



Welkom

GEBIEDSVISIE  
ZWOLLE  
AA-LANDEN

27 FEBRUARI 2025



## WAT GAAN WE DOEN?

### WAT

Toelichting op de plankaart  
Wat houdt het plan in?

### HOE?

Is het plan tot stand gekomen  
Toelichting op proces

### WAAROM?

Presentatie Gebiedsvisie Aa-landen  
Waarom zijn wel/of geen planaanpassingen  
gedaan n.a.v. de input?

### VRAGEN UIT DE ZAAL

### VERVOLGSTAPPEN

### AFSLUITING

# BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE KWALITEIT

Openbare ruimte wordt gevuld met parkeren



Weinig uitnodigende gebouwen



Functionele inrichting oostzijde



Groen afgesloten met hek



# BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE KWALITEIT



# 10 UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

- 1 We bouwen voor de buurt om zo de doorstroming in Aa-landen op gang te brengen.
- 2 In centrum Aa-landen is het voor alle doelgroepen fijn wonen.
- 3 De verlijfskwaliteit wordt sterk verbeterd met een centraal, levendig en autoluw plein.
- 4 Recreatieve verbinding tussen Dobbevijver en de Westerveldse Aa.
- 5 Een nieuw schoolgebouw voor het Meander college.
- 6 Het hart en huiskamer van de Aa-landen moet goed en veilig bereikbaar zijn.
- 7 Voor fiets en auto is en blijft er voldoende parkeergelegenheid.
- 8 Verbeteren van de doorstroming en de verkeersveiligheid op Rijnlaan en Merwedelaan.
- 9 Je kunt gezond, actief en met zorg leven in centrum Aa-landen.
- 10 Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied.

# RUIMTELIJKE INGREPEN:

## VERBINDEN VAN GROENE KWALITEIT VAN DE DOBBE-VIJVER EN WESTERVELDSE AA



- 4 Recreative verbinding tussen Dobbe-vijver en de Westerveldse Aa.
- 9 Je kunt gezond, actief en met zorg leven in centrum Aa-landen.
- 10 Er wordt geïnvesteerd in de ecologische kwaliteit van het gebied.

# RUIMTELIJKE INGREPEN:

## VERBETEREN VERKEERSVEILIGHEID DOOR UIT ELKAAR HALEN VAN AUTO EN FIETS



6 Het hart en huiskamer van de Aa-landen moet goed en veilig bereikbaar zijn.

7 Voor fiets en auto is en blijft er voldoende parkeergelegenheid.

8 Verbeteren van de doorstroming en de verkeersveiligheid op Rijnlaan en Merwedelaan.

# RUIMTELIJKE INGREPEN:

## NIEUWE BEBOUWING MET GEZICHT NAAR DE WIJK



- 1 We bouwen voor de buurt om zo de doorstroming in Aa-landen op gang te brengen.
- 2 In centrum Aa-landen is het voor alle doelgroepen fijn wonen.
- 5 Een nieuw schoolgebouw voor het Meander college.



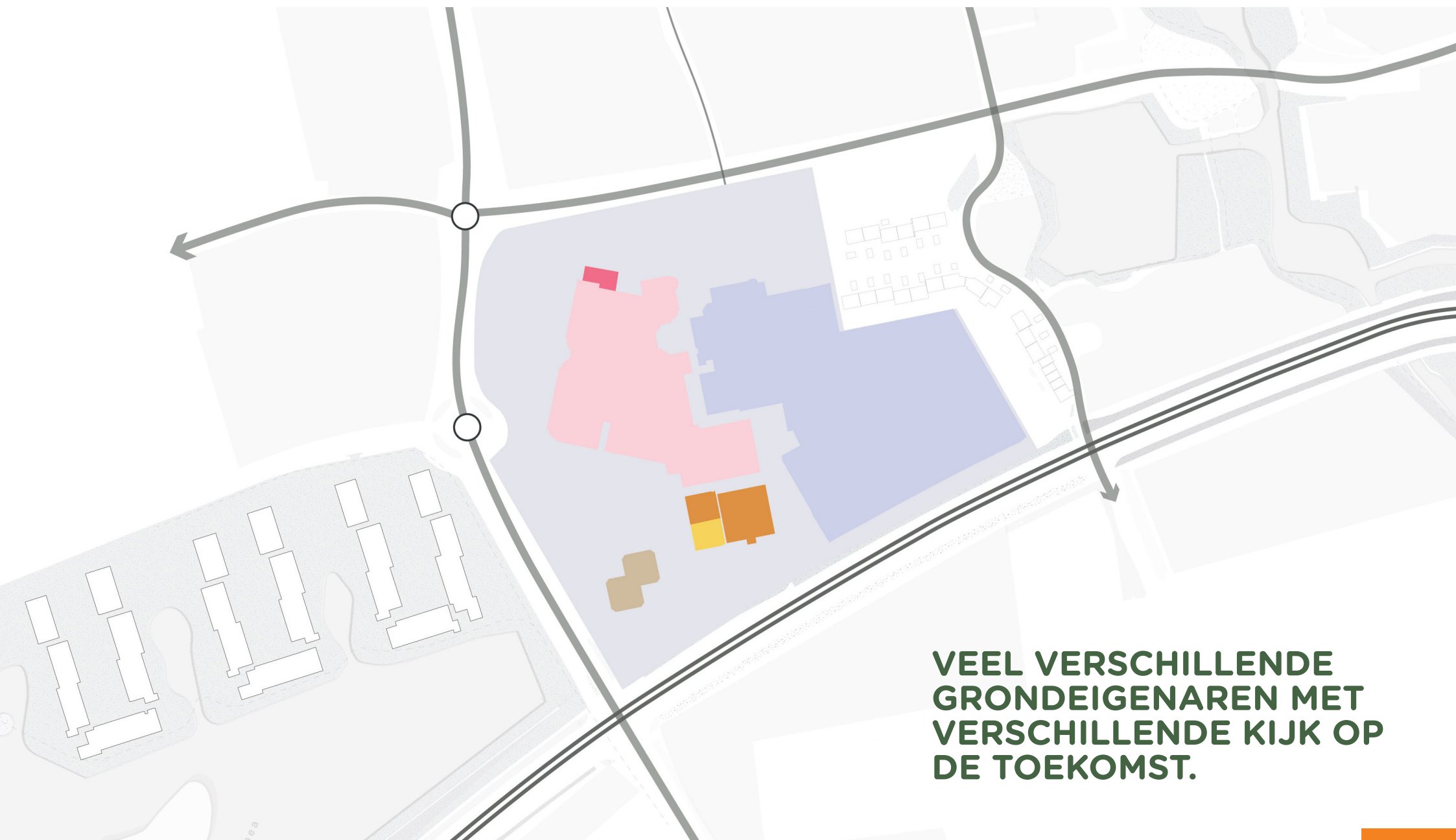
# RUIMTELIJKE INGREPEN: FIJNE OPENBARE RUIMTE OM TE VERBLIJVEN



**2** In centrum Aa-landen is het voor alle doelgroepen fijn wonen.

**3** De verlijfskwaliteit wordt sterk verbeterd met een centraal, levendig en autoluw plein.

# GRONDEIGENDOM IN HET PLANGEBIED



**VEEL VERSCHILLENDE  
GRONDEIGENAREN MET  
VERSCHILLENDE KIJK OP  
DE TOEKOMST.**

# MODULAIRE ONTWIKKELING



**DE VERSCHILLENDE MODULES  
KUNNEN LOS VAN ELKAAR  
ONTWIKKELD WORDEN.**

# PLANKAART



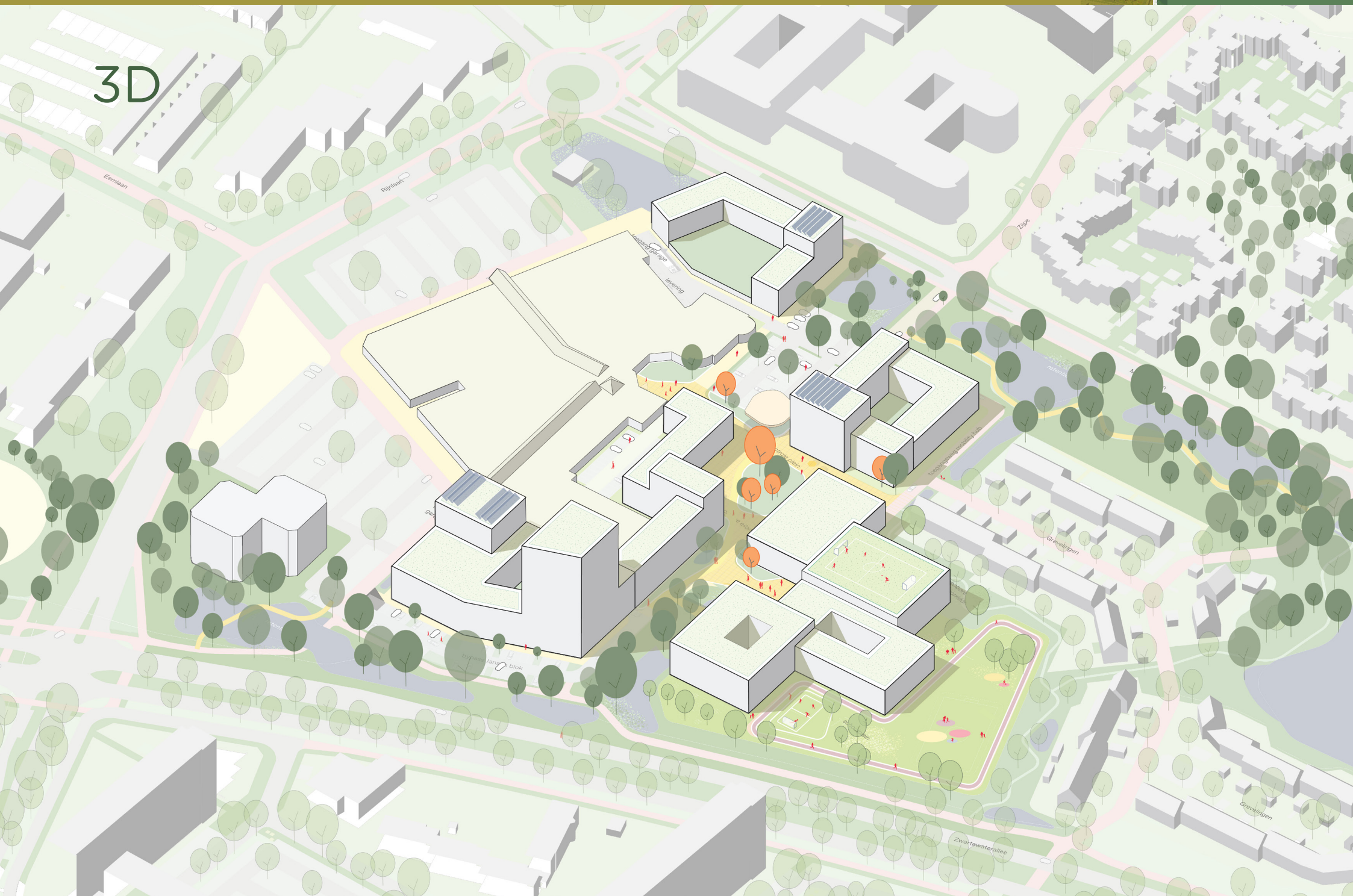
Verbinden van groene kwaliteit van de Dobbe en de Westerveldse Aa

Verbeteren verkeersveiligheid door uit elkaar halen van auto en fiets

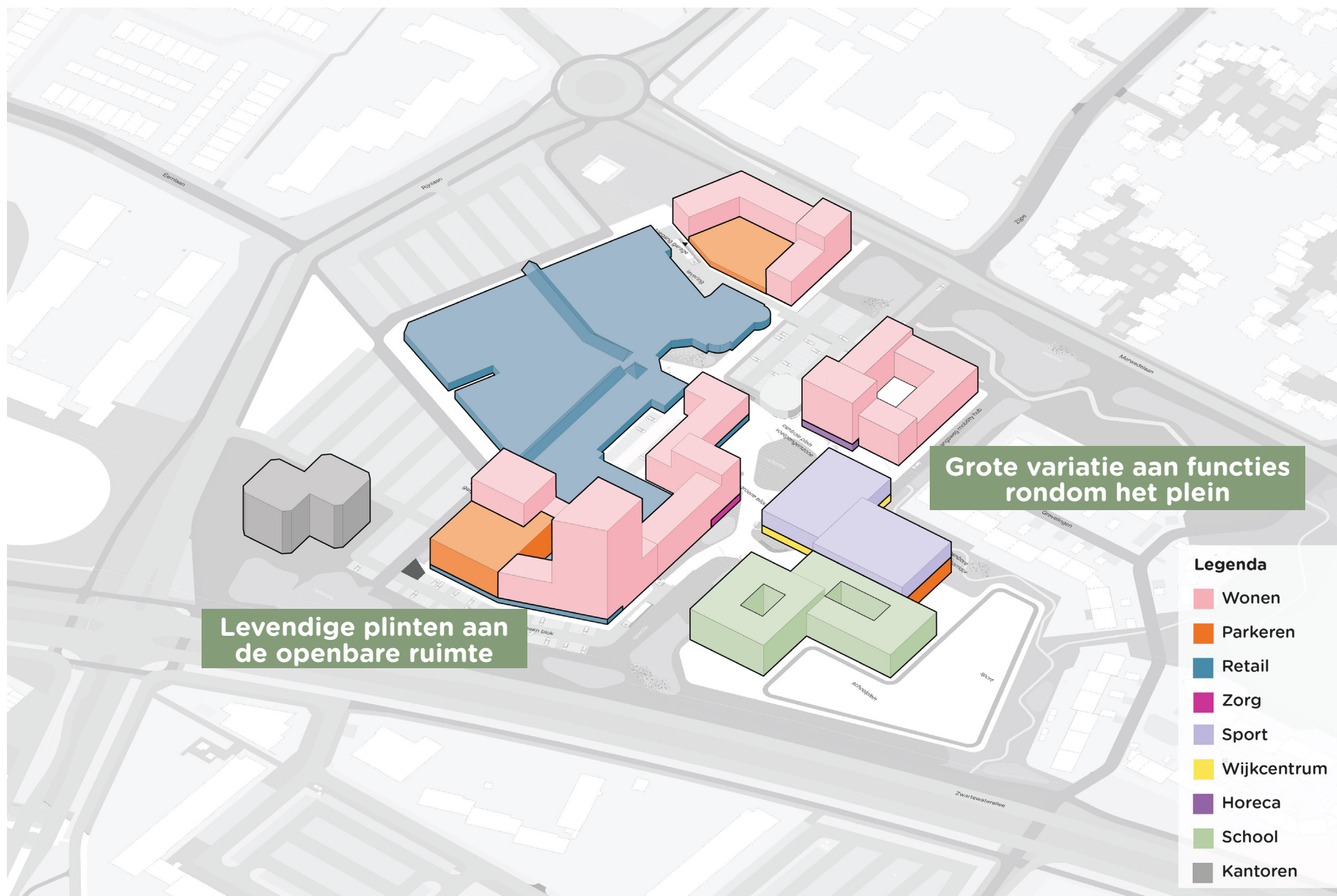
Nieuwe bebouwing met gezicht naar de wijk

Fijne openbare ruimte om te verblijven

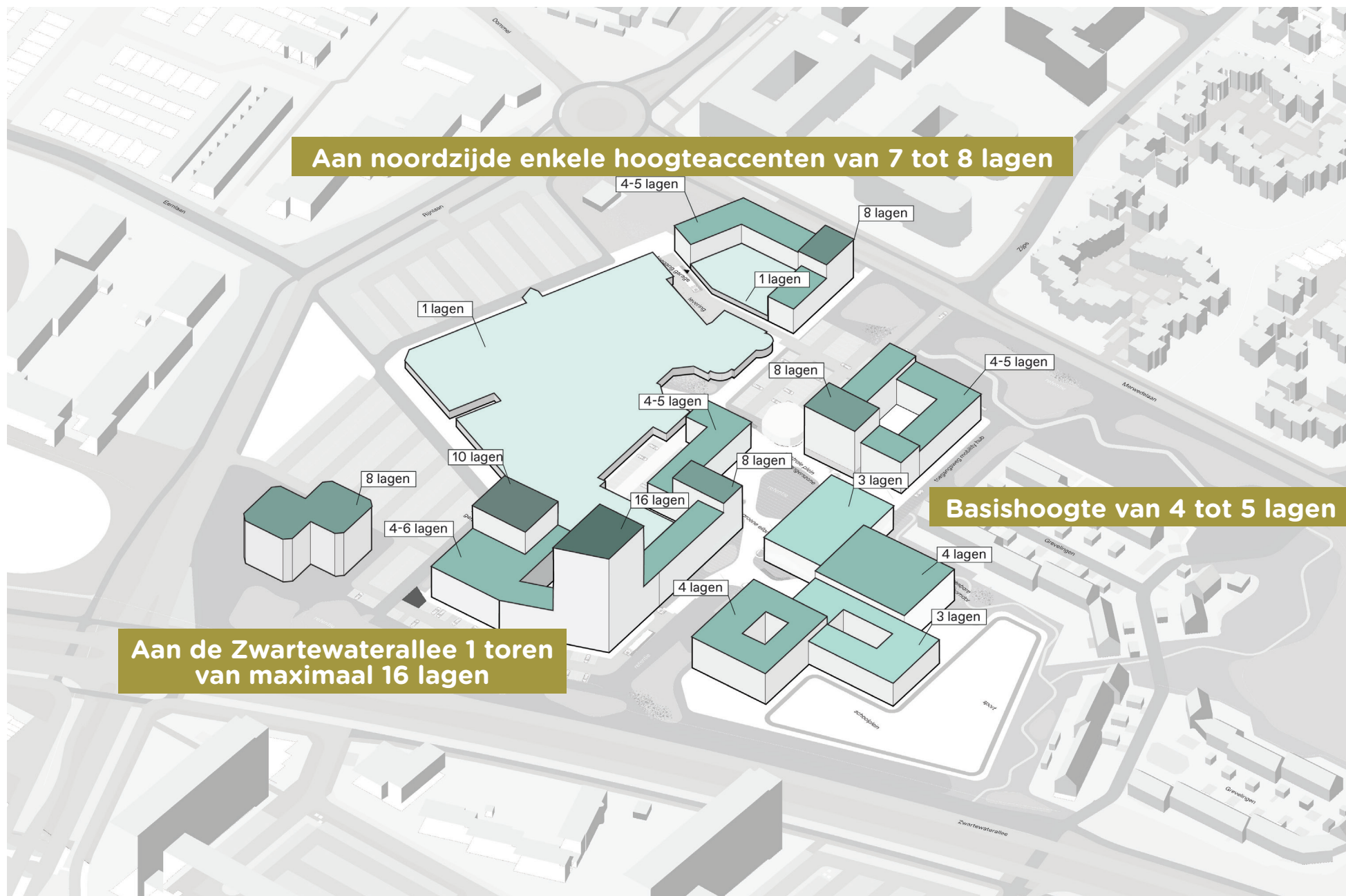
3D



## LOCATIE VAN DE VERSCHILLENDE FUNCTIES



# BOUWHOOGTES



Aan noordzijde enkele hoogteaccenten van 7 tot 8 lagen

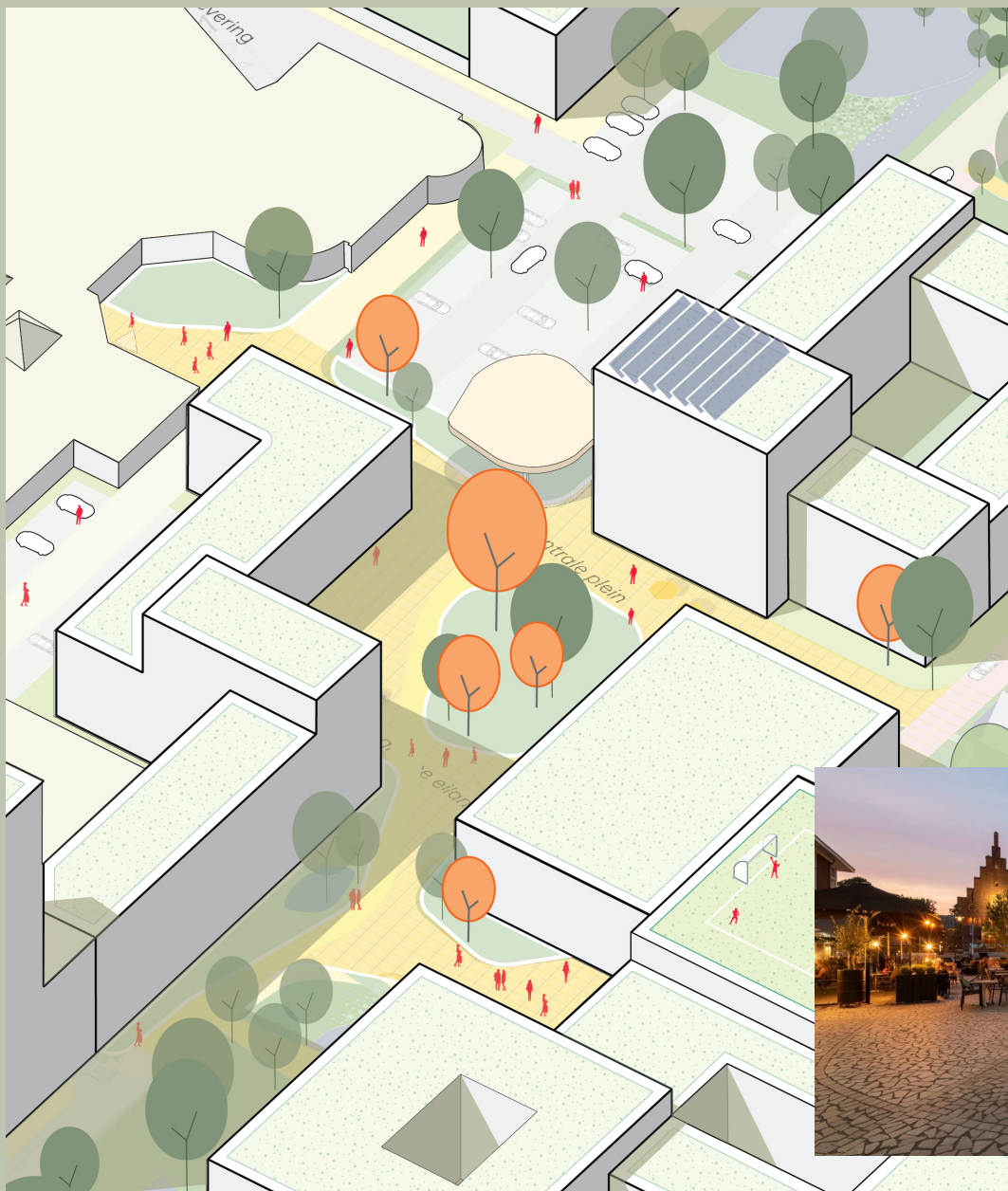
Basishoogte van 4 tot 5 lagen

Aan de Zwartewaterallee 1 toren van maximaal 16 lagen

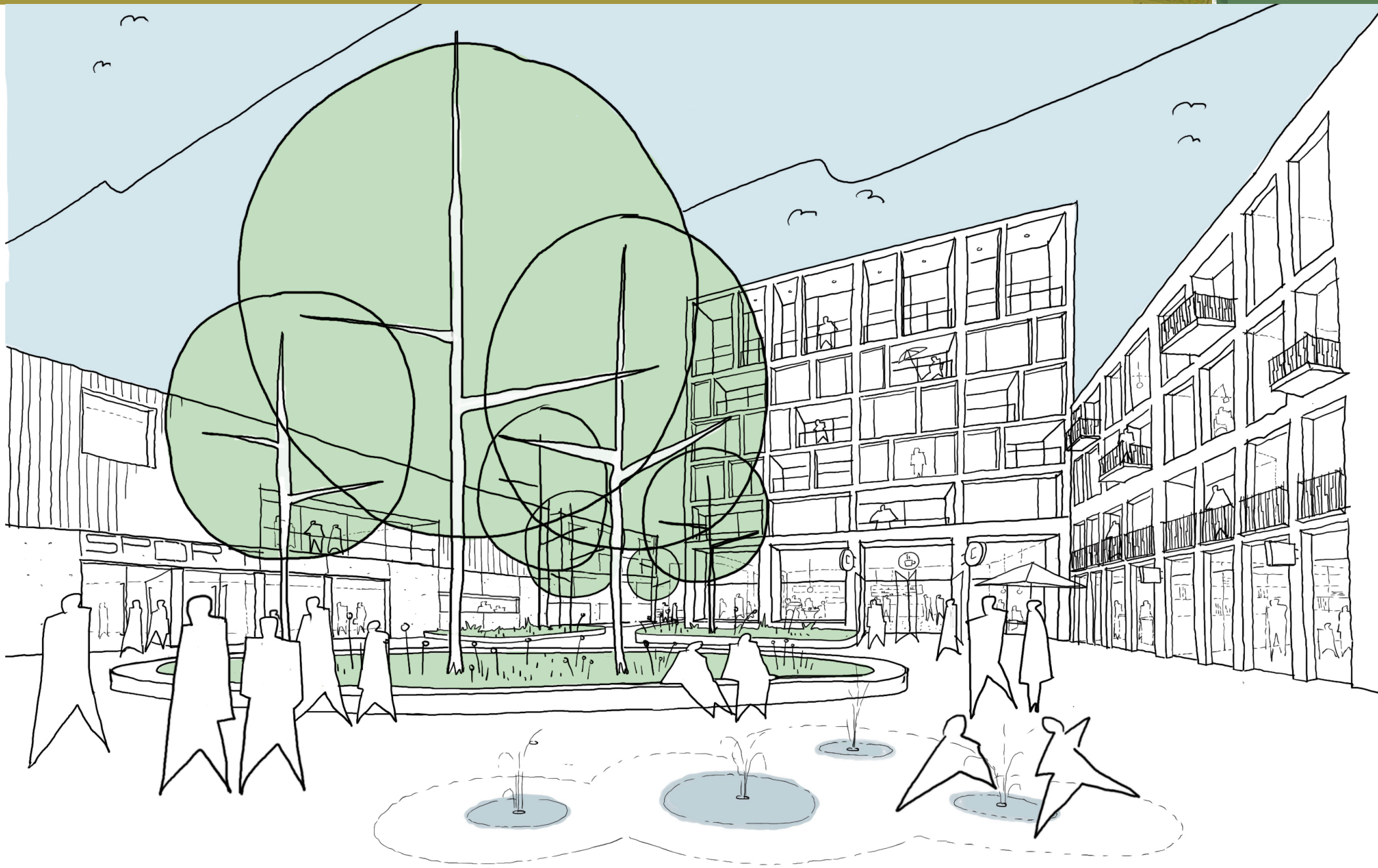
# LOCATIES SFEERBEELDEN



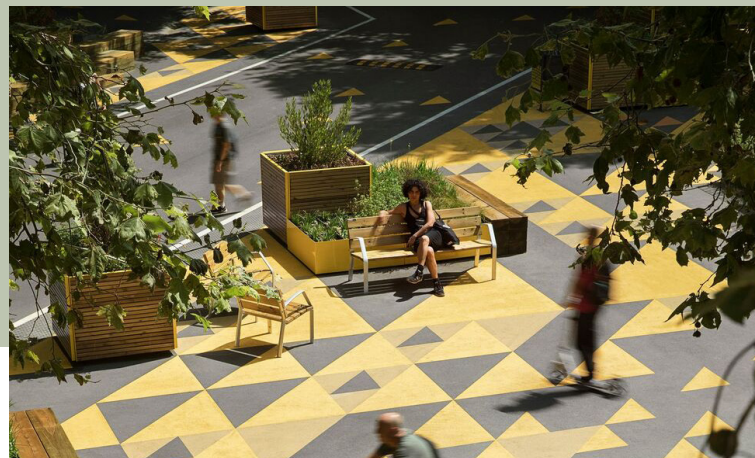




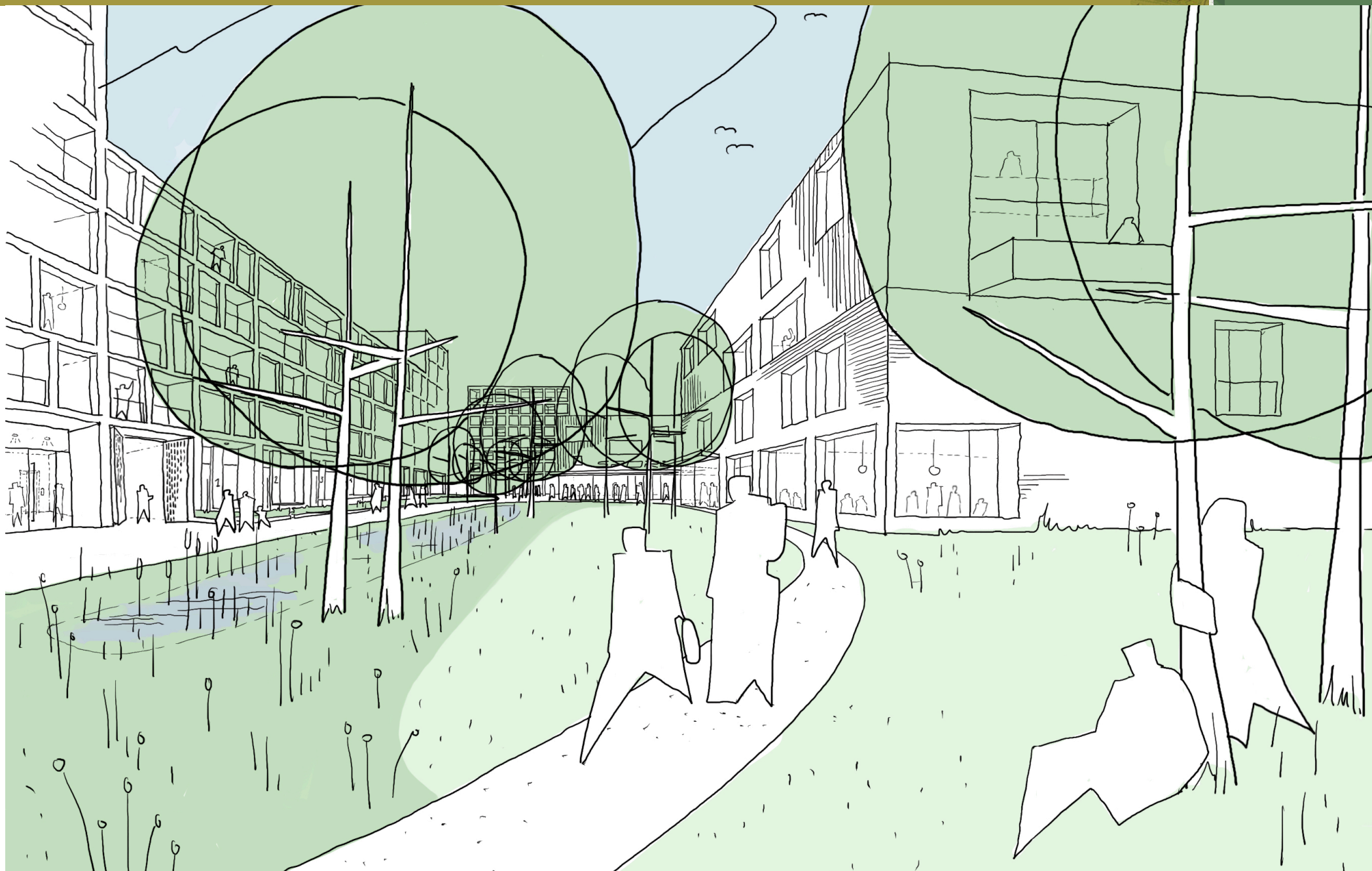
PLEIN



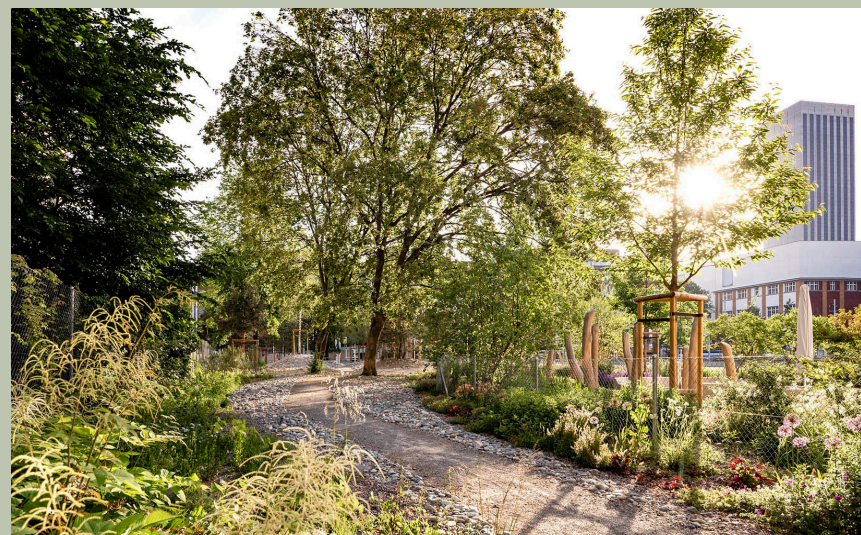
**SFEERBEELD PLEIN**



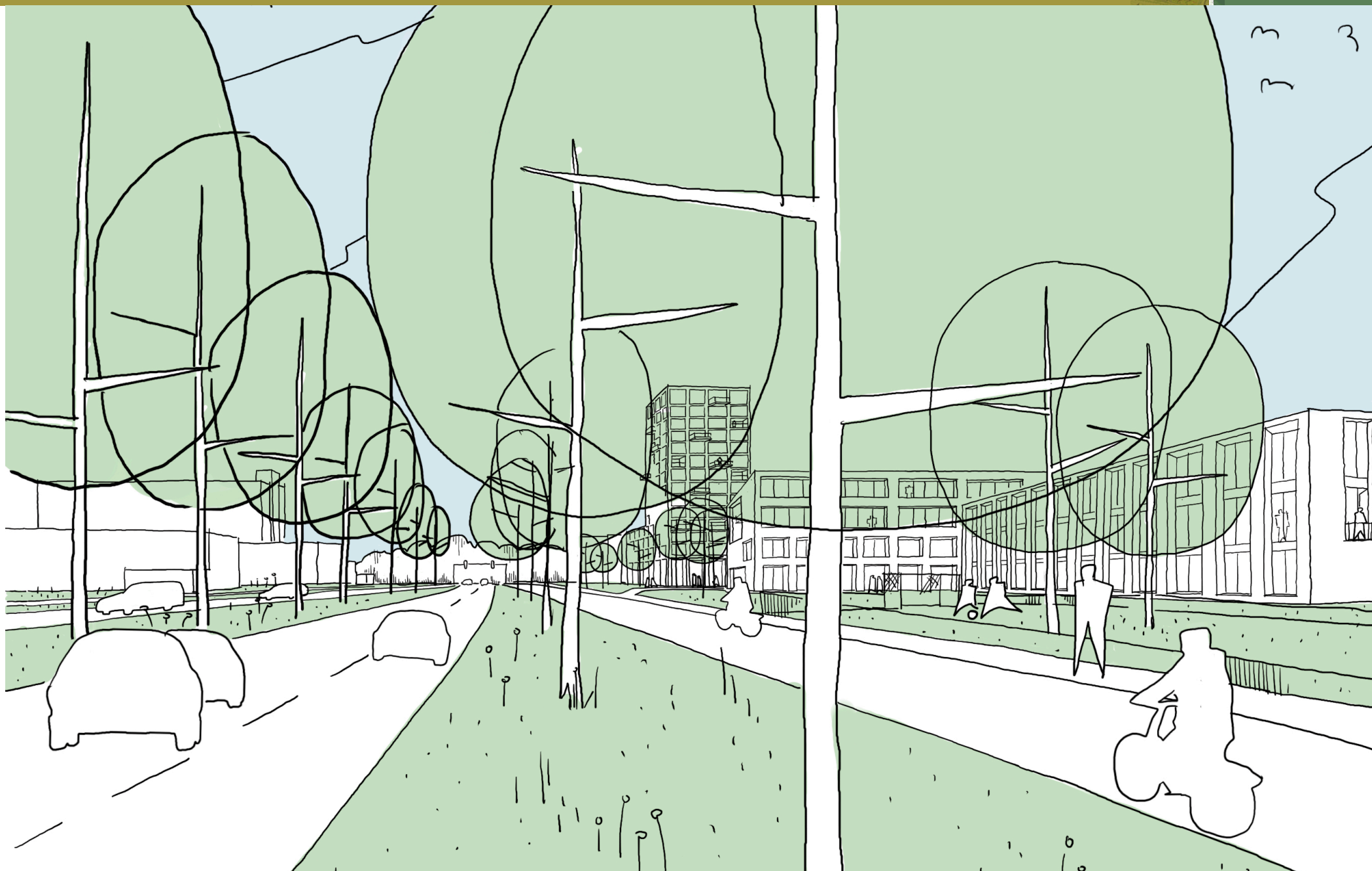
**NOORD-ZUIDROUTE**



**SFEERBEELD NOORD-ZUIDROUTE**



## ZWARTEWATERALLEE



SFEERBEELD ZWARTEWATERALLEE



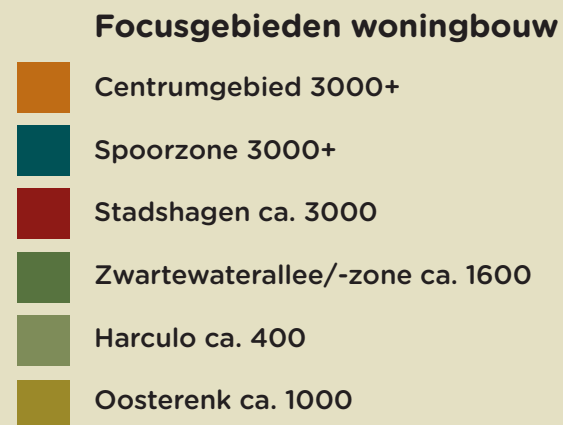
# WAAR KOMEN WE VANDAAN?

2020 Gebiedsvisie Zwartewaterallee

2021 Omgevingsvisie Zwolle

2023 Startnotitie Centrum Aa-landen

2025 Gebiedsvisie Centrum Aa-landen





# WAAR KOMEN WE VANDAAN?



Centrum Aa-landen 400 woningen

Dobbe aan het water 250 woningen

Havezate 100 woningen

Zwartewaterkwartier 300 woningen

Soho 290 woningen

# WAAR GAAN WE NAARTOE?

## ROUTEKAART

MET ÉÉN OF MEER (MARKT)PARTIJEN BIJ COMPLEXE (BINNENSTEDELIJKE) GEBIEDSONTWIKKELINGEN



Abstract -----> Concreet

# WIE BESLIST?

## GEMEENTERAAD MAAKT KEUZE: PARTICIPATIE IS ÉÉN VAN DE ELEMENTEN IN DE AFWEGING



# PARTICIPATIE OPZET

- Hanza! Participatiebeleid Zwolle
- Rol De Wijde Blik
- 3 groepen:
  - Grondeigenaren
  - Direct betrokkenen (Meander, Grevelingen, Winkeliers)
  - Wijkbewoners



Atelier met eigenaren

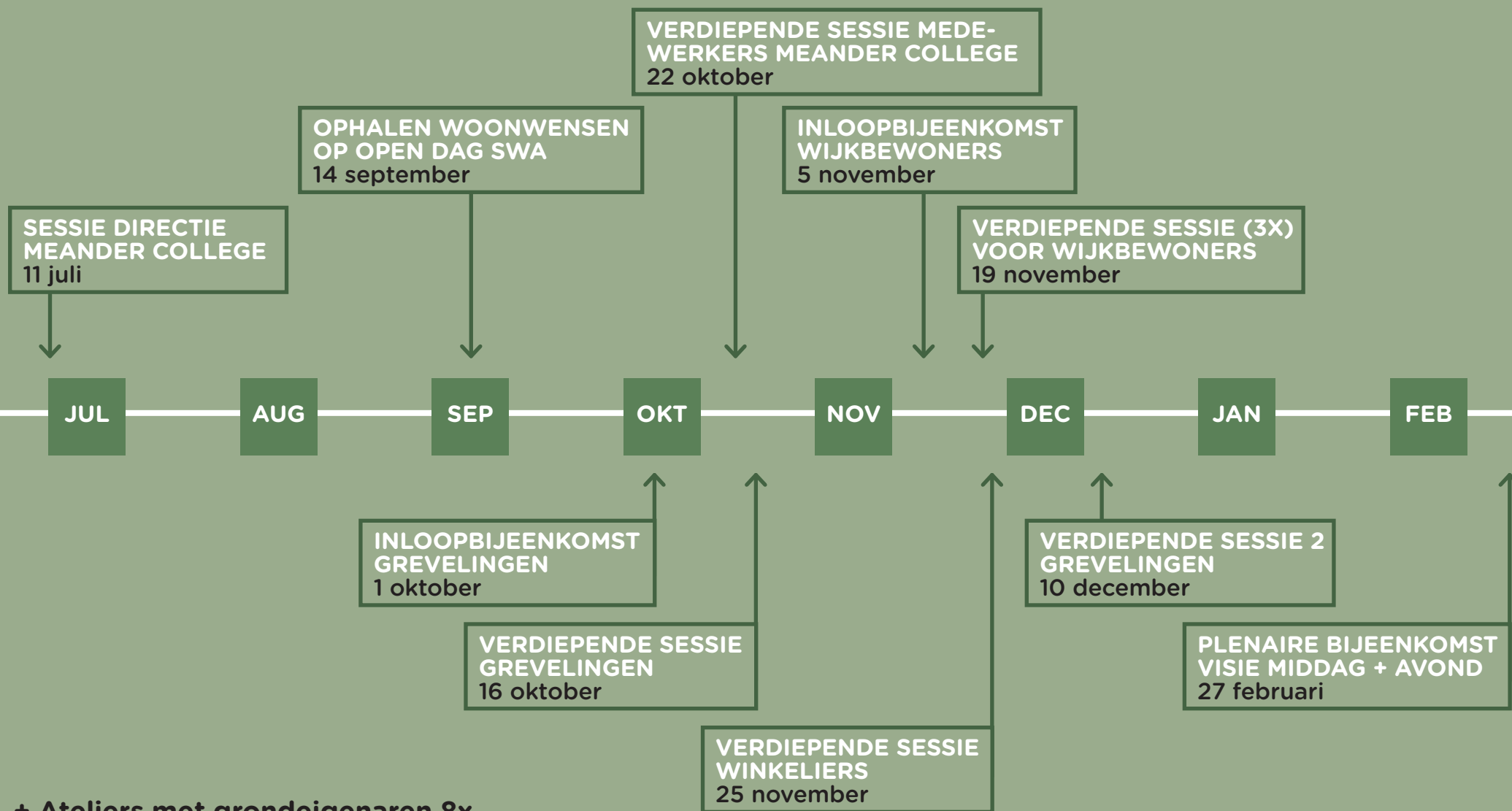


Inloopavond bewoners



Inloopavond Grevelingen

# PARTICIPATIE OPZET

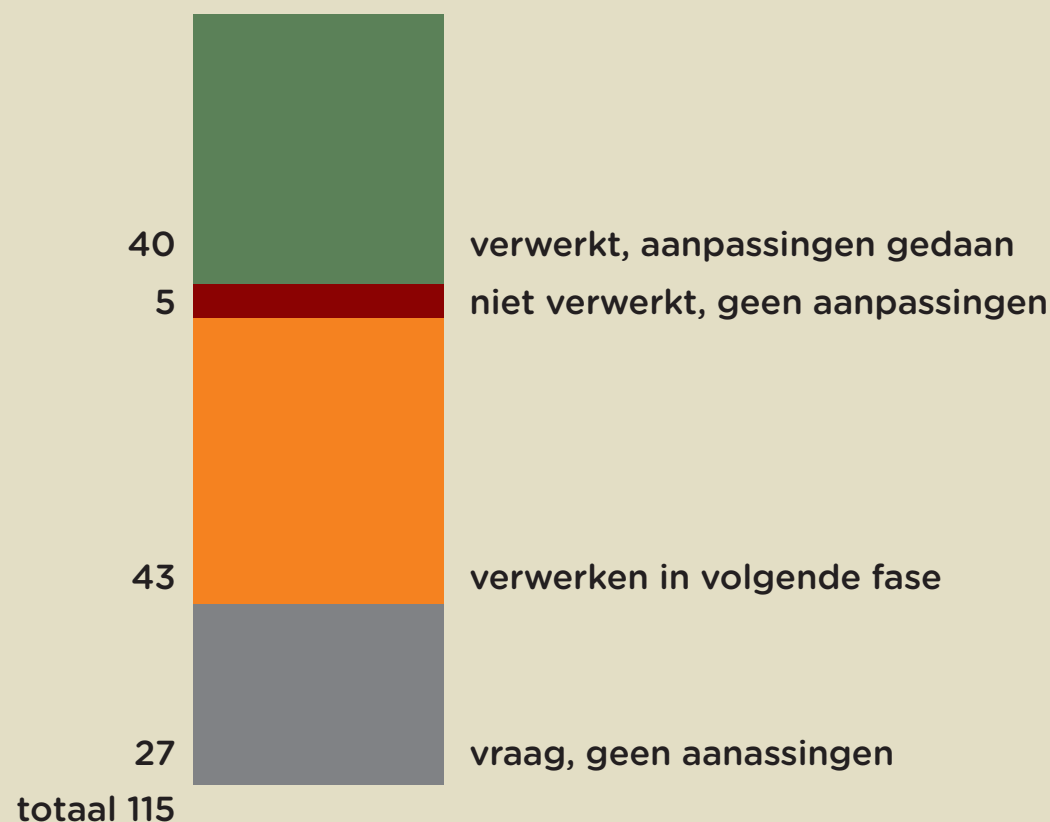


- + Ateliers met grondeigenaren 8x
- + Diverse individuele gesprekken belangengroepen (Vereen/Rivierenhof, Groene Aa, Travers, etc.)

# DE OOGST: 115 VRAGEN/OPMERKINGEN

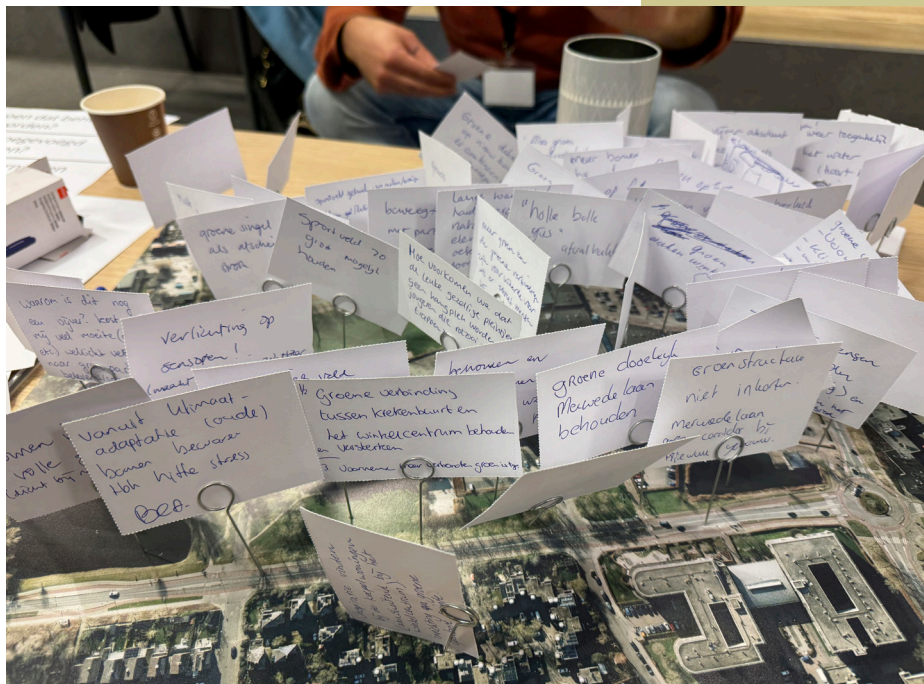
- Alle vragen zijn geregistreerd
- Alle vragen zijn beantwoord
- Alle vragen en antwoorden zijn zichtbaar ([www.participatieaalanden.nl](http://www.participatieaalanden.nl)) én in het Participatiejournaal, worden aangeboden aan de raad.

- 4 categorieën
  - Aanpassingen
  - **Geen Aanpassingen**
  - **Mogelijk Aanpassingen in volgende fase**
  - Uitleg, vraagt om toelichting



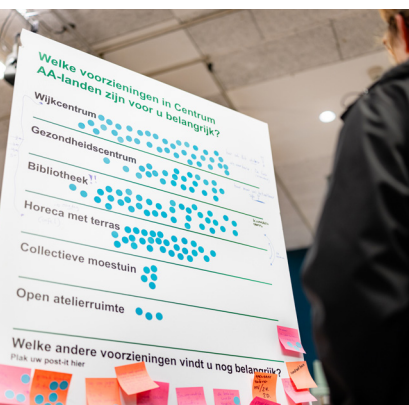
## DE OOGST

23	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Welke parkeernorm per nieuwbouwwoning wordt gehanteerd? En waar komen die?							
24	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Kunnen er goed afgestelde verkeerslichten komen i.p.v. rotondes?							
25	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Het verkeer staat vaak al vast vanaf het verkeerslicht aan de Zwartewaterallee richting de Aa-landen. Is er al gekenken naar een oplossing hiervoor?							
26	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Je kunt de wijk al niet inkomen met de auto. Met 1000 mensen extra wordt dit een nóg groter probleem. Hoe wordt dit meegenomen in de plannen, en het parkeren?							
27	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Kunnen de busroutes/haltes geoptimaliseerd worden? De bussen rijden nu vaak 'leeg'.							
28	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Kan het fietsverkeer van de rotonde gescheiden worden?							
29	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Wordt er gedacht aan gelijkvloerse fietsverbindingen over de Zwartewaterallee?							
30	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Kunnen er extra wijkontsluitingen gerealiseerd worden, bijvoorbeeld via een directe verbinding met de A28?							
31	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Hoe wordt geluidsoverlast door toenemend verkeer aangepakt?							
32	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Gaat de tweede rotonde weg?	Bas: dit wordt uitgetekend en met animatie uitgewerkt.						
<b>Meander College</b>										
33	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Moet het Meander College in dit gebied blijven?	Bas: dit is een wens van het college. De leeftijdsvariatie in het gebied is juist positief. Ouderen en jongeren verblijven samen, dit maakt het levendiger.						
34	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Waarom staan de gymzalen apart van de school in de 10 uitgangspunten van Centrum Aa-landen? Dat is toch 1 geheel?	Koen: de gymzalen krijgen een bredere maatschappelijke functie.						
35	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Wie gaan de gymzalen exploiteren?							
36	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Zijn de sportvelden buiten niet alleen voor de school?	Het is schaars in Zwolle en er moet optimaal gebruik van gemaakt worden, ook voor de buurt buiten schooltijden.						
37	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Is parkeren voor fietsen onder de school een goede optie?							
38	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Waar komt de bibliotheek?							
39	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Waarom kan de school niet tegen de Zwartewaterallee worden gebouwd?							
40	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Varianten A en B: hoe gaat het als een ouder zijn kind af wil zetten bij de school met de auto? Of iemand die op krukken loopt?	Bas: dit kan lastig zijn. Hulpdiensten moeten er wel kunnen komen, dus een toegang is nodig. Theo: de hoofdingang van de school moet toegankelijk zijn voor auto's.						
<b>Inrichting groen en openbare ruimte</b>										
41	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Blijven de groene bomen tussen de Grevelingen en het Meander?							
42	inloopbijeenkomst	5-11-2024	Hoe kan het plein zowel gezelligheid als veiligheid bieden zonder overregulering?							



## WAT OPVALT

- **Grote betrokkenheid**, men is tevreden met de buurt
- Relatief **veel ouderen** zijn naar de participatiebijeenkomsten gekomen
- Veel zorgen over **verkeersveiligheid**
- Veel zorgen over **verkeersdoorstroming**
- Vragen over rol van het **winkelcentrum-eigenaar**
- Zorgen over inrichting van het plein i.v.m. **hangjongeren**
- Zorgen over hoeveelheid aan nieuw programma (**aantal woningen**).
- **Belangstelling** voor **wonen** op deze plek
- Belang van toegankelijke en betekenisvolle **maatschappelijke voorzieningen** (wijkcentrum)
- Versterken en **behouden** van **groene omgeving**





# HOE DE INPUT IS VERWERKT

## 2. GEEN AANPASSINGEN

1. Kan het parken worden opgelost in ondergrondse parkeergarages?
2. Kan het woningaantal naar beneden?

## 3. MEEGEVEN IN VERVOLGFASE

1. Hoe kan het plein veilig worden ingericht m.b.t. hangjongeren?
2. Kan de Merwedelaan opnieuw worden ingericht, veiliger, langzamer rijden.
3. Hoe wordt gezorgd voor betere doorstroming van het autoverkeer?
4. Komen er wel genoeg parkeerplaatsen?
5. Kan het Meander niet dichterbij de Zwartewaterallee?



# HOE DE INPUT IS VERWERKT

## 1. AANPASSINGEN

1. Kan de afstand groter tussen Grevelingen - bebouwing?
2. Kunnen er veilige fietsroutes komen (o.a. naar Meander College)?
3. Hoe ziet het plan eruit als winkelcentrum nieuwbouw krijgt?

## 4. VRAGEN DIE UITLEG BEHOEVEN

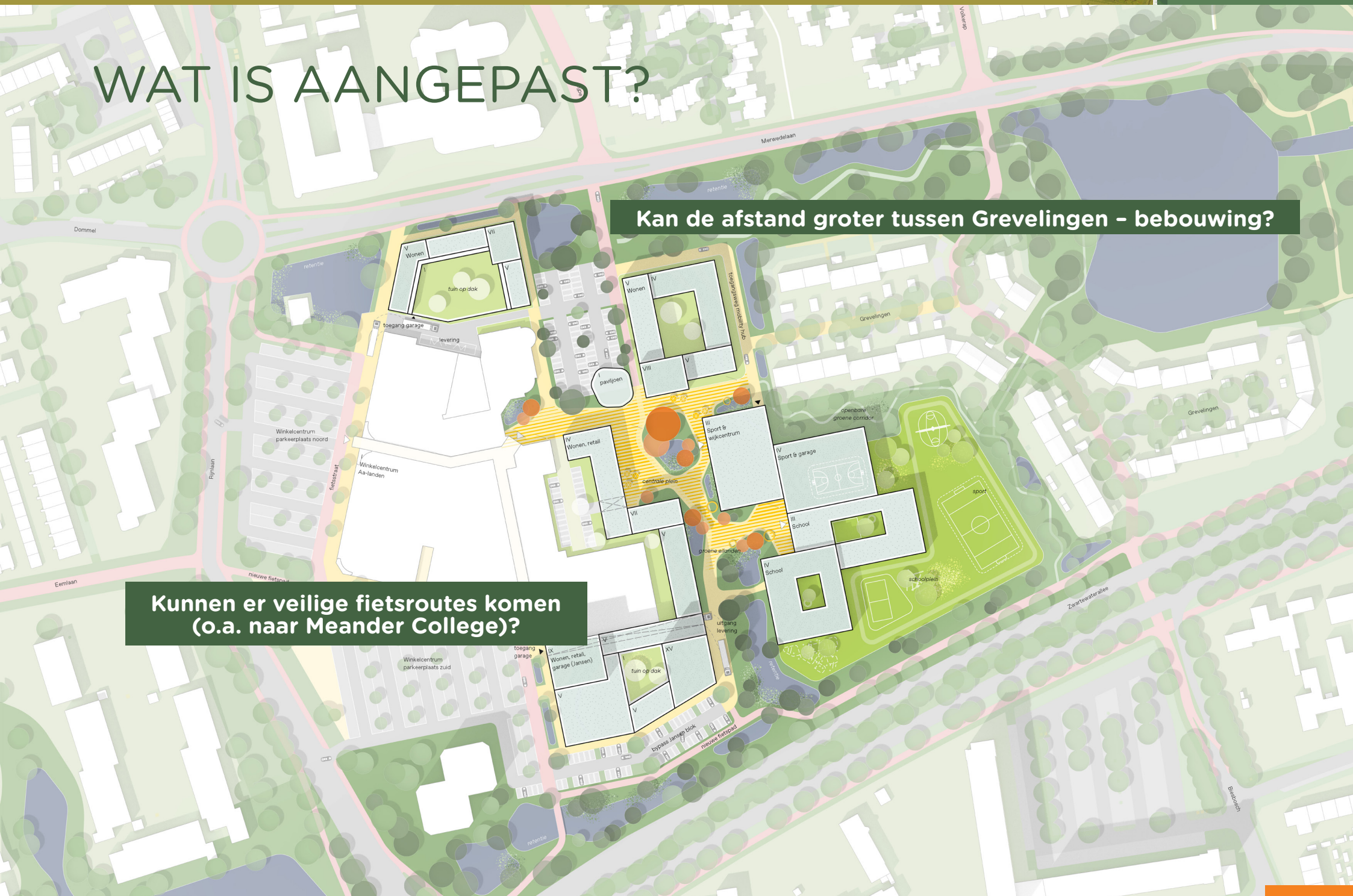
1. Waarom doet het winkelcentrum niet mee?
2. Hoe wordt balans gevonden tussen economische belangen vastgoedeigenaren en het doel een hart en huiskamer van de wijk te maken?
3. Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?



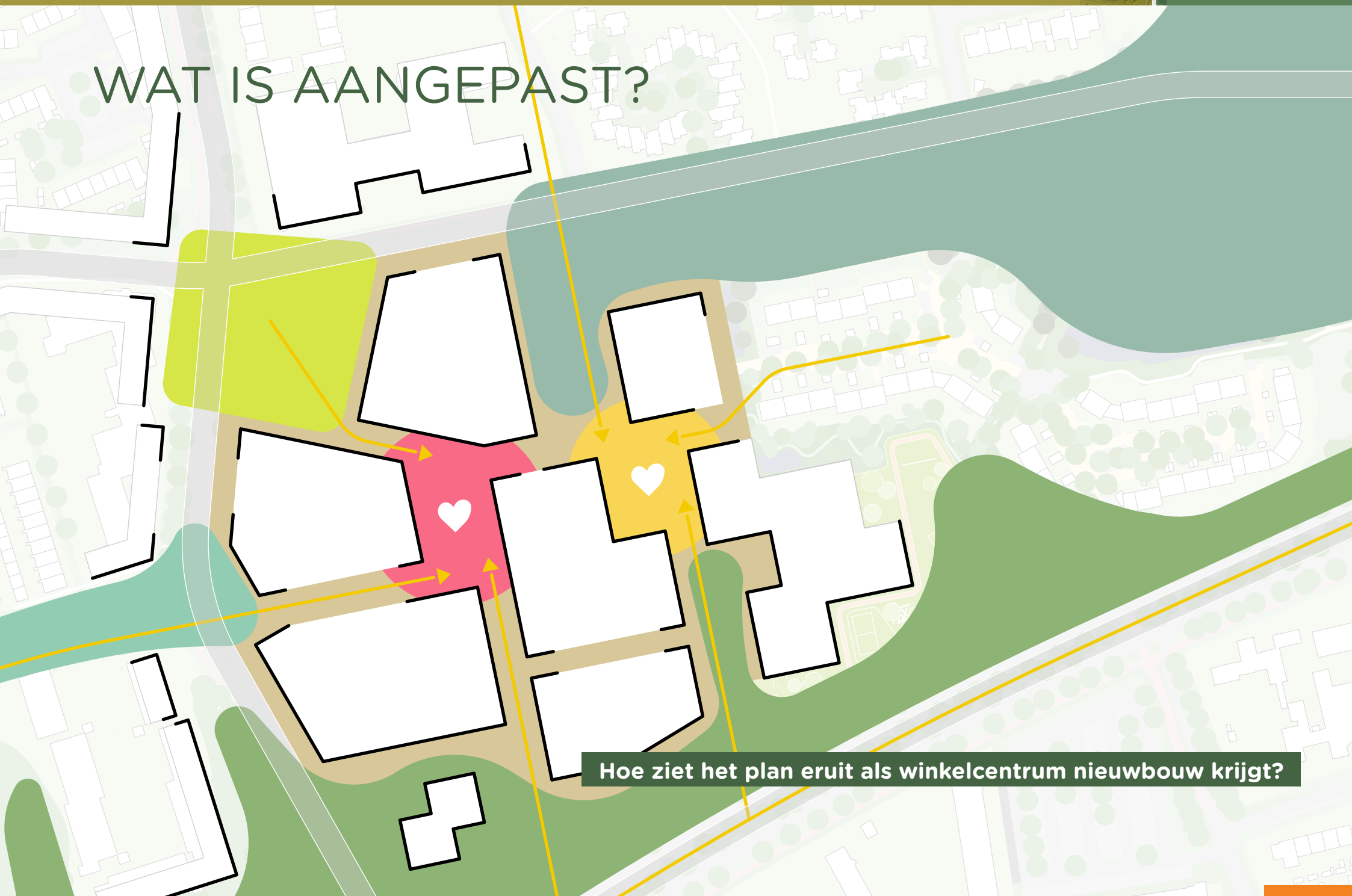
# WAT IS AANGEPAST?

Kan de afstand groter tussen Grevelingen - bebouwing?

Kunnen er veilige fietsroutes komen (o.a. naar Meander College)?



# WAT IS AANGEPAST?



Hoe ziet het plan eruit als winkelcentrum nieuwbouw krijgt?

# UITWERKEN IN DE VERVOLGFASE

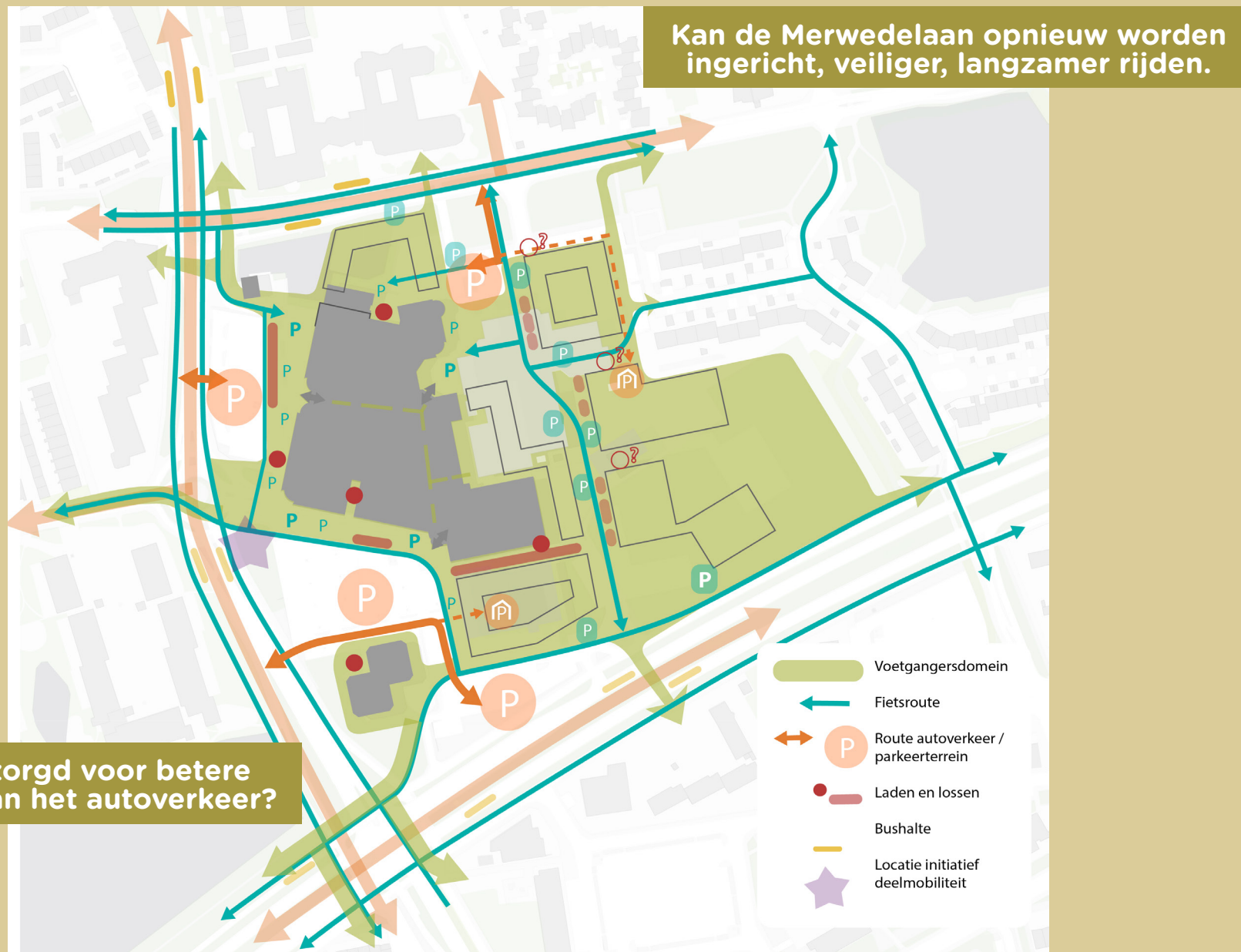


**Komen er wel genoeg parkeerplaatsen?**

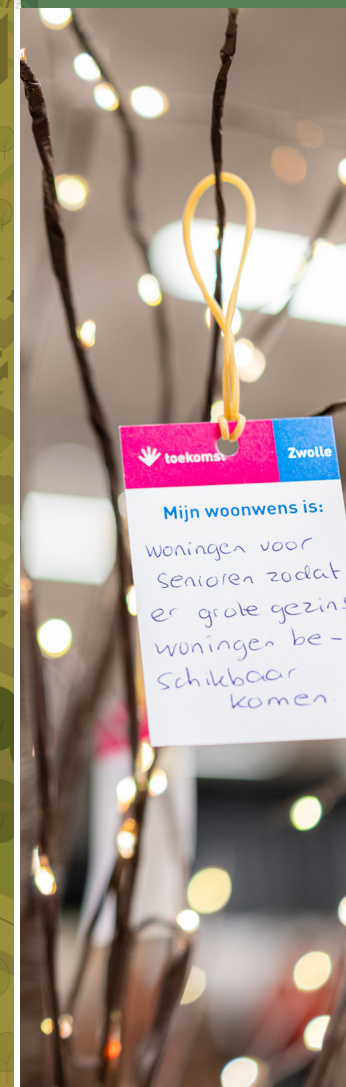
**Hoe kan het plein veilig worden ingericht m.b.t. hangjongeren?**

**Kan het Meander niet dichterbij de Zwartewaterallee?**

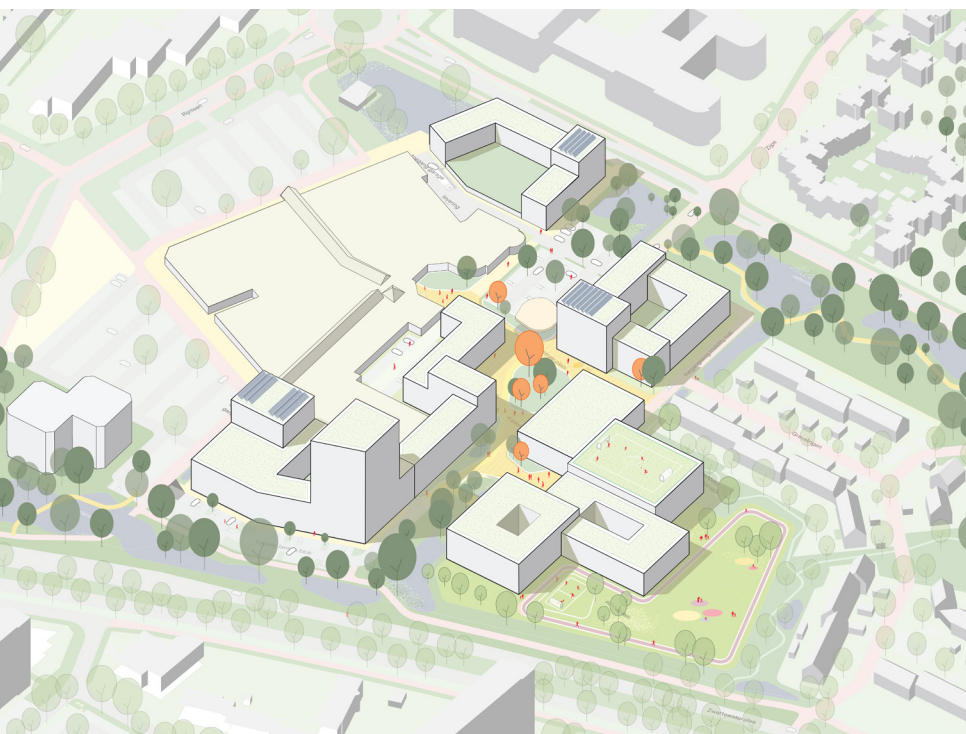
# UITWERKEN IN DE VERVOLGFASE



# Vragen uit de zaal



# VERVOLGSTAPPEN GEBIEDSVISIE



**GEBIEDSVISIE IN COLLEGE VAN B & W:  
MAART 2025**

**GEBIEDSVISIE IN DE RAAD:  
APRIL 2025 (ONDER VOORBEHOUD)**

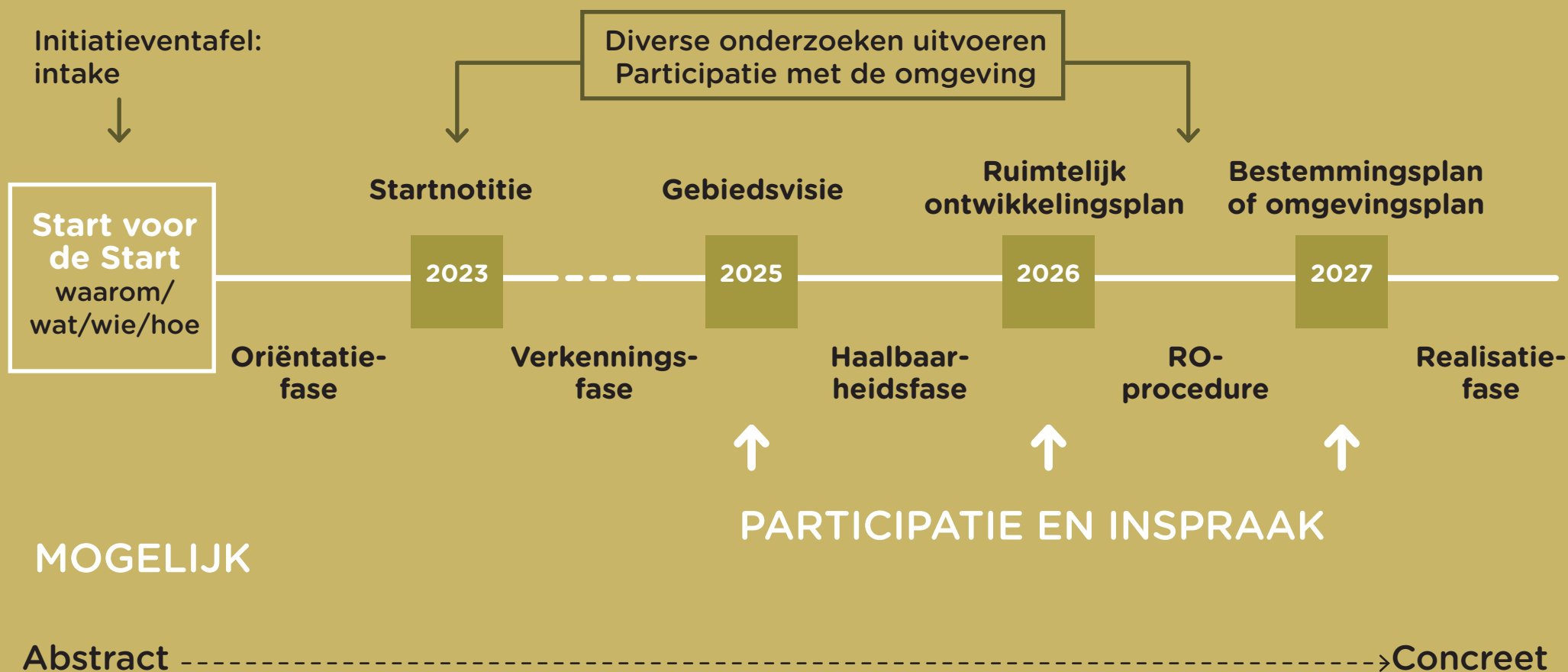
**INSPREKEN KAN, GRAAG AANMELDEN.  
VIA: [RAADSGRIFFIE@ZWOLLE.NL](mailto:RAADSGRIFFIE@ZWOLLE.NL)**



# WAAR GAAN WE NAARTOE?

## ROUTEKAART

MET ÉÉN OF MEER (MARKT)PARTIJEN BIJ COMPLEXE (BINNENSTEDELIJKE) GEBIEDSONTWIKKELINGEN



MOGELIJK

Abstract ----->Concreet

# MEEDENKEN

## 2025 EN 2026

Mobiliteitsplan

Stedenbouwkundig Plan

Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Ontwerpen voor het Meander college

Milieukundige onderzoeken

Ruimtelijk  
Ontwikkel  
Plan  
(2026 af)

OMGEVINGSPLAN

2027

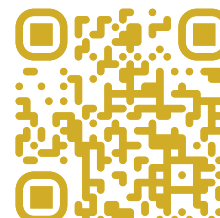
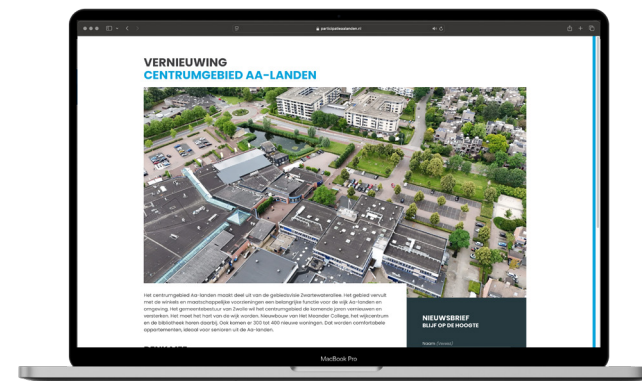
START BOUW

2032

EINDE BOUW

**MEEDENKEN:  
GEEF JE OP VOOR HET BUURT-PANEL**

GEEF JE OP VIA DE WEBSITE:  
[WWW.PARTICIPATIECENTRUMAALANDEN.NL](http://WWW.PARTICIPATIECENTRUMAALANDEN.NL)





Bedankt  
voor uw  
komst

GEBIEDSVISIE ZWOLLE  
AA-LANDEN

27 FEBRUARI 2025