

An architectural rendering of a modern urban development at dusk. The central focus is a tall, white, multi-story building with a stepped, terraced design. Each floor has a wide, white balcony or terrace, many of which are filled with lush green plants and trees, creating a vertical garden effect. The building is surrounded by other modern residential buildings in various colors (red, dark grey, white) and styles. In the foreground, there is a calm body of water reflecting the sky and buildings. A person in a blue hoodie and dark shorts stands on a grassy bank, looking towards the water. A small red boat is moored near the shore. In the background, a small, modern, cylindrical structure with a white roof and dark walls stands on a grassy area. The sky is a mix of blue and orange, with some clouds. The overall atmosphere is peaceful and modern.

WEEZENLANDEN-NOORD

BEELDKWALITEITSPAN - MAART 2020

CONCEPT

Concept Beeldkwaliteitsplan
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.



KARRES
BRANDS



H0	Inleiding	5
H1	Bebouwing	7
1.1	Analyse	8
1.2	Regels voor samenhang	10
1.3	Aansluiting per deelgebied	12
H2	Landschap en buitenruimte	19
2.1	Analyse	20
2.2	Beplanting	22
2.3	Materialisatie	24
2.4	Verlichting	27
2.5	Stoeptjes	28
	Appendix	



Het voorliggende document is het concept beeldkwaliteitsplan Weezenlanden-Noord d.d. maart 2020. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan Weezenlanden-Noord.

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 Weezenlanden 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 schaa sprong in de schil rondom de binnenstad.

Planessentie Weezenlanden-Noord

Het beeldkwaliteitsplan geeft antwoord op de vraag wat de essentie is van het plan Weezenlanden-Noord. Hiervoor is het belangrijkste uitgangspunt 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.

Karakter van de plek

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

Dit 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 op de locatie, en het park de Weezenlanden. Het uitbreidingsplan volgde de dogma's van zijn tijd: 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. Tussen de blokken door stroomde het landschap als een groen tapijt, 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 terug vindt in het natte rivierenlandschap. Maar ook bij de inrichting van het landschap werden strakke lijnen geïntroduceerd, zoals in park de Weezenlanden nog goed zichtbaar is. Dit samenspel van landschap en bebouwing is de essentie van de plek.

De transformatie die het plan nu maakt is het versterken van deze relatie tussen landschap en gebouw. De aanwezigheid van het groen en het water was een zeer bepalend element voor de kwaliteit van de woningen en vormt ook de drijfveer van het karakter van het nieuwe plan op een eigentijdse manier. Het is echter op een nieuwe manier teruggebracht in het ontwerp door het landschap door te laten lopen over de gebouwen. Geen twee gescheiden elementen, maar juist een samenspel van landschap en bebouwing. Het samensmelten van binnen en buiten geeft het plan een unieke woonkwaliteit. Deze overgang vraagt dan ook extra zorg en aandacht en wordt in het beeldkwaliteitsplan verder uitgediept.

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 aanwezig. Om het plan meer aan te laten sluiten bij zijn omgeving, en ook om een prettig woonmilieu te creëren, wordt in het plan de binnenstedelijke intimiteit geïntroduceerd. Dit leidt tot (1) een prettige maat en geleding van de blokken (2) meer differentiatie in de bebouwing en de openbare ruimte (3) het creëren van interactie tussen binnen en buiten.

1. Prettige maat en schaal

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: het creëren van een buurtpark, twee intieme binnenhoven, private tuinen en dakterrassen. De buitenruimtes spelen hierin een belangrijke rol in de overgang tussen publiek en privé.

3. Creëren 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.

Directe aansluiting op de context

Het plan kent verschillende omliggende hoofdstructuren: de singel, jaren '50 blokken, historische stad en entree Luttenbergstraat. Om maximaal aan te sluiten bij de context en daarmee echt een schakel in de stad te vormen, vraagt elk deel van het plan om een specifiek antwoord. Per gebouw of bouwblok zijn uitgangspunten benoemd voor de massa, schaal, geleding, architectuur en detaillering, naast de al eerder omschreven regels voor het creëren van samenhang.

Inhoud Beeldkwaliteitsplan

In het concept 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 beeldkwaliteit Centrum-Oost
- Regels voor samenhang
- Uitwerking deelgebieden

H2 - Openbare ruimte en landschap

- Analyse landschappelijke kwaliteit Centrum-Oost
- Regels voor samenhang
- Uitwerking deelgebieden

Daarnaast hebben we in de bijlage nog een aantal aandachtspunten opgenomen ter aanvulling op, en verduidelijking van, de regels zoals beschreven in het concept beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 1:

BEBOUWING

1.1 ANALYSE VAN BESTAANDE BEELDKWALITEIT

Ruimtelijke structuren

De locatie ligt ingeklemd tussen verschillende ruimtelijke structuren, elk met een andere beeldkwaliteit en uitstraling.

1. Historische stad

De binnenstad heeft een kleinschalige structuur en menselijke maat. De openbare ruimte kenmerkt zich door een afwisseling van straten, steegjes, hofjes en pleinen. In de wijk Groot Weezenlanden is getracht het gevoel van de binnenstad op te roepen.

2. Singelstructuur

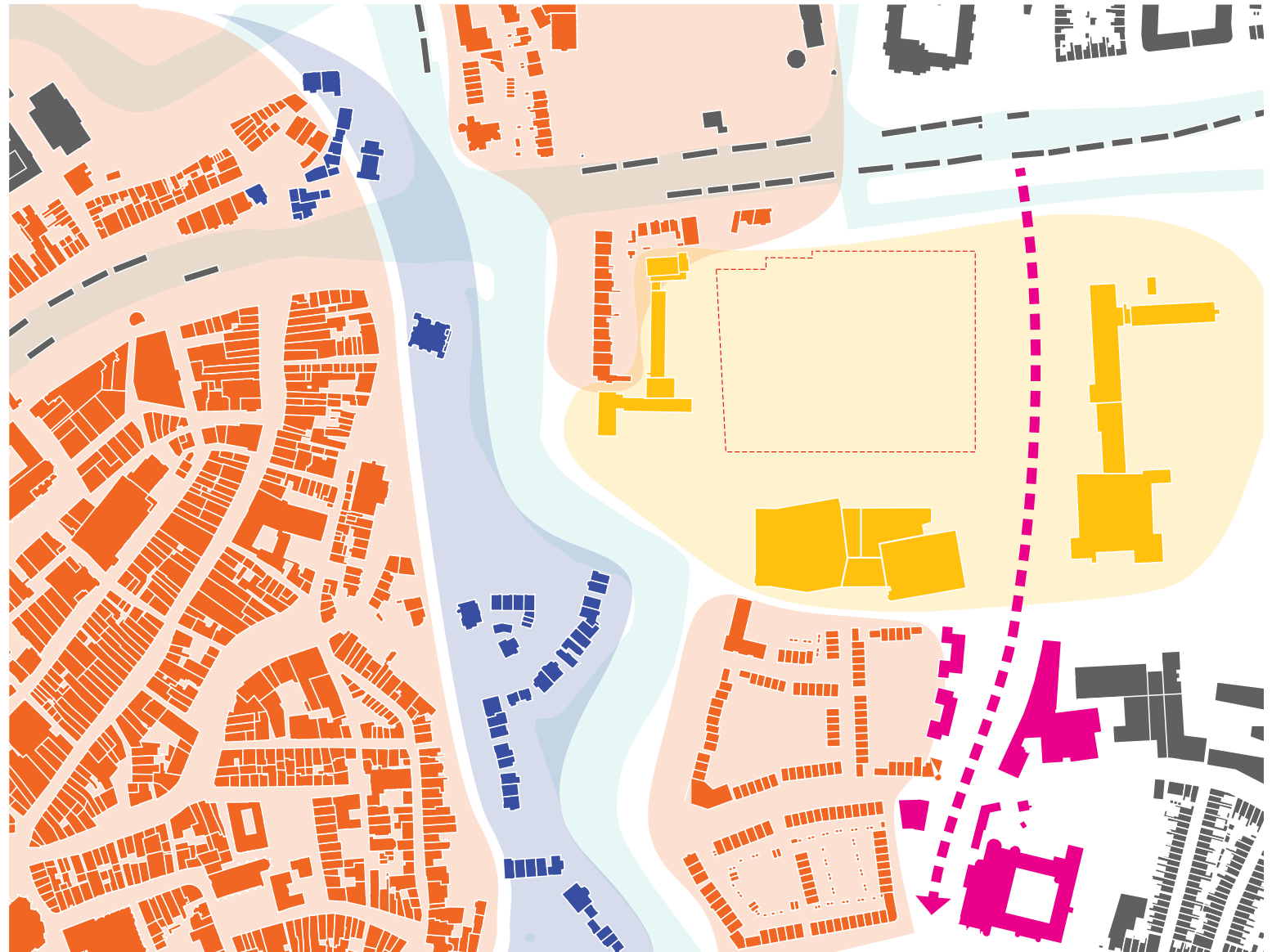
Rondom de historische stad ligt de singel met veel groen en water. De maat van de openbare ruimte is groter en heeft ruimte voor groen en ontspanning. De bebouwing heeft een statige maat en uitstraling.

3. Luttenbergstraat

Aan de oostzijde wordt de stad ontsloten door de Luttenbergstraat. De straat kenmerkt zich door een aantal karakteristieke gebouwen met een grotere maat.

4. Ontwikkelingen van de jaren '50

Uitbreidingsplan van S.J. van Embden gerealiseerd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Kenmerkend zijn de ruim opgezette bouwblokken in het groen waarbij in de uitwerking de blokken een strak en zakelijk karakter kregen.



1.1 ANALYSE VAN BESTAANDE BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit



1. Historische stad

- Menselijke maat en schaal
- Heldere geleding met plint, midden en top
- Verticaliteit
- Sterke eenheid in materialiteit en kleur

2. Singelstructuur

- Gebouwen in het groen
- Statig
- Sterke geleding met serres, middendeel en top
- Veel buitenruimtes en balkons die de verbinding leggen met het landschap

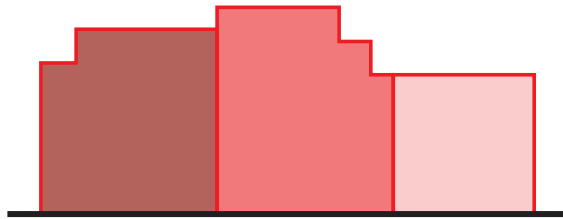
3. Luttenbergstraat

- Structuur vormt de ontsluiting van de stad aan de oostzijde van het centrum
- Grotere schaal en maat die aansluit bij de straat als entree
- Geen overheersende beeldkwaliteit; gebouwen komen uit verschillende tijdperiodes
- Herkenbare blokken

4. Ontwikkelingen jaren '50

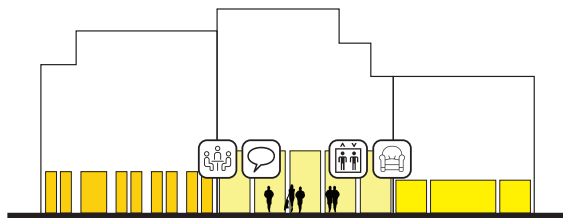
- Gebouwen staan als losse elementen in het groen
- Gebouwen hebben een zakelijk en strak karakter
- Sterke ritmiek en herhaling in de gevels
- Menselijke maat lijkt afwezig
- Veel glas

1.2 REGELS VOOR SAMENHANG



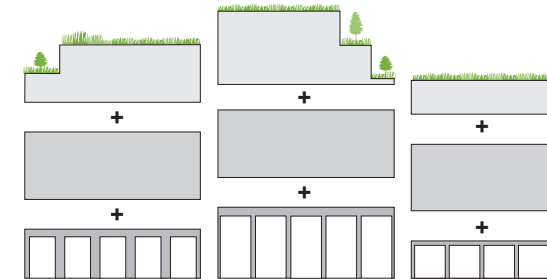
1. VERSCHIEDENHEID

De blokken zijn herkenbare eenheden binnen een bouwblok, zodat er een prettige schaal en menselijke maat ontstaat. De blokken verspringen ten opzichte van elkaar in hoogte en reageren in maat en korrelgrootte op de directe context. Wel vormen de blokken samen een familie.



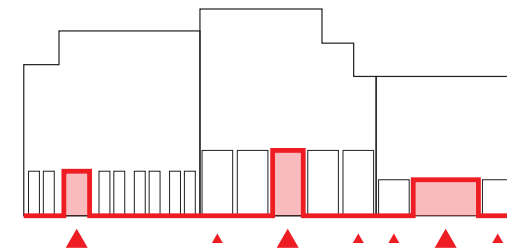
3. GEBOUWPLINT

De gehele wijk kenmerkt zich door een uitnodigende en open plint met aantrekkelijke programmering. De hoogte van de plint heeft een dusdanige maat dat deze naar de toekomst toe flexibel te gebruiken is. Dit wordt per deelgebied gespecificeerd. Aandachtspunt voor de plint is het fietsparkeren. De entrees van de fietsenbergingen zijn herkenbaar en makkelijk bereikbaar, maar de stallingen/rekken zijn zo veel als mogelijk onttrokken uit het zicht vanaf de straat.



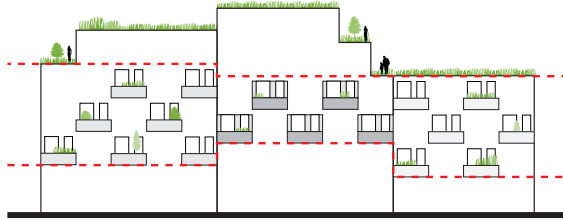
2. OPBOUW

De blokken hebben een kenmerkende architectonische opbouw die bestaat uit een uitnodigende plint; een middenbouw en een terugliggende volume beëindiging met een gevarieerd dakenlandschap. De menselijke maat staat centraal in de uitwerking en opbouw van de gevels.



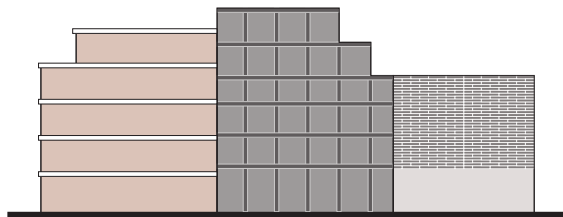
4. ALZIJDIGE BLOKKEN MET HERKENBARE ENTREES

Alle blokken hebben één lobby met een herkenbare entree in de gevel. De lobbies hebben ruimte voor ontmoeting tussen de bewoners, en dienen niet enkel als ontsluiting. Wanneer woningen op de begane grond zijn gesitueerd, hebben deze hun eigen voordeur aan de straat. Dit heeft als doel de interactie met het publieke domein te versterken en zodoende een levendige buurt te creëren.



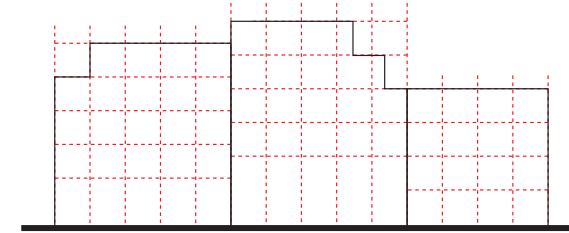
5. BUITENRUIMTEN

Door het maken van buitenruimtes en terrassen hebben de blokken een levendige uitstraling. Er ontstaat een menselijke maat en schaal en sociale controle. Het is de ambitie om zo veel mogelijk woningen van goede buitenruimte te voorzien. Daarom prevaleren voor de dakterrassen meerdere individuele, getrapte buitenruimtes boven één dakterras bovenop het blok.



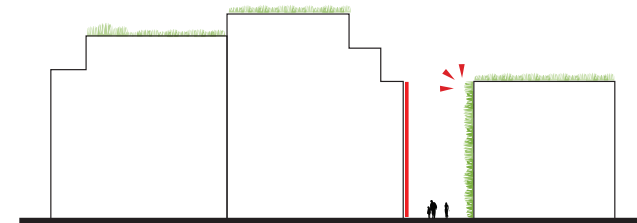
7. MATERIALISATIE EN DETAIL

Per blok wordt er gewerkt met één hoofdmateriaal. Het zijn ambachtelijke en steenachtige materialen met een rijke en tactiele detaillering. De gekozen materialisatie geeft diepgang in de schil van het gebouw en naar mate je het gebouw nadert wordt deze tactiliteit voelbaar. De gekozen materialisatie maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.



6. GEVELGRID

Bij de gevelopbouw van ieder huis wordt gewerkt vanuit een grid waarbinnen ramen verspingend, danwel in lijn met het grid kunnen worden toegepast. Het grid versterkt de onderlinge samenhang tussen de blokken zonder daarbij vrijheid en diversiteit op te offeren. Door de hoogteverschillen in het landschap en variabele plint-hoogtes wordt dit gevarieerde beeld versterkt.



8. DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is zowel zichtbaar als onzichtbaar onderdeel van de blokken. De groene daktuinen en polderdaken zijn hiervan een belangrijk onderdeel. 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 ecologie.

1.3 AANSLUITING PER DEELGEBIED

Het plan kent verschillende omliggende hoofdstructuren: de singel, jaren '50 blokken, historische stad en entree Luttenbergstraat. Om maximaal aan te sluiten bij de context en daarmee echt een schakel in de stad te vormen, vraagt elk deel van het plan om een specifiek antwoord. Per gebouw of bouwblok zijn uitgangspunten benoemd voor de massa, schaal, geleding, architectuur en detaillering, naast de al eerder omschreven regels voor het maken van samenhang. Hierin onderscheiden we de volgende milieus:

1. Het hoogteaccent in de tweede lijn

Het hoogteaccent reageert op de grotere stedenbouwkundige structuren.

2. Het singelgebouw

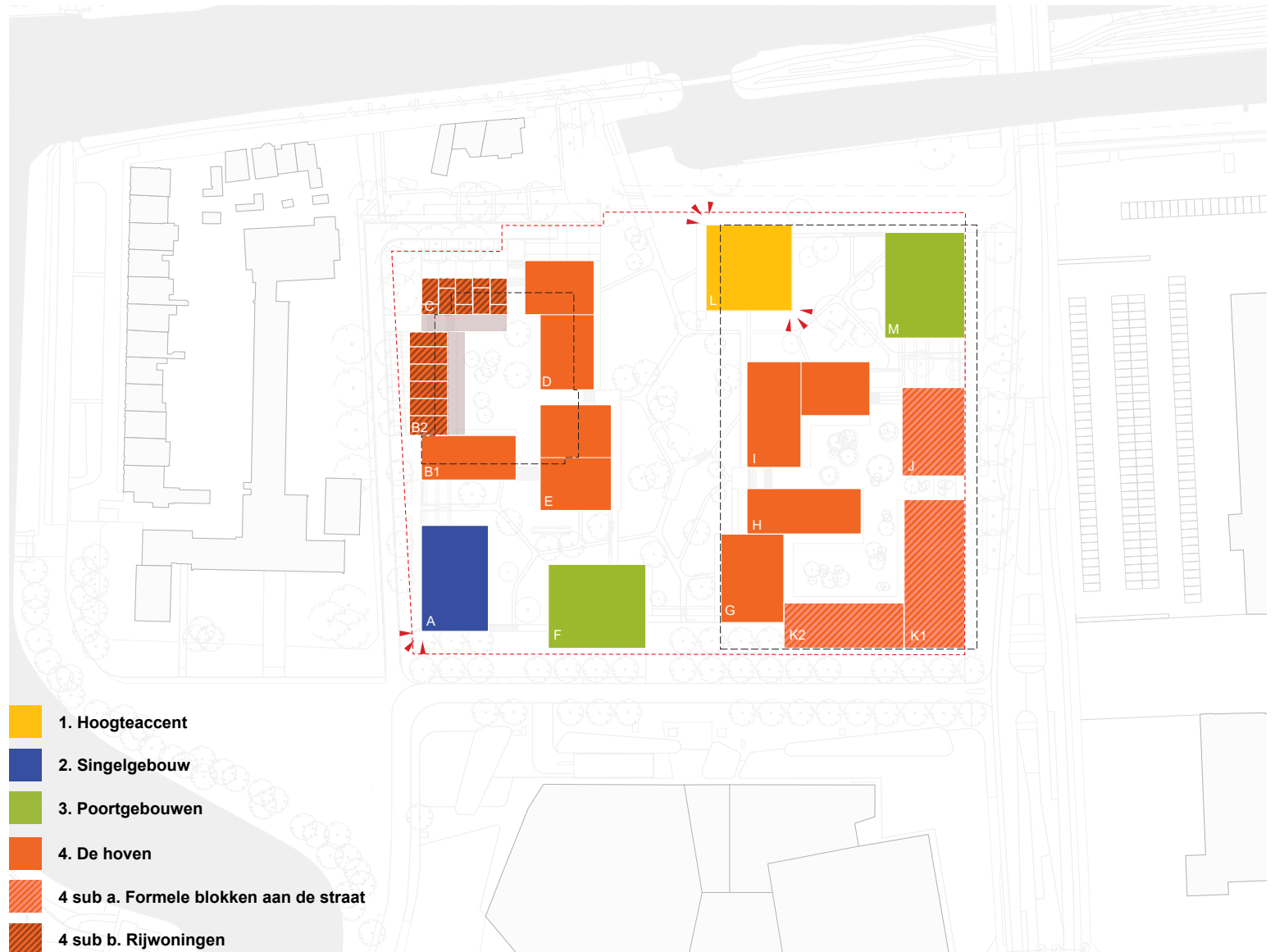
De singel wordt verbreedt en de groenstructuur versterkt waardoor het gebouw aan de singel komt te staan. Het is prominent zichtbaar en daarmee een visitekaartje voor het plan.

3. De poortgebouwen

Het plan kent twee poortgebouwen. Blok M begeleidt de route/entree van de stad. Blok F markeert de overgang Schuurmanstraat naar het park.

4. De hoven

De blokken rondom de twee binnenhoven vormen een stedelijk ensemble. Er is samenhang tussen de blokken. Binnen deze blokken hebben de rijwoningen (4 sub A) een gevarieerde en meer vriendelijke uitdrukking. De blokken op de hoek Luttenbergstraat en Schuurmanstraat (4 sub B) zijn meer formeel en begeleiden de stedenbouwkundige assen.



1.3 AANSLUITING PER DEELGEBIED

Hoogteaccent



De opbouw van de bovenbouw verwijst naar het provinciehuis



Het hoofdvolume bestaat uit twee massa's / horizontale banden



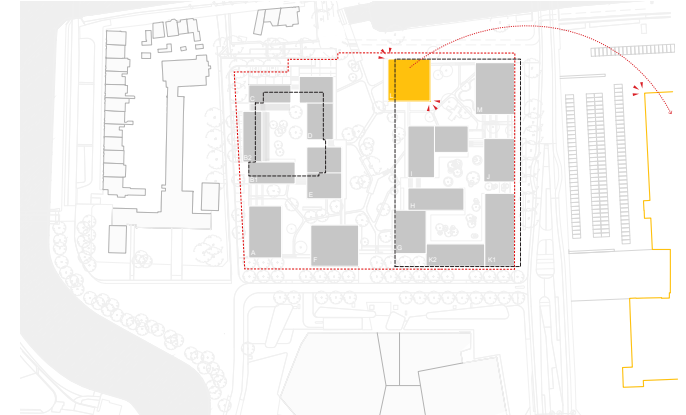
Begane grond opent zich naar de Kanaalzone



Buitenruimtes bepalen het architectonisch beeld van het gebouw



Hoogwaardige detaillering



Het hoogteaccent reageert op de grotere stedenbouwkundige structuren. Het markeert het kruisen van twee belangrijke stedenbouwkundige assen: de as Luttenbergstraat en de blauwe as van de Kanaalzone. Tevens reageert het gebouw in hoogte op de watertoren aan de overzijde van het kanaal en gaat het een relatie aan met het water in combinatie met het naastgelegen blok M.

Massa en schaal

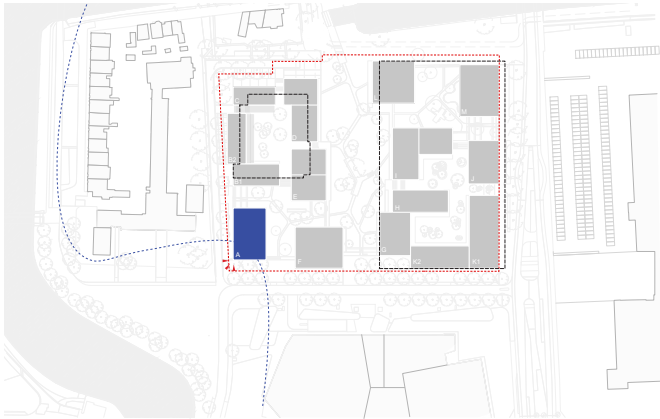
Het volume heeft een verticale hoofdropzet en bestaat uit twee massa's waarbij de onderbouw mee gaat in de schaal van de omliggende blokken in het plan en het bovenvolume een sterk horizontale geleding heeft. Het maakt verbinding met het provinciehuis aan de andere zijde van de Luttenbergstraat. De lobby van het gebouw opent zich naar de Kanaalzone.

Materiaal en detaillering

De horizontale banden zijn van een licht steenachtig materiaal en verwijzen naar het provinciehuis. Buitenruimtes zijn bepalend voor het architectonisch beeld van het gebouw. De toren, als hoogte accent, heeft een hoogwaardige detaillering.

1.3 AANSLUITING DEELGEBIEDEN

Singelgebouw



Aan de westzijde raakt het project de singelstructuur waarmee het gebouw aan de singel komt te staan en meehelpt in het afbakenen van deze ruimte. De gebouwen gaan daarmee een relatie aan met de bestaande bebouwing langs de singel. Het gebouw is prominent zichtbaar aan de singel en het visitekaartje voor het plan.

Massa en schaal

De opbouw van het blok heeft een heldere geleding van plint, midden en top. Het gebouw heeft een stoere uitstraling aan de singel, waarbij de begane grond uitnodigend is vormgegeven. De plint heeft een minimale hoogte van 5m. Het is mogelijk om een extra terugliggende vloer te maken in de plint, zolang in de architectonische uitdrukking een minimale hoogte van 5m leesbaar blijft. De top onderscheidt zich van het volume en is meer open waardoor woningen mooi zicht krijgen over de singel. Buitenruimtes zijn mee ontworpen met de ritmiek van de gevel. Naar het plan toe kan het gebouw een zachte uitstraling hebben.

Materiaal en detaillering

Het gebouw heeft een steenachtig hoofdmateriaal en sluit in kleur aan bij de gebouwen aan de singel. Het heeft een rijke detaillering die de geleding van het gebouw versterkt.



Geleding van het blok is helder afleesbaar



Onderscheidende top door verticaliteit te benadrukken



Onderscheidende top door terugleggen van de gevel



Voorziening in de plint met prettige hoogte



Buitenruimtes onderdeel van gevelritmiek



Rijke detaillering

1.3 AANSLUITING DEELGEBIEDEN

Poortgebouwen



Alzijdige gebouwen in het groen



Buitenruimtes integraal onderdeel van het volume



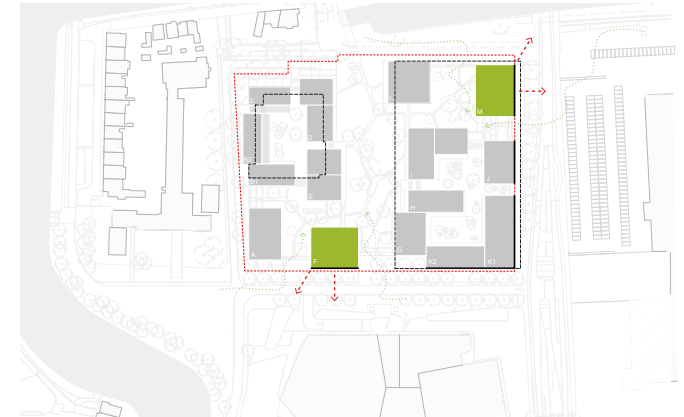
Uitnodigende en levendige plint



Hoogwaardige detaillering



Sculpturale opzet van het gebouw met de buitenruimtes als beeldbepalend element



Het plan kent twee poortgebouwen. Blok M begeleidt de as van de Luttenbergstraat en markeert de overgang van het kanaal. Blok F markeert de overgang Schuurmanstraat naar het buurtpark. Blok M gaat, in combinatie met blok L, een relatie aan met het omliggende groen en water.

Massa en schaal

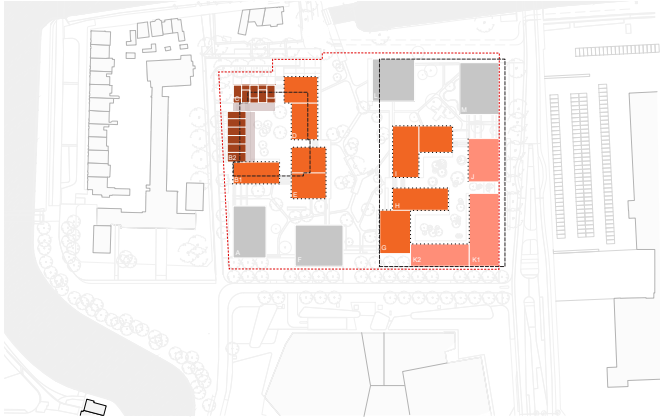
De gebouwen zijn vrijstaand, alzijdig en hebben een sculpturaal karakter. Er is een maximale integratie met het landschap. Dit komt tot uiting in de buitenruimtes van het ontwerp welke een intergaal onderdeel zijn van het volume. De plint is open en uitnodigend, er is hier ruimte voor voorzieningen en het programma loopt over naar de buitenruimte. De plint heeft een minimale hoogte van 5m.

Materiaal en detaillering

Omdat de gebouwen als poort/entree een herkenningfunctie hebben is het voorstelbaar te kiezen voor een explicieter steenachtig materiaal. Wel geldt ook hier dat het gebouw één hoofdmateriaal kent. Er wordt gewerkt met hoogwaardige detaillering.

1.3 AANSLUITING DEELGEBIEDEN

De hoven



Het plan kent twee intieme binnenhoven die worden gevormd door een aantal losse bouwblokken. Deze bebouwing vormt samen een stedelijk ensemble.

Massa en schaal

De gebouwen variëren in maat en schaal, welke zijn afgestemd op de omliggende bebouwing, en geven daarmee de hoven een prettige intimiteit. De blokken hebben een sterke geleding in plint, midden en top. Buitenruimtes maken de blokken levendig en alzijdig. Rooilijnen verspringen waardoor het plan een informeel karakter heeft. De plinten van de gebouwen zijn levendig door het maken van herkenbare lobbies en kwalitatieve woningen op het maaiveld.

Materiaal en detaillering

De blokken hebben naar de hoven een zachtere uitstraling dan naar de buitenkant, maar zijn wel van één steenachtig hoofdmateriaal. Het is goed voorstelbaar om hier te werken met een accentmateriaal. Onderling zijn de blokken goed op elkaar afgestemd. Naastgelegen blokken hebben een onderscheidende kleur waardoor de menselijke maat goed leesbaar blijft. Er wordt gewerkt met aardse kleuren waardoor er een familie ontstaat. Detaillering is hoogwaardig.



Herkenbare lobby en duidelijke geleding met setback



Plint creëert levendigheid



Buitenruimtes creëren levendigheid



Groen en gebouw verweven



Individuele woningen in de plint afleesbaar



Herkenbare entree



Hoogwaardige materialisering en detaillering

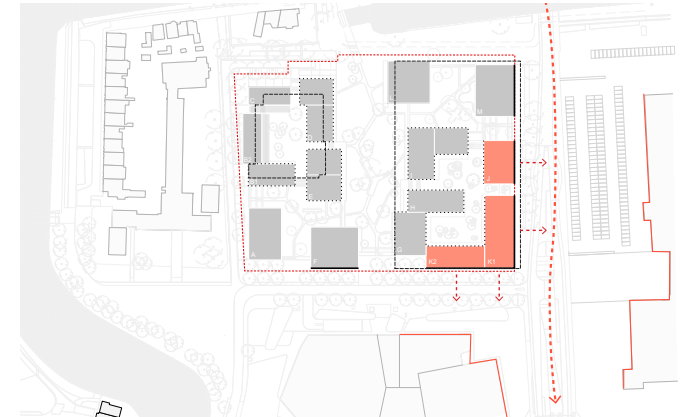


1.3 AANSLUITING DEELGEBIEDEN

Blokken aan de Luttenbergstraat



Actieve en uitnodigende plint



Heldere geleding met formele uitstraling - buitenruimtes onderdeel van het volume



Spel tussen open en gesloten delen



Levendige plint aan de straat



Loggia als oplossing voor geluid

De blokken aan de Luttenbergstraat hebben naar buiten toe een meer formele uitstraling omdat deze twee stedenbouwkundig assen begeleiden: de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat. Buitenruimtes worden op een subtiele manier ingepast en zijn ondergeschikt aan het architectonisch beeld. Voorstelbaar is dat hier meer wordt gewerkt met loggia's om de bebouwing een statige uitstraling te geven.

Massa en schaal

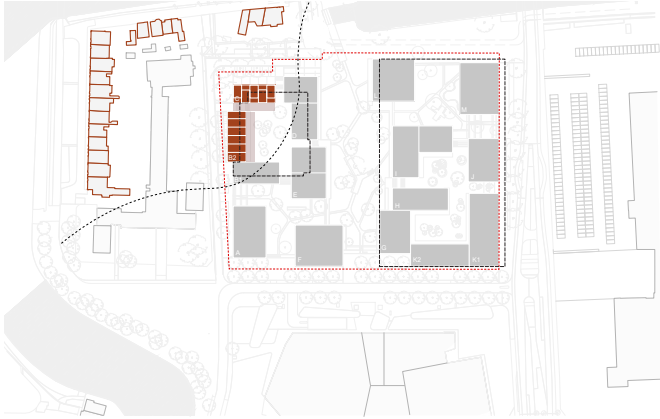
De geleding van plint, midden en top is goed leesbaar. In een uitnodigende plint bevinden zich voorzieningen voor de buurt. De plint heeft een minimale hoogte van 5m. Het is mogelijk om een extra terugliggende vloer te maken in de plint, zolang in de architectonische uitdrukking een minimale hoogte van 5m leesbaar blijft. Doel is het maken van een plint die naar de toekomst toe flexibel kan worden gebruikt (woningen of voorzieningen). De vormgeving van de top van blok J verwijst naar / reageert op de dakbeëindigingen die men kan vinden aan de Luttenbergstraat.

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 te worden meeontworpen. Het maken van loggia's lijkt een kansrijke oplossing om hier aan de juiste waardes te voldoen.

1.3 AANSLUITING DEELGEBIEDEN

Rijwoningen



Aan de noordwest zijde van het plan zijn in het stedelijk ensemble twee blokken met rijwoningen opgenomen.

Massa en schaal

In schaal en maat sluiten deze woningen aan bij de rijwoningen langs het kanaal en aan de singel. Het blok werkt als eenheid zodat deze aansluit bij de overige blokken van het ensemble, maar de individuele schaal van de woning is afleesbaar. Aan de voorzijde hebben deze woningen een open voortuin. Aan de binnenhof hebben de woningen een achtertuin met afscheiding die geïntegreerd is met de architectuur.

Materiaal en detaillering

De rijwoningen hebben naar de hoven een zachtere uitstraling dan naar de buitenkant, maar zijn wel van één steenachtig hoofdmateriaal. Het is goed voorstelbaar om hier te werken met een accentmateriaal. Onderling zijn de blokken goed op elkaar afgestemd. Naastgelegen blokken hebben een onderscheidende kleur waardoor de menselijke maat goed leesbaar blijft. Er wordt gewerkt met aardse kleuren waardoor er een familie ontstaat. Detaillering is hoogwaardig.



Het blok leest als eenheid, maar de individuele schaal van de woning is afleesbaar



Blokken als ensemble rond binnenhof met intieme sfeer



Entree en open voortuin aan de straat



Afscheidingen tuinen onderdeel van de architectuur



Stenen hoofdmateriaal met gebruik van accentmateriaal



Hoorwaardige detaillering

Hoofdstuk 2:

LANDSCHAP EN BUITENRUIMTE

2.1 ANALYSE VAN BESTAANDE BEELDKWALITEIT

Gelegen tussen de Zwolse singel en Park de Weezenlanden vormt Weezenlanden-Noord een nieuw type groen leefmilieu in Zwolle. Een leefmilieu waar groen en gebouw niet alleen elkaar aanraken maar elkaar ook beïnvloeden en waar natuur is geïntegreerd in het plan. Het karakter van Weezenlanden-Noord is geïnspireerd door zijn setting en omliggende stadsstructuren, en bouwt hier op verder.

Het formele vooroorlogse flaneerkarakter van de singelstructuur is vertaald naar een robuust en klimaatadaptieve stadspromenade (Schuurmanstraat). Het flexibele en actieve karakter van Park de Weezenlanden vormt de inspiratie voor de verschillende plekken voor gebruik in het park.

Weezenlanden-Noord is geïnspireerd door de relatie tussen groen en water dat aanwezig is bij zowel de singel als Park de Weezenlanden. Deze relatie wordt een stap verder gebracht en water vormt het een kernwaarde van het plan. Niet alleen recreatief maar ook functioneel (klimaatadaptatie en waterveiligheid). Weezenlanden-Noord zal een voorbeeldproject zijn voor stedelijke wateropvang en klimaatadaptatie. Waar water zo veel mogelijk zichtbaar en tastbaar wordt opgevangen op een manier die altijd kwaliteit toevoegt aan openbare ruimte.

Weezenlanden-Noord wordt ook een plek waar natuur en stedelijkheid elkaar direct raken en vervlochten zijn. Een groenblauwe buurt van deze tijd. Een natuurlijk park met diverse aanleidingen voor gebruik, ontmoeting en interactie door de bewoners en omwonenden.



Geschiedenis



Singel



Onder water



Park de Weezenlanden



Luttenbergstraat



Almelosekanaal



Rivierlandschap

2.1 ANALYSE VAN BESTAANDE BEELDKWALITEIT



Weezenlanden-Noord als eigentijdse interpretatie van groenblauwe stedelijkheid

2.2 BEPLANTING

Karakter

- Natuurlijk sortiment van beplantingen aansluitend bij Park de Wezenlanden, singel en het Almelose Kanaal
- Diversiteit aan ruimten - open en besloten
- Water als centrale kwaliteit - natte en droge plekken
- Ontwerpen met reliëf
- Gelaagde opbouw van het landschap



Natuurlijke identiteit van het gebied langs het kanaal.



Blauwgroen karakter van Park de Wezenlanden

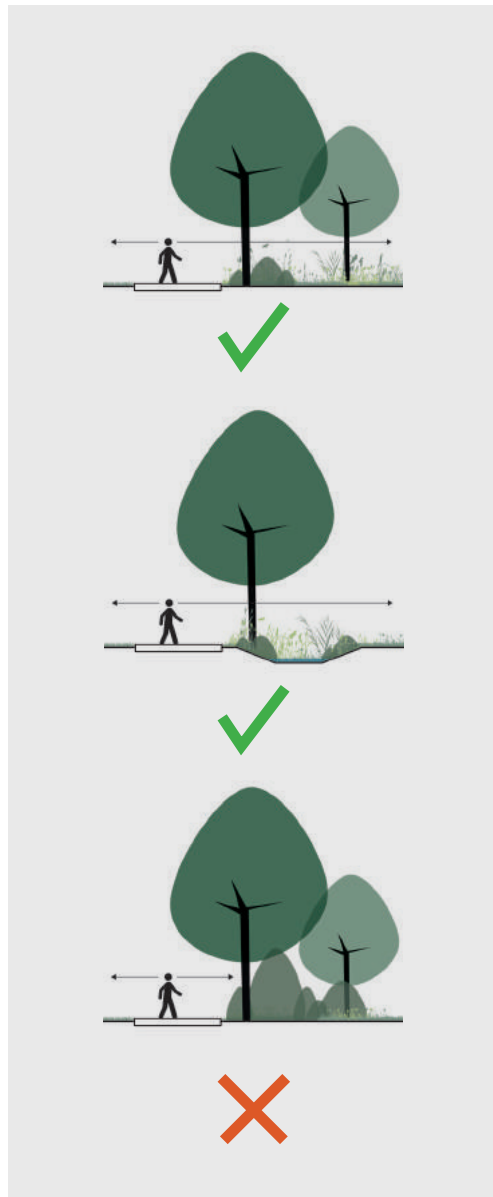


Recreatief landschap langs de singel (Potgietersingel)

2.2 BEPLANTING

Principes

- Open zicht op ooghoogte
- Diversiteit van grote bomen (relatie met schaal bebouwing) en klein/medium bomen (relatie menselijke schaal)
- Bomen buurtpark gepositioneerd op kruisingen en langs de randen voor het behoud van open gevoel.
- Diverse en gelaagde beplanting, verrijkende ruimtelijke- en biodiversiteit.



Gelaagde beplantingsopbouw. Grassen en kruidenmengsels als onderbegroeiing
Diepte met genoeg openheid en doorzicht



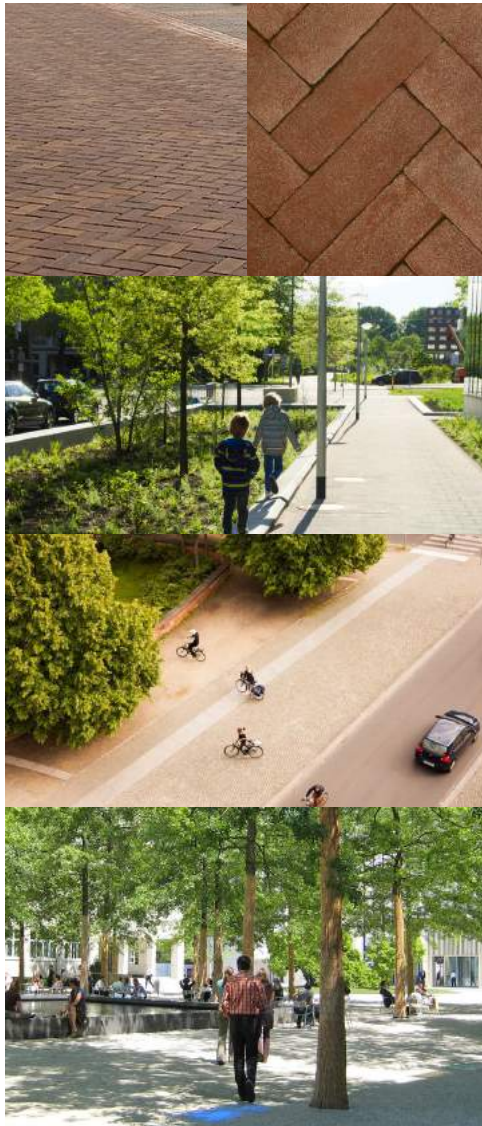
Beplanting en hekken belemmeren het zicht van gebruikers en fragmenteert de ruimte.



Homogene en vlakke beplanting.

2.3 MATERIALISATIE

Karakter



Schuurmanstraat. Gebakken materialen in lichte, warme tint, a niveau inrichting, bomen in (half)verharding en groenvakken met randen



Luttebergstraat. Bestaande bomenstructuur, stadse materialen met bijzondere detaillering, randen rond de plantvakken



Wiecherlinckstraat, Buserstraat. Behoud van bomen en tuinachtege sfeer, informele materialen, halfverharding, beton- of asfaltpaden

2.3 MATERIALISATIE

Karakter



Buurtpark. Paden uit in situ gestort beton, asfalt en/of halfverharding, zitranden van beton of steen



Hoven. Rijke materialisatie. Hout, beton, steen, halfverharding, stapstenen, randen, gazon, planten, heesters en bomen



Koelwaterkanaal. Informele parkachtige (half)verharding, zitranden en treden in de oever, ruig gras, stoere elementen passend bij de kanaalzone.

2.4 VERLICHTING

Karakter



Park armaturen:
lichtmast langs fiets- en voetgangerspaden.



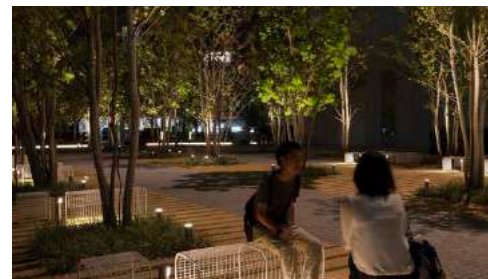
Gevelverlichting voor paden langs gevels



Speciale sfeergevende verlichtingselementen,
integraal onderdeel van de bijzondere elementen



mast met spots voor bijzondere plekken Schuurmanstraat



Sfeergevende verlichtingselementen -
uplights onder bomen en heesters,
bollardarmaturen



Tweezijdige straatarmaturen,
continuïteit

2.5 STOEPJES

Principes

De relatie binnen-buiten is een centraal thema in het ontwerp van Weezenlanden-Noord. Op alle schaalniveaus in het plan wordt de interactie tussen binnen en buiten gestimuleerd en zorgvuldig geaccentueerd: vanaf de stedenbouwkundige schaal van de stad tot detail niveau.

De stoepjes of “Encroachment zones” vormen een van de meest belangrijke middelen om deze relatie te ontwerpen. In Weezenlanden-Noord wordt deze zone ingezet om de relatie privé-openbaar te articuleren en om de buurt in zijn context te laten landen. Hiertoe dienen (Delftse) stoepen, overgangen en grenzen ontworpen te worden vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke identiteit en het karakter van de omgeving. De relatie met de architectuur is evenzeer van belang: de overgangen tussen privé en collectief/openbaar dienen integraal ontworpen te zijn met de plattegrond, architectuur en publieke buitenruimte.

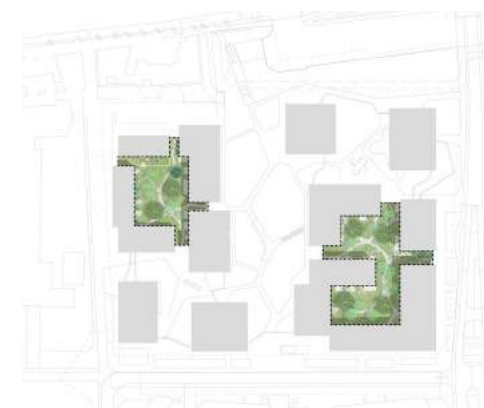
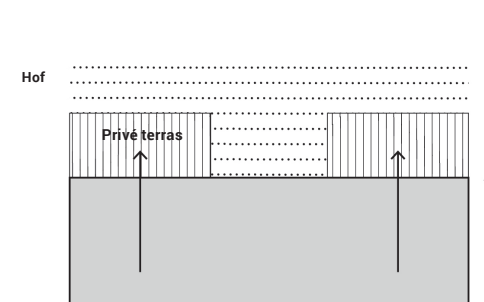
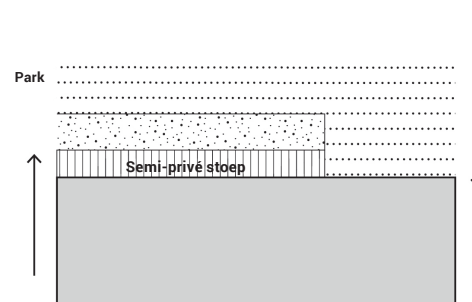
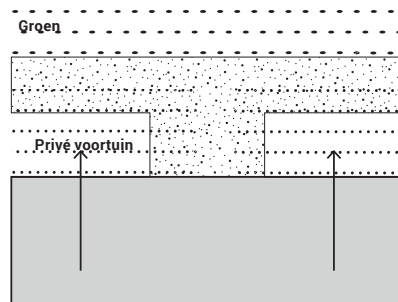
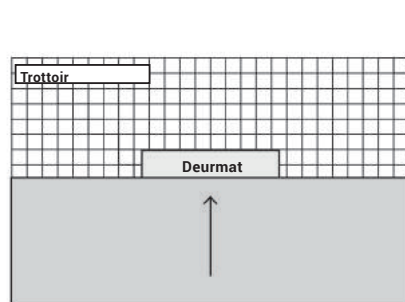
Weezenlande Noord kent een variëteit aan overgangen binnen en buiten het plan. Om deze goed te kunnen ontwerpen is er een typologie aan overgangen aangemerkt.

-  ruimte voor entree lobbies
-  ruimte voor entree individuele woningen
-  ruimte voor entree commercieel
-  ruimte voor entree fietsengarage
-  ruimte voor entree parkeergarage
-  entree fietsengarage
-  entree parkeergarage



2.5 STOEPJES

Principes



1 Actieve plinten

Aan de Schuurmanstraat en Luttenbergstraat wordt ingezet op het stimuleren van actieve plinten en programmeren van begane gronden. Hier zijn de stoepjes ontworpen als “deurmatten”. Ze markeren entrees (commercieel of publiek) met een klein hoogteverschil (zorgen voor waterveiligheid) en laten de verharding van de openbare ruimte tot aan de gevel lopen. Maatvoering en detaillering in relatie met de architectuur en ontwerp voor de nieuwe straatinrichting.

2 'Tuindorp'

Langs de rustige en groene Wiecherlinckstraat en Buserstraat krijgen grondgebonden woningen kleine tot grotere voortuinen. Erfafscheidingen worden integraal met het beplantingsplan voor de publieke ruimte ontworpen en dienen robuust te zijn (niet eenvoudig te vervangen door bewoners).

3 Park

De plinten die het park grenzen krijgen een open gezicht naar het park toe met zo veel mogelijk voordeuren aan het park. Door middel van een klein hoogteverschil krijgt elke voordeur een privé stoepje van 1m tot 1.5m. Deze wordt mee-ontworpen met de architectuur maar heeft zijn eigen heldere karakter. Deze zone is ook voorzien van een 2-2.5m breed publieke pad langs het stoepje. Deze wordt in de materialisatie van het park meegenomen.

4 De Hoven

De hoven zijn ook de meest privé ruimtes in het plan. Hier worden er door middel van bredere informele zones privéruimtes / terrassen aan de gevel gevormd. Hoewel het individuele privé-buitenruimtes berteft, zijn ze in één hand ontworpen en aangelegd. Er zijn geen erfafscheidingen.

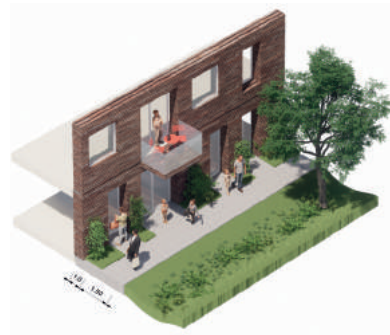
2.5.1 ACTIEVE PLINTEN

Overzicht stoepjes

CONTRAMAL



• Voorbeeld Schuurmanstraat



• aan Wieherlinckstraat

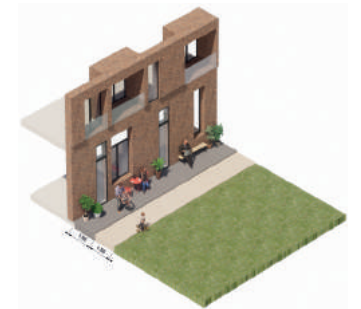


• aan Buserstraat

BUURTPARK



• Ingang lobby / fietsenstalling



2.5.1 ACTIEVE PLINTEN

Overzicht stoepjes

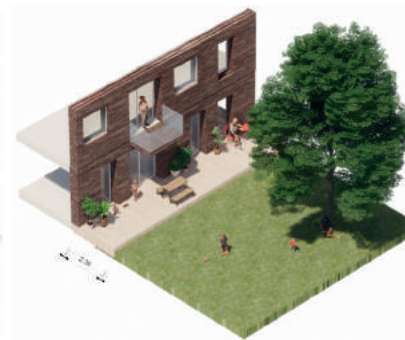
HOVEN



Privé zone woning/kantoren (Park)
• Gebouw in groen (eventueel terugliggende loggia.)



Secundaire entree lobby (Hoven)
• 2-2,5m breed zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)



Privé zone woning/kantoren (Hoven)
• 2-2,5m breed zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)

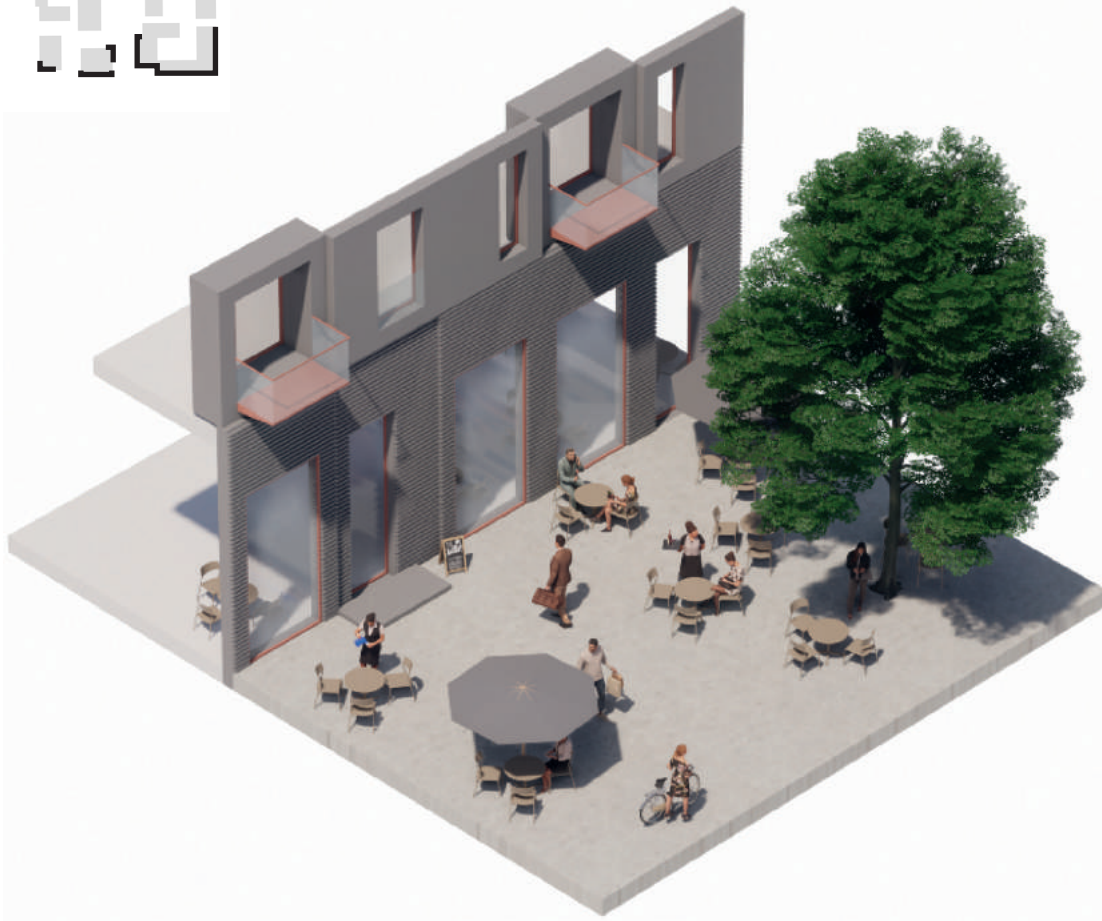
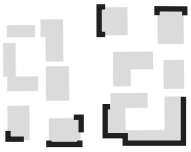


Privé zone woning/kantoren (Hoven)
• 2-2,5m breed zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)



2.5.1 ACTIEVE PLINTEN

Deurmaten commerciële ruimtes



- Voorbeeld Schuurmanstraat



Verharding tot gevel met losse stoepjes bij ingangen



Hoogteverschillen oplossen in stoepen

2.5.2 TUINDORP

Geveltuinen



- aan Wiecherlinckstraat



Paden in groen, Groen Kwartier, Antwerpen (BE)



Geveltuinen

2.5.2 TUINDORP

GROENE VOORTUINEN



- aan Buserstraat



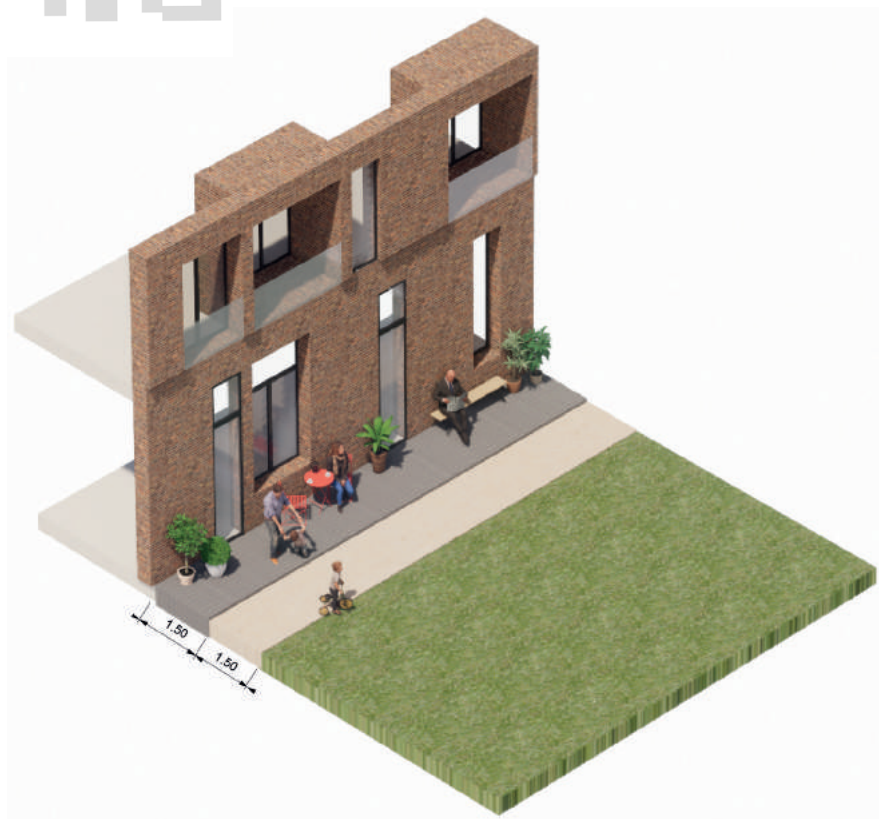
XX



XX

2.5.3 PARK

1.5M STOEP AAN HET PARK



- aan burtpark



Zonering door materiaalgebruik en hoogteverschillen.



1.5 m doorlopende semi-privé zone.

2.5.3 PARK

1M STOEP AAN HET PARK



- aan buurtpark



Zonering door materiaalgebruik



1.5 m doorlopende semi-privé zone.

2.5.3 PARK

LOBBY AAN HET PARK



- Ingang lobby / fietsenstalling

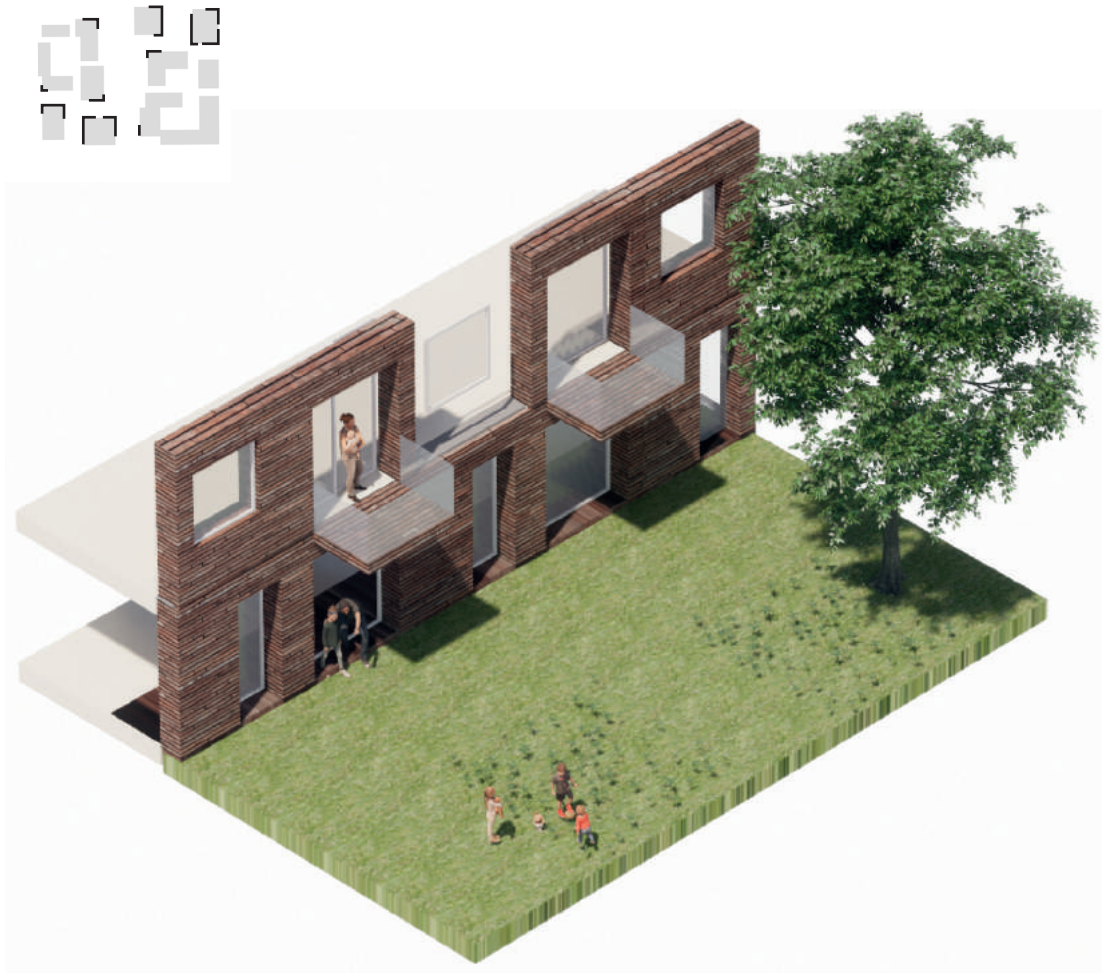


Zonering door materiaalgebruik. straat materiaal tot ingang

1.5 m doorlopende semi-privé zone.

2.5.3 PARK

BEBOUWING IN HET GROEN

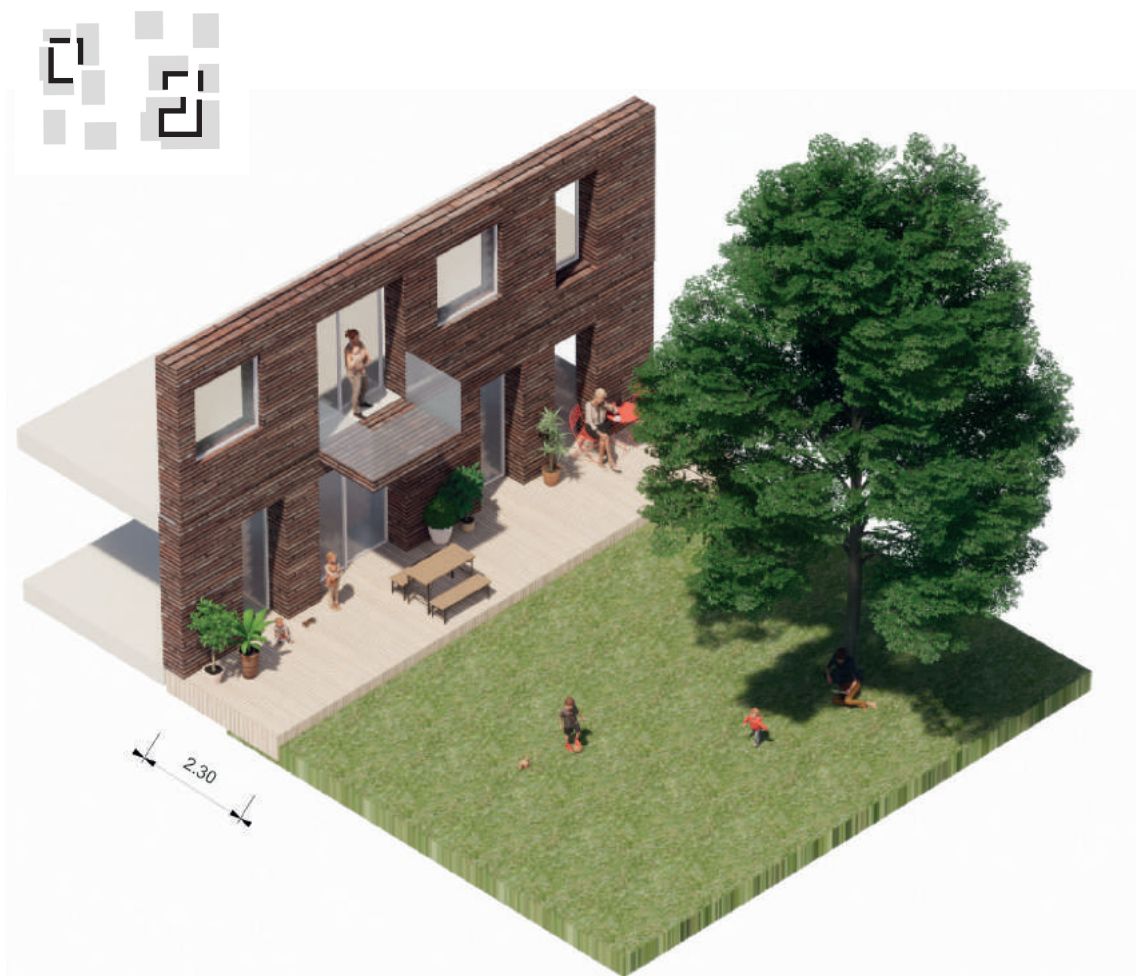


Privé zone woning/kantoren (Park)

- Gebouw in groen (eventueel terugliggende loggia.)

2.5.4 HOVEN

PRIVE ENTREE



Privé zone woning/kantoren (Hoven)

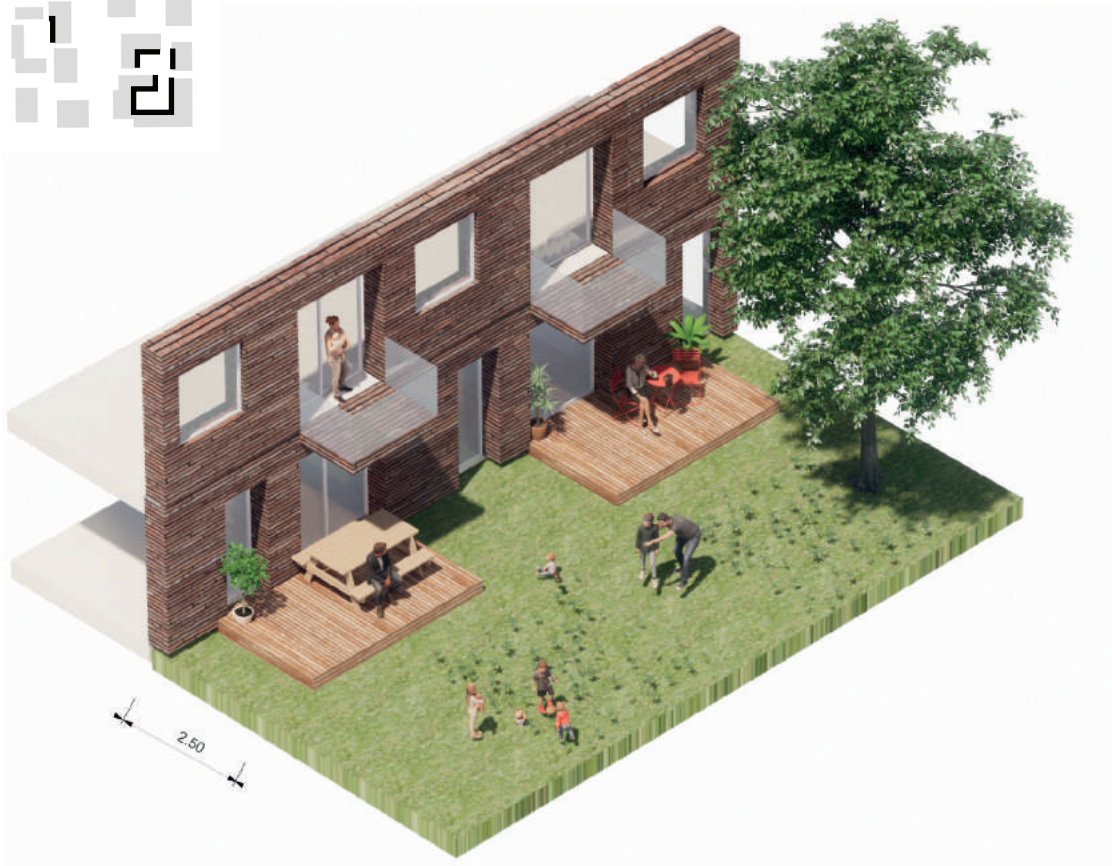
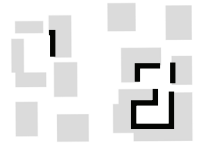
- 2-2,5m brede zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)



Terugliggende loggia

2.5.4 HOVEN

TERRAS IN HET GROEN



Privé zone woning/kantoren (Hoven)

- 2-2,5m brede zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)

2.5.4 HOVEN

ENTREES NAAR LOBBYS



Secundaire entree lobby (Hoven)

- 2-2,5m brede zone met stoep (eventueel terugliggende loggia.)

APPENDIX

APPENDIX BEELDKWALITEIT

Materialisatie

De hoofdmaterialen van de blokken worden uitgevoerd in steenachtige, natuurlijke en duurzaam verouderende materialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Door te werken met steenachtige materialen ontstaat er samenhang in het gebied. De gebouwen hebben één hoofdmateriaal. Daarnaast kan worden gewerkt met accentmaterialen.

HOOFDMATERIALEN



Baksteen



Beton



Natuursteen



Keramik

ACCENTMATERIALEN



Metaal



Glas



Hout



Stuc

De gekozen materialisatie geeft diepgang in de schil van het gebouw en naar mate je het gebouw nadert wordt deze tactiliteit voelbaar. De gekozen materialisatie maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar. De blokken hebben een hoogwaardige detailtering. Hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar.

BAKSTEEN DETAILLERING



Hoek detailtering



Raamkozijn en negge detailtering



Negges en overgang bouwdeelen detailtering



Dakrand en hoek detailtering

MATERIAAL COMBINATIE



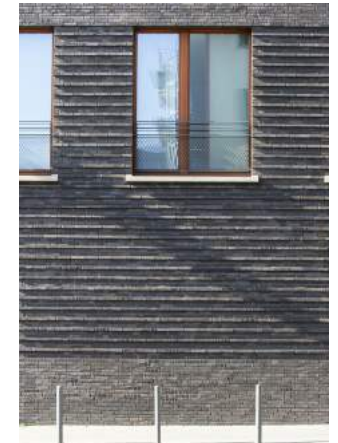
Horizontale accentuering



Accentuering van het grid en de gevelopeningen



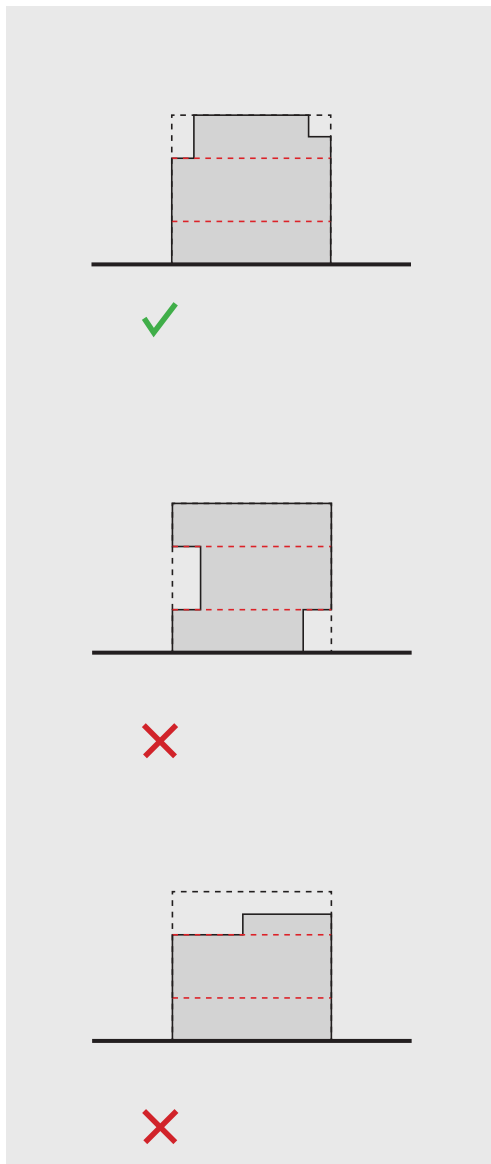
Accentuering van het grid en de gevelopeningen



Accentuering van de borstwering en raamdorpels

APPENDIX BEELDKWALITEIT

Massa en korrelgrootte



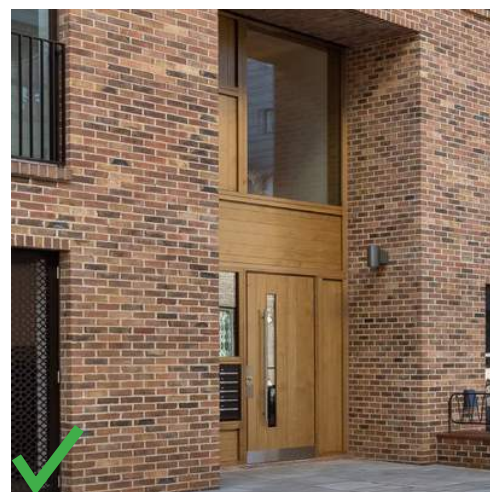
Elk blok is verdeeld in een plint, midden en top. Het gebouw volgt in de plint en het midden de rooilijn. De top heeft een onderscheidend profiel. Oversteken op plintniveau zijn niet toegestaan. Wel is het voorstelbaar de entrees en buitenruimtes op de begane grond terug te zetten. Balkons en loggia's zijn alleen toegestaan in het middendeel.



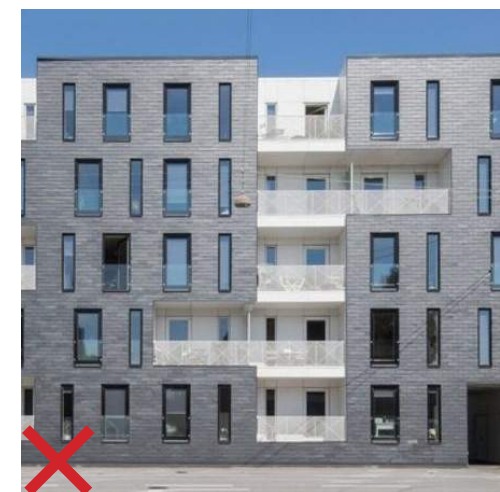
De top van elk volume onderscheidt zich van de onderbouw



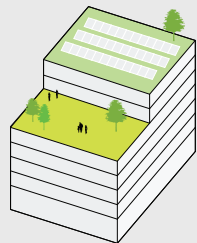
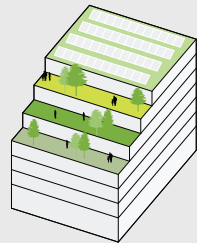
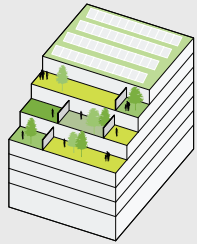
In de top zijn er geen uitkragende buitenruimtes



Teruggezette entree



Privé-terrassen niet voor meerdere verdiepingen



Vertrappingen in de bovenbouw dienen om terrassen en buitenruimtes te creëren. In de blokken wordt gezocht naar een schaal en maat waardoor maximaal gebruik van buitenruimtes wordt gevonden. Grote collectieve dakterrassen zijn niet toegestaan.

De buitenruimten vormen de groene verlenging van het landschap en waarborgen de groene kwaliteit.



Privé-terrassen op de bovengelegen verdiepingen
Groenelementen geïntegreerd in de architectuur



Groene afscheidingen privé-privé als deel van de architectuur.



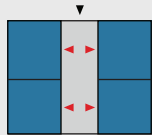
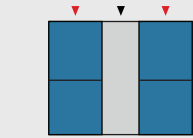
Privé-terrassen voor meerdere verdiepingen



Gedeelde terrassen niet verdeeld over meerdere verdiepingen

APPENDIX BEELDKWALITEIT

Entrees grondgebonden woningen



Alle blokken hebben een alzijdig karakter met herkenbare entrees op plintniveau. De woningen op de begane grond worden voorzien van een eigen entree aan de straat met een encroachment zone (voortuin) waar bewoners plantenbakken en meubilair kunnen plaatsen. Er ontstaat een vriendelijke buitenruimte en is het aantal ogen op de straat maximaal.



De voortuintjes in de encroachment zone bevordert een actieve plint



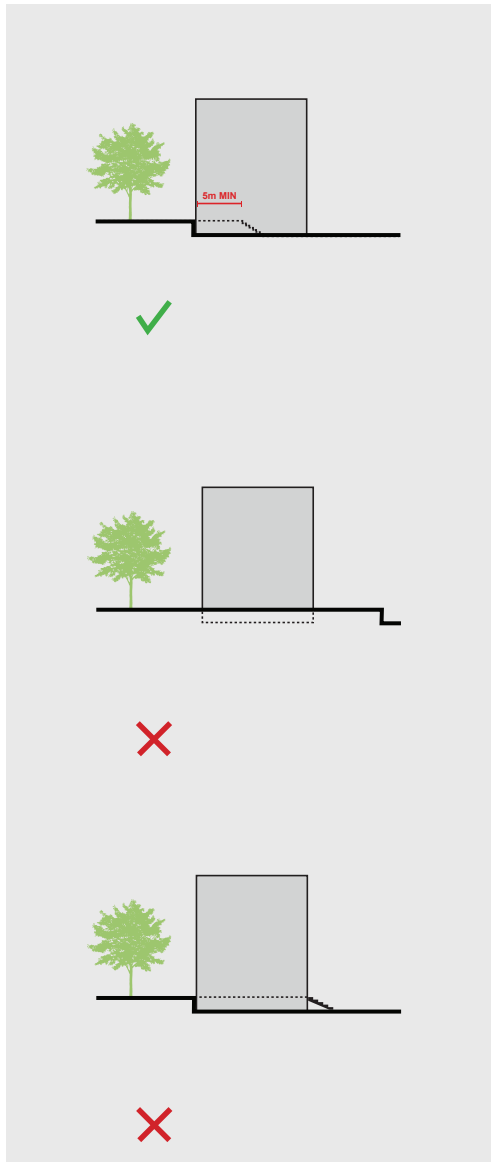
Woningen op de begane grond zijn bereikbaar vanaf de buitenruimte



Materialisatie voortuinen onderdeel architectuur



Niet één hoofdentree voor alle volumes binnen het blok



De blokken dienen met de voeten in het groen te staan en een directe relatie met het landschap te hebben. Binnen en buiten lopen in elkaar over.

De hoogteverschillen in het landschap worden binnen de blokken opgelost. In de blokken is een minimale diepte van 5m op gelijk niveau met de buitenruimte zodat functies door kunnen lopen van binnen naar buiten.



De ingangen bevinden zich op hetzelfde niveau als de openbare ruimte



Geen hoogteverschil tussen de encroachmentzones and het landschap



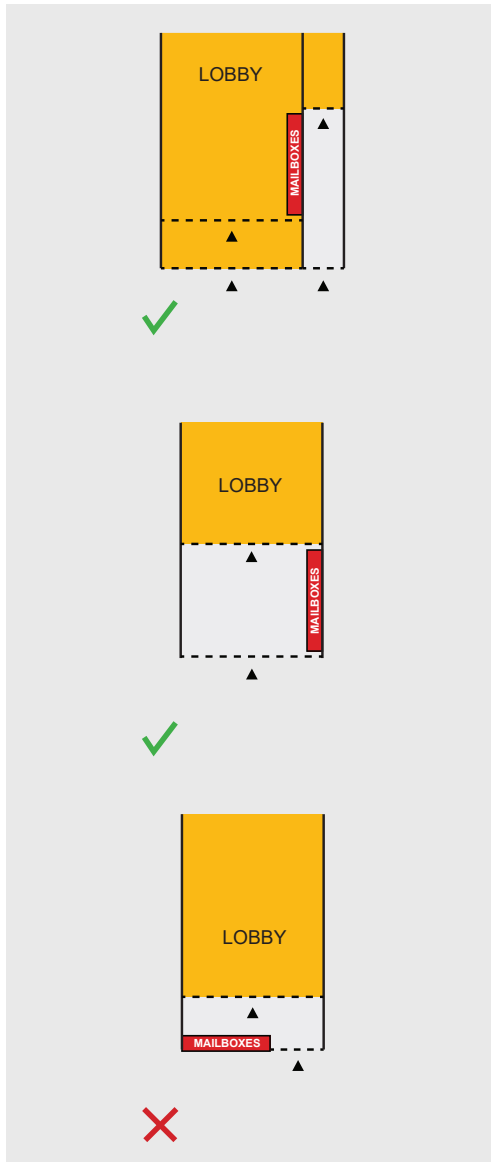
Geen trappen als ingang voor de grondgebonden wooneenheden



De hoogteverschillen van het plangebied dienen alleen binnen de blokken te worden opgelost

APPENDIX BEELDKWALITEIT

De lobby

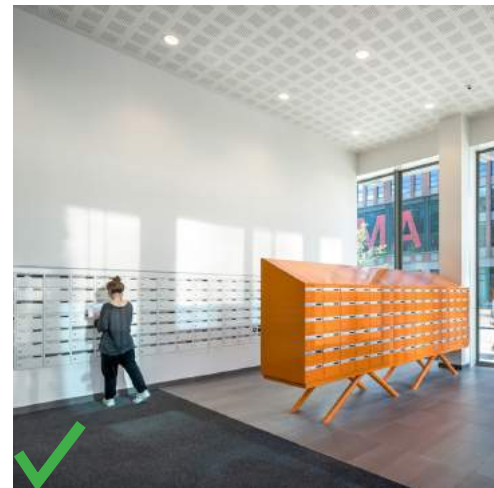


De lobbies hebben een open uitstraling en vormen plekken voor ontmoeting. Materialisering in accentmaterialen ligt hier voor de hand om de entrees uitnodigend en herkenbaar vorm te geven.

Postkasten worden niet in de gevel geplaatst, zichtlijn buiten-binnen wordt niet geobstrueerd.



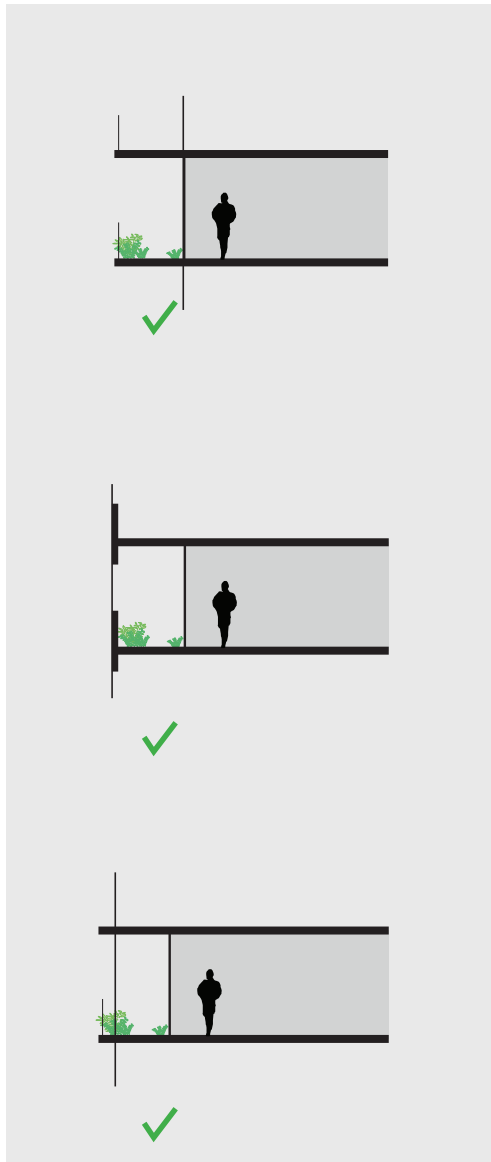
In de gezamenlijke lobby is plaats voor een Bringme-box



De gezamenlijke lobby is ruimtelijk en open opgezet



De lobby voelt niet als een verkeersruimte / gang
De postbussen zijn niet in de gevel verwerkt



Balkons en loggia's zijn de buitenruimten voor de bovengelegen wooneenheden. Ze dienen de relatie tussen binnen en buiten te versterken door groen en landschap op de bovengelegen verdiepingen te verbinden met de appartementen.

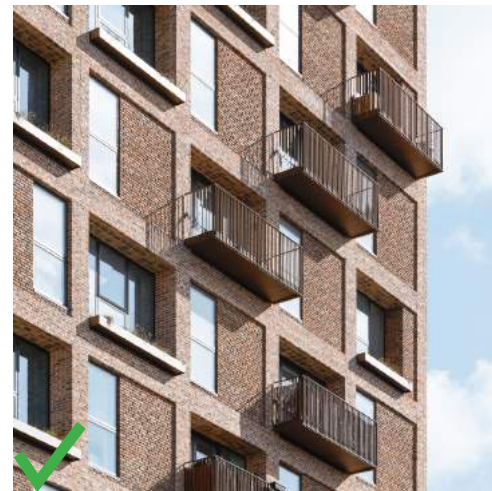
Voor grondgebonden woningen is de directe verbinding tussen buiten en binnen van groot belang. Bij het inpassen van de open privétuinen zetten we in op goede bereikbaarheid en barrierevrije indeling. Er ontstaat zo een vriendelijke buitenruimte en is het aantal ogen op de straat maximaal.



Balkons



Loggia's



Halve loggia's

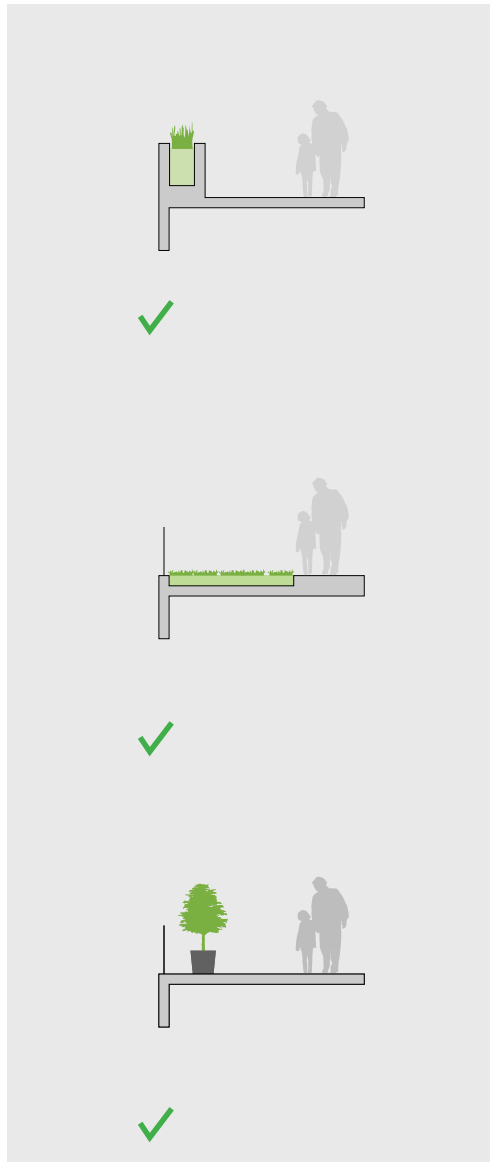


Open privétuinen voor de rijwoningen

APPENDIX BEELDKWALITEIT

Geïntegreerde groenelementen

Alle blokken dienen buitenruimten te hebben met een groen karakter. De groenelementen dienen op een hoogwaardige manier te worden geïntegreerd in de architectuur. De blokken zijn voorzien van polderdaken met PV panelen.



Groenelementen geïntegreerd in de buitenruimten als onderdeel van de architectuur



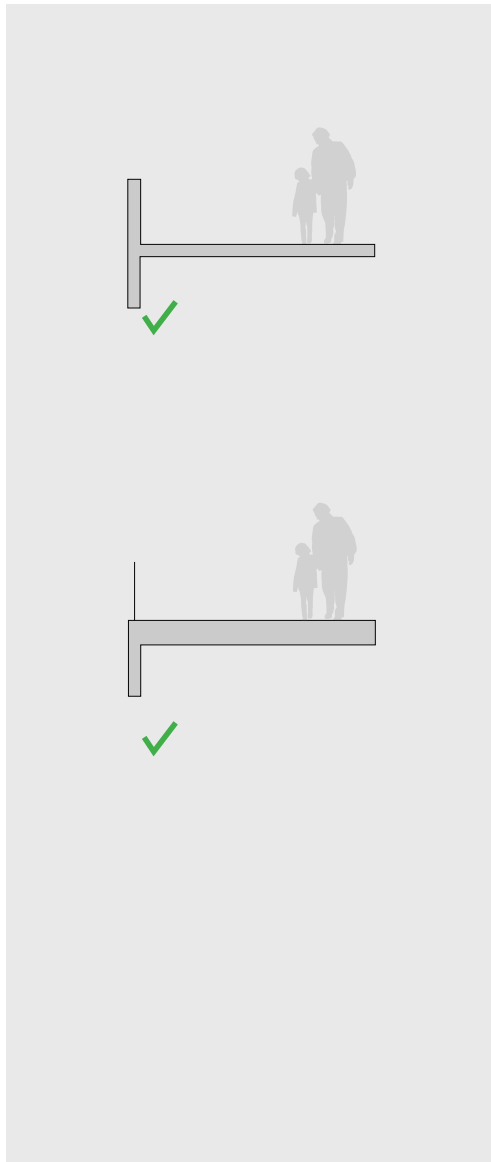
Groenelementen geïntegreerd in de (collectieve) buitenruimten als onderdeel van de architectuur



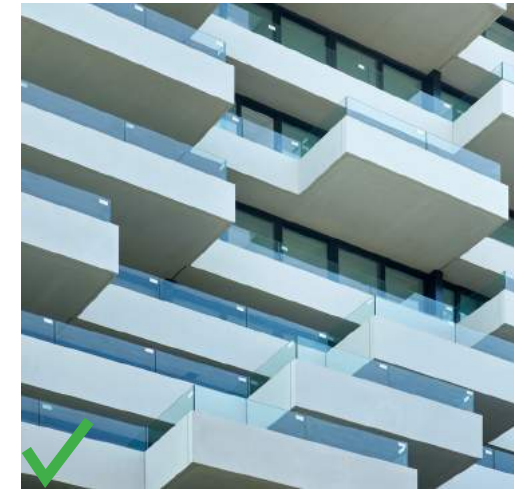
Groenelementen zijn niet achteraf op de balkons, (collectieve) terrassen en daken geplaatst

Voor de leuning van balkons zijn de volgende opties mogelijk:

- Ingeklemd glas
- Doorlopen van het gevelmateriaal
- Spijlenhekken



De leuning wordt onderdeel van het gevelmateriaal



Ingeklemd glas



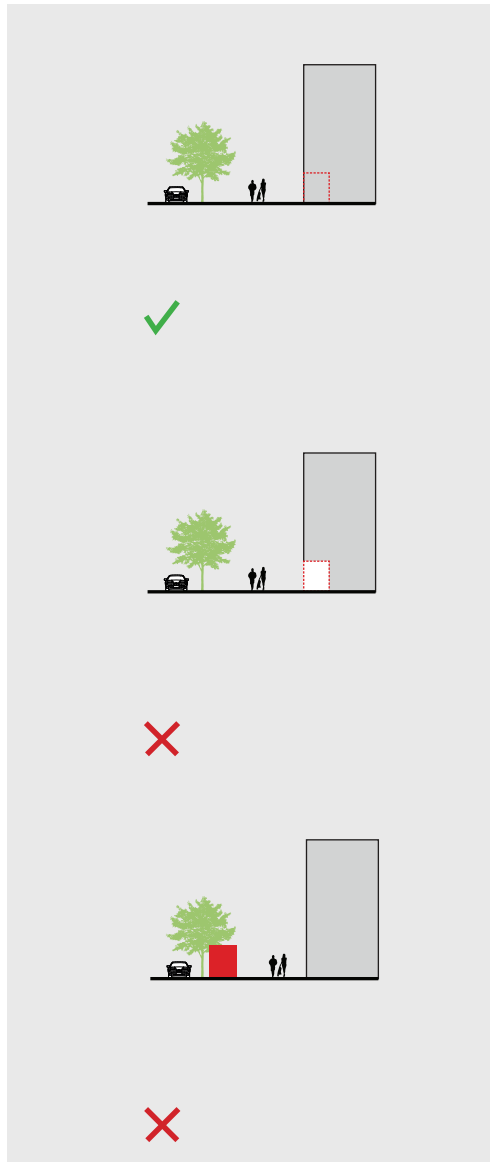
Spijlenhek



Ballusterhekken zijn niet toegestaan

APPENDIX BEELDKWALITEIT

Technische ruimten en vluchtroutes



Transformatorkasten, technische ruimten, mechanische voorzieningen en apparatuur worden als integraal onderdeel mee ontworpen en zorgvuldig ingepast in de gebouwen.

De vluchtroutes worden als integraal onderdeel mee ontworpen en zorgvuldig ingepast in de gebouwen. Vluchtroutes zijn enkel inwendig, geen vluchtroutes buiten de schil.



Technische ruimte / transformator geïntegreerd in de materialisatie van de gevel



Transformator niet duidelijk zichtbaar in de plint



Brandtrap en andere vluchtwegen niet buiten de gevel



Transformatorkast niet in de openbare ruimte geplaatst



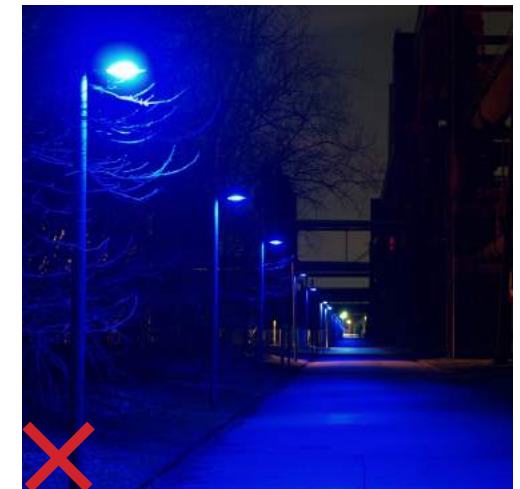
- Downlights om lichtvervuiling en verstoring van fauna te beperken
- Minimaliseer contrast tussen lichte en donkere gebieden om gevoel van veiligheid te creëren
- Dim-settings icm bewegingsdetectoren
- Kleurtemperatuur 3000 Kelvin (warm wit)
- Geen gekleurde verlichting
- Verblindingsvrije gevelverlichting
- Geen naar boven gericht licht op gevels



Downlight lichtmast, paaltoparmatuur of spots om verlichting zoveel mogelijk omlaag te sturen en lichtvervuiling en hinder voor flora en fauna te reduceren.



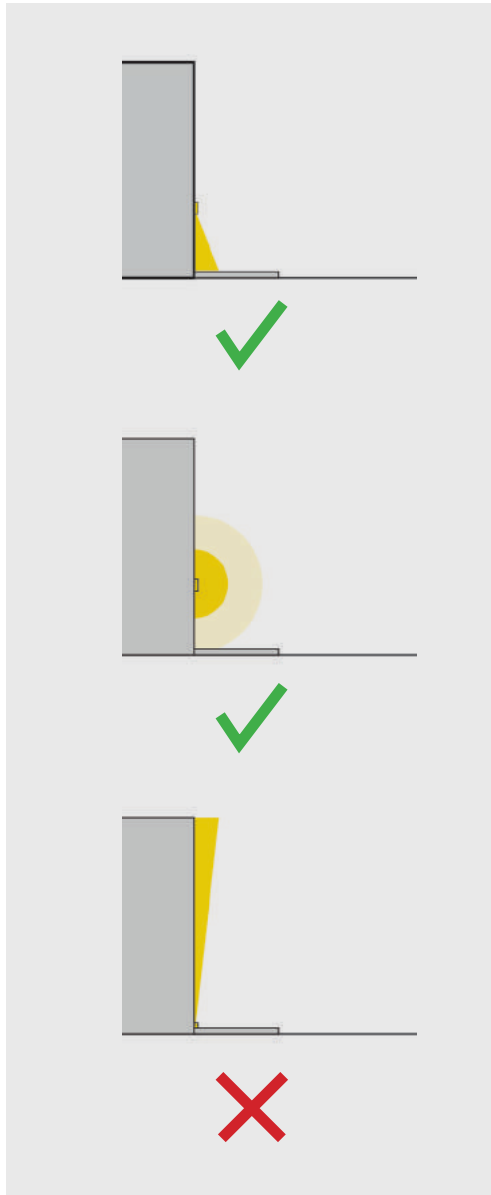
Geen naar boven gericht licht



Geen gekleurd licht

APPENDIX, VERLICHTING

PRINCIPES



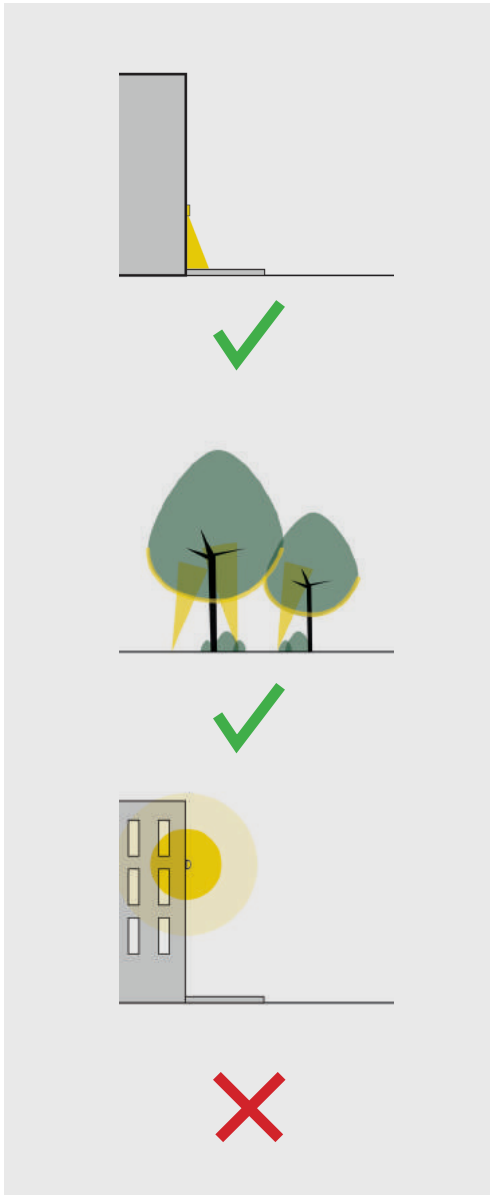
Gevelverlichting als indicatie van ingangen



Downlight gevelverlichting



Geen naar boven gericht licht op gevels



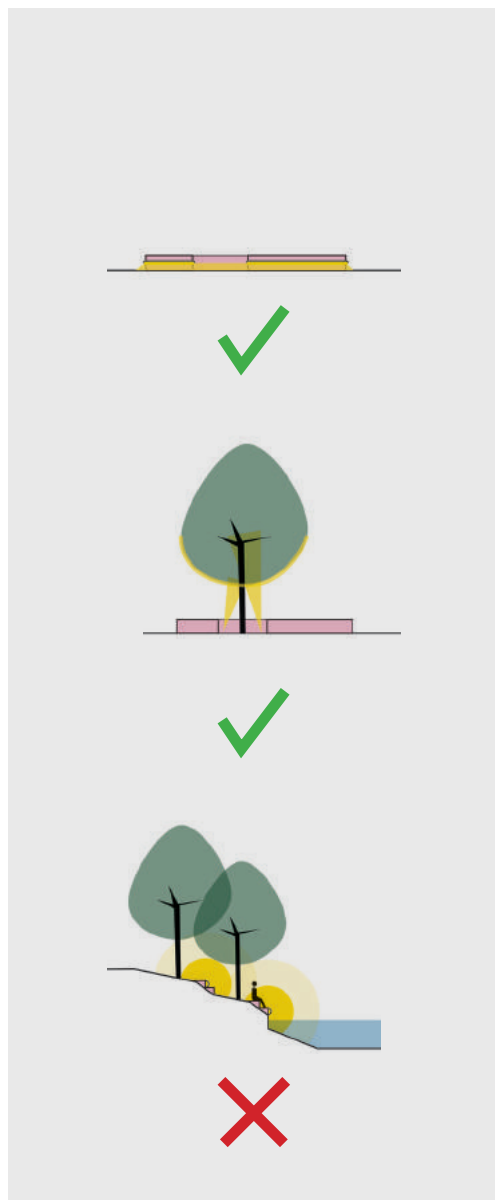
Lage verlichting bij bijzondere plekken



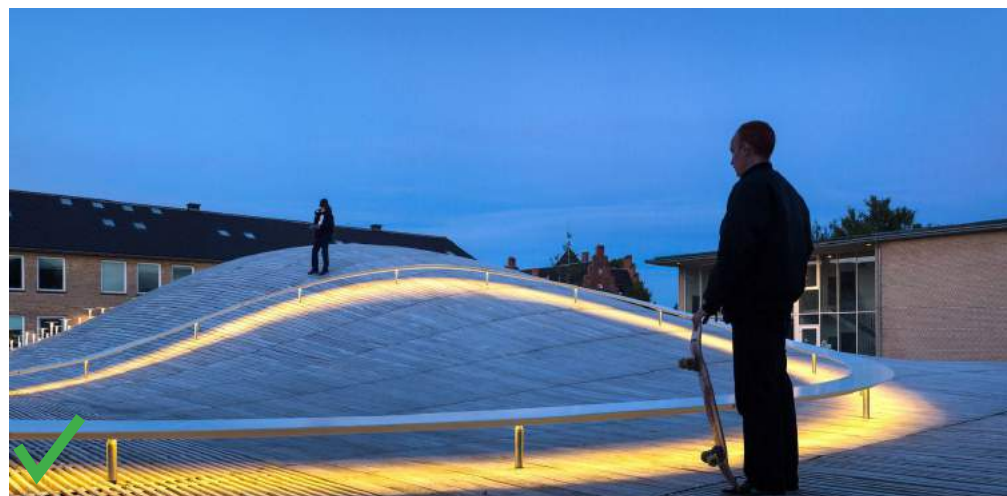
Downlight gevelverlichting



Hoog en ongericht licht als verstorende verlichting tot overlast van buren en fauna



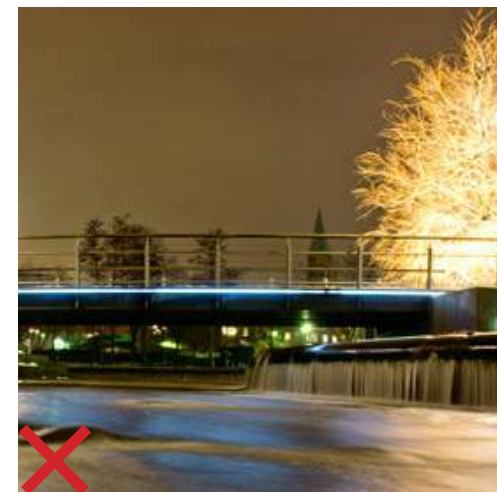
PRINCIPES



Licht geïntegreerd in speciaal ontwerpelement



Speciaal element gemarkeerd met spot lichtmast



Ongericht en misplaatst licht geeft hinder

