

BEELDKWALITEITSPLAN

District Z | Werkplaatsen | Lurelui

Zwolle

versie 9 februari 2024

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van
NS Stations en in samenwerking met de Gemeente Zwolle.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV.
Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 9 februari 2024

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

BEELDKWALITEITSPLAN

District Z | Werkplaatsen | Lurelui

Zwolle

INHOUD

1. Leeswijzer 5
1.1 Leeswijzer voor bouwplannen

2. Beeldtaal en randvoorwaarden 7
2.1 Beeldtaal
2.2 Randvoorwaarden beeldkwaliteit
2.3 Technische onderdelen

3. District Z 13
3.1 Algemeen
3.2 Duurzaamheidsambities
3.3 Locatie specifieke randvoorwaarden buitenruimte
3.4 Gebouw specifieke randvoorwaarden bebouwing

4. Werkplaatsen 29
4.1 Algemeen
4.2 Duurzaamheidsambities
4.3 Locatie specifieke randvoorwaarden buitenruimte
4.4 Gebouw specifieke randvoorwaarden bebouwing

5. Lurelui 41
5.1 Algemeen
5.2 Duurzaamheidsambities
5.3 Locatie specifieke randvoorwaarden buitenruimte
5.4 Gebouw specifieke randvoorwaarden bebouwing

H2 | Beeldtaal	H3 | District Z	H4 | Werkplaatsen	H5 | Lurelui
2.1 beeldtaal	**3.1 algemene toelichting**	**4.1 algemene toelichting**	**5.1 algemene toelichting**
2.2 randvoorwaarden beeldkwaliteit	**3.2 duurzaamheid ambities**	**4.2 duurzaamheid ambities**	**5.2 duurzaamheid ambities**
2.3 technische onderdelen	**3.3 randvoorwaarden locatie**	**4.3 randvoorwaarden locatie**	**5.3 randvoorwaarden locatie**
	3.4 randvoorwaarden bebouwing	**4.4 randvoorwaarden bebouwing**	**5.4 randvoorwaarden bebouwing**

De hoofdstukken 3.1/4.1/5.1 geven een toelichting op het ruimtelijk raamwerk van District Z, Werkplaatsen, Lurelui.

De hoofdstukken 3.2/4.2/5.2 geven een toelichting op de duurzaamheidsambities van District Z, Werkplaatsen, Lurelui.

In de hoofdstukken 2.1/2.2/2.3 worden de randvoorwaarden voor de beoogde architectonische beeldtaal beschreven en zijn van toepassing op alle bouwplannen in alle deelgebieden.



van toepassing op alle bouwplannen

toelichting bij de deelgebieden

gebouw en locatie specifieke randvoorwaarden

1. LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor District Z, Werkplaatsen en Lurelui. In de Nota van Uitgangspunten is in de hoofdstukken 9, 10 en 11 de beeldkwaliteit voor de verschillende deelgebieden al beschreven. Om een handzaam toetsingskader te hebben is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat een samenvatting van de NvU in relatie tot de beeldkwaliteit. Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten.
Kleine wijzigingen ten opzichte van de NvU zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan.

Voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt naast dit document verwezen naar het SNOeR (Spoorzone Nota Openbare Ruimte) voor de (gehele) Spoorzone. Het SNOeR is leidend in de toetsing van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De informatie die in dit beeldkwaliteitsplan wordt beschreven is een herhaling uit de NvU, zodat deze informatie samen met de beeldkwaliteit voor de bebouwing handzaam bij elkaar in één document te vinden is. De uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn van belang voor de naastgelegen bebouwing omdat de bebouwing op de omgeving dient te reageren.

1.1 Leeswijzer voor bouwplannen

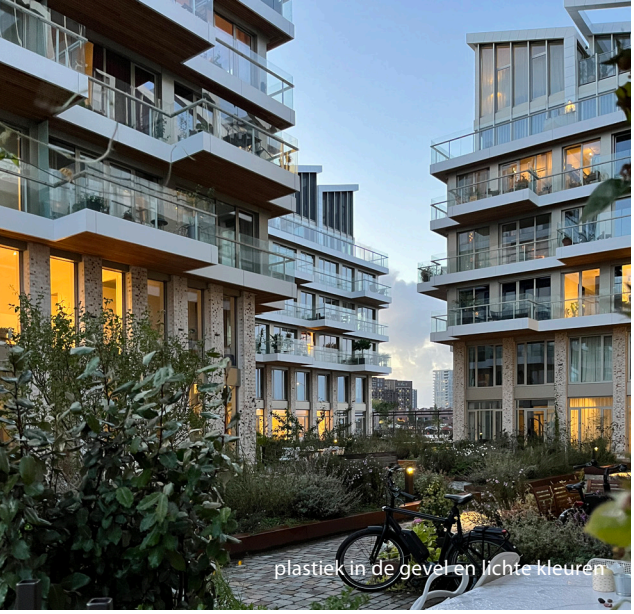
Voor ieder bouwplan is het van belang om de randvoorwaarden die van toepassing zijn op het bouwplan in dit beeldkwaliteitsplan op te zoeken. Via het schema zijn de betreffende randvoorwaarden snel vindbaar. Het schema geeft weer dat de hoofdstukken met een gekleurd vlak randvoorwaarden bevatten die van toepassing kunnen zijn op een bouwplan. De hoofdstukken met een wit vlak bevatten een algemene toelichting op het deelgebied of de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

In hoofdstuk 2 worden de randvoorwaarden voor de beoogde architectonische beeldtaal en de randvoorwaarden ten aanzien van een aantal samenhangende thema's beschreven. Hoofstuk 2 heeft betrekking op alle deelgebieden en is van toepassing op alle bouwplannen.

In hoofdstuk 3, 4 en 5 zijn per deelgebied een algemene beschrijving, het ruimtelijk raamwerk en de duurzaamheidsambities uit de NvU toegelicht.
De hoofdstukken 3.1/4.1/5.1 beschrijven ter verduidelijking het ruimtelijk raamwerk voor het betreffende deelgebied. In de hoofdstukken 3.2/4.2/5.2 zijn de duurzaamheidsambities uit de NvU in bullets samengevat.

In de hoofdstukken 3.3/4.3/5.3 worden worden de onderdelen van de openbare ruimte omschreven. Een bouwplan grenst aan één of meerdere onderdelen van de openbare ruimte, het bouwplan moet reageren op de omliggende openbare ruimte.

In de hoofdstukken 3.4/4.4/5.4 worden de gebouwspecifieke randvoorwaarden beschreven.


plastiek in de gevel en lichte kleuren


sierlijke details en industrieel karakter



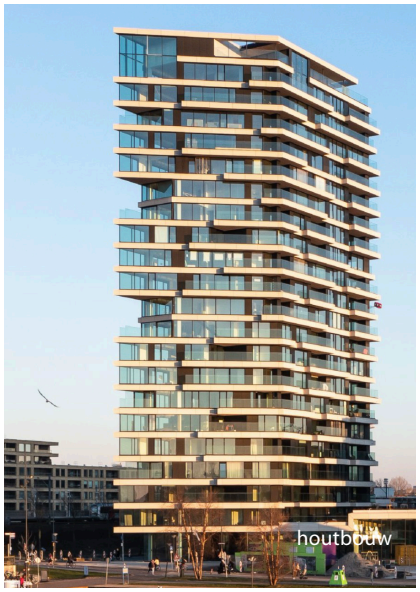
sierlijke details


sierlijke details met begroeide gevel

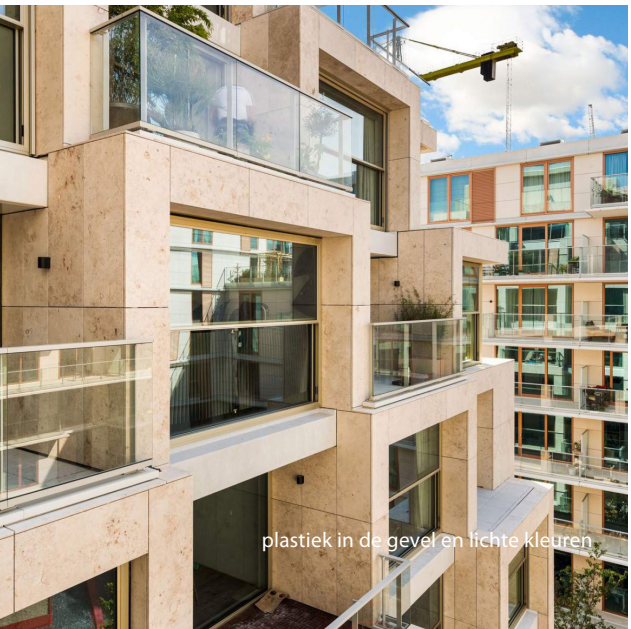


tactiele architectuur en lichte kleuren


plastiek in de gevel en lichte kleuren


houtbouw


plastiek in de gevel en lichte kleuren


plastiek in de gevel en lichte kleuren




begroeide gevel

2. BEELDTAAL

2.1 Beeldtaal

Voor de Spoorzone wordt gezocht naar een sterke architectonische beeldtaal. Het spoor markeert de grens tussen de 19e eeuwse kleinschalige noordzijde en de eigentijdse grootschaligere zuidzijde. De noordzijde kenmerkt zich door de 19e eeuwse allure van de bebouwing en openbare ruimte. Aan de zuidzijde moet de ruimtelijke kwaliteit gekenmerkt worden door een eigentijdse stedelijke allure.
De stedelijke allure van de Zwolse binnenstad wordt gecombineerd met een internationale allure. Hoogwaardige gebouwen die toekomstbestendig en tijdloos zijn zodat zij de komende eeuw passen in een duurzame omgeving.

Architectonische signatuur
De architectonische signatuur is gerelateerd aan de identiteit en stedenbouwkundige karakteristiek van de deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Lurelui. Het architectuurbeeld is specifiek in relatie tot het deelgebied.

District Z | District Z is de nieuwe stationsomgeving aan de zuidzijde van het spoor grenzend aan het Spoorpark. De stedelijke allure van de Zwolse binnenstad wordt hier gecombineerd worden met een internationale allure. De gebouwen hebben een warme en ingetogen chique uitstraling. Een tactiele architectuur draagt bij aan de eigenheid van de bebouwing. Door de ligging aan het Spoorpark moet ieder gebouw in District Z bijdragen aan het groenste stationsgebied van Nederland met een natuurlijk begroeid (dak)terras, binnentuin, begroeide gevel of iets vergelijkbaars.

Werkplaatsen | De Werkplaatsen zijn een mix van oude en nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing in de Werkplaatsen is gelegen tegenover de bestaande industriële hallen. De nieuwe bebouwing zoekt enerzijds aansluiting bij het industriële verleden en anderzijds draagt zij bij aan een nieuwe identiteit waarbij de architectuur een warme uitstraling moet hebben evenals in District Z.

Lurelui | In Lurelui is de bebouwing onderdeel van het Spoorpark en de natuurlijke zone langs de Hanzesingel. De gebouwen zijn sterk verbonden met de groene omgeving van Lurelui. Ieder gebouw heeft een deels begroeide plint vanuit de volle grond. Lichte kleuren, hout en begroeiing bepalen het beeld.

Gevel en plastiek
Ten behoeve van de plasticiteit worden onder meer setbacks, terugspringende gevels op de begane grond en uitkragende balkons gebruikt. Gebouwen hebben een hoge mate van plastiek in de gevels en hebben een rijke detaillering die bijdraagt aan de plastiek van de gevel.

Vorm en massa | hoogtes
De bouwhoogtes zijn verschillend in de drie deelgebieden. Om een afwisselend beeld te krijgen moet de bouwhoogte variëren. De bouwhoogtes zijn vertaald in gemiddelde bouwhoogtes om een gevarieerd beeld te krijgen en de korrel te benadrukken. Een gemiddelde bouwhoogte wil zeggen dat bij een bouwhoogte van gemiddeld 6 bouwlagen de bouwhoogte kan variëren tussen 5 tot 7 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte gaat uit van communicerende vaten; bij een gemiddelde bouwhoogte van 6 lagen betekent dit dat als een deel in 7 lagen wordt gebouwd, een ander deel in 5 lagen gebouwd moet worden.

Vorm en massa | korrel
De gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar. Bouwvelden zijn opgebouwd uit verschillende korrels, er is geen ritme wat zich herhaald en er zijn geen zelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Iedere korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisering, kleur en hoogte. Variatie in de architectonische korrels wordt het makkelijkst bereikt met verschillende architecten.
De korrel is verschillend per deelgebied, zo wordt de korrel groter ter hoogte van de Werkplaatsen. Tegenover de Werkplaatsen krijgt de bebouwing een grootschaliger karakter aansluitend bij de stoere industriële hallen.

Materiaal- en kleurgebruik
De materialen zijn hoogwaardig, tijdloos en daardoor bijzonder duurzaam. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen. Er worden hoofdzakelijk lichte kleuren toegepast in verband met hittestress. De lichte kleuren moeten een warme aardse en niet kille toon hebben. Het materiaal- en kleurgebruik moet de architectuur ondersteunen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen of andere materialen met een lage CO2 uitstoot.

Detaillering
Bijzondere details en texturen dragen bij aan een verfijnde uitstraling. Sierlijke details geven de gebouwen een warme en chique uitstraling passend bij de signatuur van District Z, Werkplaatsen en Lurelui. De bijzondere en verrassende detaillering en texturen geven de gebouwen een sterke eigenheid en beeldtaal.

- Uitgangspunt zijn materialen die tijdloos en hoogwaardig zijn en eveneens wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen of andere materialen met een lage CO2 uitstoot.
- Hoge mate van plastiek in de gevels op niveau van het gebouw en op niveau van de detaillering.
- Gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar door het gebruik van wisselende bouwhoogtes.
- Gebouwen zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar door het gebruik van verschillende korrels. Er is geen ritme wat zich herhaald en er zijn geen dezelfde korrels naast elkaar gepositioneerd.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke terughoudende kleuren en materialen.
- Bijzondere en sierlijke details en texturen dragen bij aan een verfijnde architectuur en eigenheid van de architectonische signatuur van een deelgebied.

2.2 Technische onderdelen
Het plaatsen van utilitaire installaties, leidingen en dergelijke, op het dak van de nieuwbouw leidt tot een ongewenst stadsbeeld. Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen silhouet en uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.
De nieuwe gebouwen krijgen een gebouwbeëindiging waarin ideeën over het karakter van het gebouw en de skyline bepalend zijn, niet de toevallige vorm van de technische ruimten. Ditzelfde geldt ook voor een eventuele glazenwasinstallatie.
Zonnepanelen op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat en traforuimtes zijn geïntegreerd in de bebouwing zodat er geen losse trafogebouwen in de openbare ruimte komen te staan. Op zuid en west gevels wordt de zonwering geintegreerd in de architectuur om een rommelig beeld te voorkomen.

- Technische installaties mogen het beeld van de skyline niet bepalen, maar zijn geïntegreerd in de bebouwing.
- Zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat.
- Traforuimtes zijn geïntegreerd in de bebouwing.
- Geintegreerde zonwering voor zuid en west gevels.

2.2 Randvoorwaarden beeldkwaliteit

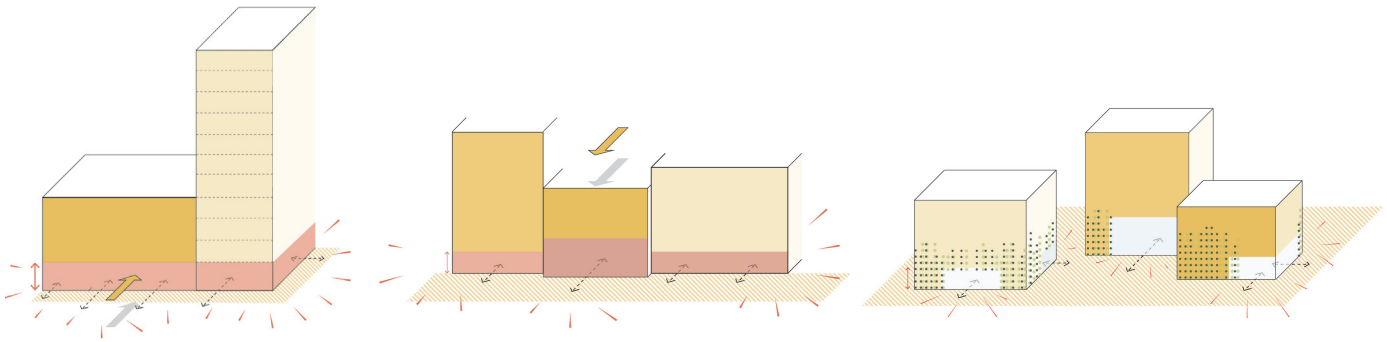
Voor de bebouwing zijn een aantal overkoepelde thema's voor de beeldkwaliteit beschreven. De samenhang in het gebied wordt gevormd door deze randvoorwaarden. De hier beschreven randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling en van toepassing op alle bouwplannen.

Korrel

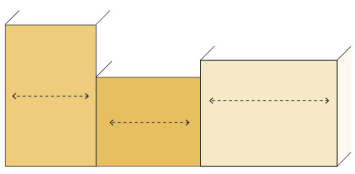
- Alle korrels zijn gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar. De architectonische korrel kent variatie in grootte, hoogte, kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing in District Z langs het busstation en aan het stationsplein bestaat uit afzonderlijke gebouwen. Ieder gebouw is één architectonische korrel.
- Het gesloten bouwblok in District Z is opgebouwd uit afzonderlijke korrels, die zichtbaar in de breedte verschillen.
- Gebouwen in de Werkplaatsen sluiten qua maat en schaal aan op de industriële bestaande bebouwing. De afzonderlijke grote korrels verschillen zichtbaar in breedte. De nieuwbouw in de Werkplaatsen bestaat uit 3 korrels.
- In Lurelui is ieder gebouw één architectonische korrel.

Plinten

- De invulling van de plint is zichtbaar en draagt bij aan de levendigheid op straatniveau door de slimme plaatsing van entrees, transparante gevels en zo mogelijk publiek toegankelijke functies.
- Alle plinten zijn georiënteerd op openbaar gebied.
- Gebouwen in District Z en Werkplaatsen hebben zoveel mogelijk een open en transparante plint.
- Aanvullend hebben in Lurelui alle gebouwen een deels begroeide plint.
- Het programma in de plint draagt bij aan de levendigheid op straat.
- Kleine rooilijnsprongen zorgen voor een afwisselend beeld op maaiveld.
- De plint heeft een extra hoge verdiepingshoogte van 4,5 meter, in Lurelui is dat 3,5 meter.
- Voor de plekken waar woningbouw op de begane grond is gesitueerd moet de overgang openbaar-privé meeontworpen worden (in relatie tot de openbare ruimte).
- Belangrijk aandachtspunt voor de begane grond is de sociale veiligheid in relatie tot het logistieke programma zoals fietsenbergingen en containerruimtes.
- Fietsenstallingen worden opgenomen in de gebouwen met een zichtbare entree aan de gevel. De fietsenstalling steekt diep het gebouw in, zodat de stalling niet de gehele gevel beslaat.



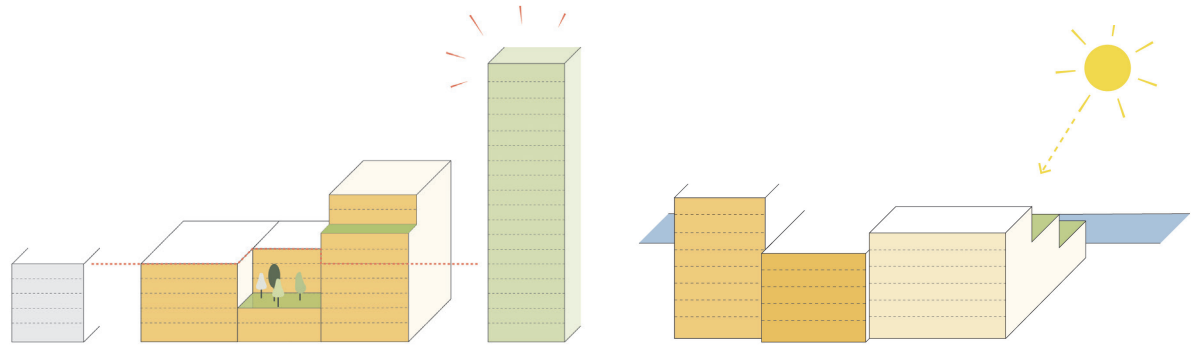
plinten



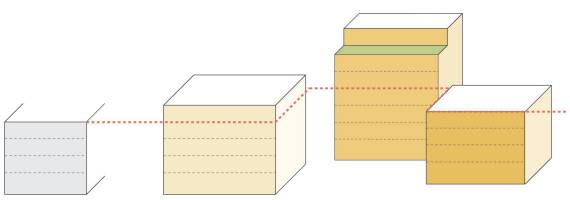
korrel

Bouwhoogtes

- Er moet voldoende variatie zijn binnen de aangegeven bouwhoogtes. De bouwhoogte mag niet overal de gemiddelde bouwhoogte zijn.
- Setbacks worden ingezet om onderscheid te maken tussen de gebouwen en om windhinder te reduceren.
- De stedelijke bouwhoogtes in District Z sluiten aan op de omgeving met afwisselende bouwhoogtes van 5 à 7 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte is 6 lagen.
- In District Z hebben enkele gebouwen een hoogteaccent van 10 à 13 lagen. De accenten hebben een maximale diagonaal van 33m om de bebouwing slank te houden.
- Van de drie hoogteaccenten in District Z van 10 à 13 lagen, hebben er maximaal 2 dezelfde hoogte. Setbacks worden hier ingezet om de verhouding tussen het lage deel en het hoogteaccent goed aan te laten sluiten en een aangenaam verblijfsklimaat te creëren op straat.
- Naast de stationsentree in District Z komt een Zwolse prominent van maximaal 18 bouwlagen en maximaal 55 m. De stationsoverkapping vormt samen met de Zwolse prominent één geheel.
- Op het scharnierpunt aan de Hanzesingel komt een Zwolse prominent van maximaal 18 bouwlagen (maximaal 55 m). De Zwolse prominent heeft een maximale diagonaal van 33m om de bebouwing slank te houden.
- De Zwolse prominenten hebben een verticale geleding met een plint, midden en top.
- De bouwhoogtes aan het hallenplein in de Werkplaatsen hebben een afwisselende bouwhoogte van 5 à 9 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte is 7 lagen.
- De bouwhoogtes aan de zijde van de Hanzesingel in de Werkplaatsen hebben een afwisselende bouwhoogte van 2 à 5 lagen. De gemiddelde bouwhoogte is 4 lagen.
- De bouwhoogte in de Werkplaatsen aan de zijde van de Hanzesingel loopt af richting het water. De trapsgewijze bouwvorm wordt ingezet voor zongerichte dakterrassen.
- Op de kop van de bebouwing in de Werkplaatsen richting de ligweide aan het water is de bouwhoogte 4 lagen (om de schaduwwerking te beperken).
- In Lurelui sluiten de stedelijke bouwhoogtes aan op de omgeving met afwisselende bouwhoogtes van 4 à 7 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte is 5,5 laag
- Bij het bepalen van de bouwhoogtes in Lurelui wordt rekening gehouden met de bezonning/schaduw in de collectieve tuinen.
- In Lurelui worden setbacks ingezet om dakterrassen te maken.
- Voor gebouwen hoger dan 25m moet een hoogbouw effect rapportage gemaakt worden.



bouwhoogtes

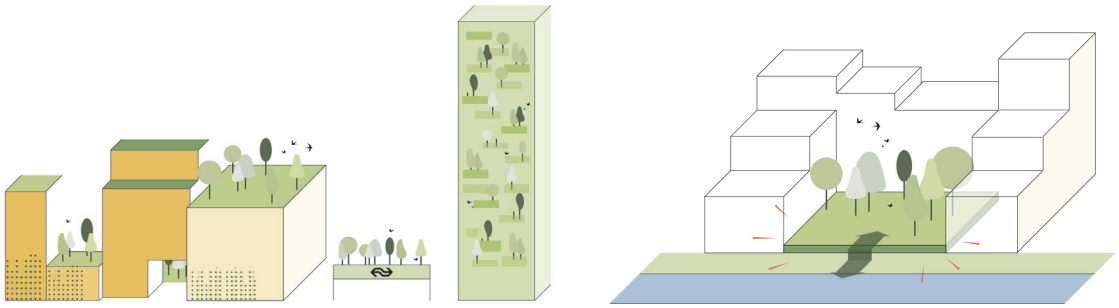


Natuurinclusieve en begroeide gebouwen

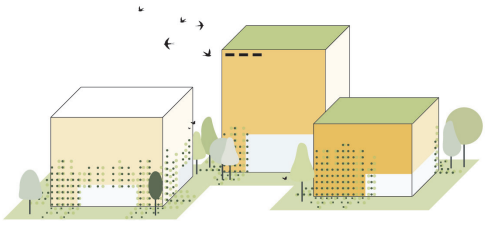
- Ieder nieuw gebouw in District Z draagt bij aan het groenste stationsgebied van Nederland met een natuurlijk begroeid (dak)terras, binnentuin, begroeide gevel of iets vergelijkbaars.
- Bebouwing in lurelui heeft een deels begroeide plint.
- Begroeiing op/bij/in de gebouwen draagt bij aan de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en heeft een grote belevingswaarde.
- Voor de natuurinclusieve maatregelen moet een ecoloog en landschapsachitect betrokken worden.

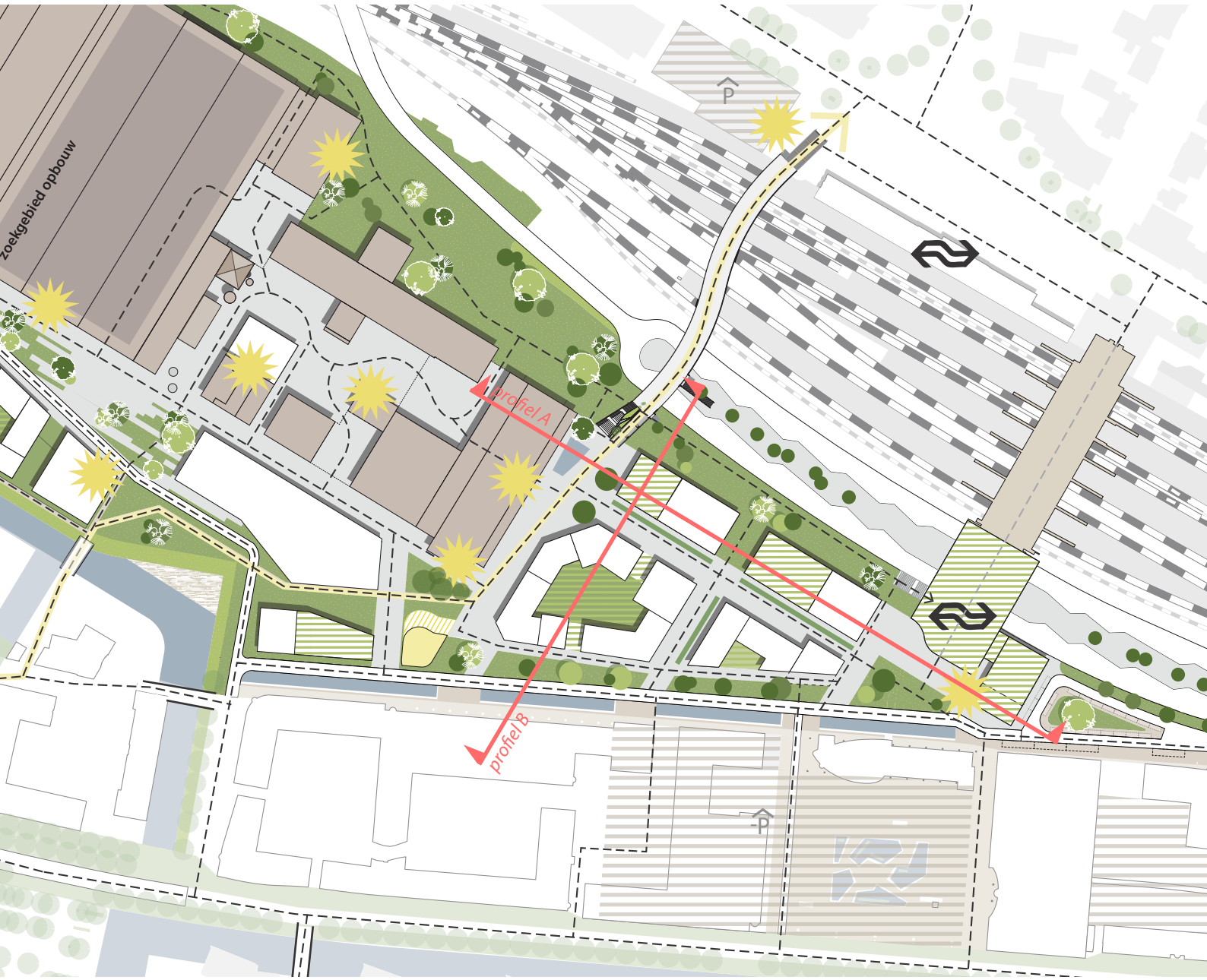
Functionele mix

- Gebouwen worden ontworpen met een mix aan functies waarbij ontmoeting en interactie wordt gestimuleerd.
- Het programma zorgt 24/7 voor levendigheid door wonen, werken en voorzieningen te mixen.
- Het programma heeft een centrumstedelijk en gevarieerd karakter en zorgt de hele dag voor levendigheid.
- De bestaande hallen en bedrijfsgebouwen worden hergebruikt met nieuwe werkfuncties, aangevuld met onderwijs, horeca en publieksfuncties waarbij ontmoeting en interactie wordt gestimuleerd. Het driehoekige kantoorpand van Persan Vastgoed wordt getransformeerd naar een wooncomplex.
- De nieuwbouw bestaat uit gemengde gebouwen met woonappartementen en in de plinten aan het hallenplein kleinschalige voorzieningen en werkfuncties.

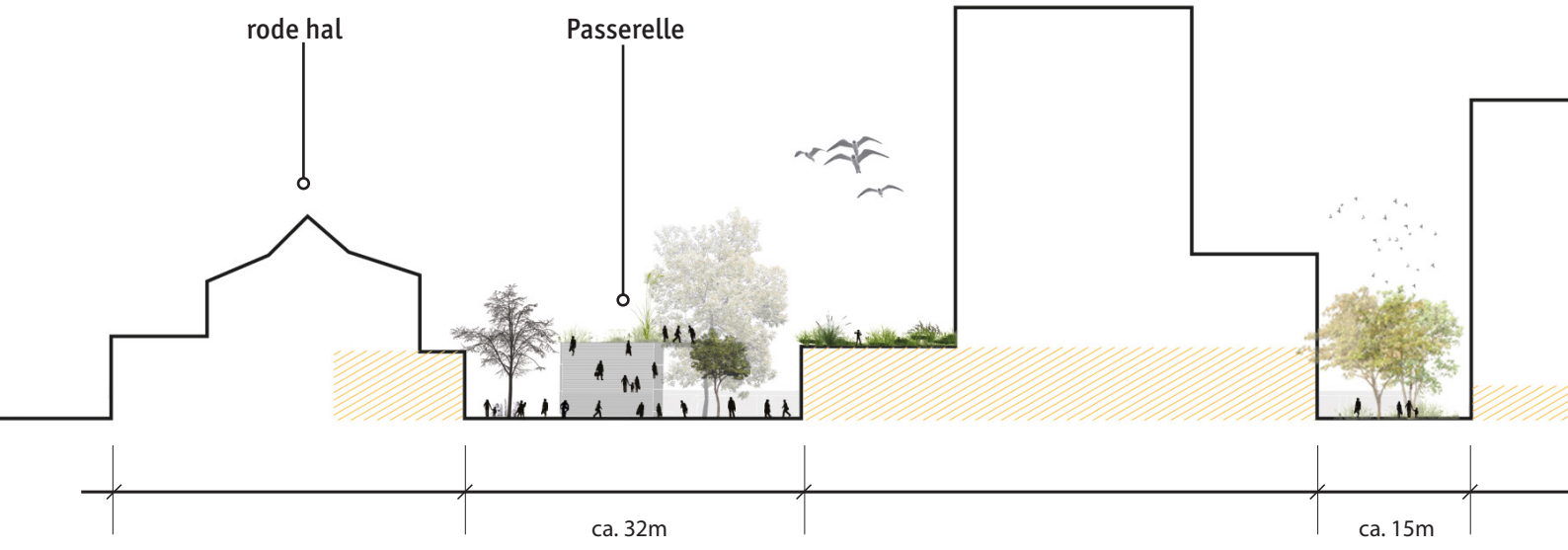


natuurinclusieve en groene gebouwen





Ruimtelijk raamwerk NvU



3. DISTRICT Z

In dit hoofdstuk staat District Z centraal. De ambities voor duurzaamheid, de buitenruimte en de bebouwing worden concreet gemaakt. De keuzes die zijn gemaakt voor de beeldkwaliteit komen vanzelfsprekend voort uit de ambities die eerder in deze NvU zijn beschreven.

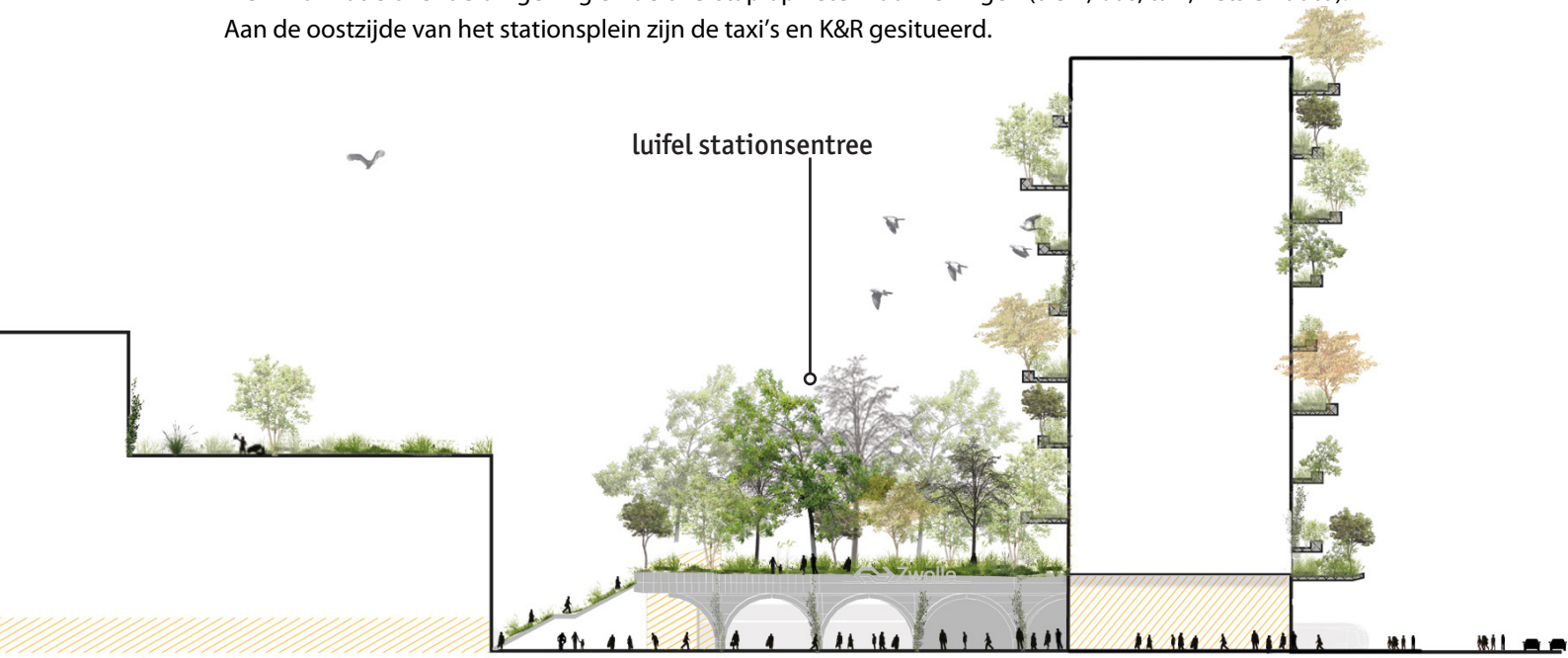
3.1 District Z algemene beschrijving

District Z wordt een levendige omgeving met een hoge dichtheid en gemengd programma van voorzieningen, wonen en werken. District Z bestaat uit de stationsomgeving en de transformatie van het oostelijke deel van het hallencomplex. Dit is de plek waar de verbinding met de binnenstad (het Engelenpad) via de Passerelle landt in de Spoorzone.

District Z is ook de plek waar het groenste station van Nederland wordt gerealiseerd. De nieuwe stationsentree bestaat uit een begroeid luifel met bomen op het dak (dakpark) en uit de naastgelegen begroeide groene toren (Zwolse prominent). Samen vormen ze een eyecatcher voor de Spoorzone. Met de nieuwe stationsentree krijgt het Spoorpark een spectaculaire beëindiging. Op het dakpark kan de reiziger in een groene oase wachten op de trein. De nieuwe stationsoverkapping en de groene toren aan het stationsplein vormen samen twee wanden aan het plein. De overkapping is een luifel met veel bomen op het dak, zodat de bomen op hoogte één van de wanden aan het plein vormen. Het dakpark is betreedbaar vanaf het Spoorpark.

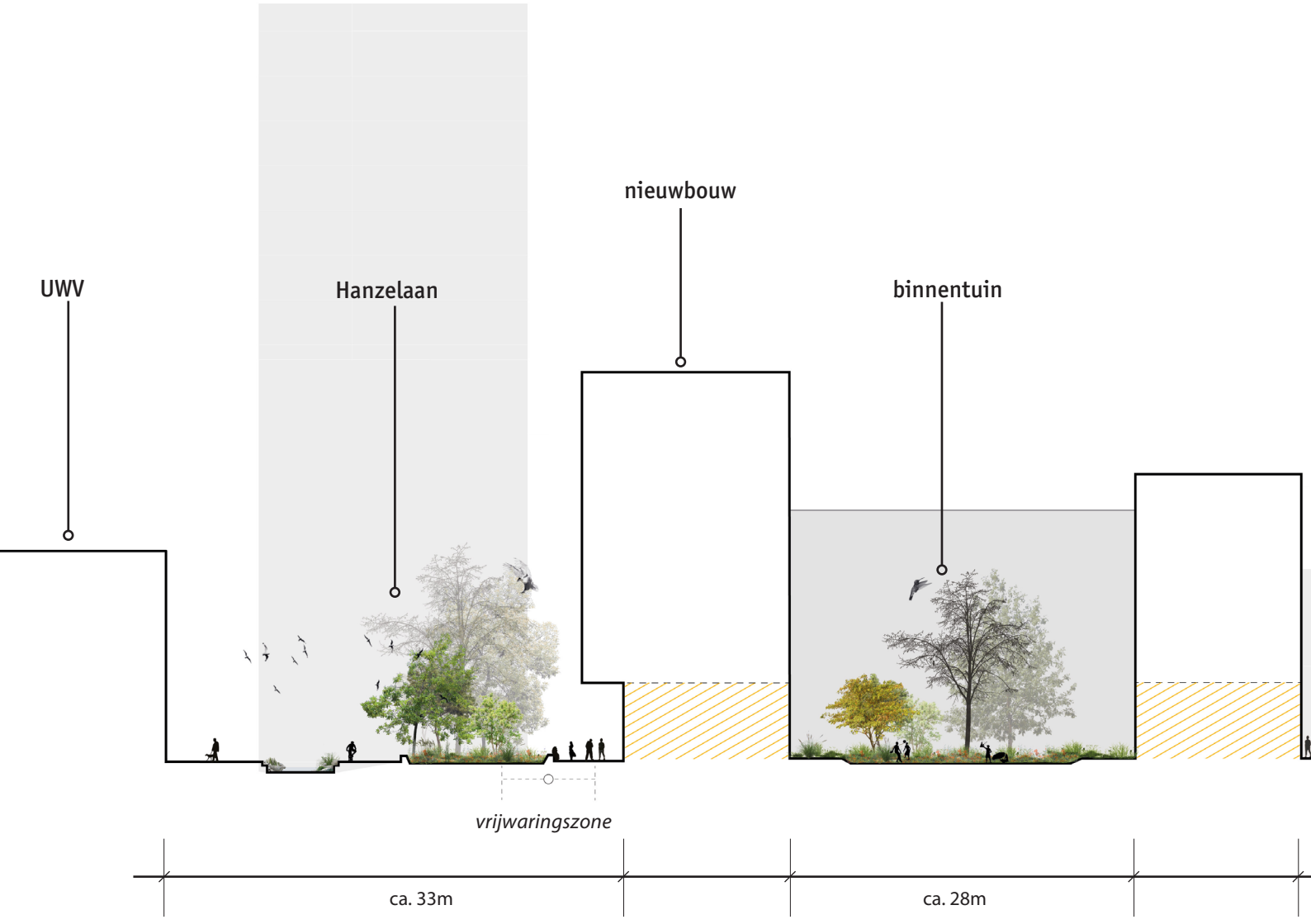
De stationsentree in District Z draagt bij aan de robuuste groenstructuur van het Spoorpark door natuurinclusief te bouwen. In het Spoorpark heeft het realiseren van natuurwaarde de hoogste prioriteit. Zowel het dakpark op de stationsluifel en de begroeide gevel van de toren dragen bij aan die natuurwaarde om het leefgebied voor planten en dieren te vergroten.

Het stationsplein in District Z bestaat uit voetgangersgebied. Als onderdeel van het stationscarré is dit stationsplein verbonden met de stationstunnel en de Passerelle.
Het stationsplein heeft voor het functioneren van het station een specifieke functie: het vormt het omgevingsdomein van het station. Reizigers en andere bezoekers oriënteren zich hier. De reiziger vindt hier informatie over de omgeving en de overstap op ketenvoorzieningen (trein, bus, taxi, fiets en auto). Aan de oostzijde van het stationsplein zijn de taxi's en K&R gesitueerd.



profiel A: rode hal - groen begroeide toren

ca. 56m


UWV
Hanzelaan
nieuwbouw
binnentuin
vrijwaringszone
ca. 33m
ca. 28m

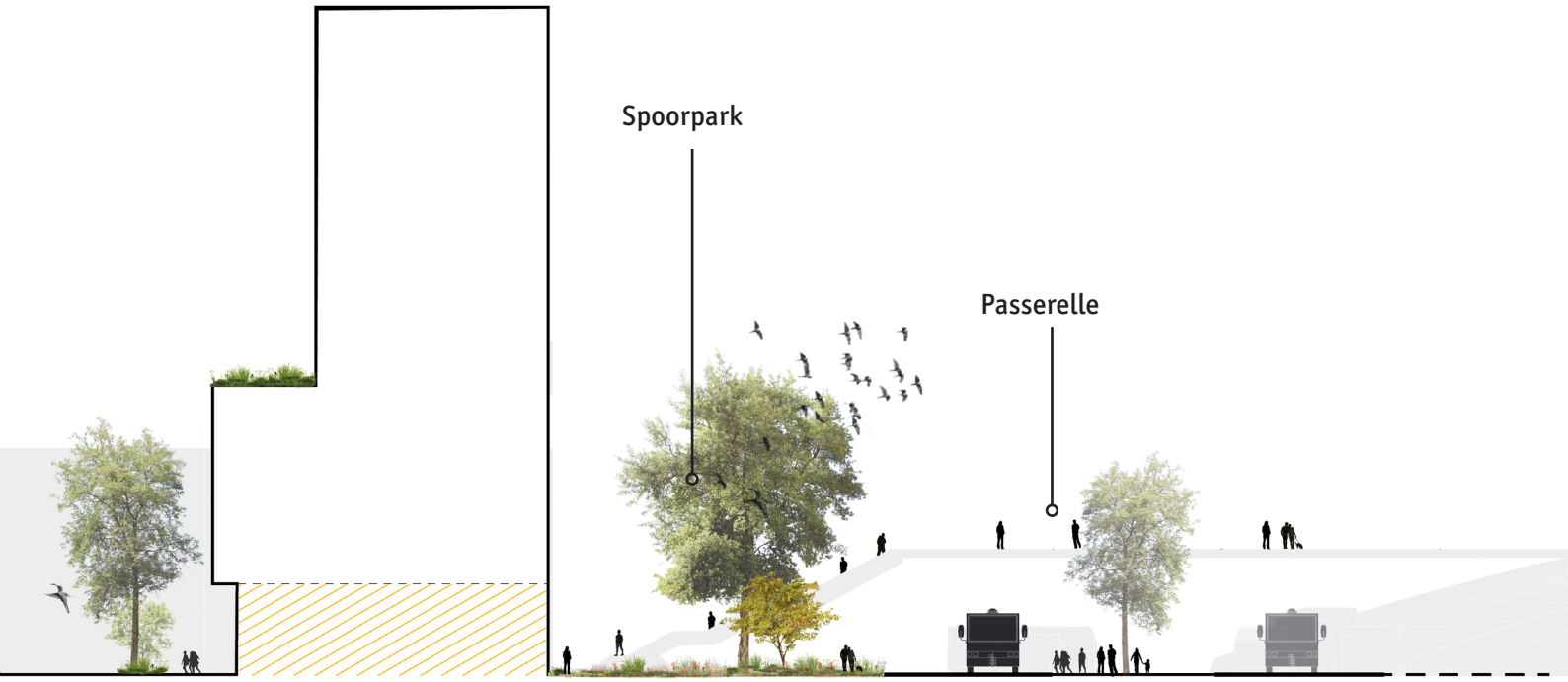
District Z is ook de plek van een andere icoon van de Spoorzone: de rode hal. De rode hal wordt getransformeerd en krijgt met cultuur, onderwijs en/of horeca een nieuwe stedelijke bestemming. De rode hal staat via de Passerelle in directe relatie met de binnenstad. De rode hal opent zich richting de pleinen rondom de hal waar (culturele) evenementen georganiseerd kunnen worden. De pleinen rondom de rode hal zijn verbonden met de passerelle en onderdeel van het Engelenpad. De oude hallen zijn een voorbeeld voor circulair ontwikkelen door ze te behouden en een nieuw leven in te blazen.

In District Z wordt de groen- en waterstructuur gevormd door het Spoorpark en de Hanzelaan. Het Spoorpark is gesitueerd langs het spoor en loopt vanaf Lurelui via de Werkplaatsen tot en met District Z. Het Spoorpark loopt onder de Passerelle door richting het station. Het Engelenpad is de belangrijkste verbinding met de binnenstad van Zwolle en valt in District Z samen met twee pleinruimtes rondom de rode hal; een plein voor de rode hal en een plein op de kop van de rode hal. De Passerelle landt aan in het Spoorpark op de rand van het plein voor de rode hal.

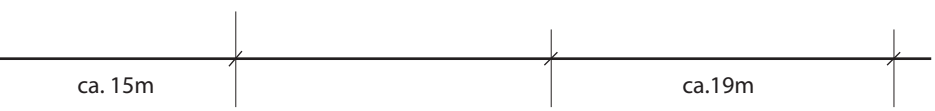
De Hanzelaan krijgt een nieuwe identiteit en sfeer door het toevoegen van een groen- en waterstructuur. Een weelderige beplantingszone en een stedelijke wadi zorgen voor een nieuw aantrekkelijk profiel met verblijfskwaliteit. Tussen de wadi en de beplantingszone is de fietsstraat gesitueerd. De fietsstraat is onderdeel van de nieuwe oost-west fietsroute. De parkeergarages aan de Hanzelaan zijn via de fietsstraat bereikbaar voor de auto.

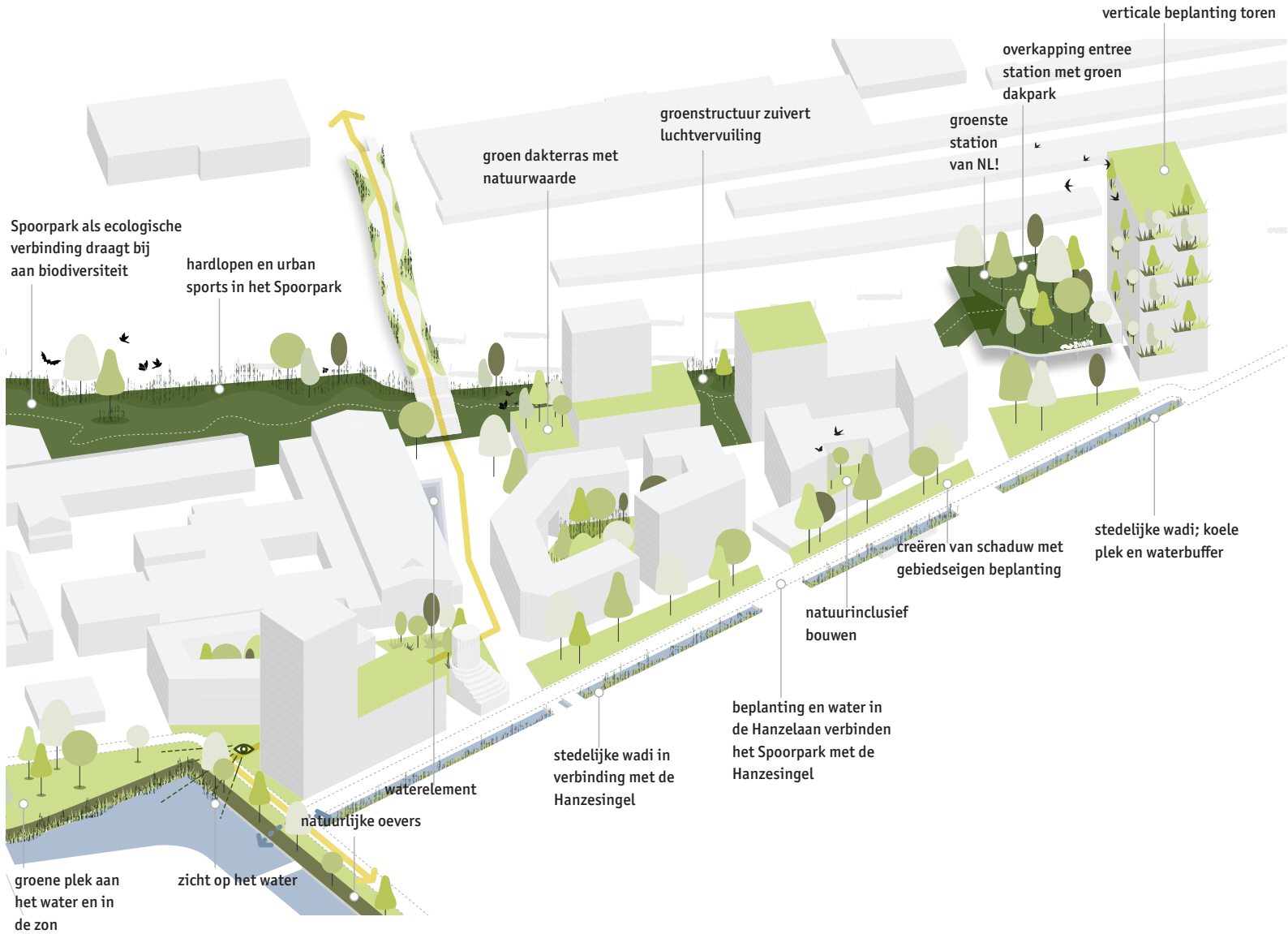
Het bestaande binnenplein bij de hallen grenst aan de verschillende bestaande gebouwen. Nieuwe doorsteekjes verbinden het binnenplein met het Spoorpark; zo ontstaan er nieuwe dwaalroutes door het gebied.

Aan de Hanzesingel wordt op de kop van het hallenplein een goed bezonde plek aan het water gerealiseerd. Op de open en goed bezonde plek aan het water kunnen mensen rustig in de zon liggen. Het oost-west fietspad is gesitueerd langs deze brede plek aan het water en sluit aan op de fietsstraat in de Hanzelaan.



profiel B: Hanzelaan - busstation




verticale beplanting toren
overkapping entree station met groen dakpark
groenste station van NL!
groenstructuur zuivert luchtvervuiling
groen dakterras met natuurwaarde
Spoorpark als ecologische verbinding draagt bij aan biodiversiteit
hardlopen en urban sports in het Spoorpark
stedelijke wadi; koele plek en waterbuffer
creëren van schaduw met gebiedseigen beplanting
natuurinclusief bouwen
beplanting en water in de Hanzelaan verbinden het Spoorpark met de Hanzesingel
stedelijke wadi in verbinding met de Hanzesingel
waterelement
natuurlijke oevers
zicht op het water
groene plek aan het water en in de zon

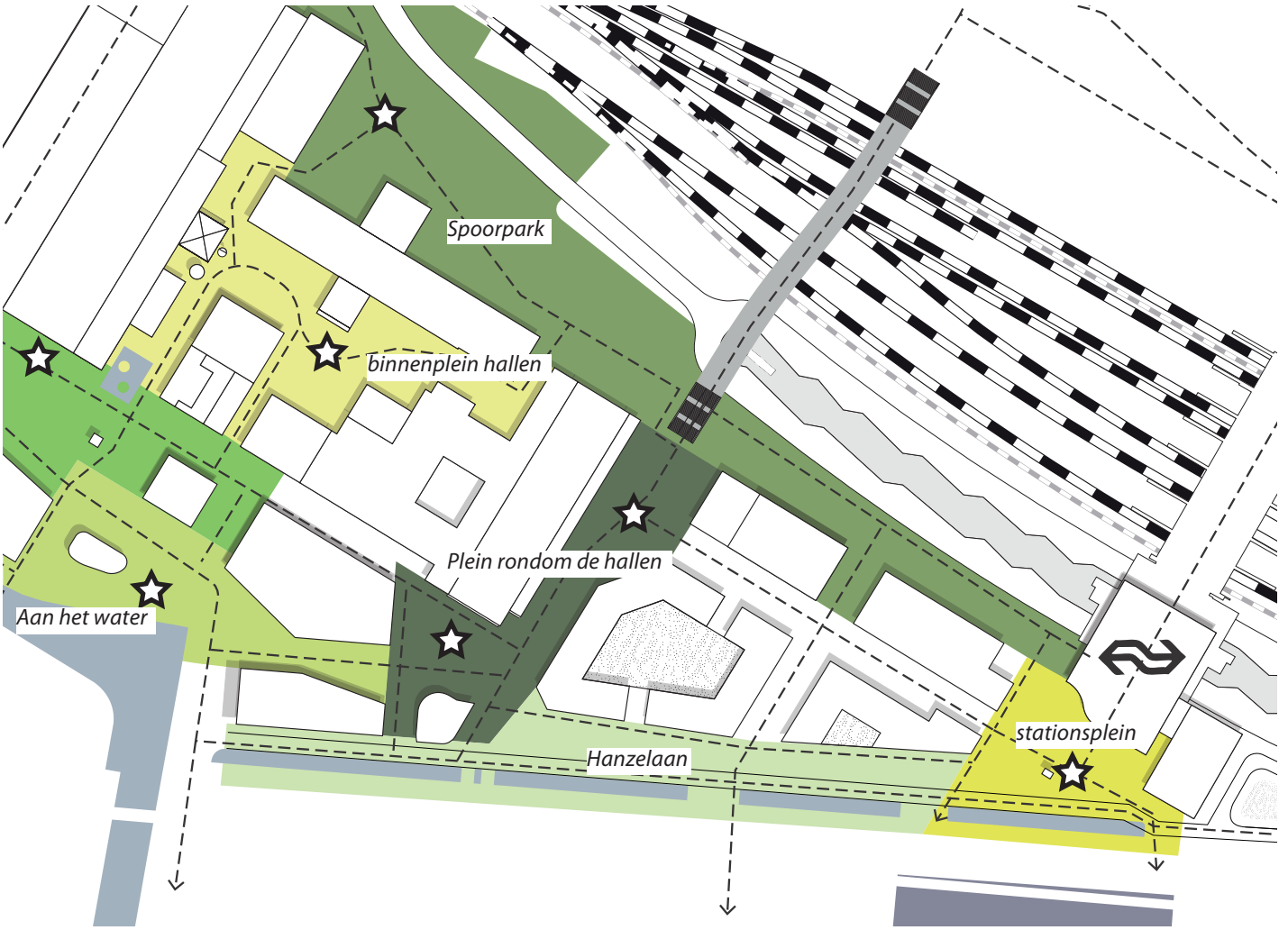
3.2 Duurzaamheidsambities District Z

In de Nota van Uitgangspunten zijn de duurzaamheidsambities voor het gehele plangebied benoemd. In District Z wordt specifiek ingezet op natuur inclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid.

- In het Spoorpark wordt de biodiversiteit vergroot door het toevoegen van klimaatbestendige gebiedseigen beplanting met struweel (vegetatie van struiken van 1 tot 5 meter hoog). Onder andere klimop, vuurdoorn, liguster, meidoorn of sleedoorn dienen als schuilplaats voor bijvoorbeeld huismussen.
- In het Spoorpark is naast het beplanting ook ruimte voor waterberging en infiltratie van regenwater.
- Het Spoorpark wordt met zo min mogelijk verharding ingericht, alleen de wandelroutes zijn verhard of half verhard.
- Nieuwe klimaatbestendige pleinen vormen aangename verblijfsplekken met zowel zon als schaduwplekken. Door het strategisch plaatsen van volwassen bomen op de pleinen wordt optimaal gebruik gemaakt van zon en schaduw.
- De pleinen worden klimaatbestendig ingericht met groen- en waterelementen.
- In de Hanzelaan maken de nieuwe beplantingszone en de stedelijke wadi onderdeel uit van de groen- en waterstructuur die het Spoorpark via het stationsplein verbindt met de Hanzesingel. De wadi houdt het regenwater langer vast en is verbonden met de Hanzesingel. Met de wadi wordt de stedelijke ruimte voorzien van koele plekken.
- Aan de Hanzesingel worden natuurvriendelijke oevers toegevoegd die kansen bieden voor waterhoen, meerkoet, fuut en vissoorten.
- De bebouwing in District Z draagt bij aan de robuuste groenstructuur door natuur inclusief te bouwen. Ieder gebouw draagt hier op zijn eigen manier aan bij, door bijvoorbeeld een begroeid dak of dakterras, een weelderige binnentuin of begroeide gevel met natuurwaarde.
- In de bebouwing worden in elk geval natuur inclusieve inbouwvoorzieningen aangebracht voor doelsoorten als de huismus, gierzwaluw, zwarte roodstaart en vleermuissoorten. Zo wordt het leefgebied voor planten en dieren vergroot.



klimaatadaptatie | natuurinclusief en biodiversiteit | gezondheid





plinten aan de Hanzelaan


beplantingszone Hanzelaan

3.3 Buitenruimte District Z | locatie specifieke randvoorwaarden

De buitenruimte van District Z bestaat uit zes onderdelen: het stationsplein, het Engelenpad met de pleinen rondom de rode hal, het Spoorpark, de Hanzelaan, het binnenplein bij de hallen en de plek aan het water. Op verschillende wijzen komt het groene en klimaatbestendige karakter van District Z tot uiting. Door de toevoeging van nieuwbouw krijgt de buitenruimte een meer besloten karakter met een stelsel van kleinschalige ruimtes. Goed geprogrammeerde plinten zorgen voor levendigheid en verblijfskwaliteit op maaiveld. Ook het groen draagt bij aan de intieme sfeer door het gebruik van veel opgaand en weelderige beplanting.

Voor de zes onderdelen van de buitenruimte in District Z zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden zijn per onderdeel weergegeven en hebben een sterke samenhang met de andere onderdelen van de buitenruimte. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling. Tevens dient de inrichting van de openbare ruimte te voldoen aan het SNOeR (Spoorzone Nota van Openbare Ruimte).
Een bouwplan grenst aan één of meerdere onderdelen van de openbare ruimte. Een bouwplan moet reageren op de omliggende openbare ruimte.

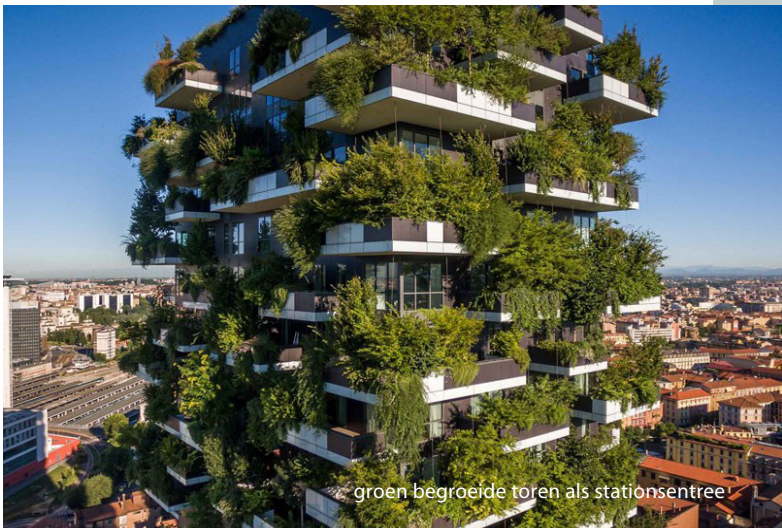
1 | Stationsplein en omgevingsdomein

- Het omgevingsdomein heeft een overzichtelijke ruimtelijke organisatie waarbij het primaat ligt bij de voetganger.
- Het stationsplein is groen ingericht en nodigt uit om te verblijven of aangenaam te kunnen wachten op de trein of de bus.
- De omliggende bebouwing en bomen op het plein zorgen voor een afwisseling van zon en
- Vanaf het stationsplein is er door het tussenstraatje/stationscarré goed zicht op de rode hal. Het tussenstraatje is een smalle verbinding in het stationsgebied waar de beplanting van het Spoorpark zichtbaar en voelbaar aanwezig is.

2 | Engelenpad en pleinen rondom de rode hal

- De inrichting is gebaseerd op de 8 principes van het Engelenpad.
- Op het plein voor de rode hal moeten evenementen georganiseerd kunnen worden voor de cultuur en onderwijsfuncties in de hal.
- Een open plint in de rode hal zorgt voor levendigheid op het plein.
- Het plein wordt klimaatbestendig ingericht met een paar grote bomen zodat er ook nog voldoende ruimte overblijft voor evenementen.
- Een speels waterelement op het plein zorgt voor extra verblijfskwaliteit in de zomermaanden.
- Het waterelement is in samenhang met het water op de Passerelle ontworpen.
- Het plein op de kop van de rode hal nodigt uit tot verblijven en is zo groen mogelijk ingericht. Dit plein heeft een terras in de zon op de kop van de rode hal.
- Aan de Hanzesingel wordt op de kop van het hallenplein een goed bezonde plek aan het water gerealiseerd.
- De schanierpunten in het Engelenpad worden gemarkeerd door kunst.


stedelijke wadi


groen begroeide toren als stationsentree

3 | Spoorpark

- Het Spoorpark heeft een ruige en natuurlijke uitstraling. Het Spoorpark is een gecultiveerde wildernis met een variatie aan kruidenruigte, (meerstammige) bomen, grassen, heesters en bloeiende planten. Na de aanlandig van de Passerelle wordt de beplanting iets gecultiveerder ingericht, meer passend bij de stationsomgeving.
- De ruimte van het Spoorpark tussen het busstation en de nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingericht en heeft een sterkte relatie met de plinten van de nieuwbouw.
- Het groene busstation doet mee in de beleving van het Spoorpark.
- Vanuit het Spoorpark is het begroeide dakpark van de stationsoverkapping via een toegang tot het dak bereikbaar.
- Het Spoorpark dringt via openingen tussen de gebouwen het stationsgebied in.
- Smalle wandel- en struinpaden maken het Spoorpark toegankelijk.
- In het Spoorpark zijn diverse aanleidingen voor urban sports (zoals bijvoorbeeld skaten of bootcamp) en buiten spelen. Met name onder de busbrug is hier ruimte voor.

4 | Hanzelaan

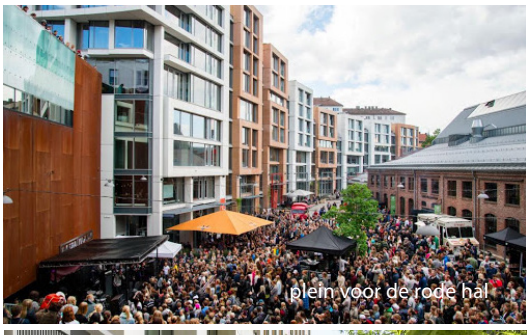
- De beplantingszone wordt ingeplant met diverse bomen en weelderige onderbegroeiing.
- De stedelijke wadi bestaat uit waterbergende plantvakken die eveneens bijdragen aan de groene sfeer van de Hanzelaan.
- Aan de zijde van de nieuwe bebouwing zorgt een breed trottoir voor een levendige ruimte langs de plinten van de nieuwbouw.
- Op het trottoir is ruimte voor een terraszone aan de zuidgevel van de nieuwe bebouwing.
- Aan de zijde van de Hanzehoven maakt een breed trottoir het mogelijk om de plinten hier in de toekomst te verbeteren.

5 | Binnenplein hallen

- Het binnenplein heeft een intiem en informeel karakter waarbij de huidige industriële inrichting het uitgangspunt is.
- Het binnenplein wordt geactiveerd en ingericht door de verschillende functies die aan het binnenplein grenzen.
- Bomen en planten moeten het binnenplein op een informele manier een groener karakter geven.


groene en besloten openbare ruimte


overkapping stationsentree met bomen


plein voor de rode hal


besloten en kleinschalige openbare ruimte


begroeide luifels


ontmoeting langs de plint

6 | Aan het water

- Langs de Hanzesingel worden natuurvriendelijke en toegankelijke oevers gemaakt. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht en door middel van bijvoorbeeld steigers kan je dichtbij het water komen.
- De groene plek aan het water is onderdeel van het Engelenpad.
- Een kunstobject markeert het Engelenpad aan het water.



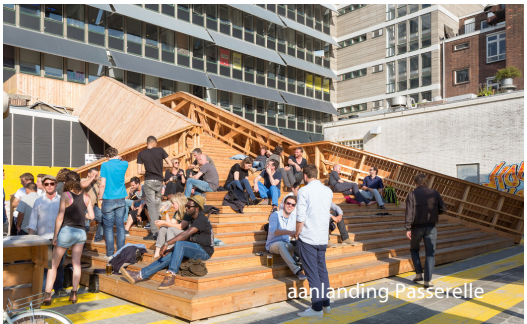
informele inrichting binnenplein

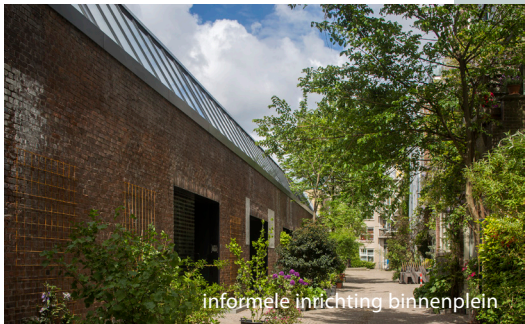


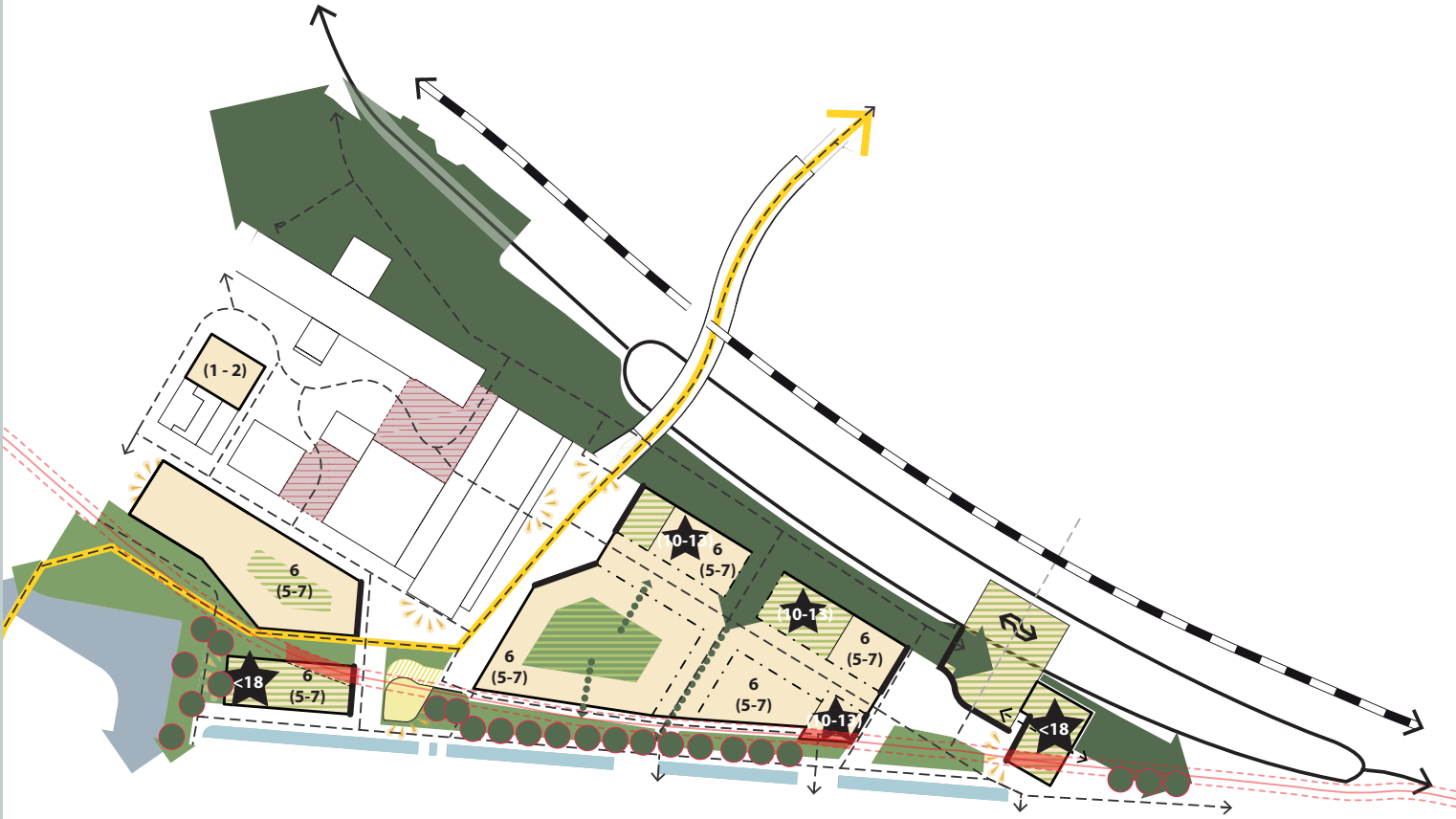
binnenplein


kunst langs Engelenpad


klimaatadaptief plein bij de rode hal


aanlanding Passerelle


informele inrichting binnenplein



Ruimtelijke randvoorwaarden District Z

- Bouwveld
- Hoogte accent (aantal bouwlagen)
- **6** Gemiddelde aantal bouwlagen
- **(5-7)** Bandbreedte, bouwlagen
- Wandvorming
- Maximale rooilijn
- Zachte rooilijn (kan verspringen/verschuiven)
- Langzaamverkeer verbinding
- Engelenpad
- Doorgang
- Blikvanger
- Openbaar groen
- Groen op/aan/in gebouw
- Collectief groen
- Stedelijke wadi
- Hanzesingel
- Hoogspanningsleiding met 6m vrijwaringszone
- Verleggen hoogspanningsleiding
- Zoekgebied technische voorziening Ennatuurlijk
- Zoekgebied doorgang minimaal 50% open
- Inpassingsopgave bestaande bomen

3.5 Bebouwing District Z | gebouw specifieke randvoorwaarden

De bebouwing van District Z bestaat uit zes gebouwtypologieën: de oostelijke hallen, de stationsentree (met stationsoverkapping en groen begroeide toren), de nieuwbouw in District Z, bebouwing aan het water, het gele Ennatuurlijk gebouw en een stationsfietsenstalling. Voor de stationsfietsenstalling zijn nog meerdere varianten mogelijk. Hier worden specifieke randvoorwaarden voor de zes gebouwtypologieën beschreven. De randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling.

1 | Stationsentree, stationsoverkapping en groen begroeide toren

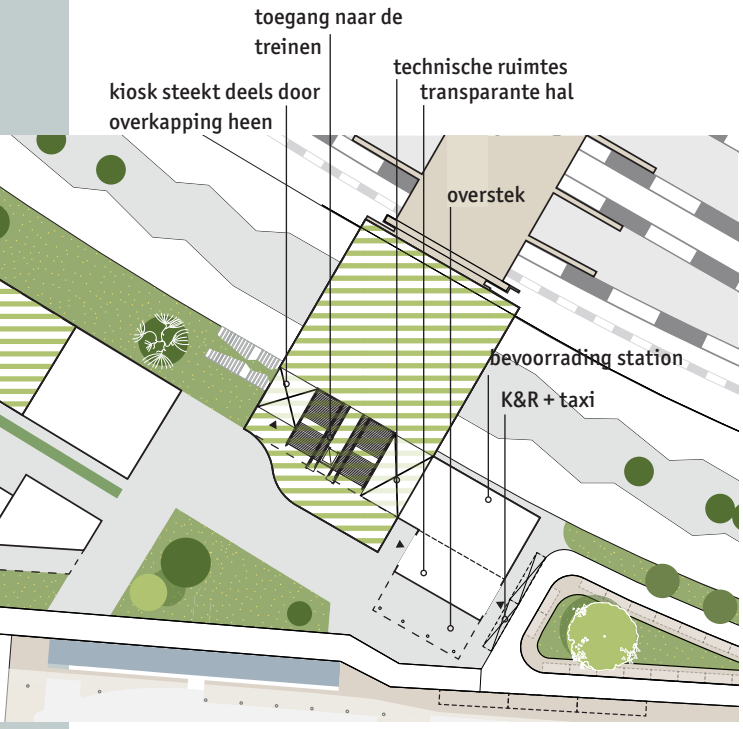
- De stationsentree met stationsoverkapping (luifel) en groen begroeide toren is een bijzondere opgave binnen District Z. De stationsentree wordt gevormd door een stationsoverkapping (luifel) met dakpark en Zwolse prominent (groene toren), beiden begroeid met bomen.
- Het stationsplein loopt door onder de stationsoverkapping zodat er een overzichtelijk geheel onstaat met het stationsplein.
- De plint van de groene toren herbergt functies gerelateerd aan het station.
- De taxi en K&R plek naast de groene toren zijn met een publieke hal verbonden met de stationsentree. Met het oog op de overzichtelijke oriëntatie in het omgevingsdomein van het station moet de hal transparant zijn zodat er vanaf de stationsentree direct zicht is op de taxi en K&R plekken.
- De luifel vormt samen met de groene toren twee wanden aan het plein. De bomen bovenop de luifel vormen één van de wanden aan het plein.
- Het dakpark sluit aan op de aangrenzende Zwolse prominent en vormt qua beplanting één geheel. Het dak is betreedbaar vanuit de groene toren.
- De stationsoverkapping heeft een eigen karakter met een verwijzing naar het industriele verleden van de zuidelijke spoorzone.
- Onder de luifel is naast de roltrappen plaats voor een kleine kiosk, deze kan ook een verdieping hebben met een entree op de overkapping.
- De kiosk heeft een transparante en open gevel op maaiveld.
- De stationsoverkapping heeft aan de zijde het busstation een representatieve uitstraling. De groene toren heeft aan de zijde van het busstation een gesloten gevel waarachter de bevoorrading voor het station is gesitueerd.
- De luifel heeft een toegang in het verlengde van het Spoorpark. De toegang heeft een groene uitstraling door de beplanting van het Spoorpark door te zetten langs de toegang. De toegang laat voldoende ruimte vrij om vanuit het station het Spoorpark in de wandelen.
- De gronddekking voor het dakpark moet voldoende zijn om 2e orde bomen te planten en tot wasdom te laten komen. De aansluiting met de trapopgang is zo laag mogelijk zodat er geen extra trapafstand wordt gecreëerd.
- Het dakpark is een verblijfsruimte voor wachtende treinreizigers. Het dakpark is ingericht met veel zitplekken.
- Het dakpark heeft een weelderig begroeide inrichting met bomen, heesters en onder begroeiing in een divers assortiment.
- Het dakpark moet toegankelijk zijn voor mindervaliden. Dit kan via een eigen lift of via een lift in de aangrenzende groene toren.
- In de groene toren zijn eveneens bomen en heesters over de hele gevel verspreid. De bomen en heesters in de toren kleuren mee met de seizoenen en zorgen in de zomer voor schaduw binnenshuis.

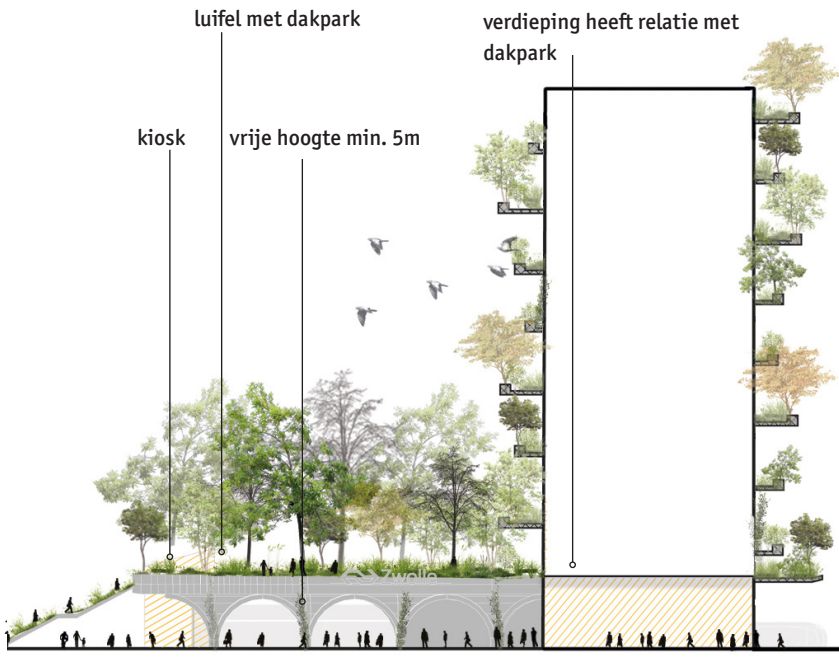
2 | Oostelijke hallen

- De rode hal is prominent aan het Engelenpad gelegen en opent zich richting de twee pleinen rondom de rode hal. De verbinding tussen binnen en buiten is nadrukkelijk aanwezig.
- Er wordt een aantal doorsteekjes gemaakt op cruciale plekken zodat er nieuwe dwaalroutes ontstaan. De doorsteekjes kunnen klein zijn en mogen ook door het gebouw heen gaan, zolang de route publiekstoegankelijk is.
- De hallen die aan het Spoorpark grenzen openen zich richting het park. Horeca en publieke voorzieningen richten zich op het Spoorpark en activeren hier de ruimte.
- De gebouwen aan het binnenplein openen zich richting het plein en kunnen het plein gebruiken en inrichten voor verschillende activiteiten.
- Op het binnenplein kan een transparante kas toegevoegd worden met een publieke voorziening of horeca.
- De hallen aan het hallenplein openen zich richting het plein.

3 | Nieuwbouw stationsgebied

- Een dakterras bij de nieuwbouw naast de Passerelle legt een visuele verbinding met de Passerelle.
- De bebouwing aan het stationsplein vormt een duidelijke wand aan het plein. Met overstekken wordt de westelijke wand aan het stationsplein vergroot.
- Alle bebouwing is alzijdig georiënteerd en heeft levendige plinten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de levendigheid en sociale veiligheid in de avond.
- De bebouwing aan het Spoorpark heeft een grotendeels transparante plint waardoor het Spoorpark zichtbaar is vanaf het tussenstraatje/stations carré.
- Aan de Hanzelaan en de pleinen rondom de rode hal is plastiek door bijvoorbeeld terugspringende gevels belangrijk om een zone te duiden die gebruikt kan worden voor ontmoeting (bijvoorbeeld terrassen). Daarnaast kan dit in de omgeving van hoogbouw windhinder reduceren.
- Terugspringende gevels hebben een dubbele hoogte en er worden geen kolommen gebruikt.
- De uiterste rooilijnen zijn bepaald, daarbinnen kunnen de rooilijnen nog variëren. Kleine rooilijnsprongen binnen het bouwveld zorgen voor een afwisselend beeld.
- Fietsenstallingen worden opgenomen in de gebouwen met een zichtbare entree aan de gevel. De fietsenstalling steekt diep het gebouw in, zodat de stalling niet de gehele gevel beslaat.



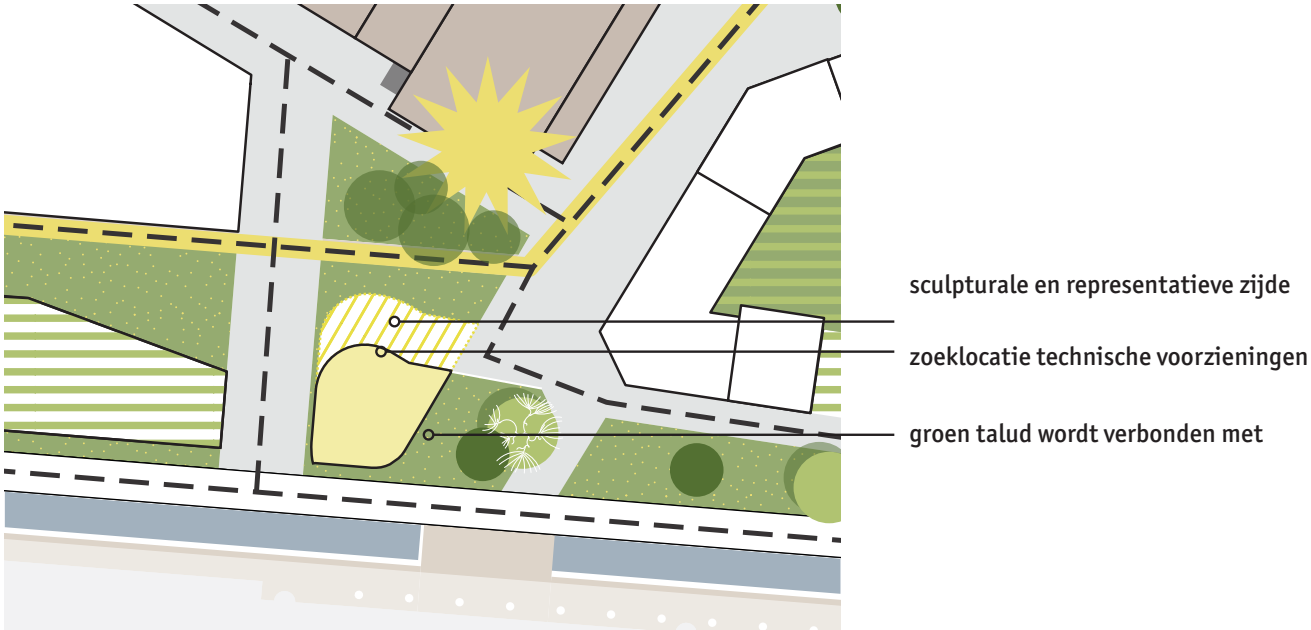


4 | Bebouwing aan het water

- De nieuwe bebouwing voor de hallen ligt aan het water van de Hanzesingel. De bebouwing richt zich aan de zuidzijde op het water.
- Op de kop van de Hanzesingel en aan het Engelenpad staat een Zwolse prominent met een bouwhoogte van maximaal 55m. Op het lagere deel van het gebouw wordt het dak gebruikt als begroeid dakterras.
- De bebouwing naast de hallen vormt aan de ene zijde een wand aan het plein bij de rode hal, en aan de andere zijde de kop van het hallenplein. Aan de zijde van het hallenplein kan de bebouwing in de loop van de jaren uitgebreid worden. De plinten van de bebouwing zijn extra hoog en hebben een goede relatie met de openbare ruimte.
- Fietsenstallingen worden opgenomen in de gebouwen met een zichtbare entree aan de gevel. De fietsenstalling steekt diep het gebouw in, zodat de stalling niet de gehele gevel beslaat.

5 | Gele gebouw Ennatuurlijk

- Aan de oostzijde van het gele gebouw gaat het grasdak over in de beplantingszone langs de Hanzelaan.
- Aan de noordzijde is de zoeklocatie voor de eventueel te verplaatsen technische voorzieningen.
- De noordzijde van het gele gebouw heeft een representatieve uitstraling aan het plein bij de rode hal. De uitbreiding moet zich op sculpturale wijze voegen naar het gele gebouw. De technische voorzieningen en overige terreinruimte zijn niet zichtbaar vanaf het plein.
- Aan het plein wordt de uitbreiding onderdeel van de kunstuitingen langs het Engelenpad.
- De uitbreiding moet als kunstuiting vormgegeven worden gekoppeld aan de functie en in samenhang met het bestaande gebouw.
- Toevoegingen die het architectuurbeeld verstoren (zoals hekken) moeten verwijderd worden.



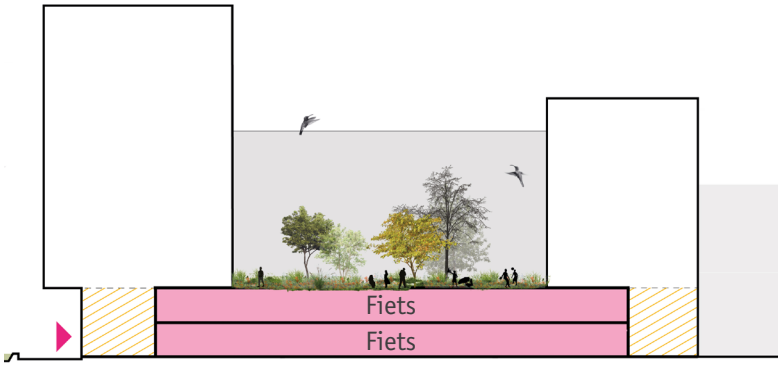

overgang Ennatuurlijk met plein rode hal


overgang Ennatuurlijk met plein rode hal


overgang Ennatuurlijk met plein rode hal

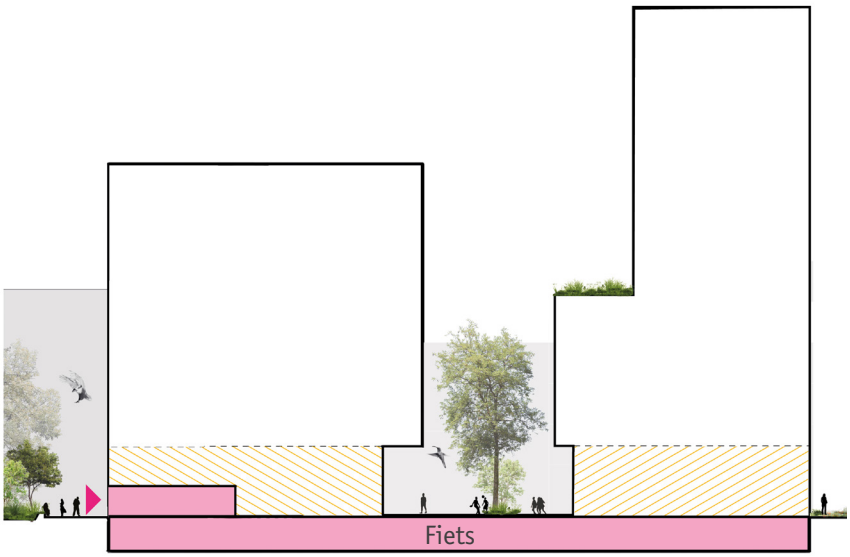
6a | Fietsenstalling station in bebouwing op maaiveld

- Levendige plinten, dus geen volledige fietsprogramma aan de gevels, maar slechts de entrees.
- Voldoende draagkracht voor goede binnentuin op de dakverdieping van de stalling tbv de omringende woningen op de verdieping.
- Daglicht bij de entree en sociaal veilig.
- Koppeling entree voor fietsers aan de hoofdfietsroutes, geen doorkruising van voetgangersstromen.
- Koppeling entree voor voetgangers (ook) aan stationscarré.

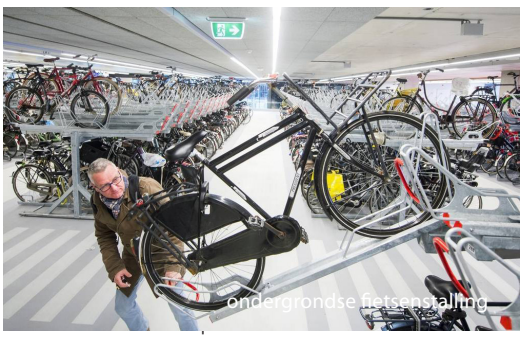


6b | Fietsenstalling station ondergronds

- Entrees voor fietsers en voetgangers opnemen in de bebouwing (niet in de openbare ruimte).
- Daglicht bij de entree en sociaal veilig.
- Koppeling entree voor fietsers aan de hoofdfietsroutes, geen doorkruising van voetgangersstromen.
- Koppeling entree voor voetgangers (ook) aan stationscarré.
- Levendige plinten, slechts de entrees aan de plint.



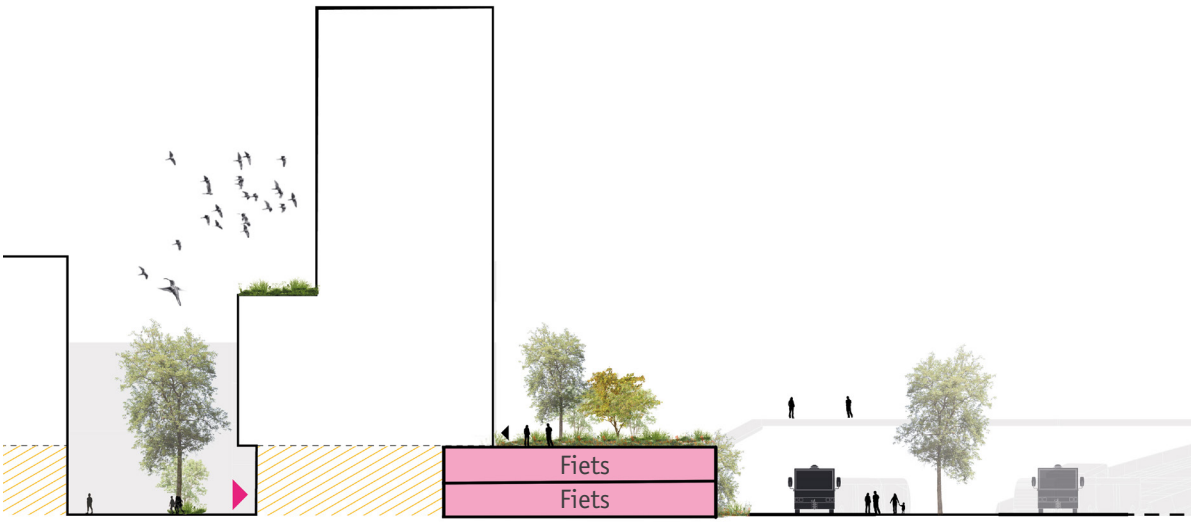

ondergrondse fietsenstalling

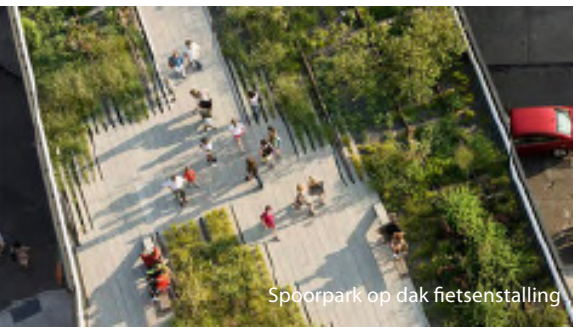

ondergrondse fietsenstalling


ondergrondse fietsenstalling

6c | Fietsenstalling station in Spoorpark

- Alle gevels aan de openbare ruimte zijn van glas, met minimale dimensionering kozijnen.
- Volwaardig dakpark (Spoorpark) op de het dak met voldoende gronddekking voor bomen.
- Dakpark (Spoorpark) staat in verbinding met dakpark stationsoverkapping.
- Dakpark (Spoorpark) wordt verbonden met Passerelle.
- Entree voor fietsers gekoppeld aan hoofdfietsroutes, gelegen in straatje tussen gebouwen (dus niet via plein naast de Rode hal of stationsplein).
- Aan zijde busstation minimaal 1,5 vrij houden voor opgaande beplanting voor de gevel langs (en ook om afstand te houden tot langsrijdende bussen).
- Natuurinclusieve maatregelen.
- Entrees van verdiepingen van de gebouwen 2 en 3 (ook) via het dakpark (Spoorpark).
- Dakpark (Spoorpark) is toegankelijk via de lift van de fietsenstalling.



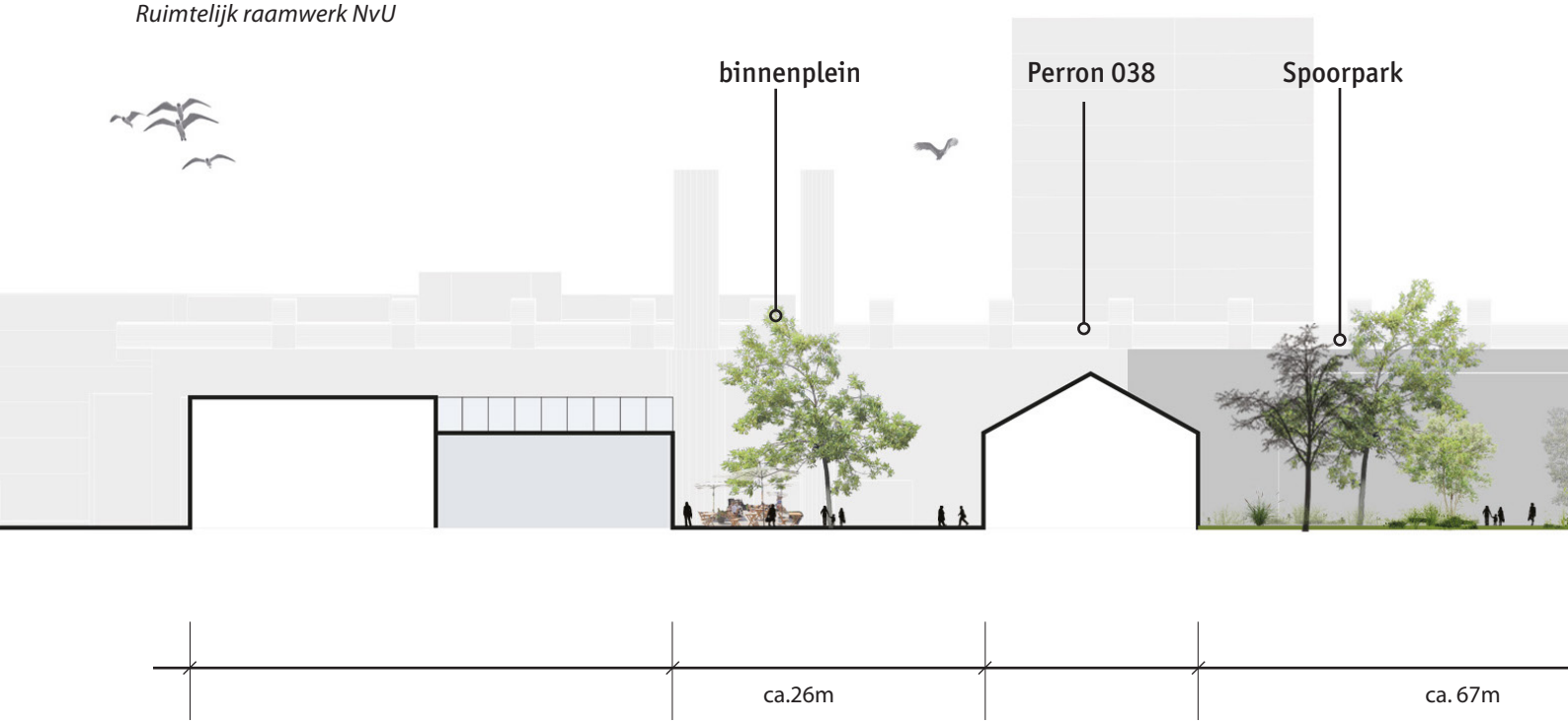

Spoorpark op dak fietsenstalling


Spoorpark op dak fietsenstalling


transparante gevel richting busstation



Ruimtelijk raamwerk NvU



4. WERKPLAATSEN

In dit hoofdstuk staan de Werkplaatsen centraal. De ambities voor duurzaamheid, de buitenruimte en de bebouwing worden concreet gemaakt. De keuzes die zijn gemaakt voor de beeldkwaliteit komen vanzelfsprekend voort uit de ambities die eerder in de NvU zijn beschreven.

4.1 Werkplaatsen algemeen

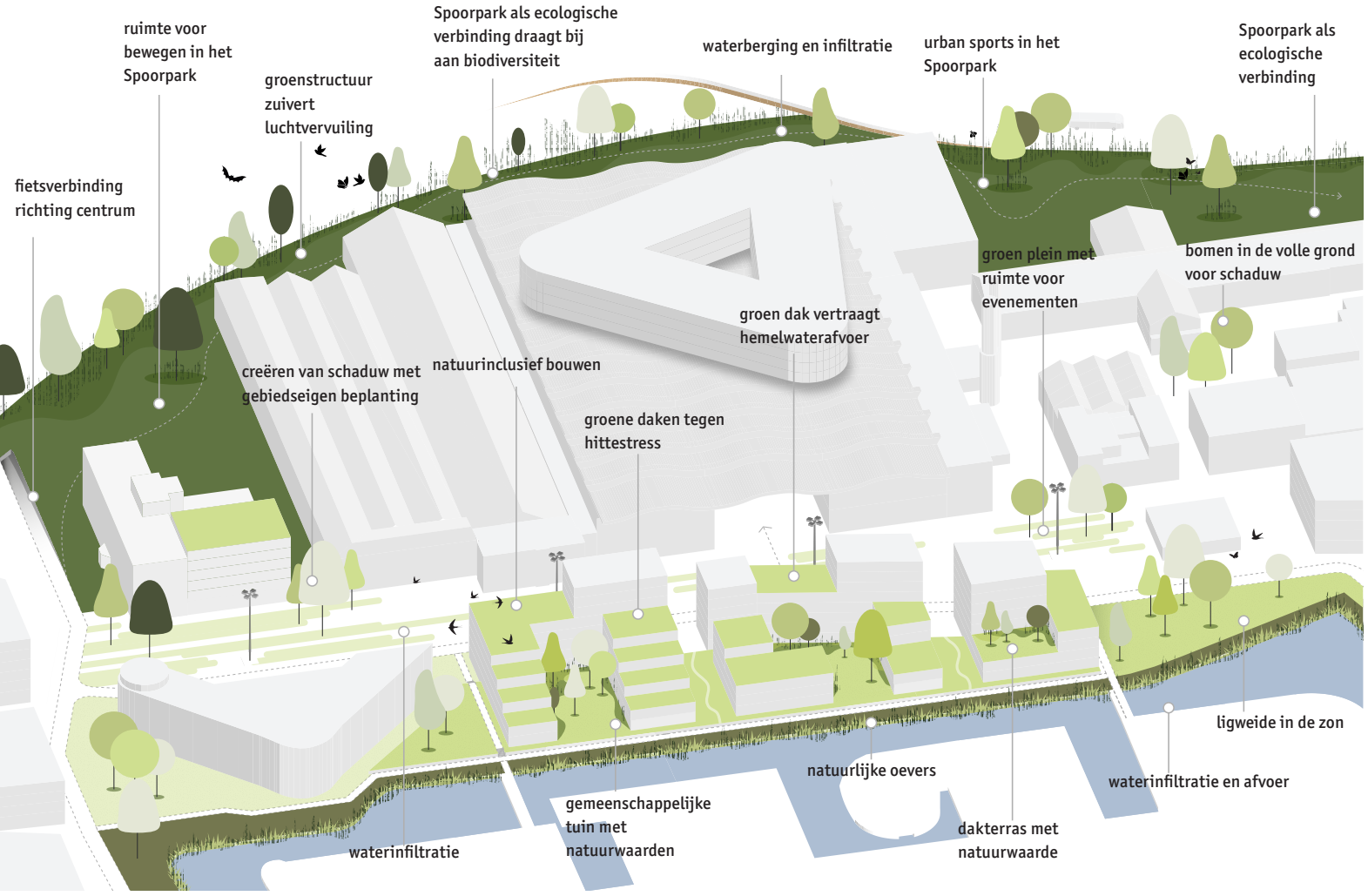
De Werkplaatsen maken prominent onderdeel uit van het innovatiedistrict van de Spoorzone. Ze vormen het decor voor de ecosystemen van slimme maakbedrijven en creatieve industrie & cultuur die hier gevestigd zijn in verschillende innovatiehubs. De hallen van de Werkplaatsen worden geprogrammeerd met deze bedrijvigheid aangevuld met onderwijs, publieke voorzieningen en horeca. De schaal van de enorme ruimte voor de hallen blijft behouden op het hallenplein. Op cruciale plekken worden in het hallencomplex doorsteekjes gemaakt zodat er dwaalroutes ontstaan tussen het hallenplein en het Spoorpark.
Bepalend voor het karakter vormen de zogenoemde crossovers. In samenwerking zorgen gebruikers binnen een bepaald ecosysteem of samenstel van functies voor een gemeenschappelijke crossover-functie waar ontmoetingen, interacties en kruisbestuiving plaatsvinden.

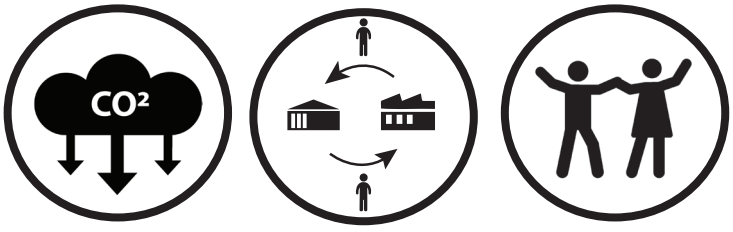
De Werkplaatsen zijn een voorbeeld voor circulair ontwikkelen door ze geheel te behouden en te hergebruiken met nieuwe functies. De Wartsila-hal krijgt een transformatie met het inbouwen van meerdere verdiepingen. In de Wartsila-hal wordt een deel bestemd als publiek toegankelijke hal die verbonden is met het hallenplein en het Spoorpark. Boven deze centrale hal komt een iconische opbouw die een nieuw beeldmerk voor Zwolle wordt.
De Wartsila-hal bestaat uit drie grote hallen naast elkaar met het kenmerkende golvende dak. Het karakteristieke golvende dak van de centrale werkplaats blijft behouden. Het lijnenspel van het golvende dak moet vanuit de hal en vanaf de straat goed beleefbaar blijven. De opbouw biedt een panorama op de binnenstad en de IJssel en is zichtbaar vanaf het hallenplein en de busbrug.

De andere hallen en bedrijfsgebouwen worden hergebruikt met nieuwe invullingen die zoveel mogelijk passen bij het gebouw. Het gaat hierbij vooral om werkfuncties. In de westelijke hallen is ruimte voor een foodhal met meerdere kleine (horeca) ondernemers, een nieuwe hotspot voor Zwolle. Aan de pleinzijde van de westelijke hallen is een oude bedrijfskantine gesitueerd. Op deze plek kan horeca een nieuw leven ingeblazen worden.



profiel C: binnenplein - Spoorpark





circulariteit crossovers human impact

Bepalend voor het karakter van de Werkplaatsen zijn de zogenoemde crossovers. In samenwerking zorgen gebruikers binnen een bepaald ecosysteem of samenstel van functies voor een gemeenschappelijke crossover-functie waar ontmoetingen, interacties en kruisbestuiving plaatsvinden.

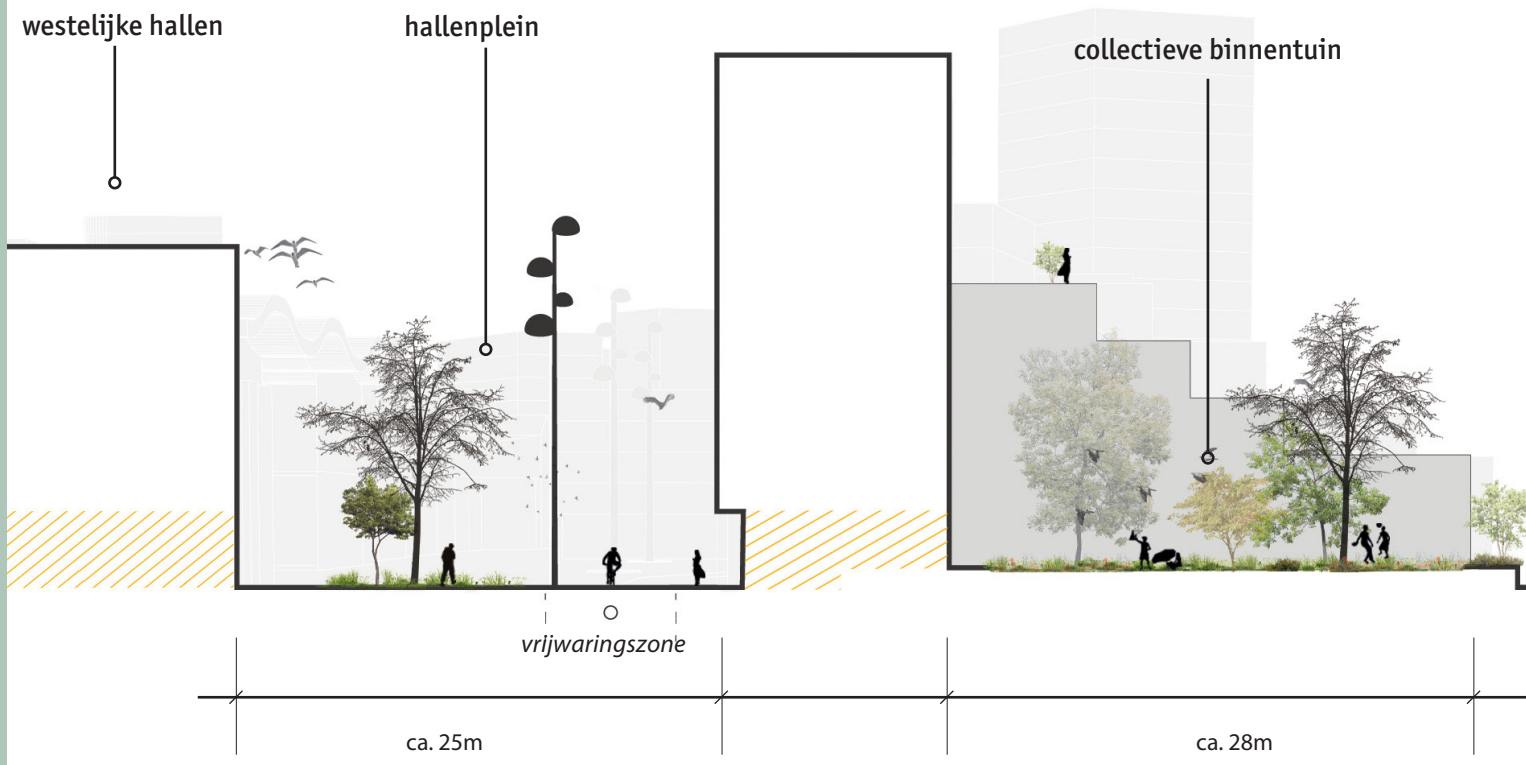
Het hallenplein behoudt de langgerekte maat en schaal van het huidige open terrein en wordt ingekaderd door bestaande en nieuwe bebouwing. Tussen het hallenplein en de Hanzesingel wordt nieuwbouw toegevoegd. Doorsteekjes richting het Spoorpark en de Hanzesingel verankeren het hallenplein met de omgeving. Het hallenplein heeft een stedelijke uitstraling door de wanden en bouwhoogtes aan het plein.
De nieuwbouw tussen het hallenplein en de Hanzesingel krijgt een mix van woonappartementen met (in de plinten aan het hallenplein) kleinschalige voorzieningen en/of werkfuncties. Het bestaande kantoorgebouw van Persan Vastgoed wordt getransformeerd tot woonappartementen.

4.2 Duurzaamheidsambities Werkplaatsen

In de Nota van Uitgangspunten zijn de duurzaamheidsambities voor het gehele plangebied benoemd. In de Werkplaatsen wordt specifiek ingezet op circulariteit, crossovers en human impact.
Circulair hergebruik om de uitputting van grondstoffen tegen te gaan is hier de belangrijkste ambitie.

- De herontwikkeling van de Werkplaatsen is een visitekaartje voor circulair ontwikkelen, de hallen behouden hun waarde door ze opnieuw te programmeren. De hallen in de Werkplaatsen worden volledig hergebruikt zodat de kringloop gesloten blijft. Dit geldt ook voor de materialen tijdens transformatie en toevoeging die zo veel mogelijk circulair dienen te zijn.
- Ook in de buitenruimte dienen zoveel mogelijk inrichtingselementen hergebruikt te worden.
- De nu volledig stenige buitenruimte wordt klimaat adaptief gemaakt door verharding weg te halen en beplanting toe te voegen.
- Het hallenplein wordt vergroend zodat het een aangename verblijfsplek wordt. Het plein heeft zowel plekken in de zon als in de schaduw door de nieuwbouw aan het hallenplein en door de toevoeging van beplanting op het plein.
- In het Spoorpark wordt de biodiversiteit vergroot door het toevoegen van klimaatbestendige gebiedseigen beplanting met struweel (vegetatie van struiken van 1 tot 5 meter hoog). Onder andere klimop, vuurdoorn, liguster, meidoorn of sleedoorn dienen als schuilplaats voor bijvoorbeeld huismussen.
- In het Spoorpark is naast het begroeiing ook ruimte voor waterberging en infiltratie van regenwater.
- Doorsteekjes naar het water aan de Hanzesingel maken de afstand tot een koele plek aan het water kleiner. Aan de Hanzesingel worden natuurvriendelijke oevers toegevoegd die kansen bieden voor waterhoen, meerkoet, fuut en vissoorten.
- De nieuwbouw tussen hallenplein en Hanzesingel draagt bij aan de groenstructuur door collectieve en begroeide binnentuinen die verbonden zijn met de natuurvriendelijke oever langs de singel.
- De zongerichte dakterrassen hebben een natuurwaarde en dragen bij aan een natuurinclusieve bebouwing.
- Ook de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk met de principes van circulariteit gerealiseerd.


Spoorpark
hallenplein
Hanzesingel


westelijke hallen
hallenplein
collectieve binnentuin
vrijwaringszone
ca. 25m
ca. 28m

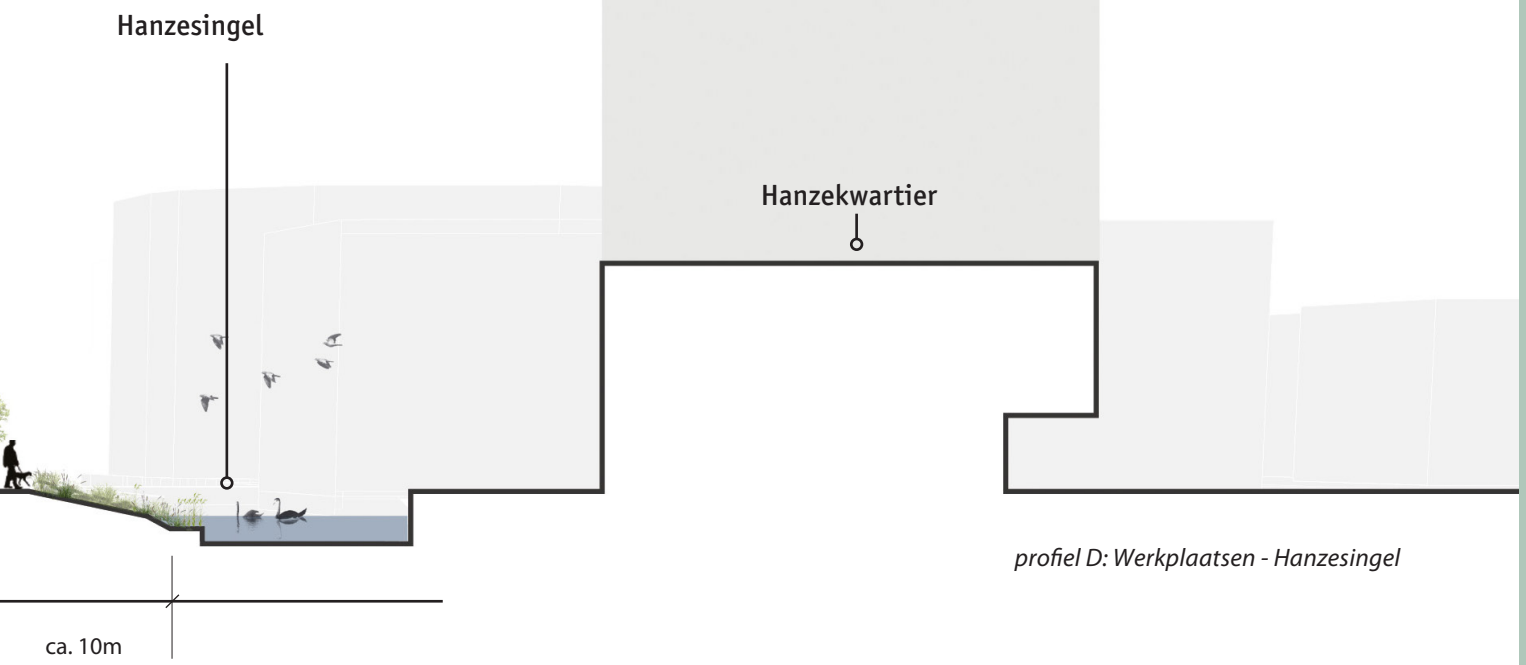
4.3 Buitenruimte Werkplaatsen | locatie specifieke randvoorwaarden

De buitenruimte van de Werkplaatsen bestaat uit drie onderdelen: het hallenplein, de Hanzesingel en het Spoorpark waarin op verschillende wijze het groene karakter van de Werkplaatsen tot uiting komt. Door de toevoeging van nieuwbouw krijgt de buitenruimte een meer besloten karakter.
Het hallenplein voor de Werkplaatsen behoudt door de grote afmeting zijn uitgestrektheid. Goed geprogrammeerde plinten zorgen voor levendigheid en verblijfskwaliteit op maaiveld. Het stenige karakter van de Werkplaatsen wordt klimaatbestendig gemaakt door het toevoegen van beplanting.

Voor de drie onderdelen van de buitenruimte in de Werkplaatsen zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden zijn per onderdeel weergegeven en hebben een sterke samenhang met de andere onderdelen van de buitenruimte. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling. Tevens dient de inrichting van de openbare ruimte te voldoen aan het SNOeR (Spoorzone Nota van Openbare Ruimte).
Een bouwplan grenst aan één of meerdere onderdelen van de openbare ruimte. Een bouwplan moet reageren op de omliggende openbare ruimte.

1 | Hallenplein

- Het hallenplein is via de publieke ruimte in de grote centrale werkplaats (Wartsila-hal) verbonden met het Spoorpark.
- Evenementen vinden plaats in de publieke binnenruimte van de Wartsila-hal. Een open plint van de grote centrale werkplaats zorgt voor levendigheid op het hallenplein.
- Het hallenplein kent een volledig groen deel (groen tenzij) aan de kant van Lurelui en een wat opener deel voor de hallen. De elementen waarmee het plein ingericht wordt zijn in beide delen dezelfde, de delen gaan vloeiend in elkaar over.
- Hoge lichtmasten benadrukken de maat en schaal van het plein.
- De oost-west fietsroute is gesitueerd aan de zijde van de nieuwbouw en valt grotendeels samen met de 110 KV buisleiding die onder het gehele plein door loopt.



profiel D: Werkplaatsen - Hanzesingel

2 | Hanzesingel

- Langs de Hanzesingel worden natuurvriendelijke en toegankelijke oevers gemaakt. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht en door middel van steigers kan je dichtbij het water komen.
- De route langs het water en de collectieve binnentuinen van de nieuwbouw ligt in het verlengde van het Engelenpad en sluit aan op de structuur van Lurelui.
- Op de koppen van de nieuwbouw worden nieuwe voetgangersbruggen richting het Hanzekwartier gerealiseerd.

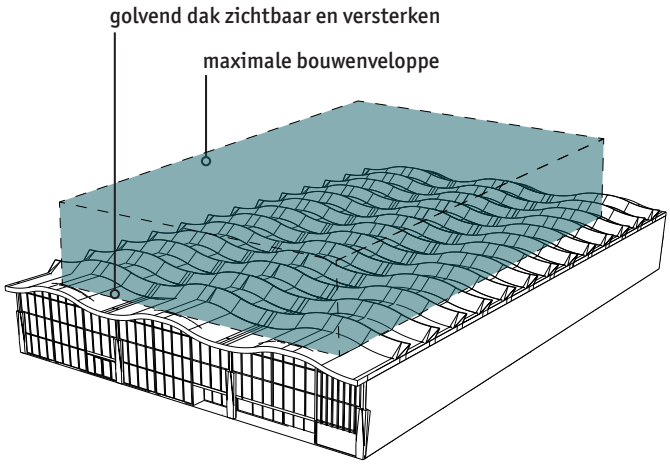
3 | Spoorpark

- Het Spoorpark heeft een ruige en natuurlijke uitstraling. Het Spoorpark is een gecultiveerde wildernis met een variatie aan kruidenruigte, (meerstammige) bomen, grassen, heesters en bloeiende planten.
- Smalle wandel- en struinpaden maken het Spoorpark toegankelijk en er zijn diverse aanleidingen voor urban sports (zoals bijvoorbeeld skaten of bootcamp) en buiten spelen. Met name onder de busbrug is hier veel ruimte voor.
- De ruimte achter de hallen is krap, maar ook hier wordt het Spoorpark toegankelijk gemaakt zodat de routes door het Spoorpark alle delen met elkaar verbinden. Ter hoogte van de grote centrale werkplaats (Wartsila-hal) is het mogelijk om vanuit het Spoorpark het publieke deel van de Wartsila-hal te betreden.
- De grotere ruimtes in het Spoorpark op de kop van de hallen worden geactiveerd door een passende programmering in de hallen met horeca of publieke voorzieningen. Aan de oostzijde bij de busbrug is ruimte voor urban sports zoals een skatebaan en bootcamp.
- Aan de westzijde, naast de fietsverbinding richting de Veerallée en in het verlengde van Lurelui, worden de hallen op de begane grond geopend en verbonden met het Spoorpark. Zo kan hier een verblijfsplek ontstaan in de luwte van de Werkplaatsen.
- Om ook akoestisch een aangenaam verblijfsklimaat te maken is er een geluidsscherm nodig. Het geluidsscherm wordt geïntegreerd in de beplanting van het Spoorpark bijvoorbeeld door middel van een talud. Dit maakt medegebruik voor biodiversiteit (en mogelijk ook sport) mogelijk.
- Aandachtspunt is de wens om op een aantal plekken de visuele relatie met Lurelui-West te behouden.



Ruimtelijke randvoorwaarden Werkplaatsen

- Bouwveld
- Zoekgebied doorgang minimaal 50% open
- Zoekgebied opbouw
- Bijzondere opbouw
- Zoeklocatie helofytenfilter
- 5 Aantal bouwlagen
- 7 Gemiddelde aantal bouwlagen
- (5-9) Bandbreedte, bouwlagen
- Maximale rooilijn
- Langzaamverkeer verbinding
- Blikvanger
- Openbaar groen
- Collectief groen
- Hanzesingel
- Hoogspanningsleiding met 6m vrijwaringszone
- Inpassingsopgave bestaande bomen



4.5 Bebouwing Werkplaatsen | gebouw specifieke randvoorwaarden

De bebouwing van de Werkplaatsen bestaat uit vier gebouwtypologieën: de hallen, de opbouw op de hallen, de nieuwbouw tussen het hallenplein en de Hanzesingel en Hanzelaan 93.
Hier worden specifieke randvoorwaarden voor de vier gebouwtypologieën beschreven. De randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling.

1 | Hallen

- De grote centrale werkplaats (Wartsila-hal) bestaat uit drie grote hallen naast elkaar met het kenmerkende golvende dak. De hal wordt als geheel herontwikkeld, waarbij een deel een publieke en open ruimte wordt van waaruit de naastgelegen hallen worden ontsloten.
- In de hal worden extra verdiepingsvloeren aangebracht om een mix aan programma te kunnen huisvesten. Aandachtspunt daarbij is dat de constructie van de inbouwvloeren qua draagkracht en installatietechniek in de toekomst ook weer functieverandering mogelijk maakt (flexibiliteit).
- Het publieke deel van de Wartsila-hal is verbonden met het hallenplein, het Spoorpark en het binnenplein en wordt gebruikt om gezamenlijke activiteiten en evenementen te organiseren.
- De andere hallen en bedrijfsgebouwen worden hergebruikt met functies die zoveel mogelijk bij het gebouw passen. Hier vindt geen grootschalige nieuwbouw plaats. In een aantal gebouwen is het mogelijk en gewenst om een extra verdiepingslaag toe te voegen. Belangrijk aandachtspunt bij het geschikt maken van de bebouwing voor nieuwe functies is daglichttoetreding.
- Aan de westzijde van de westelijke hal opent de hal zich richting het Spoorpark zodat hier een verblijfsplek kan ontstaan in de luwte van de Werkplaatsen.

2 | Opbouw Wartsila-hal

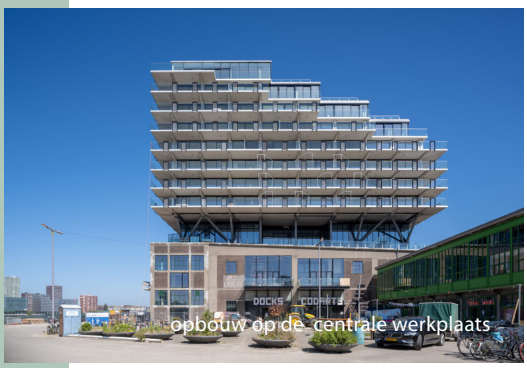
- Boven het dak van de grote centrale werkplaats (Wartsila-hal) zweeft als het ware een nieuw beeldmerk voor Zwolle. Hier wordt de centrale werkplaats uitgebreid met een spectaculaire toevoeging door middel van een opbouw.
- Het kenmerkende golvende dak van de centrale werkplaats blijft behouden en beleefbaar. De nieuwe opbouw komt visueel los van de Wartsila-hal. Het lijnenspel van het golvende dak moet vanuit de hal en vanaf de straat goed beleefbaar blijven.
- De constructie van de opbouw zorgt voor een minimale aantasting van het golvende dak. Het dak mag wel aangepast worden om meer daglicht in de hallen te brengen.
- De opbouw heeft een bijzondere iconische waarde vergelijkbaar met de opbouw op het Museum de Fundatie. De opbouw biedt een panorama op de binnenstad en de IJssel en is zichtbaar vanaf het hallenplein en de busbrug.
- De opbouw is deels openbaar toegankelijk.
- De opbouw heeft minimaal 4 en maximaal 6 bouwlagen.
- De opbouw is maximaal 19.000 m2 bvo en de toegankelijkheid van de opbouw is voorzien vanuit de hallen.
- De opbouw heeft een industrieel karakter passend bij de hallen.
- De opbouw heeft een bijzonder beeldtaal/architectuur, die aansluit bij de bestaande hal.
- Er wordt gebruik gemaakt van biobased materialen of andere materialen met een lage CO2 impact.
- De opbouw wordt binnen het aangegeven zoekgebied gepositioneerd.

3 | Nieuwbouw hallenplein-Hanzesingel

- Aan de kant van het hallenplein vormt de nieuwbouw een gevarieerde wand aan het plein.
- De nieuwbouw bestaat uit drie architectonische korrels.
- De gebouwen kunnen nog op verschillende wijzen uitgewerkt worden. De uiterste rooilijn is bepaald, daarbinnen kunnen de rooilijnen nog variëren.
- Kleine rooilijnsprongen binnen het bouwveld zorgen voor een afwisselend beeld.
- Gebouwen hebben een ruig en industrieel karakter passend bij de hallen.
- De bebouwing wordt twee keer onderbroken voor een verbinding tussen de singel en het hallenplein.
- De plint aan het hallenplein is extra hoog en is geprogrammeerd met werken en voorzieningen. Daarboven komen voornamelijk woningen.
- Aan de Hanzesingel richten de gebouwen zich op de zonnige zijde van de Hanzesingel. De groenzone langs de singel wordt doorgetrokken in de binnentuinen van de bebouwing.
- De gebouwen zijn gesitueerd op een deels hoger gelegen maaiveld waardoor de binnentuin ongeveer één meter hoger ligt dan de openbare groenzone. Dit hoogteverschil is tevens de overgang tussen openbaar gebied en de collectieve tuinen.
- De gebouwen aan de Hanzesingel hebben collectieve tuinen die verbonden zijn met het water. De woningen aan de Hanzesingel richten zich op de oevers en de zon, met terrassen aflopend richting het water.
- De collectieve tuinen hebben een mee ontworpen erfafscheiding tussen openbaar en privé.
- Het bouwvlak van de nieuwbouw in de Werkplaatsen moet 30% onbebouwd zijn in de vorm van doorgangen of binnentuinen.
- De collectieve tuinen dragen bij aan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid, en hebben een grote belevingswaarde vanaf de waterzijde.
- Fietsenstallingen worden opgenomen in de gebouwen met een zichtbare entree aan de gevel. De fietsenstalling steekt diep het gebouw in, zodat de stalling niet de gehele gevel beslaat.

4 | Hanzelaan 93

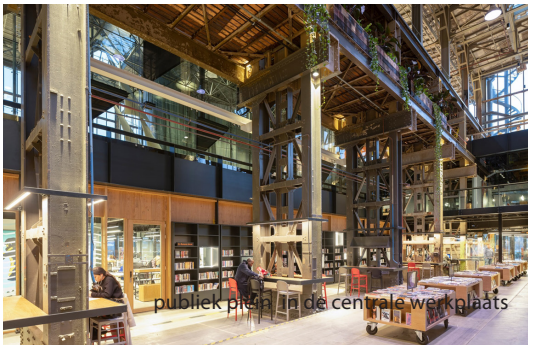
- Aan de westelijke zijde van het hallenplein staat het bestaande driehoekige kantoorpand aan de Hanzelaan 93. Dit gebouw wordt getransformeerd en opgetopt tot een gemengd woon- werkgebouw.
- Bestaande onderbouw blijft gehandhaaft.
- Optoppen bestaande bouw met maximaal 5 lagen mogelijk tot maximaal 29m.

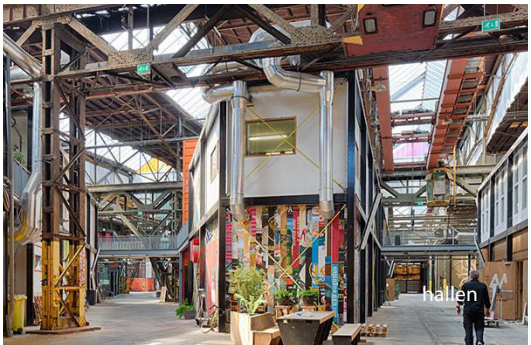

opbouw op de centrale werkplaats


Hallenplein met groen op de kop

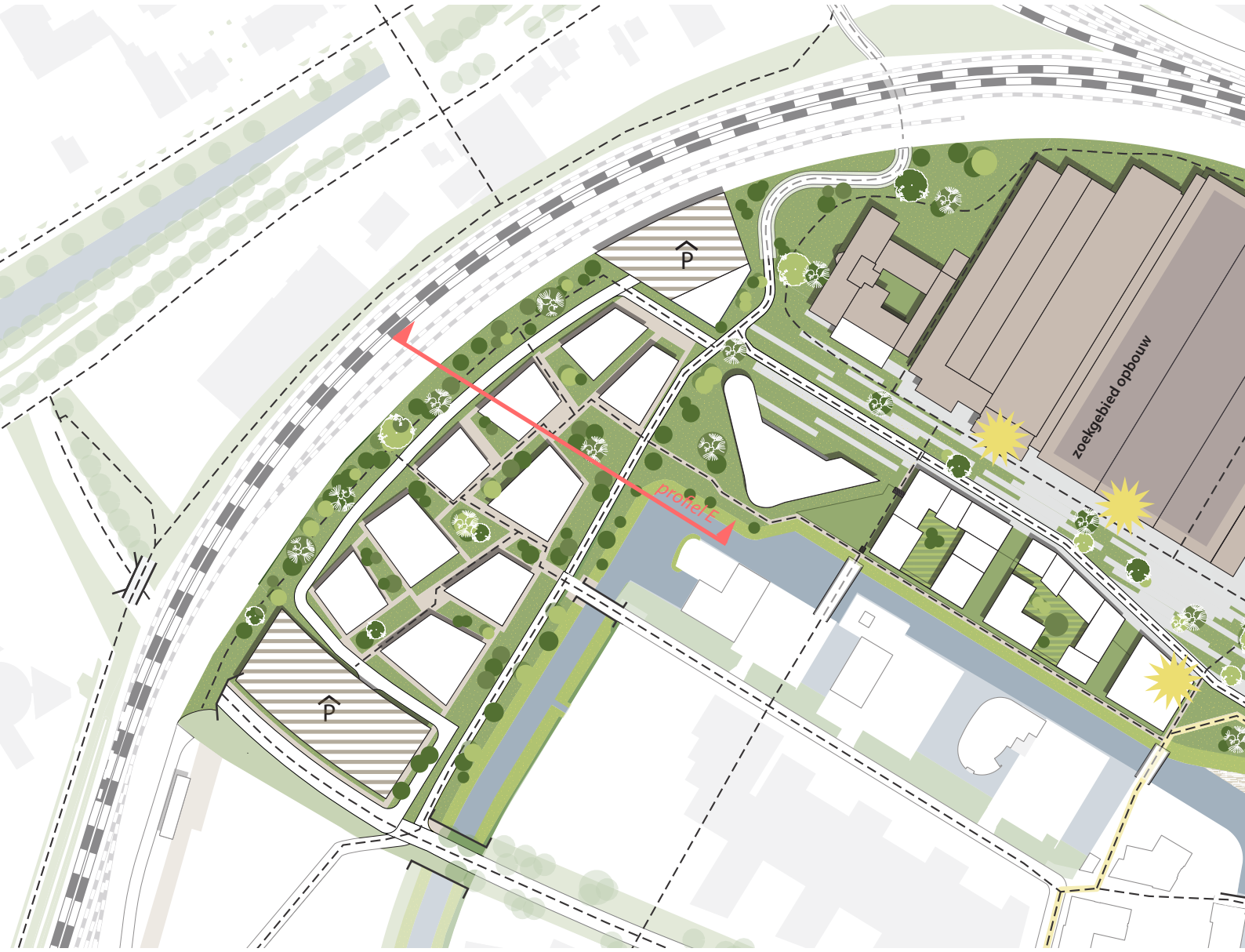

circulaire woonbebouwing


opbouw op de centrale werkplaats

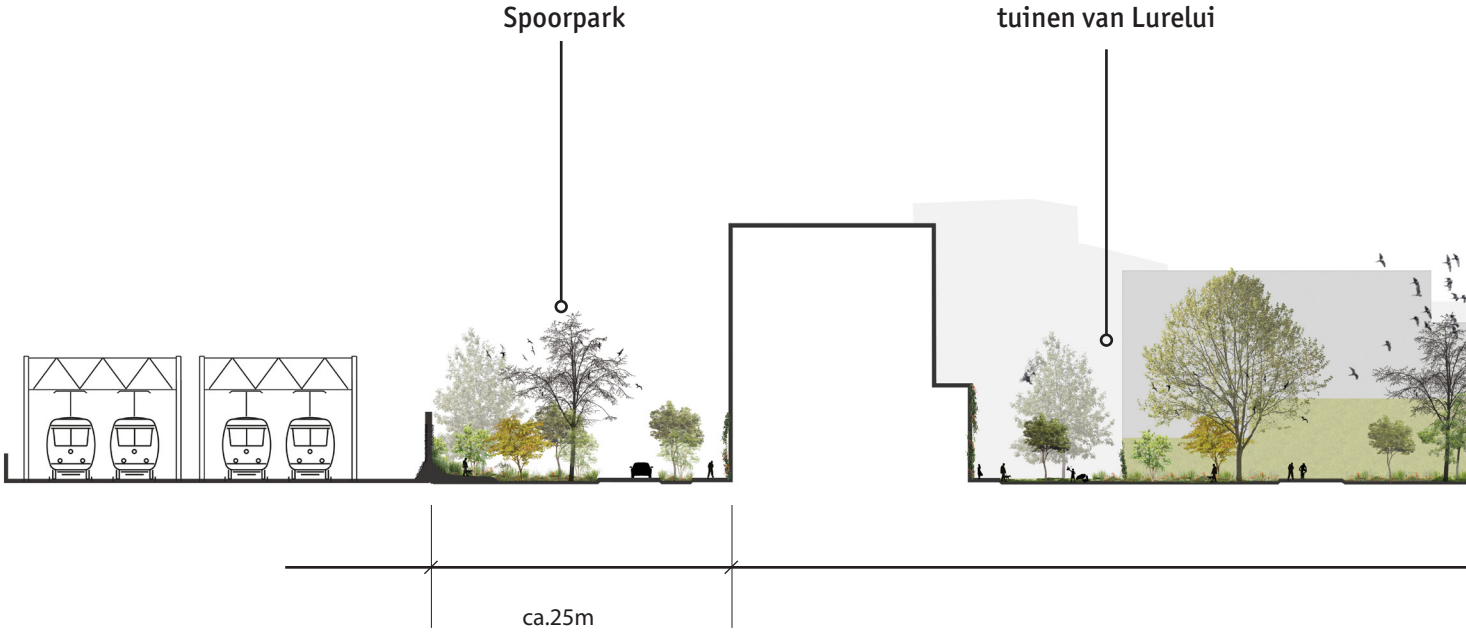

publiek plein in de centrale werkplaats


hallen

- Optoppen laat ruimte vrij op oorspronkelijk dakvlak voor daktuin/dakterassen.
- Op te toppen oppervlakte is maximaal 70% van de footprint van de onderbouw.
- Er is een verschil in materialisatie en uitstraling van onderbouw en optopping.
- Hoog aandeel biobased materialen (>50%).
- Er worden faciliteiten opgenomen voor gebouwbewonende soorten volgens de doelsoorten die genoemd worden in de SNOeR.
- Open en levendige plint met name aan de noordzijde/entreezijde.
- Inpandige bergingen / collectieve fietsenstallingen worden zoveel mogelijk ingepast in/ achter levendig plintprogramma, maar zijn wel sociaal veilig.
- Uitstekende toegankelijkheid voor voetgangers, dus entree logisch toegankelijk gesitueerd aan de openbare ruimte.
- Goede collectieve fietsenstalling, bij voorkeur op de begane grond en gekoppeld aan de entree.
- Het laten begroeiien van de gevels, met name aan de op de zon gerichte zijden, is een kans.



Ruimtelijk raamwerk NvU



5. LURELUI

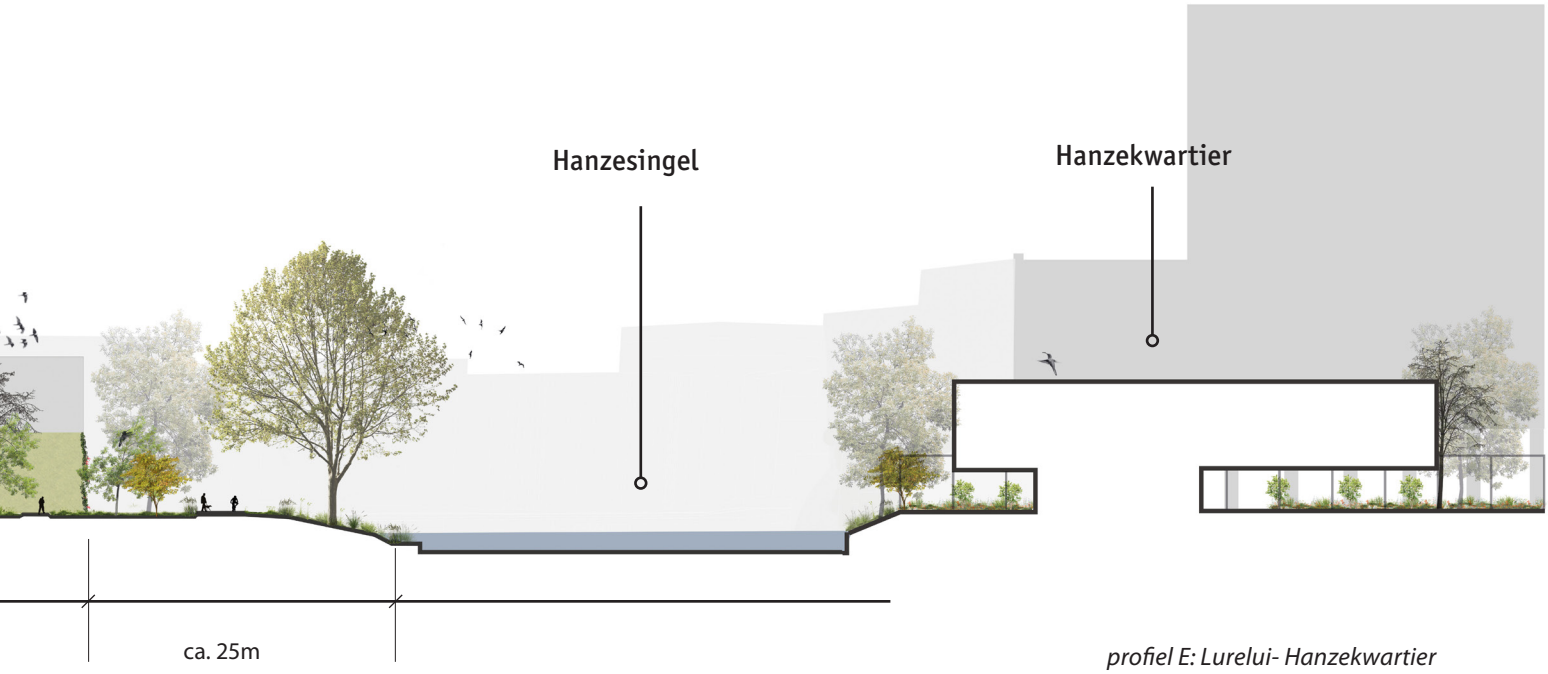
In dit hoofdstuk staat Lurelui centraal. De ambities voor duurzaamheid, de buitenruimte en de bebouwing worden concreet gemaakt. De keuzes die zijn gemaakt voor de beeldkwaliteit komen vanzelfsprekend voort uit de ambities die eerder in deze NvU zijn beschreven.

5.1 Lurelui algemene beschrijving

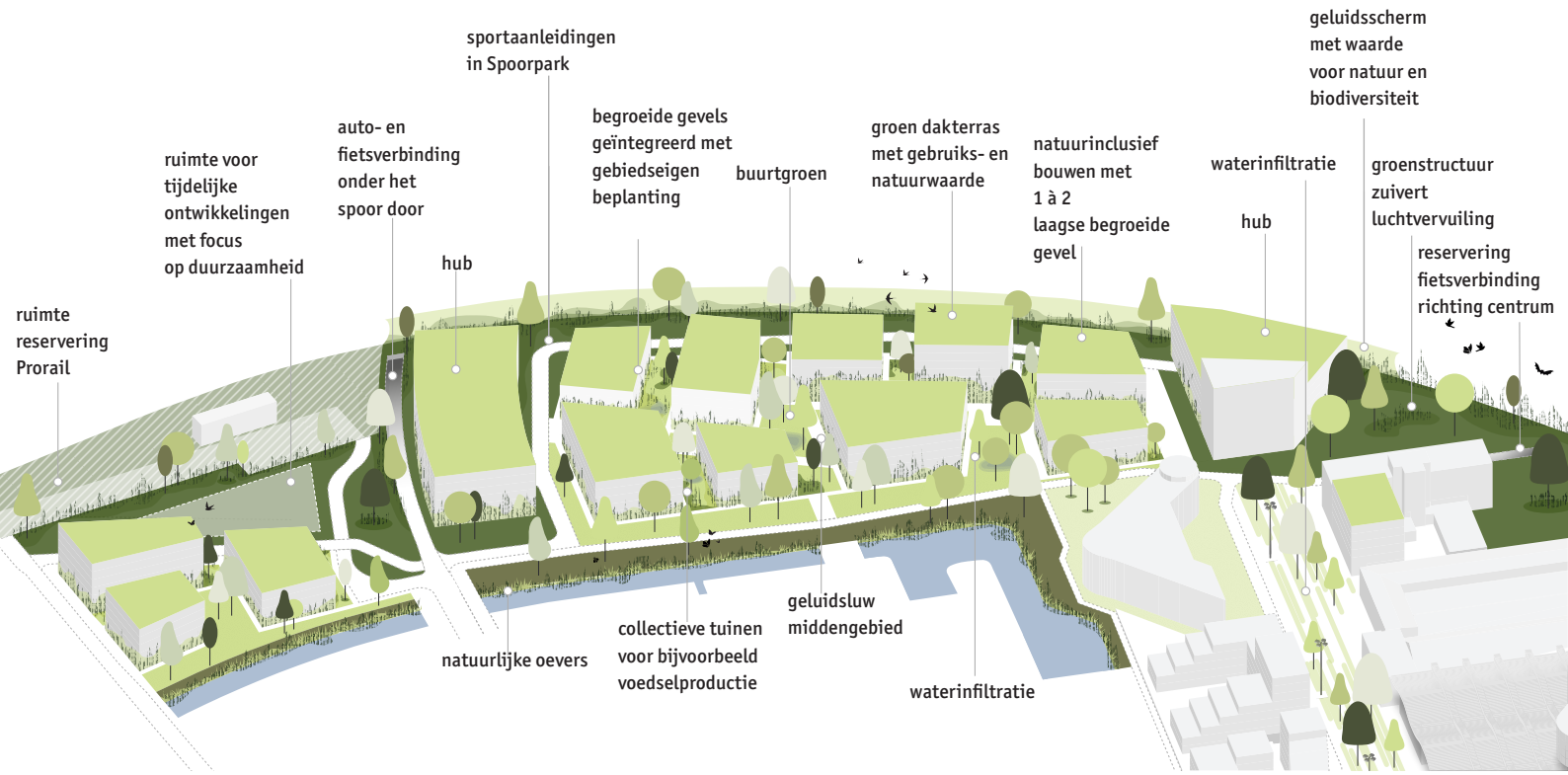
Lurelui is gelegen in de luwte van de meer stedelijke deelgebieden District Z en de Werkplaatsen. De naam Lurelui verwijst naar het voormalige tuinbouwgebied De Lure. Dit deelgebied is voornamelijk een woongebied. De woningen krijgen een grote mate van diversiteit zodat diverse doelgroepen hier kunnen wonen met ruimte voor alternatieve woonvormen en ontwikkelwijzen. Op de begane grond is ruimte voor werkfuncties (kantoren, atelierruimtes) en/of voorzieningen (buurtvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen). Verder hebben de gebouwen allemaal een gemeenschappelijke crossover ruimte die een bijdrage levert aan de sociale cohesie in de buurt. De ruimte kan zowel binnen als buiten worden gesitueerd. Te denken valt aan een werkplek voor ZZP'ers, een atelierruimte, een dakterras, een dakakker, een moestuin of een galerie of woonkamer voor de buurt.

Lurelui is opgespannen tussen het Spoorpark en de Hanzesingel. Een dubbele rij bebouwing maakt het mogelijk om een groen interieur te maken met hoogwaardige tuinen en een eigen sfeer. De tuinen van Lurelui verbinden het Spoorpark met de Hanzesingel. De tuinen van Lurelui en de Hanzesingel zijn volledig autovrij. Zo kan je vanuit Lurelui naar de Werkplaatsen, het Hanzekwartier of District Z wandelen en fietsen zonder een auto tegen te komen. De tuinen van Lurelui hebben een groen begroeide inrichting die doorgezet wordt in de gevels van de bebouwing. Auto's worden net als in de rest van de Spoorzone op afstand geparkeerd in hubs. In Lurelui zijn twee hubs gesitueerd waar naast auto parkeren ook andere functies een plek krijgen. De hubs worden ontsloten via een smalle rijbaan in de zone van het Spoorpark.

In Lurelui zijn twee parkeerhubs gesitueerd. In deze hubs dient iedere gebruiker (bewoner, werknemer, bezoeker) de auto te parkeren. Maar het is tevens de plek waar elektrische deelauto's, deelfietsen, deelsteps en deelscooters te vinden zijn. Een hub is een levendige plek waar naast mobiliteitsvoorzieningen ook werkfuncties en/of buurtvoorzieningen gesitueerd zijn. De voetgangersentree van een hub is verbonden met een route door de tuinen van Lurelui.



profiel E: Lurelui- Hanzekwartier


ruimte
reservering
Prorail
ruimte voor
tijdelijke
ontwikkelingen
met focus
op duurzaamheid
auto- en
fietsverbinding
onder het
spoor door
hub
sportaanleidingen
in Spoorpark
begroeide gevels
geïntegreerd met
gebiedseigen
beplanting
buurtgroen
groen dakterras
met gebruiks- en
natuurwaarde
natuurinclusief
bouwen met
1 à 2
laagse begroeide
gevel
waterinfiltratie
hub
geluidsscherm
met waarde
voor natuur en
biodiversiteit
groenstructuur
zuivert
luchtvervuiling
reservering
fietsverbinding
richting centrum
natuurlijke oevers
collectieve tuinen
voor bijvoorbeeld
voedselproductie
geluidsluw
middengebied
waterinfiltratie

5.2 Duurzaamheidsambities Lurelui

In de Nota van Uitgangspunten zijn de duurzaamheidsambities voor het gehele plangebied benoemd. In Lurelui wordt specifiek ingezet op natuurinclusiviteit en biodiversiteit, gezondheid en crossovers.

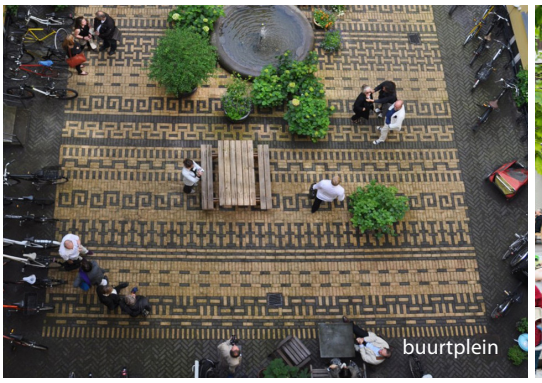
- In Lurelui wordt de groen- en waterstructuur gevormd door het Spoorpark en de Hanzelaan. In het Spoorpark wordt de biodiversiteit vergroot door het toevoegen van klimaatbestendige gebiedseigen beplanting met struweel (vegetatie van struiken van 1 tot 5 meter hoog). Onder andere klimop, vuurdoorn, liguster, meidoorn of sleedoorn dienen als schuilplaats voor bijvoorbeeld huismussen.
- In het Spoorpark is naast het beplanting ook ruimte voor waterberging en infiltratie van regenwater.
- Het Spoorpark wordt met zo min mogelijk verharding ingericht, alleen de wandelroutes en de smalle rijbaan zijn verhard of halfverhard.
- De Hanzesingel is onderdeel van de groenstructuur in de Spoorzone. Aan de Hanzesingel worden natuurvriendelijke oevers toegevoegd die kansen bieden voor waterhoen, meerkoet, fuut en vissoorten.
- In het gebied tussen de Hanzesingel en het Spoorpark ontstaan de tuinen van Lurelui. De tuinen bieden ruimte aan verschillende groene invullingen (waaronder ook moestuinen) die in samenspraak met bewoners wordt ontworpen.
- De tuinen van Lurelui dragen bij aan de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en hebben een grote belevingswaarde.
- Ook de bebouwing in Lurelui draagt bij de robuuste groenstructuur door natuurinclusief te bouwen. Alle gebouwen hebben een deels begroeide gevel waarbij het groene maaiveld doorgezet wordt in de bebouwing. De plinten worden begroeid met klimplanten vanuit de volle grond.
- In de gebouwen worden tevens diervriendelijke voorzieningen opgenomen voor doelsoorten als de huismus, gierzwaluw, zwarte roodstaart en vleermuissoorten. Zo wordt het leefgebied voor planten en dieren vergroot.
- Het bestaande helofytenfilter in Lurelui moet op een andere plek worden ingepast, bijvoorbeeld in Lurelui zuid, ten westen van het driehoekige gebouw of ten noorden van de noordelijke parkeerhub.



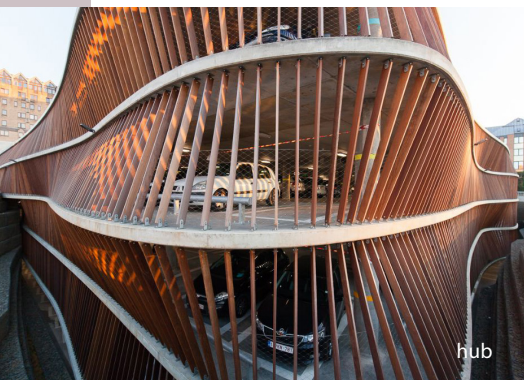
natuurinclusief en biodiversiteit | gezondheid | crossovers




tuinen van Lurelui


buurtplein


buurtplein


hub


groene gevel


tuinen van Lurelui

5.3 Buitenruimte Lurelui | locatie specifieke randvoorwaarden

De buitenruimte van Lurelui bestaat uit drie onderdelen: het Spoorpark, de Hanzesingel en de tuinen van Lurelui waarin op verschillende wijze het groene karakter van Lurelui tot uiting komt. In de tuinen van Lurelui, tussen het Spoorpark en de Hanzesingel, ontstaat een interieur met kleinschalige groene ruimtes die door de bewoners zelf ingevuld kunnen worden. Het groen draagt bij aan de intieme sfeer door het gebruik van veel opgaande en weelderige beplanting.

Voor de drie onderdelen van de buitenruimte in Lurelui zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden zijn per onderdeel weergegeven en hebben een sterke samenhang met de andere onderdelen van de buitenruimte. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling. Tevens dient de inrichting van de openbare ruimte te voldoen aan het SNOeR (Spoorzone Nota van Openbare Ruimte).
Een bouwplan grenst aan één of meerdere onderdelen van de openbare ruimte. Een bouwplan moet reageren op de omliggende openbare ruimte.

1 | Spoorpark

- Deze parkzone heeft een ruige en natuurlijke uitstraling. Het Spoorpark is een gecultiveerde wildernis met een variatie aan kruidenruigte, (meerstammige) bomen, grassen, heesters en bloeiende planten.
- Een smal wandelpad maakt het Spoorpark toegankelijk.
- In de bocht van het spoor komt een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel richting de Veerallee. Via de nieuwe tunnel en de Koggetunnel wordt het Spoorpark verbonden met het Spoorpark in het deelgebied Lurelui ten westen van het spoor.
- De fiets- en voetgangerstunnel moet een aantrekkelijke en sociaal veilige route worden tussen de Spoorzone en de binnenstad, de IJsselhallen en verder. Aan het ontwerp van de tunnel worden nog nadere eisen gesteld ten aanzien van de breedte, de verlichting en de beeldkwaliteit. De exacte ligging van de tunnel moet nog nader onderzocht worden.
- Ter hoogte van Lurelui is een geluidsscherm nodig in het Spoorpark. Het geluidsscherm moet een vanzelfsprekend onderdeel worden van het Spoorpark waarbij het begroeide scherm een verticale doorzetting is van het Spoorpark.
- De hubs in Lurelui sluiten met begroeide gevels aan op het Spoorpark.
- In het Spoorpark zijn diverse aanleidingen voor urban sports (zoals bijvoorbeeld skaten of bootcamp) en buiten spelen. Met name onder de busbrug is hier veel ruimte voor.


tuinen van Lurelui


groen begroeide gevel vanaf maaiveld


woonblokken in het groen


groen begroeide gevel vanaf maaiveld



moestuin


pluktuin

2 | Hanzesingel

- Langs de Hanzesingel worden natuurvriendelijke en toegankelijke oevers gemaakt, de natuurvriendelijke oevers krijgen een flauw talud.
- Langs de brede Hanzesingel is in de noord-zuid richting een fietspad gesitueerd die de IJssel verbindt met de Spoorzone en de fietstunnel richting de Veerallee.
- De woningen langs de Hanzesingel geven de singel een informeel karakter.

3 | De tuinen van Lurelui

- De tuinen van Lurelui vormen een groen interieur te maken met een eigen sfeer tussen het Spoorpark en de Hanzesingel.
- De tuinen van Lurelui tussen de bebouwing hebben een relatie met het Spoorpark en de Hanzesingel en worden betrokken bij de aangrenzende woningen door het maken van gemeenschappelijke tuinen, die ingericht kunnen worden als bijvoorbeeld moestuin, pluktuin of speeltuin.
- Vanuit de twee hubs is er een directe verbinding met de tuinen van Lurelui.
- Aan de verbinding tussen de hubs zijn twee groene pleinen gelegen.
- De groene pleinen hebben een betekenis voor de buurt en worden vormgegeven in co-creatie met de bewoners.

4 | Geluidswering Spoorpark

- Ter hoogte van Lurelui is er een geluidswering nodig in het Spoorpark. De geluidswering moet een vanzelfsprekend en integraal onderdeel worden van het ontwerp voor het Spoorpark waarbij een begroeide geluidswering een verticale doorzetting is van het Spoorpark.
- De geluidswering is een ontwerpopgave waarbij een landschapsarchitect en ecoloog betrokken moeten worden voor het ontwerp en de keuze van de beplanting.
- De geluidswering kan verschillende hoogtes hebben afhankelijk van de geluidsbelasting op de gevels in de Lurelui. De hoogteverschillen in de geluidswering moeten vloeiende lijnen hebben zodat er geen onrustig beeld ontstaat.
- De geluidswering is begroeid met een weelderige diverse beplanting. De geluidswering heeft een natuurwaarde, zo wordt het leefgebied voor planten en dieren vergroot. Dit geldt voor beide zijden van de geluidswering.
- Met de geluidswering moet er een gevarieerde begroeide wand ontstaan die zorgt voor een afwisselend beeld.
- Ter hoogte van de hubs moet een integrale oplossing ontworpen worden. De overgang naar de hubs wordt mee ontworpen zodat hub en geluidswering op vanzelfsprekende wijze in elkaar overgaan.





Ruimtelijke randvoorwaarden Lurelui

- Bouwveld
- Tijdelijk ontwikkelveld
- Zoeklocatie helofytenfilter
- 5 Aantal bouwlagen
- 5 Gemiddeld aantal bouwlagen
- (4-7) Bandbreedte bouwlagen
- Maximale rooilijn
- Zachte rooilijn (kan verspringen/verschuiven)
- Auto route
- Langzaamverkeer verbinding
- Indicatieve waterverbinding Willemsvaart - Hanzesingel
- Geluidswal (natuurinclusief)
- Blikvanger
- De tuinen van Lurelui
- Openbaar groen
- Hanzesingel
- Hoogspanningsleiding met 6m vrijwaringszone
- Ruimte reservering technisch centrum
- Inpassingsopgave bestaande bomen
- Uitgang voetgangers HUB


mobiliteitshub


mobiliteitshub


mobiliteitshub

5.5 Bebouwing Lurelui | gebouw specifieke randvoorwaarden

De bebouwing van Lurelui bestaat uit twee gebouwtypologieën: de mobiliteitshubs en de gemengde woongebouwen. Hier worden specifieke randvoorwaarden voor de twee gebouwtypologieën beschreven. De randvoorwaarden zijn een hard toetsingskader voor de verdere ontwikkeling.

1 | Gemengde woongebouwen

- Alle gebouwen hebben een deels begroeide gevel waarbij het groene maaiveld doorgezet wordt in de bebouwing.
- In de gebouwen worden diervriendelijke voorzieningen opgenomen zoals bijvoorbeeld zwaluwkasten, afhankelijk van het advies van een ecoloog.
- Alleen de open transparante delen zijn een uitzondering bij de gebouwen met een geheel begroeide plint.
- De plinten worden begroeid door klimplanten vanuit de volle grond op maaiveld.
- Het beplantingsplan voor de begroeiing van de gevels wordt mee ontworpen met de bebouwing. Er wordt rekening gehouden met een afwisselend zomer- en winterbeeld, en met het beheer.
- De gevels onder de begroeiing zijn zo ontworpen dat ze ook zonder begroeiing, bijvoorbeeld in de beginjaren en in de winter, een fraaie gevel opleveren.
- De gemengde woongebouwen in Lurelui staan aan het Spoorpark of aan de Hanzesingel. De gebouwen langs het Spoorpark hebben een verspringende rooilijn.
- Ieder gebouw is één architectonische korrel.
- Tussen de locaties ten noorden en ten zuiden van de Koggetunnel kunnen de gebouwen nog op verschillende wijzen uitgewerkt worden.
- De uiterste rooilijn is bepaald, daarbinnen kunnen de rooilijnen nog variëren. Kleine rooilijnsprongen binnen het bouwveld zorgen voor een afwisselend beeld.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke lichte terughoudende kleuren en materialen.
- Fietsenstallingen worden opgenomen in de gebouwen met een zichtbare entree aan de gevel. De fietsenstalling steekt diep het gebouw in, zodat de stalling niet de gehele gevel beslaat.

2 | Mobiliteitshubs

- Voor de hubs wordt onderzocht in hoeverre deze bij kunnen dragen aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, en welke functie de hub kan vervullen als bufferbatterij door energie van de zonnepanelen in de hele buurt op te slaan in de elektrische auto's en grote batterijen.
- De gevels van de hubs sluiten aan op het Spoorpark en zijn deels begroeid en natuurinclusief.
- De gevels van de hubs bestaan uit natuurlijke of begroeide materialen.
- Bij begroeide gevels wordt er rekening gehouden met een afwisselend zomer- en winterbeeld, en met het beheer.
- Ter hoogte van de hubs moet een integrale oplossing ontworpen worden voor het geluidsscherm.
- De hubs hebben op de begane grond een actieve plint, zodat de hub ook als ontmoetingsplek dient.
- De gevels van de hubs sluiten aan bij de andere gebouwen in Lurelui.
- De mobiliteitshubs hebben een architectonische beeindiging of bijzonder gebruik van het dak.
- Bijzondere aandacht moet er zijn voor het voorkomen van lichthinder vanuit de hub naar de omgeving met name richting Spoorpark ivm biodiversiteit.
- De slagbomen en kaartjesautomaten bevinden zich volledig in het gebouw.
- De bewegwijzering en signing zijn mee ontworpen en ondergeschikt aan gebouw en openbare ruimte.
- Aanvullend wordt er verwezen naar het gemeentelijk beleid tav mobiliteitshubs.