WEEZENLANDEN-NOORD

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - MAART 2020

COLOFON

Stedenbouwkundig plan
Weezenlanden-Noord, Zwolle

maart 2020

De afbeeldingen gebruikt in het document zijn gehaald uit openbare bronnen. Wij gaan ervan uit dat deze derhalve geen rechten bevatten en vrij van rechten weder gepubliceerd kunnen worden. Mocht desondanks iemand rechten hebben op gebruikte afbeeldingen, neem dan contact op.

Zwolle

BARCODE ARCHITECTS
BURO FOR ARCHITECTURE AND CONTEMPORARY DESIGN

KARRES
BRANDS

nijhuis

EXPLORIUS

Openbaar
Belang

INHOUDSOPGAVE

H0	**Inleiding**	**4**
H1	**Context**	**7**
1.1	Locatie en context	8
H2	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**11**
2.0	Positionering van de locatie	12
2.1	Bijdragen aan de positie van Zwolle	16
2.2	Schakel in de buurt	20
2.3	Maken van een inclusieve wijk	26
2.4	Prettig wonen	28
H3	**Landschap en openbare ruimte**	**31**
3.1	Openbare ruimte	32
3.2	Groen	35
3.3	Waterhuishouding	38
3.4	Natuurinclusiviteit	48
H4	**Duurzaamheid**	**51**
4.0	Overzicht & circulariteit	52
4.1	Mobiliteit	53
4.2	Logistiek	55
H5	**Vervolgproces**	**57**
B1	Bijlage 1 | Fasering	60
B2	Bijlage 2 | Voorbeeld parkeerberekening	62

INLEIDING


Spiegel
Wipstrik
Peperbus
Grote Kerk Zwolle
LOCATIE
Sassenpoort
Museum de Fundatie
Park Eekhout
Assendorp

INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan van Weezenlanden-Noord, d.d. 25 maart 2020. Het is een ambitieus plan voor het maken van een inclusieve wijk aan de rand van het centrum.

Locatie en opgave

De locatie is prachtig gelegen tegen het historische centrum van Zwolle en vormt op meerdere schaalniveaus een verbindende schakel tussen de historische stad, Assendorp, Park de Wezenlanden en Wipstrik. Er staan nu zes woongebouwen in een parkachtige setting die door Openbaar Belang zijn ontwikkeld in de jaren ’50. Deze gebouwen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd en er is derhalve gekozen voor een pad van herontwikkeling. Dit geeft een unieke kans om zo dicht tegen het centrum een nieuwe woonbeleving toe te voegen. Zwolle heeft als stad een enorme potentie en de locatie leent zich dan ook perfect om verder uitdrukking te geven aan de voorziene schaalsprong in de schil rondom de binnenstad.

Proces

Om richting te geven aan de ontwikkeling is in 2018 door de gemeente Zwolle een visie opgesteld voor de locatie (Visie Centrum-Oost) welke door de raad in november 2018 is goedgekeurd. Op basis van dit stuk heeft woningcorporatie stichting Openbaar Belang samen met bureau Urhahn stedenbouw & strategie een ambitiedocument opgesteld dat als uitgangspunt diende voor een tenderprocedure.

Het doel van deze tender was het selecteren van een samenwerkingspartner om vorm te geven aan de gebiedsontwikkeling die groter was geworden dan alleen het programma van Openbaar Belang (230 eenheden). Naast de eenheden van Openbaar Belang zijn dit ook eenheden voor de vrije koop- en huursector een gebouwde parkeervoorziening en commerciële voorzieningen. Uit verschillende partijen is gekozen voor de visie van de ontwikkelcombinatie Nijhuis-Explorius samen met de ontwerpers Barcode Architects en Karres en Brands.

In de afgelopen maanden heeft dit team in nauwe samenwerking met de gemeente Zwolle en Openbaar Belang de visie verder uitgewerkt. Het resultaat hiervan is het Stedenbouwkundig Plan Weezenlanden-Noord (het document wat voor u ligt) en het bijbehorende concept Beeldkwaliteitsplan Weezenlanden-Noord.

Doel

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan door College en Raad, dienen deze als toetsingskader voor het op te stellen bestemmingsplan en de navolgende omgevingsvergunningen.

Tevens wordt er ook een kwaliteitsteam samengesteld met daarin een stedenbouwkundige vanuit de gemeente, vanuit de welstand, en vanuit Barcode Architects. Dit kwaliteitsteam zal de plannen voor het te ontwikkelen vastgoed toetsen.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan worden de ambities, de aansluiting op de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de planessentie omschreven en is opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

H1 - Context
H2 - Stedenbouwkundige uitgangspunten
H3 - Landschap en openbare ruimte
H4 - Duurzaamheid
H5 - Vervolgproces

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden de kwalitatieve uitgangspunten vastgelegd met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte en heeft de volgende opbouw:

H1 - bebouwing
- Analyse
- Regels voor samenhang
- Aansluiting per deelgebied

H2 - landschap en buitenruimte
- Analyse
- Beplanting
- Materialisatie
- Verlichting
- Stoepjes

Daarnaast zijn er als bijlage een aantal aandachtspunten voor de uitwerking toegevoegd.

Hoofdstuk 1:

CONTEXT

1.1 LOCATIE EN CONTEXT

Watertoren

TaK-College

Buserstraat

Almelose kanaal

Wiecherlinckstraat

Koelwaterkanaal

Schuurmanstraat

Luttenbergstraat

Provinciehuis

Rechtbank

Park de Wezenlanden

Plangrens

Exploitatiegrens

1.1 LOCATIE EN CONTEXT

Huidige situatie


Huidige bebouwing Schuurmanstraat


Schuurmanstraat


Almelose Kanaal


Buserstraat


Doorsteek vanuit het Almelose Kanaal


Doorzicht naar de watertoren

Het plangebied ligt grofweg tussen de historische stadssingel van Zwolle en Park de Wezenlanden, en wordt direct omringd door het Provinciehuis (zuidoost), de rechtbank Overijssel (zuidwest), het Thomas a Kempis College (hierna: TAK-college), en rijwoningen aan de singel (noordwest), en het Almelose Kanaal en het Koelwaterkanaal (noordoost).

De locatie is prachtig gelegen tegen het historische centrum van Zwolle. Op meerdere schaalniveaus vormt de locatie een verbindende schakel tussen de historische stad, Assendorp, Park de Wezenlanden en Wipstrik. Het gekozen pad voor de herontwikkeling van de locatie biedt een unieke kans om zo dicht tegen het centrum een nieuwe woonbeleving toe te voegen. Zwolle heeft als stad een enorme potentie en de locatie leent zich dan ook perfect om verder uitdrukking te geven aan de voorziene schaalsprong in de schil rondom de binnenstad.

Op de locatie staan 180 sociale huurwoningen, gebouwd in de jaren ’50 in opdracht van woningcorporatie stichting Openbaar Belang. De zes gebouwen zijn ruim in het groen geplaatst, waarbij het landschap als een groen tapijt doorloopt tussen de gebouwen. De huidige staat van de gebouwen voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd en er is dan ook gekozen voor een traject van sloop en nieuwbouw. Door deze keuze ontstaat er een kans om de nieuwbouw goed in te bedden in de context en ook de randen van de locatie een nieuwe impuls te geven: het herinrichten van de Schuurmanstraat als gastvrije entree van de stad, het leggen van een verbinding tussen de bebouwing en het water (zowel het kanaal als de singel), het afschalen van de Wiecherlinckstraat en Buserstraat (verdwijnt deels) en het versterken van de structuur van de Luttenbergstraat.

Hoofdstuk 2:

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.0 POSITIONERING VAN DE LOCATIE

Ontwikkeling van de locatie

Het belangrijkste uitgangspunt van het ontwerp is ogenschijnlijk een tegenstelling: het is een wijk met een eigen karakteristiek; de sfeer is onmiskenbaar Weezenlanden-Noord, maar tegelijkertijd sluit deze aan bij zijn omgeving en wordt op een logische manier de continuïteit van de stad versterkt. Om goed aan te kunnen sluiten op zijn omgeving is het belangrijk de ontwikkeling van de locatie te begrijpen.

Ontwikkeling van de locatie
De locatie is gelegen dicht tegen de historische binnenstad, maar is pas laat ontwikkeld. Dit komt omdat de locatie buitendijks was gelegen, het landschap vaker overstroomde en daardoor niet een geschikte locatie was om te bebouwen. Het gebruik van de locatie sloot hierop aan.

Naastgelegen afbeelding laat de buitendijkse situatie zien, waarbij de locatie zichtbaar is vanaf de singel, kijkend in oostelijke richting. Op de linkerzijde is nog net de rijbebouwing van woningen aan de singel zichtbaar. De locatie is compleet overstroomd. Hier was dan ook de ijsbaan gevestigd. Het karakter van de plek werd volledig gedomineerd door het water.

De situatie veranderde bij de aanleg van het IJsselmeer. Het werd mogelijk de waterstand te reguleren, waardoor de locatie niet meer met regelmaat overstroomde, en ruimte ontstond voor het ontwikkelen van deze plek zo dicht tegen de binnenstad aan. S.J. van Embden tekende in de jaren 50 voor het uitbreidingsplan en hij voorzag in het gebied de rechtbank, het provinciehuis, het TAK-college, woningbouw, en het Park de Wezenlanden. Het uitbreidingsplan volgde de toen geldende CIAM gedachten: ruim opgezette bouwblokken in het groen waarbij in de uitwerking de blokken een strak en zakelijk karakter kregen. De blokken zijn systematisch opgezet en kennen een strenge ritmiek.

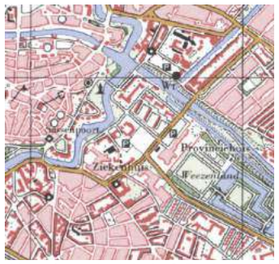


1899 | buitendijkse polderstructuur

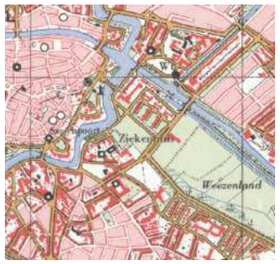


1961 | ontwikkeling van ziekenhuis

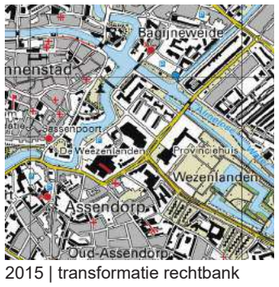

1930 | stedenbouwkundige plankaart van Zwolle



1975 | provinciehuis & Park de Wezenlanden



1964 | nieuwbouwplan locatie & school



2015 | transformatie rechtbank



2018 | nieuwbouw wijk de Weezenlanden


Stadsgracht en kerkbrugje: op de achtergrond de ijsclub achter Groot Wezenland

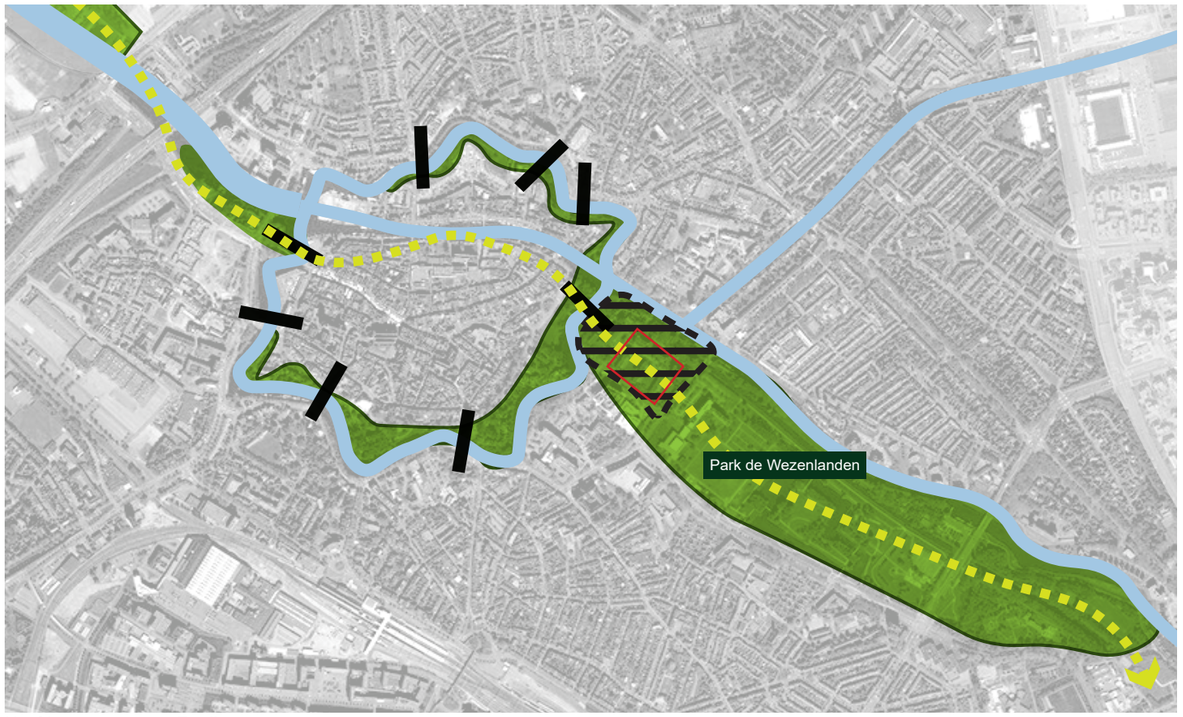

Stadsgracht en kerkbrugje



Ziekenhuis aan de singel

2.0 POSITIONERING VAN DE LOCATIE

Groen stedelijk karakter



Hoofdgroenstructuren Zwolle


Typisch groen in het Park de Wezenlanden


Singelstructuur


Het landschap loopt als groen tapijt tussen de gebouwen door


De inrichting van het landschap op de locatie


De lange lijnen en strakke inrichting van de trappen in Park de Wezenlanden

Weezenlanden-Noord vormt een belangrijk schakelpunt tussen twee hoofdgroenstructuren van de stad. Aan de ene kant de structuur van de singel en aan de andere kant de buitendijkse groenstructuur aan het Almelose Kanaal met onder andere Park de Wezenlanden.

Huidige situatie

De bestaande situatie ontworpen in de jaren ‘50 is volledig gericht op de groenblauwe structuur van het Almelose Kanaal. Het landschap stroomt als een groen tapijt tussen de bebouwing, met een eenzijdige inrichting van gras en bomen. De inrichting van het landschap wordt bepaald door de aanwezigheid van het water; het zijn soorten die je terugvindt in het natte rivierenlandschap. Ook bij de inrichting van het landschap werden strakke lijnen geïntroduceerd, zoals in Park de Wezenlanden nog goed zichtbaar is. Dit samenspel van landschap en bebouwing is de essentie van de plek.

Samensmelten van landschap en bebouwing

De aanwezigheid van het groen en het water waren een zeer bepalend element voor de kwaliteit van de woningen en vormt ook de drijfveer van het karakter van het nieuwe plan. Het is echter op een nieuwe manier teruggebracht in het ontwerp door het landschap door te laten lopen over de gebouwen, waardoor de relatie tussen het landschap en de bebouwing wordt versterkt. Geen twee gescheiden elementen, maar juist een samenspel van landschap en bebouwing. Ook legt het plan niet eenzijdig de relatie met het Almelose Kanaal, maar zoekt het ook aansluiting bij de structuur van de singel.

Voeten in het landschap

De kracht van het plan is om het landschap en de bebouwing samen te brengen waardoor Weezenlanden-Noord een uniek eigen karakter krijgt: stedelijk wonen tegen de stad aan, maar met de voeten in het groene landschap. Deze mix vormt de basis van het ontwerp en komt op alle schalen terug: een inclusieve wijk die zeer goed is verbonden met zijn omgeving, mogelijkheden geeft voor onverwachte ontmoetingen, uitzicht biedt op groen en het water, adaptief is en meeverandert gedurende het gehele jaar.

2.0 POSITIONERING VAN DE LOCATIE

Aansluiten op de stedenbouwkundige hoofdstructuren

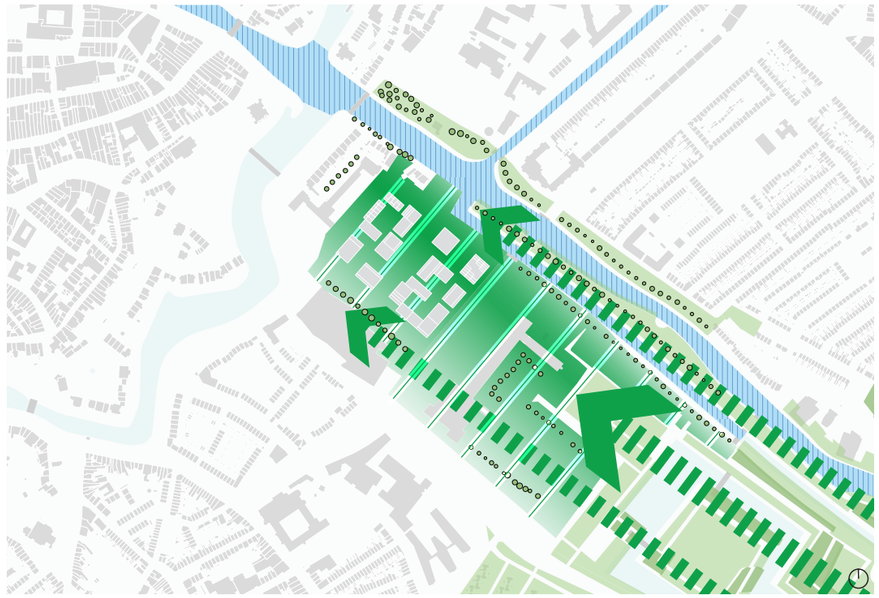
De locatie ligt ingeklemd tussen verschillende ruimtelijke structuren:

1. Kanaalzone
Zoals eerder omschreven is de locatie van origine buitendijks en onderdeel van de kanaalzone. De groenstructuur zoals deze aanwezig is in het Park de Wezenlanden loopt over de locatie en maakt verbinding met de binnenstad. In het plan wordt de groenstructuur verder versterkt en loopt deze zelfs door over de bebouwing. De Schuurmanstraat speelt hierin een belangrijke rol om het Park de Wezenlanden te verbinden met de stad en wordt een echte entree.

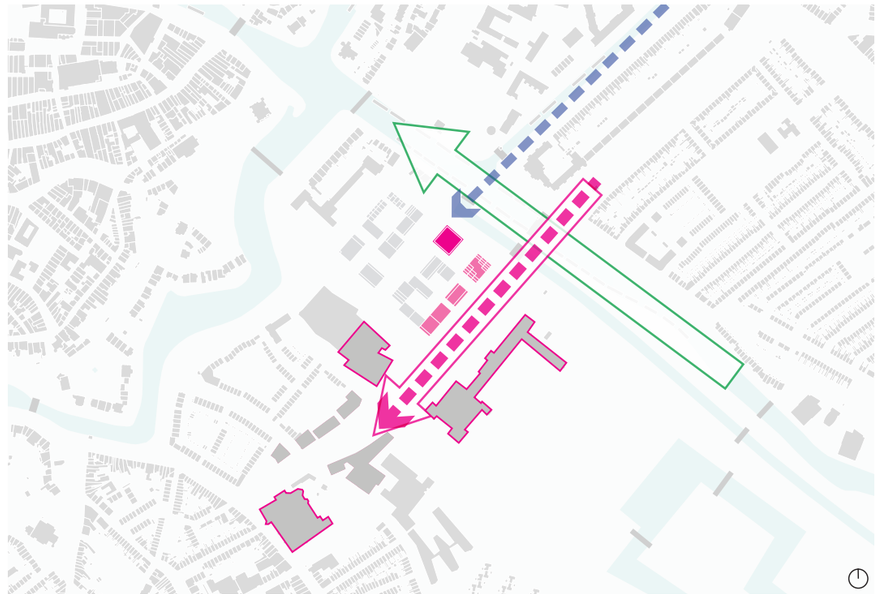
2. Singelstructuur
Aan de westzijde raakt het project de singelstructuur. In de nabije toekomst wordt hier de structuur van de singel hersteld en verbreed waardoor een prettige verblijfsruimte aan het water zal ontstaan. Focus ligt hier op het langzaam verkeer. De punt van het project raakt aan deze structuur waardoor de gebouwen aan de singel komen te staan en meehelpen in het afbakenen van de ruimte. De gebouwen gaan daarmee een relatie aan met de bestaande bebouwing langs de singel.

3. Luttenbergstraat
De Luttenbergstraat ontsluit de stad aan de oostzijde. De as zet zich door vanuit Wipstrik naar Assendorp en wordt gedefinieerd door de bebouwing aan weerszijden die vanaf het provinciehuis en rechtbank steeds verder afbouwt in schaal. De straat kenmerkt zich door een aantal karakteristieke gebouwen zoals onder andere het provinciehuis en het klooster. De bebouwing aan de oostzijde van de locatie definieert de as van de Luttenbergstraat. Daarnaast speelt het hoogteaccent in de tweede lijn een belangijke rol om de entree aan de oostzijde van de stad te markeren.

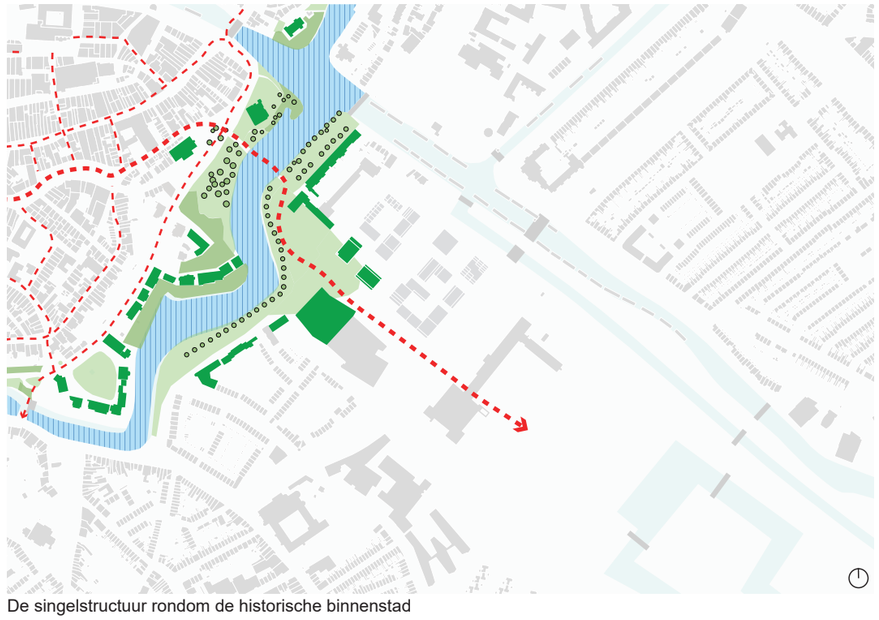
4. Krans van Zwolle
Rondom de historische binnenstad wordt in de schil uitdrukking gegeven aan de voorziene schaalsprong. De schil kent een logische stedelijke continuïteit, maar heeft ook buurten met een onmiskenbaar eigen karakter, zoals bijvoorbeeld Groot Weezenlanden en Weezenlanden-Noord.



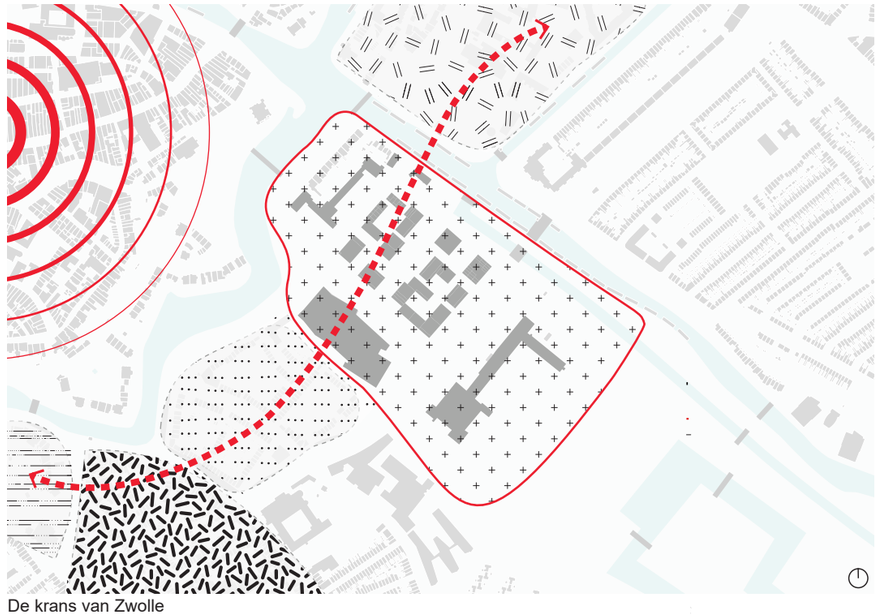
De groen- en water structuur van het Almelose Kanaal



De Luttenbergstraat als entree van de stad



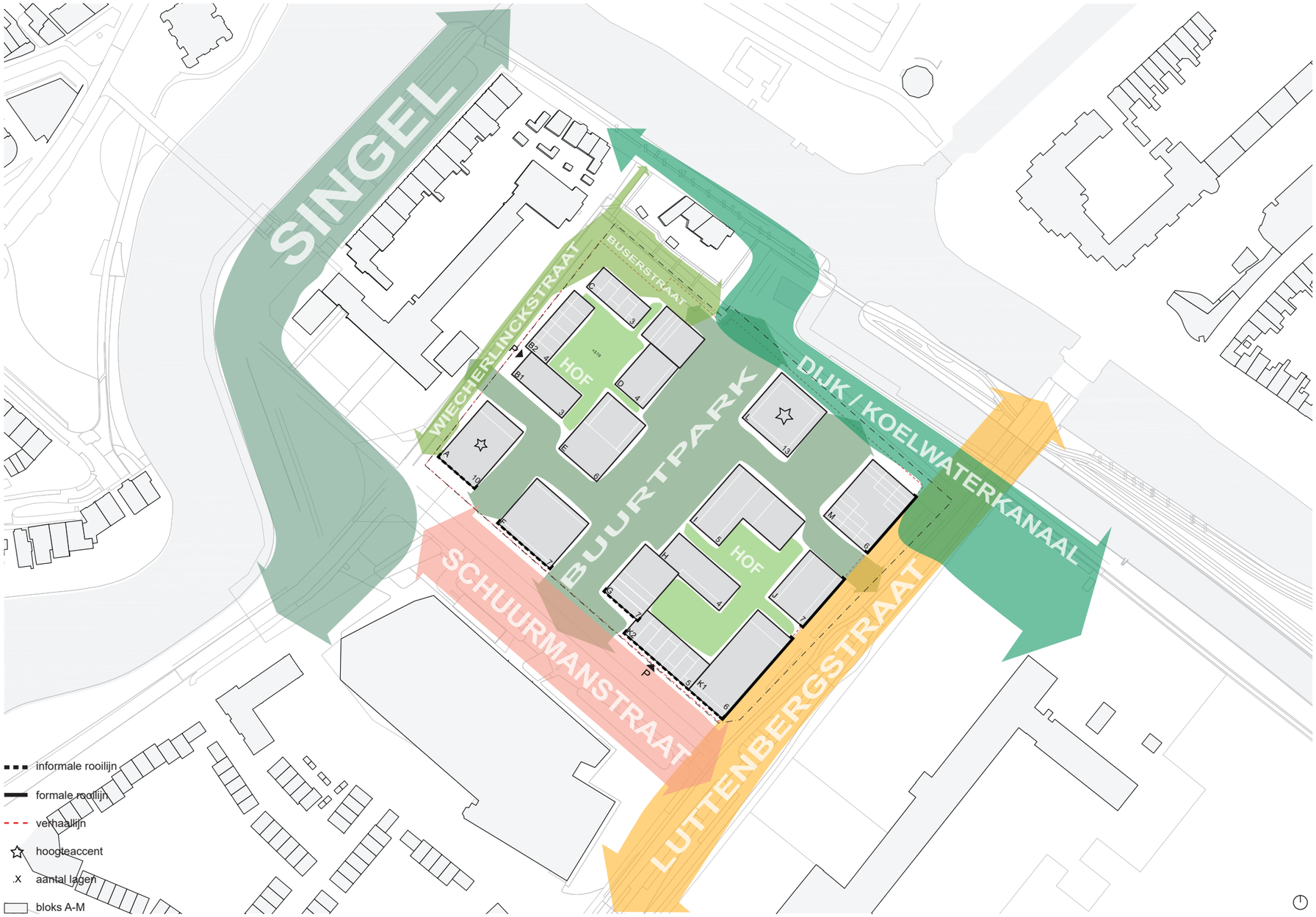
De singelstructuur rondom de historische binnenstad



De krans van Zwolle

2.0 POSITIONERING VAN DE LOCATIE

Aansluiten op de stedenbouwkundige hoofdstructuren

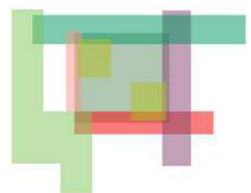


Weezenlanden-Noord ligt tussen Park de Wezenlanden en de Zwolse singelstructuur, als schakelpunt tussen twee van de meest belangrijke groene structuren in de stad. Het ligt in het verlengde van Park de Wezenlanden en markeert de transitie naar de singelstructuur. Beide structuren zijn gedefinieerd door een sterk groen beeld en de relatie met water, maar zijn zeer verschillend in karakter. De singelstructuur heeft een helder, formeel landschapsparkkarakter met cultuurhistorische betekenis. Park de Wezenlanden uit de jaren ‘50 combineert ingrediënten van het landschapspark met een eigentijds ontwerp. Het resutaat is een heldere structuur met daarin ruimte voor diversiteit. Park de Wezenlanden combineert groen en water, formeel en informeel, ruimte voor ontspanning en activiteit in een succesvol stadspark.

Weezenlanden-Noord brengt het groenblauwe karakter van Park de Wezenlanden verder in een samenspel van groen, bebouwing, water en natuur. Deze (misschien soms tegenstrijdige) ingrediënten versterken elkaar in Weezenlanden-Noord en vormen een uniek leefmilieu. Waar de singel en Park de Wezenlanden nog vrij duidelijke grenzen tussen groen en blauw, tussen natuur en cultuur, bebouwing en landschap hebben, stelt Weezenlanden-Noord een samenspel, transities en gradiënten voor.

Het buurtpark ligt als verbindende groene ruimte centraal tussen de singel en Park de Wezenlanden met daarbinnen verborgen groene hoven. Tegelijkertijd zal Weezenlanden-Noord meedoen in het versterken van de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat als belangrijke assen in de stad: een entree-boulevard en een flaneer-promenade.

Gedefinieerd door interactie in plaats van harde grenzen, is Weezenlanden-Noord een open park dat de stad in gaat en zijn context beïnvloedt. Het trekt zijn groene karakter naar buiten de omliggende straten in en versterkt de bestaande kwaliteiten van de context. De Wiecherlinckstraat wordt getransformeerd naar een parkachtige tuidorpmilieu met groene tuinen aan het park. De Schuurmanstraat krijgt een groen stadspromenade-karakter voortbordurend op zijn betekenis voor de stad. Er ontstaat een buurtpark met rijke diversiteit door een overlappende structuur waar deelgebieden elkaar beïnvloeden.



Overlappende karakters

2.1 BIJDRAGEN AAN DE POSITIE VAN ZWOLLE

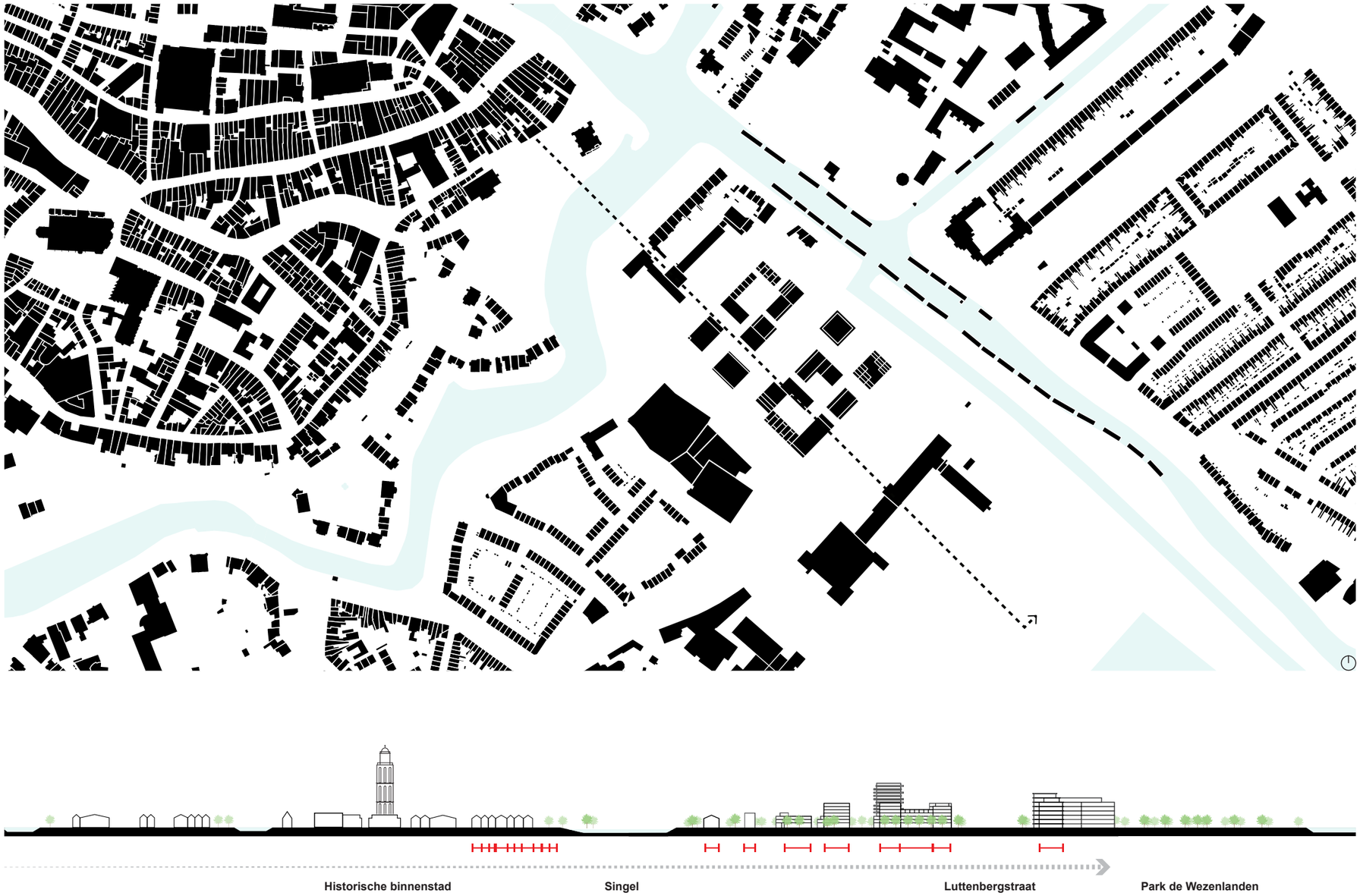
Schaal en samenhang

Binnenstedelijke intimiteit
De maat en schaal van de blokken uit de jaren 50 staat in schril contrast met het karakter van de historische binnenstad. Hier is juist een hele menselijke schaal en maat. Om het plan aan te laten sluiten bij zijn omgeving, en ook om een prettig woonmilieu te maken, wordt in het plan de binnenstedelijke intimiteit geïntroduceerd. Dit leidt tot een (1) prettige maat en geleding van de blokken, (2) meer differentiatie in de bebouwing en de openbare ruimte, en (3) het maken van interactie tussen binnen en buiten.

1. Prettige maat en schaal
De schaal en maat van de blokken zijn zo gekozen dat deze een overgang vormen van de kleinschalige stad naar de grotere blokken van de jaren ’50. Aan de noordwest zijde sluit de bebouwing aan bij de rijwoningen en het TaK-college. Vervolgens loopt de maat en schaal van de blokken op naar de Luttenbergstraat en het provinciehuis. Het plan is daarmee in staat een overgang te maken tussen de verschillende omliggende schalen en structuren. De blokken kennen een heldere opbouw van plint, midden en top waardoor de blokken een menselijke maat krijgen. Omdat het plan zowel aansluit bij de historische stad als bij de jaren ’50 blokken is er ook meer differentiatie mogelijk in de bebouwing.

2. Differentiatie van de openbare ruimte
De bestaande situatie kent een eenzijdige inrichting van de openbare ruimte en heeft een overmaat. Er ontstaan anonieme ruimtes die door niemand worden gebruikt en toegeëigend. In het plan wordt ingezet op een diverse inrichting van de openbare ruimte: creëren van een buurtpark, twee intieme binnenhoven, en private tuinen en dakterrassen. De buitenruimtes spelen hierin een belangrijke rol om de overgang te maken tussen publiek en privé.

3. Maken van interactie
De gevels van de gebouwen krijgen levendigheid door het maken van buitenruimtes en dakterrassen en door het maken van een flexibele en transparante plint met voorzieningen. De functies op de begane grond zijn op gelijke hoogte met het maaiveld waardoor de functie van binnen naar buiten door kan lopen. Er ontstaat interactie en sociale controle.



De opbouw van de massa reageert op schaal van de context

2.1 BIJDRAGEN AAN DE POSITIE VAN ZWOLLE

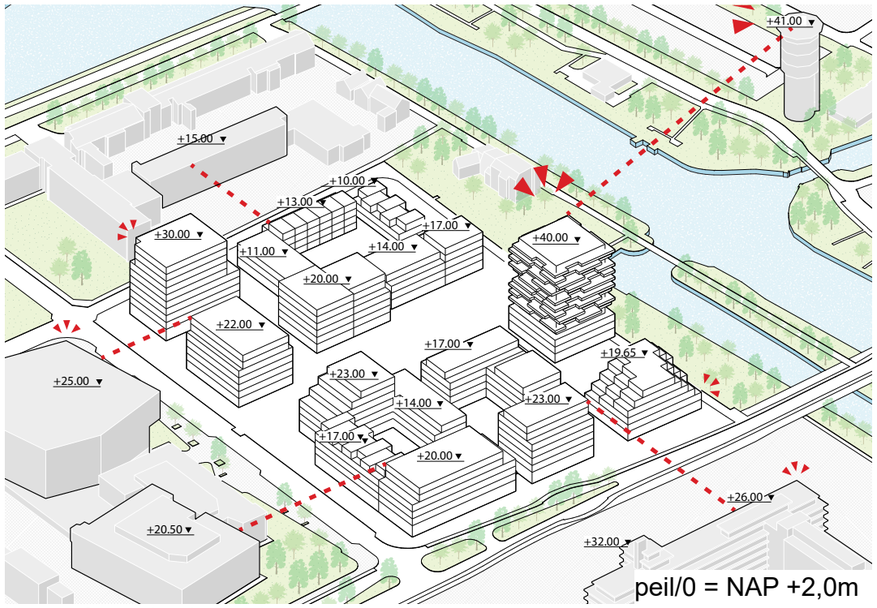
Schaal en samenhang

Bouwhoogtes afgestemd op de omgeving
De hoogtes van het ontwerp reageren op de hoogtes van de omliggende gebouwen zodat er een ruimtelijk samenhangende structuur ontstaat. De rijwoningen in de noordwesthoek van het plan relateren aan het TaK-college en de daaraangrenzende woningen aan de singel. Van daaruit lopen de hoogtes langzaam op naar de Luttenbergstraat. Hier zoeken de nieuwe blokken aansluiting bij de grotere en hogere volumes van de rechtbank aan de Schuurmanstraat en het provinciehuis aan de Luttenbergstraat.

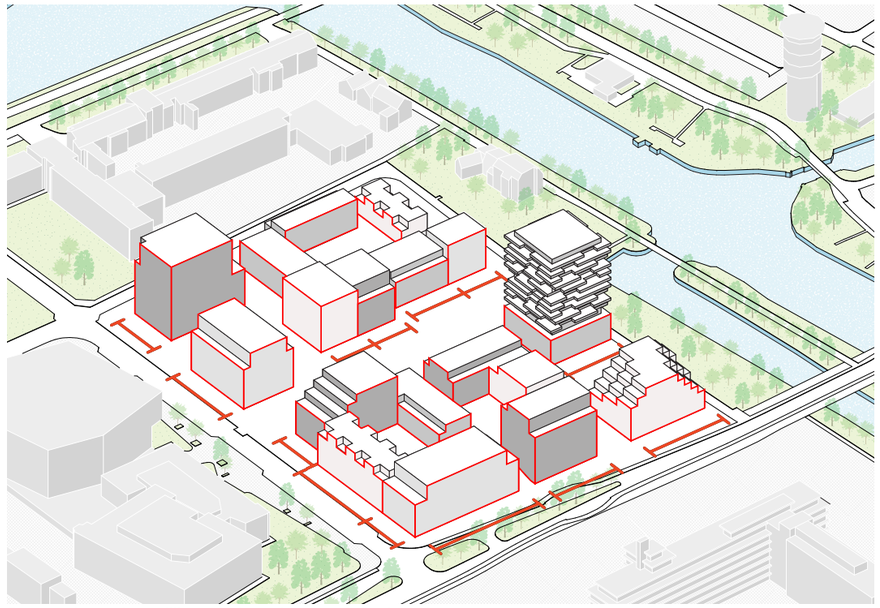
Hoogteaccenten
In het plan is gekozen voor een aantal hoogteaccenten zoals in de Visie Centrum-Oost is vastgesteld. Het blok op de zuidwesthoek van het plan heeft een prominente positie aan de singel en is van veraf zichtbaar. De maat van de openbare ruimte is hier groter en het gebouw antwoordt hierop met een hoogte van 30 meter. In het hart van het plan is een hoogteaccent geplaatst om het kruisen van de belangrijke ontsluitingsas Luttenbergstraat aan de oostzijde van centrum en de groenblauwe as van het Almelose Kanaal te markeren. Er is bewust gekozen om het accent in de tweede lijn te leggen. Daarmee legt het accent (40 meter) op deze plek de relatie met de watertoren (41 meter) aan de overzijde van het kanaal.

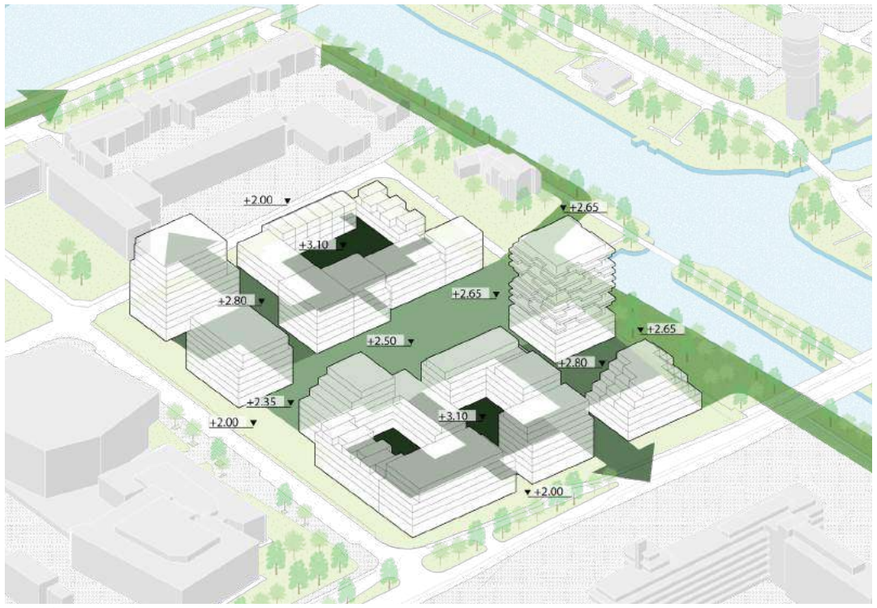
Springende rooilijnen en bouwhoogtes
In het plan verspringen de rooilijnen van de blokken zodat er een informeel karakter ontstaat en er geen lange wanden ontstaan. Om dit effect te versterken verspringen naastgelegen blokken in hoogte. Aan de Luttenbergstraat is gekozen om de rooilijnen uit te lijnen om de as Luttenbergstraat te begeleiden. Hier wordt het plan informeel door een hoogteverschil in het landschap te maken, de parkstructuur door te zetten naar de straat en het maken van setbacks in de top van de volumes.

Hoogteverschillen in de openbare ruimte
Hoogteverschillen stimuleren in Weezenlanden-Noord interactie en vormen aanleidingen waar mensen bij elkaar komen en elkaar ontmoeten. Hoogteverschillen vormen overgangen en verbindingen tussen gebiedsdelen en worden benadrukt door zitranden, treden, of bijzondere elementen. Hiermee ontstaat een rijke diversiteit aan buitenruimtes die zorgvuldig geïntegreerd zijn in het landschap. Door slim te ontwerpen met de hoogteverschillen worden fietsroutes gereguleerd en wordt toegankelijkheid van de fietsenstallingen en voor rolstoelgebruikers gefaciliteerd.

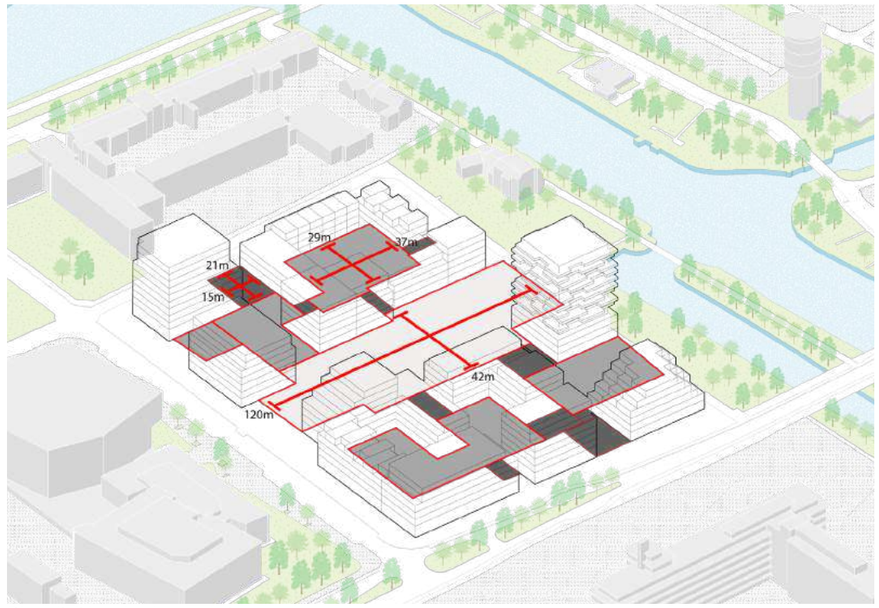


Hoogtes afgestemd op de omgeving


Door springende rooilijnen en bouwhoogtes krijgt het plan een menselijke maat



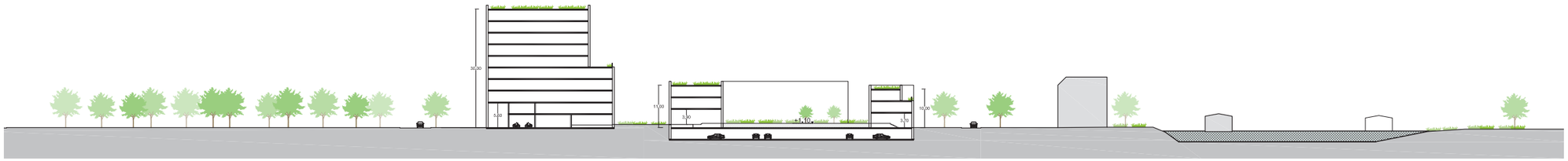
Indicatieve hoogtes van de buitenruimtes



Diversiteit in schaal van ruimtes

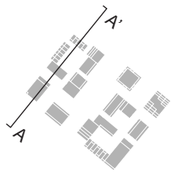
2.1 BIJDRAGEN AAN DE POSITIE VAN ZWOLLE

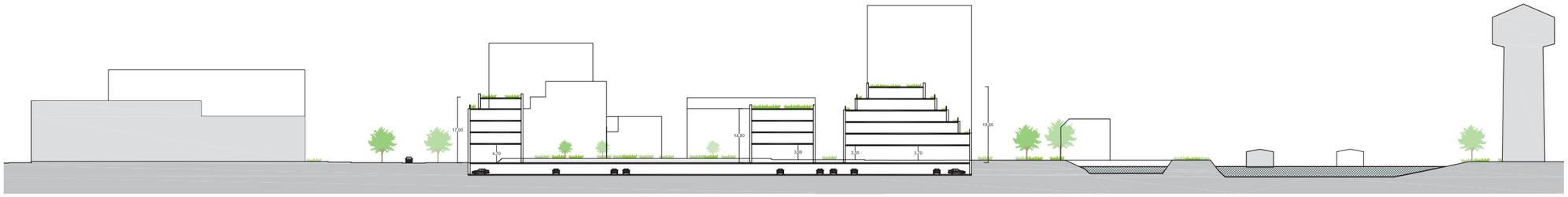
Doorsneden over het plangebied



Schuurmanstraat Buserstraat Almelose Kanaal

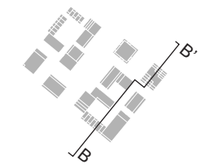
Doorsnede AA'





Rechtbank Schuurmanstraat Koelwaterkanaal Almelose Kanaal Watertoren

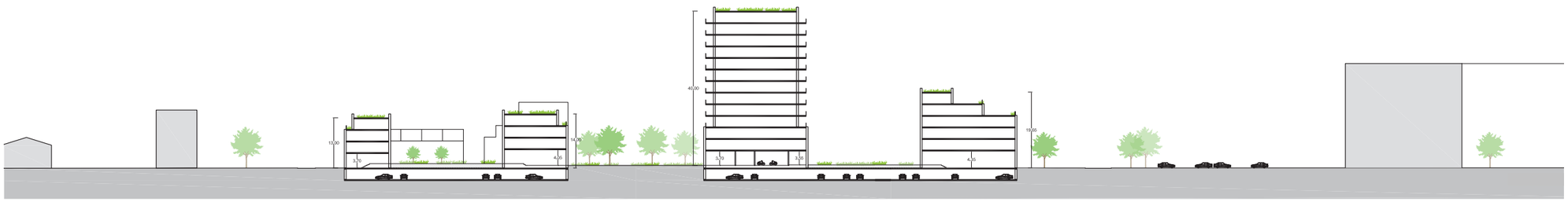
Doorsnede BB'



0 5 10 20

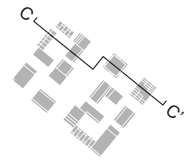
2.1 BIJDRAGEN AAN DE POSITIE VAN ZWOLLE

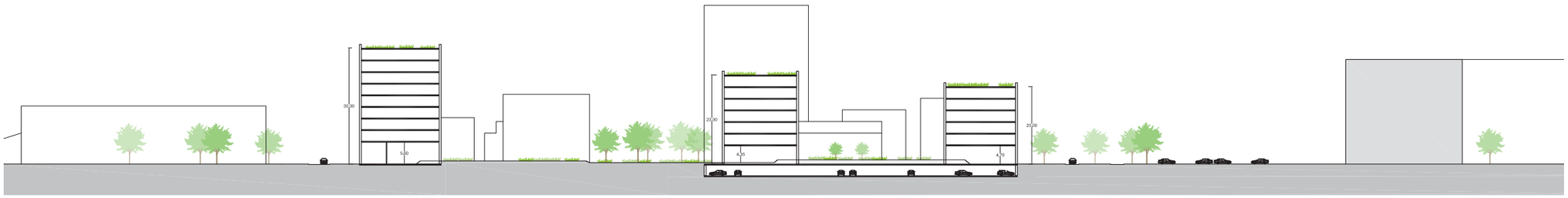
Doorsneden over het plangebied



TaK-college Wiecherlinckstraat Luttenbergstraat Provinciehuis

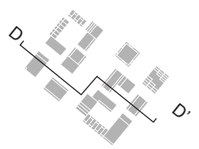
Doorsnede CC'





Wiecherlinckstraat Luttenbergstraat Provinciehuis

Doorsnede DD'





2.2 SCHAKEL IN DE BUURT

Versterken van het netwerk van de stad

In deze paragraaf wordt ingegaan op hoe Weezenlanden-Noord wordt ingepast in de bestaande omgeving en op welke manier dit de inrichting van deze omgeving beïnvloedt. Weezenlanden-Noord wordt omsloten door de Luttenbergstraat, Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat en Buserstraat. Op pagina 8 wordt de plangrens en de exploitatiegrens weergegeven. De ontwikkelingscombinatie Nijhuis-Explorius is verantwoordelijk voor het gebied binnen de plangrens. De gemeente voor het gebied tussen de exploitatiegrens en de plangrens, de zogenaamde ‘contramal’. In het vervolg van deze paragraaf wordt richting gegeven aan de herinrichting van de omliggende openbare ruimte. Hiervoor is door de gemeente inmiddels een schetsontwerp gemaakt dat hierop aansluit. Ook vindt er afstemming plaats met het TaK-college en de rechtbank over de inrichting van haar buitenruimte. Daarbij moet worden vermeld dat er voor deze herinrichting nog financiering moet worden aangevraagd bij de gemeenteraad. In de besluitvorming over het voorliggende stedenbouwkundig plan wordt de raad ook gevraagd te besluiten om vanaf 2025 structurele ruimte in de meerjarenraming te reserveren voor de toekomstige investeringen van de omliggende straten. Te zijner tijd zal een definitieve kredietaanvraag worden voorgelegd aan de raad.

Schuurmanstraat als groene promenade
De Schuurmanstraat is een bijzondere schakel in de stad. Hij verbindt niet alleen de Singel en Park de Wezenlanden maar ook de middeleeuwse stadsstructuur en de jaren 50 stedelijkheid. De Schuurmanstraat vormt een belangrijke schakel in programmering en gebruik, tussen de ontspannen dagelijkse dynamiek en zeer intensief gebruik bij events.

Het karakter moet robuust en flexibel zijn in gebruik en verbindend in beeld. Een formele parkachtige vloer met groenvakken (potentieel wadi’s) en lichte materialisatie biedt flexibiliteit voor grote promenades en tegelijkertijd genoeg kleine en beschutte plekken voor dagelijks gebruik, met een centraal gelegen plein tussen Weezenlanden-Noord en de rechtbank. De losse bomenstructuur verbindt deze formele vloer met het informele parkachtig beeld van Weezenlanden-Noord.

Waar de Schuurmanstraat de singelstructuur raakt is de singel helder dominant en zichtbaar. Beide ruimtes kennen hier hun begrenzing. De Schuurmanstraat vormt zo een vernieuwde en gastvrije entree naar de binnenstad.

Waar park en stadsboulevard elkaar ontmoeten
Weezenlanden-Noord ligt aan de plek waar Park de Wezenlanden, het Almelose Kanaal met zijn verhoogde dijk, en de Luttenbergstraat elkaar raken.

Weezenlanden-Noord neemt voor een deel het stadsboulevard-profiel van de Luttenberstraat aan en brengt deels het groene karakter van het buurtpark naar buiten. De groene entree die hiermee ontstaat biedt ook ruimte voor actief programma aan de straat.

Bij de brug over het Koelwaterkanaal wordt het buurtpark doorgetrokken de Luttenbergstraat in. Het buurtpark krijgt hier een belangrijke verbindende functie en brengt deze drie structuren samen. Het breekt plaatselijk met het formele profiel van Luttenbergstraat en markeert een toegang naar het buurtpark. Tegelijkertijd legt dit punt ook een verbinding tussen de dijkstructuur en het Almelose Kanaal op een naadloze en parkachtig manier.







Schuurmanstraat als groene promenade - één van de gastvrije entrees van de binnenstad









Entree Luttenbergstraat - stadsboulevard

2.2 SCHAKEL IN DE BUURT

Versterken van het netwerk van de stad

Van Park naar Tuindorp
De Wiecherlinkstraat en Buserstraat flankeren Weezenlanden-Noord aan het Noordwesten. Hier wordt het groene beeld van het buurtpark vertaald naar een passend antwoord voor de omliggende structuur.

De groene tuinen van bestaande en nieuwe bebouwing doen mee in een tuindorpachtige structuur waar groen centraal staat. Het park wordt op deze manier doorgetrokken op een context-specifieke manier en krijgt een bijzondere kleuring.

Door de beoogde vergroening van het schoolplein ontstaat er een ruime groene kwaliteit die verbindingen legt. Autoverkeer wordt gestremd voorbij de entree van de parkeergarage. De nieuwe groenstructuur zal zorgen voor informaliteit en het huidige continue straatbeeld doorbreken.

Op de punten waar Wiecherlinkstraat de structuur van het buurtpark raakt krijg het park een verbijzondering en wordt het zichtbaar in de straat.



Wiecherlinckstraat als groen en parkachtig tuindorp









Park als balkon naar het Almelose Kanaal
Aan de kanaalzijde worden bijzondere plekken helder gemarkeerd en geactiveerd door het buurtpark en de kanaalzone onderling te verweven.

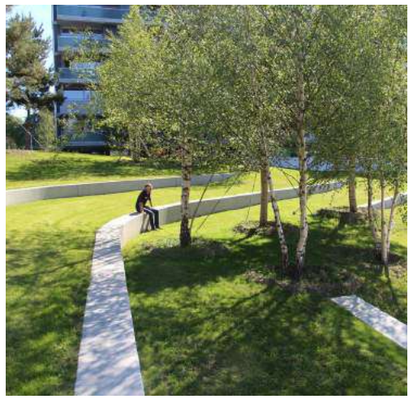
Het Park loopt door richting het Almelose Kanaal, voorbij de rooilijn. Andersom wordt ook de dijkzone het park in getrokken. Het kanaal en de dijkstructuur worden zo integraal onderdeel van het park. Bebouwing ligt los in het park met het hoogte-accent richting het water.

De vervlechting tussen park en dijkzone wordt gemarkeerd door bijzondere plekken in het park. Deze plekken benutten het hoogteverschil en het dijkprofiel om verblijfsplekken aan het water te maken. Hiermee krijgt het park een gezicht naar het water toe op een manier die aansluit op de karakteristiek van de kanaalzone.

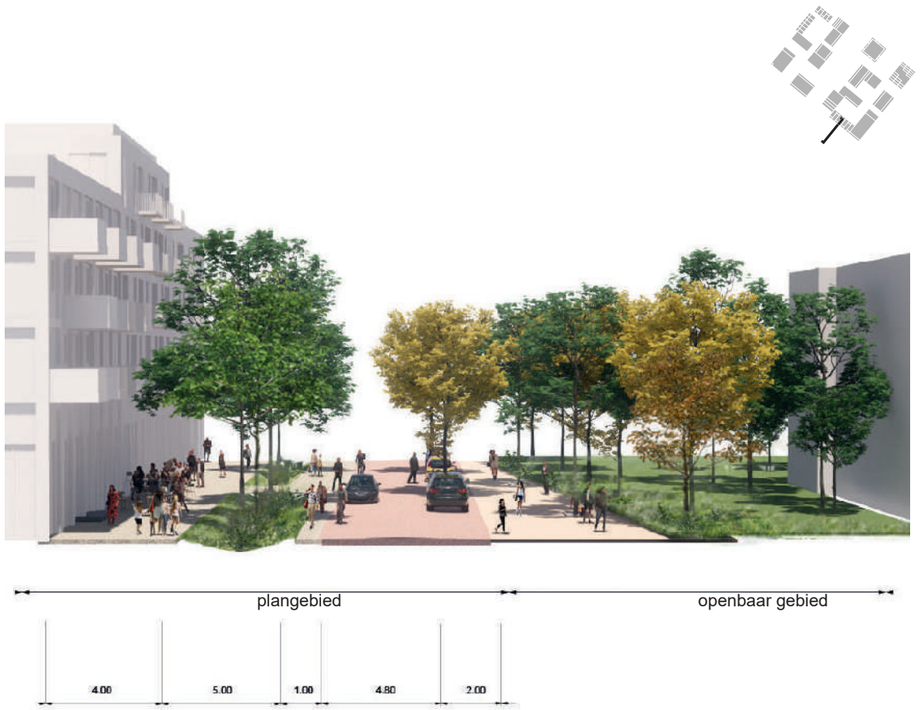


Groen- en waterstructuur kanaalzone - Dijk





2.2 SCHAKEL IN DE BUURT



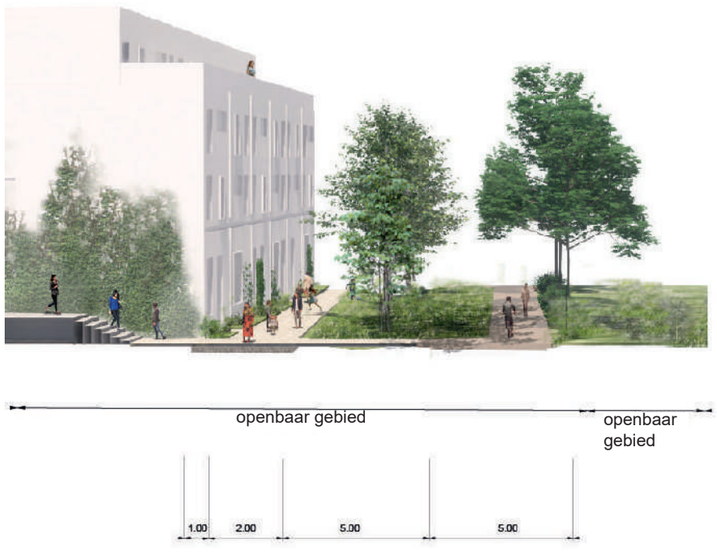
Schuurmanstraat als voorportaal naar de Singel



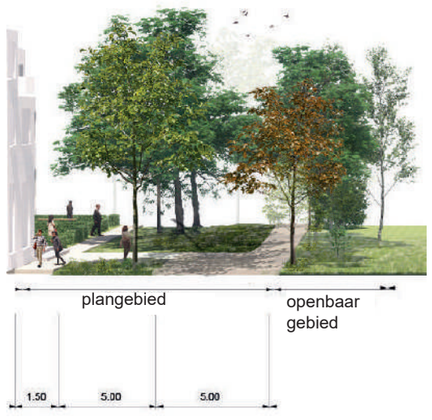


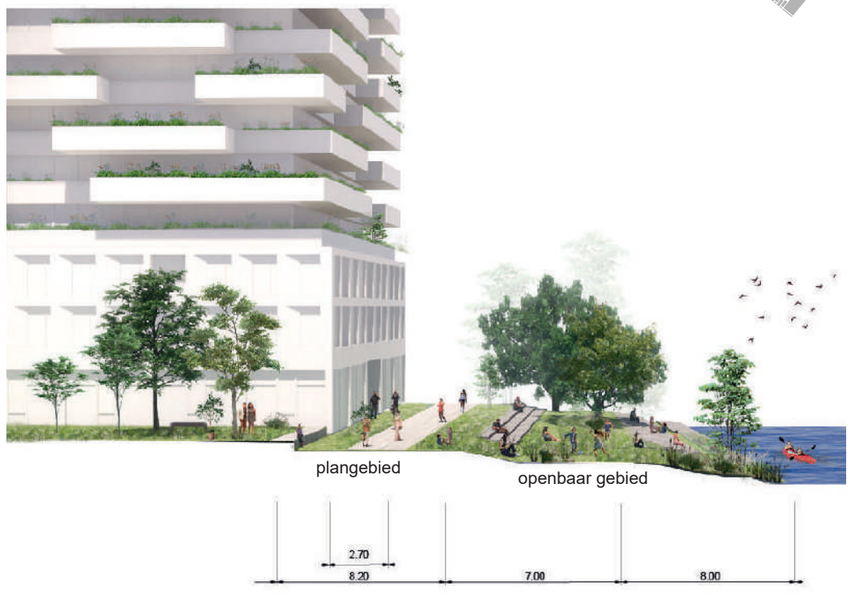
Entree Luttenbergstraat - stadsboulevard

2.2 SCHAKEL IN DE BUURT



Wiecherlinckstraat als groen en parkachtig tuindorp



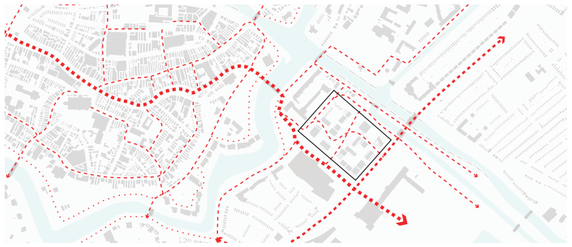


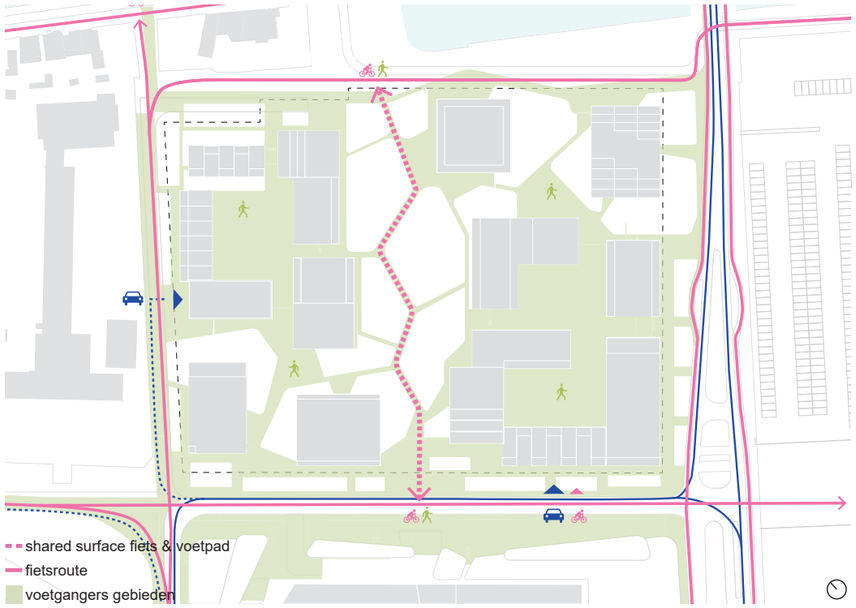
Groen- en waterstructuur kanaalzone - Dijk

2.2 SCHAKEL IN DE BUURT

Versterken van het netwerk van de stad

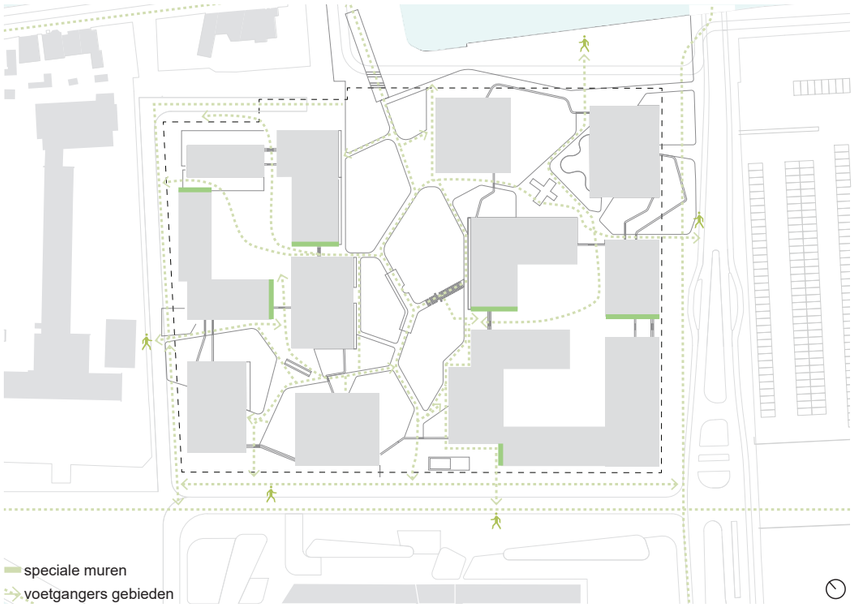
Aansluiting routes langzaam verkeer
In het project ligt de focus op langzaam verkeer en een autovrij maaiveld. De auto is ondergeschikt en verdwijnt direct in twee parkeergarages die aan het zicht zijn onttrokken, waardoor een autoluw milieu ontstaat. Door het plan heen worden de langzaam verkeer routes doorgezet waardoor men wordt uitgenodigd om te gaan bewegen. In het hart van het plan loopt door het park een pad voor gemengd gebruik door fietsers en voetgangers. Aan de randen van het plan zijn fietspaden voorzien. Tussen de blokken door ontstaat een dwaalmilieu voor voetgangers. Op deze wijze draagt het plan bij aan een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes in en om de binnenstad.







Versterken dwaalmilieu
De kopwanden in het project hebben een belangrijke functie om het dwaalmilieu te versterken. Kunst en groen begeleiden de routes waardoor een verrassende en uitnodigende route ontstaat. Ook spelen deze groene wanden een belangrijke rol in het vergroten van de biodiversiteit. Naast het groen en de kunst is het belangrijk dat deze wanden gevelopeningen en/of buitenruimtes bevatten zodat het alzijdige karakter van het plan wordt gewaarborgd.







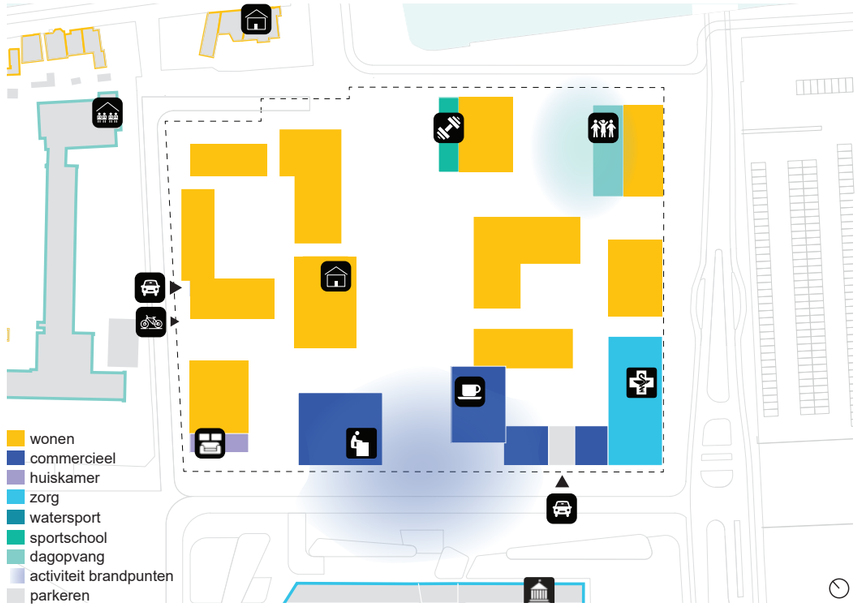


2.2 SCHAKEL IN DE BUURT

Versterken van het netwerk van de stad

Aantrekkelijke plinten

De plinten van de gebouwen zijn open en uitnodigend vormgegeven waardoor er een sterke relatie ontstaat tussen de gebouwen en de directe omgeving. De gebouwen voorzien in een actieve programmering met onder andere horeca, werkplekken en sportgerelateerde functies die het hele jaar door een grote aantrekkingskracht heeft. Het plan gaat uit van circa 2.300m^2 voorzieningen welke voor het merendeel geplaatst zijn aan de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat en zowel bewoners als bezoekers faciliteren. Voor de rechtbank ontstaat er zo een levendig pleintje.







Alzijdig karakter

De blokken in het plan hebben een alzijdig karakter. Door het maken van entrees voor lobby's en individuele woningen naar alle kanten in het blok ontstaan er geen achterkanten. De lobby's voor de appartementen hebben als principe dat ze vanaf twee kanten toegankelijk zijn en daarmee ook de verbinding leggen met de meer besloten binnenhoven. De individuele woningen op maaiveld hebben waar mogelijk hun ingang altijd direct vanaf buiten; ze hebben geen interne ontsluiting via een lobby. Buitenruimtes genereren levendigheid in de gevels en daarmee ogen op de straat. Er ontstaat hierdoor sociale controle in het gebied. Ook spelen de voorzieningen op maaiveld een belangrijke rol in het levendig maken van het plan.











2.3 MAKEN VAN EEN INCLUSIEVE WIJK

Doelgroepen en Typologieën

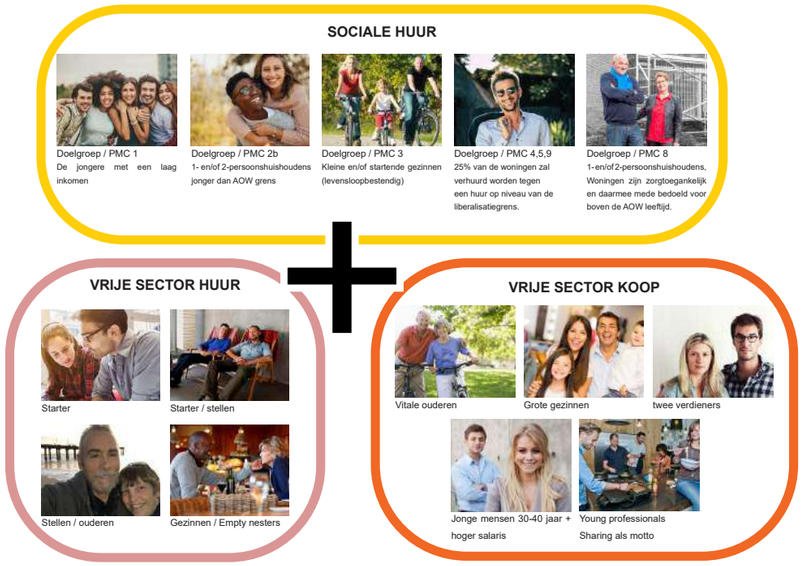
Magic Mix

Zwolle is een aantrekkelijke woon-, werk- en (be)leefstad voor jong en oud waar ruimte is voor het faciliteren van groei. Het is de ambitie in de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor wonen 2017-2027' een prettig woonklimaat te realiseren waar iedereen zich thuis voelt. Vernieuwende, creatieve en betaalbare woonconcepten krijgen in de stad niet alleen een kans, maar zijn echt van meerwaarde voor haar bewoners en de diversiteit van de woningvoorraad. Daarnaast heeft Zwolle een zeer aantrekkelijke ligging in een delta wat kansen geeft voor het maken van een duurzaam woon- en leefklimaat. Tezamen met de Zwolse aanpak ('De Zwolse Aanpak voor een vitale woningmarkt' van het Concilium – juni 2019) zorgen deze twee bovenstaande speerpunten ervoor dat er een toekomstbestendige stad ontstaat.

De transformatie van Weezenlanden-Noord draagt veel bij aan deze ambities. Het is een plek waar stevige groei wordt geaccommodeerd en vol wordt ingezet op het maken van woningen die voor een brede groep mensen aantrekkelijk is. Door een brede doelgroep in het plan aan te trekken, kunnen de verschillende bewoners elkaar versterken en aanvullen. Denk bijvoorbeeld aan ouderen die geholpen kunnen worden met klusjes door starters. Of ouderen die een oogje in het zeil houden als kinderen buiten spelen. Er zijn derhalve elementen in het plan die interactie tussen de bewoners stimuleren. Deze brede groep bewoners die een wisselwerking aan kan gaan met elkaar wordt de Magic Mix genoemd. Om dit te bereiken maken we: 1) een woonprogramma verdeeld over verschillende segmenten; 2) in alle drie de segmenten is sprake van een variatie van prijsniveaus (goedkoop, middelduur en duur) en een variatie aan woningtypes (grondgebonden/gestapeld, ontsluitingswijze, woninggrootte); 3) stimuleren we interactie tussen bewoners.

Het kader voor wonen:

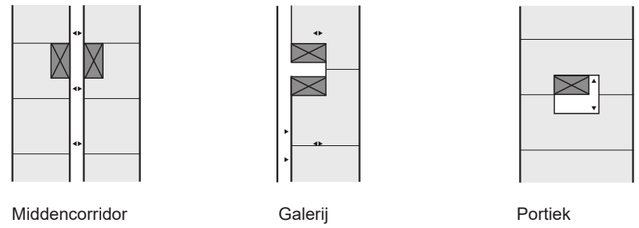
- Er is ruimte voor in totaal 500 woningen met een bandbreedte van +/- 20, binnen het beschikbare bouwvolume, bestaand uit 230 sociale huurwoningen, 120 vrije sector huur en 150 koopwoningen.
- Er is variatie in programma, woningrootte, prijsklasse en doelgroepen.
- Bindende factor is een (groen)stedelijke woon en leefstijl.
- Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig ontwikkeld.
- Er wordt een woonconcept ontwikkeld voor jongeren op de woningmarkt.
- De entrees van de woongebouwen worden ingericht om ontmoeting te bevorderen.
- Er worden in het plan woningen gerealiseerd voor mensen met een zorgbehoefte.



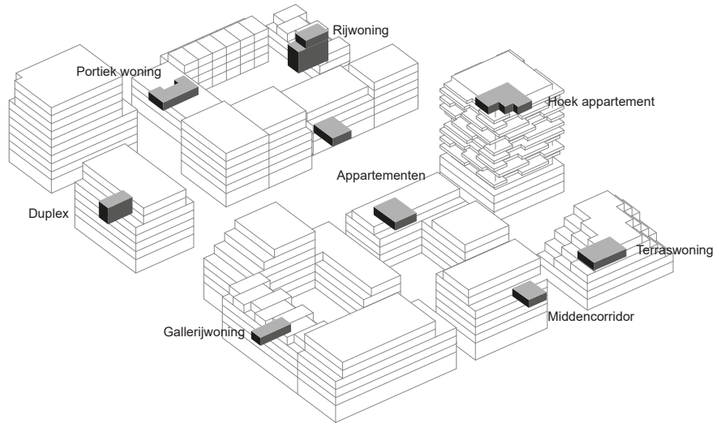
Het plan zet in op een brede doelgroep verdeeld over drie segmenten

			Aantal:	Grootte:
Vrije Sector woningen	koop	Appartement A	51 stuks	± 55m²
		Appartement B	12 stuks	± 75m²
		Appartement C	76 stuks	± 105m²
		Grondgebonden A	5 stuks	± 145m²
		Grondgebonden B	6 stuks	± 200m²
	huur	Appartement A	44 stuks	± 75m²
		Appartement B	45 stuks	± 70m²
		Appartement C	32 stuks	± 70m²
Sociale Huurwoningen	sociaal	PMC 1	25 stuks	≥ 45m²
		PMC 2b	50 stuks	≥ 55m²
		PMC 3	35 stuks	≥ 65m²
		PMC 4,5,9	55 stuks	≥ 75m²
		PMC 8	65 stuks	≥ 105m²
Commercieel	comm.			
Parkeren				

Elk segment heeft een brede variatie aan woningtypologieën



Schematische weergave van de verschillende ontsluitingstypologieën in het ontwerp

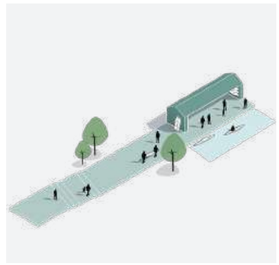


Mogelijke uitwerking van verschillende woningtypologieën

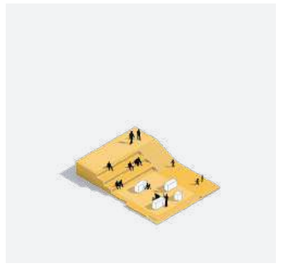
2.3 MAKEN VAN EEN INCLUSIEVE WIJK

Getrapte collectiviteit











Het Kanohuis



De Speelbank



De Zittrap









De Buurttafels



De Watertafel

Getrapte niveaus van collectiviteit

Weezenlanden-Noord is een plek voor ontplooiing, er is ruimte voor wonen, sport, ontmoeting en werk. Naast het buurtpark en de overgang met stadspleintjes aan de Schuurmanstraat zijn de verhoogde binnenhoven, verbonden door trappenpartijen, lobby's en stoepen collectieve ruimtes voor het hele blok. Op alle niveaus worden ontmoeting tussen huis, blok en buurtgenoten gestimuleerd. Door al deze ruimtes gelaagd over de buurt te plaatsen, ontstaat een rijke leefomgeving waar groen voor iedereen slechts enkele meters is verwijderd en waar de buurt als geheel een groen park wordt.

Ook op de schaal van losse elementen en objecten kan een belangrijke aanleiding gevormd worden voor ontmoetingen tussen buren uit je eigen straatje of van de andere kant van de wijk. Plekken worden gevormd rondom objecten die een hybride vormen tussen je woonkamer en de buitenruimte. Zoals een tafel, bank, trap geïntegreerd in de buitenruimte een plek vormen waar je graag met je familie of buren samenkomt. Deze bijzondere objecten in de buitenruimte dragen bij aan de herkenbaarheid, identiteit en collectiviteit van Weezenlanden-Noord. Ze dagen uit tot gebruik, sport, verblijf en verwondering.

De lange Buurttafel nodigt uit tot samen buiten eten of een kopje koffie in de zon met de nieuwe buren. Het Kanohuis met steiger kan een nieuwe, al dan niet seizoensgebonden, kanovereniging huisvesten van waaruit op een sportieve manier de omgeving vanaf het water ontdekt kan worden. De Speelbank verbindt de paden in het park en biedt een mooie plek om in de schaduw van de bomen te zitten. De Zittrap werkt als een tribune met verschillende niveaus en zitmogelijkheden, gericht op de collectieve plekken en collectief gebruik.

2.4 PRETTIG WONEN

Prettig wonen

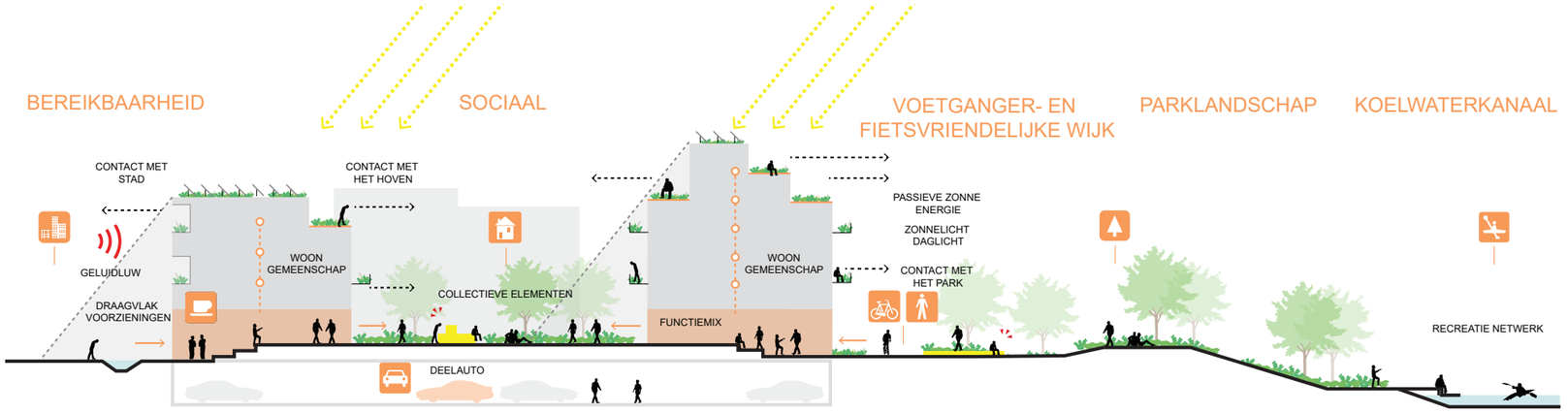
Het uitgangspunt is het maken van woningen waar je prettig woont. Om dit te bereiken heeft het ontwerp de volgende speerpunten:

Comfortabel van opzet
Functies zitten op een logische plek in het plan en zijn hierdoor gemakkelijk in het gebruik. Fietspaden lopen op de juiste plek naar de lobby waar gemakkelijk de fiets kan worden gestald in de rekken. De auto verdwijnt direct naar de parkeervoorziening. Punten voor afvalinzameling liggen op uitgaande routes vanuit het plan. In de woning is plek voor een ruime berging.

Door de alzijdige opzet en de levendigheid in de gevel is er sociale controle en zijn er in het plan geen achterkanten. Er ontstaat een prettige buitenruimte.

Optimaal licht en zicht
In het ontwerp van de blokken is rekening gehouden met de bezonning. In de openbare ruimte zijn plekken van ontmoeten, zoals bijvoorbeeld en traptreden waar je even kan zitten gepositioneerd op plekken waar de meeste zonuren zijn. Door de aanwezigheid van veel groen en de getrapte dakterrassen ontstaat er een prettig microklimaat.
De woningen hebben een goede daglichttoetreding. Ook is er veel zicht op groen, en voor een ruim aantal woningen is er ook zicht op water. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de omgevingsfactoren.

Geluid
De Luttenbergstraat geeft een geluidbelasting op de gevel die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. In het plan worden voorzieningen opgenomen die het geluidsniveau naar een aanvaardbaar niveau brengen. De voorzieningen dienen integraal met de architectuur worden meeontworpen. Het maken van loggia's lijkt een kansrijke oplossing om hier aan de juiste waardes te voldoen.



Principedoorsnede visie prettig wonen


Door de schaalniveaus heen contact met het park


Optimaal daglichtgebruik woningen


Lobby's worden ontmoetingsplekken


Bring me box in de lobby


Alzijdige en levendige begane grond


De Delftse stoep en contact met het park

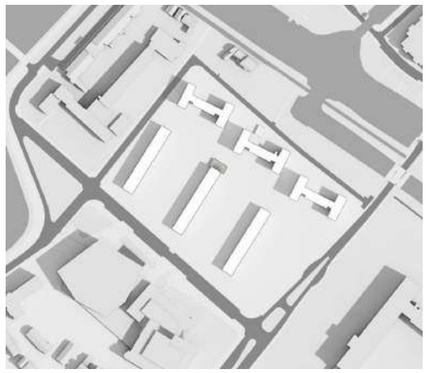

Woningen hebben zicht op groen en water

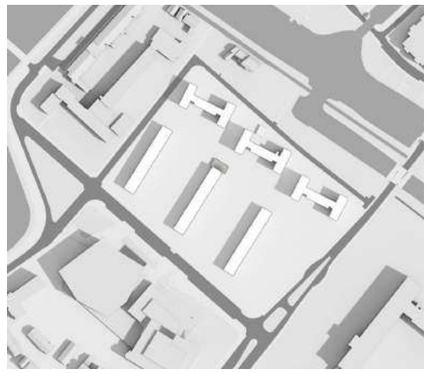

Geïntegreerde voorziening voor geluid door loggia's

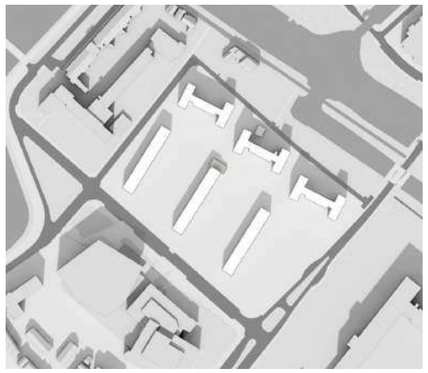
2.4 PRETTIG WONEN

Bezonning

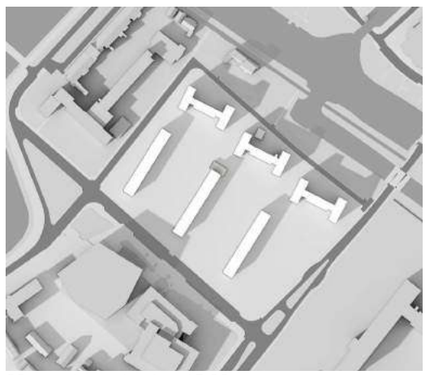
Bestaande situatie


22 maart / september 09:00


22 juni 09:00


22 maart / september 12:00


22 juni 12:00

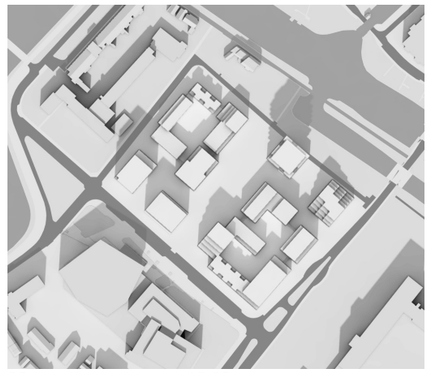

22 maart / september 15:00


22 juni 15:00

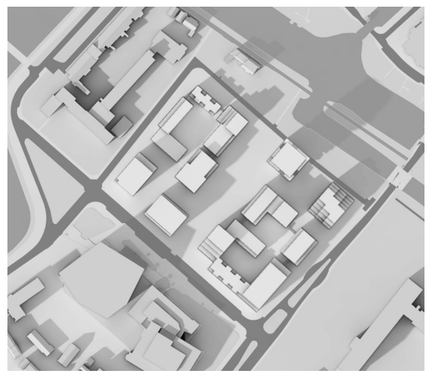
Stedenbouwkundig plan Weezenlanden-Noord

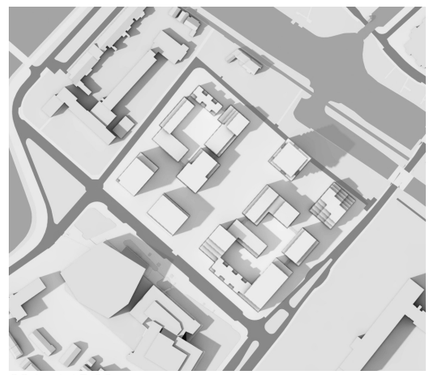

22 maart / september 09:00


22 juni 09:00


22 maart / september 12:00


22 juni 12:00


22 maart / september 15:00


22 juni 15:00