



Herontwikkeling Parkstraat Westerlaan, Zwolle



Schavast BV
Hanzeweg 21, 8061 RC Hasselt



BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort



Stad & Landschap
Nieuwe Wetering 27, 6144 RA Lierderholthuis



LKSVDD architecten
Lonnekerspoorlaan 114-D, 7523 JM Enschede

Inleiding

Aanleiding

BPD ontwikkeling B.V. en Schavast B.V. zijn eigenaar van een groot deel van de ontwikkellocatie van het voormalige PTT (nu KPN) terrein aan de Westerlaan / Parkstraat te Zwolle. De KPN heeft nu nog een klein deel van het totale complex in bezit en gebruik. Het overige deel van het complex staat al enkele jaren leeg.

In de afgelopen jaren zijn er diverse plannen gemaakt voor het herontwikkelen van de locatie. Van het renoveren van de bestaande gebouwen naar ruim 100 wooneenheden, hernieuwbouw op de plek van het bestaande gebouw tot aan plannen van sloop- nieuwbouw met verschillende aantallen en typologieën. Deze plannen hebben het om uiteenlopende redenen uiteindelijk niet gehaald. Bij de laatste ontwikkelingen is in nauw overleg met de gemeente Zwolle gekeken naar wat wel haalbaar is en wat past op de plek. Hiervoor zijn verschillende overleggen gevoerd. In een workshop setting met diverse betrokkenen zijn de verschillende uitgangspunten en kaders besproken. Het resultaat daarvan is vastgelegd in het voorliggende document.

Inhoudsopgave

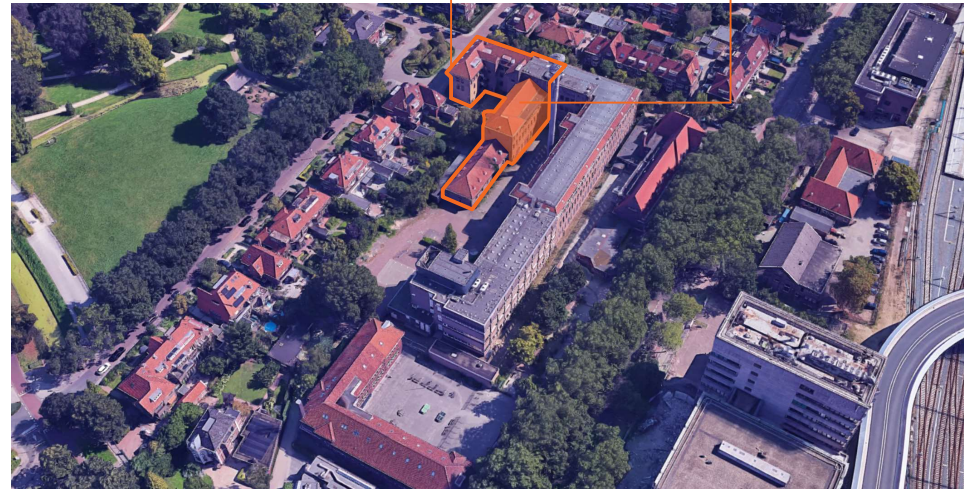
Inleiding	2
Bestaande situatie	4
Luchtfoto's	5
Foto's	6
Oorspronkelijk plangebied	10
Volumes	11
Historie	12
Stedenbouw	12
Stedenbouw en landschap	13
Visie stedelijk weefsel	14
Visie massa	15
Groene dragers	16
Ontwerp	17
Gebouwen en programma	18
Ontsluiting parkeren en wandelroutes	19
Inzoom	20
Profielen openbare ruimte	25
Profiel 1	25
Profiel 2	27
Architectuur	29
Analyse volume en beeld	29
Beeldkwaliteit	31
Volumes in straatbeeld	35
Plan aspecten	36
Programma	36
Mobiliteit	37

Bestaande situatie

Luchtfoto's

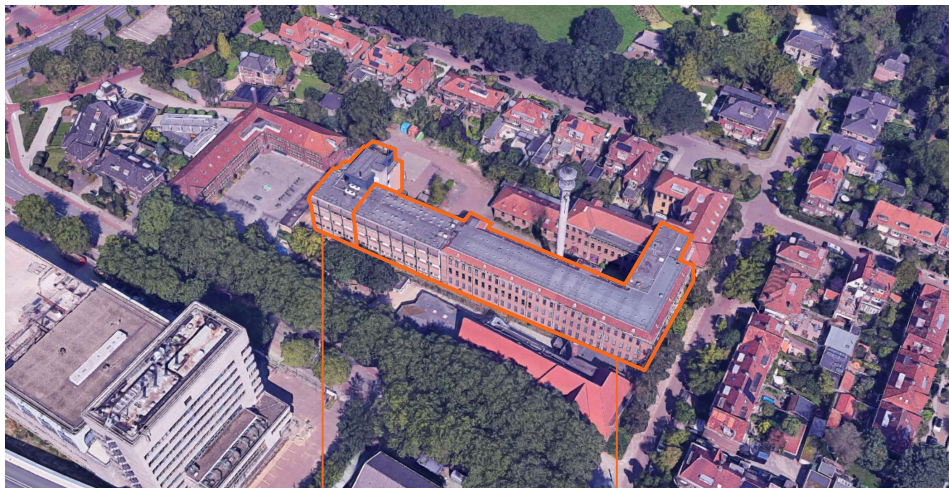
Oorspronkelijke KPN gebouw

Herbouwd ~'45



Parkschool

Celeenum Gymnasium | Marnixgebouw



Huidige KPN - in gebruik

Voormalig KPN - niet in gebruik

Geschiedenis

Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw zijn er diverse ontwikkelingen geweest voor de PTT (nu KPN) op de te ontwikkelen locatie. In de oorlogsjaren is er een deel van het gebouw beschadigd geraakt. Dit deel is later aangeheeld.

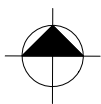
In de vijftiger jaren heeft een uitbreiding plaatsgevonden aan de Parkstraat links van het hoofdgebouw. In de jaren '60 en '70 is het gebouw nog verder uitgebreid achter de Parkschool tot aan het Marnixgebouw. Het grootste deel van het gebouw is al enkele jaren niet meer in gebruik.

Impact

Dit voormalige kantorencomplex van de KPN is een fors volume in relatie tot de aangrenzende woonwijk. De woningen in de achterliggende woonwijk aan de Parkstraat en de Parklaan zijn gebouwd omstreeks de jaren '30 van de vorige eeuw veelal bestaande uit volumes van twee lagen met een kap.

Bestaande situatie

Luchtfoto



Bestaande situatie

Foto's

The City Post



Parkschool



Parkschool



Coleanum Gymnasium

Bestaande situatie

Foto's

Parkstraat richting Westerlaan



Westerstraat richting Parkweg



Parkstraat richting Parkweg



Woningen aan de Parkweg

Bestaande situatie

Foto's

Parkschool aan de Westerlaan



Celeenum Gymnasium aan Westerlaan



Binnenterrein KPN naar Parkweg



Binnenterrein tussen jaren 70 gebouw en oude KPN gebouw

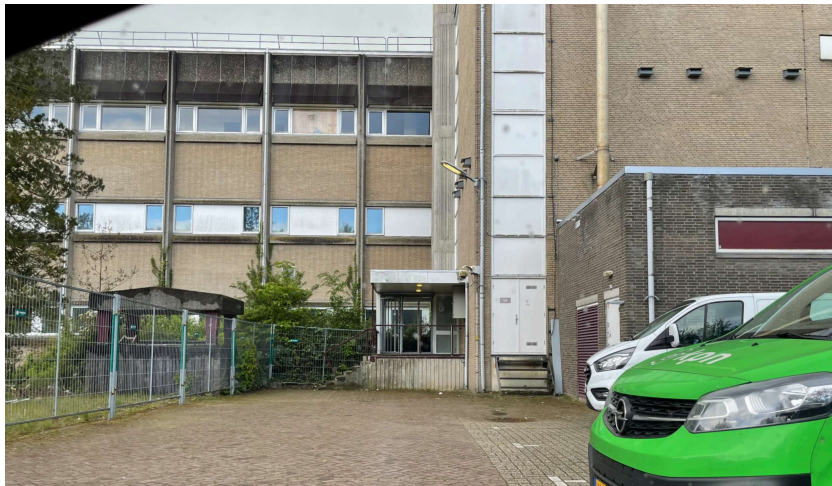
Bestaande situatie

Foto's

Van Emmawijk naar parkeerterrein



Van parkeerterrein naar Emmawijk



Te handhaven entree KPN



Van parkeerterrein kijkend naar Celeenum

Bestaande situatie

Oorspronkelijke plangebied



Bestaande situatie

Volumes



RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN herontwikkeling **Parkstraat** Zwolle

Uitgangspunten

- Te ontwikkelen woningbouwprogramma in de 30 - 40 - 30 verhouding (30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur). De Betaalbaarheidsagenda 2022 is daarbij uitgangspunt, oftewel minimaal 40% wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie (30% goedkoop en 10% middelduur 1) waarvan 20% sociale huur door een toegelaten instelling en 10% middeldure huur 1.
- Het consoneerlijke PTT gebouw (jaren '30 deel) heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde en blijft behouden.
- De bestaande zendmast blijft behouden.
- Er komen nieuwe voetgangers- en hetsroutes door het gebied voor een meer fijnmazig netwerk.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Ontsluiting parkeergarage via Emmawijk of Westerlaan. Dit is nog onderwerp van studie.
- Parkeeroplossing op eigen terrein, conform parkeerregeling gemeente. De parkeernormen volgen uit de woningtypen.
- Nieuwe bebouwing sluit qua beeld en architectuur aan op de bestaande buurt.
- Het hoogteaccent is maximaal 27m.
- Toegang naar de school en kiss&ride aan de Westerlaan.
- Het nieuwe plein krijgt een groene inrichting en is bedoeld voor de school en de buurt.
- De bomen langs de Westerlaan en Parkstraat zijn onderdeel van de stedelijke groenstructuur en blijven duurzaam behouden.
- Het gebied krijgt een klimaatadaptieve inrichting. Er worden nieuwe bomen geplant om hittestress tegen te gaan. Waterberging vindt plaats op eigen terrein.

Stedenbouwkundige structuur

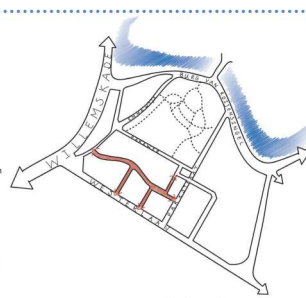
De eigenaar van het voormalig PTT gebouw aan de Parkstraat heeft plannen om het gebouw te transformeren naar woningen.

Het jaren '30 deel van het gebouw heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde en blijft behouden. In het gebouw komen nieuwe appartementen. Het later aangebouwde deel zal worden gesloopt.

Stedenbouwkundig is het wenselijk om de bebouwingswand langs de Westerlaan zo min mogelijk te onderbreken. Op de plek van het huidige schoolplein komt daarom nieuwe bebouwing. Het schoolplein wordt verplaatst. Achter de school is ruimte voor een plein met een groene inrichting. Het plein is bedoeld voor de school, maar ook als ontmoetingsplek voor de buurt.

Aan het plein kan een hoger gebouw komen dat de plek markeert. We denken daarbij aan maximaal 9 bouwlagen (27m) hoog. Het gebied achter de woningen aan de Parkweg is bestemd voor tiny houses. Deze woningen zijn gericht op het nieuwe straatje.

De nieuwe bebouwing moet zich goed in de bestaande omgeving voegen. Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de bestaande jaren '30 bebouwing in de buurt. Dit kan zowel door materiaalgebruik als door vormgeving.



toevoegen van een fijnmazig netwerk



■ nieuwe bebouwing ■ nieuwe bebouwing hoogteaccent ■ rooilijn ■ boom ▲ entree ○ zendmast → ontsluiting auto - - - - - voetgangers/hets route → toegang school

Cultuurhistorie



De PTT hoofdkantoor, gebouwd in 1933, gezien vanaf de Parkstraat. Een deel van het complex is in 1933 opgeleverd. Na de oorlog volgde herstel en uitbreiding.



De Westerlaan in wintertocht, met rechts de openbare school (Parkschool), situatie circa 1935.

Nieuwe woonwijk tussen Park Eekhout en Westerlaan

Ruim 100 jaar geleden werd ten zuiden van Park Eekhout een nieuwe woonwijk ontwikkeld. De Parkweg werd aangelegd en hieraan verzeen vanaf eind jaren '20 een aantal grote, landhuisachtige villa's naar ontwerpen van het architectenbureau van vader en zoon De Herder. De Herder bouwde ook een groot aantal van de wat meer bescheiden geschatelde middenstandswoningen. Deze kwamen aan het nieuwe stratenplan, gevormd door de Parkstraat, de Parkweg en de Westerlaan.

Dok aan de Westerlaan werden rond 1930 blokken geschatelde middenstandswoningen gebouwd. Hier kwamen ook de Parkschool (1928) en de Minischool (1929-1931). Aan de Parkstraat werd een groot terrein gereserveerd voor het telefoongebouw van de toenmalige PTT. Een deel van het in 1933-1934 gerealiseerde complex werd aan het einde van de Tweede Wereldoorlog opgeblazen en daarna herbouwd en uitgebreid.

De woonbuurt uit het interbellum is sinds de bouw opmerkelijk gaaf behouden gebleven.

Historie

Stedenbouwkundige kaders

Geschiedenis planvorming

Er zijn in de loop van de tijd verschillende herontwikkel scenario's bedacht. Van herinvulling van het bestaande casco tot nieuwbouw op de plek van het huidige gebouw in hetzelfde volume. Deze plannen hebben het om uiteenlopende redenen niet gehaald.

Het huidige volume staat niet in verhouding met de woonwijk waarin het gebouw staat. Bij herontwikkeling van deze locatie zijn er kansen om dit beter in evenwicht te brengen. Daarom is in overleg met stedenbouw besloten tot herontwikkeling van de locatie waarbij meer is gekeken naar de kwaliteit van de aansluiting met de stedelijke context en een programma dat past bij de locatie en de huidige demografische ontwikkelingen.

Hiernaast zijn de stedenbouwkundige kaders weergegeven welke de basis vormden voor verdere planvorming.

In de eerste uitgewerkte plannen zijn de mogelijkheden van een stallingsgarage onderzocht. Hiermee waren we de auto uit het plangebied ten gunste van meer woonkwaliteit en mogelijkheden van verdichting. Deze plannen zijn vanwege recentelijke geopolitieke veranderingen en daardoor druk op de bouwconomie niet meer haalbaar.

Uiteindelijk is onderzocht welke ontwikkelingen wel mogelijk zijn binnen de gezamenlijk afgesproken kaders.

De uitwerking van deze plannen zijn uiteengezet en vastgelegd in dit document.

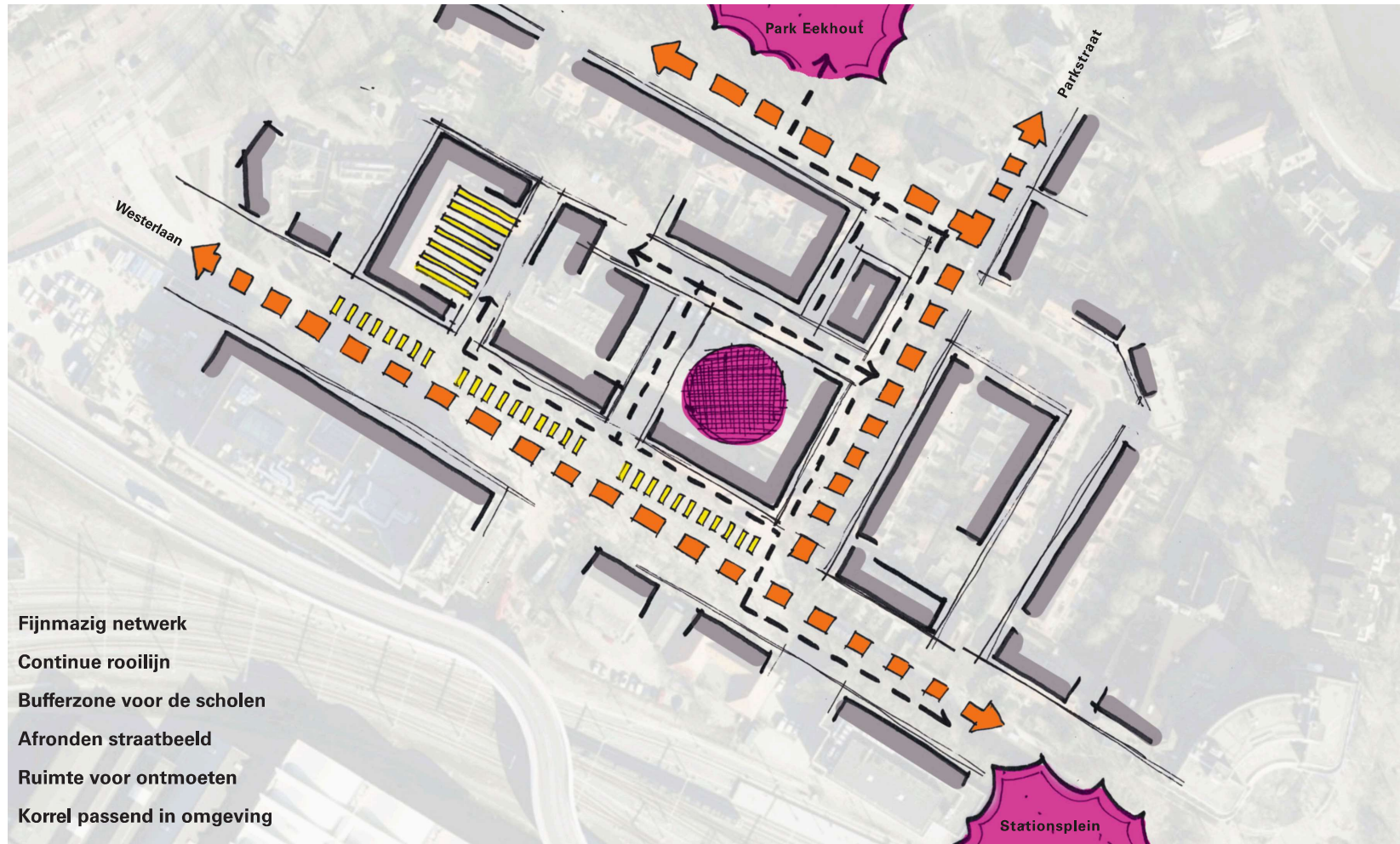
Stedenbouw en landschap

Luchtfoto bestaande situatie



Stedenbouw en landschap

Visie stedelijk weefsel

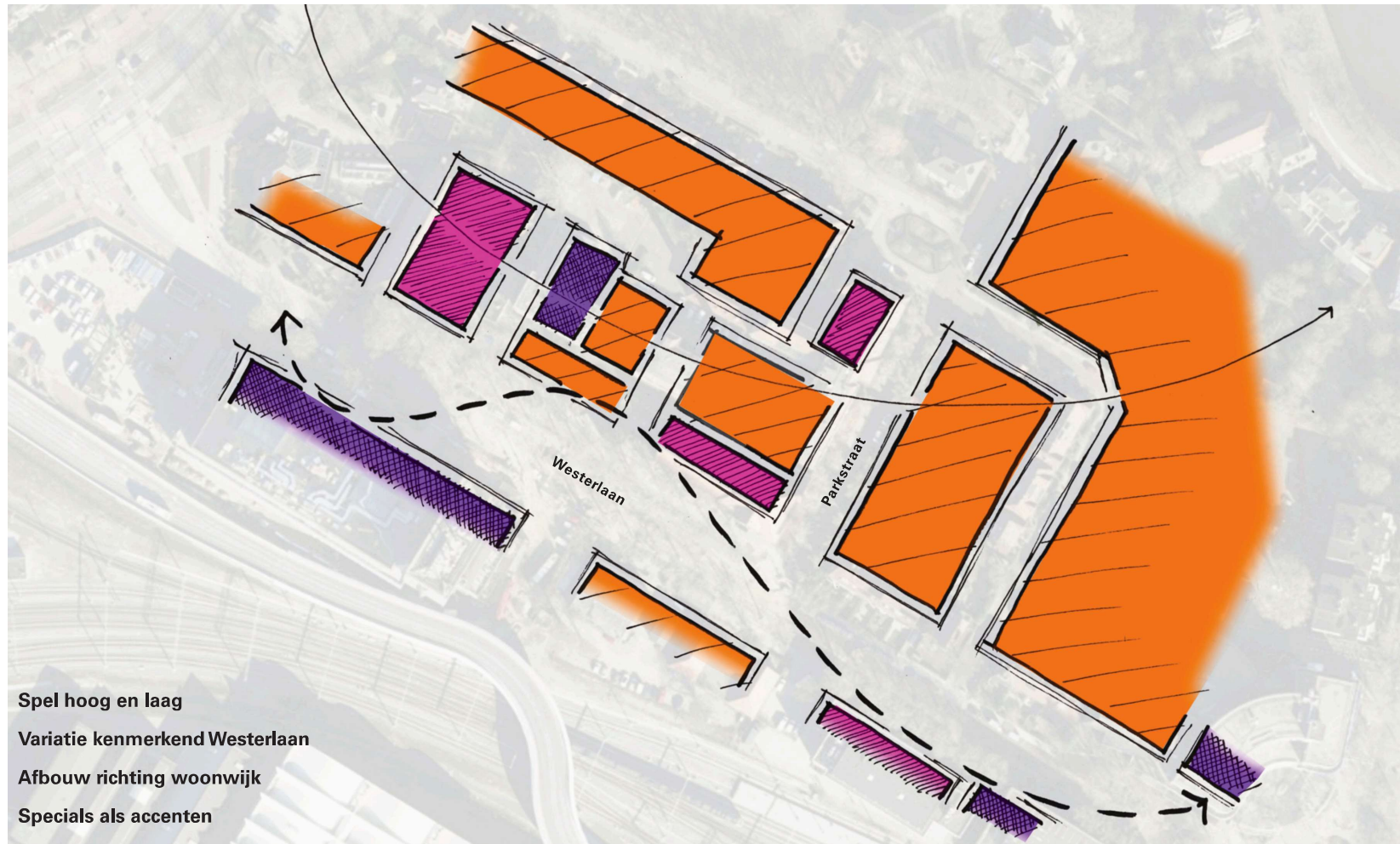


- Fijnmazig netwerk
- Continue rooilijn
- Bufferzone voor de scholen
- Afronden straatbeeld
- Ruimte voor ontmoeten
- Korrel passend in omgeving



Stedenbouw en landschap

Visie massa



- Spel hoog en laag
- Variatie kenmerkend Westerlaan
- Afbouw richting woonwijk
- Specials als accenten



Stedenbouw en landschap

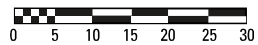
Groene dragers



- Netwerk van verblijfsplekken
- Groen verbonden met routes
- Raamwerk groene dragers
- Klimaatadaptief

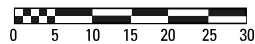
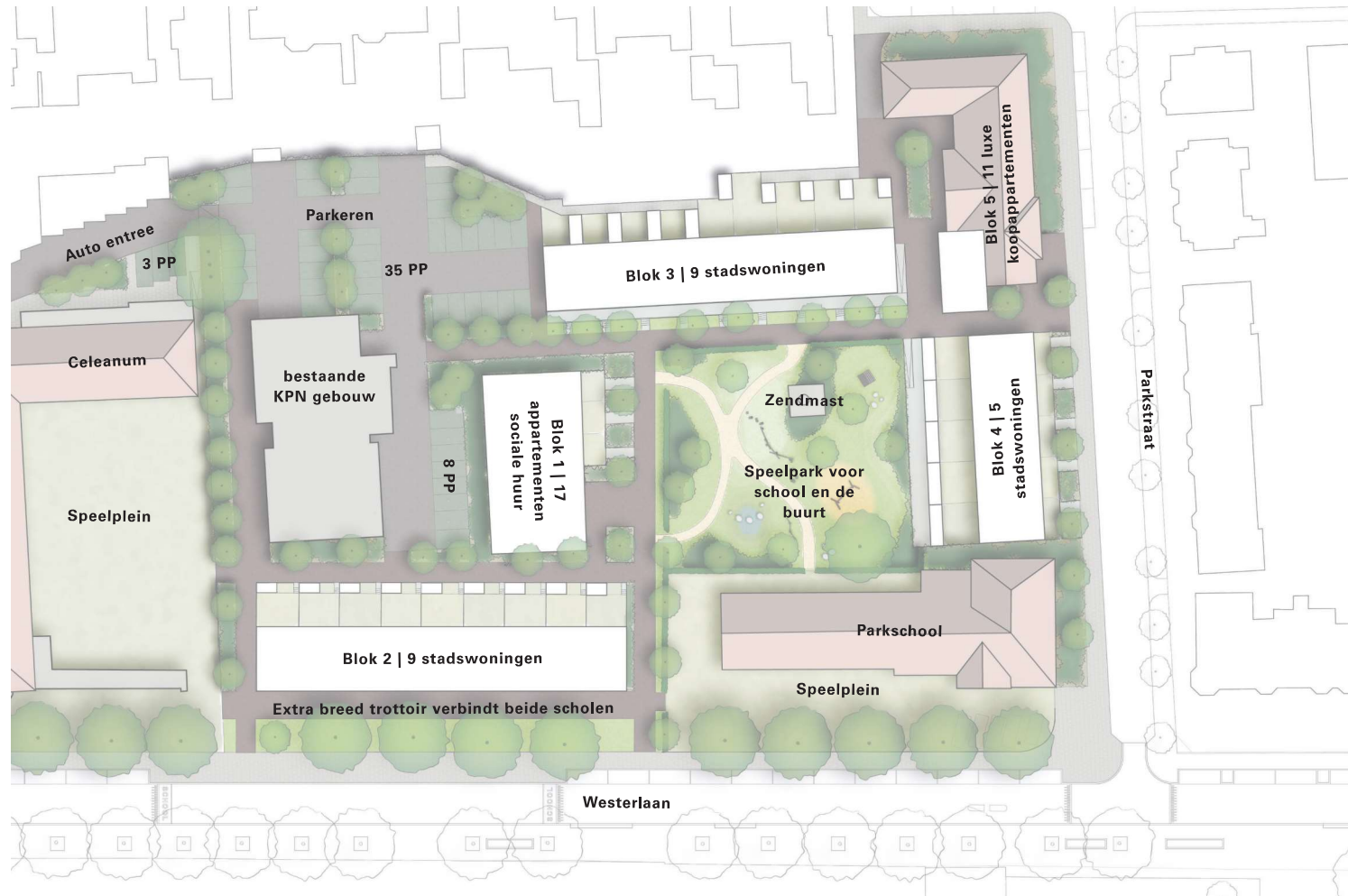


Ontwerp



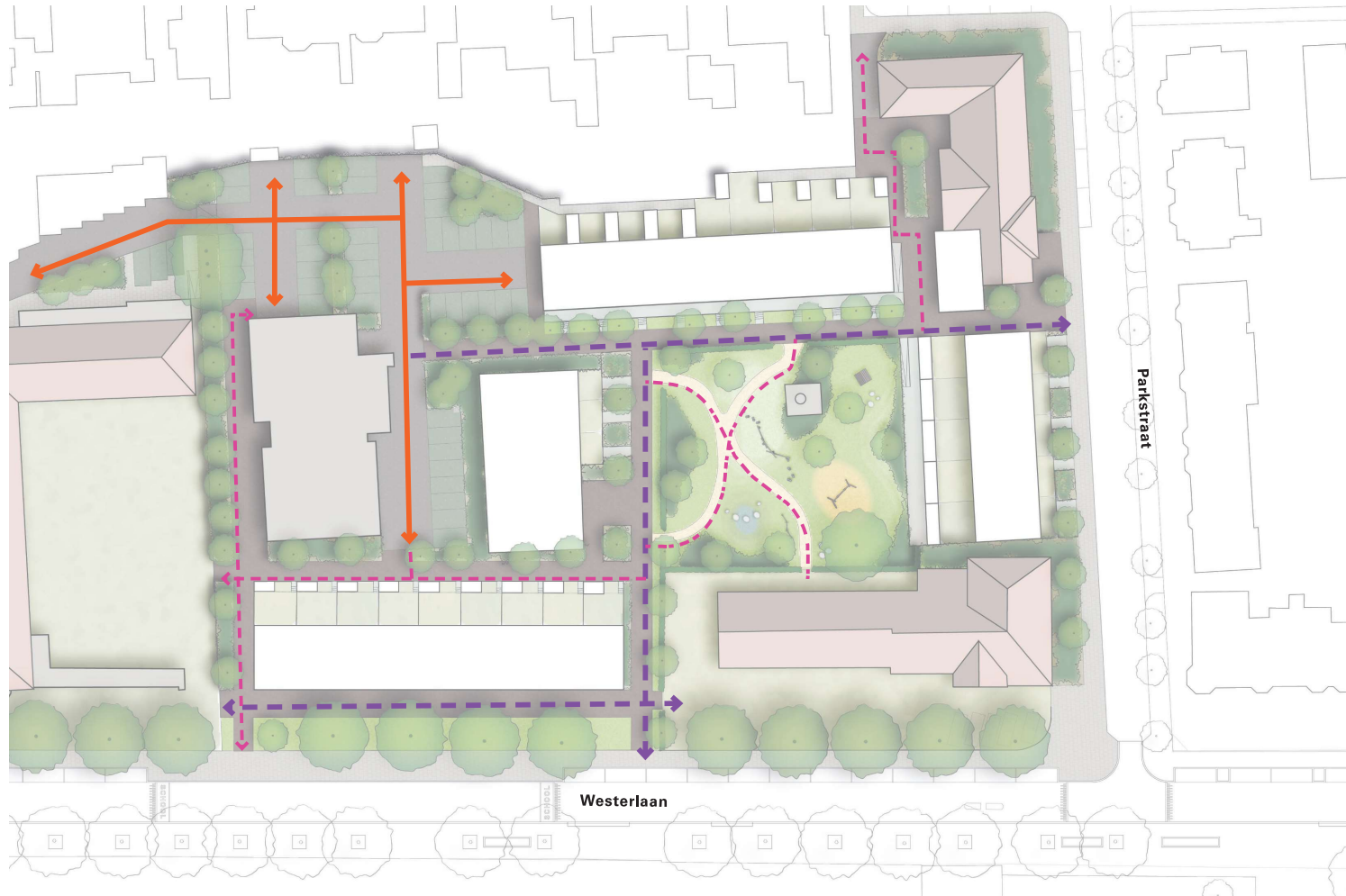
Ontwerp

Gebouwen en programma



Ontwerp

Ontsluiting parkeren en wandelroutes



Ontwerp

Inzoom entree achterzijde met ruimte voor parkeren



Achterzijde bestaande tuinen afschermen met klimplanten op gaaswerk



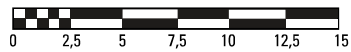
Parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding en gebakken klinkers



Robuuste groenstructuur van brede hagen en bomen

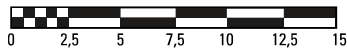


Achterstraat omvormen naar gastvrije informele entree bestaande bomen inpassen en hekken bij school vervangen door groenvakken



Ontwerp

Inzoom parkeren en autovrije straten



Vaste planten vakken voor meer diversiteit in type beplanting



Brede groene randen langs de gebouwen



Grote bomen tegen hitte stress



Delftse stoep bij verhoogde voortuin



Buffering hemelwater in de straat met verlaagde plantvakken

Ontwerp

Inzoom speelplek als schoolplein en ontmoetingsruimte



Glooiende grondlichamen tegen de tuinmuren breken het geluid en creëren beschutting



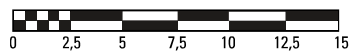
Speelplek met een natuurlijke uitstraling



Hagen en plantvakken zorgen voor een natuurlijke afcheiding van het park

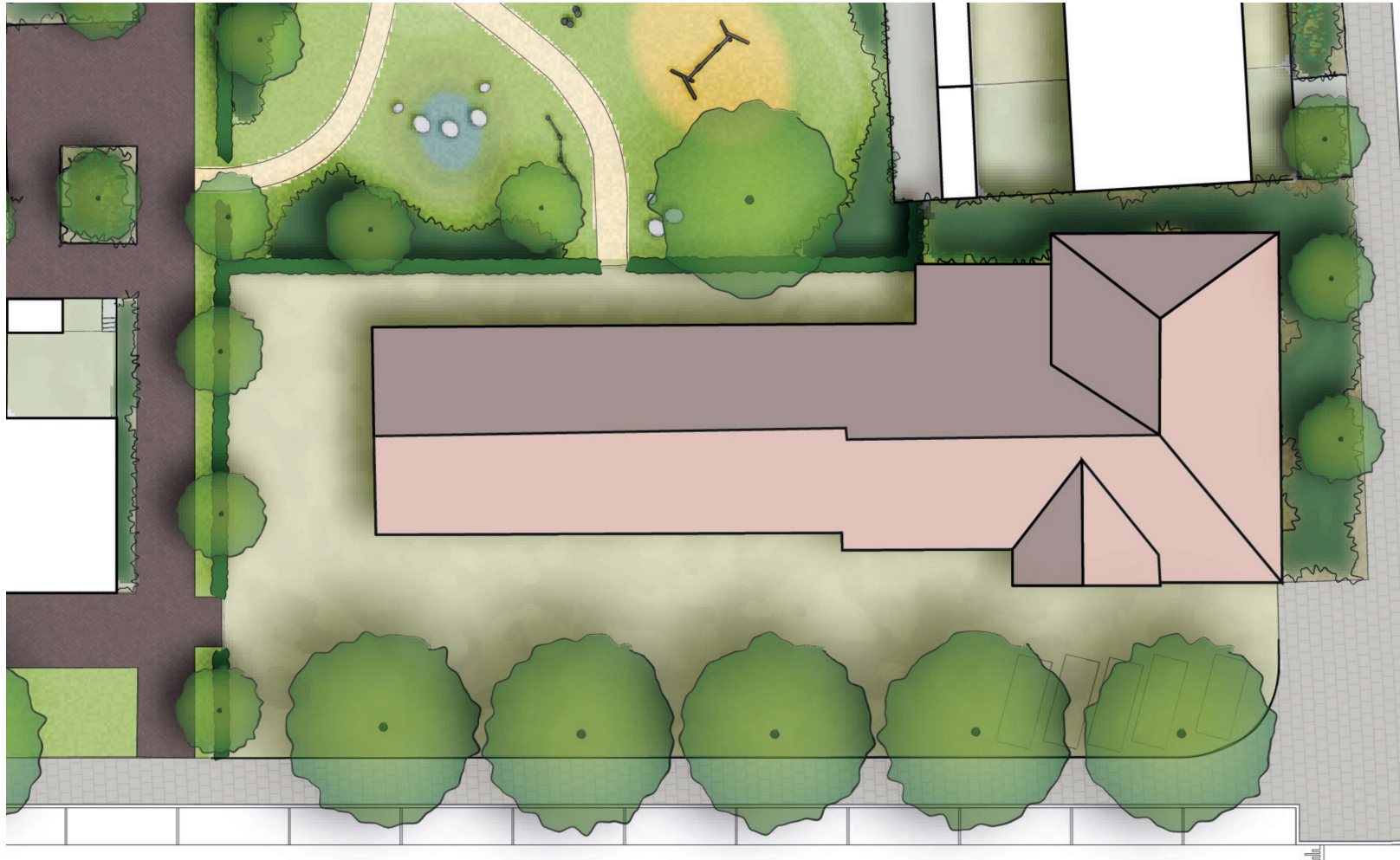


Wadi gaat op in de natuurlijke omgeving van de speelplek



Ontwerp

Inzoom voorzijde schoolplein met nieuwe inrichting Westerlaan



Wateropvang in verlaagde plantvakken voor stadsvilla's in Parkstraat



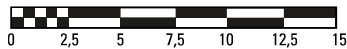
Zorgvuldige inpassing beeldbepalende bestaande platanen langs Westerlaan



Hagen als groene afscherming tussen het schoolplein en de openbare ruimte

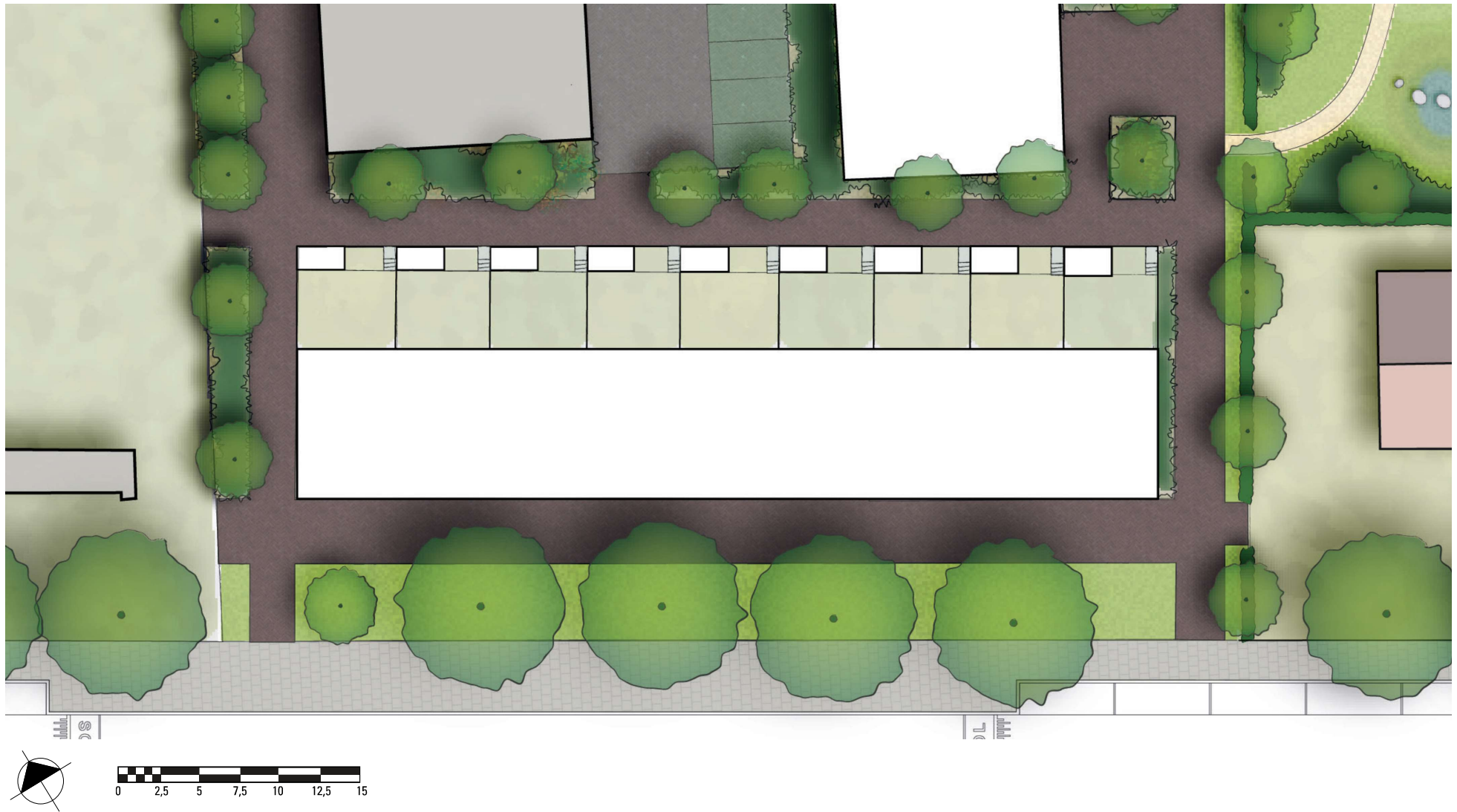


Parkeerplaatsen op het schoolplein handhaven



Ontwerp

Inzoom verbinding tussen beide schoolpleinen met extra trottoir



Profielen openbare ruimte

Profiel 1



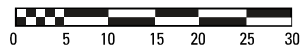
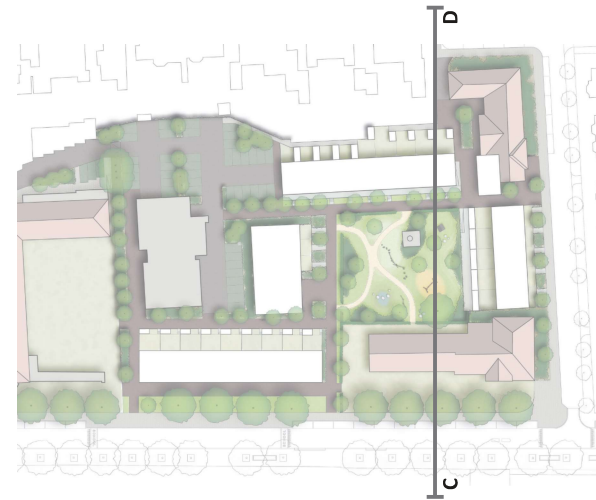
Profielen openbare ruimte

Inzoom profiel 1



Profielen openbare ruimte

Profiel 2



Profielen openbare ruimte

Inzoom profiel 2



Architectuur

Analyse volume en beeld | Bestaand



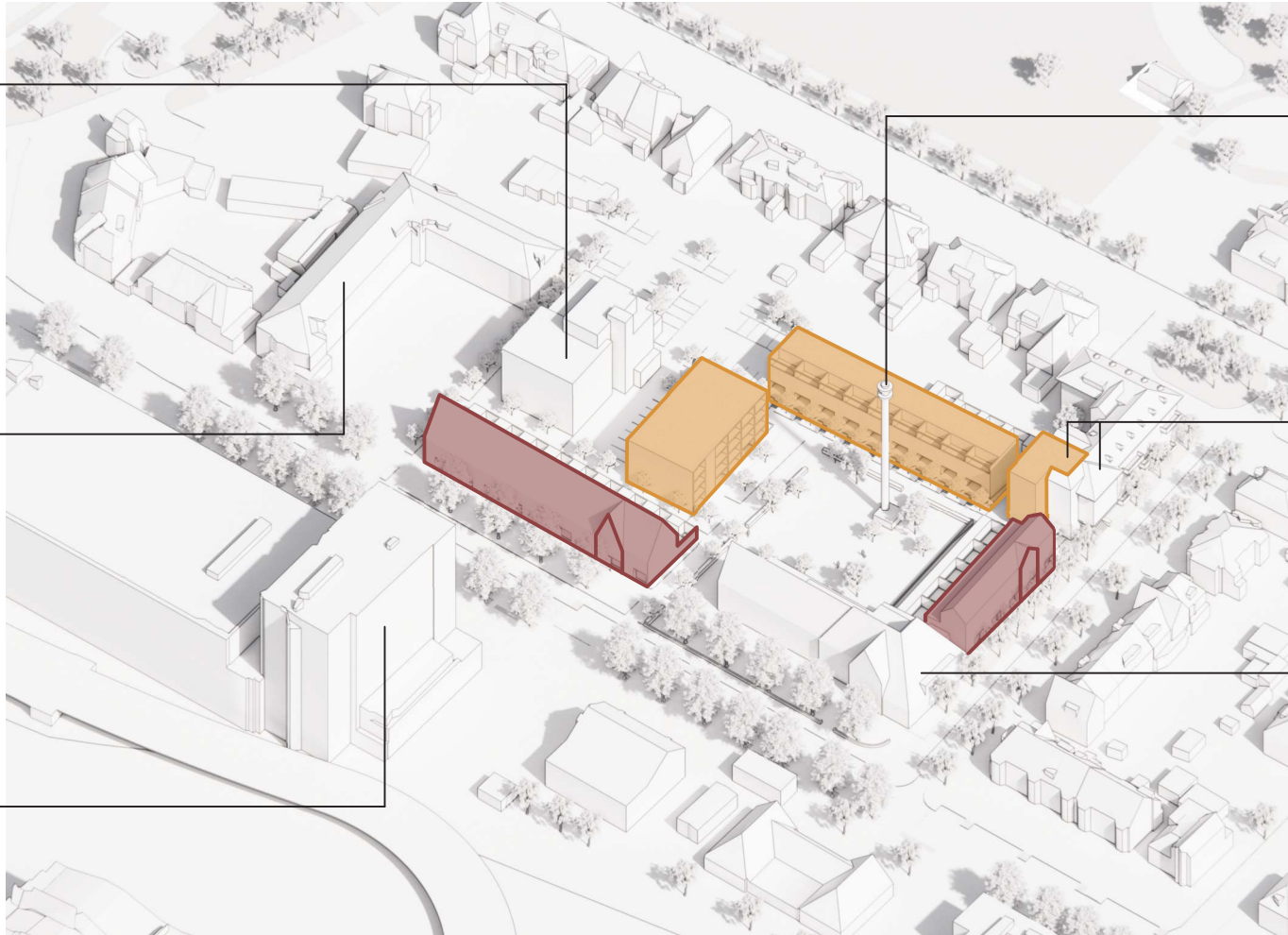
Deel van het KPN gebouw dat blijft behouden. Dit gebouw zal verder niet worden getransformeerd en zal moeten worden aangeheeld.



Celeanum school / Mamix gebouw - Monumenten status Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle is voornemens om in dit gebouw de bovenbouw van de Park School te organiseren



The City Post: Duurzaam multitenant kantoorgebouw



Bestaande zendmast inpassen in plangebied. Akoestische en esthetische opwaardering zijn noodzakelijk.



BLOK 5
Bestaand voormalig KPN gebouw. Te renoveren naar 11 luxe appartementen.



Park school - Monumentenstatus Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle is voornemens om in dit gebouw de onderbouw te organiseren. Het gebouw wordt in zijn oorspronkelijke volume grootte teruggebracht.

Architectuur

Analyse volume en beeld | Nieuw

BLOK 3

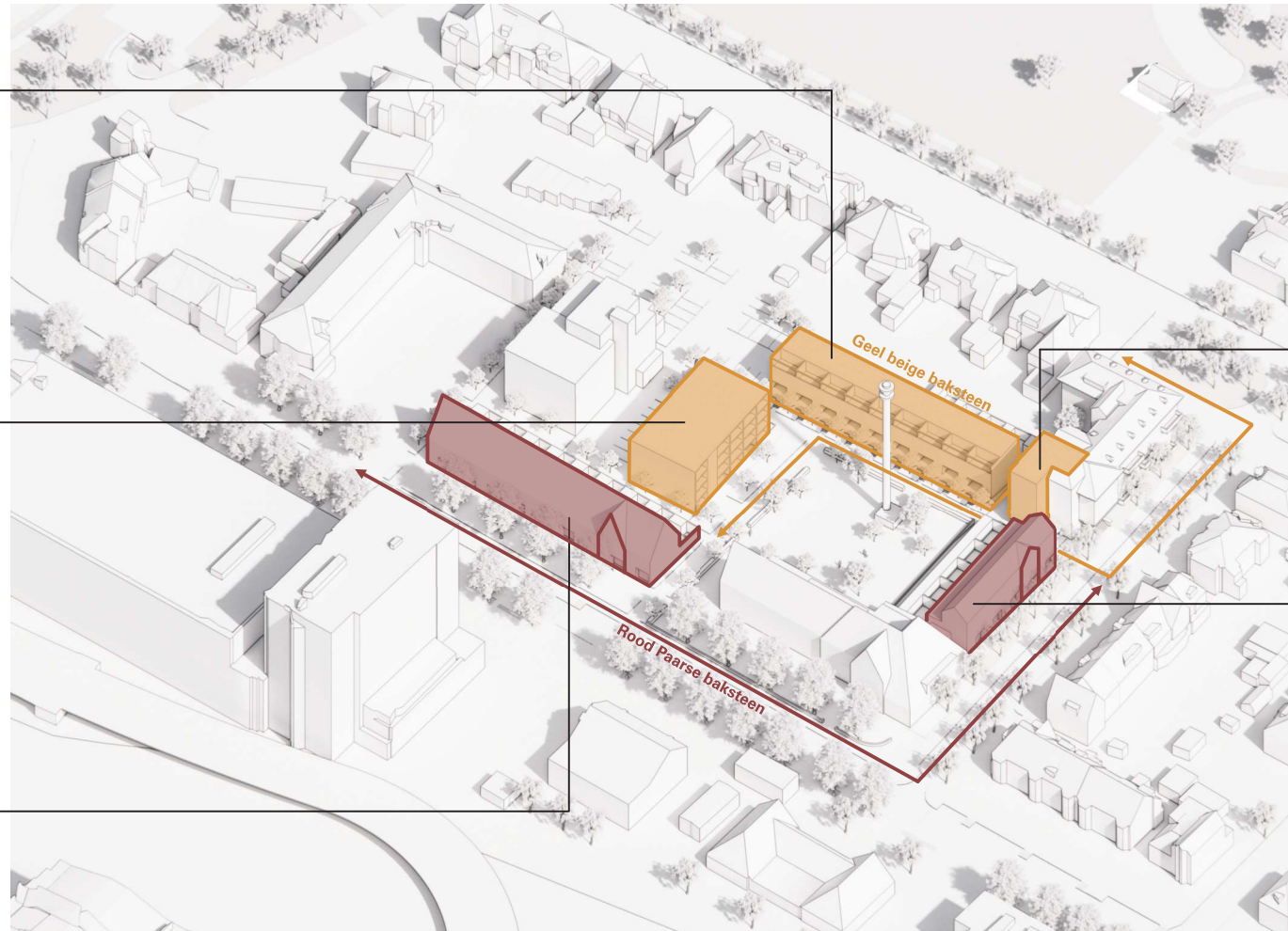
Negen stadsvilla's met plat dak als aansluiting op de context KPN-gebouw.
Setback voorzijde voor schaal en een bezonde prive buitenruimte
Verhoogde entree met loggia voor privacy en bezonde buitenplek.

BLOK 1

17 sociale woningbouw appartementen met plat dak á 50m² - 55m².
Balkons / loggia zijn vormgegeven voor zoveel mogelijk zontoetreding en zijn duidelijk onderdeel van de architectuur.

BLOK 2

Negen eigentijdse stadswoningen met zadeldak en een accent in het volume middels een dwarskap.
Volume 3,5 laag met kap als schaalsprong naar de Parkschool.
Aansluitend op de context van de Parkschool.



AANHELING BLOK 5

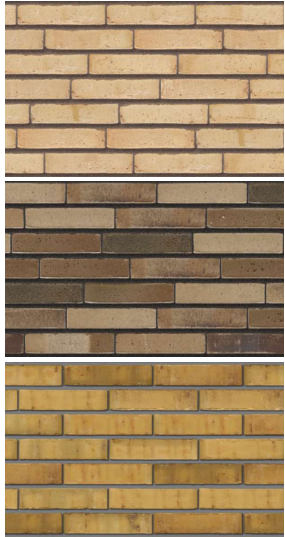
Nieuwe aanheling voormalig KPN gebouw.
Toegankelijke entree met toevoeging van appartementen.
Aansluiten op de context van de naastgelegen stadswoningen aan verblijfspark.

BLOK 4

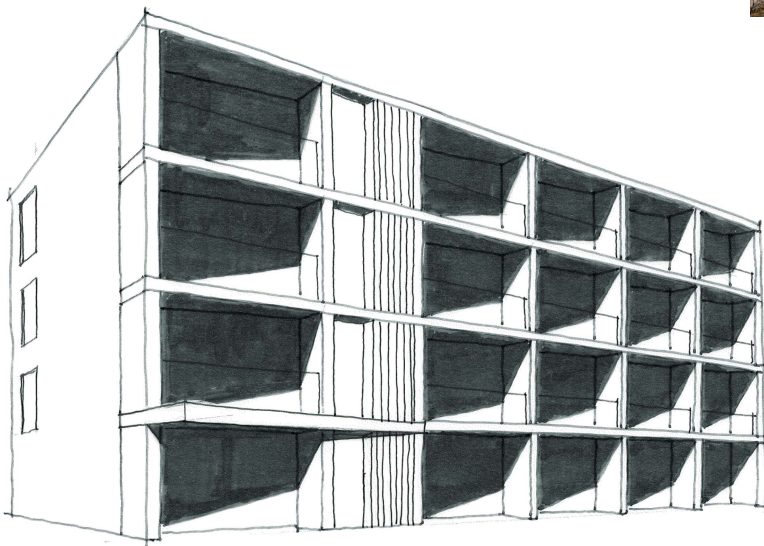
Vijf statige eigentijdse stadswoningen met zadeldak en een accent in het volume middels een dwarskap. Aansluitend op de context van de Parkschool en de tegenoverliggende woningen.

Architectuur

Beeldkwaliteit | Blok 1



Volume in vier lagen baksteen architectuur. In combinatie met houtaccenten. Het volume is een beëindiging van het verblijfspark. De gevel wordt gevormd door een raster met balkons. De schaal is afgestemd op de schaal van het verblijfspark. Middels onder een hoek plaatsen van de puien, meer zuidgericht, wordt meer zon- en daglicht opgevangen. De entree van het gebouw is duidelijk herkenbaar middels schaal en/of materialisering. Het gebouw is in metselwerk in combinatie met hout en glas uitgevoerd. Baksteen kleur afgestemd op de kleurtonen van het voormalige te renoveren jaren '30 KPN gebouw in aardse geel beige bruine baksteen. De woningen op de begane grond hebben een eigen buitenplek afgeschermd met een waterbuffeig

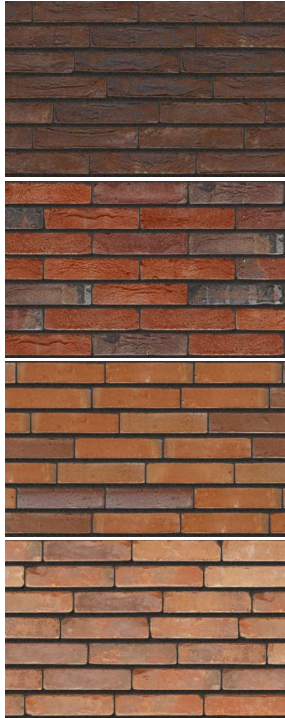


Architectuur

Beeldkwaliteit | Blok 2

Baksteen architectuur met kaphelling afgestemd op de naastliggende Parkschool.
Creeëren van een rijzig volume gebruikmakend dat de begane grond laag hoger is opgetrokken.
Accent met dwarskap doorsnijd het volume.

Baksteen kleur afgestemd op de kleurtinten van de naastliggende gebouwen aan de Westerlaan. De woningen hebben een eigen bezonde plek aan straat bij de entree.



Architectuur

Beeldkwaliteit | Blok 3

Baksteen architectuur twee en een halve laag met een setback aan de voorzijde. De woningen op de begane grond hebben een eigen buitenplek één meter hoger dan het maaiveld, afgeschermd met een waterbuffeig. Op deze manier wordt privacy gecreëerd voor de zongerichte loggia ter plaatse van de entree. De verhoogde entree wordt met een trap per woning en een gezamenlijke hellingbaan bereikt. De setback is aan de voorzijde is voorzien van een scherm voor beschutting en privacy op het zuidgerichte dakterras en voor een extra visuele laag voor wandhoogte t.b.v. afsluiten van het verblijfspark. Baksteen kleur is afgestemd op de kleurtönen van het voormalige te renoveren jaren '30 KPN gebouw in aardse geel beige bruine baksteen. Dit in combinatie met warme houttonen.

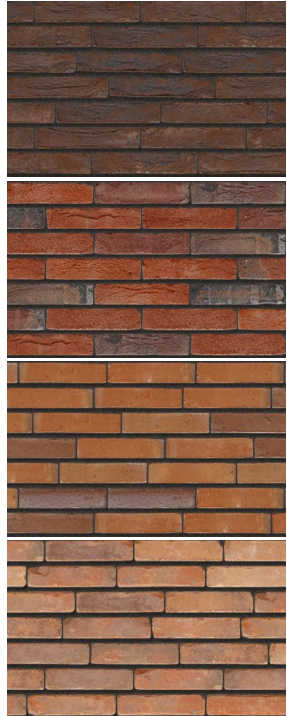
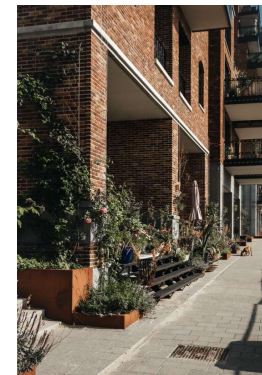


Architectuur

Beeldkwaliteit | Blok 4

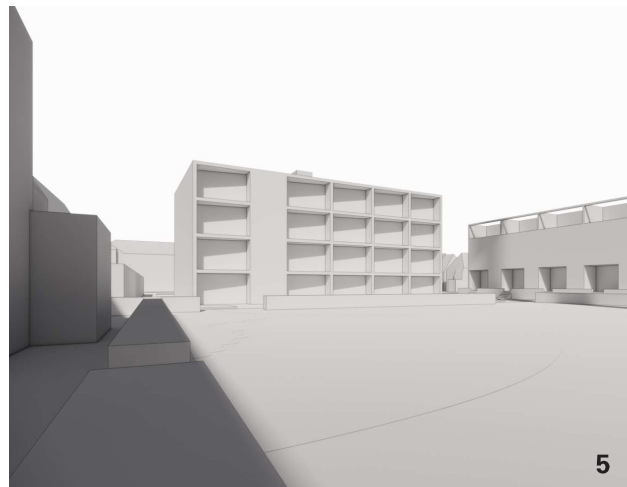
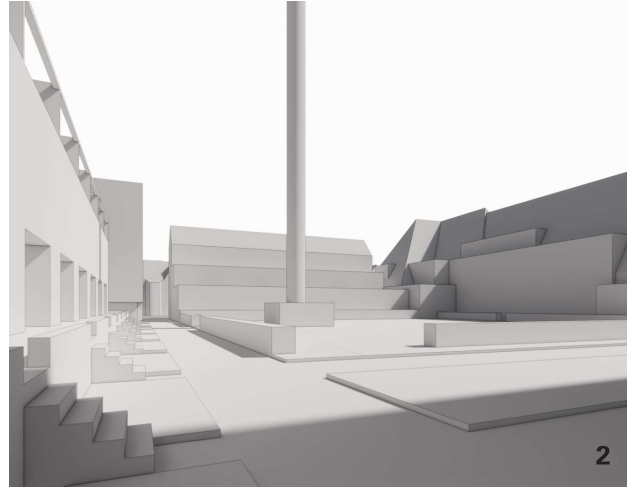
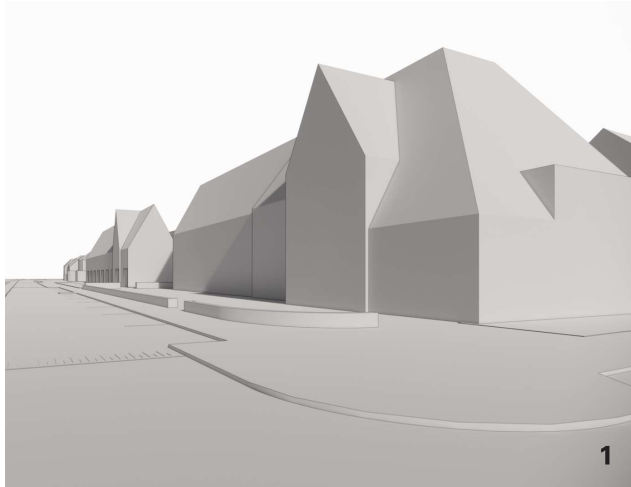
Rationele baksteen architectuur met kaphelling afgestemd op de woningen in de Parkstraat en de hoogte van de Parkschool.
Creeëren van een rijzig volume gebruikmaken dat de begane grond 1,5 laag hoog is opgetrokken.
Accent met dwarskap doorsnijdt het volume

Baksteen architectuur kleur afgestemd op de kleurtonen van de naastliggende gebouwen aan de Westerlaan. De woningen hebben een eigen bezonnde plek aan straat bij de entree.



Architectuur

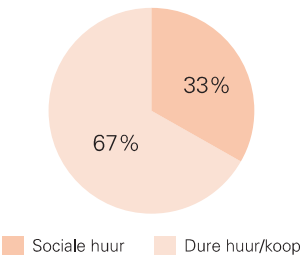
Volumes in straatbeeld



Plan aspecten

Programma & Mobiliteit

Woningbouw programmering



Woonprogramma

Woningtype	Eigendom	Aantal	Locatie	gem. m² GBO	Eigendom
2k appartement	Sociale huur	17 BLOK 1	Parkstraat	50	33%
Stadswoning	Dure huur/koop	9 BLOK 2	Westerlaan	160	67%
Stadswoning	Dure huur/koop	9 BLOK 3	Binnengebied	150	
Stadswoning	Dure huur/koop	5 BLOK 4	Parkstraat	160	
3k appartement	Dure huur/koop	11 BLOK 5	Binnengebied	115	
		51			

Parkeerbalans Zwolle Parkstraat

Datum: 11 juni 2024

Datum: 11 juni 2024								Aanwezigheidspercentage bezoekers		10,00%	20,00%	80,00%	0,00%	70,00%	60,00%	80,00%	70,00%
								Aanwezigheidspercentage wonen		50,00%	50,00%	90,00%	100,00%	80,00%	60,00%	80,00%	70,00%
								parkeerplaatsen exclusief (vrije-sector)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

*) uitgangspunt sterk stedelijk ; schil centrum
**) Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)
***) betreft geen functie en ruimte wijziging

Te realiseren plaatsen