Een flinke stadsbuur(t)

Augustus 2026



Ruimtelijk Ontwikkelplan Meeuwenlaan Zwolle

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Stedenbouwkundig plan 16
3. Doelgroepen en programma 46
5. Landschappelijke identiteit 54
5. Mobiliteit 86
6. Beeldkwaliteit 98
7. Participatie 126
8. Civiele techniek & onderhoud 130
9. Duurzaamheid 142
10. Onderwerpen fysieke leefomgeving 146
11. Proces & organisatie 170
12. Variantenstudie 172













Huidige situatie Meeuwenlaan en omgeving

De Meeuwenlaan in Zwolle wordt herontwikkeld. Het wordt een verbindende woonzone, passend bij de ambities van Zwolle, bij de stedelijke dynamiek van de wijk Kamperpoort en bij de woonbehoeften van de potentiële bewoners. Voor u ligt het Ruimtelijk Ontwikkelplan van de Ontwikkelzone Meeuwenlaan. Het gebied bevindt zich tussen de oude binnenstad en de A28 aan de noordzijde. Bij veel Zwollenaren staat de plek bekend als de ‘Wehkamp-locatie’, een verwijzing naar het voormalige kantoorgebouw van Wehkamp aan de snelweg.

Hoofdstuk 1

Inleiding

"De Ontwikkelzone Meeuwenlaan vergroot de aantrekkelijkheid voor de nieuwe stedelingen die naar Zwolle willen komen" Met deze woorden van wethouder Gerdien Rots werken we aan een nieuwe uitnodigende stadsbuurt voor de huidige en nieuwe bewoners van Kamperpoort.

Inleiding

In maart 2022 is de gebiedsvisie Ontwikkelzone Meeuwenlaan door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld. In de gebiedsvisie is richting gegeven aan de doelen en ambities voor de toekomstige inrichting van de gronden aan de Meeuwenlaan.

De gebiedsvisie is uitgewerkt naar een plan waar de ambities verder zijn geconcretiseerd en de doelen zijn uitgewerkt in een ruimtelijk kader. Daarvoor zijn diverse participatiemomenten geweest met de buurt en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Dit heeft geresulteerd in dit Ruimtelijk OntwikkelPlan (vanaf hier afgekort tot ROP) Ontwikkelzone Meeuwenlaan. In dit ROP krijgt de nieuwe buurt vorm. Dit plan geeft inzicht in de plek die het gaat worden. Een fijne plek waar in de toekomst wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Een nieuwe stadsbuurt, dicht bij het centrum, passend bij het karakter van de Kamperpoort. Maar ook bij de nieuwe verstedelijking van Zwolle met alle bijhorende opgaven.

Rol ROP in het proces

De Gebiedsvisie omschrijft de grote lijnen en geeft een toekomstbeeld. Het ROP is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie, tot een uitvoerbaar en haalbaar plan. Hierin is ook het gemeentelijk beleid verwerkt. Het ROP wordt dan ook vastgesteld door de gemeenteraad en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor de gebiedsontwikkeling, de ontwikkeling van de bouwplannen. Het ROP is daarnaast de basis voor het Omgevingsplan. Als onderdeel van het Omgevingsplan worden ook beeldkwaliteitseisen opgesteld waaraan bouwplannen getoetst worden.

Variantenstudie (hoofdstuk 12)

In het Ruimtelijk Ontwikkelplan is zorgvuldig gezocht naar een integrale balans tussen de beoogde stedenbouwkundige volumes, het landschapsontwerp, het gewenste woonprogramma en de financiële haalbaarheid van het plan.In de afgelopen periode zijn diverse onderzoeken en studies uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de verschillende belangen niet in alle gevallen vanzelfsprekend verenigbaar zijn en dat op onderdelen keuzes en concessies noodzakelijk zijn.Voor één specifiek aspect is ervoor gekozen een variant open te houden in het ROP en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit betreft de bouwhoogte van het gebouw op de kruising van de A28 en de Katerdijk (blok B).In dit ROP wordt voor dit gebouw uitgegaan van een bouwhoogte van 51 meter, waarmee reeds wordt afgeweken van de geldende hoogbouwvisie van Zwolle. Bij deze hoogte wordt echter niet volledig voorzien in de gewenste programmatische differentiatie en komt tevens de financiële uitvoerbaarheid van het plan verder onder druk te staan.Het alternatief betreft een bouwhoogte van 57 meter. Met deze variant kunnen 22 extra middenhuur appartementen worden gerealiseerd, waarmee beter wordt aangesloten op de programmatische doelstellingen, de toevoeging van extra woningen in het betaalbare segment en de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Voor deze bouwhoogte is bovendien een positief advies afgegeven door het gemeentelijk projectteam en de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente..De afweging tussen enerzijds de uitgangspunten van de hoogbouwvisie en anderzijds de behoefte aan aanvullende middenhuurwoningen wordt expliciet ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De inhoudelijke onderbouwing, zowel vanuit het woonprogramma als de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit, is opgenomen in dit ROP in hoofdstuk 12: Variantenstudie

Opgave

De Ontwikkelzone Meeuwenlaan ligt nu behoorlijk afgesloten van de leefomgeving van de meeste inwoners van Zwolle. Dat komt doordat het een kantorenlocatie is en omdat het niet duidelijk verbonden is met het stedelijk netwerk van Zwolle. Het is de bedoeling dat het plan zorgt voor verbinding met Kamperpoort, de Nieuwe Veemarkt en de ontwikkeling van Roelenkwartier. De herontwikkeling van Ontwikkelzone Meeuwenlaan voegt een stedelijk milieu toe, met veel aandacht voor groen, water en openbare ruimte. Zo wordt invulling gegeven aan de wensen van bewoners en gebruikers en de ambitie van de gemeente Zwolle. De naastgelegen wijk Kamperpoort is een moderne volkswijk die zich kenmerkt door het sociale en ondernemende karakter en de rijke cultuurhistorie. De herontwikkeling van de Ontwikkelzone Meeuwenlaan voegt vanuit deze kernkwaliteiten een nieuwe buurt toe aan de wijk en het groenstedelijk wonen in Zwolle.

Bij de herontwikkeling van Ontwikkelzone Meeuwenlaan komen meerdere maatschappelijke opgaves samen. Het ROP draagt bij aan verschillende (beleids)doelstellingen en ambities. De belangrijkste zijn:

- De ontwikkeling levert een aanzienlijke bijdrage van circa 530 – 570 woningen in het centrumgebied.
- Minimaal 20% van het aantal woningen is sociale huur en circa 70% van het aantal woningen valt in het sociale - en middensegment.
- Er wordt een rijke variatie aan woningen toegevoegd, gestapeld en grondgebonden.
- In het plan is veel aandacht voor het leggen van verbindingen en daarmee het versterken van de relatie met omliggende buurten en wijken.
- Het opwaarderen van de kwaliteit van de openbare ruimte, om:
  - ontmoetingen tussen huidige en nieuwe bewoners te stimuleren;
  - bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Zwolle.



Indicatieve aanduiding ontwikkelzone Meeuwenlaan



Het plangebied in de ruimtelijke context

- Stadsentree: rand van Kamperpoort
- Parkzone en parkwand
- Langs Meeuwenlaan verbonden met bestaand Kamperpoort
- Zwolse Prominent

Gebiedsvisie

In 2022 is de Gebiedsvisie Meeuwenlaan, ‘Een Flinke Buurt’ afgerond en vastgesteld door de gemeenteraad. Toen is ook benoemd welke belangrijke onderdelen uit de Gebiedsvisie uitgewerkt moesten worden naar het ROP. De Gebiedsvisie Meeuwenlaan is een initiatief van de Ontwikkelcombinatie (BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo) als eigenaar/ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Zwolle. Bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie zijn (toekomstige) bewoners en gebruikers, en belanghebbenden betrokken. Met als doel om een leefomgeving te ontwikkelen waar huidige en nieuwe bewoners en gebruikers graag willen wonen en zich thuis voelen. Een belangrijk ingrediënt voor de Gebiedsvisie was het 'panorama Kamperpoort' dat in 2020 inzichtelijk maakte wat bewoners van de wijk belangrijk vonden voor de toekomst van dit gebied. Dat leverde de volgende vier pijlers op voor de nieuwe buurt:

Kernwaarden uit de gebiedsvisie



1. Een stadsbuurt

De regio Zwolle staat voor een verstedelijkingsopgave. Er is een grote vraag naar woningen. Voor alle doelgroepen. Tot 2030 moeten er in de regio ruim 40.000 nieuwe woningen bij komen. Hiervan staan er tot 2030 10.000 nieuwe woningen in Zwolle op stapel, waarvan 6.000 in het centrumgebied. De herontwikkeling van de ontwikkelzone Meeuwenlaan is onderdeel van het centrumgebied. Deze transformatie van een werkomgeving naar een nieuwe leefomgeving draagt bij aan de profilering van Zwolle als moderne stad. En aan de positie en het DNA van de wijk Kamperpoort als aantrekkelijk leefgebied, om de hoek van de binnenstad. De Ontwikkelzone Meeuwenlaan draagt bij aan de vernieuwing van de Zwolse woningvoorraad. Het voegt een stedelijk milieu toe, met veel aandacht voor robuust groen en water. Een hoge dichtheid en een grote diversiteit aan woningen. Maar altijd met een goed toegankelijke, publieke ruimte, voor iedereen. Zo geven we invulling aan de wensen van de bewoners en gebruikers. Dat is de Nieuwe Zwolse Stedelijkheid in de Ontwikkelzone Meeuwenlaan.



2. Een eigenzinnige stadsbuurt

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



3. Een duurzame stadsbuurt

Een grootschalige gebiedsontwikkeling is een kans om te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving en een gezond ecosysteem. Zodat het voor mens, flora en fauna een prettige plek is om te verblijven. In de huidige situatie is de kantoorlocatie aan de Meeuwenlaan een grotendeels afgesloten en versteend gebied met weinig groen. Dit versteende gebied verstopt de groene en waterrijke strook langs het talud van de A28. De Kamperpoort scoort momenteel niet optimaal in de stresstesten, voor bijvoorbeeld hittestress en op de natte-voeten-kaart. Het toevoegen van groene buitenruimtes is daarom belangrijk. Groen dat de biodiversiteit versterkt en zorgt voor een betere klimaatadaptiviteit. Tegelijkertijd moet het uitnodigend zijn, zodat het beleefbaar groen wordt voor de bewoners en bezoekers. Ten slotte biedt de nabijheid van alle voorzieningen een goede kans om op het gebied van vervoer, de focus te leggen op lopen en fietsen. Daarvoor passen we het STOMP-principe toe. Gezond voor lijf én geest.

STOMP staat voor:
S – Stappen (lopen)
T – Trappen (fietsen)
O – Openbaar vervoer
M – Mobility as a Service (deelvervoer)
P – Privéauto.



4. Een sociale stadsbuurt

De Kamperpoort ligt aan de rand van de stad. Van oudsher wonen, werken en leven de inwoners hier samen in de stad. In de toekomst blijft dit ook een plek voor iedereen. Voor echte stadsmensen die graag samen in de stad leven. Maar wel met de ruimte om zich terug te trekken in hun eigen woonomgeving. Door nieuwe plekken toe te voegen in de wijk, ontstaat de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten op verschillende, aangename plekken.

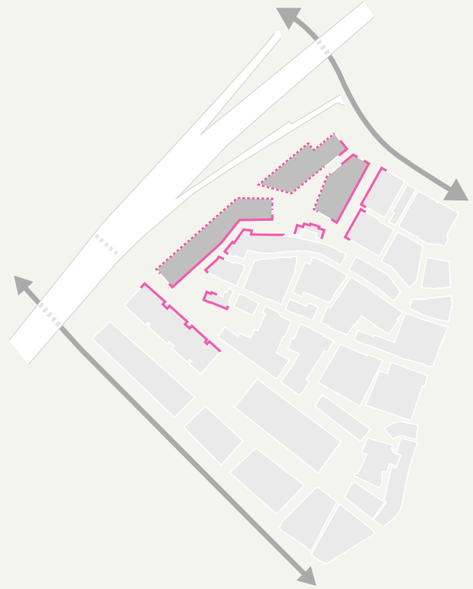
Door de toevoeging van twee nieuwe stadsbuurten aan de wijk Kamperpoort, de Ontwikkelzone Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt, is er ook de mogelijkheid om nieuwe voorzieningen toe te voegen aan de wijk. Daar hebben zowel de huidige als toekomstige bewoners en gebruikers profijt van. Niet concurrerend met de bestaande voorzieningen in de buurt, maar als aanvulling daar op.

'Samen in de stad' betekent ook dat we tijdens participatiemomenten samen nadenken over de invulling van de nieuwe leefomgeving. Samen met onder andere huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Hierdoor ontstaat er tijdens het proces al eigenaarschap en voelen mensen zich sneller thuis in deze nieuwe leefomgeving.

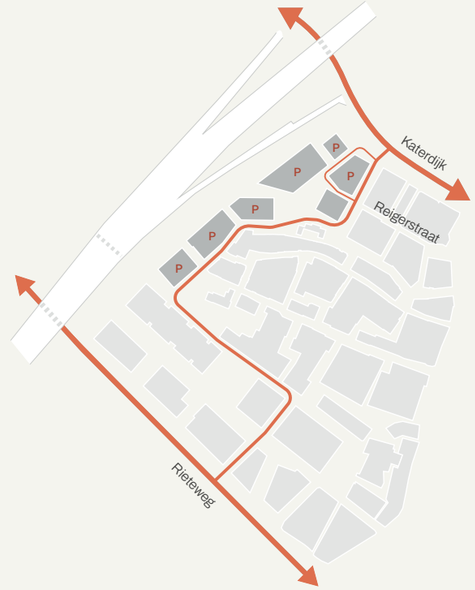
Gebiedsvisie 2022



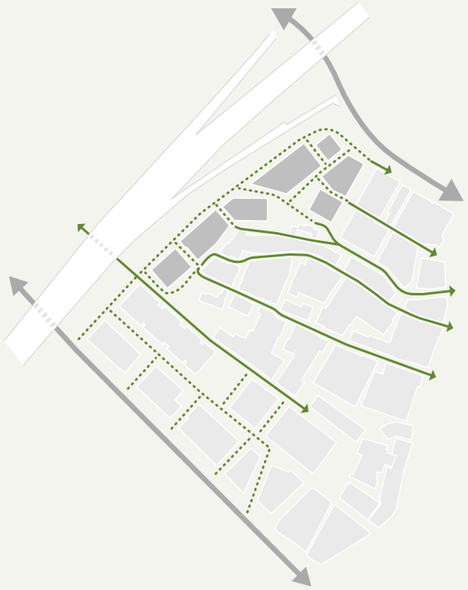
Groene verbindende structuur



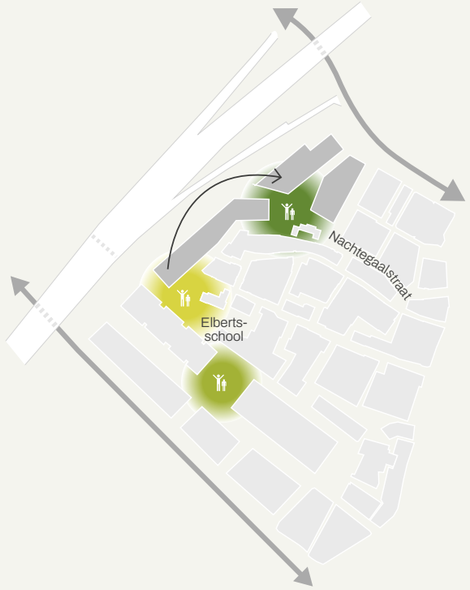
Straat- en parkwanden



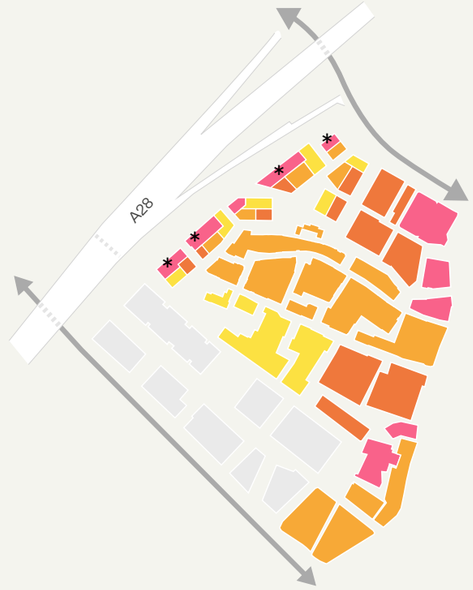
Ontsluiting



Netwerk van routes



Nieuwe ontmoetingsplekken



Stedelijke omgeving als lappendeken

Gebiedsvisie 2022



- speelvoorziening
- sportvoorziening
- entree IJsselhallen
- bioscoop
- parkeergarage
- supermarkt
- wijkcentrum 'Ons eigen huis'
- buurtmuseum Kamperpoort
- de Peperbus
- voormalige Elbertsschool
- bepalende geluidsbelasting A28
- mogelijke aantakkingen op bestaand weefsel
- fietspad
- onverhard wandelpad tussen volwassen bomen
- scharrelroute
- as Reigerstraat: zichtlijn op de peperbus
- plantsoengroen en volwassen laanbomen
- laag stalen geluidscherm op lage geluidwal
- plint met voorzieningen
- historische lintbebouwing (origineel en hersteld)
- einde historische lintbebouwing
- grens gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 1

Wijziging Gebiedsvisie naar ROP

Hogere bouwkosten door inflatie en gestegen hypotheekrentes maakten het eind 2023 noodzakelijk om het plan aan te passen. Daarnaast zijn er aanpassingen doorgevoerd om het plan beter te laten aansluiten bij de wensen vanuit de markt. Deze aanpassingen zijn middels verschillende bijeenkomsten in 2025 en 2026 toegelicht aan (toekomstige) bewoners, gebruikers en belanghebbenden. De volgende wijzigingen werden benoemd:

- De toename van het aandeel grondgebonden woningen.
- Het minder hoogstedelijke karakter in delen van het plan.

De gewijzigde plannen werden goed ontvangen. Ook reacties op de grote toevoeging van verblijfsgebied, groen en water in vergelijking met de huidige situatie waren positief. Verkeersontsluiting van de Kamperpoort en de verkeersveiligheid van oversteken van de Meeuwenlaan werden vooral als aandachtsgebieden benoemd.



Gebiedsvisie 2022



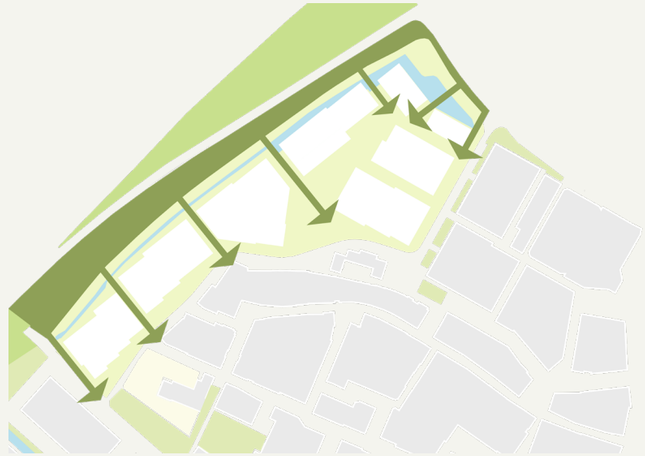
Stedenbouwkundig plan ROP 2026

Hoofdstuk 2

Stedenbouw-kundig plan

"De Meeuwenlaan in Zwolle transformeert van een versteend gebied tot een groene, duurzame stadsbuurt waar wonen en ontspanning samenkomen. Een levendige plek met een sterk sociaal karakter, passend bij de Kamperpoort, en met volop aandacht voor klimaatbestendigheid."

2.1 Stedenbouwkundige structuur



Groen- en blauwstructuur

Groen en waterstructuur

De bestaande groenstrook en de watergang aan de voet van de A28 is de basis voor het versterken van de ecologische verbindingsstructuur. De bestaande watergang wordt verbreed en de padenstructuur wordt in het plangebied uitgebreid. De toevoeging aan de groenstructuur in het gebied geeft door middel van rijke beplanting een grote kwaliteit-simpuls aan de openbare ruimte van Kamperpoort. Er komen nieuwe recreatieve routes en ook in de noord-zuidrichting zorgt de ontwikkeling voor een enormeverbetering van de doorwaadbaarheid en de bereikbaarheid van groen op stadsdeelniveau.De watergang is en blijft een goed waterbergend element, en geeft daarnaast ook een kwaliteitsimpuls aan mens en natuur.



Stedelijke ruimtes

Stedelijke ruimtes

In het midden van het plangebied ligt een park dat alles met elkaar verbindt: de woningen, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Het park vormt een belangrijke schakel tussen Kamperpoort, de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan. Korte autovrije straten verbinden de verschillende groene plekken. Zo eindigt de route voor langzaam verkeer vanuit de Reigerstraat mooi in het centrale park (1). Ook vanaf de Nachtegaalstraat is de groene zone goed zichtbaar. Vanuit deze centrale ruimte kun je de nieuwe groene oeverzone zien en bereiken (2). Bij de aansluiting op de Veemarkt wordt de Meeuwenlaan breder bij de Elbertsschool. Hierdoor ontstaat een groene overgang naar de Nieuwe Veemarkt (3).



Verbindingen met wijk en binnenstad

1. Reigerstraat
2. Nachtegaalstraat
3. Hoogstraat
4. Lijnbaan
5. Katerdijk (voetgangers)
6. Veemarkt

Verbindingen met wijk en binnenstad

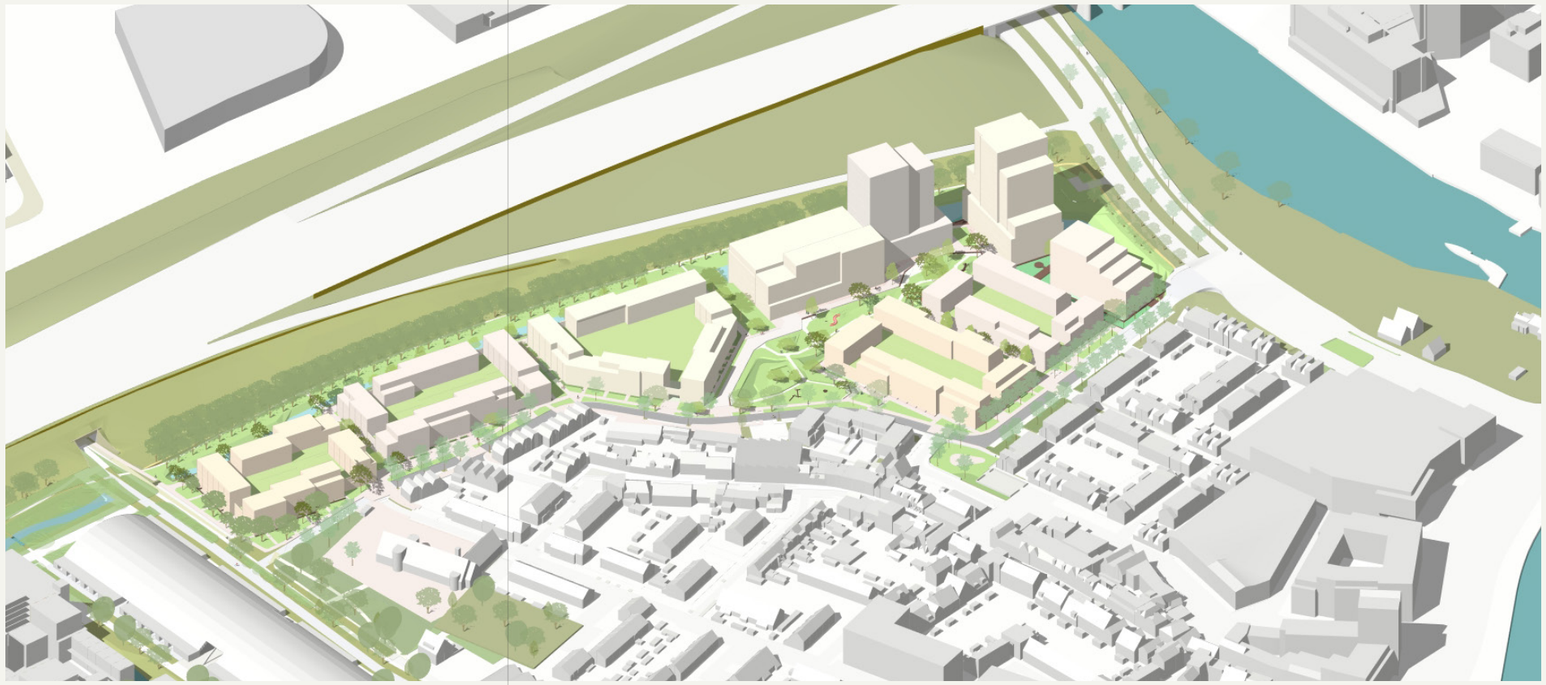
De Ontwikkelzone Meeuwenlaan wordt verbonden met de wijk Kamperpoort. Er ontstaan toegankelijke routes vanaf het historische lint van de Hoogstraat en de meer recente Reigerstraat naar de nieuwe groene verbindende ruimte en het talud met watergang. Het doortrekken van de bestaande oost-west georiënteerde routes zorgt voor goed bereikbare adressen en bestemmingen aan de westkant van de Meeuwenlaan. Ook kenmerkende zichtlijnen – bijvoorbeeld richting de Peperbus - zijn meegenomen in het plan. Kamperpoort en de binnenstad worden zo fysiek en visueel sterker met elkaar verbonden.



Bouwvelden

Bouwvelden

Kamperpoort kenmerkt zich door een rijkheid aan verschillende bouwblokken en gebouwtypologieën; de zogenaamde lappendeken. Die rijkheid verdient het om versterkt te worden. Daarvoor is een variatie aan gebouwen ontworpen met verschillende hoogtes en korrelgroottes. Zo ontstaat een gelaagde opbouw met enerzijds een stedelijke karakter - nieuwe entree van noord – en anderzijds een rijkheid die aansluit op de Kamperpoortse schaal. In het hart van het plangebied en aan de Katerdijk worden verschillende appartementengebouwen gepositioneerd met een gelaagde opbouw en twee hoogteaccenten in de noordoosthoek. Aansluitend op de bestaande Kamperpoort worden grondgebonden eengezinswoningen ingepast. Subtiele verspringingen in de rooilijn zorgen hierbij voor een goede aansluiting op de bestaande schaal en structuur.



Schematische voorbeelduitwerking van de stedenbouwkundige volumes

2.2 Stedenbouwkundige volumes

Samenhang in divers Kamperpoorts karakter

Kamperpoort is een lappendeken van verschillende schalen en typologieën. Een wereld die van oudsher is vormgegeven door transformatieprocessen en waarbij contrasten prima naast elkaar kunnen bestaan. Die natuurlijke groei zetten we voort. Het plan zoekt aan de Meeuwenlaan aansluiting bij het kleinschalige Kamperpoortse karakter. Aan de noordoostzijde van het plan loopt de bouwhoogte op om aan te sluiten op de grote profielen van de Katerdijk en de afrit van de A28. Hiermee integreert het plan met de verschillende bestaande karakteristieken en schalen van Kamperpoort.

Opbouw van de bouwvolumes

De variatie aan type bebouwing vormt een herkenbaar silhouet met een gelaagde opbouw. De grondgebonden woningen zijn geclusterd in gesloten bouwblokken. Deze bouwblokken zijn georganiseerd rondom hoven. Deze hoven zijn verhoogd zodat de ruimte eronder parkeergelegenheid biedt. Het dek wordt ingericht als privé tuinen en/of collectieve tuin voor de bewoners.
De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen is 4 bouwlagen, dat is ook de meest voorkomende bouwhoogte (circa 60% van de woningen). In het plan is ruimte om variatie aan te brengen door middel van setbacks en 3 laagse grondgebonden woningen. In samenhang met verspringende rooilijnen, diverse beukmaten, architectuur en het groenstedelijke landschap ontstaat zo een gevarieerd straatbeeld.

Kenmerkend voor de appartementen is een gelaagde volumeopbouw waarmee de bebouwing reageert op de schaal van de omliggende bestaande en nieuwe bebouwing. De opbouw bestaat uit verschillende lagen: een onderbouw van 3 tot 5 lagen inclusief plint, een opbouw en een kroon op of ter plaatse van de Zwolse Prominent. Deze opbouw wordt benadrukt door geleding, gevelstructuur, materiaal of kleur. In de noordoosthoek zijn 2 hoogteaccenten onderdeel van het plan. Deze zorgen voor een meer stedelijke uitstraling. De positie en geleding van de blokken zorgt voor een beperkte inkijk. Midden in het gebied ligt een parkeergarage van maximaal 6 bouwlagen. Deze sluit in hoogte aan op de basishoogte van de appartementengebouwen. Aan de zijde van het park is deze parkeergarage afgezoomd door een appartementengebouw van 7 bouwlagen, zodat er vanuit het park en de bestaande wijk geen zicht is op de parkeergarage.

Een levendig maaiveld en afwisselende woningtypes

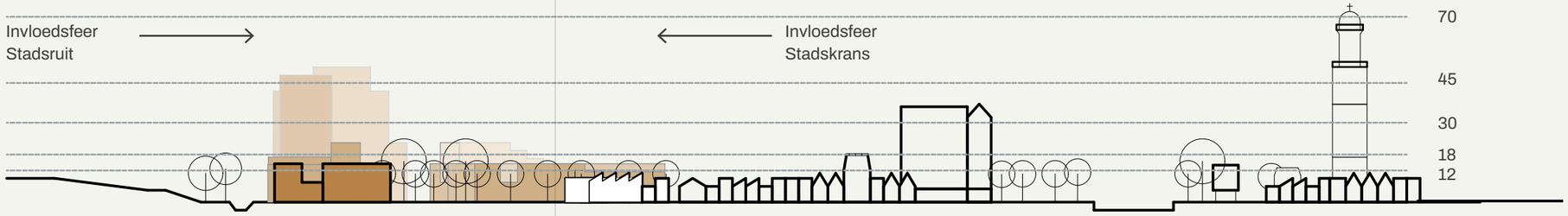
Zowel voor de grondgebonden woningen als voor de appartementengebouwen geldt dat woon- en leefruimtes tot op de begane grond worden ontworpen. Fietsenbergingen en technische ruimtes worden op goed bereikbare plaatsen ingepast. Het streven is om zo aantrekkelijk mogelijke gevels op het openbare verblijfsgebied te laten aansluiten. Op deze manier blijft de openbare ruimte sociaal veilig door het principe van 'ogen op straat'.

Margezone

De grondgebonden woonblokken krijgen een margezone rondom die kan variëren in diepte. Deze margezone zorgt voor een aangename overgang van de woning naar de openbare ruimte en bevordert de levendigheid. De margezone kan naast een voortuin op verschillende manieren worden ontworpen. De gevels hebben voldoende profilering. Langgerekte vlakke gevels zijn ongewenst, er wordt diepte in de gevels gevraagd. Dit kan middels erkers, setbacks en luifels. De profilering verhoudt zich goed tot de maat van de bouwblokken.

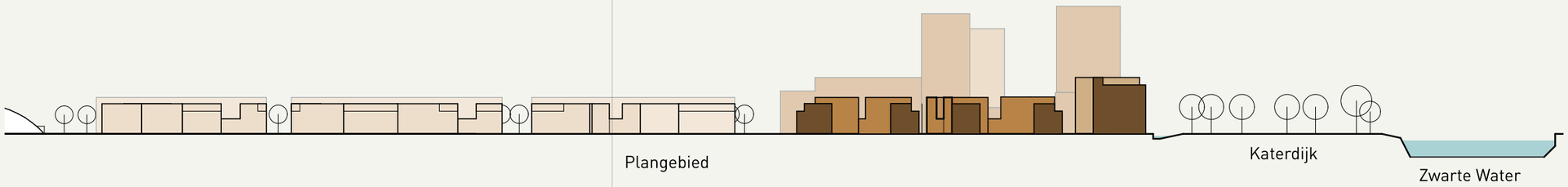
De grondgebonden woningen en appartementen krijgen woon- en/of leefruimten op de begane grond. Op deze manier blijft de openbare ruimte sociaal veilig door het principe van 'ogen op straat'. Midden in het gebied ligt een parkeergarage van maximaal 6 bouwlagen. De parkeergarage fungeert met zijn hoogte als overgang tussen de grondgebonden woningen en de basishoogte van de appartementengebouwen. Aan de zijde van het park is deze parkeergarage afgezoomd door een appartementengebouw van 7 bouwlagen, zodat er vanuit het park en de bestaande wijk geen zicht is op de parkeergarage. De zichtzijde aan de A28 zal in samenhang met de appartementengebouwen worden mee ontworpen. Uitkragende balkons zijn toegestaan vanaf 4.5m hoogte en kunnen uitkragen buiten het bouwveld en kunnen dus buiten de margezone vallen. Balkons van appartementen, setbacks en loggia's dragen bij aan de geleding en het leesbaar maken van de gelaagde opbouw van de appartementengebouwen.

Stedenbouwkundige
doorsnede en aanzichten



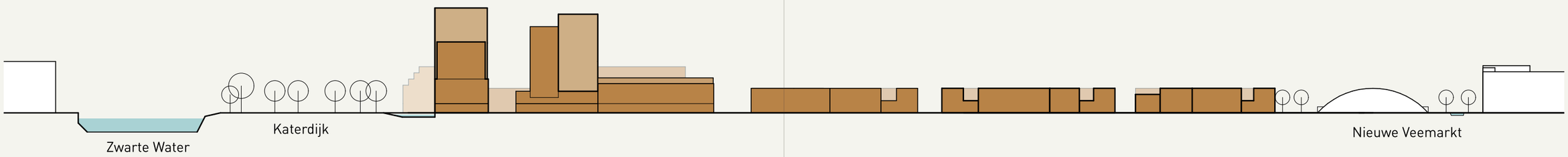
Gelaagde volumeopbouw in
relatie tot buurt en stad

Schaal 1:2000



Silhouet Meeuwenlaan

Schaal 1:2000



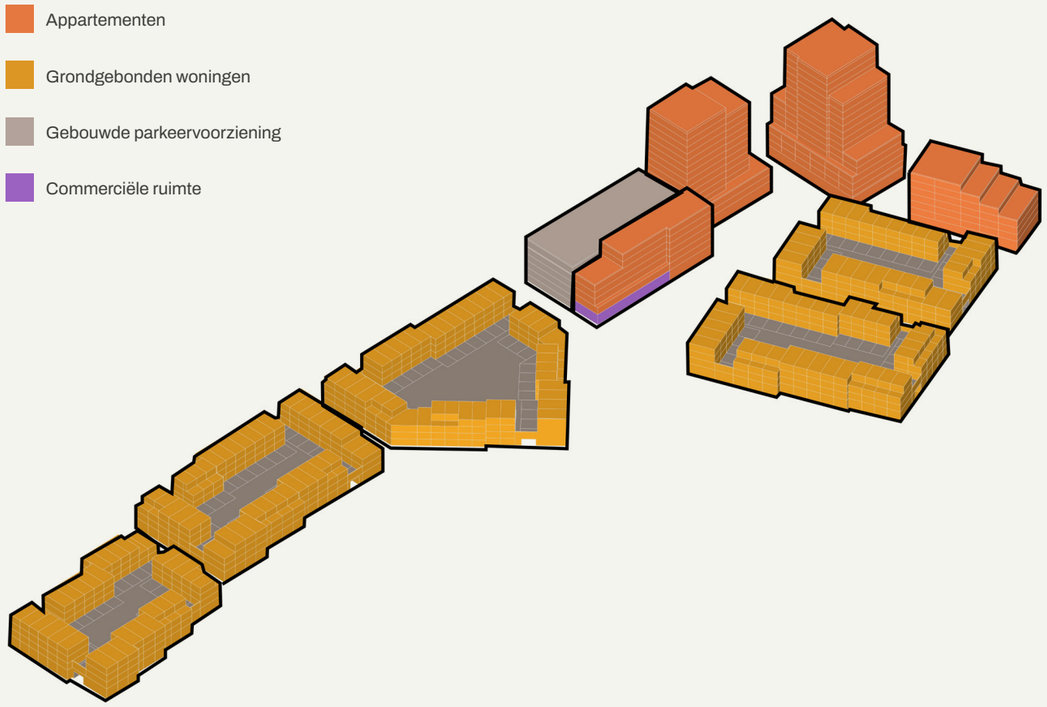
Silhouet taludzijde

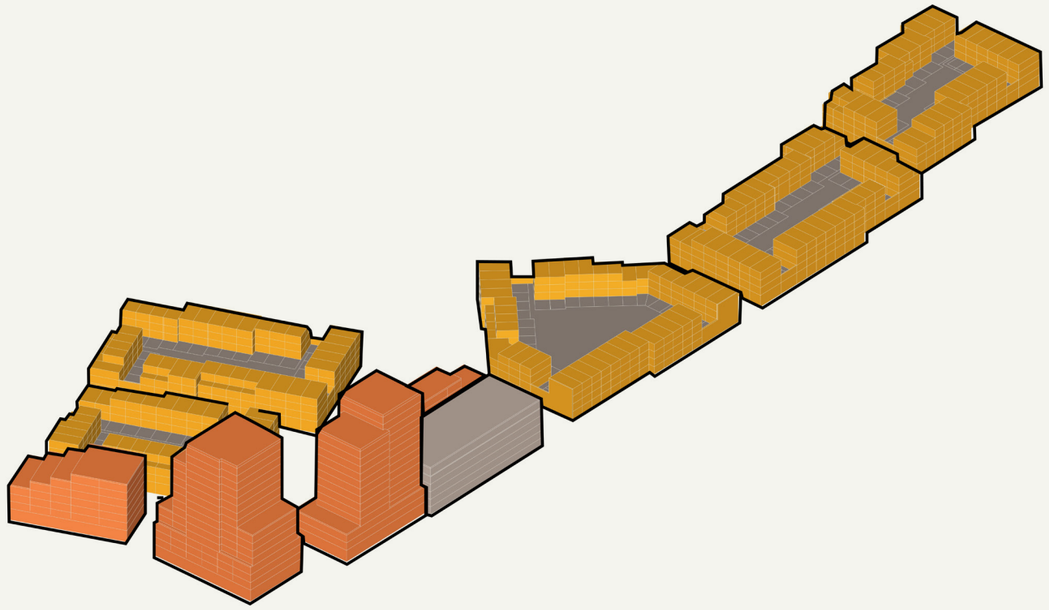
Schaal 1:2000

Programma

De Ontwikkelzone Meeuwenlaan wordt een uitnodigende nieuwe stadsbuurt in de wijk Kamperpoort. De wijk is een stoere, eigenzinnige stadswijk gekenmerkt door het creatieve en ondernemende karakter van de bewoners en een rijke cultuurhistorie. Met de toevoeging van woningen aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt verdubbelt het aantal bewoners in de Kamperpoort.

Uitgangspunt is om het sociale karakter en de kernkwaliteiten van de wijk te behouden en te verrijken met nieuwe stedelijkheid. Daarvoor is het belangrijk om een goed beeld te hebben van de nieuwe bewoners, gebruikers en hun wensen. De belangrijkste beoogde doelgroepen houden van wonen in de stad, met de bijbehorende reuring. Dit zijn starters en pas-afgestudeerden, stedelijke gezinnen, jongeren, alleenstaanden (voornamelijk 30-55 en 75+) en vitale senioren (55-75). Doelgroepen van alle generaties die zich verbinden op het creatieve en eigenzinnig karakter van de wijk en die meer zoeken dan wonen alleen.





Wonen

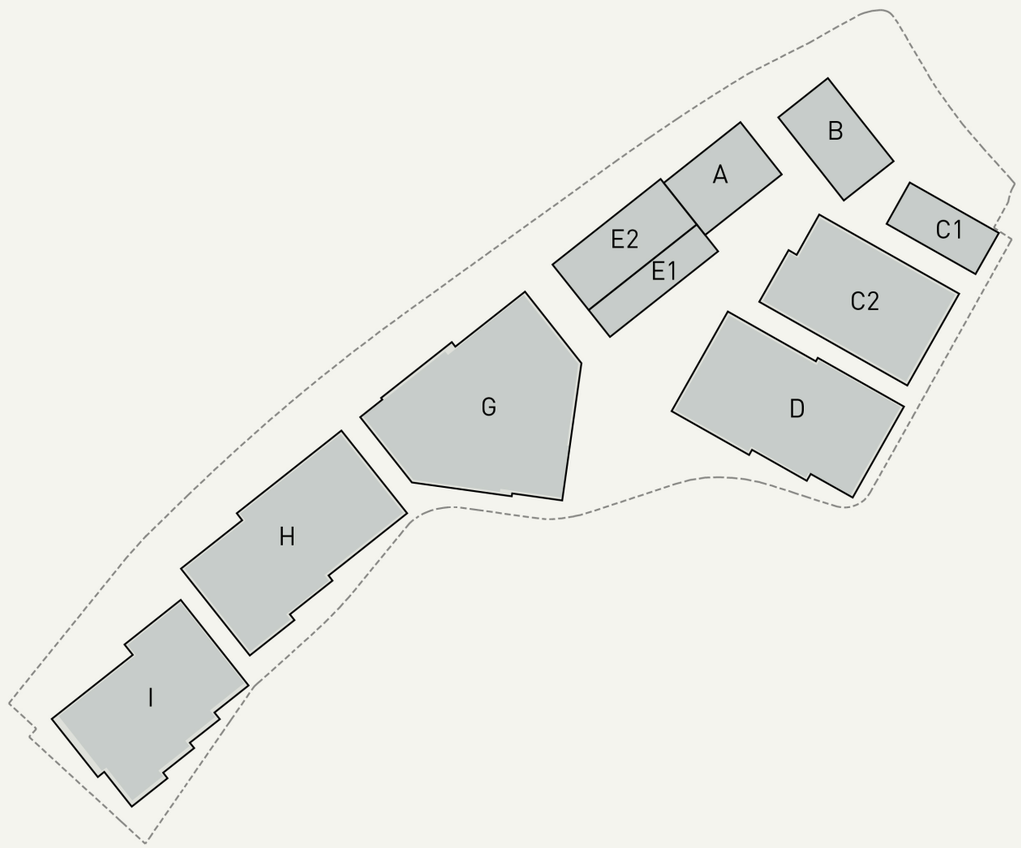
De ontwikkeling levert een substantiële bijdrage van 530-570 woningen aan de woningbouwambitie in het centrumgebied. Daarvan bestaat ongeveer 70% uit appartementen en circa 30% zijn grondgebonden woningen. Het aandeel appartementen sluit aan op de marktvraag naar (hoog)stedelijk wonen in een groene omgeving. Het hoge aandeel grondgebonden woningen op een steenworp afstand van het centrum is bijzonder te noemen. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen dragen bij aan de doorstroommogelijkheden vanuit de bestaande wijk en de rest van Zwolle. In de volgende fasen worden de woningtypologieën en het exacte programma verder uitgewerkt.



Facetkaarten

bouwveld

benaming bouwveld



Facetkaart bouwvelden

Bouwvelden

De bouwvelden markeren de zones waarbinnen de plannen verder uitgewerkt kunnen worden. Deze bouwvelden zijn exclusief de margezones.

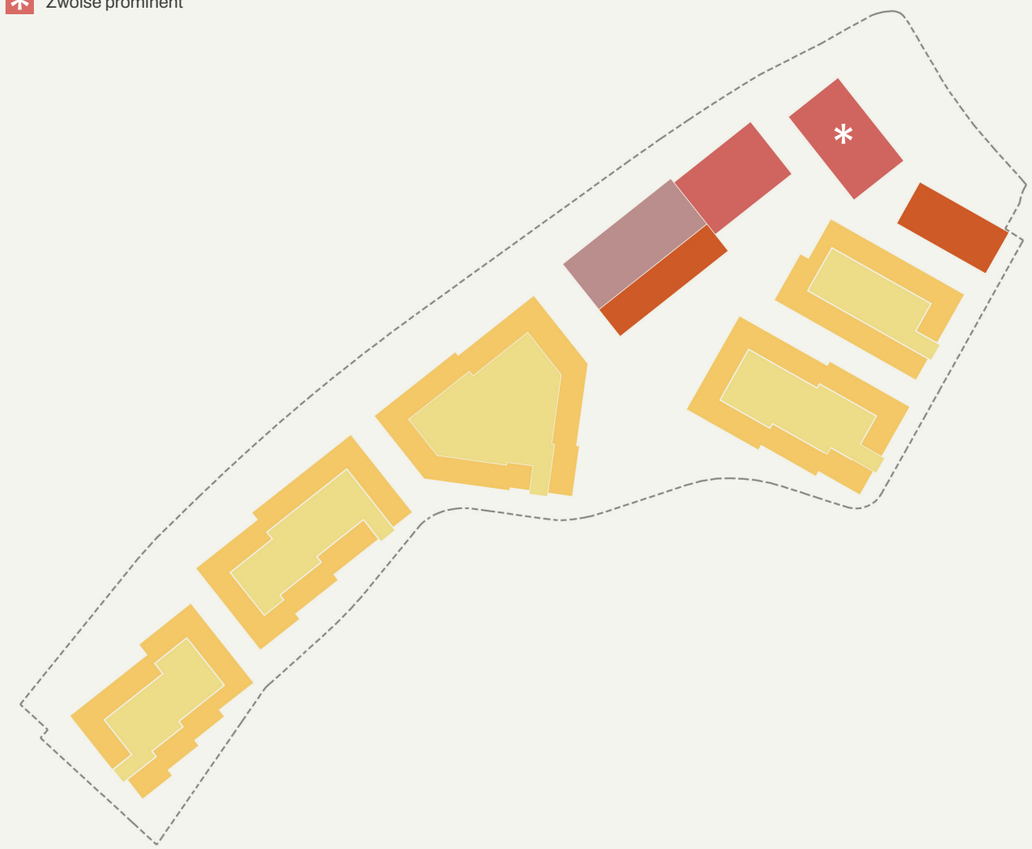
gesloten bouwblok (grondgebonden)

appartementgebouw met toren

appartementgebouw

gebouwde parkeervoorziening

Zwolse prominent



Facetkaart woningtyplogie

Woningtypologie

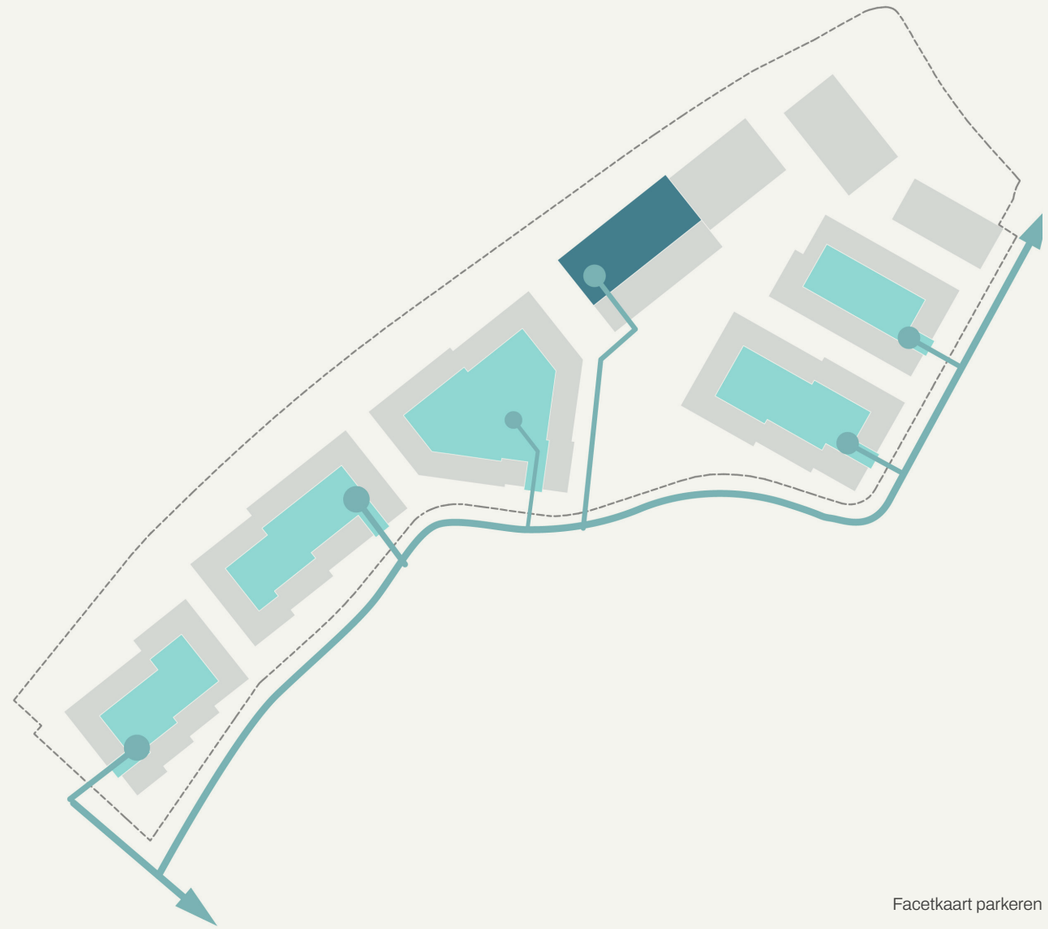
Het plan bevat een mix van woningtypologieën. De grondgebonden woningen zijn geclusterd in gesloten bouwblokken rondom een dek waaronder de parkeerplaatsen liggen. De woningen krijgen leefruimtes die aansluiten op zowel het maaiveld als op het dekniveau. De appartementen zijn vormgegeven in wisselende typologieën als gebouwen met verschillende ontsluitingsvormen. Hierbij krijgen de gebouwen een alzijdige oriëntatie en kwaliteit richting de omgeving rekening houdend met omgevingsfactoren als geluid en zonlicht.

doorgaand autoverkeer

indicatieve positie entree parkeervoorziening

éénlaagse parkeervoorziening

meerlaagse parkeervoorziening



Facetkaart parkeren

Parkeren

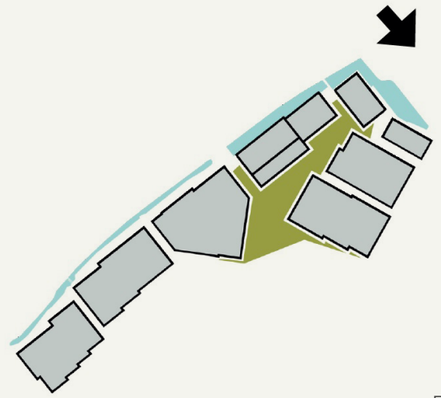
De Meeuwenlaan is de ruggengraat voor de ontsluiting van het autoverkeer. Alle parkeervoorzieningen worden rechtstreeks vanaf de Meeuwenlaan ontsloten. De enige uitzondering hierop is de toegangsweg tot de gebouwde meerlaagse parkeervoorziening. In de meerlaagse parkeervoorziening wordt geparkeerd door de bewoners van de appartementen en de bezoekers van zowel de appartementen, de grondgebonden woningen, maar ook van het gebied en de omgeving. Bewoners van de grondgebonden woningen kunnen parkeren in de hoven.

"Deze ontwikkeling levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwambitie voor het Zwolse centrumgebied. Ze sluit naadloos aan op de groeiende vraag naar (hoog)stedelijk wonen in een groene omgeving, op loopafstand van de binnenstad en voorzieningen. Daarnaast versterken de nieuwe appartementen de doorstroming binnen de bestaande Kamperpoort."

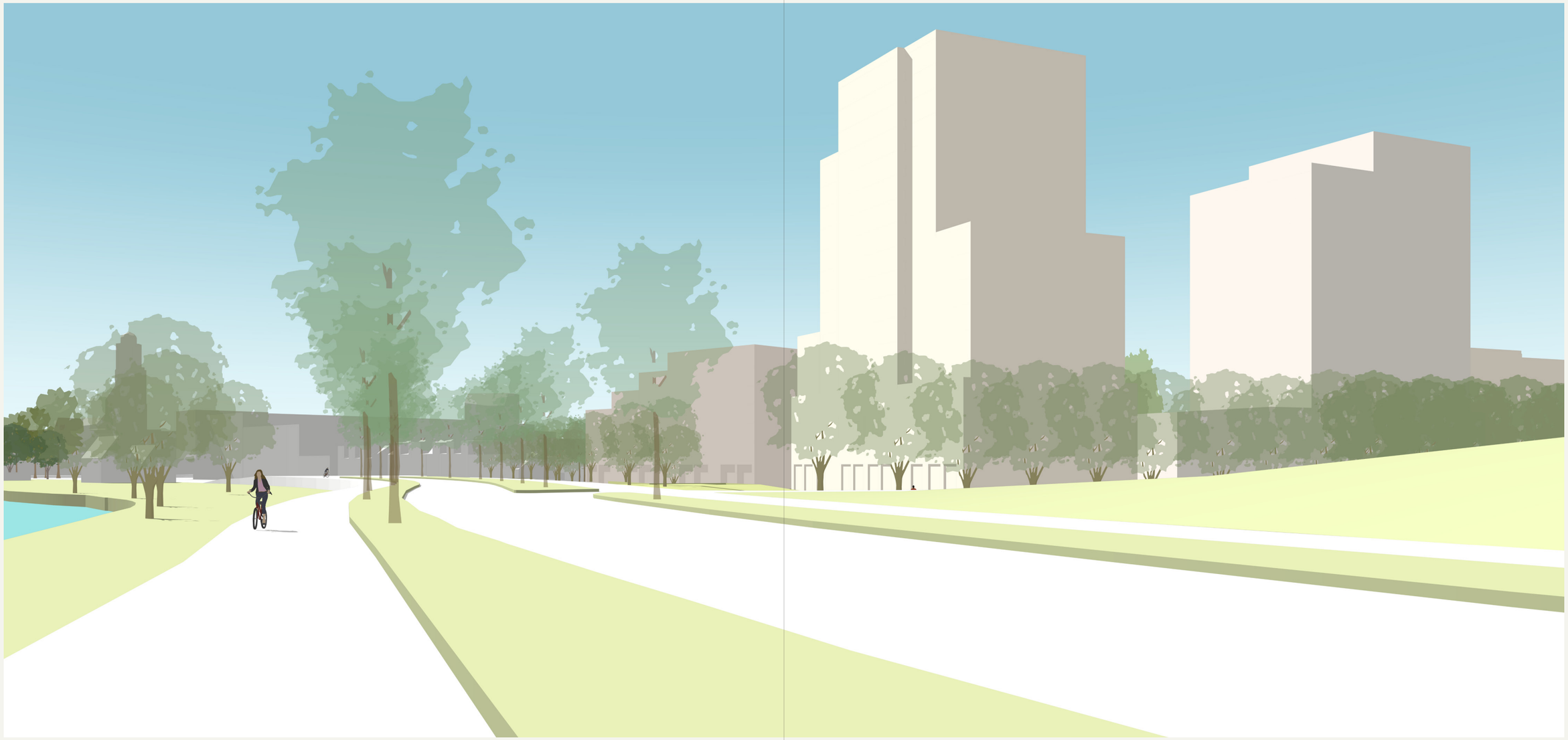


Facetkaart entree

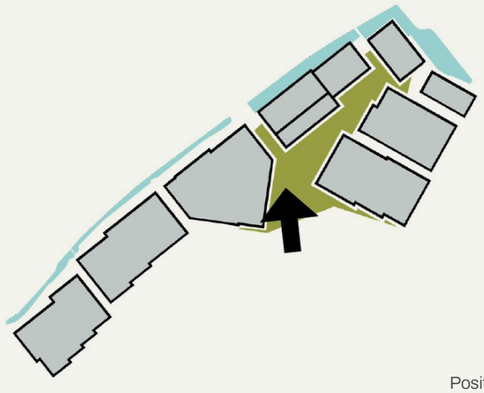
Functies begane grond	Het plan kent hoofdzakelijk een woonprogramma. De openbare ruimte wordt ingericht met het oog op een aantrekkelijk woonmilieu en ruimte voor spelen en ontmoeten. In aansluiting hierop kent de begane grond ook een levendig woonprogramma. Functies als bergingen, parkeren en techniek worden zo min mogelijk zichtbaar in de plint van de gebouwen in aansluiting op het openbare verblijfsgebied ontworpen. De gevels aan de stadsentree zijde (Katerdijk / A28) behoeven daarin ook de nadrukkelijke aandacht, dit zijn geen gesloten achterkanten. In de plint van het appartementsgebouw aan de parkeervoorziening is ruimte gereserveerd voor een nader te bepalen commerciële ruimte.
Entree	Entrees van de verschillende programmaonderdelen moeten zodanig gepositioneerd worden dat de openbare ruimte geactiveerd wordt. De grondgebonden woningen hebben allen een ingang aan de openbare ruimte. De appartementsgebouwen krijgen een entree met een centrale hal. Appartementen die op maaiveld gelegen zijn, krijgen optioneel een entree direct vanaf de openbare ruimte. De auto's krijgen één toegang tot het interne hof of de gebouwde parkeervoorziening. Zie hiervoor de facetkaart Parkeren.



Positie 1



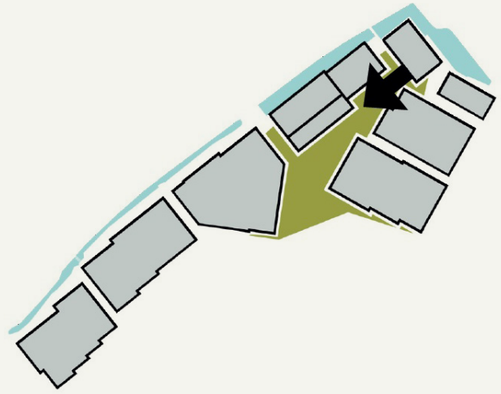
Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



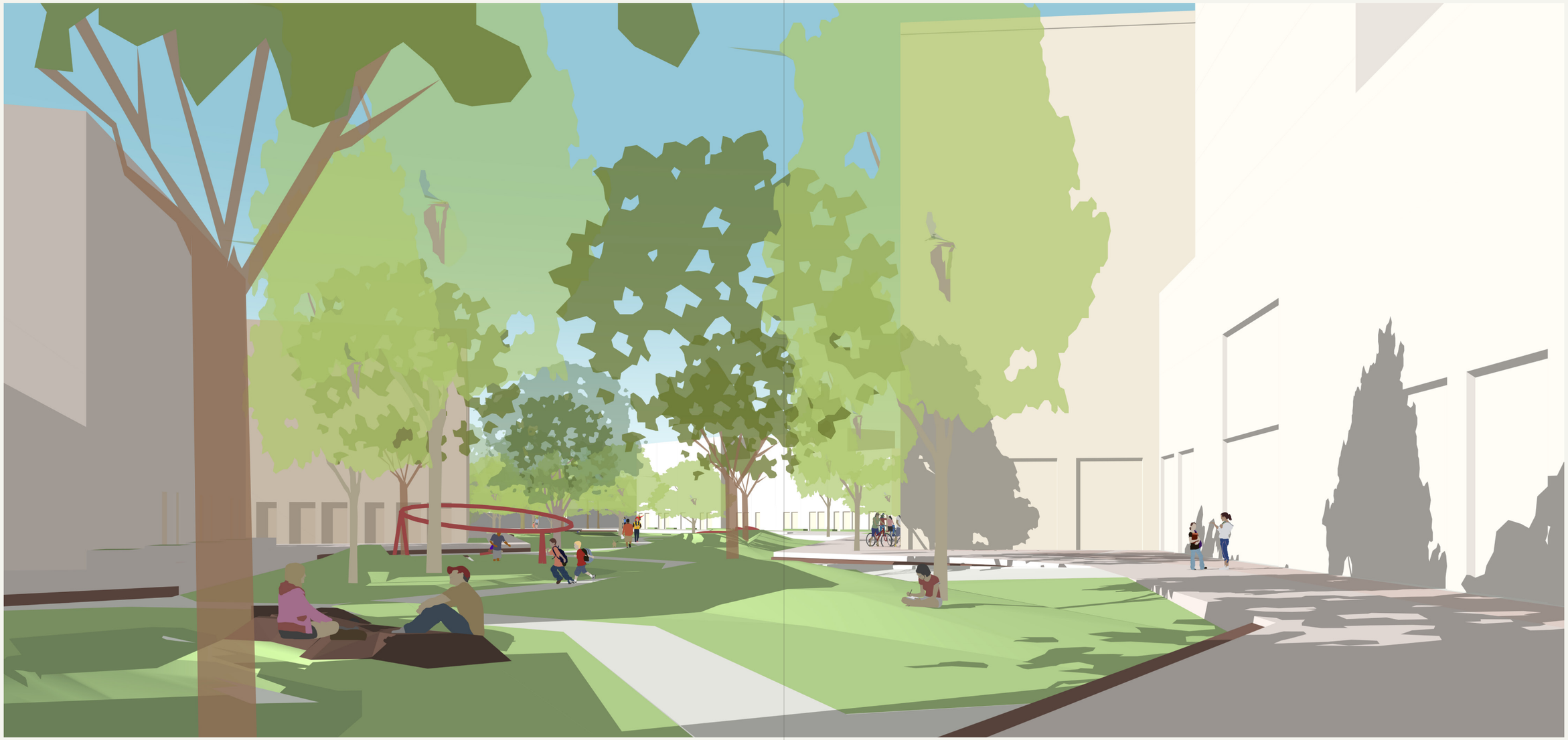
Positie 2



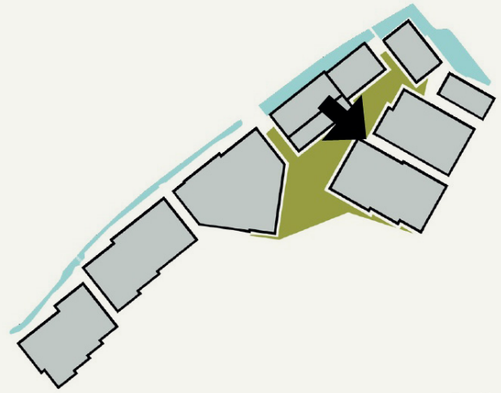
Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



Positie 3



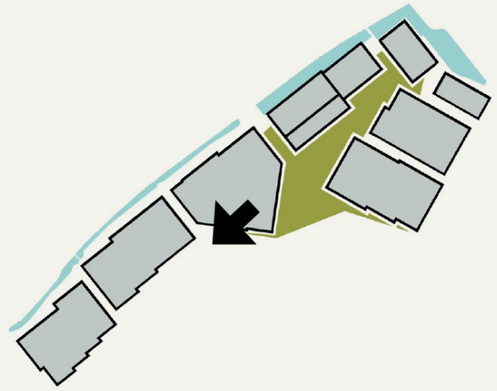
Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



Positie 4



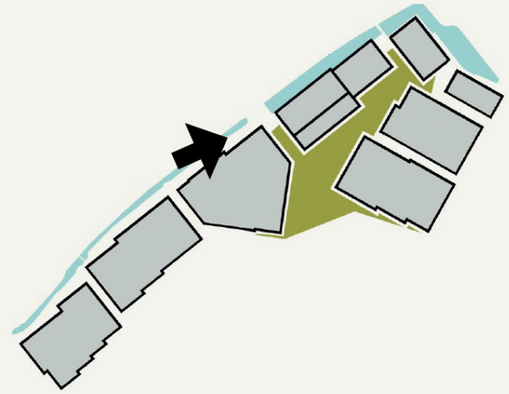
Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



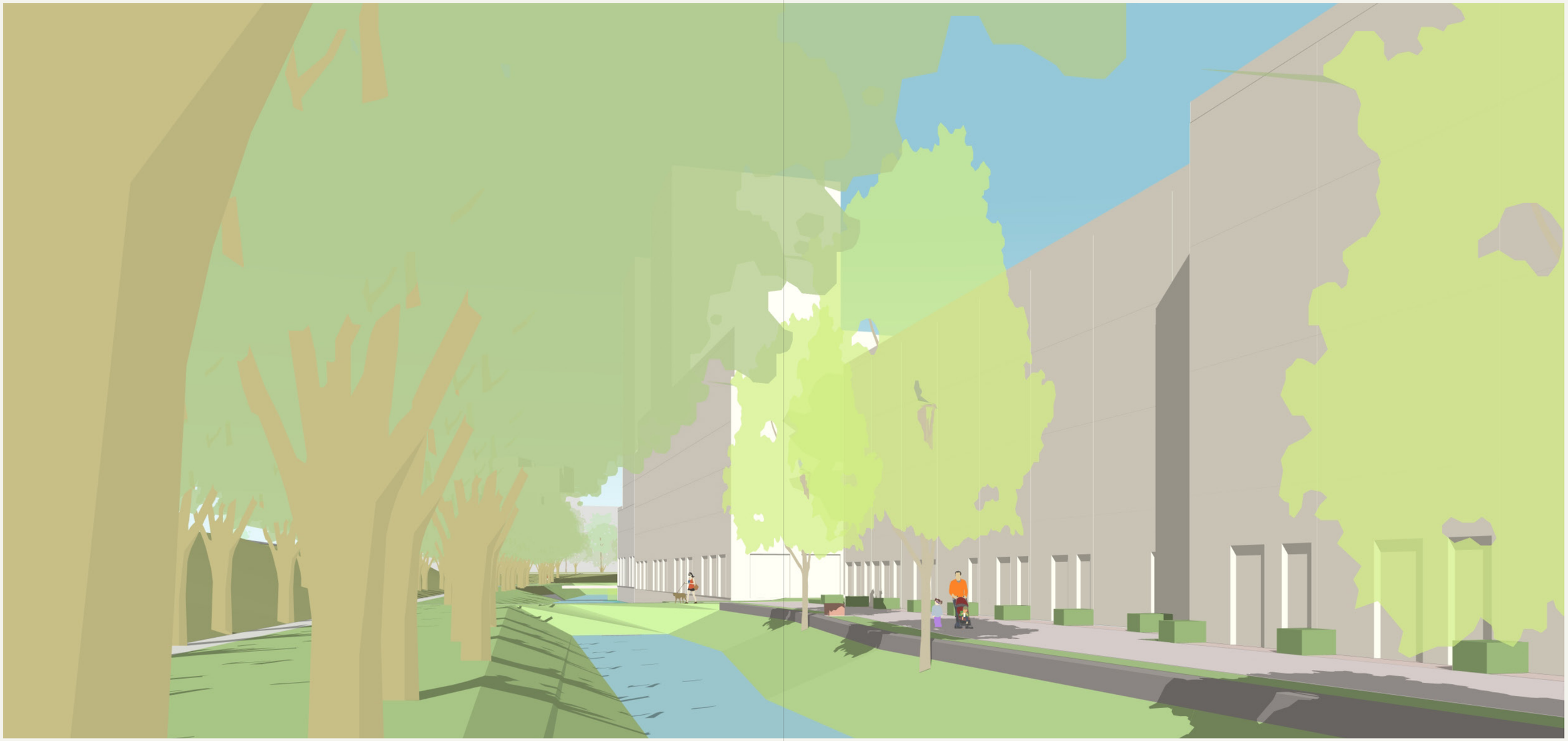
Positie 5



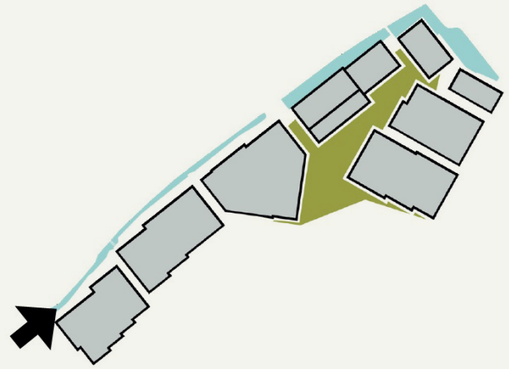
Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



Positie 6



Visualisatie stedenbouwkundig perspectief



Positie 7



Visualisatie stedenbouwkundig perspectief

Hoofdstuk 3

Leefomgeving, doelgroepen en programma

Zwolle staat voor grote opgaven. Er is dringend behoefte aan woningen en er is ruimte nodig voor economie. Tegelijkertijd hebben we te maken met het veranderende klimaat, willen we wonen in een groene en gezonde leefomgeving en hebben de energie- en mobiliteitstransitie impact op Zwolle. De huidige Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomst van Zwolle tot 2030. In het nieuwe centrumgebied breidt de oude binnenstad zich uit over de gracht, waardoor een verblijfsgebied ontstaat waar het Stadshart, de Spoorzone, de Nieuwe Veemarkt en de Ontwikkelzone Meeuwenlaan geleidelijk naar elkaar toe groeien.

Focusgebieden

Om invulling te geven aan de groei, is in Zwolle een aantal focusgebieden voor woningbouw aangewezen. Hier is ruimte voor vernieuwende vormen van stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Om invulling te geven aan de groei, is in Zwolle een aantal focusgebieden voor woningbouw aangewezen.Zwolle moet een aantrekkelijke en inclusieve stad blijven waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit. Uitgangspunt is dat stedelijke woonkwaliteit wordt toegevoegd en dat Zwolle zich ontwikkelt tot een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.



Focusgebieden

Onderscheidende leefomgevingen

Een aantal van deze focusgebieden komt gelijktijdig in ontwikkeling. Daarom is het essentieel om onderscheidende leefomgevingen te creëren waar verschillende mensen zich tot aangetrokken voelen en zich thuis gaan voelen. Deze leefomgevingen moeten passen bij de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Een rustige woonomgeving aan de rand van de stad trekt immers een ander type mens aan dan een woonlocatie zoals de Ontwikkelzone Meeuwenlaan vlakbij de binnenstad van Zwolle.

Meeuwenlaan

De Ontwikkelzone Meeuwenlaan wordt een uitnodigende nieuwe stadsbuurt in de wijk Kamperpoort. Dit is een stoere, eigenzinnige stadswijk gekenmerkt door het creatieve en ondernemende karakter van de bewoners en een rijke cultuurhistorie. De nieuwe stadsbuurt moet aansluiten bij de positionering van Zwolle als experimentele, creatieve en ondernemende Hanzestad en het DNA. Daarnaast zijn er trends waar rekening mee moet worden gehouden, zoals de toenemende vergrijzing, de groei van het aantal alleenwonenden, de stijgende vraag naar zorgwoningen en signalen over eenzaamheid. Blijvende betaalbaarheid van woningen is daarnaast een van de belangrijkste opgaven.

Om een omgeving te ontwikkelen die past bij de wensen en behoeften van de toekomstig bewoners, is marktonderzoek gedaan. Daarbij is gebruik gemaakt van het DISC-leefstijlmodel (zie kader op de volgende pagina). Momenteel zijn in de bestaande Kamperpoort het Rode en Gele profiel dominant. Voor de Ontwikkelzone Meeuwenlaan, is ervoor gekozen om te focussen op nieuwe inwoners met een Oranje profiel, met in een aantal woonblokken een accent naar het Aqua profiel.

Mensen met een Aqua profiel gaan goed samen met mensen die een Oranje profiel hebben. Hierdoor ontstaat een onderscheidende samenstelling van inwoners in de stad, maar vooral één die aansluit bij de Kamperpoort en die het sociale karakter van de wijk waarborgt.

"De Kamperpoort is een buurt met een rijk palet aan bewoners. Tijdens de participatiemomenten klonk de wens om het sociale karakter te behouden. Dat vormt nu een belangrijk uitgangspunt in de ontwikkeling — met de Kamperpoortse stoep als sprekend voorbeeld."



Participatie

DISC

Het DISC-leefstijlenmodel

Het DISC-leefstijlenmodel is ontwikkeld voor marketingstrategieën en beleidsvraagstukken. In het model wordt gebruik gemaakt van 8 leefstijlprofielen. Het is een waardevol instrument dat bij marktonderzoek ingezet kan worden om inzicht te geven in keuzes die inwoners maken. Op basis van dit inzicht is een vertaling gemaakt naar de wensen en behoeften van de nieuwe bewoners voor hun woonomgeving/leefomgeving. Denk aan keuzes op het gebied van de openbare ruimte en voorzieningen.

Aqua-leefstijl

De Aqua leefstijl is vriendelijk en tactvol. Deze mensen onderscheiden zich door hun ingetogen karakter. Ze omschrijven zichzelf als eerlijk, gewoon, serieus, kalm, behulpzaam en nuchter. Zij zijn erg gesteld op goede omgangsvormen en hebben een voorkeur voor een stabiele omgeving die hen rust en zekerheid biedt. Ze wonen bij voorkeur in een rustige woonomgeving, aan de rand van het centrum. Het is belangrijk dat hun omgeving ze een gevoel van veiligheid geeft.

Oranje profiel

Mensen met eigenschappen uit het Oranje profiel vormen een van de snelst groeiende doelgroep in Nederland. In Zwolle is het woonaanbod voor deze doelgroep minimaal. De Oranje leefstijl is te typeren als gezellig, sfeervol, gehecht aan sociaal contact, plezier en actie. Mensen zijn geïnteresseerd in elkaar, zijn actief en ze waarderen een kindvriendelijke buurt met veel mogelijkheden voor sport en ontspanning. Ze zoeken ook een plek waar ze anderen kunnen ontmoeten. Gezinsuitbreiding kan een motivator zijn om te verhuizen. Ze staan open voor het concept deeleconomie zoals in de vorm van een deelauto, gemeenschappelijke tuin of een klusschuur. Hun huis heeft een mooie uitstraling en ligt bij voorkeur aan een park of aan het water.

Whize

Whize-segmentenmodel

Whize is ontworpen om alle ruim 7,7 miljoen huishoudens in Nederland te beschrijven en classificeren. De huishoudens zijn gesegmenteerd in 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in 11 segmenten. Het resultaat is een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl en (koop) gedrag. Als bijlage hebben is de Whize-brochure toegevoegd. Uitkomsten van dit onderzoek zijn/worden vertaald naar keuzes over bijvoorbeeld woningtype, oppervlakte en ontwerp.

3.1 Leefstijlen

Doelgroepgericht woonprogramma

Waar de DISC-leefstijlprofielen iets zeggen over de gewenste inrichting en voorzieningen in een wijk, moet er voor het bepalen van het woonprogramma op een andere manier naar de potentiële doelgroepen worden gekeken en is opnieuw marktonderzoek gedaan. Wie zijn de mensen die zorgen voor de bevolkingsgroei van Zwolle? En wie passen bij de oproep vanuit de wijk om het eigenzinnige en sociale karakter te behouden? Om deze nieuwe inwoners een eerste gezicht te geven, is gebruikgemaakt van de Whize-segmentatie (zie kader). Deze methodiek geeft een beeld van leefstijl, demografische kenmerken, mentaliteit en woonomgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn vertaald naar concrete keuzes in het woonprogramma. Waarbij ook nadrukkelijk rekening is gehouden met de kenmerken en wensen van de huidige Kampenpoorters.

De huidige Kamperpoort kent een divers palet aan inwoners. Van jong tot oud. Net startend op de woningmarkt, goed gesetteld of toe aan een volgende woonstap. De huidige bewoners hebben verschillende woonwensen en inkomens. Ongeveer 60 procent van de wijk bestaat uit sociale huurwoningen. De afgelopen jaren is er echter al veel veranderd aan de randen van de wijk, maar het DNA is gebleven. Vanuit de verschillende participatiemomenten kwam meerdere keren de oproep om het sociale karakter van de wijk te waarborgen, zodat het een wijk blijft waar de huidige Kamperpoorter zich thuis voelt. De focus voor de Ontwikkelzone Meeuwenlaan ligt op het creëren van een gevarieerde woonomgeving met betaalbare, middeldure en dure woningen. Dit betekent dat starters, doorstromers, alleenstaanden, gezinnen, jong en oud allen tot de beoogde bewoners behoren.











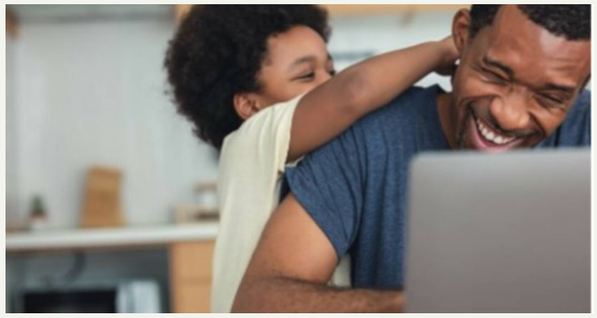
Afb. A



Afb. B



Afb. C



Afb. D



Afb. E

A. Dromen en Rondkomen
De doelgroep Dromen en Rondkomen werkt hard om hun dromen te verwezenlijken. Een vriendelijke en zorgzaam type met oog voor de medemens. Woont graag in een buurt voor jong en oud met voorzieningen en groen dichtbij.

B. Jong en Hoopvol
De jong en hoopvolle doelgroep leeft in het hier en nu en zit vol ambitieuze plannen. Gehecht aan het stadse leven waar voorzieningen altijd dichtbij zijn. Geniet en sport graag in het park en hecht veel waarde aan een duurzame omgeving.

C. Stedelijke Dynamiek
De Doelgroep Stedelijke Dynamiek typeert zich als echt stadsmens. Deze doelgroep is fulltime werkend en valt in de leeftijdscategorie 25 t/m 35 jaar. op zoek naar avontuur, houdt van hectiek en geniet van vrijheid.

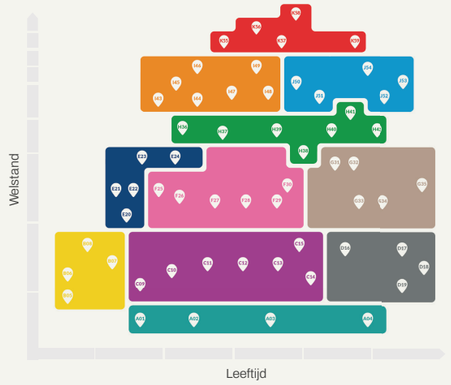
D. Gewoon Gemiddeld
Deze doelgroep zoekt naar een comfortabele en praktische woning. Ze geven de voorkeur aan eengezinswoningen in rustige woonwijken met goede voorzieningen. Een rijtjeshuis of twee-onder-een-kapwoning is ideaal voor hen. Ze waarderen een veilige en stabiele buurt met parken, speeltuinen en een sterke gemeenschap.

E. Gezellige Emptynesters
Dit zijn vaak oudere koppels die op zoek zijn naar een rustige en comfortabele woning. Ze geven de voorkeur aan gelijkvloerse woningen of appart ementen met gemakkelijke toegang tot sociale activiteiten en ontspanningsmogelijkheden. Een bungalow of een appartement in een rustige buurt is perfect.

Woonprogramma

De Ontwikkelzone Meeuwenlaan levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwambitie in het centrumgebied van Zwolle. In totaal komen er 530-570 woningen bij. Daarvan is ongeveer 70% appartementen en de overige 30% grondgebonden woningen. Hierbij kan gedacht worden aan reguliere rijwoningen in diverse afmetingen en appartementen in de vorm van studio's tot ruime driekamer appartementen. Het percentage appartementen sluit aan op de marktvraag naar (hoog)stedelijk wonen in een groene omgeving en de behoefte van de doelgroepen in de Oranje en Aqua leefstijl. De toevoeging van een groot aandeel grondgebonden woningen op een steenworp afstand van het centrum is bijzonder te noemen. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen dragen bij aan de doorstroommogelijkheden vanuit de bestaande wijk en de rest van Zwolle.

A Dromen en Rondkomen
B Jong en Hoopvol
C Volks en Uitgesproken
D Bescheiden Ouderen
E Stedelijke Dynamiek
F Gewoon Gemiddeld
G Gezellige Emptynesters
H Landelijke Vrijheid
I Plannen en Rennen
J Zorgeloos en Actief
K Luxe Leven



Whize segmenten

Indicatief woonprogramma

Whize-doelgroep	Segment	Aantal woningen	Type woningen	Oppervlakte
Dromen en Rondkomen, Jong en Hoopvol	Sociale huur	55 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Sociale huur	59 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Goedkoop koop	38 stuks	Studio	30m² - 35m² GO
	Totaal	**152 stuks**		
Jong en Hoopvol, Stedelijke Dynamiek, Gezellige Emptynesters	Middelduur 1 huur of koop	121 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Middelduur 2 huur of koop	90 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Totaal	**211 stuks**		
Stedelijke Dynamiek, Gewoon Gemiddeld, Gezellige Emptynesters	Vrije sector koop	167 stuks	Eengezinswoning	120m² -180m² GO
	Totaal	**167**		

Betaalbaarheid

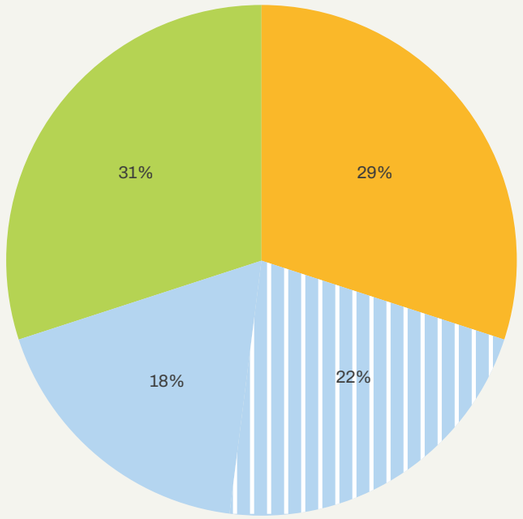
Het realiseren van betaalbare huisvesting is een van de belangrijkste opgaven bij de herontwikkeling. Conform de vastgestelde gebiedsvisie sturen wij op een betaalbaar aanbod door in te zetten op 20% sociale huur, 10% goedkoop en 10% in de categorie middeldure huur 1. Deze afspraken sluiten aan op de betaalbaarheidsdoelstellingen vanuit het Rijk en de betaalbaarheidsagenda van de gemeente Zwolle. Om dit programma op lange termijn in het betaalbare segment te behouden, worden in de Ontwikkelzone Meeuwenlaan verschillende middelen ingezet.

Zelfbewoning en anti-speculatie

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

Sociale- en middenhuur

Minimaal 20% procent van het totale programma wordt sociale huurwoningen. Voor de invulling hiervan, worden afspraken gemaakt met bij voorkeur de Zwolse woningcorporaties. De Zwolse woningcorporaties hebben, als beoogde afnemers, meegedacht over de woonbehoeften van toekomstige bewoners en de positionering en de kernwaarden van de toekomstige stadsbuurt. Ook worden er middenhuurwoningen in het gebied gerealiseerd. Voor de afname van de middenhuur-woningen worden afspraken gemaakt met beleggers, een van de potentiële afnemers hiervan is het BPD Woningfonds. Het BPD Woningfonds is een uniek woningfonds dat duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen realiseert en verhuurt voor huishoudens met een middeninkomen, zoals (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Daarmee wordt ook de groeiende groep mensen bediend die niet in aanmerking komt voor sociale of dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik ligt.



Indicatief woonprogramma

Sociaal	152 stuks
Middelduur 1	121 stuks
Middelduur 2	90 stuks
Duur	167 stuks
Totaal	**530 stuks**

Niet-woonfuncties

Bestaande voorzieningen in de binnenstad en een grote supermarkt zijn gelegen op 5-10 minuten loopafstand. Ook de realisatie van voorzieningen in de Nieuwe Veemarkt, zoals een gezondheidscentrum, buurtvoorzieningen in de Elbertsschool en een omvangrijk werk- en voorzieningenprogramma rondom het thema circulariteit in de Bogenhal, is hierbij meegewogen. Dit wordt een buurtcentrum met diverse voorzieningen voor de gehele Kamperpoort.

In de appartementencomplexen waar in hoge dichtheid voornamelijk twee- en driekamerappartementen zijn voorzien wordt een collectieve voorziening toegevoegd, waarbij te denken valt aan een gezamenlijke woonkamer, met bijbehorende buitenruimte. Dit kan bijvoorbeeld een dakterras zijn.

In de bouwblokken met grondgebonden woningen is ook aandacht voor het activeren van de gemeenschappelijke daktuin. Dit kan door middel van specifieke speelinrichting of ruimte voor een moestuin of buurtschuur.

Buurtfoyer

In het hart van het plangebied is een commerciële ruimte voorzien, gelegen aan het park. Deze ruimte gaat functioneren als een buurtfoyer. De buurtfoyer is voorzien op de begane grond in het woongebouw waar voornamelijk studio-appartementen komen, aan de kant van de parkeerhub. In de nadere uitwerking wordt een samenwerking gezocht met corporatie(s) of belegger(s) voor deze invulling. De buurtfoyer wordt het visitekaartje van de bewoners van het gebouw en de bewoners van de wijk. Een foyer, gekoppeld aan de ruime groene buitenruimte, fungeert als een oase in het hart van het plan en roept een dorpsgevoel op, wat ruimte biedt voor een huiselijke sfeer te midden van de stedelijke drukte. Het is de soepele overgang tussen de privéruimtes en de openbare omgeving, ontworpen als een centrale ontmoetingsruimte waar bewoners en bezoekers elkaar treffen, als stimulans voor sociale interactie en gemeenschapszin binnen het gebouw. In de nadere uitwerking zal in samenwerking met de betrokken corporatie(s), belegger(s), eventueel toekomstige bewoners en potentiële exploitanten worden onderzocht hoe de invulling vorm kan worden gegeven.



Sfeer buurtfoyer

Hoofdstuk 4

Landschappelijke identiteit

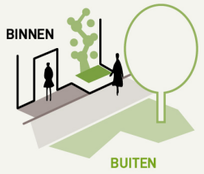
Het gebied rond de Meeuwenlaan behoort tot het laagstgelegen deel van Kamperpoort. Door de toepassing van een getrapt watersysteem wordt een belangrijke stap gezet in het klimaatbestendig maken van de bestaande buurt.

4.1 Landschappelijke identiteit

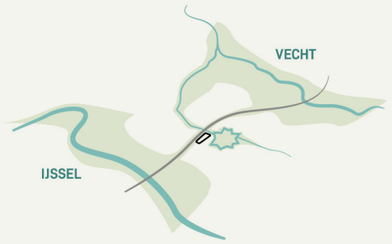
De Meeuwenlaan in Zwolle wordt ontwikkeld tot een woongebied met een hoge dichtheid. Dat vraagt veel van de buitenruimte. Een hoogwaardige leefomgeving voor zowel mens als dier is het uitgangspunt. Eén die bijdraagt aan de leefbaarheid op alle schaalniveaus: van stad en buurt tot aan de woning zelf. Het wordt een groenstedelijke wijk met compacte bebouwing en een buitenruimte van hoge kwaliteit. Deze openbare ruimte ondersteunt klimaatadaptatie, bevordert gezondheid en actieve beweging en versterkt tegelijkertijd de biodiversiteit. Met de inrichting van de buitenruimte wordt op drie schaalniveaus gewerkt aan een gezonde leefomgeving:



Groene inverse



Kamperpoortse stoep



Landschappelijk verbonden

Landschappelijk verbonden

De taludzone langs de A28 vormt een schakel in het groenblauwe netwerk tussen de IJssel en de Vecht. Deze zone ligt aan de noordzijde van het plangebied en wordt versterkt door het uitbreiden van het bestaande groengebied en door het creëren van een robuuste watergang.

Groene inverse

Kamperpoort heeft een eigenzinnig karakter met een lappendeken van stijlen en structuren. Een samenhangend onderdeel van de Kamperpoortse identiteit is het doorlopende tapijt van roodbruine klinkerverharding. Waar Kamperpoort een erg stenige uitstraling heeft, wordt de Ontwikkelzone Meeuwenlaan juist sterk vergroend met zo veel mogelijk groen-vakken. Tekst vervangen: Zo ontstaat een groene inrichting met ruimte voor flora en fauna dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Aan de Meeuwenlaan vormt een centrale parkzone het nieuwe groene hart van de buurt, met ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten.

Kamperpoortse stoep

Als middel om het leven-aan-de-straat te versterken wordt ‘De Kamperpoortse Stoep’ inge-zet. Deze vormt de aansluitende zone tussen de woningen en het openbaar gebied. Hij wordt gebruikt om privacy te creëren en biedt mogelijkheden als ontmoetingsplek bij woningen. Ook wordt de stoepzone vergroend waardoor het landschap al bij de voordeur begint.

Uitgangspunten gebiedsvisie



Meeuwenlaan met laanbeplanting



Groene steeg



Stoepzone



Groene taludzone



Kamperpoortse stoep



Vergroende omgeving



Educatieve en speelse wateroversteek

- De wijk wordt aantrekkelijk en autoluw ingericht voor langzaam verkeer.
- Stoepzones versterken het sociale gebruik van de openbare ruimte.
- Een centrale groene plek aan de Meeuwenlaan vormt het hart van de buurt, met ruimte voor ontmoeting, ontspanning en spel.
- De zone langs de A28 verbindt de wijk met het omliggende landschap en versterkt de ecologische verbinding tussen IJssel en Vecht.
- De buitenruimte draagt bij aan de natuur-inclusieve identiteit van Zwolle en een biodivers stedelijk milieu.
- Bestaande bomen blijven waar mogelijk behouden en het oppervlaktewater en de waterberging worden uitgebreid.
- Waterpartijen verbeteren zowel de waterhuishouding als de ruimtelijke kwaliteit en beleving.
- De openbare ruimte krijgt een herkenbare Kamperpoortse uitstraling: stedelijk, levendig en eigenzinnig.
- Variatie in straatprofielen, gevelgroen en kleine verblijfsplekken maakt het gebied verrassend en uitnodigend.

4.2 raamwerk

Het landschappelijk raamwerk van het gebied is uitgewerkt in duidelijke profielen die richting geven aan de inrichting van de buitenruimte. Het raamwerk is opgebouwd uit landschappelijke zones en historische lijnen. De landschappelijke zones bestaan uit:

- De taludzone langs de A28, met een natuurlijke uitstraling, gericht op de ecologische waarde en een blokje om.
- De meer uitdrukkelijk vormgegeven parkzone, ingericht voor intensief gebruik met sport en spel.

De historische lijnen zijn verbonden met Kamperpoort en ontlenen hun karakter aan de identiteit van deze routes. Samen vormen deze elementen het landschappelijk raamwerk.



Landschappelijk verbonden



Stedelijke verbindingen



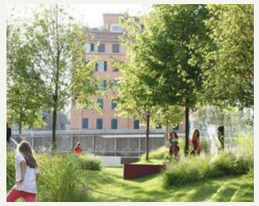
Sfeergebieden in het landschappelijk raamwerk



Buurtpark

Het buurtpark is vormgegeven als een glooiend landschap waarin hoogteverschillen zorgen voor variatie in beleving, zichtlijnen en verblijf. Open grasruimtes worden afgewisseld met beplanting, speelplekken en zitgelegenheden. Zo ontstaat een levendig en uitnodigend park.







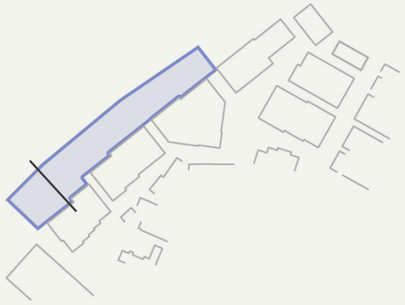


Meeuwenlaan

De Meeuwenlaan vormt een doorgaande laanstructuur met langwerpige boomvakken en een geklinkerd trottoir.

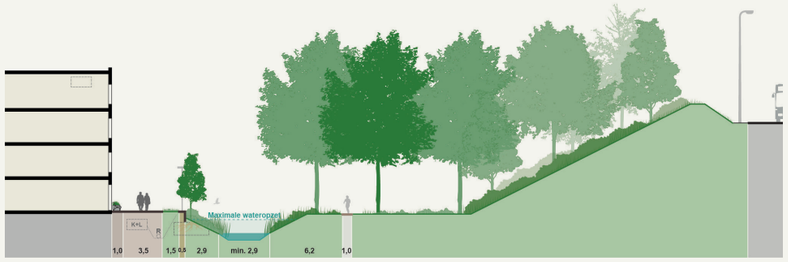






Landschappelijke taludzone

Het landschappelijk profiel ligt op afstand van de snelweg en sluit aan op het gebied met een grondgebonden programma. Het talud aan de planzijde wordt een ecologisch waardevolle zone en biedt ruimte voor de aanplant van bomen en struweel, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat. Onderhoud vindt plaats vanaf de kade. De inrichting sluit aan op het profiel van de Veemarkt, wat zorgt voor een samenhangend geheel.



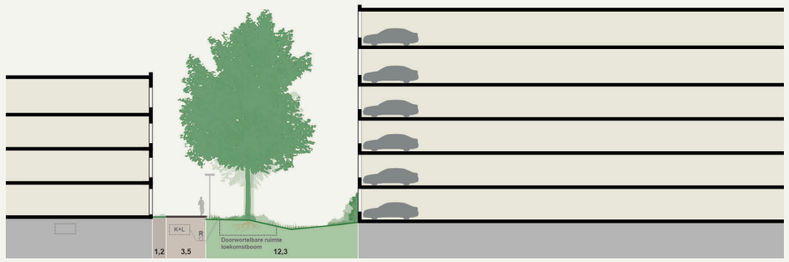






Verbindende groenstructuur

Op de overgang tussen de landschappelijke en de stedelijke taludzone bevindt zich een verbindende groenstructuur. De groenstructuur wordt ecologisch ingericht en voorziet in een informele wandeling tussen park en taludzone.





Stedelijke taludzone

Langs de lage afrit van de snelweg liggen de appartementen aan een harde oever met een breed waterprofiel. Onderhoud vindt plaats vanaf het water. Waar de ruimte het toelaat, wordt aan de gebouwzijde een natte rietoever toegevoegd voor hogere ecologische waarde en belevingskwaliteit.

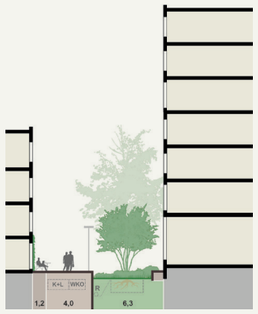






Verlaagd maaiveld

Aan de kop van het plangebied bij de Katerdijk wordt de groenblauwe identiteit van de snelwegzone doorgezet. Het maaiveld wordt verlaagd aangelegd en krijgt een waterbergende functie.

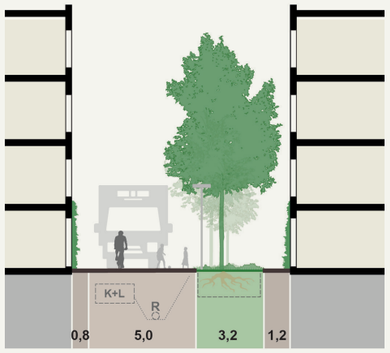






Verlengde Reigerstraat

De woonsteeg krijgt een brede geklinkerde loper in het verlengde van het Rode Dorp en wordt vergroend met plant- en boomvakken.



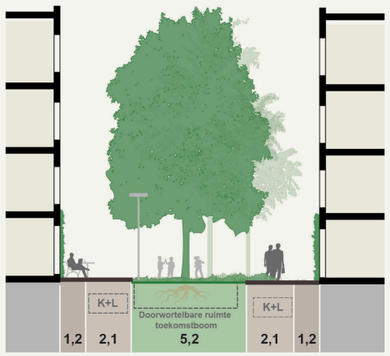






Verlengde Nachtegaalstraat

Dit is de groenste straat van Kamperpoort. Verharding wordt geminimaliseerd voor een parkachtige uitstraling.



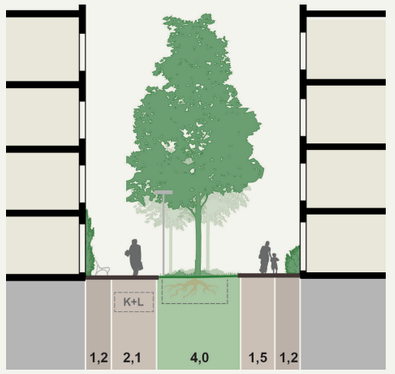


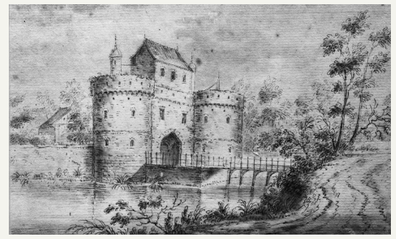




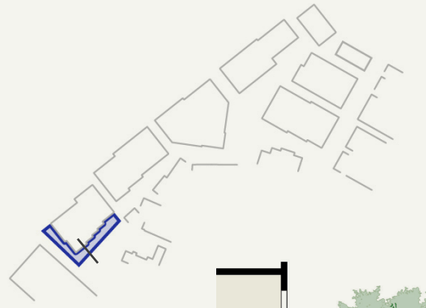
Verlengde Hoogstraat

In het verlengde van de oude uitvalsweg naar Kampen komt een wandelroute met een cultuurhistorische knipoog. De invulling hiervan wordt in de vervolgfasen uitgewerkt.



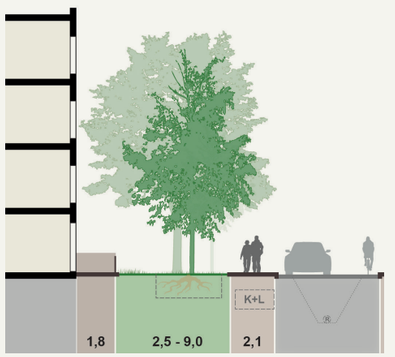


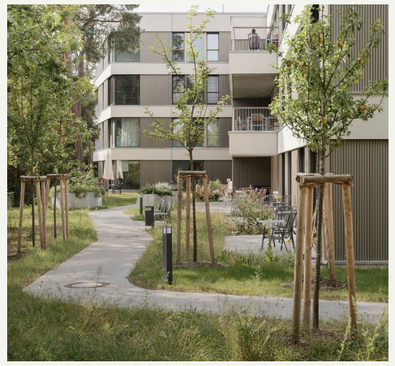




Verlengde Veemarkt

In de aansluiting op de ruimtelijk vormgegeven Veemarkt en Elbertsschool worden brede bermen ingericht met bloemrijk grasland en bomen.







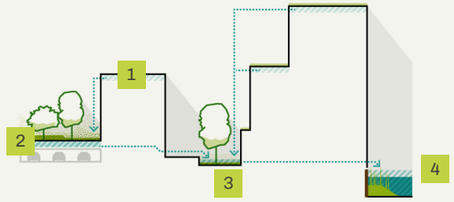
Stedenbouwkundig plan

Watersysteem

Het gebied rond de Meeuwenlaan behoort tot het laagstgelegen gebied van Kamperpoort. Waterberging vormt daarom een belangrijke opgave voor het toekomstbestendig maken van de hele buurt. Voor het plangebied is bepaald dat extreme neerslag in de vorm van een maatgevende bui van 60mm per vierkante meter per uur geen overlast moet geven in het gebied.

Om dit te realiseren is het watersysteem opgebouwd uit verschillende samenhangende zones, elk met een eigen functie binnen het geheel. Een getrapte voorziening van bergen, vasthouden en (vertraagd) afvoeren maakt het gebied klimaatadaptief.

Binnen de bouwblokken vormen vegetatiedaken (1) een bufferende toevoeging en leveren een bijdrage aan de vertraagde afvoer. De binnenhoven worden vergroend ingericht, waarbij er in het sedimentatiepakket een aanvullende buffering kan worden voorzien (2). In de buitenruimte worden hoogteverschillen aangebracht, het regenwater wordt opgevangen in verlagingen van het terrein en stroomt vertraagd af (3). Het buurtpark wordt als een glooiend maaiveld ingericht. Tijdens piekbuien kan tijdelijk water worden geborgen, terwijl het gebied in drogere perioden als groen verblijfsgebied functioneert.
Rond het kopgebouw, dat de entree van de Meeuwenlaan aan de Katerdijk markeert, wordt een wadi gerealiseerd die het groenblauwe karakter van de taludzone met Kamperpoort verbindt. De bestaande waterpartij (4) wordt verder verbreed waardoor er meer oppervlaktewater en een aanvullende waterbergingscapaciteit ontstaat. Waar mogelijk worden natte rietoevers gerealiseerd die de waterkwaliteit verbeteren. In de natuurlijk ingerichte oevers is ruimte voor vogels, insecten en amfibieën.



1 waterbufferende vegetatiedaken

2 vergroende binnenhoven

3 aanleggen wadi’s en glooiingen

4 verbreden bestaande watergang



Hittestress

Met stijgende temperaturen wordt de vraag om hittereductie steeds groter. Groenblauwe structuren kunnen zorgen voor verkoeling tijdens hete dagen. Centraal in het plan wordt daarom een buurtpark gerealiseerd. Het park heeft een formaat van ruim 4.000m² en bevindt zich binnen 300 meter lopen vanaf iedere woning. Het park wordt ingericht met royale schaduwplekken (minimaal 30% van de gebruiksoppervlakte) door het waar mogelijk inpassen van bestaande volwassen bomen en door nieuwe aanplant.

Op warme dagen kunnen de nieuwe bewoners hier verkoeling vinden. Maar de ruimte opent zich ook naar het bestaande Kamperpoort, waardoor het een functie vervult voor de gehele buurt. Het water langs de taludzone wordt verbreed waardoor het voor meer verkoeling kan zorgen. Bovendien wordt het water beter bereikbaar gemaakt door verlaagde zones langs het water te maken. Ook in de tussenstraten worden ontwerpkeuzes gemaakt voor een aangenaam klimaat. Het waar mogelijk handhaven van bestaande bomen en het aanplanten van nieuwen bomen zorgt voor schaduw. Ook gevelgroen kan zorgen voor een verkoelend effect. Binnen de bouwblokken wordt gezorgd voor groen op daken en daktuinen, waardoor de omgevingstemperatuur wordt verlaagd en het wooncomfort en de biodiversiteit toenemen.

Droogte

Het plangebied wordt zo ingericht dat het bestand is tegen langere periodes van droogte. In parken en openbare groenzones worden verlagingen en waterdoorlatende bodems aangelegd, waardoor regenwater kan worden vastgehouden en geleidelijk beschikbaar blijft tijdens droge periodes. Het groen wordt versterkt door het gebruik van inheemse flora, beplanting die goed tegen droogte kan en die ook bij langdurige droogte vitaal blijft en weinig extra bewatering nodig heeft. Binnen de bouwblokken dragen vegetatiedaken en daktuinen bij aan de opslag van water en zorgen voor verdamping. Dit beperkt de effecten van droogte en hittestress. Daarnaast maakt het getrapte watersysteem het mogelijk om water bij piekbuien tijdelijk te bergen en dit geleidelijk beschikbaar te stellen wanneer het droog is. Op deze manier blijft het stedelijke groen gezond en aantrekkelijk, wordt het leefklimaat comfortabel gehouden en wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt, waardoor het plangebied robuust en klimaat-adaptief wordt.

Overstromingsrisico

Een groot deel van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen. De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel en het Zwarte Water teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier en het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De komende jaren wordt verder gewerkt aan dijkversterkingen langs de Vecht, IJssel en het Zwarte Water. In de Omgevingsvisie is daarom ruimte gereserveerd om invulling te kunnen geven aan het beperken van gevolgen van overstromingen. Daarbij gaat het om het versterken van het watersysteem en het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico’s van wateroverlast te beperken, zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied. De Weteringen in de gemeente Zwolle – het regionaal watersysteem – hebben een eigen beschermingsniveau en eigen regionale normen voor de dijken. Door de groei van Zwolle de afgelopen jaren en de verwachte investeringen voor de toekomst was deze normering niet meer in verhouding tot de optredende schade en mogelijke slachtoffers. De provincie heeft daarom deze norm in 2019 naar boven bijgesteld tot een overschrijdingsrisico van 1:1000. Een overstroming kan vergaande gevolgen en een ontwrichtende werking hebben in een groot deel van Zwolle, waaronder het plangebied Meeuwenlaan. Het overstromingsrisico wordt daarom zoveel mogelijk beperkt door de waterkeringen langs de Weteringen, de IJssel en het Zwarte Water. Om de gevolgen van een eventuele doorbraak van de waterkering te beperken, hanteren we het principe van meerlaagse veiligheid. We richten de Nieuwe Veemarkt daarom waterrobuust in. In het plangebied Meeuwenlaan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overstromingsschade door het landschap in te richting zodanig dat de gevolgen van overstromingen beperkt zijn. De maatregelen die zijn genomen zijn het verhogen van het vloerpeil t.o.v. het wegpeil, het realiseren van waterbufferende maatregelen zoals groene daken en wadi's en het op orde hebben van de crisisorganisatie, het plangebied is rondom goed bereikbaar en er kan gevlucht worden naar hoger gelegen delen.



Ecologie

4.5 Biodiversiteit en natuur

Ecologische hoofdstructuur

Het versterken van biodiversiteit is een belangrijk thema binnen voor de Ontwikkelzone Meeuwenlaan, het Groen- en recreatiebeleidsplan en de stedelijke hoofdgroenstructuur die zijn opgesteld door de Gemeente Zwolle vormen daarbij het uitgangspunt.
De ecologische invulling wordt gebaseerd op de vijf V's:

Voedsel, Voortplantingsplaats, Veiligheid, Verbinding en Variatie. Voor ecologie zijn verbindingen van groot belang, daarom moet een verzameling van 'eilandjes' worden voorkomen. Op de Groene Kaart is de taludzone aan de noordzijde van het plangebied langs de A28 is aangeduid als Hoofdgroenstructuur, aan de zuidzijde van het plangebied is de Meeuwenlaan aangegeven als Nevengroenstructuur. De groenvoorziening die in het plangebied wordt toegevoegd is er allereerst op gericht om de bestaande structuur langs de A28 te versterken en daarnaast deze te verbinden met de groenstructuur langs de Meeuwenlaan.

Gidssoorten

De ecologische strategie focust zich op locatiespecifieke gidssoorten en bijbehorende maatregelen. Gidssoorten zijn algemene soorten die dienen als indicator voor de kwaliteit van de leefomgeving. In de natuurwaardenkaart, onderdeel van het Groen- en recreatiebeleidsplan, wordt omschreven dat Assendorp en Kamperpoort worden gekenmerkt door een kalkrijk en stenig landschap, waarin onder andere vaatplanten op muren voorkomen. Dit stenige landschap biedt een aantrekkelijk habitat aan stadsvogels zoals de gierzwaluw, zwarte roodstaart, roodborst, koolmees en pimpelmees, maar ook aan soorten als de gewone dwergvleermuis en de egel. De huismus wordt hierbij benoemd als ecologische 'ambassadeur'. Op basis van deze natuurwaarden zijn onderstaande gidssoorten geselecteerd, passend bij een hoogstedelijke context.

Huismus
De huismus is sterk afhankelijk van menselijke bebouwing en functioneert als indicator voor een leefbare stedelijke omgeving. Door het integreren van nestplaatsen in gebouwen, gecombineerd met binnentuinen met gevarieerde beplanting, ontstaat een geschikt leefgebied. Inheemse struiken en ruigtes bieden voedsel en beschutting, terwijl kleinschalige, verbonden groenzones essentieel zijn voor kolonievorming.

Gierzwaluw
De gierzwaluw brengt het grootste deel van zijn leven in de lucht door en is afhankelijk van hoge bebouwing voor nestgelegenheid. Door nestkasten verspreid in gevels op hoogte te integreren en open aanvliegroutes te behouden, wordt vestiging gestimuleerd. Gevarieerd groen en open water zorgen voor voldoende insecten, wat essentieel is voor het voedselaanbod.

Egel
Voor de egel is de opgave om binnen de hoogstedelijke omgeving voldoende rust en verblijfplaatsen te vinden en deze ook toegankelijk te maken. Door de groenstructuur in de openbare ruimte gevarieerd groen en doorlaatbaar in te richten en deze te verbinden met omliggende groenzones, ontstaat een netwerk van leefgebieden met voedsel en schuilgelegenheden. Conform de verleende omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit dient er in het nieuw te realiseren plan voldoende geschikt leefgebied te worden terug gebracht. Hierover vindt nog overleg plaats met de Provincie. In overleg met de Gemeente zal in het inrichtingsplan van de openbare ruimte invulling moeten worden gegeven aan de invulling van het leefgebied door toepassing van de juiste beplanting en ook de onderhoudsfrequentie daarvan.

Zwarte roodstaart
De zwarte roodstaart is een typische stadsvogel die houdt van stenige, open omgevingen met voldoende uitkijkpunten. Nestgelegenheid kan worden geboden via nestkasten en open nissen in gebouwen op noordoostelijke richting, met oriëntatie op de taludzone.

Gewone dwergvleermuis
De gewone dwergvleermuis maakt gebruik van een netwerk aan verblijfplaatsen in gebouwen en foerageert langs groene en waterrijke structuren. In de Katwolderpleingarage is een massawinterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis opgenomen, waarbij de taludzone als een veilige aanvliegroute fungeert met een rijk insectenaanbod. Langs deze route worden aanvullende verblijfplaatsen toegevoegd conform de erleende omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zoals verstrekt door de Provincie.

Kleine watersalamander
De kleine watersalamander is gebonden aan vochtige milieus en heeft zowel water- als landhabitat nodig. De watergang wordt allereerst verbreed. Aan de westelijke zijde wordt een oever met schanskorven en ruigte te gerealiseerd die dekking vormen, aan de oostzijde worden langs de kademuur natte rietoevers en uitklimvoorzieningen gerealiseerd waardoor verspreiding richting omliggende stedelijke gebieden mogelijk wordt gemaakt.

Maatregelen

Aansluitend op de Natuurwaardenkaart is een leidraad gepubliceerd 'Natuurinclusief bouwen Zwolle' hierin worden maatregelen genoemd om de biodiversiteit te bevorderen volgens een 5-tal thema's. Voor de locatie Assendorp en Kamperpoort zijn vooral 'Bebouwing', 'Tuinen en erven' maar ook 'Natte omgeving' en 'Groene buitenruimte' van belang en in mindere mate 'Verharding'. Hieronder staat een greep uit de ecologische maatregelen omschreven per thema die binnen het plangebied toegepast zouden kunnen worden.

Bebouwing
- Nestkasten voor huismus, gierzwaluw en roodstaart
- Kleine vleermuiskasten voor inbouw
- Muren voor muurplanten
- Sedumdaken en biodiversiteitsdaken
- Diervriendelijke verlichting

Natte omgeving
- Aanleg poel
- Natuurvriendelijke oever
- Natuurvriendelijke wadi's
- Overwinteringshabitat voor amfibieën
- Stadsrietkraag

Verharding
- Faunapassage amfibieën
- Green stepping stones
- Halfbestrating
- Vleermuisverblijf

Tuinen en erven
- Besdragende en insectvriendelijke bomen en struiken
- Insectenhotel
- Drinkplaats voor vogels
- Egelsnelweg
- Kwetterplek huismus

Groene buitenruimte
- Hagen
- Ruigte / distelstrook
- Vogelbosje
- Insectvriendelijke struiken of bomen
- Verbinden groenstructuren

Groenleidraad

Uit het Groen en recreatiebeleidsplan Zwolle, februari 2025:
Voor een gezonde stad en het behoud van het groene karakter van Zwolle, is het nodig dat er voldoende groen is en blijft (in verhouding tot het aantal woningen). In het coalitieakkoord is ook aangegeven dat dit niet alleen wenselijk is, maar ook nodig om invulling te kunnen geven aan een leefbare stad. Groen zorgt voor herkenbaarheid en is nodig voor gezondheid, biodiversiteit en klimaataanpassing (hitte en koelte, water). Stadsbreed wordt de Hoofdgroenstructuur versterkt en uitgebreid, zodat de Hoofdgroenstructuur de vele functies die ze vervult, kan blijven borgen. Voor mens en dier ontstaat zo een bruikbare verbinding tussen stad en buitengebied. Lokaal zoeken we op straat- en buurtniveau naar vergroening om elke inwoner schaduw en groene routes te kunnen bieden dicht bij huis. Niet alleen op de locaties waar gebouwd wordt, maar ook in de bestaande stad waar nu maar weinig groen in de straten aanwezig is. Deze lokale invulling is vertaald in het 2-22-200 principe .

Het 2-22-200 principe

- **2**
  Elke straat heeft ten minste twee toekomstbomen. Voor een straat hanteren we een afstand van maximaal 100 meter. Een toekomstboom heeft boven- en ondergronds de ruimte om minstens 80 jaar oud te worden.
- **22**
  Zwolle heeft stadsbreed een kroonbedekking van minstens 22%. Hierbij zijn we ons ervan bewust dat er wijken en buurten zijn waar dit niet wordt gehaald. Hier is de noodzaak van een toekomstboom per straat en het zoeken naar alternatieve schaduwroutes groot.
- **200**
  Alle inwoners hebben binnen 200 meter toegang tot een plantsoen of park. Een plantsoen of park heeft een oppervlak van minimaal 200 m2 en biedt schaduw en zitplekken. Idealiter wordt dit gecombineerd met ontmoeting, spelen en/ of beweegmogelijkheden.



2-22-200 principe

Voor de Ontwikkelzone Meeuwenlaan betekent dit dat we meewerken aan de stadsbrede versterking van de Hoofdgroenstructuur, deze wordt versterkt door de bestaande watergang te verbreden. Ook worden tussen de gebouwen royalere groenverbindingen gemaakt richting de nevengroenstructuur van de Meeuwenlaan, bruikbaar voor mens en dier.

Bomen

Bomen vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur, ze spelen een belangrijke rol voor de bodem- en luchtkwaliteit en zorgen tegelijkertijd voor de mentale en fysieke gezondheid van mens en dier. Hoe groter een boom, hoe meer waarde deze heeft. In de realisatie van de Ontwikkelzone Meeuwenlaan is daarom het uitgangspunt om waar mogelijk zo veel mogelijk van de bestaande volwassen bomen duurzaam te behouden of te vervangen.

Voor de inrichting wordt gebruik gemaakt van het Norm Instituut Bomen, zodat bomen en beplanting optimale groeicondities krijgen en op lange termijn vitaal blijven. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling of voorwaarden van de gemeente Zwolle zullen er toch bestaande bomen moeten verdwijnen. Voor de waardevolle linde langs de Meeuwenlaan wordt verplaatsing onderzocht. Als een boom moet worden gekapt, wordt deze gecompenseerd door de aanplant van een nieuwe boom.

De waar mogelijk te behouden of te vervangen bomen vormen een nieuw onderdeel van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De laanstructuur langs de Meeuwenlaan wordt gehandhaafd en waar mogelijk voorzien van nieuwe aanplant. Het nieuwe buurtpark krijgt toekomstbestendige bomen met uitstekende groeicondities. Ook worden waar mogelijk groepen bestaande volwassen bomen ingepast of vervangen. Deze vormen vanaf aanleg belangrijke structuurdragers in het park. Waar nieuwe straten worden toegevoegd, wordt gestreefd naar en rekening gehouden met het inpassen van twee toekomstbomen.



Boomstructuur

Beplanting

Beplanting versterkt de leefkwaliteit in de Meeuwenlaan: het verbetert biodiversiteit, zorgt voor klimaatadaptatie en draagt bij aan de herkenbare groene identiteit van de wijk. Daarom wordt in het ontwerp zorgvuldig omgegaan met de keuze, plaatsing en het beheer van groen. Verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt en enkel toegepast indien functioneel noodzakelijk.

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van beheer. Rondom het buurtpark is het streefbeeld park met natuurwaarde. De de variatie in boomsoorten, heesters en onderbeplanting nodigt uit tot verblijf, spelen en ontmoeten voor mens en dier. Aan de rand van de wijk, in de taludzone langs de A28, wordt juist gekozen voor extensief onderhouden bloemrijk grasland. Deze ruigere vegetatie ondersteunt een rijk ecosysteem, biedt voedsel en schuilplekken voor insecten en kleine zoogdieren en sluit aan bij de ecologische functie van de Hoofdgroenstructuur.

Bij de keuze voor soorten geldt het principe ‘inheems waar het kan’. Inheemse planten vergroten de biodiversiteit doordat ze aansluiten bij de behoeften van dieren en doordat ze een gezonde bodemopbouw stimuleren. Daarnaast wordt de soortenkeuze afgestemd op de doelsoorten waarvoor in het kader van natuurinclusief bouwen aanvullende maatregelen worden getroffen. Daarbij valt te denken aan nestgelegenheid en schuilplekken. De collectieve privébinnentuinen hebben een variëteit aan inrichting en beplanting. In de constructie van het dek en verdiepingshoogtes van de begane grond van de grondgebonden woningen wordt rekening gehouden met grondpakketten van voldoende dikte, zodat de diverse beplanting voldoende doorwortelbare ruimte heeft. Ook is er voldoende ruimte voor bodemleven en een geschikte waterhuishouding. Posities van eventuele grotere bomen met voldoende gronddekking worden afgestemd op de onderliggende draagconstructie.



Beplantingsstructuur

Materialisatie



Park met natuurwanden



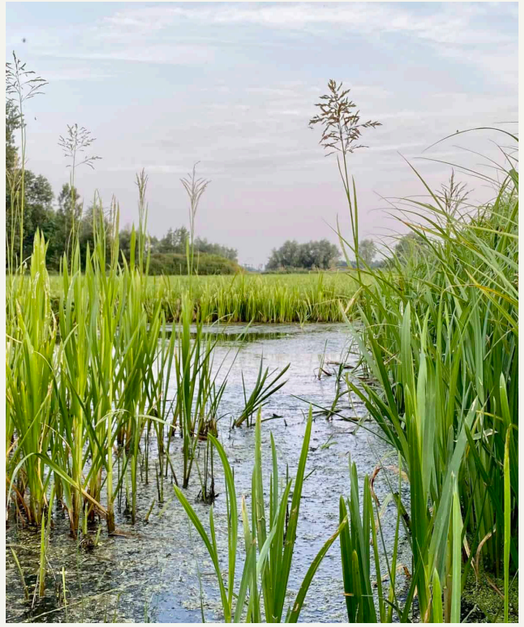
Kruidenruigte en natuuroever



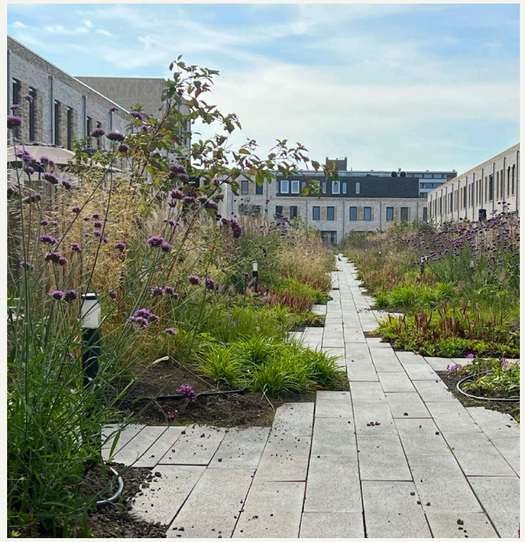
Onderhouden gras



Bloemrijk grasland



Natte rietoever



Beplanting daktuin



Lage / halfhoge beplanting



Wadibeplanting

4.6 Spelen, bewegen en ontmoeten

Diversiteit

De ontwikkeling van de Meeuwenlaan biedt niet alleen ruimte voor nieuwe bewoners, maar is ook een kans om de leefomgeving te versterken voor de bestaande gemeenschap van Kamperpoort. De wijk kent veel diversiteit. Van jong tot oud en waarbij een groot deel sociale huur betreft. Ook binnen de nieuwe woonomgeving komt een mix van woningtypologieën: appartementen in verschillende formaten en grondgebonden woningen voor uiteenlopende huishoudens. Starters, gezinnen met jonge of oudere kinderen, senioren, kenniswerkers en doorstromers vinden er allemaal een plek. Deze diversiteit vraagt om een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen, spelen en ontmoeten.

Bewegen

Bewegen speelt een belangrijke rol. Het streven is een beweegvriendelijke wijk, waarbij het mogelijk wordt een aantrekkelijk ‘rondje om Kamperpoort’ te maken. Door de nieuwe wijk goed te verbinden met de bestaande structuur, ontstaan meer mogelijkheden voor bewoners om ommetjes te maken, actief te zijn en elkaar onderweg te ontmoeten. De autoluwe inrichting zorgt ervoor dat voetgangers zich veilig en comfortabel door het gebied kunnen bewegen. Het centraal gelegen park vormt hierin een belangrijke schakel: een robuuste plek die een rol vervult voor de hele wijk én aansluiting biedt op sport- en spelvoorzieningen. Daarnaast is de wens om op drie locaties nieuwe oversteekplaatsen beoogd, zodat de taludzone langs de A28 beter toegankelijk wordt en onderdeel wordt van een groter, samenhangend beweegnetwerk.



Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten



Speelaanleiding



Parkzone



Educatieve en speelse oversteekroute



Ontspanning in het groen

Ontmoeten

Ook ontmoeten krijgt een vanzelfsprekende plek in de openbare ruimte. Het buurtpark wordt ingericht met verschillende zit- en verblijfsplekken die logisch gekoppeld zijn aan speel- en sportvoorzieningen. Hierdoor ontstaan spontane en laagdrempelige contactmomenten tussen bewoners. Aan de randen van het park zijn functies in de plint te vinden. Door het hele plangebied liggen daarnaast kleinere ontmoetingsplekken, zoals speelse oversteekroutes. Het zijn plekken waar kinderen kunnen ontdekken, jongeren elkaar treffen en waar ook andere bewoners en bezoekers een prettige zitplek vinden.

Spelen en sporten

Op het gebied van spelen en sporten wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. In het buurtpark komt een grotere speelplek van circa 500 m² voor kinderen van 0–11 jaar, passend bij de jonge gezinnen in de wijk. Daarnaast worden verspreid over het park verschillende speel- en sportvoorzieningen geplaatst, mede als compensatie voor het huidige trapveld aan de Veemarkt. Deze plekken vormen een aanvulling op de al bestaande voorzieningen in de wijk, bijvoorbeeld door de inpassing van Teq-tafels, calisthenics of een boulderrots. Ook langs de routes door de wijk worden kleinere speelpunten en informele ontmoetingsplekken op straatniveau toegevoegd. Dit geheel zorgt voor een fijnmazig netwerk van plekken waar kinderen, jongeren en volwassenen kunnen bewegen, ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten.

Identiteit binnentuinen

De binnentuinen boven de stallingsgarages van de bouwblokken vormen een herkenbare vertaling van de visie: hier vinden zowel mensen als dieren een aangename groene wereld. Het is een plek voor rust, ontspanning en ontmoeting. De binnentuinen kunnen privé of gemeenschappelijk worden uitgevoerd of een combinatie van beide. Dit kan per bouwblok verschillen. Zo kan elke bewoner snel en direct het groen in stappen. Het bouwblok G heeft een forse binnentuin, hier liggen in de uitwerking kansen om de binnentuin deels te openen ten behoeve van bomen in de volle grond.

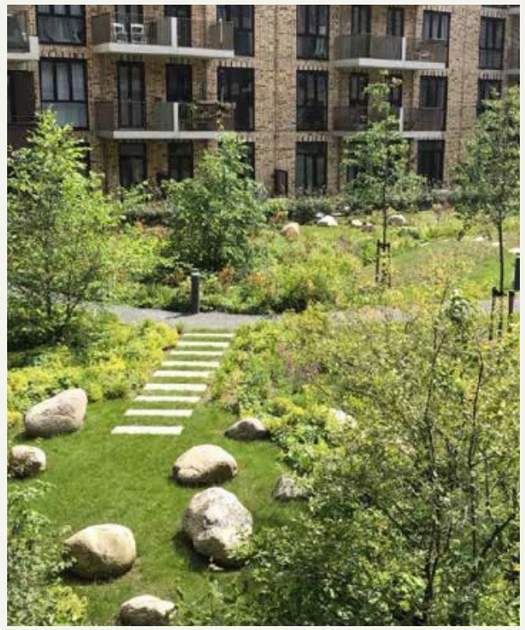
De binnentuinen hebben een variëteit aan inrichting en beplanting. In de constructie van het dek en verdiepingshoogtes van de begane grond van de grondgebonden woningen wordt rekening gehouden met grondpakketten van voldoende dikte, zodat de diverse beplanting voldoende doorwortelbare ruimte heeft. Ook is er voldoende ruimte voor bodemleven en een geschikte waterhuishouding. Posities van eventuele grotere bomen met voldoende gronddekking worden afgestemd op de onderliggende draagconstructie.

Veilig spelen voor de allerjongste bewoners wordt, afgestemd op de beoogde doelgroepen, ook meegenomen in de uitwerking van de binnentuinen.De binnentuinen zijn voor alle seizoenen, met beplanting die door het jaar heen aantrekkelijk is, voor mens en dier. Lommerrijk op warme zomerse dagen, open en licht als het kouder is. De verlichting wordt afgestemd op alle gebruikers: voldoende voor een veilig gevoel en goed gebruik, maar zonder dieren af te schrikken.

De ecologische invulling wordt gebaseerd op de vijf V's: Voedsel, Voortplantingsplaats, Veiligheid, Verbinding en Variatie. Voor ecologie zijn verbindingen van groot belang, daarom moet een verzameling van 'eilandjes' worden voorkomen. Tijdens de uitontwikkeling wordt gestudeerd op de relaties tussen verschillende doelsoorten en beplanting in de diverse binnentuinen, (privé als gemeenschappelijke tuin) voor een robuustere ecologie en een hogere biodiversiteit. Waar mogelijk zal hierbij zoveel mogelijk aangesloten worden bij het Soortenmanagementplan Zwolle.



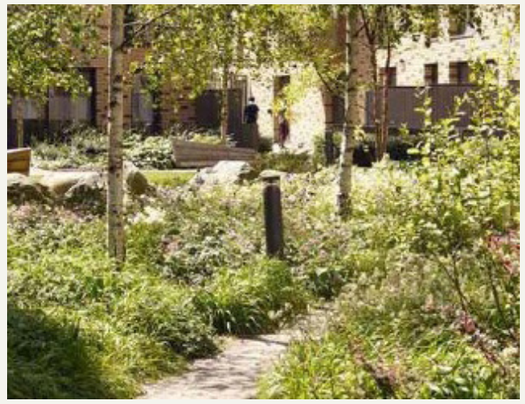
Variëteit aan beplanting



Collectieve binnentuin



Collectieve binnentuin



Vergroende binnentuin



Ontspannen op prive terras

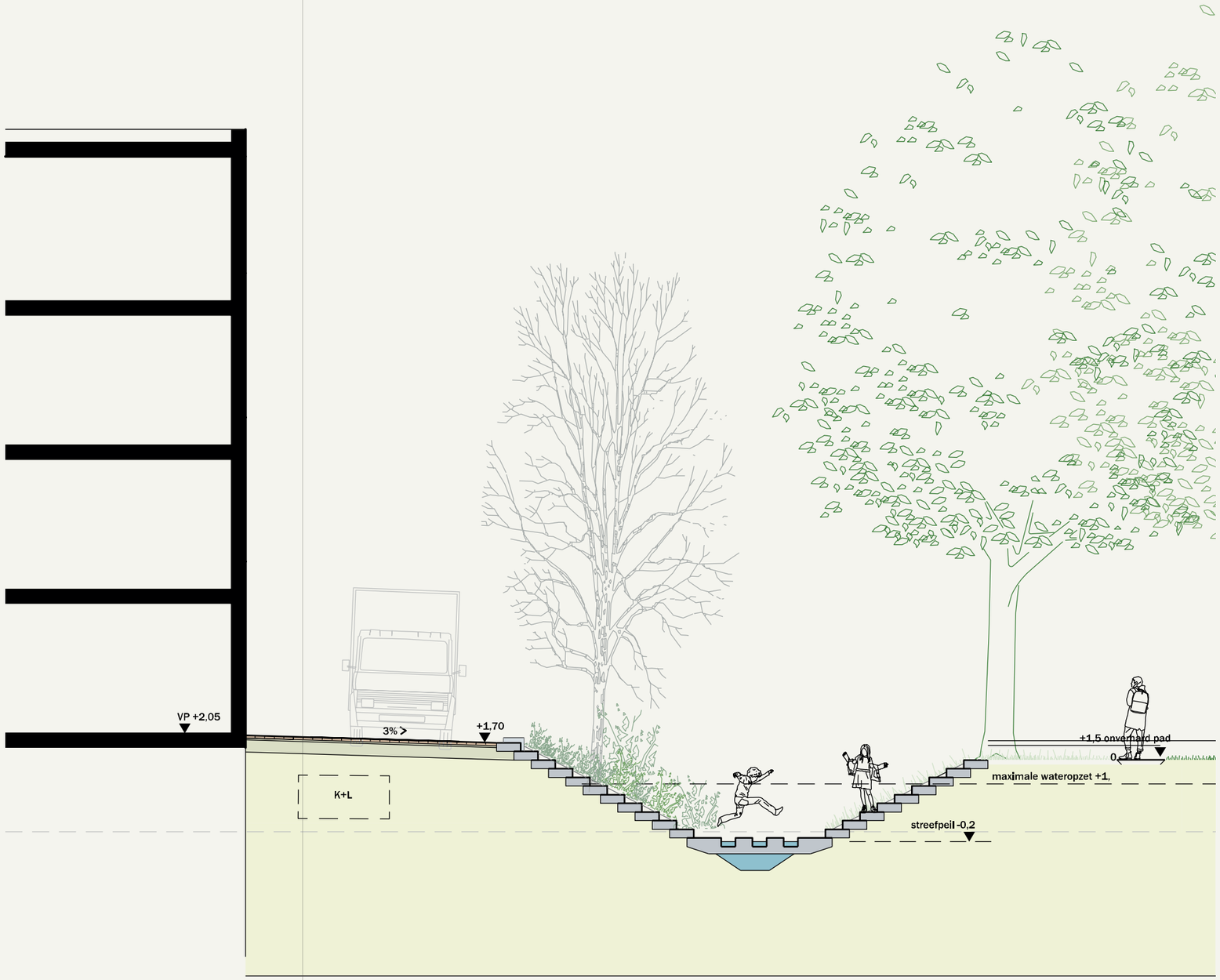


Privé terras

Speelse overgang
Beton, maatwerk, ca 2m breed







Brugelement

NB: Tekening betreft nog geen ontwerp,
alleen technische uitgangspunten.

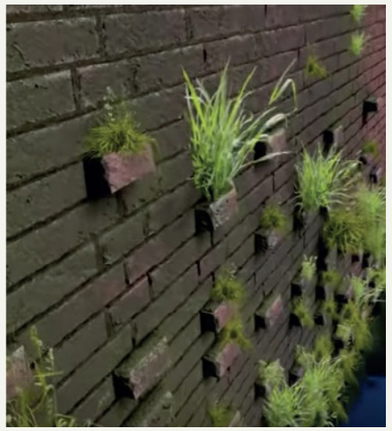
Brug vraagt om nadere afstemming/
uitwerking. Overspanning ca 18m.



Kademuur als één doorlopend natuurlijk fundament

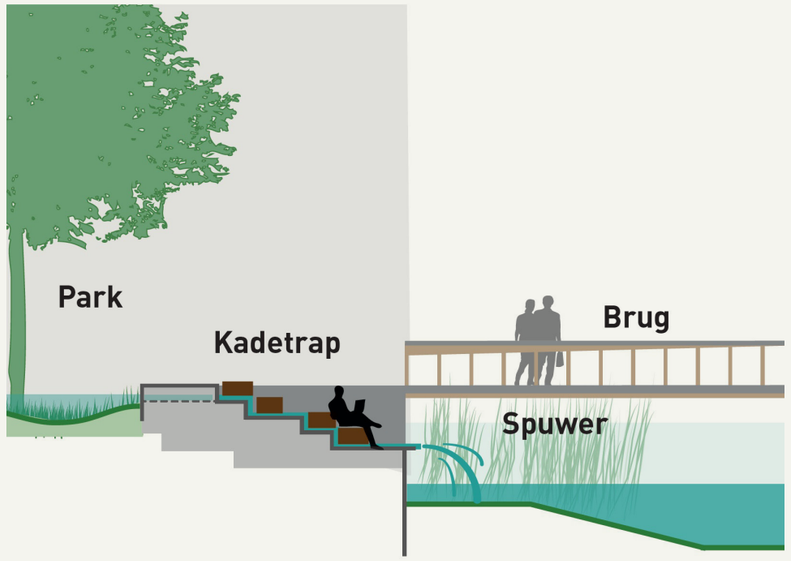
- Uitstraling kademuur één doorlopend natuurlijk fundament.
- Damwand met een hoogwaardige afwerking.
- De kademuur heeft natuurinclusieve voorzieningen.
- De kademuur waar mogelijk verzachten met een natte rietoever.
- Tussen de gebouwen bijzondere plekken.

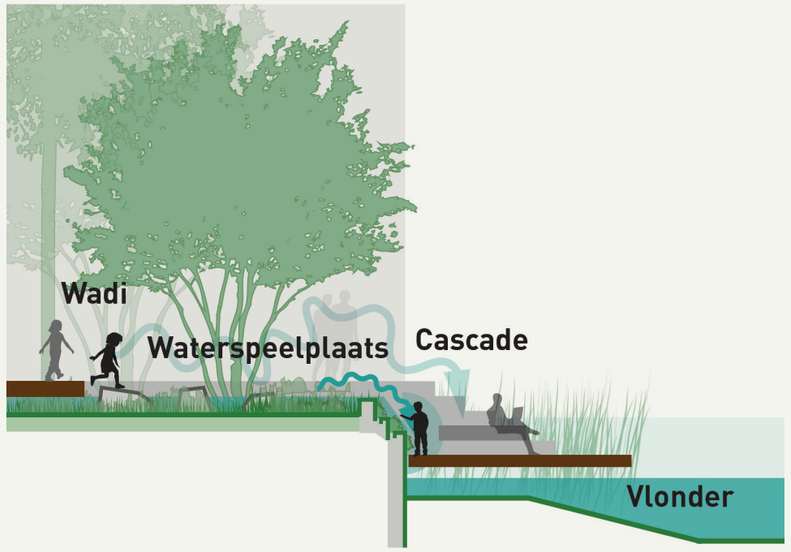












Hoofdstuk 5

Mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de energietransitie, de kwaliteit van openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Zwolle voor alle gebruikers van de stad, is steeds belangrijker. Hierbij is de STOMP-methode leidend bij het ontwerp en inrichtingsopgaven van de buitenruimte. Dit betekent dat voetgangers, fietsers en openbaar vervoer meer ruimte krijgen.

5.1 De Meeuwenlaan in relatie tot bestaande infrastructuur: fiets, OV en auto

In dit hoofdstuk wordt de positie van de Ontwikkeling Meeuwenlaan ten opzichte van de bestaande netwerken omschreven.

Fiets

Direct aan de Meeuwenlaan bevindt zich de stadsroute fiets. Vanuit daar fiets je gemakkelijk naar het centrum en het station, maar ook naar de omliggende wijken.

Openbaar vervoer

Er is sprake van nabijheid van station Zwolle. Dit bevindt zich op ongeveer 1400m afstand. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen 500 m van een HOV-doorstroomas, waar meerdere buslijnen over heen rijden. Ter hoogte van het Katwolderplein ligt een bushalte. In de Adaptieve Ontwikkelstrategie is deze bushalte aangewezen als OV-hub met een sterke verbinding naar de parkeergarage Katwolderplein die als centrumhub wordt gezien.



5.2 Het STOMP-gedachtegoed als leidend principe voor duurzame mobiliteit

STOMP staat voor hoe we verplaatsingen in een gebied onderscheiden: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS: deelmobiliteit, boeken en afrekenen in een app) en Privéauto. Dit fungeert als basis voor het uitgewerkte mobiliteitsconcept.

Door functies zoals wonen, werken en recreëren te mengen (in gebiedsontwikkeling, maar óók in bestaand gebied) ontstaat een gebied waar mensen naar voorzieningen kunnen lopen (S). Op wat kortere afstanden hebben lopen en fietsen de voorkeur, omdat ze schoon en gezond zijn en weinig ruimte vragen. Voor wat langere afstanden de wijk uit kunnen mensen fietsen en de openbaar vervoer gebruiken: een schone en ruimte-efficiënte manier van verplaatsen. Maas / deelmobiliteit kan het gebruik van fiets en openbaar vervoer makkelijker maken en stimuleren. Ten slotte hebben we de privéauto. Idealiter wordt die vooral gebruikt voor verplaatsingen waarvoor lopen, fietsen, openbaar vervoer en deel mobiliteit geen aantrekkelijke optie zijn.

S-Stappen







T-Trappen







O-Openbaar Vervoer





M-Mobility as a Service (MaaS)





P-Prive-auto





5.3 Voorzieningen binnen loopafstanden van de Meeuwenlaan

Voorzieningen in de wijk

Dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de wijk Kamperpoort (eerstelijns gezondheidszorg: apotheek, huisarts, twee supermarkten etc.). Er is een bioscoop en een grote supermarkt in de wijk aanwezig.

Lopen richting Centrum

Op 10 minuten lopen ben je in het centrum met aanvullende voorzieningen (horeca, winkels, cultuur). Op ruim een kwartier lopen bevindt zich het station. Dit biedt voor de ontwikkeling Meeuwenlaan kansen om kritisch te kijken naar het maximum aantal benodigde autoparkeerplaatsen.

5-10-15 min lopen

- 375 m
- 750 m
- 1125 m

Station

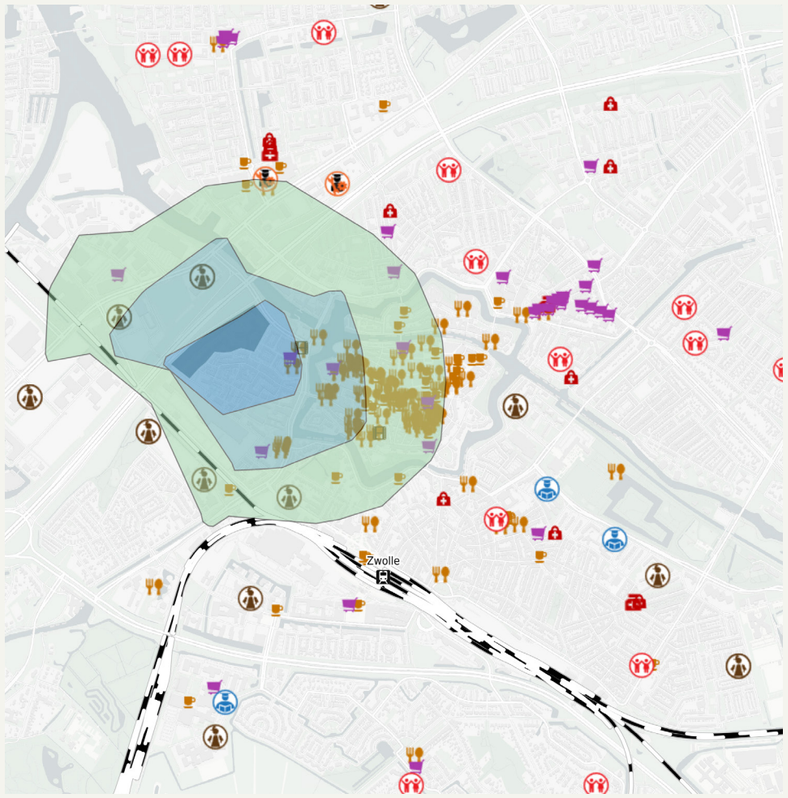
- Plangebied Meeuwenlaan

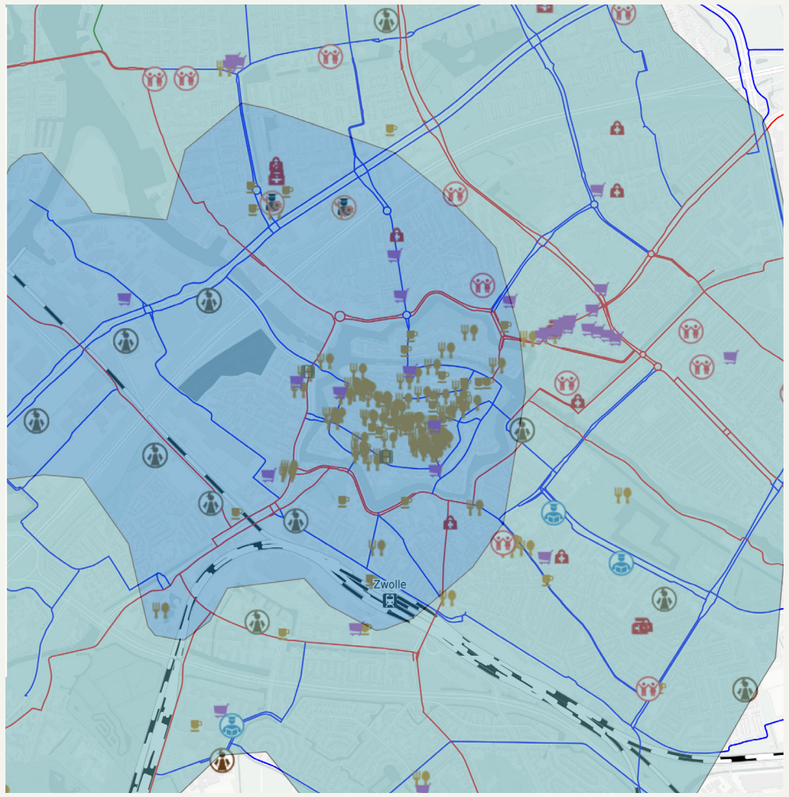
Onderwijslocaties adres

- Basis onderwijs (BO)
- Voortgezet onderwijs (VO)
- Middelbaar beroepsonderwijs (MBO)
- Hoger beroepsonderwijs (HBO)

Voorzieningen

- bioscoop
- huisarts
- apotheek
- café
- restaurant
- supermarkt





5.4 Voorzieningen binnen fietsafstanden van de Meeuwenlaan

Fiets

Het centrum is bereikbaar binnen 5 minuten fietsen. Op 5-7 minuten fietsen ben je bij het station, er bevindt zich een aantrekkelijke fietsenstalling aan de noordzijde van het station. Met de e-bike is de bereikbaarheid zelfs groter. Dit biedt voor de ontwikkeling Meeuwenlaan kansen om kritisch te kijken naar het maximum aantal benodigde autoparkeerplaatsen.

Hoofdfietsroutes

- Doorfietsroute
- Recreatieve fietsroute
- Stadsroute

5.5 Beschikbare deelmobiliteit in de omgeving

Deelmobiliteit

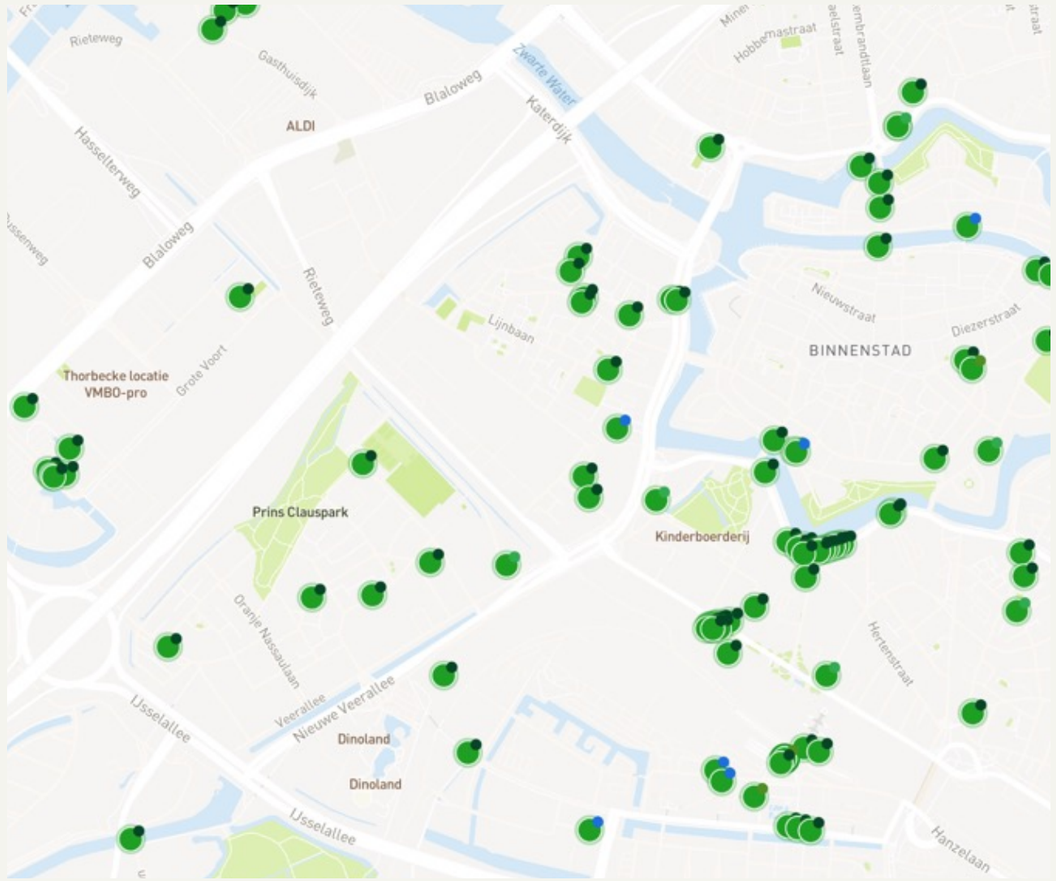
In de omgeving is deelmobiliteit aanwezig . Deelauto's worden al enkele jaren in Zwolle gebruikt (Greenwheels en Mywheels bieden voor iedereen toegankelijke deelauto's aan). Daarnaast zijn er buurtinitatieven (Wheelshare, OnzeAuto) in Zwolle actief.

www.zwolle.nl/deelvoertuigen

In het kaartje worden de beschikbare deelvoertuigen vanuit het Dashboard CROW (geraadpleegd 12 juni 2025).

Aanbieders

- Deelfiets
- MyWheels
- Greenwheels



5.6 Mobiliteitsconcept
Ontsluiting lopen, fietsen, OV en auto

In nevenstaand plaatje wordt het mobiliteitsconcept van de Meeuwenlaan getoond. Er worden aantrekkelijke looproutes gerealiseerd die logisch zijn aangetakt op het omliggende netwerk. Tussen de gebouwen door is alleen lopen mogelijk.Bij de huidige bushalte Katwolderplein stoppen verschillende HOV-bussen. Deze halte, die zich in de toekomst mogelijk gaat ontwikkelen tot OV-hub, bevindt zich rond 500 meter afstand van de gebouwen. Via de autovrije Reigerstraat kan de OV-halte door voetgangers veilig bereikt worden. De Meeuwenlaan ontsluit de woongebouwen voor de fiets en de auto. Parkeren vindt plaats binnen bouwblokken of in de parkeerhub. De entrees van de parkeerfaciliteiten liggen op logische locaties aan de weg.

Uitkomsten mobiliteitsonderzoek

Het concept stedenbouwkundig plan beschikbaar gesteld voor het opstellen van het verkeersonderzoek, waar mogelijk is de ontwikkeling getoetst op ontwerprichtlijnen. Waar dit niet mogelijk was, zijn derichtlijnen van het CROW als kaders voor het ontwerp meegegeven.

De ontwikkeling leidt, blijkend uit de prognose, tot een afname van de verkeersintensiteiten voor gemotoriseerd verkeer in 2025. De ritten vinden ook meer verspreidt plaats, namelijk in de beide spitsen, maar ook daarbuiten. In de huidige situatie met de kantoorfunctie is het sterk spit gerelateerd. De bestaande kantoorfuncties hebben in het verkeersmodel een hoge verkeers-aantrekkende werking.

De ontwikkeling geeft een verkeerbeeld met een lagere verkeers-aantrekkende werking. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer, maar niet met deelmobiliteit. Mogelijk kan deelmobiliteit reden zijn voor een verdere verkeersreductie.

In- en uitritconstructies

Het ontwikkelgebied sluit in de huidige situatie aan op de Meeuwenlaan door middel van in- en uitritconstructies. Vanwege de ontwikkeling van woningen en daarmee woonstraten in het ontwikkelgebied is het wenselijk door middel van gelijkwaardige kruispunten aan te sluiten op de Meeuwenlaan. Hierdoor wordt bijgedragen aan een duurzaam veilige en homogene infrastructuur.

Aansluiting Meeuwenlaan - Veemarkt

De aansluiting Meeuwenlaan – Veemarkt is een ongeregeld kruispunt waarbij verkeer van rechts voorrang heeft. Echter is de aansluiting in de huidige situatie voorzien van een middengeleider wat op erftoegangswegen ongebruikelijk is. Met het nieuwe plan wordt de kruising aangepast naar een situatie zonder middengeleider. Hetkruispunt krijgt hierdoor een veel compactere vorm. Dit principe is een verbeterpunt ten opzichte van de huidige situatie.



5.7 Mobiliteitsconcept Fietsparkeren

Zwolle is Wereldfietsstad

Er wordt in weinig gemeenten zoveel gefietst als in Zwolle. Zeker binnenstedelijk is de fiets een volwaardig alternatief voor de auto. Met de opkomst van de e-bike is ook regionaal (afstanden tot 15 kilometer) de fiets en alternatief voor de auto. De fietsparkeer-voorziening bij het station Zwolle aan de noordkant is een plek waar de fiets goed en veilig gestald kan worden. Om fietsen en de OV/fiets combinatie als alternatief voor de auto te maken moeten we breder kijken dan alleen de reguliere fiets. Er moet ruimte zijn voor verschillende type fietsen in de interne fietsenstalling. De bakfiets voor grotere boodschappen of de kinderen wegbrengen, een elektrische fiets voor de lange afstand en ook een oud barrel voor een avondje de stad in.

Fietsinfrastructuur en locatie fietsparkeren

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is de fietspotentie hoog op de locatie van de Meeuwenlaan. Het station, het centrum, de omliggende wijken en de regio goed bereikbaar via het direct aangelegen stadsnet Fiets. Zie daarvoor ook de vorige pagina. Daarom zorgen we dat bewoners en bezoekers van de Meeuwenlaan de fietspaden goed kunnen bereiken. Vanaf de fietsparkeer-voorzieningen in of nabij de individuele gebouwen zal een logische route naar de fietsontsluitingsweg zijn.

Fietsparkeervoorzieningen:

- Worden in of nabij woon-/appartementenblok opgelost, zodat het sociaal veilig voelt en de fietsen beveiligd zijn en droogstaan.
- Zijn toegankelijk en laagdrempelig: de fiets kan dichtbij huis geparkeerd/gestald worden met zo min mogelijk tussendeuren en hoogteverschil.
- Zijn voldoende ruim gedimensioneerd, conform het voorbeeld van de Amsterdamse bouwbrief.
- Bieden voldoende laadmogelijkheden voor elektrische fietsen.
- Zijn inpandig of netjes ingepast in de openbare ruimte (bij voorkeur in het groen).

De entrees van de fietsparkeervoorzieningen:

- Bevinden zich op logische plekken in de plint van de gebiedsontwikkeling.
- Zijn bij voorkeur niet dezelfde entrees als de entrees voor de auto behoudens de grondgebonden cluster.
- Zijn logisch vindbaar voor bezoekers.
- Sluiten aan op de ontsluitingsstructuur voor fietsverkeer in de Kamperpoort.

5.8 Mobiliteitsconcept Maas

We zien dat voor bepaalde doelgroepen voor de tweede of zelf eerste auto deelmobiliteit kansrijk is. In de basis parkeerbehoefte is vooralsnog geen rekening gehouden met deelmobiliteit. Dit wordt in samenwerking met een toekomstige exploitant van de parkeervoorziening en een deelmobiliteitsaanbieder nader onderzocht.

Deel mobiliteit

Met betrekking tot deelauto's hanteren we in ons onderzoek naar de haalbaarheid van deelmobiliteit de volgende uitgangspunten, conform de concept nota mobiliteitsnormen:

- In de Kamperpoort kunnen we tot 20% van de normatieve parkeeropgave vervangen met deelauto's.
- Eén deelauto vervangt 3 (in het geval van publiek toegankelijke deelauto's) tot 5 (in het geval van deelauto's exclusief voor collectief van bewoners van de gebiedsontwikkeling) reguliere autoparkeerplekken;
- Parkeerplaatsen die als gevolg van deelauto reducties niet worden aangelegd in niet gereguleerd gebied, dienen voor 25% op eigen terrein te worden aangewezen in de vorm van een ruimtelijke reservering.
- We zorgen dat deelmobiliteit aanwezig is bij de oplevering van de eerste woningen.
- Deelauto's krijgen, na eventuele (gereserveerde) gehandicaptenparkeerplaatsen goed zichtbare en bereikbare parkeerplaatsen; bij voorkeur in de openbare ruimte of bijvoorbeeld nabij de ingang in de parkeergebouw; in overleg met gemeente.
- Deelauto's zijn bij voorkeur zero-emissie voertuigen.
- We onderzoeken in samenwerking met een aanbieder een ingroeimodel.

5.9 Mobiliteitsconcept Auto parkeren

Parkeerconcept

Bij de eengezinswoningen krijgen alle woningen een toegewezen plek in elk afzonderlijk blok. Bezoekers van de eengezinswoningen en de bewoners en bezoekers van de appartementen parkeren in de gebouwde parkeervoorziening. Ook bezoekers van de omgeving zijn welkom in de gebouwde parkeervoorziening op basis van beschikbaarheid in relatie met dubbelgebruik. Voor de gebouwde parkeervoorziening geldt vooralsnog een exploitatiescenario.

Laadinfrastructuur

De gemeente werkt in de nota mobiliteitsnormen op dit moment uit wat de eisen zijn ten aanzien van laadinfrastructuur. Met het oog op de toekomst is het uitgangspunt op dat voldoende parkeerplaatsen bij oplevering voorzien moet zijn van laadinfrastructuur. In verband met netcongestie en de beschikbare capaciteit is dit wel een risico in de verdere uitwerking.

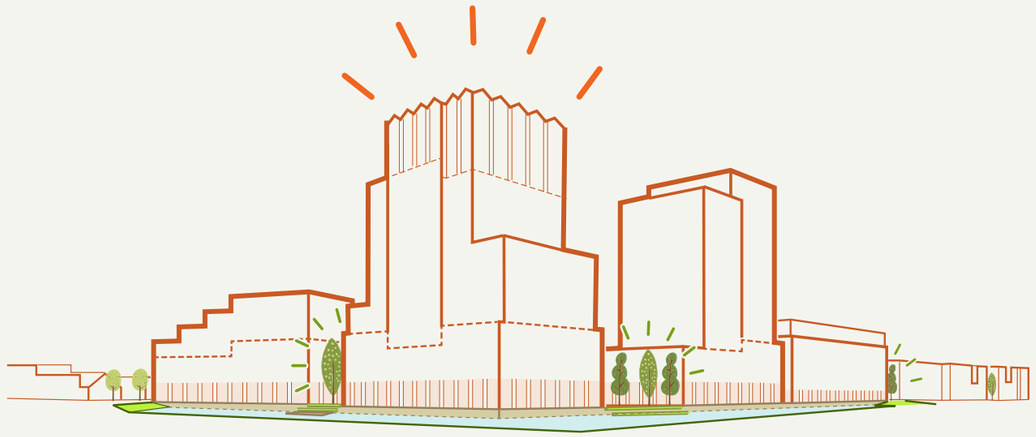
5.10 Mobiliteitsconcept Gehanteerde parkeer-normen

Parkeernormen

De normen uit de nota mobiliteitsnormen worden gehanteerd. Voor wat betreft de auto hanteren we als basis de normen Centrumschil met 10% HOV-reductie voor de gebouwen die voldoen aan de eisen van HOV-reductie. In lijn met de potentie deelmobiliteit onderzoeken we verdere afslagen (10-20% additionele reductie bovenop de 10% HOV reductie).

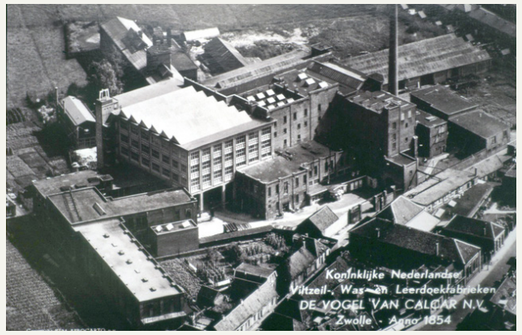
Hoofdstuk 6

Beeldkwaliteit



6.1 Stedenbouwkundig ensemble

Beeldkwaliteit gebouwde omgeving





Historie
Schaalsprong van de kleine grondgebonden woningen naast grootschaligere industriële gebouwclusters.



Lappendeken heden
Variatie in schaal, kleur en architectuur

DNA van de plek

De stadswijk Kamperpoort heeft een sterk eigen karakter. Op de overgang van de vesting en het landschap ontstond een kleine gevarieerde wijk. De structuur van oude toegangswegen als de Hoogstraat met kleinschalige bebouwing herinnert aan deze periode. Als gevolg van de industrialisatie en de aanleg van grootschalige infrastructuur raakte Kamperpoort ontkoppelt van het landschap en de oude binnenstad. Door alle ontwikkelingen werd Kamperpoort een lappendeken van verschillende identiteiten.

Ook de meer recente ontwikkelingen sluiten hierop aan. Kleinschalige straten met individueel ontworpen woningen wisselen af met grootschalige (woon)blokken of clusters en rijen van identieke grondgebonden woningen.



Lappendeken heden
Variatie van samenhangende wooncluster, individuele woningen en rijwoningen naast grote woongebouwen en voorzieningen.



Mix van grondgebonden met appartementen en met incidentele schaalsprongen.







Van eenduidige bouwblokken tot pandsgewijs en veelkleurig.

Principes omgevings-kwaliteit



Nieuwe bebouwing verankerd in de wijk

De stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe ontwikkeling aan de meeuwenlaan is sterk verankerd aan de historische structuur van Kamperpoort.
De morfologische lappendeken en architectonische variatie van de bestaande Kamperpoort omarmen we. Met de stadsentree sluiten we aan op de rand van Kamperpoort en geven we een eigenzinnig gezicht.

Het plan vormt een zorgvuldige overgang naar de bestaande bebouwing aan de Meeuwenlaan, met een passende korrelgrootte door middel van grondgebonden woningen en een aftrappend appartementengebouw. Het park is een belangrijk plek voor ontmoeting en verbinding, zowel in binnen het plan als in relatie met de buurt.

Stadsentree

De rand van Kamperpoort wordt afgemaakt met een nieuw stedelijke stadsentree. Het is een flink ensemble waarin de schaal van de buurt en de stad samenkomen. Net als de huidige bebouwing aan deze rand kenmerkt deze zich door een pandsgewijze opbouw en staat de bebouwing op de grond. Elk gebouw krijgt zijn eigen expressie en is uitnodigend.

Door middel van een onderbouw met plint wordt aansluiting gezocht op de kleinere korrel en de omgeving. De onderbouw kenmerkt zich met een spel van horizontale en verticale structuren, terwijl in de bovenbouw de verticaliteit wordt benadrukt.

Door een levendige plint met een hoogwaardige fietsenberging aan de zijde van het water presenteert de nieuwe woonomgeving zich als toegankelijk voor fietsers, dit sluit aan bij Zwolle als de fietsstad.

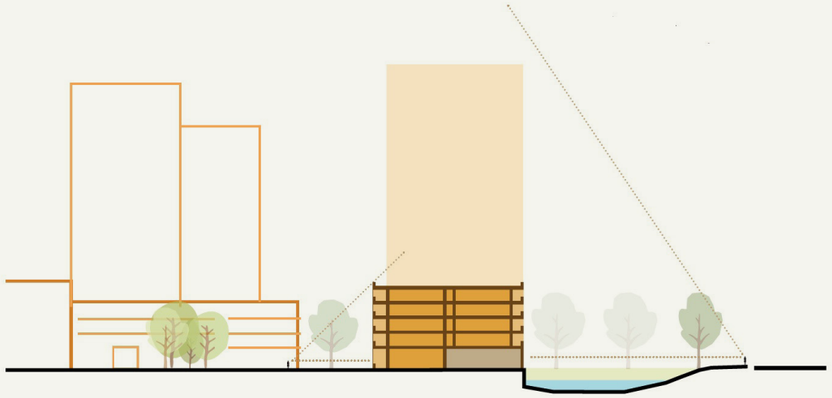
Parkzone

Aan de zijde van de groene centrale ruimte wordt er verbinding gemaakt op buurtniveau. Er wordt gewoond aan het buurtpark in de plint en de hoofdentree bevindt zich aan het park. Verfijning van de onderbouw geeft menselijke maat en sluit aan op de kleinere korrelgroottes van de omliggende bebouwing en vormen een samen de wanden van het park.

De parkwanden definiëren de parkzone en begeleiden de open ruimte naar de omgeving. De doorlopende wanden worden niet onderbroken, maar kennen wel verspringingen, geleding en differentiatie voor prettige maat en schaal. De plint en margezone zorgen voor een sterke verbinding met het maaiveld.

"Een flink ensemble waarin de schaal van de buurt en van de stad samenkomen. Allemaal een tikkeltje anders, maar toch familie van elkaar. Expressief en uitnodigend maar ook solide en eenduidig."





Verbindings-zone

Kamperpoortse stoep
De overgang van de openbare ruimte naar de woningen in het bestaande Kamperpoort kenmerkt zich in grote mate door een smalle overgangszone. Deze zone wordt ook in de nieuwe ontwikkeling aan de meeuwenlaan toegepast (margezone). Deze overgangen worden in samenhang met de plinten en het programma hiervan vormgegeven.

Margezone
De bouwbokken hebben rondom een zone van 80cm tot 180cm die behoort tot het uitgeefbare terrein: de margezone. In deze zone worden de overgangen van het gebouw naar het openbaar gebied vormgegeven.

Bij de grondgebonden woningen dient deze margezone om de interactie met de openbare ruimte te stimuleren en leven op de begane grond te activeren. Dit is bevorderlijk voor de community building en de veiligheid op straat.

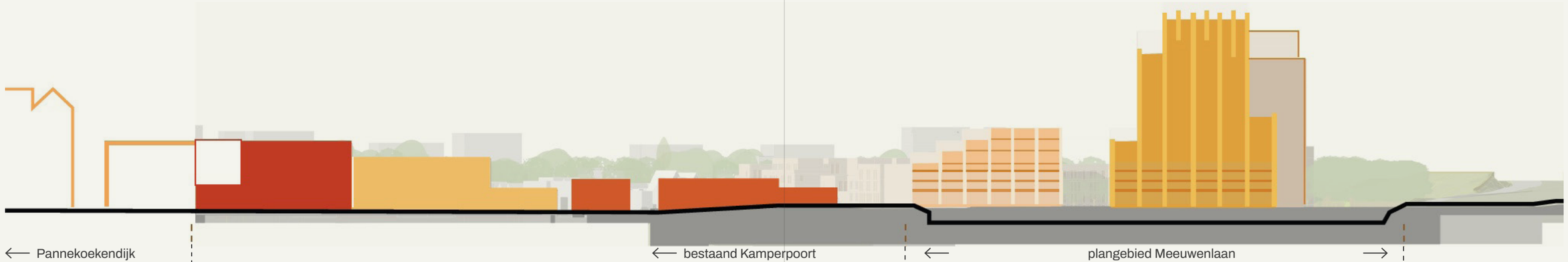
Bij de appartementen - die op maaiveld vaak eenzijdig georiënteerd zijn - dient de margezone ook om de privacy en woonkwaliteit te waarborgen.

Voor zowel de grondgebonden woningen, alsook de appartementen geldt dat de margezone ook voor architectonische doeleinden kan worden ingezet en om de geleding van de bebouwing verder vorm te geven.

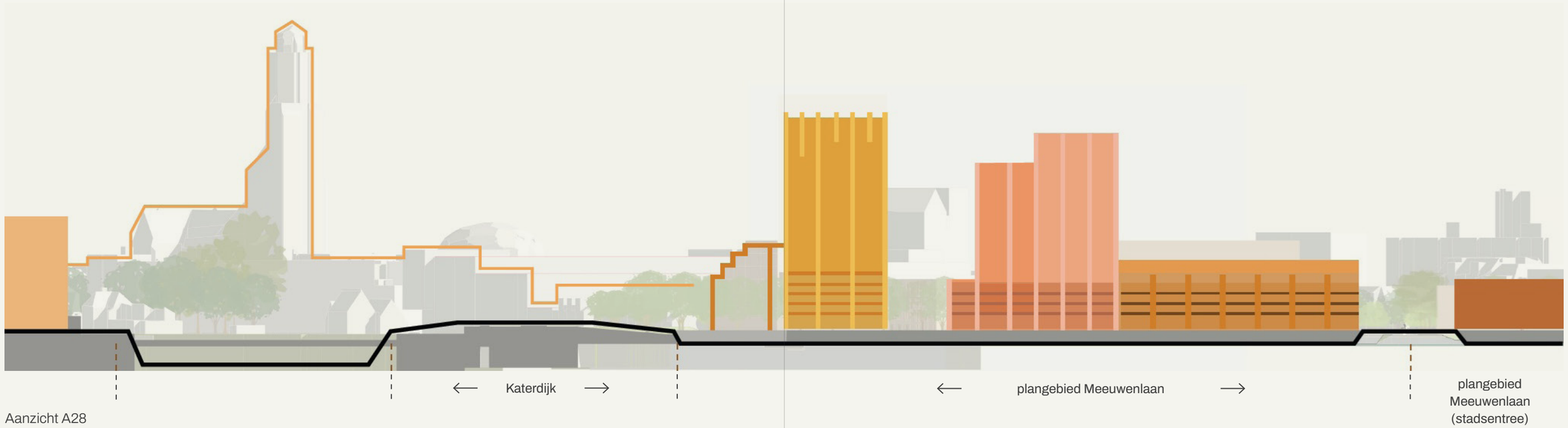
Landschap
Sommige gebouwen grenzen direct aan het groenblauwe landschap. Hier is geen margezone aanwezig, en staan de gebouwen in het groen of in het water. Maar zijn wel uitkragingen op de verdiepingen mogelijk, voor bijvoorbeeld buitenruimtes.



“De pandsgewijze opbouw met afwisseling is kenmerkend voor de randen van Kamperpoort”



Aanzicht Katerdijk



Aanzicht A28

6.1 Stedenbouwkundig ensemble

Samenhang met ruimte voor verschil

Met deze ontwikkeling bouwen we voort op de traditie van een gevarieerde en veelkleurige architectuur die de lappendeken van Kamperpoort representeert.
Een goede lappendeken vindt de balans tussen samenhang en variatie. Te veel variatie maakt het chaotisch, te veel samenhang maakt het saai.

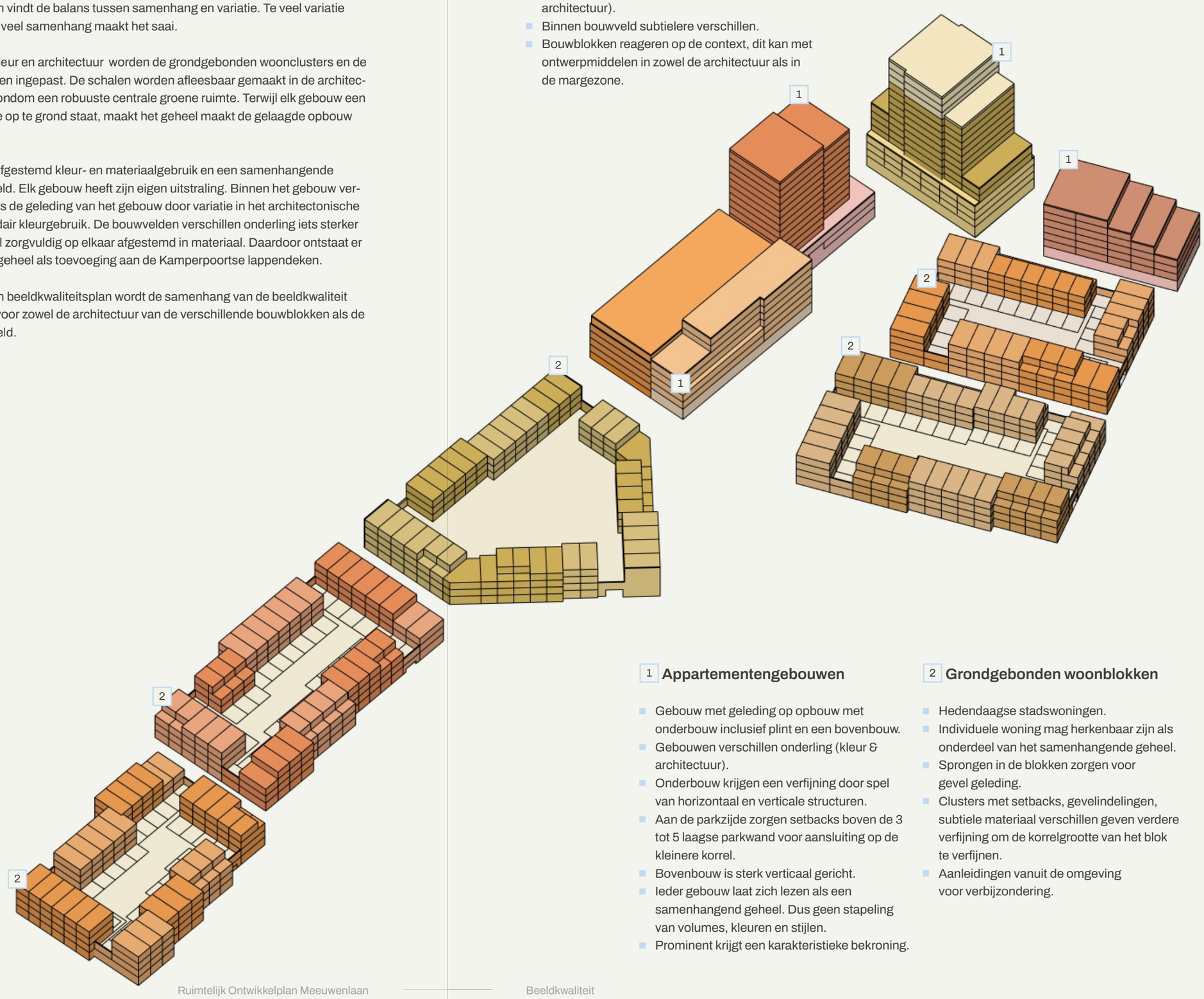
Met variatie in schaal, kleur en architectuur worden de grondgebonden woonclusters en de appartementengebouwen ingepast. De schalen worden afleesbaar gemaakt in de architectuur en komen samen rondom een robuuste centrale groene ruimte. Terwijl elk gebouw een eenduidig gebouw is die op te grond staat, maakt het geheel maakt de gelaagde opbouw van Kamperpoort.

Samenhang is er door afgestemd kleur- en materiaalgebruik en een samenhangende architectuur per bouwveld. Elk gebouw heeft zijn eigen uitstraling. Binnen het gebouw versterken subtiele variaties de geleding van het gebouw door variatie in het architectonische detail, schaal en secundair kleurgebruik. De bouwvelden verschillen onderling iets sterker van elkaar, maar zijn wel zorgvuldig op elkaar afgestemd in materiaal. Daardoor ontstaat er een afwisselend en rijk geheel als toevoeging aan de Kamperpoortse lappendeken.

In het nader op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt de samenhang van de beeldkwaliteit verder gespecificeerd, voor zowel de architectuur van de verschillende bouwblokken als de identiteit van het maaiveld.

Algemeen

- Samenhangend geheel met ruimte voor verschil.
- Gebouwen en bouwblokken verschillen onderling (kleur & architectuur).
- Binnen bouwveld subtielere verschillen.
- Bouwblokken reageren op de context, dit kan met ontwerpmiddelen in zowel de architectuur als in de margezone.



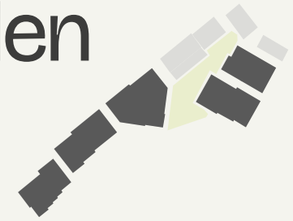
1 Appartementengebouwen

- Gebouw met geleding op opbouw met onderbouw inclusief plint en een bovenbouw.
- Gebouwen verschillen onderling (kleur & architectuur).
- Onderbouw krijgen een verfijning door spel van horizontaal en verticale structuren.
- Aan de parkzijde zorgen setbacks boven de 3 tot 5 laagse parkwand voor aansluiting op de kleinere korrel.
- Bovenbouw is sterk verticaal gericht.
- Ieder gebouw laat zich lezen als een samenhangend geheel. Dus geen stapeling van volumes, kleuren en stijlen.
- Prominent krijgt een karakteristieke bekroning.

2 Grondgebonden woonblokken

- Hedendaagse stadswoningen.
- Individuele woning mag herkenbaar zijn als onderdeel van het samenhangende geheel.
- Sprongen in de blokken zorgen voor gevel geleding.
- Clusters met setbacks, gevelindelingen, subtiele materiaal verschillen geven verdere verfijning om de korrelgrootte van het blok te verfijnen.
- Aanleidingen vanuit de omgeving voor verbijzondering.

Grondgebonden woonblokken



Stedenbouwkundige uitgangspunten

De grondgebonden woningen hebben een meer gesloten blokverkaveling, mede vanwege geluidsbelasting. Met binnenin de bouwblokken private en/of collectieve tuinen. De woningen zijn overwegend vier lagen hoog. Setbacks en één- of tweelaagse sprongen zorgen voor een gevarieerd volumebeeld en ruimte voor groene daken en gebruiksterrassen. Hiermee wordt de schaal verfijnd en afstemming gezocht met de Kamperpoortse kleinschaligheid. Bijzondere aandacht gaat uit naar de plint die een sterke relatie heeft met de openbare ruimte en bewoond is of een ondersteunende werkfunctie heeft. De hoogte van de begane grond van de grondgebonden woningen kan variëren tussen de 3m en 4,5m.

Architectuur

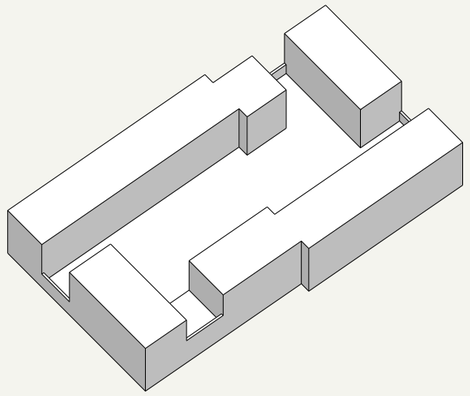
Ieder bouwblok laat zich lezen als één samenhangend geheel met ruimte voor verschil. Binnen het bouwblok zijn clusters van meerdere woningen afleesbaar door samenhangende gevelstructuur en de stedenbouwkundige geleding van hoogtes en setbacks. De bouwblokken onderscheiden zich onderling qua architectuur, materiaal en kleur binnen het Kamperpoortse pallet. Dit kan subtiel, maar ook met meer contrasterende keuzes.

Margezone & plint

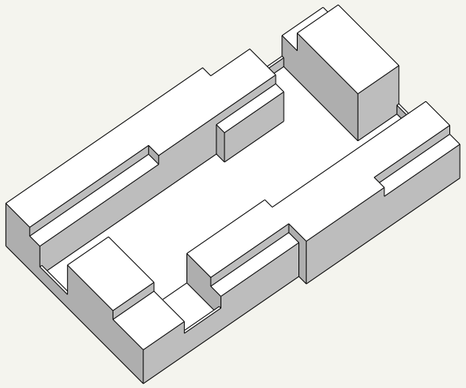
De bouwvelden hebben een margezone. Deze speelt een belangrijke rol in de overgang van ‘het publieke naar het private’. Interactie tussen de domeinen staat hier centraal. Afhankelijk van de situatie kan deze zone ingericht worden als Delftse-stoep of een deels groene invulling krijgen. Ook kunnen in deze zone - in samenhang met de architectuur - erkers, luifels, pergola’s of zitelementen ontworpen worden. Erkers kunnen over 1 of 2 lagen worden toegepast. Op de verdiepingen zijn uitkragende buitenruimten toegestaan.

Binnenhof & parkeren

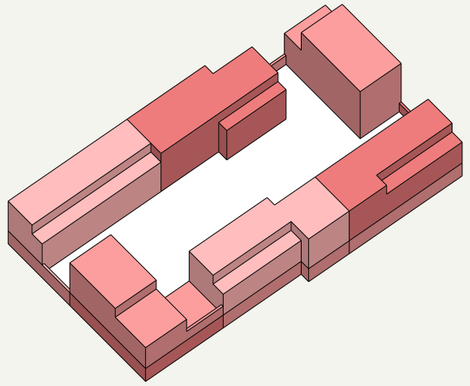
De bewoners van de grondgebonden bouwblokken parkeren hun auto in de binnenhoven onder een dek uit het zicht. Het dek wordt ingericht met private en/of deels collectieve tuinen voor de bewoners van het bouwblok. Blok G kan hierop een uitzondering zijn. Het bouwblok G heeft een forse binnentuin, hier liggen in de uitwerking kansen om de binnentuin deels te openen ten behoeve van bomen in de volle grond.



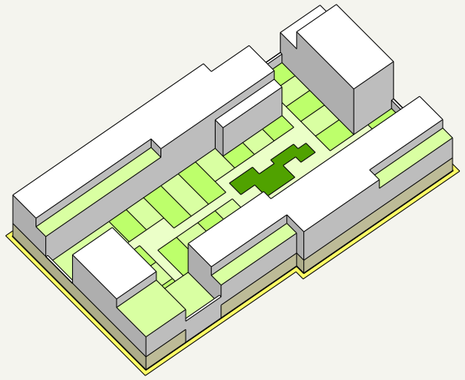
Afb. A



Afb. B



Afb. C



Afb. D

A. Basisfiguur:
grondgebonden bouwblok met hof

B. Stedenbouw:
schaal door afwisseling hoogte met o.a. setbacks en terrassen

C. Architectuur:
samenhangend geheel met ruimte voor verschil

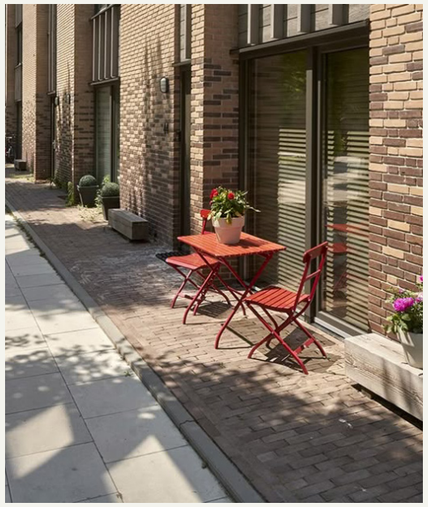
D. Margezone & plint:
margezone en plint spelen een belangrijke rol in het ontwerp als overgang naar openbare ruimte rondom het blok
Binnenhof:
(half) verhoogd dek met private en/of collectieve buitenruimtes voor bewoners



Opbouw volume: incidentele setbacks



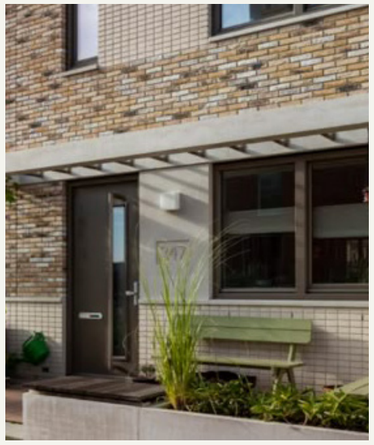
Samenhangend geheel met ruimte voor verschil



Margezone: delfts stoepje



Margezone: (meerlaagse) erkers



Margezone: plantenbak en pergola



Samenhangend geheel met ruimte voor verschil en herkenbaarheid individuele woning.

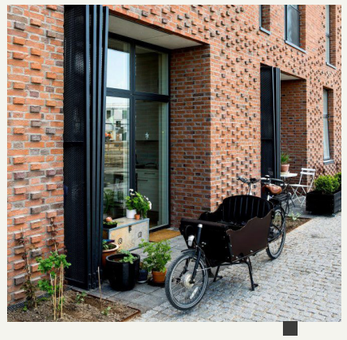


Samenhangende kleuren en materialen.





Margezone: erker van 1 of meerdere verdiepingen



Margezone: delfts stoepje met groen



Margezone: bankje en luifel



Diverse materialen (o.a. baksteen, hout) of combinaties van materialen in samenhangende kleurstelling mogelijk.

Aan de binnenzijde van de bouwblokken zijn er, naast of in plaats van privé-tuinen, ook collectieve tuinen. Naast verbinding tussen bewoners, bieden de tuinen ook plek aan groenkwaliteit en biodiversiteit. En spelen de tuinen een rol in het bergen en vertraagd afvoeren van regenwater.
De overgang van de woning naar een eventuele collectieve tuin is een aparte ontwerpopgave. Het is van belang dat hier een balans gevonden wordt tussen enerzijds de privacy van de (buitenruimte van de) woning en anderzijds de mogelijkheid om de collectieve ruimte echt als een gedeelde ruimte te ervaren en gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door geringe hoogteverschillen tussen de private buitenruimte en een collectieve tuin, of door lage (gemengde) hagen, begroeide hekwerken etc. Er worden geen hoge schuttingen toegepast.





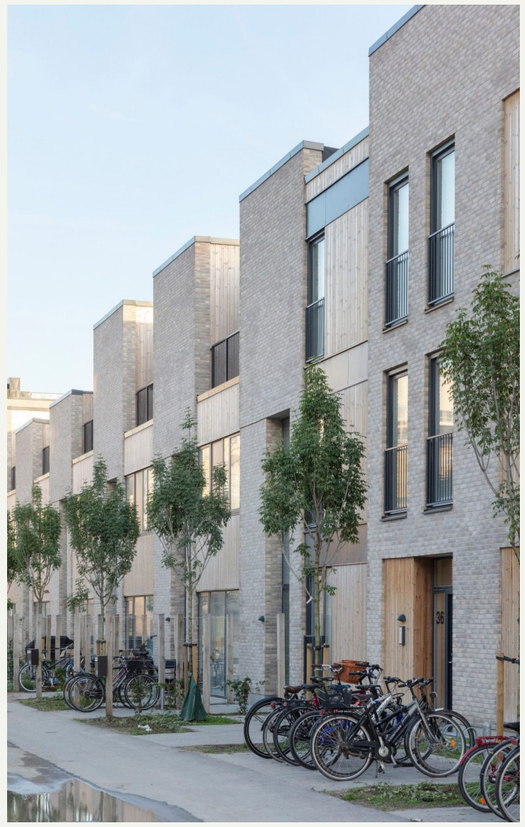
“samenhang met ruimte voor verschil”











“samenhangend kleurgebruik met diverse materialen”

Bron/auteur/bijschrift

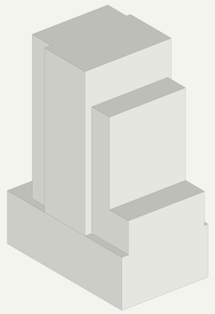
Appartementen-gebouwen



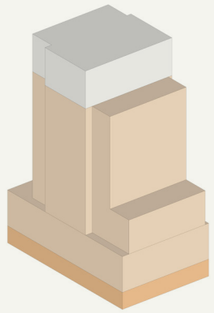
Principes geleding en architectuur

De appartementengebouwen en het parkeergebouw worden in samenhang ontworpen. Hoewel elk gebouw duidelijk afleesbaar is, is er een duidelijke samenhang en wordt het een ensemble. Appartementen hebben een duidelijk silhouet en staan op de grond. Aan de groene centrale ruimte zorgt de geleding van de appartementengebouwen voor aansluiting op de kleinere korrel van de grondgebonden woningen en prettige overgang met menselijke maat. Dit wordt gecreëerd door setbacks boven de 3 -5 laagse onderbouw en kan worden versterkt met de architectuur.

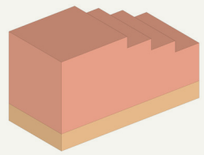
De architectuur van de appartementengebouwen versterkt de geleding van het gebouw. De onderbouw maakt de verbinding met de omgeving. Onderdeel hiervan is de plint die laat zicht aflezen over één tot maximaal twee lagen. Verfijning wordt gecreëerd door een spel van horizontale en verticale gevelstructuren. De bovenbouw heeft een sterke verticaliteit. De geleding van het gebouw wordt benadrukt door een afwisselende gevelstructuur, met variatie in buitenruimtes, gevelopeningen, gevelpatronen en kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen hoger dan 7 lagen krijgen een dak beëindiging. Het hoogteaccent aan de katerdijk wordt een nieuwe prominent en krijgt een verbijzondering met een kroon.



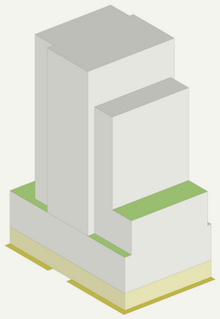
Afb. A



Afb. B



Afb. C



Afb. D

A. Basisfiguur:
Gebouw (cluster) met gelaagde volumeopbouw.

B & C. Geleding:
Gestapeld gebouw(cluster) met plint en bouwbouw. Hoogteaccent krijgt een kroon die verticaliteit versterkt.

D. Margezone & plint:
Margezone en de plint spelen een belangrijke rol in het ontwerp als overgang naar de openbare ruimte rondom het gebouw.
Daken: aandacht voor (gebruik)kwaliteit en vergroening van de ‘lage’ daken.









Plint & margezone

In de plint van de appartementengebouwen komen veel functies samen. Uitgangspunt is een levendige plint met woonfuncties en collectieve entrees grenzend aan de openbare ruimte. De fiets krijgt een prominente plek in de kwalitatieve plint door een fietspromenade aan het water. Waarbij het een ontwerpopgave is om interactie tussen binnen en buiten op de juiste wijze vorm te geven. Entrees van individuele woningen zijn toegestaan. Facilitaire ruimten als fietsenbergingen en techniek worden met aandacht in het gevelontwerp geïntegreerd of uit het zicht ontworpen. Op de begane grond worden geen uitkragende balkons opgenomen.

In de margezone op het maaiveld is veel aandacht voor de woonkwaliteit in relatie tot de levendige openbare ruimte. Privacy en interactie in relatie tot de woonbeleving zijn hierbij belangrijke ontwerpthema’s.

Buitenruimtes en daken

Buitenruimtes van de appartementen kunnen worden uitgevoerd als individuele (deels inpandige) loggia of balkon of als collectieve buitenruimtes. Buitenruimtes zijn onderdeel van de samenhangende architectuur. De lage daken van het basement kunnen worden ingericht als groendak of (collectieve) buitenruimte.

Nutsvoorziening en installaties

Nutsvoorzieningen zoals wko-installaties en trafo’s worden bij voorkeur ingepast en meegenomen in de architectuur. De beheerbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke voorzieningen is een belangrijke voorwaarde. Ze worden bij voorkeur nabij andere voorzieningen zoals fietsenstallingen geplaatst. Indien trafo’s aantoonbaar niet in- of aanpandig kunnen worden gerealiseerd, is een plek in de openbare ruimte mogelijk. In dat geval kunnen trafo’s worden begroeid.

De (duurzame) installaties worden op de lager gelegen daken geïntegreerd in het ontwerp en op een passende wijze mee ontworpen. Voor de hoger gelegen daken geldt dat de installaties vanaf maaiveld binnen het plangebied niet zichtbaar mogen zijn. Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, lift opbouwen etc.) Worden opgenomen in het ontwerp en mogen het silhouet en de uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.

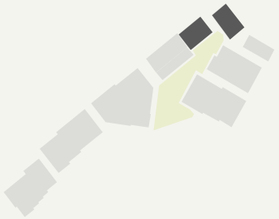






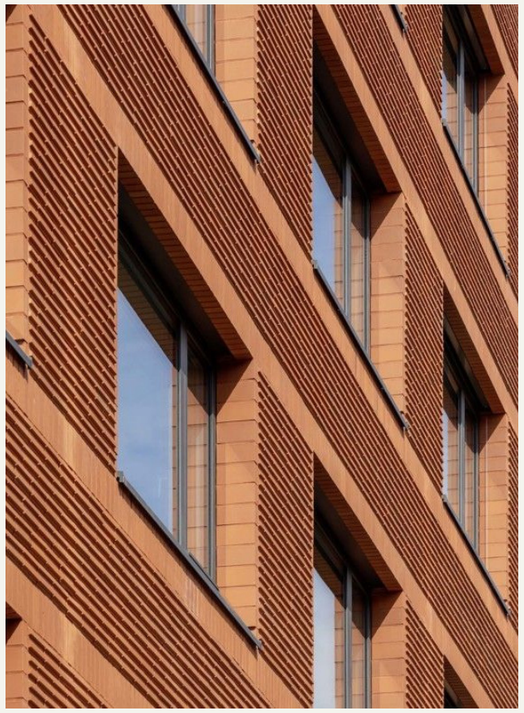
Referentieblad

Onderbouw gebouwen A & B



- De plint is onderdeel van de onderbouw.
- Met de plint wordt de relatie met het maaiveld benadrukt (wonen, & zichtbaarheid fietsenbergingen.
- Verfijning van de architectuur van de onderbouw met oog op relatie met omgeving.
- In de onderbouw wordt de geleding (horizontaal en verticaal) versterkt door differentiatie in gevelindeling (gevelopeningen en buitenruimtes).
- Expressief kleur en materiaalgebruik kan op specifieke plekken de openbare ruimte activeren.





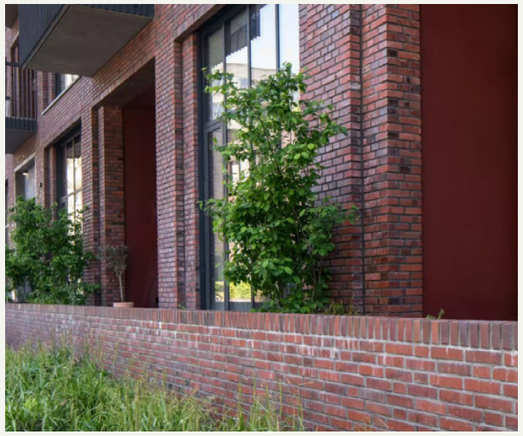


Gewoven gevel
Samenspel tussen horizontale en verticale structuren legt relatie tussen onderbouw en opbouw met kroon. Daarnaast zorgt het voor een verfijning in aansluiting op de omliggende bebouwing.



Plint
Woningen en (collectieve) fietsenbergingen krijgen een representatieve gevel met ramen richting openbare ruimte & het water.



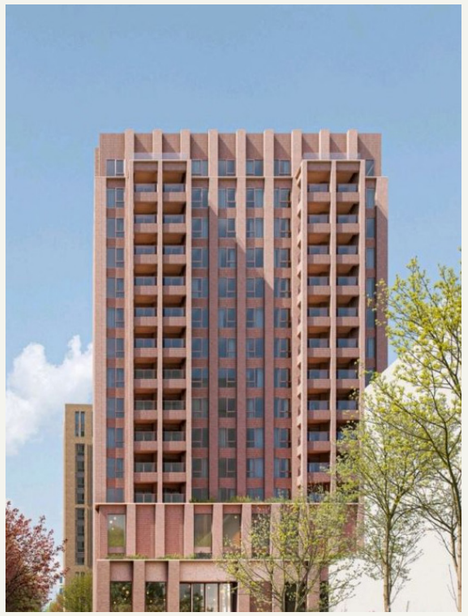


Referentieblad

Opbouw gebouwen A & B

- De opbouw krijgt een verticaal gelede gevelstructuur.
- Positie en ontwerp van de buitenruimtes kunnen deze verticaliteit versterken.
- De getrapte verjonging versterkt de rijzigheid.
- De kroon is een bijzondere beëindiging van de toren van blok B - hiermee wordt de positie als Zwolse prominent versterkt.
- De kroon van de prominent kenmerkt zich door een verbijzondering van de gevelstructuur en/of verjonging van het volume.
- Een afwijkende kleur kan het effect versterken.





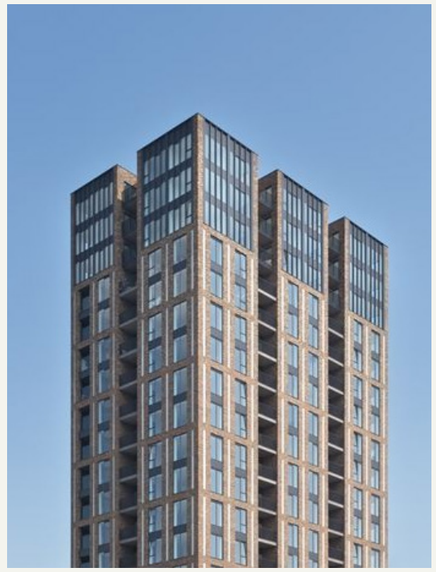
Verticale gevelstructuur
de bovenbouw kent een verticaal georienteerde gevelstructuur. Deze structuur benadrukt de rijzigheid van de toren in contrast met de onderbouw. Gevel reliëf en buitenruimtes kunnen het effect versterken.







Kroon blok B
Door middel van verjonging. Unieke gevelstructuur en installaties mee ontwerpen als onderdeel van de kroon.

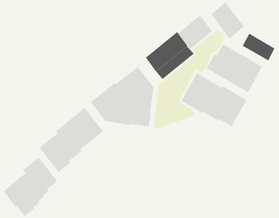




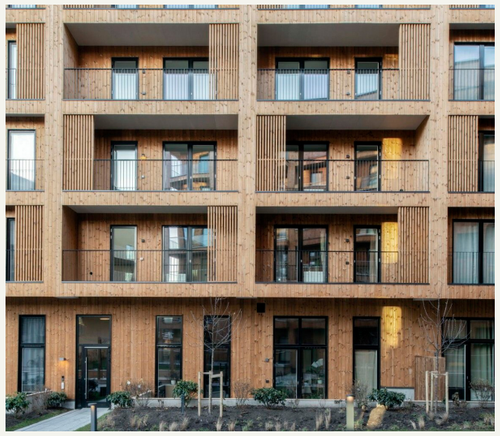


Referentieblad

Gebouwen C & E

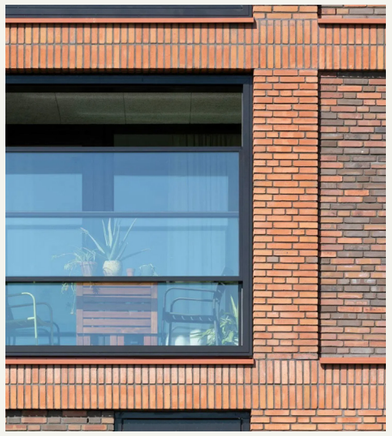


- De gebouwen bestaan uit een onderbouw (inclusief plint) en een opbouw.
- In de plint wordt de relatie met het maaiveld benadrukt (wonen & zichtbaarheid fietsenbergingen).
- In de onderbouw wordt de geleding (horizontaal en verticaal) versterkt door differentiatie in gevelindeling (gevelopeningen en buitenruimtes).
- De opbouw zorgt met het getrapte silhouet (C) en de setback van de bovenste laag (E) voor geleidelijke aansluiting op de omgeving.
- De schaalsprong in de opbouw kan worden versterkt met verbijzondering van de gevelstructuur en/of materiaalkeuze.
- Het parkeergebouw wordt in samen met de appartementen (E) als een geheel ontworpen.
- Expressief kleur en materiaalgebruik kan op specifieke plekken de openbare ruimte activeren.







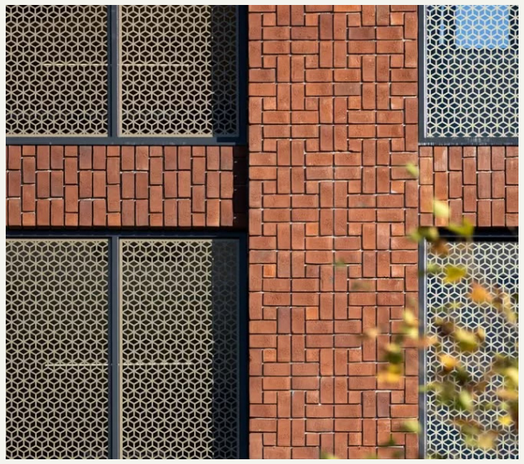


Gewoven gevel
Samenspel tussen horizontale en verticale structuren zorgt voor een verfijning in aansluiting op de omliggende bestaande en nieuwe bebouwing.





Schaalsprong
Door bijvoorbeeld een setback of halve laag op bovenste verdieping of verbijzondering gevelstructuur. Het parkeergebouw en het appartementen (E) hebben een duidelijke samenhangende architectuur en zijn als een geheel ontworpen.







6.2 Hoofdlijnen
beeldkwaliteit
bebouwing

Parkeergebouw



Principes geleding en architectuur

Het parkeergebouw sluit aan op de appartementengebouwen A en E. Vanwege de pandsgewijze opbouw van de Kamperpoort onderscheid het parkeergebouw zich van blok A, maar is er wel de relatie met gebouw E van belang. Auto's kunnen het gebouw in- en uitrijden via de plint van gebouw E. Het gebouw is 6 lagen hoog. De overgang naar de omgeving wordt verzacht door een beëindiging van het volumes, met bijvoorbeeld een kleine setback. De daklijn mag verspringen, als de benodigde capaciteit dit toelaat, om de overgang in hoogte te verzachten en de korrelgrootte op te breken.

Architectuur

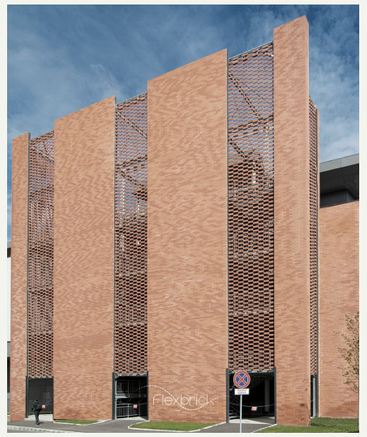
Het gebouw krijgt een eigen identiteit maar wordt wel in samenhang met de omliggende woongebouwen vormgegeven. Een industriële uitstraling vormt de basis van het ontwerp. Verder kan het gebouw een relatie krijgen met de groenblauwe inrichting van het landschap, voornamelijk in de aanliggende vergroende tussenstraat.

Plint

Kansen voor vergroening komen met name tot uitdrukking in de plint. Ook op hoger gelegen gevels kan gevelgroen voorkomen. Voorwaardelijk is dat dit op plekken gebeurd waar dit goed en eenvoudig te onderhouden is.

Dak

Het dak wordt behandeld als een 5e gevel en heeft een zicht kwaliteit vanuit de omliggende hoogbouw. Hierbij kan gedacht worden aan verduurzaming, zichtgroen met een sedumdak en eventuele gebruikskwaliteit in combinatie met de appartementen.





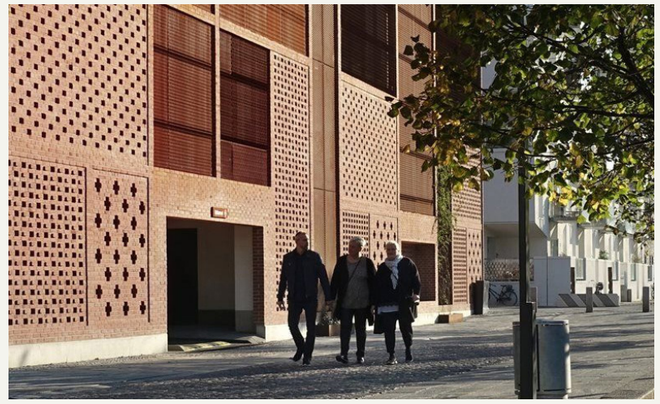
Schaalsprongen en parcelering



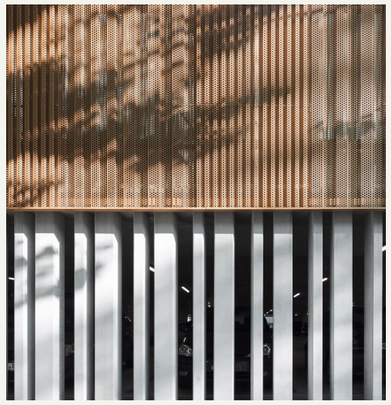
Gevelgroen begane grond.



Begroeiing op en aan de gevels.



Combinaties van baksteen met alternatieve materialen in bijpassende kleur.





Verfijnde detaillering in hout, beton of metaal is denkbaar in samenhangend kleurpallet met aansluitende woonbebouwing.

Hoofdstuk 7

Participatie

"We bedanken alle deelnemers aan het participatieproces voor hun betrokkenheid en inbreng. De opgehaalde reacties, vragen en ideeën vormen een waardevolle basis voor de verdere planvorming. Waar mogelijk worden zorgen en aandachtspunten meegenomen in de verdere uitwerking en eventuele aanpassing van het ontwerp."

Participatietraject

Sinds 2019 is een participatietraject doorlopen, met diverse participatiemomenten in aanloop naar de vaststelling van de gebiedsvisie in 2022 en in de vervolgfase richting het ROP. Het doel van het traject is om de omgeving te betrekken bij de planvorming en waardevolle input op te halen voor het ontwerp- en ontwikkelproces zodat er een leefomgeving ontwikkeld kan worden waar huidige en nieuwe bewoners en gebruikers graag willen wonen en zich thuis voelen.

Er hebben verschillende participatiemomenten plaatsgevonden gedurende de fase vanaf de vaststelling van de gebiedsvisie (2019-2022) tot en met het indienen van het ruimtelijk ontwikkelplan (hierna te noemen ROP) in de periode vanaf maart 2022 tot en met juni 2026.

Doelstellingen

Het participatie en communicatietraject wat is doorlopen is benaderd vanuit het perspectief: de goede buur.

- Als goede buur willen we de herontwikkeling in overleg tot stand laten komen. Met de buurt, de gebruikers, en andere betrokken
- De input van mensen die deelnemen aan het participatietraject (zowel groepen, klein en groot, als 1-op-1) zien we als zeer waardevol; veel van hen maken het gebied dagelijks mee en kennen de situatie uit de praktijk. Ze wijzen ons op belangrijke details, wat kan zorgen voor nieuwe inzichten;
- In gebiedsontwikkelingen hebben we per definitie te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillende formaat. Deze wegen we zorgvuldig af. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. We gaan voor het beste gezamenlijke resultaat.Tijdens de participatie zijn de volgende thema's aan bod gekomen, met bijhorend participatieniveau:

Thema	Informeren	Adviseren
Inrichting openbare ruimte	✓	✓
Verkeer en (deel)mobiliteit	✓	✓
Beeldkwaliteit en uitstraling	✓	✓
Verkeer en mobiliteit	✓	✓
Parkeren	✓	✓

Er hebben verschillende participatiemomenten plaatsgevonden in de fase van het vaststellen van de gebiedsvisie (2019-2022):

- Panorama Kamperpoort 2030: een gezamenlijk initiatief van ontwikkelende partijen en woningcorporaties, gebaseerd op lokale kennis en ateliersessies in 2019 en 2020 met bewoners en gebiedspartijen, waarin is gekozen voor het scenario de energieke wijk.
- Het Burgerpanel van de gemeente Zwolle is in juli 2021 via een enquête geraadpleegd over kansen voor de herontwikkeling van de kantoren aan de Meeuwenlaan, met ruim 2.500 reacties over thema's als wonen, werken en aandachtspunten voor ontwikkelaars.
- Op 30 november 2021 organiseerden Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan en de gemeente Zwolle een online participatiebijeenkomst over de herontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan, waarbij circa 90 huishoudens betrokken waren en via vragen en suggesties input gaven op de toekomstplannen.
- Via een online enquête in december 2021 over invulling Kamperpoort Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt, gedeeld via onder meer de Woonfabriek en de social media van de gemeente Zwolle, gaven ruim 400 respondenten (zowel Zwollenaren, wijkbewoners als mensen buiten Zwolle) hun visie op de toekomstige leefomgeving aan de Meeuwenlaan en de Nieuwe Veemarkt.
- Op 1 en 8 maart 2022 zijn fysieke informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de gebiedsvisies voor de Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt zijn toegelicht en deelnemers vragen en aandachtspunten voor het vervolg konden meegeven.

In de fase (begin 2023 tot begin 2026) richting het vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan hebben de volgende participatiemomenten plaatsgevonden:

Informatiebijeenkomst 7 februari 2023

Als vervolg op de eerdere bijeenkomsten in 2022 organiseerden Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan samen met de gemeente Zwolle op 7 februari 2023 een informatiebijeenkomst over de woningbouw en de herinrichting van de openbare ruimte Nieuwe Veemarkt en ontwikkelzone Meeuwenlaan. Tijdens de bijeenkomst werden buurtbewoners en andere betrokkenen bijgepraat over de uitwerking van het ruimtelijk ontwikkelingsplan voor de Nieuwe Veemarkt en de Meeuwenlaan. Ook konden ze hun wensen en ideeën delen. Ruim 65 belangstellenden waren aanwezig.

Online enquête – maart 2023

In maart 2023 is er via de nieuwsbrief van De Woonfabriek opnieuw een online enquête gedaan onder belangstellenden van nieuwbouwprojecten regio Zwolle. Er werd met name gevraagd hoe zij in de toekomst willen wonen en werken, hoe zij zich willen verplaatsen: met fiets en/of auto. Daarnaast werd er gevraagd welke rol duurzaamheid speelt bij hun woningkeuze. Bijna 350 mensen hebben de enquête ingevuld. Ruim 37% gaf aan te willen wonen in een stadse eengezinswoning.

Informatiebijeenkomst op 10 december 2025

Op woensdag 10 december organiseerde Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan (BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Dura Vermeer) een derde bijeenkomst voor omwonenden, betrokkenen en andere geïnteresseerden om een update te geven over de plannen voor de transformatie van de voormalige kantorenlocatie aan de Meeuwenlaan in Zwolle naar een woongebied. Deze informatiebijeenkomst was een vervolg op de participatiebijeenkomst van 27 januari van dit jaar en de participatiebijeenkomst van 7 februari 2023, waarin de tussenstand van de planuitwerking is gepresenteerd en verschillende gesprekken zijn gevoerd over een aantal thema's.

Informatiebijeenkomst 15 juni 2026

Naar aanleiding van het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit in januari 2026 is het plan op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen zijn in juni van 2026 toegelicht aan de omwonenden.







Hoofdstuk 8

Civiele techniek en onderhoud



Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking in 3D

Beheer en onderhoud

In het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de voorwaarden voor toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het ontwerp borgt dat alle onderdelen toegankelijk, inspecteerbaar en duurzaam onderhoudbaar blijven.

Het beheer binnen het plangebied wordt opgedeeld in drie beheergebieden:

- Particulier beheer op de kavels.
- Gemeentelijk beheer voor de openbare ruimte.
- Beheer door het waterschap van de hoofdwatergang.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen intensief en extensief beheerde zones. Intensief waar nodig, extensief waar het kan. Voor dit plan betekent dat dat rondom de woningen en in het parkachtige deel rondom het buurtpark hoofdzakelijk wordt voorzien in intensief beheer. In aansluiting op de taludzone wordt gekozen voor een natuurlijk beeld met een hoofdzakelijk extensief beheerkader met robuuste beplanting. De openbare ruimte is voorzien van duidelijke overgangen tussen de verschillende beheertypen.

De watergang wordt beheerd door Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het onderhoud van de watergang is in het westelijk deel gekozen voor beheer vanaf de oever, voorzien van een 5 meter breed onderhoudspad. Aan de oostzijde wordt uitgegaan van varend beheer.



Afval

Voor de afvalinzameling wordt ingezet op een efficiënt en gebruiksvriendelijk systeem dat zo min mogelijk ruimte inneemt in de openbare ruimte. Ondergrondse afvalinzamelingslocaties worden waar mogelijk geclusterd en zoveel mogelijk gepositioneerd bij bestaande inzamelpunten, waardoor het aantal nieuwe locaties beperkt blijft en het straatbeeld rustig en overzichtelijk blijft.

Naast de bestaande route langs de Meeuwenlaan is het mogelijk om een aanvullende inzamelingsroute te realiseren langs de appartementengebouwen, langs deze route kunnen een of meerdere inzamel-punten worden opgenomen. Hierdoor kan de loopafstand voor bewoners vanaf de appartementencomplexen worden verkleind.



Schematische weergave afvalinzameling

Afval

- Ondergrondse container nieuw
- Cocons GFE
- Ondergrondse container bestaand
- Loopafstand 75 / 125m



WKO

Zone WKO put warm
Zoekgebied r=10m

Zone WKO put koud
Zoekgebied r=10m

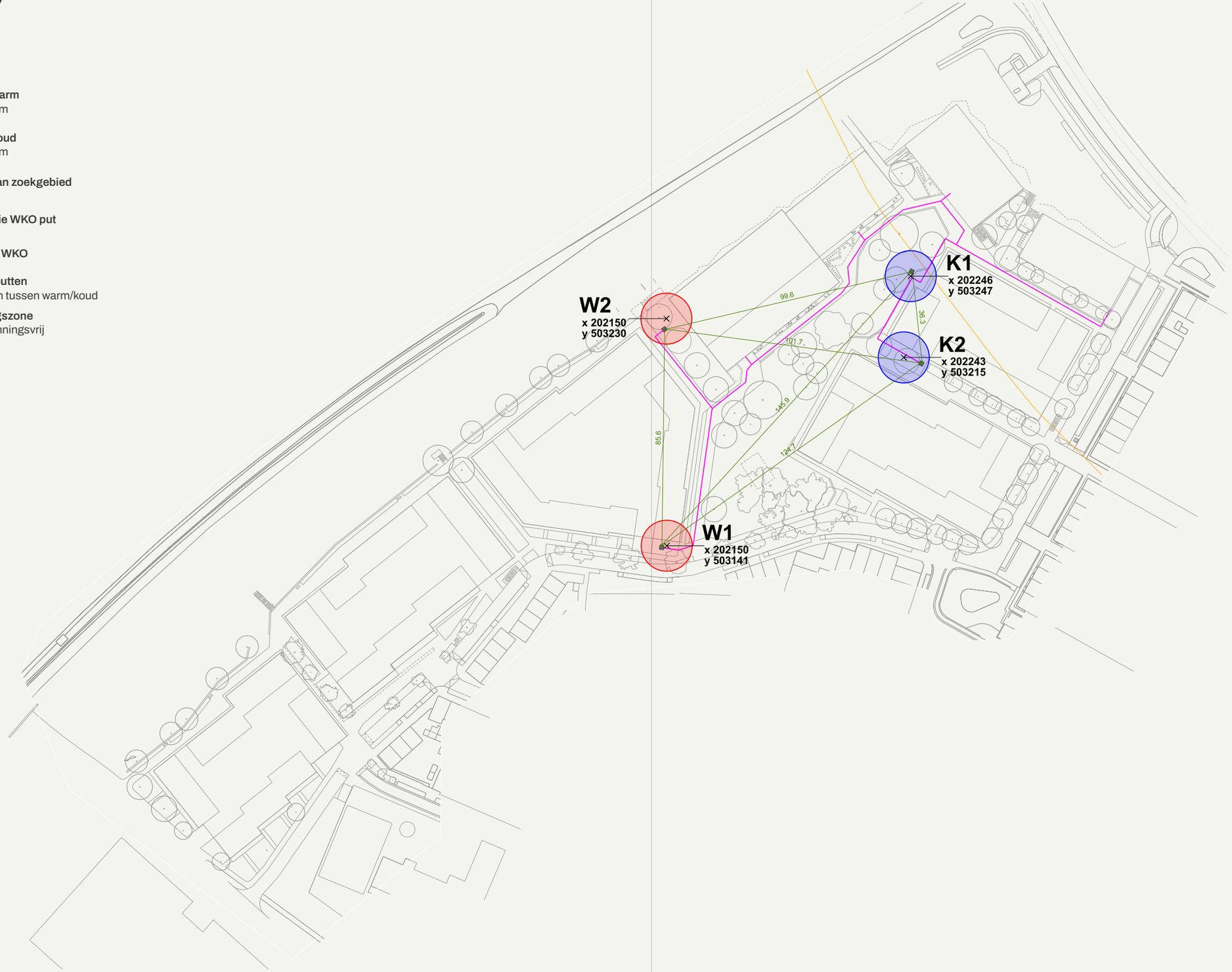
RD coordinaat van zoekgebied

Indicatieve positie WKO put

Indicatieve tracé WKO

Afstand tussen putten
Bij voorkeur 150m tussen warm/koud

Dijkbeschermingszone
Hierbuiten vergunningsvrij

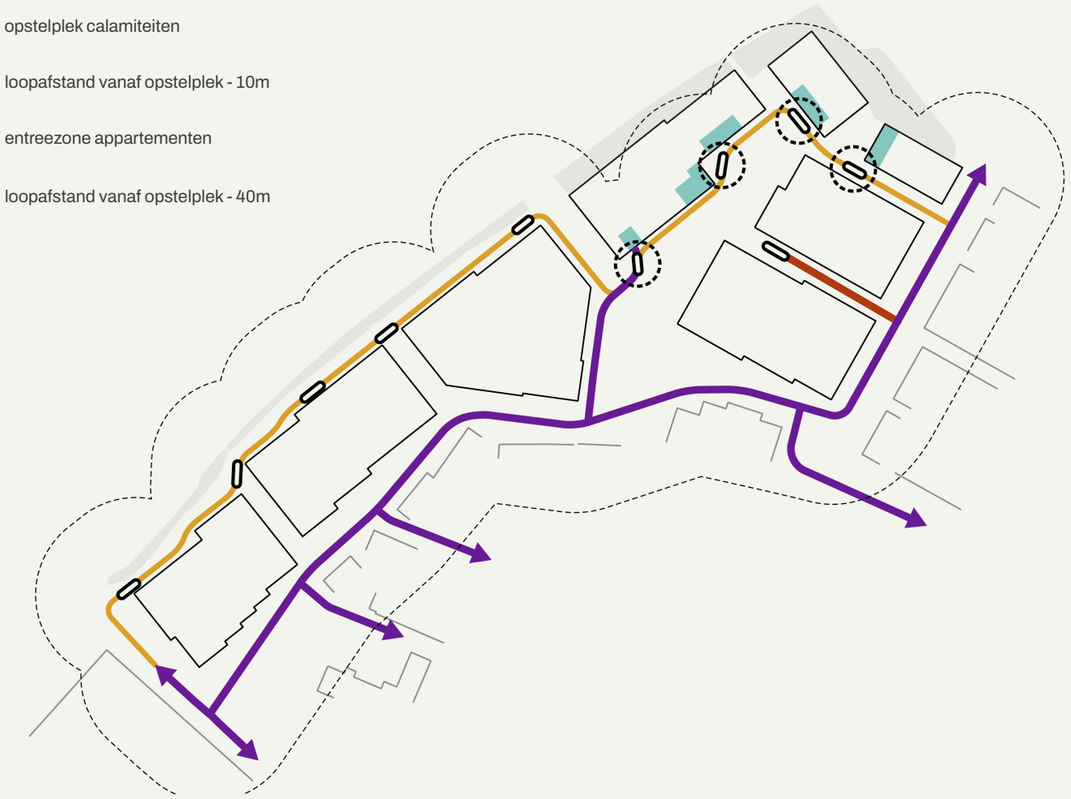


Calamiteiten

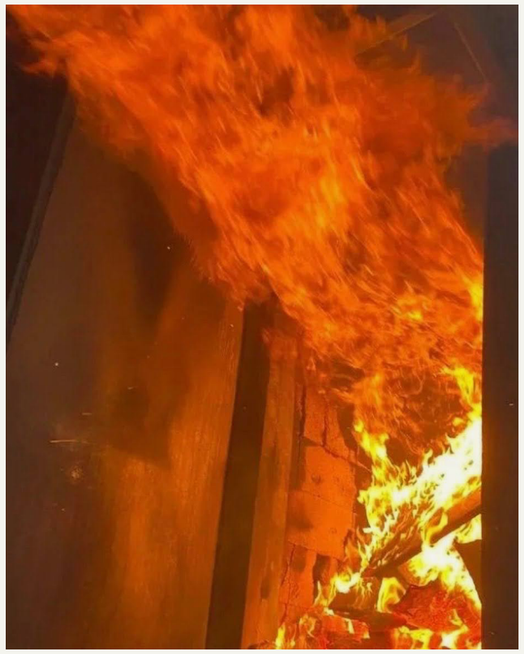
In het ontwerp is nadrukkelijk aandacht besteed aan een goede bereikbaarheid en afwikkeling tijdens calamiteiten. Omdat het gebied grotendeels autovrij is worden er door het gebied calamiteiten-routes gerealiseerd. Er wordt hier rekening gehouden met calamiteitenvoertuigen met een vrije breedte van minimaal 3,5m en een binnenbochtstraal 5,5m.

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt voorzien van een rondlopende calamiteitenroute, waardoor calamiteiten over het algemeen vanuit twee richtingen kunnen worden bereikt en zodat hulpdiensten bij verkeersstremmingen of incidenten altijd meerdere aanrijmogelijkheden hebben. Uitzondering vormt het verlengde van de Reigerstraat, deze wordt ingericht als een doodlopende straat met een lengte van minder dan 80 meter.

- ontsluitingsweg - minimaal 3,5m breed
- rondlopende calamiteitenroute - minimaal 3,5m breed
- doorlopende calamiteitenroute - minimaal 5m breed
- opstelplek calamiteiten
- loopafstand vanaf opstelplek - 10m
- entreezone appartementen
- loopafstand vanaf opstelplek - 40m







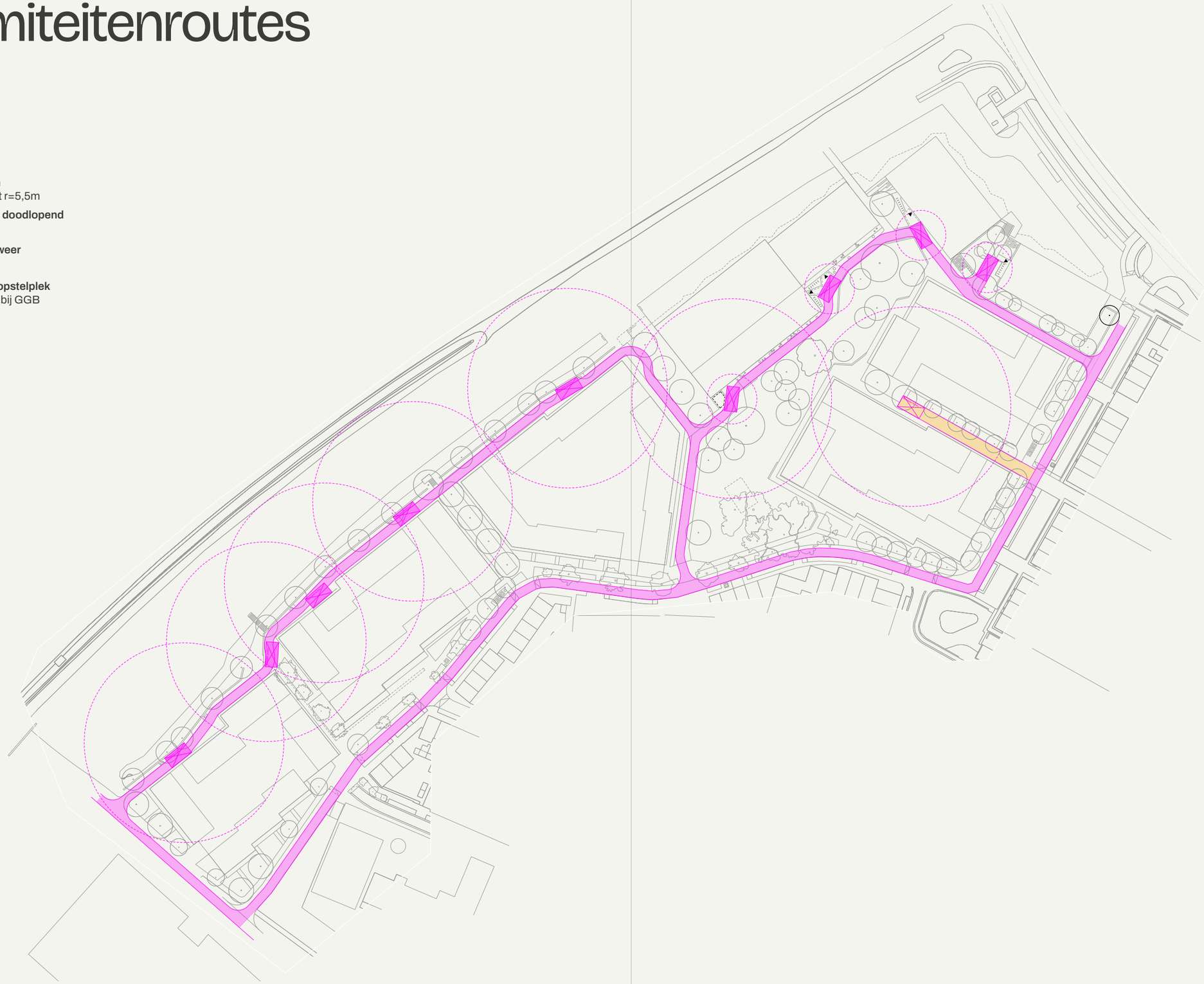
Calamiteitenroutes

Calamiteitenroute
Vrije breeidte 3,5m
Straal binnenbocht r=5,5m

Calamiteitenroute doodlopend
Vrije breedte 5,0m

Opstelplek brandweer
5x10m

Afstandscontour opstelplek
10m bij APP / 40m bij GGB



Hoofdstuk 9

Duurzaamheid

Circulair bouwen richt zich op het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen zonder natuurlijke hulpbronnen uit te putten, de leefomgeving te vervuilen of ecosystemen aan te tasten. De gemeente Zwolle sluit zich nadrukkelijk aan bij deze transitie. In haar visie op een circulaire stad (vastgesteld in 2024) benadrukt Zwolle dat circulair denken en handelen een vanzelfsprekend onderdeel moet worden van gebieds- en projectontwikkeling, met specifieke aandacht voor circulaire bouw en grondstoffengebruik. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen omschreven welke stappen wij richting de ambitie van de gemeente zetten.

Circulair slopen

De nog aanwezige bebouwing in de vorm van een drietal kantoorgebouwen worden gesloopt. Deze gebouwen worden circulair gesloopt. Dit betekent dat alle vrijkomende materialen op voorhand worden geïnventariseerd en vastgelegd in een materialeninventarisatie. Hierin wordt in kaart gebracht welke materialen aanwezig zijn, wat de staat is en hoe deze gemonteerd zijn. Vervolgens worden deze materialen tijdens de sloop secuur gedemonteerd. Samen met een sloopbedrijf beoordelen we welke materialen hergebruikt kunnen worden. Materialen die niet toegepast kunnen worden in het nieuwe project of een ander project, worden overgenomen door een van onze partners of worden hoogwaardig gerecycled waardoor het alsnog wordt teruggebracht in de kringloop waar mogelijk.

Duurzaam materiaalgebruik

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de herontwikkeling Meeuwenlaan is het gebruik van bouwmaterialen en -technieken die milieuvriendelijk en langdurig zijn, met als doel de impact op het milieu te minimaliseren en de levensduur van gebouwen te verlengen. De MPG is een van de maatstaven om dit meetbaar te maken. Het realiseren van een hogere ambitie ten aanzien van de nu geldende MPG is een concrete doelstelling voor de herontwikkeling Meeuwenlaan.
Hierbij wordt gedacht aan:

- Toepassen van milieuvriendelijke materialen die minder belastend zijn voor het milieu, zoals:
  - Duurzame houtsoorten met FSC-certificaat;
  - CO2 arm beton;
  - Hernieuwbare materialen en bioplastics, geproduceerd uit hernieuwbare grondstoffen zoals hout, bamboe, katoen, hennep, wol, kurk, etc.;
  - Hergebruikte materialen zoals hergebruikte PV-Panelen;
  - Gerecycled of circulaire beglazing, isolatiemateriaal en dakbedekkingen.
- Aandacht voor losmaakbare materialen en elementen zoals kozijnen, trappen, gevelelementen, balkons, galerijen, etc;
- Het minimaliseren van bouwafval door een efficiënt ontwerp en aandacht voor verpakkingsafval, geprefabriceerde elementen kunnen hieraan bijdragen;
- Voorkomen van toepassing van uitlogende materialen zoals lood;
- Het ontwerpen en bouwen van gebouwen met het oog op de toekomst, rekening houdend met mogelijke behoefte aan aanpassingen;
- Vanaf 1 juli 2026 treedt een belangrijke actualisatie van de MPG-systematiek in werking, onduidelijk is nog welk effect dit heeft op de haalbaarheid van de verhoogde ambitie.

Energieprestatie

De BENG-normen voor nieuwbouw worden gehanteerd, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met de ambitie om hogere normen te behalen. Dit bereikt door enerzijds de energiebehoefte zoveel mogelijk te verlagen en anderzijds energiezuinige installaties én zonnepanelen toe te voegen.

Uitgangspunt is de huidige regelgeving, ten opzichte daarvan wordt voor de grondgebonden woningen gestreefd naar een A++++ (BENG 2=0) woning.

Voor appartementen geldt dat met deze bouwhoogte een dergelijke ambitie niet haalbaar is i.r.t. het aantal te realiseren zonnepanelen. De optie om de pv-panelen in de gevel aan te brengen heeft niet onze voorkeur, omdat de opbrengstpotentie in de gevel zakt van 240 WP/m2 (daksituatie) naar ca. 120 WP/m2. Dit past niet in onze visie om te sturen op het beperken van CO2-uitstoot op materialen. Daarnaast hebben zonnepanelen een relatief korte levensduur van 25-30 jaar, waardoor binnen 30 jaar delen van de gevel dan al aan vervangen toe zouden zijn.

Daarnaast zijn de opbrengsten van extra duurzaamheid gemaximeerd door lokale en landelijk prijsafspraken voor een deel van het (appartementen-) programma. Daarom wordt in overleg met de beleggers en corporaties een nader te bepalen ambitie bepaald. Voor de koopappartementen wordt naar BENG 2=ca 25 kWh/m2 gestreefd.

Het daadwerkelijk aantal te realiseren aantal PV-panelen hangt nadrukkelijk samen met de benodigde techniekruimte op de daken en het realiseren van groene daken, dat zal in goede samenhang moeten worden ontworpen.

Ventilatie

De geluidsbelasting op de gevel maakt een balansventilatiesysteem met WTW voor het grootste deel van het programma een waarschijnlijke keuze. Daarmee wordt ook een eerste reductiestap op energie en piekvermogen beoogd.

Warmte en koude

Een tweede reductiestap op energie- en piekvermogen kan worden gerealiseerd door de realisatie van een collectief warmte en koude systeem voor de appartementen.
Voor de balansvoorziening c.q. 2e duurzame bron naast de WKO is de meest waarschijnlijke optie om luchtoplossingen toe te passen, daarvoor zijn drycoolers en/of collectieve lucht-water warmtepompen nodig.

Collectief warmte opwekken voor grondgebonden woonblokken is een stap in tegengestelde richting van de energieambitie en wordt dus voor deze woonblokken uitgesloten. Voor de grondgebonden woningen zijn bodemlussen als bron vanwege de dieptebeperking in de verordening bodembescherming niet haalbaar bij deze dichtheid van woningen. Voor deze woningen is vooralsnog een individuele lucht-water warmtepomp beoogd.

Netbewuste installaties

Bij de verdere uitwerking van het energieconcept zetten we in op netbewuste, toekomstbestendige installaties. Samen met potentiële exploitanten en onze installatieadviseurs toetsen we of de gekozen warmte , koude en ventilatieoplossingen op het moment van ontwerp nog steeds de beste match zijn voor de energieambities van de gemeente.
Daarnaast onderzoeken we hoe slimme aansturing kan worden ingezet om het energiegebruik van de woningen actief te optimaliseren. Denk aan vraagsturing, piekvermijding en slim laden/ontladen. Hiermee dragen we niet alleen bij aan het stimuleren van een lagere energierekening voor bewoners, maar ook aan het verlichten van netcongestie in de wijk een belangrijk aandachtspunt voor dit project voor alle stakeholders

Hoofdstuk 10

Onderwerpen fysieke leefomgeving

Ontwikkelzone Meeuwenlaan transformeert naar een stedelijk gebied. Hoe zorgen we nu en in de toekomst voor een goed woon- en verblijfsklimaat met gezonde bewoners en bezoekers van het gebied.

Onderzoek

Voor de Ontwikkelzone Meeuwenlaan is door Sweco een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting vanwege de A28, de omliggende wegen en het industrieterrein Voorst is betrokken. De planlocatie ligt binnen de geluidaandachtsgebieden van deze geluidbronnen, waardoor onderzoek naar de geluidbelasting noodzakelijk is. Uit het onderzoek blijkt dat binnen delen van het plangebied sprake is van een geluidbelasting die hoger is dan de geldende standaardwaarden en op diverse gevels ook hoger is dan de geldende grenswaarden.

De standaardwaarden en grenswaarden zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving als volgt vastgelegd:

	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen	50 dB(A)	60 dB(A)
Gemeentewegen	53 dB(A)	70 dB(A)
Industrielawaai	50 dB(A)	55 dB(A)

In het onderzoek is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt en is aandacht besteed aan de mogelijkheden voor bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen binnen de ontwikkeling.

Berekende waarden

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de A28 op de beoogde gevels ten hoogste 69 dB bedraagt. Daarmee wordt zowel de standaardwaarde van 50 dB als de grenswaarde van 60 dB overschreden.

De geluidbelasting vanwege de gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 62 dB langs de Katerdijk en maximaal 58 dB langs de Meeuwenlaan. Daarmee worden de standaardwaarden overschreden, maar blijft de geluidbelasting beneden de geldende grenswaarde van 70 dB.

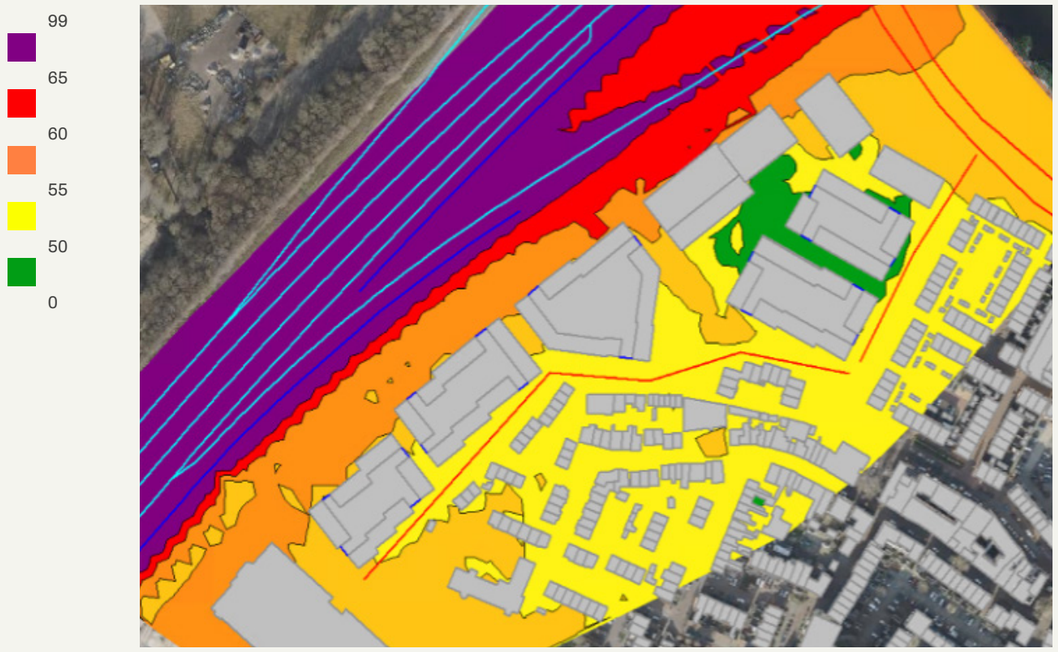
De geluidbelasting afkomstig van industrieterrein Voorst bedraagt op de meest belaste gevels maximaal 53 dB(A). Daarmee wordt de standaardwaarde van 50 dB(A) overschreden, maar blijft de geluidbelasting beneden de grenswaarde van 55 dB(A). De berekeningen voor het aangepaste ontwerp moeten nog worden geactualiseerd op basis van aangepaste uitkomsten van de Omgevingsdienst, maar verwacht wordt dat de resultaten vergelijkbaar zullen blijven. Gevels met meer geluid dan 50 dB(A) industrielawaai en gevels met meer geluid als gevolg van de A28 dan de grenswaarde van 60 dB worden uitgevoerd als ‘niet geluidgevoelige gevel’ (een gevel zonder te openen delen, behoudens een gemeenschappelijk doorgang) of als een ‘niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen’ (een gevel waarbij de te openen delen in die gevel worden Afgeschermd van geluid tot een waarde van maximaal 50 dB(A) industrielawaai of 60 dB als gevolge van de A28.

Onderzoek naar maatregelen

In het onderzoek wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid tot het treffen van maatregelen aan de bron- en of overdracht. Daarbij wordt geconstateerd dat er voor de A28 reeds geluidreducerende maatregelen aanwezig in de vorm van twee-laags ZOAB en bestaande geluidschermen en dat aanvullende maatregelen waarschijnlijk stuiten op overwegende bezwaren van technische en/of financiële aard..

Ook voor de gemeentewegen is in het onderzoek aandacht besteed aan de mogelijkheid voor aanvullende maatregelen. Aanvullende maatregelen om het geluid ten gevolge van de gemeentewegen te reduceren stuiten waarschijnlijk op overwegende bezwaren van technische en stedenbouwkundige aard.

Voor het industrielawaai zijn aanvullende maatregelen praktisch niet uitvoerbaar, omdat de geluidbelasting wordt veroorzaakt door een groot aantal verschillende bedrijven en bronnen op het industrieterrein. Het treffen van effectieve bronmaatregelen zou leiden tot onevenredige kosten en beperkingen van bestaande bedrijfsactiviteiten.



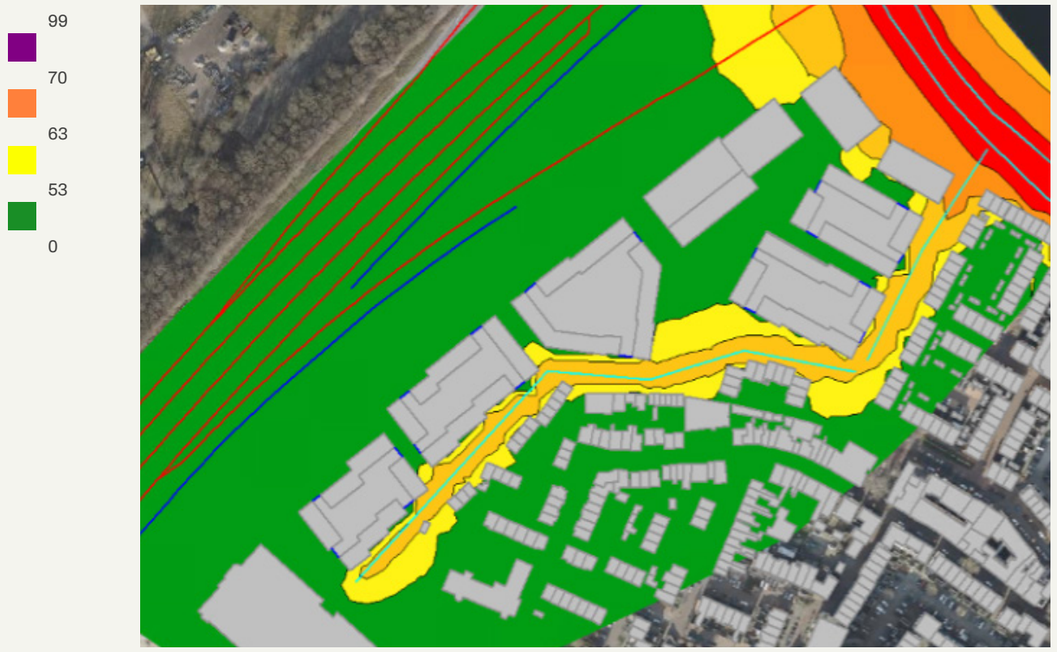
Geluid veroorzaakt door de rijksweg A28, berekend op 6,5m rekenhoogte.

Goed woon- en leefklimaat

Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat vormt een belangrijk uitgangspunt van de planontwikkeling. Daarom worden in de verdere uitwerking van de bouwplannen bouwkundige en akoestische maatregelen getroffen om de geluidbelasting in woningen en buitenruimten zoveel mogelijk te beperken.
Hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- Het realiseren van geluidsluwe gevels en buitenruimten;
- Het toepassen van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen waar dit noodzakelijk is;
- Het benutten van de afschermende werking van de bebouwing langs de A28 voor collectieve verblijfsgebieden.

Daarnaast worden de woningen van voldoende gevelwering voorzien zodat wordt voldaan aan de geldende binnenwaarden.



Geluid veroorzaakt door de gemeentewegen, berekend op 6,5 m rekenhoogte.

Conclusie onderzoek

Binnen het plangebied is sprake van een hoge geluidbelasting als gevolg van de nabijheid van de A28, de omliggende wegen en industrieterrein Voorst. Voor een deel van de ontwikkeling worden de standaardwaarden overschreden en op diverse gevels wordt tevens de grenswaarde voor rijkswegen overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels waar noodzakelijk en door toepassing van een samenhangend pakket van stedenbouwkundige, bouwkundige en akoestische maatregelen het aannemelijk is dat aan de wettelijke eisen kan worden voldaan. De mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen moeten nog worden beoordeeld en afgewogen. Dit gebeurt in het kader van het Omgevingsplan. Het gezamenlijke en gecumuleerde geluid wordt daarbij door het bevoegd gezag beoordeeld op aanvaardbaarheid en ook vastgelegd in het Omgevingsplan.

Speelplekken

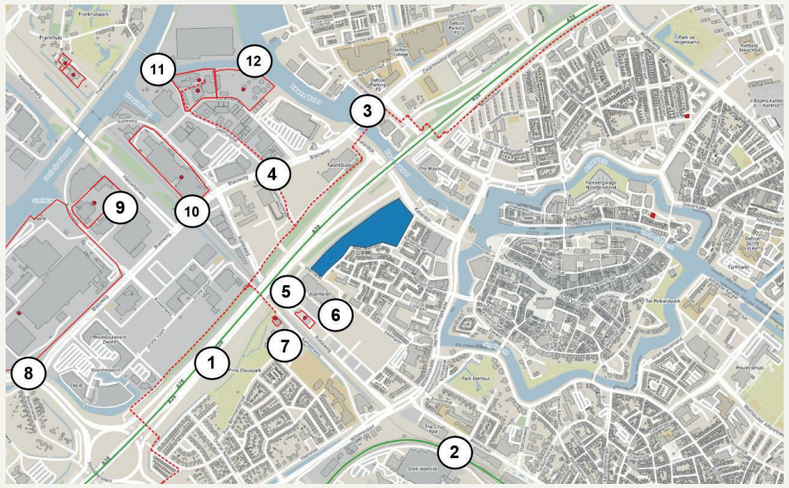
Bij de komst van nieuwe bewoners in de ontwikkelzone Meeuwenlaan horen speelplekken. Door deze speelplekken kunnen mensen geluidsoverlast ervaren. Het is van belang dat de toekomstige bewoners weten waar de speelplekken komen, de speelplekken zijn opgenomen in het ROP. Het gebruik van de speelplekken zal gedurende een beperkte periode van de dag plaatsvinden (na schooltijd tot begin van de avond bij mooi weer). Naar verwachting is het geluid ten gevolge van de spelende kinderen gedurende het gehele etmaal beperkt en valt weg in het aanwezige omgevingsgeluid ten gevolge van de omliggende wegen. Benodigde gevelisolatie tegen het geluid van de wegen isoleert ook tegen het geluid van de speelplaats. In het plan zijn locaties voor speelplekken aangegeven. De wens is om met de toekomstige bewoners gezamenlijk de invulling van het spelen te bepalen. Uitgangspunten voor de speelplekken kunnen vooraf worden bepaald. Bijvoorbeeld dat een speelplek onverhard is, dat speeltoestellen bij voorkeur zoveel mogelijk van natuurlijk materiaal worden uitgevoerd en dat spelen zorgvuldig wordt ingepast in het landschaps- en inrichtingsplan.

10.2 Externe veiligheid en Bedrijven- en milieuzonering

In het rapport Externe Veiligheid, opgesteld door Sweco, is onderzoek gedaan naar de ligging van risicobronnen. Voor de ontwikkelzone Meeuwenlaan is bekeken of de risicobronnen daadwerkelijk een risico vormen voor de beoogde ontwikkelingen.

Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De meeste relevante en beschouwde bronnen bevinden zich te ver van de ontwikkellocaties en vormen daarmee geen risico, de getoonde afbeeldingen tonen de onderzochte bronnen en risicocontouren.



Uitsnede risicokaart

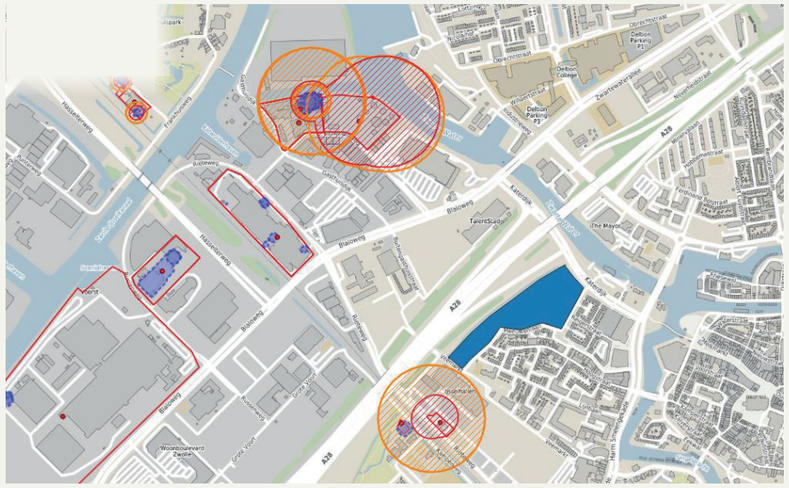
brandaandachtsgebieden

explosieaandachtsgebieden

ev_activiteiten

veiligheidszoneskwetsbaar

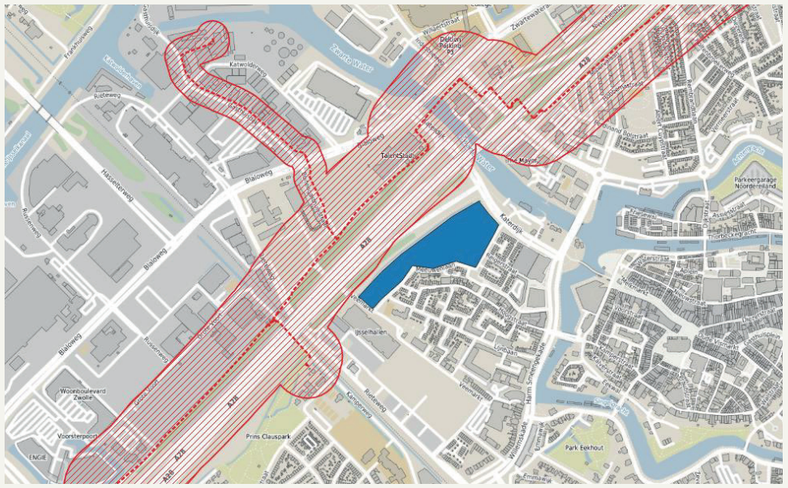
activiteiten



Aandachtsgebieden en veiligheidszones risicovolle inrichtingen

brandaandachtsgebieden

buisleiding



Brandaandachtsgebied hogedruk aardgastransportleidingen

Rijksweg A28 en spoorlijn Kampen-Zwolle
De rijksweg A28 en spoorlijn Kampen-Zwolle kunnen wel invloed hebben op de externe veiligheid.

Er zijn drie typen aandachtsgebieden:
- Een brandaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen warmtestraling van een brand. De grens van het gebied ligt waar de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m2 is.
- Een explosieaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen overdruk als gevolg van een explosie. De grens van het gebied ligt waar de warmtestraling van een gaswolkexplosie (BLEVE) wordt begrensd door een intensiteit van 35 kW/m2 of een explosie met een overdruk van ten hoogste 10 kPa.
- Een gifwolkaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen een concentratie van giftige stoffen in de lucht. Binnen het gebied kunnen personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een gifwolk. Voor het gifwolkaandachtsgebied geldt volgens artikel 5.12 lid 4 van het Bkl een grens van 1,5 kilometer vanaf de locatie van de activiteit.

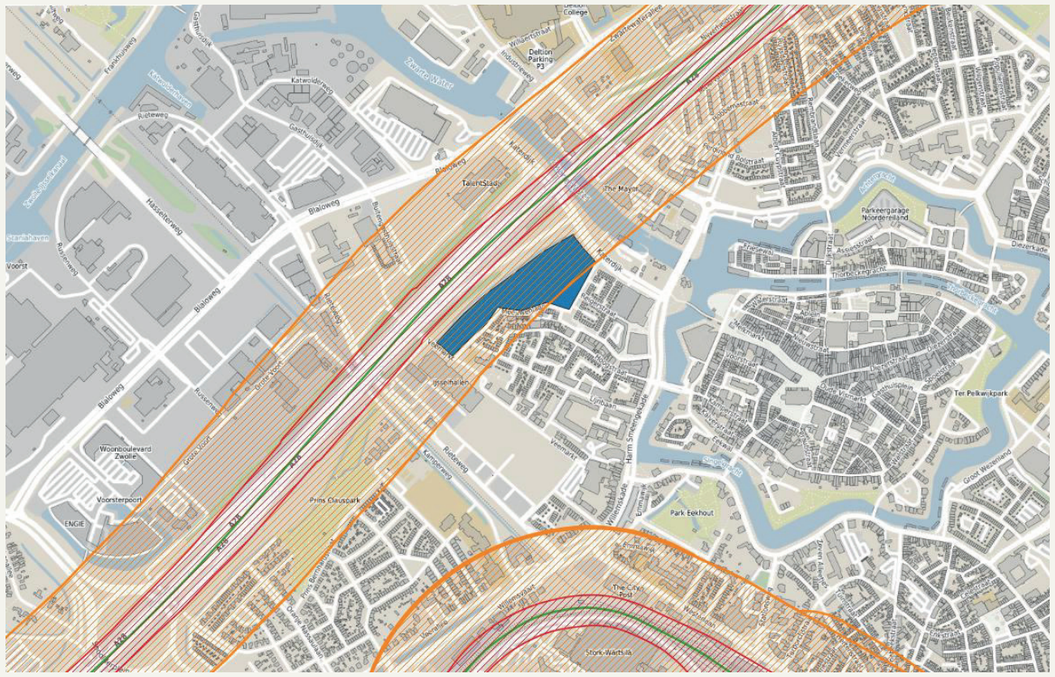
In onderstaande afbeelding is het explosieaandachtsgebied (oranje) en het brandaandachtsgebied (rood) weergegeven. Het explosieaandachtsgebied is een gebied parallel aan de rijksweg en is gebaseerd op de gevolgen van een BLEVE.

brandaandachtsgebieden

explosieaandachtsgebieden

basisnet_weg

basisnet_spoor



Explosieaandachtsgebied (oranje) en brandaandachtsgebied (rood)

De gemeente Zwolle heeft in 2009 het ‘Gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid’ vastgesteld. Dit beleid is omschreven in het omgevingsplan van de gemeente Zwolle en is derhalve van toepassing op onderhavig onderzoek. In dit beleid worden risicobronnen binnen de gemeentegrenzen in kaart gebracht en het grondgebied ingedeeld in zones. Het plangebied ligt grotendeels in ‘Stroomzone - zone 2’. Voor de stedelijke ontwikkelingsgebieden in de stroomzones worden andere restrictieniveaus gehanteerd dan voor het overige grondgebied van Zwolle. In de stroomzone wordt een hoger risiconiveau geaccepteerd. Reden hiervoor is dat in de stroomzones activiteiten vanuit maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige motieven geclusterd zijn met de vervoersassen A28 en de spoorlijn/het stationsgebied.

Voor het voorgenomen plan betekent het dat:
- voldaan moeten worden aan de basisveiligheid;
- ontwikkelingen zijn toegestaan, mits verantwoording van het groepsrisico is uitgevoerd.

Alle woningen binnen het plangebied liggen in het gifwolkaandachtsgebied van rijksweg A28 en de spoorlijn Kampen - Zwolle. Er zijn geen mogelijkheden om de woningen binnen de grenzen van het plangebied buiten het gifwolkaandachtsgebied te projecteren.

Relevante scenario’s zijn:
1. BLEVE als gevolg van een calamiteit op de rijksweg A28;
2. toxisch gas als gevolg van een calamiteit op de rijksweg A28 en spoorlijn Kampen - Zwolle.

Om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het explosieaandachtsgebied van de rijksweg A28 mogelijk te maken, moet derhalve een afweging worden gemaakt op welke manier de nieuw toe te voegen bewoners beschermd wordt tegen de effecten van een calamiteit bij een risicobron. Hiervoor is zowel gekeken naar het plaatsgebonden risico als het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico van de rijksweg A28 ter hoogte van het plangebied is berekend en is lager dan 10-6/jaar. Het plaatsgebonden risico ter hoogte van het plan voldoet derhalve aan de grenswaarde.

Groepsrisico
Voor het groepsrisico gelden aandachtsgebieden waar mensen binnenshuis onvoldoende beschermd zijn tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Het groepsrisico hoeft niet berekend te worden, maar biedt een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een aandachtsgebied.
Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers (tien of meer personen) valt met een bepaalde omvang. De oriëntatiewaarde kan als richtwaarde gehanteerd worden en blijft een kwalitatieve beoordeling.

Conclusie externe veiligheid
De Veiligheidsregio IJsselland dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met de realisatie van kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied van de rijksweg A28 advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen.
Dit advies geeft tezamen met de rapportage van het door Sweco uitgevoerde onderzoek de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

Op basis van verkennende gesprekken met de Veiligheidsregio kan er, op basis van te realiseren maatregelen zoals bijvoorbeeld het toepassen van scherfwerend glas, vluchtroutes zoveel mogelijk van de calamiteit af, het afsluitbaar/ schakelbaar maken van toe te passen ventilatiesystemen en risicocommunicatie, worden gekomen tot een passende bescherming voor de toekomstige bewoners.

De beschreven maatregelen dienen in het kader van de omgevingsvergunning van (een deelfase van) het project nader te worden uitgewerkt.

10.3 Luchtkwaliteit

Voor de realisatie van de ontwikkelzone Meeuwenlaan heeft Sweco onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied.
In het onderzoek luchtkwaliteit is nagegaan of met de uitvoering van de maximale planologische mogelijkheden wordt voldaan aan de milieukwaliteitseisen conform de nationale wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof, de grenswaarden van de EU zoals deze in 2024 zijn vastgesteld en de advieswaarden van het WHO.

Hiervoor zijn de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in het plangebied en langs de ontsluitende wegen van het plangebied berekend met behulp van het rekenmodel Geomilieu. Aangezien het plangebied direct naast de A28 is gelegen worden de effecten van deze snelweg ook meegewogen in de berekeningen. De berekende concentraties van stikstofdioxide en fijnstof liggen in de plansituatie ruim onder de wettelijke grenswaarden. Bovendien draagt het plan bij aan de luchtkwaliteit. De plansituatie voldoet daarmee ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aan de milieukwaliteitseisen uit de Omgevingswet. Ook wordt overal voldaan aan de EU-grenswaarden. De concentraties NO2 en fijnstof voldoen echter niet aan de advieswaarden van de WHO, die een stuk lager liggen dan de nationale en Europese wettelijke waarden.

10.4 Bodem en asbest

Bodem

Voor de ontwikkeling is het van belang om te weten wat de milieukundige toestand van de bodem is zijn er door Sweco diverse onderzoeken uitgevoerd naar de milieu hygiënische conditie van de locatie. Het huidige gebruik is kantoren met parkeervoorzieningen, maar het historische gebruik van de locatie is sinds circa 1935 fabrieksterrein geweest.

In de ontwikkelzone Meeuwenlaan is ten gevolge van het historische gebruik sprake van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en/of PCB en lokaal minerale olie. De aanwezigheid van de bodemverontreiniging in combinatie met de voorgenomen ontwikkeling en herinrichting van de ontwikkelzone Meeuwenlaan vormde aanleiding voor het opstellen van een saneringsplan, welke inmiddels door de omgevingsdienst is goedgekeurd en waarvoor een beschikking is afgegeven.

Het doel van de sanering is tweeledig, namelijk:
- de bodem wordt ten minste geschikt gemaakt voor de toekomstige functie, waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt.
- de noodzaak tot het nemen van actieve nazorgmaatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem wordt zoveel mogelijk beperkt.

De bodem is geschikt gemaakt voor de toekomstige functie als de sterke verontreiniging is ontgraven tot de maximale waarden voor betreffende functie of is geïsoleerd met een verharding of leeflaag van grond die voldoet aan in het saneringsplan omschreven maximale waarden.

In het geval van isolatie van verontreinigingen moet de isolatie na sanering gehandhaafd blijven. Als gevolg van restverontreinigingen onder de aangebrachte isolatiemaatregel gelden er beperkingen in het gebruik van de bodem zoals opgenomen in het saneringsplan.

Gebruiksbeperkingen worden zoveel mogelijk beperkt door een op het toekomstige gebruik afgestemde keuze voor saneringsmaatregel.
De sanering beperkt zich tot de grenzen van de ontwikkelzone Meeuwenlaan.

Asbest

De huidige bebouwing in de ontwikkelzone Meeuwenlaan is verdacht op de aanwezigheid van asbest vanwege het bouwjaar van de gebouwen. Er is in dat kader van alle gebouwen een asbestinventarisatie uitgevoerd en er is sprake van asbesthoudende onderdelen in de bestaande gebouwen. Deels zijn deze reeds gesaneerd en deels dient dit bij sloop van de gebouwen nog plaats te vinden.
Voorafgaand aan de sloop moet nogmaals een asbestinventarisatie uitgevoerd worden met aanvullend destructief onderzoek om onderzoek te kunnen uitvoeren op plaatsen waar in het eerdere onderzoek geen toegang toe was.

10.5 Stikstof

Er is door Sweco een stikstof berekening uitgevoerd voor de gehele ontwikkelzone Meeuwenlaan. Het betreft een onderzoek of de realisatie van maximaal 600 woningen, maximaal 500 m2 BVO voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen en overige ondersteunende gebouwfuncties leidt tot stikstofdepositie. Hierbij zijn de effecten van het project op de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt en is nagegaan of ten gevolge van het plan een toename van de stikstofdepositie optreedt in stikstofgevoelige habitattypen en/of stikstofgevoelige leefgebieden.

Geconcludeerd kan worden dat de aanleg- en gebruiksfase leiden tot depositietoenames groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op de (naderend) overbelaste habitattypen en leefgebieden in meerdere Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie kunnen op voorhand niet worden uitgesloten.

In een ecologische beoordeling is vervolgens bekeken of de berekende depositietoenames leiden tot significant negatieve effecten op de betrokken habitattypen en leefgebieden.

Middels het door Kleijberg Ecologie opgestelde Brondocument Ecologische beoordeling van stikstofdeposities in Natura 2000-gebieden in en rondom Zwolle (augustus 2025) is onderzocht of de realisatie en ingebruikname van het project leidt tot significante negatieve effecten op betrokken habittattypen en leefgebieden in omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd is dat er geen negatieve significante effecten zijn gevonden.

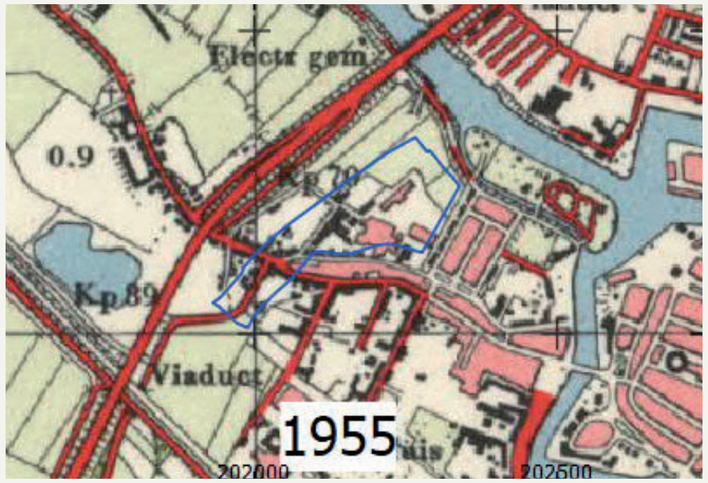
10.6 MER

Na het vaststellen van het ROP en vóór het Omgevingsplan dient een MER-beoordeling opgesteld te worden. De betreffende onderdelen bevatten met name geluid, het toevoegen van verharding, invloed op flora en fauna en de verkeersaantrekkende werkingen met bijbehorende gevolgen (stikstof en geluid).

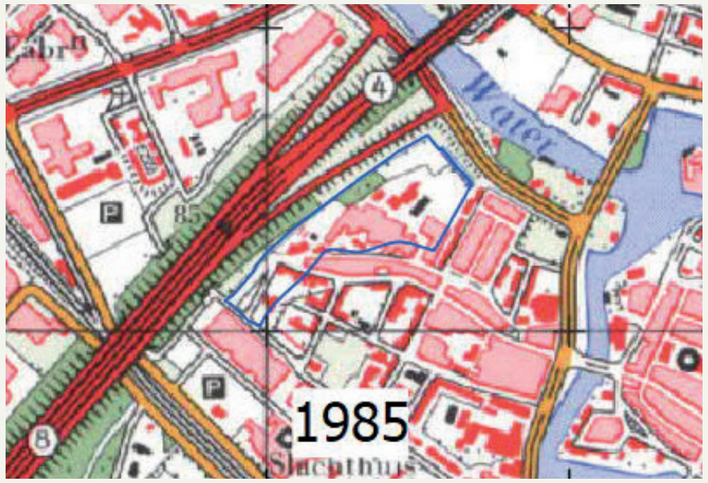
10.7 Archeologie en cultuurhistorie



Onderzoeksgebied met historische tijdlijn



Onderzoeksgebied met historische tijdlijn



Onderzoeksgebied met historische tijdlijn

Archeologie

Sweco heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkelzone Meeuwenlaan.

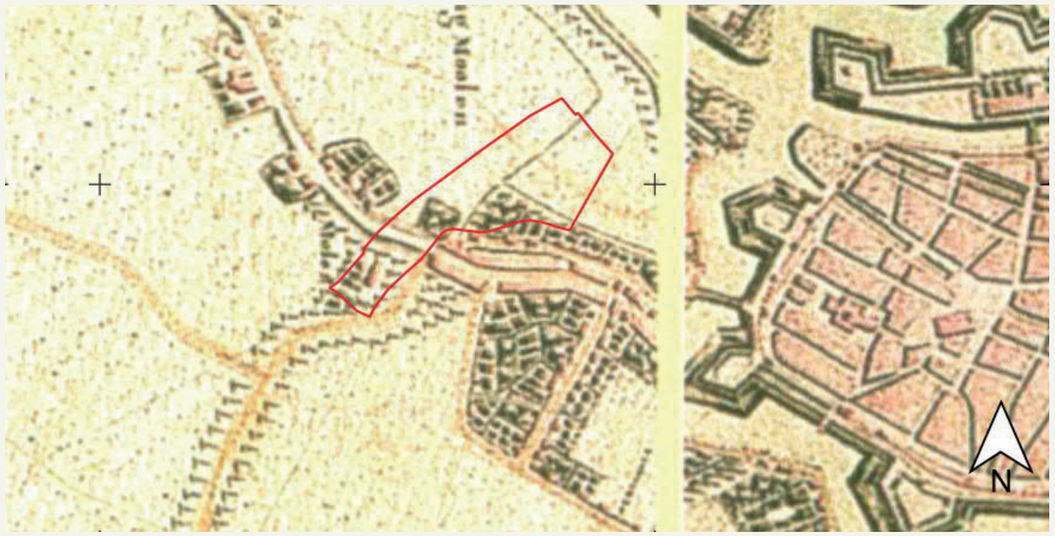
Op basis van de in het bureauonderzoek opgestelde verwachting waren drie aspecten van de bodemopbouw, naast de mate van intactheid hiervan, vooral van belang voor het verder specificeren van de verwachting:

1. Het verloop van het dekzandreliëf in het plangebied. Het dekzandreliëf vormt een belangrijke aanwijzing voor de archeologische verwachting voor bewoningssporen uit pre- en protohistorische perioden.
2. De aanwezigheid en intactheid van veenpakketten in het plangebied. Deze kennis is van belang om te kunnen vaststellen of puntvondsten verwacht kunnen worden in het veen.
3. De ruimtelijke spreiding van de ophogingslaag waarin middeleeuwse en nieuwetijdse waarden verwacht worden, die is aangetroffen bij een eerder booronderzoek binnen het plangebied. Indien deze ophogingslaag zich uitstrekt tot buiten het toen onderzochte gebied dient het advies tot een proefsleuvenonderzoek mogelijk eveneens te worden uitgebreid tot buiten het toenmalige onderzoeksgebied.

Met deze aspecten in gedachten is een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied sterk verstoord is. De bodem bestaat tot een diepte wisselend van 105 tot 155 cm -mv uit recente ophogingspakketten van zand met veel recent puin en bodemvervuiling. Hieronder bevinden zich komafzettingen: mineraalarm veen, zwak siltige klei en blauwgrijze klei. Ook de veenen kleilagen zijn veelal verstoord, met inmenging van recent puin, zand en grind. De komafzettingen duiden erop dat het plangebied tot aan de indijking van het gebied te nat is geweest voor bewoning.

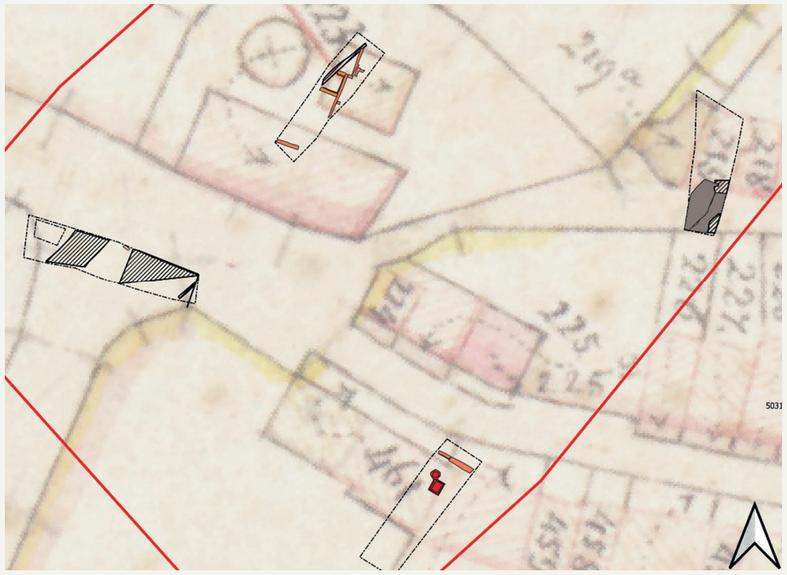
In overleg met het bevoegd gezag is het plangebied grotendeels vrijgegeven, maar voor het deel ter hoogte van het huidige kantorencomplex Meeuwenlaan 6b, 8 en 8c diende een Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is door Sweco aansluitend uitgevoerd door middel van 4 met bevoegd gezag afgestemde proefsleuven.

plan gebied

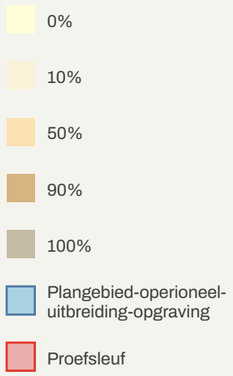


Onderzoeksgebied met geprojecteerd op een uitsnede van een kaart van Zwolle omstreeks 1787

Op basis van de resultaten uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat in 2 proefsleuven behoudenswaardige resten van een vindplaats aangetroffen zijn. In de 2 andere proefsleuven zijn geen vindplaatsen aangetroffen. In overleg met bevoegd gezag is besloten dat met de realisatie van de ontwikkelzone Meeuwenlaan in situ behoud van de aangetroffen archeologische resten niet mogelijk is en dat er vervolgonderzoek uitgevoerd zal worden na sloop van het bestaande pand om deze vindplaats ex situ te behouden. Voor de overige delen van het plangebied is geen vervolgonderzoek geadviseerd.



Uitgevoerde proefsleuven





Onderzoeksgebied met daarop aangeduid het puttenplan voor vervolgonderzoek

Cultuurhistorie

In november 2020 heeft de gemeente Zwolle een cultuurhistorische analyse met ontwikkelperspectief uit laten voeren. Uit die analyse is gebleken dat het Ensemble van een reeks van drie grootschalige kantoorpanden in de smalle strook tussen de A28 en de Meeuwenlaan typerend is voor de jaren 70, waarin dit soort “representatieve” kantoorlocaties met voor die tijd kenmerkende opzet werden ingericht langs belangrijke bovenlokale infrastructuur. De structuur en de grootschalige kantoorgebouwen markeren de periode van ingrijpende en spraakmakende moderniseringen van de Zwolse infrastructuur en bedrijvigheid in de periode rond 1970. Vooral het hoofdkantoor van Wehkamp springt eruit door de bijzondere opzet, vormgeving en detaillering.

De langs de noordwestflank van de kantoren gelegen groenvoorziening tegen de afrit van de A28, een groene buffer met markante dubbele bomenrijen, is eveneens typerend bevonden voor de jaren 70.

Met het goedkeuren van de gebiedsvisie voor de ontwikkelzone Meeuwenlaan en het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst om te komen tot voorliggend ROP is ingestemd met de sloop van de bestaande panden ten behoeve van herontwikkeling van het gebied tot een hoogstedelijk woonmilieu.

10.8 Natuurwaarde

Bij de ontwikkeling van de locaties moet worden voldaan aan wetgeving op het gebied van ecologie. Dit is geregeld in de Omgevingswet. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn er ecologische onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn de conclusies van het rapport:

- Het plangebied ligt nergens binnen Natura 2000-gebied waardoor directe aantasting zoals oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000- gebied is niet aan de orde is. Het plangebied ligt tevens buiten de afstand waar verstoring van verstoringsgevoelige dieren kan plaatsvinden (verstoring reikt tot maximaal enkele honderden meters).
- Er zijn in het plangebied geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten.
- Alle Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn stikstofgevoelig. Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase is mogelijk sprake van een verhoging van de stikstofuitstoot. Om te bepalen welke depositie dit veroorzaakt op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden dient een AERIUS-berekening gemaakt te worden (zie hiervoor onderdeel Stikstof in 12.5).
- In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de volgende beschermde soorten: diverse soorten vleermuizen, otter, steenmarter, bunzing, eekhoorn, grote modderkruiper, grote vos en sleedoornpage.

Voor de meeste soorten geldt dat geen leefgebied in het plangebied aanwezig is ofwel dat dit leefgebied intact blijft. In dat geval treden geen negatieve effecten op door de werkzaamheden en het nieuwe gebruik. Er is aanvullend onderzoek plaats te vinden naar:

- **Vleermuizen:**
  Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is reeds afgerond. Hierbij zijn in de panden verblijfplaatsen aangetroffen waar in een activiteitenplan rekening mee gehouden zal worden. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:
  - Meeuwenlaan 2: Het kantoorgebouw aan Meeuwenlaan 2 wordt door gewone dwergvleermuizen gebruikt als massawinterverblijfplaats. Voor de sloop van dit gebouw is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verleend door de provincie.
  - In de te kappen wilg aan de Meeuwenlaan zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen.
  - Meeuwenlaan 4-6: Het kantoorgebouw aan Meeuwenlaan 4-6 wordt niet door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats. Voor de sloop van dit gebouw is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
  - Meeuwenlaan 8: In het kantoorgebouw aan de Meeuwenlaan 8 bevinden zich enkele zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast kan het zijn dat de dieren daar in de winter ook aanwezig zijn. Voor de sloop van dit gebouw is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verleend door de provincie.
  - Vliegroutes: De vliegroute langs Meeuwenlaan 4-6 is niet zodanig belangrijk voor de functionaliteit van omliggende verblijfplaatsen van vleermuizen dat deze als essentiële vliegroute bestempeld moet worden. Ook langs verschillende andere routes kunnen vleermuizen het foerageergebied langs de snelweg bereiken. Voor het aantasten van deze vliegroute is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
  - Foerageergebied: Het foerageergebied tussen de parkeerplaatsen en de snelweg moet worden aangemerkt als een essentieel foerageergebied. Veel dwergvleermuizen maken hier gebruik van gedurende het seizoen. Aantasting van dit foerageergebied kan ertoe leiden dat de functionaliteit van omliggende verblijfplaatsen van vleermuizen in het geding komt. Voor aantasting van dit essentiële foerageergebied is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk indien dit aan de orde is.
- **Steenmarter:**
  Tijdens het veldbezoek zijn geen verblijfplaatsen voor deze soort waargenomen. Wel kunnen de gebouwen mogelijk gebruikt worden door de steenmarter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van aanwezigheid van steenmarter aangetroffen, maar zijn de gebouwen niet van binnen geïnspecteerd. Inspectie aanwezigheid steenmarter zal bij sloop van de panden worden uitgevoerd.
- **Grote modderkruiper, bij dempen wateren:**
  Bij het dempen van watergangen in het plangebied treden mogelijk effecten op grote modderkruiper. Nader onderzoek naar aanwezigheid van grote modderkruiper middels eDNA analyse heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat de grote modderkruiper niet aanwezig is in de watergangen.
- **Grote vos:**
  Voor de grote vos zijn alleen waardplanten aanwezig in de vorm van de grote treurwilg tegen de Meeuwenlaan. Er heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de grote vos. Geconcludeerd kan worden dat deze niet aanwezig is en de kap van de wilg kan plaatsvinden onder een reguliere vergunning.
- **Broedende vogels:**
  Om verstoring van broedende vogels te voorkomen zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden. Als niet voorkomen kan worden om in het broedseizoen te werken dient kort voor de uitvoering gecontroleerd te worden of sprake is van broedgevallen binnen de verstoringsafstand, hierbij dienen ook de waargenomen eksternesten gecontroleerd te worden op bezetting. Als dit het geval is moet worden gewacht tot de jongen vliegvlug zijn. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aanwezig in de te kappen bomen.
- **Egel:**
  Conform de verleende omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit dient er in het nieuw te realiseren plan voldoende geschikt leefgebied te worden terug gebracht. Hierover vindt nog overleg plaats met de Provincie. In overleg met de Gemeente zal in het inrichtingsplan van de openbare ruimte invulling moeten worden gegeven aan de invulling van het leefgebied door toepassing van de juiste beplanting en ook de onderhoudsfrequentie daarvan.

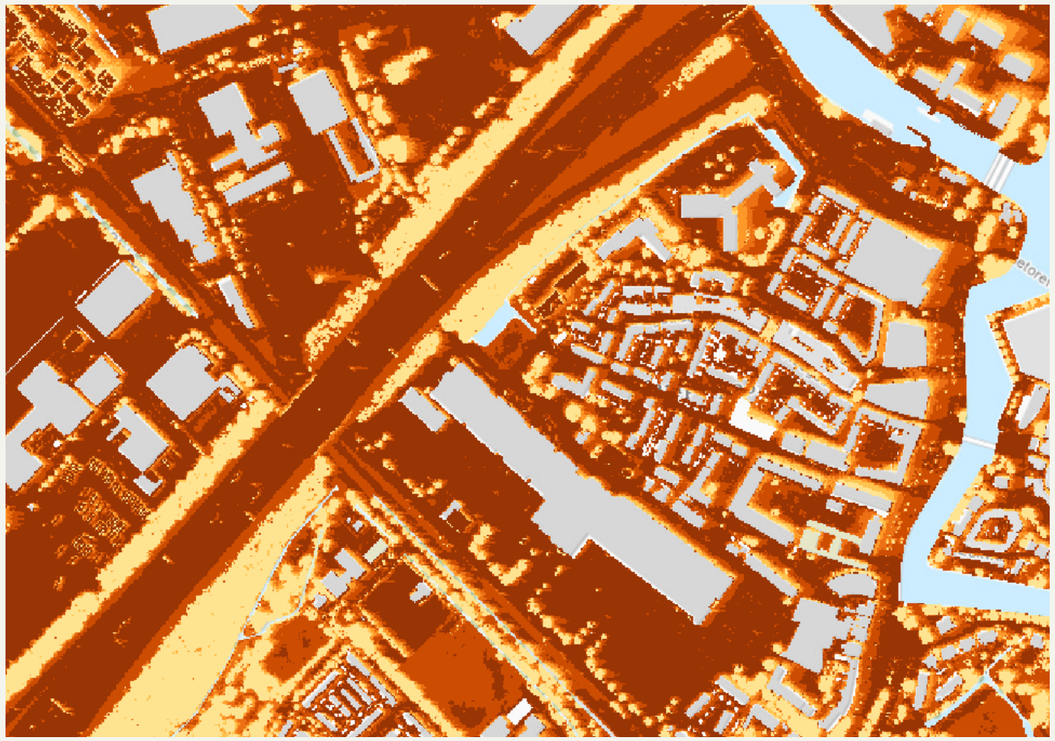
Bovenstaande conclusies worden meegenomen in de ontwikkelstrategie bij de verdere uitwerking van het plan.

10.9 Hittestress

Uit metingen gebleken dat er in Kamperpoort sprake is van hittestress, zo ook in de ontwikkelzone Meeuwenlaan (Zwolse Adaptatiestrategie van 2019). De Zwolse Klimaatatlas laat zien dat vooral de gebieden met veel bebouwing en verharding een stuk warmer zijn tijdens hete dagen.

De ontwikkelzone Meeuwenlaan wordt veel minder verhard dan in de bestaande situatie. Daarnaast wordt het oppervlaktewater van een veel hoger niveau en dieper, maar vooral de hoeveelheid groen en het aantal plekken om als bewoner of bezoeker in de schaduw te verblijven wordt veel groter. Voor de maatregelen om hittestress te voorkomen, verwijzen wij verder naar hoofdstuk 4 landschappelijke identiteit.

- Gematigde hittestress: <32°C
- Gematigde hittestress: 32°C – 34°C
- Sterke hittestress: 35°C – 37°C
- Sterke hittestress: 38°C – 40°C
- Extreme hittestress (niveau 1): 41°C – 43°C
- Extreme hittestress (niveau 1): 44°C – 45°C
- Extreme hittestress (niveau 2): 46°C – 48°C
- Extreme hittestress (niveau 2): 49°C – 50°C
- Extreme hittestress (niveau 3): >50°C



Klimaatatlas (light)

10.10 Waterveiligheid

Ten aanzien van Waterbeleid zijn er verschillende beleidsstukken waaraan voldaan moet worden:

- Hemelwaterverordening Zwolle, 2022
- De Zwolse Adaptatiestrategie
- Waterschapsverordening WDOD
- Daarnaast heeft WDOD nog aanvullend beleid ten aanzien van Keur, leggers, Waterbeheerplan, etc. Toetsing volgt in het Omgevingsplan. Dan wordt tevens een Watertoets ingevuld.

Een groot deel van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen. De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel en het Zwarte Water teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier en het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De komende jaren wordt verder gewerkt aan dijkversterkingen langs de Vecht, IJssel en het Zwarte Water. In de Omgevingsvisie is daarom ruimte gereserveerd om invulling te kunnen geven aan het beperken van gevolgen van overstromingen. Daarbij gaat het om het versterken van het watersysteem en het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico's van wateroverlast te beperken, zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied. De Weteringen in de gemeente Zwolle – het regionaal watersysteem – hebben een eigen beschermingsniveau en eigen regionale normen voor de dijken. Door de groei van Zwolle de afgelopen jaren en de verwachte investeringen voor de toekomst was deze normering niet meer in verhouding tot de optredende schade en mogelijke slachtoffers. De provincie heeft daarom deze norm in 2019 naar boven bijgesteld tot een overschrijdingsrisico van 1:1000. Een overstroming kan vergaande gevolgen en een ontwrichtende werking hebben in een groot deel van Zwolle, waaronder het plangebied Meeuwenlaan. Het overstromingsrisico wordt daarom zoveel mogelijk beperkt door de waterkeringen langs de Weteringen, de IJssel en het Zwarte Water. Om de gevolgen van een eventuele doorbraak van de waterkering te beperken, hanteren we het principe van meerlaagse veiligheid. We richten het plangebied Meeuwenlaan daarom waterrobuust in. In het plangebied Meeuwenlaan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overstromingsschade door het landschap in te richting zodanig dat de gevolgen van overstromingen beperkt zijn. De maatregelen die zijn genomen zijn het verhogen van het vloerpeil t.o.v. het wegpeil, het realiseren van waterbufferende maatregelen zoals groene daken en wadi's en het op orde hebben van de crisisorganisatie, het plangebied is rondom goed bereikbaar en er kan gevlucht worden naar hoger gelegen delen.

10.11 Bomenonderzoek

Ontwikkelzone Meeuwenlaan wordt een groene stadswijk, de bestaande situatie kent veel verhard oppervlak door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing en bijbehorende ontsluiting en parkeren. Er is beperkt kwalitatief groen aanwezig dat toegankelijk is en lage belevingswaarde heeft voor de bewoners van de bestaande Kamperpoort.

Doelstelling voor de ontwikkelzone is een groene stadswijk met kwalitatief groen dat toegankelijk is en een hoge belevingswaarde heeft voor zowel de bewoners van de bestaande Kamperpoort als de bewoners van de nieuwe stadswijk. Een groene leefomgeving draagt bij aan de gezondheid van de bewoners en versterkt de aanwezigheid van flora en fauna. Bomen leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie en ecosystemen. In het voorlopige stedenbouwkundige plan is zorgvuldig gekeken naar de mogelijke inpassing van bestaande bomen met inachtneming van de toekomstige woningbouw, te realiseren ontsluitingen en nutstracés, de kwaliteit van bestaande bomen en de sanering van aanwezige bodemverontreiniging . De figuur op pagina 72 toont de ambitie voor te handhaven bomen, een te verplanten linde binnen het plangebied en de aanplant van nieuwe bomen.

Het aanwezige bosvak gelegen langs de Rijksweg A28 valt buiten het plangebied en blijft geheel gehandhaafd in de huidige staat en draagt bij aan de belevingswaarde van de toekomstige bewoners en dient als foerageergebied, maar ook als migratieroute of (potentiële) nestlocatie voor diverse soorten fauna.

In de uitwerking van het voorlopige stedenbouwkundige plan en inrichtingsplan naar een definitief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan zal een en ander nader uitgewerkt worden, mede met inachtneming van eventuele gevolgen voor de sloop van de bestaande opstallen en realisatie van de toekomstige bebouwing.

10.12 Energie

Voor ontwikkelzone Meeuwenlaan is door VHGM onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een duurzaam bodemenergiesysteem voor de verwarming en koeling van de te ontwikkelen gebouwen.

Ten zuiden van de locatie ligt het ontwikkelgebied Nieuwe Veemarkt. In dit gebied gaat ook bodemenergie toegepast worden en hiervoor is een bodemenergieplan opgesteld. Tijdens het opstellen van het bodemenergieplan is door VHGM contact gehouden met de gemeente over de invulling en het rekening houden met de ontwikkeling van de ontwikkelzone Meeuwenlaan.

Door gebruik te maken van de bodem kan lange-termijn-energiewinning plaatsvinden. Hiervoor bestaan 2 hoofdvarianten, open en gesloten bodemenergiesystemen. Voor dit project wordt een open bodemenergiesysteem beoogd. Een open bodemenergiesysteem maakt gebruik van een watervoerende laag in de bodem. Een deel van het programma zal zeer waarschijnlijk niet op het bodemenergiesysteem worden aangesloten vanwege de laagbouw en afstand van het bronnet. Een alternatief voor deze laagbouw zou een gesloten bodemenergiesysteem kunnen zijn, echter vanwege de boordiepterestrictie uit het bodemenergieplan wordt dit als een niet relevant scenario beschouwd en is verder niet onderzocht. Dit programma zal naar verwachting worden uitgevoerd met individuele energie oplossingen in de vorm van een lucht-water warmtepomp of gelijkwaardig.

Zone WKO put warm
Zoekgebied r=10m

Zone WKO put koud
Zoekgebied r=10m

RD coordinaat van zoekgebied

Indicatieve positie WKO put

Indicatieve tracé WKO

Afstand tussen putten
Bij voorkeur 150m tussen warm/koud

Dijkbeschermingszone
Hierbuiten vergunningsvrij



Plangebied met zoekgebieden WKO putten

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het mogelijk is om een open bodemenergiesysteem aan te leggen. Het eerste watervoerende pakket heeft voldoende grove zandlagen en is het meest geschikt voor een open bodemenergiesysteem. De dikte van watervoerend pakket 2 is gering en daarom niet geschikt voor het behalen van het benodigde debiet.

In verband met redoxreacties in het bovenste deel van WVP1 is het belangrijk dat het filter van een open bodemenergiesysteem op voldoende diepte wordt geplaatst. Het zogenaamde Engelse Werk veroorzaakt een waterscheiding. Doordat de locatie aan de noordzijde van deze waterscheiding ligt, wordt verwacht dat de stroming in WVP1 laag is. Gelet op het benodigde debiet op basis van het beoogde programma zijn maximaal 2 doubletten nodig.

Bij collectieve opwek van warm tapwater van het maximaal beoogd aan te sluiten programma zal bij gebruik van 2 doubletten mogelijk aanvullend een lucht/water warmtepomp bijgeschakeld moeten worden.

Voor de bronpositionering is een indicatief voorstel gedaan, zodat rekening kan worden gehouden met de verdere uitwerking van de voorlopig stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan naar een definitieve versie daarvan in combinatie met de ontwerpopgave van de gebouwen.

Zone WKO put warm
Zoekgebied r=10m

Zone WKO put koud
Zoekgebied r=10m

RD coordinaat van zoekgebied

Indicatieve positie WKO put

Indicatieve tracé WKO

Afstand tussen putten
Bij voorkeur 150m tussen warm/koud

Dijkbeschermingszone
Hierbuiten vergunningsvrij



Plangebied met zoekgebieden WKO putten

Aansluitvermogens

Voor de aansluiting van de ontwikkelzone Meeuwenlaan op het elektriciteitsnet worden gesprekken gevoerd met Enexis. In verband met beschikbare capaciteit op het net, dan wel in bredere zin de aanwezigheid van netcongestie, is op het moment van schrijven van dit ROP nog geen duidelijkheid over de mogelijkheid van het wel of niet tijdig kunnen aansluiten van alle gebouwen. Rekening wordt gehouden met de toename van het aantal E-auto's, de voorzieningen hiervoor zullen in ieder geval worden aangelegd in de te realiseren gebouwen conform de geldende normen, ongeacht of er tijdig voldoende aansluitvermogen beschikbaar is.

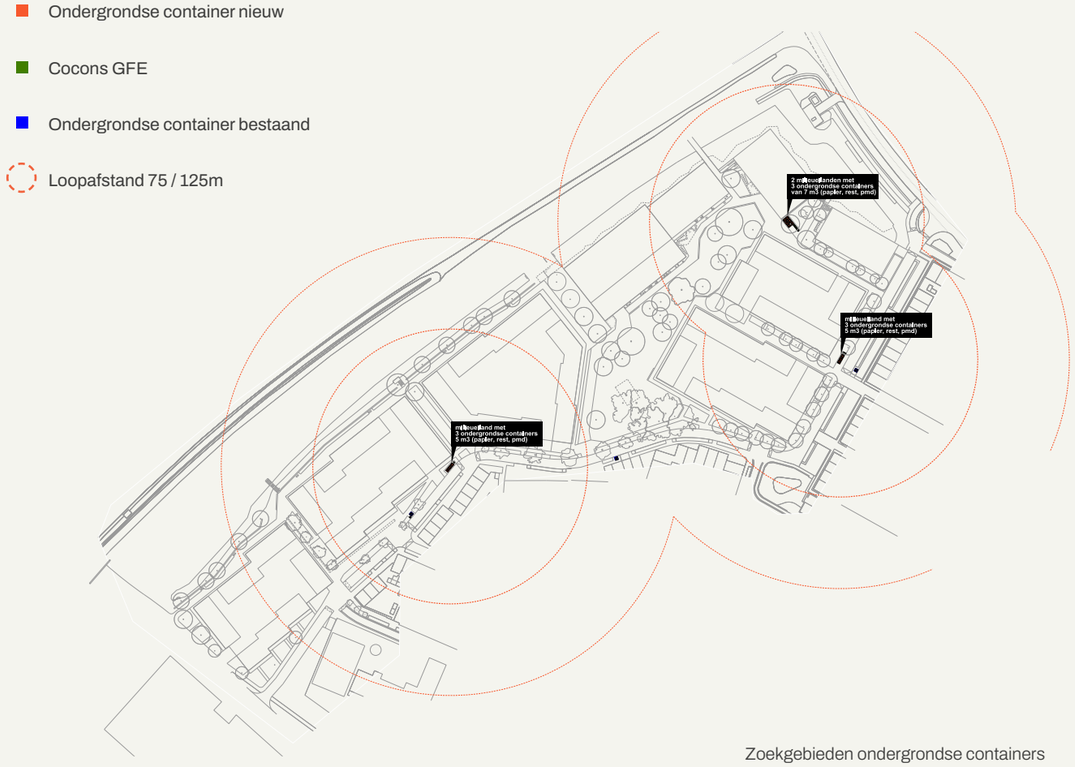
In de vervolgfase zal dit nader worden besproken en onderzocht. Belangrijk is dat het plan voor 1 juli 2026 is aangemeld bij de netbeheerders.

10.13 Routes nood- en hulpdiensten en opstelplaatsen ondergrondse containers en trafo's

De zoekgebieden voor trafo's zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Hiervoor geldt dat dit in een latere fase nog afgestemd moet worden met Enexis, dit betreffen derhalve nadrukkelijk zoekgebieden.

De zoekgebieden voor ondergrondse afvalcontainer zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, zodanig dat deze geledigd kunnen worden door de afvalinzameling voertuigen. Hiervoor geldt dat dit in een latere fase nog afgestemd moet worden met Rova, dit betreffen derhalve nadrukkelijk zoekgebieden.

De zoekgebieden van de positie van de ondergrondse afvalcontainers zijn hieronder weergegeven.



Zoekgebieden ondergrondse containers

Exact onderzoek zou de positie en het type van containers verder moeten bepalen in combinatie met bijvoorbeeld de positie van trafo's en WKO bronnen.

In de ontwikkelzone Meeuwenlaan zijn voldoende routes beschikbaar voor de nood- en hulpdiensten. De routes en opstelplaatsen zijn weergegeven in de afbeelding hieronder.



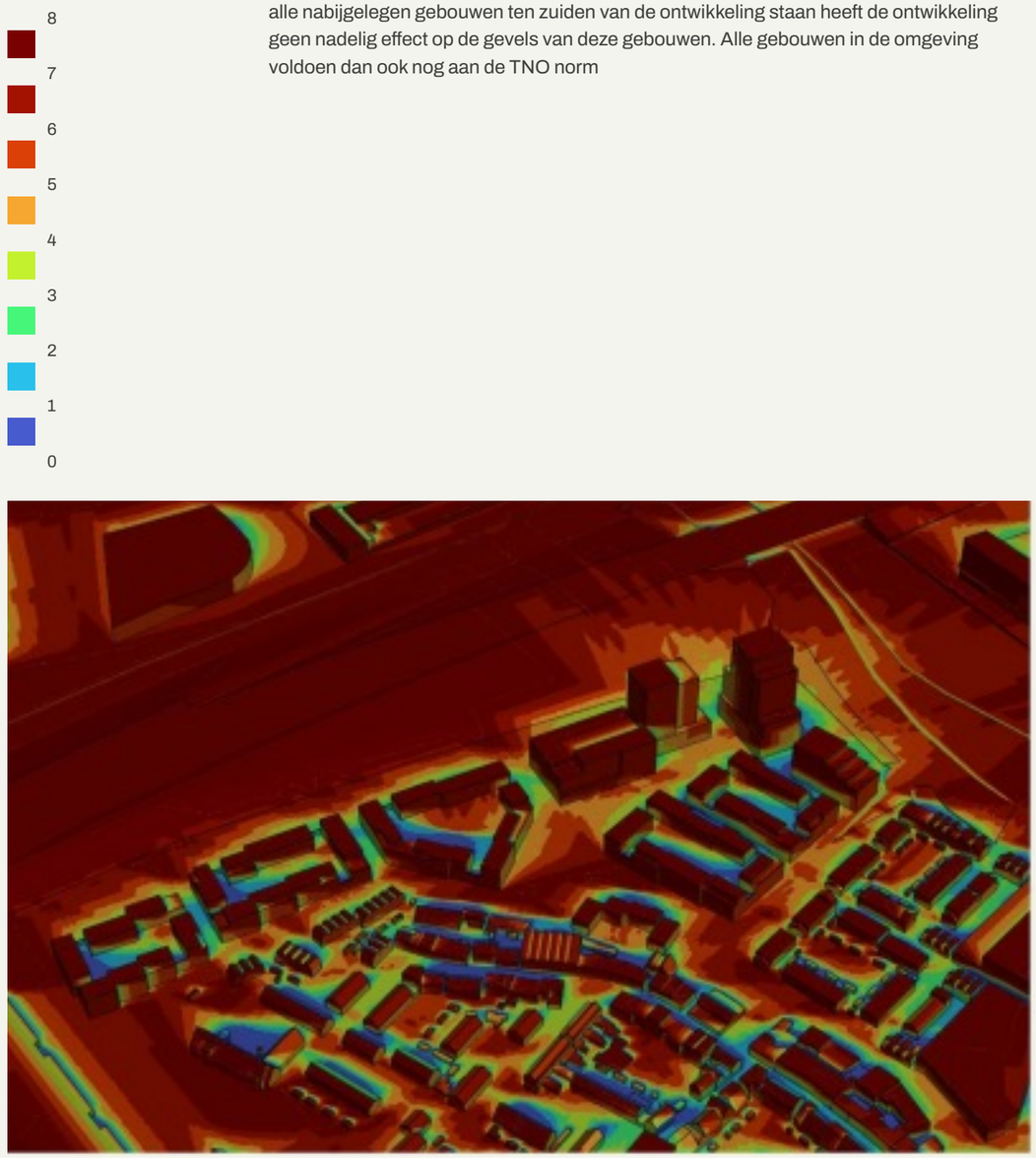
Calamiteitenroutes

10.14 Hoogbouw Effect Rapportage

De gemeente Zwolle verlangt bij ruimtelijke ontwikkelingen een HER als de beoogde bouwwerken een hoogte hebben van meer dan 25 meter. In de HER zijn de hoogbouweffecten van de ontwikkeling beoordeeld. Het gaat in de HER vooral om een analyse van de effecten in de (directe) omgeving en van de uitwerking op aspecten als architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking, de ruimtelijke en functionele relatie met het maaiveld. Dit samenspel van ruimtelijke aandachtspunten is gericht op het minimaliseren van mogelijke hinder door het gebouw zelf (o.a. schaduw, wind- en lichthinder) op de direct omliggende bebouwing in de omgeving

Bezonning

In de afbeelding hieronder is te zien dat de ontwikkeling in de ochtend voor schaduw aan de noordwestkant en verschuift deze gedurende de dag naar de noordoostkant. Aangezien alle nabijgelegen gebouwen ten zuiden van de ontwikkeling staan heeft de ontwikkeling geen nadelig effect op de gevels van deze gebouwen. Alle gebouwen in de omgeving voldoen dan ook nog aan de TNO norm



Totaal aantal uren zon op de grond en gevels

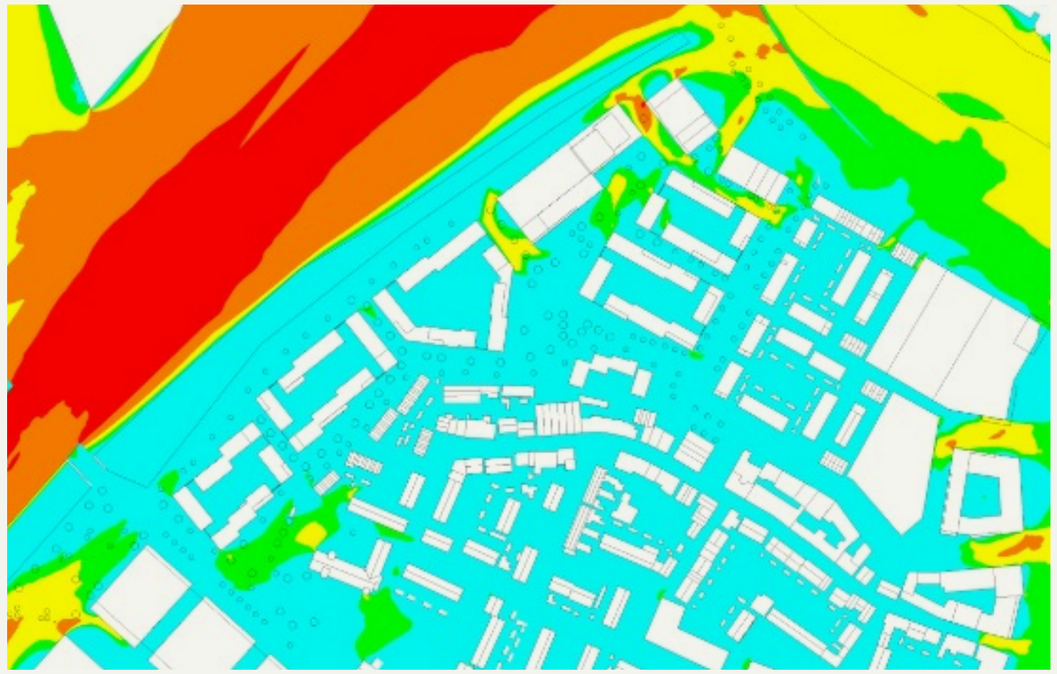
Wind

Het windonderzoek heeft als doel om de effecten van het geplande hoogbouwproject op de windcomfort en windveiligheid in de directe omgeving inzichtelijk te maken.

Uit de resultaten blijkt dat ten zuidoosten van de ontwikkeling voornamelijk kwaliteitsklasse A voorkomt. Tevens kan worden gesteld dat er nabij bestaande bebouwing ten zuidoosten geen overmatige windhinder valt waar te nemen. Tussen de gebouwen van de ontwikkeling zijn ook gebieden te zien met kwaliteitsklasse B en C en op één plek tussen de twee hoogste gebouwen een gebied met klasse D en een klein stukje klasse E.

Rondom het hoogste gebouw aan de noordkant is ook kwaliteitsklasse D in de buurt van de ontwikkeling aanwezig bij de noordelijke hoeken van het gebouw. Dit geeft een matig windklimaat voor de activiteit ‘Doorlopen’ en slecht voor de andere activiteiten. Tussen de twee hoge gebouwen in zit een klein gebiedje met kwaliteitsklasse E. Dit geeft een slecht windklimaat voor alle activiteiten. Om dit gebied te verbeteren wordt geadviseerd te onderzoeken of luifels, windschermen of vegetatie zorgen voor een gewenst effect. In de uitwerking van het plan worden deze maatregelen nader onderzocht.

Overschrijdingskans in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 - 5	B	Goed	Goed	Matig
5 - 10	C	Goed	Matig	Slecht
10-20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht



Windonderzoek

Hoofdstuk 11

Proces en organisatie

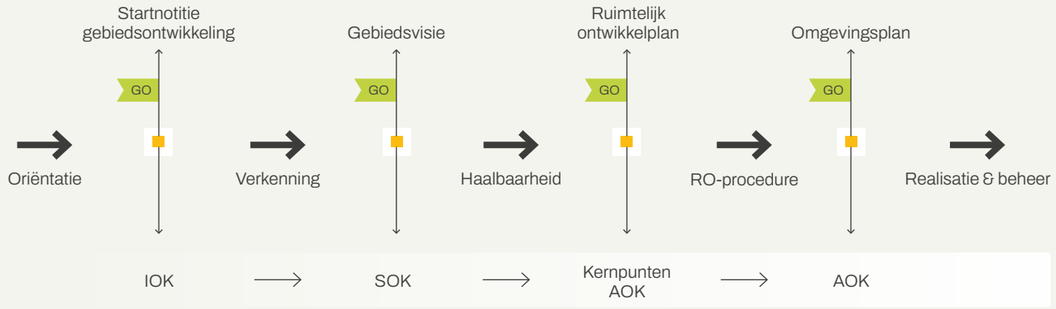
Van ruimtelijk ontwikkelplan tot de eerste paal. Nadat de raad het ruimtelijk ontwikkelplan heeft vastgesteld, vormen de ambities uit dit plan de basis voor de verdere planuitwerking.

Vervolgproces

In het ruimtelijk ontwikkelplan zijn alle uitgangspunten vastgelegd, die uiteindelijk worden opgenomen in de anterieure overeenkomst (AOK). Na vaststelling van het ROP is de volgende stap het afsluiten van een Kernpunten AOK om vervolgens voor het gebied het Omgevingsplan te wijzigen en de anterieure overeenkomst te sluiten.

De prognoseplanning van de ontwikkeling ziet er als volgt uit:

- Besluitvorming ROP gemeenteraad Q3 - 2026
- Sluiten anterieure overeenkomst Q3 – 2026
- Opstellen en vaststellen omgevingsplan Q3 – 2026
- Omgevingsvergunningsprocedure Q1-2027 - Q2-2027
- Start bouw 1e fase Q3-2028
- Oplevering 1e fase 2030



Haalbaarheid

De haalbaarheid van bouwprojecten is onder meer afhankelijk van bouwkostenontwikkeling, energieprijzen, inflatie, hypotheekrente en consumentenvertrouwen. Het in dit ROP uitgewerkte plan is op deze aspecten getoetst en bestendig opgezet om beperkte onverwachtse veranderingen te kunnen opvangen. Met de gemeente zijn duidelijke afspraken gemaakt over het kostenverhaal voor begeleiding, uitvoering van de openbare ruimte en bovenplanse kosten. Deze kosten zijn, voor zover toerekenbaar aan het plan, meegenomen in de kostenlasten van het plan. Dit wordt middels een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 12

Variantenstudie

In voorgaande hoofdstukken van het ROP is uitgegaan van een bouwhoogte van 51 meter voor het gebouw op de kruising van de A28 en de Katerdijk (blok B). bij deze hoogte wordt echter niet volledig voorzien in de gewenste programmatische differentiatie, terwijl de impact op het stadssilhouet vergelijkbaar is met de hoogte van 51m. Ook worden er substantieel minder woningen gerealiseerd dan beoogd was en komt de financiële uitvoerbaarheid van het project onder druk te staan.

Het alternatieve voorstel in dit hoofdstuk gaat voor dit blok daarom uit van een bouwhoogte van 57 meter. Met deze variant kunnen 22 extra middenhuur appartementen worden gerealiseerd, waarmee direct wordt bijgedragen aan de betaalbaarheidsopgave. Ook resulteert dit in een krachtig stadssilhouet met een gebouw dat de kruising tussen stadsrivier en A28 markeert en daarmee de entree van de stad mede vormgeeft.

Op basis van vier thema's wordt een vergelijking gemaakt tussen het eerdere uitgangspunt en het voorgestelde alternatief:

- Woonprogramma;
- Ruimtelijk impact;
- Participatiebijeenkomst;
- Financiële uitvoerbaarheid.

12.1 Woonprogramma

Het realiseren van betaalbare huisvesting is een van de belangrijkste opgaven binnen de herontwikkeling. Conform de vastgestelde gebiedsvisie wordt gestuurd op een betaalbaar woningaanbod, door in te zetten op 20% sociale huur, 10% goedkope koopwoningen, 10% middeldure huur (categorie 1) en 30% middelduur segment (koop en/of huur). Deze afspraken sluiten aan op de landelijke betaalbaarheidsdoelstellingen en de betaalbaarheidsagenda.

Met een bouwhoogte van 57 meter op de hoek van de A28 en de Katerdijk is het mogelijk om 22 extra middenhuur woningen toe te voegen. Hiermee wordt de druk op de woningmarkt voor starters en middeninkomens verlicht en kan circa 70% van het programma in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Met een bouwhoogte van 51 meter wordt deze verdeling net niet gehaald.

Het positieve aan het scenario van 57 meter is dat deze extra woningen worden gerealiseerd:

- Zonder extra ruimtebeslag;
- Zonder toename van parkeervolume;
- Zonder aantasting van groen;
- De stadsentree verder wordt geaccentueerd.

Hiermee betreft het een intensivering binnen de bestaande plancontour, met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Onderstaande tabel geeft een vergelijking van het woonprogramma voor beide varianten:

ROP 51m

Whize-doelgroep	Segment	Aantal woningen	Type woningen	Oppervlakte
Dromen en Rondkomen, Jong en Hoopvol	Sociale huur	55 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Sociale huur	59 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Goedkoop koop	38 stuks	Studio	30m² - 35m² GO
	Totaal	**152 stuks**		
Jong en Hoopvol, Stedelijke Dynamiek, Gezellige Emptynesters	Middelduur 1 huur of koop	121 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Middelduur 2 huur of koop	90 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Totaal	**211 stuks**		
Stedelijke Dynamiek, Gewoon Gemiddeld, Gezellige Emptynesters	Vrije sector koop	167 stuks	Eengezinswoning	120m² -180m² GO
	Totaal	**167**		

ROP 57m

Whize-doelgroep	Segment	Aantal woningen	Type woningen	Oppervlakte
Dromen en Rondkomen, Jong en Hoopvol	Sociale huur	55 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Sociale huur	59 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Goedkoop koop	38 stuks	Studio	30m² - 35m² GO
	Totaal	**152 stuks**		
Jong en Hoopvol, Stedelijke Dynamiek, Gezellige Emptynesters	Middelduur 1 huur of koop	135 stuks	2-kamer appartement	42m² - 55m² GO
	Middelduur 2 huur of koop	98 stuks	3-kamer appartement	58m² - 65m² GO
	Totaal	**233 stuks**		
Stedelijke Dynamiek, Gewoon Gemiddeld, Gezellige Emptynesters	Vrije sector koop	167 stuks	Eengezinswoning	120m² -180m² GO
	Totaal	**167**		

12.2 Ruimtelijke impact

De hoogtes van respectievelijk 48 meter (blok A) en 57 meter (blok B) wijken af van de hoogbouwvisie, waarin voor de Stadskrans wordt uitgegaan van 35 tot 45 meter. Deze afwijking is echter locatie specifiek en hangt samen met de bijzondere positie van deze plek als stadsentree aan de A28. Verder is de specifieke relatie met bestaande en te verwachten hogere gebouwen langs het Roelenkwartier betrokken in de advisering.

Zowel het gemeentelijk projectteam als de Commissie Omgevingskwaliteit hebben positief geadviseerd over de voorgestelde hoogtes. Dit is gebaseerd op:

- De ensemblewerking van de bebouwing;
- De trapsgewijze opbouw en geleidelijke overgang in hoogte;
- De stedenbouwkundige markering van de stadsentree.



Blok B – 51 meter

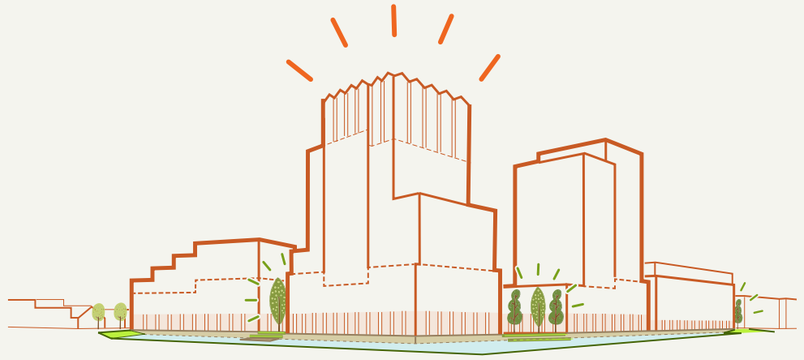


Blok B – 57 meter

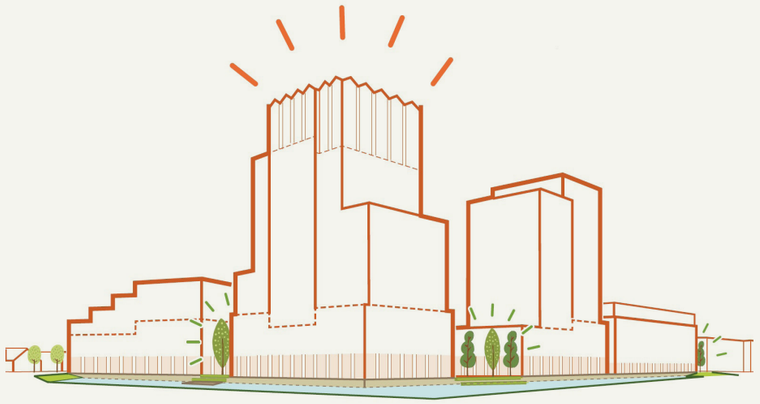
Blok B in de 57 meter variant functioneert daarbij als een ‘Zwolse prominent’ en zorgt voor een herkenbare en logische schaalopbouw in relatie tot de A28 en omliggende ontwikkelingen.
De effecten van de extra bouwhoogte zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat:

- De effecten op bezonning, wind en privacy beperkt zijn;
- Geen extra parkeerbehoefte ontstaat;
- Geen sprake is van extra ruimtebeslag of aantasting van groen.

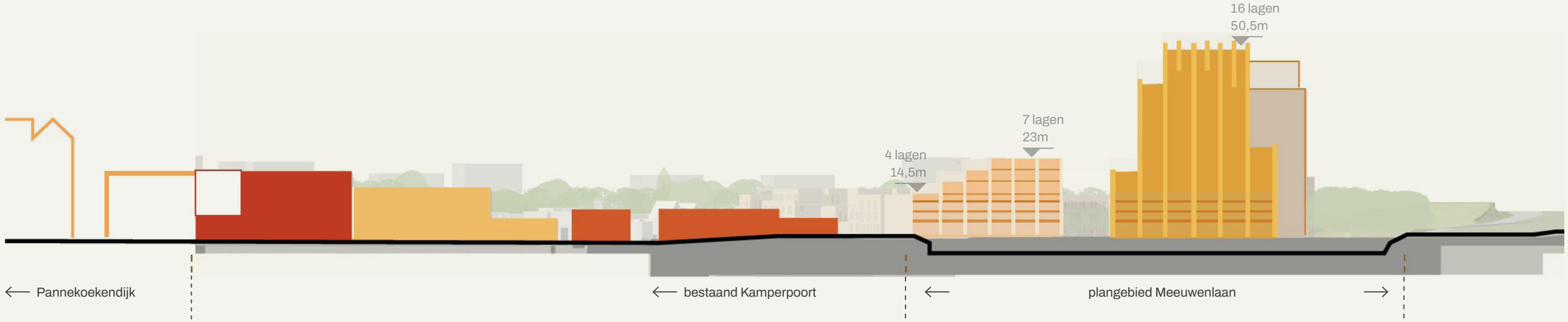
De ruimtelijke impact van de extra 6 meter is daarmee beperkt, terwijl de maatschappelijke en ruimtelijke opbrengst aanzienlijk is. De extra hoogte geeft de mogelijkheid om een waardige Zwolse prominent te maken op een belangrijke kruising van de Stadsrivier en de A28. De stad wordt leesbaar door een belangrijke plek in de stadsstructuur te markeren. Op deze plek geeft Zwolle langs de A28 en de Stadsrivier haar visitekaartje af en het nieuwe icoon zal in de toekomst als herkenningspunt van de Zwolse stedelijke identiteit gaan fungeren. Dat specifiek op deze plek extra hoogte wordt opgezocht, is vanuit deze gedachte goed voor te stellen. Daarbij bouwt de hoogte op richting de andere zijde van de A28. Waar in de Stadsruit volgens de hoogbouwvisie 70 meter hoogte is toegestaan. Het voorkomt daarmee een harde scheiding tussen de Stadskrans en de Stadsruit in het Stadssilhouet. Dit maakt het stedelijk beeld gevarieerder, interessanter en beter leesbaar.



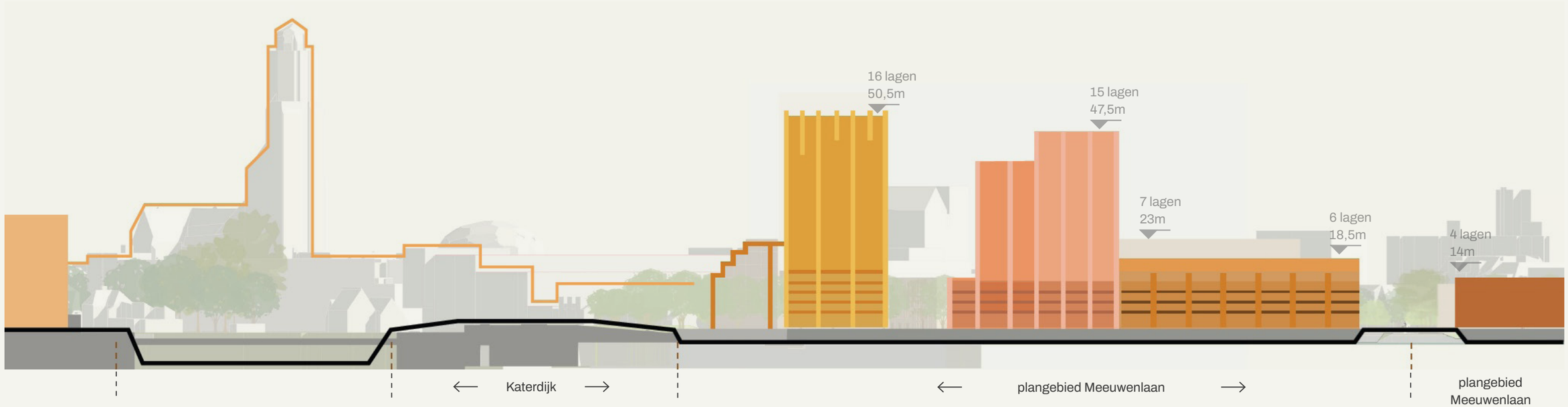
Blok B – 51 meter



Blok B – 57 meter

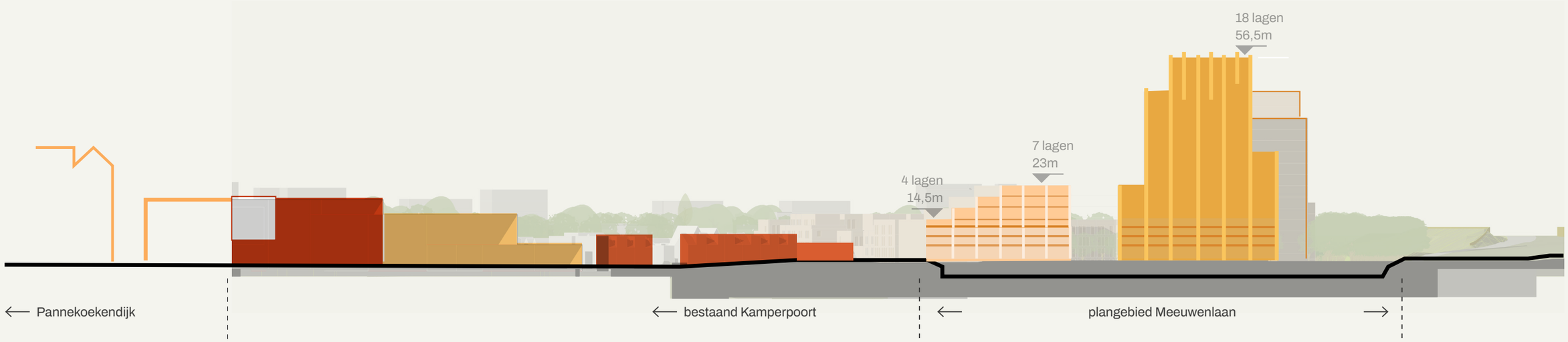


Aanzicht Katerdijk

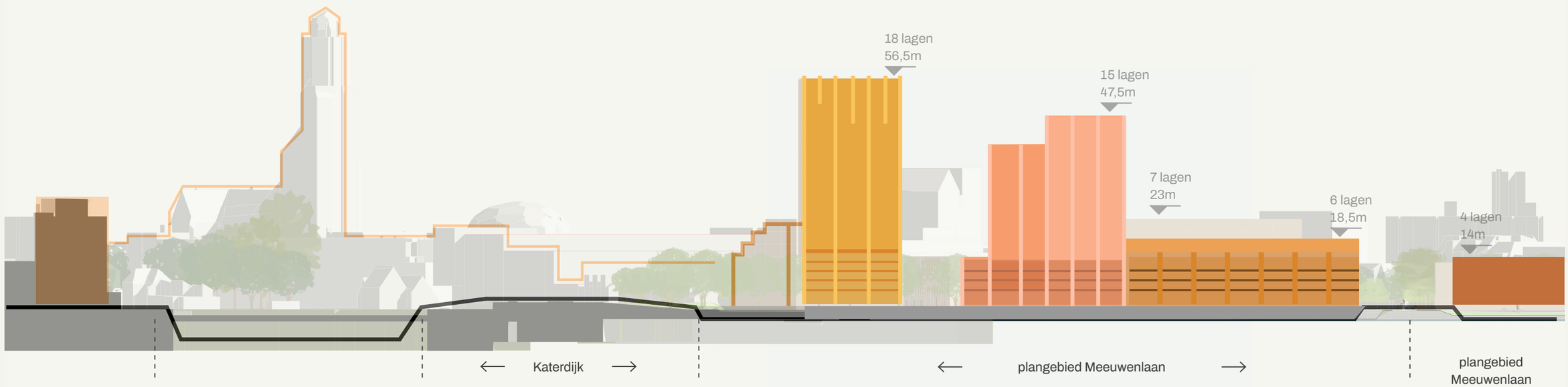


Aanzicht A28

Blok B – 51 meter



Aanzicht Katerdijk



Aanzicht A28

Blok B – 57 meter

12.3 Participatie bijeenkomst

In de recente participatiebijeenkomst van 15 juni 2026 is het ROP gepresenteerd aan de omgeving, relevante stakeholders en de gemeenteraad. Tijdens deze bijeenkomst zijn de planaanpassingen tussen december 2025 en voorliggend ROP toegelicht, waaronder ook de aangepaste hoogte. De opbrengsten van deze bijeenkomst zijn openbaar en beschikbaar via de projectwebsite www.ontwikkeling-meeuwenlaan.nl onder de downloadpagina. Hier zijn ook de verslagen van alle eerdere bijeenkomsten terug te vinden.

12.4 Financiële uitvoerbaarheid

In de gebiedsvisie uit 2022 was de doelstelling om circa 700 woningen toe te voegen, voornamelijk in de vorm van appartementen. Door stijgende bouwkosten als gevolg van inflatie en oplopende hypotheekrentes is het plan in de afgelopen jaren meerdere malen aangepast om tot een financieel uitvoerbaar geheel te komen.

In de daaropvolgende periode is het woonprogramma verder gedifferentieerd, met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Dit heeft geleid tot een financieel uitvoerbaar plan eind 2025. Daarover is in december 2025 ook geparticipeerd.

Op basis van positieve advisering vanuit het gemeentelijk projectteam, maar negatieve advisering door de Commissie Omgevingskwaliteit is het plan begin 2026 opnieuw aangepast. De wijziging heeft geleid tot een meer aaneengesloten groen ruimte in het plan. Het plan is afgelopen periode stapsgewijs geoptimaliseerd op kwaliteit en betaalbaarheid, echter door het nog lagere aantal woningen staat de financiële haalbaarheid onder druk.

Om deze onrendabele top te verlagen is het alternatief een gebouw van 57 meter hoog op de kruising van de A28 en de Katerdijk, wat het totaal aantal woningen op circa 552 brengt. Naast meer woningen komt dit ook het percentage betaalbare woningen ten goede. Het college heeft echter aangegeven ondanks positieve advisering van zowel het gemeentelijke projectteam, als ook de Commissie omgevingskwaliteit, de beslissing over de bouwhoogte voor te willen leggen aan de gemeenteraad vanwege een meer dan marginale afwijking van de hoogbouwvisie.

12.5 Samenvattend

Indien blok B wordt gerealiseerd met een bouwhoogte van 57 meter gelden de volgende overwegingen:

- Er worden meer woningen toegevoegd aan de stad (ca. 552 vs 530) waarvoor een grote maatschappelijke behoefte bestaat;
- De extra woningen omvatten 22 extra middenhuur woningen en daarmee extra betaalbaar programma voor de stad;
- Deze extra betaalbare woningen dragen aantoonbaar bij aan de doorstroming in de stad;
- Het versterkt de zichtbaarheid van de stadsentree en daarnaast geeft een “prominent” extra stedelijke kwaliteit aan de stad;
- De toevoeging van de woningen verkleint de onrendabele top en maakt het plan financieel robuuster;

Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat de variant met een toren van 57 meter een evenwichtigere balans brengt tussen woning programma, maatschappelijke noodzaak, stedelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid in combinatie met het behoud van alle overige kwaliteiten van het plan.

Tot stand gekomen in samenwerking met:

bpd bouwfonds gebiedsontwikkeling

DURA VERMEER

JIEDEREEN WARRIX

RRog stedenbouw en landschap

ontwikkeling-meeuwenlaan.nl