Hoofdstuk 3:

LANDSCHAP EN BUITENRUIMTE

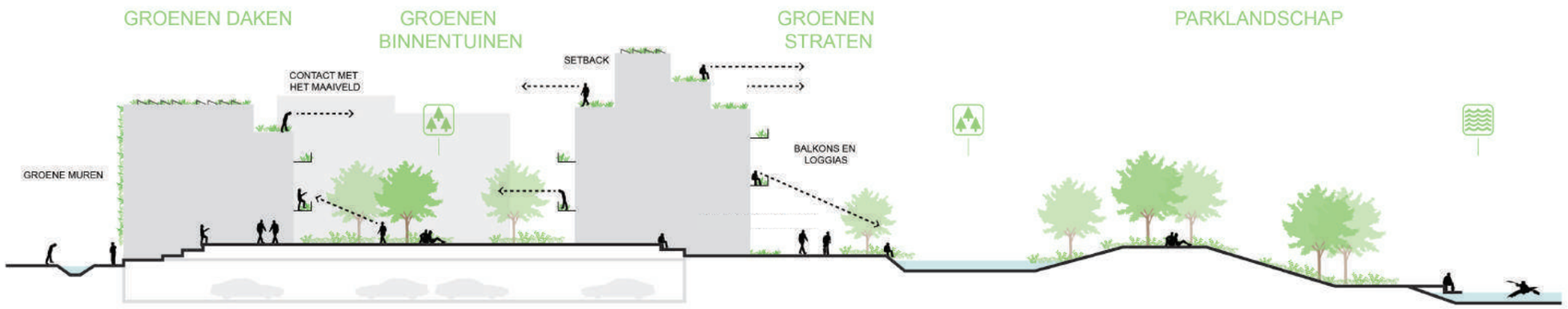
3.1 LANDSCHAP EN BUITENRUIMTE

Overzichtskaart



3.1 BUITENRUIMTE

Visie



Groen en water als dragers van de identiteit openbare ruimte



Groene hoven



Groene daken en terrassen



Zorgvuldige overgangen privé - collectief - openbaar



Directe relatie met het kanaal



Wadi’s in het park, leesbaar watersysteem



Water-activiteiten

Groen en gebouwen zijn in het plan verweven waarbij het groen een zichtbaar onderdeel van de bebouwing wordt. Op verschillende niveaus is het plan in het groen geïntegreerd en is groen in het plan geïntegreerd. ‘Wonen in het groen’ wordt een tastbare kwaliteit; vanuit de omgeving, in de buitenruimtes en vanuit de interieurs.

Weezenlanden-Noord heeft een sterke relatie met het kanaal, de oever en het water. Het groene karakter is beleefbaar vanuit de omliggende straten en beïnvloedt deze met meer groen en bomen in de straatprofielen. Bestaande bomen worden behouden en aangevuld met nieuwe. De gebouwen vormen hoven die een besloten en collectief karakter krijgen met bomen, heesters gras en bepantingen. Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen enerzijds privé en anderzijds openbaar of collectief zorgen voor een goede en dynamische relatie tusen binnen en buiten. Ze maken het park een verlengstuk van de woonruimte en intergreren privé-buitenruimtes in het geheel. Hierbij is ook de toegankelijkheid van groot belang. Weezenlanden-Noord is een inclusieve buurt, en de toegankelijkheid waarborgen voor mensen met een beperking hoort daar ook bij.

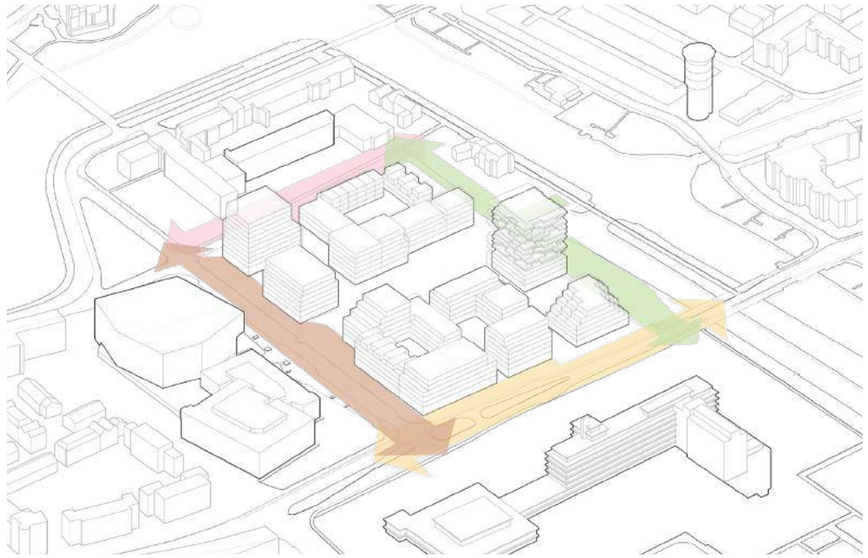
Groene energiedaken en vegetatiedaken dragen bij aan de biodiversiteit en bieden een aangenaam uitzicht vanaf hoger gelegen verdiepingen. Terrassen van de gebouwen bieden ruimte aan architectonisch geïntegreerde beplantingen en balkontuinen.

3.1 BUITENRUIMTE

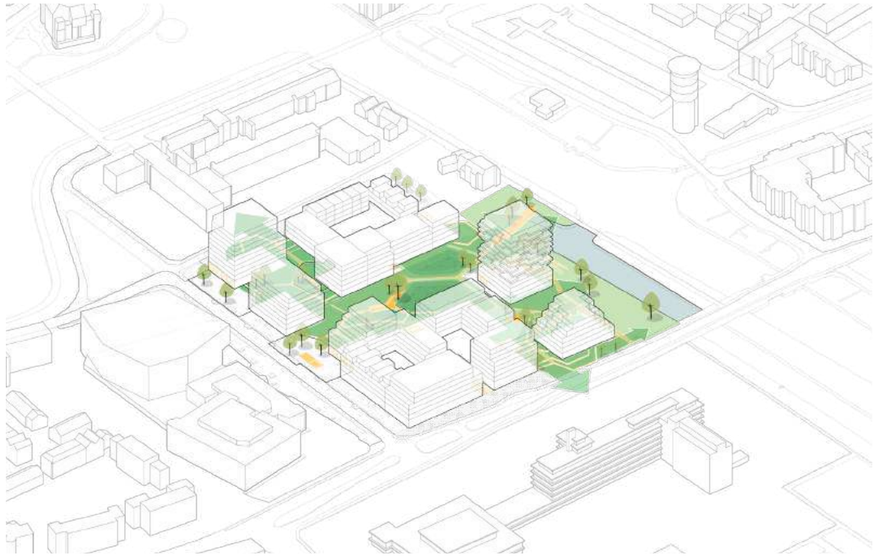
Principes aansluiting in groter kader

Weezenlanden-Noord wordt een groenblauwe woonbuurt die perfect verankerd is in zijn context. Op verschillende niveaus vormen de diverse buitenruimtes het schakelpunt in het stedelijke kader.
De overgang van de stedelijke ruimte naar private plekken wordt overbrugd door een reeks zorgvuldig ontworpen collectieve ruimtes. Het ontwerp van de buitenruimte speelt met de overgangen van publiek naar privé zonder toepassing van hekken of harde grenzen, en door altijd ruimtes van hoge kwaliteit te maken. Binnen de stedenbouwkundige opzet zijn specifieke publieke ruimtes voor elk niveau van collectiviteit opgenomen, die langzaam de overgang maken van stad naar appartement, van straat naar buurtpark, van collectief parkmeubilair naar lobby en van binnenhof naar stoep. De aansluiting van deze ruimtes op het fijnmazig padennetwerk, dat zich in het centraal gelegen buurtpark vertakt, sluit via het provinciehuis naadloos aan op de groene stedelijke fiets- en looppadenstructuur vanaf de stadsgracht langs het Park de Wezenlanden naar de ommelanden.

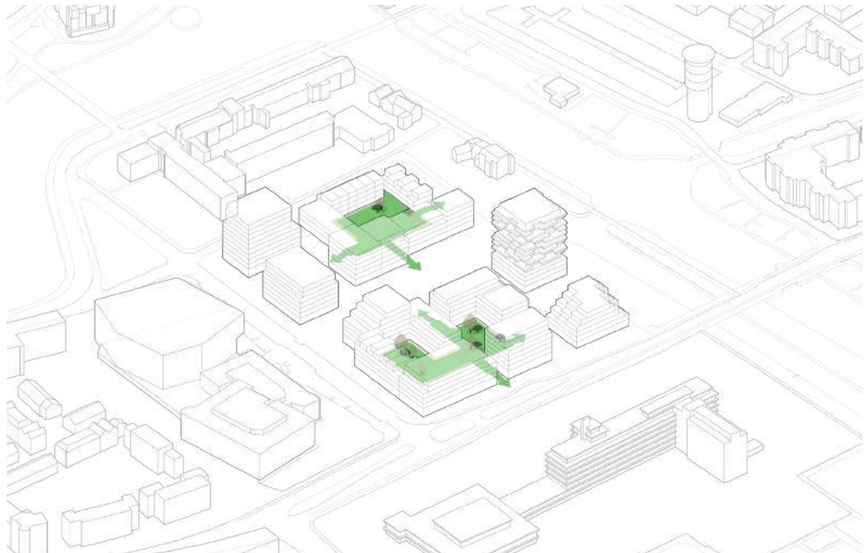
Het groenblauwe buurtpark verbindt Park de Wezenlanden, de singelstructuur en de Almelose Kanaaldijk en vormt tegelijkertijd een nieuw en bijzonder type groene ruimte. Een groene plek voor de buurt en voor de stad.
De groene, collectieve binnenhoven bieden meer intimiteit in een groene setting en vormen een heldere schakel in de transitie van openbaar naar privé.
Daken en groene gevels vormen naast de andere groene ruimtes belangrijke ecologische steppingstones in de stad.
Aan de randen (contramal) geeft Weezenlanden-Noord altijd een passend antwoord op de verschillende stedelijke (of lokale) assen. Door de overgangszone altijd zorgvuldig te ontwerpen kan Weezenlanden-Noord met precieze ingrepen verandering brengen of juist een bijzondere bestaande kwaliteit stimuleren.



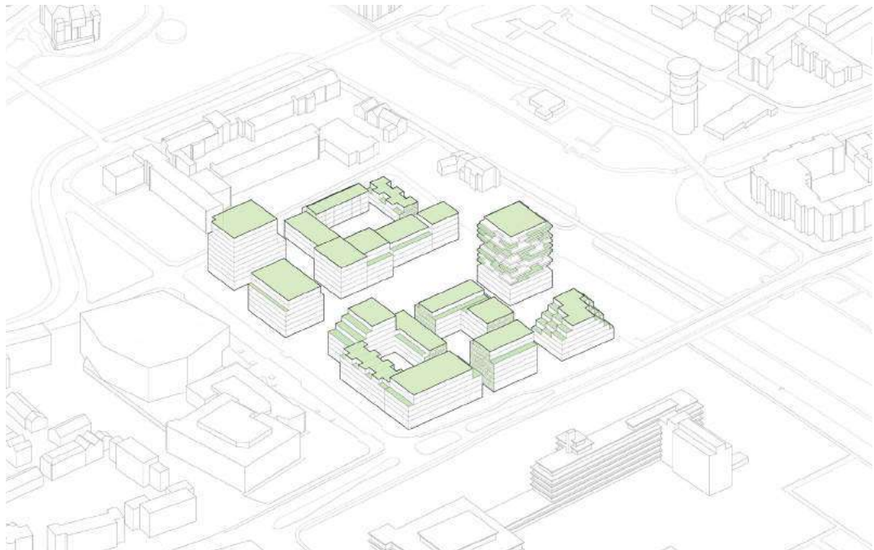
Contramal



Buurtpark



Hoven



Groene daken en gevels

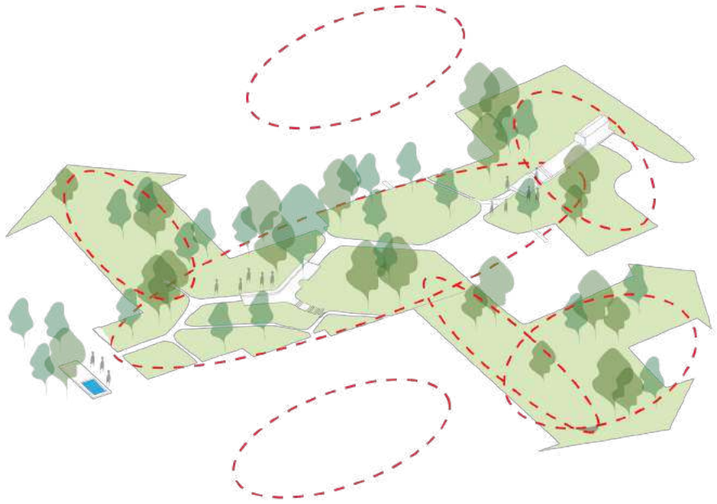
3.2 GROEN

Overzichtskaart beplanting

De groene inrichting zorgt voor continuïteit en samenhang in Weezenlanden-Noord.

Het buurtpark krijgt een natuurlijk groen-blauw karakter met een diversiteit aan ruimten (zowel schaduw als zon) en verbijzonderingen in beplanting, waarbij bijzondere bestaande bomen geïntegreerd worden. Water krijgt een centrale rol in het plan door de beleving ervan te stimuleren met specifieke beplantingskeuzes, bijzondere elementen en een leesbare hemelwaterafstroom.

De hoven zetten het groene beeld door in een meer besloten setting met een mix van zorgvuldig geplaatste grote bomen, bomenheesters, beplantingen en gazons.



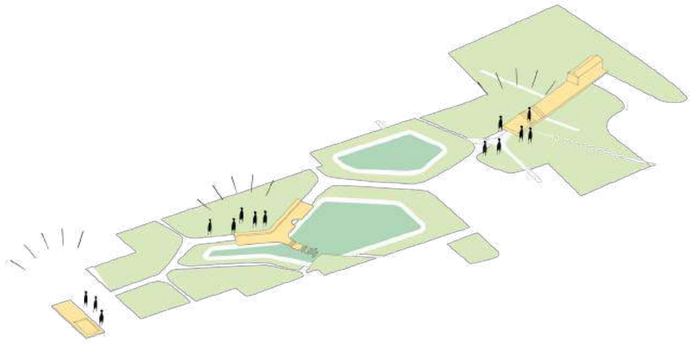
Diversiteit aan ruimten - open en besloten



Water als centrale kwaliteit - natte en droge plekken



Bijzondere bestaande bomen en nieuwe bomen gepositioneerd op kruisingen en langs de randen voor het behoud van open ruimtebeleving.



Bijzondere elementen (“follies”) als collectieve plekken in het park

3.2 GROEN

Structuur principe buurtpark





Ruig gras met bies langs het pad



Legenda

Grassen:

gazon

ruig/divers grasland

Wadi

Bomen:

Bestaande bomen

Nieuwe bomen:

Solitaire sierlijke bomen

Meerstammige bomen in buurtpark

Bomenrijen en boomgroepen

Kleine heesters / meerstammige bomen in de binnenhoven

Meerstammige heesters in wadi's

3.2 GROEN

Behoud van bomen



Legenda

Bomen:

Status: monumentale boom

Status: waardevolle boom

Waardevol voor het ontwerp van de buitenruimte

Status: boom, overige (behouden in ontwerp & context)

Bomen te kappen:

Status: bestaande bomen (niet geregistreerd of overige status)

In Weezenlanden Noord wordt geprobeerd zoveel mogelijk van de bestaande waardevolle bomen te behouden. Dit lukt uiteraard niet op de plekken waar nieuwe bebouwing komt, maar wel op de plek waar het buurtpark komt en rondom het plan ter plaatse van de Luttenbergstraat, Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat en Buserstraat. De bestaande bomen zijn allemaal geïnventariseerd en ingemeten door Bomenwacht Nederland. Er wordt zorgvuldig ontworpen zodat bestaande monumentale of waardevolle bomen waar mogelijk geïntegreerd worden. Daarnaast zal onderzoek gedaan worden naar de haalbaarheid van het verplaatsen van bestaande waardevolle bomen. Tijdens de sloop en de bouw zal speciale aandacht worden geschonken aan de te behouden bomen.



Bestaande boom



Bestaande boom geïntegreerd in het nieuwe ontwerp

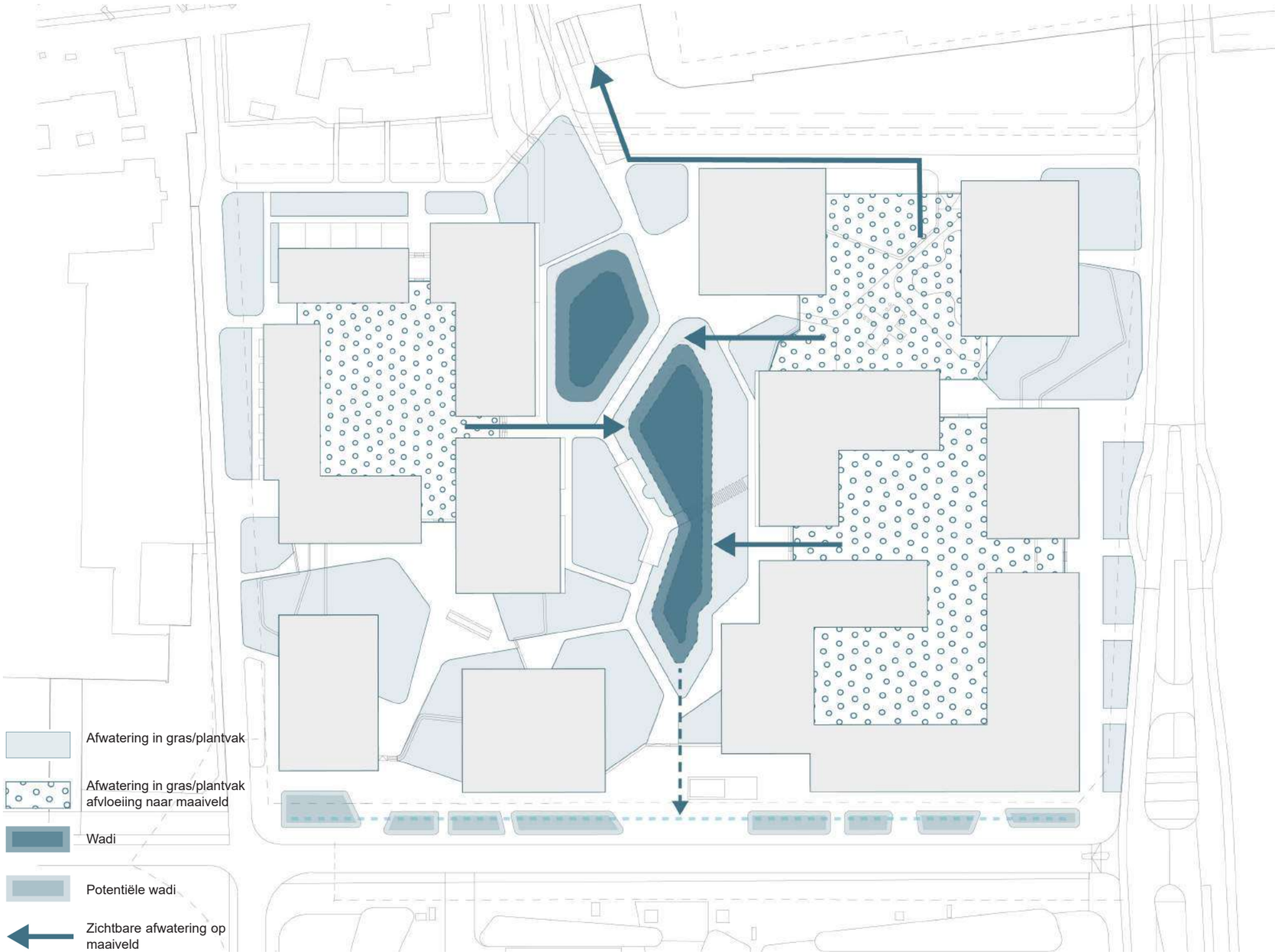
3.3 WATERHUISHOUDING

Inrichting water (wateropvang)

Water als DNA van het plan

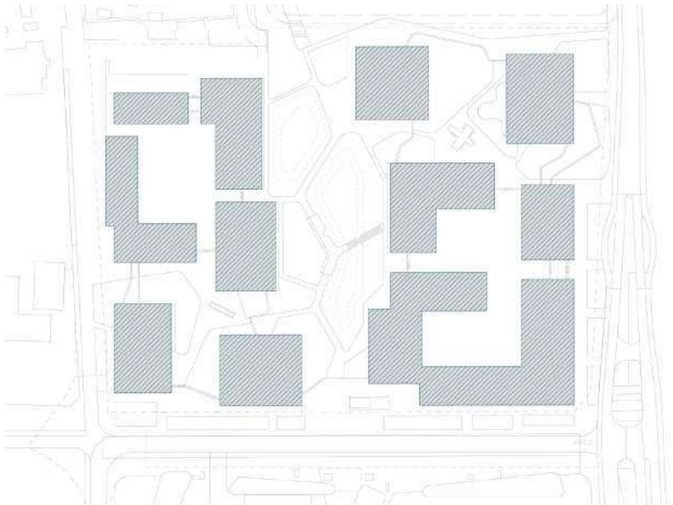
Water is een integraal onderdeel van de ontwerpstrategie voor Weezenlanden-Noord. Het is een herkenbare verbinder tussen omgeving, gebouw en gebruiker. In plaats van het regenwater zo snel mogelijk af te voeren, is de strategie in Weezenlanden-Noord om het water op te vangen, te infiltreren en op eigen gebied te hergebruiken. Deze cyclus van het water levert naast een afkoppeling van het regenwaterrioolstelsel ook een bijdrage aan de biodiversiteit en het leefklimaat. Op warme dagen heeft het water een verkoelende werking en kan het hergebruikt worden in de groene hoven. Zo borduurt het plan voort op de Zwolse Adaptatiestrategie met vergroening, terugdringen van hittestress, vergroeten van het groenblauwe netwerk en maatregelen voor overstromingsscenario's.

Berekeningen laten zien dat maatgevende regenbuien in het plan opgevangen kunnen worden. Het plan kent een systeem van waterhuishoudkundige middelen om regenwater op te vangen, vertragen, infiltreren en waar mogelijk te hergebruiken. Daken van een deel van de gebouwen worden voorzien van polderdaken waarmee regenwater opgevangen wordt. De garagedaken onder de hoven worden voorzien van polderdaken met een grotere bergende capaciteit. Bij piekbuien kunnen de gebouwdaken deels overstorten naar het Koelwaterkanaal, de garagedaken en de wadi's in het buurtpark, waar meer capaciteit is. Indien de polderdaken onder de hoven vol zijn, hevelen deze over naar de wadi's in het park. De waterpeilstijging in de parkwadi's zal rond de 45cm bedragen. Water in de parkwadi's kan direct of vertraagd infiltreren middels een semi-permeabele wadibodem. Dit laatste kan het mogelijk maken gedurende een langere tijd water in het park zichtbaar en beleefbaar te hebben. Deel van het water zal middels gootjes zichtbaar bovengronds afgevoerd worden naar lagere plandelen zodat de watercyclus afleesbaar en beleefbaar wordt in de publieke ruimte. Het vloerpeil van woningen en de entree van de garages zal 5 tot 10cm hoger dan het aangrenzende maaveld liggen zodat ook bij een extreme hoosbui van 150mm in 48 uur er geen waterschade zal ontstaan. De polderdaken onder de hoven houden water vast dat gebruikt wordt om de beplantingen in droge tijden vochtig te houden. De dijk wordt verhoogd en zal als belangrijk element van de waterstructuur in het landschap afleesbaar zijn. Streven is de wand van de garage in te zetten als waterkerend element langs het kanaal en zo bij te dragen aan de waterveiligheid van de buurt.

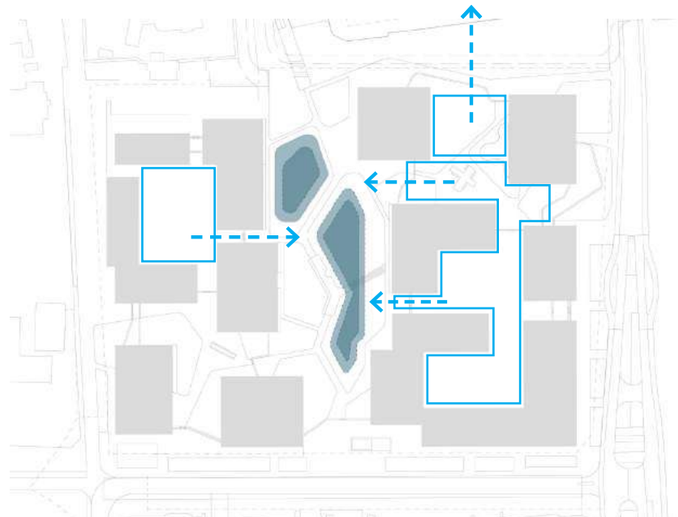


3.3 WATERHUISHOUDING

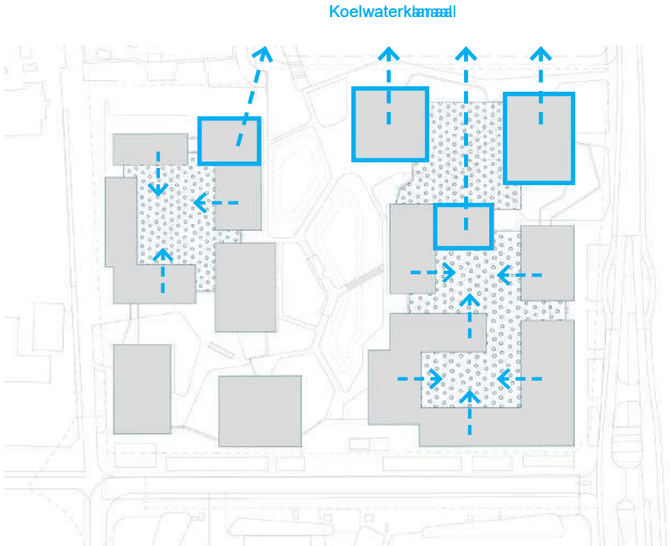
Systeem



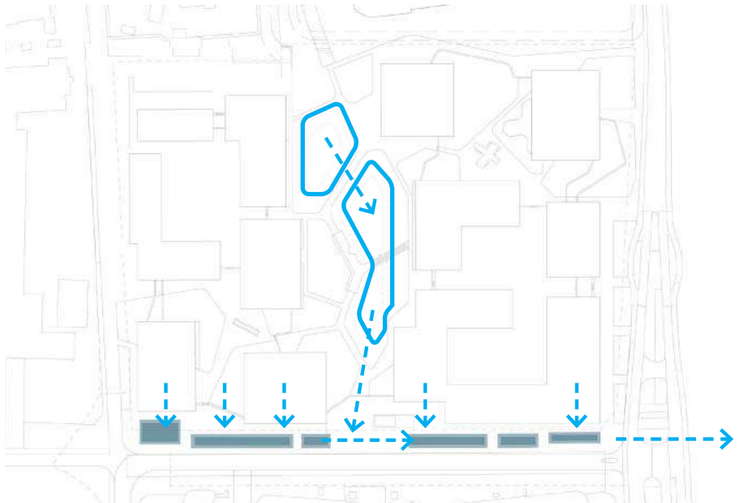
Polderdaken
Hemelwater opvangen op daken (polderdaken)



Wadi’s in buurtpark
-buffering & infiltratie in het buurtpark
-zichtbare afstroming over maaiveld naar het Koelwaterkanaal (bij overschot)



Retentie in polderdaksysteem geïntegreerd in binnenhoven
Opvang water binnenhoven/parkeerdek



Groenvlakken / potentiële wadi’s
-Hemelwater bovengronds afstromen richting Park de Wezenlanden bij buien boven de 60mm/per uur









3.1.2 BUURTPARK

Karakter van het park

Het buurtpark wordt niet alleen gedefinieerd door zijn groenblauwe karakter maar ook door de vervlechting van natuur en stedelijkheid en het zorgvuldig integreren van programma en ruimte voor gebruik. Het ontwerp biedt ruimte voor diverse gebruikers in een groen stedelijke setting. Er worden ruimtes voor de stad gecreëerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar ook een sterke programmering aan gekoppeld is en waar de relatie met bijzondere stedelijke structuren sterk is (Singel, Rechtbank/ Schuurmanstraat, Almelose Kanaal). Tegelijkertijd biedt het plan ook genoeg ruimte voor collectief gebruik waar buren elkaar kunnen ontmoeten in beschutte, of juist open ruimtes.

In Weezenlanden-Noord wordt het gebruik van de buitenruimte niet letterlijk ontworpen of geprogrammeerd (speelplek, sportplek etc.) maar juist uitgenodigd en gestimuleerd door aanleidingen in het ontwerp te integreren. Zo wordt gespeeld met hoogteverschillen, randen, materiaalverschillen of bijzondere objecten en spelaanleidingen die uitnodigen tot diverse vormen van gebruik, spel, verkenning en ontdekking.



Groot Buurtpark

3.1.2 BUURTPARK

“Sticky edges”



Hoogteverschillen stimuleren in Weezenlanden-Noord interactie en vormen aanleidingen waar mensen bij elkaar komen en elkaar ontmoeten. Ze vormen overgangen en verbindingen tussen gebiedsdelen en worden gearticuleerd door zitranden, treden, of bijzondere elementen. Het zijn aanleidingen om even te gaan zitten of elkaar even aan te spreken. Zoals informele gesprekjes in de deuropening of bij de trap plaatsvinden, zo werken deze randen. Het zijn ontmoetingsplekken; ‘sticky edges’. Hiermee ontstaat een rijke diversiteit aan buitenruimtes die zorguldig geïntegreerd zijn in het landschap en op subtiele manier bijdragen aan sociale interactie.



Trappen in groen



Zitranden in groen

3.1.2 BUURTPARK

Hoogtes



Legenda

- 2.80 - 3.10 meter (+ NAP)
- 2.65 - 2.80 meter (+ NAP)
- 2.50 - 2.65 meter (+ NAP)
- 2.35 - 2.50 meter (+ NAP)
- 2.00 - 2.35 meter (+ NAP)
- 1.85 - 2.00 meter (+ NAP)

3.1.2 BUURTPARK

Hoogtes

Ontwerpen met reliëf en hoogteverschillen is een integraal onderdeel van Weezenlanden-Noord. We stellen geen plat monodimensioneel groengebied voor maar juist een dynamisch en rijk landschap waar topografie de kernkwaliteit van is. Subtiele hoogteverschillen worden ingezet als middel om plekken te accentueren, te verbinden en te activeren. Zo wordt de overgang van openbaar naar collectief of privé met een klein hoogteverschil vorm gegeven. Graduele of juist scherpe hoogteverschillen geven het park schaal, karakter en diepte. De randen en hoogteverschillen regelen ook de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers. Daarnaast faciliteren en reguleren ze fietsers waar nodig en gewenst.

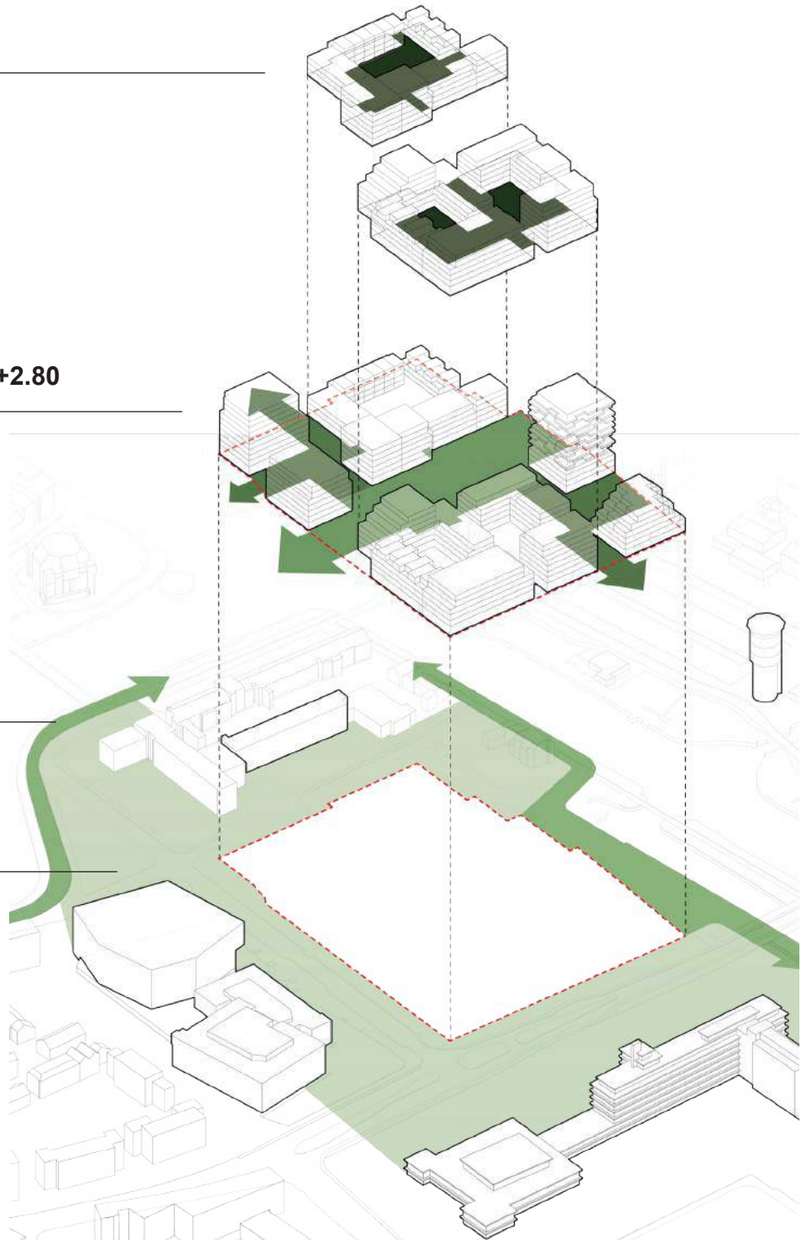
Diagonaal door het gebied loopt het buurtpark relatief open en naadloos door met minimale hoogteverschillen zodat fietsroutes ontmoedigd of juist begeleid worden. Het buurtpark verbindt de Schuurmanstraat met het dijkniveau op een subtiele manier, barrièrevrij en continu. Hoven liggen net iets hoger om de transitie van openbaar naar collectief of privé te demarkeren.

HOVEN **> +2.80**

BUURTPARK **+2.35 --- +2.80**

DIJK **+2.65**

CONTRAMAL **+2.00**





Treden in het groen zorgen voor informele toegangen en plekken



De integratie van een parkeergarage zorgt voor verschillende niveaus van collectiviteit. Bosrijk, Karres en Brands, Eindhoven (NL)



Hoogteverschillen geven ruimte voor waterberging en verschillende soorten vegetatie. Quirijnpark, Karres en Brands, Tilburg (NL)

3.1.2 BUURTPARK

Karakter van het park

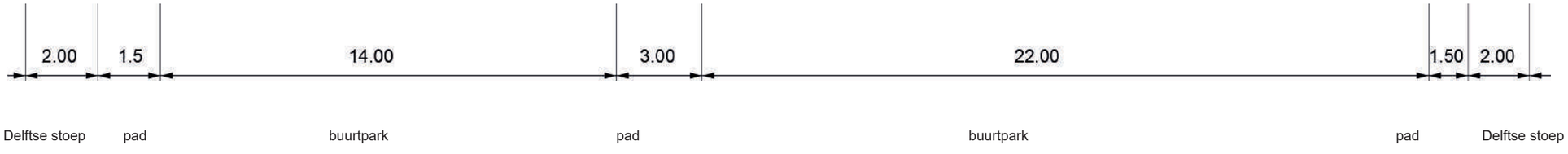






3.1.2 BUURTPARK

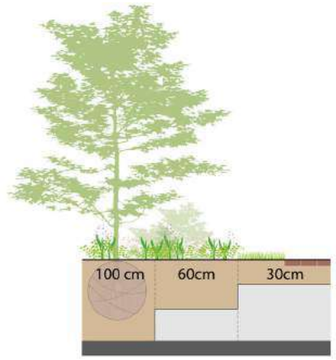




3.1.3 HOVEN

Karakter

Collectiviteit is het uitgangspunt voor het ontwerp van de buitenruimtes en klinkt door in alle schalen. 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.







collectieve hoven met gras, beplanting en bomen



overgang tussen prive-buitenruimte en collectieve hof



tuinachtige paden

3.1.4 DAK EN GEVELGROEN

Karakter



Groene gevel



Groenvoorzieningen op dakterrassen



Groen energiedak



Dakterrassen en balkonterrassen, eigen invulling

De daken worden ingezet voor maximale functionele en ecologische impact. Zo is een deel van de daken ontworpen als extensief weidelandschap met een rijke biodiversiteit aan flora voor lokale insecten en vogels. Deze daken leveren hierdoor een bijdrage aan het ecologische netwerk van de stad. Daarnaast wordt er ook ingezet op efficiënte opwekking van duurzame energie. Het oppervlak van de overige daken wordt gereserveerd voor zonnepanelen, eventueel in combinatie met groen. Een deel van de daken wordt voorzien van polderdaksystemen voor wateropvang en irrigatie van de lager gelegen groene hoven op de kelderdaken.

Terrassen, loggia's en balkons worden ontworpen als kleine (groene) buitenruimtes met privégebruik. Deze ruimtes bieden een flexibel scala aan mogelijkheden voor programma en verdeling in eigendom.

Een bijzondere toevoeging zijn de groene (kop-) gevels. Deze verbinden de groene inrichting van het maaiveld met die van het daklandschap in beeld en in ecologische aspecten.

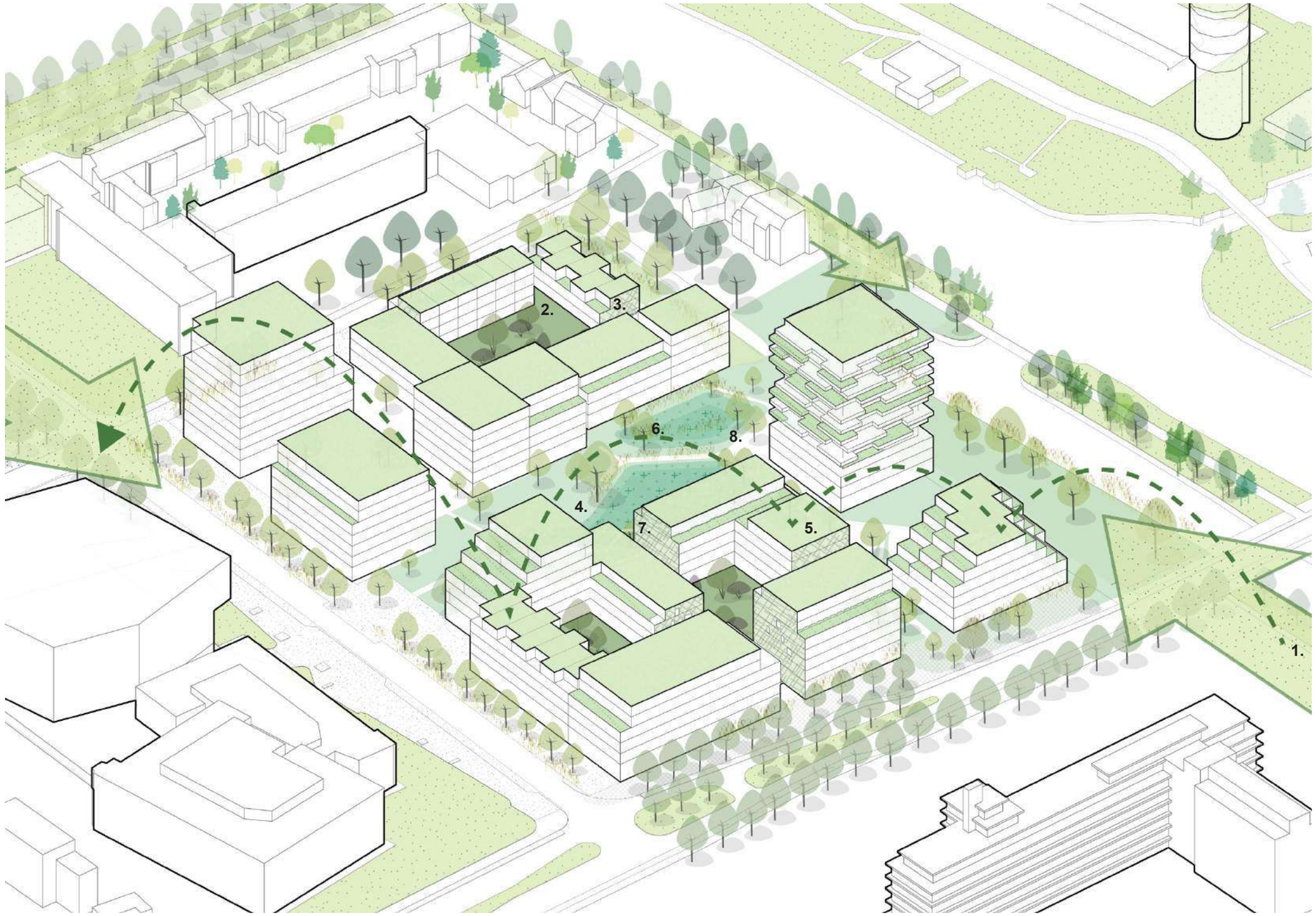
De groene inrichting van de daken en (kop-) gevels wordt afgestemd op bevindingen van het reeds verrichte en het aanvullende flora & fauna onderzoek (in uitvoering). Maatregelen en soortkeuzen ten behoeve van het instand houden cq verbeteren van ecologische- en natuurwaarden die uit deze rapportages naar voren komen zullen worden toegepast bij de verdere inrichting van de groendaken en groene gevels.

3.4 NATUURINCLUSIVITEIT

Het groen van het park loopt door in het plangebied en het water wordt ingezet voor activering van gebruik. Weezenlanden-Noord heeft tevens groene binnentuinen en dakterrassen die bijdragen aan de groenbeleving en het creëren van een prettige woonomgeving. De assen zorgen tevens voor optimale verbindingen naar het naastgelegen stadspark maar ook het omringende groene netwerk van het Hollandse polderlandschap.

Zowel monumentale en waardevolle bomen als veel overige bomen worden (zoals aangemerkt in de nulmeting bomen) in het plan geïntegreerd en binden het nieuwe plan in de bestaande groenstuctuur. Een variëteit aan nieuwe boomsoorten wordt toegevoegd waarmee de bestaande natuurwaarden verrijkt worden. Het maaiveld zal ingericht worden met een variëteit aan beplantingen voor drogere en vochtigere milieus en zal voor een groot deel een extensief beheer kennen. Hiermee kunnen fourageer- en nestelkansen voor de gewone- en ruige dwergvleermuis, huismus en lokaal aanwezige insectensoorten worden vergroot.

De groene inrichting van de daken, (kop-) gevels en maaiveld wordt afgestemd op bevindingen van het reeds verrichte Flora & Fauna Plan Van Aanpak en aanvullend flora & faunaonderzoek (in uitvoering). Maatregelen en beplantingskeuzen ten behoeve van het in stand houden cq verbeteren van ecologische- en natuurwaarden die uit deze rapportages naar voren komen zullen worden toegepast bij de verdere groeninrichting van het plan. Naast deze onderdelen, worden balkons en terrassen zo ingericht dat beplantingen hier daadwerkelijk goed kunnen groeien en kunnen bijdragen in een netwerk van kleinschalig tuinachtig groen in de stad. Bij uitwerking wordt afstemming gezocht met Vogelbescherming Nederland en de Vleermuiswerkgroep Nederland.



Verbindingen flora en fauna tussen Park de Wezenlanden en de singel middels groene daken, gevels, en hoven en variatie in maaiveldbeplantingen

3.4 NATUURINCLUSIVITEIT



1. Verbonden groen/blauw systeem met natte zones. Toegangelijk en aantrekkelijk voor dieren.



2. Variatie in ruimtes. Verschillende biotopen, veel randzones.



3. Gevelgroen constructie verwelkomt klimplanten en nestkasten.



4. Mix van gesloten en poreuze oppervlakten en wilde zones met diversiteit in gebruik en beheer.



5. Vegetatiemix op groene daken. Planten die als host dienen en voedsel verschaffen voor insecten.



6. Flora- en kruidenmengsels voor bestuiving, fourageer- en nestelmogelijkheden



7. Geïntegreerde insectenhotels en nestkasten



8. Omlaag gerichte en vleermuisvriendelijke verlichting om lichtvervuiling minimaliseren.

Hoofdstuk 4:

DUURZAAMHEID

4.0 OVERZICHT

Een comfortabele woning

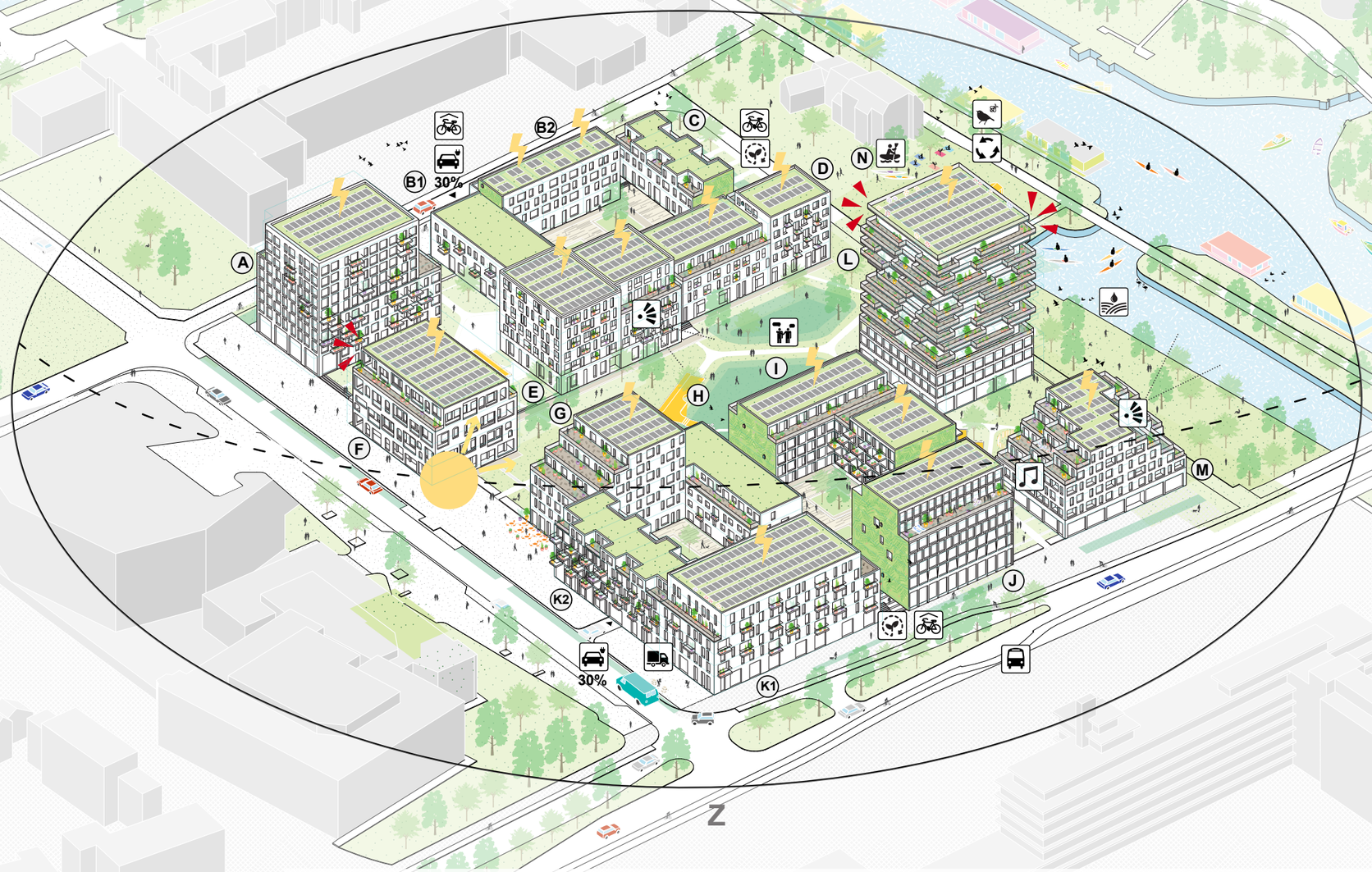
Een woning moet een fijne plaats zijn om te wonen en te verblijven. Dit geldt voor alle bewoners. Het plan kent daaarmee geen verschil in de wijze van aanpak voor de sociale huur woningen, vrije sector huur woningen of de koopwoningen. In de woningen wordt goed geventileerd, is een goede balans aanwezig tussen verwarmen in de winter en koelen in de zomer en door toevoegen van extra daglicht is het prettig verblijven. Dit wordt SMART gemaakt door ieder gebouw te toetsen aan het Active House principe. Active house toetst een gebouw op negen aspecten: daglicht, thermisch klimaat, binnenlucht kwaliteit, energievraag, energievoorzieningen, jaarlijkse energieprestatie, milieubelasting, drinkwaterverbruik en duurzaam materiaalgebruik. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt hoe de onderdelen comfort, energie en milieu scoren. Aangezien dit een redelijk nieuwe manier van werken is wordt ook de GPR berekening toegepast. Ieder gebouw moet voldoen aan een gemiddelde van een 8. Daarnaast voldoen de gebouwen minimaal aan de BENG of de op dat moment geldende regelgeving.

Circulariteit

In Weezenlanden-Noord wordt aandacht gegeven aan circulariteit door van alle betrokken partners een inspanningsverplichting te vragen. Met betrekking tot circulair bouwen liggen er in het hele ontwikkel- en bouwproces kansen: van zo weinig mogelijk afval na sloop van de bestaande bouw tot de juiste keuzes in het ontwerpproces met duurzame en recyclebare materialen. Door deze inspanningsverplichting zal in de gehele ontwikkeling, sloop en bouw van Weezenlanden-Noord aandacht besteed worden aan circulariteit. Hierbij zal afstemming plaatsvinden met de gemeente en Cirkelstad Zwolle. Het is de ambitie toe te werken naar een zo laag mogelijke ‘milieuprestatie gebouwen’ (MPG).

Hierbij kan worden gekeken naar:

- Bouwproces (o.a. bouwafval en emissieloos bouwen)
- Bouwontwerp (levensduur en flexibiliteit)
- Materialen (o.a. biobased en recycled en materialenpaspoort)
- Openbare ruimte (o.a. minimaliseren verharding en hemelwater)
- Gebruiksfase (o.a. mobiliteit en sociaal)



Sociale duurzaamheid

- Vergroening en verblauwing van openbare ruimte
  - Speel en spel ruimtes
  - Hardloop route
- Openbare ruimte gericht op speelwater
  - Schone wijk & biodiversiteit
- Verharding in lichte kleur
  - Waterdoorlatende bestrating

Mobiliteit

- Parkeernorm omlaag; minder ruimtebeslag parkeerkelder door nabijheid OV en centrum
- Deelauto’s (elektrisch)
  - Deelfietsen
- Deel scooters
  - Servicepoint
- Pakket service
  - Ruime stalling voor fietsen, bakfietsen, speciale fietsen en scooters

Watersysteem en klimaat

Rainproof:
- Buffercapaciteit van 60 mm per uur d.m.v:
- Groene daken,
  - Waterberging in tuinen
- Vergroten capaciteit door water in park

Biodiversiteit
- Enten van water- en oeverplanten
- Extensief en gedifferentieerd maaibeheer
- Natuurinclusief

Energie efficiency & hernieuwbare energie

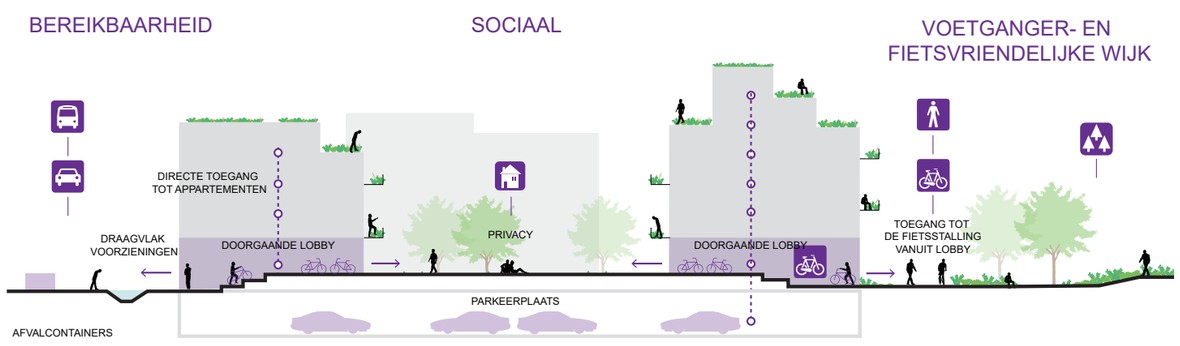
Beperken energievraag:
- Goed geïsoleerde gevels
- Lerende/slimme installaties (voorspellen, optimaliseren, bewust gebruik)

Zelfvoorzienend in energie:
- WKO putten
- Vloerverwarming in woningen
- PV panelen op dakvlak

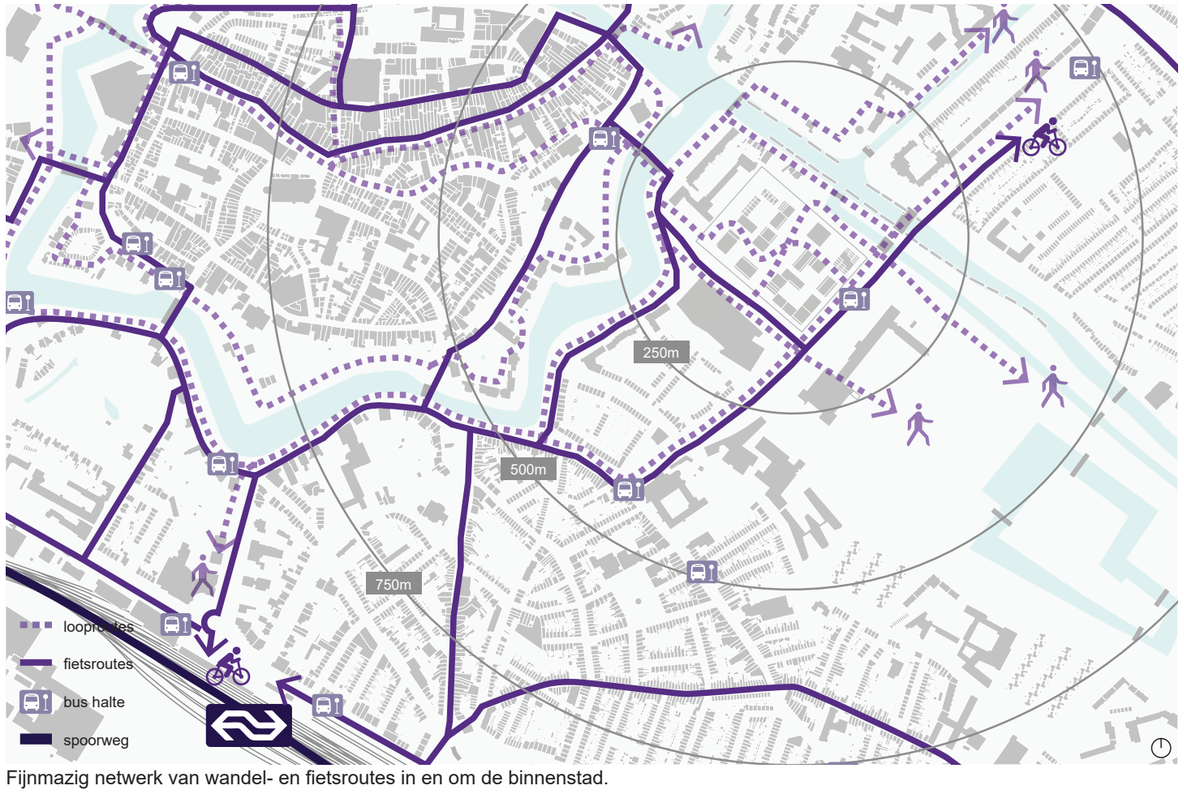
Hemelwateropvang
Dakbegroeiing
Photovoltaïsche panelen
Laadstation e-cars
Laadstation e-bikes

4.1 MOBILITEIT

Visie



Principedoorsnede visie mobiliteit



Fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes in en om de binnenstad.

Mobiliteitsvisie
In oktober 2019 is door de gemeente de nieuwe mobiliteitsvisie ‘Mobiliteit brengt Zwolle verder’ vastgesteld. Daarin wordt gestreefd naar een veilige, toegankelijke stad die ruimte biedt voor duurzame stedelijke groei. Ook wordt de STOP-methode (Stap, Trap, Openbaar vervoer en Personenauto) geïntroduceerd. Deze methode is leidend bij alle ontwerpopgaven in de stad. De focus ligt dus op langzaam verkeer en er wordt ingezet op het verlagen van de vraag naar parkeerplaatsen voor autoverkeer. De parkeerdruk wordt verlaagd door bij nieuwbouwwoningen te bouwen voor bewoners die, evenals hun bezoekers, eerder kiezen voor alternatieve vervoersmiddelen, zoals de fiets, bus of deelauto, of die meer waarde hechten aan een groene en aantrekkelijke woonomgeving.

Autovrij maaiveld
In Weezenlanden-Noord wordt hierop ingespeeld door de voetganger en fietser ruimte te geven middels een padenstructuur die bijdraagt aan een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes in en om de binnenstad. De auto is ondergeschikt en verdwijnt direct in één van de twee parkeervoorzieningen die aan het zicht zijn onttrokken. Met inpandige parkeerplaatsen en stallingen kan een hoge kwaliteit van de buitenruimte met veel plek voor groen, spelen, lopen en fietsen worden gerealiseerd. Door in te zetten op deelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen en de bewoners alternatieve vormen van mobiliteit te bieden kan met minder parkeerplekken worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Een samenwerking met naastgelegen instanties, zoals het provinciehuis, is hierbij erg kansrijk.

Fietshubs
Direct naast de entreelobby’s zijn de fietshubs voorzien. Het fietsparkeren wordt hier op een efficiënte manier opgelost en door de prominente positie van de hubs wordt het fietsen zo veel mogelijk gestimuleerd. De entrees zijn makkelijk bereikbaar en aangesloten op het fietsnetwerk.

Afval
Vuilcontainers zijn slim geplaatst aan de randen van de wijk, waardoor vuilniswagen niet de wijk in hoeven. De bezorging van pakketjes wordt op minimaal twee centrale plekken gefaciliteerd, waardoor verkeer door pakketdiensten binnen het plan wordt vermeden.

Openbaar Vervoer
Naast goede verbindingen voor voetgangers en fietsers, heeft Weezenlanden-Noord ook een goede aansluiting op het ov-netwerk van de stad.

Deelmobiliteit
Tot slot wordt, in lijn met de mobiliteitsvisie, onderzocht op welke wijze (duurzame) deelmobiliteit kan worden aangeboden. Deze alternatieven moeten zo aantrekkelijk mogelijk worden gemaakt met interessante mobiliteitsabonnementen (MaaS).

Om dit te realiseren zal samen met de gemeente moeten worden gekeken naar het parkeerregime in de nabije omgeving. Dit is een voorwaarde voor een goed functionerend parkeersysteem in Weezenlanden-Noord en haar omgeving.



STOP-methode (Stap, Trap, Openbaar vervoer en Personenauto)

4.1 MOBILITEIT

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorziening

Naast dat in de Schuurmanstraat beperkt ruimte blijft voor parkeren op maaiveld, wordt de parkeeropgave opgelost in twee gebouwde parkeervoorzieningen. De eerste ligt aan de oostzijde van het plan, is toegankelijk vanaf de Schuurmanstraat, heeft een capaciteit van circa 400 parkeerplaatsen en bestaat uit een privé- en een openbaar deel. De tweede ligt aan de westzijde van het plan, is toegankelijk vanaf de Wiecherlinckstraat, heeft een capaciteit van circa 100 parkeerplaatsen en is een privé stallingsgarage. De uiteindelijke capaciteit volgt te zijner tijd uit de definitieve parkeerberekening. Mocht hieruit blijken dat er meer of minder parkeerplaatsen benodigd zijn, dan wordt de capaciteit daar uiteraard op aangepast.

De westelijke parkeergarage en het privédeel van de oostelijke garage zijn in eerste instantie bestemd voor de bewoners van de koop- en vrijesector huurappartementen. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van deelgebruik van deze privéparkeerplaatsen. Hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden in de parkeerberekening.
De openbare parkeergarage is in eerste instantie bestemd voor de bewoners van de sociale huurappartementen, bezoekers van bewoners van Weezenlanden-Noord, medewerkers en bezoekers van de commerciële ruimten en omliggende instanties en bezoekers van het stadscentrum. Deze garage is voor voetgangers toegankelijk vanaf de Schuurmanstraat, zodat bezoekers makkelijk hun weg vinden naar de stad en omliggende instanties zoals de rechtbank en het provinciehuis.

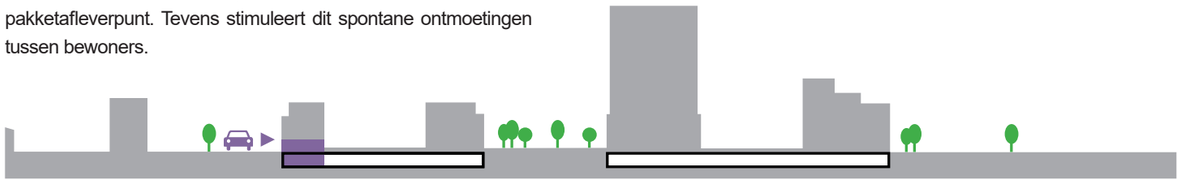
Voor de bewoners zijn centrale stijgpunten voorzien die uitkomen in het hart van het plan. Vanaf dit centrale stijgpunt lopen de bewoners naar hun lobby of voordeur. Er is bewust voor gekozen niet ieder gebouw in verbinding te stellen met de parkeergarage, maar te kiezen voor centrale entrees die gecombineerd kunnen worden met andere functies, zoals een centrale fietshub en een pakketafleverpunt. Tevens stimuleert dit spontane ontmoetingen tussen bewoners.

De entrees zijn makkelijk bereikbaar en aangesloten op het fietsnetwerk. De twee parkeergarages hebben elk één entree voor auto's en zijn geïntegreerd in de architectuur van het betreffende bouwblok.

De parkeerbalans wordt vastgesteld op basis van Regeling Parkeernormen 2016 en de nieuwe CROW (december 2018). De regeling gaat in beginsel uit van parkeernormen die resulteren in een parkeeropgave. De regeling biedt ook een basis om op grond van specifieke omstandigheden of ambities maatwerk te realiseren, waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan het gemeentelijk beleid en ambitie om de binnenstad autoluw te maken. Ook de CROW biedt handreikingen om uiteindelijk te komen tot een parkeerbalans die past bij de ambities, het programma en de plek in de stad van Weezenlanden-Noord. De locatie ligt in het stadscentrum van Zwolle en wordt dus aangemerkt als 'centrum, sterk stedelijk'.

Voor de systematiek en een voorbeeldberekening wordt verwezen naar bijlage 2. Uit de voorbeeldberekening die gebaseerd is op het beoogde programma is er op het maatgevende moment een parkeerbehoefte van circa 470 parkeerplaatsen. Ook blijkt dat er op werkdagen 's ochtends en 's middags respectievelijk circa 130 en 150 parkeerplaatsen beschikbaar zijn buiten de parkeeropgave van Weezenlanden-Noord. Hierin is nog geen rekening gehouden met de invloed van bijvoorbeeld deelmobiliteit of extra fietsparkeerplaatsen. De straatparkeerplaatsen die verdwijnen in de Schuurmanstraat zijn inbegrepen in het parkeerplaatsen voor de bezoekers. In de berekening is nog geen rekening gehouden met de invloed van een deelautoconcept op de parkeerbehoefte. Dit vergt nader onderzoek.

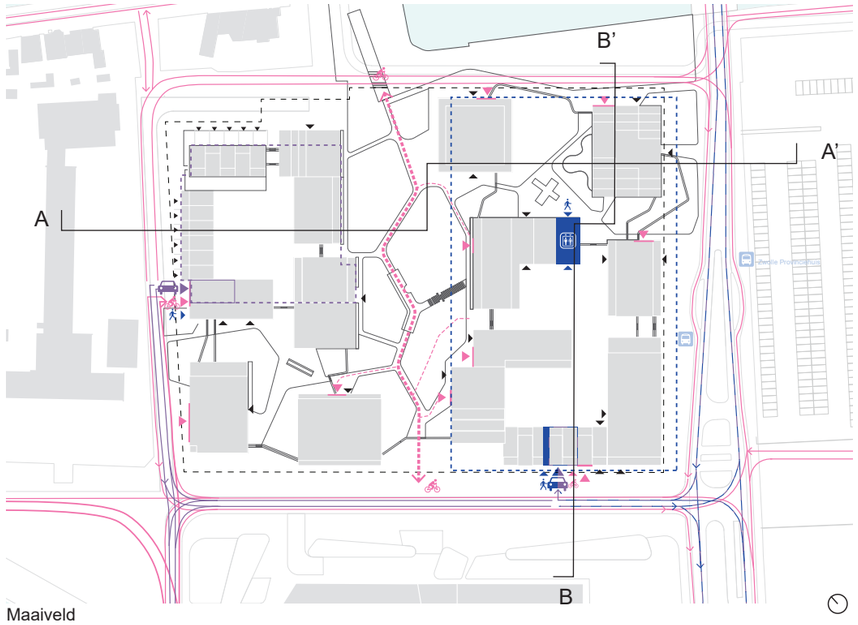
Op basis van het huidige programma kan worden aangenomen dat de gekozen parkeeroplossing kan voorzien in de berekende parkeerbehoefte.



Schematische doorsnede AA'



Schematische doorsnede BB'



Maaiveld



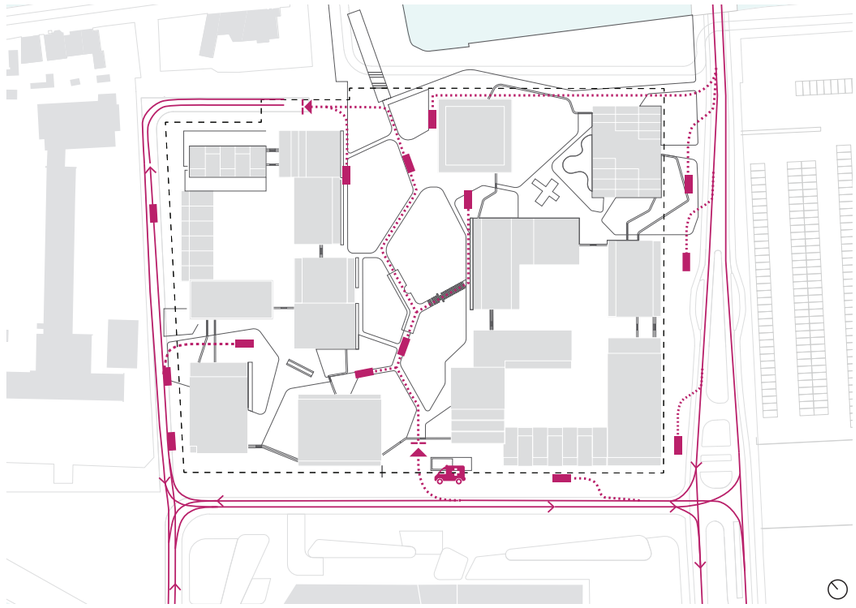
Kelderverdieping

4.2 LOGISTIEK

Nooddiensten en afval

Nooddiensten

Het uitgangspunt van het ontwerp is een autovrij plan. Echter dienen de nooddiensten wel goed en veilig alle woningen en woonlobby's te bereiken. Er is voor gekozen om de nooddiensten wel toegang te geven tot het buurtpark. De buitenruimte is hierop ontworpen. Er worden op twee plaatsen voorzieningen getroffen om te reguleren dat alleen nooddiensten toegang hebben tot het parkgebied. Verhuisdiensten zullen alleen aan de randen van het plan kunnen komen vanwaar looppaden naar de lobby's gaan. In het plan is rekening gehouden om tijdelijke opstelplekken aan de randen van het plan.





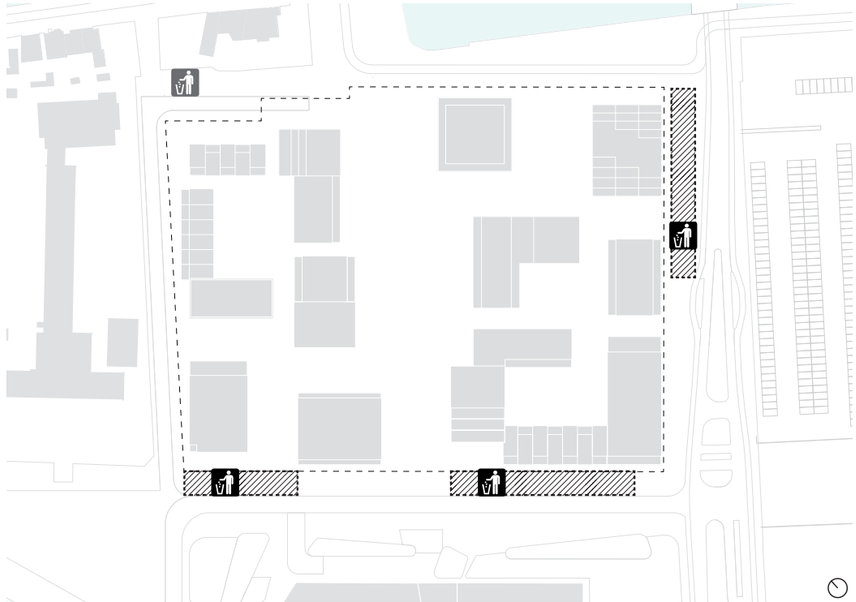
Mogelijke oplossingen voor het afsluiten van het park voor publiek verkeer

Afval

Het uitgangspunt van het ontwerp is een autovrij plan. Dit geeft een conflict met de uitgangspunten voor het verwerken van afval zoals door de gemeente gedefinieerd in het Algemeen Programma van Eisen voor Weezenlanden-Noord. Er is voor de grondgebonden woningen in de noordwesthoek van het plan niet binnen 75 meter afstand een opstelplek voor minicontainers. In het plan wordt er daarom vanuit gegaan dat alle woningen gebruik maken van ondergrondse afvalcontainers voorzien van een toegangscontrole, die gepositioneerd kunnen worden aan de Luttenbergstraat en de Schuurmanstraat. Er zijn in het plan drie verzamelpunten voorzien die geplaatst gaan worden in het zoekgebied zoals aangegeven op naastgelegen afbeelding. Hierbij wordt rekening gehouden met een opstelstrook voor het verzamelpunt aan de Luttenbergstraat. Per verzamelpunt worden er twee containers restafval, één container voor oud papier en één container voor plastic geplaatst. De exacte positie van deze plekken dient nog nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeentelijke afdeling.

Aandachtspunt hierbij is de bestaande ondergrondse afvalcontainer op de hoek Wiecherlinckstraat – Buserstraat. Hiervoor is nadere afstemming met de gemeentelijke afdeling en de omwonenden nodig, waarbij rekening gehouden wordt dat een vuilniswagen niet achteruit kan rijden.

Bij detailhandel, horeca, werkplekken en maatschappelijke voorzieningen is er sprake van bedrijfsafval. De gemeente heeft geen taak bij bedrijfsafval. Uitgangspunt is dat opslag inpandig plaatsvindt. Opslag en aanbieding moet met de gemeente worden afgestemd om overlast te voorkomen en om aanrijroutes te kunnen afstemmen.





Ondergrondse afvalcontainers voor gescheiden afvalinzameling

Hoofdstuk 5:

VERVOLGPROCES

5.1 VERVOLGPROCES

5.1 VERVOLGPROCES

d.d. 23 maart 2020

Participatie
Voor Weezenlanden-Noord is vanaf het eerste initiatief van Openbaar Belang veel aandacht geweest voor participatie. In eerste instantie was dit gericht op de huurders van Openbaar Belang, de direct omwonenden en andere stakeholders, zoals het TAK-college, de rechtbank en het provinciehuis. Deze groepen zijn frequent geïnformeerd en er is gevraagd naar hun mening. Dit heeft geleid tot de visie Centrum-Oost die op 26 november 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van dit document is door stedenbouwkundig bureau Urhahn en Openbaar Belang een ‘schetsontwerp stedenbouwkundig plan’ opgesteld, wat via een tender geleid heeft tot dit stedenbouwkundig plan. In de afgelopen periode is veelvuldig contact geweest met diverse bewonersgroepen en belangenverenigingen met als doel te komen tot een breed gedragen document. Een overzicht van het participatietraject is als bijlage toegevoegd aan de beslisnota. Hierin wordt dieper ingegaan op het doorlopen participatietraject.

Bestemmingsplan
Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, start de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is de basis waar later de omgevingsvergunningen aan worden getoetst. Voor het bestemmingsplan wordt onderzoek gedaan naar onder andere archeologie, bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, ecologie, stikstof, waterhuishouding en verkeer. De procedure kent haar eigen inspraakmogelijkheden. Naar verwachting wordt in september 2020 het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen ‘zienswijzen’ worden ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021) volgt een periode van zes weken waarbinnen er beroep kan worden ingesteld. Voor meer informatie over de bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

Inrichtingsplan
Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt gestart met het inrichtingsplan. Dit plan bevat de concrete uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte, mede in relatie tot de nieuw te realiseren bebouwing binnen het plan. Onderwerpen die hierbij aan de orde komen zijn onder andere verkeer, afval, hulpdiensten, verlichting, openbaar groen en onderhoud. Bij de totstandkoming van het inrichtingsplan wordt nauw samengewerkt met de diverse disciplines binnen de gemeente, waaronder de afdeling beheer. Gedurende het proces zullen aan- en omwonenden, toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden worden geïnformeerd. In welke vorm dit gebeurt, wordt later bepaald.

Planning
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste mijlpalen t/m de start van de bouw van het eerste gebouw:

- Mei 2020 Stedenbouwkundig plan goedgekeurd door gemeenteraad
- juni 2020 Start bestemmingsplanprocedure
- Mei 2021 Onherroepelijk bestemmingsplan
- Oktober 2021 Start sloop eerste bestaande gebouw
- Januari 2022 Start bouw eerste nieuwe gebouw

Fasering
Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de benodigde vergunningen zijn verleend, wordt gestart met de sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit gebeurt gefaseerd, waardoor er zo min mogelijk sociale woningen worden onttrokken aan de nu al te krappe huizenmarkt. Om de bestaande bewoners, die graag op de locatie willen blijven wonen, in een keer te kunnen doorverhuizen, wordt in de eerste fase de bestaande flat aan de Schuurmanstraat naast het TAK-college gesloopt en wordt op die plek een eerste gebouw voor sociale huur ontwikkeld. Naast de middelste flat aan de zijde van het Almelose Kanaal bevindt zich de verwarmingsfaciliteit van het totale complex. Deze wordt als laatst gesloopt. In bijlage 1 wordt de fasering nader toegelicht. Als gevolg van de fasering is de doorlooptijd van het project vanaf de sloop circa 8 jaar. In overleg met de betrokken partijen wordt nog onderzocht of er mogelijkheden zijn om deze doorlooptijd te verkorten.

Beheerplan
Er zal gedurende een langere periode een situatie zijn waarin er gesloopt en gebouwd worden, terwijl er ook wordt gewoond. Het is belangrijk dat gedurende deze periode de leefbaarheid niet in het gedrang komt. Derhalve gaan we per faseuit van een zo veel als mogelijk ingerichte buitenruimte. In samenwerking met de gemeente en andere betrokkenen wordt gekeken hoe de overlast kan worden beperkt en de leefbaarheid kan worden gewaarborgd. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het zoveel mogelijk beschikbaar houden van openbare ruimte, zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid is, en per fase zo veel als mogelijk ingerichte buitenruimte. Hiervoor wordt in samenspraak met de gemeente een beheerplan opgesteld.

Informatie
Om huidige en nieuwe bewoners, aan- en omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over het plan, zal er gedurende de bouw regelmatig worden geïnformeerd via een projectwebsite, nieuwsbrieven en/of informatiebijeenkomsten. Ook zal er op de locatie een informatiepaviljoen worden gerealiseerd, waar informatie over het project kan worden ingewonnen. Het stellen van vragen of het geven van reacties kan ook altijd via een speciaal e-mail voor het project.

Bijlage 1:

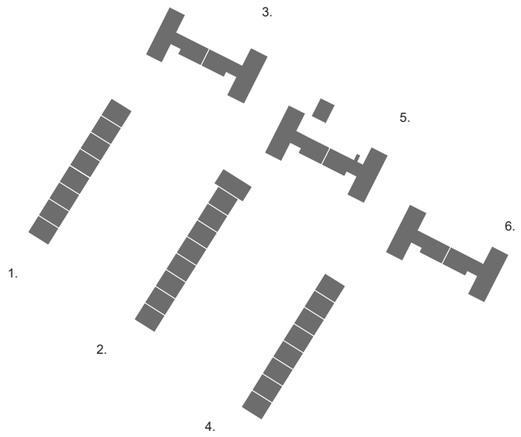
FASEERBAARHEID

BIJLAGE 1

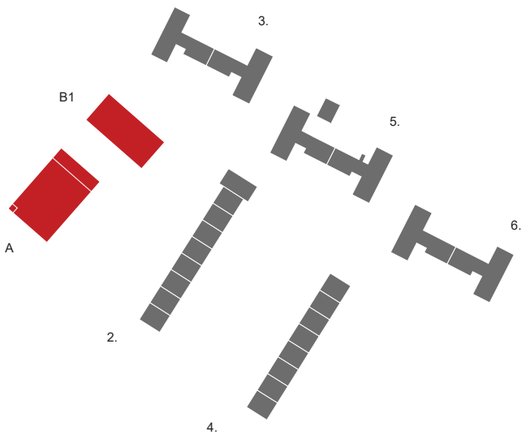
Faseerbaarheid

Fasering
Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Leidend hierbij is de uithuizing van de huidige bewoners en de sloop van de bestaande gebouwen. De indicatieve fasering gaat uit van vijf fases.

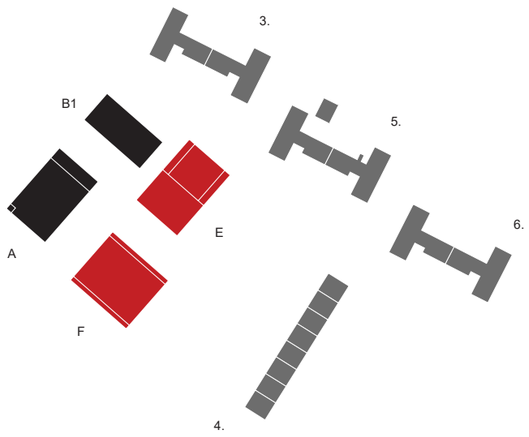
Uit nadere afstemming met de verschillende stakeholders moet blijken of het samenvoegen van fases mogelijk is.



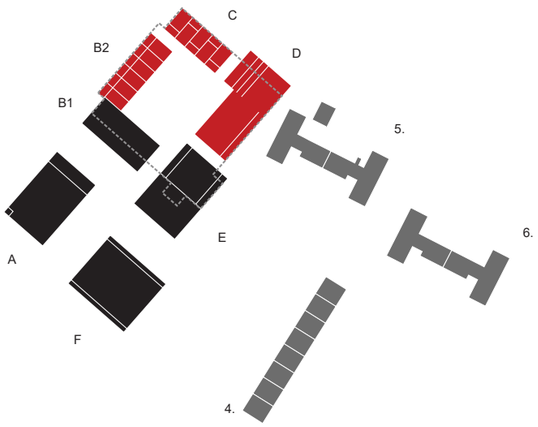
Fase 0 | bestaande situatie



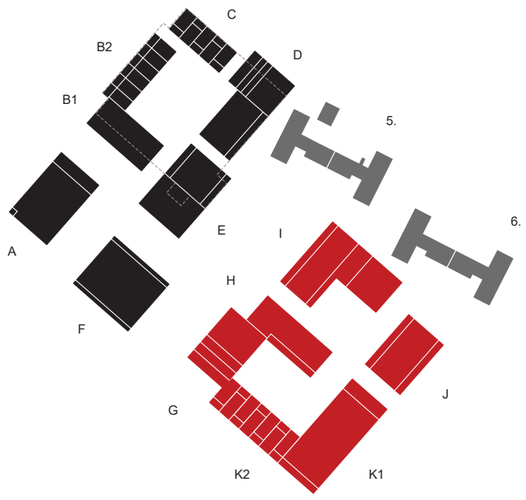
Fase 1 | sloop gebouw 1
nieuwbouw gebouw A, B1



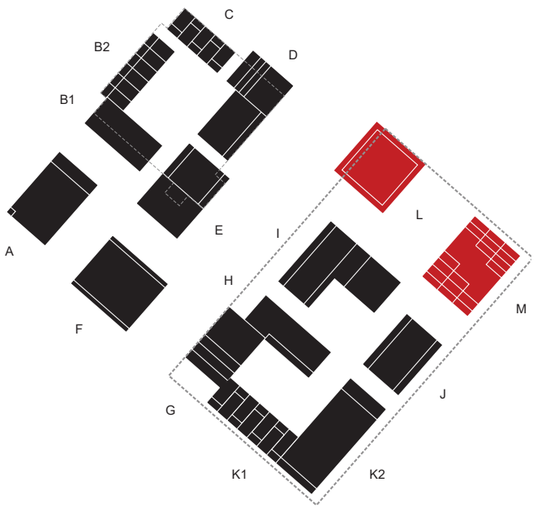
Fase 2 | sloop gebouw 2
nieuwbouw gebouw E, F



Fase 3 | sloop gebouw 3
nieuwbouw gebouw B2, C, D
inclusief verdiepte parkeervoorziening



Fase 4 | sloop gebouw 4
nieuwbouw gebouw G-K
inclusief deel verdiepte parkeervoorziening



Fase 5 | sloop gebouw 5,6
nieuwbouw gebouw L, M
inclusief afronden verdiepte parkeervoorziening

Bijlage 2:

PARKEERBEREKENING

BIJLAGE 2

Voorbeeld parkeerberekening

Parkeerbalans Weezenlanden-Noord realistische parkeernormen voor wonen
Uitgangspunt 501 woningen, 230 sociaal, 281 vrijesectorhuur en koop
Geen compensatie 61 straatparkeerplaatsen; die zijn inbegrepen in de bezoekersparkeerplaatsen voor bewoners.
Locatie valt binnen het centrum (conform visie Stedenbouw gemeente Zwolle)

Programma wonen		aantal	p-norm autobezit	parkeer-behoefte bewoners	parkeer-behoefte bezoekers	aantal ppl bewoners	aantal ppl bezoek
Koopwoningen goedkoop	210000	50	0,30	-	0,30	-	15,0
Koopwoningen middelduur	325000	50	1,30	1,00	0,30	50,0	15,0
Koopwoningen duur	>325000	50	1,50	1,20	0,30	60,0	15,0
Vrije sector huur middelduur - laag	850	21	0,80	0,50	0,30	10,5	6,3
Vrije sector huur middelduur - hoog	1050	60	0,90	0,60	0,30	36,0	18,0
Vrije sector huur duur	>1050	40	1,00	0,70	0,30	28,0	12,0
Sociale woningbouw laag	433	30	0,95	0,65	0,30	19,5	9,0
Sociale woningbouw midden	619	145	0,95	0,65	0,30	94,3	43,5
Sociale woningbouw hoog	737	55	0,95	0,65	0,30	35,8	16,5
TOTAAL WONEN		**501**				**334**	**151**
							485

	gem. park. behoefte bewoners	
koop	0,73	*= wens OCNE*
won.	150	
p.p.	110	
vriie sector	0,62	*= wens Bouwinvest*
won.	121	
p.p.	75	
sociaal	0,65	*= wens Openbaar Belang*
won.	230	
p.p.	150	

Programma commercieel		aantal	CROW real. parkeernorm	parkeerbeh. personeel	parkeerbeh. bezoekers	aantal p.p. personeel	aantal p.p. bezoekers
Fase 2 - Gebouw A (sociale huur)	takeaway	131	5,00	0,50	4,50	0,7	5,9
Fase 3 - Gebouw F (koop)	lunchroom	417	5,00	0,50	4,50	2,1	18,8
Fase 5 - Gebouw G (vrije sector huur)	bakker	321	3,80	0,30	3,50	1,0	11,2
Fase 5 - Gebouw K (sociale huur)	gezondheidscentrum	1.137	1,55	0,70	0,85	7,9	9,7
Fase 6 - Gebouw L (koop)	fitness	247	1,40	0,18	1,22	0,4	3,0
Fase 6 - Gebouw M (sociale huur)	kinderdagverblijf	300	0,90	0,90	-	2,7	-
TOTAAL COMMERCIEEL		**2.553**				**15**	**49**
							64

Totaal parkeerbehoefte op basis regeling Parkeernormen 2016, voor wonen realistische parkeernormen
Conform aanwezigheidspercentages (blz. 99 CROW)

Aanwezigheidspercentages		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag	
Koopwoningen goedkoop		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Koopwoningen middelduur		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Koopwoningen duur		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur middelduur - laag		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur middelduur - hoog		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur duur		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	*= geen deelgebruik*
Sociale woningbouw laag		0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70	
Sociale woningbouw midden		0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70	
Sociale woningbouw hoog		0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70	
Bezoekers van bewoners		0,10	0,20	0,80	-	0,70	0,60	0,80	0,70	
Fase 2 - Gebouw A (sociale huur)	takeaway	0,30	0,75	0,75	-	0,75	0,90	0,90	0,60	
Fase 3 - Gebouw F (koop)	lunchroom	0,30	0,75	0,20	-	0,75	0,90	0,50	0,60	
Fase 5 - Gebouw G (vrije sector huur)	bakker	1,00	0,75	0,75	-	0,75	0,30	-	-	
Fase 5 - Gebouw K (sociale huur)	gezondheidscentrum	1,00	0,75	0,10	-	0,10	0,10	0,10	0,10	
Fase 6 - Gebouw L (koop)	fitness	0,50	0,50	1,00	-	1,00	1,00	1,00	0,75	
Fase 6 - Gebouw M (sociale huur)	kinderdagverblijf	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	

Parkeerbalans (deels dubbelgebruik)

Parkeerbalans		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag	
Koopwoningen goedkoop		-	-	-	-	-	-	-	-	*= geen deelgebruik*
Koopwoningen middelduur		50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	*= geen deelgebruik*
Koopwoningen duur		60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur middelduur - laag		10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur middelduur - hoog		36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	*= geen deelgebruik*
Vrije sector huur duur		28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	*= geen deelgebruik*
TOTAAL PRIVÉ		**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	
Sociale woningbouw laag		9,8	9,8	17,6	19,5	15,6	9,8	15,6	13,7	
Sociale woningbouw midden		47,1	47,1	84,8	94,3	75,4	47,1	75,4	66,0	
Sociale woningbouw hoog		17,9	17,9	32,2	35,8	28,6	17,9	28,6	25,0	
Bezoekers van bewoners		15,1	30,2	120,8	-	105,7	90,6	120,8	105,7	
Fase 2 - Gebouw A (sociale huur)	takeaway	2,0	4,9	4,9	-	4,9	5,9	5,9	3,9	
Fase 3 - Gebouw F (koop)	lunchroom	6,3	15,6	4,2	-	15,6	18,8	10,4	12,5	
Fase 5 - Gebouw G (vrije sector huur)	bakker	12,2	9,1	9,1	-	9,1	3,7	-	-	
Fase 5 - Gebouw K (sociale huur)	gezondheidscentrum	17,6	13,2	1,8	-	1,8	1,8	1,8	1,8	
Fase 6 - Gebouw L (koop)	fitness	1,7	1,7	3,5	-	3,5	3,5	3,5	2,6	
Fase 6 - Gebouw M (sociale huur)	kinderdagverblijf	2,7	2,7	-	-	-	-	-	-	
TOTAAL OPENBAAR		**132**	**152**	**279**	**150**	**260**	**199**	**262**	**231**	
MAATGEVEND MOMENT	**463**	317	337	**463**	334	445	383	446	416	
Beschikbaar openbaar		146	127	-	129	19	80	17	48	

De aanpak is als volgt:
1) Vaststellen parkeernorm per wooncategorie en type commerciële ruimte:

- De locatie ligt in het stadscentrum van Zwolle en wordt dus aangemerkt als ‘centrum, sterk stedelijk’.
- Voor de sociale huur geldt een parkeernorm van 0,95 inclusief bezoekersparkeren. Deze norm is gebaseerd is gebasserd op het huidig autogebruik in Weezenlanden-Noord.
- Een deel van het woonprogramma wordt gericht op starters. Voor de parkeerbehoefte voor starters die in Weezenlanden-Noord hun eerste stap richting een eigen woning willen maken. Voor deze doelgroep geldt een parkeernorm van 0,3 (inclusief bezoekersparkeren) waardoor ze niet verplicht worden een dure gebouwde parkeerplaats te kopen, terwijl de ervaring leert dat deze doelgroep de voorkeur heeft voor alternatieve vervoersmiddelen, zoals de fiets, bus of deelauto. Contractueel wordt geborgd dat deze doelgroep geen recht heeft op een parkeervergunning.
- Voor de vrije sector huur geldt een gemiddelde parkeernorm van 0,9 (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is gebaseerd op de landelijke ervaringsgetallen van de institutionele belegger.
- Voor de koop geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,0 (inclusief bezoekersparkeren).
- Voor de commerciële ruimten is de parkeernorm van de uiteindelijke functie. De gemiddelde norm uit de CROW is hierbij uitgangspunt.

2) Vaststellen aanwezigheidpercentage.
3) Vaststellen parkeerbalans en maatgevend moment.



