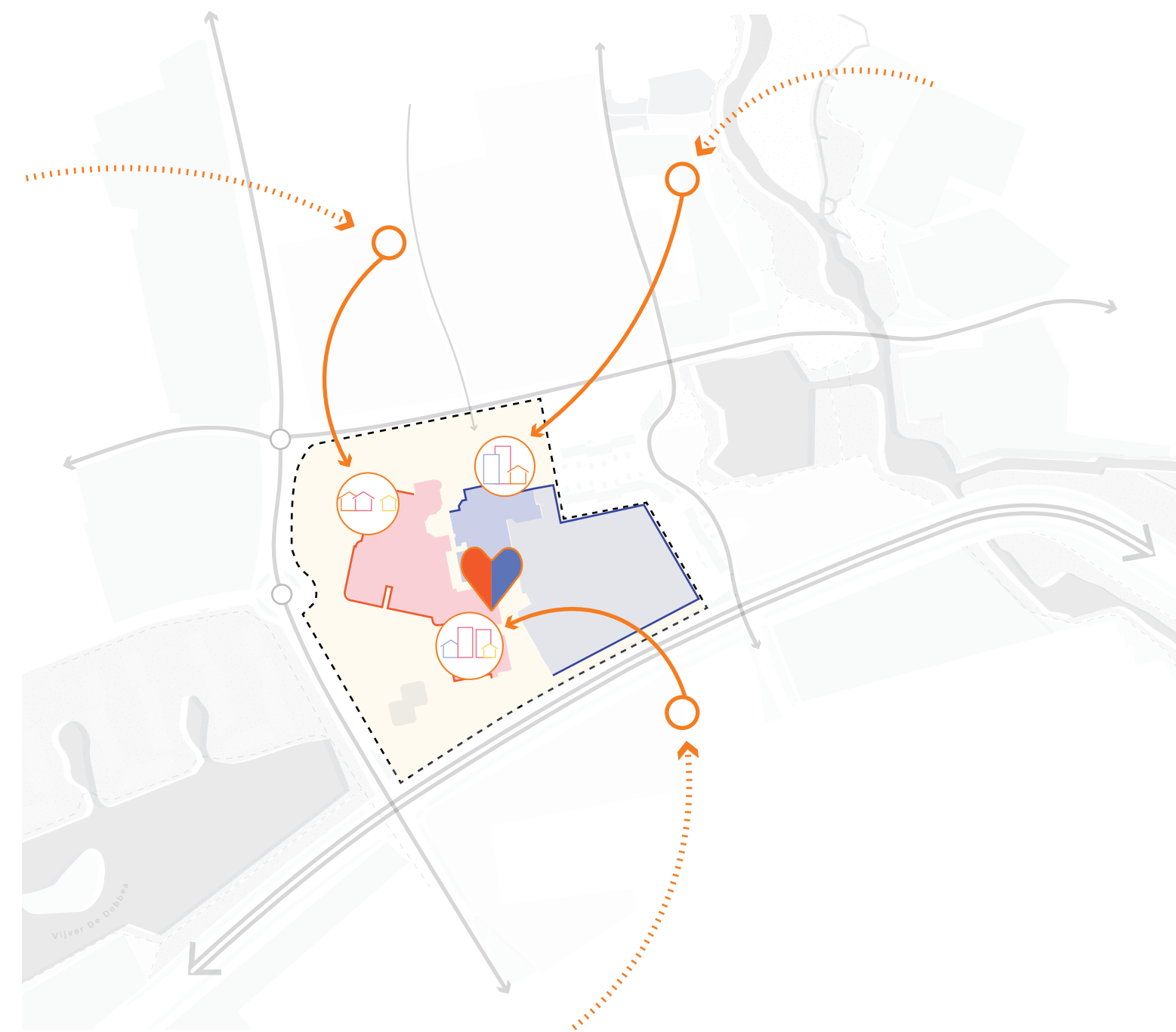
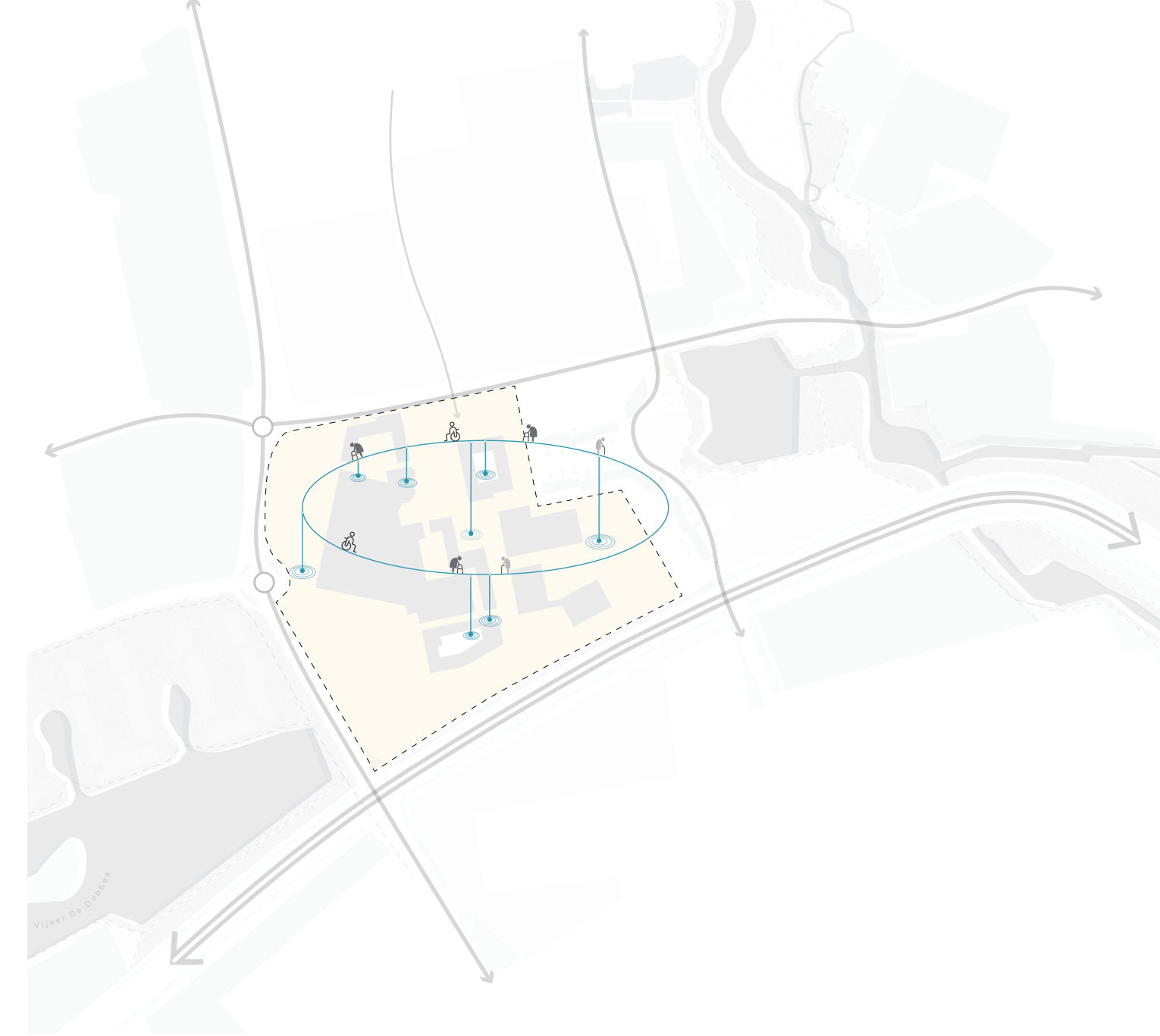


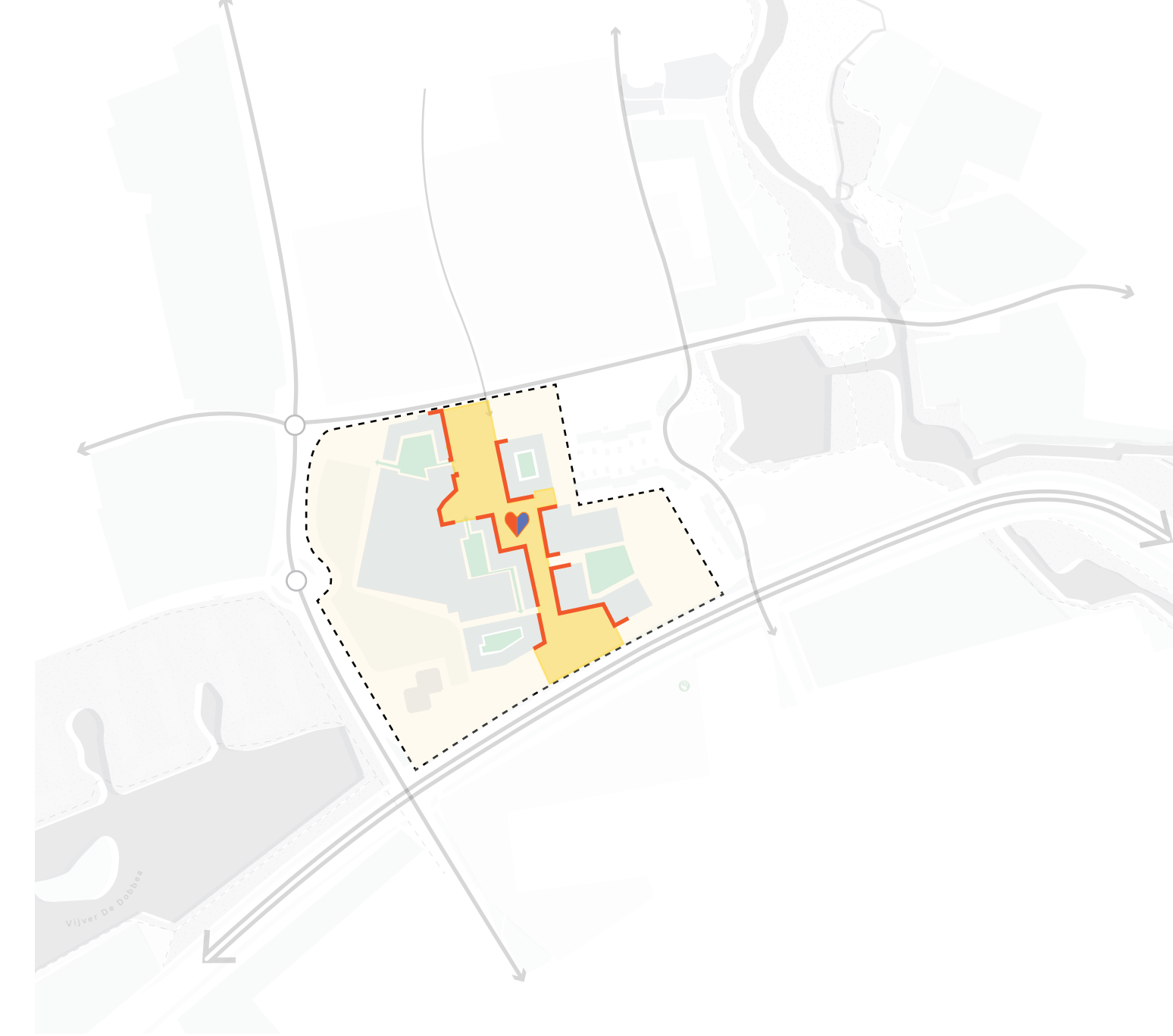
# UITGANGSPUNTEN VOOR GEBIEDSVISIE AA-LANDEN



Nieuwe woningen gericht op doorstroming in Aa-landen.



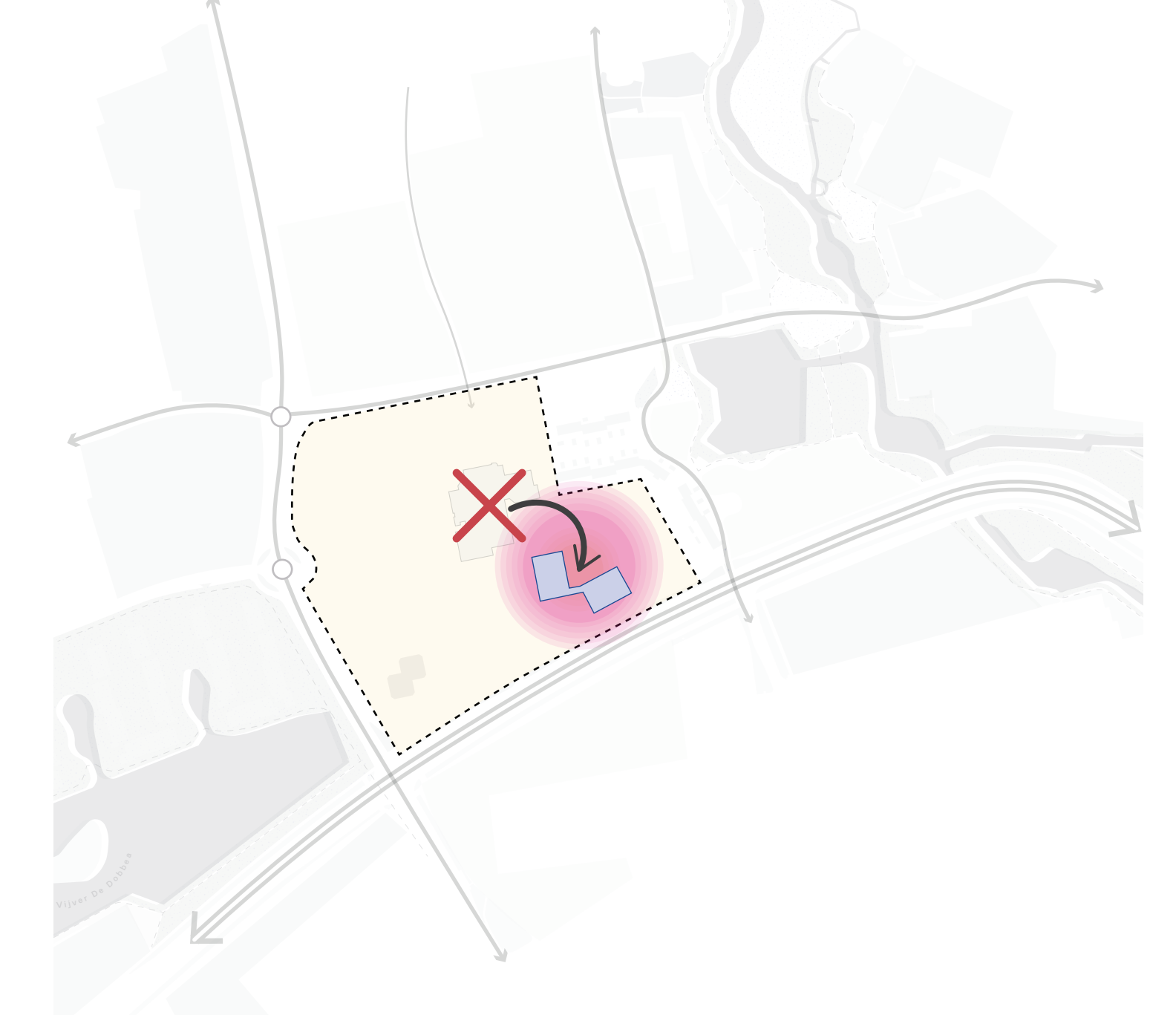
Extra aandacht voor ouderen omdat openbare ruimte, woningen en voorzieningen daarop zijn ingericht.



Een nieuw levendig plein waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten, met horeca.



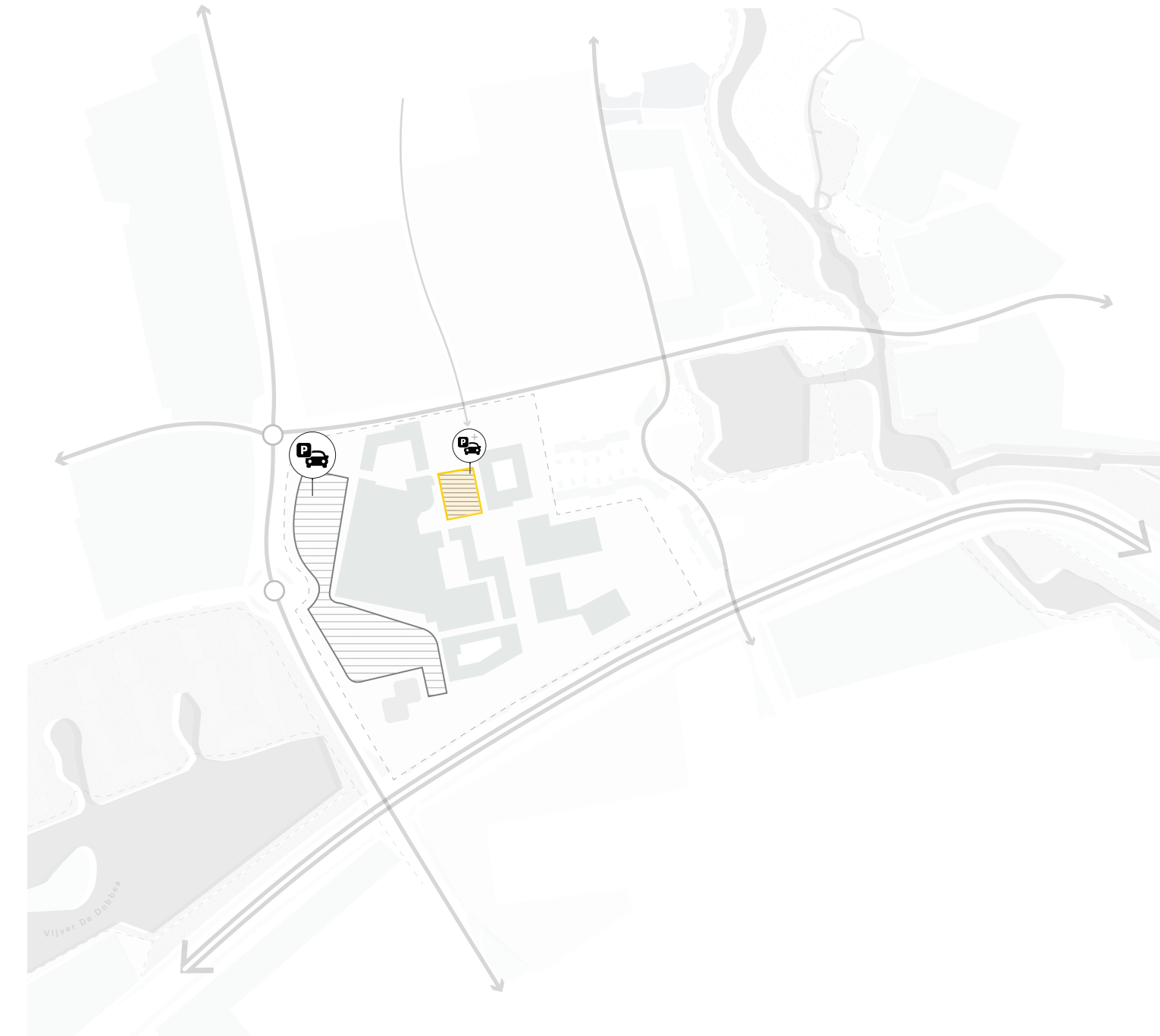
Een nieuwe groene verbinding van Dobbe-vijver naar de Westerveldse Aa.



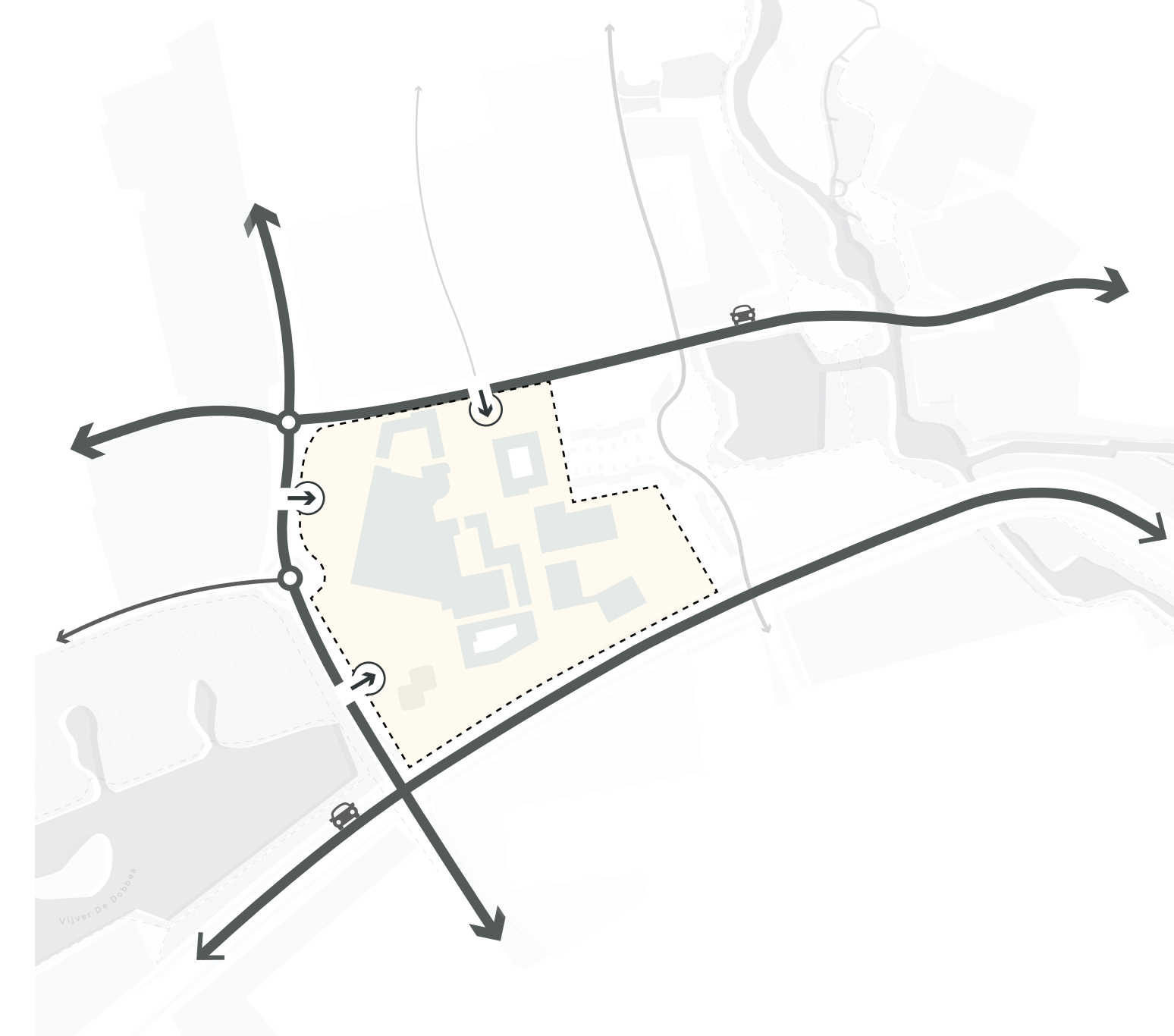
Een eigentijds schoolgebouw voor het Meander College. Sportvoorzieningen in de buitenruimte zijn voor de school en de buurt.



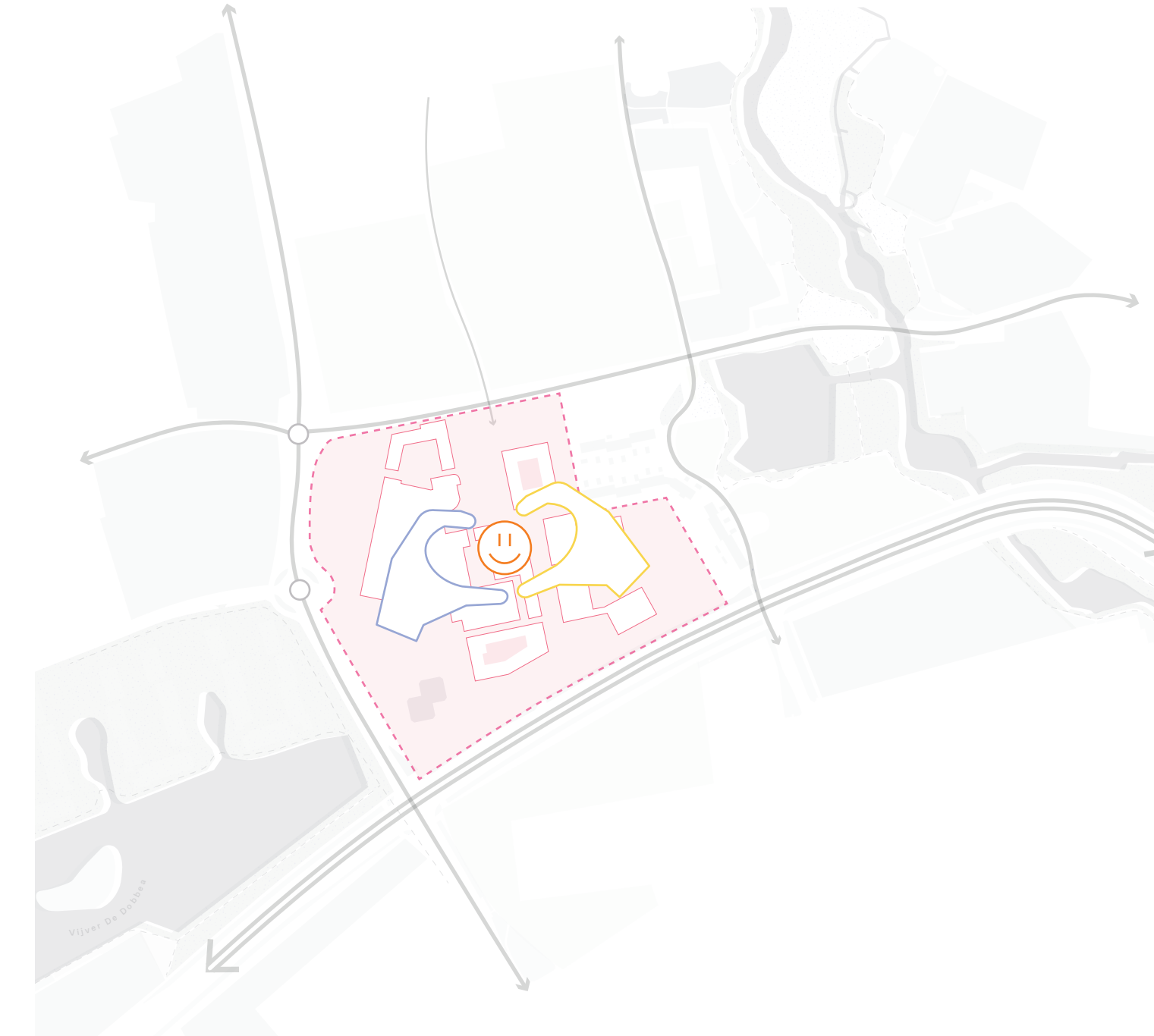
Nieuwe, veilige fietsroutes naar het winkelcentrum en het Meander College.



Er blijft genoeg ruimte voor parkeren en het functioneren van het winkelcentrum.



De auto-aansluitingen voor het gebied worden verbeterd en veiliger gemaakt.

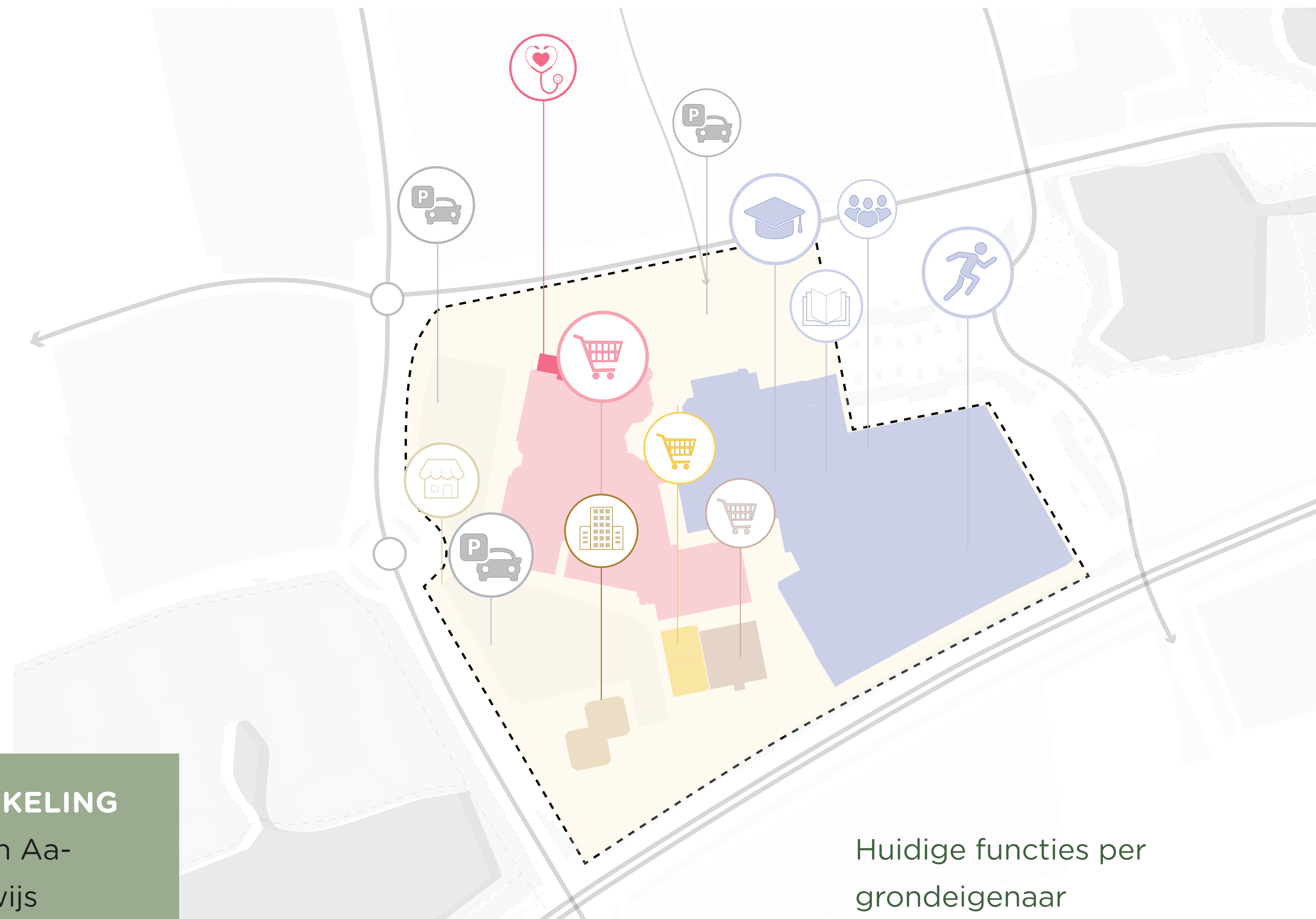


Er is veel ruimte voor ontmoeting met een breed scala aan activiteiten georganiseerd door de actieve wijkvereniging. Centrum Aa-landen wordt het harte en de huiskamer van de wijk.



Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied. Er komen nieuwe bomen en biotopen. Gebouwen worden natuurinclusief gemaakt.

# MODULAIRE ONTWIKKELING



## MODULAIRE ONTWIKKELING

Het centrumgebied van Aa-landen wordt stapsgewijs ontwikkeld, in meerdere fasen of modules. Elke module omvat een beperkt aantal betrokken grondeigenaren, waardoor de ontwikkeling flexibel kan plaatsvinden en elk deelgebied zijn eigen tempo kan volgen. Bij elke module worden nieuwe functies toegevoegd, inclusief bijbehorende parkeerfaciliteiten.



Huidige locatie schoolgebouw en sportvelden



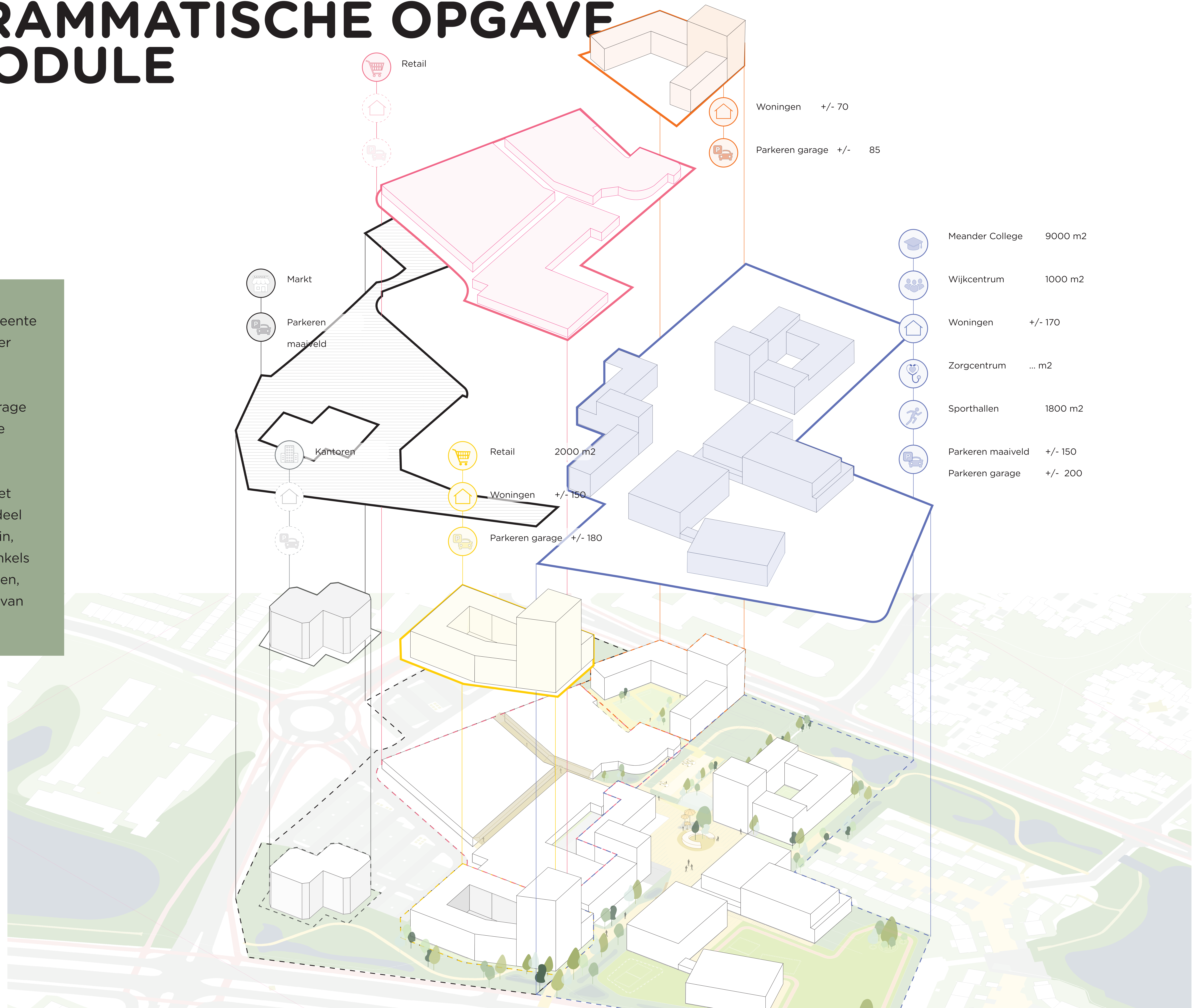
## NIEUWBOUW MEANDER COLLEGE

In het plangebied komt een nieuw schoolgebouw voor het Meander College. Om de verhuizing zo soepel mogelijk te laten verlopen, wordt het oude gebouw pas gesloopt zodra het nieuwe gebouw gereed is. Dit kan alleen door het nieuwe gebouw te plaatsen op het huidige sportveld.

# PROGRAMMATISCHE OPGAVE PER MODULE

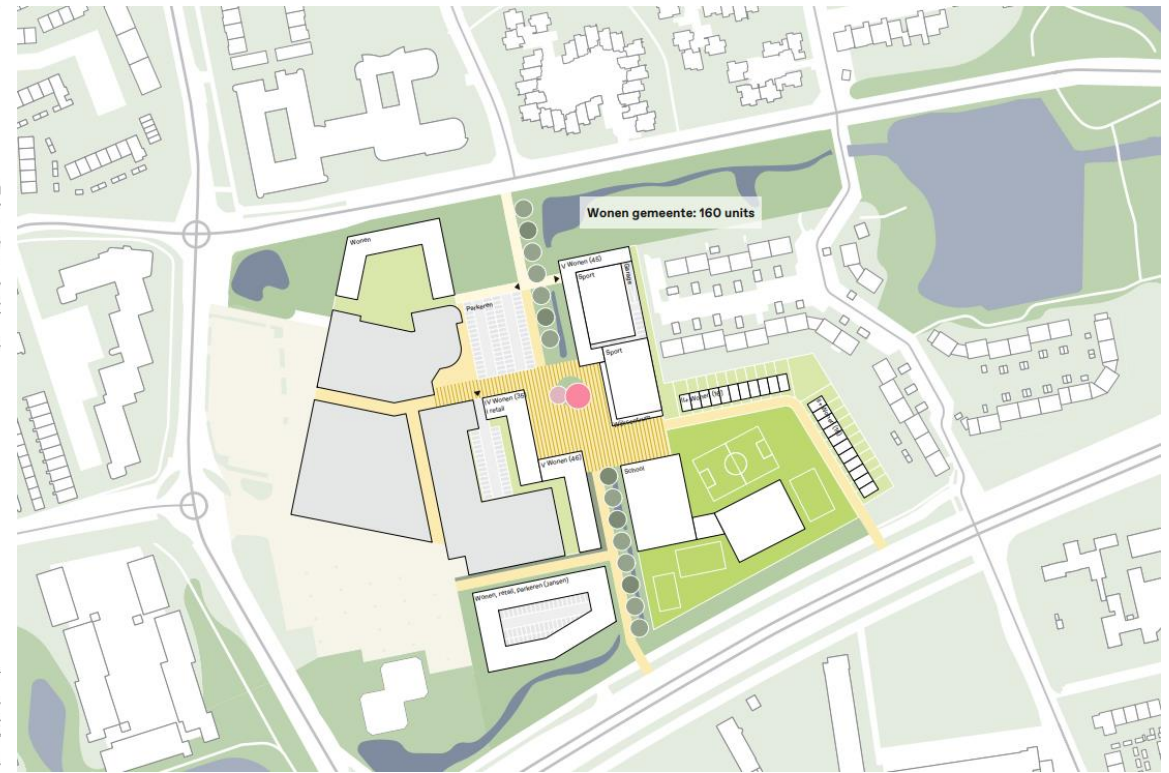
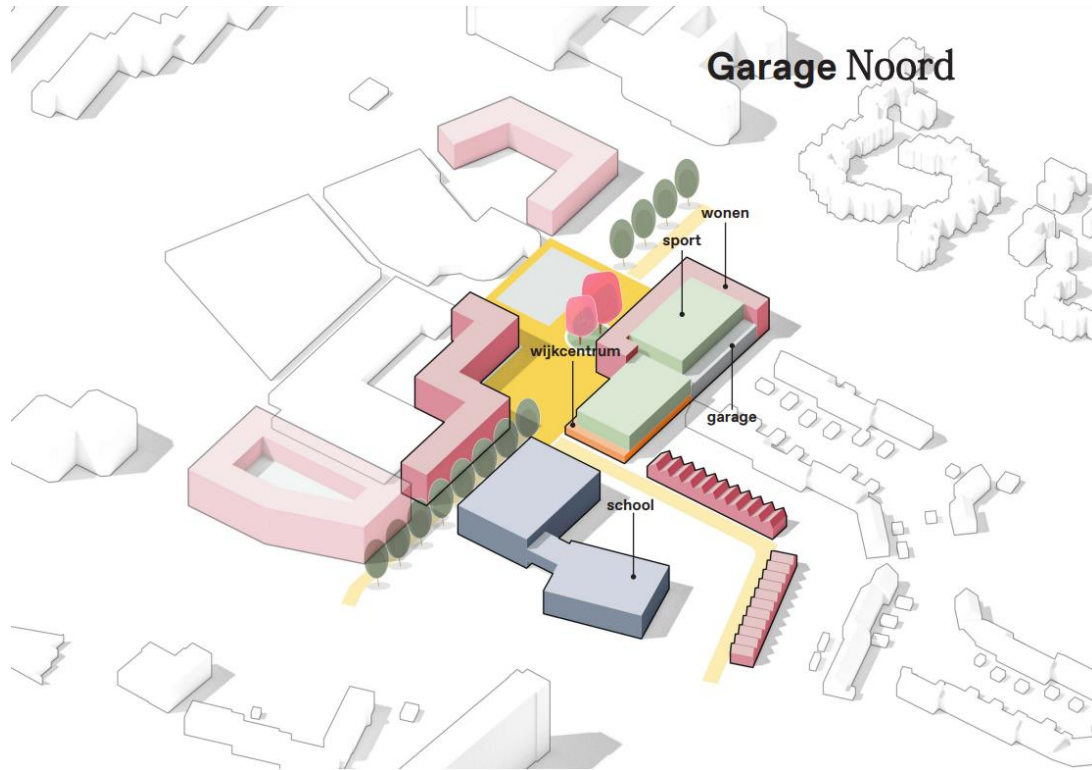
## MODULE GEMEENTE

In de module van de gemeente worden, naast het Meander College, een wijkcentrum, sporthallen en circa 150 woningen met parkeergarage gerealiseerd. De openbare ruimte krijgt hier ook een impuls, met onder meer een autoluwe straat die het noordelijke en zuidelijke deel verbindt. Het centrale plein, waar het wijkcentrum, winkels en mogelijk een café komen, wordt het bruisende hart van de wijk.



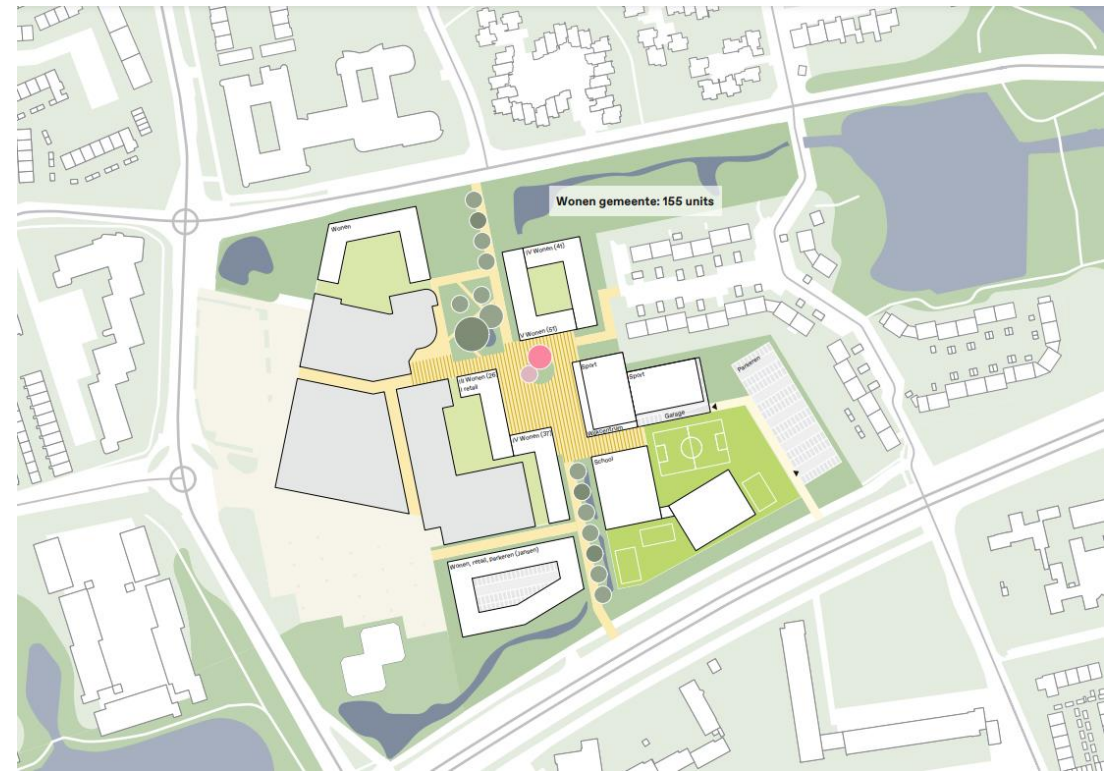
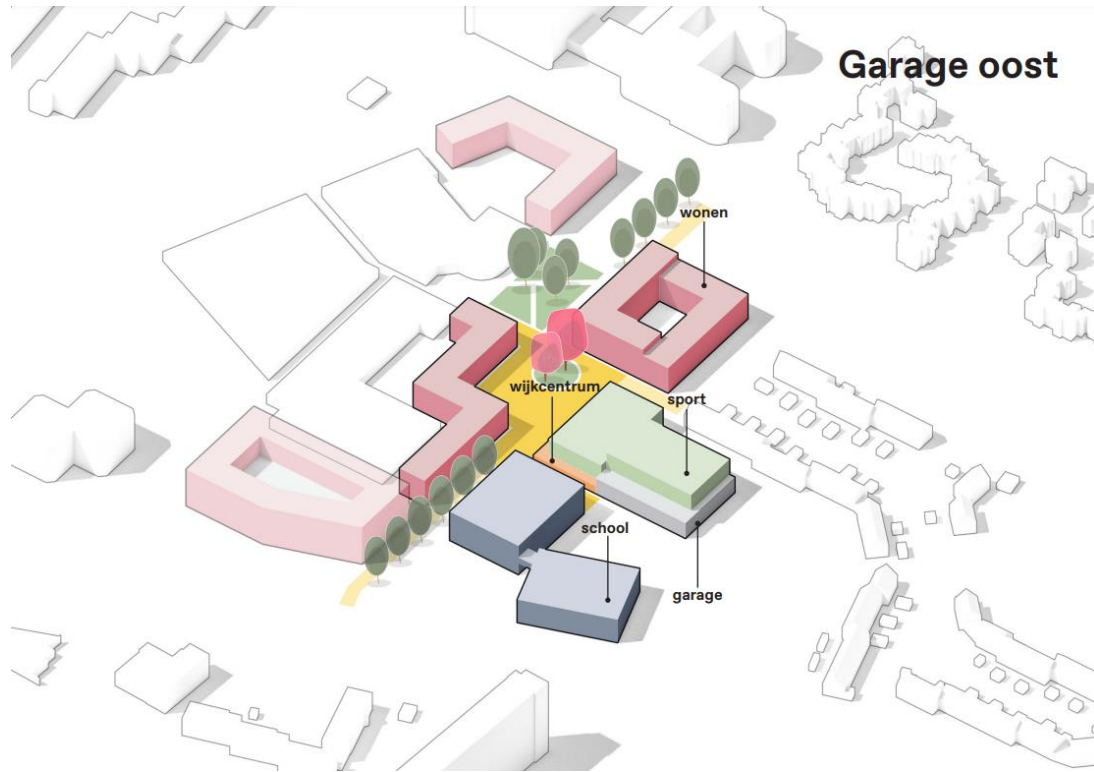
# Participatie centrumgebied Aa-landen

## Garage Noord



# Participatie centrumgebied Aa-landen

## Garage Oost



# INVULLING OPENBARE RUIMTE

## OPENBARE RUIMTE

In de grotendeels autoluwe publieke ruimte is er volop ruimte om te wandelen, fietsen, verblijven en elkaar te ontmoeten. Leerlingen van het Meander College kunnen veilig naar school fietsen, en het wijkcentrum en de sporthallen zijn zowel met de fiets als met de auto goed bereikbaar. Bij de inrichting van de publieke ruimte is er veel aandacht voor groen en water. Dit geldt niet alleen voor de verblijfsplekken, maar ook de parkeerterreinen worden zoveel mogelijk vergroend. Hierdoor is er voldoende capaciteit om hevige regenval op te vangen en wordt hittestress tegengegaan.

Centraal in het plan ligt een uitnodigend plein met veel groen en ruimte voor buurtactiviteiten. Aan dit plein grenzen het wijkcentrum, winkels en mogelijk een café. Het plein wordt het nieuwe hart van de wijk.

### Locatie 1 Straten



Autoluwe straat voor fietser en voetganger



Open verharding voor waterberging



Uitnodigend straatmeubilair



Groene zones langs de straat

### Locatie 3 Parkeren



Luifel voor evenementen en elektrisch laden



Bomen voor schaduw op parkeerterrein



Open verharding waar het kan



Open verharding waar het kan

### Locatie 2 Plein



Gezellig terras en functies rondom het plein



Zitmogelijkheden aan de rand van het groen



Waterelement

### Locatie 4 Sport



Schoolgebouw uit natuurlijke materialen



Multifunctioneel schoolplein



Atletiekbaan in het groen



Open plekken en plekken met schaduw

# PARTICIPATIE CENTRUMGEBIED PLANNING

Voorgesprekken en workshops  
Meander College, Bewoners  
Grevelingen en  
winkeliersvereniging  
Oktober 2024

Inloopbijeenkomst alle  
doelgroepen  
Wijkcentrum De Bolder  
5 november 2024

Verdiepende sessies  
Wijkcentrum De Bolder  
November 2024

Slotbijeenkomst alle  
doelgroepen  
Wijkcentrum De Bolder  
28 november 2024

Verslag participatieproces  
en resultaten  
December 2024



## CONTACT

Informatie:  
[www.participatieaalanden.nl](http://www.participatieaalanden.nl)  
Contact:  
[info@participatieaalanden.nl](mailto:info@participatieaalanden.nl)

# PARTICIPATIE CENTRUMGEBIED

## UITGANGSPUNTEN

- Het participatieproces loopt van oktober 2024 t/m december 2024.
- Ook woningzoekenden krijgen een stem. Via [www.participatieaalanden.nl](http://www.participatieaalanden.nl) en een online peiling worden wensen in kaart gebracht.
- Resultaten worden gebruikt om plannen aan te scherpen en waar mogelijk af te stemmen op uitkomst participatie.
- Uiteindelijk nemen gemeenteraad en vastgoedeigenaren een beslissing, mede op basis uitkomst participatie.





# WAAROM GEBIEDSONTWIKKELING CENTRUM AA-LANDEN



Er is een groot aantal woningzoekenden. Het doel is 40.000 woningen toevoegen in de bestaande stad. Groen rond de stad blijft groen. Bouwen nabij voorzieningen.

## NOVEMBER 2020: GEBIEDSVISIE ZWARTEWATERALLEE

- 1.300 woningen aan de Zwartewaterallee
- 300 woningen voor Centrum Aa-landen


## OKTOBER 2023: STARTNOTITIE CENTRUM AA-LANDEN

- Onderzoek of meer dan 300 woningen kunnen

## VOORJAAR 2024: ATELIER SESSIES MET GRONDEIGENAREN

- Uitkomst: 300 woningen financieel niet haalbaar
- Programmawijziging: 400 woningen, waarvan deel koopwoningen toevoegen

## DE FOCUSGEBIEDEN WAAR DE GEMEENTE WONINGEN WIL BIJBOUWEN.

-  Centrumgebied 3000+
-  Spoorzone 3000+
-  Stadshagen ca. 3000
-  Zwartewaterallee/-zone ca. 1600
-  Harculo ca. 400
-  Oosterenk ca. 1000



# PARTICIPATIE CENTRUMGEBIED

## NIEUWE WONINGEN

1300 NIEUWE WONINGEN AAN DE ZWARTEWATERALLEE.  
400 WONINGEN IN CENTRUM AA-LANDEN



In de Gebiedsvisie Zwarte Waterallemiddeel staat aangegeven dat de oostzijde van de Zwarte Waterallemiddeel een parkachtige, groene allure moet krijgen.

- In 2020 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Zwarte Waterallemiddeel vastgesteld.
- In 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld.
- In 2023 is de Startnotitie Centrum Aa-landen vastgesteld door de gemeenteraad.
- In bovenstaande documenten staat woningbouw genoemd voor Centrum Aa-landen.



# DIT GAAN WE BOUWEN



## DIT GAAN WE BOUWEN

- Een nieuw schoolgebouw voor Meander College.
- Nieuwe gymzalen (3 gymzaaldelen).
- Een nieuw wijkcentrum en aanverwante maatschappelijke voorzieningen.
- Circa 400 woningen (30 % sociale huur, 40 % middel dure huur/koop, en 30 % vrije sector).

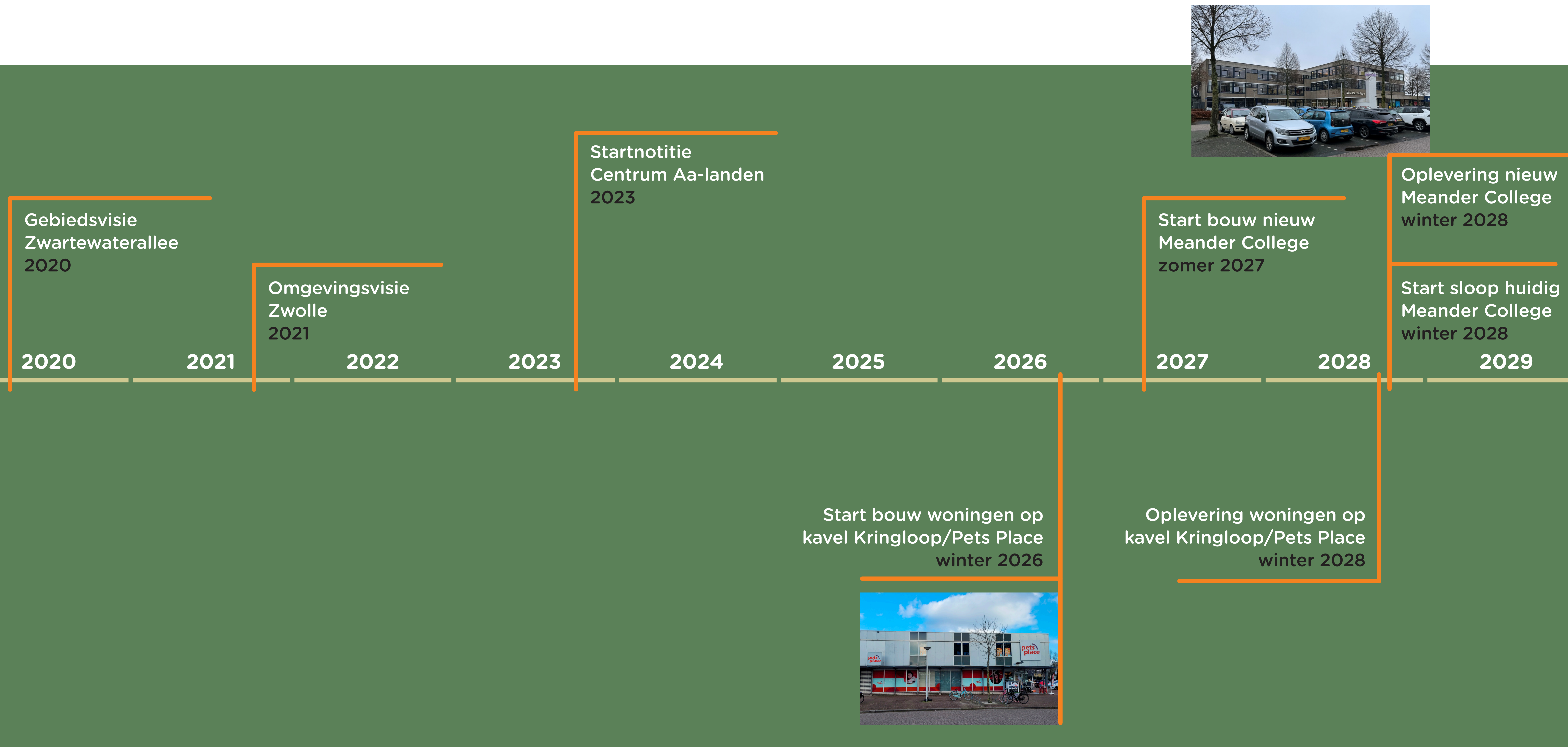


# PARTICIPATIE CENTRUMGEBIED

## 10 UITGANGSPUNTEN

- 1** Nieuwe woningen gericht op doorstroming in Aa-landen.
- 2** Extra aandacht voor ouderen omdat openbare ruimte, woningen en voorzieningen daarop zijn ingericht.
- 3** Een nieuw levendig plein waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten, met horeca.
- 4** Een nieuwe groene verbinding van Dobbe-vijver naar de Westerveldse Aa.
- 5** Een eigentijds schoolgebouw voor het Meander College. Sportvoorzieningen in de buitenruimte zijn voor de school en de buurt.
- 6** Nieuwe, veilige fietsroutes naar het winkelcentrum en het Meander College.
- 7** Er blijft genoeg ruimte voor parkeren en het functioneren van het winkelcentrum.
- 8** De auto-aansluitingen voor het gebied worden verbeterd en veiliger gemaakt.
- 9** Er is veel ruimte voor ontmoeting met een breed scala aan activiteiten georganiseerd door de actieve wijkvereniging. Centrum Aa-landen wordt het hart en de huiskamer van de wijk.
- 10** Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied. Er komen nieuwe bomen en biotopen. Gebouwen worden natuurinclusief gemaakt.

# TIJDLIJN



Gebiedsvisie  
Zwartewaterallee  
2020

Omgevingsvisie  
Zwolle  
2021

Startnotitie  
Centrum Aa-landen  
2023

Start bouw woningen op  
kavel Kringloop/Pets Place  
winter 2026

Start bouw nieuw  
Meander College  
zomer 2027

Oplevering woningen op  
kavel Kringloop/Pets Place  
winter 2028

Oplevering nieuw  
Meander College  
winter 2028

Start sloop huidig  
Meander College  
winter 2028

2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

# KNELPUNTEN & VERBETERPUNTEN



Onrust over verkeersveiligheid  
Merwedelaan:  
- Kruispunten Zijpe en Mosselkreek  
- Snelheid

Fietsroute over  
parkeerterrein /  
weekmarkt

Fietsroute over  
parkeerterrein

Parkeerterrein is  
op momenten vol

Parkeerterrein is  
op momenten vol

Oostelijke  
fietsverbinding  
ontbreekt

Onveiligheid rotonde

Fietsroute Eemlaan -  
Zwartewaterallee over  
parkeerterrein

Fietsroute over  
parkeerterrein

Parkeerterrein is  
op momenten vol

- Laden en lossen Lidl op openbare weg
- Onveiligheid drukke, kruisende verkeersstromen
- Standplaats lage kwaliteit voetgangersdomein

File tijdens avondspits

Fietsroute over  
parkeerterrein

Slechte oversteeikbaarheid  
Zwartewaterallee

# BOUWSTENEN

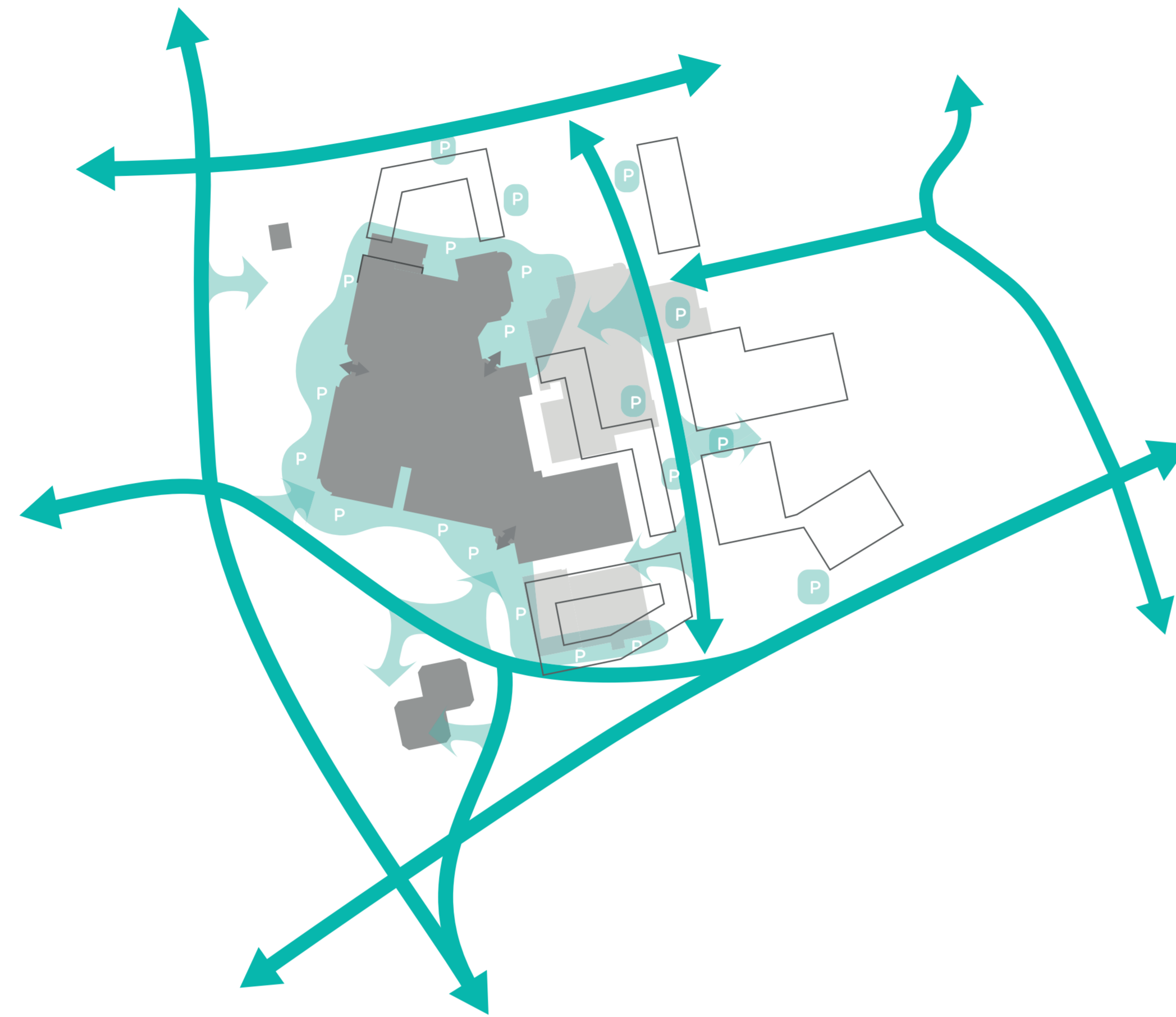
## STAPPEN (LOPEN)

- Centrum Aa-landen is een voetgangersdomein
- Veilige, herkenbare en prettige verbindingen met de omgeving



## TRAPPEN (FIETSEN)

- Goede fietsverbindingen met de wijk
- Fietsparkeren bij de bestemming



## OPENBAAR VERVOER

- Halte(s) dicht bij voorzieningen
- Veilige, toegankelijke looproutes



# STOMP

STOMP is de ontwerpleidraad uit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Zwolle. De volgorde Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, deel-Mobiliteit en Particulier vervoer geeft de aan welke vervoerswijze het belangrijkste wordt gevonden. Stappen is het belangrijkste, Particulier vervoer het minst belangrijk.

## DEELMOBILITEIT

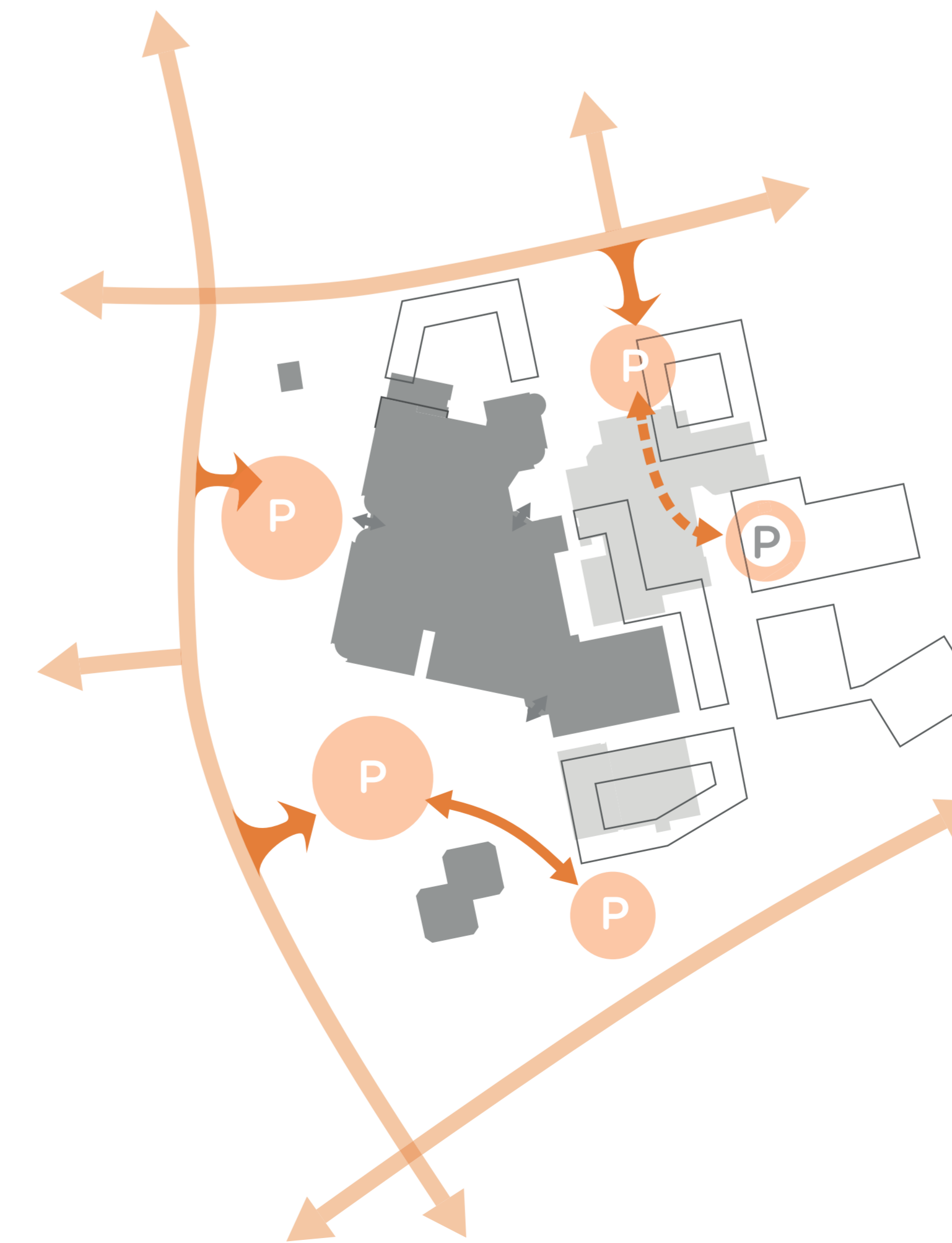
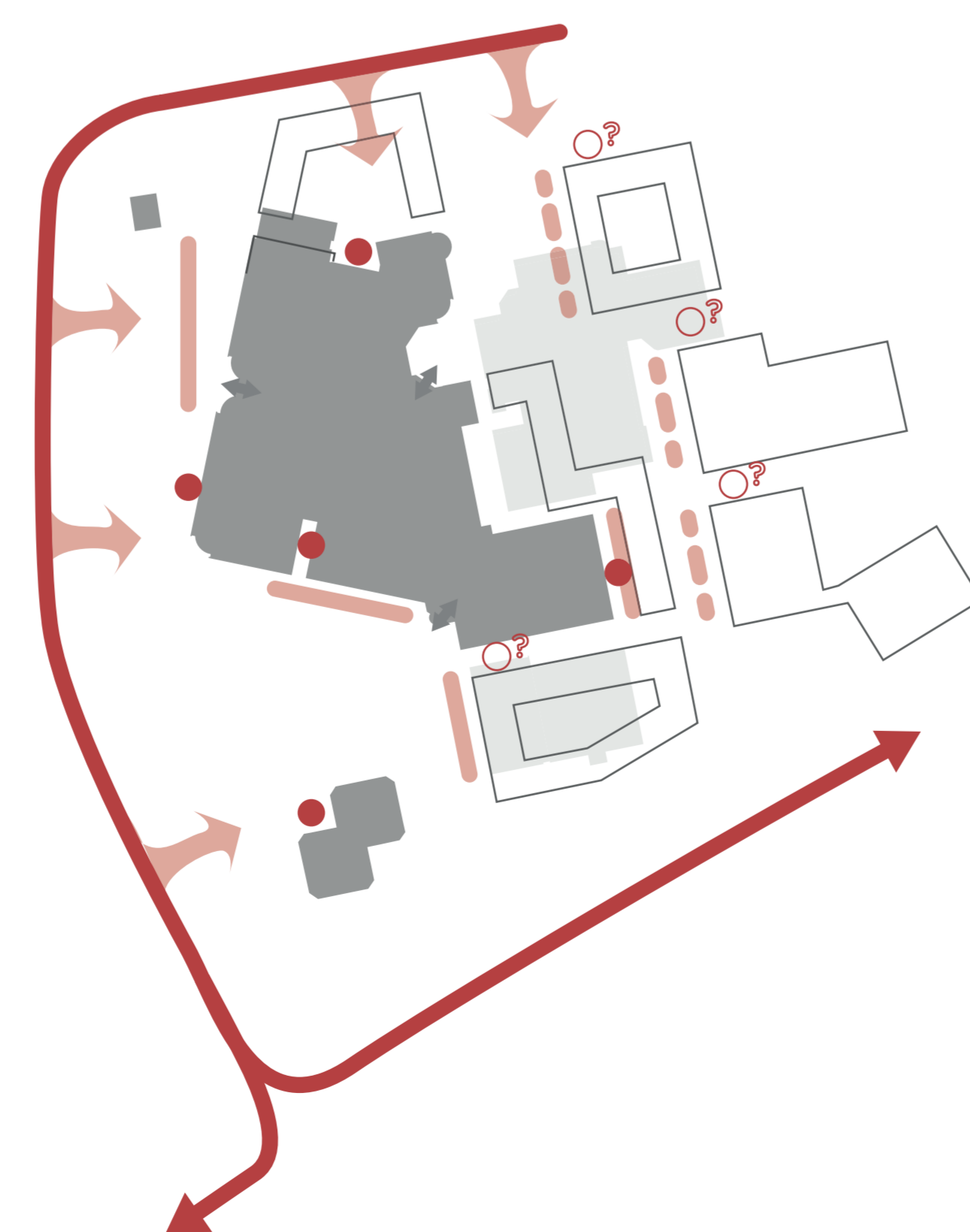
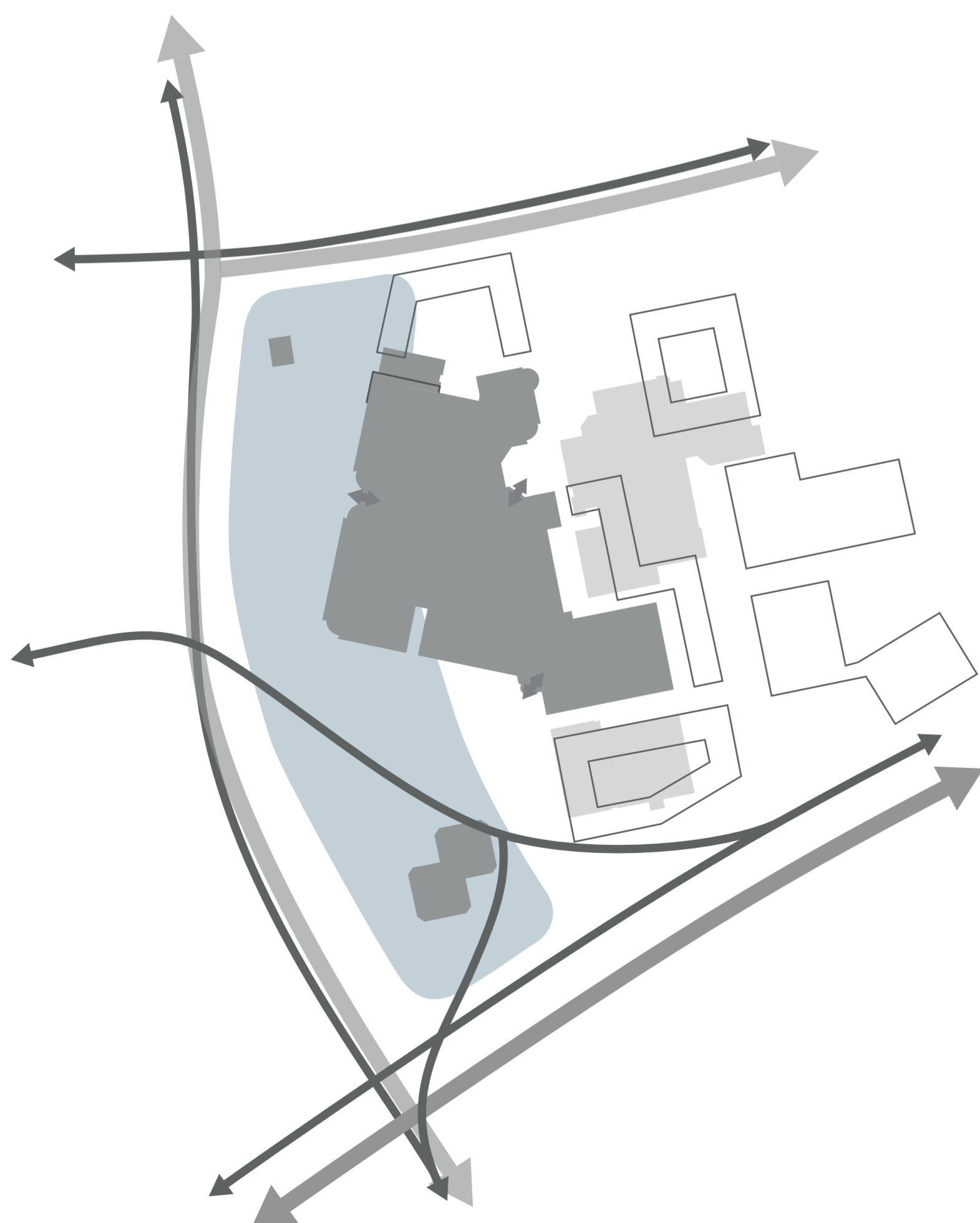
- Kansrijke locatie voor mobiliteitsinitiatieven

## PARTICULIER VERVOER

- Bevoorrading
- Korte, veilige routes
- Laad en loslocaties veilig
- Geluidsoverlast bij woningen beperken

## PARKEREN

- Bij ontwikkelingen geen nieuwe parkeerplaatsen in openbare ruimte
- Bereikbaarheid voor mensen met een fysieke beperking
- Streven naar voldoende parkeerplaatsen.
- Direct bereikbaar vanaf Rijnlaan/ Merwedelaan



**Uitgangspunt: Bij ontwikkelingen geen nieuwe parkeerplaatsen in openbare ruimte**

Disclaimer: De onderliggende kaart laat zien wat mogelijk zou kunnen zijn. Dit moet nog verder worden uitgewerkt

# WENSBEELD

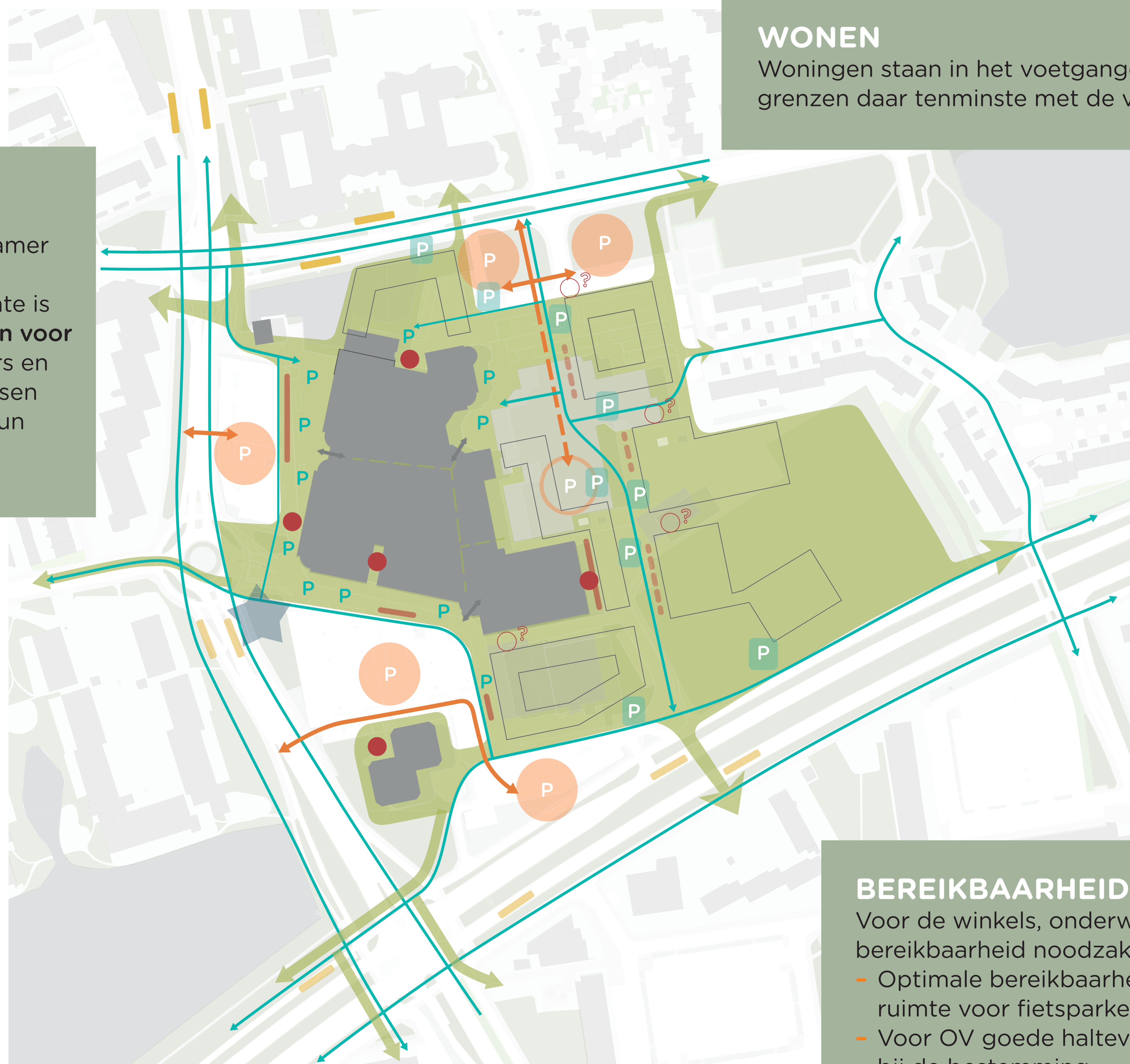
## VOETGANGERSDOMEIN

Centrum Aa-landen vormt de huiskamer van de wijk. In een huiskamer is het prettig verblijven. De openbare ruimte is **prettig en veilig voetgangersdomein voor alle voetgangers**, inclusief rolstoelers en mensen achter de rollator. Ook mensen met een visuele beperking vinden hun weg op een snelle en veilige manier.

## WONEN

Woningen staan in het voetgangersdomein of grenzen daar tenminste met de voorkant aan.

-  Voetgangersdomein
-  Fietsroute
-  Route autoverkeer / parkeerterrein
-  Laad&losdock / laden en lossen in de openbare ruimte
-  Bushalte
-  Locatie initiatief deelmobiliteit P



## BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN

Voor de winkels, onderwijs, zorg en horeca is goede bereikbaarheid noodzakelijk:

- Optimale bereikbaarheid voor de fiets en voldoende ruimte voor fietsparkeren.
- Voor OV goede haltevoorzieningen: zo dicht mogelijk bij de bestemming.
- Veilige laad- en losplekken die minimale overlast geven.
- Voldoende parkeerplek, parkeerplaatsen worden optimaal benut, maar kunnen soms wat verder van de bestemming liggen.

Disclaimer: De onderliggende kaart laat zien wat mogelijk zou kunnen zijn. Dit moet nog verder worden uitgewerkt



# EEN NIEUWE GROENE VERBINDING VAN DOBBE-VIJVER NAAR DE WESTERVELDSE AA.

