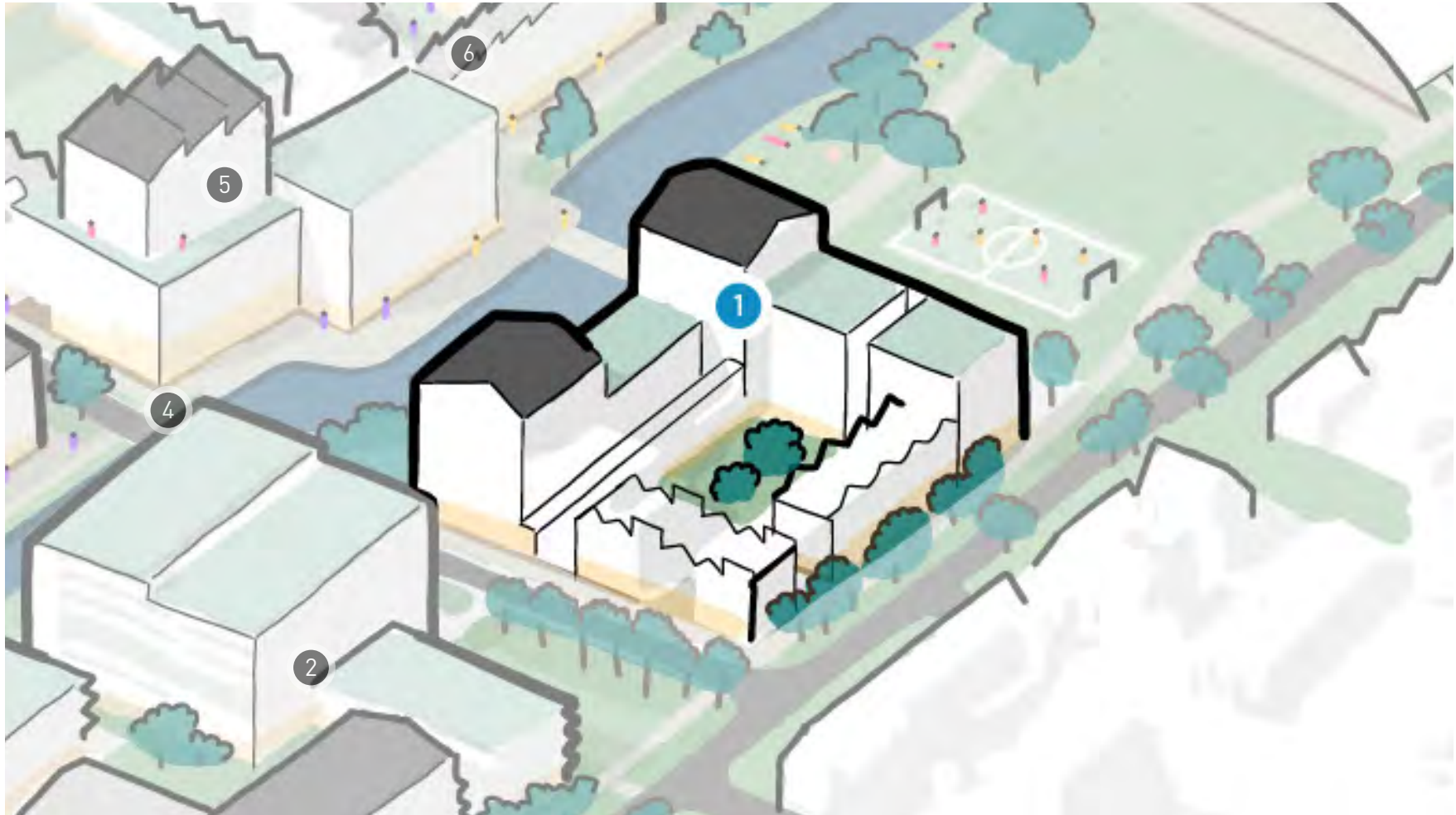


Kavelpaspoort Ontwikkelveld 1

Zwolle



mei 2026



De illustratie laat een indicatieve verkaveling zien op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Programma	6
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
4. Aansluitingen op de openbare ruimte	16
5. Mobiliteit	22
6. Duurzaamheid	24
7. Civiele aspecten	28
8. Milieuplanologische aspecten	30
9. Kwaliteitsbewaking	33
10. Proces en participatie	33

1. Inleiding

Voor de Nieuwe Veemarkt is een Gebiedsvisie (2022) en een Ruimtelijk Ontwikkelplan (2023) vastgesteld. In het ROP zijn verschillende ontwikkelvelden gedefinieerd en worden randvoorwaarden gegeven voor de verdere uitwerking in bouwplannen. Rode draad in zowel de gebiedsvisie als het ROP zijn de waarden die benoemd zijn als ontwikkelprincipes voor de nieuwe stadsbuurt. De plannen moeten invulling geven aan het realiseren van deze waarden.

Kernwaarden

In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt hebben wij een aantal waarden benoemd, die als fundament onder de verdere planvorming liggen. Door de waarden van de nieuwe buurt te benoemen, willen wij duidelijk maken waar wij naar streven, zonder voor te schrijven op welke manier dit precies zou moeten. Deze ontwikkelprincipes hebben richting gegeven in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in het ROP. De kernwaarden staan rechts beschreven en worden uitgebreid behandeld in de onderstaande documenten.



Eigenzinnig

Authentiek en herkenbaar
Ruimte voor Experiment



Veelkleurig

Diversiteit aan mensen, buurtjes, functies
Rust en reuring



Comeback-kid

Cultuurhistorie inspireert



Er voor elkaar zijn

Welkom in de wijk
Gezond en verbonden



Toekomstgericht

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

* KEC = Klimaatadaptief, Energieneutraal & Circulair

De Nieuwe Veemarkt - een karaktervolle stadsbuurt

Wonen in de Nieuwe Veemarkt betekent wonen op een plek met verhalen. Het terrein was vroeger de plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op de veemarkt. Nu verandert deze plek in een karakteristieke stadsbuurt met dichtbebouwde woonblokken aan het water en in het groen. Het is een iconische en historische plek, herkenbaar aan de oude Bogenhal en de ondernemende en eigenzinnige geest die hier nooit weg is geweest.

Stadsmensen van alle leeftijden voelen zich thuis in deze stadsbuurt. Er is ruimte om door te groeien: van jong talent en startende gezinnen, tot empty-nesters en ouderen met een zorgbehoefte. De bewoners kijken naar elkaar om en ontmoeten elkaar met een open blik. De verschillende bouwvormen zorgen voor een diversiteit aan buurtjes waar wonen hand in hand gaat met andere functies. Er is ruimte voor werken, aan huis of op gedeelde werkplaatsen en voor ontspanning en ontmoeting, zoals in de horeca in en rond de Bogenhal. Het stadspark nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen, wat wordt versterkt door het autoluwe karakter van de buurt. Het stadspark ligt centraal in de buurt en grenst aan een watergang. De watergang slingert door het gebied en verbindt zo pleintjes, straatjes en hofjes met elkaar.

De Nieuwe Veemarkt biedt ruimte voor experiment. In de woningbouw, het gebruik van materialen, de samenlevingsvormen en in het ondernemerschap en vrijetijdsaanbod waar ruimte is voor ambacht. In deze eigenzinnige buurt is ruimte voor creatief aanbod met karakter. Alle ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat de Nieuwe Veemarkt weer de allure krijgt van vroeger: een eigenzinnige, kleurrijke, ondernemende wijk. Vol trots en reuring. En altijd klaar voor de toekomst.

Doel en status kavelpaspoort

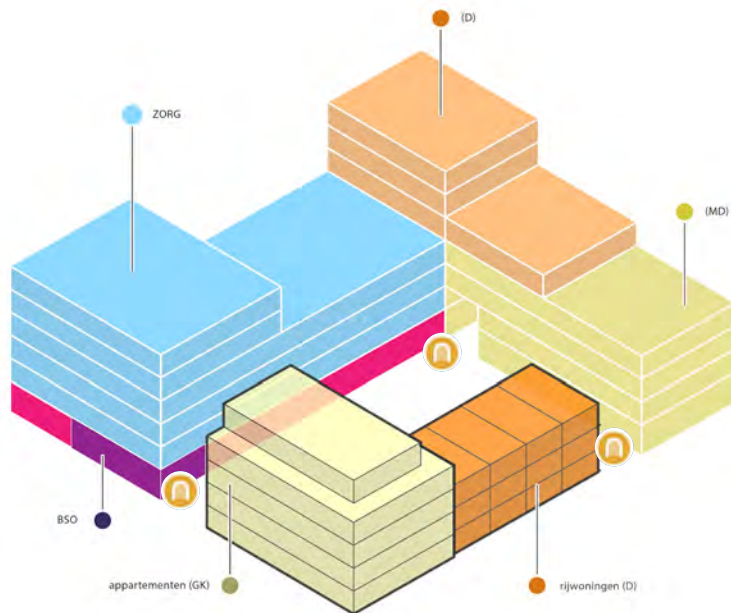
Dit kavelpaspoort bevat de uitwerking van ontwikkelveld 1 en geeft hiervoor nadere randvoorwaarden, waarbinnen ontwikkelaars/ initiatiefnemers samen met hun architecten en overige adviseurs bouwplannen kunnen ontwikkelen voor (delen van) dit specifieke ontwikkelveld.

In de uitwerking van het ontwikkelveld kan worden afgeweken van de voorgestelde verkavelingen, maar dit moet wel blijven passen binnen de (ruimtelijke) randvoorwaarden. Van een aantal voorwaarden kan niet worden afgeweken, dit staat opgenomen in het kavelpaspoort. Het gaat hier bijvoorbeeld over entreezijdes en oriëntatie, bouwhoogten, woningtypologie en rooilijnen. Verder gelden onverkort de randvoorwaarden en ambities uit het ROP, die ook een vertaling krijgen in het omgevingsplan (waaronder beeldkwaliteitsregels).

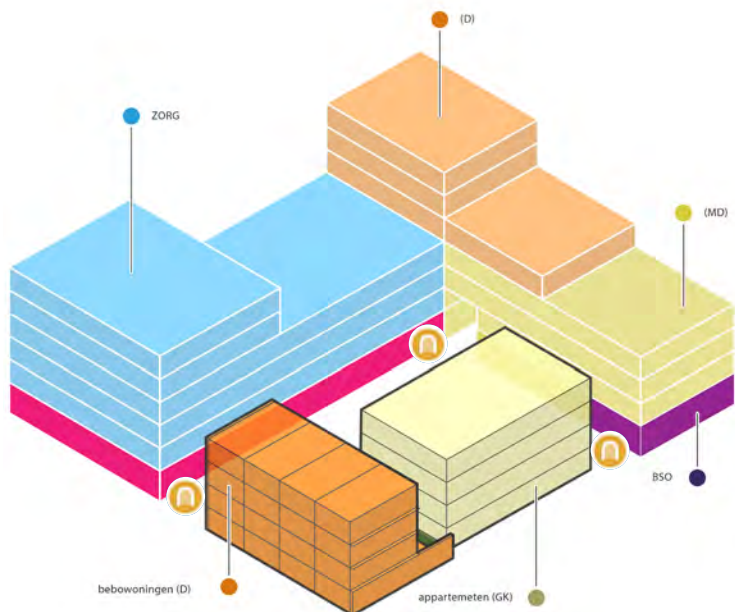
Voor de Nieuwe Veemarkt zijn of worden – naast dit Kavelpaspoort – de volgende gebiedsspecifieke kaders en documenten vastgesteld, waaraan de uitwerking van het bouwplan moet voldoen:

1. [Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt](#)
2. [ROP Nieuwe Veemarkt](#)
3. Omgevingsplan (inclusief Beleidsregel beeldkwaliteit) >nog vast te stellen
4. Inrichtingsplan Openbare Ruimte > nog vast te stellen
5. [Bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt](#)

Daarnaast gelden de algemene beleidskaders, evenals het Zwols Pakket van Maatregelen [1.0](#) en [2.0](#).



Mogelijke indelingen van functies



2. Programma

Een zorgzame woonomgeving

Ontwikkelveld 1 wordt een gemengde ontwikkeling, waarbij zorg in allerlei vormen gemengd wordt met wonen. Dit biedt kansen om een zorgzaam woongebied te maken, gebaseerd op de aloude typologie van het begijnhof. Een zorgzaam gebouw faciliteert ontmoeting en respecteert de autonomie en zelfstandigheid van de bewoners. Gedeelde voorzieningen zorgen voor de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Een collectieve tuin vormt het hart van dit complex.

Woonprogramma

Het woningaantal bedraagt voor ontwikkelveld 1 minimaal 54 woningen. Het woonprogramma is verdeeld over de categorieën goedkoop, middenduur en duur in een verhouding van circa. 30:60:10. Mede afhankelijk van het aandeel voorzieningenprogramma kan het aantal woningen worden verhoogd naar maximaal 70 woningen. Bij het vergroten van het woningbouwaantal moet worden voldaan aan de maximale bouwhoogtes (zie verderop) en het minimale voorzieningenprogramma.

We zetten in op een gevarieerde typologie, met grondgebonden en gestapelde woningen. Van de (eventuele) extra woningen boven de 54 (tot maximaal 70), mag maximaal 20% (dus 3 woningen) in de categorie duur worden ontwikkeld.

Voor het bepalen van welke woningen goedkoop, middenduur en duur zijn, wordt gerekend met de prijssegmenten die gelden op het moment van de het sluiten van de koopovereenkomst. Voor ontwikkelveld 1 zal dit waarschijnlijk de prijssegmentering van 2027 zijn.



Experiment in combinatie van programma's

In dit ontwikkelveld is de waarde 'ruimte voor experiment' vooral te vinden in de combinaties van programma's. Dit biedt kansen voor een vorm van wonen en zorg, die de zorg in het hart van de buurt plaatst. Bijvoorbeeld door de combinatie van kinderopvang met zorg, het gezondheidscentrum met begeleid wonen en/of zorgwonen, het delen van voorzieningen of gemeenschappelijke ruimten, een hospice waar mensen midden in het leven staan etc. We zien ook kansen in het combineren van zorg en regulier wonen, bijvoorbeeld door zorgbehoevende jongeren te laten samenleven met leeftijdgenoten die geen zorg behoeven.

Voorzieningenprogramma

In ontwikkelveld 1 is ruimte voor een gezondheidscentrum, kinderopvang (waaronder in elk geval een kinderdagverblijf) en mogelijk een hospice voor jonge mensen (16-40 jaar).

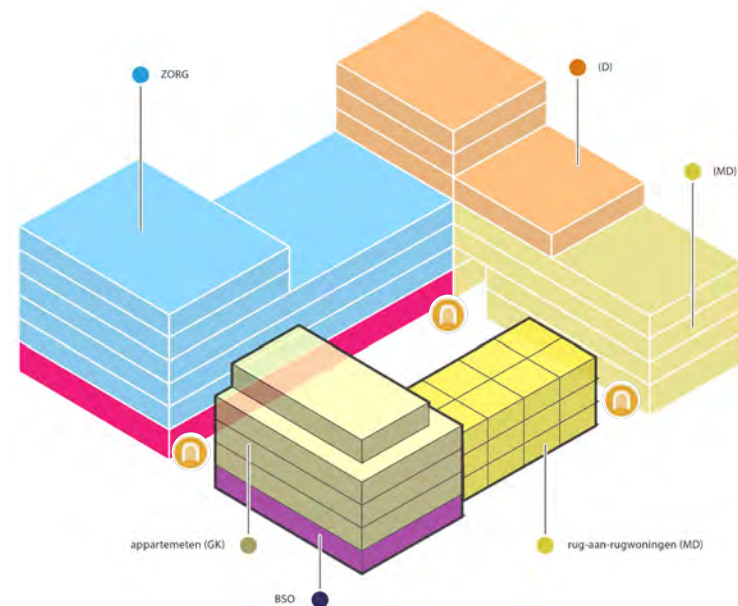
Er is ruimte voor een gezondheidscentrum voor in elk geval een huisartsen-, en fysiotherapiepraktijk (ca. 800-1000m²). Afhankelijk van de vraag kan dit worden aangevuld met gezondheidsfuncties als een tandartsenpraktijk en apotheek (tot max. 1.200m²). Wat betreft kinderopvang is er in elk geval plek voorzien voor een kinderdagverblijf van 3 groepen (ca. 375m²), mogelijk aangevuld met een Buitenschoolse opvang (BSO) van 2 groepen (ca. 200m²) of uitgebreid tot een kinderdagverblijf van 5 groepen. Ook is er 3.000m² opgenomen voor zorg en 640m² voor een hospice. Het hospice is bedoeld voor ca.12 woningen en richt zich op jonge mensen aan het eind van hun leven.

De bandbreedte voor het voorzieningenprogramma is dus minimaal 4.175m² en maximaal 5.415m², op een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van ca. 7.400m².

Naast het voorzieningenprogramma is er in ontwikkelveld 1 ook plek voor woningen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om met de typologieën en woonconcepten aan te sluiten bij de zorgvoorzieningen, om zo een meerwaarde te ontwikkelen voor de buurt en de bewoners. Synergie tussen de verschillende programmaonderdelen is de ambitie.

Het zorgprogramma kan wellicht een rol spelen bij het opvangen van zorgbehoevende ouderen uit Kamperpoort, die zo in hun sociale omgeving kunnen blijven.

programma	minimaal voorzieningenprogramma (binnen dezelfde bouwvevelop)	maximaal voorzieningenprogramma (binnen dezelfde bouwvevelop)
gezondheidscentrum	• fysiotherapie en huisartsenpraktijk (ca. 800m ²)	• fysiotherapie, huisartsen, tandarts, apotheek, max. 1.200m ²
kinderopvang	• kinderopvang ca. 375m ²	• kinderopvang maximaal 575m ²
zorg Bijvoorbeeld voor mensen met dementie	• 3.000m ²	• 3.000m ²
hospice Voor jongeren (18-35 jaar)	• 0m ²	• 640m ²



Mogelijke indeling van functies.

Inspiratie

Jongerenhospice



Voorbeeld jongerenhospice:
Het **Xenia huis in Leiden**, gelegen midden in de stad aan een rustige binnentuin

Kwaliteit van leven in de laatste levensfase

In Nederland kennen we kinderspices voor kinderen in de leeftijd t/m 18 jaar en reguliere hospices voor volwassenen. Voor veel jongeren met een chronische of levensbedreigende ziekte is het moeilijk een balans te vinden tussen de ziekte en behandeling en het leven dat ze willen leiden. Voor een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven is het belangrijk dat de omgeving en benadering van deze jongeren afgestemd is op deze leeftijdscategorie, rekening houdend met hun wensen en hulpvragen.

De praktijk heeft uitgewezen dat jonge gasten gebruik willen maken van de voorzieningen die een stad biedt: theater, bioscoop, restaurant, café en winkels die eenvoudig bereikbaar dienen te zijn. De mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van deze voorzieningen draagt bij aan de kwaliteit van leven in de laatste levensfase. Tegelijkertijd zoeken de jongeren een rustpunt in de directe nabijheid van drukte van de stad. Voor de bewoners is het van groot belang dat familie en vrienden van harte welkom zijn en dat veel mogelijk is, zolang andere gasten er geen hinder van ondervinden.

De Nieuwe Veemarkt is een plek die mogelijkheden biedt voor de vestiging van een dergelijk op jongeren gericht concept. De ligging nabij de binnenstad met haar reuring en voorzieningen, de nabijheid van de mobiliteitshub en de opzet van een hof rondom een collectieve tuin, maakt veld 1 bij uitstek geschikt voor de realisatie van een dergelijke functie

Inspiratie

Meergeneratiehuizen



Generations House, Aarhus (DK) - Rum architecten (links en rechts) gezondheidscentrum, BSO, kinderdagverblijf en zorgwoningen gecombineerd in één complex



*Hoekblok Sint Jakob, Amsterdam (linksboven) - Cie. Architecten
Generations House, Aarhus (DK) (linksonder) - Rum Architecten*



*Deels overdekte tuin zorgcentrum Zuidoevers, Amsterdam - Tangram architecten.
foto: Ruben Dario Kleimer*



De Zeebonk, Amsterdam - NWA architecten - Zuidgevel veld 1

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



- De collectieve binnentuin grijpt terug op de typologie van het beejnhof en biedt

een besloten en luwe ruimte aan de binnenzijde van het blok. Deze typologie is geschikt voor een vorm van beschermd wonen, wonen met zorg etc. Het begijnhof nieuwe stijl is via verschillende doorgangen verbonden met de omliggende straten. Ook kunnen op dit hof de 'achterdeuren' van de appartementengebouwen en/of collectieve fietsenstallingen uitkomen. De collectieve binnentuin bevat collectief groen. Eventuele private buitenruimten hebben meer het karakter van een terras of vlonder aan deze collectieve binnentuin. Bergingen vormen onderdeel van de bouwmassa.

Integrale ontwerpopgave

De verwevenheid van gezondheidscentrum, BSO, KDV, zorgprogramma en wonen is dusdanig groot, dat hiervoor een integraal ontwerp gemaakt moet worden. Dit biedt kansen voor combinaties van programma's die de zorg in het hart van de buurt plaatst, bijvoorbeeld door de combinatie van kinderopvang met zorg, het hospice voor jongeren met wonen voor jonge zorgverleners, het gezondheidscentrum met begeleid wonen en/of andere zorgeenheden, 'friendswoningen' waar mensen samen een woning en voorzieningen delen etc. Ontwerp voor ontmoeting en zorgzaamheid is de uitdaging.

Entrees

De collectieve binnentuin wordt ontsloten via minimaal twee doorgangen in het blok; aan de zijde van het park en aan de zijde van de hub in veld 2. De hoofdentrees van de appartementen en grondgebonden woningen en de niet-wonenfuncties bevinden zich aan de buitenranden van het ontwikkelveld, aan de openbare ruimte. De collectieve fietsenstallingen van woningen en appartementen zijn gekoppeld aan de hoofdentrees en waar mogelijk ook via het binnenterrein bereikbaar. De stallingen en bergingen voor de woningen zijn inpandig. Bij de situering en vormgeving van de entrees moet aandacht worden besteed aan potentiële windhinder. De hoofdentree(s) van de voorzieningen liggen tegenover de mobiliteitshub om loopafstanden zoveel mogelijk te bekorten.

Oriëntatie

De gebouwen op de hoeken van het ontwikkelveld zijn tweezijdig georiënteerd op de openbare ruimte. Op de hoeken moet op 1m vanaf de grens uitgeefbaar gebouwd worden. De gebouwen daartussen kunnen op 1-2m uit de grens uitgeefbaar geplaatst worden om de tussenliggende gevels meer in de luwte te leggen.

Bouwenvelop

Uitgiftegrens

De bouwenvelop van ontwikkelveld 1 volgt de bebouwingsgrens die wordt vastgesteld in het omgevingsplan. In principe ligt de rooilijn minimaal 1m en maximaal 2m terug ten opzichte van de grens uitgeefbaar. Uitzondering hierop vormen de appartementen op de hoeken, waar gedeeltelijk 1m uit de grens uitgeefbaar gebouwd moet worden (zie omgevingsplan). De kop van de bebouwing aan de Wijnbergstraat, tegenover de mobiliteitshub, ligt op de begane grond minimaal 2m terug ten opzichte van de erfgrans, om meer ruimte te geven aan de entree en fietsparkeren voor bezoekers van het gezondheidscentrum te faciliteren. Het principe van 'de appartementen als 'boekensteunen' wordt beschreven in het ROP en de Beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt, onderdeel van het Omgevingsplan Nieuwe Veemarkt. .

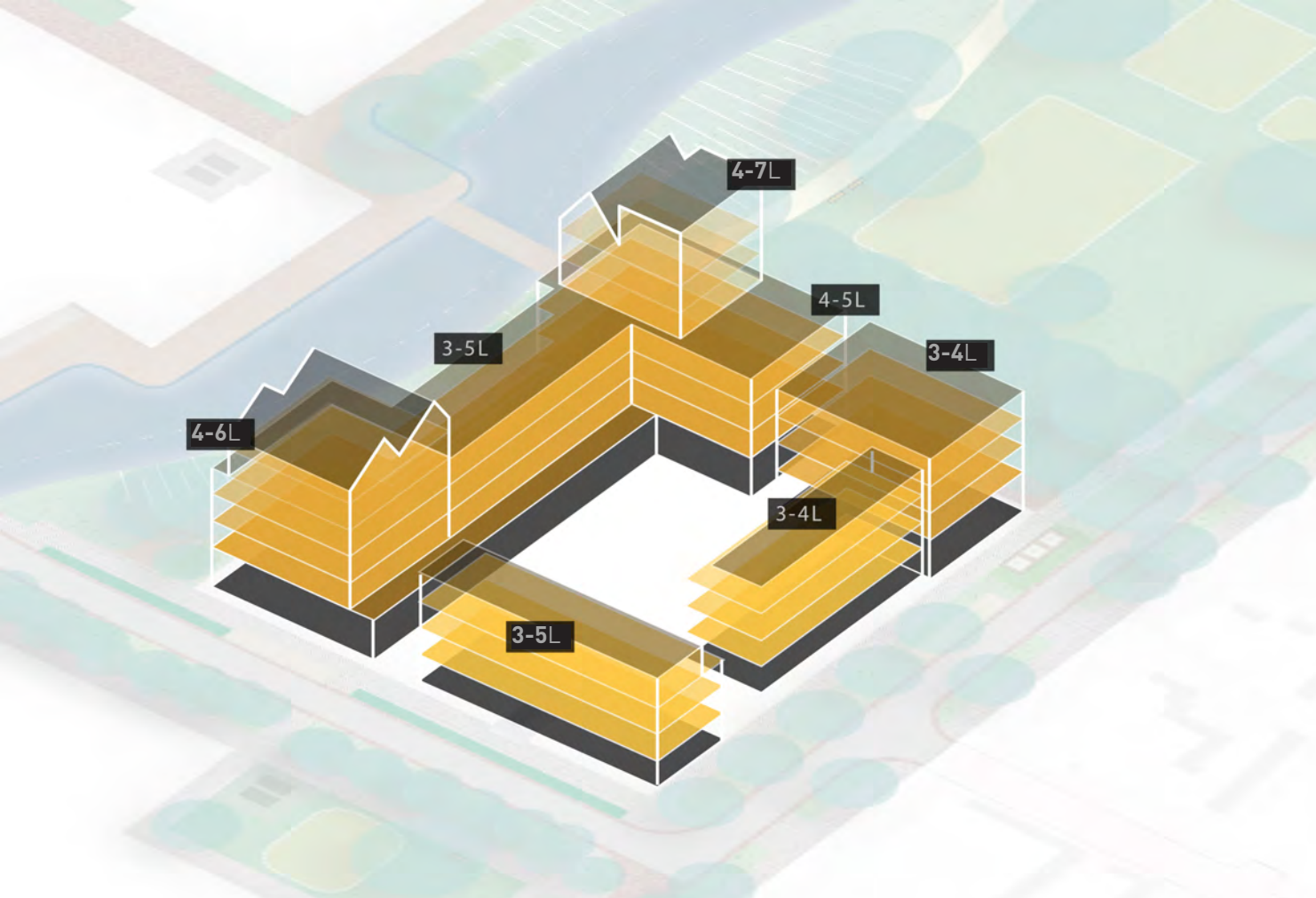
Doorgangen naar de binnentuin

Er worden minimaal twee doorgangen gemaakt door het ontwikkelveld, zodat de parksfeer het ontwikkelveld kan doordringen. De doorgangen kunnen overbouwd worden, behalve de doorgang(en) bedoeld voor hulpdiensten. In dat geval is de minimale vrije hoogte van de doorgang de hoogte van de begane grond en de bouwlaag daarboven. De breedte van de doorgang(en) voor hulpdiensten is minimaal 5m, om de toegankelijkheid voor hulpdiensten, de trafo's en de WKO te waarborgen. Doorgangen hebben ook een ecologische functie. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de inrichting. De route door de binnentuin kan door de VVE in de avond worden afgesloten met een mee-ontworpen, transparant hekwerk.

Bouwhoogten

De uiterste hoogte van de bebouwing aan de parkzijde varieert van minimaal vier lagen tot maximaal zeven lagen, waarbij de grootste hoogte het verste van de bestaande bebouwing is. Hoogte aan de Parkzijde schermt de achterliggende bebouwing wat af van geluid van de A28. De bouwhoogte is niet over de volledige lengte van de parkwand gelijk.

De uiterste hoogte van de bebouwing aan de Wijnberstraat varieert van minimaal drie lagen aan de kant van de Veemarkt tot zes lagen aan de kant van de watergang. Op de hoek van de watergang en de nieuwe weg kan de zesde laag wat extra hoogte krijgen om een bijzondere bekroning (bijvoorbeeld een kap) te maken. De bouwhoogte is niet over de volledige lengte van de bebou-



STEDENBOUWKUNDIGE BOUWENVELOP (OMGEVINGSPLAN IS MAATGEVEND)



3-4L

aantal bouwlagen
minimaal - maximaal

*Ontwikkelveld 1 heeft samen met
ontwikkelveld 2 een lossere opzet
met openbaar toegankelijke
binnenhoven.*



wingswand langs de Wijnbergstraat gelijk. De bebouwing langs de watergang en langs de Veemarkt is minimaal drie lagen en maximaal vier lagen aan de Veemarkt, aan de watergang is deze maximaal vijf lagen. De exacte bouwhoogten zijn vastgelegd in het omgevingsplan.

Voor de hoekblokken geldt dat vanaf de vijfde laag de rooilijn minimaal 1,5m wordt teruggelegd óf dat er een bijzondere bekroning wordt ontworpen voor de bovenste twee lagen. Voor de bebouwing daartussen geldt dat vanaf de vierde laag de rooilijn teruggelegd kan worden om te zorgen voor op de zongerichte buitenruimten, maar dit is geen eis of voorwaarde.

De begane grondverdieping is minimaal 3,5m, om een niet-wonenprogramma mogelijk te maken. Voor dit programma is de maximale verdiepingshoogte 4,5m. Als deze niet-wonenfuncties niet op de begane grond liggen mag de verdiepingshoogte maximaal 4m zijn.

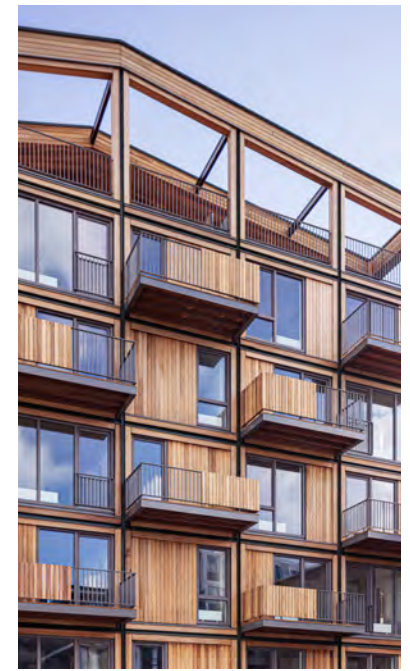
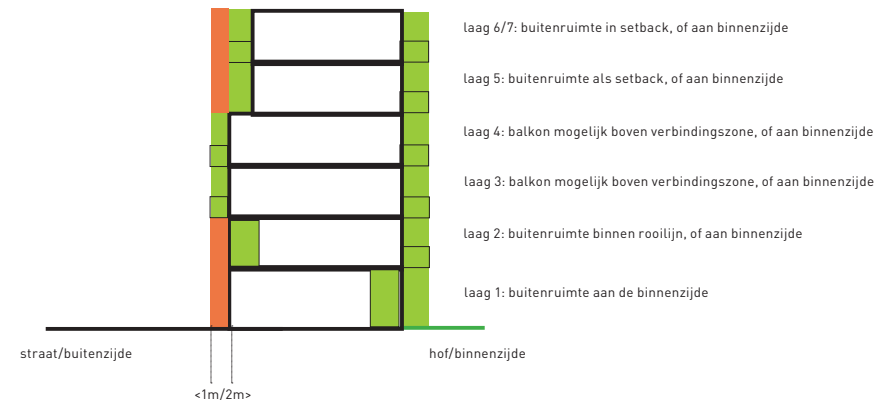
Ook op de dakdelen zonder bijzondere bekroning is een goede afwerking van liftinstallaties en andere installatievoorzieningen vanzelfsprekend. In de Beleidsregel Beeldkwaliteit worden nadere details gegeven over het uiterlijk van dergelijke dakopbouwen. Hieraan dient een bouwplan uiteindelijk te voldoen.

kavelpaspoort

Erkers/ buitenruimten/ uitstekende bouwdelen Boven 4,5 meter vanaf het straatniveau is het aan de zijde van het park en de Kamperpoortse Wetering mogelijk 40% van het gevelvlak uit te bouwen (bijvoorbeeld als erker), maximaal 70 centimeter diep. Afstand tot de zij-erfgrens is (aan beide zijden) ten minste 70 centimeter. Dit kan alleen als de rooilijn minimaal 1m terugligt. Erkers en balkons steken uit boven de verbindingszone, maar niet boven openbaar gebied.

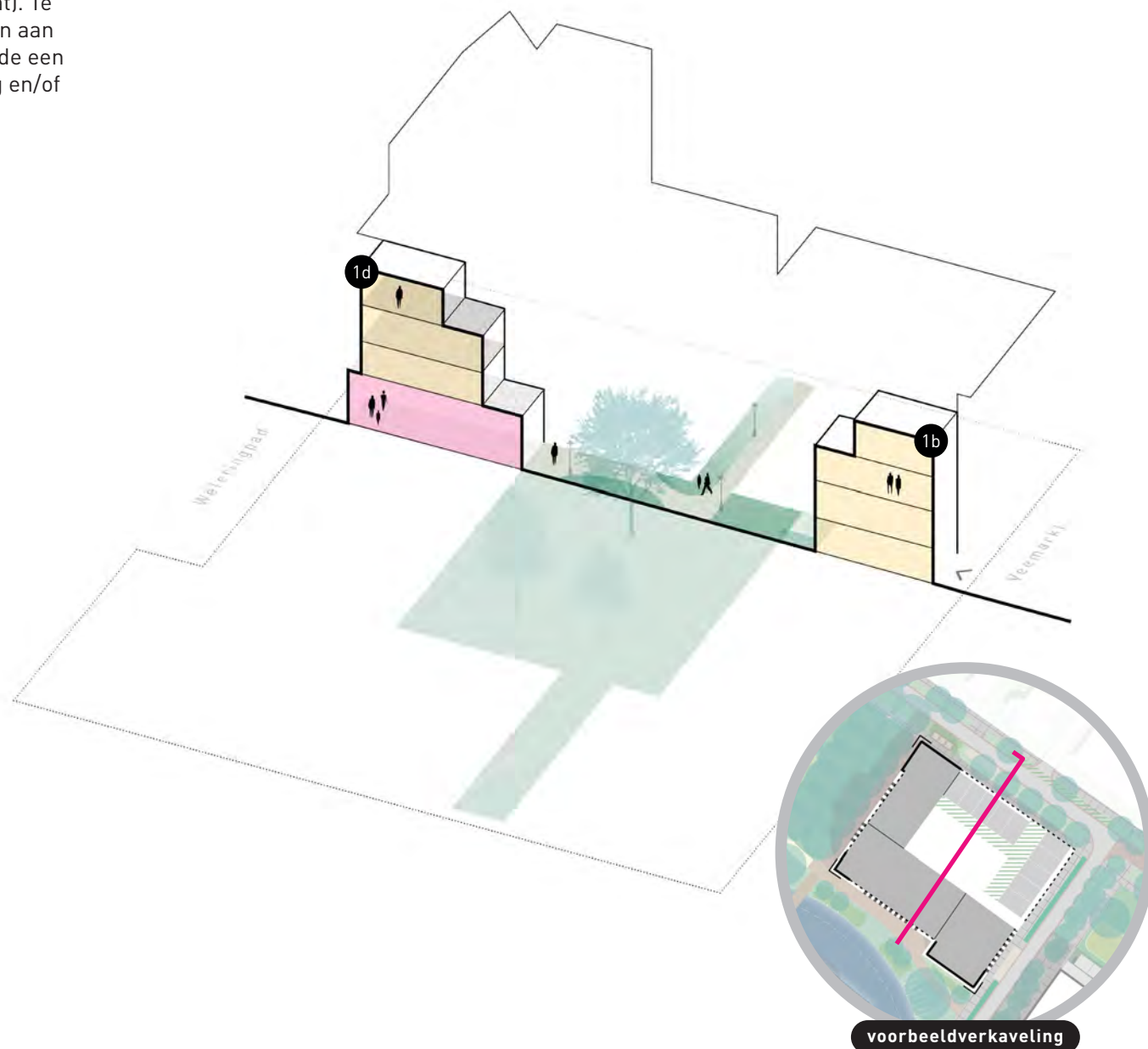
Vanaf de tweede verdieping (laag drie) tot en met een hoogte van vijf lagen is een overstek voor balkons van 1-2m diep toegestaan, (afhankelijk van de diepte van de verbindingszone). Vanaf de zesde laag worden buitenruimten aan de buitenzijde van het bouwblok vormgegeven als setback. Aan de buitenzijde van het bouwblok bedraagt de lengte van de balkons niet meer dan 30% van de gevellengte (geen doorlopende balkons aan de straatzijde). Aan de binnenzijde van de bouwblokken gelden deze voorwaarden niet.

Met name voor ouderen is het belang van een grote buitenruimte groot. Wij streven naar balkons en dakterrassen van minimaal 8-10m² per woning. Buitenruimte kunnen aan de binnenzijde van het blok ook gecombineerd worden met ruime (leef)galerijen.



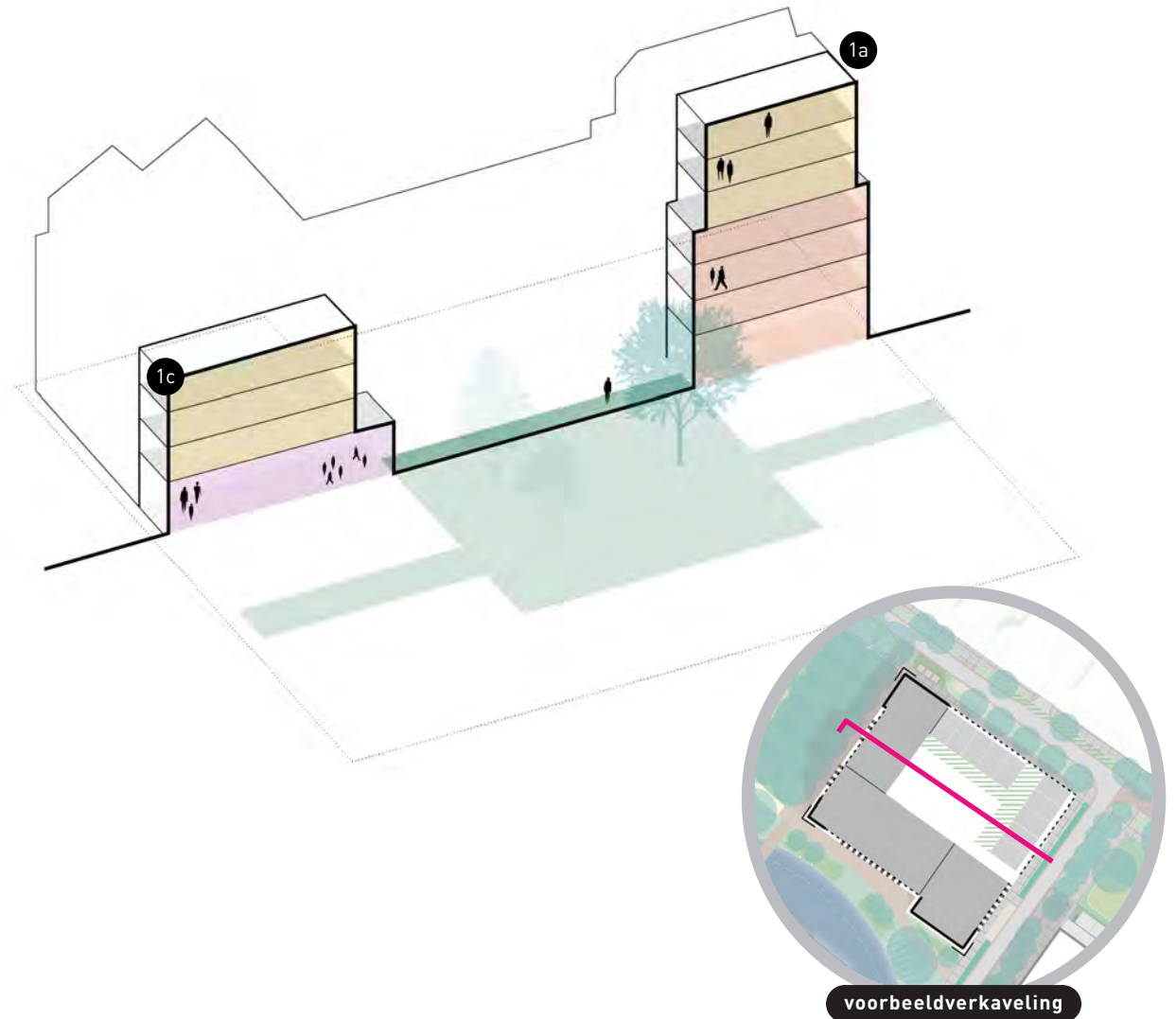
Doorsnede (indicatief)

Dwarsdoorsnede van Wetering tot Veemarkt (straat). Te zien zijn rijwoningen en/of beneden-bovenwoningen aan de straatzijde, de binnentuin en aan de Weteringzijde een gezondheidsfunctie in de plint, met daarboven zorg en/of appartementen.



Doorsnede (indicatief)

Langsdoorsnede van de nieuwe weg tussen veld 1 en 2 naar het park. Te zien is het gebouw aan de nieuwe wijkweg met (zorg)functies in de plint, de binnentuin en het hogere appartementengebouw aan het park, met mogelijk een hospice op de onderste lagen.





4. Aansluiting op de openbare ruimte

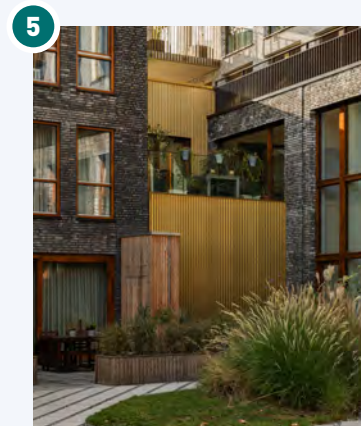
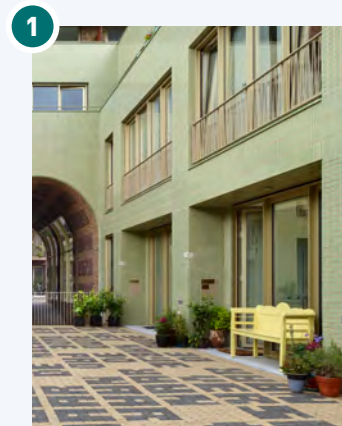
Verbindingszone

In het ROP wordt de zone die de overgang vormt tussen bebouwing in het uitgeefbaar gebied en het openbaar gebied beschreven als marge- of verbindingszone. Dit is een uitgeefbare strook van één tot twee meter diep aan de voorzijde van de bebouwing. De strook funktioneert als een smalle verblijfsruimte voor bewoners (zie ROP voor de Kamperpoortse stoep). De invulling van de verbindingszone is een onderdeel van de ontwerp opgave. De materialisatie van de zone is samenhangend en eenduidig.

Bij het vormgeven van de verbindingszone staat de goede aansluiting op verschillende typen openbare ruimte centraal:

1. De zijde aan de Veemarkt (straat)
2. De zijde aan de Wijnbergstraat
3. De zijde langs de Kamperpoortse Wetering
4. De zijde aan het park
5. De binnenzijde van de collectieve tuin

- 1 Straat - Veemarkt
- 2 Straat - Nieuwe Wijkweg
- 3 Kamperpoortse Wetering
- 4 Park
- 5 Binnentuin
-  begroeide zuid-(oost/west) gerichte gevels



1. Veemarkt (straat)

Langs de Veemarkt heeft de verbindingszone de vorm van een strook verharding, met ruimte voor (mee-ontworpen) bankjes en plantenbakken.

2. Wijnbergstraat

Langs de Wijnbergstraat is de verbindingszone bedoeld voor het faciliteren van fietsparkeren voor bezoekers van de voorzieningen. Hiervoor is op de openbare stoep geen plek. Het ontwerp van de verbindingszone geeft ook duidelijk de plek van de entree(s) van woningen en voorzieningen aan.

3. Kamperpoortse Wetering

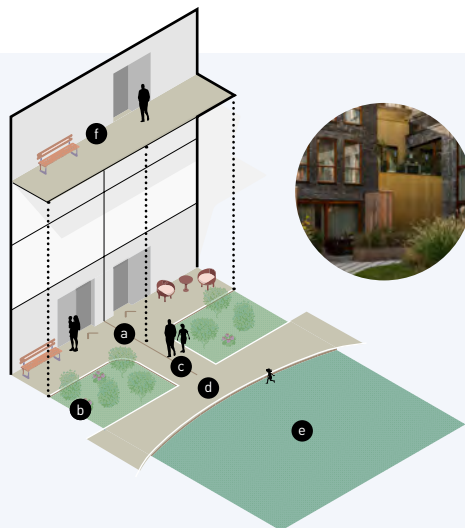
Langs de wetering heeft de verbindingszone de vorm van een strook verharding, met ruimte voor bankjes en plantenbakken. Ook kan op deze plek een veranda gemaakt worden, die als buitenruimte voor woningen functioneert op de zonnige zijde. Als er aan deze kant geen (woning)entrees zitten, kan de verbindingszone het beste een invulling krijgen met beplanting. Dit zorgt voor een prettig beeld en voor voldoende afstand tot de gevels en daarmee voor privacy van de achterliggende voorzieningen.

4. Park

Aan de zijde van het park heeft de verbindingszone een duidelijker gemarkeerde scheiding met het openbaar gebied nodig. Dit kan vorm krijgen door lage tuinmuurtjes, plantenbakken met begroeiing of een verhoogd terras. Indien hier ook entrees zitten voor voorzieningen, zal het fietsparkeren voor bezoekers van deze functies in deze strook moeten worden opgelost, zodat het niet in de openbare ruimte gebeurt.

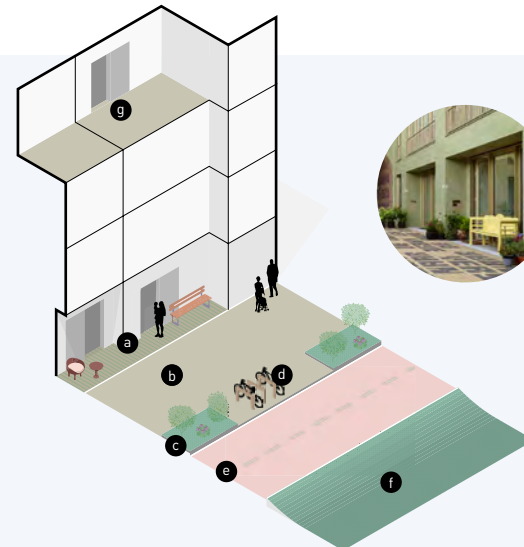
5. Binnentuin

Aan de binnenzijde is een collectieve tuin gedacht. In aansluiting op deze tuin worden private buitenruimten in de vorm van veranda's of terrassen vormgegeven, zonder hoge erfafscheidingen. Erfafscheidingen passen bij het karakter van de binnentuin en bestaan uit beplanting.



Binnentuin

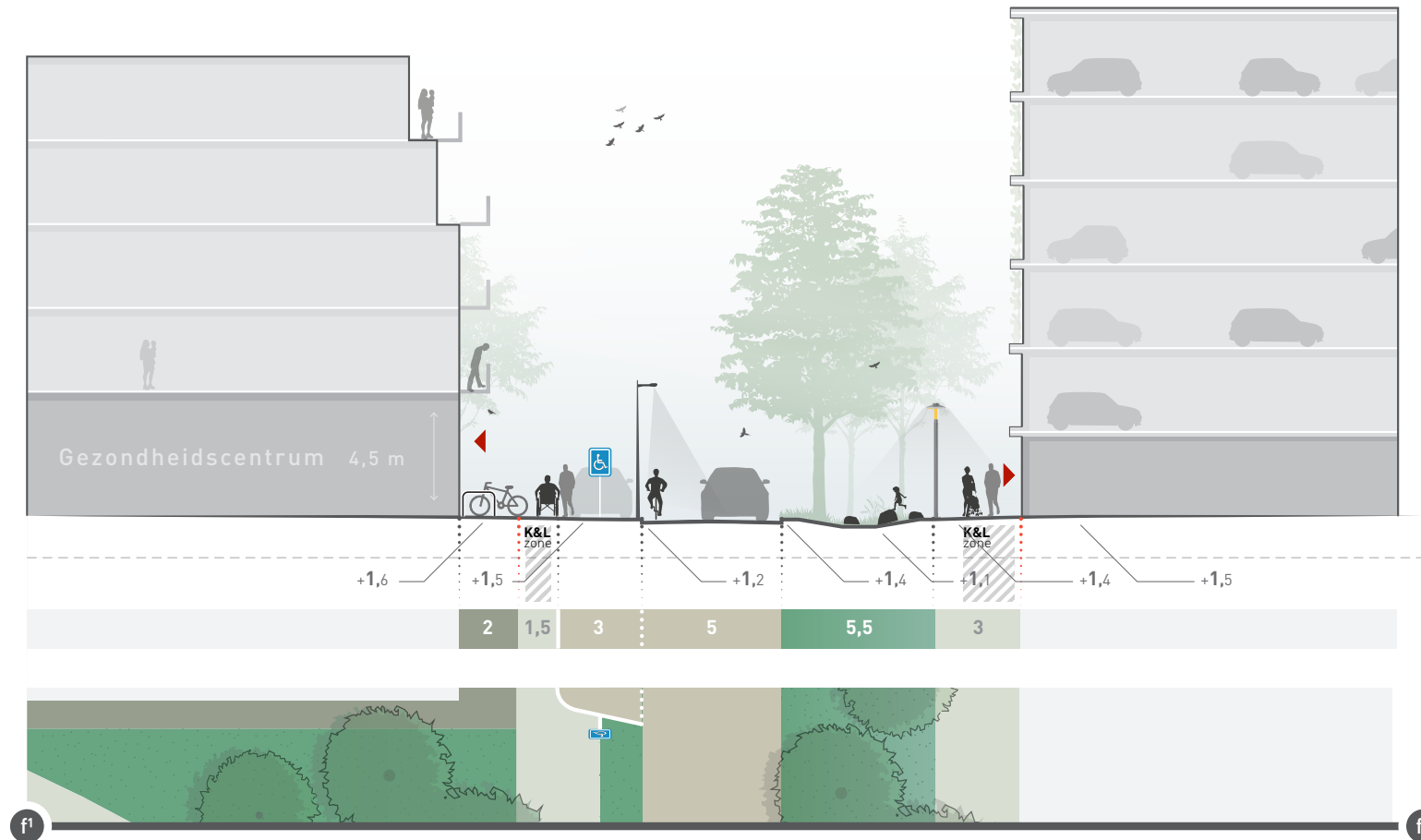
- a terras- en entreezone
- b groenvak
- c toegangspad
- d pad
- e binnentuin
- f galerij



Kamperpoortse stoep

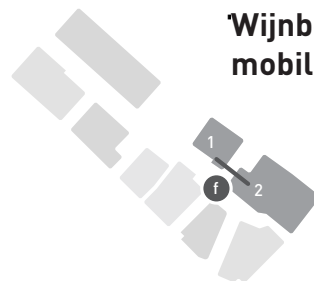
- a Kamperpoortse stoep
- b stoep
- c groenvak
- d ruimte voor fietsparkeren
- e fietspad
- f groen talud
- g buitenruimte op setback

kavelpaspoort

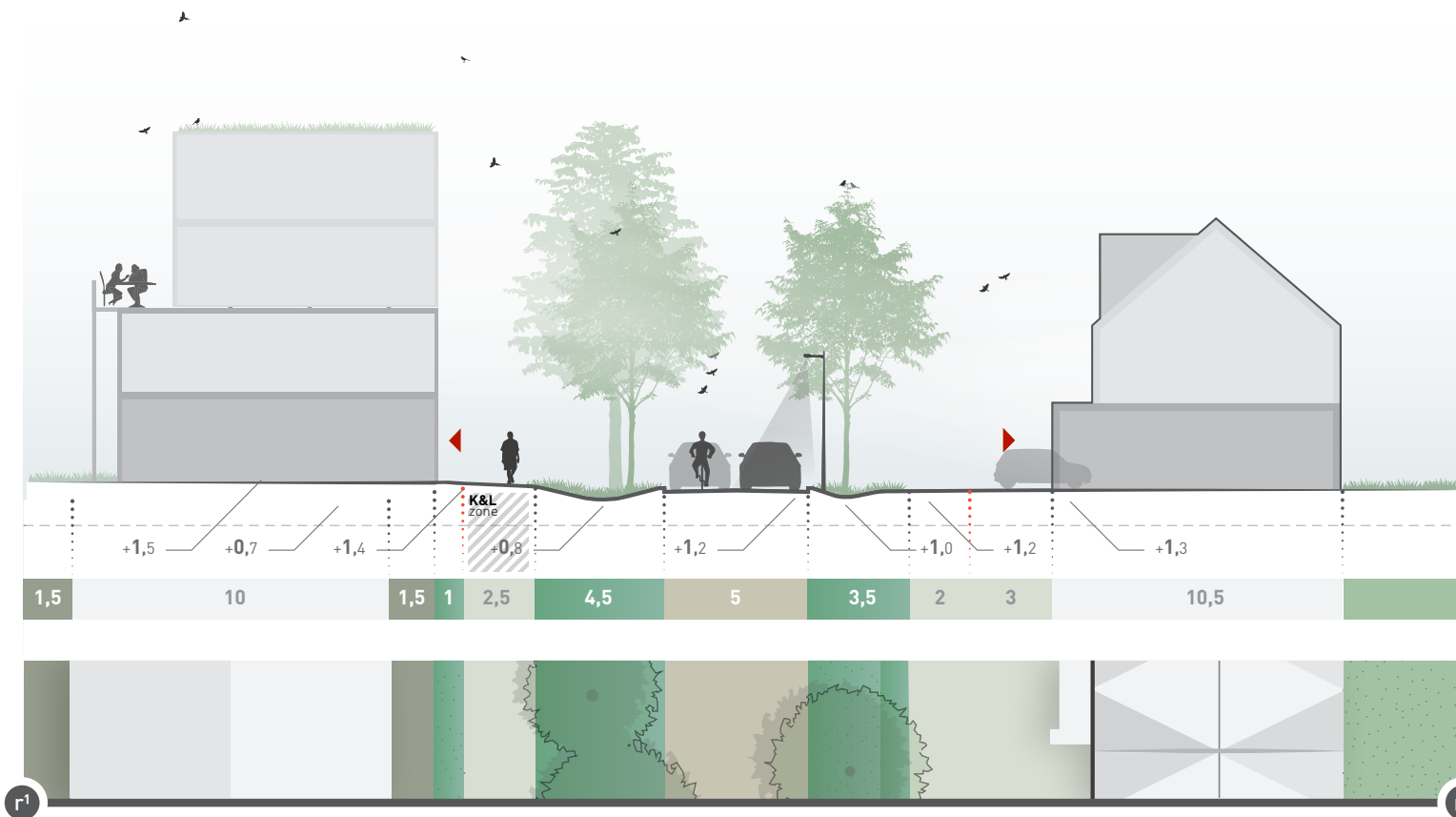


NB peilmaten zijn nog indicatief en kunnen wijzingen

Profiel f
Wijnbergstraat ter hoogte van de
mobiliteitshub in veld 2

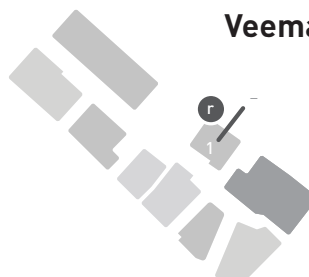


kavelpaspoort

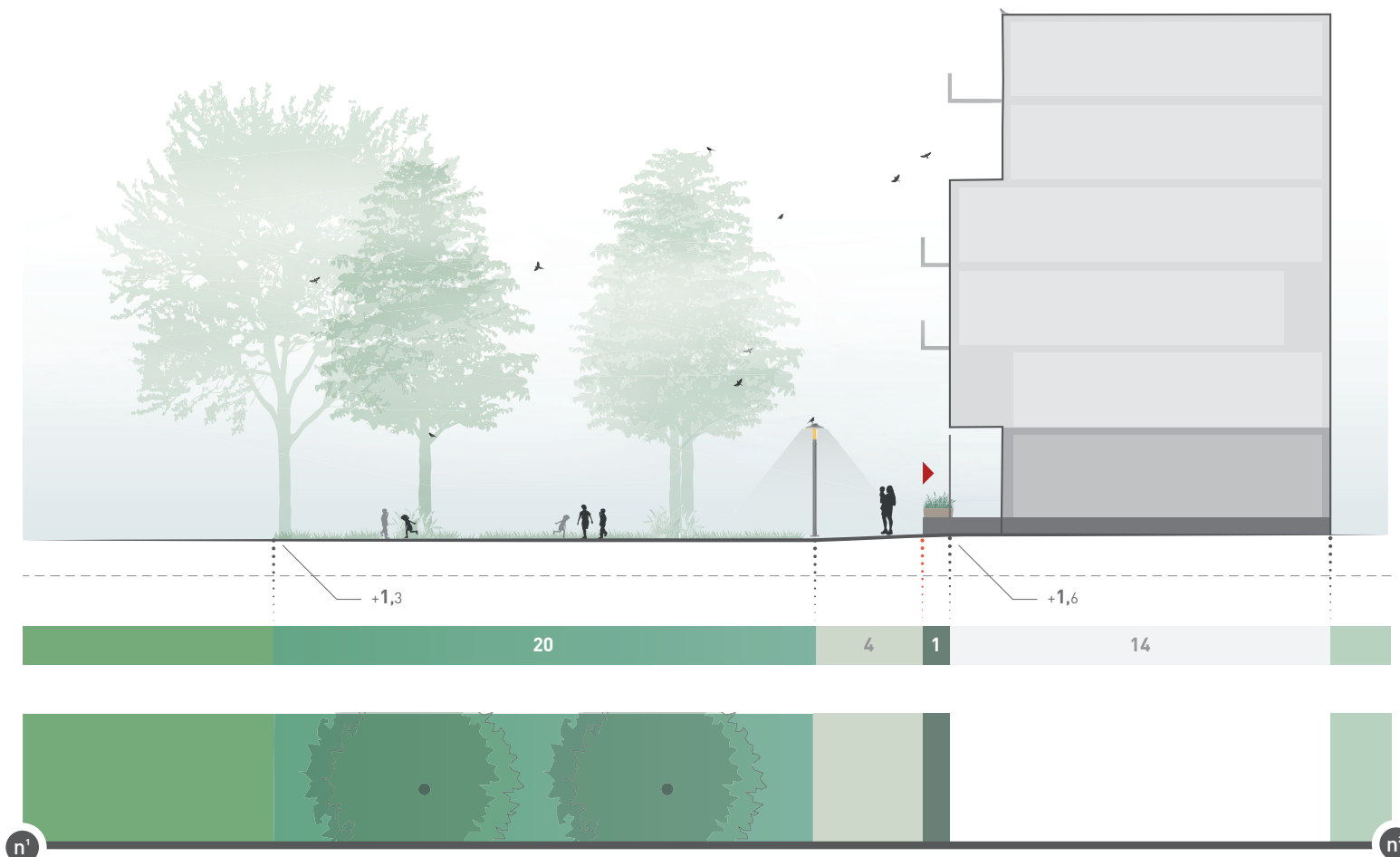


NB peilmaten zijn nog indicatief en kunnen wijzingen

Profiel r
Veemarkt

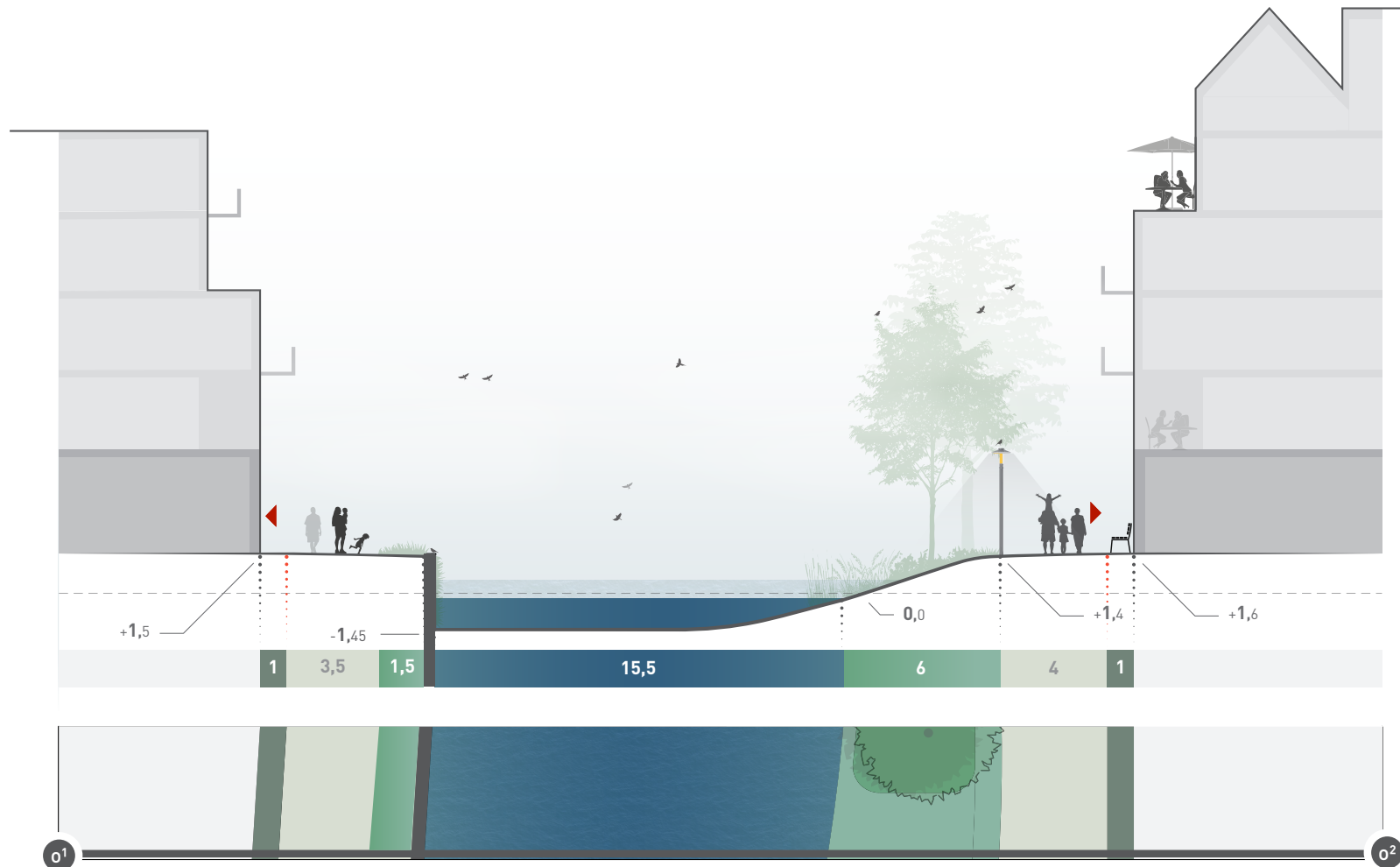


kavelpaspoort



NB peilmaten zijn nog indicatief en kunnen wijzingen





NB peilmaten zijn nog indicatief en kunnen wijzingen

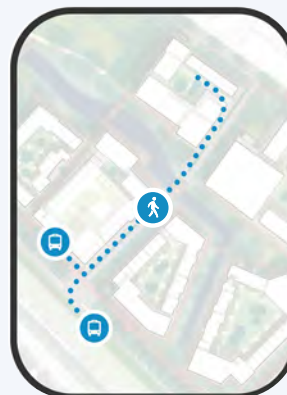
Profiel o
**Kamperpoortse Wetering met
 flauwe oever aan de zijde van veld 1**





MOBILITEIT EN VERKEER

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | hoofdaanrijroute mobiliteitshub
(bevindt zich op ontwikkelveld 1) | | collectief fietsparkeren in bebouwing |
| | overige straat | | autoparkeren (HUB) |
| | fijnmazig wandelnetwerk | | Kiss+Ride (K+R) |
| | looproute parkeerhub > veld 1 | | mindervalideparkeren |
| | fietsparkeren bezoekers GZHC | | looproute bushalte > veld 1 |



5. Mobiliteit

STOMP

De STOMP-methode is het uitgangspunt voor de ontwerp- en inrichtingsopgaven in de Nieuwe Veemarkt. STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service en de Privéauto. In het ROP is op het onderwerp mobiliteit een uitgebreide toelichting geschreven over hoe dit toegepast wordt in de inrichting van de openbare ruimte, de routing en het functioneren van de gebiedsontwikkeling als geheel. Voor ontwikkelveld 1 is in aan de hand van de STOMP-methode nadere specifieke uitwerking in dit hoofdstuk omschreven.

Stappen

Voetgangers kunnen in ontwikkelveld 1 zonder obstakels tot aan de voordeur komen. De toegankelijkheidseisen van de gemeente Zwolle zijn hierbij van toepassing. Door een route door de collectieve binnentuin te maken ontstaat een voor voetgangers doorwaadbaar gebied. De toegang tot de collectieve binnentuin kan door de VVE beperkt worden tot de tijd tussen zonsopkomst en zonsondergang.

Trappen: Fietsparkeren

In de Nieuwe Veemarkt realiseren we een fijnmazig fietsnetwerk dat aansluit op het kwalitatief hoogwaardige fietsnetwerk van Zwolle. Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt en daarmee voor dit ontwikkelveld gelden er parkeernormen, voor zowel de auto als fiets en specifieke kwaliteitseisen voor fietsparkeren. Los van de omgevingskenmerken zijn ook goed bereikbare en hoogwaardige fietsvoorzieningen die op logische locaties aansluiten op het fietsnetwerk een belangrijk aspect om te kiezen voor de fiets in plaats van de auto.

In het ROP is daarom een specifieke nadere uitwerking van de randvoorwaarden voor de realisatie van de collectieve, inpandige fietsenstallingen opgenomen.

De collectieve fietsenstallingen liggen in principe op de begane grond en grenzen deels aan de gevels, zodat er daglicht naar binnen kan vallen. De entrees van deze fietsenstallingen liggen in de buurt van de entrees van de woningen, zodat het gebruik van de fiets zo makkelijk mogelijk gemaakt wordt en het stallen van fietsen op straat wordt voorkomen. In de fietsenstallingen dient extra ruimte geboden te worden voor het stallen van fietsers van bezoekers van de woningen in het ontwikkelveld. Bezoekers van de voorzieningen kunnen hun fiets in de verbindingzone langs Wijnbergstraat parkeren. Overzicht fietsparkeernorm per woning/prijsklasse is te vinden in de Nota Mobiliteitsnormen).

Openbaar vervoer

Aan de Rieteweg komt een bushalte. De precieze plek van deze halte is nog niet bekend, maar de halte zal op loopafstand zijn.

Deelmobiliteit en privé-auto's

In de Nieuwe Veemarkt is het uitgangspunt dat in de Nieuwe Veemarkt wordt het parkeren geclusterd in mobiliteitshubs. We maken daarbij onderscheid in de centrumhub (ontwikkelveld 2) en buurthubs (ontwikkelvelden 5 en 8). De hub in veld 2 ligt op loopafstand van ontwikkelveld 1. Toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers van ontwikkelveld 1 maken gebruik van de hubs in veld 2 en/of in veld 5.

De mobiliteitshubs in de Nieuwe Veemarkt zijn openbaar toegankelijk en kennen geen vaste plekken, om een maximale uitwisselbaarheid en dubbelgebruik tussen functies mogelijk te maken. Dat betekent dat toekomstige bewoners en werknemers geen recht hebben op een vaste parkeerplek, maar door middel van een abonnement enkel het recht krijgen tot parkeren in een buurthub. Parkeren op eigen terrein is niet toegestaan. Uitgangspunten voor het toewijzen en verdelen van de parkeerrechten staan in de Nota Mobiliteitsnormen.

Kiss en Ride en mindervalideparkeren

Het autoparkeren voor bezoekers van de voorzieningen kan in de tegenoverliggende mobiliteitshub in ontwikkelveld 2. Hier zijn op de begane grond ook parkeerplaatsen voor mindervaliden bestemd. Voor het halen en brengen van kinderen van en naar het kinderdagverblijf, wordt aan de zijde van de Wijnbergstraat een Kiss&Ride-zone aangelegd door de gemeente. Voor spoedgevallen kan gebruik gemaakt worden van de Kiss&Ride-strook.

Voorbeeld van collectieve fietsenstalling aan de buitengevel met daglichttoetreding



Parkeeropgave

In de verdere planvorming zal aangetoond moeten worden hoe in de ontwikkeling de parkeeropgave wordt opgelost. Hierbij zal moeten worden voldaan aan de Nota Mobiliteitsnormen. In deze nota is opgenomen hoe de parkeereis berekend kan worden voor zowel auto- als fietsparkeren.

De benodigde autoparkeerplaatsen worden door de gemeente gerealiseerd in de mobiliteitshubs binnen het gehele plangebied van de Nieuwe Veemarkt. Het berekende aantal autoparkeerplaatsen is afhankelijk van het uiteindelijke programma dat wordt gerealiseerd. Per parkeerplaats is er sprake van een bijdrage van 19.950 euro (ex BTW, prijspeil 2026), deze bijdrage is inclusief een bijdrage voor deelmobiliteit. Ook deze regeling staat beschreven in de Nota Mobiliteitsnormen. Voor de autoparkeerplaatsen kunnen bewoners en werknemers in het gebied een abonnement aanvragen. Voor bezoekers is er betaalde toegang.

Een overzicht van de mobiliteitsnormen auto per woning/prijsklasse is te vinden in de Nota Mobiliteitsnormen.

6. Duurzaamheid

Energie

Voor de grondgebonden woningen is de eis om nul op de meter woningen (NOM-woningen) te ontwikkelen. Voor de gestapelde woningbouw is de lagere energie-eis 'optimaal'. Dit is een eis tussen Bijna energieneutraal gebouw en energie neutraal gebouw (BENG en ENG) in, met een BENG 3 eis van 70% (Zie ROP). Dit geldt ook voor het voorzieningenprogramma. In het ontwerp van de woningen moet de energievraag zoveel mogelijk worden verkleind, bijvoorbeeld door het toepassen van passiefhuisprincipes. In het ROP is de keuze vastgelegd voor bodemwarmte/opslag (WKO), voor het verwarmen en koelen van gebouwen in verband met het lager elektriciteitsverbruik, minder geluid, geen hittestress en meer ruimte voor PV-panelen t.o.v. toepassen van luchtwarmtepompen. De opwek van elektriciteit en het winnen van warmte en koelte gebeurt in de Nieuwe Veemarkt zoveel mogelijk binnen de ontwikkelvelden.

Voor de ontwikkeling van een (collectief) WKO-systeem dienen de warme- en koudebronnen binnen de locatie te worden gerealiseerd, incl. de benodigde leidingen naar deze bronnen. De zichtbare delen van het WKO-systeem zijn in de vorm van uitstekende putdeksels aanwezig in de collectieve binnentuin (koude bron) en de openbare ruimte (warme bron). De werking van dit systeem en de vereisten aan de installatie ervan, staan beschreven in het bodemenergieplan voor de Nieuwe Veemarkt. Momenteel onderzoekt de gemeente een mogelijke rol voor het gemeentelijk warmtebedrijf in het ontwikkelen van het WKO-systeem.

Het bodemenergieplan laat de mogelijkheid open om voor verwarmen en koelen een alternatieve manier te ontwikkelen, als kan worden aangetoond dat de aanleg van een WKO-systeem niet haalbaar is.

Elektriciteitsopwekking

Elektriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen en mogelijk andere innovatieve vormen van duurzame opwekking. In het ontwikkelveld moeten aanpandige trafo-ruimten worden opgenomen. De trafo's moeten bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. Positie en aantal (1 of 2) dient te worden afgestemd met Enexis.

Hittestress en koeling

Hittestress wordt deels tegengegaan door in de collectieve binnentuin groen in de volle grond aan te leggen, met voldoende groeiruimte voor een of meerdere bomen. Een deel van de daken wordt voorzien van een leeflaag van voldoende dikte voor een intensief groen dak, aangezien dit ook verkoeling (door verdamping) biedt. Naast het doen afnemen van hittestress zal de beplanting op daken en tegen gevels ook moeten zorgen voor het verhogen van de biodiversiteit.

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

* eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.

** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.

*** Hiermee is de gestapelde bouw nog niet energieneutraal

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Zwolle heeft een puntensysteem ([link](#)) voor natuurinclusief bouwen. Afhankelijk van de omvang van het project moet een aantal punten gehaald worden. De maatregelen voor natuurinclusief ontwerp zijn ingedeeld in 5 thema's:

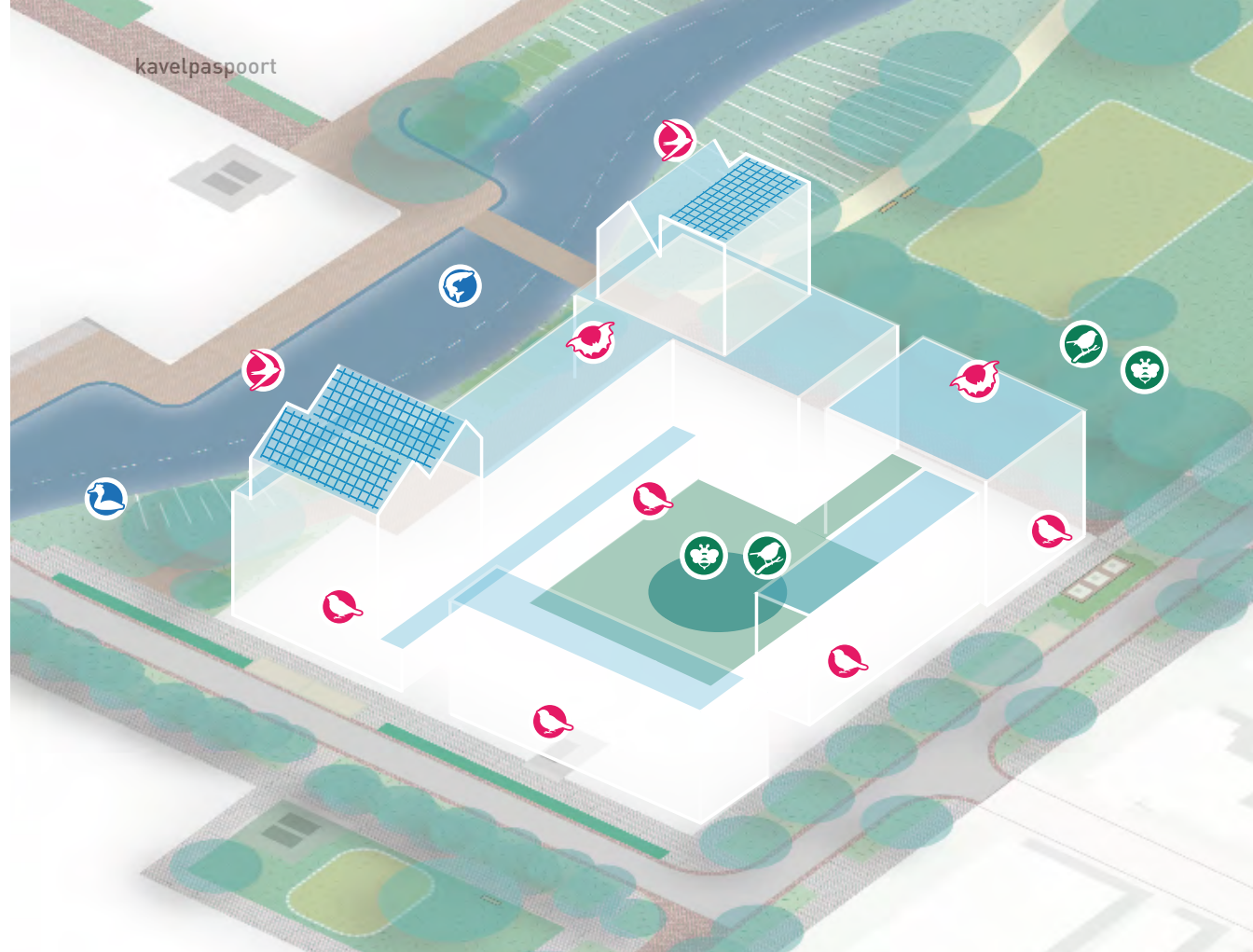
1. Bebouwing
2. Tuinen en erven
3. Natte omgeving
4. Groene buitenruimte
5. Verharding

Door de juiste maatregel op de juiste plaats toe te passen, kan het aantal te behalen punten verdubbeld (of verdriedubbeld) worden. De natuurwaardenkaart van gemeente Zwolle geeft meer informatie over de bestaande natuurwaarden binnen deelgebieden van de gemeente en bij welke maatregelen dat deelgebied het meest gebaat is. Per deelgebied staat op de factsheet een tabel met de vermenigvuldigingsfactor. Ook kan een bonus verdiend worden met het inschakelen van een ecologisch deskundige. Voor de Nieuwe Veemarkt is de huismus aangewezen als ambassadeurssoort. Daarnaast is er ook aandacht voor vleermuizen, gierzwaluwen, insecten en gewone vogels. Zie ROP en natuurwaardenkaart gemeente Zwolle.

Vegetatiedaken

Wij streven ernaar dat minimaal 40% van de daken een groen dak met natuurwaarde heeft. Groene daken (en gevels) vormen een leefgebied en voedselbron, vooral voor planten, vogels en insecten. Als verbinding tussen andere groenelementen lijken groene daken ook een rol te kunnen spelen.

Bij de juiste inrichting en opbouw kan een groen dak (naast koeling en verbeteren van de luchtkwaliteit) de biodiversiteit bevorderen. Zorg daarom voor variatie



KLIMAATADATIEF EN NATUURINCLUSIEF



vissen en watervogels



insecten en kleine zangvogels



huismussen



gierzwaluwen



vleermuizen



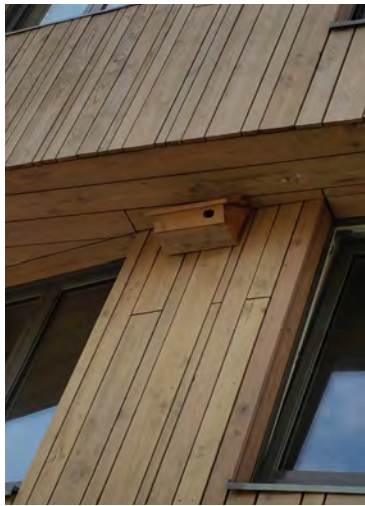
minimaal 100 m²
grondgebonden groen



maatregelen
wateropvang daken



zonnepanelen



in substraatdiepte, variatie in vegetatie, het gebruik van gebiedseigse grond, inheemse planten, variatie in substraateigenschappen en microtopografie.

Begroeiide gevels

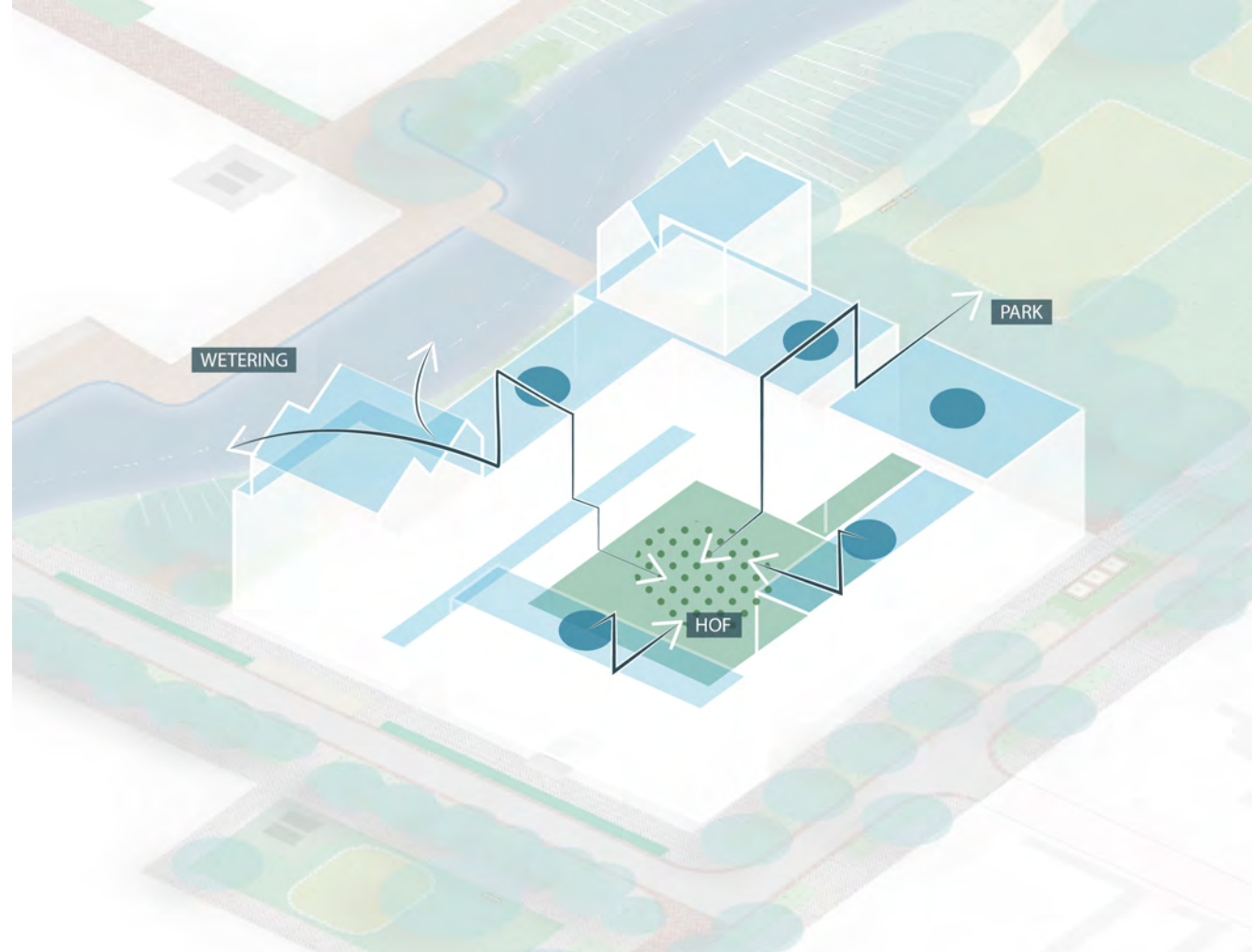
Afhankelijk van de oriëntatie zijn gevels meer of minder geschikt voor begroeiing. Met name langs de watergang en het park zetten wij in op het realiseren van gevelgroen, met waarde voor de natuur. Zie ROP.

Hemelwater

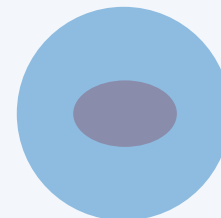
In het ontwerp zijn deze elementen van belang voor infiltratie en berging:

- groene of blauwe daken
- binnentuin met beplanting in de volle grond

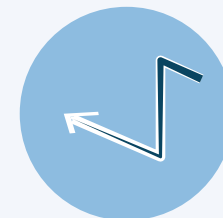
In het ontwerp voor het ontwikkelveld 1 kunnen deze elementen ingezet worden om te voldoen aan de hemelwaterverordening. Vanuit de meerwaarde voor andere ambities hebben maatregelen met groen en beplanting de voorkeur boven puur technische en onzichtbare maatregelen. De afwatering van ontwikkelveld 1 vindt plaats via de gezamenlijke binnentuin. In overleg met de adviseur stedelijk water van de gemeente kan overtollig hemelwater geloosd worden op de wadi's en de wetering in de openbare ruimte.



HEMELWATEROPVANG



hoofd
wateropvang
daken



stuurrichting
water

Circulair en biobased bouwen

Voor alle ontwikkelvelden geldt dat er wordt gestreefd naar een maximaal gebruik van biobased materialen. De overige materialen dienen een zo laag mogelijke CO₂-impact te hebben en na het einde van de gebruiksfase opnieuw te kunnen worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door bouwelementen losmaakbaar te maken, bakstenen niet te metselen maar droog te stapelen, leemstuc te gebruiken als gevelafwerking etc. In de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt willen wij werken volgens 'Het Nieuwe Normaal' en streven we naar 10%- ambitieuzere scores. HNN geeft eveneens de middelen weer waarmee diverse aspecten van circulair bouwen kunnen worden gemeten. Zie voor verdere specificaties het ROP.

De ambitie is om per ontwikkeling Paris Proof te bouwen, volgens het CO₂-budget dat beschikbaar is voor de bouw. Dit budget gebaseerd op de berekeningen van de Dutch Green Building Council (DGBC) en wordt gebaseerd op de (al verplichte) MPG-berekening (module A1-A3). Gezien de reductiedoelstellingen zal dit budget in de tijd steeds knapper worden.

Tabel 1. Grenswaarden voor Paris Proof bouwwerken (bron DGBC).

Paris Proof grenswaarden	2021	2030	2040	2050
Woning (eengezinswoning)	200	126	75	45
Woning (meergezinswoning)	220	139	83	50
Kantoor/ Retail-vastgoed	250	164	98	59
Industrie	240	151	91	54

Grenswaarde is gegeven in materiaalgebonden kg CO₂-eq. per m² bouwwerk.

Ambitie:

minimum massapercentage biobased: 20%

MPG- eis: wettelijk maximum

CO₂-grenswaarde per woning: zie tabel 1



Fabrieksmatig gebouwde rug-aan-rugwoningen van biobased materialen. De woningen hebben een lage milieu-impact en een snelle bouwtijd. Fabrikant: Startblock



'Juf Nienke' is een voorbeeld van biobased en modulaire bouw met een lage milieu-impact en opslag van CO₂. Architect: RAU en SeARCH

7. Civiele aspecten

Bouwrijpe kavels

De gemeente Zwolle verzorgt het bouwrijp maken. Voor de kavels betekent dit het bijna volledig verwijderen van ondergrondse obstakels. Bovengronds zijn alle obstakels verwijderd. Tevens verzorgt de gemeente de aanleg van riolering in het openbaar gebied (inclusief de aansluiting tot aan de kavelgrens), de aanleg van bouwwegen en het afwerken van het terrein op hoogte. We hanteren daarbij de definitie van bouwrijp zoals deze is opgenomen in die Algemene Verkoopvoorwaarden 2024,

Ten aanzien van de ondergrondse obstakels is er informatie bekend over de aanwezigheid van oude funderingspalen. Voor ontwikkelveld 1 is er op basis van tekeningen bekend dat aan de Veemarkt-zijde dat er mogelijk een beperkt aantal oude funderingspalen op het terrein aanwezig is. Hiermee dient rekening te worden gehouden door de initiatiefnemer in het vervolg van de planontwikkeling en realisatie. Onderstaand een uitsnede van het palenplan van het inmiddels gesloopte deel van de voormalige IJsselhallen.



Nutsvoorzieningen

De nutsbedrijven zorgen voor aanleg van de nieuwe kabels en leidingen (water, elektra, data) in de openbare ruimte. Als hoekpanden (deels) in de rooilijn kunnen staan heeft dit gevolgen voor het graven van de bouwput omdat de dichtstbijzijnde kabel op 30 cm van de erfgrans ligt. Dit betekent dat in dat geval bij het ontgraven van de bouwput door de ontwikkelende partij grondkerende maatregelen noodzakelijk zijn.

In het plan dient tenminste één en maximaal twee trafo's te worden ingepast, binnen het aangegeven zoekgebied. In principe wordt deze trafo binnen het ontwikkelveld ingepast in het aangegeven zoekgebied. Enexis kiest daarbij voor een losstaande trafo (compact model). Bij de inpassing in het bouwplan vraagt dit afstemming met Enexis. Precieze randvoorwaarden voor inpassing zijn op dit moment nog niet voorhanden. In elk geval dient te worden voldaan aan de norm voor magnetische straling. Op twee meter afstand van een trafohuisje (in jargon MS/LS-station (middenspanning/laagspanning)) zijn nauwelijks nog magneetvelden.

Afvalverwerking

Restafval, PMD, papier en GFT worden ingezameld in (ondergrondse) containers in de openbare ruimte. Voor grondgebonden woningen wordt een aantal collectieve GFT-containers aangeboden die ingepast worden op het binnenterrein. Grondgebonden woningen hebben dus geen eigen GFT-container. Bedrijfsafval wordt in pandig opgeslagen.

Inrichtingsplan openbare ruimte

De gemeente Zwolle stelt voor de inrichting van de openbare ruimte een inrichtingsplan op. Op basis van dit plan wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt. In dit plan staan ook de weghoogtes aangegeven. De verhardingen van de ontwikkelvelden dienen hierop aan te sluiten.

Peilhoogten

Voor peilhoogten is een peilenplan opgesteld. Het voorlopige vloerpeil ligt tussen NAP +1,30m en +1.50m. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Wijzigingen van het voorlopige vloerpeil zijn voor rekening en risico initiatiefnemer. en risico initiatiefnemer.

Bouwen in de Rooilijn

Op één hoek van het ontwikkelveld kan het appartementengebouw (deels) wel in de rooilijn staan, dus op de grens uitgeefbaar. Dit heeft gevolgen voor het graven van de bouwput omdat de dichtsbijzijnde kabel op 30 cm van de erfgrens ligt. Dit betekent dus dat bij het ontgraven van de bouwput door de ontwikkelende partij grondkerende maatregelen noodzakelijk zijn op de plekken waar de gebouwen in de rooilijn staan.

Waterhuishouding en drainage

Voor hemelwater geldt de Hemelwaterverordening Zwolle 2023. Op grond hiervan geldt een minimale capaciteit van hemelwaterberging die afhankelijk is van de omvang van het plangebied.

Bij ontwikkelingen met een plangebied van maximaal 1.500m² geldt dat 20 mm hemelwater per m² verhard oppervlak op perceelsniveau moet worden opgevangen binnen dit plangebied.

Indien aantoonbaar is dat op perceelniveau infiltreren erg lastig is, mag het hemelwater ook gebufferd en vertraagd afgevoerd worden naar het gemeentelijk hemelwaterriool of het oppervlaktewater. Wel zal de berging dan verdubbeld moeten worden, in dit geval van 20mm per m² verhard oppervlak bij infiltratie naar 40mm per m² verhard oppervlak, op plekken waar niet geïnfiltreerd kan worden (dit om te voldoen aan de hemelwaterverordening). Er kan ook gekozen worden voor volledige grondverbetering waardoor infiltratie wel mogelijk is.

8. Milieuplanologische aspecten

Geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van meerdere geluidsbronnen zoals wegen, spoorwegen, een spooremlacement en het industrieterrein Voorst. Vanwege de afstand van deze bronnen tot ontwikkelveld 1 is de hoogte van de geluidsbelasting beperkt en er zijn daardoor geen tot weinig specifieke geluidseisen voor dit ontwikkelveld.

Industrieterrein Voorst

De geluidbelasting vanwege de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein Voorst is ten hoogste 59dB(A) etmaalwaarde. De geluidzone van industrieterrein Voorts valt niet over deze Kavel 1, waardoor de invloed ook beperkt is.

Voor ontwikkelveld 1 geldt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) (industrieterrein valt nog onder de Wgh).

Gemeentelijke wegen

Rieteweg en Veemarkt

De berekende geluidbelasting in het plangebied als gevolg van de Rieteweg en Veemarkt is ten hoogste 63Lden.

Voor ontwikkelveld 1 is de geluidbelasting lager. Aan de zuidzijde, en deels aan de west- en oostzijde, hebben een aantal appartementen een hogere geluidbelasting dan de Standaardwaarde van 53Lden. De grenswaarde van 70Lden wordt nergens overschreden.

Spoorwegen

Het plangebied Nieuwe Veemarkt ligt binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Zwolle – Kampen. De berekende geluidbelasting als gevolg van de spoorwegen bedraagt ten hoogste 55Lden. Voor ontwikkelveld 1 geldt dat de geluidbelasting voldoet aan de Standaardwaarde van 55dB.

Spooremlacement

De opstelsporen van het spooremlacement liggen ter hoogte van het station Zwolle en verder oostelijk, op ruime afstand van het plangebied, maar de

rangeerbewegingen naar het terrein worden eveneens beschouwd als onderdeel van de inrichting. Deze rangeerbewegingen vinden daarmee op een afstand van circa 240m van het plangebied plaats.

Uit het akoestisch onderzoek ter onderbouwing van het plan Irishof (ten zuiden van Veemarkt en dichterbij) blijkt dat, ter plaatse van de woningen in dat plangebied, geen hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) dan 50 dB(A) etmaalwaarde optreden. Gelet op de ligging van het plangebied Nieuwe Veemarkt en ontwikkelveld 1, ten opzichte van de Irishof en de geluidbronnen van het spooremlacement, is het aannemelijk dat ook voor onderhavig plan wordt voldaan aan de 50 dB(A) etmaalwaarde.

Ook wat betreft de maximale geluidniveaus van ten hoogste 65 dB(A), is destijds aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor het spooremlacement.

Geluid van Activiteiten

Binnen het plangebied maar ook rondom het plangebied wordt, naast wonen, voorzien in enige bedrijvigheid.

Het gaat hier om een gemengd gebied. De bedrijvigheid in de plint zal mengbaar met wonen moeten zijn. Op basis van de categorie-indeling van de VNG gaat het om categorie 1 en maximaal categorie 2 (uit Bedrijven en Milieuzonering). Op deze manier moet eventuele hinder naar de boven- en naastgelegen woningen worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. De bedrijven zullen ook moeten voldoen aan de voorschriften uit het tijdelijk Omgevingsplan (Bruidsschat) en/of het Bkl. Dit zal moeten zorgen voor een goed woon- en leefkwaliteit.

Binnen dit ontwikkelveld zal ook kinderopvang, zoals een kinderdagverblijf en/of een buitenschoolse opvang worden gerealiseerd. Hoewel het stemgeluid van het schoolplein formeel niet hoeft te worden meegenomen bij de toetsing aan de normen, moet het wel worden meegenomen in het kader van ETFAL (voorheen goede ruimtelijke ordening).

Uit eerder onderzoek is gebleken dat een kleinschalige KDV/BSO mogelijk moet zijn. Wel moet er nader geluidonderzoek worden gedaan om de geluidbelasting op de geluidgevoelige gevels te berekenen en te bepalen of er ook een aanvaardbaar leefklimaat mogelijk is met een gewijzigde stedenbouwkundige opzet.

Cumulatie en Gezamenlijk geluid

Uit de berekeningen blijkt dat met name de woningen die direct grenzen aan de Rieteweg, de Veemarkt en de nieuwe binnenplanse wegen een verhoogd gecumuleerd geluid ondervinden. Het gecumuleerde geluid valt voor een groot deel in de categorieën zeer goed, goed en redelijk. Woningen direct aan doorgaande wegen en nabij de A28 vallen in categorie matig. Er zijn geen woningen in de categorieën tamelijk slecht, slecht en zeer slecht. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidwering van gevoelige gebouwen wordt gebaseerd op het gezamenlijk geluid en dat blijkt hier hoger dan cumulatie, wat gunstig is.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de volgende eisen in acht genomen moeten worden:

- Elke woning moet een geluidluwe gevel hebben waar het geluid van elke individuele geluidbron niet hoger is dan de standaardwaarde;
- Bij hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen mag een 5dB ruimer criterium gehanteerd worden
- Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om een hele zijde of hele gevel van een woning voldoende geluidluw te maken volstaat het als een te openen geveldeel van de hoofdslaapkamer geluidluw is.
- Naast de harde eisen die gelden, is het uitgangspunt, indien er sprake is van buitenruimtes (balkon of tuin), deze aan de meest rustige zijde van de woning te situeren.
- Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de bouwvlakken en de bezonning zal dit misschien niet overal het geval kunnen zijn. Bij balkons heeft het dan de voorkeur te werken met gesloten balustrades en absorberende onderzijden van balkons. Daarmee wordt het geluid zoveel als mogelijk gereduceerd.

Externe veiligheid

Stationaire risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse stationaire risicobronnen gelegen, zoals een Gasontvangststation (N-108), diverse bedrijven met risico-volle activiteiten, zoals o.a. Abbott Industries BV, VARO Energy Terminal Zwolle en Sensus Operations B.V, maar deze blijken vooral vanwege de grote afstanden niet relevant te zijn. Het Esso tankstation IJsselhal met LPG zal worden gesaneerd, maar is voor de ontwikkeling van dit ontwikkelveld niet relevant.

Mobiele risicobronnen

Rijksweg A28

De rijksweg A28 is een zogenaamde risicobron, omdat deze is aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ontwikkelveld 1 valt niet binnen één van de drie aandachtsgebieden, explosie-, brand- en/of gifwolkaandachtsgebied van deze rijksweg. Bij een calamiteit moeten de bewoners bescherming kunnen zoeken. Daarom dienen de vluchtroutes zo ontworpen en uitgevoerd te worden dat bewoners zich weg van de A28 kunnen bewegen. .

Spoor (Weesp-Zwolle)

Op ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied ligt een spoorroute (route 40). Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied (30 meter) en het explosieaandachtsgebied (200 m), maar deels binnen het nog aan te wijzen gifwolkaandachtsgebied (300 m). Ontwikkelveld 1 valt niet binnen dit gifwolkaandachtsgebied. Overige (spoor)wegen zijn niet relevant vanuit externe veiligheid

Hogedruk aardgasleiding N-570-19

Op ongeveer 35 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. We gaan nu uit van de oude aandachtsgebieden ('oude' invloedsgebied, omdat deze door Gasunie berekend moeten worden). Het oude invloedsgebied bedraagt 95 meter. Ontwikkelveld 1 valt buiten deze aandachtsgebieden. Er gelden daarom geen extra regels.

Overige buisleidingen zijn vanwege de afstand tot het plangebied niet relevant, wanneer we ervan uitgaan dat de aandachtsgebieden gelijk zijn aan de 'oude' invloedsgebieden.

De toekomstige bewoners op de Nieuwe Veemarkt zullen op de hoogte worden gebracht over de mogelijke risico's die deze risicovolle en milieubelastende activiteiten in de omgeving met zich meebrengen, zodat de mensen op de hoogte zijn en zich hierop kunnen voorbereiden.

Bodem

Het plangebied kent een lange historie. Vanaf 1900 hebben er verschillende milieubelastende activiteiten plaatsgevonden, zoals agrarische activiteiten, een tramstation, een slachthuis, diverse ondergrondse brandstof- en huisbrandolie tanks en o.a. een wasplaats voor veetransportwagens. Ook zijn er diverse (kavel)sloten gedempt. In 1972 zijn de huidige IJsselhallen gebouwd.

Op basis van het verkennend bodem- en indicatief asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de boven- en ondergrond, en in het grondwater van de gehele (onderzoeks)locatie overschrijdingen van de achtergrond- en interventiewaarden (grond) dan wel de streefwaarden en interventiewaarden (grondwater) zijn aangetoond, en er is sprake van tenminste één geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond. Echter deze bodemverontreiniging is niet aangetoond op veld 2. Ter plaatse van ontwikkelveld 1 is geen asbest aangetoond.

Op basis van alle onderzoeken, het vooronderzoek, het historisch onderzoek is er geen reden om ter plaatse van de voormalige bebouwing meer bodemonderzoek te doen.

Trillingen

Een deel van de gebouwen in het plangebied wordt gerealiseerd op relatief korte afstand van de spoorlijn Zwolle - Kampen. Daardoor kunnen trillingen van treinverkeer als hinderlijk worden ervaren.

Uit het trillingsonderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen zijn van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) bij een conventionele bouwwijze (constructie van kalkzandsteen, beton of metselwerk). Alleen bij lichte houtskeletbouw of open staalbouw zijn overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder mogelijk in de eerstelijnsbebouwing (tot ca. 60 meter van het spoor). Bij andere bouwmethodes hoeft verder geen rekening te worden gehouden met trillingen bij de verdere ontwikkeling van het plan.

Ontwikkelveld 1 ligt veel verder dan 60m van het spoor af en daarom gelden er voor dit ontwikkelveld geen restricties.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling heeft een toename van het wegverkeer ten gevolg wat een negatieve invloed kan hebben op de luchtkwaliteit. De lokale luchtkwaliteit is onderzocht ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen en hebben dit getoetst aan de wettelijke normen, en tevens aan de advieswaarden van de WHO.

Uit het onderzoek blijkt dat de omgevingswaarden uit het Bkl en de interimadvieswaarden volgens de WHO niet worden overschreden. De richtwaarde wordt ook niet overschreden. Er is ook geen sprake van een dreigende overschrijding van een omgevingswaarden. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

bronnen:

geluid: Alcedo, onderzoek Rapportnummer: 23-09893.R05.V01, definitief 11 juli 2024 en OD IJsseland, onderzoek 17 juni 2022

externe veiligheid: Notitie EV, N01 – Nieuwe Veemarkt OW Zwolle -feb2024-v01, 19 februari 2024 en Notitie EV, N01 – Paragraaf externe veiligheid Nieuwe Veemarkt Zwolle oktober 2023-v1, 6 oktober 2023

bodem: Rapport Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, inclusief indicatief asbestonderzoek, Nieuwe Veemarkt te Zwolle, dd. 9 november 2022, Projectnummer: B0224280/JJS, definitief.) en Milieukundig bodemonderzoek Nieuwe Veemarkt te Zwolle Projectnummer: B0244504/JHB Datum: 29 oktober 2024 Versie: Definitief-01.

trillingen: Onderzoek Alcedo, 26 sep 2023 + 17 mei 2024

luchtkwaliteit: NIEUWE VEEMARKT TE ZWOLLE Onderzoek naar luchtkwaliteit, Rapportnummer: 23-09893.R02.V02, definitief, 19 juni 2024

9. Kwaliteitsbewaking

Supervisieteam

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

Het supervisieteam adviseert over de uitwerking van de bouwplannen. Dit is ook gericht op het inspireren, stimuleren en meedenken. Op deze wijze zal de kwaliteit van de woningen en woongebouwen worden geborgd. Verder bewaakt het supervisieteam het grotere verband en de samenhang met andere deelplannen.

Omgevingsvergunning

Alle bouwplannen moeten het SO/VO/DO een advies krijgen van het supervisieteam. De toetsing op ruimtelijke kwaliteit/ omgevingskwaliteit van de aanvraag (vooroverleg) omgevingsvergunning wordt gedaan door de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Zwolle.

Architectenselectie

Om het beoogde gevarieerde beeld uit het ROP en de beeldkwaliteitsregels te realiseren, werken er in principe meerdere architecten aan één ontwikkelveld. Aangezien er (waarschijnlijk) verschillende gebouwen in het ontwikkelveld ontworpen kunnen worden, is het passend om deze aan verschillende architecten te koppelen.

Wij geven graag mee om nog een tweede, meer onervaren architect een substantieel deel van het project te laten ontwerpen. De gemeente wil stimuleren dat jonge architecten een kans krijgen om een portfolio op te bouwen.

10. Proces en participatie

In Zwolle vinden we het belangrijk dat we goed met elkaar samenwerken. Want we vinden dat de stad en ons buitengebied daar beter van worden. Voor de Nieuwe Veemarkt zijn regelmatig participatiebijeenkomsten gehouden en is een aparte [website](#) beschikbaar. Via de Vrienden van de Veemarkt kunnen geïnteresseerden zich aanmelden om op de hoogte te blijven.

Voor de het betrekken van omwonenden en toekomstige bewoners van ontwikkelveld 1 is de ontwikkelaar medeverantwoordelijk, in samenwerking en afstemming met de gemeente. Daarnaast wordt te zijner tijd een BLVC-plan opgesteld door ontwikkelaar, dat goedgekeurd moet worden door de gemeente.