Zwolle Oving-locatie

Stedenbouwkundige studie

8 april 2020



Rijnboutt

in opdracht van BEMOG Projekt Ontwikkeling

Inhoud

Locatie & omgeving
Vigerend beleid
Analyse
- historische ontwikkeling
- stedenbouwkundige analyse
- landschappelijke analyse

Visie
- ambities
- concept

Ruimtelijk kader
- stedenbouwkundig randvoorwaarden

Modellen
- massastudie-verkenning
- parkeren
- programma

Voorkeursmodel
- programma
- referentiebeelden

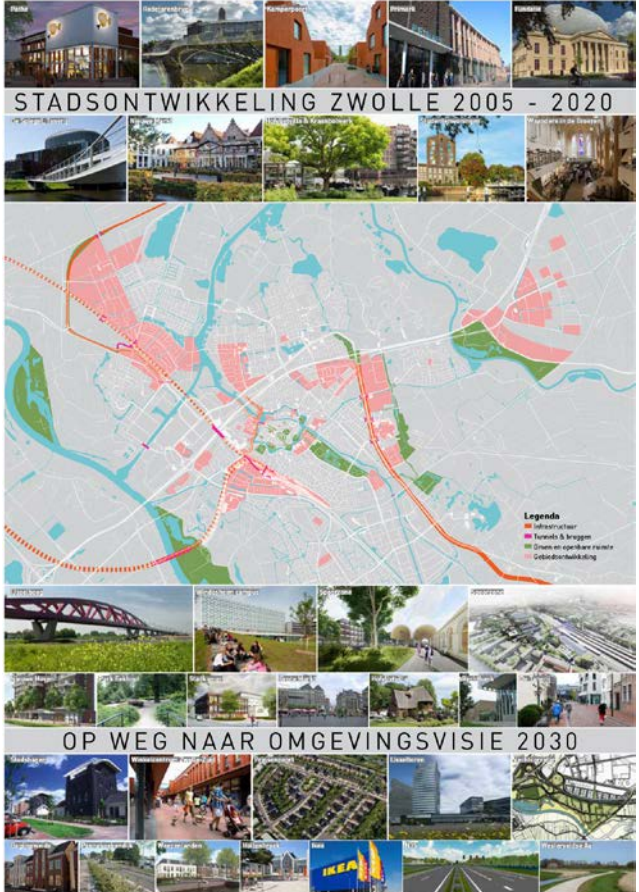


Locatie
Zwolle



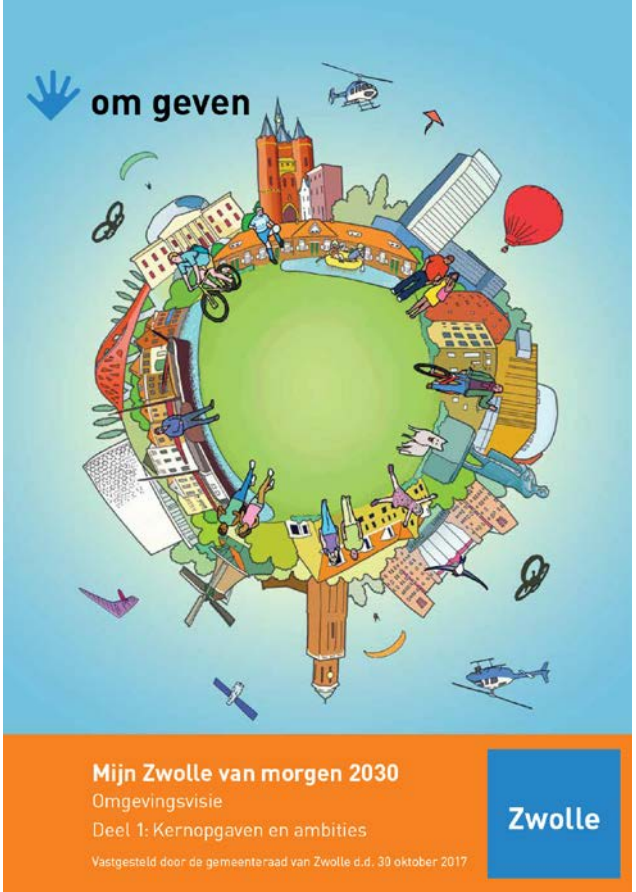
Locatie
plangebied en
studiegebied

Vigerend beleid





Vigerend beleid
Omgevingsvisie ‘Mijn Zwolle van morgen 2030’ - vastgesteld oktober 2017

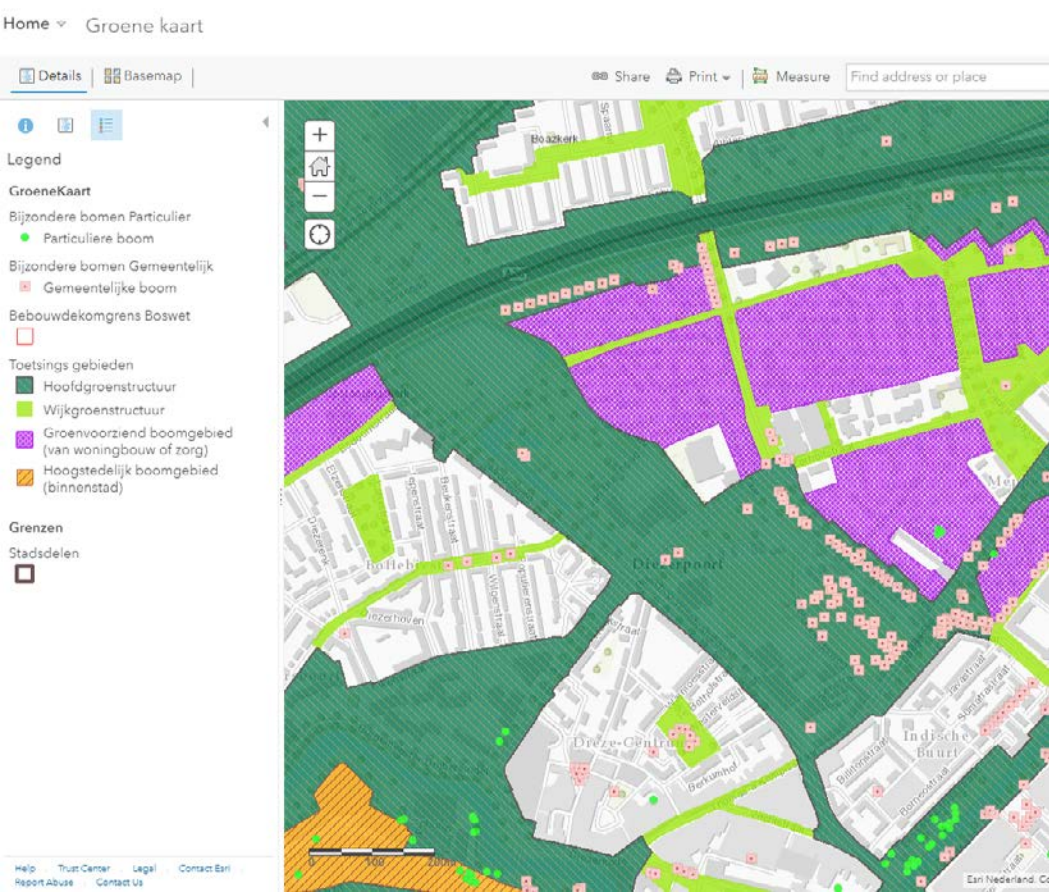


strategische kernopgaven en ambities

- versterken stedelijkheid en economie
- klimaatbestendig en energieneutraal
- vitale solidaire gezonde duurzame stadsdelen

Vigerend beleid

Omgevingsvisie ‘Mijn Zwolle van morgen 2030’ - vastgesteld oktober 2017





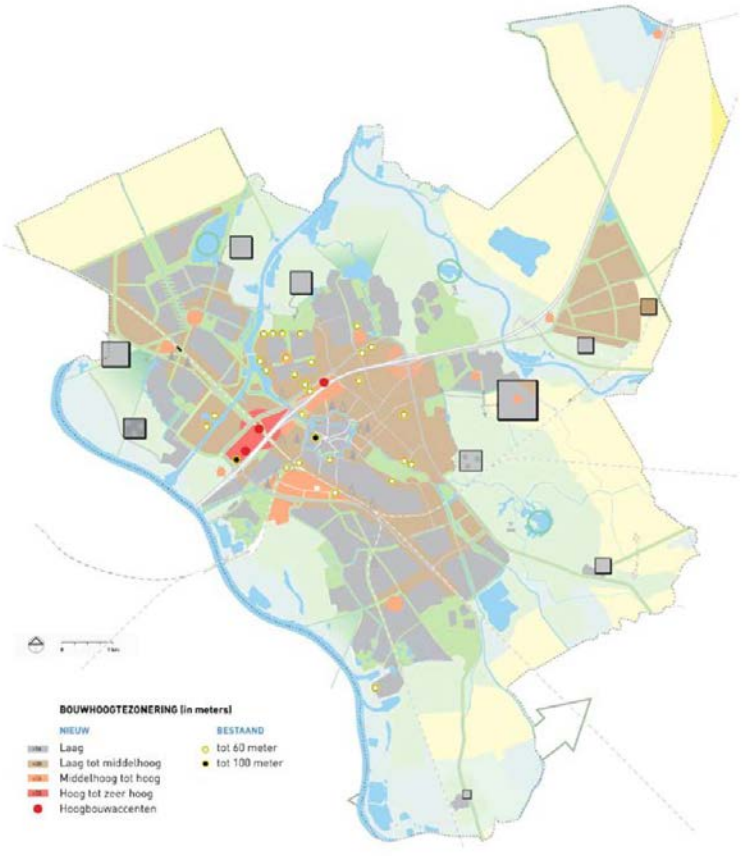
Legenda

- Bijzondere bomen Particulier
- Bijzondere bomen Gemeentelijk
- Bebouwdekomgrens Boswet
- Toetsings gebieden
  - Hoofdgroenstructuur
  - Wijkgroenstructuur
  - Groenvoorziend boomgebied (van woningbo
  - Hoogstedelijk boomgebied (binnenstad)
- Toetsings lijn structuren
- Gemeente
- Wijken

Vigerend beleid

Hoofdgroenstructuur

(bron: Omgevingsvisie Zwolle)



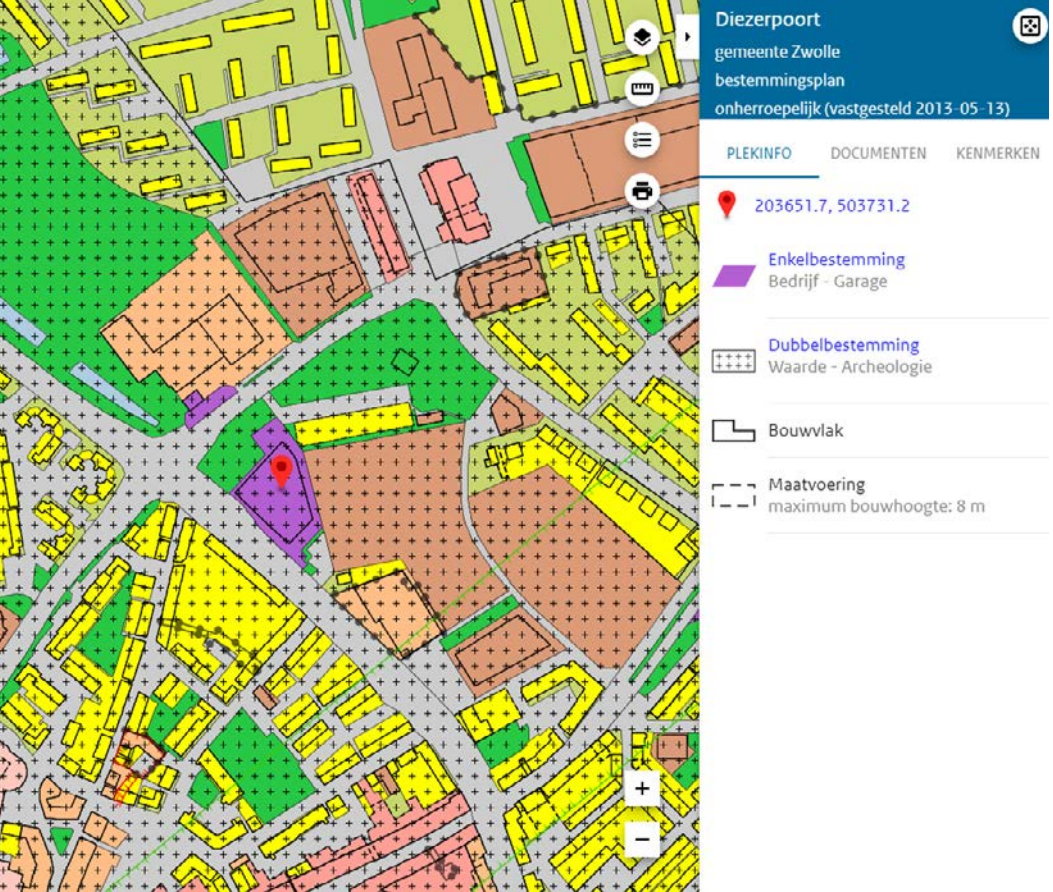
Laag tot middelhoog

- in hoogte variërend met
- overwegend bebouwing in twee tot vier bouwlagen + kapverdieping tot ca. 16 meter; op **beeldbepalende plekken tot ca. 30 meter**.
- denkbaar op beeldbepalende plekken, zoals in de centrale stad, in de werkgebieden, bij **kruispunten** van of langs buurtwegen, bij buurtcentra, langs structuurgroen, langs stadsranden en op andere beeldbepalende plekken in bestaande woongebieden en in het nieuwe woongebied Vechtpoort.
- De markante verschijning van de Peperbus in het historisch stadssilhouet wordt met deze hoogtegradatie gewaarborgd.
- Representatieve hogere bebouwing en laanbeplantingen kunnen de samenhang en het aanzien van hoofdroutes vergroten, zoals de routes die Stadshagen met de centrale stad verbinden.
- De beeldkwaliteit is ook gediend met **stedelijke accenten** in de vorm van woonbebouwing **tot ca. 30 meter op beeldbepalende plekken**, welke de oriëntatie tussen de verschillende wijken vergroot.

Vigerend beleid

Hoogbouwvisie

(bron: Structuurplan 2020)



Vigerend beleid
Bestemmingsplan
Diezerpoort

Bijlage Parkeernormen Gemeente Zwolle

Tabel Loopafstanden/invloedsfeer

Op basis van de volgende tabel wordt de invloedsfeer van een functie bepaald:

Functie	Acceptabele loopafstand
Wonen	200 tot 600 meter
Winkelen en ontspanning	200 tot 800 meter
Werken, gezondheidszorg en onderwijs	400 tot 800 meter

Parkeernormen Gemeente Zwolle

Dure woningen *) — Woning

	Historische binnenstad		Schil		Overig	
	min	max	min	max	min	max
stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0
Matig stedelijk	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1
niet stedelijk	1,5	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2

Aandeel bezoekers: 0,3 – per woning

Goedkope woningen *) — woning

	Historische binnenstad		Schil		Overig	
	min	max	Min	max	min	max
stedelijk	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,5
Matig stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7
niet stedelijk	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7

Aandeel bezoekers: 0,3 – per woning

*) Jaarlijks wordt door de gemeenteraad in het meerjarenprogramma Woningbouw vastgesteld wat dure en goedkope woningen zijn. In 2012 is goedkoop: verkoopwaarde < € 155.000 of huurprijs < € 618 per maand

Serviceflat/aanleunwoningen — woning

min	max
0,3	0,6

Aandeel bezoekers: 0,3 – per woning

Woning = zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening

Kamer verhuur/studentenbewoning* — Kamer/ woon-eenheid

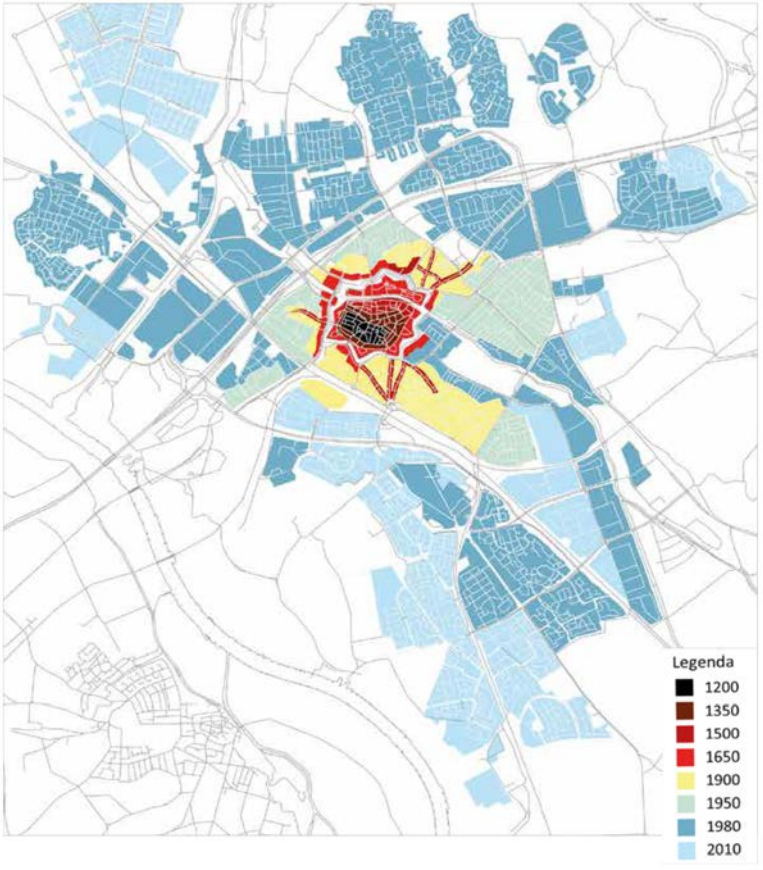
min	max
0,2	0,6

Aandeel bezoekers: 0,2 - per kamer/wooneenheid

* Studentenbewoning: de huurovereenkomst is gemaximaliseerd op één jaar of een half jaar na het einde van de studie (campuscontract)

Programma
parkeernormen Zwolle

Analyse



In dit beeld is duidelijk de historische ontwikkeling te zien van Zwolle met haar historische binnenstad en historische lange lijnen met lintbebouwing en de vooroorlogse uitbreidingswijken tot en met de latere uitbreidingen van de jaren 80 tot en met heden.

Historische ontwikkeling

leeftijd bebouwing

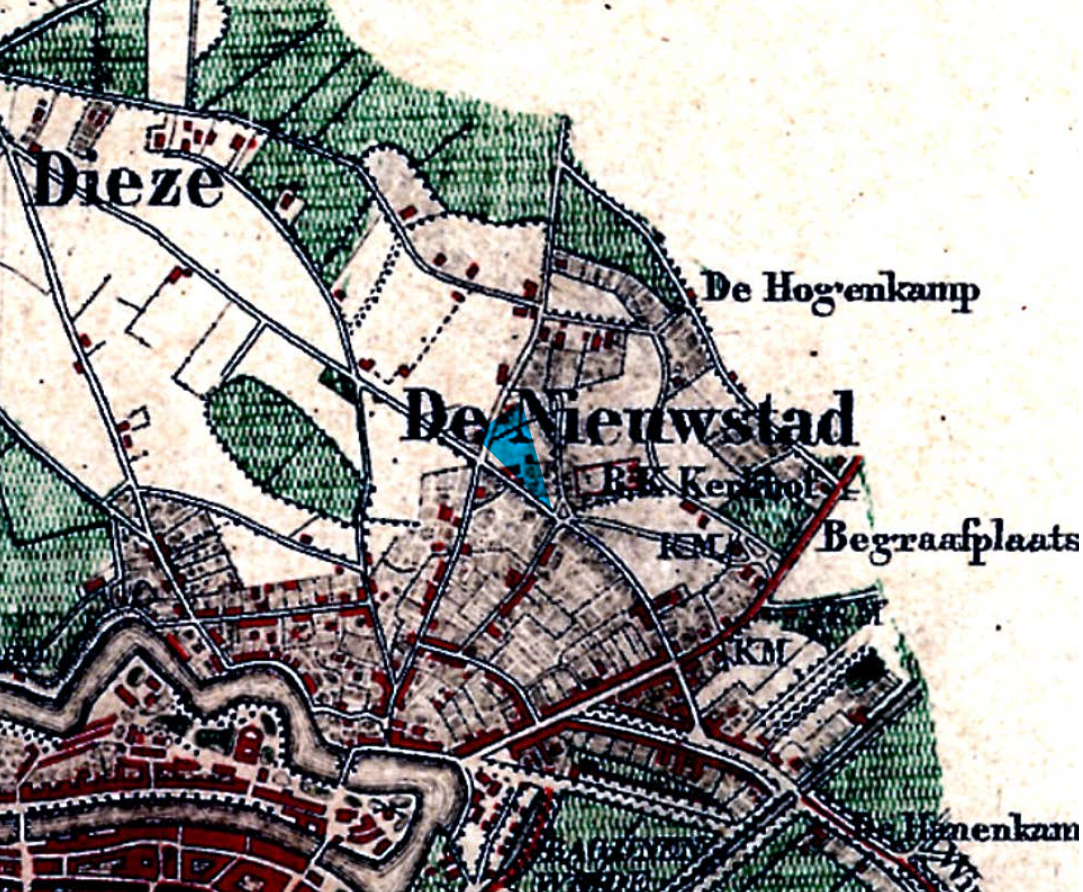
(bron: Omgevingsvisie Zwolle)



Het plangebied ligt buiten de stad, de historische begraafplaats Rooms Katholiek Kerkhof, gesticht in 1841 ligt in het buitengebied.

Historische ontwikkeling

1850



De historische routes langs de begraafplaats en de doorgaande route van de Langenholterweg zijn duidelijk herkenbaar.

Historische ontwikkeling

1880



De historische routes langs de begraafplaats en de doorgaande route van de Langenholterweg zijn duidelijk herkenbaar in De Nieuwstad.

Historische ontwikkeling

1910



De vooroorlogse stadsuitbreiding beginnen vorm te krijgen .

Historische ontwikkeling

1930



De weg langs de begraafplaats is verdwenen.

Historische ontwikkeling

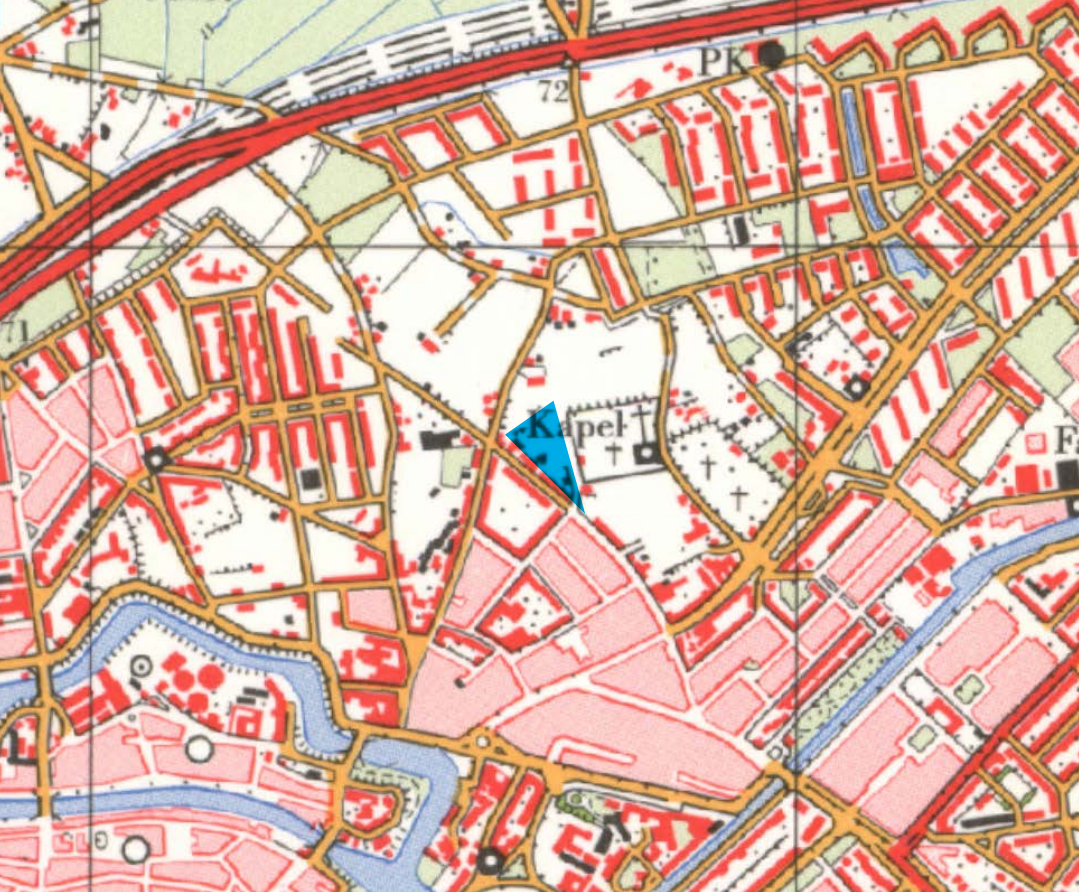
1950



Na oorlogse wijken beginnen vorm te krijgen.

Historische ontwikkeling

1960



Grote stadsuitbreidingen in Zwolle. Het plangebied en omgeving blijven grotendeels onbebouwd.

Historische ontwikkeling

1970



Grote veranderingen in de infrastructuur; de historische route van de Langenholterweg wordt afgebroken ten behoeve van de aanleg van de Van Wevelinkhovenstraat. Hiernaast wordt de overzijde van de locatie bebouwd en het park De Hogenkamp wordt aangelegd.

Historische ontwikkeling

1980



De Van Wevelinkhovenstraat wordt doorgetrokken naar de binnenstad van Zwolle.

Historische ontwikkeling

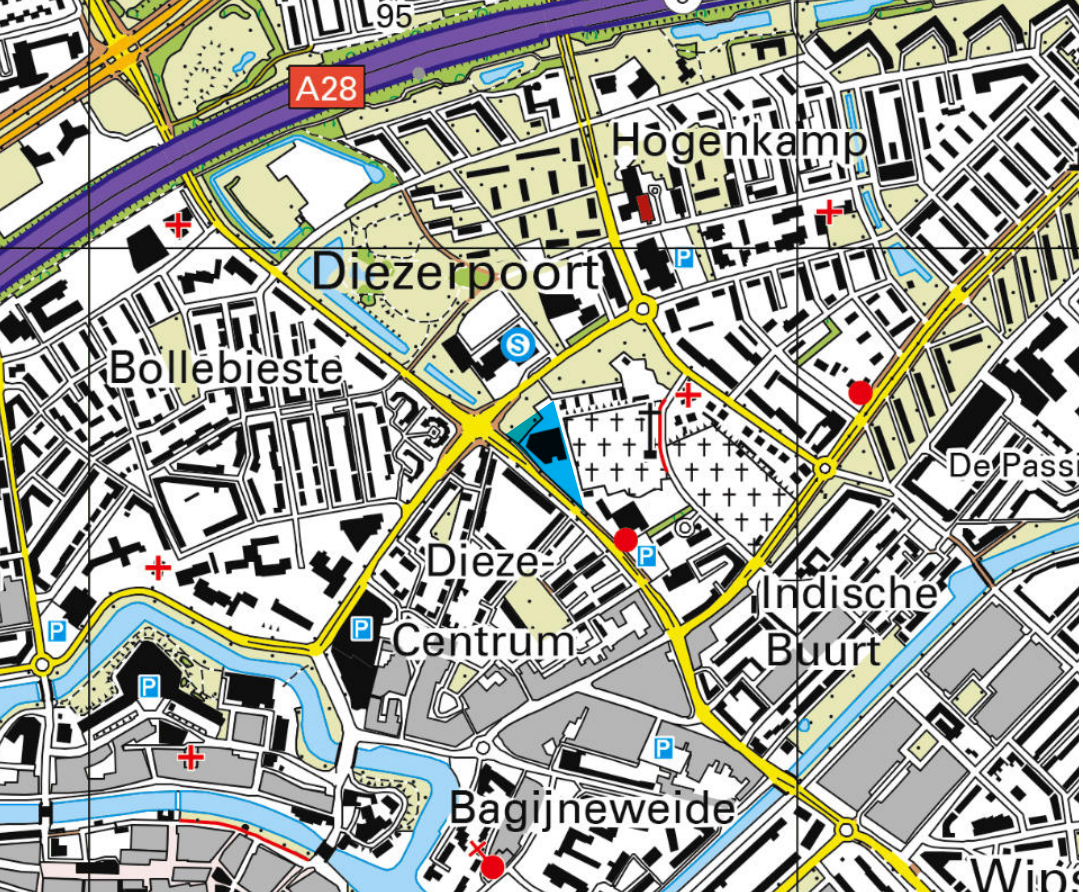
1990



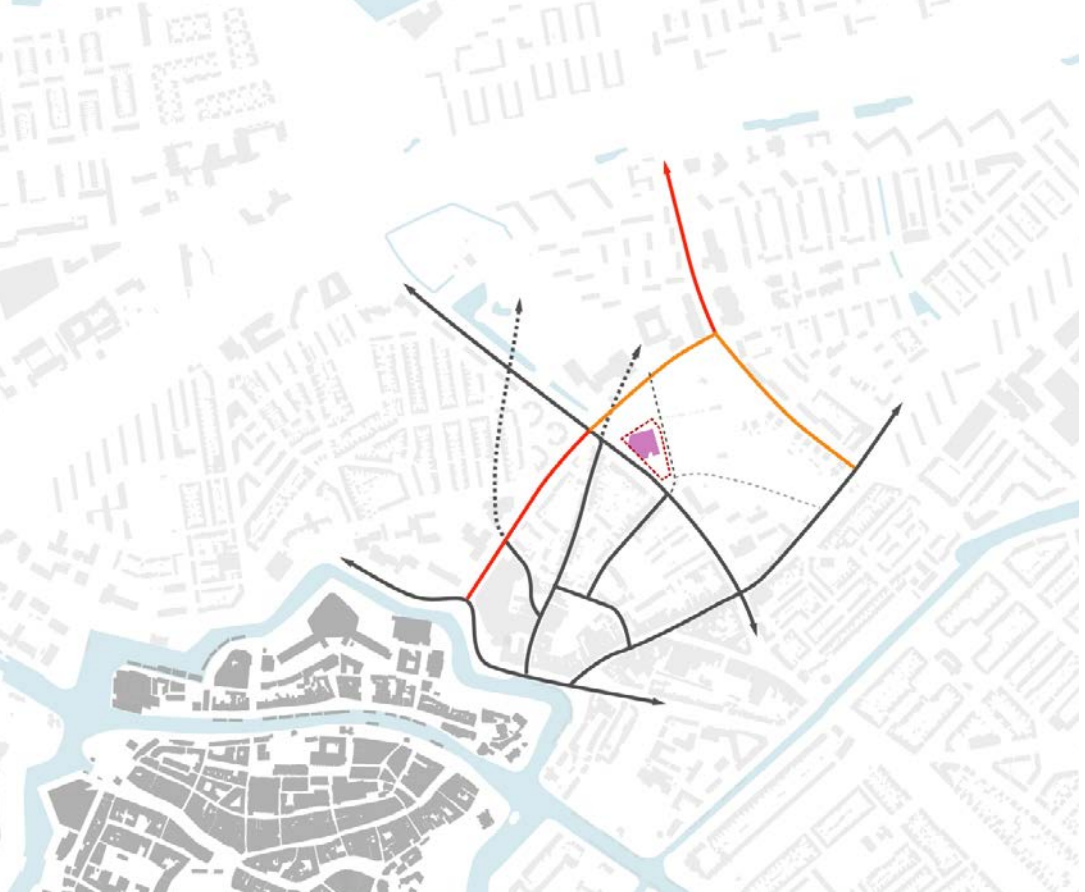
De huidige Oving garage.

Historische ontwikkeling

2000

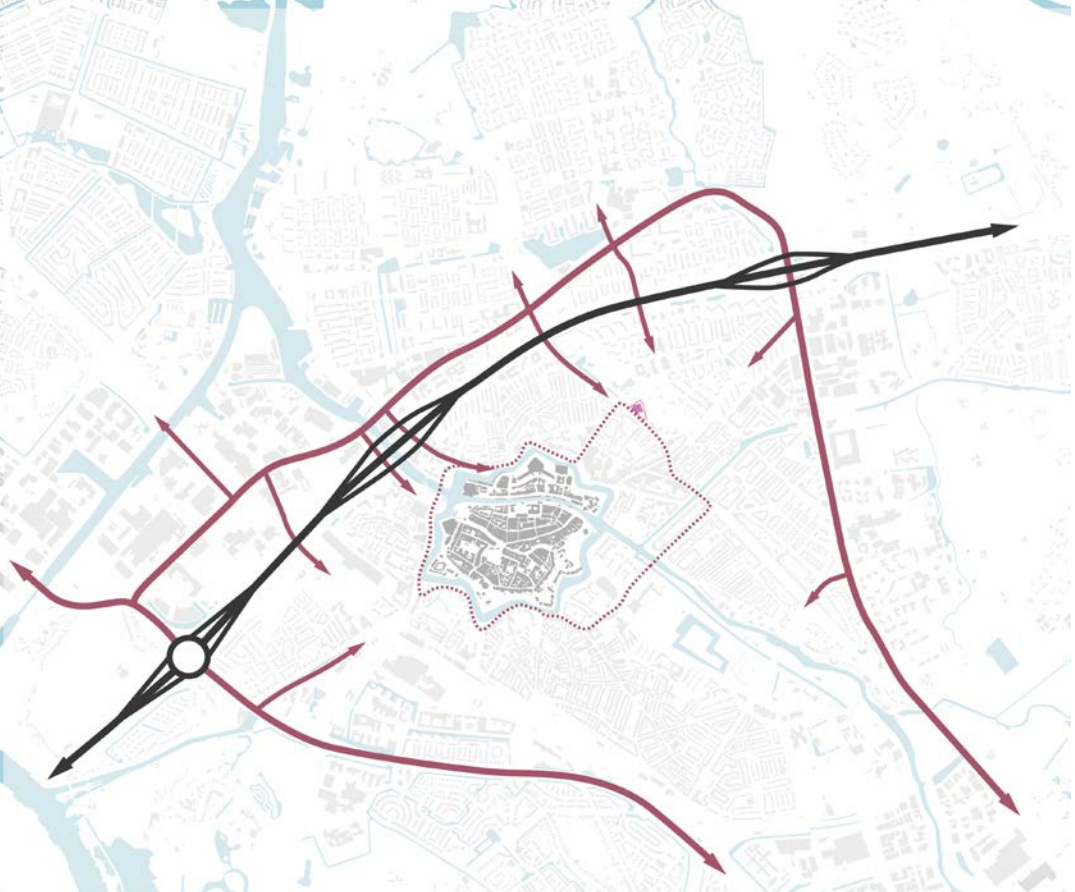


Historische ontwikkeling
2018



Op deze kaart zijn de huidige routes én de historische routes op aangegeven. We willen twee historische lijnen waarde geven, namelijk de route lang de begraafplaats (1880-1930) en de lijn van de Langenholterweg (1850-1980).

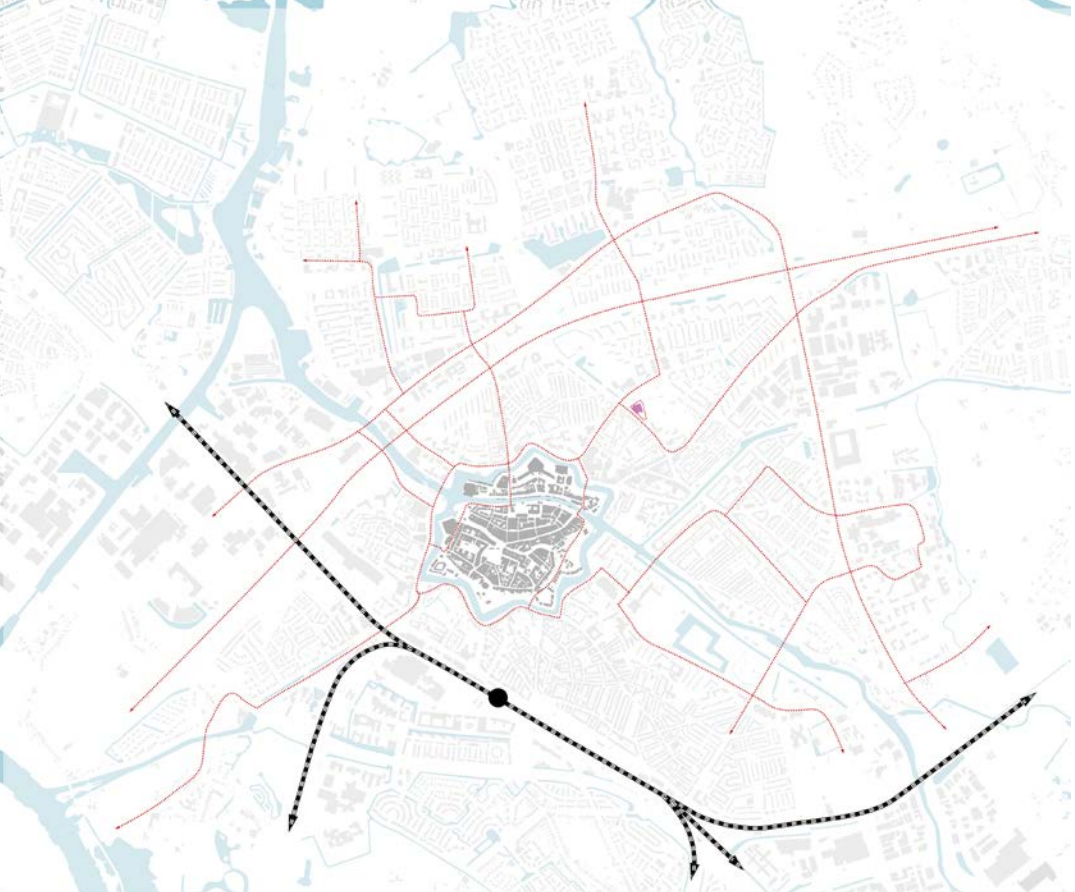
Analyse
historische lijnen



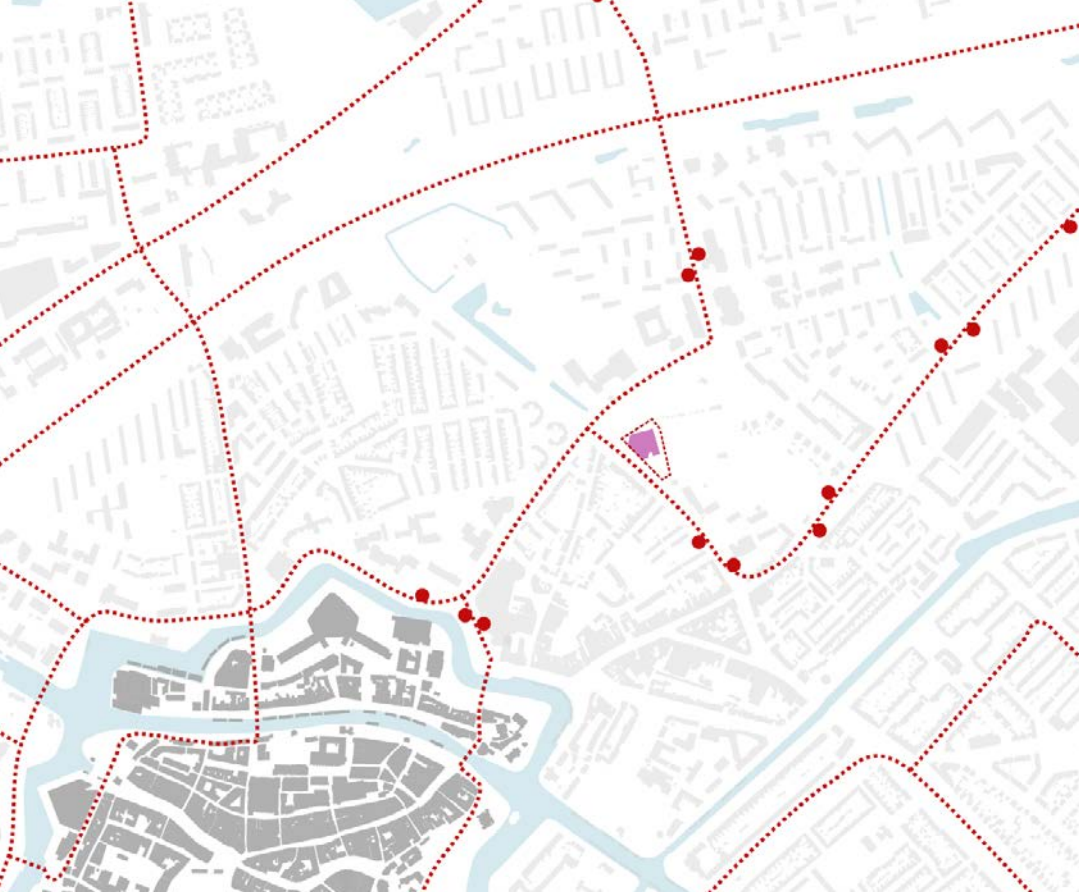
Goed bereikbare locatie, ligt aan de binnenring van Zwolle en via nabije uitvalswegen (Middelweg en Rijnlaan) is de A28 bereikbaar.

Analyse

Hoofdontsluiting verkeer



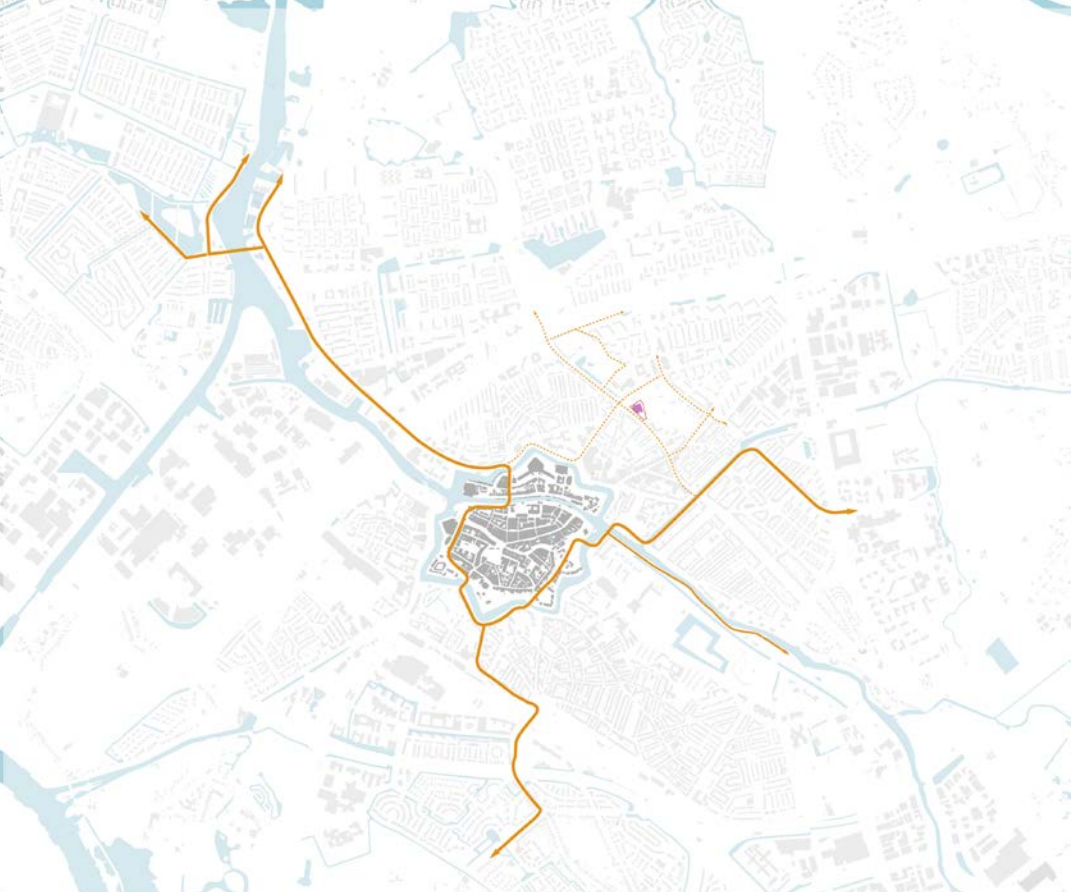
Analyse
OV



De locatie heeft op ca. 200m een bushalte van de lijn 3 (Berkum-station)

Analyse

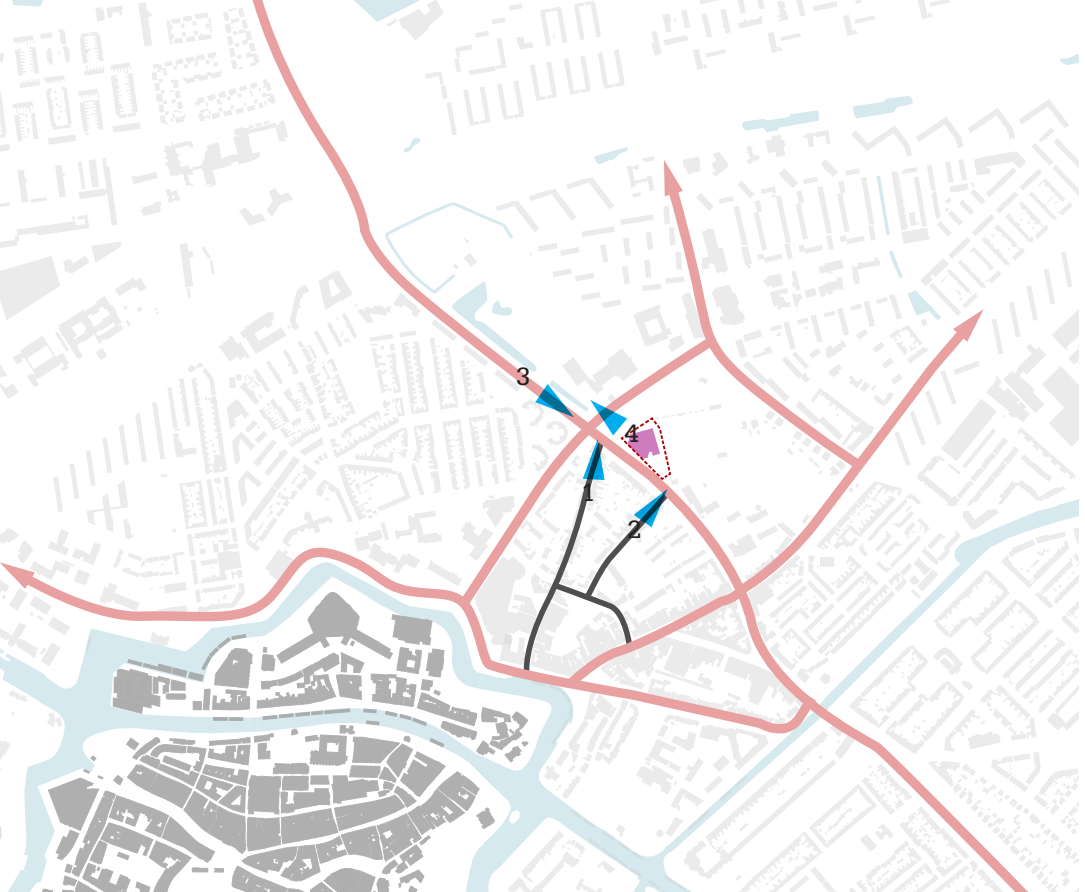
OV



De locatie kan mooi aangetakt worden op de recreatieve fietsroute richting het Zwarte Water en is met een vrijliggend fietspad verbonden met de binnenstad.

Analyse

Fietsroutes



hoofdwegen

secundaire wegen

Analyse

Zichtlijnen

1.



2.



3.



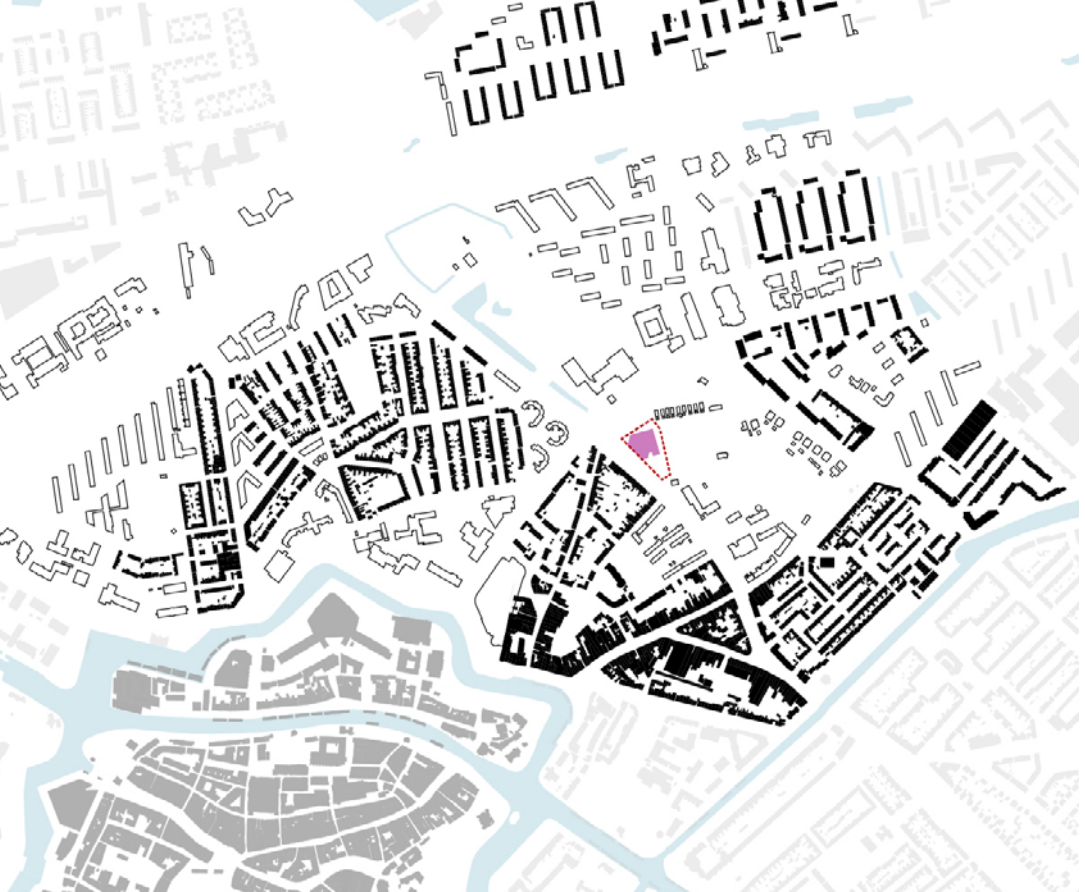
4.



1. zicht vanuit de Langenholterweg op de garage en tankstation
2. entree van de begraafplaats
3. zicht over het water langs de Middelweg, kijkend richting de lcoatie
4. zicht vanaf de garage richting tankstation en Park de Hogenkamp

Analyse

Zichtlijnen



De locatie ligt op de grens van de vooroorlogse stad met veelal gesloten bouwblokken en de na-oorlogse stad met open verkavelingen in de vorm van schijven, haken en torens.

losse bebouwing

gesloten bouwblokken

Analyse

Bebouwing opzet(open/ gesloten blokken)



Hiermee vormt dit ook de grens van een met name grondgebonden woonmilieu enerzijds en een woonmilieu met veelal gestapelde bebouwing.

Dit en het voorgaande vormt aanleiding om losse gestapelde bebouwing te ontwikkelen in het plangebied omringd door groen.

gestapelde bebouwing

grondgebonden bebouwing

Analyse

Bebouwing opzet(gestapeld/grond gebonden



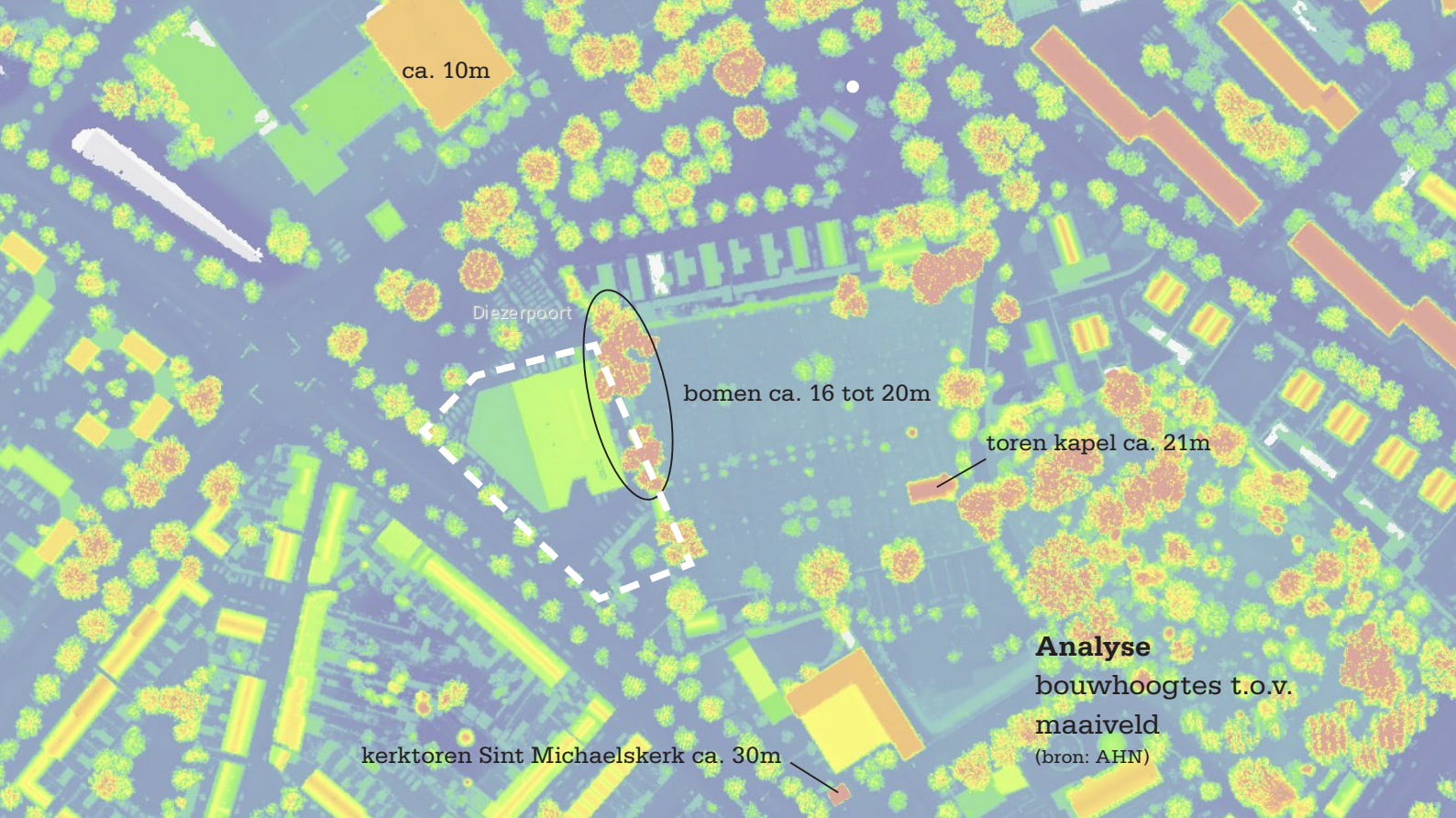
In deze kaart de hoogbouw in de omgeving van het plangebied. De toren op de Hogenkampsweg en de kerktoren van de Sint Michaelskerk zijn vanuit het plangebied goed zichtbaar.

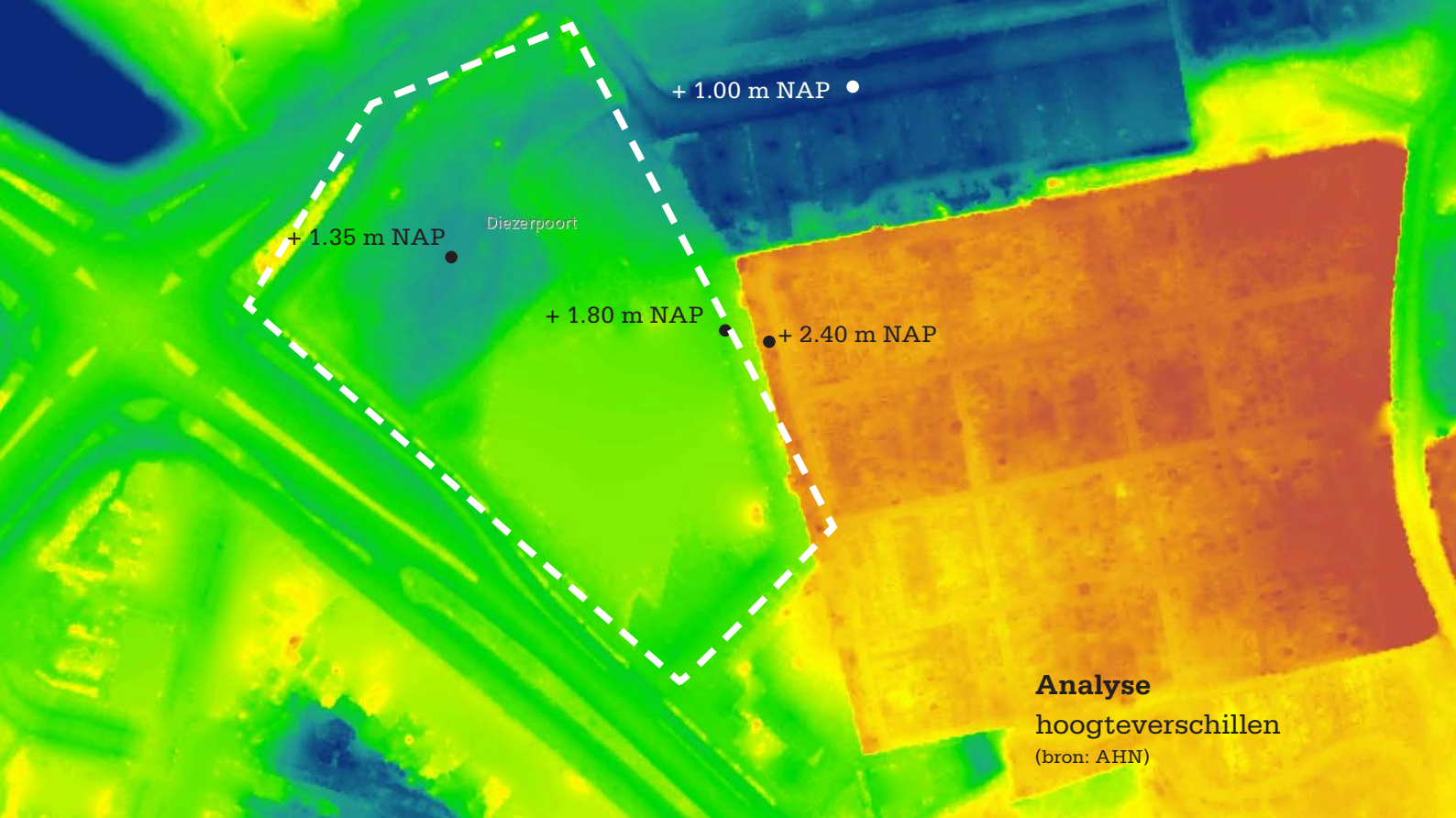
Samen met de hoogbouwvisie is een bouwhoogte tot 30m denkbaar op deze locatie in de stad als ankerpunt.

hoogbouw >30 m

Analyse

Bebouwing hoogbouw (30 m en hoger)


ca. 10m
Diezerpoort
bomen ca. 16 tot 20m
toren kapel ca. 21m
kerktoren Sint Michaelskerk ca. 30m
Analyse
bouwhoogtes t.o.v.
maaiveld
(bron: AHN)



Analyse
hoogteverschillen
(bron: AHN)



dichtbebost park

park met waterelementen

verwilderd groen

groen in buurten

begraafplaatsen



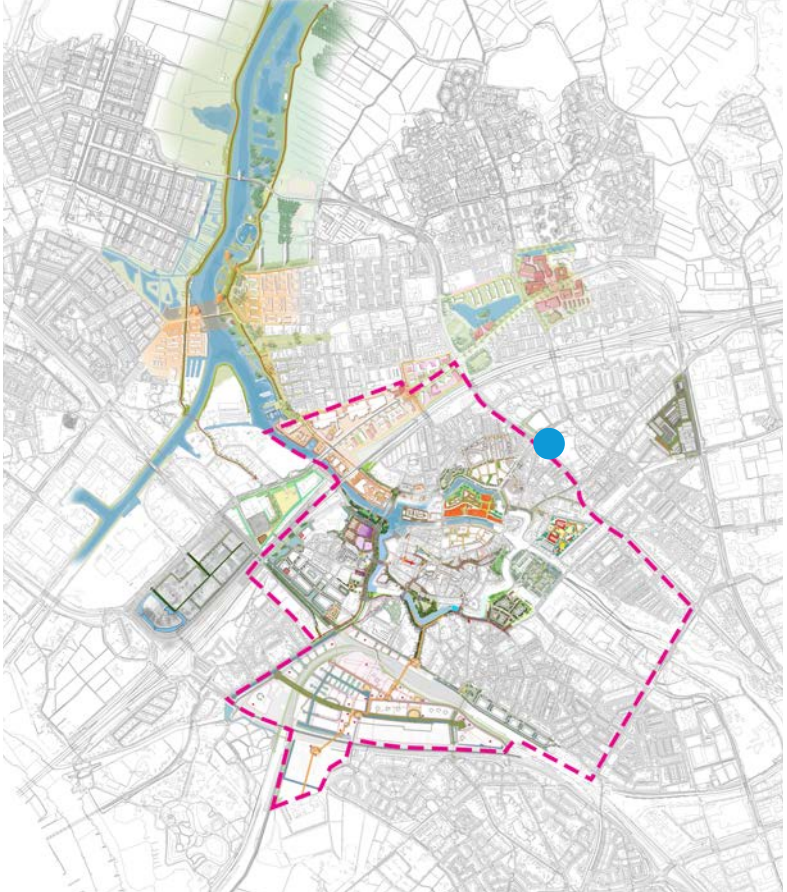






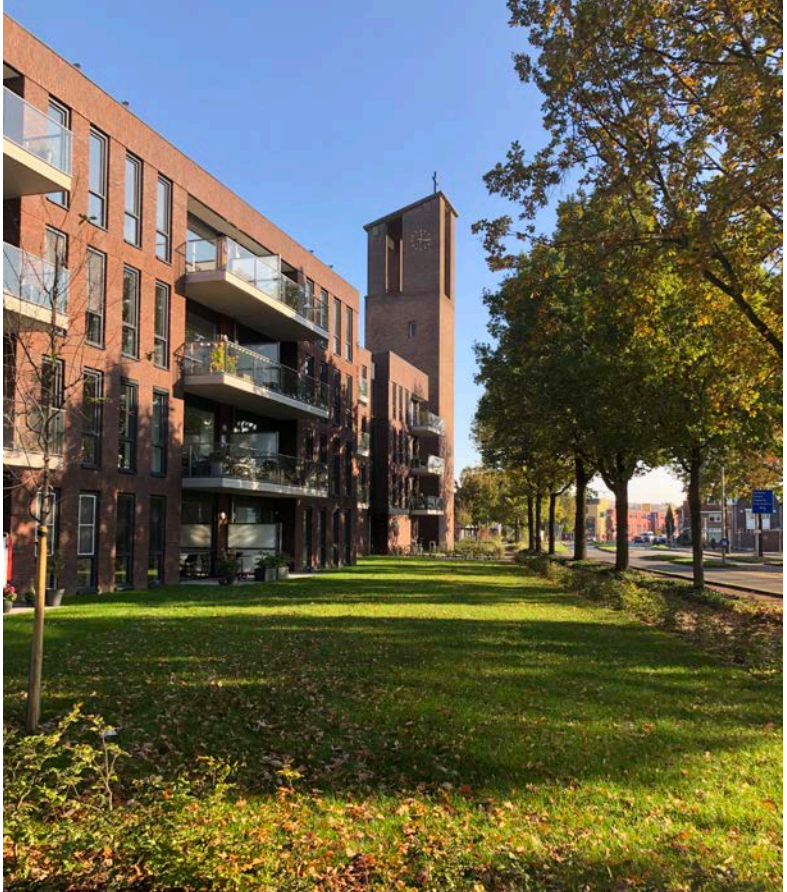


Analyse
groenstructuur



Veel ontwikkelingen in Zwolle

Lopende en toekomstige projecten





Haemerkenhof
Voormalige
Sint Michaëlskerk



Haemerkenhof
Gevoeligheden
(foto copyright Wilbert Bijzitter)



De ingang van de begraafplaats. © Google Streetview

Groen licht voor omstreden woningbouw naast kerkhof Zwolle

Zelfs met een laatste, ultieme smeekbede wist kerkhofbestuurder Jan Tuin de Zwolse gemeenteraad gisteravond niet op andere gedachten te brengen. De bestemming van het perceel naast de rooms-katholieke begraafplaats aan de Bisschop Willebrandlaan wordt gewijzigd, waarmee de bouw van een appartementencomplex naast het kerkhof mogelijk wordt.

Jordy Boschman 18-07-17, 10:40



De begraafplaats met rechtsachter het nieuwe appartementencomplex met kerktoren. © Wilbert Bijzitter

Zwols kerkhof kan nu wél leven met nieuwe buren

Twee jaar geleden brieste het Zwolse kerkhofbestuur dat de bouw van een appartementencomplex nabij graven ongehoord was. Nu het gebouw naast de rooms-katholieke begraafplaats er staat, verstomt de kritiek.

Jordy Boschman 04-05-19, 09:10

Haemerkenhof
Gevoeligheden
(bron: dagblad de Stentor)







Fotorapportage
historische lijn
Langenholterweg







Fotorapportage
begraafplaats







Fotorapportage
begraafplaats confrontatie
met omgeving



Fotorapportage
kruispunt Middelweg/
Bisschop Willebrandlaan -
Van Wevelinkhovenstraat

Nieuwe Zwolse stedelijkheid


klimaatopgave als kans


nieuw gebruik cultuurhistorisch erfgoed


onverwachte ontmoetingen


ruig


tijdelijke kunst in openbare ruimte


stapelen van stedelijke activiteiten


stedelijke plint en gevarieerende architectuur


tijdelijk theater

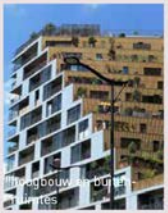

zonwerende architectuur


zonwerende architectuur


verstild hof in drukke stad


verstild hof in drukke stad


hoog stedelijk


hoogbouw als buurt in lintes


inpandige fietsenstalling met aanvullende diensten


klimaatadaptatie in de stad


stad en infra verweven


stad en infra verweven


stad en infra verweven


stad en infra verweven


stadsstraten maken


wandelboulevard langs water


wandelboulevard langs water


beleef het water


groen stedelijk hof


groene gevel


hergebruik industrieel erfgoed

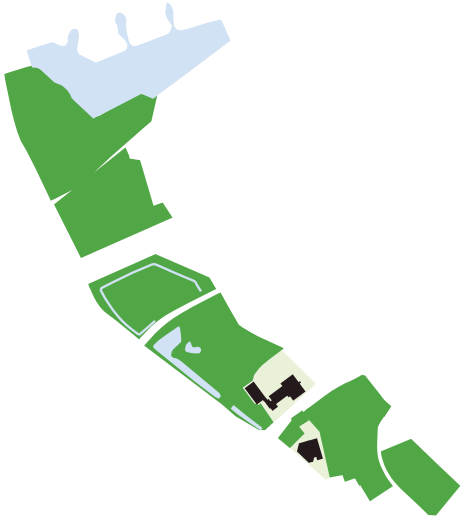
Visie

Ambitie
Park de Hogenkamp

Met deze ontwikkeling ligt er een kans om het Park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden

Ambitie
Verbinding en erfgoed

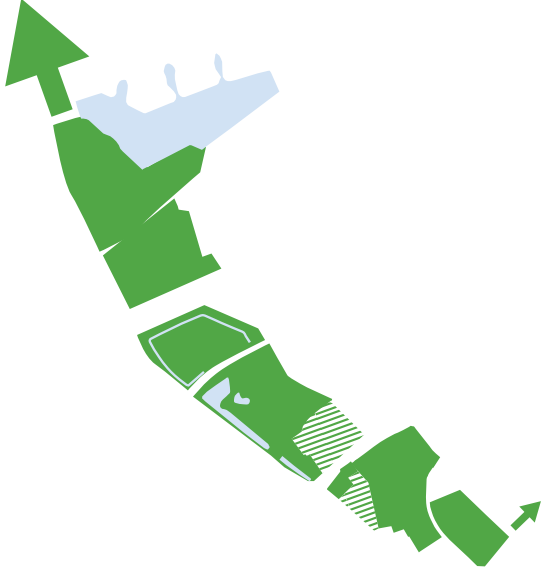
Hiernaast kunnen langzaam verkeersverbindingen versterkt worden en historische (zicht)lijnen teruggebracht worden



huidige situatie met
Autobedrijf Oving, Het Zwols
Kegelhuis, de sporthal en het
tankstation



Concept

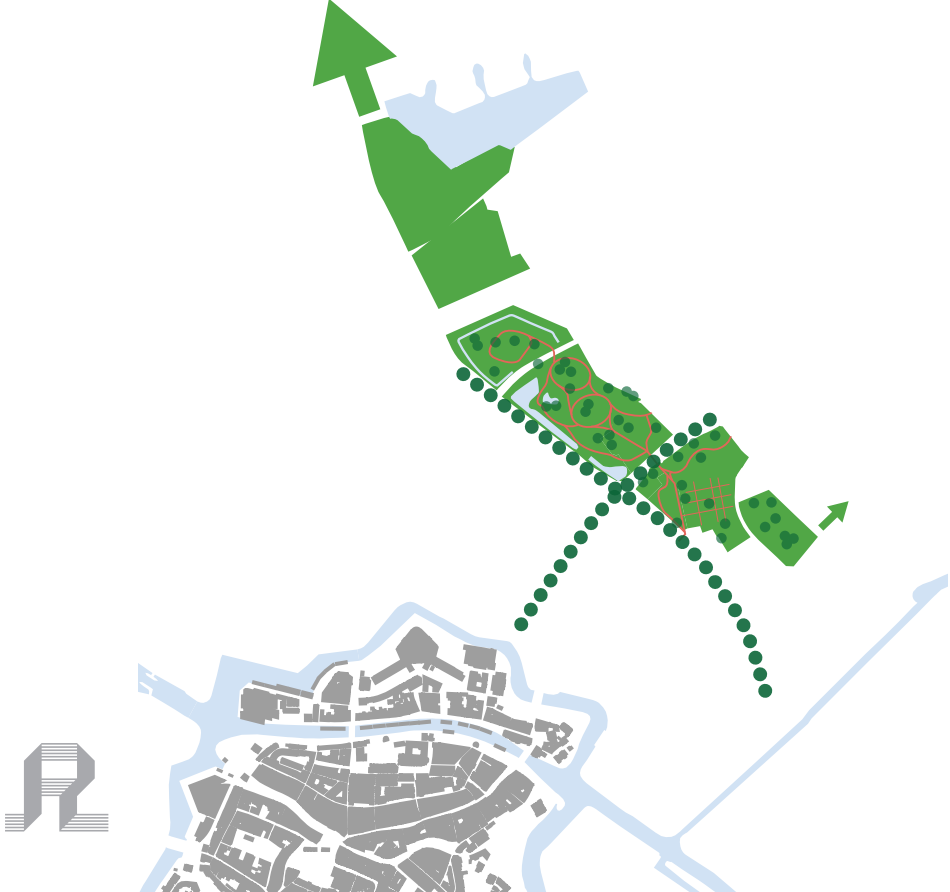




1. vergroten park en ecologisch verbinden met de hoofdgroenstructuur (ontbrekende schakel)

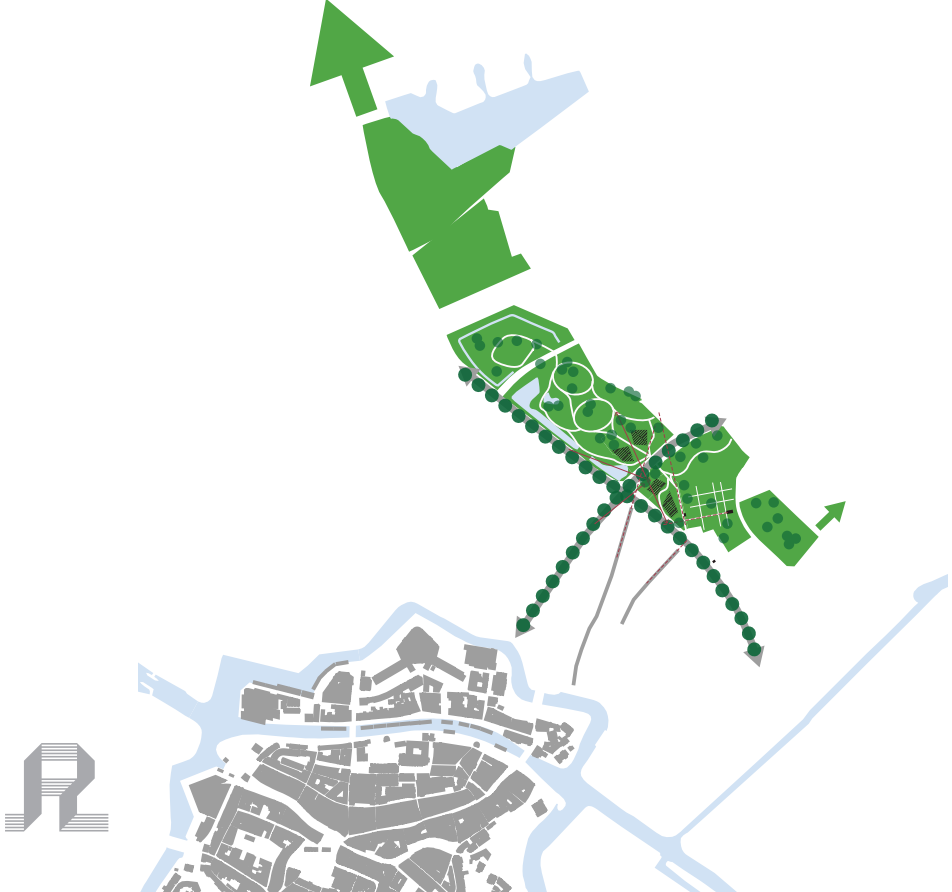
Als opmaat naar een robuuste groenstructuur naar het Zwarte Water en het Westerveldsebos richting het noorden en via de Wipstrikkerallee richting het buitengebied Marsweteringlanden in het zuidoosten

Concept



2. toevoegen en verbeteren langzaam verkeersroutes en verbeteren oversteekbaarheid wegen

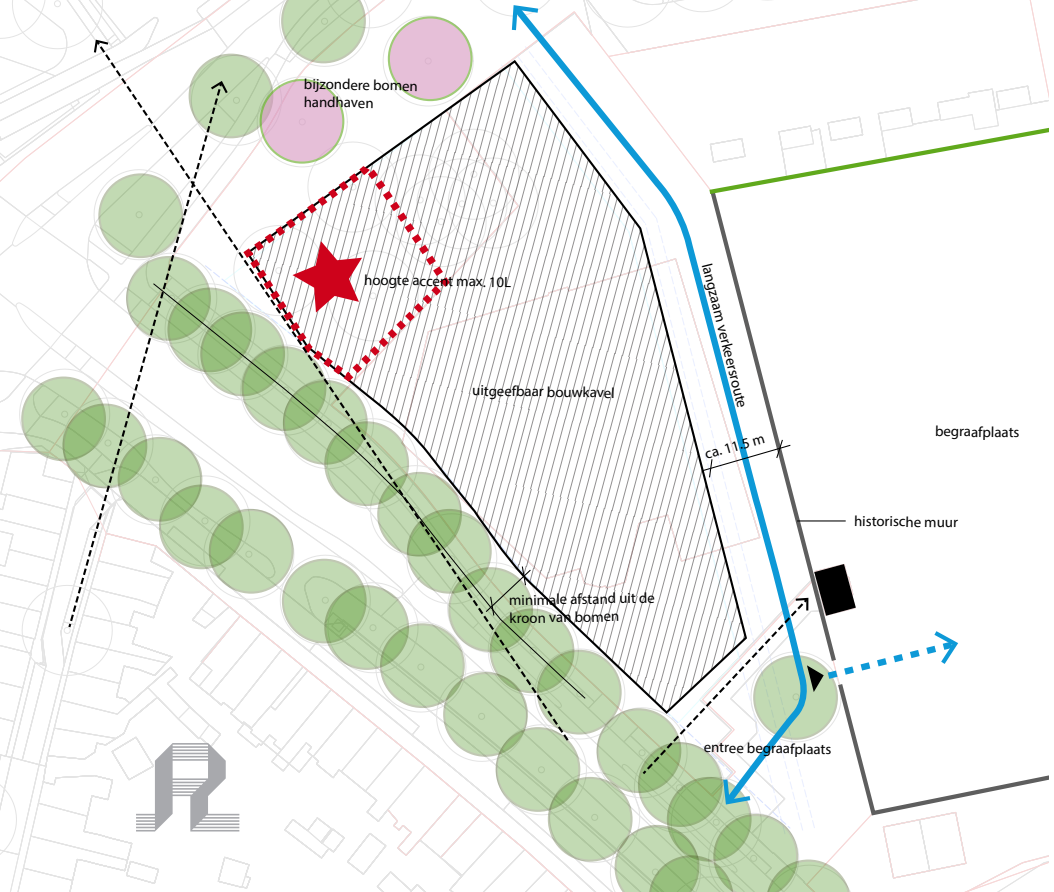
Concept



3. bebouwing in het groen, historische lijnen terugbrengen en zichtlijnen borgen

Concept

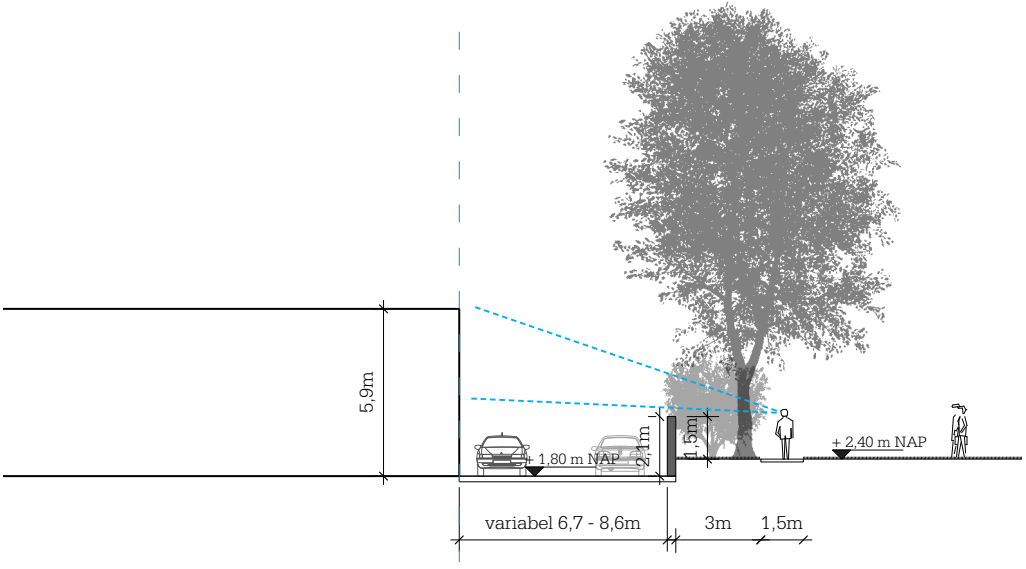
Ruimtelijk kader



Uitgangspunten/
randvoorwaarden:

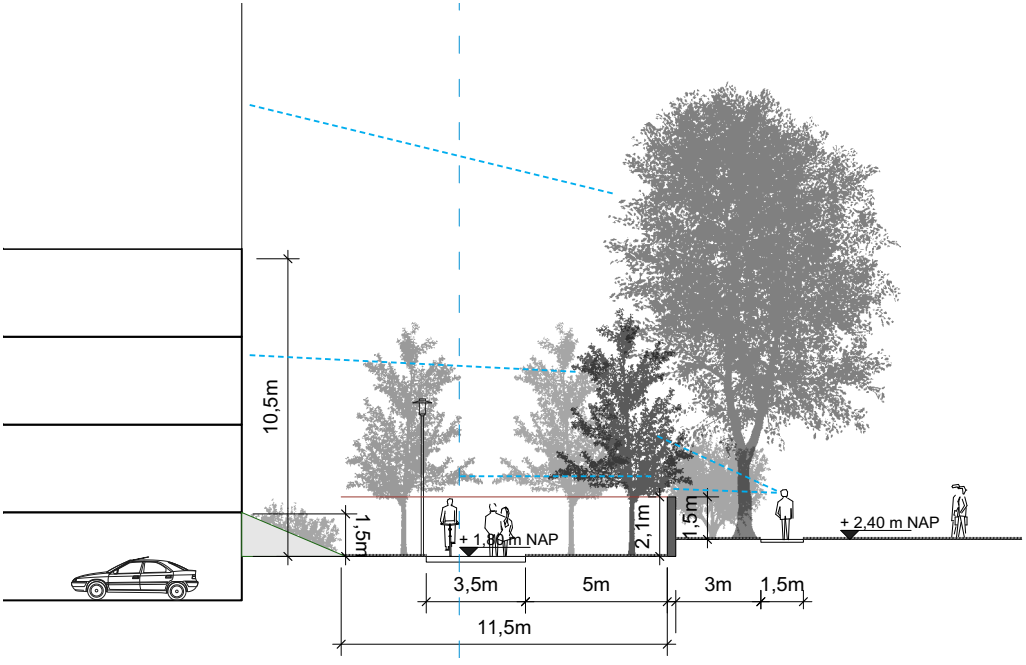
- voldoende afstand tot historische muur begraafplaats (min. 11,5m)
- wandel- en fietsroute langs begraafplaats (voormalige Warmoesstraat) richting Park de Hogenkamp
- voldoende afstand houden tot kroon bomen langs de Middelweg/Bisschop Willebrandlaan
- hoogte accent op hoek kruispunt van max. 10 bouwlagen
- vrijhouden t.b.v. zichtlijnen
- parkeren uit het zicht (half-verdiept parkeren)

Ruimtelijk kader
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

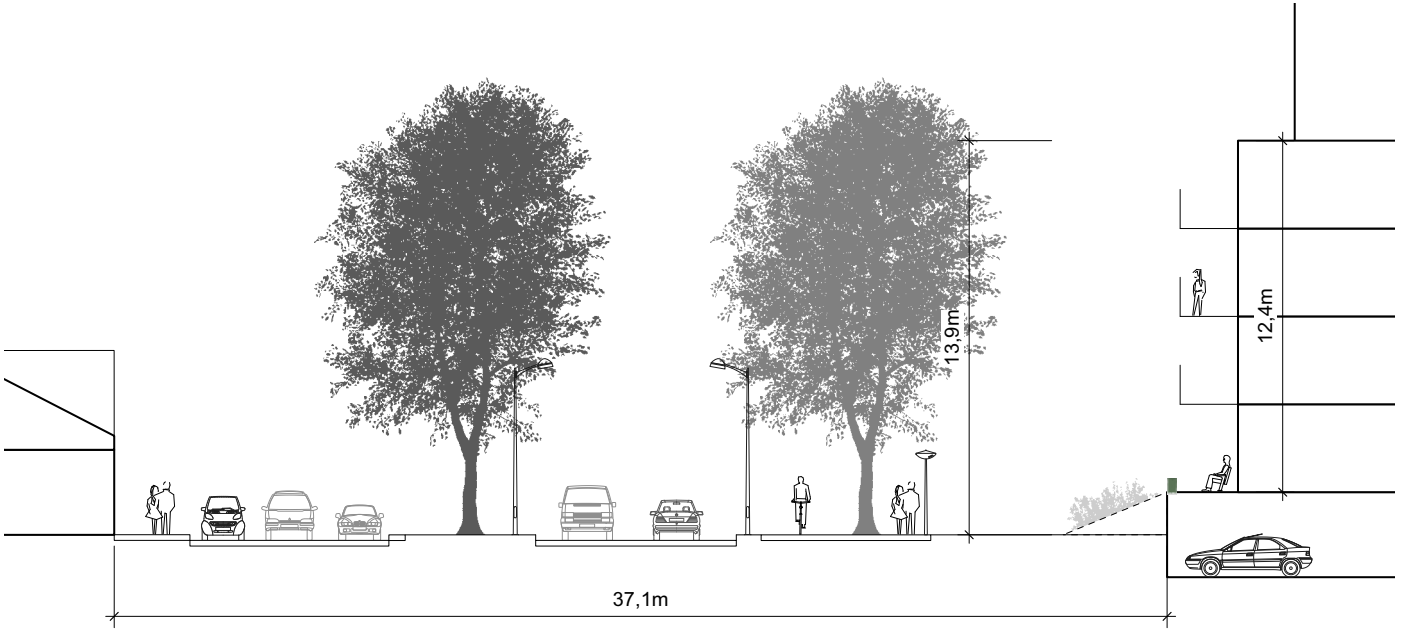




Ruimtelijk kader
Huidig profiel overgang naar begraafplaats



Ruimtelijk kader
Toekomstig profiel overgang naar begraafplaats



Ruimtelijk kader
Principeprofiel parkeren en overgang openbaar-prive

Massa studie



model 1
torens in het groen die zich in het park voegen



model 2
open hof met twee losse strokenbebouwing



model 3
bebouwingswand die zich voegt in de structuur van de Middenweg

Massastudie
overzicht modellen



model 1

S

- bebouwing in het groen
- historische lijnen terugbrengen
- integreren entree begraafplaats

W

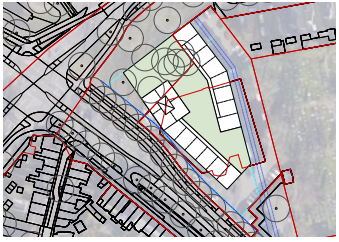
O

- zichtlijnen versterken door massa en vorm
- hoogte accent in de stad mogelijk
- privacy t.o.v. begraafplaats
- groenstructuur versterkt door beperkte footprint bebouwing

T

- parkeren
- typologie
- ander concept voor ontwikkeling overzijde bij tankstation en Zwols Kegelhuis?

SWOT analyse
modellen



model 2

S

- historische lijnen terugbrengen
- zichtlijnen versterken

W

- minder zichtlijnen en openheid door bebouwing langs de weg
-minder privacy t.o.v. begraafplaats
- groenstructuur minder grotere footprint bebouwing

O

- hoogte accent in de stad mogelijk

T

- typologie
- parkeren

SWOT analyse
modellen



model 3

S

- historische lijnen terugbrengen

W

- minder zichtlijnen en openheid door bebouwing langs de weg
- privacy t.o.v. begraafplaats
- integreren entree begraafplaats in ontwerp

O

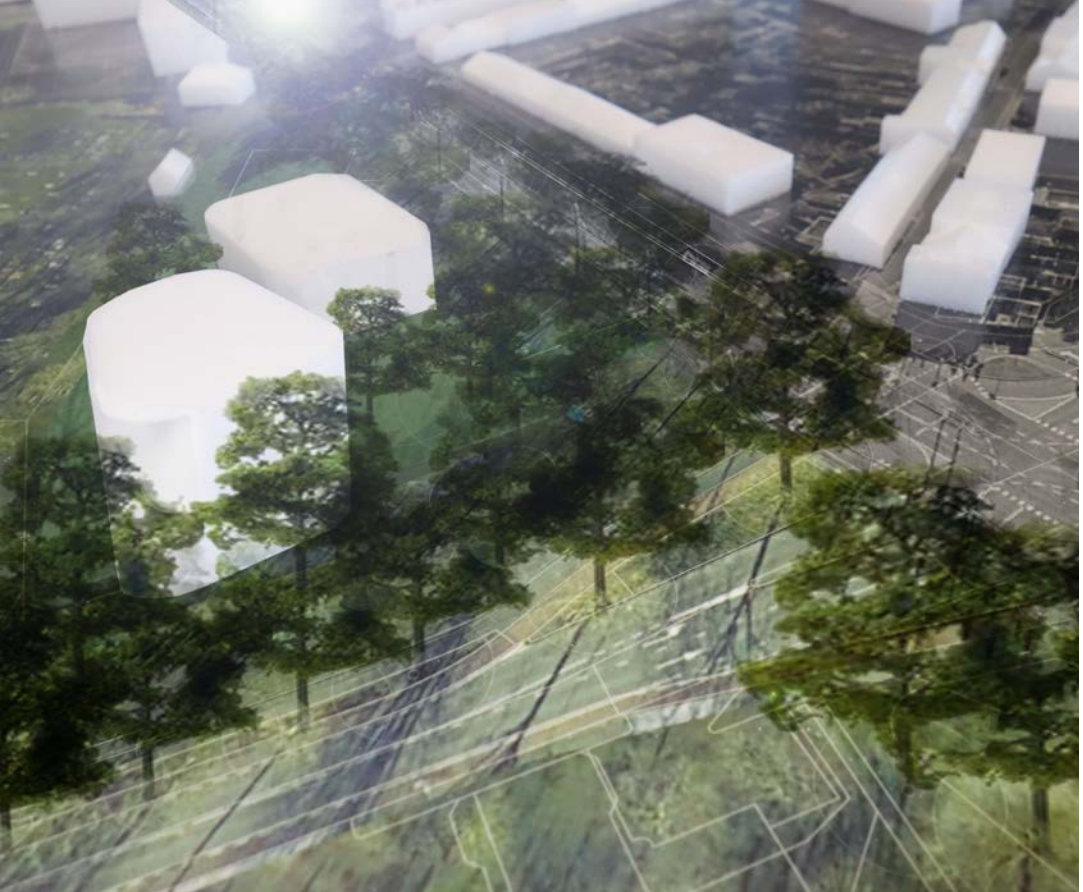
- hoogte accent in de stad mogelijk
- andere typologie mogelijk met stadswoningen

T

- parkeren

SWOT analyse
modellen

Voorkeursmodel



vogelvlucht vanuit het noorden met zicht op twee torens in het groen, waarvan de toren aan de Van Wevelinkhovenstraat het hoogste is (10 lagen)

Impressie
maquette



vogelvlucht vanuit het zuiden met op de voorgrond de entree naar de begraafplaatsen en hierachter op afstand twee torens in het groen

Impressie
maquette



toren A - 10 lagen
730 m² bvo per laag
7.300 m² bvo totaal

toren B - 4 lagen
682 m² bvo per laag
2.728 m² bvo totaal

totaal programma
10.028 m² bvo

Programma

model 1 - voorkeursmodel



Totaal: 153 pp
waarvan 15 pp bestaand
119 pp parkeergarage
(2 680 m²)
19 pp bezoekers

conclusies:

p-norm gemeente 1,5-1,8pp/
woning betekent voor 100
appartementen 150-180pp

Parkeren
p-normen





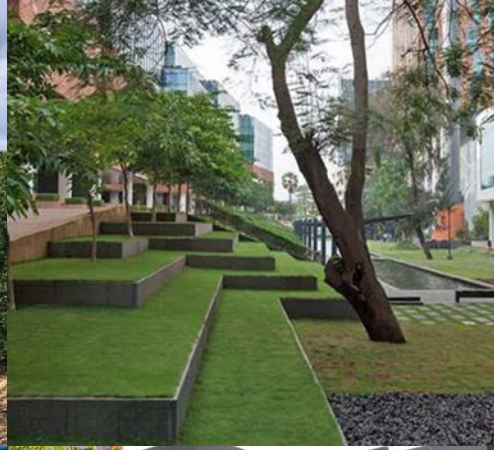




Referentiebeelden

Wonen in het groen








Referentiebeelden
Openbare ruimte







Referentiebeelden

Park en groen gebruik



BEMOG Projekt Ontwikkeling