GEBIEDSVISIE CENTRUM

AA-LANDEN



MAART 2025





VOORWOORD

Aa-landen is een wijk waar ik trots op ben. Een groene, fijne buurt met een sterk gemeenschapsgevoel. Dit willen we behouden en versterken. Daarom investeren we in een vernieuwd centrum dat toekomstbestendig is en ruimte biedt voor iedereen.

Met de Gebiedsvisie Centrum Aa-landen zetten we een belangrijke stap in deze ontwikkeling. We plannen zo'n 400 nieuwe woningen, een verbeterde openbare ruimte en vernieuwde maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor doorstroming: ouderen kunnen in hun vertrouwde wijk blijven wonen, terwijl jonge gezinnen en starters de kans krijgen om zich hier te vestigen.

We zetten ook in op een prettige en veilige leefomgeving. De verkeersveiligheid wordt verbeterd met veilige wandel- en fietsroutes, terwijl de bereikbaarheid voor zowel fietsers als automobilisten gewaarborgd blijft. Het groene karakter van Aa-landen speelt een belangrijke rol in de visie: de verbinding tussen de Dobbe-vijver en de Westerveldse Aa versterkt de recreatieve en ecologische structuur, terwijl waterbeheer en klimaatadaptatie worden meegenomen in de plannen.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is intensief samengewerkt met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. Via bijeenkomsten, gesprekken en inspraakmomenten hebben zij actief meegedacht en input geleverd. Dankzij hun waardevolle inbreng sluit het plan goed aan bij de wensen en behoeften van de wijk.

Samen bouwen we aan een toekomstbestendige, levendige wijk waar jong en oud zich thuis voelen. Ik kijk ernaar uit om dit samen te realiseren.

Gerdien Rots
Wethouder gemeente Zwolle

10 UITGANGSPUNTEN

De Gebiedsvisie Centrum Aa-landen in 10 uitspraken

Het vernieuwde Centrum Aa-landen is het hart en huiskamer van de wijk

1. We bouwen voor de buurt om zo de doorstroming in Aa-landen op gang te brengen. Zo kunnen zo veel mogelijk mensen passend wonen in Aa-landen.
2. In Centrum Aa-landen is het voor alle doelgroepen fijn wonen. De openbare ruimte, de woningen en de voorzieningen zijn daarop ingericht.
3. De verblijfskwaliteit wordt sterk verbeterd met een centraal, levendig en autoluw plein waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en je op het terras in de zon kunt genieten van een drankje.
4. Door het centrum komt een nieuwe recreatieve verbinding tussen het groen van de Dobbe-vijver naar de Westerveldse Aa, met tevens een functie voor het verbinden en het vasthouden van water. Het groene, lommerrijke karakter van Aa-landen met kreken en water komt terug in de nieuwe identiteit voor centrum Aa-landen
5. Er komt een nieuwe school voor het Meander College, met een adres aan het centrale plein. Zowel de buurt als de school kunnen gebruik maken van de sportvoorzieningen in de buitenruimte. Zo heeft het sportplein een functie voor de gezondheid van de buurt.
6. Het hart en de huiskamer van Aa-landen moet goed en veilig bereikbaar zijn. Dit gaat allereerst over voetgangers en fietsers. Vanuit alle richtingen zijn goede, veilige routes aanwezig. Er komt een nieuwe loop- en fietsverbinding langs de oostkant van het huidige winkelcentrum.
7. Voor fiets en auto is en blijft er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
8. Onderdeel van het plan is het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Rijnlaan en Merwedelaan en het verbeteren van de doorstroming op de Rijnlaan.
9. Je kunt gezond, actief en met zorg leven in Centrum Aa-landen omdat er ruimte is voor ontmoeting, er diverse zorgvoorzieningen zijn en er een breed scala aan activiteiten wordt georganiseerd door de actieve wijkvereniging SWA en de bibliotheek vanuit een nieuw gebouw.
10. Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied; er komen nieuwe bomen en biotopen en de nieuwe gebouwen worden natuurinclusief gemaakt.



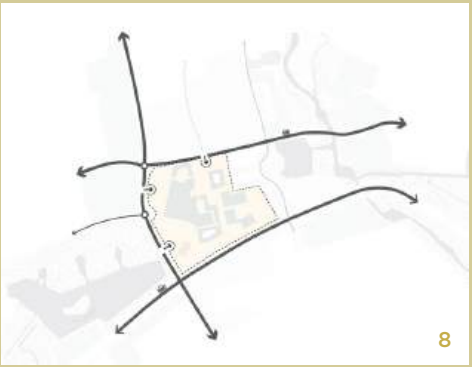
















Afbeelding 1: Uitgangspunten.

HOOFDSTUK INDELING

‘Ons Zwolle van morgen’

Voorwoord 3

10 uitgangspunten 4

1 Inleiding 7

2 Context 14
2.1 Historie 15
2.2a Functies, voorzieningen, ontmoeting en eigendom gebiedsbeschrijving 17
2.2b Functies, voorzieningen, ontmoeting en eigendom ambities 21
2.3a Wonen gebiedsbeschrijving 24
2.3b Wonen ambities 25
2.4a Groen, water, klimaat & energie gebiedsbeschrijving 30
2.4b Groen, water, klimaat & energie ambities 32
2.5a Verkeer en mobiliteit gebiedsbeschrijving 39
2.5b Verkeer en mobiliteit ambities 42
2.6 Gezondheid en Milieuplanologie 43
2.7 Ruimtelijk-Stedenbouwkundige analyse 45

3 Gebiedsvisie 49
3.1 Stedenbouwkundige opzet 51
3.2 Context 52
3.3 Planopzet, functies en bouwhoogtes 54
3.4 Openbare ruimte 57
3.5 Mobiliteit 63
3.6 Wonen 66
3.7 Landschap, water, ecologie en gezondheid 67
3.8 Warmte en energie 71
3.9 Sociaal en zorg 72
3.10 Fasering 73

4 Deeluitwerkingen 74
4.1 Module oost 75
4.2 Module zuid 77
4.3 Module noord 79
4.4 Module west 81

5 Ontwikkelstrategie 83

Bronnen 89

Bijlagen 90

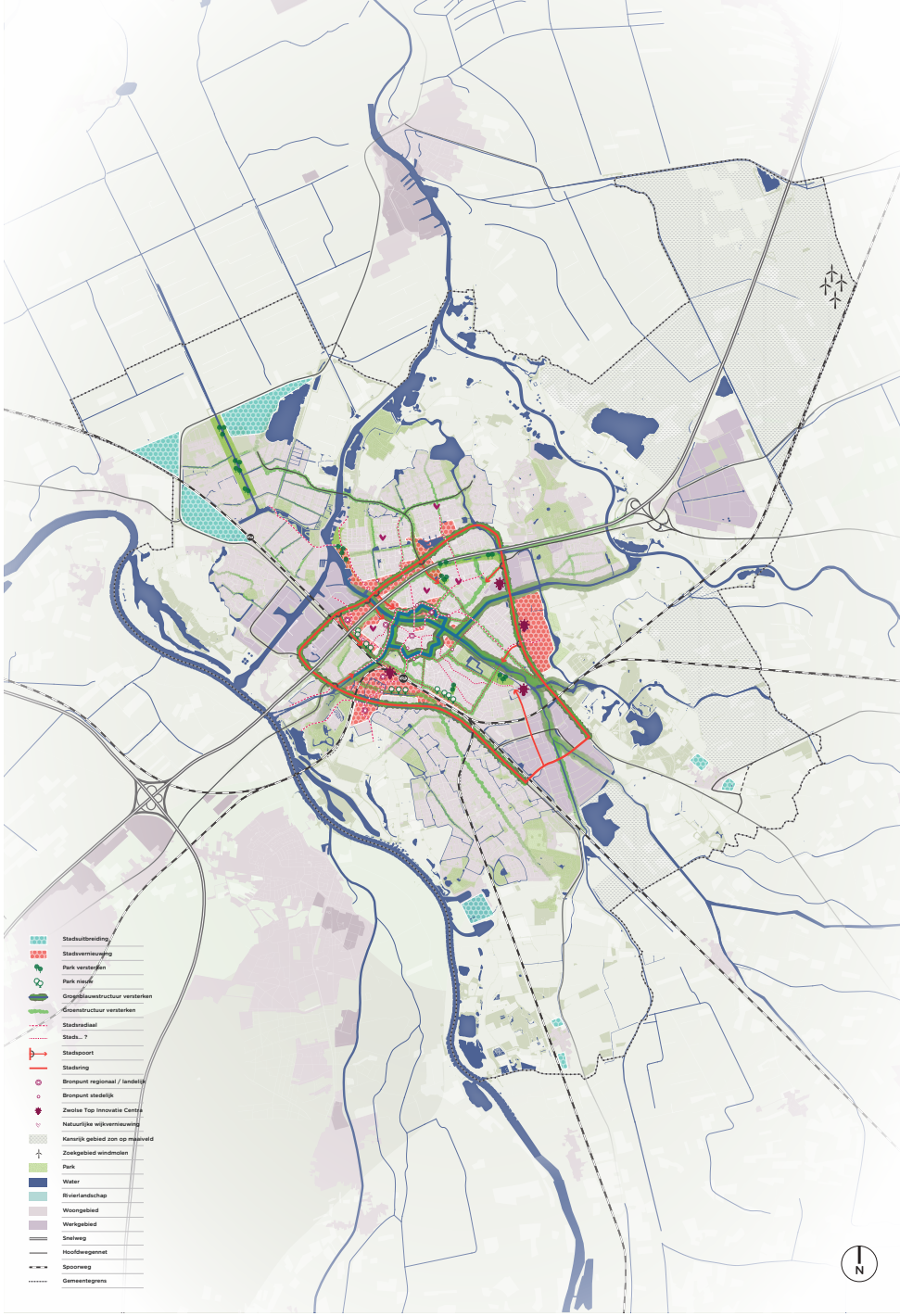
HOOFDSTUK 1
INLEIDING



‘Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang voor beleving en ontmoeting van bewoners, bezoekers en werknemers’

De ontwikkeling van centrum Aa-landen staat niet op zichzelf maar is onderdeel van de ontwikkeling van heel Zwolle. De Omgevingsvisie, de Gebiedsvisie Zwarte-waterallee en de Startnotitie Centrum Aa-landen zijn belangrijke documenten die richting geven aan de ontwikkeling. In dit hoofdstuk lichten we deze stukken kort toe. Vervolgens geven we aan hoe deze gebiedsvisie tot stand is gekomen.

Zwolle is een sterke stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote vraag naar (betaalbare) woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen. Het versterken van de stedelijkheid is een van de kernopgaven uit de Omgevingsvisie. De visie stelt tegelijkertijd dat de groei van de stad niet ten koste mag gaan van de aandacht voor de gebieden in de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de omgevingsvisie. De vernieuwing van het centrum Aa-landen kan hier aan bijdragen, met aandacht voor de gezonde mens,



Afbeelding 2: 'Ons Zwolle van morgen, Omgevingsvisie 2030 (2021).
BRON: Omgevingsvisie 2023, Gemeente Zwolle (2021a)



aandacht voor een inrichting van de leefomgeving gericht op meer ruimtelijke kwaliteit, sociale binding en aandacht voor meer biodiversiteit.

Centrum Aa-landen staat aangeduid als transformatiegebied in de Omgevingsvisie. Dit betekent dat het gebied kan veranderen naar een plek waar ook gewoond kan worden.
De Omgevingsvisie beschrijft gebiedsprofielen. Over wijkwinkelcentra staat aangegeven dat in deze gebieden meerdere publiek aantrekkende voorzieningen samenkomen. Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers een plek te geven. De ruimtelijke kwaliteit zou hier hoog moeten zijn. Wat betreft het centrum Aa-landen staat specifiek aangegeven dat deze plek een opwaardering in functie en uitstraling verdient.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee (2020)
De gebiedsvisie Zwartewaterallee is door marktpartijen en woningcorporaties opgesteld, waarbij de gemeente een faciliterende rol had. De gebiedsvisie is in 2020 door de raad van de gemeente Zwolle vastgesteld, waarbij de raad heeft aangegeven dat het deelgebied Centrum Aa-landen nog verder uitgewerkt moet worden.

De visie laat naast de verschillende deelgebieden ook de samenhang tussen de deelgebieden zien. Er is een ruimtelijke visie voor het gebied en een ruimtelijke strategie voor de knooppunten geformuleerd, waaronder ook het kruispunt en de rotonde Rijnlaan-Zwartewaterallee.

De Zwartewaterallee heeft in Holtenbroek een duidelijk andere karakteristiek dan in de Aa-landen. In Holtenbroek liggen de functies direct aan de Zwartewaterallee, in de Aa-landen is het wegprofiel veel meer onderdeel van het landschappelijk casco. Het Holtenbroek deel van de Zwartewaterallee wordt als “Stadsallee” gekarakteriseerd en het Aa-landen deel, inclusief het centrum Aa landen, als “Parkallee”. De Parkallee wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de wijk Aa-landen. Het is de groene long van het gebied en biedt nieuwe bewoners mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te sporten. Hiermee wordt het een waardevolle verblijfsplek in het stedelijk netwerk langs de Zwartewaterallee. Het landschap definieert de ruimte en de gebouwen staan er solitair in het groen.



Afbeelding 3: De Stadsallee en de Parkallee uit de Gebiedsvisie Zwartewaterallee.
BRON: Gebiedsvisie Zwartewaterallee (2020) Buro MA.AN

‘De stad met de menselijke maat: een gemengde stadswijk voor iedereen.’



Startnotitie centrum Aa-landen (2023)
In oktober 2023 is de startnotitie centrum Aa-landen vastgesteld door de raad. In de startnotitie staat de opgave benoemd, waaronder het toevoegen van woningen en het realiseren van nieuwbouw voor het Meander College. Ook staan er per discipline vragen geformuleerd waarop moet worden teruggekomen in de planvorming.

De gebiedsvisie geeft richting en maakt ruimtelijke reserveringen om deze doelstelling te halen.
De doelstelling van de gebiedsontwikkeling zoals geformuleerd in de startnotitie is als volgt:

Het realiseren van een integrale toekomstbestendige gebiedsontwikkeling – met respect voor de bestaande functies – en waarbij het streven is circa 300 woningen toe te voegen en nieuwe onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen in een groene omgeving te realiseren die goed en veilig bereikbaar is. De ontwikkeling bevordert het doorstromen van bewoners vanuit de wijk Aa-landen naar Centrum Aa-landen. Centrum Aa-landen wordt het hart en huiskamer van de wijk Aa-landen op een wijze die aansluit bij de behoefte van de wijk.

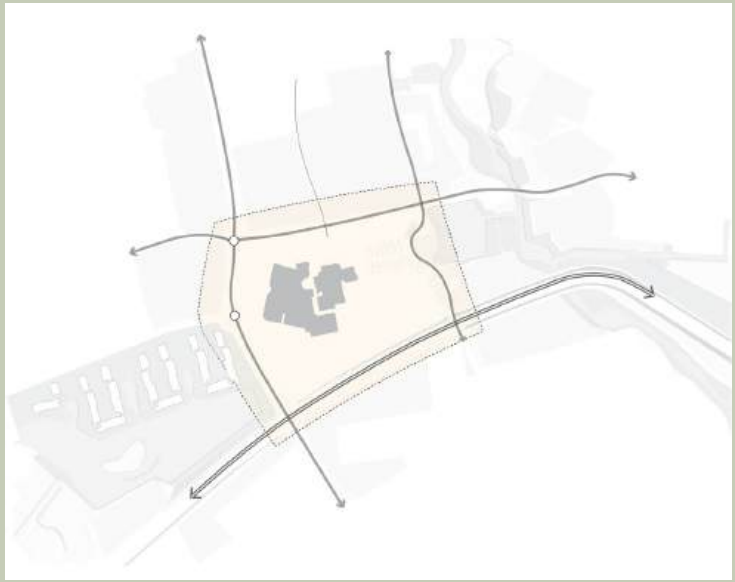
Grenzen plangebied

De plangrenzen zoals bepaald in de startnotitie en de eigendomssituatie staan aangegeven op nevenstaande kaart.

Echter, naast de plangrenzen is in deze Gebiedsvisie ook een studiegebied aangewezen. Om zo ruimtelijke ontwikkeligen in de nabijheid van centrum Aa-landen hierop af te stemmen. De rotondes, en de wegen rondom het winkelcentrum zijn meegenomen in dit studiegebied omdat de transformatie van het gebied invloed heeft op de verkeerssituatie en deze verbeterd kan worden.

Totstandkoming Gebiedsvisie Centrum Aa-landen

De gebiedsvisie is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende grondeigenaren in het gebied en de gemeente Zwolle. Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond heeft de gebiedsvisie opgesteld, en bureau De Wijde Blik heeft de participatie georganiseerd en het participatiejournaal opgesteld. De concept gebiedsvisie is opgesteld in de zomer van 2024, en de participatie heeft plaatsgevonden in oktober tot en met december 2024. Er is bewust gekozen voor een intensieve samenwerking met de grondeigenaren en vervolgens een brede participatie met de omgeving. Omdat de uitvoering van de plannen moet plaatsvinden mede op gronden van particuliere eigenaren, en de uitvoering van de plannen hiervan afhankelijk is.





Afbeelding 4: Studiegebied en plangebied Centrum Aa-landen



Grondeigenaren in een atelier tijdens het maken van de concept Gebiedsvisie.


GRIP

HOOFDSTUK 2
CONTEXT



2.1 HISTORIE

Het gebied waarin de woonwijk Aa-landen tot stand kwam, behoorde oorspronkelijk tot het buitengebied van de stad Zwolle. Het maakte deel uit van een gebied van dekzandruggen en lage natte gronden, dat geleidelijk aan werd ontgonnen. Door het gebied liep de laaglandbeek de Aa (later bekend als de Westerveldse Aa), die vanaf de Herfterwetering naar het Zwartewater stroomde en diende voor de afwatering van het gebied. Op de hoger gelegen delen vond voornamelijk akkerbouw plaats, terwijl de lager gelegen delen in het beekdal van de Aa als hooi- en weideland werden gebruikt. Parallel aan de Aa liep in noord-zuidrichting de oude verbindingsweg de Langenholterweg. De bebouwing in het agrarische gebied bestond grotendeels uit boerderijen, die waren gebouwd op zandophogingen langs de Aa. De in het Aa-park gelegen boerderij Helderlicht is de enige agrarische bebouwing die nog resteert uit deze periode. In de vooroorlogse periode vonden er reeds inspanningen plaats voor het verbeteren van de infrastructuur van de stad, door de aanleg van een stadsring en de A28, die tegenwoordig de zuidgrens van het gebied markeert. De aanwijzing van Zwolle als een kerngemeente binnen de regio betekende een verdere groei van de stad. De plannen die stedenbouwkundige S.J. van Embden in 1955 maakte voor de uitbreiding van de stad aan de noordzijde, waren hiervoor richtinggevend. In de oorspronkelijke opzet zou de Westerveldse Aa worden omgelegd of overkluisd en de nieuwe wijk in zijn geheel worden opgespoten. De Dienst Openbare Werken maakte het uitbreidingsplan voor Aa-landen, dat op 11 januari 1965 werd vastgesteld. De heer Gerard Mostert leverde hieraan een belangrijke bijdrage. Kenmerkend is dat de Westerveldse Aa is gehandhaafd en de wijk eromheen is aangelegd. Deze werkwijze leverde nationale en internationale bekendheid op. Er werd uitgegaan van de opdeling van de wijk in zes buurten met in totaal circa 6.000 woningen voor diverse doelgroepen, waarbij op zijn minst vijftig procent uit laagbouw



Boerderij Helderlicht.

DE URGENTIE TOT VERNIEUWEN. WAAROM EEN ONTWIKKELING OP CENTRUM AA-LANDEN?

De nieuwbouw van het Meander geeft een kans het gebied te vernieuwen. Het centrum zal transformeren van een monofunctioneel naar binnengekeerd winkelcentrum, naar een levendig Hart en Huiskamer van de wijk, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar het prettig verblijven is met sociale activiteiten en zorgvoorzieningen voor jong en oud. Er wordt gebouwd voor doorstroming waardoor de gehele wijk Aa-landen profiteert: er stromen nieuwe gezinnen binnen in Aa-landen.



Afbeelding 5: De Aa-landen in aanbouw.
BRON: Bestemmingsplan Aa-landen (2011)

moest bestaan (Bron: Bestemmingsplan Aa-landen, Gemeente Zwolle 2016). Daarnaast diende er in de wijk voldoende parkeergelegenheid te zijn en kwam er op een centrale plek, bij het kruispunt van de twee hoofdwegen de Rijnlaan en de Maaslaan, een nieuw wijkcentrum. Voldoende parkeergelegenheid is overigens relatief: het toenmalige autobezit en autogebruik was vele malen minder, dan dat dit nu is. Het autobezit is de afgelopen decennia toegenomen: 1965 1 miljoen, 1975 3 miljoen, 1990 5 miljoen en in 2022: 9 miljoen.

De wijk Aa-landen is in de jaren ‘60 en ‘70 aangelegd. In de zomer van 1965 werd een start gemaakt met het bouwrijp maken van de grond. In 1967 werden de eerste woningen opgeleverd. De wijk was gereed in 1979.
De opzet van de wijk moest groen zijn. De landschapsarchitect Jan Bijhouwer heeft een groot deel van de wijk ontworpen. De landschappelijke structuur van het gebied is aangehouden als ruimtelijke opzet voor de wijk. De ligging van de Westerveldse Aa, gaf betekenis en leverde zelf de naam voor de nieuwe wijk.

Het winkelcentrum De Dobbe (nu winkelcentrum Aa-landen) werd in 1977 officieel geopend. Nog voor het winkelcentrum er kwam, waren er noodwinkels in de Aa-landen. De wijk werd toen aangelegd. De eerste winkel die zich vestigde was De Spar. Drie keer ging het winkelcentrum over in andere handen. De eerste eigenaar was Philips Pensioenfonds. De huidige eigenaar is Urban Interest.
In 1977 werd ook de middelbare school en het wijkcentrum De Bolder geopend. De stichting SWC werd toen opgericht. In het bestuur zitten vertegenwoordigers van Stadkamer (voorheen bibliotheek Zwolle), het Meander College (school voor voortgezet onderwijs) en de wijkverenging SWA (Bron: De Swollenaar, 2017).

2.2A FUNCTIES, VOORZIENINGEN, ONTMOETING EN EIGENDOM



Afbeelding 6: Functies in Centrum Aa-landen.

Functies

In het plangebied zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, onder andere de VO school Meander College (circa 1.300 leerlingen). Het Meander heeft de beschikking over een groot sportveld van ruim 12.000 m². Dit perceel is ingericht als sportveld en heeft geen aanvullende groen- of parkfunctie voor de buurt. Een tweede belangrijke maatschappelijke voorziening is het wijkcentrum De Bolder, waarin de Stadkamer is gehuisvest en wat de thuisbasis is van de wijkvereniging (Stichting Wijkgemeenschap Aa-landen). Voor bijeenkomsten wordt gebruikt gemaakt van de aula van het Meander. De Stadkamer, het Meander en de Wijkvereniging vormen samen het bestuur van het multifunctioneel centrum De Bolder.

Het winkelcentrum heeft circa 30 winkels (inclusief horeca en persoonlijke verzorging). Het winkelcentrum is een goedlopend en drukbezocht centrum. De totale omvang van de winkels is circa 14.000 m² bvo. Behoudens frictieleegstand kent het winkelcentrum geen leegstand. Naast het winkelcentrum staat een kantoorgebouw (5.500 m²) op de hoek Zwartewaterallee en Rijnlaan. Het kantoor heeft de dubbelbestemming kantoor en



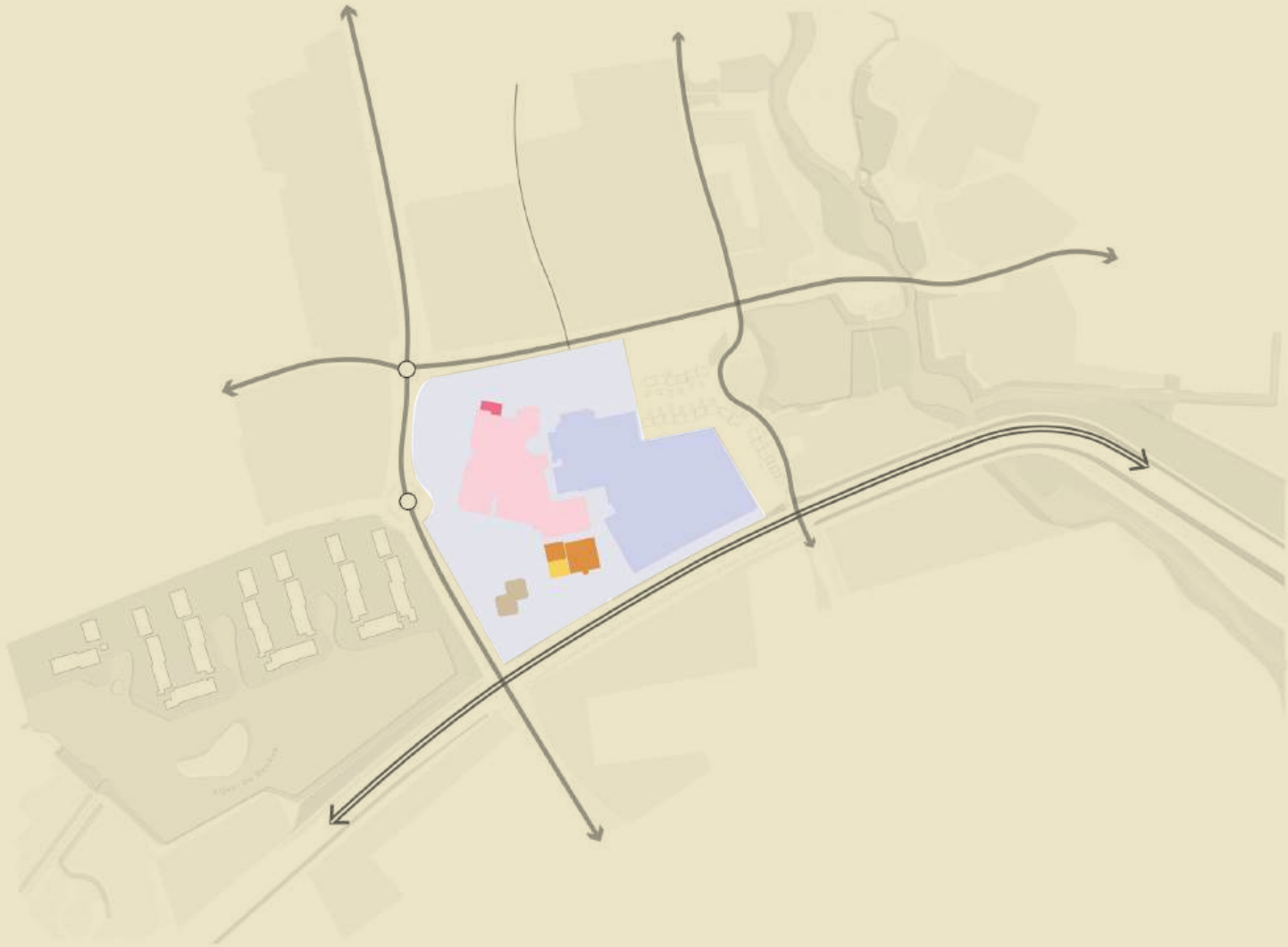
cultuurhistorie. Met name de gevelelementen (blauwe ramen) hebben cultuurhistorische waarden. De kantoorgebruikers in het gebouw zijn veelal maatschappelijke organisaties.

Ontmoeting

Het centrum Aa-landen heeft een ontmoetingsfunctie voor de wijk. Mensen ontmoeten elkaar nu in het winkelcentrum, de bibliotheek of in wijkcentrum De Bolder. Er zijn buiten weinig tot geen plekken met hoge verblijfskwaliteit. De wijkvereniging SWA is een goed georganiseerde, actieve vereniging met een hoge dichtheid aan activiteiten voor diverse doelgroepen. De nadruk van de activiteiten ligt op de wat oudere doelgroepen. De locatie van de bibliotheek naast het Meander College, met een extra ingang binnendoor voor leerlingen en docenten, wordt als positief ervaren door de gebruikers.

Eigendom

Naast de gemeente zijn de gronden in eigendom van diverse partijen. Op onderstaande kaart is de eigendomssituatie af te lezen. Voor het eigendom van de middelbare school geldt dat het gebouw juridisch eigendom van het Meander College/Agnietencollege is en het economisch eigendom van de gemeente Zwolle. Wijkcentrum De Bolder is eigendom van SWC.



Afbeelding 7: Kaart met eigendommen.



Positionering

Centrum Aa-landen bevindt zich aan de Rijnlaan: de belangrijkste toegangsweg van de wijk. De bebouwing staat grotendeels midden in het plangebied. Het uitgestrekte winkelcentrum is overwegend 1 bouwlaag, met op de hoek bij de rotonde Rijnlaan-Eemlaan gedeeltelijk 2 bouwlagen. De middelbare school met wijkcentrum De Bolder is 3 bouwlagen hoog. In de zuidwesthoek staat één hoger kantoorgebouw van 5-6 bouwlagen. Aan de west,- noord-, en zuidzijde worden de gebouwen grotendeels omsloten door parkeerplaatsen. Vanaf de Rijnlaan is met name rondom de rotondes het parkeren beeldbepalend voor het winkelcentrum. Het grote parkeerterrein in de zuidwesthoek voelt groots en straalt geen kwaliteit uit. Rondom het hoge kantoorgebouw in de zuidwesthoek en tussen Merwedelaan en het centrum is meer groen en water aanwezig. In het zuidoosten ligt het sportveld van Het Meander met daaromheen bomen.
In en rondom het plangebied zijn een aantal zorgvoorzieningen gehuisvest. Zo is er een apotheek in het winkelcentrum, 3 fysiotherapiepraktijken (en twee buiten het plangebied aan de Rijnlaan). In het woonzorg-centrum Rivierenhof zijn twee huisartspraktijken gevestigd.







AMBITIES

2.2B FUNCTIES, VOORZIENINGEN, ONTMOETING EN EIGENDOM

Ambitie winkelvoorzieningen

De eigenaar van het overdekte winkelcentrum heeft meermaals aangegeven geen ambitie te hebben het winkelcentrum te vernieuwen. Voor de gebiedsvisie is het toevoegen van winkelprogramma onder voorwaarden mogelijk. Dit betekent dat per toevoeging bekeken moet worden of het winkelconcept een waardevolle toevoeging is en geen negatieve uitwerking heeft op de bestaande winkelvoorzieningen. Het toevoegen van horeca is een belangrijke doelstelling want dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit; en is beperkt mogelijk. Namelijk conform het Omgevingsprogramma Horeca van de gemeente Zwolle maximaal 100 vierkante meter. Daarnaast is het mogelijk om aanvullend horecafuncties toe te voegen met een zorg-element zoals Brownies for Downies of Happy Tosti. Het toevoegen van commerciële ruimtes voor zorg (tandarts, huisartsen, apotheek, fysio etc.) is ook een belangrijke ambities. Het liefst geclusterd, in de vorm van een gezondheidscentrum).

Onderwijs

Het Meander College krijgt een nieuwe school, met buitensport en 3 gymzalen in de directe omgeving. Er wordt geïnvesteerd in veilige fietsverbindingen naar het Meander College. Er moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met fasering: de nieuwe school moet eerst gebouwd worden en pas dan kan het Meander College verhuizen naar het nieuwe gebouw. Tijdelijke lokalen zijn geen optie.

Sport

De behoefte aan ongeorganiseerd sporten in de openbare ruimte neemt toe. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met wandelroutes in de openbare ruimte. Gelet op de vergrijzing in Aa-landen is er behoefte aan laagdrempelige beweegactiviteiten voor senioren. Ook zullen goede wandel- en fietsroutes moeten komen van en naar de groene structuren buiten het plangebied (Dobbe en Westervelse Aa). Het buitensporten van het Meander college zal in zijn geheel of gedeeltelijk opengesteld moeten worden voor de buurt, zodat iedereen hiervan gebruik kan maken. De nieuwe gymzalen die primair zijn bedoeld voor het Meander College, kunnen in ieder geval buiten schooltijden worden gebruikt door sport en/of wijkverenigingen. In de vervolgfase wordt onderzocht of aanvullend sportruimtes gerealiseerd kunnen worden zodat wijkbewoners ook binnen kunnen sporten als de gymzalen in gebruik zijn door het Meander college.



‘Groeninrichting met paden, bankjes versterkt de ontmoeting in het gebied.’

Hart en huiskamer van de wijk, ontmoeten

Om hart en huiskamer van de wijk te worden moet de ontmoetingsfunctie in het gebied verder versterkt worden. Dit gaat niet alleen over de voorzieningen in het gebied, maar ook over de inrichting en positionering van de buitenruimte. De verblijfskwaliteit kan verbeterd worden door passende functies (o.a. horeca, wijkfuncties) te positioneren op zichtbare plekken en terrassen mogelijk te maken. Ook de groeninrichting met paden, bankjes en eventueel speelgelegenheden versterkt de ontmoeting in het gebied. Daarbij wordt de openbare ruimte zo ingericht dat deze toegankelijk is voor minder validen. Ook de inrichtingsprincipes voor dementievriendelijk ontwerpen van een wijk kunnen worden gevolgd.

Omdat het Meander College zal worden gesloopt, zal ook het wijkcentrum De Bolder worden gesloopt waarin SWA en een locatie van de Stadkamer is gevestigd. De doelstelling is om het Meander College, de sporthallen, de bibliotheek en het wijkcentrum in elkaars directe nabijheid te bouwen, zodat ruimtes kunnen worden gedeeld.

In de vervolgfase wordt onderzocht of andere functies (zoals sport, onderwijs, zorg, etc.) ook in het wijkcentrum kunnen worden ondergebracht, zodat er goede samenwerking kan ontstaan. Het samen gebruiken van ruimtes zoals gymzalen is ook een mogelijkheid.

Voorzieningenscan

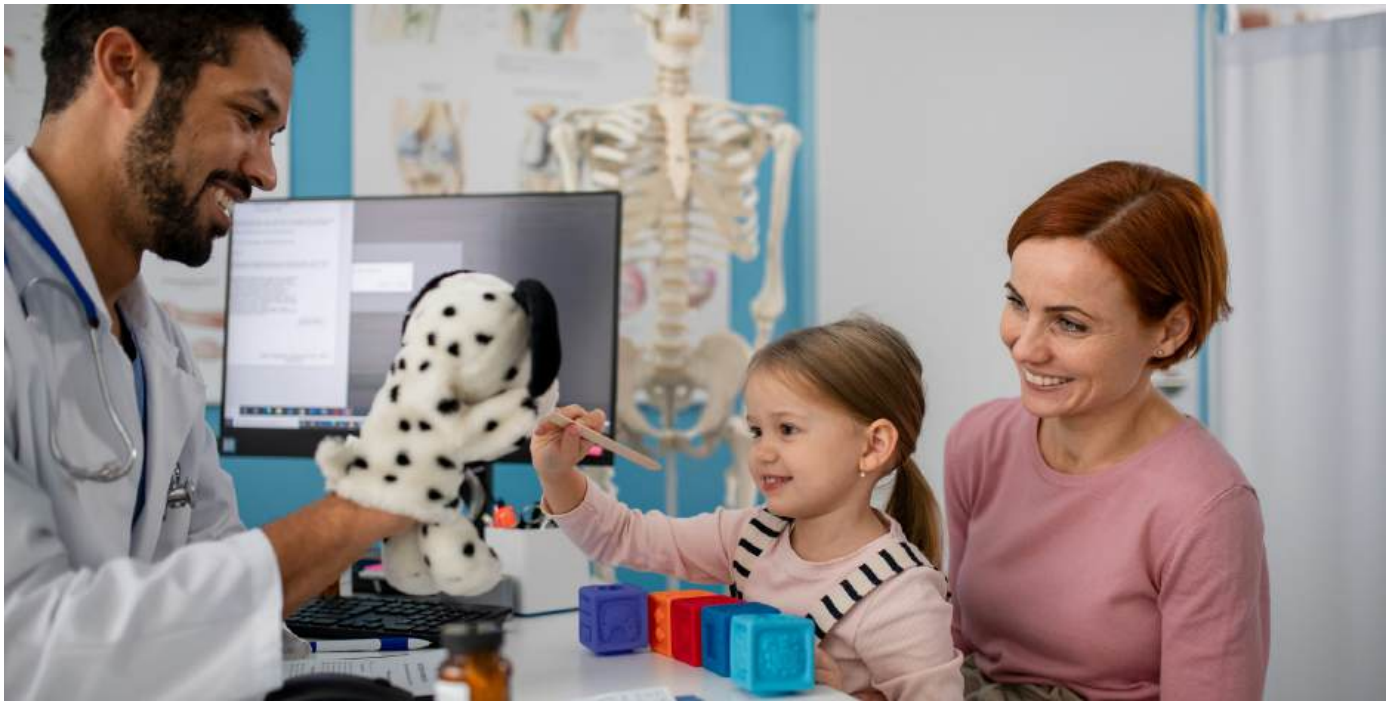
Om inzichtelijk te maken wat een juist aantal vierkante meters is voor maatschappelijke voorzieningen kan een voorzieningenscan uitgevoerd worden. De voorzieningenscan laat zien welke behoefte er is in de toekomst (2035) en houdt rekening met demografische ontwikkelingen, nieuwbouw en spreiding van voorzieningen over de stad. Het aantal dat uit de voorzieningenscan komt is leidend voor de behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen in Aa-landen. Dit aantal wordt dan ook opgenomen in de uitwerking van de Gebiedsvisie.

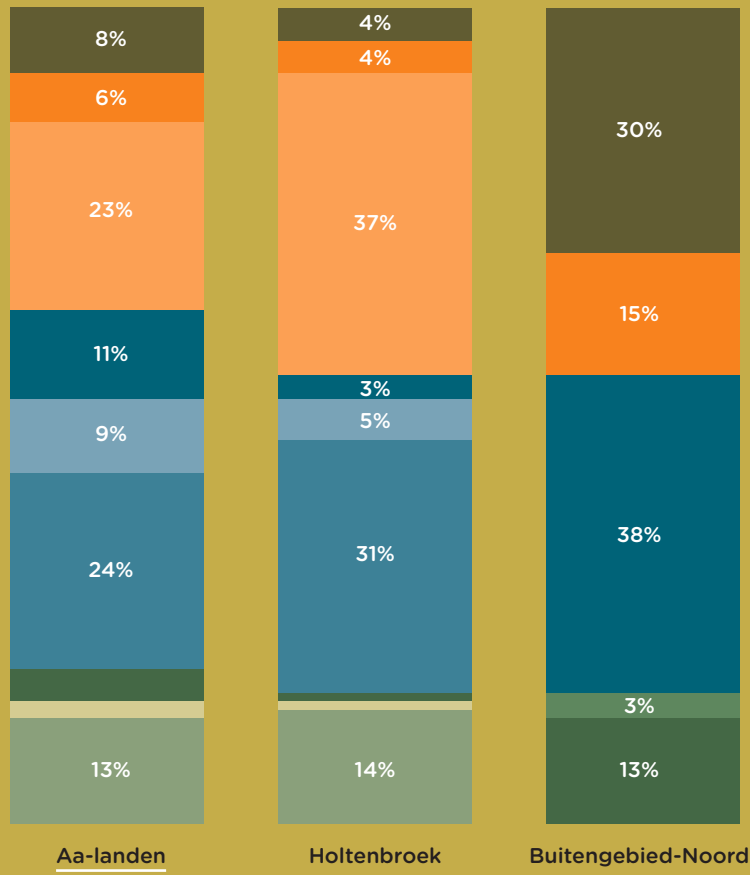
In deze fase van de gebiedsvisie wordt het aantal vierkante meters uit de voorzieningenscan van de gemeente aangehouden zoals bovenstaand benoemd. Welke maatschappelijke voorzieningen daar gebruik van gaan maken (denk aan Travers Welzijn, Doomijn, De Groene Aa, Sportservice Zwolle (SSZ) en wijkservicepunt Noord) zal verder worden uitgewerkt in een huisvestingsplan, waarin ook aandacht wordt besteed aan beheer en exploitatie. De gemeente zal dit huisvestingsplan opstellen, in samenwerking met SWA, Stadkamer, Meander en andere sociaal/maatschappelijke partners. De Droom van Aa-landen dient hierbij als belangrijke input (PentaRho, 2021).

Hoe dan ook zal de opzet van de maatschappelijk vastgoed slim moeten zijn, zodat de beschikbare ruimtes goed worden benut. Dit geldt ook voor ruimtes voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. Gedeeld gebruik draagt bij aan deze efficiëntie.
Dit is goed voor de kosten en helpt verschillende groepen mensen met elkaar in contact te brengen. Een plek waar mensen makkelijk kunnen samenkomen dichtbij hun huis is belangrijk voor een fijne woonomgeving en is van belang voor heel Aa-landen.

Zorg en Gezondheid

In het nieuw Centrum Aa-landen de mogelijkheid voor een zorgcluster opgenomen waar diverse (commerciële en niet-commerciële) zorgfuncties kunnen worden gebundeld. Welke functies dit precies zijn moet nader worden uitgewerkt. Er kan gedacht worden aan combinaties van huisarts, fysiotherapie, apotheek, en mogelijk ook tandarts. Een dergelijk herkenbaar cluster is van belang voor de bewoners van Aa-landen, in het bijzonder voor het creëren van een woonmilieu dat aansluit bij de behoeftes van de doelgroep ouderen en gezinnen.





Afbeelding 8: Woonstijlen van de 50-plusser in Aa-landen. BRON: Wonen in een 3e levensfase, Companen (2022)

GEBIEDSBESCHRIJVING

2.3A WONEN

Op dit moment wonen er nog geen mensen in het plangebied. De wijk Aa-landen heeft momenteel ruim 13.000 inwoners. Er zijn 6.181 woningen aanwezig, waarvan 51% koop is, 37% sociale huur en 11% overige huur. 69% van de woningen zijn grondgebonden ééngezinswoningen. 74% van de woningen is gebouwd in de periode 1971-1980, slechts 8% na deze periode. Ten opzichte van Zwolle als geheel heeft de Aa-landen een relatief oude bevolkingsopbouw, de leeftijdsgroepen van 55 jaar en ouder zijn oververtegenwoordigd en de groepen tussen 18 en 54 zijn relatief ondervertegenwoordigd. Meer achtergrondinformatie over de samenstelling van de wijk Aa-landen is te vinden in bijlage 1.

Op basis van het onderzoek van Companen (2022) blijkt dat een groot deel van de 50-plussers gekwalificeerd zouden kunnen worden in de blauwe categorieën als ‘welgestelde levensgenieters’, ‘vitale comfortzoekers’ en ‘traditionele buurtbewoners’. Een specificatie van deze woonstijlen kunnen nagelezen worden in bijlage 2. Over het algemeen willen de blauwe woonstijlen naar een gelijkvloers appartement of rijtjeshuis verhuizen. Waarbij het accent meer ligt op het individueel wonen dan het samenwonen in groepen.

2.3B WONEN

In centrum Aa-landen zullen circa 400 woningen worden gebouwd. Deze 400 woningen worden in centrum Aa-landen gebouwd omdat de gemeente heeft gekozen voor het toevoegen van woningen in de bestaande stad. Op deze manier kan het groen rondom de stad groen blijven en kan bovendien worden gebouwd vlak bij voorzieningen die er al zijn.
Het toevoegen van woningen nabij winkelcentra is een van de ambities zoals dit verwoord staat in de Omgevingsvisie Zwolle van Morgen. Het draagt zowel bij aan de woningbouwambitie van de stad als aan het vitaal houden van winkelgebieden en het creëren van nieuwe, levendige woonmilieus.

Doelgroepen en segmenten

Het woonbeleid van de gemeente Zwolle wordt gevolgd. Dit betekent dat in Centrum Aa-landen wordt gebouwd voor diverse doelgroepen, en dat de gemeente stuurt op de betaalbaarheid van woningen. In centrum Aa-landen wordt 30 procent van de woningen sociale huur, 40 procent van de woningen worden middeldure huur of koopwoningen. En 30 procent worden duurdere koopwoningen. Door te bouwen in verschillende segmenten, is de nieuwbouw bewoonbaar voor mensen met verschillende bestedingsruimten en blijft Aa-landen een gemengde wijk. Er wordt voor jonge gezinnen, ouderen en starters gebouwd zodat iedereen een kans maakt op een woning in Aa-landen.

Doorstroming

Een belangrijke doelstelling van de woningbouw in het Centrum Aa-landen is te bouwen voor doorstroming binnen de wijk Aa-landen. Uit onderzoek van Companen (uit 2022) blijkt dat in Aa-landen een tekort is aan geclusterde (zorg)woonvormen voor senioren. In centrum Aa-landen wordt daarom specifiek ingezet op dit soort type woningen.

Met de ontwikkeling van nieuwe, passende woningen (deels voor senioren) in centrum Aa-landen kunnen bestaande eengezinswoningen in Aa-landen beschikbaar komen voor gezinnen. Aa-landen is een vergrijsde wijk en relatief veel eengezinswoningen in Aa-landen worden bewoond door senioren, waarvan de kinderen al lang het huis uit zijn. Door te bouwen voor de doorstroming in Centum Aa-landen profiteert de hele wijk ervan mee: het zorgt voor het verjongen van de bestaande wijk en het op peil houden van bestaande voorzieningen.

SAMENWERKEN AAN EEN LANGE VERHUISBEWEGING

Een toekomstbestendige wijk creëren waar doorstroming centraal staat, kan alleen door samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars. Alle partijen hebben hierin een sleutelrol:

1. **Gemeente Zwolle bewaakt de sociale balans, betaalbaarheid en leefbaarheid van de wijk.**
2. **Ontwikkelaars en makelaars zorgen voor een aantrekkelijk woningaanbod dat aansluit op de vraag.**
3. **Woningcorporaties investeren extra in sociale en middeldure grotere huurwoningen en bieden begeleiding aan doorstromers.**
4. **Bewoners en belanghebbenden brengen kennis in over de specifieke wensen en behoeften van de wijk.**

Door deze integrale aanpak ontstaat een keten van verhuisbewegingen: senioren verhuizen naar een geschikte woning in het centrum om op een gezonde manier oud te worden, eengezinswoningen komen vrij voor jonge gezinnen en starters. Zo benutten we de bestaande woningvoorraad beter en maken we de wijk toekomstbestendig en toegankelijk voor verschillende generaties.

AANGEPAST WOONPROGRAMMA

Uit de financiële doorrekening van deze Gebiedsvisie is gebleken dat de, in de Startnotitie aangegeven woningbouwverdeling van 40% sociale huur, 60% middensegment en 0% (40-60-0), leidt tot een financieel onhaalbare gebiedsontwikkeling. Daarom is, in afstemming met de grondeigenaren en partners van de gebiedsontwikkeling aan de Zwartewaterallee, afgesproken om voor Centrum Aa-landen te werken met een andere verdeling naar segmenten. De nieuwe verdeling is conform het Zwols beleid: namelijk 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector woningen (30-40-30) inclusief de betaalbaarheidsagenda (50 procent betaalbaar). Onderdeel van de programmawijziging is ook dat i.p.v. 300 woningen er circa 400 woningen gebouwd mogen worden in Aa-landen. De gewenste doorstroming binnen de wijk Aa-landen komt naar verwachting beter op gang met deze woningbouwverdeling.



Het accent op doorstroming betekent ook dat er wordt gebouwd in het vrije sector segment (duurdere koopwoningen), zodat verkopers van gezinswoningen in Aa-landen een deel van hun vermogen kunnen aanwenden om een nieuwe (kleinere) woning te kopen in centrum Aa-landen (met meer voorzieningen). Uit onderzoek (AM Wonen) blijkt dat bouwen voor de doorstroming van deze doelgroep, dat ongeveer de helft van de mensen met een koopwoning terug willen kopen en de andere helft wil gaan huren in de private sector. Daarom worden de doorstroomwoningen zowel aangeboden in het koop als in het huur-segment.

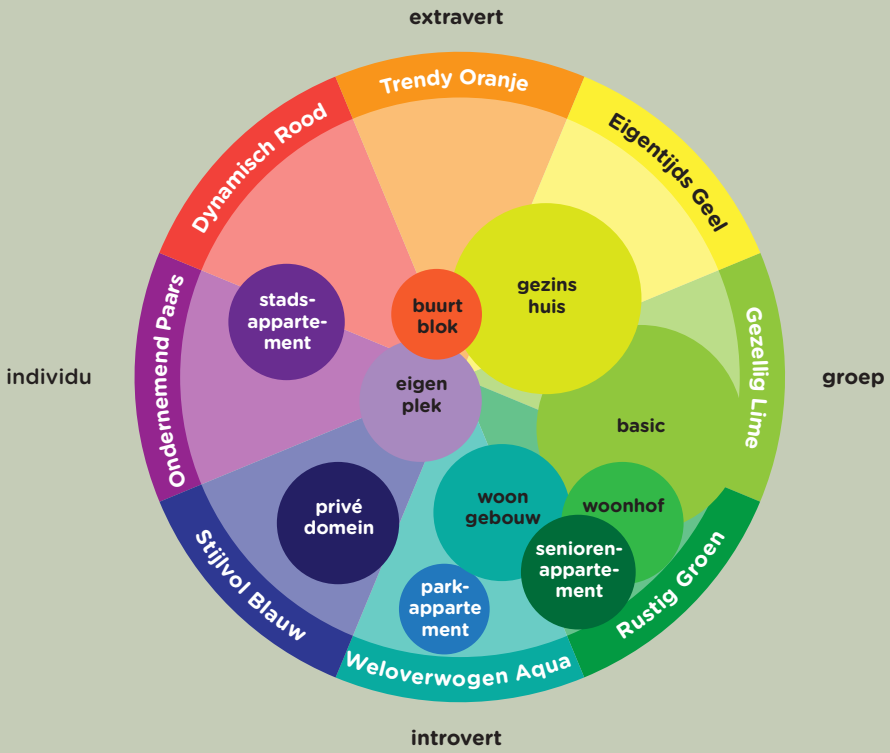
In Aa-landen zal 70 procent van de woningen specifiek gebouwd worden met het oog op de doorstroming (ouderen) en 30 procent voor reguliere groepen (gezinnen, alleenstaanden, starters, tweeverdieners). De woningen die worden gebouwd voor de doorstroming zorgen indirect ook voor het beschikbaar komen van woningen voor bijvoorbeeld gezinnen en starters (zie vorige bladzijde).

Waarom in centrum Aa-landen inzetten op doorstroming?

Op basis van onderzoek weten we dat doorstroming pas echt werkt als de nieuwe woning interessant genoeg is. Met name senioren zijn best bereid om te verhuizen, maar de nieuwe woning moet het liefst in dezelfde wijk staan én het liefst in de buurt van voorzieningen. Waarbij de ‘triple A’ voorzieningen het belangrijkste zijn: Apotheek, Albert Heijn/supermarkt en (huis) Arts. Ook moet er iets te doen zijn in de buurt en moeten er plekken zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Juist aan al deze genoemde voorwaarden kan voldaan worden in Centrum Aa-landen.

Beter Benutten Bestaande Woningen

In het Actieplan Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad Zwolle staan een aantal doorstroom- en verhuisacties benoemt die ook in het centrum Aa-landen kunnen worden toegepast.
Zo moet er aantrekkelijk gebouwd worden voor doorstromers. Om potentiële doorstromers te verleiden moeten de nieuwe woning en de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn voor het alternatief: zitten blijven in de huidige woning. Dat betekent bijvoorbeeld dat de nieuwe woning wel kleiner mag zijn, maar ook niet te klein (vaak wensen doorstromers minimaal drie kamers) én met een goede buitenruimte. Doorstromers willen best van een grondgebonden woning verhuizen naar een appartement maar dan moeten deze woningen een balkon hebben of een aantrekkelijke buitenruimte. Ook belangrijk is



De woonprofielen zijn:

1. Eigen plek: vrij en sociaal
2. Privé domein: privacy en rust
3. **Basic: functioneel en sociaal**
4. **Woongebouw: comfortabel en vertrouwd**
5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht
6. **Stadsappartement: dynamisch en op jezelf**
7. **Buurtblok: sociaal en levendig**
8. Parkappartement: uitzicht en landschap
9. **Woonhof: samen voor elkaar**
10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder

Afbeelding 9: woonprofielen voor Senioren.
BRON: woonprofielen van senioren, Platform 31 (2020)

om verschillende woonconcepten te realiseren die aansluiten bij de groeiende behoefte om bepaalde onderdelen van het wonen gemeenschappelijk of geclusterd op te lossen. Denk aan een gezamenlijke tuin, een ontmoetingsruimte en eventueel een ruimte voor het bieden van zorg.

Woonprofielen

De ‘senior/oudere’ bestaat niet. Uit onderzoek blijkt dat de doelgroep uiteenlopende woonprofielen bevat. Deze woonprofielen zijn onderstaand weergegeven met ronde bolletjes in het schema. In centrum Aa-landen worden woonconcepten gerealiseerd die enerzijds passen binnen de ruimtelijke setting, én het moet mogelijk zijn om ze te realiseren. Daarom wordt in centrum Aa-landen met name ingezet op de profielen: stadsappartement, woongebouw, buurtblok en basic. Dit sluit ook aan bij de eerder genoemde dominante ‘blauwe woonstijl’ van de 50 plussers in Aa-landen, omdat de woonsituatie in appartementen en/of rijtjeswoningen dominant is en waarde wordt gehecht aan zo veel mogelijk individueel wonen. In de publicatie ‘Woonprofielen van senioren’ is verder uitgewerkt wat onder de genoemde woonconcepten wordt verstaan (Platform31, 2020). In de uitwerking van de plannen zal hier een definitieve keuze in gemaakt worden.



Voorbeeld van woontype 3 basic en functioneel: Samen Langer Thuis – Erasmus plein, Vlaardingen.



Voorbeeld van woontype 4 comfortabel en vertrouwd: Friends Wonen/Stadsveteraan Amsterdam



Voorbeeld woontype 7 buurtblok: sociaal en levendig: De Hof van Zutphen, Zutphen



Voorbeeld van woontype 6 Stadsappartement: dynamisch en op jezelf: Stadshart Delfzijl – Wonen met een plus, Delftzijl

Maatregelen om doorstroming te bevorderen

Naast het bouwen van voldoende woningen die aan de verhuiswensen voldoen, is het mogelijk om diverse instrumenten in te zetten om de gewenste doorstroming voor elkaar te krijgen. Zoals het inzetten van wooncoaches, financieel adviseurs en makelaars die met name senioren helpen hun verhuiswens te realiseren. Maar ook kan gedacht worden aan voorrangsregelingen voor mensen uit de buurt en/of het inzetten van financiële instrumenten binnen de sociale sector (zoals huurprijsbehoud). In de verdere uitwerking van de plannen zal een selectie uit deze maatregelen worden gepresenteerd om zo de doorstroming te bevorderen. Op basis van onderzoek en pilots blijken bovenstaande instrumenten geschikt om in te zetten (Platform 31, 2023).

Wonen en zorg

Het realiseren van voldoende (geclusterde) woningen voor senioren is een belangrijke opgave uit het programma wonen en zorg van de gemeente Zwolle (Gemeente Zwolle, 2021b). Centraal thema in het programma is het langer zelfstandig wonen voor senioren en specifieke doelgroepen in de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuiswonen en de transformatie van de maatschappelijke opvang. In centrum Aa-landen bouwen we zoals eerder gemeld 70 procent van de woningen specifiek voor de doorstroming. De ambitie is er om een bepaald deel van deze woningen (20 procent hiervan) in te zetten voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in het zorgdomein. Hieronder valt ook de doelgroep jongeren uit de wijk, in het kader van begeleid wonen worden opgenomen.





2.4A GROEN, WATER, KLIMAAT & ENERGIE

Groen

Het plangebied is overwegend verhard, met dakoppervlakte ten behoeve van kantoor, winkels en schoolgebouwen en verhard oppervlak voor parkeren. Het sportterrein nabij het Meander College kent een groene invulling. Rondom het kantoorpand is er groene ruimte, met enkele bomen. Ook tussen de Merwedelaan en het parkeerterrein is er groen, met bomenrijen.

De ecologische kwaliteit van het groen is naar verwachting laag, met uitzondering van de bomen (lindes) en de oevervegetatie langs het water. Deze hebben zeker een ecologische waarde. Deze groenstructuren kunnen niet 'zomaar' verwijderd worden, maar vragen nadere studie en onderzoek. De bomen aanwezig op het parkeerterrein hebben een beperkte groeiplaats en zullen in de toekomst hierdoor beperkt groeien. De groenstrook langs de Zwartewaterallee kent de status Hoofdboom- en groenstructuur.

Het plangebied ligt tussen waardevolle landschappelijke elementen: het water/groengebied De Dobbe enerzijds en het water/groengebied Westerveldse Aa anderzijds. Binnen deze bestaande groene gebieden liggen ook fijnmazige recreatieve verbindingen, die nu ongedefinieerd richting het plangebied lopen.



Afbeelding 10: Hoofdgroenstructuur Aa-landen, in donkergroen. BRON: Hoofdgroenstructuur Aa-landen, Gemeente Zwolle (2025)

Water

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen dezelfde polder, en kent een maaiveldhoogte van ongeveer 1.37 NAP. Het bestaande watersysteem wordt gekenmerkt door een aantal lange duikers die de Westervelse Aa verbinden met de vijver Dobbe, via een tweetal vijvers aan de Merwedelaan. Het gebied heeft momenteel weinig plekken waar water wordt vastgehouden (retentie).

Hittestress

Het centrum Aa-landen is gevoelig voor hittestress vanwege de grote oppervlakte verharding en gebouwen. De bomen op het parkeerterrein hebben beperkte groeiruimte en geven onvoldoende schaduw en verkoeling. Planten verkoelen de omgeving doordat ze water verdampen. Gebouwen en bestrating houden de warmte van de zon juist vast.





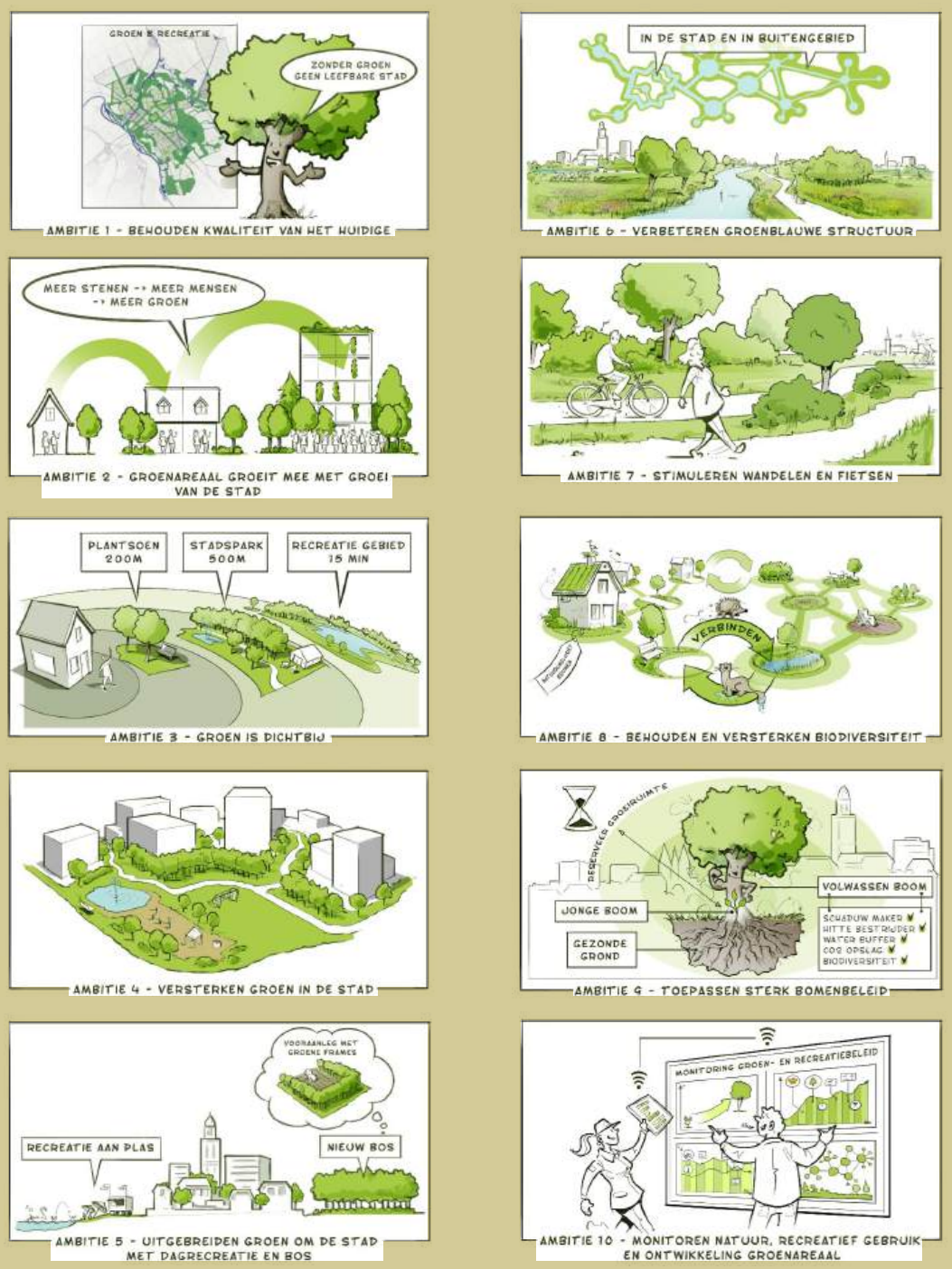


2.4B GROEN, WATER, KLIMAAT & ENERGIE

Een groene leefomgeving draagt bij aan andere opgaven: verkoeling tijdens hete zomers, schonere lucht in de stad, leefruimte voor planten- en diersoorten, het voorkomen van wateroverlast door regenwater op te vangen. Zo heeft zij ook een positief effect op het vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde. Er zijn verschillende manieren om een groene en beweegvriendelijke leefomgeving te bereiken

Groen en landschap

In mei 2024 is het nieuwe groen- en recreatiebeleid in concept vastgesteld en ter inzage gelegd. Het beleid is een uitwerking van de omgevingsvisie. Belangrijk doel van het nieuwe beleid is het groenoppervlak te laten meegroeien met de groei van de stad. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten we de juiste keuzes maken om het kostbare groen te bewaren en te versterken. De betekenis van groen neemt toe naarmate de verstedelijking doorzet. Het leidt tot verbetering van welzijn en gezondheid (o.a. ontmoeten en bewegen). Het kan bijdragen aan toename van fietsgebruik en meer wandelen (groene paden), het kan bijdragen aan een meer klimaatadaptieve omgeving en tot meer biodiversiteit.



Afbeelding 11: de 10 groene ambities van de gemeente Zwolle.

Het is van belang dat er voldoende groen blijft in verhouding tot het aantal woningen. Vandaar dat het nieuwe groenbeleid een groene leidraad kent. Dat betekent het toevoegen van 75m^2 openbaar groen per nieuwe woning in het stedelijk gebied. Let wel op dit moment heeft Zwolle ca 90 m^2 groen per woning. Dit nieuwe groen wordt deels lokaal en deels stadsbreed aangelegd. Stadsbreed wordt de hoofgroenstructuur versterkt en uitgebreid. Lokaal wordt gezocht op straat en buurtnivo naar vergroening om elke inwoner schaduw en groene routes te kunnen bieden. De lokale invulling wordt vertaald in het 2-22-200 principe

- Elke straat heeft tenminste 2 toekomstbomen (kunnen minstens 80 jaar oud worden).
- Zwolle heeft stadsbreed 22% kroonbedekking
- Alle inwoners hebben binnen 200m toegang tot een plantsoen of park van minimaal 200m^2 met schaduw en zitplekken. en mogelijkheden tot spelen en bewegen.

  Het bovenstaande wordt meegegeven als opgave voor de stedenbouwkundige planfase. Momenteel is de inschatting dat bovenstaande ambities niet volledig kunnen worden behaald. Echter, het zo dicht mogelijk in de buurt komen van de ambitie is nadrukkelijk het streven.



De groene structuur langs de Zwartewaterallee zal versterkt worden. Deze zone maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. In deze zone is het uitgangspunt dat bomen niet gekapt worden. De investeringen in het groen langs de Zwartewaterallee zijn onderdeel van de Woningbouw-impulsmaatregelen (WBI) en zorgen voor ruimtelijke samenhang en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van de woningbouwprojecten aan de Zwartewaterallee. Het investeren in het groen gaat gepaard met het aanleggen van nieuwe recreatieve verbindingen door het gebied. Ook zal er in het gebied een groene verbinding gemaakt worden tussen het gebied van de Dobbe en de Westerveldse Aa.

Ecologie biodiversiteit natuurinclusief bouwen

Het versterken van de ecologische waarde in het plangebied is een belangrijke ambitie. Natuurinclusief ontwerpen voor meer flora en fauna in de buitenruimte werkt het beste als je de 5 V's zo veel mogelijk combineert in het ontwerp:

- Verblijfplaatsen: elke soort heeft verblijf- en rustmogelijkheden nodig.
- Voedsel: elke soort heeft voldoende aanbod van voedsel nodig.
- Verbinding: zonder goede verbinding bereikt een (doel)soort het project(gebied) niet en/of is verplaatsing door het projectgebied niet vanzelfsprekend.
- Veiligheid: elke soort is gebaat bij voldoende schuil- en rustgelegenheid (naast de vaste verblijfplaatsen).
- Variatie: biodiversiteit is gebaat bij een grote diversiteit aan (stedenbouwkundige) elementen en doelsoorten binnen een project(gebied) zijn beter bestand tegen negatieve invloeden als er voldoende variatie aanwezig is.

Belangrijk is om een omgevingsanalyse voor het gebied te doen. Deze analyse geeft antwoord op de vragen:

1. welke soorten hebben potentie en/of hulp nodig? En;
2. welke elementen vijf 's zijn al aanwezig in projectgebied en omgeving en welke ontbreken (nog)?

De ecologische omgevingsanalyse wordt uitgevoerd na vaststelling van de Gebiedsvisie, en zal als input dienen voor het op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Voor ruimtelijke projecten is er, als onderdeel van het nieuwe groen en recreatiebeleid, door de gemeente beleid ontwikkeld dat tot doel heeft het natuurinclusief bouwen en ontwerpen te verplichten. Dit werkt aan de hand van een puntensysteem. Bij een ruimtelijk project moeten voldoende natuurinclusieve maatregelen worden genomen. Er kan uit een catalogus maatregelen gekozen worden die het beste bij de planvoornemen passen. Aan elke maatregel wordt een bepaald aantal punten toegekend. Zo is elk plan maatwerk. De maatregelen dragen bij aan het versterken van de flora en fauna in het gebied, maar kunnen ook een gunstig effect hebben voor de wateropvang en het bestrijden van hittestress.

Wateroverlast en droogte

In de omgevingsvisie staat aangegeven dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig is voor overstromingen en



aangepast is aan extreem weer. Met name de groenblauwe structuur is van belang voor de locatie. In de ruimtelijke uitwerking gaat het om het realiseren van voldoende sponswerking en een robuuste complete groenblauwe structuur.



Om wateroverlast en droogteschade te verminderen heeft de gemeenteraad in 2022 een Hemelwaterverordening vastgesteld. De verordening geeft regels voor het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verhard oppervlak. Voor ontwikkelingen op een perceel groter dan 1.500m^2 of meer dan 10 wooneenheden dient 60mm waterretentie per m^2 verhard oppervlak te worden gerealiseerd waarbij minimaal 20mm berging per m^2 verharding op particulier perceel wordt gerealiseerd en aanvullend 40mm berging per m^2 verharding (bijvoorbeeld op dak, in verlaagd groen, parkeerplaats etc

Het gebied heeft de potentie om meer te doen aan wateropvang, en het visueel maken van de waterverbinding tussen de Westerveldse Aa en De Dobbe. Momenteel bestaat deze waterverbinding, maar is deze vormgegeven door duikers onder het maaiveld. Parkeerterreinen ten behoeve van het winkelcentrum kunnen anders worden vormgegeven waardoor hittestress vermindert, er meer gedaan kan worden aan waterinfiltratie (sponswerking).

Uitgangspunten voor de wateropgave:

- Verstedelijking volgt het watersysteem met natuurlijke en meervoudige oplossingen. Gedacht vanuit logica in het systeem en door ter plaatse verschillende opgaven te combineren.
- Houd een druppel zo lang mogelijk en zo hoog mogelijk vast en benut deze zo veelzijdig mogelijk, vóór afvoeren.
- Stedelijke ontwikkelingen leveren altijd een bijdrage aan klimaatadaptatie en helpen daarbij ook de directe omgeving. Zo worden hitte-eilanden in het stedelijk weefsel groene oase waar het aangenaam verblijven is. Op die manier dragen gebiedsontwikkelingen bij aan de gezondheid en het geluk van bewoners in de omgeving en geeft de ruimtelijke verschijningsvorm expressie aan de specifieke lokale situatie.
- Denk op systeem niveau, en handel vervolgens locatie specifiek.
- Zorg dat projecten bijdragen aan het helpen oplossen van problemen in omliggend gebied (nieuw helpt bestaand).
- Het sponswerkend vermogen van het gebied moet toenemen door de ontwikkeling.

Hitte

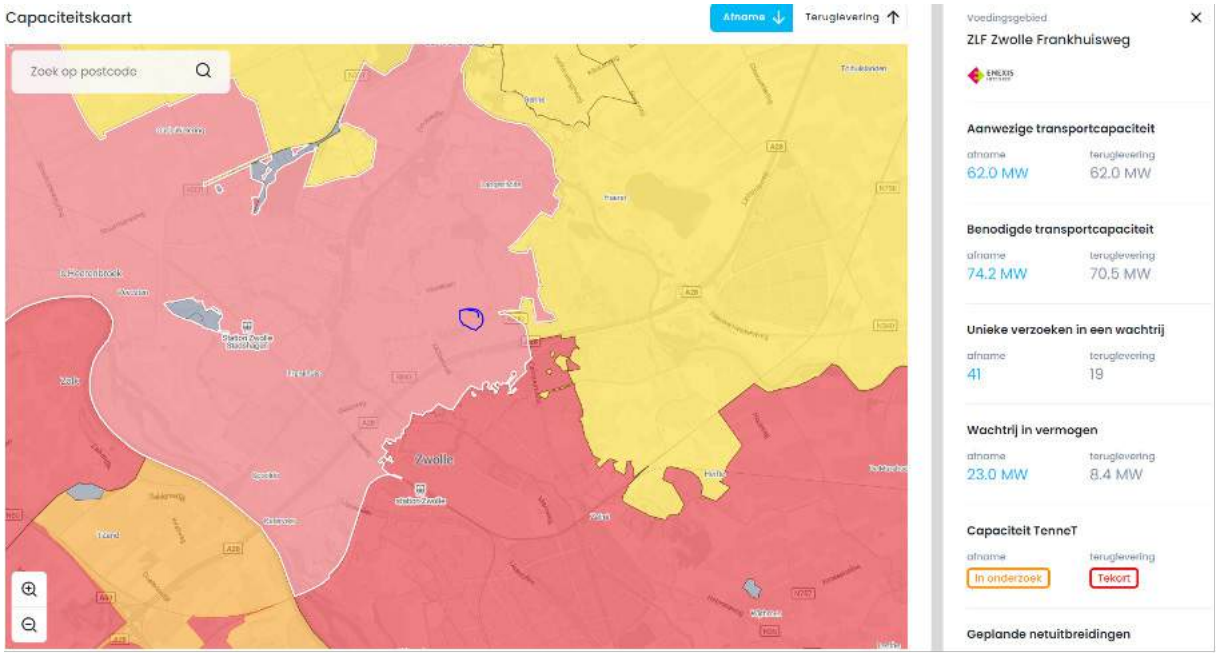
Tijdens periode van hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Waarbij er voldoende schaduw is op verblijfsplekken loop- en fietsroutes. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte. Voorkeursvolgorde is daarbij: Koelen van de omgeving, Warmte weren, Passief koelen, en tot slot Actief koelen.

ENERGIE EN WARMTE

Zwolle wil in 2040 een energie neutrale en fossielvrije stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam moet worden opgewekt. Conform de vastgestelde Omgevingsvisie 2021 is het onwenselijk dat woningbouwplannen de te behalen duurzaamheidsdoelen verzwaren. Utitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur ‘Nul op de Meter’ op gebiedsniveau.

Netcongestie

Er is sprake van netcongestie op het elektriciteitsnet voor afname (zie onderstaande afbeelding, blauwe cirkel is projectlocatie). Kleinverbruikaansluitingen, met name voor woningen, zijn volgens Enexis ten tijde van het opstellen van deze visie nog beschikbaar. Alle aansluitingen groter dan 3x80 A (grootste kleinverbuikaansluiting) vallen onder de netcongestie, waarvoor een wachtlijst bestaat. Teruglevering is nog beschikbaar. Naar verwachting is pas medio 2032 sprake van (gedeeltelijke) opheffing van de netcongestie mogelijk, e.e.a. is onder voorbehoud en sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van TenneT TSO en Enexis. De netcongestie kan/zal leidend zijn voor het (integrale) energiesyteem voor Centrum Aa-landen. De ontwikkeling zal dus sterk rekening moeten houden met de (on)mogelijkheden vanuit het elektriciteitsnet en de netbeheerders.



Afbeelding 12: Capaciteitskaart.
Bron: Capaciteitskaart elektriciteitsnet d.d. 17-01-2025

Warmteplan

In het kader van het Warmteprogramma dient voor het aardgasvrij maken van de bestaande buurten een warmteplan opgesteld te worden. Een warmteplan is een plan dat beschrijft hoe een wijk of buurt verwarmd gaat worden zonder aardgas.
De nieuwbouw kan als aanjager voor het warmteplan dienen. Het warmteplan kan een koppelkans bieden voor de nieuwbouw. Potentiële bronnen worden momenteel in kaart gebracht met de Bronnenstrategie als onderdeel van het Warmteprogramma.

Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) De EPBD IV is per 1 januari 2027 van kracht, en dient in de tussenliggende periode door Nederland vertaald te worden naar nationale wetgeving/beleid. Naar verwachting zal de vergunningverlening voor de nieuwbouw plaatsvinden na 2026, daarom is het verstandig om voor te sorteren op de eis vanuit de EPBD IV.

Energie eisen tav woningen

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw (Bouwbesluit), zowel woningen, kantoren, scholen en sportgebouwen, dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zwolle hanteert gemeentebreed een bovenwettelijke ambitie voor energieneutrale gebouwen namelijk, Energie Neutrale Gebouwen (ENG) met streven naar Nul-op-de-Meter (NOM). In relatie tot de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke inpassing van ca. 6 tot 7 trafohuisjes verspreid over het plangebied.

N.a.v. inzichten uit 2022 heeft de gemeente Zwolle deze ENG-ambitie deels aangepast. Uit onderzoek komt naar voren dat het behalen van deze ENG eis bij gestapelde woningnieuwbouw voor nu niet realistisch is. Daarom geldt stadsbreed de eis energieneutraal voor grondgebonden woningen maar voor de gestapelde woningbouw de lagere de energie-eis 'optimaal'. Dit is een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie (zie tabel). Het streven is gestapelde bouw op afzienbare tijd ook op BENG 3 100% hernieuwbare energie te brengen en dat tijdig af te spreken. De volgende ambities gelden nu voor grondgebonden en gestapelde woningen:

Warmtesysteem

Het nog te realiseren warmtesysteem staat verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.8.

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

Zwart = ambitie Gemeente Zwolle; rood = BENG-eisen

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

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

*** Aandeel hernieuwbare energiegebruik in gebouwen

CIRCULARITEIT

Gezien vanuit de bouwopgave zijn verschillende thema's en onderdelen waar aandacht aan besteed wordt. Waaronder biobased materialen (bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën), losmaakbaarheid, CO_2-reductie, materialenpaspoort (dat hoogwaardig hergebruik mogelijk maakt) en duurzaam onderhoud en beheer.
In de uitwerking van de gebiedsvisie zal samen met markpartijen getracht worden invulling te geven aan een vooruitstrevende circulaire bouw opgave. Vanuit gemeente Zwolle zal de markt uitgedaagd worden in het ontwerp om optimaal te scoren op circulair en biobased bouwen. Echter de betaalbaarheid, haalbaarheid en brandveiligheid moet gewaarborgd blijven. Een kans is het industrieel en conceptueel bouwen omdat de bouwsnelheid toeneemt en de faalkosten afnemen. Bovendien draagt het bij aan minder uitstoot van stikstof. De ambitie is dan ook om zo stikstof-vrij mogelijk te bouwen, dit levert immers ook een bijdrage aan het vergund krijgen van de bouwplannen.

In de planuitwerking worden ontwerpers en bouwers uitgedaagd om richtlijnen te volgen zoals opgenomen in de methodiek van 'Het Nieuwe Normaal ' (HNN 1.0). Het Nieuwe Normaal is ook het uitgangspunt in de visie 'Zwolle Circulair'.

Materialen

- 10% van de woningen in conceptuele hout bouw uitvoeren;
- 40% van de woningen in traditionele conceptbouw, dan wel in een hybride vorm uit te voeren;
- 50% van de woningen in deze wijk is maat werk met de mogelijkheid van circulariteit op materiaalniveau en houtbouw/ biobased bouwen.
- Materialenpaspoort voor ieder gebouw, waar mogelijk gekoppeld aan een BIM model;
- Eengezinswoningen minimaal 25% massa biobased, hergebruikt, gerecycled materiaal toegepast in kg gewicht exclusief fundering;
- Meergezinswoningen(appartementen) minimaal 20% massa biobased, hergebruikt, gerecycled materiaal toegepast in kg gewicht exclusief fundering/kelder en parkeergarage;
- Bij het inzetten van biobased materialen benutten we zoveel als mogelijk lokaal geteeld materiaal

Milieuprestaties

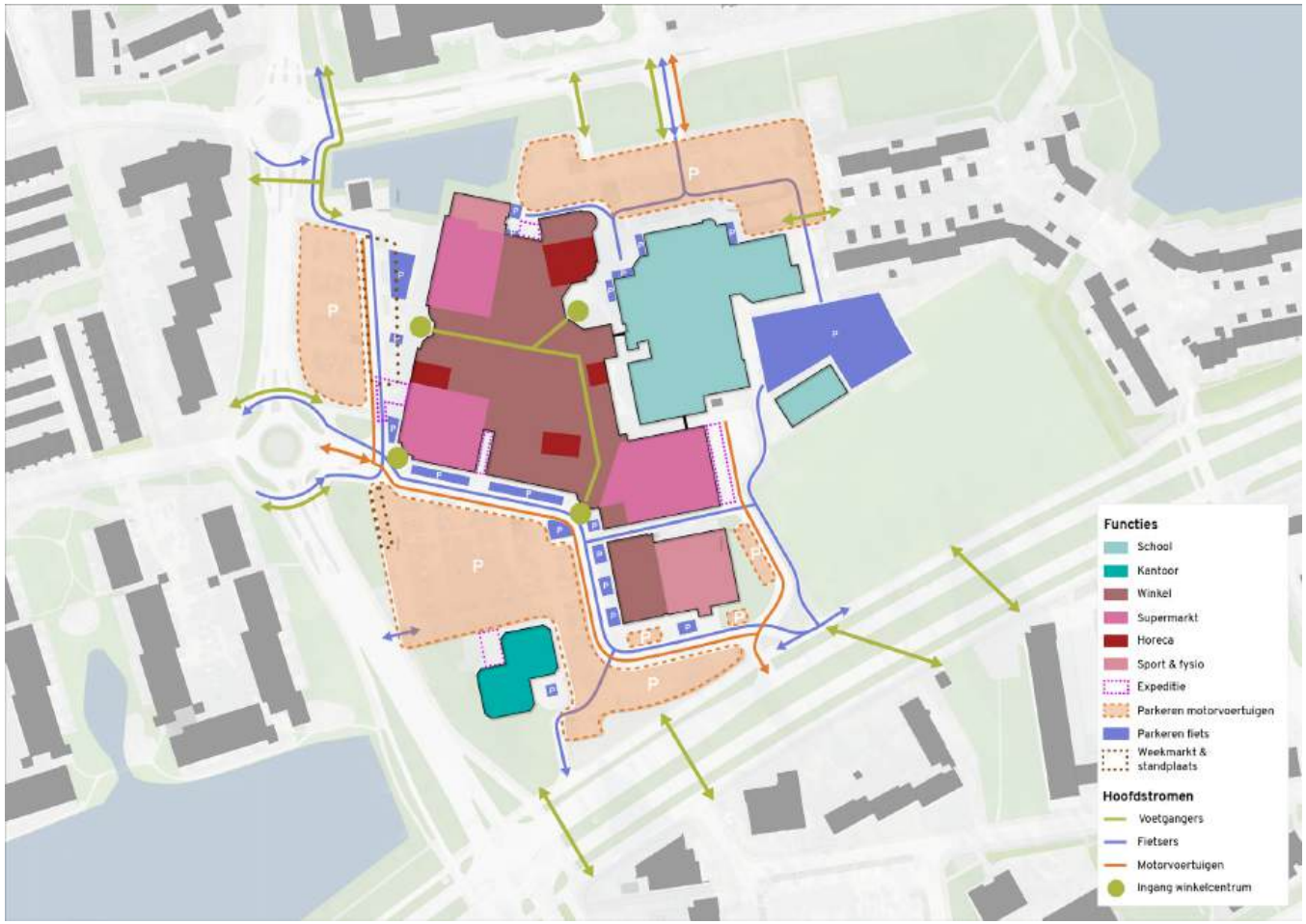
De wettelijke ondergrens van de MPG score voor nieuwbouwwoningen (Milieu Prestatie Gebouwen) is momenteel 0,8. Hoewel de verwachting was dat de MPG per 1 juli 2025 bijgesteld zou worden naar 0,5 conform de huidige bepalingsmethode en 1,0 volgens de herziene bepalingsmethode, is echter tijdens de woontop op 10 december 2024 door de minister besloten de scherpere milieuprestatie eis voor woningen vooralsnog niet door te voeren. Indien de berekeningsmethodiek in de toekomst wijzigt, dan wordt met de ontwikkelaars afgestemd in hoeverre dit wordt gevolgd in Centrum Aa-landen.

2.5A VERKEER EN MOBILITEIT

De huidige bereikbaarheid en inrichting van het plangebied is te typeren als overwegend autogericht. De auto is prominent aanwezig en krijgt prioriteit in inrichting van de openbare ruimte en routering door het gebied.

De veelheid aan reacties over verkeer tijdens de participatiebijeenkomst in oktober 2024 geven aan dat er grote zorgen zijn over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Nu al vraagt men om maatregelen. Nog méér verkeer door extra ontwikkelingen zoals woningbouw is zonder maatregelen niet te rechtvaardigen.





Afbeelding 13: Kaart met functies en hoofdstromen mobiliteit

MOBILITEIT CENTRUM AA-LANDEN IN ENKELE CIJFERS

Parkeerplaatsen autoverkeer

- 502 parkeerplaatsen aanwezig
- Op de middag van werkdagen is de huidige parkeerdruk groot: alle parkeerterreinen staan vol.

Fietsparkeren

- Capaciteit 334 plekken in openbaar gebied (plus 800 bij het Meander College)
- In het weekend is de bezetting 200-300 geparkeerde fietsen in het gebied.

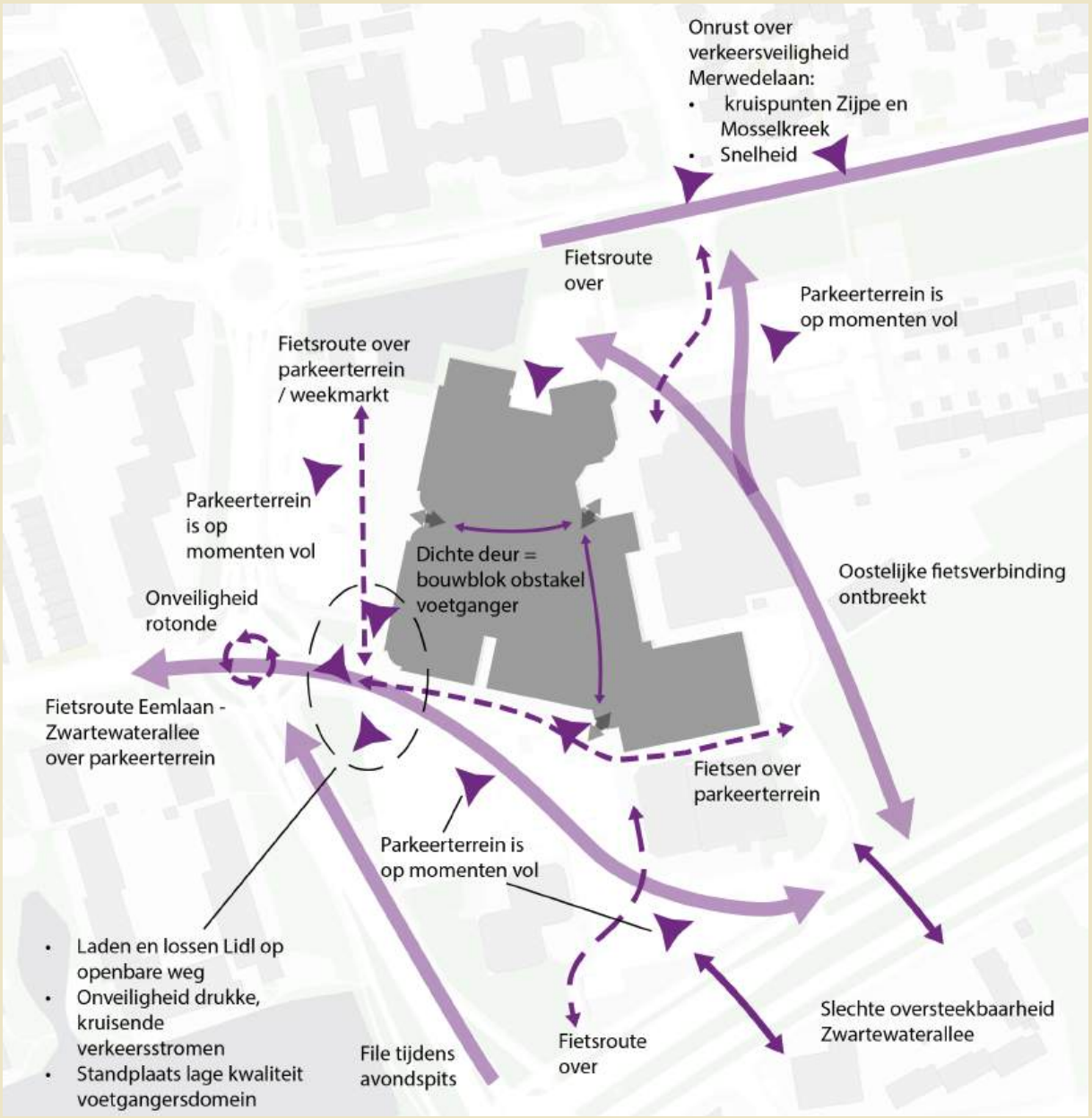


Afbeelding 15: Drukte op de Rijnlaan vanaf de Zwartewaterallee naar de rotonde.

Vanzelfsprekend zijn voor de (her)ontwikkeling van het gebied het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid met de aangegeven parkeernormen van toepassing. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe nota mobiliteitsnormen door de gemeente Zwolle.

Om het huidige winkelcentrum aantrekkelijk te houden voor winkeliers en bezoekers is voldoende (gratis) parkeercapaciteit een belangrijk uitgangspunt in de planuitwerking.

Gelet op de huidige parkeerbezetting is het ongewenst parkeerplaatsen te verwijderen. Tegelijk vraagt het toekomstbestendig maken van centrum Aa-landen inclusief ambities ten aanzien van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid (groen/water) ook om fysieke ruimte. Hier ligt een ruimtelijke uitdaging waarbij er momenteel geen zekerheid is dat aan alle uitgangspunten en ambities kan worden voldaan. Nader onderzoek en verdere uitwerking moet inzicht geven op de mogelijkheden en belemmeringen om binnen de uitgangspunten aan de beoogde ambities te voldoen



Afbeelding 14: Verbeterpunten en knelpunten mobiliteit.

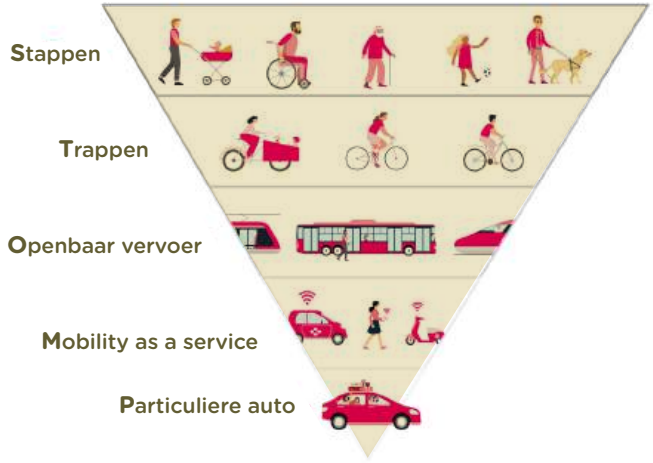
De belangrijkste knelpunten/ verbeterpunten zijn op afbeelding 14 weergegeven.

Zowel vanuit de participatie als ook uit onderzoek blijkt dat wat betreft bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in en direct buiten het plangebied een groot aantal knelpunten/verbeterpunten wordt geconstateerd. Daarom is het logisch en nodig ambities ten aanzien van mobiliteit en verkeer onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling. Het fundament voor deze ambities vloeit voor uit gemeentelijk mobiliteitsbeleid en wordt hier samengevat in het STO(M)P-principe.

2.5B VERKEER EN MOBILITEIT

GEBIEDSVISIE ZWARTEWATERALLEE

In de gebiedsvisie Zwartewaterallee staat de herinrichting van de rotonde op de Rijnlaan genoemd als maatregel om te investeren in het verkeerssysteem. In deze gebiedsvisie centrum Aa-landen is het aanpakken van deze rotonde integraal meegenomen. Een belangrijke ontwerpvraag daarbij is in hoeverre het fiets, wandel en autoverkeer ontvlochten kan worden om zo de veiligheid en de doorstroming te verbeteren.



STOMP

Het Zwols beleid ten aanzien van mobiliteit betekent dat het STOMP principe gevolgd moet worden in het ontwerpproces. Met STOMP wordt prioriteit gegeven aan duurzame mobiliteitsvormen. Hierdoor komen de duurzame mobiliteitsvormen meer centraal in het ontwerpproces te staan en worden vaker keuzes gemaakt in het belang van deze duurzame vormen. Het STOMP-principe kan onderverdeeld worden in Stappen (S), Trappen (T), Openbaar Vervoer (O), Mobility as a Service (MaaS) (M) en Particuliere auto (P). De mens staat hierbij centraal. Door functiemenging en compactheid waar mogelijk toe te passen ontstaan beloopbare gebieden (S). Samen met fietsen (T) hebben deze soort verplaatsingen op wat kortere afstanden de voorkeur, omdat het gezonde en schone verplaatsingen betreffen. Voor langere afstanden bieden fiets en OV uitkomst. MaaS kan dit gebruik vergemakkelijken en verder stimuleren. Omdat MaaS een slimme integratie van verplaatsingen over verschillende modaliteiten betreft, hebben verplaatsingen via M invloed op verplaatsingen via S, T, O en P. De privé-auto geldt als sluitstuk. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen plek mag zijn voor auto's.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat het parkeren voor het winkelcentrum gratis blijft, en dat de parkeerplaatsen t.b.v. het winkelcentrum/kantoorruimtes behouden blijven (conform normeringen). De vastgoed-eigenaren in het gebied hebben aangegeven dit van essentieel belang is voor het functioneren van het winkelcentrum. Het invoeren van een parkeerregime (zoals betaald parkeren, of een blauwe zone) zou kunnen leiden tot het ongewenst parkeren van bezoekers of werkenden in omliggende woonwijken.

Voor de woningbouw zijn landelijke parkeernormen aangehouden die zijn afgegeven vanuit de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) uit 2024. Het parkeren dient opgelost te worden per woningbouwontwikkeling, in gebouwde parkeervoorzieningen. De meest recente parkeernormen worden gevolgd in de planuitwerking.

2.6 GEZONDHEID EN MILIEUPLANOLOGIE

Gezondheid is een centraal thema in de Omgevingswet. In de Gebiedsvisie (hoofdstuk 4 en 5) is onderbouwd op welke manieren rekening is gehouden met het thema gezondheid in het maken van ruimtelijke keuzes. Op specifieke thema's zoals stikstof (2.4a) en geluid (onderstaand) zijn ambities geformuleerd. In hoofdstuk 4 wordt per deelgebied aangegeven wat de juridisch planologische aandachtspunten zijn voor de verdere planuitwerking.

Geluid

Geluid is het meest complexe milieuaspect in het plangebied. Woningbouw in het plangebied is mogelijk, mits er integrale maatregelen worden genomen om het geluid te beheersen. Het gebied wordt geconfronteerd met complexe geluidsuitdagingen, vooral door verkeersgeluid van de Zwartewaterallee en Rijnlaan, evenals geluid binnen het plangebied door de school, parkeerplaatsen en mogelijke installaties op supermarkten.



Afbeelding 15: Inidicatieve geluidskaart centrum Aa-landen. In de vervolgfase zijn geluidsmetingen nodig om een preciezer beeld te krijgen.

Voor woningbouw zonder maatregelen moet het geluid beneden de standaardwaarde van 53 dB blijven. Bij geluidsniveaus tussen 53 en 70 dB zijn specifieke maatregelen noodzakelijk, zoals het creëren van een geluidsluwe zijde per woning. Bij geluidsniveaus boven 70 dB is woningbouw niet toegestaan. Een inventariserend verkeerslawaai onderzoek is noodzakelijk in de volgende planfase.



Schoolgeluid

Schoolgeluid komt voornamelijk door het schoolplein / wanneer de scholieren (in getalen) buiten zijn. Hier dient extra rekening mee gehouden te worden in het ruimtelijk spoor en de planuitwerking. Stemgeluid is uitgesloten van handhaving, waardoor het moeilijk is om eenmaal ontstane problemen op te lossen. Een school is geluid- en milieugevoelig. Afstand tot omliggende geluidsbronnen is wenselijk; daarnaast kan ook worden gekeken naar de indeling van de school, omdat niet alle ruimtes geluidsgevoelig zijn.

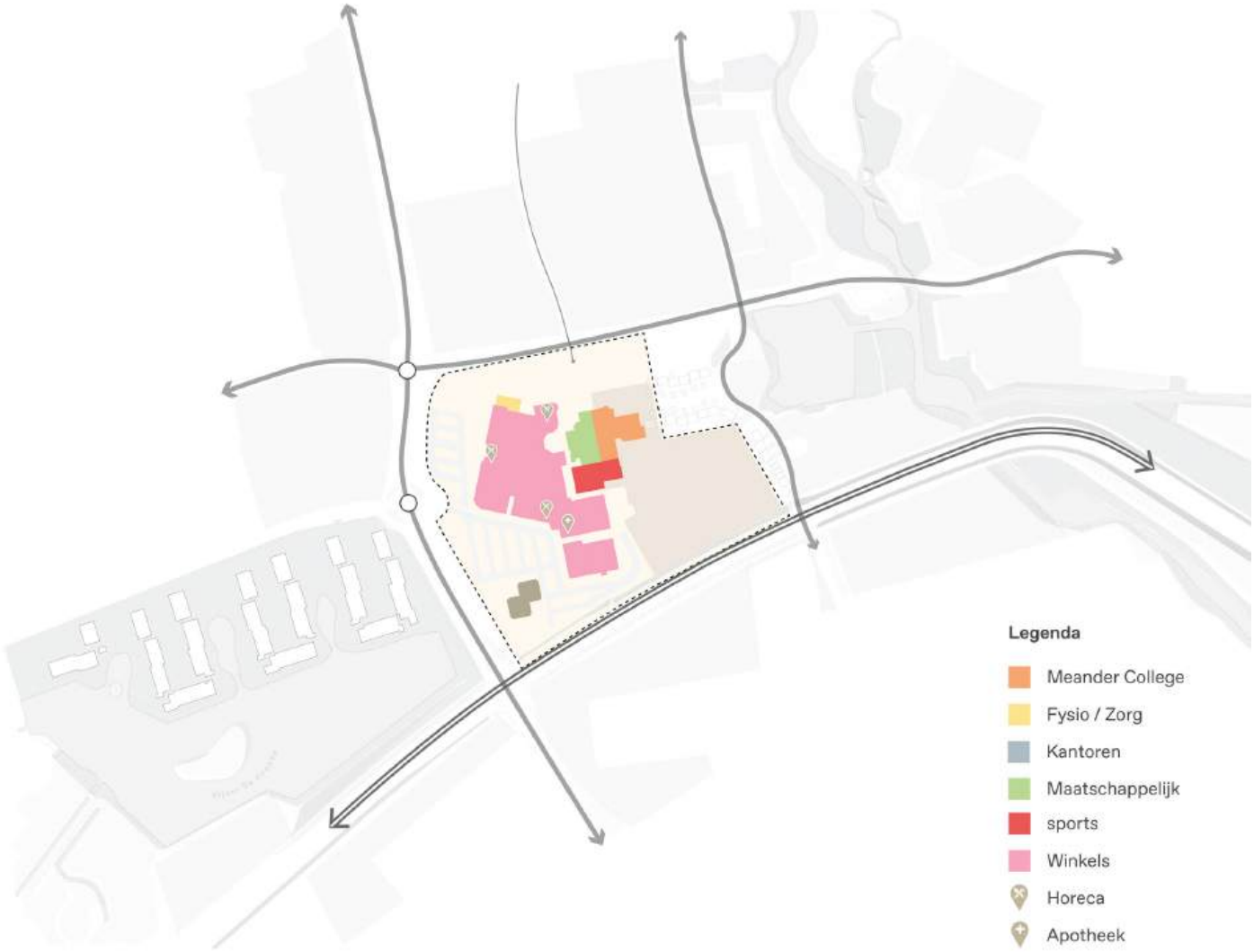
Voor het thema geluid is het Besluit Kwaliteit leefomgeving (BKL) het wettelijk kader. Hierbinnen zit afwegingsruimte. Deze is niet vrijblijvend; hier moeten duidelijke keuzes gemaakt worden. Keuzes die gemaakt worden in het ontwerpproces zullen moeten worden verantwoord.

- Beste en meest gangbare: minimaal één geluidluwe gevel per woning is het uitgangspunt.
- Als dit niet mogelijk is dan een geluidluwe geveldeel, zoals een Loggia.
- Geluidluwe buitenruimte waar mogelijk.
- Gezamenlijke buitenruimtes ook zoveel mogelijk geluidluw maken.
- Groene elementen kunnen bijdragen aan het verbeteren van de akoestische beleving.
- Functies in de school worden belangrijk. Aan de zijde Zwartewaterallee geen geluidgevoelige functies plaatsen. Gebruik deze kant juist voor gangen, lerarenkamer, kantine etc.
- Het is van belang dat de verschillende ontwerpen worden gekoppeld aan beleidsregels en ambities. Keuzes moeten verantwoord worden.

Overige thema's, zoals Externe Veiligheid, Luchtkwaliteit en Trillingen zijn op hoofdlijnen geanalyseerd en voor deze planfase minder relevant gebleken.

Juridische en ruimtelijke beperkingen

- Het gebied langs de Zwartewaterallee is geluidsbelast. Waardoor nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met het positioneren van geluidsgevoelige functies zoals onderwijs en wonen. In de vervolgfase wordt nader onderzoek gedaan naar geluid en hoe hiermee om te gaan.
- De zone langs de Zwartewaterallee kent de status Hoofdboomstructuur. Deze bomen hebben een beschermde status en moeten gehandhaafd blijven.
- Het kantoorpand nabij de kruising Rijnlaan-Zwartewaterallee heeft cultuurhistorische waarde, zoals staat opgenomen in het huidige omgevingsplan. Echter, het is geen monument, dus het pand heeft geen volledige bescherming
- Het aantal parkeerplaatsen voor de functie van het winkelcentrum dient zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven.
- De distributie voor het winkelcentrum moet op dezelfde punten blijven plaatsvinden.
- Er zal ruimte vrijgemaakt moeten worden voor verkeersmaatregelen rondom het plangebied.
- Een stikstofberekening is verplicht. Zowel voor de aanleg- als gebruiksfase van het plangebied.



Afbeelding 16: Functies bestaand.

2.7 RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Sterktes

- Door de ligging in de stad is het plangebied goed aangesloten op de schaal van de regio, de stad, en de wijk.
- De groene structuren rondom het plangebied, met daarin een fijnmazig netwerk van wandelroutes zorgen voor een goede verankering van het plangebied met het omliggende landschap.
- Een actieve, goedlopende wijkvereniging zorgt ervoor dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en er sociale activiteiten zijn.
- In het plangebied is een grote variatie aan commerciële en maatschappelijke functies te vinden. Hierdoor wordt het plangebied gedurende de dag door verschillende doelgroepen en leeftijden gebruikt.



Afbeelding 17: Ruimtelijke kwaliteit bestaand.

Zwaktes

- De verschillende functies in het plangebied hebben ruimtelijk geen onderlinge samenhang. Hierdoor dragen de functies nauwelijks bij aan de verblijfskwaliteit van het plangebied als geheel.
- Het winkelcentrum heeft een naar binnen gekeerd karakter met dichte plinten richting de wijk.
- De openbare ruimte rondom het winkelcentrum en de school is functioneel ingericht ten behoeve van de auto en heeft daardoor niet of nauwelijks verblijfskwaliteit.
- Het plangebied wordt omsloten door drukke wegen. Om in het plangebied te komen moet men altijd een autoweg oversteken.
- Het plangebied is eiland in de wijk en is slecht verbonden met het omliggende stedelijk weefsel.
- De ontsluitingsstructuur rondom het winkelcentrum is op sommige momenten van de dag niet toereikend waardoor het verkeer vaststaat.









Kansen

- Het sportveld biedt naast ruimte voor een goede fasering tijden het bouwproces ook ruimte voor het toevoegen van gebouwd programma.
- Door het toevoegen van woningbouwprogramma worden de doelgroepen die gebruik van het plangebied maken nog gevarieerder. Dit zorgt ook voor dynamiek in het gebied van ‘s morgens vroeg tot ‘s avonds laat.
- Door het onderling verknopen van gevarieerd programma rondom een hoogwaardige openbare ruimte ontstaat een plek waar men kan verblijven en elkaar kan ontmoeten.
- Door programma dichter naar de rand van het plangebied te brengen kan de relatie met het omliggende stedelijke weefsel verbeterd worden.
- Er liggen kansen om het gebied te vergroenen en de verstening te verminderen. Dit bevordert de ecologische waarde van het gebied. Mogelijk kan het ook een bijdrage leveren aan het langer vasthouden van water.
- Het gebied is een centraal punt in de wijk waardoor het kan functioneren als ontmoetingscentrum in de wijk.
- Er zijn relatief veel zorgvoorzieningen in en rondom het plangebied en dit kan mogelijk beter geclusterd worden.

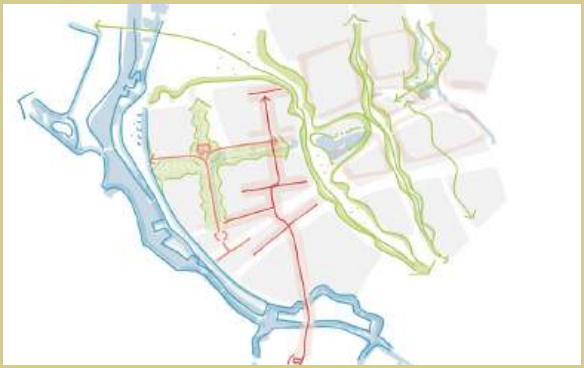
Opgave

De stedenbouwkundige opgave bestaat enerzijds uit het toevoegen van programma, alsook het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het gebied is nu functioneel ingericht, met relatief veel ruimte voor verkeer en parkeren. De verblijfs- en woonkwaliteit in het gebied moet verbeterd worden. Het winkelcentrum heeft een naar binnen gekeerd karakter, met veelal dichte plinten is er weinig relatie tussen de binnenwereld van het winkelcentrum en de buitenwereld. De openbare ruimte is behoorlijk versteend door het functionele karakter. Ook kan het gebied kwalitatief hoogwaardiger groen en wellicht meer bomen gebruiken en er kan meer water worden vastgehouden in het gebied. Bij de herinrichting van het gebied zal rekening gehouden moeten worden met fasering, het functioneren en de bereikbaarheid van het winkelcentrum en wijk.





(1) Ontwikkelen onderscheidende milieus Stadsalleen en Parkallee uit Gebiedsvisie Zwartewaterallee, Buro MA.AN



(2) Versterken stedelijke verbindingen en groen-blauwe hoofdstructuur uit Gebiedsvisie Zwartewaterallee, Buro MA.AN



(3) Hechten Holtenbroek aan stadscentrum, versterken landschappelijk casco Aa-landen uit Gebiedsvisie Zwartewaterallee, Buro MA.AN

Toekomstige positie Centrum Aa-landen in haar omgeving

Het plangebied vormt het multifunctionele hart van de wijk Aa-landen. Door de positionering op de grens van Aa-landen Noord en Aa-landen Zuid is het plangebied onderdeel van 3 invloedssferen. **(1)** De Zwartewaterallee die rondom Aa-landen de komende tijd wordt getransformeerd tot een Parkallee, **(2)** de hoofdgroenstructuur rondom het plangebied en **(3)** het stedelijk weefsel van Aa-landen zelf.

(1) De Parkallee wordt gekarakteriseerd door de oorspronkelijke landschappelijke opzet van de Aa-landen. Verschillende verkeersstromen meanderen door het parkachtige landschap met volwassen bomen, en doorzichten naar de Dobbe en de Groene Kamers. In het brede profiel van de Zwartewaterallee liggen de fietspaden en voetpaden gescheiden van het autoverkeer en volgen hun eigen weg door het landschap. De bebouwing langs de Zwartewaterallee presenteert zich als solitaire volumes in het groen. De ruimte wordt hier niet gedefinieerd door de bebouwing, maar door de landschappelijke mal.
(2) Het groene profiel van de Zwartewaterallee is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en dient als zodanig behouden en versterkt te worden. Even verderop ligt een ander deel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle rondom de Westerveldse Aa. De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied bieden de kans de ruimtelijke kwaliteit van deze hoofdgroenstructuren door het plangebied aan elkaar te verbinden. Niet door het letterlijk doortrekken van de robuuste groenstructuur, maar door het toevoegen van kwalitatieve openbare ruimte als verbindende schakel. Op deze manier wordt het nieuwe hart van Aa-landen direct verbonden met grotere recreatieve structuren.
(3) De wijk Aa-landen is een geliefde jaren woonwijk uit de jaren ’70 met goede voorzieningen voor jong en oud. De wijk bestaat uit een heldere hoofdwegenstructuur met daarbinnen woonhoven, -erven en -buurten. De wijk kent een heldere dooradering van groenstructuren die de wijk verbindt met het omliggende landschap en de Westerveldse Aa. Deze dooradering wordt doorgezet in het plangebied. Dit gebeurt door enerzijds verbindingen naar de grotere groene structuren en anderzijds het toevoegen van groen en openheid in de directe woonomgeving. Het toekomstige woonmilieu sluit straks goed aan op de identiteit van de omgeving.

HOOFDSTUK 3
GEBIEDSVISIE



VAN



NAAR

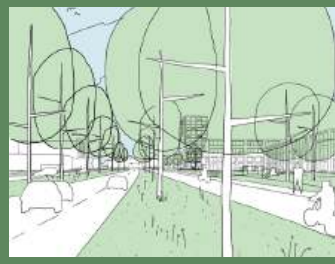




Sfeerbeeld noord-zuid route



Sfeerbeeld plein



Sfeerbeeld Zwartewaterallee

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Van anoniem en introvert naar een bruisend hart en huiskamer van de wijk

Centrum Aa-landen heeft een divers aanbod, met winkels, horeca, een school en een wijkcentrum. Toch draagt dit rijke programma in de huidige situatie slechts in beperkte mate bij aan de verblijfskwaliteit van het gebied. De oorzaak ligt vooral in de inrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum en de school, die sterk gericht is op autogebruik. Het naar binnen gekeerde karakter van het winkelcentrum versterkt dit effect, waardoor het plangebied weinig bijdraagt aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de wijk.

De gebiedsvisie zet in op verandering door een samenhangend en veelzijdig programma te organiseren rond een hoogwaardige openbare ruimte. Het doel is een levendige plek te creëren waar het sociale hart van de wijk kan kloppen: een uitnodigende omgeving met gezellige pleinen, omringd door aantrekkelijke architectuur en levendige plinten.

De toevoeging van woningen vergroot de diversiteit aan gebruikers en zorgt voor een dynamiek die de hele dag door aanwezig is, van vroeg in de ochtend tot laat in de avond. Door het programma dichter naar de randen van het plangebied te brengen en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden voor groen en water, worden de verbindingen met het omliggende stedelijke weefsel en de bestaande groenstructuren versterkt.



Afbeelding 18: Stedenbouwkundige opzet.

‘Het doel is een levendige plek te creëren waar het sociale hart van de wijk kan kloppen.’

3.2 CONTEXT

De gebiedsvisie richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke integratie van het plangebied binnen de wijk. Hiervoor worden vier maatregelen voorgesteld:

Verbeteren van de aansluiting op groenstructuren

De verbinding van het plangebied met omliggende groenstructuren zoals de Dobbe, de Zwartewaterallee, de Westervelde Aa en de Krekenbuurt wordt versterkt. Door routes binnen deze structuren te koppelen aan de omliggende wijken ontstaat een fijnmazig netwerk van recreatieve paden, dat het hart van de wijk toegankelijker maakt.

Optimaliseren van auto- en fietsbereikbaarheid

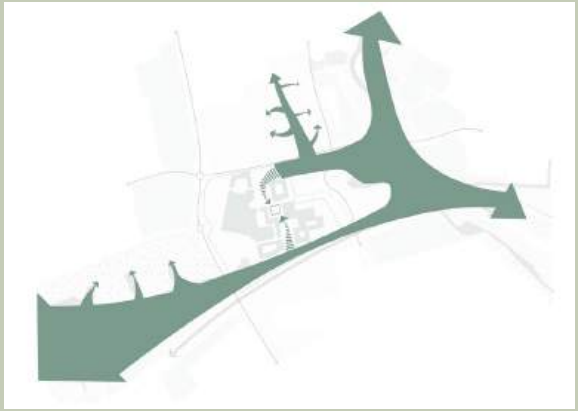
Auto- en fietsverkeer worden zoveel mogelijk gescheiden rondom het gebied. De bereikbaarheid per auto wordt op drie locaties gefaciliteerd, zonder onderlinge verbinding binnen het plangebied. De fietsverbindingen worden verbeterd door belangrijke routes uit de omgeving door te trekken en onderling te verbinden, wat een samenhangend fietsnetwerk oplevert.

Adressering aan het stedelijk weefsel versterken

Door bebouwing dichter tegen de rand van het plangebied te plaatsen, wordt de aansluiting van het programma op het stedelijk weefsel van de wijk verbeterd. Dit vergroot de zichtbaarheid en betrokkenheid van het plangebied bij de omliggende stedelijke structuur.

Onderling verknopen van het programma binnen het plangebied

Het diverse programma wordt georganiseerd rondom een hoogwaardige openbare ruimte. Dit creëert niet alleen een programmatisch hart van de wijk, maar ook een aangename plek voor verblijf en ontmoeting.



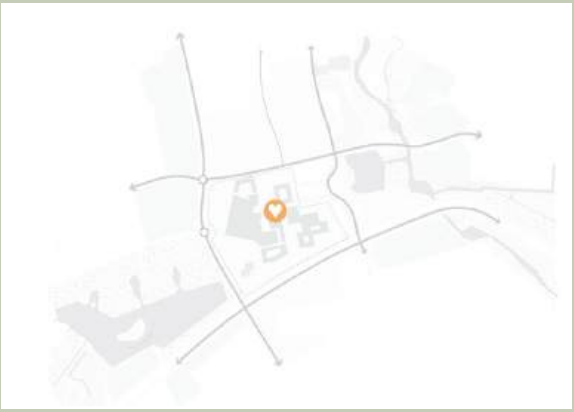
Afbeelding 19: Context groen.



Afbeelding 20: Infrastructuur.



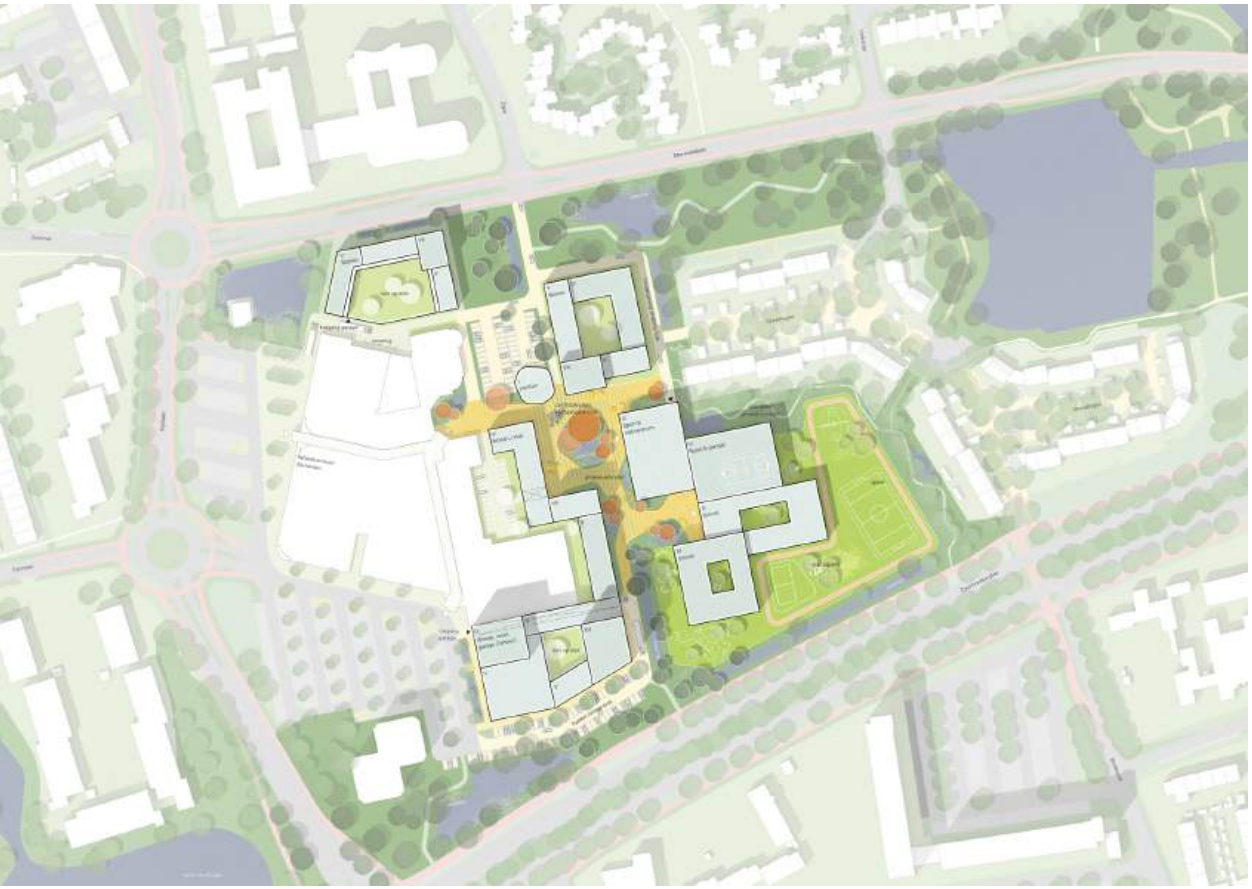
Afbeelding 21: Context adressering.



Afbeelding 22: Context hart.



Afbeelding 23: Centrum Aa-landen in haar omgeving. Diverse lijnen uit het stedelijk weefsel zijn opgenomen in de planopzet.



Afbeelding 24: Planopzet.



Afbeelding 25: Delen west en noordoost.

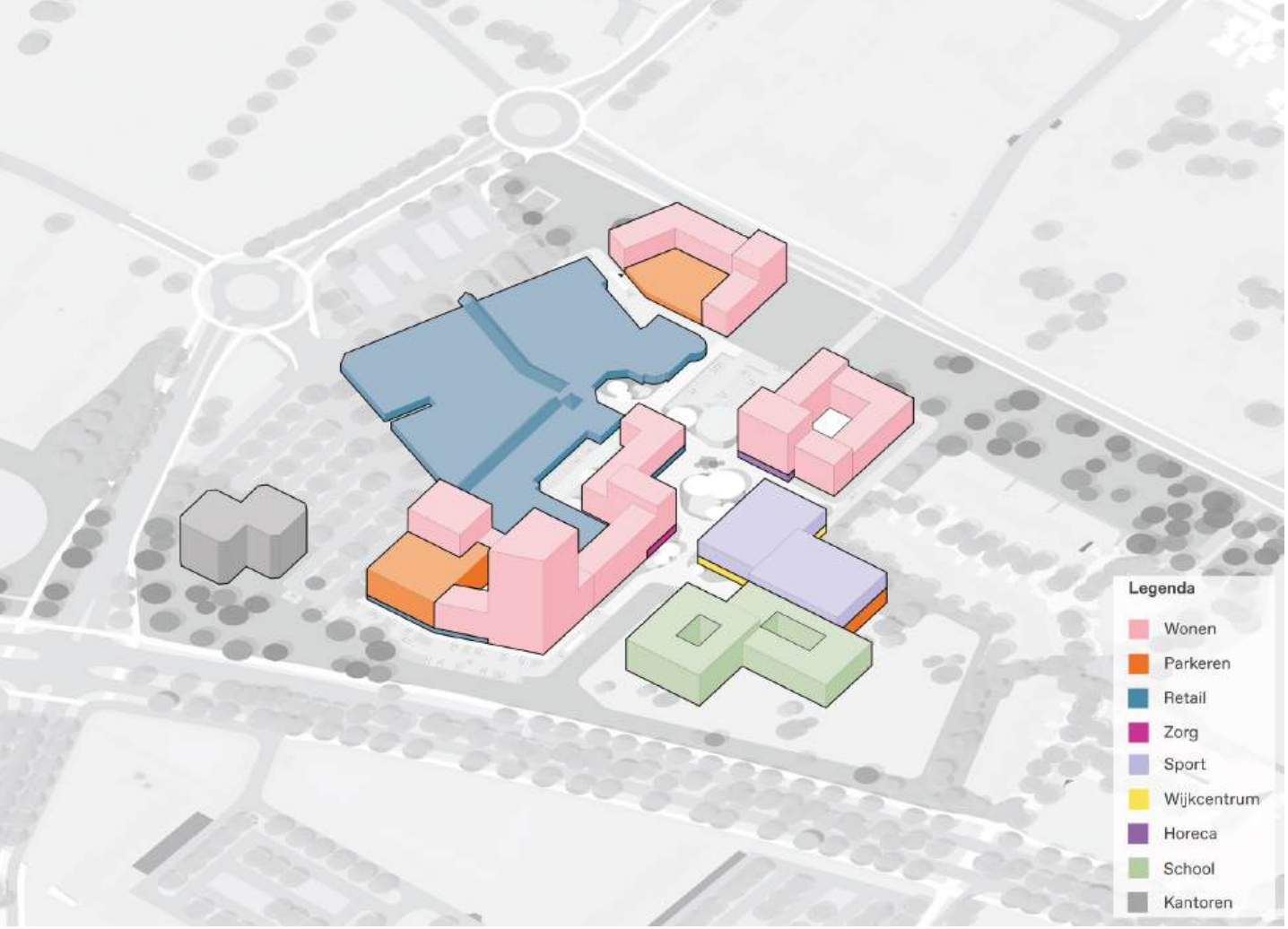
3.3 PLANOPZET, FUNCTIES EN BOUWHOOGTES

Planopzet

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een principiële keuze om de westzijde van het winkelcentrum primair te gebruiken voor het functioneren van het winkelcentrum: met de nadruk op parkeren, mobiliteit en distributie. Aan de noord- en oostzijde wordt het nieuwe programma gerealiseerd, en wordt flink geïnvesteerd in het verbeteren van de verblijfskwaliteit. Aan de oostzijde wordt de auto zo veel mogelijk afgevangen aan de randen, waardoor een prettig leefmilieu kan ontstaan.

Het winkelcentrum blijft gehandhaafd zoals het nu is. Dat is de nadrukkelijke wens van de eigenaar Urban Interest. Een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn, en het retailprogramma is onder voorwaarden mogelijk.
Om het functioneren van het winkelcentrum te waarborgen blijft er conform de geldende CROW-normeringen ruimte om te parkeren aan de westzijde. Wel wordt aan de westzijde geïnvesteerd in vergroening van het parkeerterrein, wat een bijdrage levert aan de ecologie en het beperken van hittestress. Ook het fietsparkeren rondom het winkelcentrum wordt verbeterd. De fietsroutes over het parkeerterrein worden veiliger aangelegd, door een fietsstraat te realiseren van en naar de nieuwe locatie van het Meander College.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde worden de achtergevels en de distributie van het winkelcentrum zo veel als mogelijk ingepakt met nieuw programma. Hierdoor ontstaan er voorgevels en levendige plinten richting de nieuwe en bestaande openbare ruimte wat de levendigheid en verblijfskwaliteit van het plangebied versterkt.



Afbeelding 26: Indicatief nieuw programma, precieze locaties volgen in de uitwerking.

Functies

Het wonen wordt met name in het middengebied, en aan de noord en zuidzijde van het plangebied gerealiseerd. Aan de oostzijde is er ruimte voor een nieuwe middelbare school en een sportveld. In het midden komt een centraal plein, met horeca, maatschappelijke voorzieningen en een gezondheidscentrum. Aan het plein komt een multifunctioneel gebouw te staan met een combinatie van parkeren voor de nieuwe bewoners in het gebied, maatschappelijke voorzieningen en gymzalen.

Positionering Meander College

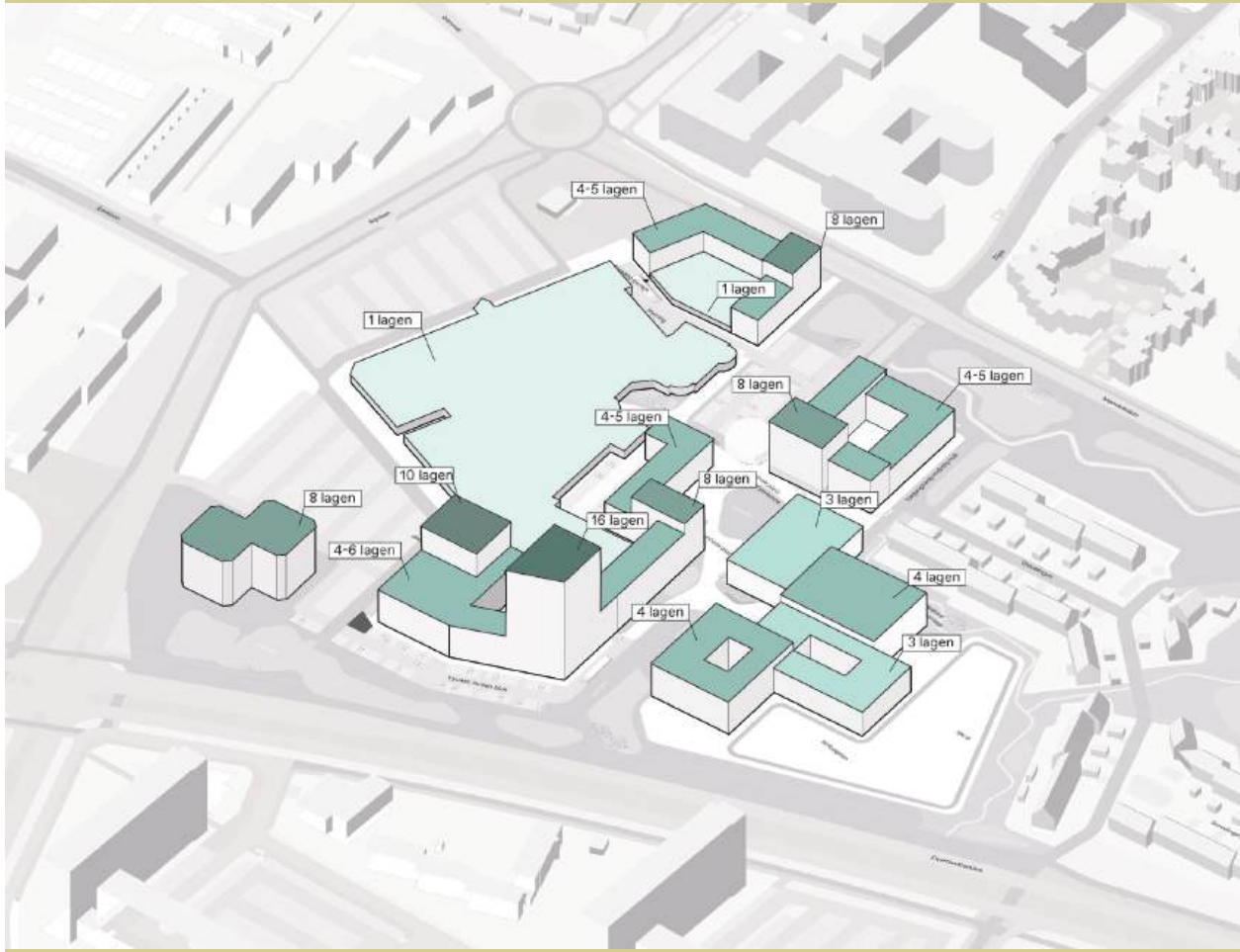
Het Meander College verplaatst naar het huidige sportveld. Alleen op deze plek kan een nieuwe schoolgebouw worden gerealiseerd terwijl het bestaande gebouw nog in gebruik blijft. Het nieuwe gebouw heeft zijn voorkant aan het centrale plein. De school ligt verder vrij in zijn eigen ruimte, met een buitensportvoorzieningen in de directe omgeving. Deze buitensportvoorzieningen zijn ook door wijkbewoners te gebruiken buiten de schooltijden. De school krijgt ook de beschikking over 3 gymzaaldelen, die via een eigen overdekte toegang te bereiken zijn vanuit de school. Buiten schooltijden kan er gesport worden door verenigingen en vinden er activiteiten plaats georganiseerd door de wijkvereniging. De fietsroutes naar de school zijn veilig, en landen in een fietsvoorziening die exclusief voor de school is. In de planuitwerking wordt het fiets-parkeren bij voorkeur onder het gebouw opgelost.



Sfeerbeeld plein

Bouwhoogtes

Voor de bouwhoogtes in het plangebied wordt een onderscheid gemaakt tussen een basishoogte en enkele hoogteaccenten. Voor de precieze hoogtes van de basislaag en de hoogteaccenten wordt aansluiting gezocht met de bouwhoogtes rondom het plangebied. De basishoogte is 4 tot 5 lagen hoog gelijk de volumen van de appartementengebouwen aan de noordzijde van de Merwedelaan en langs de Rijnlaan. Op strategische plekken worden hoogteaccenten geplaatst. De hoogteaccenten aan de noordzijde van het plangebied kunnen tot maximaal 8 lagen hoog worden, aan de zuidzijde van het plangebied aan de Zwartewaterallee kan één hoogteaccent van maximaal 10 en één van 16 lagen geplaatst worden. De hoogteaccenten worden zo geplaatst dat deze zo min mogelijk invloed hebben op het woongenot van de omliggende bestaande woningenbouw.



Afbeelding 27: Bouwhoogtes.

3.4 OPENBARE RUIMTE

CENTRALE DORPSPLEIN

Centraal in het plan ligt het plein. Hier komen verschillende functies samen. Het plein wordt omringd door winkels, horeca, wonen het wijkcentrum met achterliggend sporthallen een buurthub en eventueel een zorgcentrum. Deze functies brengen niet alleen reuring rondom het plein, maar zorgen ook voor sociale controle en veiligheid van ‘s morgens vroeg tot ’s avonds laat. Groen en water ondersteunen ontspannen en ontmoeten en brengen verkoeling in de zomer. Het plein is goed toegankelijk voor minder validen. Ook de sporthallen zijn bereikbaar via het centrale dorpsplein.









NOORDELIJKE GROENSTROOK

Langs de Merwedelaan wordt de huidige groenstructuur behouden en versterkt. Hier is plek voor spelen en sporten. De groenstructuur kan worden aangevuld met waterelementen die een verbinding leggen met het water van de Westeveldse Aa. Tussen deze groenzone en de entree naar het winkelcentrum ligt het noordelijke parkeerterrein. Door het parkeerterrein dicht tegen de Merwedelaan aan te leggen worden auto's vanaf de entree zo vroeg mogelijk afgevangen waardoor achterliggende openbare ruimte zo veel mogelijk autovrij kan blijven. Het parkeerterrein is ruim voorzien van bomen en hagen rondom de parkeervakken. Waar mogelijk wordt halfopen verharding toegepast.







ZUIDELIJKE GROENSTROOK

Aan de zuidzijde van het plan continueert het groen langs de hoofdgroenstructuur richting de Dobbe. Groen, maar ook fiets en wandelpaden worden zo aangesloten op het netwerk rondom de Dobbevijver en de achterliggende groenstructuren.










Grevelingen
openbare
groene corridor
IV
Sport & garage
III
School
IV
School
sport
schoolplein
retentie
retentie

SPORTVELD



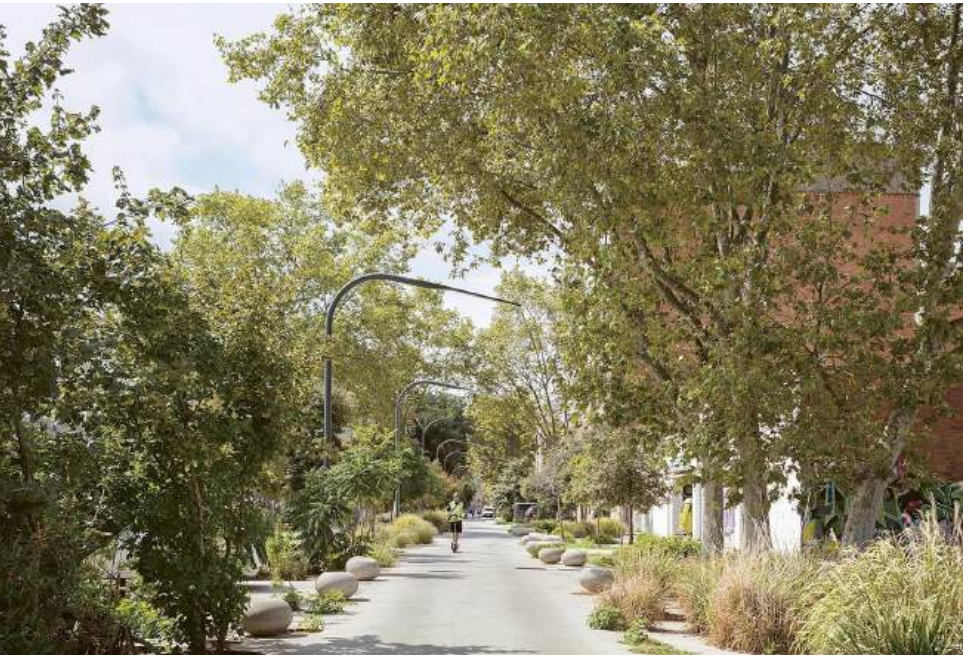






ESPLENADE NOORD-ZUID

De noord/zuid verbinding naar het dorsplein heeft een functie om het groen en het blauw te verbinden en manifesteert zich als een esplanade: fietsers, voetgangers en incidenteel ook auto's maken gebruik van deze ruimte. Het vormt de ruggengraad van het nieuw te ontwikkelen gebied. Via deze groene loper is het dorpsplein te bereiken. De openbare ruimte heeft hier het karakter van een ruime lommerrijke straat. Aan de westzijde van de straat zijn voornamelijk appartementengebouwen te vinden. Vanaf de straat zijn de individuele appartementen op de begane grond ontsloten. Aan de overzijde ligt het nieuwe Meander college. De ruimte tussen de straat en het college wordt ingezet voor de entree en verblijfsplekken voor de school. De aanliggende sportvelden van Meander college worden buiten schooluren daar waar mogelijk openbaar toegankelijk en zo betrokken bij de openbare ruimte.

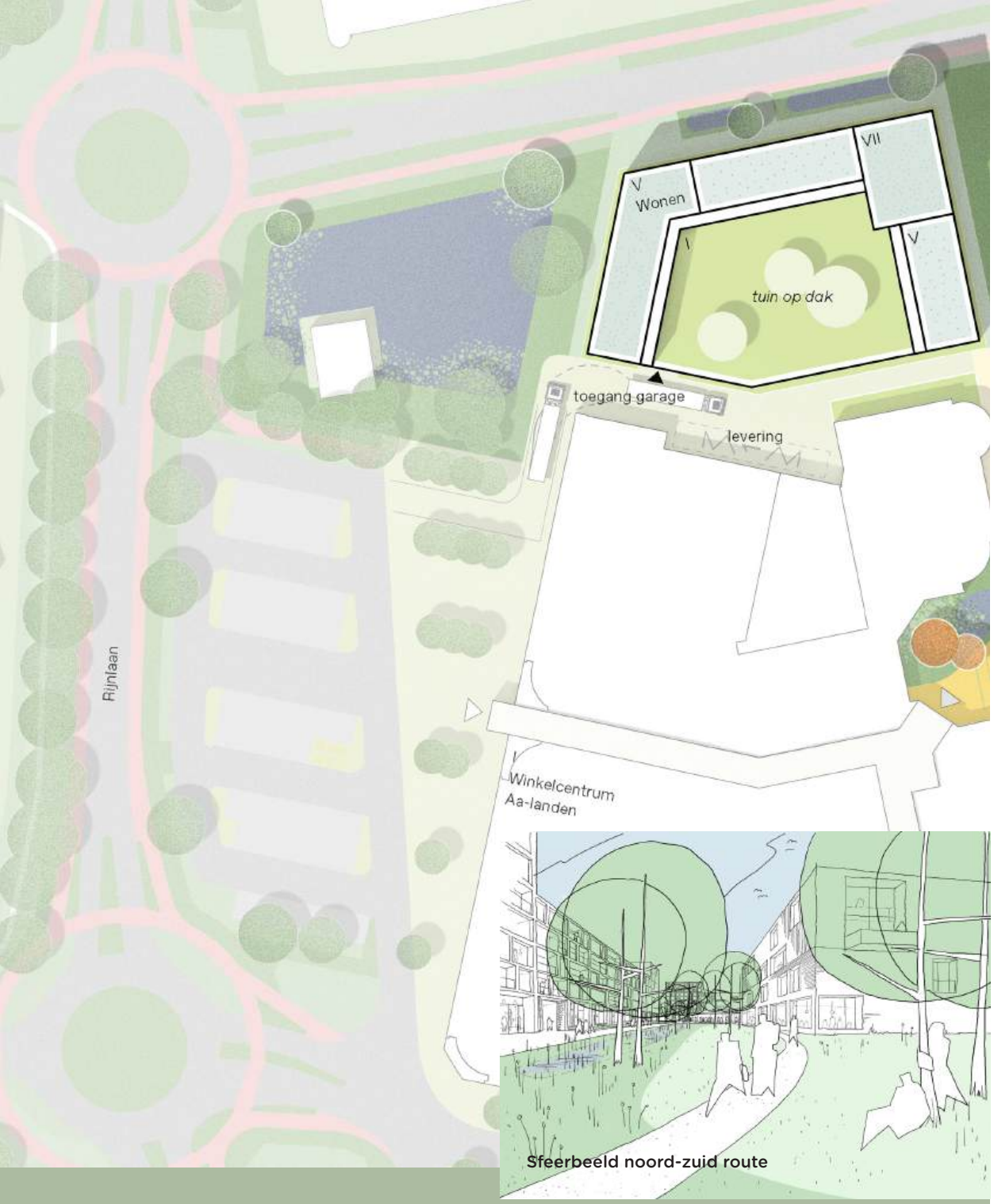




WESTELIJK PLANDEEL

Aan de westzijde van het plangebied blijft het winkelcentrum en de parkeerplaatsen gehandhaafd zoals het nu is. Wel wordt er aan de westzijde geïnvesteerd in het verbeteren van veilige fietsroutes tussen de Eemlaan, het fietsparkeren langs het winkelfront aan de buitenzijde van het winkelcentrum en het Meandercollege. Hierdoor ontstaat een goede verbinding tussen de wijken ten westen van het plangebied en de belangrijkste programmapunten in het plangebied. Ook wordt geïnvesteerd in de vergroening van het parkeerterrein, wat een bijdrage levert aan de ecologie en het beperken van hittestress.





Sfeerbeeld noord-zuid route

3.5 MOBILITEIT

Mobiliteit

Voor de inrichting van het plangebied wordt het STOMP-principe gevolgd (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, (deel)Mobility as a service, en Privéauto). De meest duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd door de inrichting van het gebied hierop aan te passen.

Voetganger

Stappen krijgt de prioriteit bij het mobiliteitsconcept STO(M)P. Een toekomstbestendig Zwolle vraagt om inbedding van centrum Aa-landen in een kwalitatief goed voetgangersnetwerk met directe en veilige routes. Centrum Aa-landen wordt een voetgangersdomein met een prettig verblijfsklimaat.

- In alle windrichtingen zijn gewenste voetgangersverbindingen van en naar het centrum gefaciliteerd. Eventuele barrièrewerking van omliggende infrastructuur wordt opgelost. De verbindingen zijn veilig.
- Verbindingen zijn direct. Omlopen is niet nodig.
- Het centrum is voetgangersdomein ‘tenzij’. Auto en fiets zijn ondergeschikt. Voetgangersdomeinen zijn herkenbaar en veilig. Ander verkeer is te gast en gedraagt zich daarnaar.
- Looproutes bieden kwaliteit: ze zijn herkenbaar, voldoende breed, hittebestendig, toegankelijk voor minder validen, sociaal veilig en bij voorkeur verkeersluw. Laden en lossen vindt plaats buiten de looproute.

Fietsen

Trappen (fietsen) is één van de belangrijkste, gewenste vervoersmiddelen in Zwolle. Een met de fiets goed bereik centrum Aa-landen helpt Zwolle toekomstbestendig te maken.:

- Het centrum is vanuit alle windrichtingen bereikbaar via veilige, aantrekkelijke en herkenbare fietsroutes
- Kruispunten met fietsroutes zijn veilig
- Fietsers rijden zoveel mogelijk via eigen herkenbare infrastructuur, gescheiden van parkeerterreinen, drukke autoroutes en drukke loopstromen.
- Voldoende fietsparkeerplekken dicht bij de bestemming is onderdeel van een goede bereikbaarheid voor fietsers. Daarbij is aandacht voor de verschillende type fietsen en bromfietsen.

Openbaar vervoer

Hoewel openbaar vervoer niet de belangrijkste vervoerswijze is voor centrum Aa-landen, zijn er altijd personen voor wie het openbaar vervoer het enige of het belangrijkste vervoersmiddel is. Juist kwetsbaardere, minder mobiele personen zijn afhankelijk van het openbaar vervoer, soms ook voor korte, binnenwijkse verplaatsingen naar winkel, fysiotherapeut en andere voorzieningen. Voor scholieren die niet kunnen of willen fietsen is openbaar vervoer vaak het enige betaalbare beschikbare alternatief.

- Centrum Aa-landen dient goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Dit vertaalt zich in minimaal één toegankelijke bushalte met degelijke lijnvoering (beide rijrichtingen) bij centrum Aalanden.
- Looproutes tussen de bushalte en het centrum zijn direct/kort en toegankelijk voor minder validen en personen met een visuele beperking.

De eventuele komst van een buslijn over de ring Zwolle (Zwartewaterallee) kan resulteren in een nieuwe halte (beide rijrichtingen) ter hoogte van het centrum Aa-landen.

Deelmobiliteit

Vanwege de ligging en de functie van centrum Aa-landen kan centrum Aa-landen een interessante locatie zijn voor een actieve mobiliteitshub. Als centrale locatie in de wijk is centrum Aa-landen een logische locatie voor een plek waar vervoersvormen die gericht



‘Ik loop vaak met de hond over de groenstrook. ’s Avonds is dat niet zo prettig, omdat het nu een onbestemd, leeg stukje.’

zijn op deelgebruik. Tegelijk lijkt het niet waarschijnlijk dat in centrum Aa-landen een grootschalige mobiliteitshub onder regie van de overheid wordt gerealiseerd. Ontwikkelingen vanuit de markt die in het verlengde van deze ontwikkeling zorgen voor een deel van de mobiliteitsbehoefte worden gestimuleerd.

Autoverkeer – Bevoorrading en afvalbeheer

Vooral voor de winkels is er een aanzienlijke logistieke stroom naar centrum Aa-landen. Zonder goederen kunnen de voorzieningen de klanten niet voorzien in primaire en andere levensbehoeften. De grootte en zwaarte van bevoorradend verkeer vraagt speciale aandacht in een stedelijke omgeving met veel kwetsbare fietsers en voetgangers.

- Veilige routes voor bevoorrading en afvalbeheer: gescheiden van fietsers en voetgangers, geen ingewikkelde manoeuvres op de openbare weg.
- Laden en lossen vind plaats op afgesloten, niet openbare terreinen. Indien dit niet mogelijk is, dan vind laden en lossen veilig plaats in de openbare ruimte, zonder hinder voor voetgangers, fietsers en autoverkeer.

Autoverkeer – Personenauto

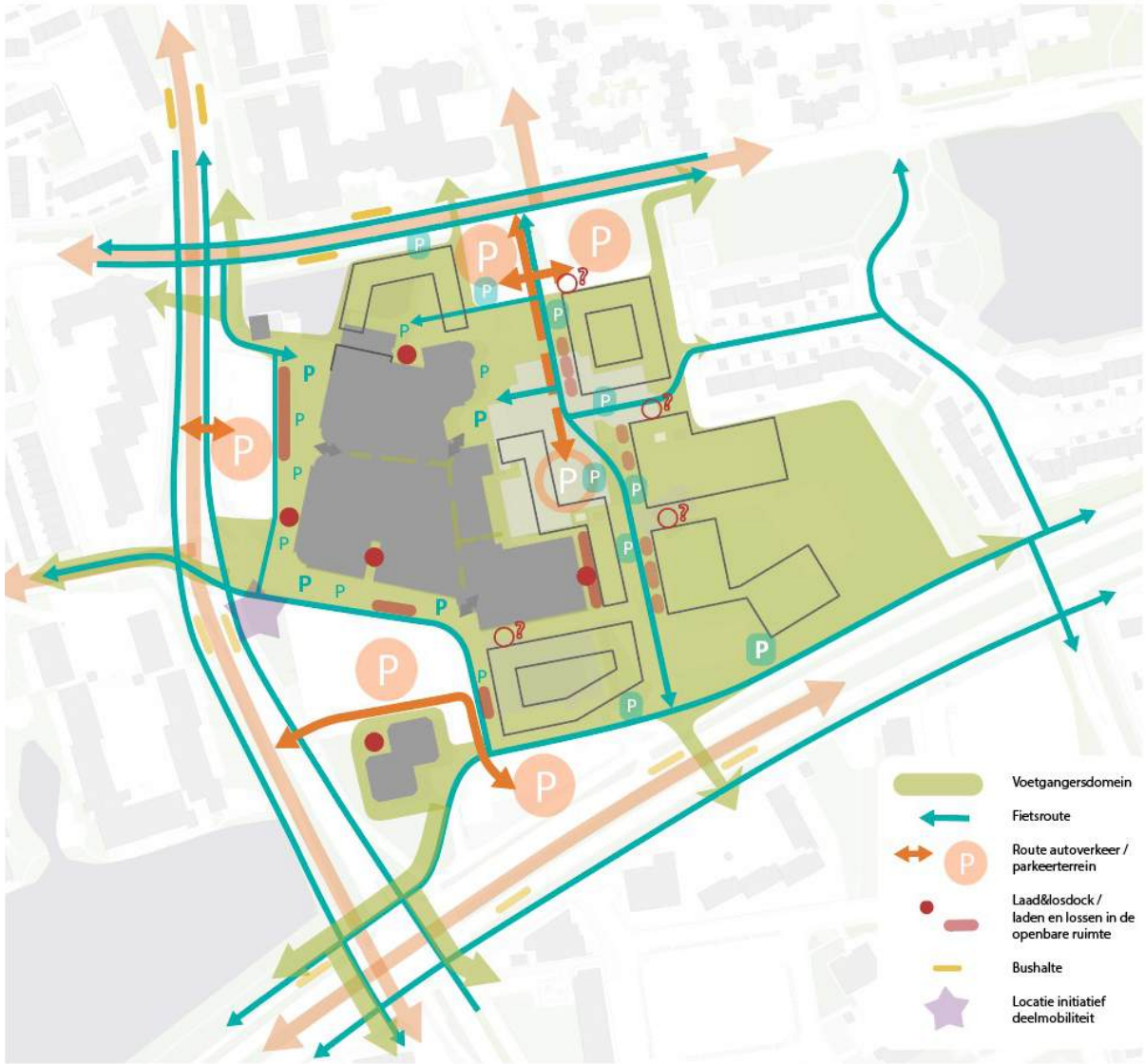
De personenauto is van en naar centrum Aa-landen in de praktijk een veelgebruikt vervoermiddel. Dit blijft ook zo. Hoewel de bereikbaarheid voor andere vervoerswijzen zoals lopen en fietsen de voorkeur heeft, blijft de auto een belangrijk vervoersmiddel naar de diverse voorzieningen zoals gezondheidszorg, onderwijs, winkels en kantoren.

- Autoverkeer kan veilig en voldoende vlot van en naar centrum Aa-landen rijden. De ontsluiting van het plangebied verloopt via toegangen op de Merwedelaan en de Rijnlaan. Een rechtstreekse ontsluiting op de Zwartewaterallee is vanwege doorstroming en

veiligheid ongewenst. Dit geeft extra verkeersdruk op de Rijnlaan en Merwedelaan. Maatregelen zijn noodzakelijk om het verkeer op de Rijnlaan voldoende vlot en veilig af te wikkelen.

- Er is op alle momenten voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, bewoners en voor mensen die in het gebied werken. Dit is van belang voor bewoners, bezoekers van voorzieningen en winkels en voor de winkeliers en andere werkgerelateerde functies. Bij voorkeur worden parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk gebruikt. Om op alle momenten aan de parkeerbehoefte te kunnen blijven voldoen vragen de nieuwe ontwikkelingen om meer parkeerplaatsen. Conform het parkeerbeleid van gemeente Zwolle wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet vergroot om ruimte te maken voor andere invulling. Uitbreiding van het aantal parkeerplekken vind plaats op particulier, niet algemeen toegankelijk terrein en/of in gebouwde voorzieningen.
- Parkeerplek voor personen met een lichamelijke beperking heeft prioriteit.

Een verbeelding van de mobliteitsvisie voor centrum Aa-landen is op onderstaande kaart weergeven. Oplossingsrichtingen moeten worden uitgewerkt en worden getoetst op oplossend vermogen en inpasbaarheid. De gevolgen moeten inzichtelijk worden. De kaart is in ontwikkeling.



Afbeelding 28: Mobiliteit.

3.6 WONEN

De woningbouw vindt plaats rondom het centrale plein en de groen-blauwe esplanade. Dit zorgt voor levendigheid en ogen op de straat en een duidelijk adres voor de woningen. Het winkelcentrum wordt afgezoomd met woningbouw om zo de visueel onaantrekkelijke achterkant van het winkelcentrum in te pakken. De woningbouw heeft een sterk accent op bouwen voor ouderen/senioren om zo de doorstroming in de omliggende wijken op gang te brengen. Voor de sociale huurwoningen wordt een bandbreedte afgegeven die loopt van 50 tot 80 gbo.

Het woningbouwprogramma bestaat uit gevarieerde woningbouwtypologie om zo uiteenlopende doelgroepen te bedienen. Er worden zorgappartementen gerealiseerd, zo veel mogelijk met een balkon. Een deel van de appartementen wordt zo ingericht dat er ook zorg verleend kan worden. Ook worden er koop-appartementen gebouwd en komen er starterswoningen. Het woonprogramma kent de verhouding 30% sociale huur, 40% middensegment (huur en koop) en 30% vrije sector woningen (koop). Ook de betaalbaarheidsagenda van Zwolle wordt gevolgd.

Om de doorstroming daadwerkelijk op gang te brengen is het van belang dat de woningen groot genoeg worden. Daarom wordt ingezet op relatief grote woningen. 70% van de woningen worden groter dan regulier (de overige 30 procent). Het woonprogramma zal nog nader worden uitgewerkt in de vervolgfase.

doorstroming	70%	280
regulier	30%	120
Totaal aantal		400

	Sociaal opp.	Sociaal gem. opp.	Md1 opp.	Md1 gem. opp.	Md2 opp.	Md2 gem. opp.	Vrije sector opp.	Vrije sector gem.opp.
doorstroming	60-80	70	70-90	80	70-90	80	80-140	nnb
regulier	55-63	59	70-90	70	70-90	70	80-140	nnb

Voor doorstroom (70%) geldt de eis ruime balkons en/of voldoende buitenruimte en minimaal 2 slaapkamers. Alle meters zijn in Gbo.







Impressies woonmilieus/type appartementen.

3.7 LANDSCHAP, WATER, ECOLOGIE EN GEZONDHEID

Mensen wonen graag in AA-landen, mede vanwege het groene karakter en de natuur. De strijd voor het behoud van de Westerveldse Aa als groene vinger door de wijk heeft in het DNA van de wijk sporen nagelaten. Met de herontwikkeling van het winkelcentrum ligt de kans om deze sfeer tot aan de Zwartewaterallee door te zetten en het winkelcentrum als hart van de wijk te verankeren in het landschap.

Winkelcentrum als hart van een groene buurt

Een fijnmazig netwerk van groene routes door de wijk verbindt de verschillende buurten met de plantsoenen en de grotere groenstructuren door de wijk. Nieuwe groene routes rond en door het winkelcentrum klikken het gebied ruimtelijk vast in dit groene netwerk. Vanuit de wijk kunnen bewoners het winkelcentrum benaderen via het groen. En het winkelcentrum als hart van de wijk wordt zo onderdeel van een ommetje door de landschappen van de wijk; de Westerveldse Aa, de Dobbe en de groenzone langs de Middelweg.

Kwalitatieve groene ruimte

Het is de ambitie om het winkelcentrum qua beeld en natuurgroen sterk te vergroenen. Groen verbetert de uitstraling en de verblijfskwaliteit van het winkelcentrum, juist ook in de buitenruimte. En draagt bij aan vergroten en versterken van de natuurwaarde in het gebied. Het doel is om ook het groen op de parkeerplaats aan de westzijde van het winkelcentrum sterk in kwaliteit te verbeteren.
De ambitie is immers om het winkelcentrum van alle kanten via het groen benaderbaar te maken.
Veel van de verspreid over het terrein staande bomen hebben in de huidige situatie een slechte groeiplaats. Herinrichting met grotere





groenvakken met daarin verschillende bomen en struiken dragen meer bij aan beperken van hitte, wateroverlast of droogte. Bomen groeien beter en het groen draagt meer bij aan de natuurwaarden in het gebied.

Door het vele groen in de Aa-landen komen er zowel huis- en tuinsoorten voor, zoals de huismus, merel en groenling, maar ook bossoorten als de grote bonte specht en zwartkop. Met meer groen en natuurmaatregelen in de nieuwbouw, in verbinding met de omgeving, kan ook het nieuwe winkelcentrum een plek bieden aan deze soorten.
Bestaande bomenrijen en singels blijven behouden en worden aangevuld. Het zijn belangrijke habitats voor veel verschillende soorten en hebben essentiële functie voor vogels en vleermuizen. Ze verbinden het winkelcentrum met de omgeving.

Waar groen toegevoegd kan worden wordt een gelaagde inheemse, insectvriendelijke beplanting voorzien met verschillende grotere bomen, (vroegbloeiende) struiken en een variatie aan bloemen en kruiden die voedsel, nestgelegenheid en veilige plekken om te rusten kunnen bieden. Mooi om te zien in verschillende tijden van het jaar en aantrekkelijk voor algemene vlindersoorten als de atalanta, dagpauwoog en de citroenvlinder. Ook bijen profiteren van een gevarieerd aanbod aan bloemen en kruiden.

Het doel is dat ook de nieuwe gebouwen bijdragen bij aan de biodiversiteit in het gebied. Denk aan groene daken (als een sedumdak, biodiversiteitsdak of bruin dak), groene gevels en openingen in de gevels of nestkasten voor vogelsoorten als de huismus en de gierzwaluw of voor gebouwgebonden vleermuizen als de meervleermuis. Belangrijk daarbij is een diervriendelijke verlichting belangrijk.

Tot slot bieden ook de (nieuwe) waterpartijen kansen. Waterpartijen vormen leefgebieden voor veel verschillende soorten en dragen daardoor bij aan de biodiversiteit. Daarbij gaat het om maatregelen als natuurvriendelijke oevers of de toepassing van een stadsrietkraag ten gunste van vissen, waterplanten, amfibieën, insecten, riet- en watervogels én voor het vergroten van de waterberging in het gebied.

Parkallee en singel

Het gebied kent deels al een groene omzooming. Ook hierin is de ambitie een kwaliteitsslag te slaan. De Zwartewaterallee aan de zuidzijde zal heringericht worden tot een Parkallee. De brede bermen met grote bomen blijven gehandhaafd. Fiets- en voetpaden komen los van de weg te liggen, onafhankelijk van de weg, door het groen. Natuurvriendelijke wadi's langs de weg vergroten de waterbergingscapaciteit en ondersteunen de biodiversiteit en het natuurbeeld van het centrum.
De bedoeling is de bestaande singel rond het sportveld te verbreden en helemaal door te zetten tot aan het vernieuwde centrum: een sterke groene rand en groene route.
Met het versterken van de groene rand aan de westzijde, aan de Rijnlaan, in aansluiting op de groene singel wordt direct al bij binnenkomst van de wijk de toon gezet: een groen winkelcentrum als hart van een groene buurt.



Sfeerbeeld Zwartewaterallee



Afbeelding 29: Water.



Het nieuwe gebouw voor de wijkvereniging en andere maatschappelijke voorzieningen krijgt een centrale plek aan het dorpsplein. Dit gebouw heeft een uitnodigende entree. Het wordt een bruisend ontmoetings- en activiteitencentrum voor jong en oud waardoor mensen zich vertrouwd en verbonden blijven voelen in de wijk Aa-landen.

Water

In de gebiedsvisie voor Aalanden speelt water een centrale rol als structurerend element, zowel voor klimaatadaptatie als voor de leefkwaliteit van de bewoners. Gezien de toenemende extremen in neerslag en langdurige droogteperioden, is een robuust waterbeheer noodzakelijk. Dit wordt gerealiseerd door regenwater zoveel mogelijk lokaal te infiltreren, af te koppelen van het riool en via groene daken, open goten en waterpleinen op te vangen in waterbergende voorzieningen zoals groene vijvers, wadi's en infiltratiezones. Deze aanpak draagt niet alleen bij aan functioneel waterbeheer, maar versterkt ook de diversiteit van groenvoorzieningen en de aantrekkelijkheid van de stad.

In het plan is gekozen voor een integrale benadering waarbij groen- en waterstructuren worden gecombineerd. Door waterberging te realiseren in ondiepe voorzieningen wordt niet alleen voldaan aan de wateropgave, maar wordt ook de groenstructuur versterkt. Hierdoor worden de Westerveldse Aa en de Dobbevijver zowel ecologisch als hydrologisch met elkaar verbonden.

Het waterbeleid van de gemeente Zwolle is vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsprogramma 2022-2026 en de Hemelwaterverordening 2023. Deze regelingen zijn gericht op het beperken van wateroverlast en het verminderen van schade door droogte. Bij gebiedsontwikkelingen stelt de gemeente specifieke eisen voor de verwerking van hemelwater. Zo moet binnen het plangebied 60 mm neerslag worden opgevangen, waarvan minimaal 20 mm in infiltratievoorzieningen en 40 mm elders. Binnen 48 uur moet deze berging



opnieuw beschikbaar zijn. Daarnaast stelt het waterschap eisen om te voorkomen dat water gebouwen binnendringt of belangrijke wegen overstroomt tijdens hevige neerslag.
Door de modulaire ontwikkeling van het gebied wordt de wateropgave per module ingevuld. Uitgaande van een gemiddelde diepte van 0,5 meter voor de waterbergende voorzieningen, gelden de volgende oppervlakten per module:
Module 1 (oost): 2.208 m²
Module 2 (zuid): (523 m²
Module 3 (noord): 394 m²
Module 4 (west): 1.696 m²
De locaties voor waterberging zijn zo gekozen dat elke module grotendeels in de eigen wateropgave voorziet zonder het totale watersysteem te ontkrachten. Indien nodig kan een deel van de opgave worden opgevangen in aangrenzende modules. Mocht dit binnen het stedenbouwkundig ontwerp niet toereikend zijn, dan kan compensatie plaatsvinden rondom de Dobbevijver of de vijver aan de Reggelaan.

Gezondheid

Om een gezond en prettig leef- en woonmilieu te maken zijn diverse keuzes gemaakt in de ruimtelijke opzet van het plan.

- Afvangen van zoveel mogelijk autoverkeer aan de randen van het plangebied.
- Vergroenen: meer bomen en ruimte voor beplanting vermindert hittestress en heeft een positief effect op ervaren van omgevingsgeluid.
- Bouwen van woningen aan de minst geluidsbelaste oostzijde van het plangebied. Rondom Rijnlaan is het terrein geluidsbelast.
- Meer ruimte voor water en het vasthouden van water. Dit verkoelt ook.
- Het zo veel mogelijk inpakken van distributiekanalen (noord- en zuidplot).
- Het zo veel mogelijk naar het noorden opschuiven van woningbouw op de zuidplot, rekening houdend met geluid vanaf de Zwartewaterallee.
- Het inpassen van de nieuwe middelbare school waarbij rekening wordt gehouden met geluid (het zoeken van een optimum tussen geluidsbelasting vanaf Zwartewaterallee en het positioneren van buitenruimtes t.o.v. bestaande bebouwing).
- Het inrichten van de openbare ruimte voor de voetganger en fietser (incidenteel voor auto's) aan de oostzijde, en het openstellen van sportruimtes voor de buurt waardoor mensen kunnen bewegen buiten.
- Goede verbindingen naar de wijk en omliggende groengebieden voor sport en recreatieve doeleinden.
- Het aanbieden van maatschappelijke en zorgactiviteiten, waardoor actief meedoen, ontmoeten en verbinden met anderen mogelijk is.
- Het stapelen van maatschappelijke voorzieningen, gymzalen en parkeren, waardoor zuinig omgegaan wordt met de schaarse ruimte en er ook buiten gesport kan worden.

3.8 WARMTE EN ENERGIE

Warmtesysteem

Inmiddels is duidelijk geworden dat een grootschalig warmtenet voor heel Holtenbroek en Aa-landen o.b.v. diepe geothermie op dit moment minder kansrijk is, en is dit (tijdelijk) op on-hold gezet. Momenteel wordt met woningcorporaties in de wijken het ontwikkelen van diverse warmte-eilanden onderzocht, ook met het idee om deze in de toekomst alsnog te kunnen koppelen en een groot warmtenet te realiseren. Warmte-eilanden zijn 'plukjes' van de wijken die op een collectief verwarmingssysteem overgaan, globaal met een grootte van tussen de 500 en 2500 woningen.
De gemeente heeft de voorkeur voor het gebruik van bodemwarmte (WKO) voor het verwarmen en koelen van gebouwen waar dit mogelijk is. Dit vanwege het feit dat WKO in vergelijking met lucht-water warmtepompen resulteert in een lager elektriciteitsgebruik, minder geluid en hittestress en meer ruimte biedt voor PV-panelen.

Energie

Een indicatieve berekening geeft als inzicht dat er ca. 6 MS/LS-trafo's nodig zijn, elk met een ruimtebeslag van ca. 30 m^2.
Indien er voor de 502 parkeerplaatsen van het winkelcentrum, 50 laadpalen bij komen, dan is een 7^e trafo nodig.

Parkeren en laadvoorzieningen

Bij woongebouwen met meer dan 3 parkeervakken op het bouwwerkperceel moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd om toekomstige laadpunten aan te kunnen leggen. 50% daarvan moet uitgerust zijn met bekabeling. Per 3 parkeervakken is 1 werkend laadpunt vereist. Dit is verplicht voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend gerenoveerd worden. Per woongebouw is 1 laadpaal (bestaande uit 2 laadpunten) meegenomen in de indicatieve berekening. Daarbij wordt aangenomen dat er 4 woongebouwen ontwikkeld worden.

In de vervolgfase zal nog een belangenafweging én nadere detaillering van de gebiedsvisie moet plaatsvinden, waarbij de ruimtelijke inpassing van min. 6 trafo's, kabels en leidingen corridors en WKO-bron(nen) met bijbehorend warmtenet op gespannen voet staan met o.a. water, ecologie en groen/bomen.
Onderstaande zal moeten worden uitgewerkt in de volgende planfase:

- De ontwikkeling zal rekening moeten houden met de (on)mogelijkheden vanuit het elektriciteitsnet en de netbeheerders.
- Voor nieuwbouw geldt de eis energieneutraal voor grondgebonden woningen en voor de gestapelde woningbouw de lagere energie-eis 'Optimaal'.
- Nieuwbouw: WKO of luchtwarmtepompen zijn mogelijke opties voor warmte- en koude systemen naar energieneutraal. De gemeente heeft voorkeur voor het gebruik bodemwarmte (WKO) voor verwarmen en koelen van gebouwen i.v.m. een lager elektriciteitsgebruik, geluid, hittestress en ruimte voor PV-panelen.
- In de vervolgfase dienen koppelkansen onderzocht te worden met Woningcorporatie SWZ, andere omliggende buurten/bestaand vastgoed en ontwikkelingen, voor het ontwikkelen van een warmte-eiland (rondom) Centrum Aa-landen.
- Onderzoeken of een integrale slimme combinatie van bestaande aansluitingen en nieuwe aansluitingen mogelijk is. Daarbij is het verstandig om te bekijken hoe dit te integreren is in combinatie met lokale opwek van elektriciteit en opslag, zoals batterijen of smart grids.
- Indien er kans is op interferentie van bodemenergiesystemen (o.a. WKO), dan dient een bodemenergieplan opgesteld te worden.
- Onderzoek of er mogelijke koppelkansen zijn m.b.t. een mobiliteitshub (ter plaatse van de parkeervoorzieningen voor het winkelcentrum), anticipeer daarbij op de EPDB IV.

3.9 SOCIAAL EN ZORG

In de plinten van de woningbouw die het winkelcentrum afzoomt, en het vastgoed aan het centrale plein kan een gezondheidscluster worden gerealiseerd. Er kan dan gedacht worden aan een combinatie van eerste lijn-zorgfuncties als tandarts, huisarts, fysiotherapie en apotheek. Het clusteren van deze voorzieningen is van belang om zo een herkenbaar centraal punt te maken. Het realiseren van dit cluster betekent niet dat dit in één gebouw moet plaatsvinden.
In een deel van de woningbouw komen woon-zorg concepten waarbij ook een samenwerking met Zorgcentrum Rivierenhof mogelijk is. Het kan hier gaan om levensloopbestendige woningen (waarbij zorg wordt opgeschaald naar behoefte van de bewoner(s), aanleunwoningen en/of een woonzorg-centrum).

Daarnaast wordt de buitenruimte zo ingericht dat het mogelijk is om actief te zijn. Dit wordt gedaan door goede wandelpaden aan te leggen, die verbinden met groengebieden rondom het winkelcentrum en het gebied toegankelijk te maken voor minder validen. Er komen genoeg schaduwrijke plekken. Ook voor starters en gezinnen moet de buitenruimte uitnodigen tot bewegen. Hier wordt voor gezorgd door de auto zo veel mogelijk te weren van de groene loper en het centrale dorpsplein. Ook wordt ingezet op het creëren van georganiseerde (in de gymzalen, door de wijkvereniging of anderszins) en ongeorganiseerd buitensport (op delen van het sportterrein van het Meander College).

Het nieuwe gebouw voor de wijkvereniging, bibliotheek en andere maatschappelijke voorzieningen krijgt een centrale plek aan het dorpsplein. Ook functies als kunst en cultuur kunnen hier landen. Dit gebouw heeft een uitnodigende entree. Het wordt een bruisend ontmoetings- en activiteitencentrum voor jong en oud waardoor mensen zich vertrouwd en verbonden blijven voelen in de wijk Aa-landen. Een koppeling van het wijkcentrum met horeca is mogelijk. Daarnaast zal in de vervolgfase onderzocht worden hoe zo veel mogelijk synergie kan ontstaan tussen diverse ruimtes en activiteiten in de school bibliotheek en het wijk- en zorgcentrum.



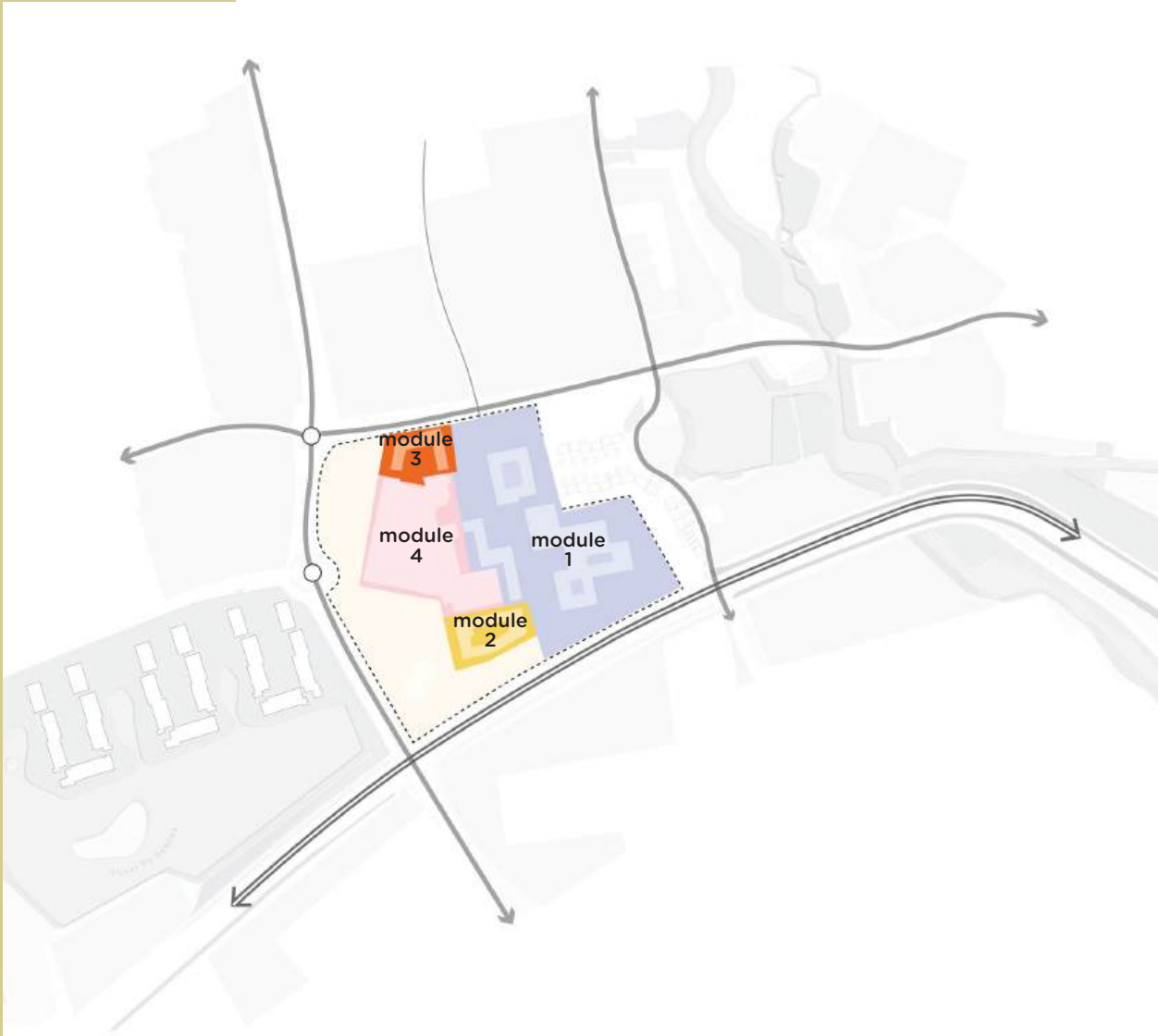




3.10 FASERING

Een modulaire ontwikkeling

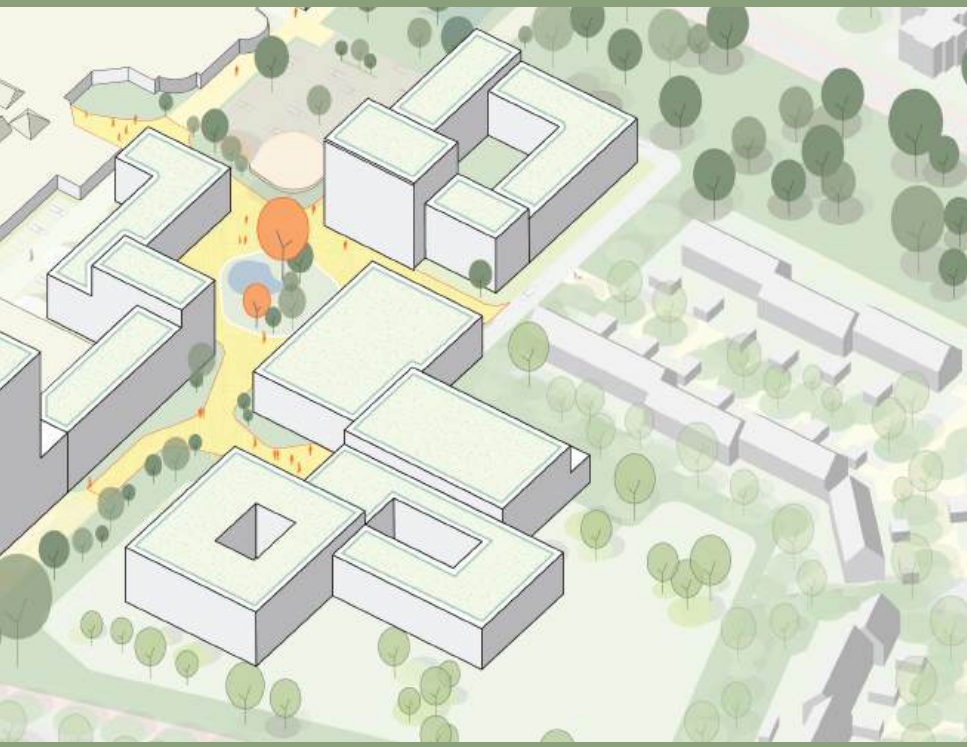
De Gebiedsvisie is modulair opgebouwd. Dat betekent dat het plangebied is opgedeeld in 4 modules, die afzonderlijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Hiervoor is gekozen om zo afhankelijkheden tussen modules, en grondeigenaren, zo klein mogelijk te maken.
Module oost ligt volledig op grondeigendom van de gemeente. Hier kunnen tussen de 140 en 180 woningen worden gerealiseerd, een nieuwe middelbare schoolgebouw inclusief buitensport, gymzalen, een maatschappelijke voorzieningencluster en een parkeer-hub. Met betrekking tot het nieuwe schoolgebouw heeft de school nadrukkelijk aangegeven maar 1 keer te willen verhuizen. Voor module oost heeft dit als gevolg dat in de fasering eerst de nieuwbouw voor de school moet worden gerealiseerd alvorens het overige programma kan worden gebouwd.
Module zuid ligt ten zuiden van het winkelcentrum is gepositioneerd op gronden van Van Brussel en Jansen Vastgoed. Hier kunnen tussen de 100 en 150 woningen worden gerealiseerd met parkeren op verdieping. Module Noord betreft de noordvleugel van het plangebied. Hier kunnen circa 40 tot 70 woningen worden gerealiseerd op gemeentegrond en een deel op gronden van de fysiotherapiepraktijk.
De vierde westelijke module bestaat uit het huidige winkelcentrum, het kantoorgebouw en het parkeerterrein. In deze laatste module is woningbouw in de toekomst mogelijk, net als renovatie en verbouw van het winkelcentrum. Voor alle modules geldt dat conform de segmentering 30-40-30 gebouwd moet worden. Uitwisseling van programma is mogelijk. Ook het parkeren moet binnen iedere module worden opgelost.



Afbeelding 30: Modules.

HOOFDSTUK 4
DEELUITWERKINGEN





4.1 MODULE OOST

Er komen tussen de 140 en 180 woningen in module oost. In deze module wordt op de huidige sportvelden een multifunctioneel cluster gerealiseerd. In het cluster worden verschillende functies op, en naast elkaar geplaatst. Daardoor wordt ruimte op het maaiveld bespaard en is een directe uitwisseling tussen de verschillende programmaonderdelen mogelijk. Zo heeft bijvoorbeeld het Meander college rechtstreeks toegang tot de sporthallen gedurende de dag en kan het wijkcentrum de entreefunctie van de sporthallen vervullen in de avonduren. In de buurthub is plaats voor parkeerplaatsen en deelmobiliteit ten behoeve van het woonprogramma van module oost. De hub is zo geplaatst dat verkeer van en naar de hub niet van het plein gebruik hoeft te maken. Tevens zorgen de voetgangersbewegingen van en naar de hub voor levendigheid op het plein. Door het verplaatsen van wijkcentrum en het Meander college ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Zo kunnen de 'achterkanten' van de oostzijde van het winkelcentrum afgezoomd worden met woningenbouw welke met de voorgevel gericht zijn naar de openbare ruimte. In het noorden is plek voor een vrijstaand en alzijdig blok met woningen en publieke functies in de plint aan de pleinzijde. Voor een goede relatie tussen gebouwen en openbare ruimte is het van belang dat de plinten goed geprogrammeerd zijn. Dit kunnen onder anderen woningen, entrees, publieksruimten, retail of horeca zijn. Dichte gevels worden vermeden.
Achter het multifunctionele ensemble vormen de sportvelden van het Meander college de buffer tussen de bestaande woningbouw van de Grevelingen. Ook is er genoeg ruimte om de bestaande bomenrij tussen sportvelden en de woningen te behouden. Hiermee wordt een te grote impact van het plan op het woongenot van de bewoners van de Greveling vermeden. Voor de woningen direct achter de buurthub is de impact groter. Door de minimale afstand van 25 meter van de achtergevel (van de meest westelijke woningen) tot de gevel buurthub en het behoud van het bestaande groen aan de achterzijde van de woningen, wordt getracht deze impact te minimaliseren. Van en naar het Meander komen veilige fietsroutes vanuit uiteenlopende windstreken. Het fietsparkeren wordt idealiter opgelost onder het schoolgebouw.

Milieuplanologische aandachtspunten:

- Geluidsbelasting vanaf de Zwartewaterallee.
- Positionering van de school, schoolplein en buitensporten t.o.v. bestaande woningen en Zwartewaterallee.
- Geluidsgevoelige functies in de school niet

mogelijk aan geluidsbelaste zijde.
- Mogelijk geluidsbelasting vanaf installaties winkels.
- Stikstof

De getoonde tekeningen tonen een mix van wat besloten is in nauw overleg met verschillende stakeholders en wat eventueel zou kunnen. In onderstaande lijst is terug te vinden van wat harde en wat zachte keuzes zijn.

Hard
- Globale locatie functies
- Multifunctioneel cluster
- Entree school aan westzijde schoolgebouw
- Afstand tot de Grevelingen
- School maximaal 4 lagen, incidenteel 5 lagen
- Gedeeltelijke toegankelijkheid sportterrein
- Directe relatie tussen school naar sporthallen
- Autoluwe openbare ruimte vanaf parkeerterrein richting zuiden
- Globale volumes woningbouw
- Basishoogte gebouwen 4 tot 5 lagen
- Hoogteaccenten tot 8 lagen

Zacht
- Vorm van bebouwing
- Materialen bebouwing
- Inrichting openbare ruimte
- Inrichting sportveld
- Rooilijnen bebouwing
- Maatvoering van het centrale plein
- Omvang parkeerterrein







MODULE OOST





4.2 MODULE ZUID

Er komen tussen de 100 en 150 woningen in module zuid. In deze module wordt op de plek van de Zeeman, Pets Place en de Kringloopwinkel een bouwblok gerealiseerd met retail en woningen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden in het bouwblok opgelost. De levendige plint van het gebouw begeleidt de openbare ruimte van het westelijke naar het oostelijk deel van het plangebied en is aan de oost-, zuid- en westzijde geprogrammeerd met woningen en/of retail. Dichte gevels worden vermeden. Vanwege de geluidsbelasting van de Zwartewaterallee op de zuidelijke gevel van het bouwblok met woningen wordt het gehele bouwblok tegen de huidige Albert Heijn aangeschoven waardoor de nieuwe ontwikkeling onderdeel wordt van het bouwblok erboven. Wel wordt op de begane grond de huidige laad- en losstraat tussen de Albert Heijn en de Zeeman gehandhaafd. Hierdoor ontstaat een interne laad en losstraat die zowel de retail in het nieuwe als bestaand deel kan bevoorraden. Vrachtwagens verlaten de laad en losstraat aan de oostzijde van het bouwblok en rijden aan de zuidzijde van module zuid weer richting parkeerplaats.
Qua bouwhoogtes wordt voor de basislaag verbinding gezocht met de 4 tot 6 lagen van module oost. Op deze basislaag zijn maximaal 2 hoogteaccenten mogelijk. Een van maximaal 10 lagen en een van maximaal 16 lagen.

Milieuplanologische aandachtspunten:

- Geluidsbelasting vanaf Zwartwaterallee
- Geluidsbelasting vanwege distributie Albert Heijn
- Mogelijk geluidsbelasting vanaf installaties winkels.
- Stikstof

De zichtbaartheid van het gebouwd parkeren moet geminimaliseerd worden. Dit kan eventueel ook door de woonfunctie/toren aan de zuidwestzijde te plaatsen indien dit mogelijk is in relatie tot de geluidsbelasting op deze gevel.
De getoonde tekeningen tonen een mix van wat besloten is in nauw overleg met verschillende stakeholders en wat eventueel zou kunnen. In onderstaande lijst is terug te vinden van wat harde en wat zachte keuzes zijn.

Er zal in de vervolgfase moeten worden onderzocht in hoeverre er uitwisseling kan plaatsvinden als het gaat om het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Hier is nader onderzoek voor nodig. Wellicht is het mogelijk een deel van de parkeeropgave uit te wisselen met andere modules.

MODULE ZUID

Hard

- Hoogte basislaag en twee torens
- Rooilijnen voorkomend uit voorgevel van bebouwing oost en westszijde
- Voorgevel zuidelijke rooilijn voorkomend uit continuteit Parkallee en parkeerstrook
- Programma
- Levendige plint aan oost-, zuid- en westzijde
- Geluidsluwe zijde
- Parkeeroplossing voor functie wonen

Zacht

- Woonconcepten
- Materialen
- Architectuur









‘Fijn dat gebouwen straks opener en uitnodigender worden.’

4.3 MODULE NOORD

Er komen tussen de 40 en 70 woningen in module noord. In deze module wordt op de plek of in de omgeving van De Dobbe fysiotherapie een bouwblok gerealiseerd met woningen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden binnen het bouwblok opgelost. De plint van het bouwblok bestaand uit woningen en entrees van het woongebouw en begeleidt de openbare ruimte van het westelijke naar het oostelijk deel van het plangebied. Dichte gevels worden vermeden.
Het laden en lossen voor de zuidelijk van het bouwblok gelegen Jumbo kan via het parkeerterrein aan de west-, of oostzijde worden georganiseerd.
Qua bouwhoogtes geldt ook hier een basislaag met de 4 tot 5 lagen. Op deze basislaag is maximaal 1 hoogteaccent mogelijk van maximaal 8 lagen.

De bebouwing komt te staan tot aan de Merwedelaan. Dit gaat ten koste van bestaand groen en laanbomen. De bebouwing zal zich moeten verhouden tot de groene parkallee-structuur langs de Merwedelaan. Het groen rondom de nieuwe bebouwing en langs de Merwedelaan zal ecologisch moeten worden opgewaardeerd. Dit kan mede door een combinatie te maken met blauwe elementen.

Milieuplanologische aandachtspunten:
- Geluidsbelasting vanwege distributie Jumbo.
- Geluidsbelasting vanaf Merwedelaan.
- Mogelijk geluidsbelasting vanaf installaties winkels.
- Stikstof.

De getoonde tekeningen tonen een mix van wat besloten is in nauw overleg met verschillende stakeholders en wat eventueel zou kunnen. In onderstaande lijst is terug te vinden van wat harde en wat zachte keuzes zijn.

Hard
- Begrenzingen aan de oost- en noordzijde
- Levendige plint aan wets-, noord- en oostzijde
- Parkeeroplossing voor functie wonen
- Maximale bouwhoogte en hoogteaccent
- Integratie van laden en lossen Jumbo binnen het bouwblok

Zacht
- Begrenzing aan de westzijde
- Woonconcepten
- Materialen
- Architectuur
- Typologie
- Parkeeroplossingen, waaronder mogelijkheid tot half-verdiept parkeren



MODULE NOORD







‘Wilt u alstublieft een beetje opschieten met de realisatie? Ik wil het ook nog meemaken.’

4.4 MODULE WEST

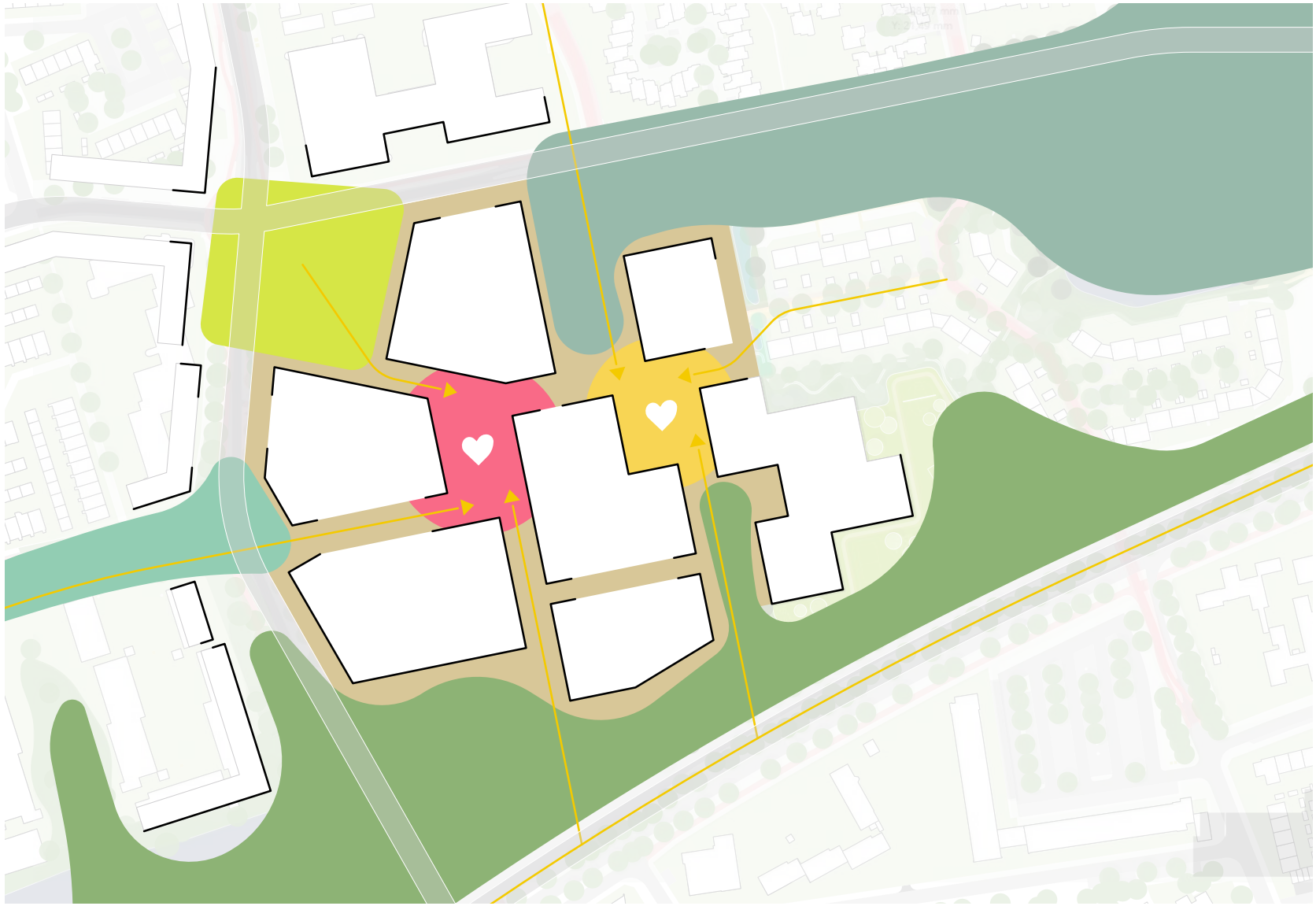
Zoals eerder aangegeven blijft het winkelcentrum gehandhaafd zoals het nu is. Om het functioneren van het winkelcentrum te waarborgen blijft hier de mogelijkheid te parkeren, conform de geldende parkeernormen.
Hoewel de eigenaar van het winkelcentrum geen plannen heeft om substantieel iets aan de ruimtelijke structuur van het winkelcentrum te veranderen wordt er toch een doorkijk gegeven naar de toekomst. Dit om aan te tonen hoe de ontwikkelingen van de modules noord, oost en west op de lange termijn een doorvertaling kunnen krijgen in module west.
Ook in module west is op termijn woningbouw mogelijk. Dit kan echter alleen in combinatie met een herontwikkeling van het winkelcentrum omdat bij herontwikkeling van het winkelcentrum retail, wonen en parkeren gestapeld kunnen worden. Hierdoor wordt de stedelijke dichtheid gelijkgetrokken met de dichtheid van de modules noord, oost en zuid.

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur van module west is de fasering van het winkelcentrum. De interne ontsluitingsstraat van het huidige winkelcentrum deelt het bouwvolume namelijk op in drie bouwkundige eenheden. Om in elke fase een substantieel winkelaanbod te kunnen waarborgen kunnen de verschillende eenheden los van elkaar herontwikkeld worden. In latere fases kunnen hier nog enkele bouwblokken met wonen aan worden toegevoegd. Gestapeld parkeren voor zowel het winkelende publiek als de nieuwe bewoners is hierbij een vereiste.

Wat betreft de ruimtelijke opzet is module vier een doorvertaling van de maatregelen benoemd in paragraaf 5.2 en wordt ook hier ingezet op het verbeteren van de aansluiting op de groenstructuren, het optimaliseren van de fietsbereikbaarheid, een betere adressering aan het stedelijk weefsel en het onderling verknopen van het programma rondom een hoogwaardige openbare ruimte.

De getoonde tekeningen tonen wat eventueel zou kunnen worden ontwikkeld en is dus indicatief.

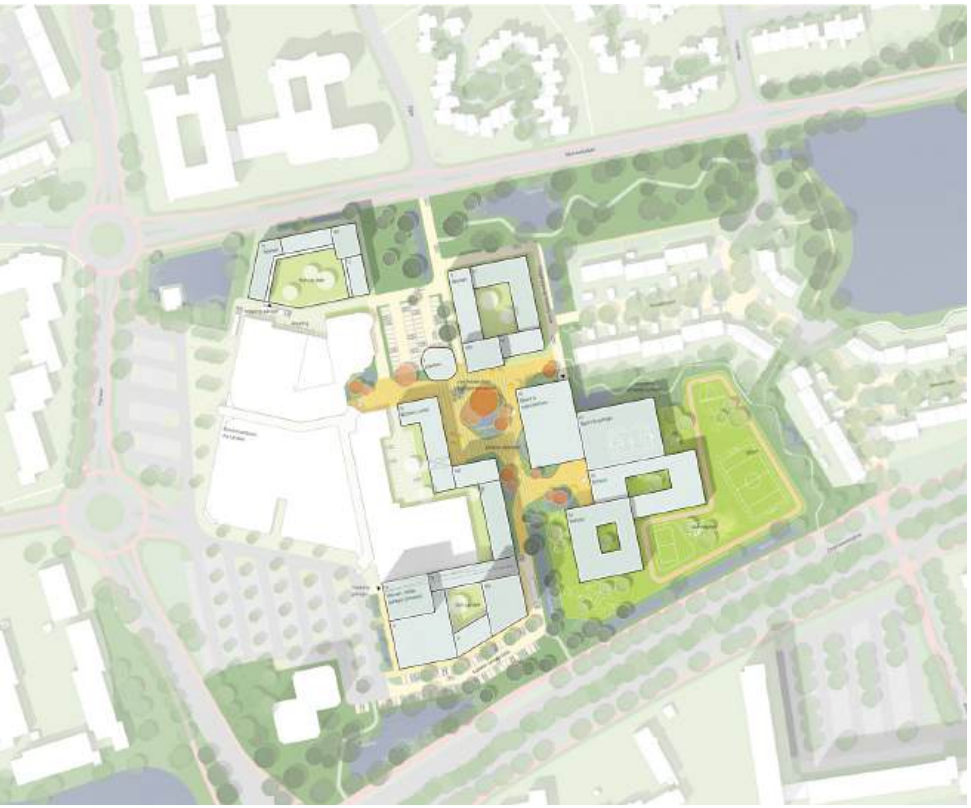
MODULE WEST



HOOFDSTUK 5
ONTWIKKELSTRATEGIE

MODULAIR PLAN, STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De gebiedsvisie is modulair opgebouwd. Dit betekent dat vier modules zijn benoemd die in eigen tempo ontwikkeld kunnen worden. Hier is voor gekozen, zodat de verschillende modules niet afhankelijk van elkaar zijn om ze tot ontwikkeling te brengen. Het uitgangspunt is dat iedere module zijn eigen parkeeropgave realiseert. Deze uitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 4 (deeluitwerkingen) zorgen voor samenhang tussen de modules.
Voor de modules op gemeentegrond wordt in de vervolgfase een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In dit stedenbouwkundig plan wordt ook een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgenomen.
Voor de zuid-module zijn reeds ruimtelijke en programmatische uitgangspunten opgesteld in een concept-bouwenvelop. Een uitwerking op de thema's water en verkeer is voorwaardelijk voor de verdere stedenbouwkundige planvorming.
Als eerste stap voor uitwerken van deze visie in een stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de opgaven en ambities voor de openbare ruimte en mobiliteit. Deze zijn randvoorwaardelijk voor het vormen van een toekomstbestendig, veilig en bereikbaar hart van de wijk Aa-Landen.



Afbeelding 31: Faseringskaart [vervangen].

Grip op woningbouwprogramma en doorstroming

Iedere module wordt gehouden aan de woningbouwverdeling 30% sociale huur, 40% middelduur (huur en koop) en 30% vrije sector. Uitruil tussen modules is mogelijk, na goedkeuring van de gemeente. In ieder geval moet de verhouding 30-40-30 voor het totaal gehandhaafd blijven, en zal uitruil van programma mogelijk leiden tot financiële verrekeningen tussen eigenaren van modules.

De gebiedsvisie zet in op doorstroming. Om de doorstroming binnen de sociale huur op gang te brengen is het van belang dat de sociale huurwoningen groot genoeg worden. Daarom zijn de volgende maatregelen opgenomen in deze gebiedsvisie:

- De bandbreedte van sociale huurwoningen wordt 50 en 80 m^2 gvo.
- SWZ wordt in het gebied de exclusieve partner voor ontwikkelaars om de sociale huurwoningen uit te nemen, dan wel te ontwikkelen. Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd.
- In tenders op gemeentegrond worden inschrijvende partijen beloond als zij aantoonbaar bouwen voor doorstroming. Minimale eis hiervoor worden in de tender opgenomen.

Tenders

Het uitgangspunt is dat het programma op gemeentegrond wordt getenderd. Dit betekent dat de gemeente marktpartijen uitdaagt om met plannen te komen voor het gebied. De beste inschrijving krijgt de mogelijkheid het programma te ontwikkelen en koopt de grond van de gemeente. Hoe de grond wordt getenderd en onder welke voorwaarden, wordt nog uitgewerkt in de vervolgfasen. De middelbare school wordt in ieder geval buiten de tender(s) gehouden.

Rol corporatie en zorgaanbieders

Woningcorporatie SWZ is de corporatie die de zorgwoningen zal verhuren in Centrum Aa-landen. Zij worden dan ook nauw betrokken in de planontwikkeling. Ook met zorgaanbieders, en in het bijzonder De Rivierenhof (Vereen) zal een rol krijgen in de planontwikkeling. Daarnaast zullen ook bewoners- en ouderenorganisaties worden gevraagd mee te denken in de planvorming als het gaat om de sociale huurwoningen en het zorgprogramma.

Fasering en juridisch planologische strategie

De diverse modules kunnen los van elkaar tot ontwikkeling worden gebracht. Voor de module op gemeentegrond geldt dat de middelbare school en de maatschappelijke voorzieningen allereerst een nieuwe plek moeten krijgen in het gebied. Dit betekent dat eerst nieuwbouw voor deze functies gerealiseerd moet worden. Vervolgens kan de woningbouw op deze grond pas gemaakt worden.
De noord en de zuidkavels kunnen solitair ontwikkeld worden. Tijdelijke huisvesting voor bibliotheek, wijkcentrum en fysiopraktijk is misschien nodig.

Welke juridisch-planologische strategie gevolgd gaat worden hangt af van de uitkomsten van de nadere onderzoeken die nodig zijn (bijvoorbeeld ecologie, water, verkeer, etc.). Als de afhankelijkheden tussen deelgebieden op deze thema's groot zijn, dan is het raadzaam te werken met één omgevingsplan voor heel het plangebied. Waar mogelijk kunnen delen eigenstandig juridisch-planologische procedures volgen. De juridisch-planologische strategie zal in de vervolgfase worden uitgewerkt.

School en maatschappelijke voorzieningen

Het Meander College zal zelf binnen de randvoorwaarden van de gemeente (zie o.a. hoofdstuk 4) een ontwerp opstellen voor de nieuwbouw. De gemeente Zwolle zal dit ontwerptraject begeleiden en beoordelen. Voor de nieuwbouw van de maatschappelijke voorzieningen zal de gemeente een aparte procesmanager aanstellen. Deze zal een huisvestingsplan opstellen, met daarin opgenomen welke organisaties gebruik gaan maken van de maatschappelijke voorziening(en) en hoe de exploitatie, beheer en de toekomstige eigendomssituatie eruit ziet. Ook zal er een programma van eisen moeten worden opgesteld is samenspraak met de betreffende maatschappelijke organisaties. Net als voor de maatschappelijke voorzieningen geldt dat ook voor de gymzalen nog moet worden bepaald waar het eigendom komt te liggen. In ieder geval zal het Meander College tijdens schooluren de sportzalen exclusief gebruiken. Er zal onderzocht moeten worden of, en hoe sport voor de wijk op doordeweekse dagen aangeboden kan worden in het wijkcentrum.

Status Gebiedsvisie, ontwerpopgave

In deze Gebiedsvisie wordt het verhaal vertelt hoe Centrum Aa-landen kan transformeren naar een woon-, winkel en ontmoetingscentrum voor de gehele wijk. Allereerst is de visie een richtinggevend document, waarin de ambities en richting staat aangegeven hoe het gebied zich zal gaan ontwikkelen. Het programma (het wat) en de ruimtelijke indeling (het waar) wordt met de gebiedsvisie vastgelegd. In de deeluitwerkingen (hoofdstuk 4) staat aangegeven wat hard en wat zacht is.

De gebiedsvisie geeft een zo compleet mogelijk beeld wat de ambities en eisen zijn voor uiteenlopende thema's zoals energie, water, ecologie, circulariteit en wonen. In de verdere planuitwerking zal moeten blijken in hoeverre al deze ambities daadwerkelijk overeind zullen blijven als de plannen concreter worden. Het zo goed mogelijk samenvoegen van al deze ambities is nadrukkelijk de opdracht in de vervolgfase van het planproces.
In de afweging tussen de uiteenlopende thema's kan gesteld worden dat het accent voor Centrum Aa-landen ligt op: het op orde krijgen van de mobiliteit en het parkeren, het organiseren van doorstroming op de woningmarkt, en daarmee het inzetten op een buitenruimte en (zorg)voorzieningenprogramma dat past bij de doorstroming.

Te behandelen vraagstukken in planuitwerking: ontwerpopgave

- Een toekomstbestendig uitgewerkt en getoetst mobiliteitssysteem conform STOMP (zie hoofdstuk 2.5)
- Inpassen en verbinden van waterstructuren
- Inpassen van kabels en leidingen, trafo's en warmtesystemen
- Sociale veiligheid sportterrein Meander
- Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten
- Herinrichting Merwedelaan/Rijnlaan
- Veilig ontsluiten autoparkeren rondom zuidplot (langs fietsstraat)
- Ontsluiten van distributie Jumbo
- Uitwerken van het fietsparkeren rondom Meander
- Borgen verkoop/verhuur gebouwde parkeervoorzieningen aan nieuwe bewoners

Financiële dekking

De Gebiedsvisie is doorgerekend en is op hoofdlijnen haalbaar gebleken. Wel is er een financiële bijdrage nodig vanuit de gemeente. Er zijn risico's die een negatieve uitwer-

king kunnen hebben op de haalbaarheid, zoals aanvullende kosten voor slopen, veranderende marktomstandigheden of duurdere inrichting voor de openbare ruimte.
Ten aanzien voor het realiseren van de middelbare school is op dit moment geen dekking binnen de gemeente Zwolle.
Voor het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen en de bibliotheek geldt hetzelfde. Voor de herinrichting van de openbare ruimte en het realiseren van een parkeer-hub op gemeentegrond is een reserving opgenomen in de Strategische Investeringsagenda.
Tot slot is er geld gereserveerd voor het uitvoeren van verkeersmaatregelen op de Rijnlaan en het versterken van de groen/blauwe structuur langs de Zwartewaterallee. Deze middelen zijn gedekt via de WBI (woningbouwimpuls) regeling vanuit het Rijk, provinciale gelden en bijdragen vanuit de ontwikkelaars aan de Zwartewaterallee en de Gemeente Zwolle.

Planuitwerking en flexibiliteit.

Het modulaire karakter maakt het mogelijk dat modules individueel ontwikkeld kunnen worden, maar ook dat in een later stadium modules samengevoegd kunnen worden indien hiertoe bereidheid bestaat. Hierdoor kunnen voor bepaalde thema's integraal oplossingen worden gevonden (over de modules heen), zoals water en/of parkeren. Hierbij zijn ook programmawijzigingen tussen plots mogelijk om zo tot een beter (integraal) plan te komen. In deze afweging zal daarin worden meegenomen de faseerbaarheid van het plan, de kwaliteit en en/of integraliteit hiervan en ook mogelijke financiële voor- of nadelen.

Top 10 lijst uit participatie (meest gestelde vragen).

Voor deze gebiedsvisie heeft in de maanden oktober en november 2023 participatie plaatsgevonden. De vragen en opmerkingen zijn zo goed mogelijk verwerkt in de gebiedsvisie (zie bijlage 5 voor het participatiejournaal).

01 Waarom wordt het winkelcentrum niet betrokken in de plannen?

De eigenaar van het winkelcentrum is wel degelijk betrokken in de plannen. Echter, de eigenaar heeft aangegeven niet te willen slopen en/of nieuwbouwen. Bouwen bovenop het bestaande winkelcentrum is bouwtechnisch niet mogelijk.

02 Hoeveel parkeerplaatsen verdwijnen en hoeveel komen er bij?

Voor de woningen komen er nieuwe parkeerplaatsen. Het precieze aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de dan geldende parkeernormen en het type woningen.







03 Kan het fietsverkeer van de rotonde gescheiden worden?

De ambitie is om zoveel mogelijk stromen te scheiden. Zo wordt de doorstroming verbeterd en ook de veiligheid. Deze ambitie en opgave is een prominent onderdeel en eerste stap in de uitwerking van deze visie naar stedenbouwkundig plan.

04 Hoe kan het plein zowel gezelligheid als veiligheid bieden zonder overregulering?

De inrichting van het plein is een belangrijk aandachtspunt in de stedenbouwkundige uitwerking die in de volgende fase plaatsvindt. De veiligheid wordt geborgd door de inrichting van het plein zelf, met voldoende verlichting bijvoorbeeld. Maar ook de functies aan het plein (wonen en ontmoetingsfuncties) waardoor er genoeg sociale controle op het plein is.

05 Welke parkeernorm per nieuwbouwwoning wordt gehanteerd? En waar komen die?

Voor deze visie is gebruik gemaakt van de Zwolse regeling Parkeernormen. Die verwijst naar de meest actuele landelijke parkeerkencijfers van het CROW. De parkeerplaatsen komen zoals in deze visie is aangegeven bij de meeste modules in/onder het bouwblok, inpandig. Daar waar dit niet mogelijk is, is parkeren op acceptabele loopafstand op maaiveld het vertrekpunt.

06 Blijft het parkeren gratis voor bezoekers?

Ja.

07 Waarom moeten er 400 woningen komen? Eerder werd namelijk gesproken over 300 woningen.

Enerzijds zijn de 400 woningen nodig om tot een financieel haalbaar plan te komen. Anderzijds staat in de Startnotitie uit 2023 aangeven dat onderzocht moest worden of niet meer dan 300 woningen mogelijk zijn, om zo meer woningzoekenden een nieuwe woning te kunnen bieden.

08 Hoe zorgt de gemeente voor een balans tussen het streven om het centrumgebied als huiskamer van de wijk te ontwikkelen en het beschermen van de economische belangen van winkeliers en vastgoedeigenaren, bijvoorbeeld door gratis parkeren te faciliteren?

Beide belangen worden gediend in de Gebiedsvisie. Aan de oostzijde van het winkelcentrum wordt ingezet op toevoegen van (woon)programma en investeren in de verblijfs- en woonkwaliteit van het gebied. De westzijde is gericht op het functioneren van het winkelcentrum: met de nadruk op parkeren, distributie en veilige fietsroutes.

09 Wat voor soort woningen komen er?

Veelal appartementen voor uiteenlopende doelgroepen. Starters, gezinnen, zorgbehoevenden, en met name doorstromers.

10 Hoe hoog wordt de bebouwing?

De basis is 4 tot 5 lagen en dat is dus circa 13- 16 meter. Er komen een aantal hoogteaccenten in het gebied variërend van 21 tot 45 meter. De middelbare school krijgt een hoogte van 16 meter.







Vervolgstappen en contractering

We volgen voor Centrum Aa-landen de ‘routekaart’ van de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van de startnotitie heeft de gemeente Zwolle, samen met de eigenaren in het gebied deze gebiedsvisie opgesteld, om de uitgangspunten en ambities van de gemeente Zwolle concreet te maken en uit te werken. Na vaststelling door de gemeenteraad is deze gebiedsvisie kaderstellend voor de verdere planuitwerking.

De volgende stappen in de routekaart zijn:

- Een samenwerkingsovereenkomst tussen eigenaren in het gebied.
- Twee ruimtelijk ontwikkelingsplannen (een voor de zuid kavel, één voor de rest).
- Het ruimtelijk ontwikkelingsplan is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie en bevat onder meer:
  - Mobiliteitsplan;
  - Waterhuishoudkundig plan;
  - Inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
  - Programmatabel;
  - Diverse onderzoeken (zoals flora en fauna);
  - Beeldkwaliteitsplan.

Het mobiliteitsplan is belangrijke input voor de stedenbouwkundige uitwerking. Een goed functionerende, veilige en toekomstbestendige verkeersstructuur is voorwaardelijk voor het toevoegen van programma. De in deze visie opgenomen knelpunten en ambities t.a.v. mobiliteit zijn belangrijk voor het realiseren van een goed functionerende, veilig bereikbaar centrum Aa-Landen. Maatregelen zijn - zo is uit de participatie ook gebleken - zeer gewenst. Dit betekent dat de mobiliteitsopgave niet los gezien kan worden van de verdere ontwikkeling van het centrum Aa-landen.

Participatie

In het vervolg zijn er nog een aantal momenten waarop participatie zal plaatsvinden. Namelijk:

- Voor het vaststellen van het Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP) en het Stedenbouwkundig Plan.
- Bij de vaststelling van het omgevingsplan.

Ten aanzien van het omgevingsplan geldt een wettelijke plicht tot participatie, en zijn ook beroep en bezwaar-procedures mogelijk.

BRONNEN

De Swollenaar (2017)
Winkeliersvereniging: 40-jarige Dobbe onverminderd aantrekkelijk, 22 oktober 2017.

Gemeente Zwolle (2021a)
Omgevingsvisie 2030, mijn Zwolle van morgen, 13 september 2021.

Gemeente Zwolle (2021b)
Programma Wonen en Zorg, 19 juli 2021

Gemeente Zwolle (2020)
Gebiedsvisie Zwartewaterallee, Buro MA.AN, 23 november 2020.

Gemeente Zwolle (2023)
Startnotitie winkelcentrum Aa-landen, 16 oktober 2023.

Gemeente Zwolle (2016)
Bestemmingsplan Aalanden, 21 november 2016.

Companen (2022)
Wonen in een 3e levensfase, Gemeente Zwolle, maart 2022.

Gemeente Zwolle (2024)
Cijfers over Zwolle, https://cijfersoverzwolle.nl/.

AM Wonen (2021)
Doorschuiven alstublieft, 29 november 2021.

Rigo (2024)
Advies doorstroming Utrecht, 23 januari 2024.

Platform 31 (2022)
Een nieuw thuis, stimuleren van doorstroming van senioren op de woningmarkt, juli 2022

Platform 31 (2023)
Werken aan doorstroming van senioren, toolkit voor een aanpak,
november 2023.

Platform 31 (2021)
Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt. Quickscan van tien praktijkvoorbeelden, 4 maart 2021

Platform 31 (2020)
Woonprofielen van senioren, 13 juli 2020

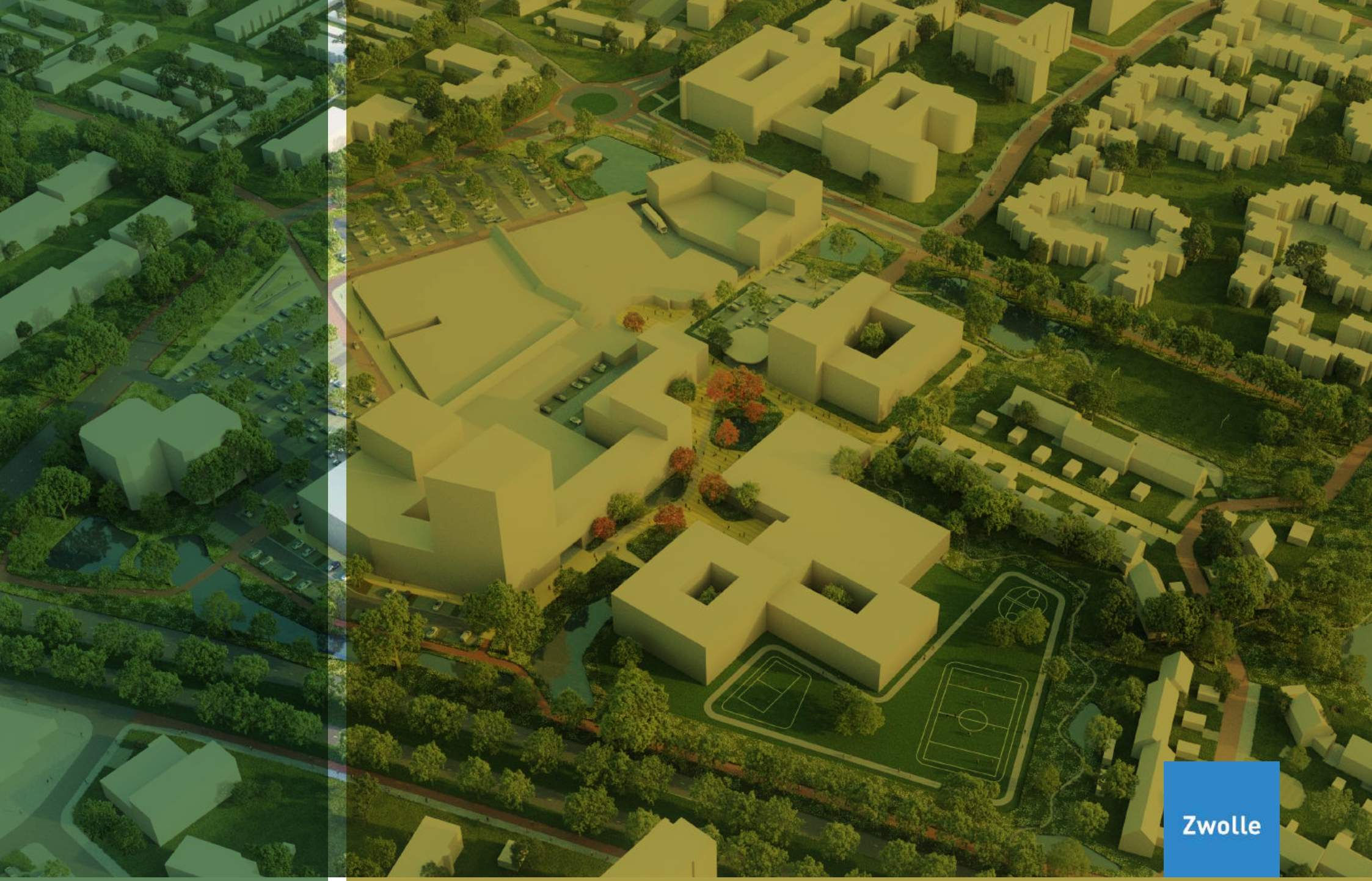
PentaRho (2022)
Droom van Aa-landen, 29 juni 2021

BIJLAGEN

1. **Achtergrondinformatie Aa-landen** (2025)
2. **Companen woononderzoek** (2022)
3. **Verkeersonderzoek Bonotraffics** (2024)
4. **Participatiejournaal**
5. **Gebiedsvisie Zwartewaterallee**

Colofon Visieboek Aa-landen
Realisatie **Gemeente Zwolle**
Stedenbouwkundig ontwerp **De Zwarte Hond**
Grafisch ontwerp **Krukkeland**




Zwolle