

## Burensessies Nieuwe Veemarkt

We verzamelen ingrediënten voor het maken van een aantal scenario's voor de woonbuurt die op de plek van de huidige IJsselhallen komt. Als gevolg van de coronabeperkingen vond een viertal digitale bijeenkomsten plaats op 19, 20, 26 en 27 januari 2021 plaats waarbij in totaal 37 deelnemers aan de vraagstelling via de Mentimeter meededen. We zijn begonnen met het vragen aan 'de burens' van het gebied en de belangengroepen wat zij belangrijk vinden bij de herontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Vertegenwoordigers van het onderwijsveld, de Vrienden van de Stadskern, de Milieuraad en gebruikers van de Elbertschool hebben aan de bijeenkomsten deelgenomen. We verzamelen ook bouwstenen die komen uit het beleid en de doelstellingen van de gemeente Zwolle. En er zijn wetten en regels waar we ons aan moeten houden en die invloed hebben op de ontwikkeling. Dit alles bij elkaar wordt verwerkt in de scenario's die voor de zomer 2021 aan het college en na de zomervakantie aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### Vanuit de burensessies komen een paar duidelijke trends naar voren:

1. **De wens voor meer groen.** Groen dat bruikbaar is, waar je kunt spelen, elkaar kunt ontmoeten, waar je kunt sporten en bewegen. Maar ook groen met een functie voor de natuur en de biodiversiteit. En ten slotte groen dat helpt de wijk koel te houden en het overtollige regenwater te verwerken. In het groen kunnen allerlei dingen gebeuren. Genoemd worden: ontmoeten, rust bieden, sporten, bewegen, spelen, hangplek met skatepark, natuurtuin, kinderboerderij, collectieve tuin, volkstuin, groen aan en op gebouwen, educatieve elementen in het groen....
2. **De wens om (veel) woningen toe te voegen.** De meeste mensen onderschrijven de behoefte aan woningen, vaak ook betaalbare woningen. Maar over het algemeen zien mensen liever geen hoogbouw in de nieuwe wijk. En als er hoogbouw moet komen, dan niet té hoog en niet direct tegenover de bestaande woningen, maar meer aan de randen van het gebied: de kant van de Rieteweg en de A28. Een enkeling vindt dat de behoefte aan betaalbare woningen hoogbouw noodzakelijk maakt. De meerderheid vreest een negatief effect van hoogbouw op de leefbaarheid van de wijk; schaduw, inkijk en daardoor het verlies van privacy worden genoemd, maar ook de behoefte aan een gevoel van ruimte en lucht. Er is een wens om vooral ook laagbouwoningen toe te voegen, ook voor starters. Maar ook wordt de wens uitgesproken voor een heel stadse wijk, met een 'compacte ruimtelijkheid' of een 'hippe, trendy stadswijk'.
3. **De wens om een unieke en eigenzinnige wijk te maken.** Bij veel beelden kwam naar voren dat het teveel 'dertien in een dozijn' was of teveel lijkt op wat je elders in Nederland ook kunt vinden. Een groot deel van de mensen wil graag bijzondere, eigentijdse en vooruitstrevende architectuur. Sommigen vinden dat dat ook in de openbare ruimte mag terugkomen. De woningen zouden op een duurzame –circulaire, natuurinclusieve - wijze gebouwd moeten worden, vinden anderen. De eigenzinnigheid kan ook gevonden worden in het verleden: de oude veemarkt als plein terug laten komen, de oude steegjes naar de Harm Smeengekade weer open stellen, iets doen met de oude hal of het volksbuurtkarakter van de wijk. Maar wel op een manier die de wijk 'anno 2030' maakt.

4. **De wens voor meer voorzieningen.** Voorzieningen is een verzamelnaam voor winkels, café, restaurants, een school, maar ook bijvoorbeeld een buurthuis. Veel mensen zouden het prettig vinden om naast de Jumbo ook nog wat andere winkels te hebben (bakker, groenteboer, lunchroom, Primera). Ook is er bij sommigen behoefte aan voorzieningen die meer reuring brengen, zoals restaurantjes of culturele activiteiten. Maar over het algemeen wil men geen grote evenementen of overlastgevendende horeca; dat is in de binnenstad en op de nieuwe evenementenlocatie te vinden. Een paar mensen suggereren om (een deel van) de oude IJsselhal te gebruiken voor een foodhall of er een andere trekpleister van te maken. De Elbertschool zou een ontmoetingsplek kunnen worden, een soort buurtcentrum of wijkgebouw.
5. **De wens voor meer bedrijvigheid.** Er wordt vaak verwezen naar het verleden van Kamperpoort als ambachtelijke wijk en het idee om daar in de nieuwe wijk ook wat mee te doen. Dat kunnen (atelier)ruimten zijn voor creatieve ondernemers en kunstenaars, maar ook voor bijvoorbeeld houtbewerking of voor de ambachtlieden die nu in Kamperpoort niet genoeg ruimte hebben. Maar dit moeten geen grote industriebedrijven zijn, het moet passen bij het gebied als woongebied.
6. **De wens voor meer diversiteit en ontmoeting .** Het moet een wijk worden waar veel verschillende mensen echt met elkaar samen kunnen leven met plekken om elkaar te ontmoeten. Waar veel variatie is in bebouwing en (eigentijdse) architectuur. Waar veel verschillende dingen gebeuren die reuring en levendigheid brengen (maar niet teveel) en waar naast wonen ook plek is voor werken (aan huis of in aparte gebouwen) en voorzieningen.
7. **De wens om kwaliteit te maken.** 'Van de lelijkste straat van Nederland naar de parel van Zwolle.' Dit vraagt mooie architectuur, (geen grijze massa), en een mooie, groene en bruikbare openbare ruimte. Maar dit vraagt ook om een wijk te maken die goed te onderhouden is, zodat hij mooi blijft.
8. **De wens om niet teveel auto's door de wijk te hebben.** De ligging vlakbij het station wordt door sommigen genoemd als een kans om minder auto's in de nieuwe wijk te hoeven krijgen. Door de supermarkt te verplaatsen naar een andere plek in het gebied, zouden er minder auto's de wijk in hoeven, want daar is nu overlast van. Het zou mooi zijn om niet teveel auto's in de straten te hebben, door ze bijvoorbeeld in een parkeergarage te laten parkeren, opperen sommige mensen.

### **Hoe gaan we nu verder?**

In februari spreken wij met de eigenaren van verschillende panden en grond in het plangebied. Ook starten we met een aantal onderzoeken naar het geluid van de A28 en de spoorlijn, de natuurwaarden in het gebied en de waterbergingsopgave. Daarnaast is het belangrijk om te kijken voor wie je de nieuwe wijk wilt ontwikkelen. Met de toekomstige bewoners hebben we natuurlijk nog niet kunnen praten, maar vanuit de gewenste ontwikkelingen van de stad kunnen we wel een idee krijgen over wie de toekomstige bewoners zouden kunnen zijn. Vervolgens kunnen we kijken wat die doelgroepen graag in hun woonomgeving hebben. Dit levert ook bouwstenen op. Met al deze bouwstenen gaan we drie verschillende scenario's maken. Die verschillen kunnen zitten in het type en het aantal woningen, de vorm van het groen, het soort voorzieningen en wel of geen bedrijvigheid. Die scenario's zijn bedoeld om het gesprek te voeren over wat de meest belangrijke bouwstenen zijn; want niet alle wensen kunnen gerealiseerd worden. Soms komt dat omdat er tegengestelde wensen of belangen zijn. Ook heeft het te maken met geld; de investeringen die je kunt doen en de

opbrengsten die je wilt behalen. Dus we gaan ook rekenen aan de scenario's. Tegelijkertijd gaan we ook kijken hoe we de ontwikkeling kunnen doen: de ontwikkel- en realisatiestrategie. Het kan zijn dat de drie scenario's elk op een andere manier ontwikkeld worden; bijvoorbeeld in één keer of juist in aparte delen. Als we erachter zijn wat de belangrijkste bouwstenen zijn, gaan we daarmee een stedenbouwkundig plan maken.

Deze vier gesprekken markeren het eerste moment waarop we met u over de toekomst van het IJsselhallenterrein praten. Dat komt in de komende jaren nog vaker voor. Bijvoorbeeld door mee te doen in de groep Vrienden voor de Veemarkt. Deze groep wordt actief geïnformeerd over de ontwikkelingen en de stand van zaken. Daarnaast willen we uit deze groep Vrienden van de Veemarkt ook een klankbordgroep samenstellen.

Zodra duidelijk is wat de ontwikkel- en realisatiestrategie wordt, wordt een plan voor de gebiedsmarketing opgesteld. Hierin staat omschreven voor wie de wijk gebouwd wordt, en hoe je de nieuwe buurt goed op de kaart kan zetten en toekomstige bewoners kan betrekken. Ook hierin is het betrekken van de omgeving bij de verdere uitwerking een belangrijk onderwerp.

Voor actuele informatie en alle documenten die relatie hebben met deze gebiedsontwikkeling is er een website: [www.zwolle.nl/nieuweveemarkt](http://www.zwolle.nl/nieuweveemarkt). Vragen en/of opmerkingen kunnen gemaild worden naar [veemarkt@zwolle.nl](mailto:veemarkt@zwolle.nl).