2 Zwolle Fietsstad

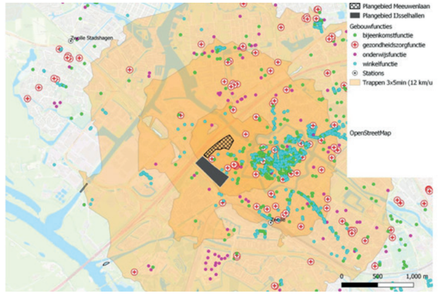
Zwolle Fietsstad is één van de kernpunten van de mobiliteitsvisie 2020-2030 voor de stad en regio Zwolle. De herontwikkeling van de Meeuwenlaan sluit hierop aan. Door de uitstekende fietsroutes zijn de binnenstad en veel andere functies binnen 5-15 minuten bereikbaar. Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om de fiets een prominente plek te geven.



Wat bereik je binnen 15 minuten lopen?



Openbaar vervoer



Wat bereik je binnen 15 minuten fietsen?



10.3 STOMP

De voetganger en de fietser staan voorop in de toekomstige stadsbuurt van de Meeuwenlaan. Het STOMP-principe is leidend. STOMP staat voor hoe we verplaatsingen in een gebied onderscheiden: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en Privéauto. Het STOMP-principe geeft een duidelijke prioritering in denken en doen aangaande de mobiliteitsvraag.

S stappen

Allereerst te voet (Stappen)

We richten het gebied en de gebouwen zo in dat het goed aansluit bij de aanwezige wandelstructuren in de Kamperpoort. De bestaande wijk is richting het centrum en station goed 'doorwaadbaar' voor de wandelaar en aantrekkelijk om te lopen: verkeersveilig, interessant (weinig lange rechte grote wegen) en snel. De uitgangspunten voor een goede wandelstructuur liggen reeds in de bestaande omgeving.

T trappen

Te fiets, Trappen

Via de Meeuwenlaan brengen wegen als de Hoogstraat, Lijnbaan en Katerdijk je snel naar alle voorzieningen in het centrum, maar ook naar de werklocaties aan de andere zijde van de A28. Via het fijnmazige weefsel van de Kamperpoort is de fietser al gauw op de Willemskade, vanaf daar ben je binnen 7 minuten bij het station of bijvoorbeeld bij Hogeschool Windesheim (10 minuten). De fietsparkeervoorzieningen in de nieuwe woongebouwen stimuleren het gebruik van de fiets. In deze voorzieningen is voor tal van soorten fietsen, denk ook aan bakfietsen, kratfietsen, racefietsen en mountainbikes, plek. Hierdoor maken we het aantrekkelijk om snel de fiets te pakken. Om in te spelen op het steeds grotere aandeel elektrische fietsen wordt de nodige aandacht besteed aan fietslaadinfrastructuur.

O OV

De O van Openbaar Vervoer.

Op circa 300 meter lopen vanaf de Meeuwenlaan zijn aan de Pannekoekendijk twee bushaltes, waar meerdere buslijnen samenkomen. De nieuwe leefomgeving aan de Meeuwenlaan is goed aangesloten op het openbaar vervoer. Door de toevoeging van twee nieuwe stadsbuurten, de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan, komen er nieuwe OV-reizigers bij. Dit biedt kansen om in de toekomst een nieuw opstappunt voor de bus te onderzoeken.

M MaaS

Mobility as a Service

Houdt in dat het gebruik van mobiliteit voorop staat en niet het bezit van vervoersmiddelen. In de parkeervoorzieningen in het gebied wordt deelmobiliteit gerealiseerd voor auto's en bijvoorbeeld scooters, fietsen en bakfietsen. Mensen die slechts enkele keren per maand een auto nodig hebben, kunnen altijd een deelauto gebruiken, met als bijkomend voordeel dat hun vaste lasten lager worden. Een mobiliteitshub past bij de trend 'van bezit naar gebruik'. Het resultaat is vervanging van een eigen auto of fiets door het gebruik van een deelfiets of deelauto. Deelmobiliteit maakt onderdeel uit van het mobiliteitsconcept en wordt bij de verkoop en verhuur van de woningen actief meegenomen. Omdat deelauto's meer gebruikt worden dan particuliere auto's zijn er bij de inzet van deelauto's in een mobiliteitsconcept minder parkeerplaatsen nodig. Volgens het CROW en het beleid in diverse gemeenten in Nederland mag een deelauto 5 tot 10 (soms zelf 12) parkeerplaatsen vervangen.



wikkelingen aan de Meeuwenlaan.

P privé-auto

En als laatste de Privéauto.

De vanzelfsprekendheid voor het kiezen voor een eigen privéauto is de laatste jaren afgenomen. Naast het gegeven of het wel voor iedereen betaalbaar is, kijken jongeren tegenwoordig anders naar autobezit dan 20 jaar geleden. Desondanks zal vervoer met eigen auto's voor sommige doelgroepen nog steeds een belangrijk aandeel zijn in elke ontwikkeling in Nederland. Belangrijk is om te analyseren welke type bewoners gaan wonen aan de Meeuwenlaan. Dit zal voor een groot deel de maat en schaal van de parkeervoorzieningen bepalen die benodigd zijn in het gebied. Het uitgangspunt is dat de parkeeropgave voor de bewoners op eigen terrein wordt opgevangen en voor bezoekers zowel op eigen terrein als deels langs de Meeuwenlaan (daar zijn reeds bestaande parkeervoorzieningen). En dat de bestaande wijk geen extra parkeerdruk krijgt door de nieuwe ont-

10.4 Mobiliteit op maat

De (on)mogelijkheden voor het optimaal benutten van de verschillende mobiliteitsvormen worden mede bepaald door de ligging van een nieuwe ontwikkeling. Hoe liggen ontsluitingsstructuren, waar kunnen parkeervoorzieningen gerealiseerd worden en waar zijn de OV-knooppunten? Zoals hierboven omschreven is dat gunstig voor deze locatie.

Niet alleen aan de ‘harde’ kant van mobiliteit dient maatwerk geleverd te worden, maar ook naar de ‘zachte’ kant wordt gekeken. Het is namelijk van belang te weten welke leefstijlen de beoogde bewoners hebben en wat de bijbehorende mobiliteitsvraag is. De oranje leefstijl, de focusdoelgroep van deze gebiedsontwikkeling, staat open voor deelmobiliteit en het openbaar vervoer, zij hebben minder behoefte aan een eigen auto. Daarnaast bestaat een kleiner deel van de toekomstige bewoners uit de ‘aqua’ leefstijl, naar verwachting zal een deel van deze bewoners zich meer richten op een eigen auto. Daarnaast valt 30 procent van de woningen aan de Meeuwenlaan in het goedkope segment, hiervan zal tweederde afgenomen worden door de woningcorporaties ten behoeve van sociale huur. De woningcorporaties geven aan dat het autobezit van hun huurders minimaal is. De eigenaar van de huurwoningen in het middeldure segment, BPD Woningfonds, geeft aan dat niet al hun huurders een eigen parkeerplek nodig hebben. In de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, wordt die mobiliteitsbehoefte nader uitgezocht en besproken.

Parkeeropgave

Zoals bij alle ontwikkelingen in Zwolle is het vertrekpunt voor de bepaling van de parkeeropgave de regeling Parkeernormen. Daarin wordt verwezen naar de kencijfers parkeren van CROW. Echter biedt het beleid van de gemeente Zwolle ook voldoende aanknooppunten om onderbouwd voor deze locatie een parkeeroplossing te ontwerpen die aansluit bij een duurzaam, toekomstbestendig mobiliteitsconcept. In dit mobiliteitsconcept wordt conform het STOMP-principe sterk ingezet op alternatieven van de auto, vanwege de beoogde bewoners en de ambities gesteld in het mobiliteitsbeleid van Zwolle. Het streven is om onderbouwd de parkeeropgave te verlagen. Redenen hiervoor zijn:

- De ligging nabij de binnenstad en belangrijke functies zorgt voor minder autogebruik.
- Het relatief lage huidige autobezit in Kamperpoort (circa 0,5 per huishouden).
- De beoogde leefstijlen, zie hoofdstuk 5, hebben een lagere parkeerbehoefte omdat ze openstaan voor andere vormen van mobiliteit.
- De hoge kwaliteit fietsvoorzieningen in de omgeving en de uitgebreide fietsparkeermogelijkheden in het ontwerp waarmee we toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers uitnodigen om vaker de fiets te pakken. Oplaadfaciliteiten, de beschikbaarheid van deelfietsen en/of deelscooters en stallingsmogelijkheden voor diverse soorten fietsen en de mogelijkheid om daarvoor extra ruimte te maken, zorgen ervoor dat dat de hoeveelheid parkeerruimte voor auto’s beperkter kan.
- De bewoners krijgen in principe geen vaste parkeerplek, daardoor zijn er minder parkeerplekken nodig dan wanneer elke woning een vaste parkeerplaats krijgt.
- Naar verwachtingen zorgen de nieuwe voorzieningen aan de Meeuwenlaan, zoals het buurtpark, kleinschalige horeca en faciliteiten niet voor een grote toename van de parkeerdruk en kan dit opgevangen worden door dubbelgebruik te faciliteren.

In de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, wordt het mobiliteitsconcept en daarmee de parkeeropgave nader uitgewerkt. Dat doen we conform de systematiek van het protocol parkeernormen van de gemeente Zwolle (zie kader rechtsboven).

Mobiliteitshub

De gemeentelijke parkeergarage Katwolderplein ligt in Kamperpoort naast de Pathé-bioscoop, hier parkeren zowel bezoekers van Pathé, de Kamperpoort als bezoekers van de binnenstad. Uit monitoring blijkt dat deze parkeergarage vaak voor een groot deel leeg staat. De gemeente Zwolle heeft een onderzoek lopen naar de parkeerbehoefte voor de binnenstad en hoe die ingevuld kan worden. Naar verwachting wordt in 2022 bekend welke rol deze garage hierin gaat spelen. In het kader van efficiënt ruimtegebruik kan deze garage, die op enkele minuten lopen van de Meeuwenlaan ligt, mogelijk een bijdrage leveren in het bezoekersparkeren of gebruikers van de voorzieningen van de Meeuwenlaan.

Flexibel ontwerpen

Omdat niemand weet hoe de toekomst van mobiliteit er precies uitziet, is het belangrijk toekomstbestendig te ontwerpen. Er wordt daarom een flexibel ontwerp van de parkeeroplossing nagestreefd. Dit kan door de ruimte voor autoparkeren, deelmobiliteit en fietsen in de toekomst enigszins te kunnen schuiven, indien de mobiliteitsbehoefte anders uitvalt dan verwacht. Ook in de ontwerpfase is daar ruimte voor omdat de bouwblokken verschillende ruimtelijke parkeermogelijkheden bieden.



Parkeeropgave bepalen aan de hand van protocol

- Het vertrekpunt is conform het beleid van de parkeernormering volgens CROW-kencijfers voor sterk stedelijk, schil centrum. Binnen de bandbreedte worden de normen bepaald die zoveel mogelijk aansluiten bij de beoogde doelgroepen.
- Het toepassen van dubbelgebruik (bewoners en bezoekers) om te bouwen voor piekmomenten.
- Reductie op basis van de aanwezigheid dicht bij het Centraal Station Zwolle en de kwaliteit van het OV.
- Reductie op basis van de overkwaliteit aan voorzieningen voor (buitenmodel)fietsen.
- Reductie op basis van inzet van deelmobiliteit, waaronder deelauto’s.





10.5 Verkeersontsluiting

In bovenstaande kaart is het plangebied Meeuwenlaan weergegeven in de ruimtelijke context met daarin de relaties tot de binnenstad, het station en de bestaande infrastructuur. Voor gemotoriseerd verkeer zijn er twee belangrijke ontsluitingen naar de omgeving. Allereerst de bestaande aansluiting van de Meeuwenlaan op de Katerdijk. Dit is en blijft de belangrijkste plek om vanuit de Meeuwenlaan weg te rijden. Voor bewoners aan de Meeuwenlaan die meer in de richting van de Veemarkt wonen komt er een beoogde nieuw te realiseren verbinding door de Nieuwe Veemarkt, als tweede ontsluitingsmogelijkheid richting de Rieteweg. Ook voor een goede verdeling van het verkeer, bijvoorbeeld gedurende piekmomenten, is zo’n tweede verbinding belangrijk. Omdat de exacte ligging van de verbindingen rondom de Nieuwe Veemarkt nog niet vastgesteld is, betreft het een voorlopig ontsluitingsstructuur.

In de huidige situatie is er ook de ontsluiting via tunnel bij de Veemarkt, onder de A28 door naar de Buitengasthuisstraat. Het is op dit moment nog onduidelijk welke functie deze route in de toekomst krijgt, dit hangt nauw samen met de nieuwe evenementenlocatie van de gemeente Zwolle. Mocht deze weg worden afgewaardeerd voor autoverkeer, dan zijn er twee andere goede ontsluitingsroutes. Blijft deze bestaan, dan is er een extra route beschikbaar voor verkeer van en naar bedrijventerrein Voorst.

Voor het langzaam verkeer biedt de huidige (fijnmazige) structuur in en om Kamperpoort voldoende en goede mogelijkheden om de buurt te ontsluiten. De padenstructuur van de nieuwe ontwikkeling aan de Meeuwenlaan zal hierop aansluiten.

11 Duurzame gebiedsontwikkeling

Een grootschalige gebiedsontwikkeling, zoals de herontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan, is de kans om te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving en een gezond ecosysteem. Zodat het voor mens, flora en fauna een prettige plek wordt.

Het uitgangspunt is een gezond en integraal ontwerp, met aandacht voor lucht- en bodemkwaliteit, dat bijdraagt aan een prettige leefomgeving waarin mensen onder meer worden verleid tot bewegen en elkaar ontmoeten.

Maatschappelijke opgaven

In een beperkte ruimte moeten diverse maatschappelijke opgaven een plek krijgen én worden vormgegeven aan de duurzaamheidstransities. De lat voor de komende jaren ligt hiermee hoog. Gezamenlijk met iedereen die werkt aan de ruimtelijke inrichting van de plannen, moeten we de maatschappelijke opgaven die op ons afkomen goed en samenhangend laten 'landen' in de leefomgeving. Op een aantrekkelijke en voor de toekomstige bewoners herkenbare, gewaardeerde wijze. Deze grote opgaven zijn alleen te realiseren wanneer dat in onderlinge samenhang gebeurt en ze met betrokkenen op alle schaalniveaus worden afgestemd.

In onze gebiedsontwikkelingen stellen we het landschap centraal bij de ruimtelijke vormgeving van duurzaamheidstransities en verbinden daarmee de samenleving met deze transities én met de kwaliteit van het veranderende landschap.



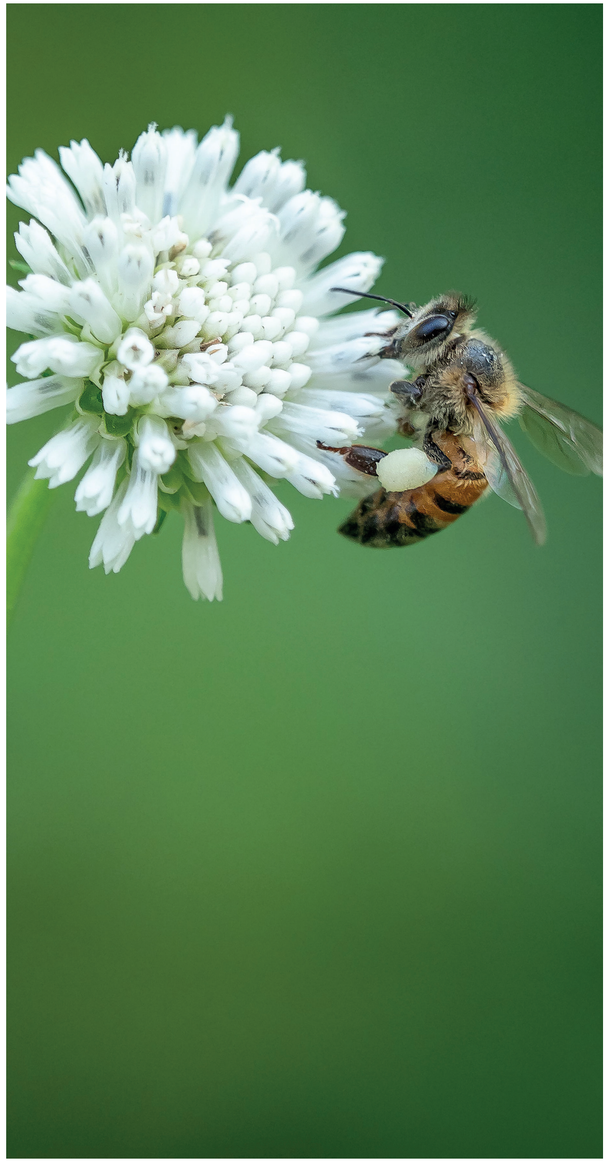
Grootschalige gebiedsontwikkeling is de beste kans om te investeren in de kwaliteit van onze leefomgeving en een gezond ecosysteem.



In onze gebiedsontwikkelingen krijgt natuur & landschap extra aandacht. Door de groene en blauwe structuren centraal te stellen vergroten we de biodiversiteit en de mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik.



Iedere bewoner is direct vanuit zijn of haar huis aangesloten op een groen, waterrijk netwerk, dat als een groene nutsvoorziening alle huishoudens bedient.



11.1 Klimaat en landschap

De Kamperpoort is een historische toegang tot de binnenstad van Zwolle. Door de eeuwen heen ontwikkelde de wijk zich tot vaste waarde in het doen en denken van de stad. Je zou kunnen zeggen dat de bestendigheid van de Kamperpoort en omgeving zich reeds heeft bewezen. Om wederom een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving te ontwikkelen, wordt aan de hand van een viertal pijlers invulling gegeven aan duurzame gebiedsontwikkeling.

Integraal

Een nieuwe woonomgeving dient integraal ontworpen te worden waarbij gebouwen, landschap, natuur en klimaat hand in hand gaan. Genoeg oppervlaktewater in het gebied kan hevige neerslag aan. Bestaande en nieuwe bomen vormen in combinatie met passieve en actieve zonweringen, en eventuele koeling, letterlijk en figuurlijk het hitteschild tijdens warme zomers. Ook de binnentuinen van de bouwblokken krijgen een belangrijke rol hierin, bijvoorbeeld door water vast te houden en beplanting te huisvesten die integraal onderdeel uitmaakt van het klimaatadaptieve ontwerp.

Water

Op dit moment bevinden zich in het gebied meerdere waterelementen. Parallel aan de A28 ligt een langgerekte kantsloot van het talud van de snelweg. Aan de oostzijde van het plangebied bij de Katerdijk verbreedt deze watergang zich in een singelstructuur. Aan de zijde van de Veemarkt ligt een waterretentievijver. Op private grond is er een vijver die geen onderdeel uitmaakt van het watersysteem. Door de minimale waterdiepte en het doorstroomprofiel is de waterkwaliteit in het gebied beperkt. Deze matige kwaliteit wordt omgevormd tot een klimaatrobuust systeem met een sterke ruimtelijke kwaliteit. In de nieuwe situatie maken we een samenhangend watersysteem, met een robuuste maatvoering. Dit betekent enerzijds dat we de bestaande kantsloot verbreden en indien mogelijk meer waterdiepte geven, waardoor er een watergang ontstaat met een gezonde waterkwaliteit. Als tweede betekent het dat we een getrapt watersysteem maken waarin we water kunnen bergen, vasthouden en vertraagd kunnen afvoeren. Het watersysteem is zo robuust dat een extreem heftige bui, met een frequentie van naar verwachting eens per 100 jaar, geen overlast in de woningen oplevert. Dat betekent dat bij een bui van 60 millimeter per uur er 20 millimeter berging in het gebied aanwezig is op de bouwkavels. De overige 40 millimeter wordt in het gebied opgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, de te vergroten watergang of binnen de bouwblokken. De leefomgeving aan de Meeuwenlaan is straks aantoonbaar adaptief: bestand tegen wateroverlast, droogte en hitte. De biodiversiteit wordt bevorderd dankzij de natuurlijke en waterrijke inrichting. Zo draagt de ontwikkeling van het plangebied bij aan het klimaatrobuuster maken van Zwolle.

Flora en fauna

In de huidig situatie is het aantal soorten flora en fauna relatief laag door de functie (kantoor en parkeren) en de wijze waarop deze functies zijn ingericht. Met de transformatie van het gebied wordt de kans aangegrepen om meer natuurinclusiviteit te realiseren en hiermee de biodiversiteit te vergroten. Dit betekent dat bij de bouw van een deel van de woningen de natuur deels geïntegreerd wordt in de bouw. Ook komen er voorzieningen in gevels en daken, bijvoorbeeld voor gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen.

De buitenruimte in de woonblokken en het openbaar gebied wordt enerzijds beheerbewust ontworpen, anderzijds zo ingevuld dat vogels, vlinders, bijen en libellen zich thuis voelen en planten, struiken en bomen kunnen bijdragen aan een fijne en gezonde leefomgeving. De bestaande groenzone langs het talud van de A28 wordt de nieuwe stadsbuurt in getrokken, waardoor de groenstructuren verbonden en versterkt worden. Hierdoor ontstaan voor de bestaande bewoners van Kamperpoort en voor de nieuwe bewoners een aantrekkelijke en toegankelijke buitenruimtes.

11.2 Ecologie

Het plangebied is in de huidige situatie met name een verhard ingericht kantorengebied. Bij de herontwikkeling richten we ons op een interactie tussen mens, flora en fauna. Dit doen we door het bestaande groene talud langs de A28 te verlengen in het plangebied. De bouwblokken omgeven we met buitenruimte die we inrichten met een gevarieerde beplanting van bloemenweides, grasruigtes, onderbeplanting, heesters en een gevarieerde boomstructuur. In dit landschap is ruimte voor mens en dier. Het aantrekkelijk maken van een groene omgeving voor bewoners en een goede inrichting voor flora en fauna zorgt voor een spanningsveld. In de opzet van de gebiedsvisie kiezen we voor een zonering in de buitenruimte: zones die een meer stedelijk groen karakter hebben, in combinatie met de contrasterende opzet van natuurlijke zones. Deze ruimtelijke zonering zal verder worden uitgewerkt in de volgende fase, het ruimtelijk ontwikkelingsplan, om daarmee een gewenst habitat voor zowel mens als dier te faciliteren. In de uiteindelijke inrichting van het gebied dient hier een goede balans voor gevonden te worden. . Binnen in de bouwblokken is ruimte voor groendaken, daktuinen en gevelgroen, waarmee de totale groenstedelijke ontwikkeling vorm krijgt.

De biodiversiteit van het plan versterken we door de bestaande kantsloot van het taludpark om te vormen tot een natuurlijk en waterrijk landschap met natuurvriendelijke oevers. Dit landschap wordt extensief beheerd waardoor het ruimte biedt aan een variatie van flora, maar ook (kleine) diersoorten en amfibieën. Dit landschap wordt verbonden met het centraal gelegen buurtparkje. Hier loopt de natte biotoop over in een droge biotoop. In de gradiënt van droog naar nat versterken we de soortenrijkdom Hier creëren we een bomenweide waarin de bestaande boomstructuur wordt aangevuld met insectenminnende boomsoorten als een wilg, een zomer- en een wintereik en berken.



De straatprofielen van het gebied worden ingericht met laanvormende bomen in aaneengesloten bermen met bloemrijk grasland. Hiermee organiseren we biodiversiteit voor insecten, als bijen en vlinders. In de gebouwde omgeving bieden we nestgelegenheid bijvoorbeeld door het toepassen van nestkasten voor onder andere de gierzwaluw, de huismus en de vleermuis. En door het toepassen van 'bee-bricks'(bijenstenen) en vlindervoegen in het metselwerk.

11.3 Energie

Onze ambities op het gebied van energie zijn helder en ambitieus en sluiten aan bij de ambities van de stad Zwolle:

- → Het streven naar een zo energieneutraal mogelijk gebied;
- → Betaalbare energie voor alle bewoners.

Om de opgave van de gehele stad niet te verzwaren wordt ernaar gestreefd om de nieuwe leefomgeving aan de Meeuwenlaan zo energieneutraal mogelijk te maken. Naast het opwekken van duurzame energie met zonnepanelen zal uit onderzoek in de vervolgfase moeten blijken welke energie-oplossingen kansrijk zijn, zoals warmtenetten op basis van geothermie/WKO (Warmte-Koude-Opslag) of aquathermie.

11.4 Circulair

De transitie naar een circulaire economie brengen we een stap verder. Dat doen we door milieuvriendelijke gebouwen en gebieden te realiseren. Voor de Meeuwenlaan worden in ieder geval de volgende stappen gezet richting een circulaire economie:

- → Door slim te ontwerpen worden zo min mogelijk grondstoffen gebruikt.
- → De materialen die bij de sloop van de kantoorpanden beschikbaar komen worden zoveel mogelijk als grondstof weer de bouwketen ingebracht. Hier zal in het sloopplan aandacht voor zijn.
- → Daar waar het kan worden biobased en hergebruikte materialen toegepast.
- → We gebruiken een materialenpaspoort en de woningen worden zo ontworpen dat componenten en producten zoveel mogelijk kunnen worden hergebruikt.
- → De gebouwen in Meeuwenlaan zullen een 40% lagere milieudruk hebben door materiaalgebruik (MPG) dan gebouwen uit 2018. De huidige eis voor de MPG is 0,8. In Meeuwenlaan willen we een MPG van 0,6 realiseren. Niet alleen is de CO_2-footprint duidelijk lager, maar levert dit ook een gezondere en aangenamere woning op.
- → Om hergebruik in de toekomst te stimuleren wordt gekeken of het percentage losmaakbaarheid vergroot kan worden in vergelijking met de wijze van bouwen in 2020. Te denken valt aan bijvoorbeeld gevel bekleding, isolatiepanelen, kozijnen en trappen.





Geluidszonering Voorst

De eerdere afspraken met de ondernemers van Voorst respecteren we door rekening te houden met de bestaande afspraken over de geluidszonering vanuit Voorst. Dat betekent concreet dat er woningen (geluidsgevoelige functies) mogen worden toevoegen in de bestaande zonering, maar dat hiervoor (indien dat blijkt/nodig is) geen hogere grenswaarde mag worden verleend. Voor deze hogere geluidsbelasting moeten in de plan- en opstalontwikkeling maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld dove gevels, toevoegen hogere geluidsschermen, waarmee zowel de invloed van wegverkeer als industrielawaai kan worden beperkt.

Bovenstaande is het vertrekpunt, daarbij is het op dit moment niet uit te sluiten dat we afwijkend van het vertrekpunt toch hogere grenswaarden willen verlenen (tot maximaal 55 dB (A)), dit zal op basis van nader onderzoek en afstemming met het bestuur/ondernemers Voorst moeten plaatsvinden. Dit vindt plaats in de ruimtelijke uitwerking van de gebiedsvisie.

11.5 Gezonde leefomgeving

Voor een gezonde leefomgeving is het essentieel om vanuit allerlei aspecten naar het gebied te kijken. Denkend vanuit de toekomstige bewoners en de omgeving kijken we bijvoorbeeld goed naar onderwerpen als geluidsbelasting, zonlicht, schaduwwerking en windhinder. In de stedenbouwkundige opzet is hiermee rekening gehouden. Zo is de ligging ten opzichtige van de zon gunstig en worden de buitenruimtes aangenaam om te verblijven. Voor een goed windklimaat wordt bij de woongebouwen onder meer naar de ingangen gekeken, zodat deze weinig hinder van wind hebben.

Geluid

De nieuw te bouwen stadsbuurt ligt naast de A28. Aan de andere zijde van de snelweg ligt bedrijventerrein Voorst. Beide hebben een geluidszone waarbinnen de woningbouw mogelijk is, mits rekening gehouden wordt met de eisen zoals omschreven in het Besluit Kwaliteit van de Leefomgeving (de opvolger van de Wet geluidhinder). De geluidsbelasting bedraagt voor zowel de A28 als het bedrijventerrein meer dan de grenswaarde. Het is van belang om op de goede wijze rekening te houden met de geluidsbelasting van de snelweg en het bedrijventerrein. Dit is zichtbaar in de opzet van het ruimtelijk raamwerk, zie hoofdstuk 9, en vanuit die gedachte wordt het stedenbouwkundig plan in de volgende fase verder uitgewerkt. Om invulling te geven aan een gezonde leefomgeving worden de volgende drie hoofdmaatregelen opgenomen:

1 Gekozen is voor bebouwing die zorgt voor 'wandwerking' en zo het achterliggende gebied in de luwte legt van het geluid van de A28. Mogelijk hebben bestaande woningen in de Kamperpoort ook voordeel van deze wandwerking in vergelijking met de huidige situatie. De positionering van de hoogbouw is zo gepland dat de bovenste lagen zoveel mogelijk belangrijke functies aan de geluidsluwe kant hebben.
2 Naast de wandwerking krijgt het openbaar gebied een inrichting die ervoor zorgt dat er een prettige woonomgeving ontstaat. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld hoogtewerking van het maaiveld (grondlichamen) of begroeide geluidschermen.
3 Bij de uitwerking van de gebouwen en het openbaar gebied in de volgende fase wordt de materialisering en detaillering aangepast aan de benodigde eisen en normen. Daarnaast komt de positionering van functies binnen de panden aan de orde, zodat dit het wooncomfort ten goede komt.

De woningen direct aan de zijde van de A28 worden uitgevoerd met een niet-geluidsgevoelige of dove gevel. Serres, dubbele raamconstructies of vliesgevels vormen de ingrediënten voor het ontwerp. De maatregelen die nodig zijn vanwege de A28 resulteren erin dat ook het geluid van De Voorst wordt opgelost, omdat het geluid overwegend uit dezelfde richting komt.

Er zijn in Nederland op vergelijkbare locaties langs snelwegen oplossingen gevonden om een prettige leefomgeving te creëren. De eerste en meest effectieve maatregel bestaat uit een akoestisch-stedenbouwkundig ontwerp.

Naast de meer bouwfysische aspecten van een gezonde leefomgeving dient een woonomgeving ook uit te nodigen om gezond te leven. Het aanmoedigen om veel te lopen en te fietsen naar bestemmingen en het ontmoedigen van autogebruik geeft al een flinke impuls om meer te bewegen. Om dit extra te stimuleren willen we aantrekkelijke looproutes realiseren in combinatie met spel- en sportaanleidingen rondom de woongebouwen om hiermee bewoners te verleiden meer te bewegen en te sporten.

12 Ontwikkelstrategie

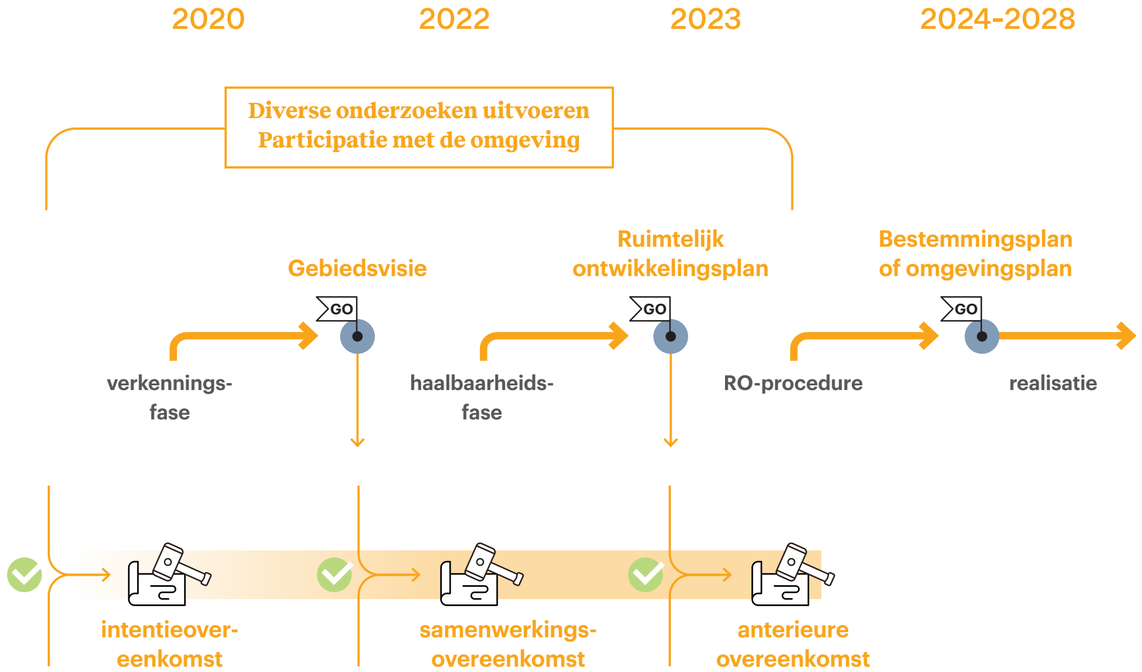
Deze gebiedsvisie vormt het vertrekpunt voor de integrale gebiedsontwikkeling van de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan. De marktpartijen en de gemeente kijken over eigendomsgrenzen heen en slaan de handen ineen. Samen met de input vanuit de verschillende participatiemomenten ligt er een gebiedsvisie die de komende jaren verder uitgewerkt kan worden.

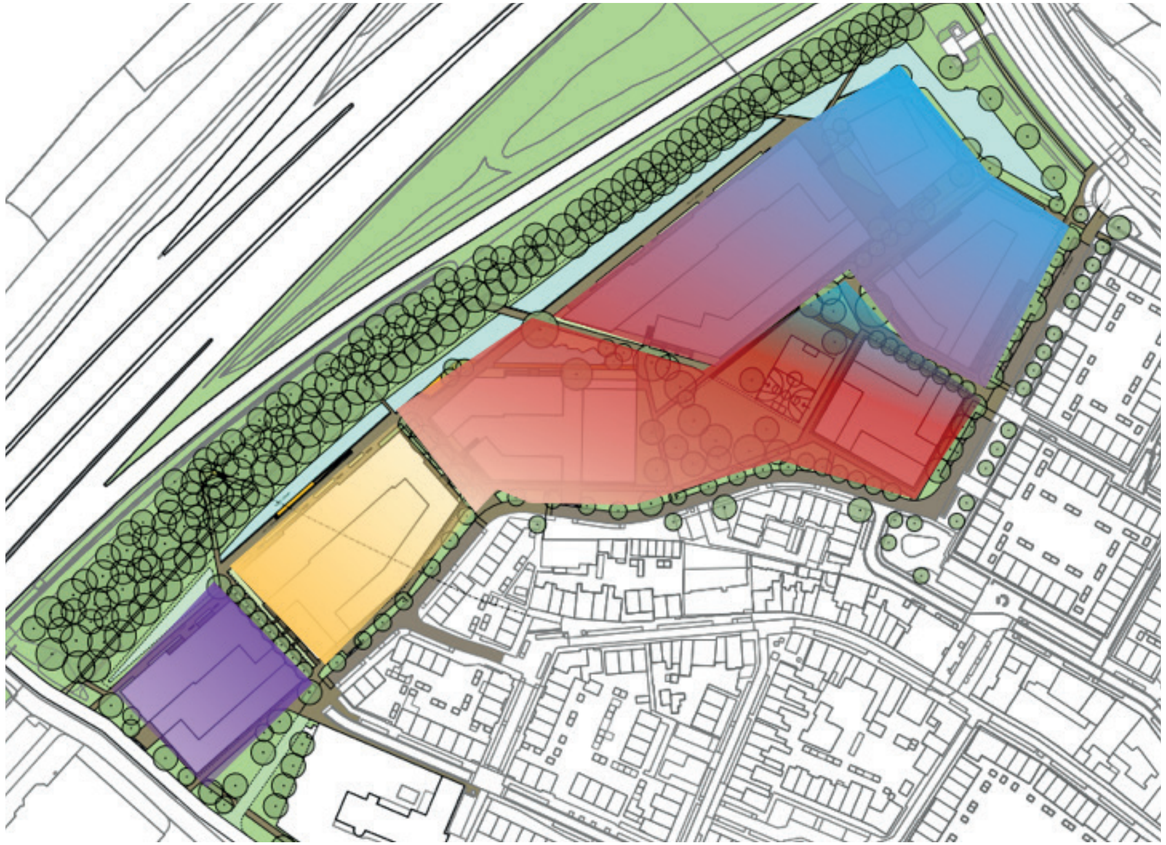
De gebiedsvisie is gemaakt door BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Dura Vermeer in nauwe samenwerking met Jansen Vastgoed en afgestemd met de gemeente Zwolle. Zij zijn de initiatiefnemers en samen met de gemeente (voetbalveld, waterberging en openbare ruimte) eigenaar van de gronden in het plangebied. In het vervolg op deze gebiedsvisie zullen de volgende stappen gezet worden met als doel om de visie te vertalen naar concrete plannen. Hierin werken we conform de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, zoals die is opgesteld door het Concilium.

12.1 Proces en planning

Voor het gebied Nieuwe Veemarkt en voor de ontwikkelzone Meeuwenlaan zijn 2 afzonderlijke, maar afgestemde gebiedsvisies opgesteld. De gemeente heeft meegewerkt aan deze gebiedsvisie Meeuwenlaan, maar is ook verantwoordelijk voor het doorlopen van de wettelijke procedures. De gebiedsvisie Meeuwenlaan wordt naar verwachting tegelijkertijd met de gebiedsvisie voor de Nieuwe Veemarkt vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is een belangrijk moment. Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld en marktpartijen met de gemeente tot overeenstemming zijn gekomen over een samenwerkingsovereenkomst gaan de marktpartijen in afstemming met de gemeente werken aan een ruimtelijk ontwikkelingsplan (rop). In deze fase wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt, vinden er aanvullende (milieu)onderzoeken plaats, zoals een hoogbouw-effect-rapportage, en wordt de haalbaarheid nader onderzocht. Ook worden er afspraken gemaakt over bijdragen in publieke kosten en zal worden onderzocht welke afspraken er kunnen worden gemaakt over eventuele grondtransacties, rekening houdend met het recente Didam-arrest.

Uiteindelijk landen die, in de tweede helft van 2022, in een anterieure overeenkomst. Input vanuit én afstemming met de omgeving, maar ook toekomstige bewoners en gebruikers, is eveneens in deze fase van groot belang en pakken we op net zoals we voor deze gebiedsvisie hebben gedaan. Vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelingsplan, naar verwachting in het eerste kwartaal 2023, gebeurt door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zwolle. Het betreft een go om de RO-procedure (2023) te starten en vervolgens tot realisatie over te gaan vanaf eind 2023/begin 2024.





12.2 Fasering

In bovenstaande figuur staat grofweg de fasering van de herontwikkeling van de kantorenlocaties aan de Meeuwenlaan naar een stedelijke leefomgeving.

Stap 1 (geel)

De start van de herontwikkeling begint met Meeuwenlaan 8. Dit voormalige Flynt gebouw staat leeg en zal gesloopt worden. Op deze plek komen de eerste woningen.

Stap 2 (rood > blauw)

Sloop van de kantoren Abbott en Wehkamp. Na de sloop wordt dit deelgebied gereedgemaakt voor de bouw van de woningen en aanvullende voorzieningen. Dit gebeurt in 2 of 3 fasen gevolgd door de aanleg van de openbare ruimte.

Stap 3 (paars)

Nadat de sportvoorziening en de waterberging in stap 2 zijn gerealiseerd kan het huidige sportveld onder handen worden genomen.

12.3 Gezamenlijke ambitie marktpartijen

BPD en Dura Vermeer geloven in gebieden die verandering teweegbrengen en echt wat toevoegen aan een stad. De kantorenlocatie Meeuwenlaan is een gebied dat die potentie heeft. Het heeft de eenmalige kans om in de stroomversnelling van de Kamperpoort een leefmilieu toe te voegen wat Zwolle nog niet heeft. De Kamperpoort heeft een unieke combinatie van wonen, werken en verblijven. Juist om deze reden zal de Meeuwenlaan een belangrijke bijdrage leveren aan de ambitie van de stad om een breed scala aan doelgroepen te binden.

Regie

Gebiedsontwikkeling doe je niet alleen, zeker niet op een binnenstedelijke locatie zoals in de Kamperpoort. We zijn ons bewust van het feit dat een gebiedsontwikkeling van deze omvang om een lange adem, regie en doorzettingsvermogen vraagt. Het is essentieel dat alle partners vanuit eenzelfde visie werken en dat hun businesscase daarop gebaseerd is. BPD en Dura Vermeer zien gebiedsontwikkeling als de kunst van het verbinden van dromen, initiatieven en belangen. We zijn specialisten in het regisseren van dergelijke complexe en langdurige trajecten. Niet door een rigide plan te ontwerpen, maar door samen met stakeholders en gebruikers te komen tot een flexibele strategie om de gezamenlijke visie te realiseren. Een strategie gebaseerd op breed ingebrachte kennis, rekening houdend met ieders belangen en passend bij de ambities van de stad. Succesvolle gebiedsontwikkelingen kenmerken zich door een sterk (onderscheidend) concept, een evenwichtig haalbaar programma en een integrale benadering van het gehele gebied. Als gebiedsontwikkelaars sturen we hier op van initiatief tot en met realisatie.

Deze gebiedsvisie is het startpunt van een integrale gebiedsontwikkeling. De initiatiefnemers van deze visie hebben de kennis en kunde in huis om deze visie, in samenwerking met de gemeente, belanghebbenden, gebruikers en bewoners, uit te werken en te realiseren.

Daadkracht

Onze ervaring leert dat de markt en de gemeente beter betrokken én bij de les blijven als ze dezelfde doelen en belangen hebben, vooral als het over een periode gaat van tien jaar of langer of zoals hier waar twee grote gebiedsontwikkelingen naast elkaar gaan plaatsvinden. Een nauwe samenwerking heeft als voordeel dat partijen hetzelfde doel nastreven en hieraan vanuit eigen middelen en instrumenten kunnen bijdragen. Belangrijk daarbij is dat partijen aan de voorkant overeenstemming bereiken over het ambitieniveau en het risicoprofiel. Naast visie en inzet ontbreekt het ons niet aan financiële daadkracht om de eindstreep te halen.

Om de gezamenlijke ambities en de meerwaarde van een integrale gebiedsontwikkeling waar te kunnen maken, hebben we reeds de kantoren van Abbott en Wehkamp op risico aangekocht. Tevens zijn we bereid verder te investeren in het gebied. Eén van de opgaven in het plan is het toevoegen van robuuste en kwalitatieve openbare ruimte en het compenseren en integreren van het trapveld en de waterberging. Deze gebiedsvisie voorziet een oplossing hiervoor, op een manier die in onze optiek van meerwaarde is voor de toekomstige bewoners, maar zeker ook voor de huidige bewoners en gebruikers van de Kamperpoort.



Disclaimer:
Dit is een toekomstschets van de wijk Kamerpoort. Een sfeerbeeld van een mogelijke uitkomst van de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt en de ontwikkelzone aan de Meeuwenlaan. De daadwerkelijke uitwerking volgt in de volgende fase.

Tot slot

BPD en Dura Vermeer willen vanuit visie en procesaanpak samen met Jansen Vastgoed, de gemeente, de Zwolse corporaties en andere stakeholders zoals het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rijkswaterstaat en de Ondernemersvereniging Voorst in een open proces komen tot een vervolg op deze gebiedsvisie.

Dit willen we doen door onder meer de komende jaren in gesprek te blijven met de bewoners en bedrijven uit de Kamperpoort. Onze ervaring van de laatste jaren is dat zij erg betrokken zijn, hun wijk goed kennen, veel energie hebben en uitstekende gesprekspartners zijn om mee te denken over de toekomst van de wijk. Op deze manier gaan we er samen voor zorgen dat we in 2030 met zijn allen nog trotser kunnen zijn op de Kamperpoort.

Colofon

Gebiedsvisie ontwikkelzone Meeuwenlaan
Zwolle
maart 2022

In opdracht van

In samenwerking met

Powered by

Ontwerp
Bestwerk.nl

Fotografie
Pedrosluiter.nl

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifek benoemd. Mocht u bezwaar hebben tegen het gebruik van beelden waar u aanspraak op maakt, dan vragen we u contact op te nemen met BPD of Dura Vermeer.

Bijlagen

I Participatiejournaal ontwikkelzone Meeuwenlaan

II Panorama Kamperpoort

stads