



Zwolle

## Gebiedsvisie De Nieuwe Veemarkt

Een eigenzinnige wijk waar je je thuis voelt



# **De Nieuwe Veemarkt**

## Gebiedsvisie

Gemeente Zwolle, 15 maart 2022



# Inhoud

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Leeswijzer                         | 5   |
| 2. Inleiding                          | 7   |
| 3. Opgaven en ambities                | 9   |
| 4. Proces en participatie             | 17  |
| 5. Het verhaal van de Nieuwe Veemarkt | 21  |
| 6. SWOT                               | 29  |
| 7. Programma en doelgroepen           | 43  |
| 8. Kernwaarden                        | 53  |
| 9. Ruimtelijk raamwerk                | 59  |
| 10. Invulling binnen het raamwerk     | 73  |
| 11. Principeprofielen                 | 89  |
| 12. Ontwikkelstrategie en fasering    | 99  |
| 13. Vervolgstappen                    | 109 |
| Bijlagen                              |     |



Zwolle heeft zeven eeuwen een veemarkt gehad, waarvan zeven decennia op de plek van de IJsselhallen, tot er in 2001 een eind aan kwam door de Mond-en-klauwzeeruitbraak in Nederland. De naam Nieuwe Veemarkt, verwijst naar dit verleden.

Een markt is een interessante plek: er worden dingen verkocht en gekocht, er is veel reuring, er is veel te beleven en het is een plek waar je veel verschillende mensen ontmoet. Het is ook een plek die veranderlijk is: overdag de reuring, 's avonds de leegte. Maar ook verschillend in de seizoenen, een jaarmarkt, een weekmarkt.

Voor het maken van een nieuw stukje stad kan de sfeer van de 'oude' veemarkt inspireren tot het maken van een Nieuwe Veemarkt; een plek met reuring en rust, gericht op de toekomst maar geworteld in het verleden.



DE NIEUWE VEEMARKT TE ZWOLLE — is gisteren officieel geopend.  
Een ponny met veulen op de nieuwe markt.



# Leeswijzer

In deze gebiedsvisie beschrijven wij de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt, daarmee vormt deze visie de stip op de horizon voor de ontwikkeling van het gebied. In H2 vindt u een beschrijving van de opgaven, ambities en kaders die van belang zijn voor de ontwikkeling, zoals de Omgevingsvisie Mijn Zwolle van morgen 2030.

In H3 beschrijven we kort het proces van participatie, waarvan een uitgebreidere beschrijving is terug te vinden in het Participatiejournaal. H4 vertelt het verhaal van Kamperpoort en de veemarkt en H5 gaat in op belemmeringen en kansen voor de gebiedsontwikkeling. De doelgroepen en het beoogde programma worden in hoofdlijnen beschreven in H6.

De basis van de gebiedsvisie vormen de kernwaarden, die te vinden zijn in H7 en een vertaling krijgen in een ruimtelijk

raamwerk (H8) en uitgangspunten voor de invulling binnen dat raamwerk (H9). In H10 worden principeprofielen van de openbare ruimten gegeven. H11 beschrijft in grove lijnen de ontwikkelstrategie, waarna de vervolgstappen in H12 aan bod komen. In de bijlage vindt u het participatiejournaal en een korte samenvatting van de drie scenario's die aan de basis lagen van deze gebiedsvisie.





# Inleiding

## The Comeback Kid

Op 1 januari 2024 loopt het huurcontract van het huidige IJsselhallencomplex af. Het terrein, dat in bezit is van de gemeente, komt dan beschikbaar voor herontwikkeling. Om tijdig te kunnen beginnen met ontwikkelen, is de planvorming in 2021 begonnen met het opstellen van deze Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt.

In de Omgevingsvisie Mijn Zwolle van morgen 2030 heeft Zwolle de koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied tot een dynamische stadswijk. Deze gebiedsvisie vormt het richtinggevende kader voor de verdere uitwerking. In de gebiedsvisie leggen we een ruimtelijk raamwerk vast, dat bestaat uit het groen, water, de wegen en paden. De belangrijkste 'grote keuzes' voor de opzet van de nieuwe buurt zijn hiermee gemaakt. Als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk zijn bouwblokken bepaald, waar het, hoofdzakelijk, woonprogramma ontwikkeld en gerealiseerd wordt.

De gebiedsvisie is zo opgezet, dat binnen het raamwerk van openbare ruimten nog

ruimte is voor flexibiliteit en aanpasbaarheid. Op deze manier kunnen we in de verdere uitwerking reageren op nieuwe inzichten en ontwikkelingen en op de uitkomsten van gesprekken met andere eigenaren, belanghebbenden en partners in deze ontwikkeling.

In de omgevingsvisie geeft Zwolle aan dat een groot deel van haar woningbouwopgave gaat plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, met name in het centrumgebied. De opgave om 1.000 woningen per jaar te bouwen moet voorzien in de grote behoefte aan woonruimte in de stad. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke opgave. De stad gaat verder verdichten en daarmee wordt een goede en aangename buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het maken van een prettige leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen.

In het bestaande Kamperpoort is weinig groen aanwezig. Het toevoegen van groen, met een functie voor spelen en bewegen, klimaatadaptatie en biodiversiteit, is daarom een belangrijke opgave. Om dit groen ook goed bereikbaar te maken voor bestaand

Kamperpoort wordt aansluiting gezocht op bestaande routes.

Daarnaast is het belangrijk om in te spelen op de typische Kamperpoortse stedelijkheid van de lappendeken: klein naast groot, oud naast nieuw. Dit kan op geheel eigen wijze vormgegeven worden, maar moet wel een link hebben met de veelkleurigheid en stoerheid van Kamperpoort. Ook het maken van ontmoetingsplekken is belangrijk voor de sociale samenhang in de wijk. Onderdeel van de Kamperpoortse stedelijkheid is ook het mengen van functies; er is van oudsher gewerkt in deze wijk, eerst in fabrieken en later in de stallen, de markt en de cafés van de Veemarkt, de kantoorgebouwen en werkplaatsen.

Deze gebiedsvisie is opgesteld door de gemeente Zwolle. Het vormt een kader voor de ontwikkeling van het gebied Nieuwe Veemarkt en benoemt de uitgangspunten voor de verdere uitwerking.



# 3 Opgaven en ambities



# Opgaven en ambities

## Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie beschrijft Zwolle de ambities voor de toekomst:

1. Zwolle versterkt haar stedelijkheid
2. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
3. Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Zwolle wil als centrumstad van de regio de motor zijn bij sociale, maatschappelijke, culturele en economische opgaven. Het versterken van de Zwolse stedelijkheid maakt de stad aantrekkelijk en helpt zo de positie als economische topregio te versterken. Het fysiek kapitaal van Zwolle (de veelzijdige stad, de unieke dorpen, de buurtschappen en het karakteristieke buitengebied) is de basis voor elke ontwikkeling. Klimaatverandering dwingt de stad dat duurzaam te doen: een fossielvrije energiewinning, een duurzaam grondstoffengebruik en klimaatadaptieve inrichting. In elke gebiedsontwikkeling is daarnaast aandacht voor een gezonde omgeving, meer sociale binding en meer biodiversiteit.

Cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten willen we behouden en versterken.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestuurd op basis van de volgende principes:

1. combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. de kernmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. afwentelen wordt voorkomen (maatregelen moeten toekomstbestendig zijn)
4. omgevingsvisie is gids voor ontwikkeling, ambities mogen gewogen worden
5. we werken gebiedsgericht

Het Veemarkterrein ligt in een van de dynamische ontwikkelzones: de Stadskrans. De Stadskrans kenmerkt zich door de aanwezige functiemix en stedelijke sfeer en functie. Door de grote diversiteit aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft hij betekenis voor de stad en de regio. Daarbij biedt de Stadskrans ruimte voor het toevoegen van woningen.





# Opgaven voor de wijk

## Groen

De bewoners van de wijk Kamperpoort geven aan behoefte te hebben aan meer groen in de wijk. Groen draagt bij aan het welbevinden van mensen, aan het beter voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kan helpen de biodiversiteit te ondersteunen. De verstedelijkingsopgave van Zwolle, waarbij ca. 6.000 woningen in het centrumgebied worden bijgebouwd, maakt deze opgave nog urgenter. Het toevoegen van woningen vraagt om een passende groene ruimte van maat. In de Nieuwe Veemarkt willen wij inzetten op functioneel groen: groen met een functie voor spelen en bewegen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

## Ecologie

De zone langs de A28 heeft ecologische betekenis. De stroken zijn belangrijk voor vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren en insecten. Dit is mooie dichte vegetatie waar dieren kunnen 'vluchten' van de toekomstige recreatiedruk en een rustig plekje opzoeken. Deze vegetatie mag dan niet doorsneden worden door wandel/looproutes. De inrichting en het gebruik door mensen dient hierop te worden afgestemd; belangrijk is een zekere mate van ontoegankelijkheid voor mensen, geen of aangepaste verlichting en goede verbindingen voor soorten. De

ecologische waarde van de groenstrook langs A28 moet gerespecteerd worden en (waar mogelijk) versterkt. Bestaande bomen willen we in het algemeen zoveel als mogelijk behouden en laanstructuren aanvullen. Vanuit ecologisch oogpunt is het gewenst om natuurlijke (glooiende) oevers te realiseren met vegetatie, zoals een rietkraag, als er water wordt gerealiseerd.

Natuurinclusief bouwen is een ander uitgangspunt om zo verblijf- en nestplaatsen aan te bieden voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit is een simpele manier om met weinig meerkosten een impuls te geven aan de biodiversiteit. Voorbeelden zijn het inmettelen van vleermuiskasten, gierzwaluwneststenen, verhoogd aanbrengen van vogelschroot onder het dak en aanbrengen van gevelbetimmering en deze geschikt maken voor vleermuizen.

## Klimaatadaptatie

De Kamperpoort is één van de aandachtsgebieden voor wateroverlast door piekbuien. De wijk is extra kwetsbaar voor wateroverlast. Dit komt omdat er veel verharding is en er geen goede aansluiting is op het oppervlaktewater.

Ook is er beperkt plek waar water tijdelijk opgevangen kan worden. De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt moet bijdragen aan het klimaatrobuust maken van de wijk. De ambitie is daarom dat de 'sponswerking' wordt vergroot: de mogelijkheid om gevallen regenwater langzaam in de bodem te laten zakken zoals de Zwolse Adaptatie Strategie beoogt. De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt draagt bij aan het maken van een veerkrachtig groenblauw netwerk en er worden maatregelen genomen om de sponswerking te versterken (bijvoorbeeld groene daken, regentonnen, vertraagde infiltratie in de bodem). Een bui van T=100 leidt niet tot overlast en een bui van T=250 leidt niet tot schade.

Er is een overstromingskans vanuit het primaire watersysteem (IJssel en Zwarte Water/Vecht) en vanuit het regionale watersysteem (Sallandse Weteringen/Stadsgrachten).

Door klimaatverandering wordt het warmer. Kamperpoort is door gebrek aan begroeiing en de verstening gevoelig voor hittestress. Groen en bomen spelen een belangrijke rol in het dempen van stedelijke hitte, door schaduwwerking en verdamping. Het gebied van de Nieuwe Veemarkt kan een



belangrijke rol spelen in het bieden van een koele plek op loopafstand van de woning, zowel voor nieuwe als bestaande bewoners. Bestaande (grote) bomen moeten daarom zoveel mogelijk worden behouden en worden ingepast in het plan. Ook moet er aandacht zijn voor de routes naar zo'n koele plek; 40% van de hoofdroutes moeten in de schaduw liggen tijdens de heetste momenten van de dag.

## Mobiliteit

Mobiliteit draagt direct bij aan andere Zwolse vraagstukken. Voorbeelden hiervan zijn de groei van de stad, het slim omgaan met klimaatverandering en de energietransitie. Om dit te bereiken, kiezen we de komende jaren voor:

- Zwolle als gastvrije, bereikbare stad
- Zwolle als verkeersveilige en toegankelijke stad
- Zwolle als innovatieve, vitale wereldfietsstad

De manier waarop we met de verstedelijkingsvraag omgaan is doorslaggevend voor de toekomstige bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Door vooral actieve vormen van vervoer te stimuleren en te faciliteren, zoals wandelen of fietsen, voorkomen we meer

luchtvervuiling en geluidshinder en dragen we bij aan de vitaliteit en gezondheid van mensen.

We gaan voor een autoluw gebied, waar de focus ligt op de fiets en voetganger om de verblijfskwaliteit en het onderscheidend vermogen van het gebied te vergroten. Hiervoor wordt het doorgaande verkeer op de singel rondom de oude binnenstad, ontmoedigd. Voor de bereikbaarheid van het oude centrum worden daarom nieuwe hubs voorzien die bezoekend verkeer buiten de singel afvangt. De bereikbaarheid met de fiets, te voet en het openbaar vervoer moet dan optimaal zijn. Het uitgangspunt voor de inrichting van gebieden in het centrumgebied is STOMP: stappen – trappen – OV- deelmobiliteit – privé auto.

## Programma

### Doelgroepen

Zwolle wil een aantrekkelijke stad zijn voor (onder andere) kenniswerkers, pioniers en studenten. Wij richten ons hierbij op een aantal doelgroepen die kunnen meebouwen aan het zich ontwikkelende Zwolse profiel. We richten ons hierbij op jonge, creatieve mensen; trendsettende innovators en early adopters met interesse in technologie en cultuur. Zij kunnen onze groeiclusters

verder vernieuwen en toekomstbestendiger maken. Om deze trendsetters te bereiken, moeten we de stad verder verlevendigen en het aanbod in voorzieningen verbreden. Betere culturele belevenissen, meer creatieve en experimentele woonvormen, bewustere keuzes op het gebied van klimaat, duurzaamheid, etc. Kortom: een experimentele Hanzestad. De Nieuwe Veemarkt gaat een deel van deze ambitie faciliteren en stimuleren.

## Wonen

De Nieuwe Veemarkt bevindt zich in de wijk Kamperpoort en maakt onderdeel uit van het dynamisch stedelijke centrumgebied van Zwolle. Het gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de verstedelijkingsopgave van Zwolle, waarbij ca. 6.000 woningen in het centrumgebied worden bijgebouwd. Dé opgave voor wonen in het dynamisch stedelijk centrumgebied van Zwolle is om ruimte te bieden aan (hoog) stedelijke vormen van wonen in de vorm van onderscheidende woon(werk en leef) milieus die stedelijke kwaliteit toevoegen en complementair zijn aan elkaar. Daarmee vergroten we de aantrekkelijkheid van het wonen in Zwolle voor nieuwe jonge stedelingen.



In de Woonvisie benoemt Zwolle 4 ambities voor de toekomst van het wonen in de stad: Zwolle is een:

1. Sterke groeistad: Zwolle is een aantrekkelijke woon-, werk- en (be)leefstad voor jong en oud;
2. Vernieuwende woonstad: Zwolle geeft ruimte aan vernieuwende, creatieve en betaalbare woonconcepten;
3. Solidaire leefstad: Zwolle draagt zorg voor een prettige woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden;
4. Duurzame deltaxstad: Zwolle waardeert haar aantrekkelijke ligging aan de delta en zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige stad.

Zwolle wil een variatie van goedkope, middeldure en dure woningen realiseren in de prijsverhouding 30-40-30. De bijbehorende prijsklassen zijn in de Ontwikkelstrategie Wonen omschreven en worden jaarlijks geïndexeerd. Daarbij bevindt 40% van het programma zich in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur 1). De inzet is om deze woningen niet alleen betaalbaar te realiseren maar ook voor de langere termijn (min. 15-20 jaar

) betaalbaar te houden. Het programma omvat minimaal 20% sociale huur (excl. studentenwoningen), die gerealiseerd wordt door woningcorporaties. Daarnaast omvat het programma minimaal 10% middeldure huur.

Zwolle wil een inclusieve stad zijn; iedereen verdient een plek, dus ook mensen met een zorgvraag. Er is echter een tekort aan (betaalbare) huisvesting voor een grote groep mensen die al dan niet tijdelijk zorg nodig heeft. De Nieuwe Veemarkt biedt kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren in het toekomstige programma.

Bij de invulling van het woonprogramma werken we volgens de Ontwikkelstrategie Wonen. Dit betekent dat we gebiedsgericht werken, volgens de Zwolse aanpak Gebiedsontwikkeling. We vormen indien nodig gebiedscoalities en nodigen standaard een Zwolse corporatie uit aan tafel. We geven uitvoering aan het Zwols pakket van Maatregelen, de betaalbaarheidsagenda 2022 en de basisregels voor een inclusieve stad zoals vastgelegd in het advies 'slagingskansen inclusieve stad'.

### Kunst en cultuur

De bedrijven en de medewerkers van morgen kiezen voor Zwolle als er een

levendig artistiek klimaat is (er moet reuring zijn). Kunst en cultuur zijn een onderscheidende factor in vergelijking met andere steden in het land. Het is voor Zwolle een belangrijke keuzefactor om mensen en bedrijven voor onze stad te laten kiezen. Met name voor de doelgroepen die Zwolle wil aantrekken (de metropolitaan / kosmopoliet) is dit een wegingsfactor. In dit perspectief doet zich met de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt een gouden kans voor om Zwolle verder te profileren als creatieve en artistieke stad en het ontmoeten stimuleren/faciliteren. Deze kansen doen zich voor in de openbare ruimte (kunst in de openbare ruimte) en gebouwen (als plekken voor kunst en cultuur). Cultuur kan bijdragen aan de zachte waarden-creatie in de wijk, het zachte sociale weefsel in de wijk.

### Maatschappelijke voorzieningen Onderwijs

Gezien het grote aantal woningen dat wordt toegevoegd in de ontwikkelgebieden Nieuwe Veemarkt, Meeuwenlaan en Spoorzone, is de verwachting dat er behoefte is aan extra (basis)onderwijsprogramma. Rondom de binnenstad en de Nieuwe Veemarkt zijn er nauwelijks mogelijkheden voor de uitbreiding van onderwijscapaciteit. In de directe nabijheid van de Nieuwe Veemarkt



## Metropolitaan Wonen

Werken

15%

Wonen

70%

Voorzieningen

15%



FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten fietsen (1.200m) van een centraal station met internationale trein & 5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad.

## Gemengd Zakendistrict

Werken

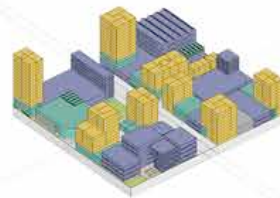
40%

Wonen

40%

Voorzieningen

20%



FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein.

## Innovatiedistrict

Werken

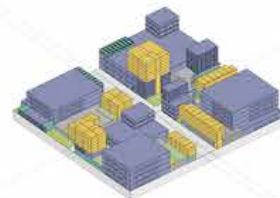
70%

Wonen

20%

Voorzieningen

10%



Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.



Bron: Beeldbank MarketingOost; Christein van Hoffen

Overzicht van verschillende vormen van gemengde stedelijke gebieden. De Nieuwe Veemarkt is geschikt voor 'metropolitaan' wonen en onderscheidt zich daarmee van het innovatiedistrict in de Spoorzone.

(born: The Metropolitan Mix, College van Rijksadviseurs)



is er op relatief korte termijn behoefte aan uitbreiding van onderwijsvoorzieningen. De basisscholen in het centrum (Parkschool, Aquamarijn, Smaragd) zijn allemaal vol. Dit wordt versterkt doordat er op grote schaal (1.000 tot 1.300 woningen) worden toegevoegd, inclusief woonmilieus voor gezinnen. Om die reden wordt er onderwijscapaciteit in de Nieuwe Veemarkt opgenomen. Voor wie en welke omvang en wat voor relatie er is met scholen in de omgeving, is op dit moment nog niet duidelijk en vraagt nadere verkenning en uitwerking.

### Zorg/huisartsen/tandartsen etc

Als onderdeel van een gemengd stedelijk gebied is het goed voorstelbaar dat 1e lijnszorg een plek vindt binnen deze ontwikkeling. Vooral op goed bereikbare meer openbare plekken kan dit het gebied interessanter maken. Het goed oplossen van het autoparkeren en het stimuleren van gebruik van de fiets is daarbij voorwaardelijk.

### Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Het wonen en verblijven in deze buurt kan worden verrijkt door voorzieningen die ontmoeting stimuleert, ontzorgt en verbindt. Binnen deze ontwikkeling worden deze sociale uitgangspunten van harte

gestimuleert. Plekken voor bijvoorbeeld kinderopvang, kindcentrum en een buurtcentrum kunnen op de meer zichtbare en open plekken in de buurt mogelijk een plek vinden. Het zijn daarmee ook elementen die de oude Kamperpoort met dit nieuwe stuk stad verbindt.

### Economische en creatieve sector

Met het Economisch Perspectief zet Zwolle in op versterking van een aantal groeisectoren waaronder de creatieve maakindustrie, willen we Impact Ondernemen stimuleren én innovatie vergroten door een sterkere samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs. Willen we deze ontwikkelingen een kans geven dan moeten we daar ook ruimte voor maken. Het toevoegen van 'kleinschalige en hoogwaardige' kantoorfuncties biedt een uitgelezen kans om de centrale locaties van Zwolle te verbinden en te versterken, ook naar de verdere toekomst toe. De door COVID versnelde ontwikkelingen resulteren in een andere ruimtebehoefte van organisaties. De samenstelling van de ruimten is anders en moet van hogere kwaliteit zijn om te voorzien in de behoeften van medewerkers. Als locatie-eisen worden genoemd:

- In de nabijheid van externe voorzieningen en ontmoetingsplekken (koffiebar, lunchgelegenheden,

supermarkt, verswinkels, persoonlijke verzorging).

- Op loopafstand van een OV Hub (binnen 15 min loopafstand).

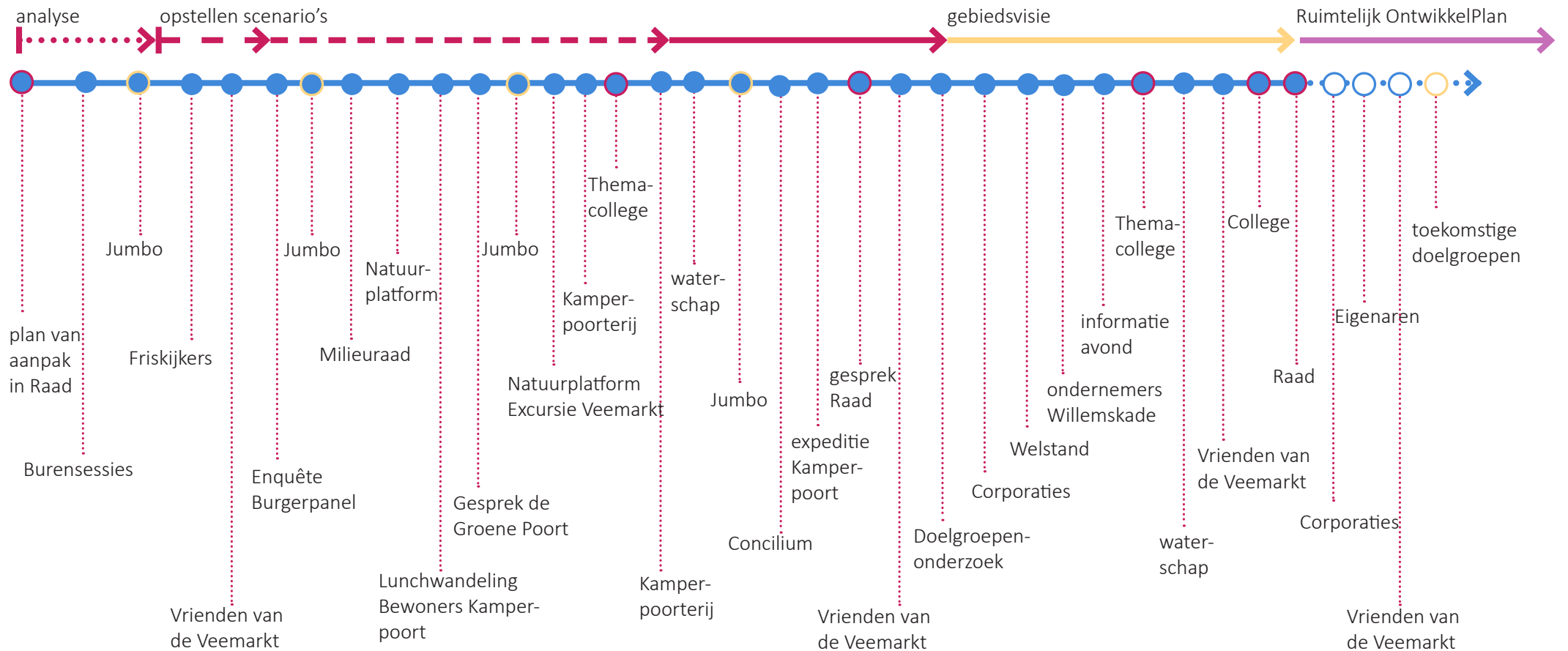
De creatieve sector in Regio Zwolle is vooruitstrevend en onderscheidend op meerdere gebieden. De sector is veelal aanjager van innovatie in andere sectoren en levert creatieve oplossingen voor uitdagingen op gebieden als zorg, veiligheid en energie. In Zwolle versterken creativiteit en economie elkaar. De kunstopleidingen, kunstinstellingen, makers en artiesten vormen een actief en energiek ecosysteem en een motor die het innovatieve vermogen van het Zwolse bedrijfsleven verhoogt. De creatieve industrie wordt steeds meer als groeiparel van onze regio gezien.

In het Cultureel Perspectief is afgesproken om over de stad verspreid creatieve spots te creëren, met per spot een concentratie op één of meerdere disciplines. De spot Nieuwe Veemarkt kan focussen op de bijdrage van de sector aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De verbindende en de verbeeldende kracht van creative design bevordert de kwaliteit van samenwerking binnen de complexe transitie opgaven (klimaat en energie, economie en ruimte en duurzaamheid).



visie

# tijdlijn proces



# 4 Proces en participatie



# Participatie en communicatie

Bij het maken van een nieuw stuk stad is communicatie en participatie belangrijk. Daarom zijn we al in een heel vroeg stadium begonnen met het betrekken van de stad bij deze ontwikkeling. Participatie gaat om samenwerken, alle deelnemers gaan een relatie met elkaar aan. Dat schept verwachtingen en vraagt van iedereen die betrokken is dat zij zich daar bewust van zijn en dat de rollen helder zijn. Dat er voor alle ideeën en wensen een plek in het proces is, maar dat niet elke wens ook waarheid wordt. De gemeente maakt op haar beurt duidelijk wat er met de inbreng wordt gedaan, hoe het wordt gewogen en/of verwerkt. Het doel van de participatie en communicatie in aanloop naar deze gebiedsvisie is drieledig:

- Ophalen van ideeën, wensen en suggesties
- De belangen van de verschillende stakeholders op tafel krijgen
- Informeren

Het betrekkningsniveau is raadplegend en adviserend. Dit is een doorlopend proces geweest dat geheel digitaal vorm heeft gekregen, vanwege de maatregelen ter bestrijding van Covid-19. In de bijlage Participatiejournaal is terug te lezen welke activiteiten er allemaal plaatsvonden.

Grofweg kan het opgedeeld worden in drie grote brokken:

1. De omgeving: de bewoners van de huidige Kamperpoort en de belangenverenigingen die Zwolle rijk zijn, konden aan een aantal grote (digitale bijeenkomsten) meepraten. Afgeleid van deze grote bijeenkomsten is de klankbordgroep Vrienden van de Veemarkt ontstaan. Het aantal Vrienden is het afgelopen jaar uitgebreid tot ongeveer 45 personen en belangenverenigingen. Zij zijn het afgelopen jaar vier keer bijgepraat over de voortgang en wat er met de inbreng van de vorige bijeenkomsten is gedaan.
2. (Vastgoed)eigenaren en ondernemers in het plangebied. Er zijn gesprekken geweest met diverse eigenaren van vastgoed in het plangebied; denk hierbij aan Jumbo/Helanco, tankstation Rietweg, Weekends, Buik van Parijs en Restaurant Sozing.
3. De stad: veel Zwollenaren hebben een herinnering aan de Veemarkt en/of IJsselhallen en hebben ook wensen voor de toekomstige invulling en sommigen willen er gaan wonen. Daarom is er een enquête uitgezet onder het gemeentelijk Burgerpanel. Ruim 2.500 inwoners vulden de vragenlijst helemaal

in. Zij gaven hiermee hun voorkeuren door voor type woningen, redenen om aan de Nieuwe Veemarkt te willen wonen en welke wensen er zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. Tevens heeft een woonwensenonderzoek plaatsgevonden onder ca. 400-500 woningzoekenden. Deze opbrengst is (deels) verwerkt in deze gebiedsvisie of wordt in de verdere planvorming nog gebruikt.

## Scenario's

Om te komen tot een gebiedsvisie hebben we een brede verkenning gedaan naar verschillende ontwikkelingsrichtingen. Die ontwikkelingsrichtingen, of scenario's, zijn opgesteld na gesprekken (burensessies) met de direct omwonenden en op basis van het gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie. We vonden het belangrijk om eerst in gesprek te gaan met de 'buren' voordat we iets op papier zouden zetten. Op deze manier kun je zo open mogelijk de verschillende richtingen verkennen en de wensen bespreken.

De scenario's hebben geholpen om het gesprek te voeren met omwonenden, professionals, belangenverenigingen, college en raad over wat zij nu echt belangrijk vinden





bij de ontwikkeling van dit nieuwe stuk stad. Belangrijke ingrediënten van deze scenario's waren de mate van menging met andere functies dan wonen, het type openbare ruimte (grootschalig of kleinschaliger), het al dan niet behouden van de oude Bogenhal en de positie van de Nieuwe Veemarkt als schakel in de stad, tussen station en nieuwe evenementenlocatie of tussen Kamperpoort en Veerallee.

Het werken met scenario's heeft geholpen meer duidelijk te krijgen welke keuzes er zijn. En om die keuzes te onderbouwen. Dit heeft niet geleid tot één keuze maar heeft bijgedragen aan het aanscherpen van de visie. De scenario's hebben de ingrediënten geleverd voor de gebiedsvisie. Een beknopte beschrijving van de scenario's is terug te vinden in de bijlage.

Naast variabelen, die onderzocht zijn met de scenario's, zijn er ook een aantal constanten; dingen die je altijd wilt of moet doen. Deze hebben we vertaald naar kernwaarden en ontwikkelprincipes die richting geven bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie. Deze waarden zijn steeds getoetst bij de omwonenden en aan de wensen van de beoogde nieuwe doelgroepen. Deels komen zij overeen met de waarden die benoemd zijn in Panorama Kamperpoort (zie bijlage).

### Samenspel met ontwikkeling Meeuwenlaan

In november 2021 is gezamenlijk met BPD/ Dura Vermeer en Jansen Vastgoed een avond georganiseerd waar iedereen die het gebied goed kent en er over mee wil denken welkom was. Deze samenwerking en gezamenlijk avond is nodig omdat we min of meer gelijktijdig ingrediënten voor deze gebiedsvisies willen toetsen en ophalen. Bovendien is er een aantal thema's die in de uitwerking op zowel de Nieuwe Veemarkt als de Meeuwenlaan effect hebben, denk bijvoorbeeld aan mobiliteit en parkeren of klimaatmaatregelen. In de toekomst kan het voorkomen dat we weer in gezamenlijkheid een bijeenkomst of iets dergelijks organiseren.

### Vooruitblik

In het vervolg kijken we telkens naar de behoefte van belangengroepen, betrokkenen en de huidige en toekomstige bewoners. We spelen hierop in en zetten met elkaar nieuwe participatiesessies op. Zo is bijvoorbeeld uit de digitale sessies de behoefte uitgesproken om verder te praten over het trapveldje en de invulling van de bestaande Elbertschool. We betrekken corporaties, vastgoedeigenaren, ondernemers en andere stakeholders bij de uitwerking van het

plan. Ook huidige en potentiële bewoners betrekken we bij de uitwerking van het plan en de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte. Speciale aandacht heeft het opstarten van mogelijk coöperatief opdrachtgeverschap voor onderdelen van het plan.

Naast de participatiesessies zetten we ook in op communicatie. We starten de gebiedsmarketing op mede met de marktpartijen en onderzoeken de mogelijkheden voor placemaking en het maken van (tijdelijke) programmering op de locatie. Naast informeren, raadplegen en adviseren willen we ook graag enthousiasmeren. We gaan op zoek naar creatieve invullingen voor de sessies binnen de dan geldende Corona-maatregelen die passen in het gebied zoals een inspiratiewandeling en drive-in of drive-thru events.

In een latere fase komt het omgevingsplan ter inzage te liggen en volgt de formele inspraak.



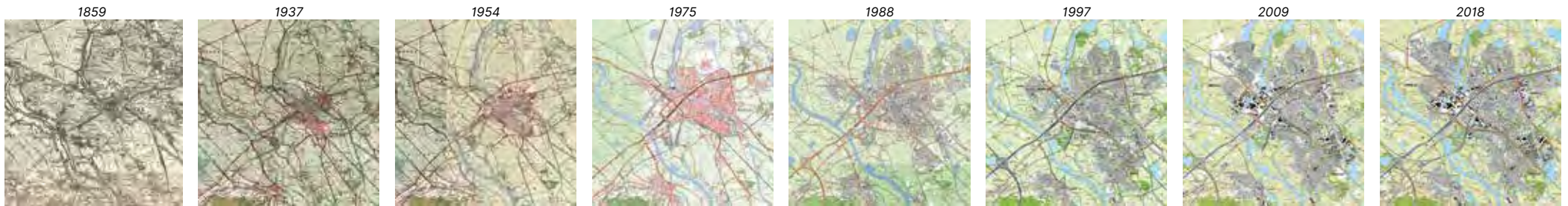
Fragment van een luchtfoto van Zwolle voor de aanleg van het  
veemarktterrein, ca. 1920-1930 (bron: cultuurhistorische analyse)

2609

# 5 Het verhaal van de Nieuwe Veemarkt



visie



Ontwikkeling van Zwolle 1860-2018  
(bron: Panorama Kamperpoort)



Morfologische ontwikkeling Kamperpoort 1927-2018  
(bron: Panorama Kamperpoort)



# Het verhaal van het gebied

## Het verleden inspireert

De rijke geschiedenis van Kamperpoort gaat terug tot de middeleeuwen, toen langs de uitvalsweg naar Kampen en Frankhuis de eerste bebouwing ontstond. Later wordt het Voorstad genoemd, de wijk die optreedt als opmaat naar Zwolle. 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. 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. Verschillende ingrepen, zoals het aanleggen van de randweg (later A28), het verrijzen van de IJsselhallen en de grote verkeersroutes die de wijk omsluiten, maken dat de wijk een wat geïsoleerd karakter heeft ontwikkeld. Binnenin de wijk is de routing informeel, je kunt er nog heerlijk dwalen - een zogeheten 'scharrelroute'. Tegelijkertijd zijn het juist deze condities die ervoor zorgen dat de Kamperpoort een sterk eigen karakter heeft.

De wijk heeft altijd veel bedrijvigheid gekend. Van oudsher wordt er gewerkt in de Kamperpoort. In het begin waren dit tuinders, veehouders en kleine ondernemers

voor wie in de stad geen plek was. Later kwam de grotere industrie zoals blekerijen en scheepswerven, gevolgd door andere soorten fabrieken, zoals een houthandel (met houtzaagmolen), linoleumfabriek, zeepfabriek en de koekjesfabriek. De wijk ontwikkelde zich tot dé arbeiderswijk van Zwolle, waar later ook veel winkeltjes kwamen, zoals bakkers, slaggers en kruideniers. De laatste decennia is veel van deze arbeid uit de Kamperpoort verdwenen en is de wijk meer een woonbuurt geworden.

In het interbellum verrezen enkele woningbouwcomplexen voor arbeiders, die een sterk contrast vormden met de grote herenhuizen die vanaf het einde van de negentiende eeuw langs de singels en aan de Emmastraat waren gebouwd. Losse ontwikkelingen en kleine buurtjes zorgen dat de wijk een ware lappendeken aan stijlen is: van chique notariswoningen tot woonerfstraten, lintbebouwing en moderne woningen en appartementen in een centrumstedelijke setting. Deze lappendeken is een kracht van de Kamperpoort, waarbij de vele onverwachte doorkijkjes de schaalsprongen en het patchwork in de wijk benadrukken.

Zeven eeuwen lang heeft Zwolle een

Veemarkt gehad. Zwolse boeren en rondreizende handelaren kochten en verkochten vee binnen de muren van de stad, onder andere op de Ossenmarkt. In het midden van de 19de eeuw verhuisde de veemarkt naar een terrein aan de tegenwoordige Harm Smeengekade. De Zwollenaren noemden het eerst de Nieuwe Ossenmarkt, maar al snel de Beestenmarkt. Er werden daar vooral koeien en kalveren verhandeld. De varkenshandel verhuisde van de Blijmarkt naar de Pannekoekendijk, in het verlengde van de Beestenmarkt. In die tijd had Zwolle de grootste veemarkt van ons land.

In de jaren twintig van de 20ste eeuw werd duidelijk dat de veemarkten op de Beestenmarkt en de Pannekoekendijk uit hun jasje waren gegroeid. Hetzelfde gold voor de paardenmarkt op de Brink in Dieze. Een leeg stuk grond in Blalo achter de Emmastraat werd gekozen als nieuw terrein voor alle veemarkten van Zwolle. Voordelen waren er volop: meer ruimte, minder last voor omwonenden en niet onbelangrijk, dichtbij het spoor. Nadelen leken er alleen te zijn voor de stalhouders en café-eigenaren, die door de verhuizing hun klandizie dreigden kwijt te raken. Ook dat probleem werd opgelost: een flink aantal van



Nieuwe Veemarkt. ZWOLLE.



Luchtfoto slachthuis en Veemarkt ca. 1934 (bron: cultuurhistorische analyse)



Zicht vanuit het westen richting veemarktterrein. Tussen de bomen is de markthal van de veemarkt te zien en rechts daarvan de bebouwing van het slachthuis met de hoge toren. (bron: cultuurhistorische analyse)

hen verhuisde mee naar het nieuwe terrein. En zo werd de nieuwe veemarkt geopend op 30 april 1931 door burgemeester Van Roijen. Niet lang daarna volgde de bouw van het slachthuiscomplex. Deze ontwikkelingen betekenden een compleet nieuwe invulling van het gebied tussen de Lijnbaan en het spoor naar Kampen, met uitzondering van de bebouwingsrand langs de Willemskade en de Emmastraat. Het grote rechthoekige terrein, waarvan het noordelijk deel in gebruik was als Veemarkt en het zuidelijke voor het slachthuis is in contouren nog herkenbaar.

Behalve een inzinking van de markt tijdens de Tweede Wereldoorlog, heeft de Zwolse veemarkt meer dan uitstekend gerendeerd. Zeker na de komst van de IJsselhallen in 1972. De veemarkt behoorde tot de grootste van Nederland. In 2001 kwam er een onverwacht een plotseling einde aan de veemarkt. De overheidsmaatregelen na ernstige uitbraken van varkenspest en mond- en klauwzeer in Nederland (niet op de Zwolse veemarkt), maakten een voortzetting van de handel onmogelijk. Na het verdwijnen van de veemarktactiviteiten transformeerde het bijbehorende gebouwencomplex tot de drukbezochte evenementenaccommodatie de IJsselhallen.



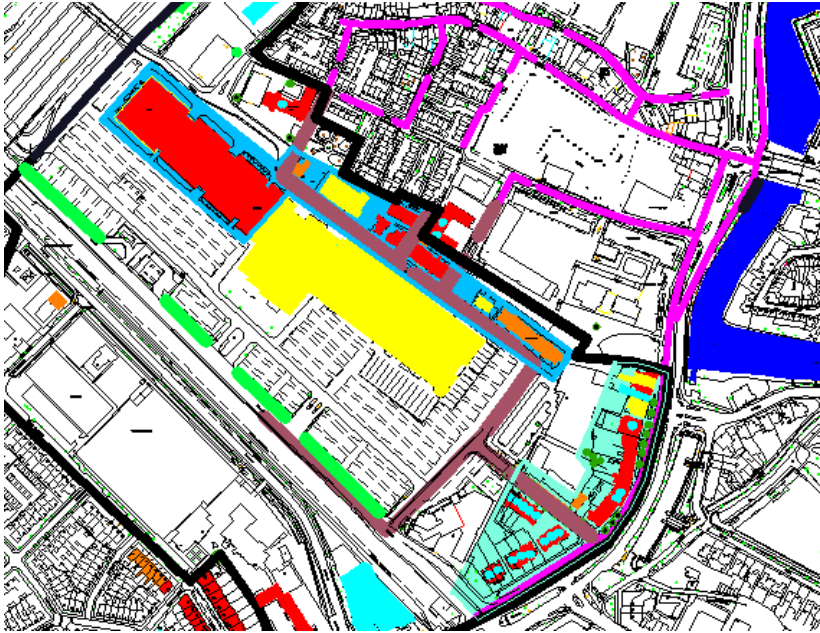
De IJsselhal is in 1972 geopend. Hij bestaat uit een groot rechthoekig bouwvolume met gemetselde gevels en een wijds opgezette constructie van in het maaiveld gefundeerde gebogen gelamineerde houten spanten. De hal heeft cultuurhistorische waarde. In de jaren 80 en 90 zijn de Aa-hal en de Diezehal toegevoegd op het terrein. Ook werd in de jaren 90 het slachthuis gesloopt aan de zuidkant van het terrein.

Van die lange en rijke historie zijn in dit stadsgebied allerlei relict en structuren behouden gebleven. Vaak nog goed herkenbaar, zoals het lange lint van de Hoogstraat, de oude, dicht bebouwde hoofdweg door de wijk, de monumentale herenhuishoeve langs de Emmalaan en de Willemkade en de gebouwen en structuren die in relatie tot de nieuwe Veemarkt werden gerealiseerd, zoals de oude cafés en stallen langs de Veemarkt en de IJsselhal uit 1972.

### Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren

De geschiedenis van de vermaarde Zwolse veemarkt (vanaf circa 1930) leeft voort in het centrale deel van het projectgebied. Hier bevindt zich het in de contouren behouden gebleven Veemarkt- en Slachthuisterrein, waarop in het bijzonder de IJsselhal nog resteert uit de late fase van de Veemarktgeschiedenis. Bijzondere objecten en structuren zijn:

1. De straat Veemarkt, langs de noordzijde van het terrein, werd bebouwd met allerlei op de veemarktfunctie gerichte functies, zoals horecagelegenheden, stalgebouwen en het in 1964-1965 gebouwd kantoorgebouw van de Rijksdienst voor de keuring van Vee en Vlees (TVV). Hiervan is nog veel zichtbaar. Het ensemble van voormalig Veemarktterrein en de historische randbebouwing heeft vanwege de bijzondere functionele en ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis én als tot de verbeelding sprekende herinnering aan de vermaarde Zwolse Veemarkt zeldzaamheidswaarde en een hoge cultuurhistorische waarde.
2. Van de oorspronkelijke vooroorlogse bebouwing en inrichting van het Veemarktterrein resteert niets, maar wel bleef de in 1972 nieuw gebouwde IJsselhal intact. In deze hal heeft nog volop veehandel plaats gevonden. De markante vorm heeft een hoge cultuurhistorische waarde.
3. Het grote rechthoekige terrein, waarvan het noordelijk deel in gebruik was als Veemarkt en het zuidelijke voor het slachthuis is in contouren nog herkenbaar. Deze grote open ruimte kan als inspiratiebron dienen voor de ontwikkeling van het nieuwe gebied.
4. Het bebouwingslint langs de Willemskade met de Emmastraat als daarop aansluitende zijstraat. De bebouwing bestaat uit reeksen herenhuizen met karakteristieke architectonische elementen. Dit ensemble heeft vanwege de bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis, de gaafheid van structuren en bebouwing en door de aanwezigheid van een hoogwaardige en architectuurhistorisch interessante bebouwing een hoge cultuurhistorische waarde.



waardenkaart objecten, complexen en structuren

- hoge cultuurhistorische waarde
- positieve cultuurhistorische waarde
- basis cultuurhistorische waarde
- indifferente cultuurhistorische waarde
- indifferente waarde, niet in inventarisatie
- grens onderzoeksgebied
- historische wegenstructuur voor 1850
- historische wegenstructuur 1850-1950
- historisch ensemble Willemskade
- historisch ensemble Veemarktgeschiedenis
- karakteristieke groenstructuur, lijn
- karakteristieke groenstructuur, vlak
- waardevolle bomen
- monumentale bomen
- historisch water
- (beschermde monumenten)

### Verdere inspiratie uit het verleden

Vanuit het verleden zijn dus interessante aanknopingspunten te vinden voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Soms zijn er nog zichtbare sporen uit het verleden, maar vaak gaat het ook om onzichtbare aspecten; het karakter of de identiteit van het gebied. Uit het verleden halen we de volgende inspiratie:

- De geïsoleerde ligging zorgt voor een eigenzinnig karakter en een sterke betrokkenheid op elkaar
- Het verleden als markt maakte de plek tot een ontmoetingsplek en handelsplek voor de stad, er was altijd wat te beleven
- De wijk heeft altijd veel bedrijvigheid gekend, pas in de laatste jaren is dat verminderd
- Er zijn nog zichtbare sporen uit de tijd als Veemarkt: de grote 'vlakte' van het evenemententerrein, de grote bogenhal



uit 1972 en aan de Veemarkt de oude cafés en stallen

- De wijk is opgebouwd als een lappendeken, waar veel afwisseling is in maat, schaal en type bebouwing. Deze variatie zorgt voor verrassing en een menselijke maat
- Er bestaat een contrast tussen de kleinschaliger opzet van de bestaande wijk en de grote maat en schaal die de Veemarkt, het slachthuis en later de evenementenlocatie had. Het is zoeken naar een evenwicht tussen de grote schaal van de Veemarkt en de relatieve beslotenheid van bestaand Kamperpoort.
- Er zijn een paar groenstructuren, zoals de Emmalaan en bomen langs de Rieteweg, die waardevol zijn en kunnen uitgroeien tot onderdeel van een groenblauw raamwerk.





WANDELHON

# 6 SWOT

sterke punten

zwakke punten

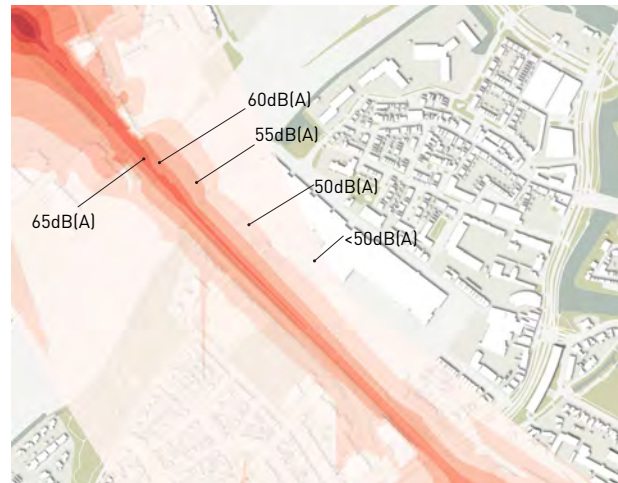
kansen en bedreigingen



visie



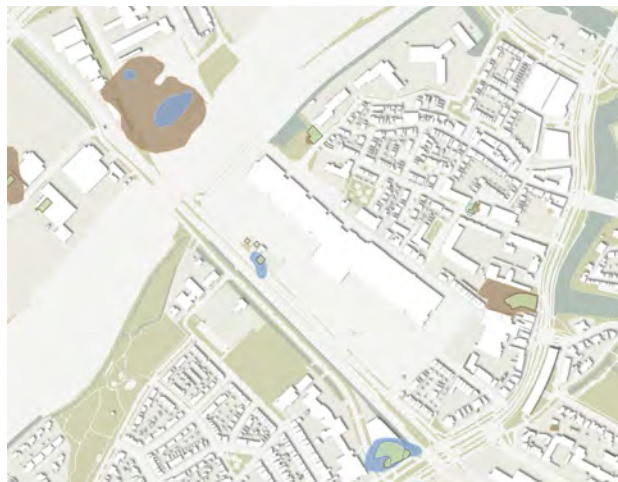
geluidscontour A28



geluidscontour spoorlijn



geluidscontour bedrijventerrein Voorst



bodem

saneringsmaatregelen

grond

grondwater

verontreinigingen

grond

grondwater



externe veiligheid

risicovol bedrijf

hogedrukgastransportleiding



# De invloed van de omgeving

Het Nieuwe Veemarkt wordt omringd door grootschalige infrastructuur, die invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden en de leefbaarheid van de bestaande wijk en de nieuwe buurt. De A28, gelegen op een talud, ligt pal naast het Nieuwe Veemarkt en het ontwikkelgebied langs de Meeuwenlaan en heeft de meeste impact op de leefbaarheid. De ontwikkelingen zullen beïnvloed worden door de ligging aan de rijksweg, maar bieden ook de kans om door hun opzet het achterliggende bestaande gebied meer afschermen van het geluid van de (spoor)weg, en het (geluidgezoneerde) industrieterrein Voorst

## Geluid Wegverkeer

De A28 ten westen van het gebied is een bron van geluid. De hoogst voorkomende geluidsbelasting in het gebied bedraagt 55-59 dB aan de zijde van de A28. Het realiseren van woningen is onder deze geluidsbelasting niet direct mogelijk (de maximale ontheffingswaarde voor de A28 bedraagt 53 dB). Er zijn dan maatregelen nodig aan of langs de A28 (hogere schermen bijv.) of aan de bebouwing om woningbouw te kunnen realiseren, bijvoorbeeld het toepassen van dove gevels. Een alternatief is het plaatsen van functies

waar geluidsbelasting geen rol speelt, zoals werkplekken, een parkeervoorziening of andere voorzieningen. Deze gebouwen kunnen ook nog door hoogte en positionering een geluidafschermende functie hebben voor het achterliggende woongebied.

Ook geluid afkomstig van de Rieteweg (op basis van de geluidscontourenkaart tussen de 60 – 70 dB) kan mogelijk voor de zuidelijke randen van het ontwikkelgebied boven de hoogst toelaatbare ontheffing van 63 dB uitkomen. Mogelijk dat hier op gebouwniveau extra maatregelen nodig zijn (bijv. dove gevels), zoals ook al bij de A28 beschreven is. Factoren die verder van invloed zijn op de toekomstige verkeersintensiteit van de Rieteweg: de locatie en omvang van de mobiliteitsHUB('s) binnen het gebied, de impact op het gebruik van de Rieteweg indien de huidige binnenring van Zwolle meer naar de rand van het centrum gebied gaat (richting IJsselallee opschuift). De geluidbelasting van de Rieteweg is nu al hoog en ligt naar verwachting op de dichtstbijzijnde bebouwingscontour tegen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Vanuit leefomgevingskwaliteit is het wenselijk deze geluidbelasting verder terug te dringen in plaats van andersom.

## Spoorwegen

Ten zuiden van de Rieteweg ligt een enkelspoor tussen station Zwolle en Kampen waar spoorweggeluid wordt geproduceerd. De spoorlijn vormt wat betreft het geluidsniveau geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw. Mogelijk dat nog wel onderzoek nodig is naar trillingen om uit te sluiten dat het treinverkeer geen invloed heeft op de nieuwe gebouwen (voorwaarde ProRail). Dit geldt ook voor de andere spoorweg gerelateerde bronnen (op ca 300 m: spooreplacement, doorgaand treinverkeer van en naar Amersfoort, Lelystad e.d.).

## Industrie

De geluidscontour van het geluidgezoneerde industrieterrein Voorst reikt tot de (noord) westelijke helft van de Nieuwe Veemarkt. Bij ontwikkeling is het van belang om te kijken of en zo ja welke maatregelen nodig zijn. De verwachting is dat de maatregelen die nodig zijn om het geluid van de A28 tot een aanvaardbaar niveau te brengen, voldoende is om ook het geluid van het bedrijventerrein te weren en geen beperking te vormen met het oog op de bedrijfsbelangen op Voorst.

We respecteren de eerdere afspraken met



| GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN IN DE ZONE'S VANWEGE EXTERNE VEILIGHEID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | FUNCTIES                                                                         | ZONE 01           |  |  | ZONE 02                      |  |  | ZONE 03 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|------------------------------|--|--|---------|--|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                   |  |  |                              |  |  |         |  |  |
| <b>ZONES EXTERNE VEILIGHEID (VOLGENS BELEIDSVISIE GEMEENTE ZWOLLE)</b><br><b>ZONE 01</b> Wettelijke norm, plaatsgebonden risico (6m) en plasbrandaandachtsgebied (30m)<br><b>ZONE 02</b> Aandachtsgebied explosie (250m)<br><b>ZONE 03</b> Aandachtsgebied toxisch (1500 m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>WONEN</b><br>woningen<br>appartementen<br>portiektflat                        | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 3 5 6 7<br>8 9 10   |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>BIJeenKOMSTEN</b><br>vergaderzaal<br>museum                                   | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 3 4 5 6<br>7 8 9 10 |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>OPSLUITING</b><br>gevangenis<br>inrichting                                    | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 3 4 5 6<br>7 8 9 10 |  |  | ✓<br>1  |  |  |
| <b>LEGENDA EXTERNE VEILIGHEID</b><br>✗ Niet mogelijk<br>✓ Mogelijke maatregelen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>GEZONDHEID</b><br>ziekenhuis<br>verzorgingshuis<br>gezinsvervangend tehuis    | ✗                 |  |  | ✗                            |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>BEDRIJVEN</b><br>fabriek<br>bedrijfsverzamelgebouw<br>distributieloods        | ✓<br>2 6 7 8 9 10 |  |  | ✓<br>1 2 10                  |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>KANTOREN</b>                                                                  | ✓<br>2 6 7 8 9 10 |  |  | ✓<br>1 2 4 6 7 8<br>9 10     |  |  | ✓<br>1  |  |  |
| <b>1</b> Motivatie gemeente waarom de functie toelaatbaar is (verantwoordingsplicht, geldt altijd en is niet gerelateerd aan een bepaalde zone.)<br><b>2</b> Explosie veilig glas, met name in de gevel die is gericht op de risicobron en die niet afdoende is afgeschermd door een gebouw tussen de gevel en de risicobron.<br><b>3</b> Sterkere / brandwerende constructie; op grond van het Bouwbesluit gelden zwaardere eisen met betrekking tot brandwerendheid voor gebouwen in zone 01 (PAG- zone).<br><b>4</b> Regelbare (automatisch of collectief afsluitbare) mechanische ventilatie. Met name in verzamelgebouwen met een collectief ventilatiesysteem, dus niet bij individuele, grondgebonden woningen (maatregel 4 wordt ook geadviseerd in zone 03).<br><b>5</b> Verblijfsgebied niet aan de kant van het risico (zoals slaapkamers)<br><b>6</b> Voldoende vluchtmogelijkheden van risicobron af<br><b>7</b> Om de 200 meter toegang tot spoor<br><b>8</b> Extra bluswatervoorziening, nader te bepalen in overleg met de veiligheidsregio.<br><b>9</b> Goedgekeurde brandmeldingsinstallatie<br><b>10</b> Bedrijfsnoodplan (zoals bedrijfshulpverlening op orde regelmatig oefenen). Deze maatregel is niet van toepassing op individuele grondgebonden woningen. | <b>OVERNACHTEN</b><br>hotel<br>jeugdherberg                                      | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 4 5 6 7<br>8 9 10   |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>BASISONDERWIJS</b>                                                            | ✗                 |  |  | ✗                            |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>VOORTGEZET ONDERWIJS</b>                                                      | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 4 6 7 8<br>9 10     |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>KINDERDAGVERBLIJF</b>                                                         | ✗                 |  |  | ✗                            |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>SPORTCOMPLEXEN</b><br>zwembad<br>sporthal                                     | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 4 6 7 8<br>9 10     |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>WINKELS/ DIENSTVERLENING</b><br>winkel<br>kapsalon                            | ✗                 |  |  | ✓<br>1 2 4 6 7 8<br>9 10     |  |  | ✓<br>1  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TIJDELIJK GEBRUIK</b><br>circustent<br>festival<br>markt<br>pop-up restaurant | ✗                 |  |  | ✓<br>1 10                    |  |  | ✓<br>1  |  |  |



het bedrijventerrein Voorst door rekening te houden met de bestaande afspraken over de geluidszonering. Dat betekent concreet dat er wel woningen (geluidsgevoelige functies) mogen worden toegevoegd in de bestaande zonering, maar dat hiervoor geen hogere grenswaarde mag worden verleend. Voor deze hogere geluidsbelasting moet in de plan- en opstalontwikkeling maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld het toepassen van dove gevels, het toevoegen hogere geluidsschermen), waarmee zowel de invloed van wegverkeer- als industrielawaai kan worden beperkt.

Bovenstaande is het uitgangspunt. Het is daarbij op dit moment niet uit te sluiten dat we, afwijkend van het uitgangspunt toch hogere grenswaarden willen verlenen (tot max 55 dB(A)). Dit zal altijd op basis van nader onderzoek en in afstemming met het bestuur en de ondernemers van het bedrijventerrein Voorst moeten plaatsvinden

### Externe veiligheid

In het plangebied bevindt zich een risicovol bedrijf, namelijk het Esso tankstation. Vooral de verkoop van LPG zorgt voor een mogelijk risico voor de omgeving, waardoor afstand gehouden zou moeten worden van de nieuwe woonbebouwing tot het tankstation. Als het

gebied een stadswijk wordt, is de combinatie met een tankstation met LPG niet passend. Het huurcontract met het tankstation zal daarom ook (op termijn) worden opgezegd.

Op het spoor en de A28 vinden transporten plaats met risicovolle goederen of stoffen (routes maken onderdeel uit het van landelijke basisnet). Het vervoer over de A28 kan in geval van een calamiteit van invloed zijn op de stedenbouwkundige uitwerking en maatregelen aan de gebouwen in met name het westelijke deel van het plangebied. Zie de toelichting hierna per zone.

Hoe groter de afstand tot de risicobron, hoe kleiner de kans dat er iemand iets overkomt bij een calamiteit. Er gelden eisen binnen verschillende zones. Voor de Nieuwe Veemarkt betekenen ze in praktijk het volgende:

Zone 01 is gebaseerd op de wettelijke basisnorm voor het plaatsgebonden risico (10-6 contour, 13 meter voor wegvak A-28 tussen afrit 20 en 18) en de impact van een plasbrand (plasbrandaandachtsgebied, 30 meter). Binnen deze zone gelden op basis van het bouwbesluit de grootste beperkingen voor bebouwing.

Zone 02 wordt bepaald door de effecten van een zeer grote (gas)brand of ontploffing

(BLEVE). Deze kan ontstaan als LPG of een ander gas dat onder druk wordt vervoerd plotseling vrijkomt uit de wagons of tankwagens op de A28. Deze zone reikt tot ongeveer 250 meter. Een groot deel van het plangebied ligt in zone 02. Hoe hiermee om kan worden gegaan bij gebiedsontwikkelingen is binnen Zwolle al verwoord in het 'inspiratieboek milieu voor een levendige spoorzone. Integratie aanpak milieu en stedenbouw'. Deze maatregelen staan hieronder weergegeven.

### Stikstof

In de vervolgfase moet nader onderzoek gedaan worden naar stikstofuitstoot in de gebruiksfase.

### Bodem

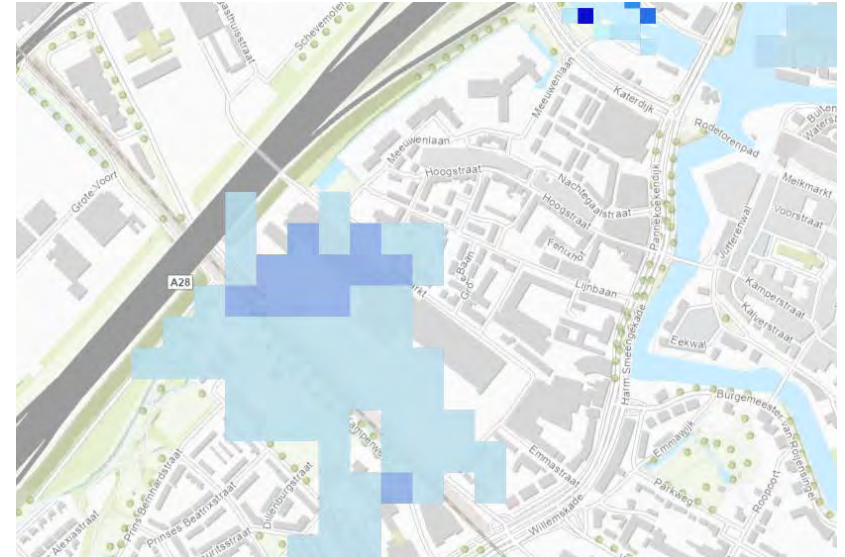
Aan de randen van de Nieuwe Veemarkt zijn er enkele verontreinigingen ter plaatse van tankstation Esso en het Rabobankkantoor, zowel in de grond als in het grondwater. In de verdere ruimtelijke uitwerking (ruimtelijk ontwikkelingsplan) wordt gekeken worden in hoeverre er gesaneerd dient te worden. Voor woningbouw worden strengere normen aangehouden voor bodemkwaliteit dan voor andere functies.



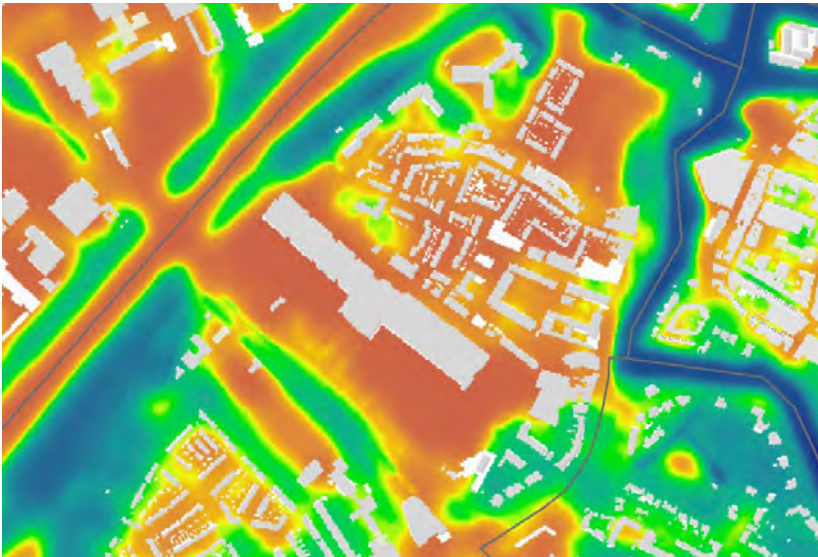
visie



stresstest hemelwater: de Veemarkt ligt lager en heeft wateroverlast bij hevige regenval



overstromingsrisico: door zijn lagere ligging is een deel van de Veemarkt gevoelig voor overstromingen



hittestress: de Veemarkt en Kamperpoort zijn erg verhard en hebben daarom relatief veel last van hitte.



## Klimaatadaptatie

### Hemelwater

Oorspronkelijk verliep de afwatering van Kamperpoort via De Riete, verbonden met een sluis op het Zwarte Water. De huidige afwatering van een deel van de Kamperpoort vindt plaats via gemaal Vacoleum aan de Katerdijk. Voor het overige deel wordt het overtollig regenwater door de riolering afgevoerd naar de RWZI Spoolde.

De Kamperpoort is een wijk die extra kwetsbaar is voor wateroverlast. De oorzaak is dat er veel verharding is, geen goede aansluiting is op het oppervlaktewater en er beperkt plek is waar water tijdelijk vastgehouden kan worden. De insteek is dat de 'sponswerking' wordt vergroot. In de wijk zelf zal in eerste instantie het hemelwater opgevangen moeten worden.

Vervolgens moet het overtollig hemelwater afgevoerd worden via (een nieuw) groenblauw netwerk. Voor de Kamperpoort bestaat het groenblauwe netwerk uit de te ontwikkelen groene zone langs de A28 en de nieuw aan te leggen groenblauwe zone door het gebied. Dit zijn de laagstgelegen zones waardoor het opvangen van water hier het effectiefst is. In het ontwerp moet voldoende bergingscapaciteit voor water opgenomen

worden.

In eerste instantie moet het hemelwater worden opgevangen tot een bui die eens per 100 jaar kan voorkomen, en die berekend is op 70 mm in één uur in 2050. Van deze bui moet 60 mm worden opgevangen in het gebied met een infiltratievoorziening van minimaal 20 mm en het overige in de (groen/blauwe) inrichting van het plan, zonder dat dit tot wateroverlast in bijvoorbeeld woningen leidt. Om dit laatste te voorkomen dient het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm boven de as van de straat te liggen.

### Hittestress

Kamperpoort is door gebrek aan begroeiing en verstening gevoelig voor hittestress. De gevoelstemperatuur kan op tropische dagen oplopen tot 50 graden Celsius. Het aantal nachten dat de temperatuur in 2050 boven de 20 graden Celsius ligt is volgens de huidige metingen twee tot drie weken. Het streven is dat in 2050 het aantal nachten met een temperatuur boven de 20 graden Celsius is teruggebracht tot maximaal één week. Het is noodzakelijk om te zorgen voor een robuust groen raamwerk dat een belangrijke rol kan spelen bij het reduceren van hittestress. Plekken waar momenteel de meeste verkoeling wordt geboden zijn de

groenzone langs de A28 en de Emmastraat. Hier zijn tevens de grootste bomen te vinden. Nieuwe beplanting is aangepast aan de veranderende omstandigheden door klimaatverandering (hitte, droogte, ziektes).

### Droogte

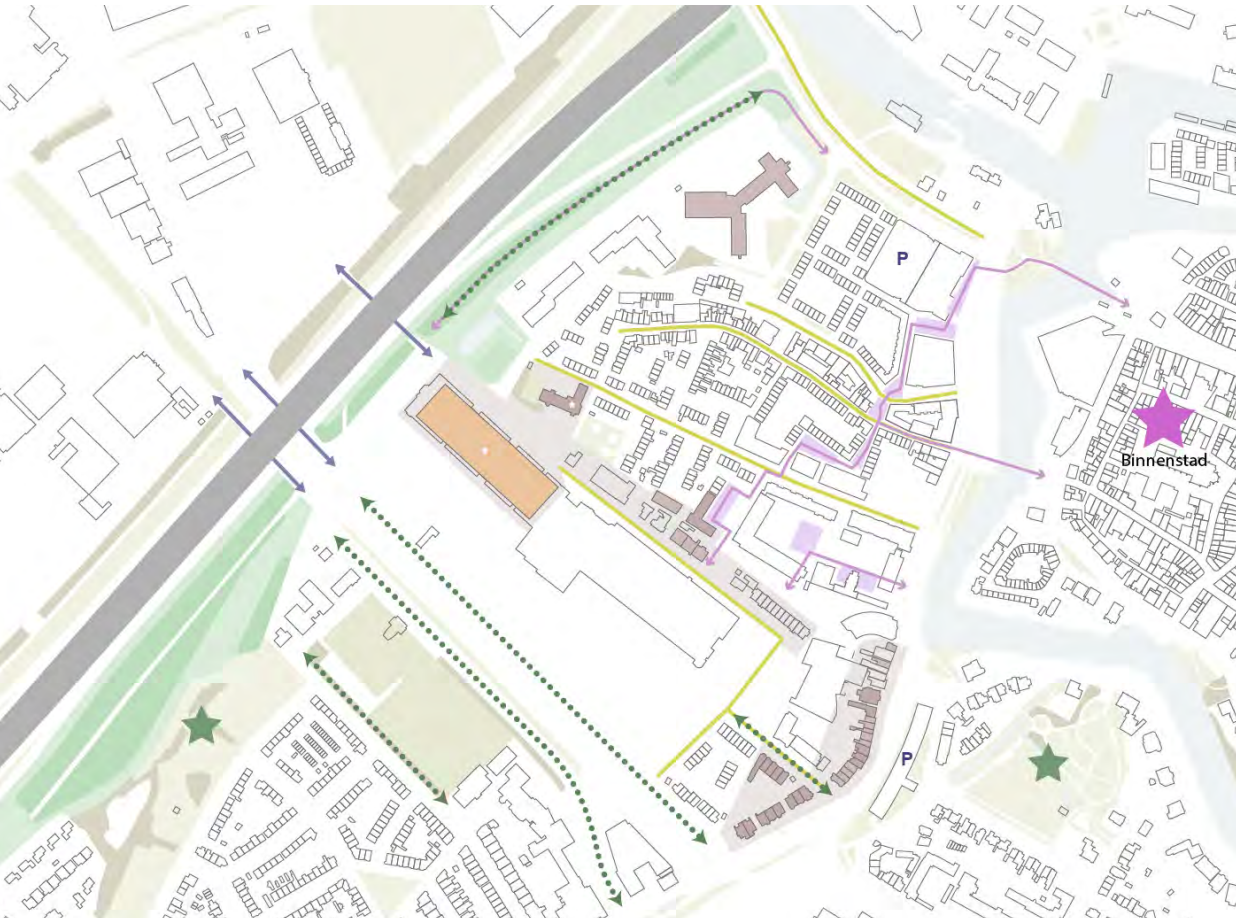
Het grondwaterpeil in Zwolle wordt sterk bepaald door het peil van de stadsgrachten. Dat peil hangt weer af van het peil op het IJsselmeer. Het zomerpeil is daar rond NAP en in droge zomers zal dan niet verder wegzakken dan 0,40 m – NAP. Daarmee zal de laagste grondwaterstand niet verder dalen dan ca. 1,6 m beneden maaiveld. Ook in droge zomers is er altijd een beperkte wateraanvoer vanuit Salland richting Zwolle. De droogte lijkt hiermee niet een groot probleem. Door het vasthouden van hemelwater wordt de kans op droogteschade aan bomen en beplanting verkleind.

### Overstromingsrisico

Er is een overstromingskans vanuit het primaire watersysteem (IJssel en Zwarte Water/Vecht) en vanuit het regionale watersysteem (Sallandse Weteringen/Stadsgrachten. Gezien de ligging nabij de hooggelegen A28 is dit een goede vluchtroute. Dit talud moet dus in geval van calamiteiten bereikbaar zijn vanuit de wijk.



# De sterke en zwakke punten



Door de ligging in de stad, de gelaagde opbouw en de veranderende omstandigheden in de toekomst, zijn er sterke en zwakke punten te benoemen. We willen in de gebiedsontwikkeling zo goed mogelijk de kansen benutten en de bedreigingen neutraliseren.

## Sterke punten

### Centrale ligging, voorzieningen nabij

De sterke punten van het plangebied is in de eerste plaats de centrale ligging, dichtbij de binnenstad. Hierdoor liggen er veel voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het gebied herbergt zelf een supermarkt, de Jumbo, die voor veel bewoners op loopafstand ligt. Ook bij het Katwolderplein is een aantal voorzieningen, waaronder een supermarkt en een bioscoop.

### Goede bereikbaarheid

Daarbij is het gebied ook nog heel goed bereikbaar met trein, de bus, de auto en op de fiets. Het station ligt op 5 minuten fietsen en de bus stopt aan de Pannekoekendijk.

## Sterktenkaart

- |                           |                        |             |
|---------------------------|------------------------|-------------|
| Historisch ensemble       | Historische structuren | Stadsparken |
| Cultuurhistorische waarde | Scharrelroute          |             |
| Bogenhal                  | Laanstructuren         |             |



### Groene structuren

Wat betreft groen zijn er een paar bomenlanen die de aanzet kunnen vormen tot een steviger groenstructuur; de bomenlaan langs de Emmastraat en langs de Rieteweg. Het ruigere groen langs de A28 heeft met name voor de ecologie waarde, maar dient ook als voetpad en plek om je hond uit te laten.

### Inspiratie uit het verleden

Verder zijn er een paar inspirerende elementen uit het verleden; het eigenzinnige karakter, het mengen van wonen en werken en de meer zichtbare sporen zoals de IJsselhal.

### Sterke betrokkenheid

Bovendien zijn de bestaande bewoners sterk betrokken bij hun wijk. Dit kan grote waarde hebben voor de sociale samenhang en het maken van een inclusieve nieuwe buurt. Voor een deel wonen hier mensen die elkaar goed kennen, die soms al generaties lang in de wijk wonen en absoluut niet weg willen uit de wijk. Tegelijkertijd kent de Kamperpoort een groep bewoners die nog niet zo lang in de wijk woont, veelal aangetrokken door de

herstructurering van enkele jaren geleden en de recente nieuwe ontwikkelingen, die zich anders bij de wijk betrokken voelt. De laatste jaren ontstaat er steeds meer een balans tussen beide groepen.

### Zwakke punten

#### Weinig aantrekkelijk gebied

Het huidige gebied is functioneel en efficiënt ingericht voor het gebruik als evenementenlocatie. Grote hallen en een volledig verhard buitenterrein voor parkeren is hiervan het gevolg. Het heeft in de huidige opzet een weinig aantrekkelijke aanblik.

#### Slecht bestand tegen klimaatverandering

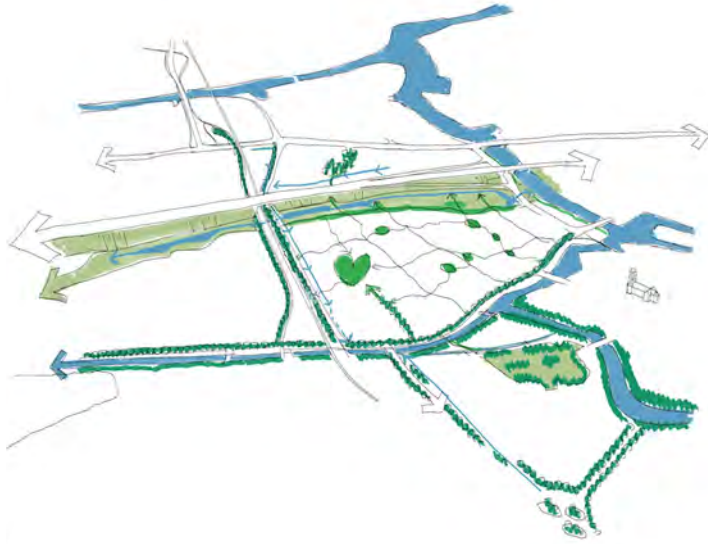
Bovendien zorgt deze inrichting voor hittestress in de zomer en kan door de verharding het regenwater niet in de bodem zakken, terwijl de locatie lager ligt dan de bestaande wijk Kamperpoort. De bestaande wijk Kamperpoort is versteend, wat zorgt voor weinig ruimte voor groen met een functie voor spelen en bewegen, klimaatadaptatie en ecologie.

### Omgeven door infrastructuur

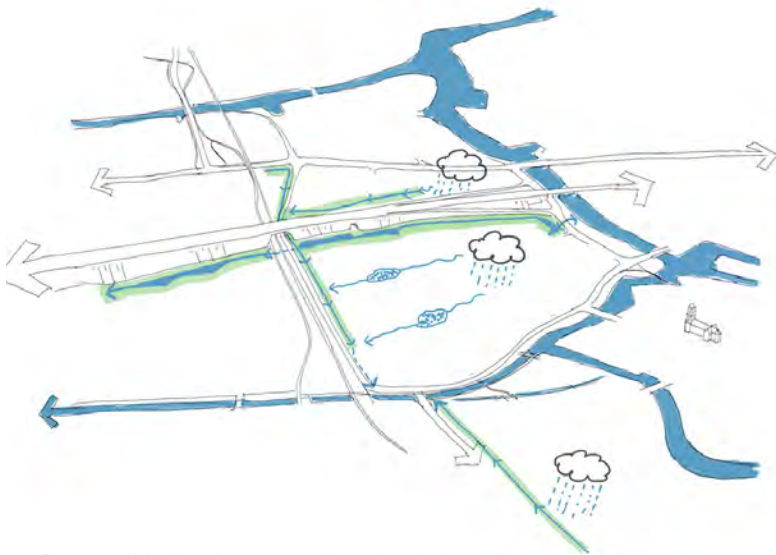
De spoorlijn, de omringende wegen en de A28 maken het lastig goede verbindingen te maken voor fietsers en voetgangers naar de omgeving, waardoor de wijk relatief geïsoleerd ligt, ondanks de centrale ligging. De bestaande onderdoorgangen bij de Veemarkt en de Rieteweg zijn onaantrekkelijk en niet erg sociaal veilig doordat er weinig mensen omheen wonen. Ook geluid, zowel van weg als spoor, als van het bedrijventerrein Voorst is een aspect waar rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast is vlak naast de A28 de luchtkwaliteit een aandachtspunt. De infrastructuur vormt ook een knelpunt voor de biodiversiteit, met name de verspreidingsmogelijkheden voor grondgebonden diersoorten.

### Belemmerende functies

Het tankstation betekent een belemmering voor de ontwikkeling van het gebied tot stadswijk. De ligging van de huidige supermarkt trekt verkeer relatief diep het gebied in, wat onaantrekkelijk is voor een toekomstig woongebied. Bovendien verhindert het gebouw een goede aansluiting op de Willemskade en de binnenstad.



De ontwikkeling kan een groen hart toevoegen aan de wijk en de groene randen kunnen betekenis krijgen voor de biodiversiteit.



De ontwikkeling kan een rol spelen in het klimaatadaptief maken van de wijk.

# Kansen

## **Kans: Veemarkt is voorwaarden-scheppend voor open leggen Willemsvaart**

In de omgevingsvisie wordt ingezet op het terugbrengen van de Willemsvaart. Dit zorgt voor een robuuster stedelijk watersysteem, herstelt een cultuurhistorische structuur en biedt de stad een aantrekkelijke verblijfsplek. In voormalige loop van de Willemsvaart ligt een parkeergarage, het Emmadek. Om het terugbrengen van de Willemsvaart mogelijk te maken, moet dit parkeerdek verwijderd worden. De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt biedt de kans om dit parkeerdek te compenseren. Dit legt echter wel extra druk op de exploitatie van het gebied en vraagt om parkeeroplossingen die openbaar toegankelijk zijn.

## **Kans: realisatie van de 'tienminutenbuurt'**

In de omgevingsvisie en de mobiliteitsvisie wordt ingezet op het STOMP-principe. Dit gaat uit van een stad die in eerste instantie is ingericht en geschikt is voor voetgangers (stappen) en fietsers (trappen). Dit vraagt bijvoorbeeld om voorzieningen in de buurt en veilige en logische routes. Door zijn ligging nabij voorzieningen leent dit gebied zich uitstekend voor opzet die gericht is op voetgangers en fietsers. Vervolgens richt het STOMP-principe zich op het openbaar vervoer. Ook hier scoort deze plek goed,



vanwege de nabijheid van bushaltes en het station. Het inzetten van deelauto's kan helpen om het private autobezit verder terug te dringen, zodat er minder parkeerplaatsen nodig zijn en de ruimte voor andere dingen kan worden gebruikt, zoals groen. Door het autoverkeer aan de randen van het gebied te houden, ontstaat een gebied met een hoge verblijfskwaliteit. Tegelijkertijd vraagt dit wel wat van de mensen die in deze wijk komen wonen; zij moeten accepteren dat ze niet altijd een auto kunnen bezitten of wat verder moeten lopen naar een parkeerplaats.

#### **Kans: een nieuwe entree van de stad**

Het reduceren van het aantal auto's op de singel (de buitenring wordt de binnenring) geeft ook de Rieteweg een andere betekenis. Door de Nieuwe Veemarkt te ontwikkelen kan de Rieteweg een uitnodigende entree richting het centrum worden.

#### **Kans: De Veemarkt als schakel in het centrumgebied**

De ontwikkeling van de nieuwe Evenementenlocatie aan de andere zijde van de A28, in Voorsterpoort Oost, geeft de stad een moderne en toekomstbestendige evenementenlocatie. De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt kan de schakel zijn tussen de binnenstad, het station en de nieuwe

eventlocatie. Dit is enerzijds een kans, want het kan reuring en levendigheid in het gebied brengen en mogelijk meer draagvlak voor voorzieningen. Aan de andere kant zou het grote aantal bezoekers ook overlast kunnen geven voor de bewoners van de nieuwe buurt en de bestaande wijk. Het is belangrijk hier een goede balans in te vinden en overlast zoveel mogelijk te beperken door het maken van goede en logische routes door het gebied.

#### **Kans: voorwaarden voor een gemengd stedelijk gebied zijn aanwezig**

De aanwezigheid van een aantal interessante en afwijkende gebouwen biedt kansen voor andere functies dan wonen. Dit helpt om van het gebied een plek te maken waar niet alleen mensen wonen, maar die ook betekenis heeft voor de stedelijke economie, cultuur en vrijetijdsbesteding. Ook maatschappelijke functies kunnen in deze gebouwen een plek krijgen, bijvoorbeeld in de Elbertschool. Er komen veel nieuwe bewoners bij door de ontwikkelingen zodat er kans is dat er voldoende draagvlak is voor de zo gewenste basisschool in Kamperpoort. Dit is echter wel afhankelijk van het type woningen en de doelgroepen die deze buurten gaan huisvesten.

#### **Kans: klimaatrobuuster Kamperpoort**

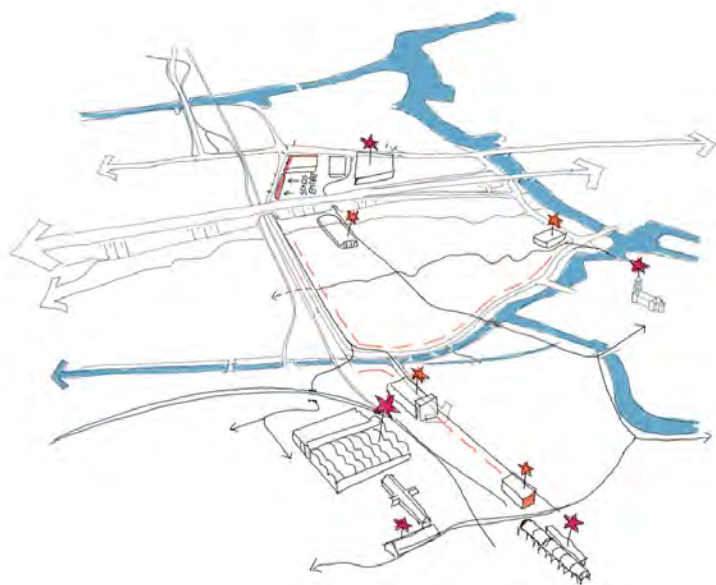
De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om knelpunten op het gebied van hittestress en hemelwateroverlast in de bestaande situatie op te lossen. Dit kan ook voor de bestaande wijk een rol spelen in het klimaatadaptiever worden. Door de klimaatmaatregelen te combineren met groen, kan ook voorzien worden in de behoefte aan meer groen voor spelen, bewegen en ontmoeten.

#### **Kans: ruimte voor experiment**

Zwolle wil zich profileren als de experimentele, creatieve en ondernemende Hanzestad. Innovatiekracht heeft de stad gemaakt tot wat het is. Door klimaatverandering, energietransitie en de intrede van de circulaire economie zal de wijze waarop we nieuwe woningbehoeftes vervullen, flink veranderen. Er ontstaan nieuwe soorten woningbouw waarop Zwolle mee kan liften - of liever: in voorop kan lopen. Denk daarbij aan geïndustrialiseerde en gedigitaliseerde woningbouw. En aan biobased materiaalgebruik zoals houtbouw (Cross-Laminated-Timber) dat de komende jaren verder aan terrein zal winnen, mede omdat in houten gebouwen CO2 wordt opgeslagen (terwijl de traditionele bouw met beton en staal verantwoordelijk is voor 5-10% van de CO2 uitstoot). En



De ontwikkeling voegt een nieuwe stadsentree toe en een mobiliteitshub.



De ontwikkeling voegt nieuw economisch programma toe aan de stad en de wijk.

houtbouw laat zich goed combineren met geïndustrialiseerde en geautomatiseerde productie. Door in deze ontwikkelingen voorop te lopen, wordt Zwolle niet alleen qua woonaanbod voorop, maar kan de stad zich ook economisch onderscheiden als innovatieve maak- en bouwstad. Daarbij kan Zwolle zich onderscheiden door de ontwikkeling van levensloopbestendige en flexibele woonconcepten in gemengde woonlandschappen, waar inclusiviteit en gezondheid meer vanzelfsprekend zijn. Het feit dat de gemeente de grond (grotendeels) in eigendom heeft, maakt het mogelijk om op deze plek het experiment de ruimte te geven. Het is de laatste grote lege locatie die Zwolle binnenstedelijk kan ontwikkelen.

### **Kans: versterking van de biodiversiteit**

De biodiversiteit kan een impuls krijgen, onder andere door de aanleg van meer groenstructuren en het oplossen van knelpunten bij het verbinden van bestaande groenstructuren en natuurinclusief te bouwen.



### **Kans: de realisatie van een eigennijze stadswijk in het hart van de stad**

De woningbouwlocatie van de huidige IJsselhallen is een prachtkans om bij te dragen aan de gewenste positionering van Zwolle, aangezien de grond eigendom van de gemeente is. Daarbij ligt het stuk grond dicht bij de binnenstad; een aantrekkelijke locatie.

Opgave is om deze gebiedsontwikkeling een duidelijke identiteit en genoeg creativiteit mee te geven, zodat het in lijn is met de ambitie en de identiteit van het Kompas. Om te anticiperen op de woningopgave, moet het gebied de grootste binnenstedelijke nieuwbouwlocatie in Zwolle worden met een karakter dat past bij de Veerallee en de Kamperpoort, maar ook bij de Spoorzone en de binnenstad.

Daarbij draagt elke Zwollenaar levendige herinneringen aan de IJsselhallen, dus ook cultuurhistorisch is dit een plek van waarde. Het rafelige profiel van het gebied

biedt de kans om hier niet voor gelikte nieuwbouwontwikkeling te gaan, maar juist voor een spannend woon-werkgebied waarin de creatieve en slimme (maak-)industrie ook een plek houdt. De focus ligt op zelfbouw en collectief wonen; creatieve woonvormen voor starters.

### **Bedreigingen**

De omgeving Nieuwe Veemarkt kent een aantal milieuplanologische omstandigheden waar rekening mee moet worden gehouden (lucht, geluid, fijnstof, externe veiligheid). Dit kan van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden doordat hiervoor of maatregelen moeten worden genomen of dat bepaalde ambities niet haalbaar zijn. Onderdeel van de visie is de (omgeving van de) Elbertschool en de bestaande Bogenhal een toekomstbestendige functie en invulling te geven. De exploitatie van deze beide locaties zijn financieel complex (niet eenvoudig om een sluitende exploitatie te realiseren).

De (ligging van de) bestaande supermarkt in de Nieuwe Veemarkt trekt veel autoverkeer het gebied in. Qua ligging schermt het ook het gebied Spoorzone/Binnenstad af van de Nieuwe Veemarkt. Er wordt onderzocht of deze functie op een andere locatie in de Nieuwe Veemarkt een meer toekomstbestendige plek kan krijgen. De opgave om met het juiste tempo woningen te ontwikkelen kan mogelijk conflicteren met de experimentele ambities op het gebied van wonen.

visie

# KOMPAS ZWOLLE

## DOELGROEPEN



### Studenten

- Betaalbare woning (kamer)
- Bijverdienen in de horeca/retail
- Levendige, gezellige stad



### Kenniswerkers

- Stijlvol pand in stedelijk gebied
- Ambitieuze met goed betaalde baan
- Kunst, cultuur en natuur



### Pioniers

- Experimenteel wonen (community)
- Flexibiliteit en vrijheid
- Alternatief, kleinschalig en cultureel



### Huidige bewoners

- Kwalitatief en klimaatbestendig wonen
- Elkaar gunnen en samenwerken
- Familiebedrijven en ondernemersgeest

## ECO-SYSTEEM

### EXPERIMENTEEL

Innovatiekracht heeft de stad gemaakt tot wat het is. Zwolle durft. Of het nou gaat om klimaatbestendig bouwen, innovatie in de zorg, digitalisering van het stedelijk weefsel of vormgeven aan gedurfde samenwerkingen, Zwolle doet het. En dat blijven we doen!

### CREATIEF

Zwolle is een creatieve stad. De stad wemelt van kunstenaars, creatieve vormgevers en ontwikkelaars. Naar de toekomst toe willen we deze kwaliteit uitvergrooten en inzetten voor de vernieuwing van de stad. In creatieve samenwerkingsvormen willen we met creatieve clusters werken maken van creatieve technologieën en nieuwe oplossingen voor urgente maatschappelijke uitdagingen.

### ONDERNEMEND

Ondernemerschap heeft Zwolle tot een bloeiende en vooruitstrevende stad gemaakt. De handelsgeest is overal in de stad voelbaar en de gevolgen ervan zijn zichtbaar in de rijkdom van de stad. Met die ondernemersmentaliteit willen we in nauwe samenwerking tussen overheid, onderwijs en bedrijfsleven werken aan duurzame groei.

WONEN

WERKEN

VRIJE TIJD

“EXPERIMENTEEL, CREATIEF EN ONDERNEMEND DE BREDE WELVAART VERGROTEN”

# 7 Programma en doelgroepen



#### Verdeling programma

- 70-80% wonen
- 30-20% werken en voorzieningen
- ca. 70% appartementen
- ca. 30% grondgebonden woningen
- Goedkoop:middelduur:duur = 30:40:30
- Totaal 40% woningen in betaalbare categorieën: 20% sociale huur, 10% goedkope huur/koop en 10% middelduur 1 (huur)

#### Woningtypen

- Appartementen (40-140m<sup>2</sup>)
- Grondgebonden stadswoningen
- Beneden/bovenwoningen
- Wooncoöperatie
- Zelfbouw/ casco-woning
- Flexwoningen
- Woon-werk-woningen
- Samenwoonvormen ouderen/jongeren



# Voor wie is de wijk?

De wijk Kamperpoort is een stoere eigenzinnige stadswijk, wat zich toont in het creatieve en ondernemende karakter en de rijke cultuurhistorie. De Nieuwe Veemarkt voegt vanuit deze kernkwaliteiten een nieuwe buurt toe aan de wijk en het stedelijk wonen in Zwolle. Het wordt een centraal gelegen, veelkleurige, eigenzinnige toekomstgerichte groene stadsbuurt. Van oudsher een plek van ontmoeten, reuring en handel die opnieuw tot leven wordt gebracht met een patchwork aan leefomgevingen en functies. Er komen circa 600-700 woningen met een divers, eigenzinnig, betaalbaar en experimenteel woonaanbod.

## wonen

### Doelgroepen

De belangrijkste doelgroepen houden allemaal van wonen in de stad, met de bijbehorende reuring. Dit zijn starters(ende) ambachtswerkers en kenniswerkers en pas-afgestudeerden, stedelijke gezinnen en vitale senioren; drie generaties die verbinden op het creatieve en eigenzinnig karakter van de wijk.

### Bijzondere doelgroepen

De Nieuwe Veemarkt biedt kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren in deze gebiedsontwikkeling. Er kan op deze plek ruimte geboden worden aan verschillende woonvormen voor senioren. Bijvoorbeeld in een collectieve vorm of woonconcepten die inspelen op de behoefte waarin zorg wordt geboden tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis..

Daarnaast zijn er kansen voor het ontwikkelen van woonvormen/ woonconcepten tussen beschermd wonen en regulier wonen met betaalbare huren. Het gaat om woningen die de mogelijkheid bieden voor mensen uit beschermd wonen trajecten om uiteindelijk de stap naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. Het betreft in de basis reguliere, kleine woningen die betaalbaar zijn maar wel zelfstandig. Het gaat erom dat deze groep mensen wel geclusterd kan worden, zelfstandig maar met begeleiding. Te denken valt aan een complex met ongeveer 20 woningen.

Er is in Zwolle behoefte aan een zorgconcept voor jongeren met een beperkte levensverwachting. De nabijheid van het centrum is voor jongeren belangrijk. Ook zien wij kansen voor een gemengd wonen project. Denk hierbij aan het mengen van statushouders, studenten, niet-studerende jongeren, mensen die uitstromen uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang. Het gaat hierbij om kleine zelfstandige woningen met een sociale huurprijs.



circulaire makers (Buurman Rotterdam)



Social Impact Hub (Kings Cross, Londen)

## Economie

We sluiten qua economische profilering aan bij het karakter van de wijk en de gewenste doelgroep. Ambacht en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorfuncties lijken daar goed bij te passen. Waarbij met name ook hoogwaardige co-working concepten interessant zijn om te verkennen voor dit gebied, hetzij verspreid door het gebied of op één centrale locatie.

### Spots: de Bogenhal

Op de plek van de IJsselhallen zal een aantrekkelijke stadswijk worden gecreëerd. In het kader van de speerpuntsectoren is er specifieke aandacht voor de Bogenhal. Hoewel een mogelijke invulling hiervoor in de komende periode nog vorm krijgt, is dit vanuit het Economisch en Cultureel Perspectief zowel een interessante ontwikkeling voor de creatieve en slimme maakindustrie (met een focus op het ambacht, als voor Impact ondernemen, bijvoorbeeld als het gaat om de koppeling met circulaire economie.

In het Cultureel Perspectief is afgesproken om over de stad verspreid creatieve spots te creëren, met per spot een concentratie op één of meerdere disciplines. Wat past in de historische lijn van de Nieuwe Veemarkt

als te ontwikkelen spot is de concentratie op creatieve ambachten (of ambachtachtigen) (het verleden), en deze te verbinden aan de circulaire economie: het circulair ambachtscentrum: veel meer dan tot op heden gebeurt moet de creatieve potentie worden gekoppeld aan de circulaire opgave (de toekomst). Een variant is de opmars van het gebruik van restproducten als grondstof voor kunstobjecten (zo wordt op dit moment plastic afval uit onze grachten verwerkt in een kunstobject). Een element van het “maken” is het experimenteren. Zwolle kan nog wel wat dynamiek in het experimenteren gebruiken. Als een van de voorwaarden voor experiment wordt steeds genoemd de behoefte aan een “rafelrand”. De bogenhal kan hiervoor inspiratie bieden voor creatieven en artistieken om te experimenteren.

### Kleinschalige kantoorontwikkeling

De gebiedsontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is een belangrijke gebiedsontwikkeling om een verbinding te leggen tussen het centrum van de stad en Voorsterpoort. In de Nieuwe Veemarkt zouden kleinschalige kantoorontwikkelingen goed kunnen passen, binnen een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied waar zowel ruimte is voor wonen, werken



en ontspannen. De kantoorfunctie hier zou niet gaan om het creëren van ruimte voor grootschalige individuele werkgevers, maar meer gericht zijn op het creëren van aantrekkelijke co-working spaces en ontmoetingsplekken en op kantoorruimte voor de vele kleinere ondernemers die Zwolle rijk is. Kleinschalige kantoren(max 2.500 m2 bvo) bestaan uit zijn hoogwaardige multitenant-offices (healthy/ smart) met een gemengd programma (incl. kleinschalige horeca/vers(etail) en shared services in de plint en/of dakterrassen). Bij voorkeur gelegen op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties met parkachtige ontmoetings/workout-plekken. Parkeren wordt opgelost in shared mobility-concepts (parkmanagement) met andere bedrijven in de omgeving.

### **Creatieve sector, kunst en cultuur**

Deze wijk van historische ambachten biedt juist het praktische en pragmatische platform om mee te denken aan de toekomst van Nederland. Dit kan bijvoorbeeld door de sector te verbinden aan de lokale opgaven (vitale stad, circulaire economie, sociaal-maatschappelijke vraagstukken). Voor de creatieve sector zijn er opgaven / kansen waar gemeentebreed op wordt ingezet. Dit vraagt afstemming tussen de verschillende gebieden, die elk een andere focus hebben.

De kansen voor de stad zijn:

1. ruimte bieden voor autonome kunstenaars;
2. verbinden van de toegepaste creatieve industrie aan de lokale en nationale transitie opgaven;
3. bijdragen aan de beantwoording van sociaal-maatschappelijke vraagstukken;
4. ontmoeten, netwerken en leren

### **Autonoom kunstenaars**

De door Zwolle gesubsidieerde atelierruimtes bevinden zich in 5 panden in de stad en in R10. De ruimten worden gehuurd door overwegend autonoom kunstenaars. De wachtlijst van Stichting Ateliers Zwolle bestaat uit 40 personen, waarvan de meesten een Cibap opleiding hebben genoten: de verwachting is dat er een verschuiving plaatsvindt van autonoom kunstenaars naar toegepaste kunstenaars / creatieve ondernemers (denk aan: ontwerpers). Deze verschuiving heeft mogelijk gevolg voor de m2 en m3 behoefte: de aanname is dat de behoefte aan grote werkruimtes zal afnemen, ten gunste van clean room/desk gebruik.

Voor de kunstenaars in R10 (in meerderheid autonoom) is dit pand per 1 januari 2024 niet meer beschikbaar. Voor hen wordt naar

een alternatieve locatie gezocht. Gelet op de lawaaiproductie van een aantal van hen zou nieuwe huisvesting binnen de geluidzone van de A28 passend zijn; een deel stelt ook eisen ten aanzien van m2 en m3. (kunstenaars die aan grote werken werken).

### **Sociaal-maatschappelijke impactmakers**

Cultuur kan bijdragen aan de zachte waarden-creatie in de wijk, het zachte sociale weefsel in de wijk. Daarbij kan vooral gedacht worden aan community art, zoals deze bijvoorbeeld uitgevoerd wordt door theater De Makkers, of de Stadsproductie. Deze gezelschappen zouden goed een plek kunnen betrekken in de Elbertschool, op voorwaarde dat zij zich ook daadwerkelijk inzetten voor de wijk: de Elbertschool als social impact factory. Het sociale DNA van de wijk kan door hen worden versterkt en vernieuwd. Bijzonder aan de Kamperpoort is dat deze wijk de enige van Zwolle is met een museum, als levend geheugen van de wijk. Het museum kan de bron vormen voor de verhalen van de toekomst, zoals deze via community art kunnen worden doorverteld en doorvertaald. (Cultuurhistorie inspireert; story telling).



### Kunst in de openbare ruimte

Het buitengeluk van de wijkbewoner kan behalve met groen ook worden versterkt met kunst in de openbare ruimte. Deze kunst kan deels zijn gemaakt in het kader van community art samen met de buurtbewoners; deels kan kunst ook worden ingezet om de wijk en Zwolle landelijk op de kaart te zetten, door iconische kunst te realiseren.

### Ontmoeten, netwerken en leren

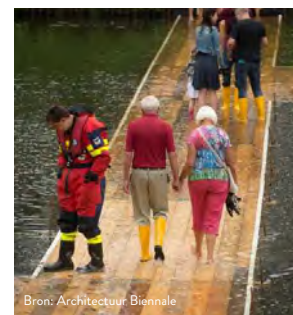
Ontmoeten is een kernwaarde van de nieuwe veemarkt. Kunst en cultuur kunnen het ontmoeten faciliteren door een surplus van beleving te bieden bovenop de ontmoeting, bijvoorbeeld horeca aanbod met een culturele activiteit.

Ontmoeten kan ook direct op de sector worden betrokken doordat er gelegenheid wordt geboden voor samen werken en samen leren tussen kunstenaars/creatieven.

Bijzondere aandacht verdient het bouwen aan talent. Zwolle heeft relatief gezien de hoogste dichtheid van creatieve opleidingen in Nederland, en levert veel talent af. De wijk biedt gelegenheid om in bijvoorbeeld een ambachtscentrum / locatie plek te

bieden voor de aansluiting van recent afgestudeerden (young professionals) met het werkveld, zodanig dat deze aansluiting wordt verstevigd (de wijk inzetten voor het behoud van talent).

Onder deze lijn past ook het inrichten van co-workspaces en het delen van werkplaatsen en gereedschappen. Het overgrote deel van de artistieke en creatieve sector heeft behoefte aan betaalbare ruimte. Sharing kan een oplossing bieden om de werkruimten en het gereedschap betaalbaar te krijgen en te houden (draagt bovendien bij aan een optimale bezettingsgraad en reuring). Co-workspaces nodigt ook uit tot cross overs. De praktijk leert echter dat kunstenaars en creatieven gewend zijn om stand alone te werken. Om dit te doorbreken kan worden gedacht aan ondersteunende voorzieningen zoals creatief café, e.d. Het branche verband Creative Works kan hierbij behulpzaam zijn. In de lijn van het nieuwe ambachtdenken zou het mooi zijn als er een moderne vorm van gilde zou ontstaan.





## Leisure en horeca

### Horeca

De strip horeca aan de Willemskade is een stand alone plek, die we in de huidige visie niet verder willen door ontwikkelen.

De solitaire en wat onlogische ligging draagt vaak niet bij aan het rendement van de zaak. Het blijft zo dat de meeste inzet op toevoegen van horecabedrijven moet liggen op het stadshart en de strategische plekken (kern) van de Spoorzone. Gebieden in de schil van het stadshart kunnen horeca gebruiken voor een aantrekkelijk functioneren, maar moeten geen horeca concentratiegebied gaan bevatten.

In die zin zal de toevoeging van horeca in de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan beperkt moeten blijven:

- Het is een kans voor de strip aan de Willemskade om haar exploitatie te verbeteren.
- Een horeca die zich richt op “werkplekken” is goed denkbaar in een gebied met een mix van wonen, werken en creativiteit.
- Een ondergeschikte of ondersteundende

horeca bij een creatieve of leisurefunctie

- Eventueel een cafetaria of iets dergelijks, wanneer er voldoende draagvlak voor is (richtlijn 1 cafetaria op 3.500 inwoners)

### Leisure

De behoefte stadsbreed bestaat vooral uit locaties voor grotere indoor leisure functies en een aantal outdoor leisure functies. Die maat en schaal is niet passend bij deze gebiedsontwikkeling. Mogelijkheden die wel passen bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- Kleinschalige leisure, zoals een escaperoom of sport (personal trainer of cross-fit)
- Kleinschalige wellness (stads-hamam).
- Eventueel op daken een gecombineerd functie/ontwikkeling: indoor en outdoor skating (sport). Voor die skate functie kijken we eerst naar Spoorzone. Wanneer dat daar niet lukt, zou het hier ook passend kunnen zijn bij het creatieve profiel.

### Sport

Er is geen behoefte aan gebouwde solitaire sportvoorzieningen. Op kleine schaal mogelijk af te wegen als onderdeel van een grotere ontwikkeling of gerelateerde ontwikkeling (leisure). De behoefte aan bewegen, sporten en het bevorderen van gezondheid in de openbare ruimte, dit te kunnen faciliteren in de openbare ruimte wordt groter / neemt toe. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden in de openbare ruimte.

# Herbestemming Elbertschool

## Een plek voor de buurt

Bewoners in Kamperpoort willen van het oude schoolgebouw een nieuwe plek voor de buurt maken. Dit wordt ondersteund door een motie van de raad, waarin gevraagd wordt om een maatschappelijke invulling te onderzoeken. Een sociaal-maatschappelijke functie kan ook van betekenis zijn voor de nieuwe ontwikkelgebieden van de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt. De school ligt immers op een plek waar oud en nieuw bij elkaar komt.

Voor de Elbertschool is daarom een onderzoek uitgevoerd door BOEi naar de technische staat en de mogelijke richting voor de toekomstige invulling van het gebouw. Bij het onderzoek zijn er geen ernstige bouwkundige en constructieve gebreken aangetroffen. De gebouwen zijn een typisch degelijk product uit hun tijd. Er zijn veel herbestemmingsmogelijkheden qua daglichttoetreding, oppervlaktes, gebouwstructuur.

De analyse van het gebouw biedt inzicht in de waarden van het gebouw:

- Ontmoeten
- Ontspannen - zorgzaam
- Ontwikkelingsgericht
- Ondernemen.

Vanuit deze waarden is er een kans om het gebouw te laden met een mix

van programma en gebruik. Dit kan leiden tot een gefaseerde aanpak van de gebouwtransformatie. Daarnaast is het belangrijk om te denken vanuit de structurende kwaliteiten van het bestaande gebouw en gebruik. Om te voorkomen dat een deel van de ruimtelijke kwaliteiten verloren gaan en daarmee de (financiële) haalbaarheid van de transformatie wordt beïnvloed in negatieve zin. Het transformeren van de dakkappen naar gebruiksruimten is vanuit cultuurhistorie, technische en ruimtelijke mogelijkheden lastig en vraagt om kostbare ingrepen. De strategie is om niet 100% te herbestemmen. Dit biedt kansen voor de haalbaarheid van de transformatie.

BOEi heeft een aantal denklijnen ontwikkeld waarbinnen ruimte is voor maatschappelijk programma, gecombineerd met programma dat als kostendrager kan fungeren. De precieze uitwerking willen wij graag in overleg met mogelijke nieuwe gebruikers en de buurt vorm geven.

## Placemaking

Er bestaat een spanningsveld tussen enerzijds de wens om het gebouw zo snel mogelijk toekomstbestendig te maken (instandhouding monument) en anderzijds om de energie die er vanuit de wijk is op korte termijn een kans te geven in het

gebouw. Het opknappen van het pand zou het meest efficiënt zijn als het gebouw zonder gebruikers wordt aangepakt en daarna weer gevuld wordt met (nieuwe) gebruikers.

Een levensvatbare maatschappelijke invulling is gebaat bij een snelle start en een geleidelijke ontwikkeling. Een vorm van tijdelijk gebruik zou de energie en het enthousiasme van de wijkbewoners ruimte geven, waarbij het gebruik (in een tijdelijke vorm) relatief snel van start kan. Dit zorgt er ook voor dat er geen langdurige leegstand is en dat de gebiedsontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt al van start kan gaan met een vorm van placemaking. Het opknappen van het gebouw vindt dan gefaseerd plaats. Dit kan bijvoorbeeld bij het vernieuwen van de installaties ingewikkelder zijn dan wanneer gekozen wordt voor een aanpak in één keer.

Sociaal-maatschappelijke initiatieven zijn in het begin vaak kwetsbaar en hebben de tijd en ruimte nodig om zich te bewijzen en te groeien. Daarmee is een geleidelijke aanpak, en een snelle start belangrijk. De instandhouding van een monument is gebaat bij een goede bouwtechnische staat, maar óók bij gebruikers die zorg gaan dragen voor het gebouw. In het vervolg zullen wij de balans tussen deze aspecten verder uitwerken.



### Maatschappelijke voorzieningen Onderwijs

Het lijkt voor de hand te liggen om onderwijscapaciteit onderwijsprogramma op de Nieuwe Veemarkt op te nemen/te programmeren. Voor wie (welk bestuur), welke omvang en/ of wat voor relatie met scholen in de omgeving, is op dit moment nog niet duidelijk. Een mogelijke combinatie van basisschool met voorschoolse educatie/ opvang en buitenschoolse opvang moet in dit onderzoek worden meegenomen. Indien blijkt dat een basisschool in dit gebied voldoende draagvlak heeft, door het toevoegen van voldoende woningen voor gezinnen met kinderen, is situering van de school aan het nieuwe park en aan de scharrelroute vanuit bestaand Kamperpoort ruimtelijk gezien het meest passend. Op deze manier kan spelen en bewegen in het park en op het schoolplein worden gecombineerd een aangeboden voor de hele wijk. Koppeling van de locatie van een school aan de belangrijkste ontsluitingsroute en

fietspaden ligt daarnaast voor de hand. De exacte locatie is nog punt van onderzoek; ook voorstelbaar is dat een deel van de bogenhal gebruikt kan worden voor onderwijshuisvesting.

### Zorg

Als onderdeel van een gemengd stedelijk gebied is het goed voorstelbaar dat eerstelijnszorg een plek vindt binnen deze ontwikkeling. Vooral op goed bereikbare meer openbare plekken kan dit het gebied interessanter maken. Het goed oplossen van het autoparkeren en het stimuleren van gebruik van de fiets is daarbij voorwaardelijk. Op basis van de verschillende doelgroepen die in de toekomst komen wonen in de Kamperpoort, maar ook vanuit de behoefte van bewoners van bestaand Kamperpoort, wordt er in de volgende fase nader onderzocht aan welke zorg (inclusief woon-zorgvormen) specifiek behoefte is, hoe groot deze behoefte is en welke kansen er zijn vanuit de markt en/of zorgaanbieders.



visie



# 8 Kernwaarden

Wonen in de Nieuwe Veemarkt betekent wonen op een plek met verhalen. De voormalige historische entree van de stad en een plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op de veemarkt, transformeert naar een karakteristieke stadsbuurt met compacte bouwblokken aan het water en in het groen. Een iconische en historische plek, herkenbaar aan de oude Veehal en de ondernemende en eigenzinnige geest die hier nooit weg is geweest. Stadsmensen van alle leeftijden voelen zich thuis in deze stadsbuurt binnen de wijk Kamperpoort. Er is ruimte om door te groeien: van de eerste koopwoning tot een woning die past bij Zwollenaren die de eerdere hoogtijdagen van de Veemarkt nog hebben meegemaakt: van jong talent en startende gezinnen, tot empty-nesters en ouderen met een zorgbehoefte.

De bewoners kijken naar elkaar om en zijn open minded naar elkaar. De verschillende bouwvormen zorgen voor een diversiteit aan buurtjes waar wonen hand in hand gaat met andere functies. Er is ruimte voor werken, aan huis of op gedeelde werkplaatsen. Voor ontspanning en ontmoeting, zoals in de horeca in en rond de Veehal. En het stadspark nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen, wat wordt versterkt door het autoluwe karakter van de buurt. Het stadspark doorkruist de buurt, grenzend aan een watergang die door het gebied slingert en pleintjes, straatjes en hofjes met elkaar verbinden. De Nieuwe Veemarkt biedt ruimte voor experiment. In de woningbouw, het gebruik van materialen, de samenlevingsvormen, als ook in het ondernemerschap en vrijetijdsaanbod waar ruimte is voor ambacht. Als eigenzinnige wijk is hier ruimte voor creatief aanbod met karakter.

De Nieuwe Veemarkt is centraal gelegen in Zwolle. Op 5 minuten afstand van de compacte binnenstad, het station en de A28. Dit maakt dat de Nieuwe Veemarkt niet alleen dé plek is voor de eigen bewoners, maar waar ook de Zwollenaar gastvrij wordt ontvangen om de Nieuwe Veemarkt in al haar facetten te beleven. Alle ontwikkelingen samen zorgen er voor dat de Nieuwe Veemarkt weer de allure krijgt van vroeger: een eigenzinnige, kleurrijke, ondernemende wijk. Vol trots en reuring. En altijd klaar voor de toekomst.

**Kernkwaliteiten:**

- Cultuurhistorisch verleden | o.a. Veemarkt, IJsselhallen, Plek van ontmoeten, handel & reuring
- 10- minuten buurt | ligging nabij compacte binnenstad, station, A28, verbonden met de stad
- Stedelijk water en groen | letterlijk én figuurlijk (inclusief duurzaamheid)
- Diversiteit in leefomgevingen | patchwork, lappendeken aan buurtjes, wonen én andere voorzieningen

**Merkwaarden:**

- Er voor elkaar zijn | inclusief, naar elkaar om kijken, community, samenredzaamheid, gastvrij
- Eigenzinnig | authentiek, open minded, sterke persoonlijkheid, creatief, energiek, herkenbaar
- Comeback Kid | historie, iconisch, doorleefd, karakter, ondernemend, reuring, trots
- Veelkleurig | diversiteit aan mensen, buurtjes, functies
- Toekomstgericht | gezondheid, duurzaamheid, klimaatrobuust, vooruitstrevend, experimenteren

Deze waarden zijn vertaald in een aantal ontwikkelprincipes. Die principes vatten samen wat we de afgelopen periode hebben besproken met de omwonenden, met de diverse beleidsadviseurs en belangenverenigingen. Ook hebben we middels het positioneringsonderzoek de nieuwe bewoners een stem gegeven, door een onderzoek te doen naar de beoogde doelgroepen op deze plek en hun (woon) wensen. De ontwikkelprincipes geven richting in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

## Eigenzinnig

**authentiek en herkenbaar**

De Nieuwe Veemarkt wordt een centraal gelegen, veelkleurige en eigenzinnige groene stadsbuurt aan het water met een iconisch karakter, passend bij het cultuurhistorisch verleden. Van oudsher een plek van ontmoeten, reuring en handel, dat opnieuw tot leven wordt gebracht in deze toekomstgerichte stadsbuurt met een patchwork aan buurtjes met wonen en andere functies. Bestaande en nieuwe bewoners zijn hiervan trots onderdeel en ontvangen andere Zwollenaren gastvrij.

**Ruimte voor experiment**

'We doen het zelf' zit in het DNA van Kamperpoort. In de Nieuwe Veemarkt willen we nadrukkelijk ruimte maken voor experiment. Dit kan op vele manieren worden ingevuld; andere manieren van samenwonen (co-housing, 3-generatiewoning, woon-werkgemeenschap), andere manieren van ontwikkelen (wooncoöperaties, CPO, zelfbouw), of andere manieren van bouwen (conceptueel en circulair bouwen, flexwonen) of gericht op een specifieke doelgroep (jongere ambachtswerkers, pas-afgestudeerden, maatschappelijke beroepen, ouderen).



## Veelkleurig



### Diversiteit aan mensen, buurtjes, functies

Een levendig en aantrekkelijk stukje stad maken betekent dat er naast wonen ook andere functies een plek moeten krijgen of houden. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde mensen en van betekenis voor de stad. Mengen op alle schalen is het devies: op het niveau van de woning, het bouwblok en de buurt. De verkaveling moet zorgen voor een menselijke maat, met voldoende variatie, verrassing en afwisseling.



### Rust en reuring

Het maken van een stuk stad, waarbij wonen gemengd wordt met andere functies en de binnenstad op loopafstand ligt, zorgt voor reuring. Het ontwerpen voor rust in deze dynamische omgeving is ook echt een ontwerpopgave. Door bijvoorbeeld gesloten bouwblokken te maken, ontstaat er een rustig binnenterrein tegenover een drukke buitenzijde. Dit is ook belangrijk in relatie tot het geluid van bedrijventerrein Voorst, het spoor, de Rieteweg en de A28. Rust kan ook betekenen dat je plekken maakt waar verstillings mogelijk is, naast plekken waar je juist de reuring omarmt en verwelkomt.

## Comeback Kid



### Cultuurhistorie inspireert

De verhalen van vroeger, en dat wat nog min of meer zichtbaar is, kunnen een rol spelen in zich thuis voelen en uitdagen tot een nieuw gebruik. In het gebied wordt (een deel van) de oude bogenhal bewaard en herbestemd. Daarnaast is er veel verwaarloosd en ondergewaardeerd erfgoed langs de Veemarkt (straat) te vinden. De oude cafés en hotels, de oude stallen; ze zijn allemaal nog aanwezig, dit geeft het gebied zijn charme. De oude Elbertschool is kan het maatschappelijk hart van de buurt worden. Deze school ligt als een schakel tussen de gebiedsontwikkeling Meeuwenlaan, de Nieuwe Veemarkt en bestaand Kamperpoort. Ook het niet meer zichtbare erfgoed van de veemarkt kan in de vorm van kunst in de openbare ruimte een plek krijgen in het nieuwe gebied.



## Er voor elkaar zijn



### Welkom in de wijk

De nieuwe buurt moet een plek zijn waar mensen zich welkom voelen. Een openbare ruimte waar één groep zich thuis voelt werkt niet; het wordt voor die groep zo comfortabel dat andere groepen zich niet meer thuis voelen. De openbare ruimte moet dus vooral een beetje thuis voelen voor iedereen. Het zijn plekken waar je je burens en stadsgenoten kunt ontmoeten, of waar je lekker je eigen ding kunt doen als je daar behoefte aan hebt.

We willen zorgen voor plekken waarmee mensen zich verbonden voelen, door mensen te betrekken bij de inrichting van de buitenruimte of bijvoorbeeld door het toevoegen van kunst. Door aan te sluiten bij de behoeften van de verschillende doelgroepen ontstaan er veel verschillende soorten buitenruimten. En door ruimte te bieden aan andere, experimentele woningtypologieën, samenleefvormen en ontwikkelwijzen, voelen ook de nieuwere doelgroepen zich thuis. Het toevoegen van collectieve ruimten kan verdere ontmoeting van bewoners stimuleren.



### Gezond en verbonden

De nieuwe buurt moet uitdagen tot gezond gedrag; lopen en fietsen moet heel makkelijk zijn, de auto hoeft pas in laatste instantie gebruikt te worden. Er moet dus een fijnmazig netwerk zijn voor fietsers en voetgangers. Door te zorgen voor voorzieningen op fiets- en loopafstand, wordt het makkelijker om de gezonde vervoerskeuzes te maken. Dit gebied leent zich daar bij uitstek voor, omdat er al veel voorzieningen en prima openbaar vervoer in de buurt zijn.

Maar gezond is ook direct te koppelen aan de A28. Die zorgt voor fijnstof en geluidsoverlast. Door slim te bouwen en te beplanten kan hier wellicht het effect op het achterliggende gebied worden beperkt. Hetzelfde geldt voor de Rietweg en het Kamperlijntje.

Naast fysieke verbindingen betekent 'verbonden' ook dat je ergens bij hoort en dat je je welkom voelt.



## Toekomstgericht



### een KEC-ke wijk

Een stuk stad maken zonder oog voor duurzaamheid kan niet meer: Klimaatadaptief, Energieneutraal en Circulair (KEC). De Nieuwe Veemarkt is klimaatadaptief van opzet, waarbij zowel groen als techniek een rol spelen. Het gebied lost problemen op die breder zijn dan alleen het eigen plot, ook de bestaande wijk heeft meer ruimte nodig voor de opvang en infiltratie van regenwater en heeft in tijden van hitte behoefte aan koele plekken in de buurt. Daarnaast willen we in deze wijk nadrukkelijk aandacht vragen voor een duurzaam grondstofgebruik. Dit betekent meer biobased materialen, meer gebruik van reststromen en op elk vlak kijken welke grondstoffenstromen gesloten kunnen worden. Het bouwen van flexibele en aanpasbare gebouwen is belangrijk om ze later makkelijker een andere functie te kunnen geven. Op het gebied van energie moet voldaan worden aan de ambitie van de gemeente om in 2050 volledig fossielvrij te zijn



### Groen is de basis voor mens en dier

De nieuwe wijk heeft een opgave op het gebied van groen. Niet alleen om te zorgen voor meer buitengeluk voor nieuwe en bestaande bewoners, maar ook voor andere levende wezens die een plek vinden in de stad. Het toevoegen en aanhelen van dragende groenstructuren kan helpen de biodiversiteit te versterken. Natuurinclusief bouwen, de inrichting van de buitenruimte en het beheer moeten daarop worden afgestemd. Daarnaast speelt groen ook een rol op het gebied van klimaatadaptatie, met name het opvangen van piekbuien en het tegengaan van hittestress.



# 9 Ruimtelijk raamwerk



# Een groenblauwe basis



Nieuwe Veemarkt verweven aan Kamperpoort

De Nieuwe Veemarkt krijgt een stevig raamwerk van openbare ruimten, waarbinnen op een flexibele en adaptieve manier omgegaan kan worden met de ontwikkelingen van de bebouwing. De Watergang langs de A28 wordt doorgetrokken over het terrein van de Nieuwe Veemarkt, achter de IJsselhal langs, en verbonden met het water ten zuiden van het spoor. Een nieuwe watergang wordt door het midden van het gebied aangelegd. Met zijn groene oevers verbindt deze watergang het water en groen langs de A28 met een nieuw park op de plek van de voormalige veemarkt. Het water loopt langs het park en buigt af naar de Rieteweg, waar het ondergronds wordt verbonden met de (toekomstige) Willemsvaart. De watergang is de laagste trap in een watercascade, die trapsgewijs het regenwater opvangt; te beginnen bij de groene daken, naar een collectief binnenterrein en via wadi's of andere voorzieningen naar de watergang.

Het profiel van de Rieteweg wordt versmald, waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen, en betere groeimogelijkheden voor bomen. De bestaande laanstructuur wordt



aangevuld met nieuwe bomen. Aan de zuidzijde van de weg ontstaat ruimte voor een extra bomenrij en/of een opgaande strook met dichte vegetatie(struweel). Dit biedt kansen voor zangvogels, kleine zoogdieren, sleedoornpage en overige insecten.

Ook het profiel van de Veemarkt krijgt meer ruimte voor groen; aan de noordzijde van de weg worden bomen aangeplant, die zorgen voor schaduw op de route langs de Veemarkt. Ook de bomenlaan van de Emmastraat krijgt een vervolg in het nieuwe gebied. Door verbindingen te maken tussen de Veemarkt, de nieuwe watergang en de Rieteweg, ontstaat een raamwerk waarbinnen ontwikkelvlekken liggen. Informelere routes door deze ontwikkelvlekken heen zorgen voor verrassende en informelere scharrelroutes, via collectieve of openbare tuinen, pleintjes of straatjes die passen bij de Kamperpoortse lappendeken.

Aan het park ligt de oude bogenhal. Een deel van de hal wordt mogelijk ontdaan van zijn dak, en onder de begroeide spanten is

een interessante pleinruimte ontstaan, die gevoed wordt door het programma in de hal; mogelijk een combinatie van horeca en werkruimten. Er wordt minstens een route door de bogenhal heen gemaakt; dit zorgt voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied. Deze doorgang zit ter hoogte van de Elbertschool, zodat dit gebouw beter verbonden wordt met de nieuwe buurt. Door de knik in de Veemarkt (straat) recht te trekken, ontstaat er meer ruimte voor groen rondom het schoolplein van de Elbertschool; dit groen vormt samen met de bestaande speelplek een mooie omlijsting van het hart van de buurt.

### Groene dragers

In het gebied worden verschillende typen groen onderscheiden, die meer of minder toegankelijk zijn voor mensen. Door hier een verschil in te maken, ontstaan er plekken met meer waarde voor de ecologie en plekken met meer waarde voor spelen, bewegen en ontmoeten. Bij de inrichting van het groen in de openbare ruimte worden huidige en toekomstige bewoners betrokken.

We onderscheiden:

1. de A28-zone
2. de nieuwe watergang
3. het park
4. de pocketparks
5. de lanen

### A28-zone

De zone langs de A28 heeft ecologische betekenis. Dit is mooie dichte vegetatie waar dieren kunnen 'vluchten' van de toekomstige recreatiedruk en een rustig plekje kunnen opzoeken. Deze vegetatie mag dan niet teveel doorsneden worden door wandel/looproutes. De inrichting en het gebruik door mensen dient hierop te worden afgestemd; belangrijk is een zekere mate van toegankelijkheid voor mensen, geen of aangepaste verlichting en goede verbindingen voor soorten. De routes hebben meer de vorm van struinpaden en de begroeiing is ruiger. Deze plek is ook geschikt voor het uitlaten van honden, bij de uitwerking moet gekeken worden hoe deze twee functies met elkaar gecombineerd kunnen worden, bijvoorbeeld door een slimme zonering.

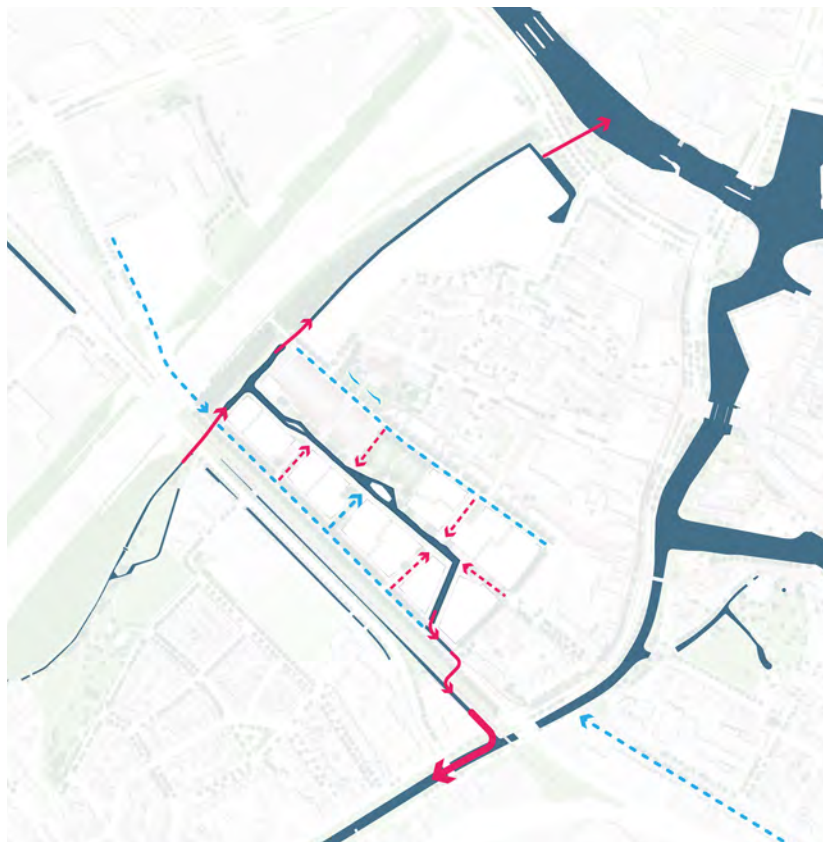


visie



### Water- en groenstructuur

- Watergang
- Openbaar groen
- Oever
- Collectieve tuin
- (Recreatieve) route
- Speel-/beweegplek
- Speel-/beweegaanleiding
- Speel-/beweegaanleiding in collectieve tuin



Waterstructuur

- |                                                                                                         |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Watergang           |  Aansluiting |
|  Wadi / opvang water |  Afwatering  |

### Watergang

De nieuwe watergang krijgt in elk geval aan de noordzijde (op de zon) een natuurlijke oever met een rietkraag of andere waterminnende beplanting. Aan de zuidoever wordt wel een lage kade gemaakt, met kansen voor muurplanten. Ook wordt onderzocht of hier het maaiveld laag kan blijven, met een verhoogd pad, waardoor aan de ene kant de waterbergende capaciteit wordt vergroot en aan de andere kant interessante biotopen ontstaan voor waterminnende soorten.

### Park

Het park voegt iets toe wat er in Kamperpoort ontbreekt: een groene plek van maat. Hier wordt ruimte geboden om te spelen en te bewegen, om te zitten en te zonnen, om te praten en tot rust te komen. Bij de inrichting kunnen speelse verwijzingen naar het gebruik als Veemarkt worden gemaakt, bijvoorbeeld door kunst, een overkapping als verwijzing naar de oude

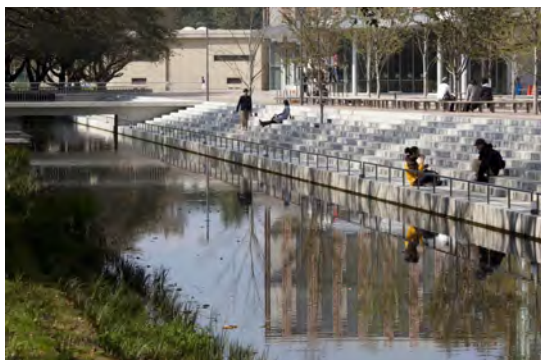
veemarkt die een ontmoetingsplek in het park wordt etc. (waarde: cultuurhistorie inspireert) Een andere thema voor de inrichting is de dynamiek van het water; het zichtbaar infiltreren van regenwater, het toepassen van een waterplein, een speelplek aan het water en het bovengronds afvoeren van water richting de watergang (waarde: klaar voor de toekomst). Tot slot is het park door zijn maat ook de plek om een aantal grote bomen toe te voegen.

### De pocketparks

Aanvullend op het grootschaliger groen, worden in de verkaveling een aantal kleinere 'pocketparks' opgenomen. Een goede plek hiervoor kan op termijn een deel van de huidige parkeerplaats van de jumbo zijn, waar al enkele grote bomen zijn, die kunnen zorgen voor een aangename groene verblijfsplek. Door in de verkaveling van de ontwikkelvlekken slim te schuiven met rooilijnen, ontstaat tussen de gebouwen ruimte voor kleinschalig groen.



visie





Ecologische groenstructuur

|  |                      |  |                   |  |                                   |
|--|----------------------|--|-------------------|--|-----------------------------------|
|  | Hoofdgroenstructuur  |  | Bossages A28-zone |  | Lanen                             |
|  | Nevegroenstructuur   |  | Stadspark         |  | Waardevolle tuinen                |
|  | Hoofdgroenverbinding |  | Buurtpark         |  | Ecopassage                        |
|  | Singelstructuur      |  | Groene daken      |  | Faunavoorziening: passeerbaar hek |

### De Lanen

De Rieteweg heeft al een boomstructuur. Die wordt behouden en aangevuld. Aan de zuidzijde van de Rieteweg ontstaat ruimte voor een extra bomenrij en/of een opgaande strook met dichte vegetatie(struweel). Dit biedt kansen voor zangvogels, kleine zoogdieren, sleedoornpage en overige insecten. Ook de Veemarkt wordt voorzien van bomen.

### Natuurinclusief bouwen

De inzet is om bij alle bebouwing natuurinclusief te bouwen. Zo worden er op een eenvoudige manier verblijf- en nestplaatsen aangeboden voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit is een simpele manier om met weinig meerkosten een impuls te geven aan de biodiversiteit. Voorbeelden zijn het inmettelen van vleermuiskasten, gierzwaluwneststenen, verhoogd aanbrengen van vogelschroot onder het dak

en aanbrengen van gevelbetimmering en deze geschikt maken voor vleermuizen. In de uitwerking worden de natuurinclusieve maatregelen aan gebouwen en de inrichting en het beheer van de buitenruimte op elkaar afgestemd, om zo optimale omstandigheden te creëren voor een biodivers gebied. In de uitwerking gaat ook aandacht naar de private en collectieve tuinen en erfafscheidingen. Groene erfscheidingen en gevelgroen zijn belangrijk voor insecten, vogels etc.

### Beplantingskeuzes

De verschillende groenstructuren zullen in meer of mindere mate zijn ingericht voor ecologische waarde, mede afhankelijk van het beoogde gebruik door mens en dier. Bij de keuze voor beplanting en type beheer zal daarop aangesloten worden. We streven naar een beplantingskeuze die zoveel mogelijk bijdraagt aan een goede omgeving voor insecten en andere dieren, maar die ook voor mensen een aantrekkelijk beeld oplevert.



visie





# Gezond en verbonden

## Spelen en bewegen

In het park zal voldoende ruimte zijn voor spelen, bewegen en sporten. Daarnaast kunnen in de autovrije gebieden, langs de oever, maar zeker ook in de verbindingen tussen Rieteweg en Veemarkt, speel- en beweegaanleidingen gemaakt worden. Het water biedt eveneens speelaanleidingen. Ook collectieve binnentuinen kunnen in overleg met de bewoners worden ingericht met speel- en beweegaanleidingen.

We zorgen in elk geval voor voldoende routes voor voetgangers door het gebied, zodat er ommetjes kunnen worden gemaakt en rondjes kunnen worden hardgelopen. Voor oudere of minder mobiele mensen, zorgen we voor voldoende plekken om onderweg even uit te rusten. Ook maken we de speelplekken breed toegankelijk zodat alle kinderen mee kunnen doen.

## Ontmoeten

Het groen biedt ook een ontmoetingsplek voor de buurt. Spelen en sporten is voor sommigen een aanleiding om elkaar op te zoeken. Het park biedt daarvoor de mogelijkheden. Maar voor ook samen wandelen, zitten en praten. Bij de uitwerking kan onderzocht worden of in het park ook een collectieve tuin gemaakt kan worden, waar bewoners bloemen, groenten en fruit kunnen verbouwen. Dit is een van de suggesties vanuit de buurt. Vaak is samen tuinieren een uitstekende manier om met elkaar in contact te komen. Het is de inzet om de groene ruimten in een later stadium uit te werken met de huidige en toekomstige bewoners.

De 'Kamperpoortse stoep', waarbij de voortuin of de stoep als verlengstuk van de woning functioneert, biedt mogelijkheden voor informele ontmoetingen met burens en buurtbewoners in de eigen straat en buurt. Deze typologie krijgt zijn vertaling in de

nieuwe bebouwing, door minimaal één meter langs de stoep te reserveren voor bankjes, plantenbakken, trappen, bordes, voortuintje etc. De bestaande wijk biedt hiervoor veel inspiratie. Het gaat hier om het vormgeven van een geleidelijke overgang van de stoep naar de woning. Om dit te laten werken, moeten aan de straat ook leefruimtes worden geplaatst, zoals de woonkamer, de keuken, een eethoek of werkruimte.

Daarnaast zullen ook functies als een basisschool, de herbestemde Elbertschool en de Bogenhal deels kunnen voorzien in plekken voor ontmoeting. Door deze functies te koppelen aan de belangrijkste openbare ruimtes en logische routes door het gebied, ontstaat er een wisselwerking tussen programma en openbare ruimte, waardoor het prettige en levendige plekken kunnen worden.



# STOMP: de 10-minutenstad

## Lopen

De voetgangers hebben in de nieuwe buurt de meeste aandacht. We willen routes maken die verschillende ervaringen bieden en daardoor aantrekkelijk zijn voor verschillende mensen en verschillende doeleinden; als verbinding van A naar B of als verblijfsplek, meer natuurlijk of meer stedelijk, meer rust of meer reuring. Door het autoverkeer zo veel mogelijk aan de randen te houden, ontstaat er ruimte voor een autovrij gebied rondom de watergang. Door de voetpaden hier breder te maken met halfverharding, blijft dit gebied wel toegankelijk voor hulpdiensten. Aan de Rieteweg wordt een breed voetpad gemaakt, zodat functies in de gebouwen mede gebruik kunnen maken van de (zongerichte) stoep, waardoor een levendige en aantrekkelijke route ontstaat. De route langs de watergang geven een meer natuurlijke en rustige ervaring. En langs de Veemarkt zorgt de ontmoeting van oud en nieuw voor een afwisselend en levendig straatbeeld. Ook hier kan in de programmering van met name

de begane grond op worden ingespeeld door naast wonen andere functies toe te voegen. De nieuwe gebouwen langs de routes hebben geen lange blinde gevels, zodat er altijd 'ogen op straat' zijn en de voetpaden ook sociaal veilig zijn.

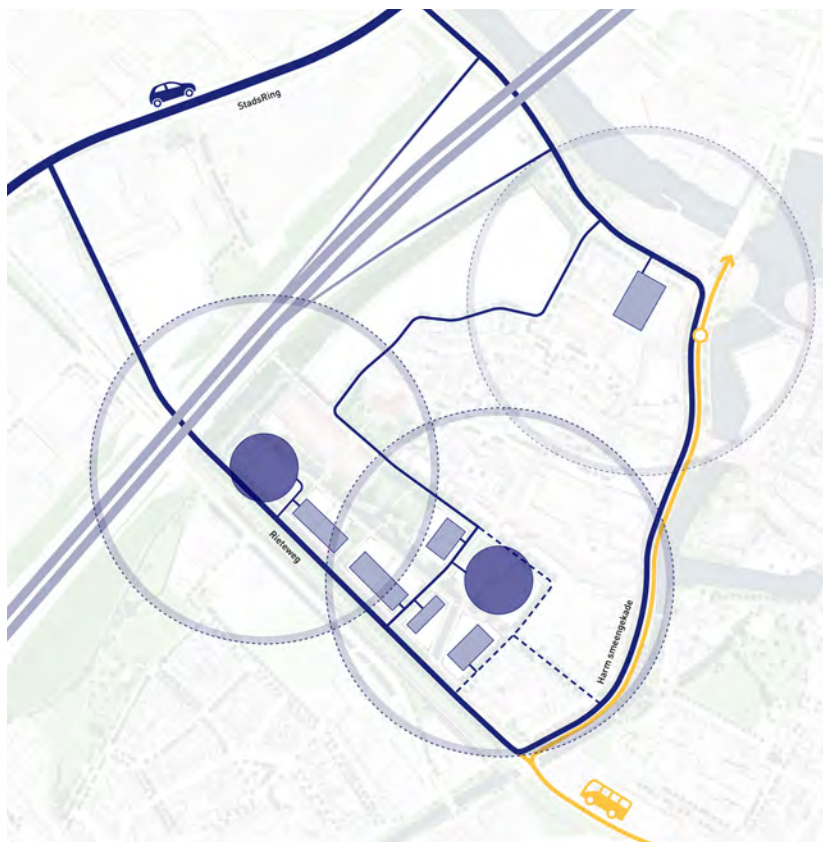
## Toegankelijkheid

De ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten voor toegankelijkheid. Om ook voor ouderen of andere mensen die slecht ter been zijn het lopen mogelijk te maken, moet er aandacht zijn voor voldoende plekken om even uit te rusten langs de routes naar de belangrijkste voorzieningen. Maar ook aan herkenbare routes voor slechtzienenden en blinden, of mensen met dementie kunnen de toegankelijkheid vergroten. En natuurlijk moet het gebied ook toegankelijk én uitnodigend zijn voor mensen met rollators, kinderwagens of in scootmobielen. Zij hebben voldoende brede en toegankelijke voetpaden en routes nodig



Verkeersstructuur fiets en voetganger

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Hoofdfietsverbinding  | Recreatieve route    |
| Secundaire verbinding | Optionele verbinding |
| Optionele verbinding  | Voetpaden            |



Verkeersstructuur auto en bus

- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| ■ StadsRing                        | ■ Busbaan                |
| ■ Kwadrantsontsluiting             | ● Mobiliteitshub         |
| ■ Wijkontsluitingsweg              | ■ Parkeren               |
| --- Secundaire Wijkontsluitingsweg | --- 250 meter reikwijdte |

## Fietsen

Fietsers krijgen een route aan de bebouwde zijde van de Rieteweg. Door hier fietsers in twee richtingen te laten fietsen, zijn de gebouwen direct en zonder de Rieteweg te hoeven oversteken bereikbaar. Er moet nog wel onderzocht worden hoe dit fietspad aansluit op de Willemskade en de Rieteweg aan de andere zijde van de A28. De tunnel onder de A28 door heeft voldoende ruimte voor een goed fietspad en voetpad, op de plek van de huidige verbinding met het parkeerterrein van de IJsselhallen. De Veemarkt wordt (gedeeltelijk) een fietsstraat. Hier kunnen wel auto's rijden, maar heeft de fietser voorrang. De doorgang van de Veemarkt onder de A28 wordt bij voorkeur afgesloten voor autoverkeer. Hier blijft wel een route lopen voor fietsers en voetgangers. Dit moet worden onderzocht in de volgende fase van de planuitwerking, in samenhang met de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost en de bereikbaarheid van dit deel van de stad (o.a. Voorst). Vanaf de Rieteweg naar de Veemarkt zijn een aantal verbindingen voor fietsers; een ter hoogte van de bogenhal, die zorgt voor een goede bereikbaarheid van de functies die zich hier gaan vestigen, een via de nieuwe ontsluitingsweg en nog een via de Veemarkt.

In de uitwerking van de ontwikkelvlekken worden parkeernormen voor fietsen meegegeven. Stallingen moeten makkelijk en aantrekkelijk in het gebruik zijn, bijvoorbeeld door ze te koppelen aan entrees van de woningen (bij appartementen) en er een gemeenschappelijke voorziening van te maken.

## Openbaar vervoer

De nabijheid van het station kan optimaal worden benut door goede verbindingen te maken voor fietsers richting het station. De nabijheid van het busknooppunt aan de Pannekoekendijk, die door veel stadsdiensten als regionale buslijnen wordt aangedaan, in combinatie met directe wandel- en fietsroutes zorgt ervoor dat de Nieuwe Veemarkt ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Daarnaast zijn ook aan de Nieuwe Veerallée en de Blaloweg bushaltes op loop- en fietsafstand aanwezig. Voor de ontwikkeling van de nieuwe buurt zou het prettig zijn als een bushalte aan de Rieteweg zou komen, maar de routing van de bussen loopt momenteel niet via deze weg. Mogelijk wordt er in de verre toekomst ooit nog eens een halte toegevoegd aan de Kamperlijn.

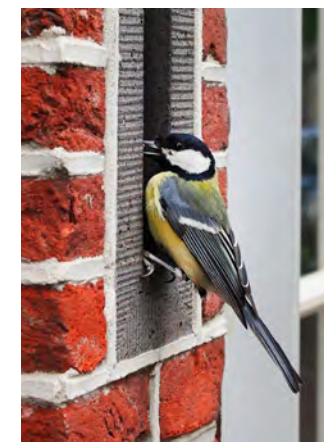


## Auto's en parkeren

De nieuwe Buurt wordt voor auto's ontsloten vanaf de Rieteweg. Vanaf hier lopen een aantal korte wegen naar de parkeervoorzieningen onder of in de ontwikkelvlekken. Het meeste bestemmingsverkeer voor de nieuwe buurt blijft zo aan de rand van de wijk. Om de blokken wat verder in het gebied te ontsluiten, wordt een nieuwe weg aangelegd tussen de Rieteweg en de Veemarkt, parallel aan – maar op enige afstand van – Veemarkt ter hoogte van de Emmastraat. Voor het parkeren onderzoeken we een combinatie van collectieve garages voor bewoners en mobiliteitshubs. Mobihubs zijn gebouwen waarin, naast voorzieningen die te maken hebben met mobiliteit zoals een pakketpunt, afvalinzamelpunt, deelmobiliteit (deelscooters, -fietsen, -bakfietsen, -auto's) of laadinfrastructuur, ook andere (maatschappelijke) functies, aanwezig zijn, zoals energieopwekking en -opslag, klimaatadaptieve maatregelen,

mogelijk gecombineerd met woningen. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat (gemotoriseerde) bewegingen in de buurt kunnen worden beperkt.

In de Nieuwe Veemarkt is ruimte voor één of twee mobihubs. Eén in de buurt van de Rieteweg/A28, waarbij de combinatie met wonen, voorzieningen en werkfuncties kan zorgen voor een efficiënt dubbelgebruik en mogelijk ook uitwisseling met de eventlocatie aan de andere zijde van de A28. De ander ligt meer in de buurt van de nieuwe ontsluitingsweg, om zo een dubbelfunctie te kunnen vervullen voor de binnenstad, mede als compensatie van het opheffen van het Emmadek. De precieze grootte, locatie en haalbaarheid van deze mobihubs wordt in de verdere uitwerking bepaald.





# Een KEC-ke buurt

## Klimaatadaptatie

Het groenblauwe raamwerk van de nieuwe buurt vormt onderdeel van een groter groenblauw raamwerk, dat het centrumgebied klimaatrobuuster maakt. Uitgangspunt is een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie, en in laatste instantie afvoer. Het groenblauwe raamwerk gaat ook voor verkoeling zorgen tijdens hete dagen, door op de juiste plekken bomen aan te planten en te zorgen voor groen op daken en binnenterreinen. In de verdere uitwerking moet een geohydrologische onderzoek gedaan worden naar:

- de bodemopbouw van de eerste 4 meter;
- de waterdoorlatendheid van de bodem en de geschiktheid voor infiltratie van regenwater;
- de maatgevende grondwaterstanden (de gemiddelde, gemiddeld hoogste en laagste)

Daarnaast dient een stedelijk waterplan te worden opgesteld met daarin:

- het ontwerp van het stedelijk watersysteem voor opvang, infiltratie en afvoer van hemelwater;
- bergingsberekeningen waarin wordt aangetoond dat er voldoende regenwater kan worden opgevangen in het

plangebied;

- een waterparagraaf voor omgevingsplanprocedure;
- Het stedelijk waterplan wordt in samenwerking met de nabijgelegen ontwikkelingen van de Meeuwenkaan uitgewerkt.

## Energie

Zwolle wil fossielvrij zijn in 2050. Per saldo betekent dit dat nieuwe woningen niet meer aangesloten worden op het gas. Er moet dus op een andere manier voorzien worden in warmte. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit er precies gaat uitzien. De warmtevisie van de gemeente merkt dit gebied aan als kansrijk voor een warmtenet. Hoe dit net gevoed wordt, via aquathermie (nieuwe watergang en/of de Willemsvaart), (diepe) bodem of anderszins, is in de uitwerking nog punt van onderzoek. Daarbij moet ook onderzocht worden in hoeverre het nieuwe warmtesysteem kansen biedt om ook de bestaande gebouwen in de wijk op een duurzamer manier te verwarmen.

## Circulariteit

Bij het duurzaam omgaan met grondstoffen past een keuze voor materialen met een lage CO<sub>2</sub>-impact, of materialen die CO<sub>2</sub> vastleggen. Dit kan door in de ontwerpfase al

na te denken over circulariteit. De gemeente reikt daar vier strategieën voor aan:

1. Voorkomen van uitval en afval
2. gebruik van materialen uit reststromen
3. gebruik van biobased materialen
4. flexibel, aanpasbaar en losmaakbaar bouwen

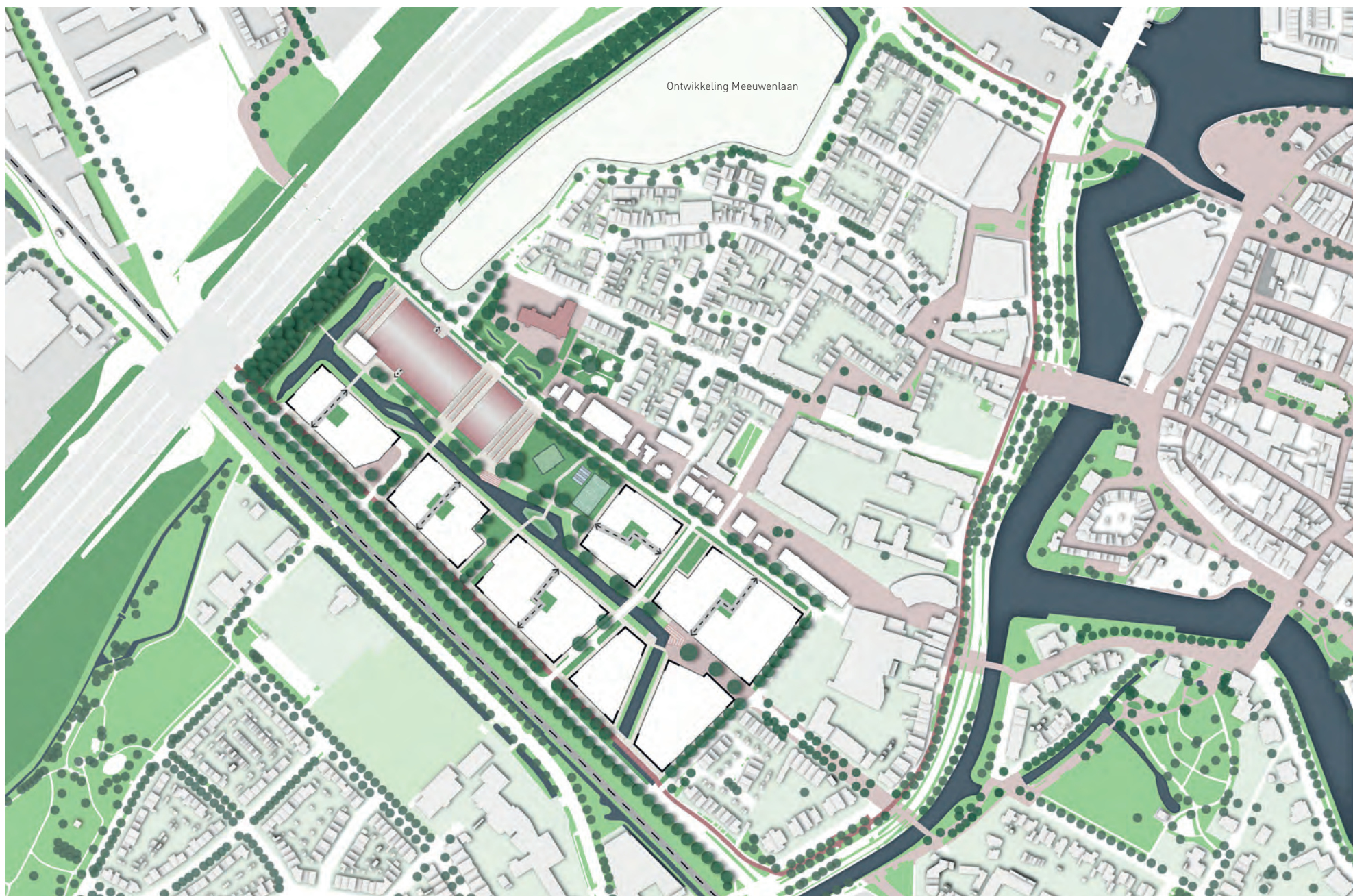
Vanuit de waarden Ruimte voor Experiment en Klaar voor de Toekomst is de verwachting dat in elk geval een deel van de wijk in niet traditionele materialen gebouwd gaat worden, zoals hout of andere biobased materialen. Ook bij de inrichting van de buitenruimte heeft circulariteit de aandacht. In de uitwerking moet gezocht worden op welke manier dit invulling krijgt.

## Ondergrondse infrastructuur

De aanleg van bijvoorbeeld een warmtenet en andere kabels en leidingen vraagt veel ruimte onder de grond, als dit op de traditionele manier gebeurt. Dit kan ervoor zorgen dat er minder ruimte is voor de groei van bomen en de aanleg van ander groen. Wij streven in de Nieuwe Veemarkt naar een efficiënte bundeling van de ondergrondse infrastructuur en willen hierin innoveren. In de uitwerking van de gebiedsvisie treden wij in overleg met de exploitanten en beheerders van de diverse bestaande en aan te leggen K&L in de Nieuwe Veemarkt.



visie

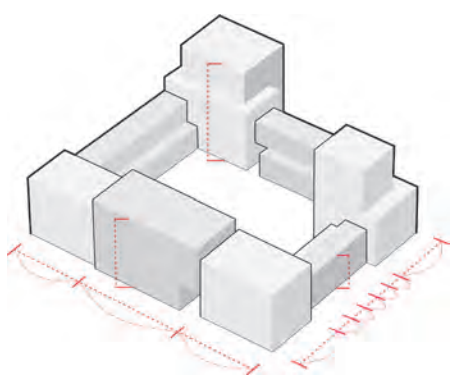


Raamwerkkaart Nieuwe Veemarkt

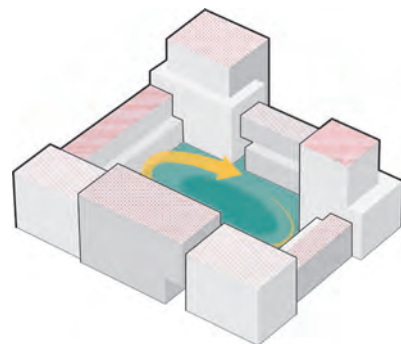
# 10 Invulling binnen het ruimtelijk raamwerk



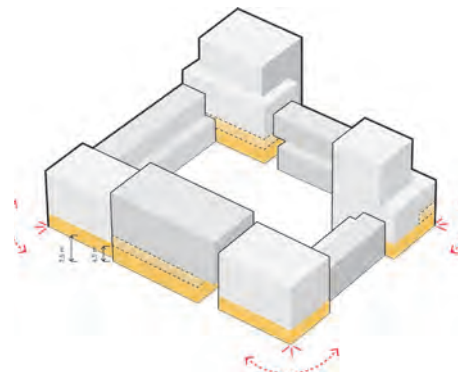
visie



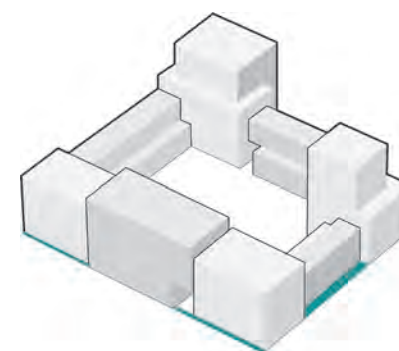
Het bouwblok is samengesteld uit gebouwen die verschillen in lengte, diepte en hoogte en een diverse parcellering.



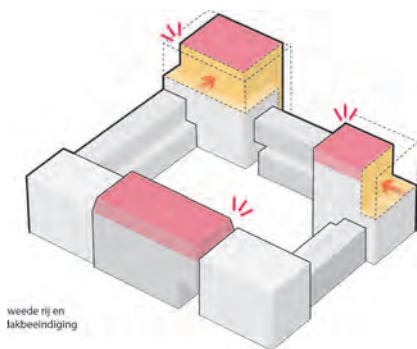
Aan de binnenzijde van het bouwblok ontstaat een luwe collectieve ruimte, die groen is ingericht. Dit hof kan openbaar toegankelijk zijn.



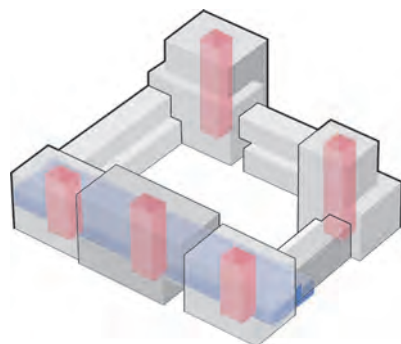
De begane grond heeft ruimte voor werkfuncties en voorzieningen. De oriëntatie van de blokken is altijd overhoeks en er zijn altijd leefruimten gericht op de openbare ruimte.



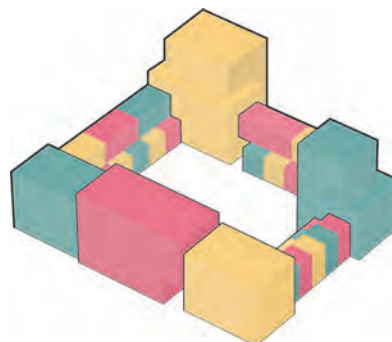
Aan de voorzijde is een zone van ca. 2m waar de overgang gemaakt wordt tussen gebouw en openbare ruimte. Dit is de plek voor verspringende rooilijnen en de Kamperpoortse stoep.



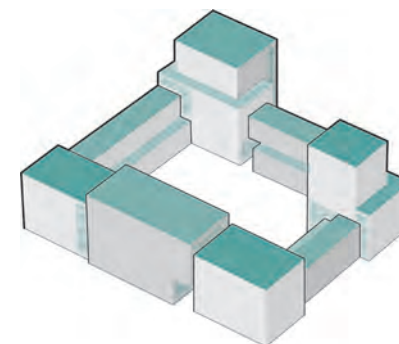
Hoogte-accenten liggen in de tweede lijn en hebben een bijzondere beëindiging.



Woningen hebben zoveel mogelijk een tweezijdige oriëntatie: op de openbare ruimte en het binnenhof. De ontsluitingstypologie past zich daarop aan.



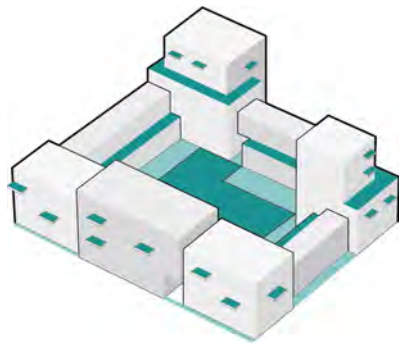
Het bouwblok bestaat uit verschillende woningtypen en laat verschillende ontwikkelwijzen toe.



Daken van het bouwblok zijn groen. Er is minimaal één voor bewoners toegankelijke collectieve daktuin.



# Principes voor de veelkleurig en eigenzinnige Nieuwe Veemarkt



In de 2m zone rondom het bouwblok is ruimte voor verschillende soorten buitenruimten.

## Samengestelde bouwblokken

Binnen het raamwerk ontstaan ontwikkelvlekken. Leidraad voor de uitwerking van deze vlekken zijn de waarden voor de Nieuwe Veemarkt, die bijdragen aan de Kamperpoortse lappendeken en de menselijke maat. Hier komen in principe samengestelde bouwblokken met gebouwen van verschillende hoogtes, iets verspringende rooilijnen en verschillende architectuur. De verkaveling heeft dus een relatief kleine korrel, er binnen het bouwblok gemengd wordt met verschillende woningtypen, gebouwtypen en programma. Dit appelleert ook aan de menselijke maat: voldoende variatie voor afwisseling, want dat vinden mensen prettig, maar ook voldoende samenhang om begrijpelijk te blijven en het overzicht te houden. Belangrijk is om in elke ontwikkelvlek te zoeken naar een vorm van collectiviteit; dit kan een gemeenschappelijke binnentuin zijn, een gedeelde parkeervoorziening, een collectief dakterras of een openbaar toegankelijke route door het blok.

Door te werken met de typologie van het gesloten en samengestelde bouwblok, ontstaat ook automatisch een gebied met meer rust (de binnenzijde) en meer reuring (de straatzijde). De plinten van de bebouwing

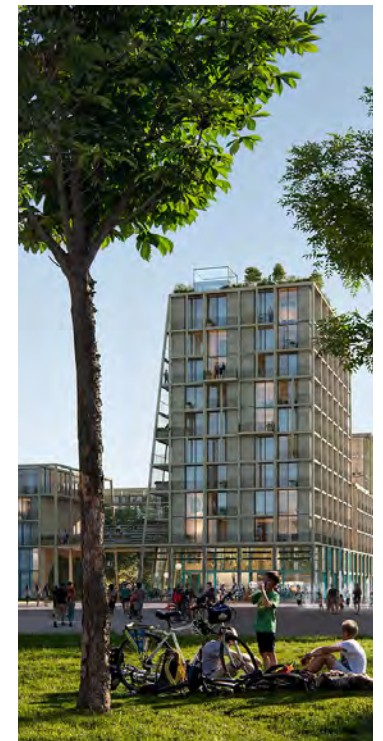
dragen bij aan de reuring op straat. De woningen hebben in principe een tweezijdige oriëntatie: op de buitenzijde/ straatzijde en op de binnenzijde / hofzijde. Hierdoor is er altijd een rustige kant in de woning. Dit vraagt om een ontsluitingsprincipe voor appartementengebouwen met een inpandig portiek. Galerij-ontsluitingen zijn in deze context niet gewenst. Voor de grotere bouwblokken is een verdere opdeling, met ruimte voor andere verkavelingsvormen, mogelijk.

## Toekomstgerichte beeldkwaliteit

Voor de materialisatie, de architectuur en de detaillering wordt in een latere fase een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij de vaste waarden voor de Nieuwe Veemarkt uitgangspunten vormen. Vanuit de waarden Ruimte voor Experiment en Klaar voor de Toekomst is de verwachting dat in elk geval een deel van de wijk in niet traditionele materialen gebouwd gaat worden, zoals hout of andere biobased materialen. Hiermee wijkt de nieuwe buurt dus (deels) af van de baksteenarchitectuur in bestaand Kamperpoort, wat past bij het eigenzinnige en veelkleurige karakter van de wijk. De aansluiting op het bestaande zit dus waarschijnlijk meer in de korrelgrootte en de variatie dan in de materialisatie.



visie





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

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

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

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

bron: [gemeente Amsterdam](#), [platform 31](#)

## Ruimte voor experiment

In veel ontwikkelvlekken bestaat de ambitie en is er ruimte om een vorm van experiment te faciliteren. De concretisering en invulling hiervan wordt in de verdere planuitwerking meegenomen. Hierbij is er ook oog voor het voldoende maken van tempo om de woningvraag in de stad te kunnen faciliteren. Experimenteren kan op het gebied van:

- andere manieren van samenwonen (co-housing, 3-generatiewoning, woon-werkgemeenschap)
- andere manieren van ontwikkelen (wooncoöperaties, CPO, zelfbouw)
- andere manieren van bouwen (conceptueel en circulair bouwen, flexwonen, ander materiaalgebruik zoals biobased materialen)
- gericht op een specifieke doelgroep (jongere ambachtswerkers, pas-afgestudeerden, maatschappelijke beroepen, ouderen).

Momenteel is in onderzoek of een deel van de locatie kan worden ingezet voor een prijsvraag biobased bouwen van het atelier rijksbouwmeester. Ook in de verdere programmering willen we rekening houden met plekken voor niet-professionele ontwikkelaars (wooncoöperaties, CPO). Dit vraagt een helder ruimtelijke raamwerk waarbinnen plots/locaties uitgegeven kunnen worden. Dit past goed bij bouwblokken met een gemengde samenstelling, waarbij projectmatig en niet-projectmatige bouw elkaar afwisselen. Vanaf het begin vraagt dit spoor om een heel goed procesontwerp, en tijdens het proces een wat intensievere begeleiding dan we als gemeente gewend zijn. In de uitwerking van de gebiedsvisie wordt dit specifieker gemaakt en worden ook de randvoorwaarden scherper gesteld. Tevens wordt dan de vraag beantwoord op welke woonbehoeften wordt ingezet en wat dit betekent voor de rol van de gemeente en de wijze van uitgifte.



visie



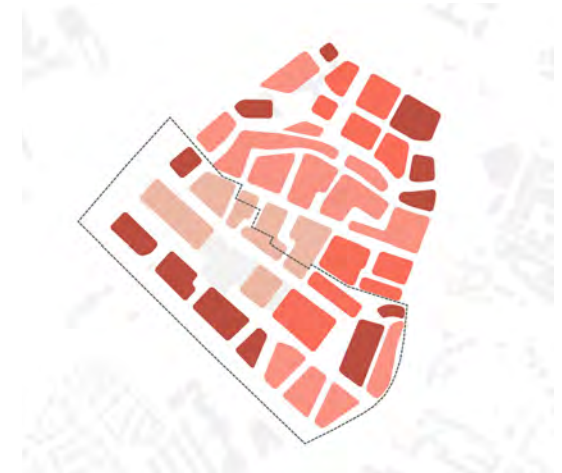
hoogte-accenten



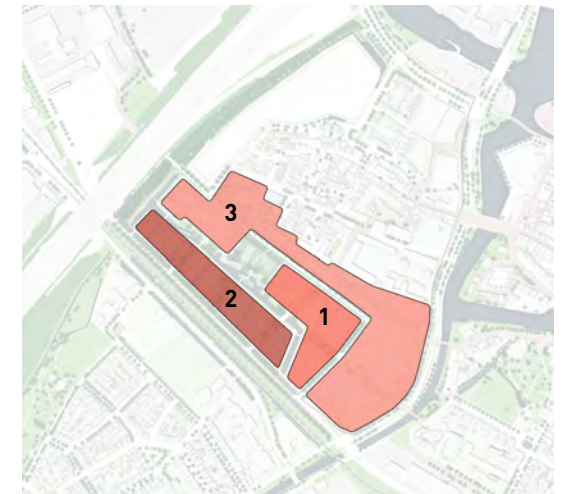
basishoogte stadsentree



basishoogte kamperpoorts buurtje



Voortborduren op de lappendeken van Kamperpoort

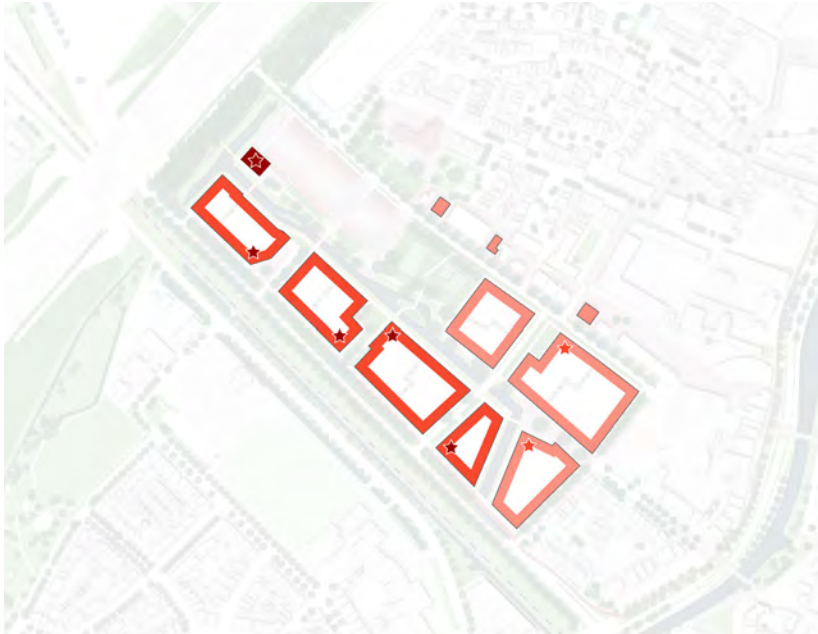


Deelgebieden:

1. Nieuw kamperpoorts buurtje
2. Een nieuwe stadsentree
3. Bijzonder Erfgoed

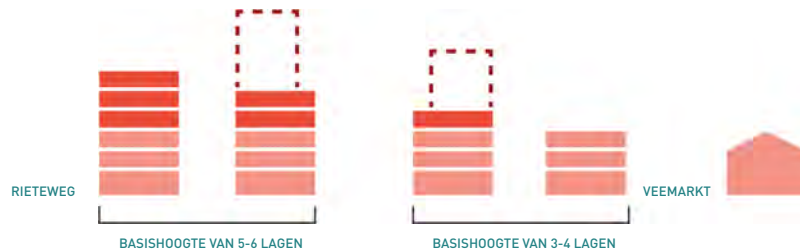


# Drie sferen in de Nieuwe Veemarkt



Principe bouwhoogten: basishoogte + hoogte-accenten

- |                                                                                                   |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  3-4 bouwlagen |  6+ bouwlagen  |
|  5-6 bouwlagen |  hoogte-accent |



In de Nieuwe Veemarkt ontstaan verschillende delen met steeds een iets verschillende sfeer en opzet:

1. Nieuw kamperpoorts buurtje
2. Een nieuwe stadsentree
3. Bijzonder Erfgoed

## Een nieuw stukje Kamperpoort

Het deel aan de binnenstadszijde en de Emmastraat, ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg, sluit aan bij het kleinschaliger en informelere Kamperpoort door een onregelmatiger verkaveling en een kleinere korrel van de bebouwing. De gemiddelde bouwhoogte is hier 3-4 lagen hoog. Hier zijn de meeste grondgebonden woningen te vinden, maar ook een aantal woongebouwen, bijvoorbeeld voor coöperatieve opdrachtgevers of bijzondere doelgroepen. De woningen delen een collectieve binnentuin. Door de begane grond van de woningen extra hoogte te geven, kunnen hier meer gebruiksmogelijkheden aan gegeven worden, bijvoorbeeld voor werkruimten aan huis.

## Een nieuwe stadsentree

Het andere deel, dat meer langs de Rieteweg ligt en ten westen van de nieuwe ontsluitingsweg, is wat stedelijker van opzet,

met stoere stadsblokken van gemiddeld 5-6 lagen hoog. Dit is tevens de voor de hand liggende locatie voor een nieuwe supermarkt, indien het mogelijk blijkt om de bestaande supermarkt te verplaatsen binnen het gebied. Op een beperkt aantal strategische plekken langs de Rieteweg of langs het park, zijn hogere accenten mogelijk, tot maximaal 8-10 lagen hoog. De Rieteweg wordt een nieuwe stadsentree, waar plek is voor stedelijke functies, zoals kleinschalige kantoorfuncties en dienstverlening.

De hoogte van de begane grond is langs de Rieteweg 1,5-2 reguliere bouwlagen hoog, waardoor een flexibel gebruik van de begane grond mogelijk is. Bovendien wordt op deze wijze een achterliggende parkeerbak aan het oog onttrokken. Aan deze stadsentree zou ook de supermarkt een nieuwe plek kunnen vinden. Hierdoor wordt voorkomen dat autoverkeer en logistiek verkeer diep het gebied in moeten. Bovendien zorgt een dergelijke functie voor meer levendigheid op straat. Voor bebouwing boven de 25m is altijd een HoogteEffectRapportage nodig, die de effecten van hoogbouw op wind, schaduw en zicht in beeld brengt, zodat een goede afweging en inpassing mogelijk is.



## Referentiebeelden **Bogenhal**



### Bijzonder erfgoed De Bogenhal

De bogenhal kan een sterke identiteitsdrager vormen voor de Nieuwe Veemarkt. Zowel in de markante vorm, als in maat en schaal, is het gebouw ten opzichte van zijn omgeving uniek. De enorme lengte stelt echter ook eisen aan de invulling. Een opengewerkte langsgewel aan beide zijden van het volume, is noodzakelijk om de sociale veiligheid op straat te waarborgen en biedt kansen op meer uitwisseling tussen buiten en wat er in de hal gaat gebeuren. Daarnaast is het wenselijk om de hal één of twee keer te doorsnijden met een openbare route. Hierdoor ontstaan extra kopgevels met kansen voor nieuw programma dat een interactie aan kan gaan met de openbare ruimte. Met name de kopgevel aan het nieuwe park biedt veel kansen voor een invulling als ontmoetingsplek met ruimte voor horeca, co-workspaces en werkplaatsen die gericht zijn op publiek. De hoogte van de hal is zodanig, dat een tweede



vloer in het gebouw kan worden gemaakt, waardoor het vloeroppervlak (op termijn) kan toenemen. Dit biedt ruimte om te groeien. In de uitwerking moet een onderzoek naar de technische staat van het gebouw de mogelijkheid en investeringen inzichtelijk maken van hergebruik. Het streven is om de hal toekomstbestendig te maken. Ook hier kan het experiment een rol spelen, bijvoorbeeld door te onderzoeken in hoeverre nieuwe dak- en gevelmaterialen kunnen bijdragen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit of biodiversiteit (zoals een groen dak, NOx-afvangend dak)

### De Elbertschool

Voor de Elbertschool is een onderzoek opgestart naar de technische staat van het gebouw en de mogelijk invulling. Na vertrek van de archeologische dienst, moet een nieuwe en toekomstbestendige invulling voor het gebouw worden gevonden. Onderdeel van het onderzoek is of huidige gebruikers, zoals de modelbouwvereniging

in de nieuwe opzet kunnen blijven. Het doel van de herbestemming is om enerzijds het monument in stand te houden door een geschikt gebruik en het opknappen van het gebouw. Daarnaast zien wij de Elbertschool ook als een plek om verschillende bewoners van de wijk met elkaar in contact te brengen; als ontmoetingsplek tussen bewoners van bestaand Kamperpoort en de nieuwe bewoners van de Nieuwe Veemarkt én de Meeuwenlaan. Een door de wijk gedragen sociaal-maatschappelijke invulling is daarbij het ideaalbeeld, aangevuld met functies die kunnen zorgen voor een solide financiële basis en de wijkconomie kunnen stimuleren. Als onderdeel van de uitwerking van de gebiedsvisie gaan wij de precieze invulling van de school verder vormgeven, waarbij we bestaande gebruikers en bewoners zullen betrekken.

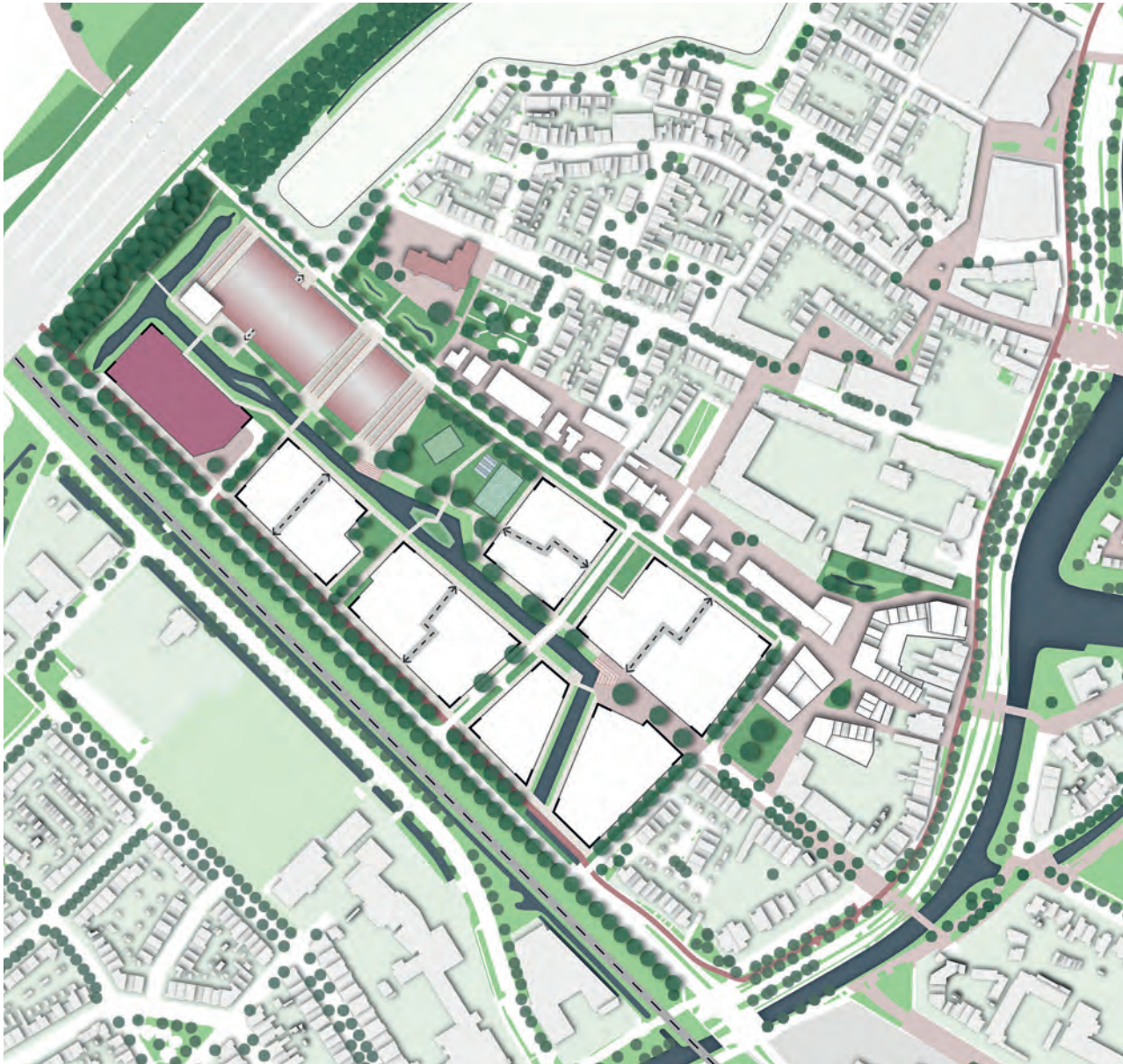
### De Veemarkt-wand

De bebouwing aan de Veemarkt is deels aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol;

de gebouwen vertellen het verhaal van het functioneren van het gebied als Veemarkt, waarbij de hotels en cafés belangrijke plekken waren voor handel, ontmoeting en vertier. Een deel van deze gebouwen is nog steeds aanwezig. Enkele oude stallen zijn interessant om een nieuwe invulling aan te geven, in lijn met het geconstateerde potentieel voor economische en culturele ontwikkeling van dit gebied. De gemengde bestemming die momenteel op de panden rust, maakt dit gebruik ook zonder meer mogelijk. Het opknappen van deze panden is zeer wenselijk, maar in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaren. Hiervoor kan cultuurhistorisch advies worden ingewonnen bij de gemeente. Het is voorstelbaar dat de open plekken en de gebouwen zonder cultuurhistorische waarde ingevuld worden met nieuwbouw die past bij het karakter van de straat en de lappendeken van Kamperpoort, waarbij het beperkt en passend verkleuren van de huidige functie bespreekbaar is.



visie



Variant verplaatsing supermarkt richting A28/ Rieteweg.  
Aan de binnenstadzijde is de mogelijkheid om een aantal historische stegen te herstellen  
en de routes tussen Veemarkt en binnenstad te verbeteren.



Voorbeeld dubbel ruimtegebruik: een sportpark (Rooftop Sports Park, Amsterdam, boven) of dakpark (Dakpark Rotterdam, onder) met daaronder voorzieningen en parkeren.



# Varianten voor de Jumbo



Voorbeeld dubbel ruimtegebruik: supermarkten met daarboven woningen of voorzieningen (Katwolderplein, Zwolle, boven; Leidsche Rijn Centrum, Utrecht, midden; centrum Twello, onder)

Binnen het raamwerk bestaat de mogelijkheid om de jumbosupermarkt te verplaatsen. Het vertrekpunt is het behoud van de supermarkt op de huidige plek. Dit zorgt voor een goede ontwikkeling van bebouwing langs de Rieteweg, maar een minder goede aansluiting van het gebied op de binnenstad. De aansluiting op de binnenstad wordt belangrijk als het Emmadek naar de Nieuwe Veemarkt verplaatst wordt.

Een andere optie is om de Jumbo-supermarkt te verplaatsen naar de plek bij de kruising van de A28 en de Rieteweg. Op deze plek ligt de supermarkt in de geluidszone van de snelweg en het bedrijventerrein Voorst. Een combinatie met een mobihub voor de buurt ligt op deze plek voor de hand. Ook kan het dakvlak als dakpark en/ of woonhof dienst doen. Dit dakpark zou een dubbelfunctie kunnen krijgen als (urban) sportvoorziening en daarmee zorgen voor een uitbreiding van het parkgebied.

uitgangspunten bij herontwikkeling:

- meervoudig ruimtegebruik / menging van functies: onderdeel van stedelijke context
- architectuur van hoge kwaliteit, aandacht voor circulair materiaalgebruik en ontwerp
- zoveel mogelijke dubbelgebruik van parkeren, beperken maaiveldparkeren
- optimaal bereikbaar voor fietsers en voetgangers (STOMP), goede stalling fietsen
- ontsluiting via Rieteweg
- ecologische structuur langs A28 versterken; bomen en flauwe taluds, aanpassen verlichting
- voorkomen van blinde gevels, maak levendige plinten, alzijdige oriëntatie
- laden en lossen zorgt niet voor overlast in de openbare ruimte (inpandig oplossen)



Impressie vanaf Emmastraat het gebied in, grote bomen worden doorgezet, hemelwater wordt zichtbaar afgekoppeld en naar de centrale watergang gevoerd



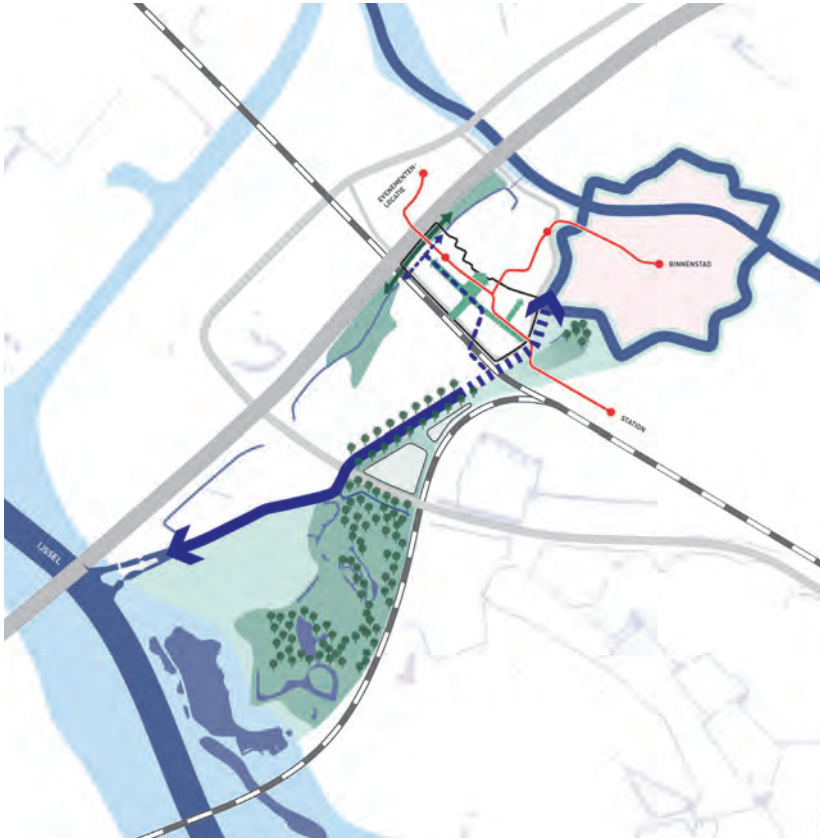
Impressie vanaf de Veemarkt ter hoogte van de stallen Links). De Veemarkt krijgt een groener profiel, de stallen kijken uit op het nieuwe park

Aantrekkelijke routes voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Op en aan de route liggen voldoende prettige plekken en/of activiteiten: dit heeft betrekking op het gevoel ergens welkom te zijn en het gevoel dat er rekening met je gehouden wordt.
- De route biedt voldoende afwisseling en verrassing: een ruimte die voldoende afwisselend is en verrassingen biedt blijft iemand boeien. Daardoor ervaart een voetganger minder moeite omdat er afleiding in de omgeving is.
- De zintuigen worden op een route prettig geprikkeld: hierbij is het belangrijk dat er niet te veel prikkels en niet te weinig prikkels in de omgeving zijn.
- De route is goed onderhouden (verzorgd, schoon en heel): een verzorgde en schone ruimte vinden mensen mooier, maar relateren mensen het ook aan sociale veiligheid, afwezigheid van gevaar en waardering voor hun aanwezigheid.
- Op de route voelen we ons sociaal veilig: het is belangrijk om hierbij niet alleen aan de avonduren te denken, ook overdag kunnen rustige plekken zorgen voor een onveilig gevoel. Er moet voldoende sociale controle zijn, hierbij is oogcontact belangrijk.
- Het voetgangersnetwerk biedt alternatieve routes: door een gevarieerd netwerk aan te leggen, kan een voetganger zelf bepalen welke route voor hem de prettigste is



# De Nieuwe Veemarkt als Schakel



De Veemarkt vormt een potentiële schakel tussen landschappen (Zwarte Water en IJssel) en tussen stadswijken.

De Veemarkt is een schakel tussen verschillende gebieden. Deze schakelfunctie is fysiek, programmatisch en ruimtelijk. Aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers door het gebied schakelen stadsdelen aan elkaar.

## De Rieteweg

Naast een functie voor autoverkeer, krijgt de Rieteweg ook een belangrijke rol voor fietsers en voetgangers. Door een brede stoep te maken langs bebouwing met gemengde functies en woningen, een opgedikt laanprofiel en een breed fietspad, ontstaat een prettige route en sociaal veilige route langs het gebied. Deze route gaat onder de A28 door via de huidige onderdoorgang. Dit is een vrij directe route tussen station en Voorsterpoort-Oost.

## De Veemarkt

De Veemarkt zal een verbindende functie voor voetgangers kunnen vervullen als de verbinding richting Willemskade verbeterd wordt. Verplaatsing van de Jumbo en Rabogebouw is hiervoor een voorwaarde. Dit maakt het mogelijk enkele historische stegen weer open te maken en nieuwe routes toe te voegen. Tot die tijd zal de Emmastraat de belangrijkste route vormen vanuit de Nieuwe Veemarkt richting de

binnenstad. Een nieuw profiel voor de Veemarkt moet zorgen voor meer kwaliteit. Ook het opknappen van bestaande panden langs de Veemarkt kan bijdragen aan het aantrekkelijker maken van deze route. Nieuwe bebouwing aan de overzijde van de Veemarkt zal zorgen voor meer afwisseling en 'ogen op straat' waardoor een sociaal veiliger situatie ontstaat.

De Veemarkt loopt langs de bogenhal en de Elbertschool. De opgave is hier om de langsgewel van de bogenhal meer open te maken, zodat er meer zicht is op de straat vanuit het gebouw en omgekeerd. Om de sociale veiligheid van de onderdoorgang te verbeteren, past het in de gebiedsvisie om het huidige sportveldje te bebouwen met woningen. Wanneer het bestaande sportveld wordt herontwikkeld, wordt dit gecompenseerd in de ontwikkeling van de Meeuwenlaan én in het park op de Nieuwe Veemarkt.

## De scharrelroute

In Kamperpoort loopt de 'scharrelroute': een route die verschillende kleinschalige groene plekken en pleintjes met elkaar verbindt en die haaks staat op de verschillende historische lijnen (Hoogstraat, Lijnbaan, Mussenhage). Deze scharrelroute moet zijn vervolg krijgen in de Nieuwe Veemarkt.



visie



Impressie Rieteweg, gekeken richting A28. De bestaande bomen worden ingepast en aangevuld, het fietspad komt aan de zijde van de nieuwe gebouwen, met een breed voetpad ernaast.



Impressie Park, gekeken richting A28. De centrale watergang (links) loopt langs het park en geeft aanleiding tot spelen. In het park is plek voor oude en nieuwe kunst.



Impressie nieuw grachtje, gezien vanaf de Rieteweg het gebied in.



Impressie nieuwe route door de Bogenhal heen richting de Elbertschool.



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

### De groene dwaalroute

Door het groen langs de A28 loopt een informele struinroute, die wezenlijk anders is dan de geplaveide routes hierboven. Deze groene dwaalroute verbindt Het Zwarte Water met de ontwikkeling langs de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt. We willen onderzoeken of het mogelijk is via het talud van de A28 en een voetgangersbrug aan het viaduct over de Rieteweg en de spoorlijn ook de verbinding te maken met het Prins Clauspark en de wijk Veerallee.

### Route door het park

Door het park loopt in elk geval een route richting de Rieteweg. Er is ruimtelijk rekening mee gehouden om in de toekomst hier wellicht een voet- en fietstunnel te realiseren richting de Kamperstraatweg, onder de Rieteweg en de spoorlijn door. Het nut van de beoogde verbinding is sterk afhankelijk van de mogelijke veranderingen in het wegennetwerk rondom de binnenstad.

### Route door de bogenhal.

Tenminste één route gaat door de bogenhal, om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten en om voetgangers vanaf de Rieteweg richting Veemarkt te laten lopen.

De dakbedekking zou ter plaatste van de route kunnen worden verwijderd, waardoor er een interessante pleinruimte ontstaat onder de en de spantenconstructie. In de uitwerking moet hiervan de haalbaarheid nog wel verder worden onderzocht.

### Ruimtelijke schakel

Door aan te sluiten op de lappendeken van de Kamperpoortse verkaveling aan de binnenstadskant en de meer grootschalige verkaveling aan de A28 kant, vormt het gebied ook in zijn morfiologische opzet een schakel.

Daarnaast is op grote schaal het gebied een schakel in een groenblauwe verbinding tussen het Zwarte Water en de IJssel.

### Programmatische schakel

De Veemarkt heeft ook potentie om in de programmering een schakel te vormen tussen de voorzieningen die de binnenstad biedt en de nieuwe evenementenlocatie. De Rieteweg, de Veemarkt en met name de Bogenhal spelen hierbij een belangrijke rol.



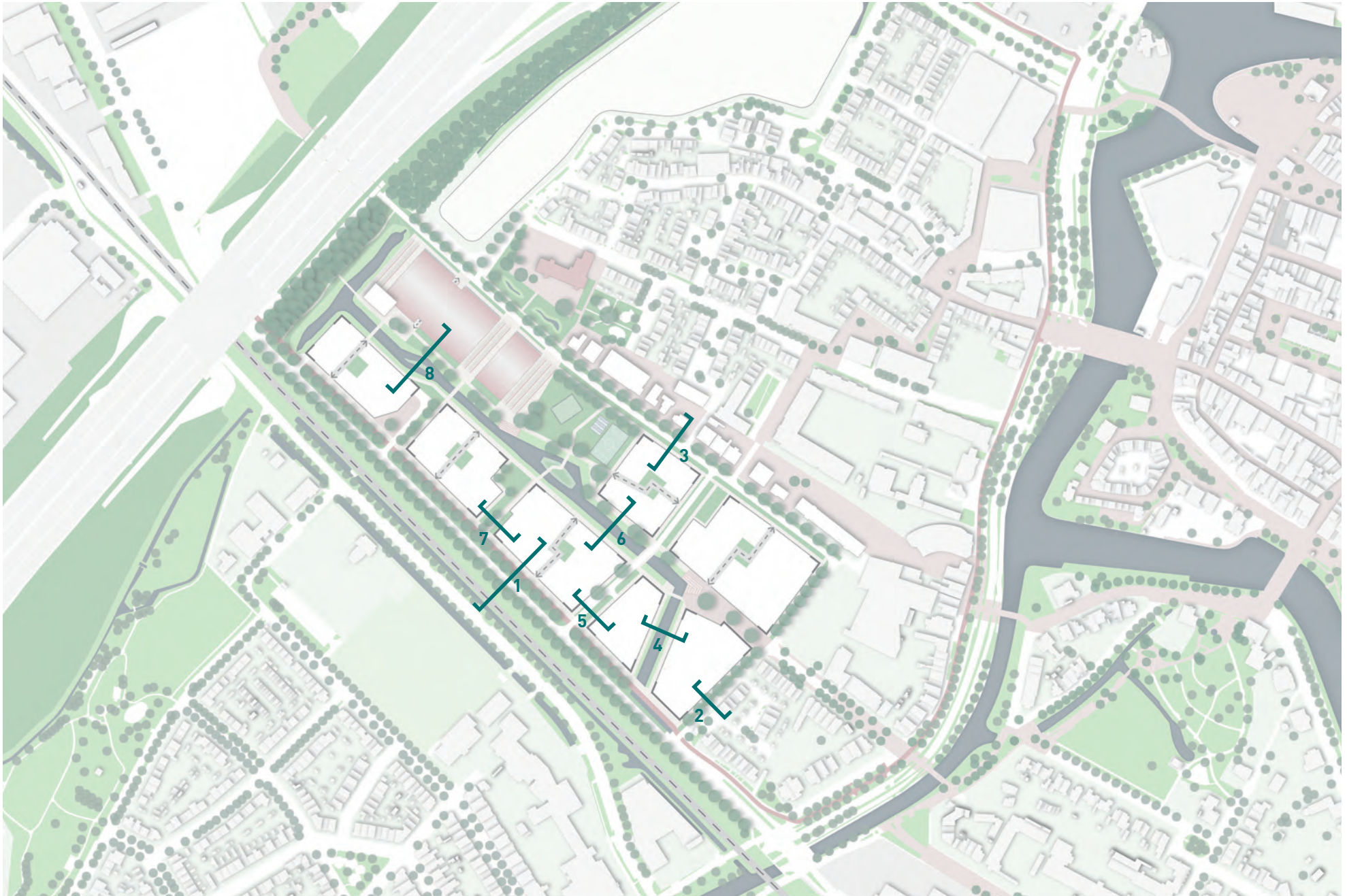
visie



# 11 Principeprofielen



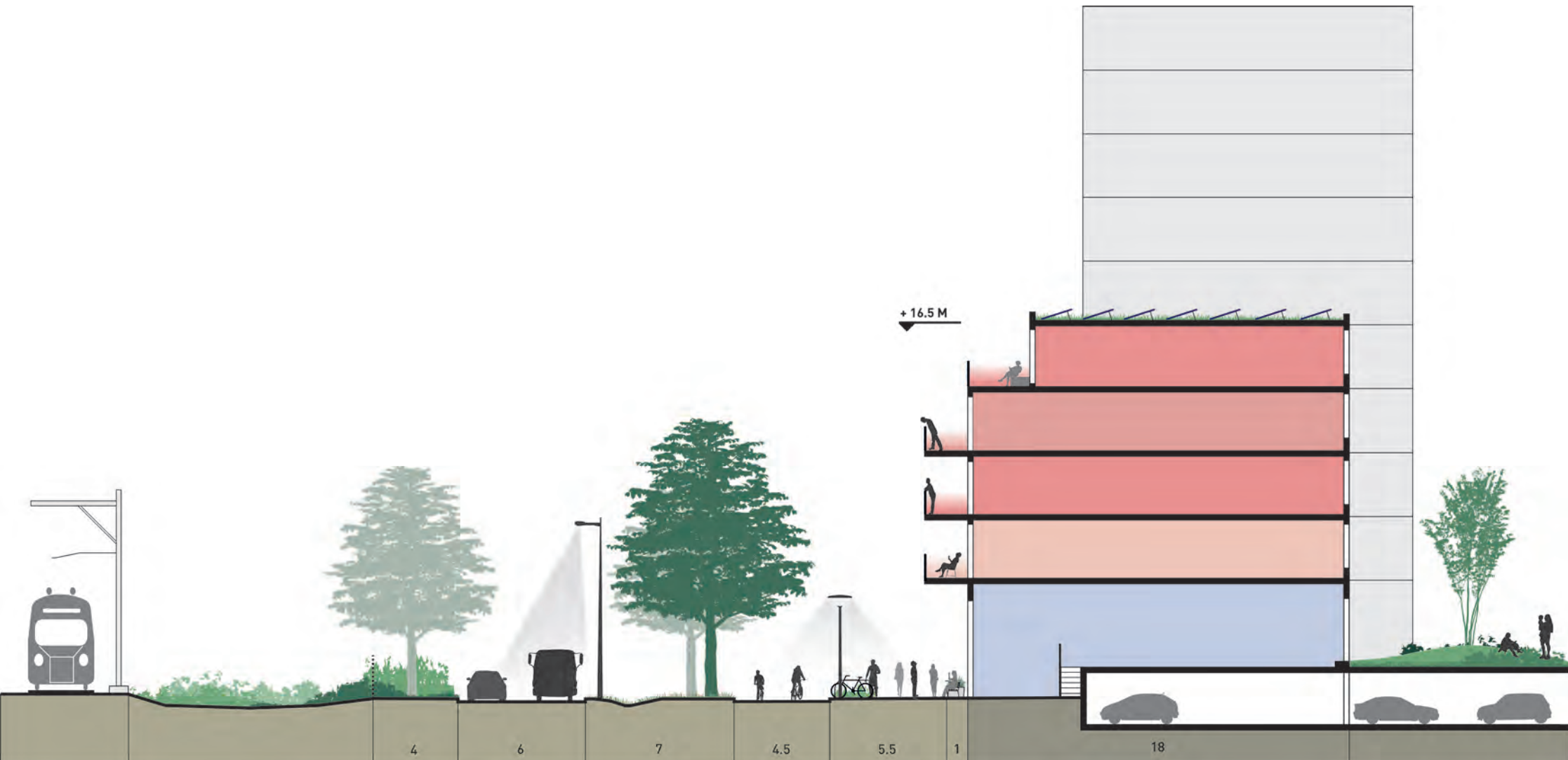
visie





visie

## 1. Rieteweg





visie

## 2. Veemarkt



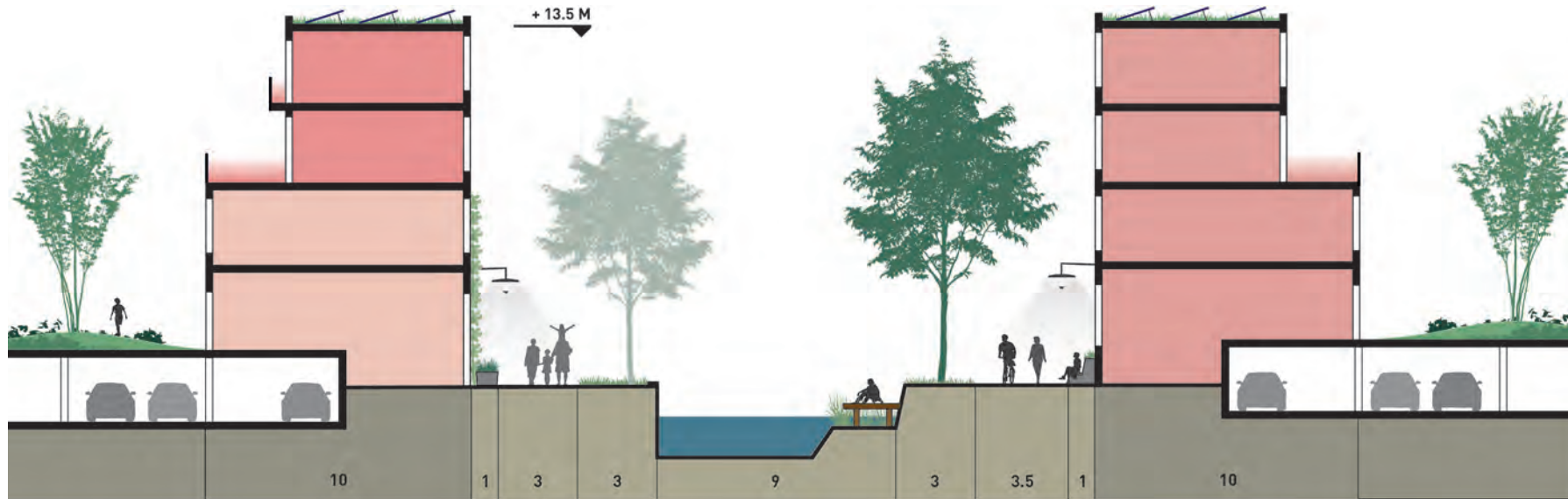
## 3. Veemarkt



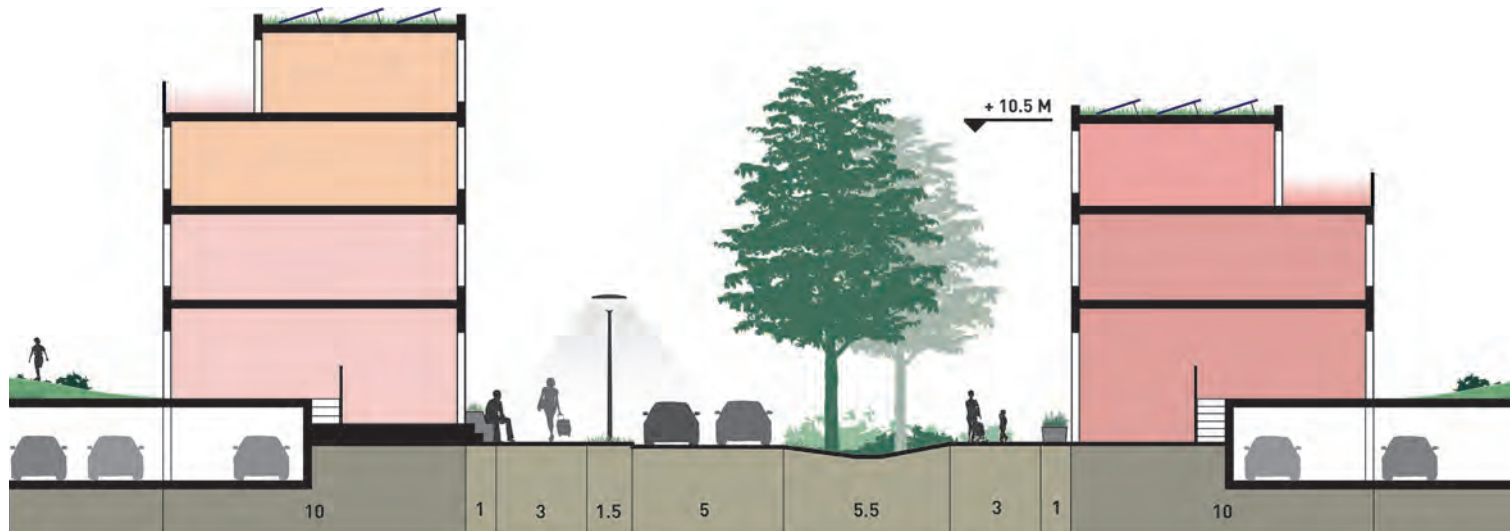


visie

#### 4. Nieuwe gracht



#### 5. Nieuwe wijkontsluitingsweg

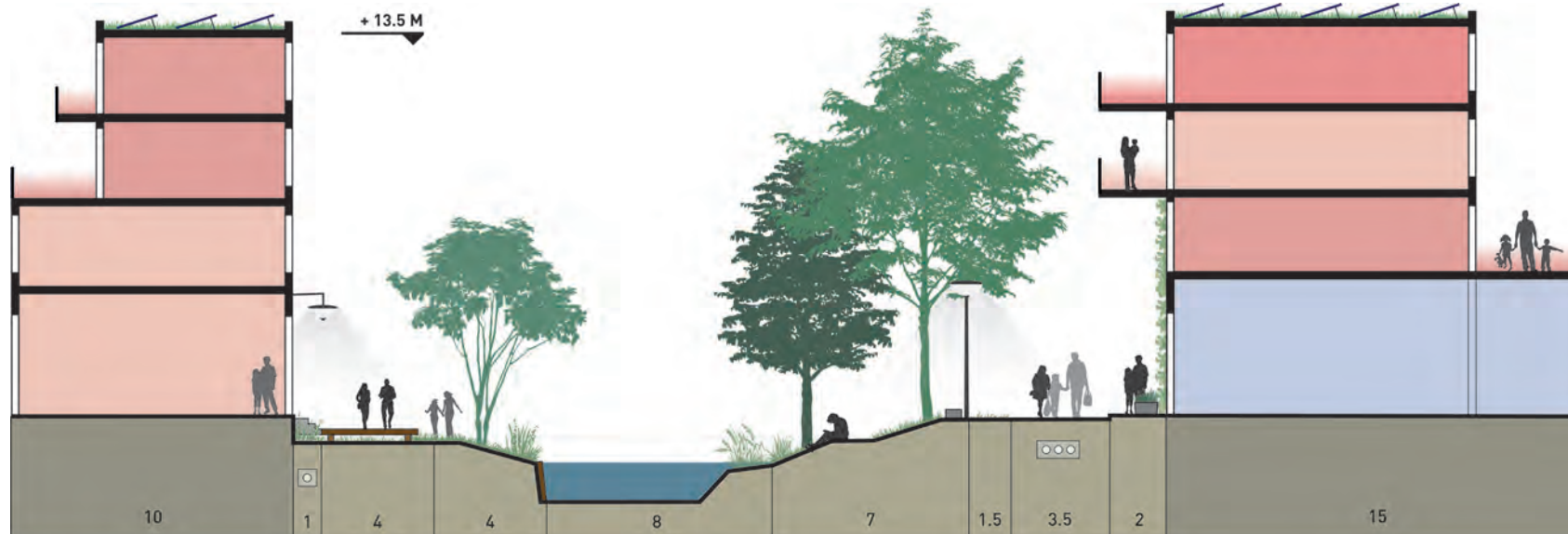




visie

## 6. Nieuwe wetering

1:250

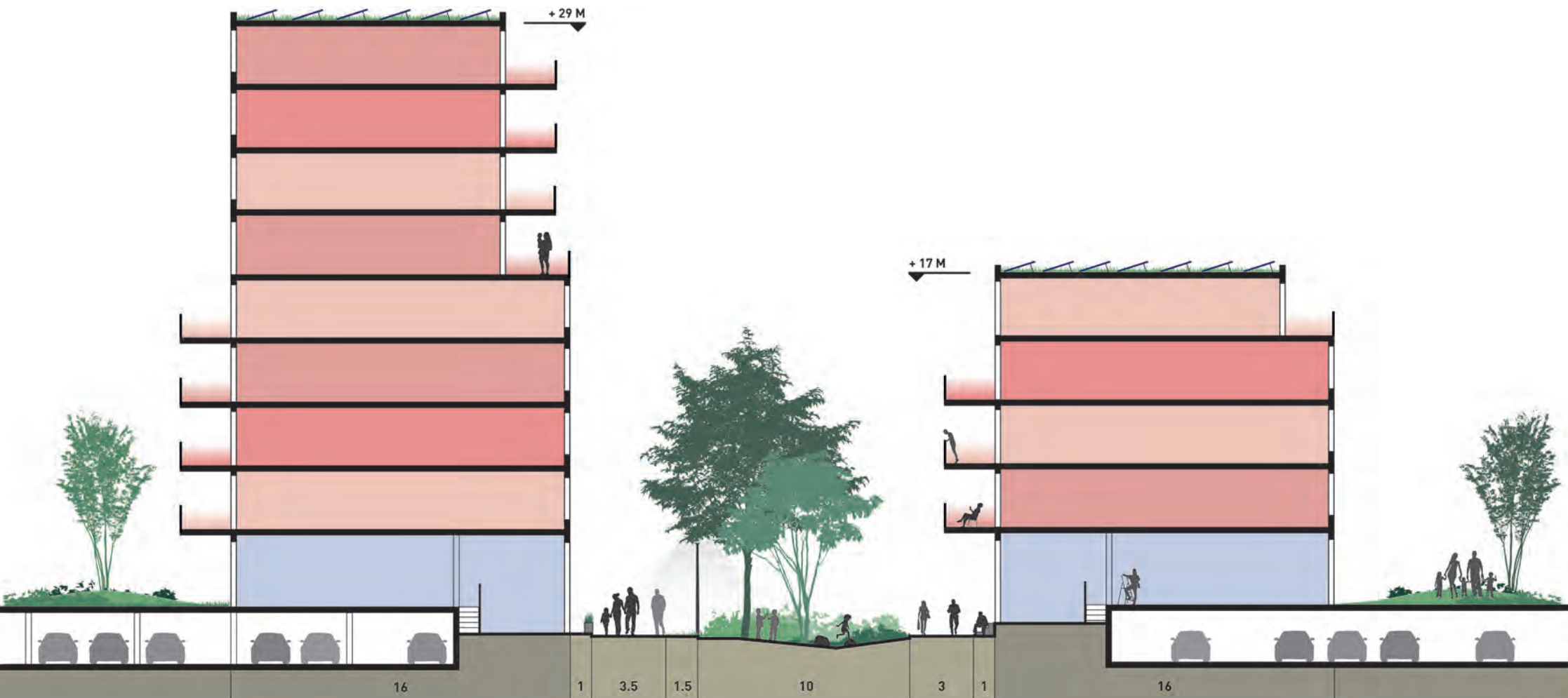




visie

## 7. pocketpark

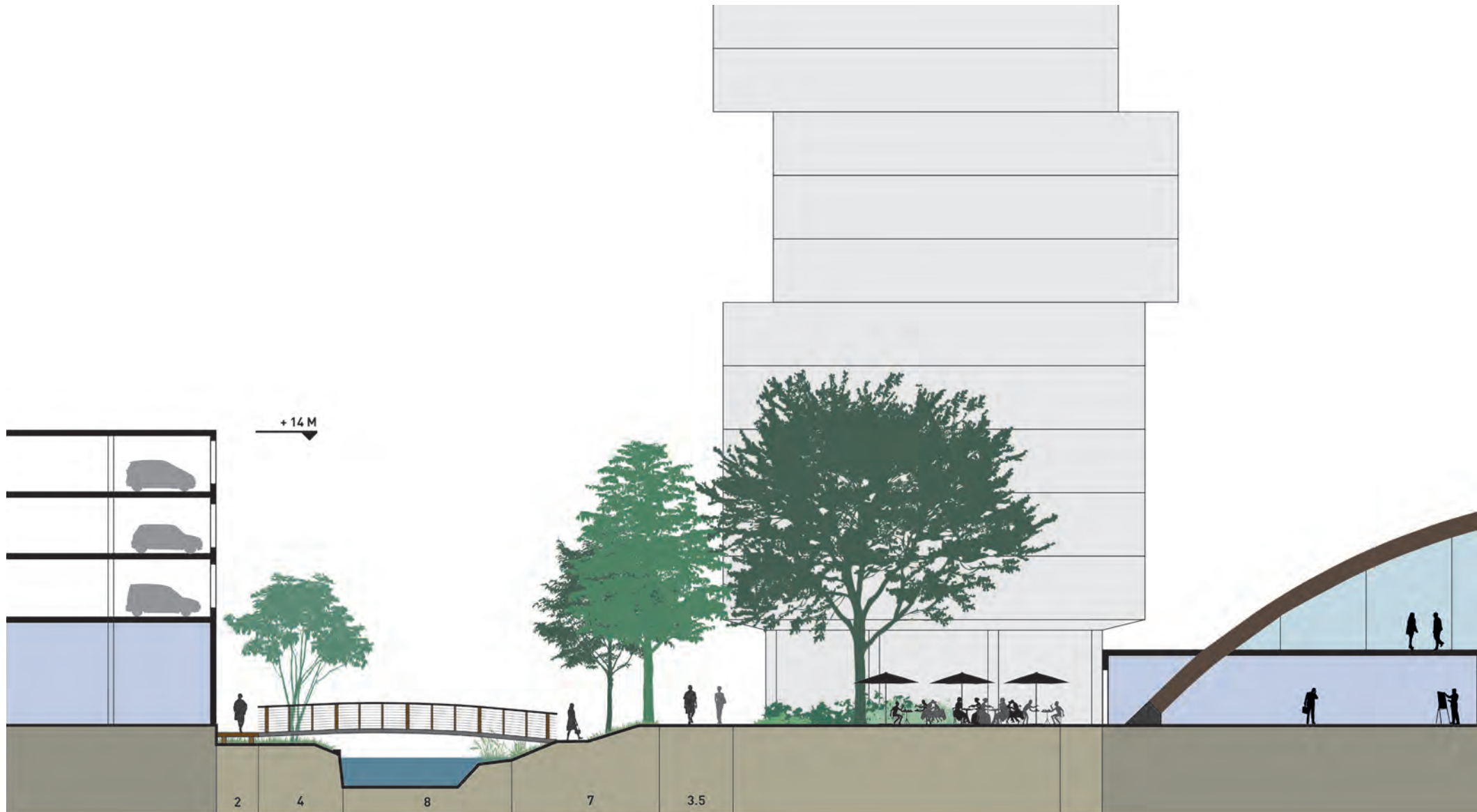
1:250





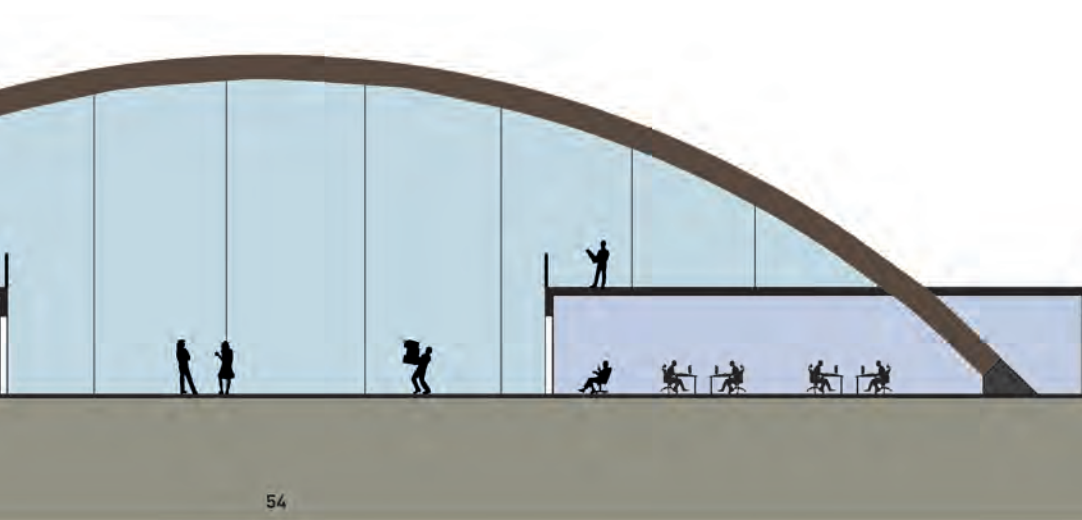
visie

## 8. Nieuwe wetering bij bogenhal





visie

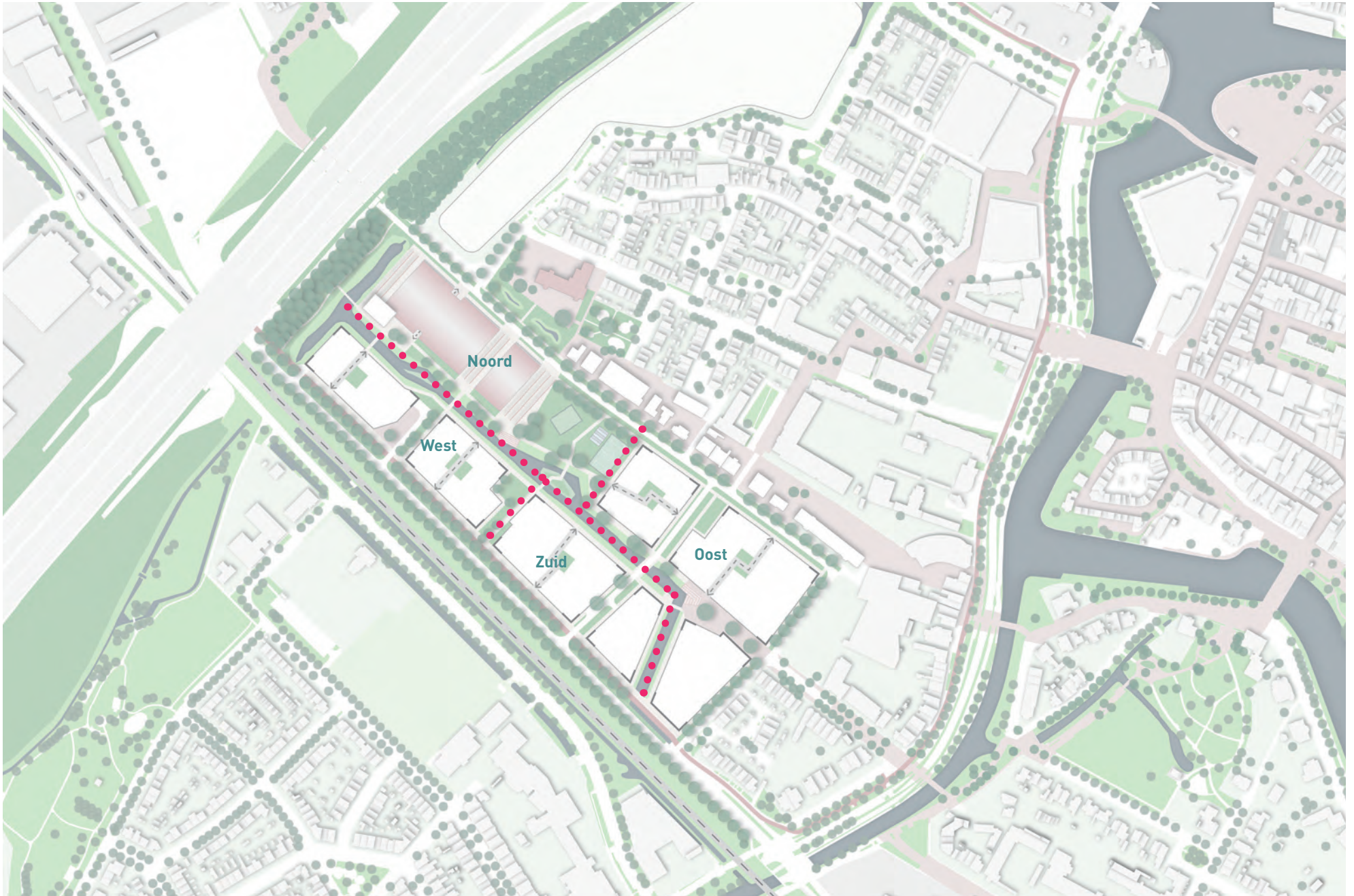




# 12 Ontwikkel- en realisatiestrategie



visie





# Ontwikkel- en realisatiestrategie

Op basis van de visie zoals deze is opgesteld en het perspectief dat vanaf 2024 daadwerkelijk wordt gestart met de realisatie, is ook een routekaart ten behoeve van de ontwikkeling en (voorbereiding van) de realisatie opgesteld. Deze paragraaf geeft hiervoor de perspectieven en handvatten.

Kamperpoort is een stoere eigenzinnige stadswijk. Dit toont zich in het creatieve en ondernemende karakter van de wijk en de rijke cultuurhistorie. De Nieuwe Veemarkt voegt vanuit deze kernkwaliteiten een nieuwe buurt toe aan de wijk en de stad. Het is een toevoeging aan het stedelijk wonen in Zwolle. In totaal komen er circa 700-800 woningen met een divers, eigenzinnig, betaalbaar en experimenteel karakter en aanbod. Naast het woningaanbod komen er voorzieningen en werkfuncties, soms kleinschalig en gemengd met het woonprogramma, maar er is ook ruimte om op enkele plekken meer grootschalige functies te faciliteren, zoals de Bogenhal en de Elbertschool. Dit mengen van functies past bij de wijk en de dynamische stedelijke omgeving. De Nieuwe Veemarkt moet een verbindende wijk worden die klaar is voor de toekomst!

Het realiseren en ontwikkelen van De Nieuwe Veemarkt moet passen bij de omgeving en bij de wensen vanuit de stad en toekomstige bewoners. Door de centrale ligging van het gebied vraagt dit om een zo kort mogelijke ontwikkel- en realisatie tijd. Er dient wel rekening te worden gehouden met bepaalde factoren. Denk hierbij aan marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en/of beperkingen. Ook kan de ontwikkeling van met name de Meeuwenlaan en de Spoorzone invloed hebben, wegens het gelijktijdig op de markt komen van woningaanbod. Daarbij is het van belang om het onderscheidend vermogen te waarborgen en daar eventueel op in te spelen de komende jaren.

## De ontwikkeling

Voor de ontwikkeling en realisatie wordt het gebied opgedeeld in vier ontwikkelgebieden. Elk ontwikkelgebied kent weer een aantal bouwvelden. Deze vier deelgebieden kunnen gefaseerd worden ontwikkeld. De fasering moet uiteindelijk zorgen voor een gestructureerde ontwikkeling die plek biedt aan de diverse opgaven en ambities die wij hebben met dit gebied. De vier deelgebieden kennen elk eigen kansen en bedreigingen door bijvoorbeeld omgevingsfactoren. In de verschillende deelgebieden is ruimte voor

een mix aan woon-,voorzieningen- en werk programma.. Denk hierbij aan levendige plinten en een transformatie van de bogenhal. In de verdere planuitwerking wordt gezocht naar de juiste ambitie én mix per ontwikkelgebied.

# Zeven succesfactoren voor waardecreatie door kunst en cultuur

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

## **1. Een uitgekiende mix aan functies en gebruikers**

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

## **2. Scherpe positionering en profilering**

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

## **3. Gedeeld eigenaarschap en een gemeenschappelijk doel**

Als de partners gevonden zijn, moeten zij bereid zijn open, constructief en op inhoud met elkaar samen te werken. Hier horen ook de gemeente, de

ontwikkelaar en de vastgoedeigenaar bij. Ze zien allen de meerwaarde en zijn werkelijk bereid te investeren in die samenwerking. Al deze partijen hebben een gemeenschappelijke ambitie en zetten zich in deze te bereiken. Zij voelen een gedeeld eigenaarschap en een gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het slagen van de plek.

## **4. Lokaal draagvlak**

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

## **5. Duurzaam businessmodel: meervoudige waardecreatie**

Zonder duurzaam verd



toekomst. Vanuit de schakeling tussen de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt en de prominente plek in het openbaar gebied worden hier functies en programma beoogd die toekomstbestendig zijn en bijdragen aan het versterken van de ambitie om een hart te vormen van de toekomstige Kamperpoort. Het bestaande trapveld tegen de A28 aan ligt in de huidige wijk decentraal, met de ontwikkeling van zowel de Meeuwenlaan als de Nieuwe Veemarkt is onderzocht wat de beste locatie is voor een dergelijke functie. De ambitie is om het sportveld elders in het gebied terug te laten komen en deze locatie ook te ontwikkelen in het verlengde van de Meeuwenlaan. De visie Meeuwenlaan geeft hiervoor de ambitie weer. Voor de daadwerkelijke ontwikkeling en uitgifte van deze locatie wordt in 2022 de haalbaarheid verkend en onderzocht, e.e.a. mede is het licht van het recente Didam-arrest waarmee een aangevuld kader is ontstaan ten aanzien van mededing voor overheidsopdrachten.

### Oost

Het Oostelijke gebied kenmerkt zich door de aansluiting op de bestaande wijk en de “veemarktwand”. Dit is de locatie waar oud en nieuw samen moeten komen en er een

bewuste koppeling moet worden gecreëerd met de bestaande wijk. Het oostelijke gebied moet plek geven aan tussen de 160 en 200 woningen, met name grondgebonden maar ook gestapelde woningen. Verder is hier de kans voor het creëren van een ruimtelijke verbinding met het de binnenstad. Dit is belangrijk wanneer het bestaande Emmadek wordt getransformeerd (mede om het herstel van de Willemsvaart mogelijk te maken) en de parkeerfunctie (deels) in de Nieuwe Veemarkt wordt gecompenseerd. Hiervoor moeten wel de bestaande Jumbo en Rabobank gebouw worden betrokken in de gebiedsontwikkeling. In de verdere uitwerking van de visie en het ruimtelijk plan moet gekeken worden of het haalbaar is om de bestaande bebouwing met bijbehorende functies te betrekken in de planontwikkeling. Ook is in dit gebied ruimte gereserveerd voor onderwijsprogramma. De keuzes en grootte voor deze voorziening worden in de planuitwerking verder onderzocht op wenselijkheid.

### Zuid

De Zuidelijke rand langs de Rieteweg omvat een diverse en gevarieerde woningbouwopgave, die gecombineerd wordt

met plintfuncties aan de Rieteweg, denk hierbij aan kantoor aan huis of kleinschalige maatschappelijke zorgvoorzieningen en een aantal parkeergarages voor het beoogde programma op de Nieuwe Veemarkt. In totaal moeten er in dit gebied 260 tot 300 woningen gerealiseerd worden. Geluid van het spoor kan een belemmerende factor zijn in dit deel van de ontwikkeling



## Fasering

De gehele ontwikkeling zal binnen 4 tot 6 jaar gerealiseerd worden. Er is aangegeven dat voor circa 50% van de ontwikkeling gekeken wordt naar experimentele woonvormen, ontwikkelwijzen, en bouwmethoden (inclusief materiaalgebruik). Deze manieren van ontwikkeling zorgen in de praktijk vaak voor een langere doorlooptijd in de planvorming, uitgifte en realisatie. Door vroegtijdig met de voorbereiden te starten ontstaat er voldoende ruimte en tijd voor andere vormen van uitgifte en ontwikkeling.

De ontwikkeling en realisatie van de voorzieningen zou bij voorkeur in gelijke tred meelopen met de ontwikkeling van elk deelgebied. Voor de realisatie van de voorzieningen moet een verkenning plaatsvinden naar de uitgiftecorrelatie van het woongedeelte. In hoeverre hebben de ontwikkelingen van de voorzieningen invloed op het realiseren en uitgeven van het woonprogramma.

Voor de Veemarkthallen in het noordelijke gebied moet specifiek worden gekeken wanneer en op welke manier dit onderdeel herontwikkeld en gerealiseerd wordt. De vraag is hier of er juist aan het begin kwaliteit moet worden toegevoegd aan het gebied of dat het als sluitstuk van de ontwikkeling zal zijn

## Woningbouw

| Uitgifte fasering op basis van aantal wooneenheden |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 732  |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                                    | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |      |
| Traditioneel                                       | 0%   | 0%   | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 0%   | 0%   | 0%   | 50%  |
| Experimenteel                                      | 0%   | 0%   | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 0%   | 0%   | 0%   | 50%  |
| Totaal %                                           | 0%   | 0%   | 20%  | 20%  | 20%  | 20%  | 20%  | 0%   | 0%   | 0%   | 100% |
| Traditioneel                                       | 0    | 0    | 73   | 73   | 73   | 73   | 73   | 0    | 0    | 0    |      |



## Uitgifte

Vanuit de gebiedsontwikkeling is het belangrijk om te kijken naar verschillende wijzen van uitgeven. De definitieve uitgifte strategie kan echter pas worden vastgesteld op het moment dat de visie concreter wordt uitgewerkt en bijvoorbeeld het definitieve programma zeker is. Dan kan er per bouwveld gekeken worden naar de manier van uitgifte en hoe dit aansluit op de totale fasering van de gebiedsontwikkeling.

Parallel aan de verdere planuitwerking (zowel programma als ruimtelijk) worden de diverse uitgifteschenario's voorbereidt: denk hierbij aan vormen van CPO, wooncoöperaties, prijsvragen en tenders. Dit mede om de betaalbaarheidsambities te kunnen borgen maar ook als onderdeel van de ambitie om 50% experimenteel te ontwikkelen.

Het noordelijke ontwikkel gebied met hierin de bestaande bogenhal zal bij voorkeur een separate ontwikkeling, los van de woningbouw gerelateerde ontwikkelingen worden. Dit om hier meer kans en tijd te bieden een goede invulling met sociaal-cultureel en economische betekenis. Dit vraagt sturing op het concept, maar ruimte in tijd en ontwikkelwijze.

## Ontwikkel- en realisatiestrategie

In de gebiedsvisie wordt het perspectief op lange termijn geschetst en wordt daarmee vastgesteld. Als onderdeel van de gebiedsvisie is er nog een aantal strategische keuzes verder uit te werken. Dit geldt zowel voor de ontwikkelwijze, als de financiële en ruimte impact hiervan. Onderstaand wordt een aantal ontwikkelingen / opgaven beschreven, die het voorkeurscenario schetsen. Deze scenario's worden de uitwerking nader onderzocht op haalbaarheid en consequenties. De consequenties en/of nader te maken keuzes wordt vertaald in het ruimtelijk ontwikkelingsplan en de grondexploitatie die als vervolg worden opgesteld en moeten worden vastgesteld. Daarin wordt de concrete aanpak voor de strategische keuzes ook opgenomen. En vervolgens een opsomming / duiding van de strategische keuzes:

1. Haalbaarheid/herontwikkeling gebied Willemskade- Veemarkt (Jumbo/ Rabobank/overgang & aansluiting Willemskade en verplaatsing Emmadek)
2. Haalbaarheid en inpassing mobiliteitshub (toelichten: ruimtelijke inpassing, parkeeropgave gebied en relatie tussen programma en deze

voorziening, bepalen governance/ gemeentelijke rol/neming)



visie



# Financiële haalbaarheid

Voor de Veemarkt is een globale financiële haalbaarheidsberekening opgesteld. Het inschatten van kosten en opbrengsten hangt nauw samen met kiezen van stedenbouwkundige opzet, gewenste kwaliteit en de uitwerking van de ambities van onder anderen klimaatadaptie, energie en circulariteit. In een planontwikkeling wordt gewerkt van grof naar fijn. Zo ook in de financiële doorrekeningen. In de volgende fases wordt de ruimtelijke uitwerking met de daarbij behorende ambities steeds meer vastomlijnd en heeft invloed op het financieel eindresultaat van de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie.

In de berekening is de ontwikkeling van de Bogenhal en het ontwikkelen van de Hub niet meegenomen. Deze ontwikkelingen zijn nog te prematuur om financieel op te kunnen nemen. Ook de haalbaarheid van het betrekken van de bestaande Jumbo en Rabobank locaties bij de gebiedsontwikkeling worden in een later stadium inzichtelijk. Op basis van de ruimtelijke uitwerking, de te maken keuzes en de financiële consequenties worden deze al dan niet meegenomen in de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt. In de volgende fase zal de grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden bij de raad.

Hierdoor worden de definitieve ruimtelijke uitwerkingen en het daarbij behorende financieel kader bepaald.

Uitgaande van de hierboven geschetste uitgangspunten voor onder andere woningaantallen, categorieën, tempo en fasering is de verwachting dat de herontwikkeling van de IJsselhallenlocatie financieel sluitend ontwikkeld kan worden. Er zijn echter nog een aantal factoren die grote invloed hebben op het financiële resultaat. De grondexploitatie zal hierbij als financiële afwegingskader dienen bij verdere uitwerking van de reeds genoemde factoren. Zodat ambities in samenhang gewogen kunnen worden op de impact van de gevraagde investering met haalbaarheid als een belangrijke voorwaarde.

Wel blijkt uit de eerste financiële berekening dat door de hoge bouwkosten en de gevraagde woningbouwprogramma waarbij betaalbaarheid van groot belang is, de opbrengstpotentie van de grondexploitatie onder druk komt te staan. Dit geeft minder financiële ruimte aan de investeringenkant in het gebied of voor het eventueel gewenst financieel eindresultaat op de grondexploitatie.



# 13 Vervolgstappen



visie



# Vervolgproces

Voor het gebied Nieuwe Veemarkt en voor de ontwikkelzone Meeuwenlaan zijn twee afzonderlijke, maar afgestemde gebiedsvisies opgesteld. De gemeente heeft de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt opgesteld en 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 wordt deze uitgewerkt in een ruimtelijk ontwikkelplan. Ook zal de ontwikkel- en realisatiestrategie verder worden uitgewerkt. Hierin is bijzondere aandacht voor alternatieve ontwikkelvormen zoals coöperatieve ontwikkeling en eigenaarschap, CPO en dergelijke.

Wij willen de Zwolse corporaties nauw betrekken bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in het Ruimtelijke Ontwikkelplan. Naast hun maatschappelijke

taak, vastgelegd in de prestatieafspraken, hebben zij ook waardevolle expertise op het gebied van wonen voor bijzondere doelgroepen. Innovatieve tussenvormen tussen wonen en zorg, zoals co-living, langer zelfstandig thuis, gemeenschappelijke voorzieningen, parent house etc., kunnen de corporaties verder helpen definiëren en kwantificeren. Ook willen we de corporaties betrekken bij het opstellen van de ontwikkel- en realisatiestrategie.

In de fase van het Ruimtelijk Ontwikkelplan vinden er aanvullende (milieu)onderzoeken plaats, zoals een hoogbouw-effect-rapportage voor bebouwing hoger dan 25m en een natuurtoets. Ook wordt de financiële impact en de haalbaarheid nader onderzocht. Deze verdere (ruimtelijke en programmatische) uitwerking van deze ambities wordt vertaald in de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt. Deze wordt als vervolg op deze visie aangeboden ter besluitvorming aan bestuur

en gemeenteraad. Bijzondere aandacht verdienen daarbij de te transformeren gebouwen als de Bogenhal en de Elbertschool. Parallel hieraan zal een placemaking strategie worden ontwikkeld, om op plekken al te beginnen met het programmeren van het gebied.

Input vanuit én afstemming met de omgeving, maar ook toekomstige bewoners en gebruikers, is ook in deze fase van groot belang. Dit willen we op dezelfde manier doen als 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



visie



# Bijlagen

**Participatiemomenten - tijdlijn**

|               |                                                                                                         |              |                                                                                                                                    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15-01-2021    | Website <a href="http://www.zwolle.nl/nieuweveemarkt">www.zwolle.nl/nieuweveemarkt</a> online           | 22-06-2021   | Gesprek met vertegenwoordiger Kamperpoortertij                                                                                     |
| 19-01-2021    | Burensessies Nieuwe Veemarkt. Voor omwonenden en belanghebbende partijen over ontwikkelingen            | 05-08-2021   | Excursie door de wijk met bewoners van de Kamperpoortertij                                                                         |
| 20-01-2021    | Burensessies Nieuwe Veemarkt                                                                            | 07-09-2021   | Digitale bijeenkomst gebiedsontwikkeling Nieuwe veemarkt met Concilium                                                             |
| 26-01-2021    | Burensessies Nieuwe Veemarkt                                                                            | 14-09-2021   | Bijpraatsessie Raad                                                                                                                |
| 27-01-2021    | Burensessies Nieuwe Veemarkt                                                                            | 14-09-2021   | Gesprek met huurder en exploitant tankstation Rieteweg                                                                             |
| 02-02-2021    | Terugkoppeling Burensessie en Mentimeter                                                                | 21-09-2021   | Digitale Sessie Vrienden van de veemarkt                                                                                           |
| 1e helft 2021 | Meerdere verkennende gesprekken toekomstbestendigheid Jumbo i.r.t. gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt. | 18-11-2021   | Bespreken scenario's met welstandcommissie                                                                                         |
| 31-03-2021    | Raadplegen Burgerpanel over ontwikkelingen Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan                               | 26-11-2021   | Overleg over de visie Nieuwe Veemarkt met ondernemers aan de Willemskade                                                           |
| 13-04-2021    | Werksessie mobiliteit/energie nieuwe veemarkt met Milieuraad                                            | 30-11-2021   | Digitale bijeenkomst gebiedsvisies Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan                                                               |
| 19-04-2021    | Friskijksessie Nieuwe Veemarkt met externe partijen                                                     | 01-03-2022/  |                                                                                                                                    |
| 20-04-2021    | Digitale sessie Vrienden van de Veemarkt                                                                | 08 - 03-2022 | Terugkoppeling concept gebiedsvisies Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt aan de Vrienden van de Veemarkt en andere belanghebbendenmaart |
| 17-05-2021    | Werksessie groen/biodiversiteit Nieuwe Veemarkt met Milieuraad/Natuurplatform                           | 17-03- 2022  | Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt naar verwachting openbaar en lanc                                                                     |



# Nieuwe Veemarkt Participatiejournaal

Bij het maken van een nieuw stuk stad is communicatie en participatie belangrijk. Daarom zijn we al in een heel vroeg stadium begonnen met het betrekken van de stad bij deze ontwikkeling. Participatie gaat om samenwerken. Voor alle ideeën en wensen is een plek in het proces, maar dat betekent niet dat alle wensen en ideeën ook uitgevoerd kunnen worden. De gemeente maakt duidelijk wat er met de inbreng wordt gedaan, hoe het wordt gewogen en/of verwerkt. Het doel van de participatie en communicatie in aanloop naar de gebiedsvisie is drieledig:

- Ophalen van ideeën, wensen en suggesties
- De belangen van de verschillende stakeholders op tafel krijgen
- Informeren

In dit participatiejournaal staat het contact beschreven van de gemeente Zwolle met bewoners, burens, stakeholders, ondernemers en andere belanghebbenden over de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt. Dit journaal betreft de periode vanaf januari 2021 tot en met maart 2022 en hoort als bijlage bij de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt.

## **Burensessies Nieuwe Veemarkt 19, 20, 26 en 27 januari 2021**

We verzamelden ingrediënten voor het maken van een aantal scenario's voor de stadswijk die op de plek van de huidige IJsselhallen komt. Als gevolg van de coronabeperkingen vond een viertal bijeenkomsten digitaal plaats, waarbij in totaal 37 unieke deelnemers (vaak met zijn tweeën achter de computer) meededen aan een open gesprek aan de hand van vragen via mentimeter.

We zijn begonnen met het vragen aan 'de burens' van het gebied en de belangengroepen wat zij belangrijk vinden bij de herontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Naast bewoners van Kamperpoort, hebben vertegenwoordigers van het onderwijsveld, de Vrienden van de Stadskern, de Milieuraad en gebruikers van de Elbertschool aan de bijeenkomsten deelgenomen. We verzamelden ook bouwstenen voor de scenario's uit het beleid en de doelstellingen van de gemeente Zwolle. En er zijn wetten en regels waar we ons aan moeten houden en die invloed hebben op de ontwikkeling. Dit alles bij elkaar is verwerkt in scenario's

die voor de zomer 2021



### Redenen om in Nieuwe Veemarkt te willen wonen

Als eerste is de vraag gesteld wat redenen zouden zijn om in het gebied Nieuwe Veemarkt te gaan wonen. In figuur 1 is te zien dat de nabijheid van het centrum voor het merendeel een reden zou zijn. Rond een derde van de inwoners zou in het gebied willen wonen omdat het een groene buurt wordt, of omdat er betaalbare woningen komen. Nabijheid van het station en van de A28 zouden voor rond een kwart van de inwoners een motief kunnen zijn om in het gebied Nieuwe Veemarkt te gaan wonen. Overigens geeft 28% aan sowieso niet in dit gebied te willen gaan wonen.



Figuur 1 De Nieuwe Veemarkt krijgt in ieder geval woningen. Als u hier zou willen gaan wonen, wat zijn daarvoor dan de redenen? Maximaal 3 antwoorden mogelijk. (n=2555)

### Voorkeur type woning

Bij het bepalen van het type woningen dat wordt gebouwd aan de nieuwe Veemarkt, wil men graag rekening houden met de voorkeur van de Zwolse inwoners. De inwoners is daarom gevraagd naar wat voor soort woning hun voorkeur zou uitgaan. Deze vraag is alleen gesteld aan de inwoners die bij de eerste vraag niet hebben aangegeven dat ze niet in de Nieuwe Veemarkt willen wonen. De uitkomsten (figuur 2) laten zien dat ruim de helft het liefst een stadswoning met tuin zou willen (55%). Een kwart van de inwoners geeft de voorkeur aan een appartement.





doen, maar het is ook een associatie met lelijkheid, troosteloosheid en grauwheid.

- Aan de oude veemarkt met veel mensen
- Aan de IJsselhallen waar altijd wat georganiseerd werd.
- Oude veemarkt, slachthuis, handje contantje van de veeboeren, maar ook veel evenementen in de IJsselhallen.
- Jeugdherinneringen. Met mijn vader en jongere broer naar de Veemarkt. De gezelligheid.
- Handelende boeren die met handjeklap hun beesten verkochten.
- Koeien, rommelmarkt, mijn oude school, tractorpulling, vogeltjesmarkt, evenementen en beurzen.

### Belangrijke aspecten voor de buurt

De inwoners is gevraagd wat redenen zouden zijn om naar het nieuwe gebied Nieuwe Veemarkt te gaan of er doorheen te komen, als men er niet zelf zou wonen. Hierbij kon men maximaal 3 antwoorden aanvinken.

De uitkomsten (figuur 4) laten zien dat culturele en horecavoorzieningen voor de helft van de inwoners een aanleiding kunnen zijn om naar het gebied Nieuwe Veemarkt te gaan. Een bijna even groot deel van de inwoners (47%) zou het gebied bezoeken als er een aantrekkelijke buitenruimte is, bijvoorbeeld een park of gezellig plein waar men anderen kan ontmoeten. Aanwezigheid van een supermarkt of winkels zou voor twee

vijfde (39%) van de inwoners reden zijn om naar het gebied te gaan. Ruim een derde ziet het gebied als handige doorgangsroute van en naar de Binnenstad.

### Meest belangrijke aspecten



### Prioriteiten

Aan de inwoners zijn vijf keer twee uiteenlopende opties getoond. De inwoners hebben daarbij elke keer aangegeven welke van de twee opties zij het belangrijkste vinden / hun voorkeur heeft.



Figuur 6 Welke optie belangrijker?

### Werksessie mobiliteit/energie Nieuwe Veemarkt i.a.v. Milieuraad 13 april 2021

Met leden van de Milieuraad spraken wij over de kansen op het gebied van duurzame energie en mobiliteit. Het STOMP-principe als uitgangspunt voor mobiliteit werd onderschreven.

### Friskijksessie Nieuwe Veemarkt met externe partijen 19 april 2021

Om ons scherp te houden op alle perspectieven



Sense, betrokken bij culturele hoofdstad Leeuwarden), Jaap Zijda (stadskwadraat, betrokken bij visie Stadshart Zwolle), Semoira Stomp (Zwolse eventorganisator, betrokken bij Kattengat en Circulaire Proeftuin DeltaWonen).

Een aantal observaties en aanbevelingen van de friskijkers:

- Kijk niet alleen naar gebouwen maar ook naar levendigheid en de mensen.
- Ga met de mensen praten. Vraag een aantal mensen uit de buurt op te beginnen en laat van daaruit de plekken groeien
- Er is veel gekke kunst, installaties, dingen die je kunt behouden en waar je wat mee kunt doen
- Niet teveel huisje-tuintje, kwaliteit zit in de afwisseling en diversiteit
- Er is behoefte aan ontmoetingsplekken, groen, plekken om te sporten
- Die plekken maken de mensen zelf als ze daar de ruimte voor krijgen

- Mensen zijn trots op hun wijk en willen graag meedenken
- De nieuwe wijk heeft een radicaal statement nodig! Oosterwold meets Veemarkt
- Valkuil is om het gebied aan ontwikkelaars te geven die er dure huizen neerzetten
- Contrasten kunnen niet groot genoeg zijn
- Zorg voor een nieuw proces, met een andere manier van ontwikkelen, dat maakt de wijk uniek in Zwolle en de kansen liggen hier.

### Digitale sessie Vrienden van de Veemarkt 20 april 2021

Onder andere op basis van gesprekken met de omwonenden in januari is een aantal bouwstenen en waarden voor de invulling van het IJsselhallen-terrein benoemd, zoals het toevoegen van groen en woningen, klimaatadaptief bouwen, mengen van wonen

met andere functies etc. Aan de hand van deze bouwstenen hebben we drie scenario's ontwikkeld. Dit zijn mogelijke nieuwe invullingen van het terrein, die elk op een andere manier omgaan met



### **Werksessie groen/biodiversiteit Nieuwe Veemarkt Milieuraad/ gemeente 17 mei 2021**

Met leden van de milieuraad hadden we een werksessie over het thema biodiversiteit en groen in de Nieuwe Veemarkt. De Milieuraad benadrukte het belang van een ontwikkeling waarbij ook rekening gehouden wordt met flora en fauna en er bijvoorbeeld een zonering is met rustigere plekken voor dieren en drukker plekken voor mensen. Ook is gesproken over het belang van de juiste soort beplanting en het juiste beheer.

### **Toelichting Scenario's Nieuwe Veemarkt aan Groene Poort 1 juni 2021**

We hebben gesproken met wijkbewoners van de Groene Poort (Initiatief voor meer groen en duurzaamheid in de Kamperpoort). Het verslag is [hier](#) terug te lezen.

### **Excursie groen/biodiversiteit Nieuwe Veemarkt Milieuraad/ gemeente 17 juni 2021**

Naar aanleiding van de werksessie is afgesproken om in het gebied te gaan kijken welke groene structuren er nu al aanwezig zijn, die mogelijk betekenis kunnen krijgen voor de biodiversiteit. Het was een prima gelegenheid om ook de hittestress waar het gebied mee kampt aan den lijve te ondervinden. Deelnemers aan de excursie waren leden van het Natuurplatform en de Milieuraad en de stedenbouwkundige, de ecooloog en de groenadviseur van de gemeente.

### **Bijeenkomst met bewoners van de Kamperpoort 5 augustus 2021 -**

Met de leden van de Kamperpoort is een wandeling door het gebied gemaakt, waarbij zij ingegaan zijn op de bijzonderheden van Kamperpoort en haar bewoners. De



### **Bijpraatsessie Raad Gesprek met huurder exploitant tankstation Rieteweg 14 september 2021**

Raadsleden zijn bijgepraat over de verschillende scenario's en waren in de gelegenheid commentaar te geven.

Separaat was er een gesprek met de huurder en de exploitant van het tankstation aan de Rieteweg.

### **Digitale Sessie Vrienden van de Veemarkt 21 september 2021**

Na de sessie met de Vrienden van 20 april zijn wij aan de slag gegaan met onder andere ideeën en suggesties die er gedaan zijn. Stedenbouwkundige Doesjka Majdandzic licht toe hoe de scenario's verder zijn uitgewerkt en hoe zij denkt dat er met de goede elementen uit de verschillende scenario's een nieuw plan kan worden gemaakt. Dit wordt de gebiedsvisie die

later door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Lees [hier](#) het gehele verslag van de bijeenkomst

### **Bespreken scenario's en gesprek welstandcommissie 18 november 2021**

De leden van de welstandscommissie worden informeel bijgepraat over de verschillende scenario's en de doorkijk richting een gebiedsvisie. De commissie waardeerde de insteek om een gemengd gebied te maken van de ontwikkeling, met voldoende groen van maat.

### **Overleg over de visie Nieuwe Veemarkt met ondernemers aan de Willemskade 26 november 2021**

De ondernemers zijn bijgepraat over de verschillende scenario's. De ondernemers vroegen om aandacht voor de goede bereikbaarheid van hun zaak als er een nieuwe mobiliteitshub komt als vervanging



Naast een aantal wandelingen door de buurt met een kleine groep mensen, konden er in verband met corona slechts drie live-bijeenkomsten plaatsvinden. De sessie met de Friskijkers werd in de IJsselhal gehouden (links), de sessies met de Vrienden van de Veemarkt in het voormalige Wehkampkantoor (rechts).



behouden van een deel van de IJsselhallen en de invulling voor de Elbertschool passeerden de revue. Dit heeft geleid tot een gebiedsvisie /combinatiemodel waarin op hoofdlijnen is bepaald welke functies een plek krijgen in de Nieuwe Veemarkt, welke typen bebouwing er mogelijk komen en het groene raamwerk van de nieuwe buurt vorm gaat krijgen. Tijdens de digitale bijeenkomst zijn de deelnemers meegenomen in dit proces en zijn de contouren van de gebiedsvisie getoond en toegelicht.

De opbrengst van deze avond wordt bekeken en waar mogelijk kan dit een plek krijgen in de gebiedsvisies van de twee nieuwe buurten. In een gebiedsvisie worden de ambitie en de randvoorwaarden en de kaders omschreven waaraan de verdere uitwerking van de plannen moeten voldoen. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad stellen deze gebiedsvisies in 2022 vast. Deze stap is nodig in de herontwikkeling van deze gebieden. De komende jaren worden de Vrienden van Veemarkt nog regelmatig in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de plannen. Kijk [hier](#) de opname van de bijeenkomst terug.

### **Online enquête onder woningzoekenden in Zwolle en omgeving 16 december 2021**

Op 16 december 2021 is een online enquête uitgezet via de Woonfabriek en social media van de gemeente Zwolle. Via de enquête is aan deelnemers gevraagd hoe zij de toekomstige leefomgevingen aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt voor zich zien. Aan de enquête deden ruim 400 mensen mee. Onder meer inwoners en woningzoekenden uit Zwolle en omgeving en wijkbewoners. Lees [hier](#) het gehele verslag van de bijeenkomst

### **Overleg huidige huurder(s) Elbertschool Eind januari/begin februari 2022**

Overleg met de huidige huurder(s) van de Elbertschool over de



# schetsmatige verkavelingen



1. Thuis in Kamperpoort



2. De Nieuwe Veemarkt



3. Maak je eigen stad



# Scenario's Nieuwe Veemarkt

## Scenario 1: Thuis in de Kamperpoort

Doorgaan op wat er al is in de omgeving. Hier worden woningen toegevoegd en voorzieningen als een school en een buurtcentrum. De wijk wordt ontwikkeld door projectontwikkelaars, op gangbare wijze. Het groen is in dit scenario wat meer verspreid door de buurt, zodat iedere woning groen in de buurt heeft.



## Scenario 2: De Nieuwe Veemarkt

Hier worden naast woningen ook ruimten toegevoegd voor (creatieve) ondernemers, klein- schalige horeca en andere voorzieningen. De oudste IJsselhal wordt deels bewaard en her- bestemd. Het groen is in dit scenario een groot centraal gelegen park. Hierdoor ligt niet elke woning aan het groen, maar is er wel een grotere groene ruimte waar een divers gebruik mogelijk is.



## Scenario 3: Maak je eigen stad

In dit scenario wordt de buurt ontwikkeld