Startnotitie en randvoorwaarden Veemarkt 33-34

Zwolle

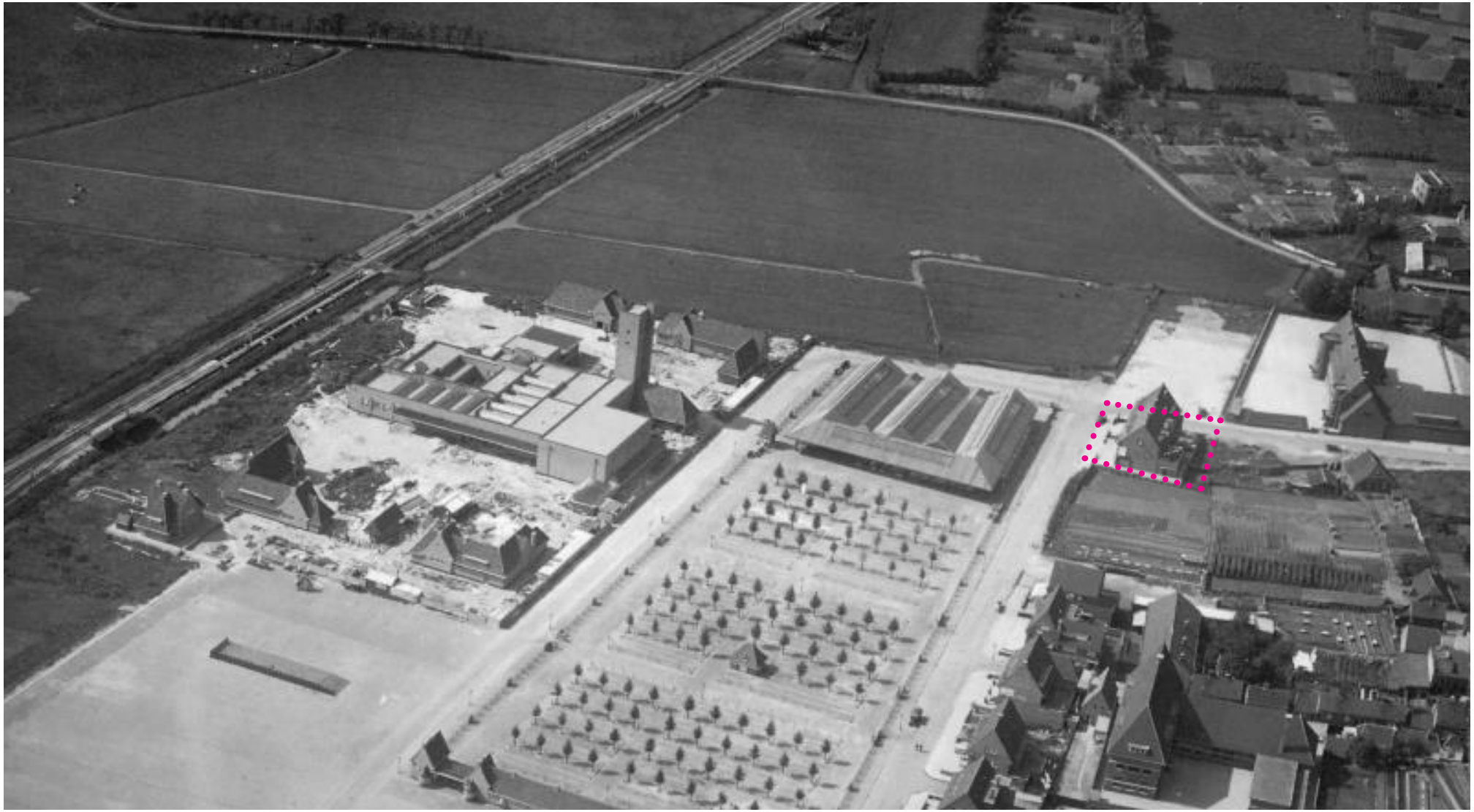


Herontwikkeling noordzijde Veemarkt

21 mei 2026

NIEUWE VEEMARKT
een project van Zwolle

Veemarktterrein in 1934



locatie Veemarkt 33-34

1. Inleiding

Voor de Nieuwe Veemarkt is een Gebiedsvisie (2022) en een Ruimtelijk Ontwikkelplan (2023) vastgesteld. De bebouwing aan de Noordzijde van de Veemarkt is in de gebiedsvisie meegenomen als onderdeel van het plangebied. Rode draad in de gebiedsvisie zijn de waarden die benoemd zijn als ontwikkelprincipes voor de nieuwe stadsbuurt. De plannen voor verschillende deelontwikkelingen moeten invulling geven aan het realiseren van deze waarden.

Kernwaarden

In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt hebben wij een aantal waarden benoemd, die als fundament onder de verdere planvorming liggen. Door de waarden van de nieuwe buurt te benoemen, willen wij duidelijk maken waar wij naar streven, zonder voor te schrijven op welke manier dit precies zou moeten. Deze ontwikkelprincipes geven richting in de uitwerking van ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie Veemarkt 33-34. De kernwaarden staan rechts beschreven en worden uitgebreid behandeld in de onderstaande gebiedsvisie.

De Nieuwe Veemarkt - een karaktervolle stadsbuurt

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

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

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

Doel en status Randvoorwaarden

Deze notitie Randvoorwaarden Veemarkt 33-34 bevat de randvoorwaarden, waarbinnen de ontwikkelaar/initiatiefnemer samen met zijn architect en overige adviseurs een bouwplan kan ontwikkelen voor deze specifieke locatie. Met betrekking tot de beeldkwaliteit wordt aangesloten op de Beleidsregel Beeldkwaliteit Nieuwe Veemarkt, dat onderdeel is van het Omgevingsplan Nieuwe Veemarkt. Dit zal in 2026 worden vastgesteld. Voor deze locatie zijn de volgende gebiedsspecifieke kaders en documenten vastgesteld, waarop deze randvoorwaarden (mede) zijn gebaseerd:

Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt
Inrichtingsplan Openbare Ruimte Nieuwe Veemarkt
Bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt

Daarnaast gelden de algemene beleidskaders, evenals het Zwols Pakket van Maatregelen 1.0 en 2.0.

2. Locatie

Het plangebied ligt aan de Veemarkt, vlak bij de Elbertsschool en de A28. Het maakt deel uit van de bebouwing die gerelateerd is aan de vroegere veemarkt. Overblijfselen in de vorm van oude veestallen, cafés en hotels maken het verleden zichtbaar. De locatie ligt in de geluidszone van bedrijventerrein Voorst, en binnen de invloedssfeer van de A28 (externe veiligheid, lucht en geluid).

Ontwikkelingen in de omgeving

In de komende jaren zal het gebied ten zuiden van de Veemarkt worden herontwikkeld tot een gemengde stadsbuurt. Dit verandert de omgeving van de locatie Veemarkt 33-34. Aan de overzijde van de Veemarkt blijft de Bogenhal behouden. Deze zal een nieuwe invulling krijgen met werkfuncties en voorzieningen. Naast de bogenhal, en tegenover het plangebied, komt een nieuw park. Dit ligt op de plek van het oude veemarktterrein. Het park ligt op de grens van de nieuwe wijk en bestaande Kamperpoort, waardoor het voor bestaande en nieuwe bewoners een ontmoetingsplek kan worden. In Kamperpoort is weinig groen aanwezig en het park vormt voor bewoners een broodnodige groene plek. Aan de achterzijde van de ontwikkellocatie ligt een bestaande groene speelplek met enkele grote bomen. De naastgelegen Elbertsschool wordt omgevormd tot het sociaal-maatschappelijke hart van de buurt. De ontwikkellocatie Veemarkt 33-34 vormt samen met de naastgelegen ontwikkellocatie Veemarkt 29/ Grote Baan 78 een belangrijke schakel tussen de groene speelplek en het nieuwe park. Het is daarom essentieel dat er openbaar toegankelijke routes komen die beide plekken op een sociaal veilige manier met elkaar verbinden.





3. Programma

Veemarkt 33-34

Het initiatief van Onis gaat uit van sloop van de opstallen aan de Veemarkt 34 (voormalig café Brabant) en nieuwbouw op deze plot en de naastgelegen braakliggende kavel van Veemarkt 33. Het is de bedoeling om hier een appartementengebouw te realiseren met circa 44 appartementen met een grootte van ca. 40-55^2 GBO, waarvan 30% in de categorie Goedkope Koop en 70% in de categorie Middelduur 1 koop. Het programma richt zich hiermee op koopstarters, een- en tweepersoonshuishoudens. Op de begane grond is voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging voor de bewoners.

Doelgroep

Met de realisatie van deze koopappartementen zijn vooral jonge starters op de koopmarkt gebaat. Voor hen is er een groot tekort aan betaalbaar wonen. Velen vallen 'tussen het wal en schip' doordat ze te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en koopwoningen die bij hun budget passen zeer schaars zijn. Zij zijn daardoor aangewezen op de vrije verhuurmarkt waar huurprijzen betaald moeten worden die niet altijd passen bij het gebodene. Het toekomstperspectief, huisje – boompje – beestje, wordt daardoor steeds lastiger met alle maatschappelijke en sociale gevolgen van dien.

Met de ligging van de oude bogenhal aan de voorzijde, een mooi park aan de achterzijde, de Jumbo supermarkt aan het einde van de straat, het centrum 'om de hoek' en het NS-station op steenworp afstand, biedt deze locatie een kans voor het behouden van een belangrijke doelgroep voor Zwolle, die bijdraagt aan reuring en de toekomst van de stad.

4. Cultuurhistorie

Het initiatief ligt aan de voormalige veemarkt in Zwolle. Deze Nieuwe Veemarkt behoorde vroeger tot een van de vier grootste veemarkten van Nederland. Vanaf de opening in de jaren '30 van de vorige eeuw tot de sluiting in 2001 was de Nieuwe Veemarkt van lokaal en regionaal belang. De Nieuwe Veemarkt is nog goed afleesbaar in de ruimte. Dit is te herkennen aan de opzet van de infrastructuur, de contouren van het oorspronkelijke veemarkt- en slachthuisterrein en diverse historische gebouwen. Verschillende gebouwen en structuren zijn dan ook zeer waardevol vanuit cultuurhistorisch perspectief.

1. Waardevol historisch ensemble

Het plangebied Veemarkt 33-34 ligt in het historisch waardevolle ensemble ten noorden van de voormalige veemarkt. Het ensemble heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis, de gaafheid van structuren en de aanwezigheid van een hoogwaardige en architectuurhistorisch interessante bebouwing. Het ensemble is de voormalige horecastraat van het veemarktterrein. In de aanleg van de veemarkt was de aanwezigheid van horecagelegenheden (hotels en café-restaurants) onmisbaar. Zonder de cafés zou er geen sprake zijn van een 'behoorlijke toestand van de Veemarkt'. De afrekeningen van de veehandel vonden er plaats en moesten daarom niet te ver van de daadwerkelijke handel af liggen. Uiteindelijk werd de locatie bepaald aan de nieuwe straat die evenwijdig aan de Hoogstraat liep en uitkwam bij de Keersluisbrug. Deze straat heet nu Veemarkt.

Het historische ensemble met bebouwing in zakelijk-traditionele stijl is nog nadrukkelijk aanwezig als noordelijke gevelwand van de Veemarkt. In de ontstaanstijd en architectonische uitstraling hebben de gebouwen uit de jaren '30 veel verwantschap met elkaar. Het gaat om café-restaurants, zoals Marktzicht (Veemarkt 28), Van Beek (Veemarkt 27), Hotel Derboven (Veemarkt 25), De Unie/de Veehandel (Veemarkt 26), café Brabant (Veemarkt 34), de twee monumentale schoolgebouwen aan respectievelijk de Veemarkt en de Burgemeester Vos de Waelstraat en de IJsselhal uit 1972. Samen vormen ze een zeer karakteristiek ensemble met eenheid in verschijningsvorm uit het





Café J.J. Berends in 1973 (Veemarkt 33) *Veemarkt 34 en 33 in 1973*

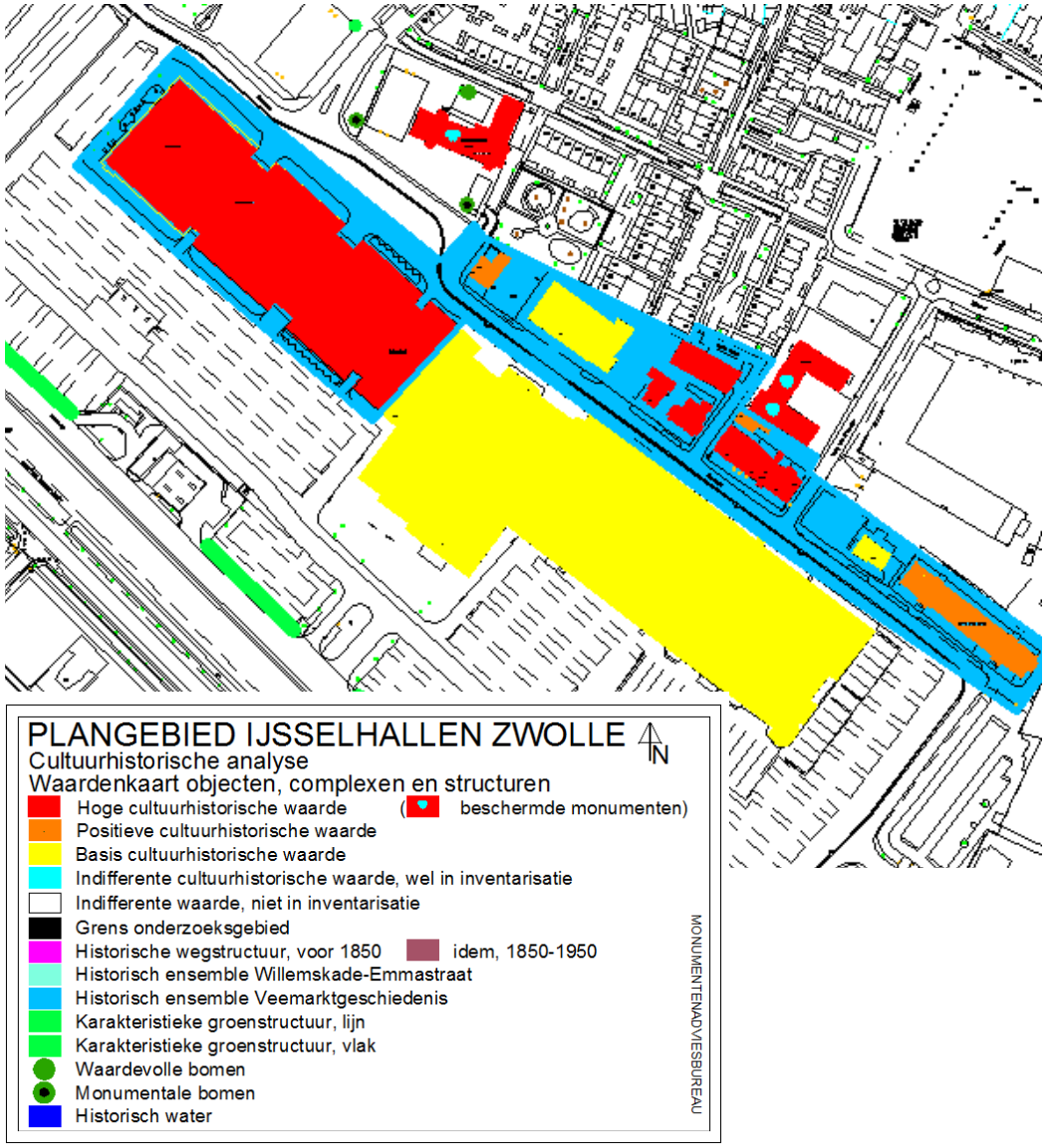
Bron: J.P. de Koning. Geraadpleegd via Collectie Overijssel op 30 september 2025

interbellum. Tegelijkertijd zijn ook al delen verdwenen, zoals Hotel Wijnberg (Veemarkt 23) en café J.J. Berends (Veemarkt 33).

In verschijningsvorm is de jaren '30 bebouwing nog goed te herkennen. De horecapanden zijn karakteristiek door hun hoofdvorm met twee bouwlagen opgetrokken in rode baksteen en een hoge, met rode keramische pannen gedekt zadeldak. Verder zijn de wat hogere begane grond, royale goten, metselwerkdetails en horizontale dakkapellen op de tweede verdieping kenmerkend. Ook volgen ze een duidelijke rooilijn en maken ze onderscheid tussen publiek en privaatterrein door lage scheidingsmuurtjes.

2. Veemarkt 33

Het voormalige café J.J. Berends (ook wel Wapen van Overijssel genoemd) is in 2008 door een brand verwoest. Na de brand zijn de cultuurhistorische waarden niet meer herkenbaar en ligt het plot Veemarkt 33 braak. Architectonisch was het café geschakeld aan Veemarkt 34 en had het een vergelijkbare massa, situering en stijlkenmerken als Veemarkt 34.



Waardenkaart cultuurhistorie

3. Veemarkt 34

Het gebouw aan de Veemarkt 34 heeft een positieve cultuurhistorische waarde. In 1931 werd op de Veemarkt 34 in opdracht van dhr. G. Hetebrij een café met bovenwoning gebouwd naar ontwerp van het architectenbureau van de Gebr. Boxman uit Zwolle. Het pand ligt op een straathoek en is uitgevoerd in een sobere en zakelijk-traditionele stijl. Het gebouw telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een met rode pannen gedekt zadeldak voorzien van dakkapel. In de loop van de tijd onderging het bouwwerk een aantal detailwijzigingen, maar de oorspronkelijke horecafunctie is aan de pui nog goed afleesbaar. Mogelijk bevinden zich nog originele details achter de beplating van de bovenlichten. Verder zijn de hogere begane grond, royale goten en metselwerkdetails kenmerkend. Als onderdeel van een reeks (horeca) panden die tegelijk met de aanleg van de nieuwe veemarkt (1931) ontstonden, vertegenwoordigt het object cultuurhistorische en architectonische waarden. Als hoekbeëindiging van de horecagelegenheden in de gevelwand heeft het daarnaast een belangrijke historisch-stedenbouwkundige positie.

Advies cultuurhistorie

- **Behoud en renoveer het pand Veemarkt 34** omdat deze deel uitmaakt van de oorspronkelijke opzet en het sterke samenhangend beeld van het historische ensemble. Bij renovatie liggen er kansen om het verleden weer tastbaar te maken. Maak hiervoor de puien op de begane grond vrij zodat de oorspronkelijke vensterindeling met glas in lood weer zichtbaar wordt. Als behoud van het pand niet mogelijk is, is het belangrijk dat nieuwbouw qua hoofdvorm, materiaal, kleur, gevelindeling en architectuur verwijst naar de oorspronkelijke bebouwing. Dat betreft een hoofdvorm in baksteen met twee bouwlagen (maximaal drie) en een hoge, met rode keramische pannen gedekte langskap met een wat hogere begane grond, royale goten, metselwerkdetails en horizontaal gelijnde, plat afgedekte dakkapellen op de tweede verdieping.
- **Zoek bij nieuwbouw op het braakliggend plot (Veemarkt 33) aansluiting bij de historische karakteristiek van het ensemble**. Kansen liggen hier om de noordelijke gevelwand te versterken. Dat betreft een hoofdvorm met twee bouwlagen en een hoge, met rode keramische pannen gedekte langskap. Verder zijn de wat hogere begane grond, royale goten, metselwerkdetails en horizontaal gelijnde, plat afgedekte dakkapellen op de tweede verdieping kenmerkend.
- **Versterk het stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de noordelijke gevelwand van de Veemarkt.** Trek de oorspronkelijke gevelwand met de karakteristieke horecabebouwing aan de Veemarkt door om de eenheid te versterken. Behoud bij (nieuwe) bebouwing op Veemarkt 33-34 de historische (in het bestemmingsplan Kamperpoort gehanteerde) rooilijn. Maak daarnaast een duidelijke scheiding tussen publiek en privaatterrein door kenmerkende, lage erfafscheidingen van muurtjes toe te passen.

Integrale afweging

Het college heeft bij het vaststellen van de startnotitie en randvoorwaarden voor deze locatie een integrale afweging gemaakt voor wat betreft de leidende randvoorwaarden. In deze randvoorwaarden prevaleren het programma en de haalbaarheid van de ontwikkeling boven de cultuurhistorische waarden. In de ROP-fase wordt onderzocht en afgewogen op welke manier cultuurhistorische waarden in het plan kunnen worden opgenomen. Onder de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geldt dat bij het vaststellen of wijzigen van het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van cultureel erfgoed (artikel 5.130 Bkl), ook indien geen sprake is van een formele monumentenstatus of expliciete bescherming in het omgevingsplan. Deze afwijking is juridisch toelaatbaar, mits zij expliciet en deugdelijk wordt gemotiveerd in de belangenafweging. Het onderzoek in de ROP-fase is onderdeel van deze belangenafweging.

Archeologie

Voor het nabijgelegen plangebied Nieuwe Veemarkt is archeologisch bureauonderzoek gedaan. Hierbij is onderzocht wat de archeologische verwachting van het plangebied is, wat het huidige archeologiebeleid voor het plangebied is en of archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen noodzakelijk is. De volgende deelvragen zijn daarbij opgesteld:

- Wat is de aard, datering en omvang van de eventuele verwachte archeologische resten?
- Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?
- Wat zijn de consequenties van de ingreep voor de eventuele archeologische resten in het plangebied?

Conclusies bureauonderzoek Nieuwe Veemarkt

In het plangebied ligt een rivierduinflank met een rivieroverstromingsvlakte in het zuiden. Deze locatie was mogelijk geschikt voor bewoning. De verwachting is dus dat er nederzettingssporen uit de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd aanwezig zouden kunnen zijn. Ook zou het rivierduin al in het Mesolithicum of Paleolithicum gebruikt kunnen zijn. De vraag is ook in hoeverre de rivieroverstromingsvlakte door de tijd heen is gebruikt. Twee grotere huizen van Servaas Antonius Gallé en Arnoldia Antonia Helmich liggen gedeeltelijk in het plangebied. Van deze huizen zouden funderingen in de bodem aanwezig kunnen zijn. Mogelijk zou ook nog iets van een tuinindeling van deze huizen in kaart worden gebracht. Hetzelfde geldt ook voor een boerderij ten zuidoosten van de huidige Elbertsschool.

Het plangebied Veemarkt 33-34 ligt op de grens van een groter tuinbouwgebied, dat werd omgrensd door straten als de Eerste Baan (latere Groote Baan), de Kleine Baan en de latere Kleine Voort. Op het kadastraal minuutplan van 1832 is te zien dat op de locatie van het voormalige pand Veemarkt 33 de Kleine Baan lag en op de plek van veemarkt 34 een perceel hooi- of weiland (E578). Op basis van deze gegevens is de verwachting dat we hier op de flank van een rivierduin zitten.

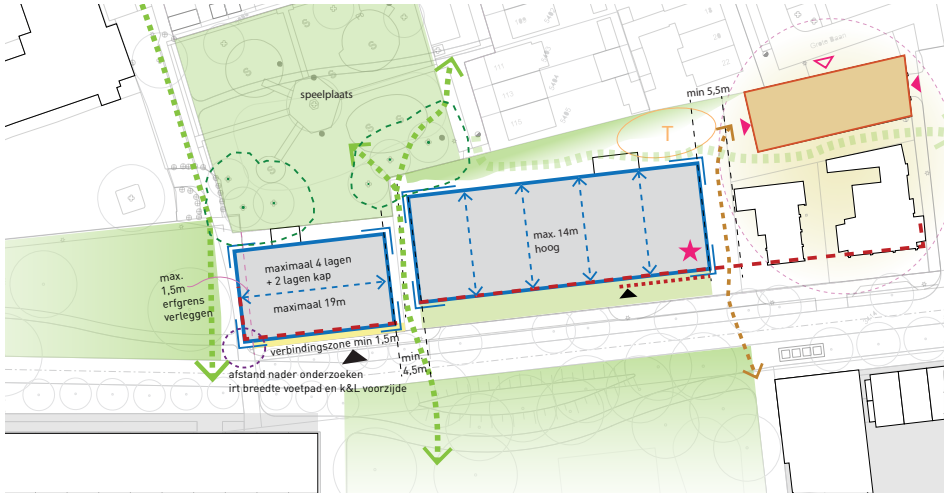
Op basis van deze info heeft het terrein een middelhoge waardering van 50%. Dit houdt in dat bij een bodemingreep van meer dan 100 m2 en 0,5 meter diep een archeologisch proefsleufonderzoek (IVO-P) noodzakelijk is.

5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het ontwerp van de Nieuwe Veemarkt wordt op de plek van het marktterrein een park aangelegd. Dit park is via uitlopers verbonden met het speelveldje achter de locatie. Deze routes worden begeleid door de nieuwbouw. Dit betekent dat deze routes sociaal veilig moeten zijn en de aangrenzende gevels voorzien zijn van openingen. Aan de kop van het nieuwe volume, aan de zijde van de A28, wordt een nieuw parkje toegevoegd door de veemarkt(weg) te verschuiven richting de bogenhal. Het gebouw sluit dus aan alle zijden aan op de openbare ruimt. Dit vraagt om een alzijdige oriëntatie, waarbij vooral de begane grond belangrijk is om te zorgen voor een sociaal veilige ('ogen op straat') en aantrekkelijke (openingen - deuren en ramen - in gevels) omgeving.

In het speelveld staan bomen die in goede conditie zijn en in eigendom van de gemeente. Uitgangspunt is dat de bomen gehandhaafd worden, en dus ook hun groeiplaats. Aangrenzend aan het speelveld moet een groene inrichting van het achterterrein op de locatie de overgang te maken naar het gemeentelijke speelveldje en de bestaande woningen. Dit groen kan tevens dienen als plek om hemelwater te infiltreren. Mogelijk kan bij de inrichting van de buitenruimte inspiratie worden gehaald uit het verleden als tuinbouwgebied.

Op plekken waar de bestaande wijk Kamperpoort verbonden is met de Nieuwe Veemarkt, mag de strenge rooilijn van de historische bebouwing worden doorbroken. Dit gebeurt op drie plekken langs de Veemarkt. Bij Veemarkt 23 op de kruising scharrelroute en Veemarkt steekt een constructie met balkons voor de historische rooilijn. Bij Veemarkt 29 kan ter hoogte van de doorgang naar de Grote Baan 78 een geringe verschuiving gemaakt worden bij de entree en de collectieve ruimte. Bij Veemarkt 33-34 wordt de hoofdmassa ca 3m naar voren geschoven. Op deze manier wordt de beëindiging van de Veemarktwand verbijzonderd op de plek waar drie groene gebieden elkaar ontmoeten; het speelveld, het nieuwe parkje langs de Elbertsschool en het nieuwe park in de Nieuwe Veemarkt. Op deze manier wordt ook tegemoetgekomen aan de vrees van bewoners dat een te strenge wandvorming zorgt voor een te grote scheiding van de bestaande wijk en de Nieuwe Veemarkt.



Randvoorwaardenkaart Veemarkt 34 en 33 (in relatie tot Veemarkt 29 en Grote Baan 78)

- bouwvlak/leefruimten
- nokrichting
- rooilijn
- afwijking rooilijn mogelijk
- historische rooilijn
- gewenste verbinding
- groene verbinding, voetgangers
- overhoekse oriëntatie
- T — zoekruimte trafo's
- entreezijde
- 19m — maximum hoogte
- bestaande boom, te handhaven
- verbindingszone* , min 1m diep

* de verbindingszone wordt uitgebreid beschreven in de Beleidsregel Beeldkwaliteit en het ROP van de Nieuwe Veemarkt, gedoeld wordt op de zone op uitgeefbaar terrein, die de overgang vorm moet geven tussen de stoep en de woning. In Kamperpoort heeft deze zone een duideljke sociale functie. Dit moet in de planvorming een vertaling krijgen.

Bij sloop van het pand Veemarkt 34 kan het nieuwe volume in zijn rooilijn en hoogte dus enigszins afwijken van het historische ensemble van de Veemarktbebouwing. Om toch de samenhang met het ensemble langs de Veemarkt aan te brengen, moet in de vorm, materialisatie, detaillering en afdekking juist worden aangesloten bij de historische bebouwing. dit betekent dat het nieuwe volume een schuine kap krijgt passend bij de cultuurhistorische kenmerken van de Veemarkt, voorzien wordt van (reliëfrijk) metselwerk met een afwijkende materialisatie van de kap. Ook in de gevelopbouw en geleding dient te worden aangesloten bij de jaren 30-architectuur van de panden aan de Veemarkt. In het bijzonder kan verwezen worden in de architectuur naar Brabant, het Wapen van Overijssel etc.

De hoofdentree bevindt zich aan de Veemarkt. Het gebouw kent een alzijdige oriëntatie, om routes voor fietsers en voetgangers te begeleiden en sociaal veilig te maken. Bijzondere aandacht verdient de inpassing van eventuele buitenruimten op de begane grond. In verband met de privacy en bruikbaarheid zijn deze bij voorkeur (deels) binnen de bouwmassa opgenomen in de vorm van loggia's. De overige buitenruimten (mogelijke balkons op de verdiepingen) zijn aanleiding voor enige expressiviteit en ritmiek in de gevel, waarbij een goede balans wordt gevonden tussen saai (te regelmatig) en chaotisch (te afwisselend).

De basishoogte is maximaal 4 lagen (ca. 14m), met een kap of terugliggende 5e en 6e laag (max. 19m). Een goede afstemming met de omwonenden is hierbij essentieel. Bouwhoogtes van de panden Veemarkt 29 en Veemarkt 33-34 verschillen van elkaar, om te voorkomen dat de bebouwing langs de Veemarkt te eentonig wordt.

Bezonning is een belangrijk aandachtspunt. De gevolgen van de nieuwe volumes wat betreft bezonning op de achterliggende speelplek en de tuinen moeten inzichtelijk gemaakt worden en tijdens de participatiemomenten onderwerp zijn van gesprek met de buurt. De bezonning voor de achterliggende speelplek en tuinen mag daarbij niet aanmerkelijk verslechteren. Tegelijk liggen er kansen om meer schaduwplekken te creëren voor het tegengaan van hittestress.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit en de architectuur is het historische ensemble van de Veemarkt. Dit ensemble laat een afwisseling zien in korrelgrootte, maar een samenhang in materiaal en afdekking. In materialisatie moet aangesloten worden bij het ensemble: baksteen in een bruingele kleur en oranje/rode dakpannen, houten kozijnen met onderverdeling in een witte kleurstelling. Een eigentijdse interpretatie van deze architectuur is mogelijk.

Voor de ontwikkeling moeten omgevingskwaliteitseisen worden opgesteld, die nodig zijn om straks de bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van Omgevingskwaliteit. In het ROP worden hiervoor nadere uitgangspunten uitgewerkt.

Te onderzoeken in de ROP-fase

In de planontwikkeling dienen zowel cultuurhistorische waarden te worden behouden als een haalbare ruimtelijke ontwikkeling te worden gerealiseerd. Er bestaat een spanningsveld tussen haalbaarheid, programma en cultuurhistorie. In de ROP-fase dient daarom onderzocht en afgewogen te worden op welke manier cultuurhistorische waarden in het plan kunnen worden opgenomen.

6. Groen

Het groenbeleid van de gemeente Zwolle heeft duidelijke doelen gesteld. Enerzijds voor het behoud van groen, anderzijds voor het versterken van groen en het maken van nieuwe groen, passend bij de groei van de stad. Het plangebied hoort niet tot de hoofdgroenstructuur, maar in de directe nabijheid is wel groen aanwezig en staan drie gemeentelijke bomen. Ook zal het profiel van de Veemarkt in de toekomst worden vergroend, met bomen in grasbermen, en daarmee onderdeel worden van de secundaire groenstructuur.

Bij nieuw toe te voegen woningen wordt gezocht naar 75m² nieuw groen, per nieuwe woning. Omdat bij inbreidingen daarvoor op eigen kavel vaak geen ruimte is, wordt er gewerkt met een groenladder:

1. Kijk (samen met ontwikkelaars en andere disciplines) naar de groene invulling nabij de woningen en in het straatbeeld, hierbij invulling gevend aan het 2-22-200 principe.
2. Ontwikkel park of plantsoen op max 200m van de woningen (als dit nog niet aanwezig is) voor koelteplekken en ter stimulans voor ontmoeting en beweging.
3. Creëer een groene route naar de parken en plantsoenen en naar de Groene Vingers van Zwolle (grondgebonden groen, maar ook bomen).
4. Versterk bestaande parken en plantsoenen.
5. Versterk bestaande verbindingen naar de Groene Vingers en de hoofdgroenstructuur.
6. Versterk de hoofdgroenstructuur.
7. Vergroot de hoofdgroenstructuur door nieuwe stadsparken en structuren (obv nadere analyse gewenste locatie).

Kansen op deze locatie zitten in het vergroenen van de buitenruimte, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de nieuwbouw. Een koelteplek is aanwezig in de vorm van het achterliggende speelveldje, met de grote bomen. Een goede en groene aansluiting hierop helpt de groenstructuur te versterken. Voor de ecologische waarde van de ontwikkeling zou de buitenruimte zoveel mogelijk ingericht moeten worden met inheemse beplanting, passend bij de ambassadeurssoort van dit gebied. Hierbij hoort ook een passend beheerplan.

Maatregelen hangen samen met de natuurwaarden van een wijk. De natuurwaardenkaart van Kamperpoort geeft de volgende waarden aan:

- De (oude) bomen in tuinen en in de straatbeelden van de wijken zijn waardevol. Bomen worden door gebruikt voor veel diverse functies als slaapplek, broedplek, waardplant, maar ook als verbindingselement.
- De groenstrook tussen de A28 en Kamperpoort vormt een belangrijke verbinding voor marterachtigen, vogels en insecten.

Braakliggende terreinen zijn een onderdeel van de groene verbinding in het stenige landschap. Insecten en andere diersoorten gebruiken dit als ‘stapstenen’ om zich te kunnen verplaatsen tussen habitats. Daarnaast zijn braakliggende terreinen een vorm van tijdelijke natuur waar vaak bijzondere soorten kunnen voorkomen zoals in dit geval de kompassla-uil. Daarom zijn ook braakliggende terreinen van waarde en kunnen deze terreinen het best worden beheerd als ‘tijdelijke natuur’. Kansen voor het gebied zijn het toepassen van een natuurinclusieve nieuwbouw/renovatie, met als doel het behoud van verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten en (zeldzame) muurvegetatie, zoals muursla.

Natuurinclusief bouwen

In het groenbeleid is voor de wijk een ambassadeurssoort aangegeven, die bepaalt welke inrichting van de buitenruimte en welke natuurinclusieve maatregelen passend zijn. De “ambassadeur” van het gebied is de huismus. Deze soort is gekozen als vertegenwoordiger omdat dit deelgebied het optimale leefgebied vormt. Net als alle anders soorten heeft de huismus behoefte aan voedsel, voorplantingsplekken, veilige plekken om te rusten, vocht en verbindingen tussen de verschillende delen van het leefgebied. Als het goed gaat met de ambassadeur kunnen veel andere soorten meeliften op zijn succes.

De gemeente Zwolle heeft een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Afhankelijk van de omvang van het project moet een aantal punten gehaald worden. De maatregelen voor natuurinclusief ontwerp zijn ingedeeld in vijf thema's:

- Bebouwing
- Tuinen en erven
- Natte omgeving
- Groene buitenruimte
- Verharding

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

In de verdere uitwerking zal in overleg met de gemeentelijk ecoloog bepaald worden hoeveel punten in deze ontwikkeling behaald moeten worden. succes.

Begroeide gevels

Afhankelijk van de oriëntatie zijn gevels meer of minder geschikt voor begroeiing. Met name langs het park (de zuidzijde) zetten wij in op het realiseren van gevelgroen, met waarde voor de natuur. Dit zorgt eveneens voor het afnemen van hittestress. Door de beplanting in de volle grond aan te brengen, en met de juiste soortkeuze, zijn de onderhoudslasten laag. In de fase van het ROP moet onderzocht worden of en op welke manier het aanbrengen van gevelgroen haalbaar is.

Bomen

De gemeente heeft een bomenbeleid vastgesteld. Het toevoegen van bomen en groen, zowel binnen het plangebied als mogelijk in de directe omgeving, dient in een nadere uitwerking te worden geconcretiseerd. Hierbij moet worden aangetoond dat er voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte aanwezig is, zodat nieuwe bomen een duurzame toekomst kunnen krijgen. De berekening dient plaats te vinden conform de Boommonitor.
Aanliggend aan het plangebied bevinden zich een viertal bomen die gemeentelijk eigendom zijn. De ontwikkelaar heeft een Boom Effect Analyse laten opstellen (BEA). Hierin wordt aangetoond dat het ontwerp van invloed is zowel ondergronds als bovengronds. In de BEA is aangetoond dat de bomen gezond zijn en een goede toekomstverwachting hebben. Voor deze bomen geldt dat de gemeente ze wil behouden.

Na de BEA is een nadere inmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen nieuwbouw een conflict oplevert met de kroon van boom 1, 2 en 3. Er wordt gebouwd binnen de kwetsbare boomzone (boomkroon + 1,5 meter). Dit dient in de ROP-fase nader te worden onderzocht en beoordeeld.

Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt een minimale afstand van de boomkroon + 1,5 meter tot de bebouwing, inclusief de benodigde werkruimte tijdens de bouwfase. Zware snoei is niet toegestaan. Onderhoudssnoei is uitsluitend vergunningsvrij toegestaan indien dit wordt uitgevoerd door of namens de gemeente (ROVA).

Voor zowel de sloopfase als de bouwfase dient een werkplan conform het Handboek Bomen te worden opgesteld en vooraf ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Daarnaast moet een bomenbeschermingsplan worden opgesteld. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van een gecertificeerd ETW'er. De in de BEA opgenomen

randvoorwaarden en beschermingsmaatregelen dienen onverkort te worden opgevolgd.

Door het bouwvolume verder van de bomen af te positioneren, kan behoud van de gemeentelijke bomen mogelijk worden gemaakt, mits tijdens ontwerp en uitvoering aantoonbaar wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. Het voorontwerp dient hierop te worden getoetst en waar nodig te worden aangepast.

7. Mobiliteit

STOMP

De STOMP-methode is het uitgangspunt voor de ontwerp- en inrichtingsopgaven in de Nieuwe Veemarkt. Voor deze ontwikkeling is in aan de hand van de STOMP-methode nadere specifieke uitwerking in dit hoofdstuk omschreven.

Stappen

Voetgangers kunnen zonder obstakels tot aan de voordeur komen. De toegankelijkheidseisen van de gemeente Zwolle zijn hierbij van toepassing. Het is noodzakelijk op de begane grond te zorgen voor voldoende ogen op straat, met name langs de routes van de speelplek naar het nieuwe park. Langs deze routes zijn leefruimten gesitueerd.

Trappen: Fietsparkeren

In de Nieuwe Veemarkt realiseren we een fijnmazig fietsnetwerk dat aansluit op het kwalitatief hoogwaardige fietsnetwerk van Zwolle. Los van de omgevingskenmerken zijn ook goed bereikbare en hoogwaardige fietsvoorzieningen die op logische locaties aansluiten op het fietsnetwerk een belangrijk aspect om te kiezen voor de fiets in plaats van de auto.

In de, nog vast te stellen, Regeling Mobiliteitsnormen worden de fietsparkeernormen en de kwaliteitseisen voor het fietsparkeren opgenomen. De regeling schrijft het minimaal aantal benodigde fietsparkeerplekken en de basiseisen voor de fietsparkeerkwaliteit voor. De fietsparkeerplekken dienen op eigen terrein te worden voorzien. Voor de verschillende functiecategorieën is de norm voor het minimale aantal fietsparkeerplekken vastgelegd. Ook zijn er meerdere kwaliteitseisen vastgelegd ten aanzien van de toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid.

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

Deelmobiliteit en privé-auto's: parkeeropgave
De ontwikkeling valt na vaststelling, net zoals de Nieuwe Veemarkt, onder de Regeling Mobiliteitsnormen waarbij het uitgangspunt is dat het parkeren geclusterd wordt in mobiliteitshubs. Uitgangspunt is dat regulier parkeren op eigen terrein niet is toegestaan.

In de verdere planvorming zal door de ontwikkelaar in een mobiliteitsplan aangetoond moeten worden wat de daadwerkelijke parkeerrechten en parkeereis zijn. In de regeling Mobiliteitsnormen is omschreven hoe deze bepaald kunnen worden.

Parkeerrechten
Met behulp van de normen uit de Regeling Mobiliteitsnormen is het aantal bij de ontwikkeling behorende parkeerrechten te bepalen. Een parkeerrecht is het recht om een abonnement te mogen afsluiten in de mobiliteitshub van Veld 2, 5 of 8.

De parkeerrechten worden aan de hand van de normatieve parkeervraag bepaald. De normatieve parkeervraag is de parkeernorm van een (woon) categorie vermenigvuldigd met het aantal eenheden (woningen of m2 BVO) van die categorie. Het aantal parkeerrechten is gelijk aan de normatieve parkeervraag. De parkeerrechten worden door de ontwikkelaar per adres toegewezen in overeenstemming met de normatieve parkeervraag per (woning) categorie. Hiermee wordt aan een adres wel of niet een parkeerrecht gekoppeld, zonder parkeerrecht is het niet mogelijk om een abonnement aan te vragen. De adressen zonder parkeerrecht komen op de Nulvergunningenlijst te staan.

Parkeereis
Na verrekening van eventueel dubbelgebruik binnen de ontwikkeling blijft de autoparkeereis over. Dit is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de ontwikkeling. De regeling biedt de mogelijkheid tot het toepassen van een reductie op de autoparkeereis wanneer bij een ruimtelijk (bouw)plan sprake is van of er een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer is en/of wanneer deelmobiliteit wordt aangeboden.

Voor de uiteindelijke parkeereis die resteert na de toepassing van dubbelgebruik en de eventuele reductiefactoren is een bijdrage van €19.950,- - excl BTW per parkeerplaats (prijspeil 2026) vereist. De voor de parkeereis benodigde parkeerplaatsen worden door de gemeente gerealiseerd in de (toekomstige) mobiliteitshubs. De hubs in veld 2, veld 5 en veld 8 liggen op loopafstand van deze ontwikkeling.

De mobiliteitshubs in de Nieuwe Veemarkt zijn openbaar toegankelijk en kennen geen vaste plekken om een maximale uitwisselbaarheid en dubbelgebruik tussen functies mogelijk te maken. Dat betekent dat bewoners en werknemers met een abonnement geen eigen parkeerplek hebben, maar wel gegarandeerd altijd kunnen parkeren in de mobiliteitshub. Bewoners en werknemers zonder parkeerrecht en bezoekers kunnen betaald parkeren in een hub.

Zolang de hubs nog niet gerealiseerd zijn is een tijdelijke parkeeroplossing binnen de geldende loopafstanden noodzakelijk.

Kiss en Ride en mindervalideparkeren
In de hubs zijn op de begane grond ook parkeerplaatsen voor mindervaliden bestemd. Indien er parkeerplaatsen voor mindervaliden dichterbij nodig zijn, worden deze in principe opgelost op eigen terrein.

8. Duurzaamheid

Energie

Warmte en koude

Zwolle wil in 2040 een fossielvrije stad zijn en nieuwe woningen mogen niet meer worden aangesloten op aardgas. Er moet dus op een andere wijze worden voorzien in warmte en koude.

Er bestaan enkele energiesysteemopties voor het projectgebied. Dit is afhankelijk van de warmtevraag en van het isolatieniveau van de gebouwen. Bij hoge mate van isolatie past een lage-temperatuur warmtevraag. Gedacht kan worden aan ontwikkelen o.b.v. de PassiefHuismethode, of Energieneutraal.

Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt heeft de gemeente de potentie van Warmte-Koude Oplsag (WKO) onderzocht. Deze blijkt toereikend en is vastgelegd in het BodemEnergiePlan (BEP) Nieuwe Veemarkt. De gemeente heeft de voorkeur voor het gebruik van bodemwarmte (WKO) voor het verwarmen en koelen van gebouwen waar dit mogelijk is. Dit vanwege het feit dat WKO in vergelijking met lucht-water warmtepompen resulteert in een lager elektriciteitsgebruik (en er minder beslag gelegd wordt op het beperkte resterende elektrische vermogen), minder geluid en hittestress en meer ruimte biedt voor PV-panelen.

De afbeelding geeft de ontwikkeling voor Nieuwe Veemarkt en bronposities vanuit het BEP, waarbij de roze stippellijn de ontwikkeling Veemarkt 33-34 als koppelkans weergeeft. Mogelijk kan ook de verduurzaming van de Elbertsschool aangesloten worden op een gezamenlijk WKO-systeem. We willen dit in de ROP-fase nader onderzoeken.
Daarnaast kan het interessant zijn de mogelijkheden voor andere bodemenergiesystemen te verkennen, zoals Gesloten BodemEnergieSystemen (GBES) en/of mono-bronnen.

Indien er kans is op interferentie van bodemenergiesystemen (o.a. WKO), dan dient daar in het ontwerp van het bodemenergiesysteem aantoonbaar rekening mee gehouden te worden.

In de verkaveling moet ruimte zijn voor een koude en een warme bron, op voldoende afstand van elkaar. De zichtbare delen van het WKO-systeem zijn in de vorm van uitstekende putdeksels aanwezig in de openbaar toegankelijke ruimte (=eigen terrein). De werking van dit systeem en de vereisten aan de installatie ervan dient gelijkwaardig te zijn aan hetgeen beschreven staat in het BEP voor de Nieuwe Veemarkt.

Energie-eis

Voor nieuwe gestapelde woningbouw is de energie-eis ENG van toepassing. Vanaf 4 bouwlagen wordt gestreefd naar toepassing van de lagere energie-eis 'optimaal'. Dit is een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3-eis van 70%. Dit geldt ook voor het voorzieningenprogramma. In het ontwerp van de woningen moet de energievraag zoveel mogelijk worden verkleind. Bij een hoge mate van isolatie hoort een lagetemperatuur warmtevraag. Bij een hoge mate van isolatie past een lage-temperatuur warmtevraag. Het is wenselijk om hierbij de mogelijkheden te verkennen voor concepten zoals bijvoorbeeld de PassiefHuismethode, of Energieneutraal.

De volgende ambities gelden nu voor grondgebonden en gestapelde woningen:

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

Zwart ambitie Gemeente Zwolle; roodBENG-eisen

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

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

*** Hiermee is de gestapelde bouw nog niet energieneutraal

Elektriciteit en prioriteringskader ACM

De ontwikkeling zal sterk rekening moeten houden met de (on)mogelijkheden vanuit het elektriciteitsnet en de netbeheerders.

Het nieuwe prioriteringskader van de ACM brengt met zich mee dat het resterende beschikbare elektrische vermogen verdeeld gaat worden. Het reduceren van energieverbruik, in lijn met de Handreiking Netbewuste Energieconcepten voor nieuwbouwwoningen, maakt het mogelijk om zoveel mogelijk woningen te (blijven) bouwen/ontwikkelen. De gemeente krijgt o.b.v. het prioriteringskader ACM een regiorol m.b.t. het prioriteren van energie en daarmee ontwikkelingen in de stad. Het is niet ondenkbaar dat projecten, die voldoen aan een hoge energie-eis dan wel energieverbruik sterk reduceren t.o.v. de huidige wettelijke eisen, voorkeur gaan genieten. Geadviseerd wordt dan ook om zoveel mogelijk het energieverbruik te reduceren, bijvoorbeeld in lijn met de Handreiking.

Via onderstaande link is de Handreiking te downloaden:
Handreiking netbewuste nieuwbouw

Elektriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen en mogelijk andere innovatieve vormen van duurzame opwekking. Op de ontwikkellocatie Veemarkt 29 moet ruimte voor minimaal één en maximaal twee uitpandige traforuimten worden opgenomen. Hierop dient ook de ontwikkeling Veemarkt 33-34 aan te sluiten. Het is aan initiatiefnemers van beide ontwikkellocaties om hierover onderling afspraken te maken. Positie en aantal (1 of 2) dient te worden afgestemd met Enexis en gemeente. Hierbij wordt onderzocht of een gedeelte van bestaand Kamperpoort op deze trafo kan worden aangesloten om zo ook de verzwaring van het energienet voor bestaande woningen te kunnen realiseren.

Hittestress en koeling

Hittestress dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan met 'low tech' maatregelen zoals overstekken, gevelgroen en bomen. Naast het doen afnemen van hittestress zal de beplanting tegen gevels ook moeten zorgen voor het verhogen van de biodiversiteit.

Klimaatadaptatie: hemelwater

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

- groene of blauwe daken
- binnentuin met beplanting in de volle grond
- wadi's/ verlaagde delen in de (private) buitenruimte

In het ontwerp voor het ontwikkelveld kunnen deze elementen ingezet worden om te voldoen aan de hemelwaterverordening. Vanuit de meerwaarde voor andere ambities hebben maatregelen met groen en beplanting de voorkeur boven puur technische en onzichtbare maatregelen

Waterhuishouding en drainage

In de hele gemeente Zwolle, geldt een minimale capaciteit van hemelwaterberging die afhankelijk is van de omvang van het plangebied.

Voor hemelwater geldt de Hemelwaterverordening Zwolle 2023, waarin een infiltratie-eis is meegegeven van 20mm/m2 verharding en een bergingseis van 40mm/m2 verhard oppervlakte.

- Bij ontwikkelingen met een plangebied van maximaal 1.500m^2 geldt dat 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op perceelsniveau moet worden opgevangen binnen dit plangebied.
- Bij ontwikkelingen met een plangebied van meer dan 1.500 m2, geldt als eis dat 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de totale ontwikkeling. En bij verkaveling van die ontwikkeling geldt dat van de 60 liter hemelwater er minimaal 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op perceel niveau moet kunnen worden opgevangen in een hemelwaterberging.

In de Veemarkt wordt een hemelwaterriool aangelegd, waarop kan worden aangesloten met deze ontwikkeling.

Circulair en biobased bouwen

Voor deze ontwikkeling wordt een ambitie meegegeven voor een maximaal gebruik van biobased materialen. De overige materialen dienen een zo laag mogelijke CO2-impact te hebben en na het einde van de gebruiksfase opnieuw te kunnen worden gebruikt. Dit kan door bouwelementen losmaakbaar te maken, bakstenen niet te metselen maar droog te stapelen, leemstuc te gebruiken als gevelafwerking etc.

In Zwolle werken wij volgens 'Het Nieuwe Normaal'. HNN geeft eveneens de middelen weer waarmee diverse aspecten van circulair bouwen kunnen worden gemeten. De ambitie is om per ontwikkeling Paris Proof te bouwen, volgens het CO2-budget dat beschikbaar is voor de bouw. Dit budget gebaseerd op de berekeningen van de Dutch Green Building Council (DGBC) en wordt gebaseerd op de (al verplichte) MPG-berekening (module A). Gezien de reductiedoelstellingen zal dit budget in de tijd steeds krapper worden.

Gezien het rechthoekige volume en de repeterende eenheden biedt deze ontwikkeling kansen voor prefabricage, met voordelen op gebied van faalkosten, verkorten van de bouwtijd en minimaliseren van de milieuimpact. Dit kan ook helpen het bouwen in de buurt van de bomen mogelijk te maken, omdat steigers niet nodig zijn.

Ambitie:
minimum massapercentage biobased: 20%
CO2-grenswaarde per woning: zie tabel 1

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

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

Grenswaarde is gegeven in materiaalgebonden kg CO_2-eq. per m^2 bouwwerk.



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

9. Civiele aspecten

Nutsvoorzieningen

Op de Veemarkt 29 dient tenminste één trafo te worden geplaatst, ten behoeve van de ontwikkeling van woningen op de Veemarkt 29, Grote Baan 78 en Veemarkt 33-34. Het is aan initiatiefnemers van beide ontwikkellocaties om hierover onderling afspraken te maken. Positie en aantal (1 of 2) dient te worden afgestemd met Enexis en gemeente.

Afvalverwerking

Restafval, PMD, papier en GFT worden ingezameld in (ondergrondse) containers in de openbare ruimte. Ten behoeve van de Nieuwe Veemarkt worden ondergrondse afvalcontainers aangelegd. Onderzocht moet worden of de capaciteit van deze containers voldoende is om ook het afval van bewoners van deze ontwikkellocatie te kunnen verwerken. Indien dat niet het geval is, moet een extra OAC worden geplaatst. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De precieze plek vraagt afstemming met de gemeente en de ROVA.

Inrichtingsplan openbare ruimte

De gemeente Zwolle stelt voor de inrichting van de openbare ruimte een inrichtingsplan op, waarbij ook de Veemarkt opnieuw wordt ingericht. Aan de zijde van de ontwikkeling worden nieuwe bomen aangeplant. Op basis van het inrichtingsplan wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt. In dit plan staan ook de weghoogtes aangegeven; de Veemarkt blijft op de huidige hoogte. De verhardingen van de ontwikkeling dient hierop aan te sluiten.

Peilhoogten

Het vloerpeil is afhankelijk van het bouwplan. De hoogte zal in elk geval minimaal het huidige vloerpeil moeten zijn. Ter informatie: voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt bedraagt het vloerpeil minimaal NAP +1,50 m. Er is een aanmerkelijk hoogteverschil met het peil van het achterliggende maaiveld en de bestaande woningen. Wijzigingen in de peilhoogte zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Kabels en leidingen

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt aan de A28-zijde een strook van ca. 1,5m breedte toegevoegd aan de locatie. Aan deze zijde bevinden zich kabels en leidingen. Deze kunnen worden verlegd. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer.

Bomen en bodemverontreiniging

Onder de drie bomen in het speelveld achter het plangebied is bodemverontreiniging aanwezig. Deze vormt geen gevaar voor het huidige gebruik. Indien behoud van de gemeentelijke bomen op het speelveld achter het plangebied niet mogelijk is en zij gekapt moeten worden, dient de bodem gesaneerd te worden.

Indien de bomen gekapt moeten worden, zijn de kosten van de kap voor rekening van de initiatiefnemer. Zo nodig zullen in de volgende fase afspraken worden gemaakt over de verdeling van de saneringskosten.

10. Milieuplanologie

Geluid

De locatie Veemarkt 33-34 ligt binnen de invloedsfeer van meerdere geluidsbronnen zoals wegen, spoorwegen, een spooremplacement en het industrieterrein Voorst. Vanwege de afstand van deze bronnen tot de locatie is de hoogte van de geluidsbelasting waarschijnlijk beperkt, maar dat moet uit het geluidonderzoek blijken. Op basis daarvan zal worden bepaald of er nog specifieke geluidseisen zullen zijn voor dit ontwikkelveld.

Industrieterrein Voorst

Aan de noord-noordwestzijde van het plangebied ligt het industrieterrein Voorst. In verband met de bestuurlijke afspraken tussen de Ondernemersvereniging Voorst en de gemeente Zwolle zijn geluidgevoelige gebouwen niet toegestaan binnen de geluidzone van het industrieterrein Voorst, tenzij een niet-geluidgevoelige gevel wordt toegepast. Deze locatie ligt niet binnen de geluidzone. Er hoeven daarom vanwege het industriegeluid geen extra gevelmaatregelen te worden toegepast

Wegverkeer

Rijksweg A28

Ook ten noordwesten van het plangebied ligt de Rijksweg A28. De geluidbelasting als gevolg van de rijksweg A28 zal moeten voldoen aan de Standaardwaarde van 50Lden. Bij overschrijding zullen er maatregelen moeten worden getroffen om het geluid op de gevels te reduceren. De grenswaarde is 60Lden.

Gemeentelijke wegen

Rondom de Nieuwe Veemarkt en deze locatie liggen diverse gemeentewegen. De geluidbelasting als gevolg van de gemeentewegen die binnen het geluidaandachtsgebied liggen, moet berekend worden. Wanneer de Standaardwaarde van 53Lden overschreden wordt moeten geluidreducerende maatregelen worden getroffen. De grenswaarde van 70Lden mag niet worden overschreden.

Spoor

Spoorwegen

De Nieuwe Veemarkt ligt binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Zwolle – Kampen, maar Veemarkt 33-34 valt ruim (circa 170 meter) buiten deze wettelijke geluidzone en daarom zal de geluidbelasting voldoen aan de Standaardwaarde van 55dB.

Spooremplacement

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ter plaatse van de woningen (plan Irishof) die veel dichterbij staan dan die op kavel Veemarkt 33-34, geen hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) dan 50 dB(A) etmaalwaarde optreden. Gelet op de ligging van Veemarkt 33-34 ten opzichte van de Irishof en de geluidbronnen van het spooremplacement (circa 500 meter), geldt dan ook voor onderhavig plan dat wordt voldaan aan de 50 dB(A) etmaalwaarde.

Ook wat betreft de maximale geluidniveaus van ten hoogste 65 dB(A), is destijds aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor het spooremplacement. Gezien de afstand en ligging geldt dit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat daarom ook voor Veemarkt 33-34.

Cumulatie en Gezamenlijk geluid

Voor de bepaling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet de gecumuleerde geluidbelasting worden bepaald. Daarnaast zal voor de bepaling van de geluidisolatiemaatregelen/geluidwering (van de gevoelige gebouwen) het gezamenlijk geluid moeten worden bepaald.

Bij overschrijding van de Standaardwaarde geluid gelden aanvullende eisen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de volgende eis in acht genomen moeten worden: elke woning moet een geluidluwe gevel hebben waar het geluid van elke individuele geluidbron niet hoger is dan de standaardwaarde.

Naast de harde eisen die gelden, is het uitgangspunt dat als er sprake is van buitenruimtes (balkon of tuin), deze aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd worden. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de bouwvlakken en de bezonning zal dit misschien niet overal het geval kunnen zijn. Bij balkons heeft het dan de voorkeur te werken met gesloten balustrades en absorberende onderzijden van balkons. Daarmee wordt het geluid zoveel als mogelijk gereduceerd. Bij woningen kleiner dan 50m² is ook een gezamenlijke buitenruimte mogelijk. Indien deze buitenruimte wordt gerealiseerd is het advies om deze geluidsluw te realiseren.

Externe Veiligheid

Huisvesten niet zelfredzame personen in Brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden

Wanneer niet zelfredzame personen (personen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen) worden gehuisvest in een gebouw wordt dit gebouw aangewezen als een zeer kwetsbaar gebouw. Dit is een nieuwe categorie onder de Omgevingswet. Het gaat onder andere om een woonfunctie voor 24-uurszorg, basisscholen, scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, kinderopvang en gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen).

Wanneer een zeer kwetsbaar gebouw binnen de brand- en explosieaandachtsgebieden wordt mogelijk gemaakt, wijst de gemeenten binnen deze aandachtsgebieden een brand- en explosievoorschriftengebied aan in het omgevingsplan. Binnen dit voorschriftengebied gelden dan extra bouweisen voor nieuwbouw. Uiteraard moet dan ook rekening worden gehouden met de niet zelfredzaamheid van die personen in dat zeer kwetsbaar gebouw. Gezien ons externe veiligheidsbeleid is het uitgangspunt dat we geen zeer kwetsbaar gebouwen binnen deze aandachtsgebieden toestaan. Kwetsbare gebouwen en locaties onder voorwaarden.

Risicobronnen in de omgeving

Stationaire risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn de diverse stationaire risicobronnen gelegen, zoals een Gasontvangststation (N-108), diverse bedrijven met risicovolle activiteiten, zoals o.a. Abbott Industries BV, VARO Energy Terminal Zwolle en Sensus Operations B.V, maar deze zijn vanwege de grote afstanden niet relevant voor de Veemarkt 33-34.

Mobiele risicobronnen

Rijksweg A28

De rijksweg A28 zorgt niet alleen voor een bepaalde geluidbelasting op de gebouwen op de kavel, maar is ook een zogenaamde risicobron. De A28 is namelijk aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Veemarkt 33-34 valt niet binnen het explosieaandachtsgebied (200m) van de A28, maar ligt wel binnen het aandachtsgebied van een gifwolk (300m) van deze weg. Daarom dienen de vluchtroutes zo ontworpen en uitgevoerd te worden dat bewoners zich weg van de A28 kunnen bewegen. Bij een gifwolk is het advies: blijf binnen, sluit ramen, deuren en zet ventilatiesystemen uit.

Spoor (Weesp-Zwolle)

Op ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied Nieuwe Veemarkt en daarom verder weg van deze locatie ligt een spoorroute (route 40). Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Veemarkt 33-34 ligt buiten het brandaandachtsgebied (30 meter), het explosieaandachtsgebied (200 m), en ook buiten het nog aan te wijzen gifwolkaandachtsgebied (300 meter.).
Er hoeft daarom wettelijk gezien geen rekening met deze spoorweg te worden gehouden. Overige (spoor)wegen zijn niet relevant vanuit externe veiligheid.

Hogedruk aardgasleiding N-570-19

Veemarkt 33-34 valt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding

N-570-19. Er gelden daarom geen extra regels. Overige buisleidingen zijn vanwege de afstand tot het plangebied niet relevant.

Bodem- en asbestonderzoek

Er zal een bodemonderzoek moeten worden gedaan. Bij de Omgevingsdienst IJsseland kan worden nagevraagd welke informatie over de bodemkwaliteit voorhanden is. Op basis daarvan kan worden gekeken of er een bodemonderzoek nodig is. Verder zal er een inventarisatie plaats moeten vinden naar asbest in de gebouwen die gesloopt gaan worden. Het aanwezige asbest moet namelijk eerst worden verwijderd voordat er gesloopt kan gaan worden. Mogelijk moet er na het slopen nog onderzoek plaatsvinden naar asbest op de bodem na de sloop van het gebouw. Dit zal in overleg met de gemeente moeten worden bepaald en is afhankelijk van de asbestinventarisatie.

Indien er bij huidige bebouwing sprake is van asbest daken, dan moet onderzocht worden of er sprake is van zogeheten druppelzones: asbest wat via regen en hemelwaterafvoer in de bodem terecht kan komen. Voor de reeds onbebouwde vlakken moet uitgezocht worden of hier vroeger bebouwing met asbestdaken gestaan heeft.

Trillingen

Veemarkt 33-34 ligt verder dan 60 meter van de spoorlijn Zwolle-Kampen af en daarom gelden er voor dit kavel geen restricties of randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan ivm trillingen van spoorwegen.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling heeft een toename van het wegverkeer ten gevolg wat een negatieve invloed kan hebben op de luchtkwaliteit. e lokale luchtkwaliteit is voor het plangebied Nieuwe Veemarkt onderzocht ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen en hebben dit getoetst aan de wettelijke normen, en tevens aan de advieswaarden van de WHO. Uit het onderzoek bij de Nieuwe veemarkt blijkt dat de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer niet worden overschreden. De richtwaarde wordt ook niet overschreden. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling en dit zal daarom ook voor Veemarkt 33-34 gelden. Een MIBM-toetsing is niet van toepassing omdat het initiatief onder de 1.500 woningen blijft.

In de Bkl staan de luchtkwaliteitsnormen voor oa NO_2 en PM_{10} In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) staan geen berekeningen ter hoogte van Veemarkt 33-34, maar wel berekeningen van de luchtkwaliteit langs de Rieteweg, Willemskade en A28. Concentraties NO_2 liggen rond de 17 µg/m³. De PM_{10} ligt rond de 14 µg/m³. Dit ligt ruim onder de omgevingswaarde van 40 µg/m³ voor NO2 en ook ruim onder de 40 µg/m³ van de omgevingswaarde voor PM_{10}.

Vanaf 2030 gaan er strengere Europese luchtkwaliteitseisen gelden: uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties PM_{10} zijn gedaald naar 20µg/m³. Voor NO_2 gaat een nieuwe jaargemiddelde eis gelden van 20 µg/m³. Advies is om hier nu al rekening mee te houden.

Ecologie

De bestaande gebouwen worden gesloopt en daarom moet worden gekeken of er o.a. vleermuizen en vogels (en eventueel andere dieren) gebruik maken van deze woningen. Het kavel en het gebied er omheen is erg verstedelijkt en daarom is niet direct een uitgebreid onderzoek nodig. Een Quickscan ecologie is voldoende en vervolgens zal worden bepaald of er nader onderzoek nodig is.

Onderzoeken

De volgende onderzoeken moeten worden gedaan:

- Mededeling doen (Aanmeldnotitie, mer-beoordeling J11 (stedelijke ontwikkeling)) Inzicht in verkeersgeneratie zal het belangrijkste aspect zijn en hoe parkeren wordt opgelost. Ook eventueel belemmering van de functies aan de overkant Nieuwe Veemarkt (inhoud conform art. 11.10. Omgevingsbesluit).
- Inzicht in verkeersgeneratie zal het belangrijkste aspect zijn.
- Asbestinventarisatie: inventarisatie naar asbest in de te slopen gebouwen, voordat begonnen wordt met het uitvoeren van een bodemonderzoek.
- Verkennend bodemonderzoek: er is geen bodeminformatie bekend. Aan de Veemarkt en Grote Baan zijn ernstige verontreinigingen geconstateerd. Op deze locatie hebben bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Mogelijk is de bodem hier ook verontreinigd.
- Quickscan ecologie.
- Geluidonderzoek: onderzoek naar wegverkeer, (nieuwe) bedrijvigheid in het plangebied Nieuwe Veemarkt er lijkt een park aan de overzijde te komen, wat gunstig is (incl. indirecte hinder).
- Luchtkwaliteitsonderzoek.
- Notitie Externe Veiligheid.
- Stikstofonderzoek.

Reeds uitgevoerde quickscans

Er is een quickscan uitgevoerd door ingenieursbureau Aveco de Bondt op de onderdelen:

- Bodemkwaliteit;
- Stikstof;
- Geluid;
- Milieuzonering;
- Omgevingsveiligheid;
- Waterhuishouding en klimaatadaptatie
- Niet gesprongen explosieven;
- Kabels en leidingen;
- Energie.

De uitkomsten van deze quickscan geven thans geen aanleiding tot verhoogde risico inschattingen. In het verdere ontwerptraject zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar onder andere de waterhuishouding en geluid zodat ontwerptechnische oplossingen tijdig kunnen worden genomen.

Separaat is ook een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Ook hiervoor wordt voorafgaand aan het verdere ontwerptraject aanvullend onderzoek geadviseerd, zodat tijdig oplossingen in het ontwerp kunnen worden geïntegreerd, ofwel dat tijdig mitigerende maatregelen genomen kunnen worden teneinde de realisatie voorspoedig te kunnen laten verlopen. Mogelijk kan er gebruikt worden gemaakt van het Soorten Management Programma vanuit gemeente Zwolle. Dit zal in de ROP-fase verder worden onderzocht.

Een bomen effect analyse is recentelijk uitgevoerd door Piusfloris. Op basis van het structuurontwerp Veemarkt 33-34 lijken voor drie/vier bomen, gelegen op het speelveld (openbaar terrein) achter Veemarkt 33-34, aanvullende maatregelen nodig. Over deze maatregelen en de invloed daarvan op het plan zal in het vervolg ontwerptraject nader overleg met de gemeente plaatsvinden.

11. Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling zal een omgevingsplan worden opgesteld.

In geval van een omgevingsplan zullen in elk geval de waarde 'archeologie' in het nieuwe omgevingsplan moeten worden overgenomen. Ook zullen hierin onder andere eisen ten aanzien van de Beeldkwaliteit moeten worden opgenomen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie
21.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.



Uitsnede uit het Bestemmingsplan

12. Kwaliteitsbewaking

Supervisieteam

Het supervisieteam voor de Nieuwe Veemarkt zal ook bij de kwaliteitsbewaking van de bebouwing aan de Veemarkt een rol spelen. Het supervisieteam adviseert over de uitwerking van de bouwplannen. Dit is ook gericht op het inspireren, stimuleren en meedenken. Op deze wijze zal de kwaliteit van de woningen en woongebouwen worden geborgd. Verder bewaakt het supervisieteam het grotere verband en de samenhang met andere deelplannen.

Omgevingsvergunning

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

13. Proces en participatie

We werken volgens de Zwolse Routekaart voor locatieontwikkeling. Voor locatieontwikkelingen kent de routekaart drie belangrijke besluitmomenten (Go/no go), die elk een fase markeren:

1. Startnotitie locatieontwikkeling: een Go van het college van burgemeester en wethouders om voor een specifiek gebied de haalbaarheid verder te onderzoeken conform ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden.
2. Ruimtelijk Ontwikkelplan: een voldoende uitgewerkt ruimtelijk plan van het plangebied op stedenbouwkundig VO-niveau waaruit blijkt dat alle beschreven ambities ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar zijn. Met haalbare business case (incl. exploitatiebijdrage) en met onderliggende onderzoeken, om voldoende vertrouwen te hebben in de totale haalbaarheid van het plan. Dit document wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het betreft een Go om de RO-procedure te starten.
3. Wijziging omgevingsplan: een door de raad vastgestelde en in werking getreden wijziging van het omgevingsplan door het college van burgemeester en wethouders. Dit betreft een go om over te kunnen gaan tot het, voor zover nodig, aanvragen van de omgevingsvergunning(en) en realisatie van het initiatief.

Op de Go/no Go momenten vinden in ieder geval publieke besluiten plaats.
Bij binnenstedelijke herontwikkeling is er dan vaak ook al (vanuit vroegtijdige betrokkenheid van de markt) besluitvorming vanuit private partijen en corporaties.

Voorafgaand aan elk Go-besluit maken partijen met elkaar afspraken over hoe ze met elkaar samenwerken in de volgende fase. Bij een locatieontwikkeling maken we geen intentieovereenkomst; dan gaan we direct bij het vaststellen van de startnotitie een samenwerkingsovereenkomst aan.

Bij het vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan moet er voldoende vertrouwen zijn in de haalbaarheid van het plan. Op dat moment moet er daarom ook overeenstemming zijn over de belangrijkste onderdelen van de anterieure overeenkomst, die relevant zijn voor besluiten over de haalbaarheid. Dit wordt verwerkt in een AO op hoofdlijnen.

Gedurende het gehele proces zijn diverse onderzoeken en participatie met de omgeving nodig.

Participatie startnotitie 7 mei 2026

Op woensdag 7 mei 2025 heeft projectontwikkelaar ONIS Vastgoed een inloopavond georganiseerd in het kader van de ontwikkeling Veemarkt 33-34. De reacties waren overwegend positief met daarnaast kritische opmerkingen over de bouwhoogte. In de ROP-fase zal initiatiefnemer de input gebruiken om het initiatief verder vorm te geven.

Een verslag van de inloopavond opgesteld door de initiatiefnemer, is opgenomen in de bijlage.

Zwolle