

2024 Herkomst van materialen



We herstellen een oude verbinding tussen stad en ommeland en brengen 'de geest van de plek' terug. (collage Zwolse kunstenaar Gerard ter Borch II)

De Nieuwe Veenmarkt: geïnspireerd op het verleden, met het oog op de toekomst

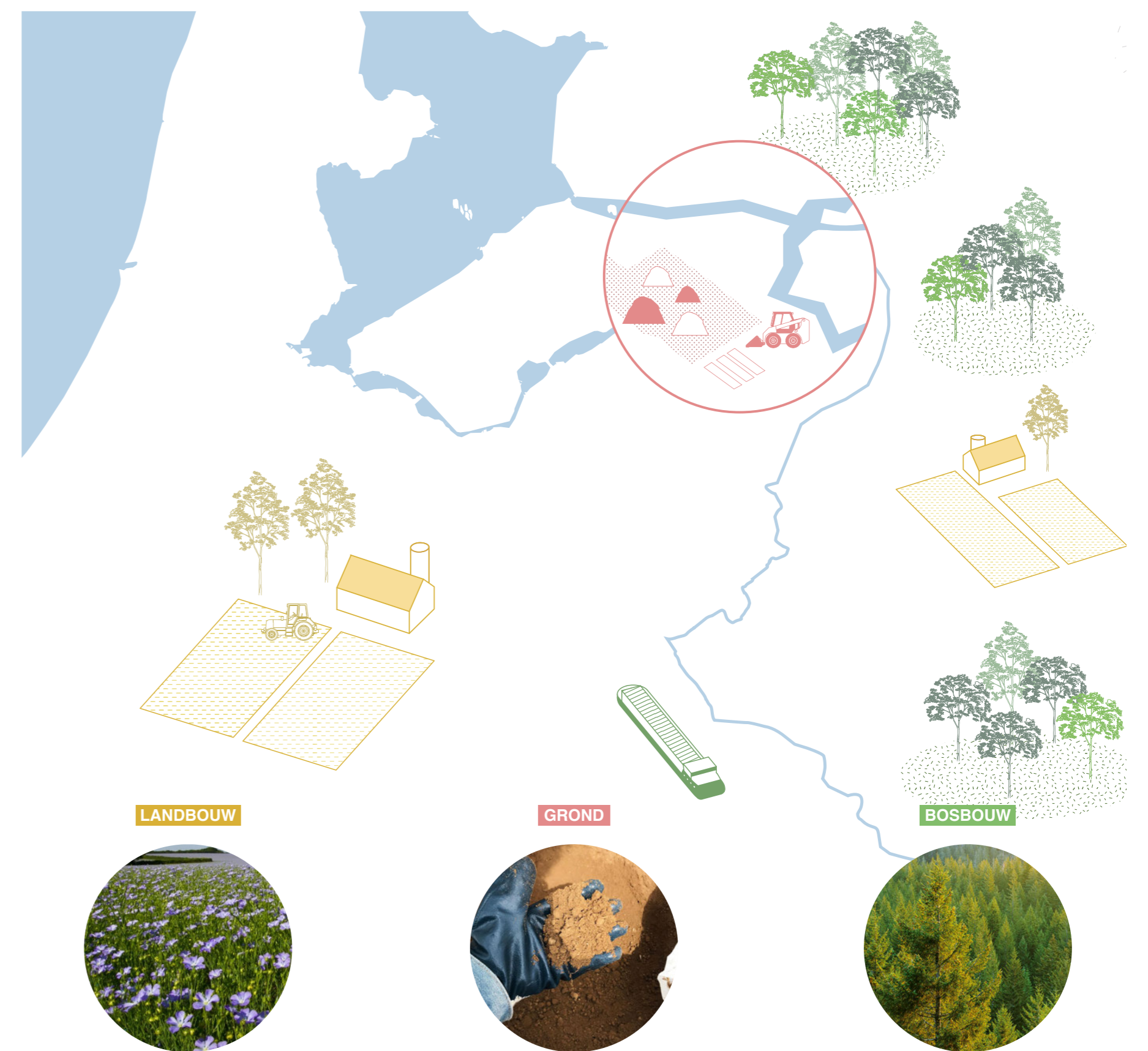
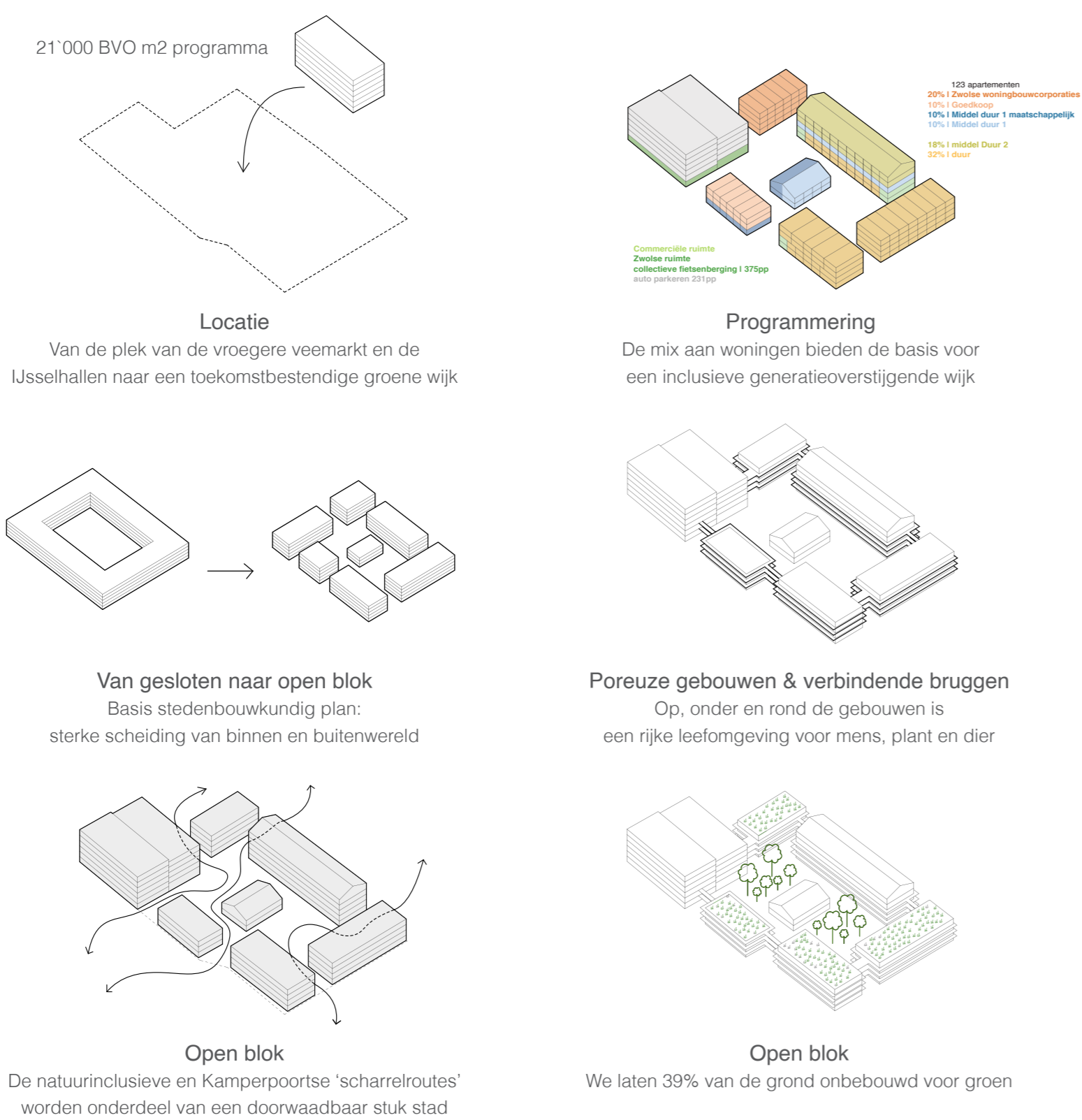
In 1631 trok kunstenaar Gerard ter Borch II (1617-1681) door het landschap rond zijn geboortestad Zwolle en tekende tot in detail de boerderijen. Opvallend is de directe relatie tussen de gebouwen en de omgeving. Het riet op het dak stond eerst langs de IJssel. De houten palen van de hoويمijt waren de elzen langs de sloot. De wilgentenen van het hek kwamen van de knotwilgen op het erf. De tekeningen tonen de directe verbinding tussen gebouw en landschap.

Dit is de inspiratie voor ons plan. Hier zien we een vorm van biobased bouwen van vroeger die we in ons plan willen terugbrengen. De Nieuwe Veenmarkt gebruikt biobased grondstoffen uit de directe omgeving. Hout uit de Sallandse bossen, leem uit de omgeving van de IJssel, vlas van boerderijen rondom Zwolle. Met deze hernieuwbare materialen maken we een stukje stad die verweven is met de natuur. Een link tussen het verleden en een gezonde toekomst.

Een duurzame samenleving is voor ons een samenleving, waaraan iedereen kan meedoen

Community Land Trust

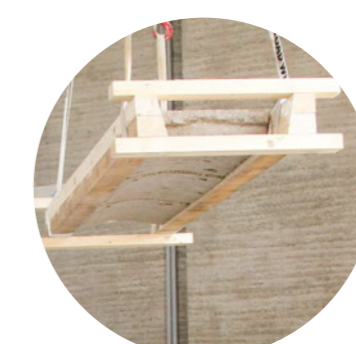
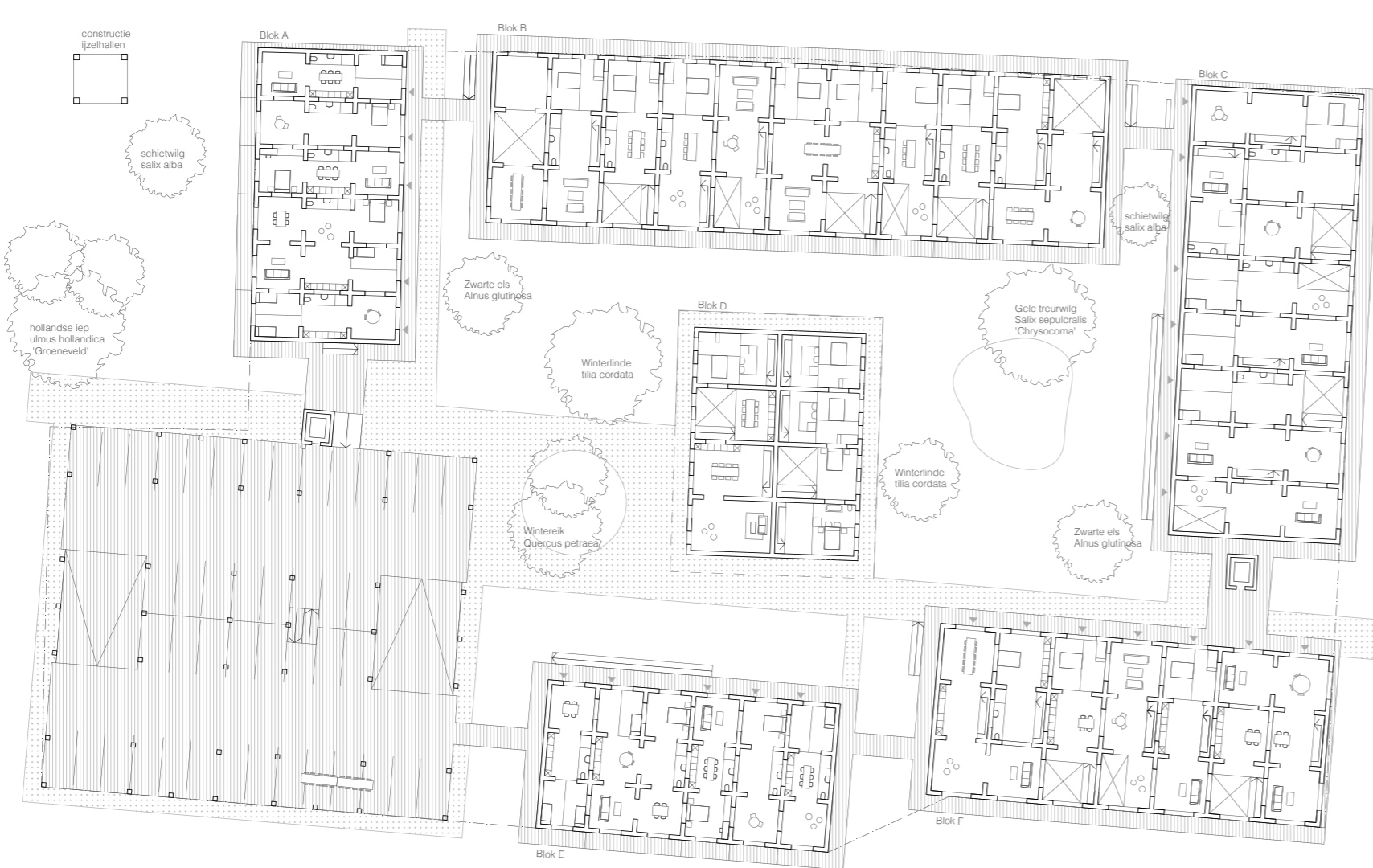
We starten de participatie voor de Community Land Trust Nieuwe Veenmarkt. We nodigen omwonenden en belanghebbenden uit om kennis te maken en uit te leggen wat we samen kunnen bereiken. Zeggenschap over toelatingsbeleid tot woningen, anti-speculatie, het zelf in beheer nemen van publieke ruimte en natuur. We bespreken onze voorstellen.



Voor de isolatie van de gebouwen gebruiken we vlas dat in de regio van Zwolle door boeren wordt geteeld. Vlas werd in Overijssel al in de middeleeuwen verbouwd. De vlasteelt was een tak van het landbouwbedrijf waarvoor veel vakkenis was vereist en die daarom in hoog aanzien stond. Gewassen geschikt voor de bouw zoals vlas, hennep en linnen worden in het kader van de grondstoffentransitie, maar ook de stikstofcrisis, weer lucratiever voor akkerbouwers en biedt daarmee een rijk perspectief voor de verduurzaming van de agrarische sector.

Voor de thermische en akoestische isolatie worden de houten gebouwen voorzien van leem en kalksplit lagen in de vloeren. Dit materiaal wordt in een straal van 50 km van Zwolle gewonnen. Leem is een grondsoort die voornamelijk bestaat uit silt (deeltjes met korrelgrootte tussen de 2 en 50-64 micrometer). In de volksmond wordt met leem vaak materiaal fijner dan zand bedoeld. In delen van Overijssel ligt killeem in de ondiepe ondergrond. Wanneer het gebouw aan het eind van haar levensduur is aangekomen is het leem en de kalksplit onaangestast en volledig herbruikbaar.

De wanden, vloeren, kozijnen en gevels van de gebouwen worden van hout gemaakt. Dit hout komt voor een klein deel uit lokale bossen, maar in de bouwfase wordt vooral hout uit Duitse productiebossen gebruikt. Dit hout wordt verwerkt alvorens het via elektrische binnenvaartschepen over de rivieren naar Zwolle wordt gebracht. Voor toekomstig onderhoud aan onder andere de houten shingle gevels of de vloerdors zal gebruik gemaakt worden van lokaal hout, hiermee vergroten we op de lange termijn het draagvlak voor Nederlandse productiebossen.



Herkomst materialen

2026 Transformatie

Duurzame beproefde materialen, methoden en technieken

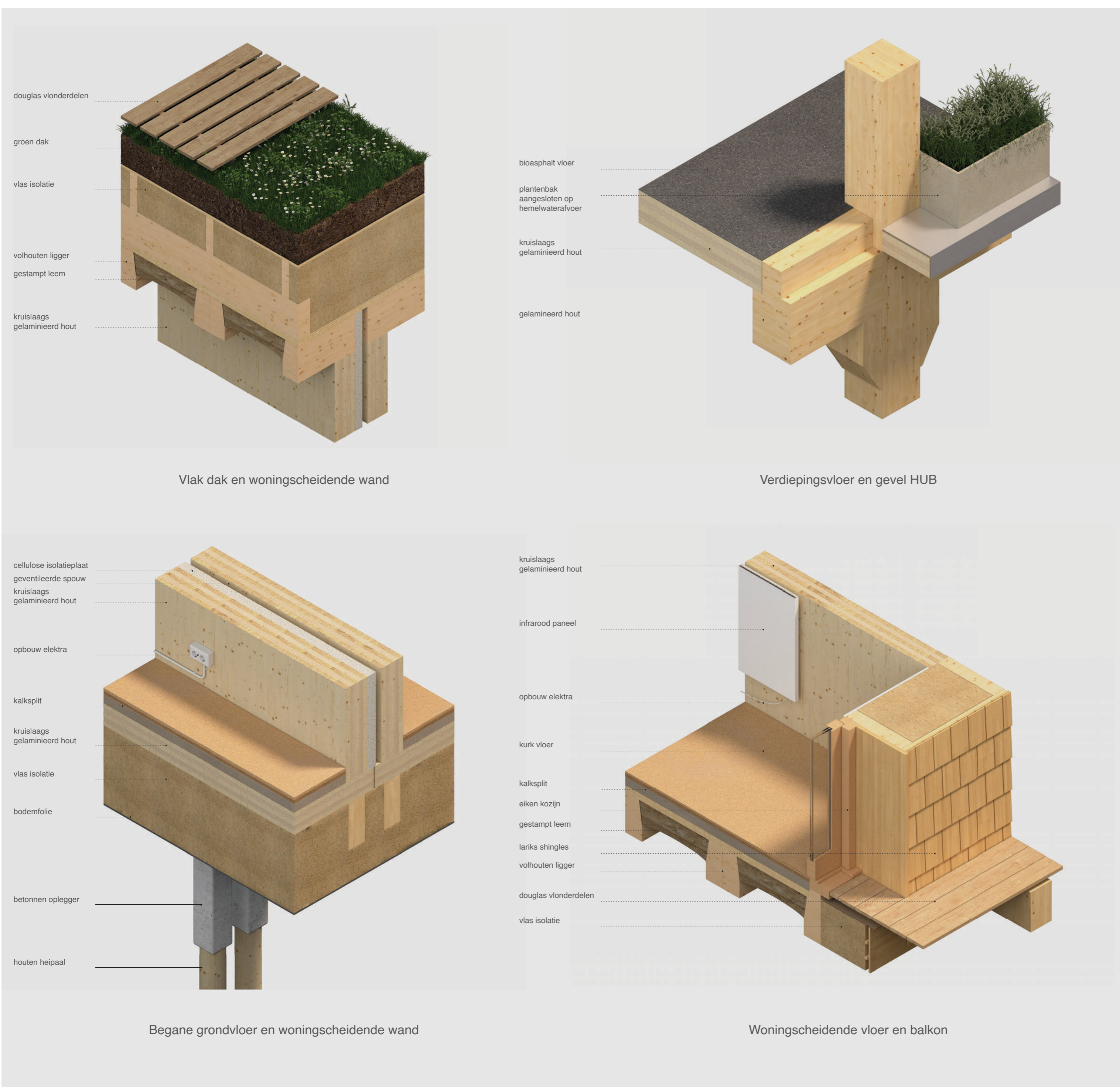
De fundering bestaat uit houten heipalen met een betonnen opzetter. Het hout blijft zo onder het grondwaterpeil, waardoor we een lange levensduur waarborgen. Het casco bestaat uit dragende CLT-binnenwanden. We passen innovatieve houtleemvloeren toe: volhouten liggers met blokken van gestampt leem ertussen. Het hout zorgt voor de sterkte van het gebouw. Het leem voor een solide structuur. Ook houdt het leem warmte vast in de winter en zorgt voor koelte in de zomer. Het vormt een goede isolatie tegen geluid.

De gevel met vlasisolatie werken we af met leemstukwerk of houten shingles. Zo ontstaat een evenwichtig beeld tussen vergrijzend hout en een stenige uitstraling. De Zwolse ruimte (HUB) maken we van een volledig houten kolommenbalkenconstructie met CLT-vloerdelen. Alle verbindingen worden droog uitgevoerd, zodat de constructie volledig losmaakbaar is. We produceren prefab in de fabriek en werken met elektrisch materieel. We zorgen voor een schone, stille bouwplaats en reduceren overlast tijdens de bouw.

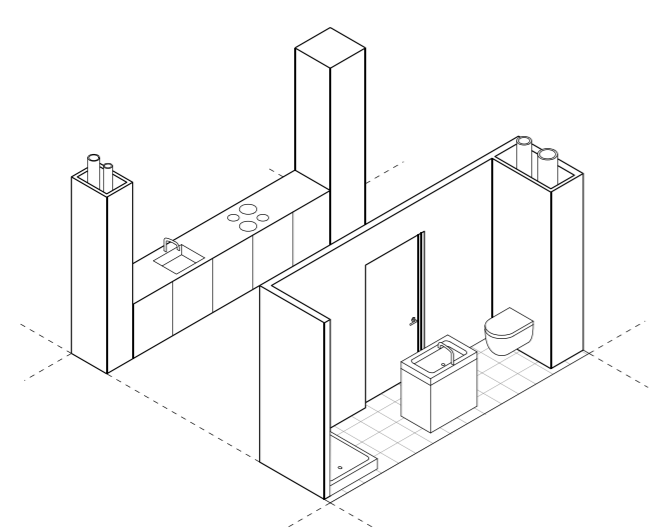
Met onze productiemethoden zorgen we voor minder en kortere vervoersbewegingen

Community Land Trust

We geven samen met gemeente, omwonenden en toekomstige bewoners invulling aan de verenigingen en leggen afspraken vast. Iedere bewoner (huur en koop) wordt automatisch lid. Leden hebben zeggenschap over kleur van badkamers, dichte vloeren of vides en typologieën. Samen beslissen ze over het type isolatie en over waar bos en andere biobased materialen worden aangeschaft.

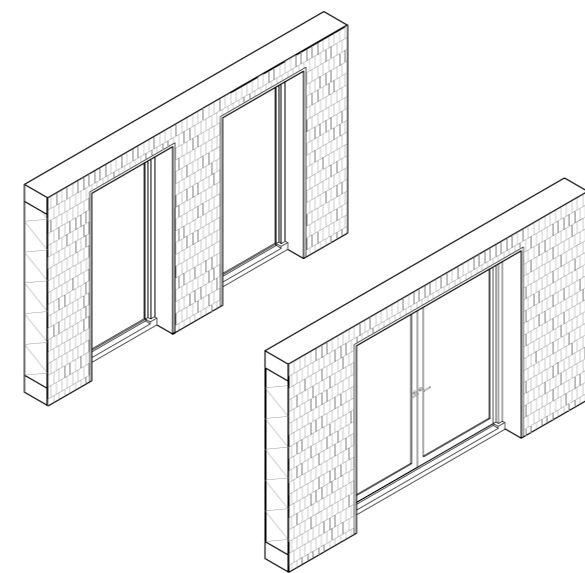


Hoewel we nagenoeg volledig biobased materialen voorstellen, maken we alleen gebruik van beproefde methoden, technieken en materialen.



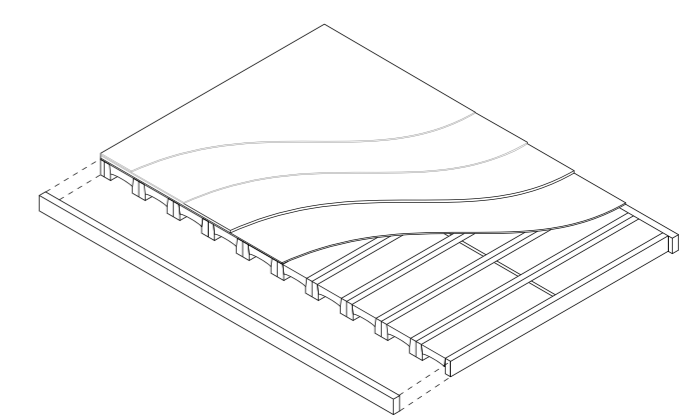
Prefab modules

Badkamers, keukens en technische ruimtes maken we in fabrieken dichtbij Zwolle. Door ons te focussen op kleinere modules, kunnen we flexibel en efficiënt produceren. Ook minimaliseren we zo het transporteren van lucht. Door prefab bouwen is de overlast voor de buurt minimaal: er rijden minder vrachtwagens en er is een kortere bouwtijd. Toekomstige bewoners kunnen tijdens het ontwerpproces modules aanpassen naar wens.



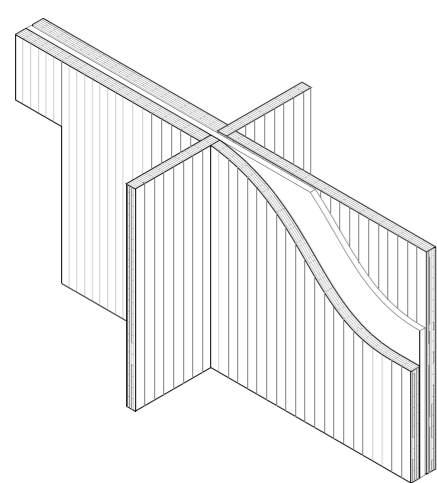
Gevel-elementen

Flatpack gevels maken het mogelijk om op maat te ontwerpen en snel te bouwen. Kozijnen en shingles maken we in de fabriek al vast aan de HSB-wanden. Hierdoor maken we de woningen snel wind- en waterdicht. Ook zorgt dit voor een snelle bouw en een droge en stille bouwplaats.



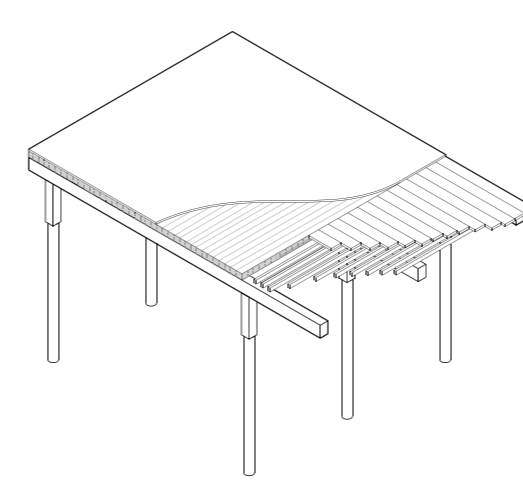
Houtleemvloer

We passen houtleemvloeren toe: volhouten liggers met gestampt leem ertussen. Deze extreem duurzame vloer heeft een mooie uitstraling, en is erg goed voor de akoestiek. Door de massa van de leem is de vloer vergelijkbaar met een betonnen vloer qua opslaan van warmte en afgifte van koelte. Dit draagt bij aan een duurzaam energieconcept. Goed voor een gezond binnenklimaat in de woning.



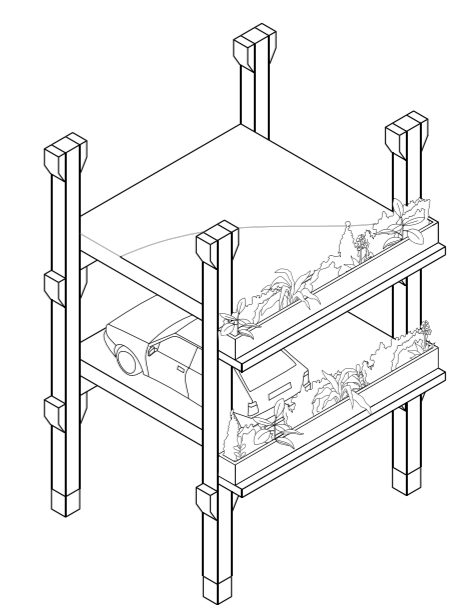
CLT-draagconstructie

De woningscheidende wanden bestaan uit 2x 160 CLT, dat voldoet aan de eisen voor brandwerendheid. Voor de interne geluidsisolatie vullen we de ankerloze spouw met isolatie van cellulose afvalstromen. De wand is zo volledig biobased. In de wanden zijn al sparingen gemaakt, waardoor het gemakkelijk is om woningen in de toekomst aan te passen en te vergroten.



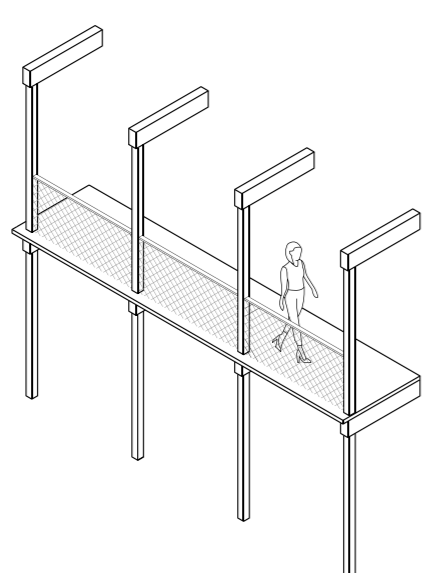
Houten fundering en begane grondvloer

De fundering bestaat uit houten heipalen die we voorzien van een kleine betonnen opzetter. De houten palen blijven zo onder het grondwaterpeil, waardoor een lange levensduur is gewaarborgd. We besparen hiermee vele m3 aan onnodig beton. De begane grondvloer van de woongebouwen voeren we uit in hout, voorzien van vlasisolatie.



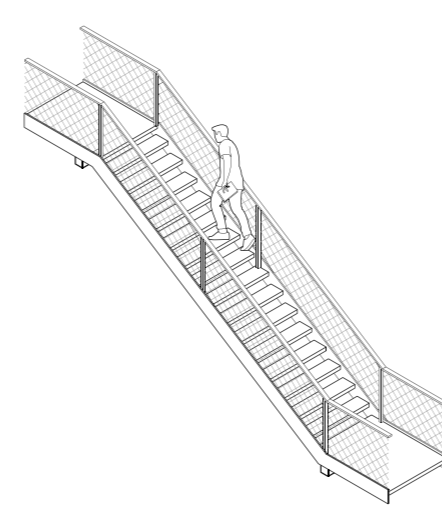
Buurthub de Zwolse Ruimte

De Zwolse Ruimte is een flexibele houten structuur met overmaat, die gemakkelijk in en uit elkaar gehaald kan worden. Het is ook eenvoudig om het gebouw later om te bouwen. Met de keuze voor hout reduceren we de CO2-uitstoot met ongeveer 50% ten op zichte van een betonnen structuur.



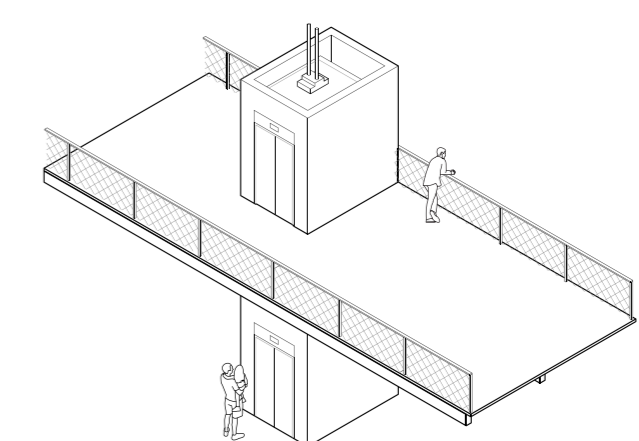
Balkons en bruggen

Rondom de gebouwen is een schil van balkons. Aan de zijkant is het balkon een privé buitenruimte met een woningscheiding van geïntegreerde plantenbakken. De balkons aan de andere zijden fungeren als verbinding routes tussen de woningen naar de voordeur. Hierdoor ontstaat contact en interactie tussen de bewoners.



Trappen

Er zijn zeven trappen die tegen de collectieve balkons zijn geplaatst aan de buitenkant van het gebouw. Elke trap is verbonden met de begane grond. De trappen stimuleren beweging en dragen zo bij aan een gezonde stad.



Liften en bruggen

Op twee plekken in het plan zijn liften geplaatst. Via deze liften komen minder mobiele mensen bij hun woning. Een van de liften is gekoppeld aan de hub, waar de post en pakketten worden bezorgd. De kracht van het ontwerp is, dat er gemakkelijk extra liften of trappen kunnen worden bijgeplaatst als daar behoefte aan is.

2028 Montage



Poreus, doorwaadbaar gebied voor mens, plant en dier

Aansluitend bij Kamperpoort creëren we een gebied met veel diepte en doorzichten door de zeven gebouwen als losse elementen in een natuurlijk Zwols landschap te plaatsen. Een open bouwblok met publieke ruimte ertussen van wandelpaden en twee pleintjes, zwevend boven de natuur, waar mensen elkaar als vanzelfsprekend tegenkomen. Door de poorten tussen de gebouwen voelt het als een geborgen geheel.

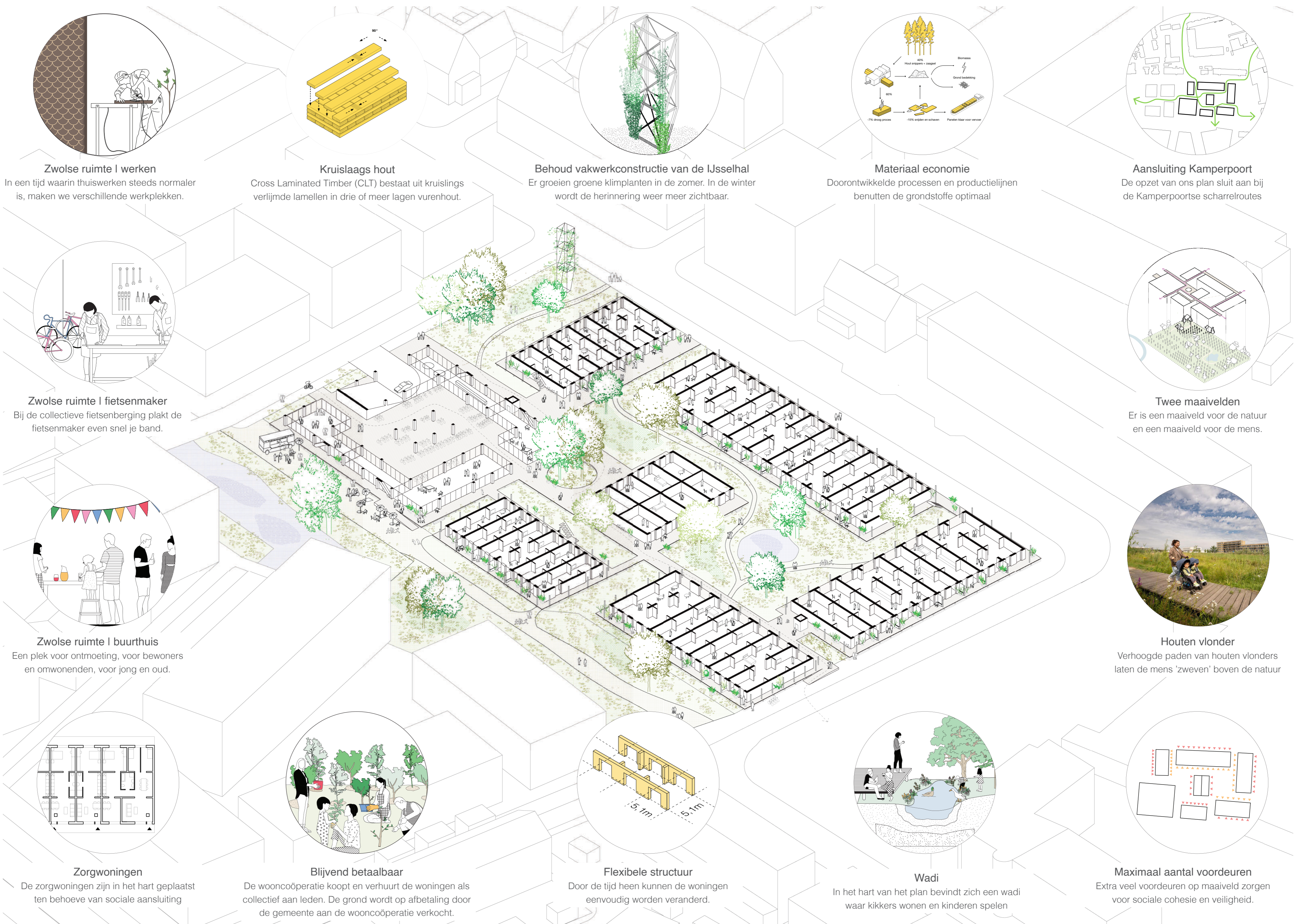
Er zijn doorgangen, scharrelroutes en rust- en schuilplekken voor dieren in een groen landschap waar de gebouwen te gast zijn. Overal is natuur: op de daken, op gevels, tussen de gebouwen en zelfs eronder. Via takkenrillen vinden mollen, egels en marters hier hun weg. Struiken en bomen bieden broedgelegenheid voor kool- en pimpelmezen, vinken, merels, lijsters, winterkoninkjes, heggemussen, kwikstaarten en roodborstjes. In natte grond doorgraven pissebedden en duizendpoten de bodem, wat zorgt voor een gezonde grond. Met dit landschap zijn we een stepping stone voor dieren en planten in de grotere ecologische structuren van Zwolle.

Wilgenbomen, de zwarte els, iepen, winterik, lindebomen, esdoorn, meidoorn, sleedoorn, wilde lijsterbes, sporkehout, rode kornoelje, vlier, kardinaalsmuts, peperboomje

Community Land Trust

Bewoners en omwonenden hebben zeggenschap over het collectieve programma in de buurt. Waar heeft buurt behoefte aan? Ook hebben zij zeggenschap over de uitwerking van pleinen en tuinen. Komt er bijvoorbeeld een tuinderij met groentes, fruit, honing en eetbare bloemen voor de wijk? Ze bepalen ook met elkaar hoe onderhoud en beheer wordt vormgegeven.

Door prefab te bouwen reduceren we overlaptijd tijdens de bouw, daarnaast is het zichtbaar dat de gebouwen op poten staan.



2030

Na 1 jaar

Toegankelijke, open woonomgeving met plekken om samen iets te ondernemen

Steeds meer bewoners hebben de Nieuwe Veenmarkt ontdekt als prettige, natuurinclusieve en creatieve leefomgeving. De woongebouwen zijn opgebouwd uit een reeks aansluitende vertrekken, die door deuropeningen zijn verbonden. Dit maakt het combineren van ruimtes mogelijk. Horizontaal én verticaal. De rechte assen zorgen voor doorkijkjes, die de ruimtelijkheid benadrukken. Met deze structuur zijn heel diverse woningtypes gemaakt met verschillende plattegronden en doorsnedes.

Het groen is nog niet volgroeid, maar er zijn veel fijne plekken om elkaar te ontmoeten. Groene klimplanten groeien in de zomer over de vakwerkstructuur van de IJsselhal die is behouden. In de winter wordt dat stukje verleden weer meer zichtbaar. Door maximaal water vast te houden op de plaats waar het valt, wordt de buurt op natuurlijke wijze gekoeld. De daken fungeren als stroomopwekker, groenvoorziening, broed- en schuilplekken voor diverse soorten vogels en vleermuizen. Het energieconcept is vol-elektrisch, de hub is de energiecentrale van het gebied.

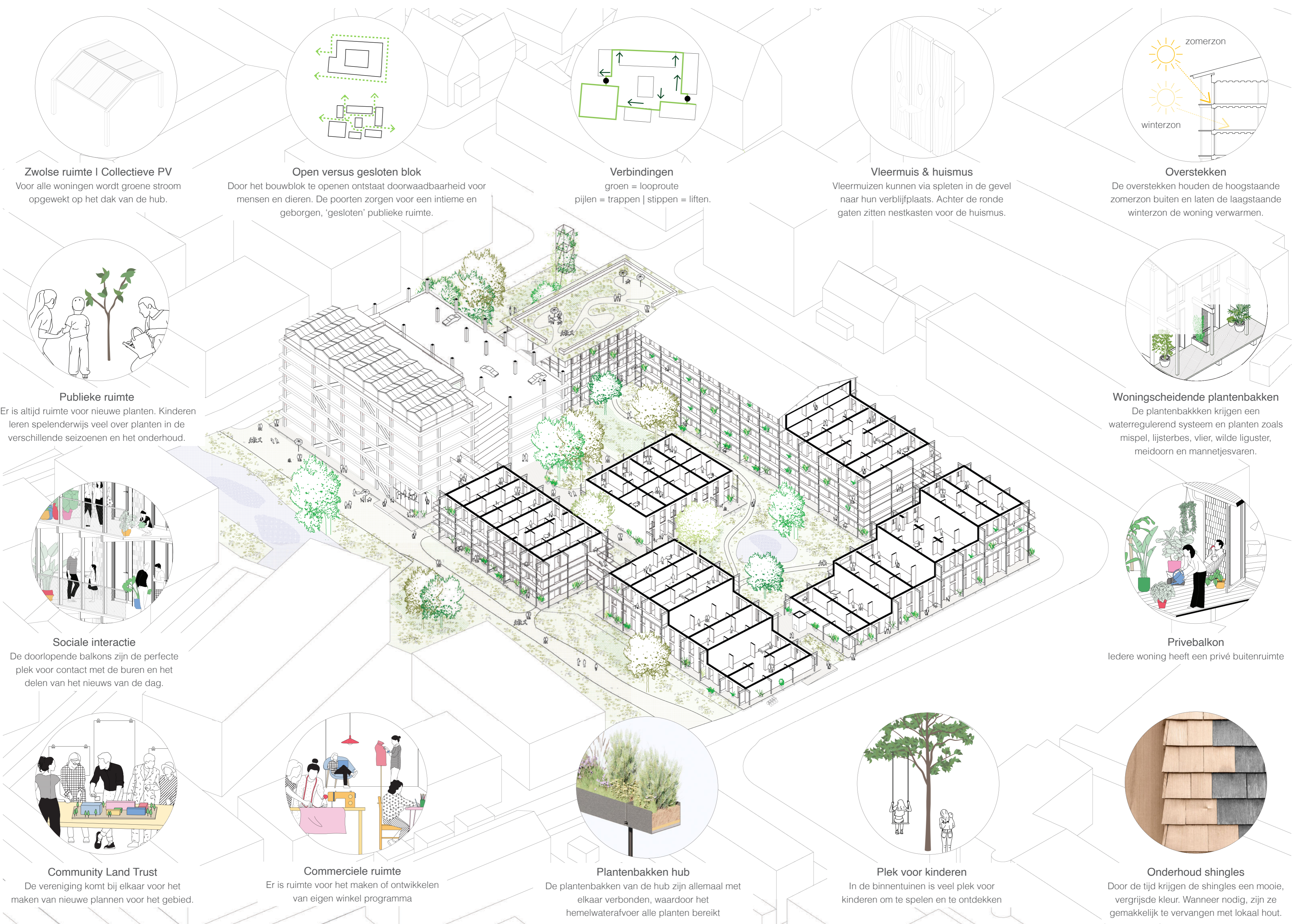
In plantenbakken over alle gevels van de hub groeien snoekkruid, dotterbloem, moerasandoorn, zeepkruid, kattenstaart en smeerwortel, een walhalla voor bijen en vlinders

Community Land Trust

Er wonen mensen van alle leeftijden, in ander levensfasen met andere behoeftes. Zij hebben hun eigen woning vormgegeven naar hun woonwensen. In het playbook Nieuwe Veenmarkt, dat zij met elkaar hebben vastgesteld, staan afspraken rondom aanpassingen aan woningen, het gebruik en beheer van installaties en hoe wordt omgegaan met einde levensduur van gebouwonderdelen.



Alle gebouwen krijgen een dubbele, poreuze schil. Een ruimte tussen binnen en buiten die diepte creëert rond de compacte woningen.



2040

Na 10 jaar

Nieuwe type appartementen in een 'doorleefd' gebouw

In een aantal woningen zijn de eerste bewoners vertrokken. Ruimtes zijn samengevoegd voor grotere woningen of juist kleiner gemaakt, naar de woonwensen van de nieuwe bewoners. Zo zijn nieuwe type appartementen ontstaan. Ook zijn er ruimtes als ateliers ingericht. Dit was mogelijk omdat de binnenwanden als geheel flexibel kunnen worden aangepast dankzij een slim maatsysteem en droge losmaakbare verbindingen. Ook is in de vloeren rekening gehouden met akoestische en brandwerende ontkoppeling, waardoor woningen eenvoudig konden worden gesplitst, gekoppeld of op een andere manier aangepast.

De uitstraling van het gebouw is veranderd. Het hout is meer vergrijsd, wat een warm, authentiek en meer doorleefd beeld geeft. De natuur is uitbundig en rijk, alle groen heeft zich ontplooid en veel nieuwe dieren en insecten aangetrokken. De biodiversiteit is daarmee enorm versterkt. De bruggen zijn een hotspot geworden. Voor een ommetje door de buurt of 's avonds snel naar huis na een event in de hub.

Ook planten en dieren hebben zich de bruggen toegeëigend als verblijfsplek

Community Land Trust

Door de afspraken in de vereniging zijn de woningen betaalbaar gebleven. Als mensen willen verhuizen, moeten zij de woning terugleveren aan de vereniging. Er is geen speculatie mogelijk door het collectieve eigenaarschap van bewoners. Binnen de vereniging is in de loop der tijd ook de uitruil van materialen en woningonderdelen geregeld. Zoals deuren, kranen en kozijnen.



De doorlopende balkons met een diepte van 1,5 meter fungeren als verlengstuk van de woningen en dragen bij aan een unieke binnen-buitenkwaliteit.

Leven op de platte daken

Op de platte daken komt een grondpakket van 20-30 cm, waarin we een plantenmengsel zaaien van grassen, kruiden en heesters uit het Zwolse landschap. Deze groeien tot 1 à 1,5 meter hoogte en zijn prima te combineren met zonneboilers. Onder de panelen is nestgelegenheid voor vogels.

Tweede maaiveld

Zwevend boven natuurinclusieve maaiveld, introduceren we een tweede maaiveld; een netwerk van paden dat de gebouwen in het gebied verbindt met de omgeving. Een optimale doorwaadbaarheid van het gebied voor al het leven en maakt van de locatie een 'stepping stone' voor mens, plant en dier.

Leven onder het schuine dak

Onder de schuine, zwevende daken bevinden zich de technische installaties in een afgescheiden ruimte. Op de koppen is ruimte gereserveerd voor vleermuizen als verblijfplaats en kraamkamer. Via spleten in de gevel kunnen zij naar binnen en vinden een plek in kunstmatige spleten onder de daken. De toegangen in de gevel zijn 2 cm breed zodat hier geen grote vogels komen. Op deze gevel worden ook nestkastjes aangebracht voor huismussen. De overstekken van de daken zorgen voor een natuurlijke plek waar de huiszwaluw graag zijn thuis maakt. Hoog in de nok op de kopse kanten maken we gaten met een kast erachter voor de gierzwaluw. Deze komen op plekken waar zich geen balkons bevinden, omdat de gierzwaluw ruimte nodig heeft voor zijn valvlucht.

Op balkons

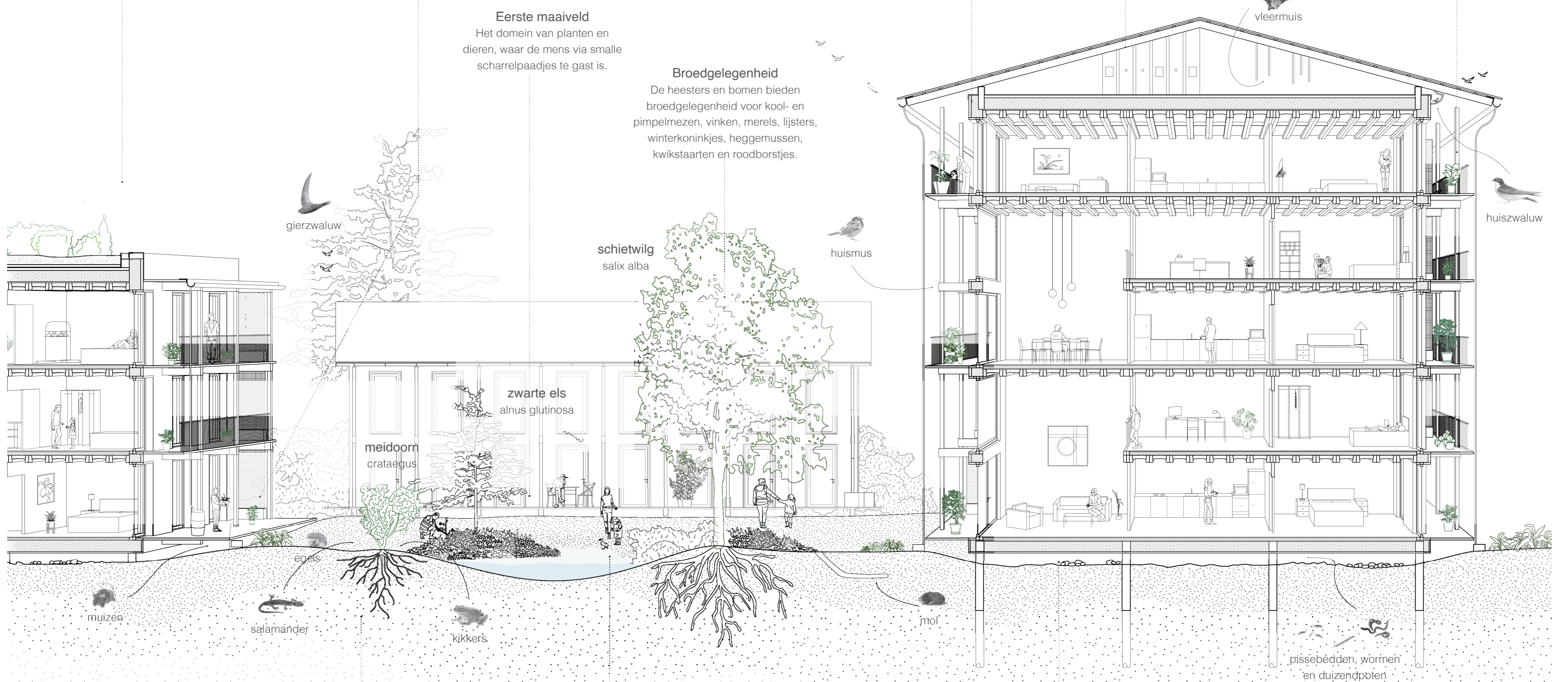
Het regenwater dat op de daken valt, wordt door groen zo veel mogelijk vastgehouden. Door zwaartekracht valt restwater op de balkons in geïntegreerde, woningscheidende plantenbakken met mispel, lijsterbes, vlier, wilde liguster, meidoorn en mannetjesvaren. Deze bakken zorgen voor privacy en schaduw, en zijn voorzien van een wateropvangsysteem voor het benutten van regenwater. Bewoners hoeven alleen in heel droge periodes zelf water te geven. Overmatig regenwater verdwijnt via een overloop (op 10 cm hoogte in de bak) naar benedenverdiepingen en uiteindelijk naar een wadi in de volle grond. Door een goede vochtbehouding ontstaat een aangenaam microklimaat voor bewoners en planten.

Eerste maaiveld

Het domein van planten en dieren, waar de mens via smalle scharrelpaadjes te gast is.

Broedgelegenheid

De heesters en bomen bieden broedgelegenheid voor kool- en pimpelmezen, vinken, merels, lijsters, winterkoninkjes, heggemussen, kwikstaarten en roodborstjes.



De wadi voor dieren

De wadi wordt ontworpen met rotsblokken en boomstammen, een perfecte plek voor kleine amfibieën zoals groene en bruine kikkers, gewone padden en kleine watersalamanders. Ook komen hier egels, veld- en bosmuizen, spitsmuizen en steenmarters. Wellicht zelfs een vos.

De wadi voor water

Het water dat op de grond valt, wordt opgenomen door het groen en de poreuze bodem- en terreinafwerking. We maken een wadi die bij piekbuien wordt gevuld. Na de bui kan het water langzaam in de volle grond infiltreren. Deze natige en dan weer drogere natuur zorgt voor een bijzonder microklimaat. Tegelijkertijd is het een spannende plek voor kinderen om te spelen.

Leven op, onder en rondom de gebouwen

De gebouwen zijn iets opgetild. Onder de gebouwen en de verhoogde paden maken we met keien en takken goede schuilplekken voor kleine zoogdieren als mollen, egels en marters. In de grond zien we pissebedden, wormen en duizendpoten de bodem doorgraven en zo lucht inbrengen, wat bijdraagt aan een betere kwaliteit van de bodem.

2080

Na 50+ jaar



Een rijke, natuurlijke omgeving, waarin mensen, planten en dieren hun plekje gevonden hebben.

Aanpasbaar in de tijd

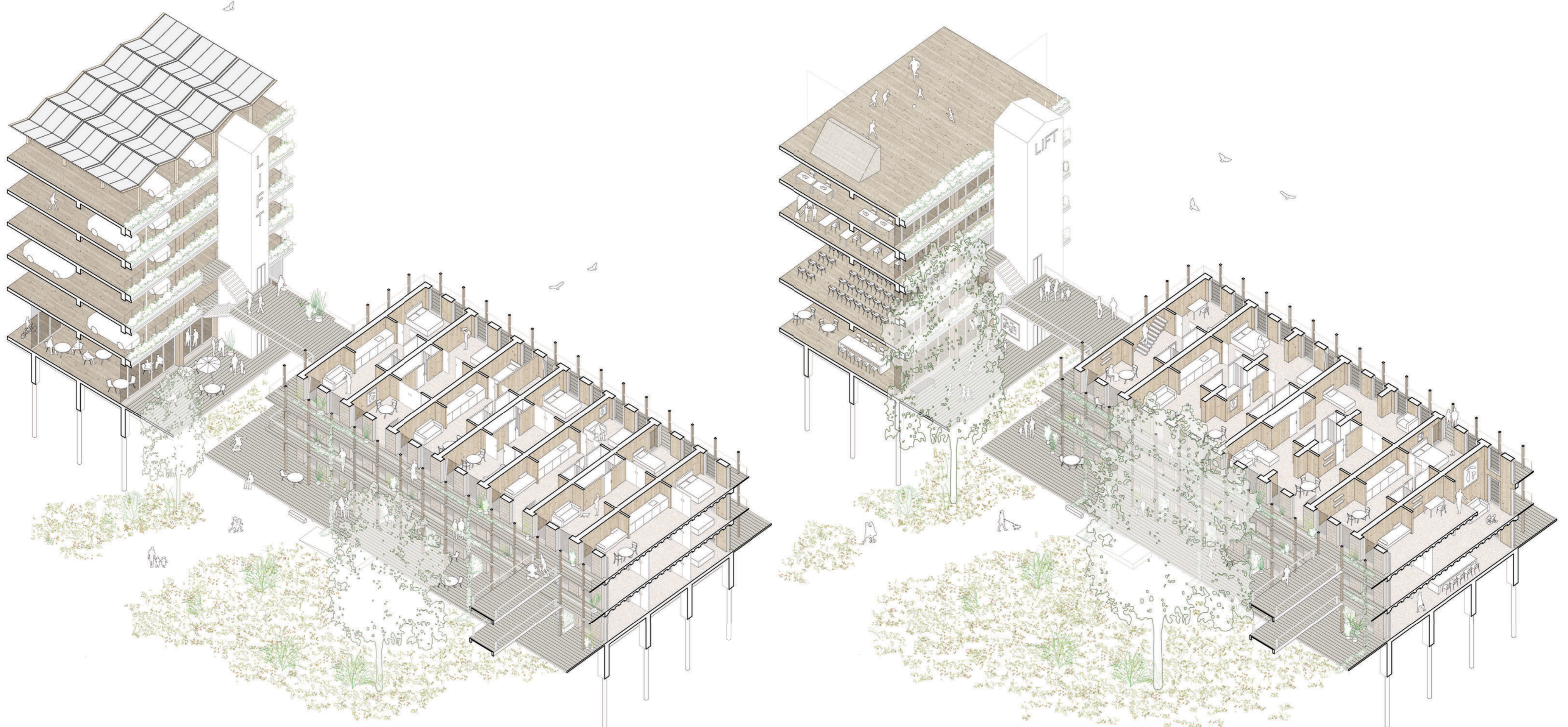
De gebouwen zijn ontworpen op basis van tijdslagen. Gebouwoonderdelen hebben immers een andere levensduur. Zo is bijvoorbeeld de draagconstructie eeuwig. De gevels hebben een kortere levensduur. Doordat de onderdelen losmaakbaar zijn gemaakt, kunnen ze in de tijd gemakkelijk worden vervangen op het moment dat hun levensduur is geëindigd. De shingles in de gevel zijn inmiddels vervangen door lokaal gekweekt hout uit de Sallandse bossen. De installaties en leidingen zijn ook goed toegankelijk en in opbouw aangelegd. Ze zijn goed onderhouden, en gemakkelijk vervangbaar.

De buurt hub de Zwolse Ruimte is gebouwd met een grote overmaat in een losmaakbare kolommenbalkenstructuur. Daarmee is het een zeer flexibel gebouw, dat eenvoudig kan worden getransformeerd voor een andere functie. Het gebouw kan ook eenvoudig uit elkaar gehaald worden voor een andere bestemming op een andere locatie.

De behoefte aan type woningen of functies in de toekomst kunnen we nu nog niet inschatten

Community Land Trust

Er worden inmiddels veel minder auto's gebruikt, mensen uit de buurt delen allemaal auto's en fietsen. Een groot deel van de hub stond al een tijdje leeg. Binnen de vereniging heeft een democratisch proces plaatsgevonden om een andere functie te geven aan deze ongebruikte ruimte. Vele functies passeerden de revue, zoals werkplekken, sportfaciliteiten, tentoonstellingsruimte voor kunst en cultuur of een hub voor circulaire ondernemers. De buurt heeft besloten dat er vooral behoefte was aan een school.



Na 1 jaar

De eerste bewoners, zowel jong als oud zijn komen wonen in de nieuwe Veenmarkt. Het groen begint op te komen en het eerste gezamenlijke onderhoud staat al gepland. De Zwolse ruimte is in gebruik: bezoekers van de stat Zwolle parkeren hun auto in de houten HUB.

na 50+ jaar

De woningen hebben al verschillende generaties bewoners gehad, ook zijn de typologieën veranderd over de tijd: zo zijn er doorbraken geweest in de woningen, zowel in plattegrond als in doorsnede. Wat hebben de bewoners in de loop der tijd allemaal aan hun woning veranderd? Een van de nieuwe bewoners heeft bijvoorbeeld werkruimte toegevoegd. De Hub is omgevormd tot school na een democratisch proces van de CLT.