

The background of the slide is a detailed architectural plan of the Zwolle Weezenlanden area. It shows a complex arrangement of building footprints in various shades of grey, green spaces with numerous circular tree symbols, and a network of streets and paths. Some areas are highlighted with red dashed lines, and there are small red arrows indicating specific points of interest or movement. The overall style is technical and illustrative, typical of urban planning documents.

ZWOLLE WEEZENLANDEN

Stedenbouwkundig Plan met Beeldkwaliteitplan

Zwolle, 21 januari 2014

met uitbreidingen

d.d. 12 februari 2014,

d.d. 14 mei 2014

d.d. 15 mei 2014

colofon

STEDENBOUWKUNDIG PLAN WEEZENLANDEN, MET BEELDKWALITEITPLAN

d.d. 21 januari 2014, met uitbreidingen 12 februari 2014, 14 en 15 mei 2014

door:

Mulleners + Mulleners Architecten

Keizersgracht 75-1h

1015 CE te Amsterdam

t: 020 422 0825

e: info@mullener.nl

i: www.mulleners.nl

in opdracht van:

Novaform Vastgoedontwikkelaars BV

Postbus 1080

5602 BB Eindhoven

t: 088 - 2482929

e: info@novaform.nl

i: www.novaform.nl

INHOUDSOPGAVE

H1	Inleiding	5
----	-----------	---

H2	Analyse	
2.1	Samenvatting Cultuurhistorische analyse	6
2.2	Samenvatting Randvoorwaarden Ontwikkeling	9

DEEL 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

H3	Stedenbouwkundig plan	
3.1	Concept	10
3.2	Plankaart en toelichting	12
3.3	Planfacet Groen	14
3.4	Planfacet Openbare ruimte	15
3.5	Planfacet Parkeren	20
3.6	Planfacet Waterkering	21

H4	Stedenbouwkundige essentiekaart	22
----	---------------------------------	----

DEEL 2 BEELDKWALITEITPLAN

H5	Beeldkwaliteitplan	
5.1	Inleiding	25
5.2	Beeldkwaliteit in sfeergebieden	27
5.3	Groot Wezenland	29
5.4	Assendorperstraat	30
5.5	‘Nieuwe Bleekerstraat’	31
5.6	Luttenbergstraat	32
5.7	Binnenstraatjes	33
5.8	Overgang stadsgracht - rechtbank	35



Luchtfoto Deelplangebied Schuilhoeve

Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan Weezenlanden, d.d. 19 december 2013. Dit plan is de volgende stap in het ontwikkelingsproces en is een uitwerking van 'De Weezenlanden, Randvoorwaarden ontwikkeling, mei 2012'. Het is opgesteld door door Mulleners + Mulleners Architecten in opdracht van Novaform Projectontwikkelaars.

Opzet

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld voor het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is eveneens weergegeven en toegelicht.

Doel

Na vaststelling door de raad wordt dit beeldkwaliteitplan onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en vormt daarmee het toetsingskader voor de welstand voor de omgevingsvergunningen.

Een beeldkwaliteitplan is een instrument die de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt.

Proces

Om voor deze locatie het plan vlot te trekken hebben Novaform en de gemeente Zwolle een plantraject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van omwonenden, gemeente Zwolle en Novaform. Hiervoor is met een klankbordgroep discussie gevoerd over de kwaliteiten van de locatie en zijn uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan Weezenlanden gevormd. Ook is er overleg met Waterschap Groot Salland geweest t.a.v. de regionale waterkering die door het plangebied loopt.

Ten tijde van het proces is continue getekend en gerekend aan de verbeteringen en aanpassingen aan het plan, om een maximale kwaliteit te bereiken.

De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gebonden in dit boek.

Leeswijzer

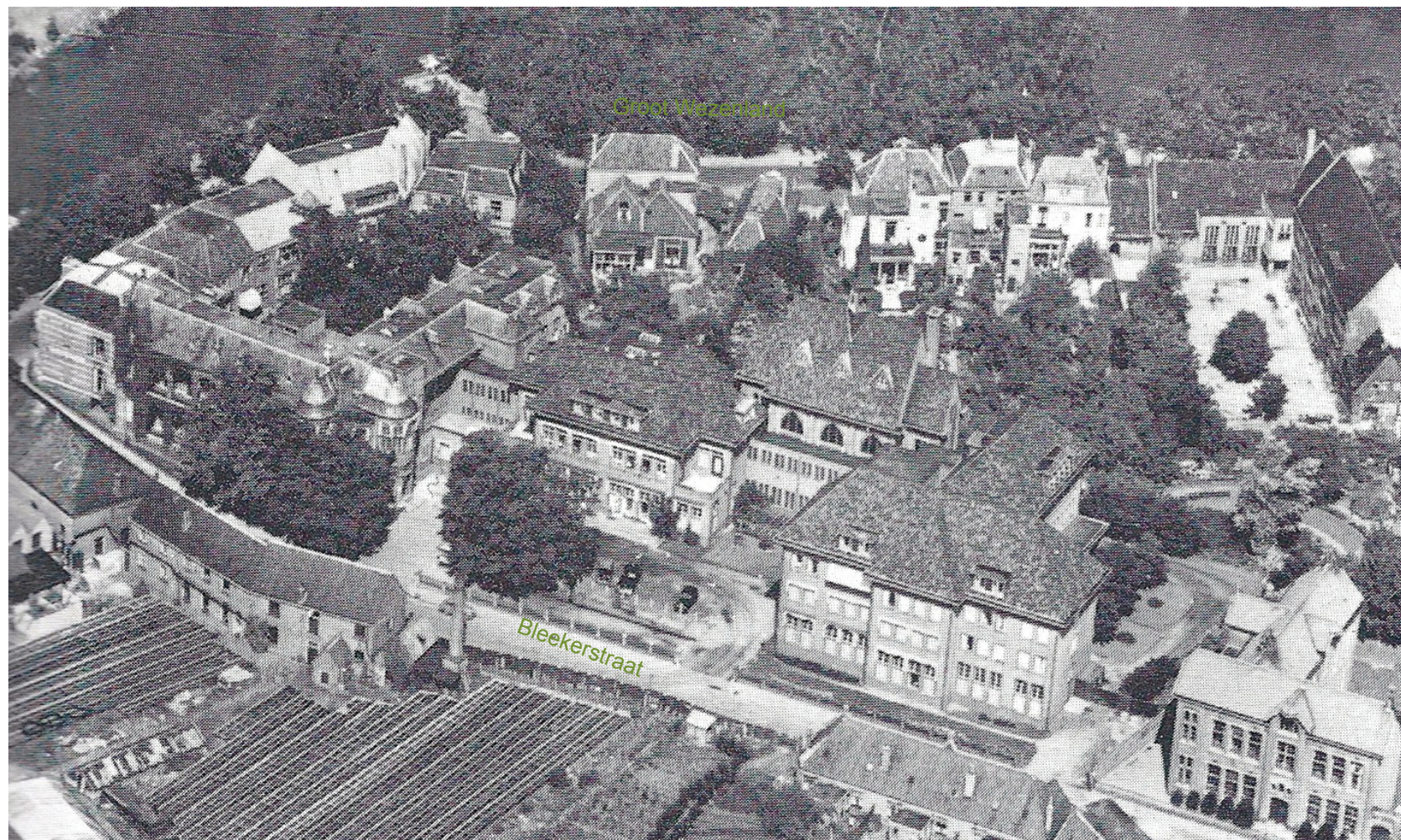
In het eerste deel van dit document wordt het Stedenbouwkundig plan en de opzet van de openbare ruimte uiteengezet. (Hoofdstuk 1 t/m 4). De cultuurhistorische en ruimtelijke uitgangspunten voor dit plan zijn weergegeven in het tweede hoofdstuk. In het derde hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan afgebeeld en toegelicht. In dit hoofdstuk worden ook de vier belangrijkste planfacetten uitgewerkt. In Hoofdstuk 4 is de essentiekaart van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

In Deel 2 is de beoogde beeldkwaliteit van het plan in diverse sfeergebieden en de openbare ruimte met woord en beeld toegelicht.

H 1

H 2

1960. Deel van een luchtfoto van Assendorp en de Wezenlanden, met het 'oude' ziekenhuis aan de Blekerstraat.



gesloopte
villa's
Groot
Wezenland



aanlegplaats
stadsgracht
ter hoogte van
Groot
Wezenland



Analyse

2.1 Samenvatting Cultuurhistorische analyse

Voor de inhoud van deze paragraaf is het document ‘Cultuurhistorische verkenning Weezenlanden te Zwolle’ gebruikt.

Belang van het verleden

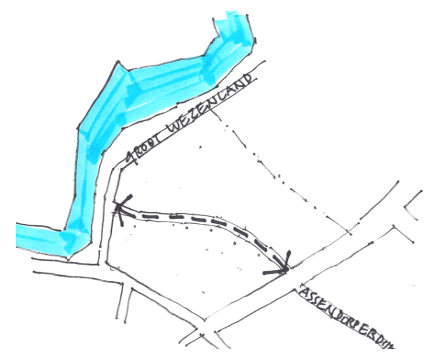
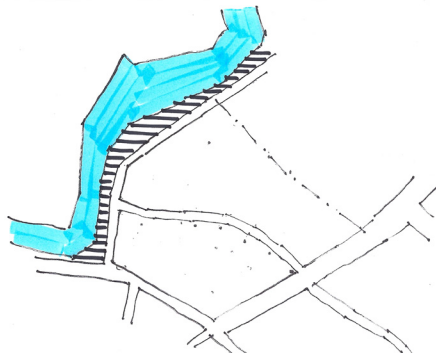
Vanwege de ligging tegen het historische stadscentrum, kan de toekomst van het plangebied niet los gezien worden van haar verleden. De historische structuur is door een aantal grootschalige ingrepen echter behoorlijk verstoord. De ligging van het plangebied biedt kansen om de historische identiteit te herstellen. Door nieuwe architectonische en stedenbouwkundige impulsen in verband te brengen met de karakteristieken en kwaliteiten van bestaande structuren en gebouwen, kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de identiteit van de plek. Daarbij is het van belang dat de historische betekenis van het gebied in relatie tot Assendorp en de binnenstad waar mogelijk versterkt wordt.

Ruimtelijke Ontwikkeling De Weezenlanden Stadsgracht

In het geval van de locatie Weezenlanden is primair gekeken naar veranderingen in de ruimtelijke structuur van het gebied: wegen, waterlopen, vestingwerken en bijzondere gebruiksfuncties. Door de te onderscheiden tijdslagen (onderverdeeld in: vóór 1600, 1600-1902, 1902-1950) met elkaar te vergelijken, worden constante factoren inzichtelijk. Hoe langer deze factoren overleefden, hoe groter de kans dat ze van invloed zijn geweest op de uiteindelijke vorming van dit stadsdeel.

Wegen en waterlopen die op kaarten uit de verschillende tijdperiodes voorkomen zijn met elkaar vergeleken. Deze vergelijking levert in totaal vijf gemeenschappelijke structuren op, waarvan er drie in oost-west richting lopen en twee gerelateerd zijn aan het verloop van de vestingwerken:

- het tracé van de Grote Aa
- de loop van de Bleekerstraat
- de zuidelijke rooilijn van de Assendorperstraat
- de rooilijn aan het Groot Weezenland
- de oever van de stadsgracht



Buitenoever Stadsgracht

De buitencontour van de stadgracht is sinds de aanleg in het begin van de 17de eeuw vrijwel niet gewijzigd. De kade aan het Groot Weezenland is in de tweede helft van de vorige eeuw gedeeltelijk verlaagd en daardoor ruimtelijk gescheiden van de rijbaan. In dezelfde periode is de aanwezige boomaanplant nogal gehavend.

Aanbeveling: bezinning op het grote belang van deze **bijzondere openbare ruimte** als verkeers- en verblijfsruimte en als voorplein van de toekomstige bebouwing aan het Groot Weezenland.

Groot Weezenland

Tot 1950 stonden de voorgevels van de bebouwing aan het Groot Weezenland in een rooilijn, die het verloop van de vestingwerken volgde en voor een deel terugging op de middeleeuwse verkavelingsstructuur te plaatse. Deze markering nu grotendeels verdwenen. Daardoor mist de openbare ruimte ter plaatse een duidelijke begrenzing. Deze begrenzing is in historisch opzicht belangrijk vanwege de relatie met verdedigingswerken van de stad.

Aanbeveling: **herstel deze rand** in de vorm van al dan niet geschakelde individuele bebouwing ligt daarom voor de hand.

Assendorperstraat

De rooilijn van de huizen aan het begin van de Assendorperstraat volgt het historische verloop die terug gaat tot de late Middeleeuwen. Tot de sloop van azijnfabriek in de jaren vijftig, was de Assendorperstraat smal. Als onderdeel van de nieuwe verkeersring om het centrum is dit gedeelte sterk verbreed. Ook de visuele breedte is enorm vergroot door het ontbreken van een wand langs de straat. Het ruimtelijke begin van de Assendorperstraat schoof op tot het Dominicanenklooster. De groenstrook langs het trottoir van de ziekenhuisvleugel versterkt dit effect.

Aanbeveling: bij de planvorming het begin van de Assendorperstraat visueel weer te leggen op de hoek van het Groot Weezenland, door het kiezen van een **rooilijn die direct aansluit bij het huidige straatprofiel**.

Bleekerstraat

Tot 1950 vormde de Bleekerstraat als verlengde van de Assendorperdijk onderdeel van de hoofdstructuur van het gebied. Voor de aanleg van de 17de eeuwse vestingwerken liep de Assendorperdijk tot aan de Sassenpoort door en kende een relatief hoge bebouwingsdichtheid. De dijk vormde tevens de harde grens tussen de bebouwing van Assendorp en de lager gelegen Weezenlanden. Bij de nieuwbouw van het ziekenhuis in de jaren '60 van de vorige eeuw is de Bleekerstraat geheel overbouwd en als zodanig niet meer herkenbaar. Daarmee is een belangrijk deel van de historische Assendorperdijk, die al in de Middeleeuwen bestond, van de kaart gegumd.

Aanbeveling: **herstel de aansluiting van de Assendorperdijk** in de richting van de Sassenpoort.

2.2 Samenvatting Ruimtelijke kwaliteit

De inhoud van deze paragraaf is ten dele overgenomen uit De Weezenlanden, Randvoorwaarden ontwikkeling, mei 2012.

Verkenning programma

Twee belangrijke uitgangspunten van toepassing op De Weezenlanden: inbreiden voor uitbreiden én inzetten op centrumstedelijk wonen. In het woningbouwprogramma is uitgegaan van 200 tot 300 woningen op de locatie Weezenlanden.

Ruimtelijke kwaliteit: bebouwing

Voor ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende uitgangspunten essentieel: toevoegen van routes van west naar oost; routes naar de binnenstad; grondgebonden woningen langs de stadsgracht, ruimte tussen bebouwing voor zichtrelatie stadsgracht; hogere bebouwing tot 5 lagen oplopend naar de zijde Luttenbergstraat en Assendorperstraat; bouwblok is de architectonisch eenheid.

Ruimtelijke kwaliteit: groen

De oostelijk oever van de stadsgracht maakt onderdeel uit van de Groene Singelring. Deze groenstructuur moet worden versterkt en dat er moet een wandelroute worden aangelegd, die onderdeel is van de Stadswandeling. De bomen in de randen zijn het waard te behouden. Met name de eikenstructuur aan Groot Wezenland moet versterkt worden. Er moet worden gezocht naar mogelijkheden ter continuering of versterking van de boomstructuur ter plaatse van de parkeerplaats aan het begin van Groot Wezenlanden. Op enkele bomen na kunnen de bomen op de parkeerterreinen weg of verplant. Groeiplaatsen van te behouden bomen zal worden verbeterd. Zodra een voorlopig ontwerp aanwezig is zal een BoomEffectAnalyse (BEA) moeten worden uitgevoerd.

Parkeren

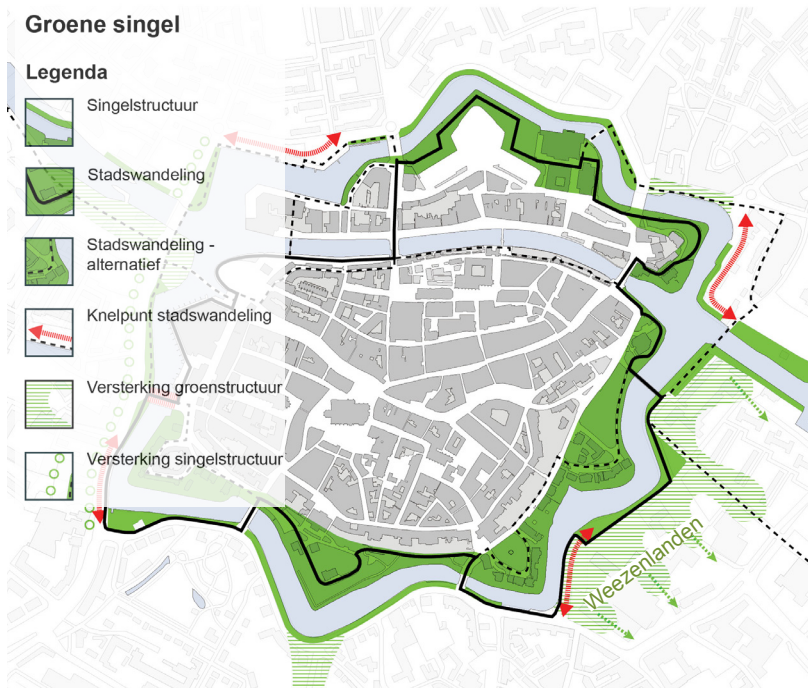
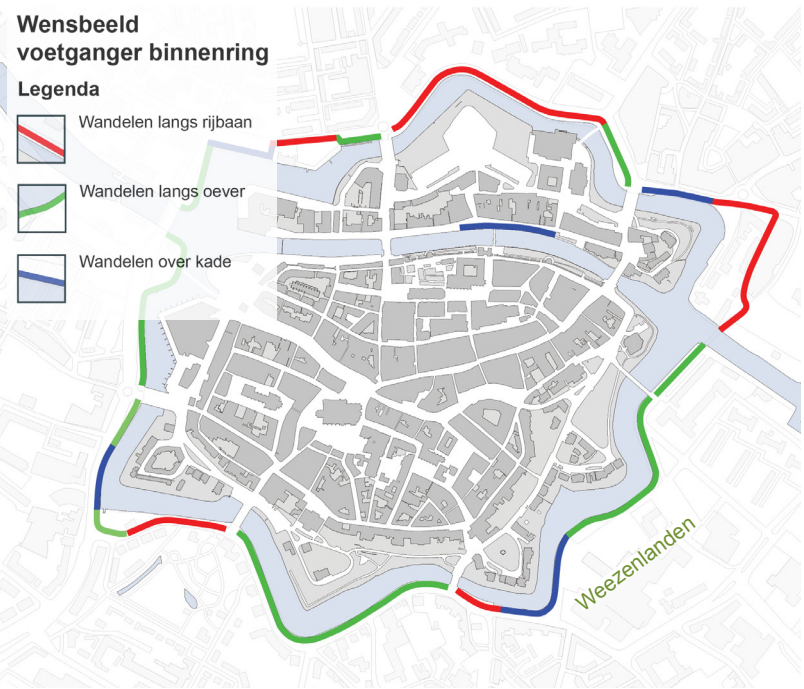
Parkeren mag niet dominant aanwezig zijn, het parkeren wordt goed geïntegreerd in het bebouwingsplan en groenplan. De hoeveelheid in te voegen parkeerplaatsen moet voldoen aan de geldende parkeernorm.



2.3 Context project in de stad

In Zwolle verandert de zone aan weerszijden van de stadsgracht en langs de binnenring gestaag en bijkans vanzelf naar een levendig en stedelijk gebied. Nieuwe en gevarieerde woningbouw als studenten-huisvesting, eengezinswoningen en appartementen in verschillende prijscategorieën worden afgewisseld met stadsiconen als de Spiegel, de Fundatie, Hedon, de rechtbank en de in voorbereiding zijnde megabioscoop op het Katwolderplein. In de openbare ruimte krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt evenwichtiger. De herontwikkeling van Weezenlanden naar woongebied voegt zich naadloos in deze ontwikkeling en draagt bij aan het versterken van de kwaliteiten van deze bijzondere kralenketting om de hals van de binnenstad. Het is hier aantrekkelijk om te wonen, te werken, uit te gaan en te ontmoeten.

De oriëntatie op de parkachtige kwaliteit van de stadsgracht en daarmee de binnenstad is stedenbouwkundig uitgewerkt door de Assendorperdijk door te trekken als een groene drager. Verder is een wandelroute langs de erfgrens met de rechtbank opgenomen die voert onder en langs bestaande bomen en beplanting. Met de continuering van de Assendorperstraat tot aan de gracht wordt het begin van deze straat aan de gracht nadrukkelijker gemarkeerd. De bevindingen die zijn opgedaan in dit project geven een goede input aan het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitplan Binnenstad+schil.



De stadsk(r)ans van Zwolle



Stedenbouwkundig VO

3.1 Concept

Overgang grote bouwblokken naar menselijke schaal

Het eerste uitgangspunt dat bepalend is voor het stedenbouwkundige ontwerp is de ligging van het plangebied tussen de grote bouwmassa's aan de Luttenbergstraat en de kleinschaligheid van de wijk Assendorp.

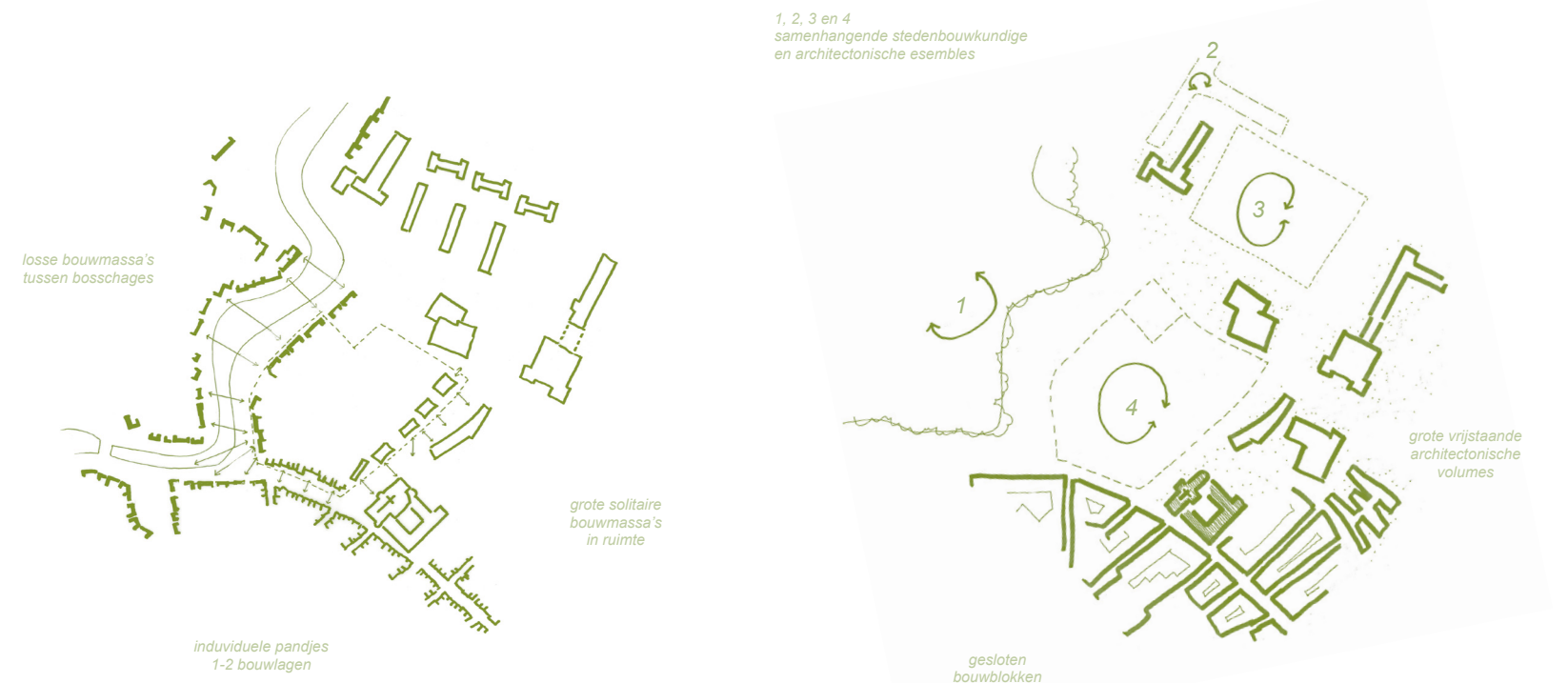
Het is wenselijk dat het plan een schakel vormt tussen deze twee uitersten.

Aansluiting op randen

De verschillende sferen aan de randen van het plangebied zijn van grote invloed op de bebouwing in het plangebied. Er zijn drie belangrijke randen te onderscheiden: De kleinschalige stadsstraat Assendorperstraat, de groene stadssingel Groot Wezenland, en de grootschalige Luttenbergstraat.

Kleinschalige binnenwereld

Het is het streven de woonstraten in het plan een kleinschalig karakter te geven, dat voort komt uit de sfeer van Assendorp.



Aanhechting op de bestaande massa's van het stadsweefsel

Stedenbouwkundige ensembles

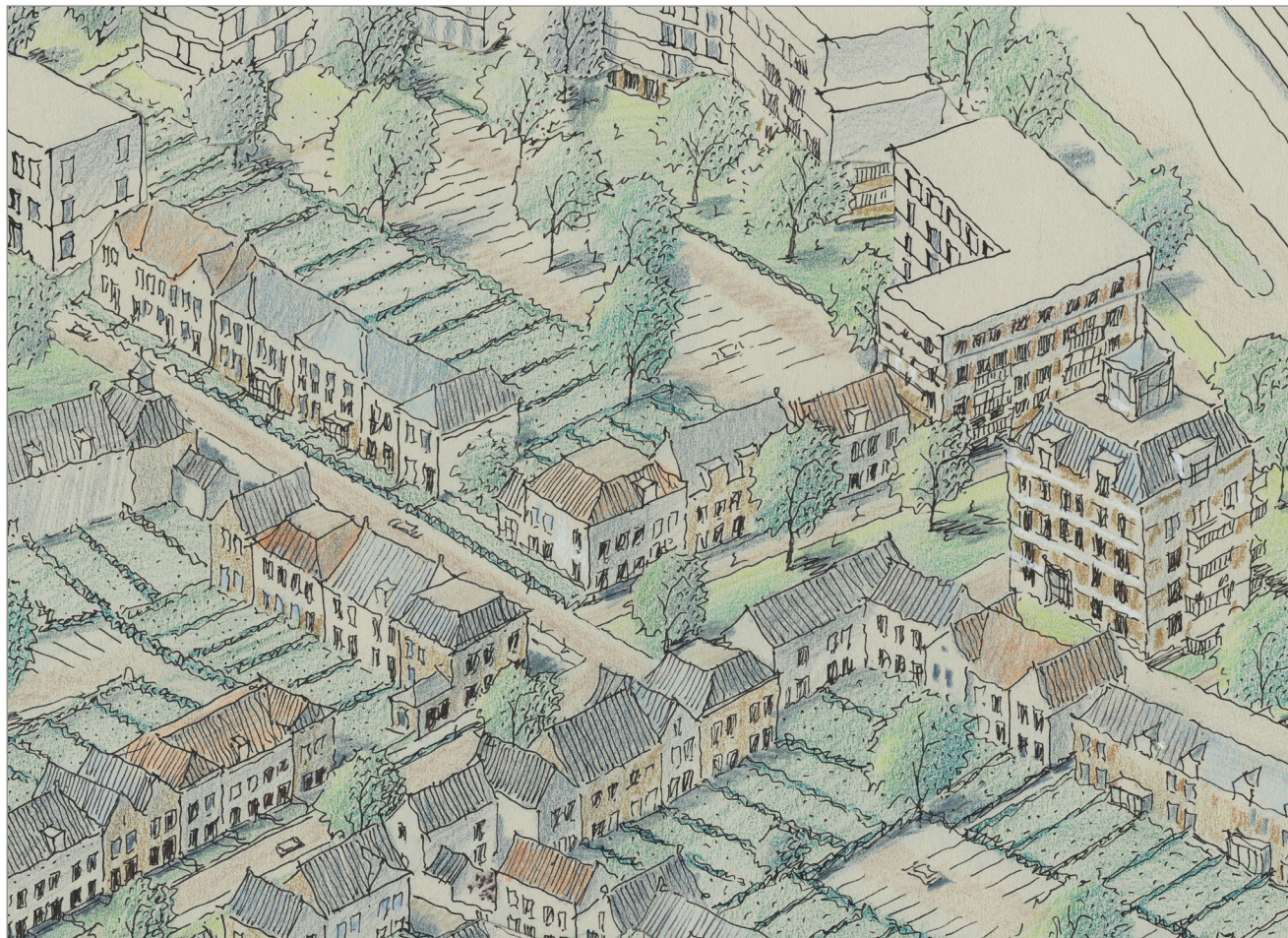


Concept bouwblokken Weezenlanden
d.d. 10-09-2013

Sfeerimpressie Weezenlanden
d.d. 20 januari 2014







3.2 Plankaart en toelichting

Doorzetten karakter van de stadssingel

Het karakter van de locatie Weezenlanden wordt met name bepaald door de ligging aan de singel rondom de binnenstad van Zwolle. De ruime, groene sfeer van de singelrand wordt de nieuwe buurt ingetrokken door de bebouwing langs dit water afstand van de gracht te houden. De te realiseren gebouwen langs deze singel zullen ook in de beeldtaal een antwoord vormen op de maat, schaal en materialisering van de oude panden langs de singel.

Gezicht aan de Assendorperstraat

In navolging van de wens uit het cultuurhistorisch onderzoek en de voorwaarden die gesteld worden in de randvoorwaardenomschrijving (zie Hoofdstuk 2) komt de rooilijn aan noordzijde van de Assendorperstraat zo dicht mogelijk op de kavelgrens te staan. Op deze manier wordt de Assendorperstraat visueel weer smal, zodat het begin van de Assendorperstraat ook daadwerkelijk weer aan de stadgracht komt te liggen. Als ondersteuning van de bestaande groenstructuur worden er nieuwe bomen gepland aan de Assendorperstraat (zie hiervoor ook paragraaf 2.2)

Afbouwen langs de Luttenbergstraat

De huidige laanbeplanting en bestaande boomgroepen langs de Luttenbergstraat zullen worden waar mogelijk worden gehandhaafd. De te realiseren gebouwen komen op deze manier in een parkachtige setting te staan. De bebouwingskorrels aan deze parkachtige ruimte kunnen zo meer maat krijgen, waardoor zij qua massa aansluiten op de omliggende, grotere bebouwingskorrels. De architectuur van deze gebouwen zal passen bij het geheel van De Weezenlanden. De mogelijkheid bestaat dat de appartementen worden geplaatst op een half verdiepte stallingsgarage. Dit verlicht de druk van het parkeren op het maaiveld en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Ontwerp uitgangspunt zijn zijn dat de bovenkant van stallingsgarage maximaal 1,20 meter boven het aanliggend maaiveld komt, dat de wanden gesloten zijn en in uitstraling onderdeel zijn van de architectuur van de appartementen.

Nieuwe Bleekerstraat

De Assendorpersdijk krijgt weer een verlenging in de vorm van een 'Nieuwe Bleekerstraat'. Hierdoor hecht het nieuwe stratenpatroon van De Weezenlanden aan het bestaande stedelijk weefsel. Het brede, groene profiel van deze straat geeft een ruim doorzicht naar de stadgracht.

Samenhangend ensemble

De stijl waarmee de woningen van De Weezenlanden gebouwd worden kenmerkt zich door onderlinge samenhang. Bouwmassa's variëren in antwoord op de aanliggende omgeving. De architectuur van deze verschillende bouwmass's is een samenbinden element.

3.3 Planfacet Groen

Groene stadsgracht

De meest kenmerkende groenstructuur van Zwolle zijn de groene oevers van de stadsgracht. De dubbele bomenlaan langs Groot Wezenland draagt deze groenstructuur. Deze drie tot vierdubbele eikenrijen zijn indrukwekkend. De ontwikkeling van Weezenlanden biedt de kans om deze groene structuur langs de gracht door te zetten in de richting van de Assendorperstraat. Hiervoor zouden de platanen langs Groot Wezenland, op het voormalig ziekenhuisterrein, vervangen kunnen worden door grote eiken in de openbare ruimte langs het water, zodat de mooie eikenlaan langs Groot Wezenlanden doorgezet kan worden.

Bomen in gazon langs Luttenbergstraat

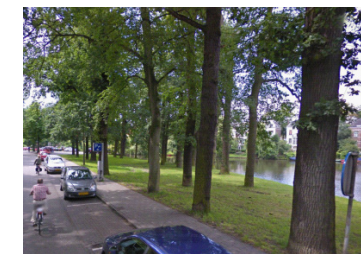
De Luttenbergstraat maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingswegen van de stad. Langs deze weg liggen grote solitaire bouwblokken. De rijbanen zijn overwegend gescheiden. Deze brede stadsweg wordt aan weersijden geflankeerd door bomen in gazon en lage meidoornhagen. Ook de middenberm bestaat uit lage beplanting (of gazon) met bomen. De wegen die vanaf de A28, de N35 en de N337 het stadcentrum van Zwolle ontsluiten zijn op deze manier geprofileerd.

Nieuwe Bleekerstraat: Groen

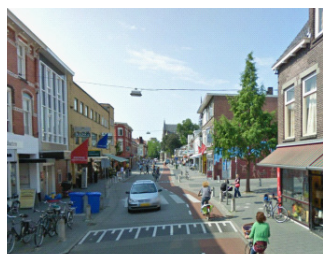
De 'Nieuwe Bleekerstraat' die genoemd wordt in paragraaf 3.2 zal een breed, groen profiel krijgen en sluit aan op de Assendorperdijk. De straat wordt aan één zijde geflankeerd door een gazon met mooie, grote solitaire bomen of sculpturale boomgroepen. Deze straat zal een ruim doorzicht bieden naar de groene lijnen van de vroegere vestingswerken.

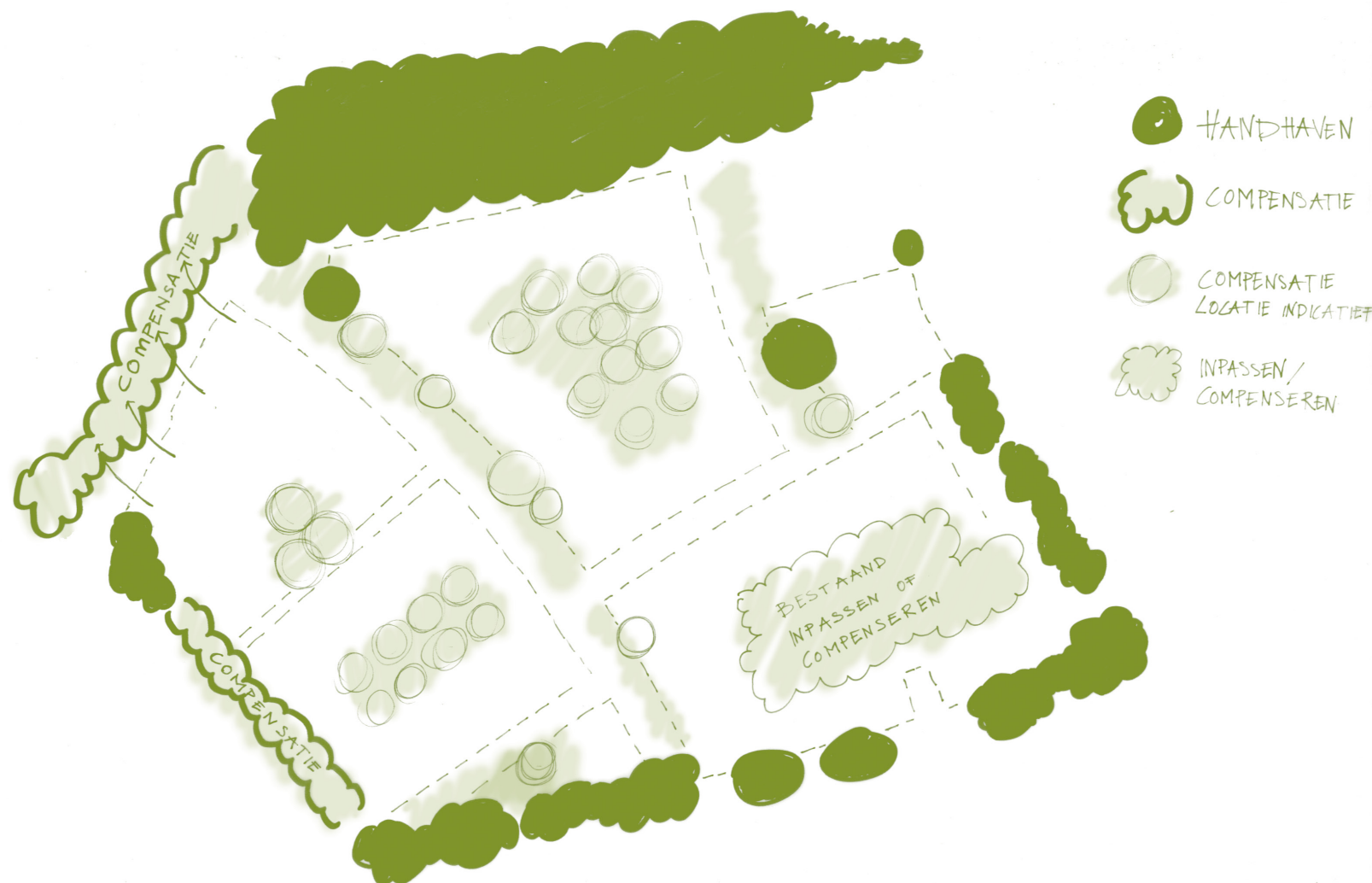


Parcways in Zwolle ontsluiten het weefsel van de oudere stadsstraten



Groenstructuur van Weezenlanden in een groter geheel





Bestaande bomen

De bomen die in de bestaande situatie op het ziekenhuisterrein staan, zijn niet allemaal geschikt om te behouden. Veel van deze bomen zijn gevormd door de bebouwing die gesloopt gaat worden. Eenzijdige kronen en stammen die meer dan een meter overhangen zijn hiervan het gevolg.

Toch zijn nog steeds een groot aantal bomen wel degelijk waardevol en maken ook onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Er zal dan ook gebruik worden gemaakt van dit bomenbestand bij het plaatsen van de buurtpleintjes. Ook de mogelijkheid van het verplanten van bestaande bomen wordt meegenomen in het ontwerp. In de onderstaande tekeningen is weergegeven welke bomen gehandhaafd zullen worden, welke behouden (al dan niet op de huidige standplaats) en welke verwijderd zullen worden. Ook de locatie voor compensatie van de te verwijderen bomen is aangegeven.



Inventarisatie bestaande bomen

(door gemeente, d.d. 4 dec 2013)

- boom, kwaliteit goed
- te verwijderen boom, kwaliteit matig / slecht



Te handhaven bomen, categorie A

Bestaande, waardevolle bomen waarbij ingezet wordt op handhaving en verbetering van de groeiomstandigheden.



Te handhaven bomen, categorie B

Bestaande bomen die waar mogelijk zullen worden gehandhaafd en waarvan de groeiomstandigheden zullen worden verbeterd. Indien handhaving niet mogelijk is zullen deze bomen worden verplant of gecompenseerd.



Te verwijderen bomen

Bestaande bomen die gekapt zullen worden. De gekapte bomen zullen waar mogelijk worden gecompenseerd. Locaties voor compensatiemogelijkheden zijn in bovenstaande schets weergegeven.

3.4 Planfacet Openbare ruimte

Verkeerstructuur

Op drie plaatsen wordt het nieuwe buurtje ontsloten. Op deze plekken sluit het buurtje aan op het verkeersnetwerk. van Zwolle.

Busroutes

De huidige buslijnen maken gebruik van de route langs de gracht. De gemeente onderzoekt of, hoe en wanneer deze buslinen verplaatst kunnen worden naar de binnenring.

Wegprofilen

Volgende blz. worden de profielen uitgewerkt.

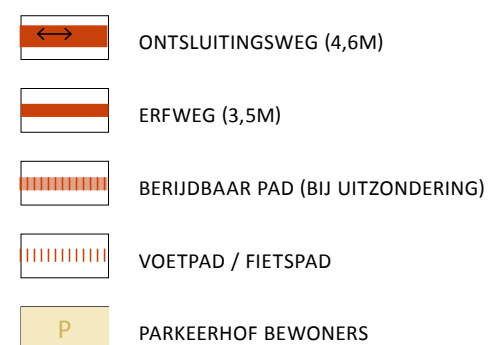
Spelen

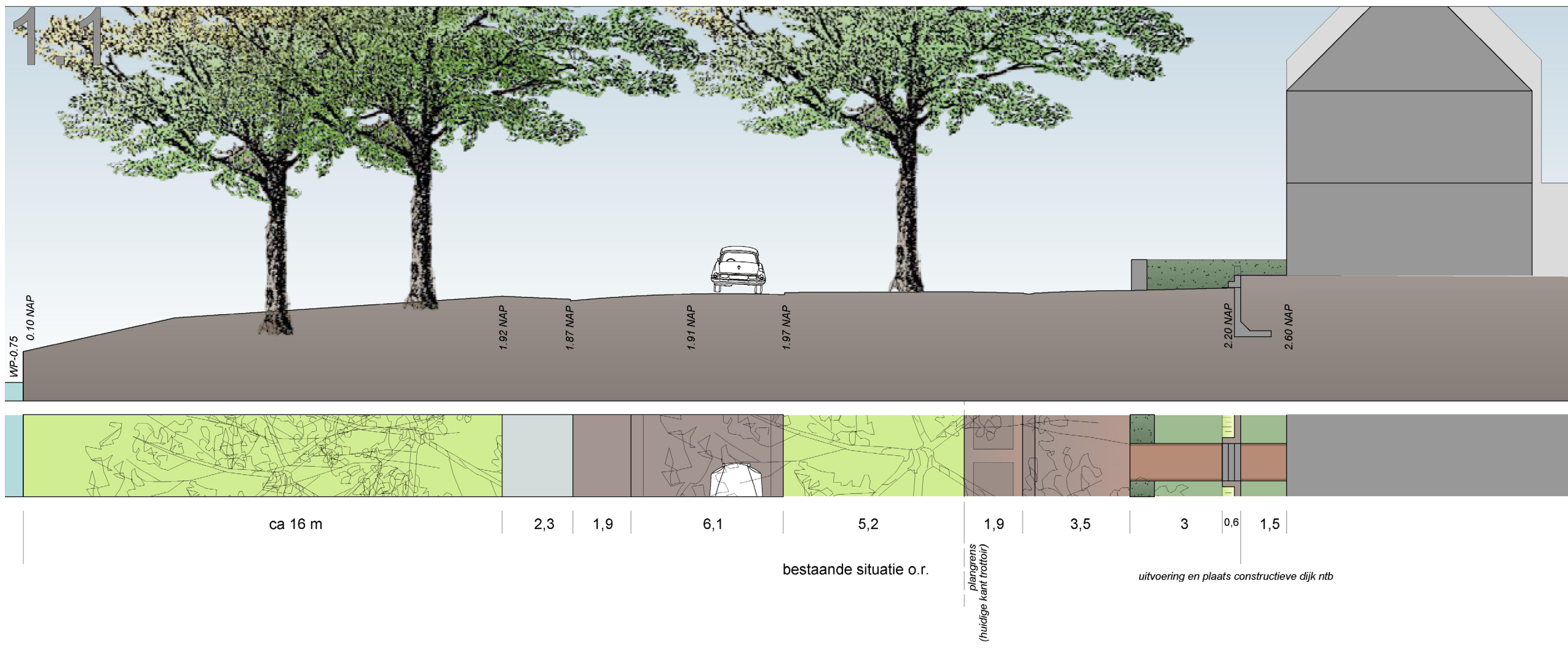
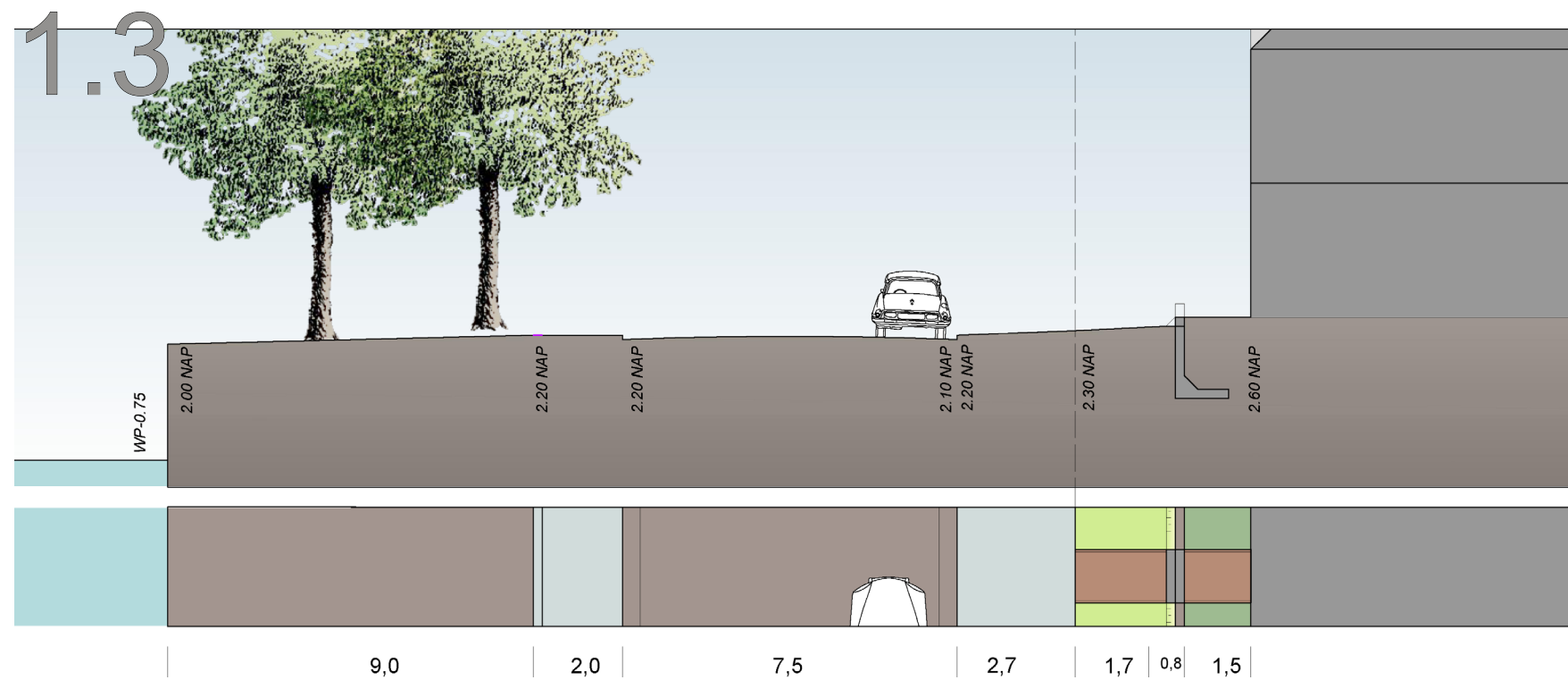
Er is ruimte gereserveerd (100 - 500 m2) in het gazonplein van de 'Nieuwe Bleekerstraat' ten behoeve van speelvoorzieningen voor kleine kinderen (leeftijd ca 0-6 jaar).

Verkeersstructuur in Zwolle



VERKEERSSTRUCTUUR





H 3

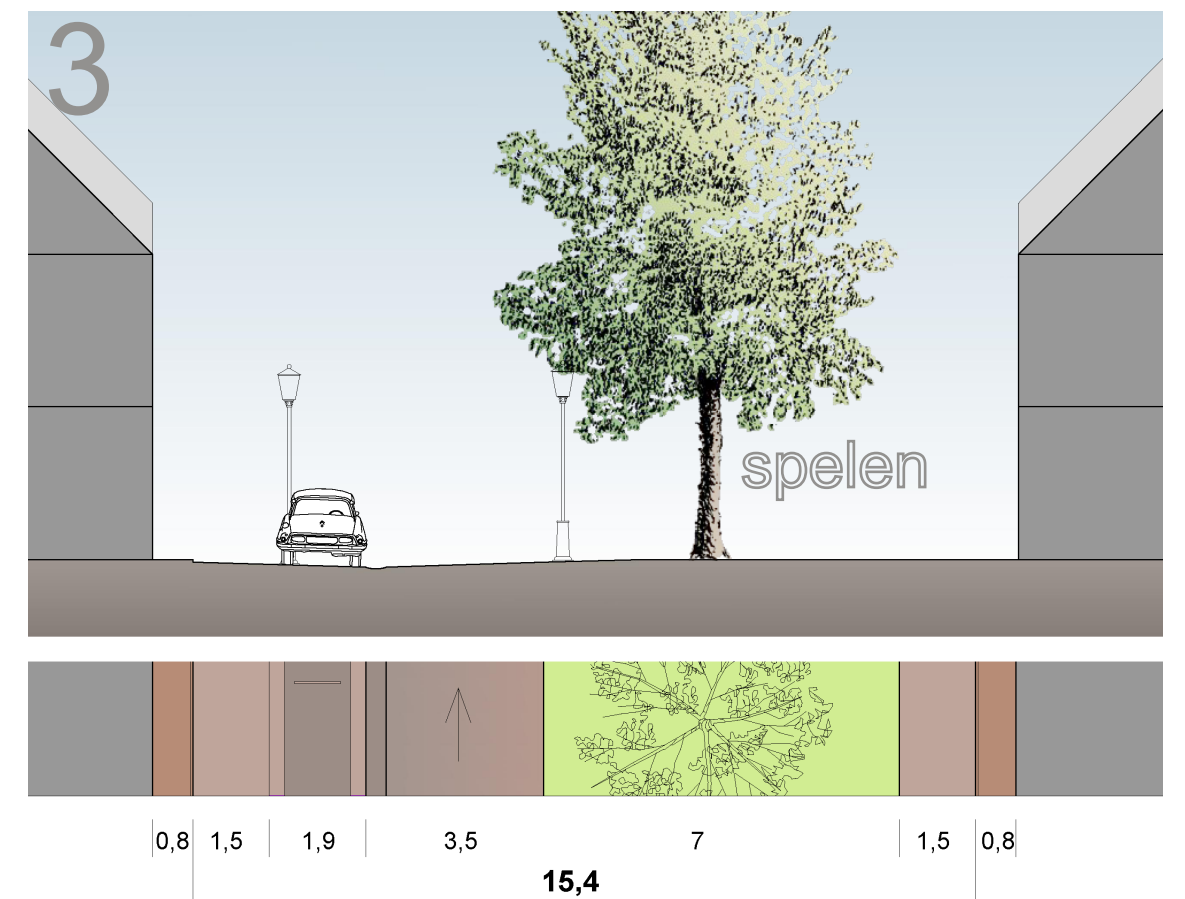
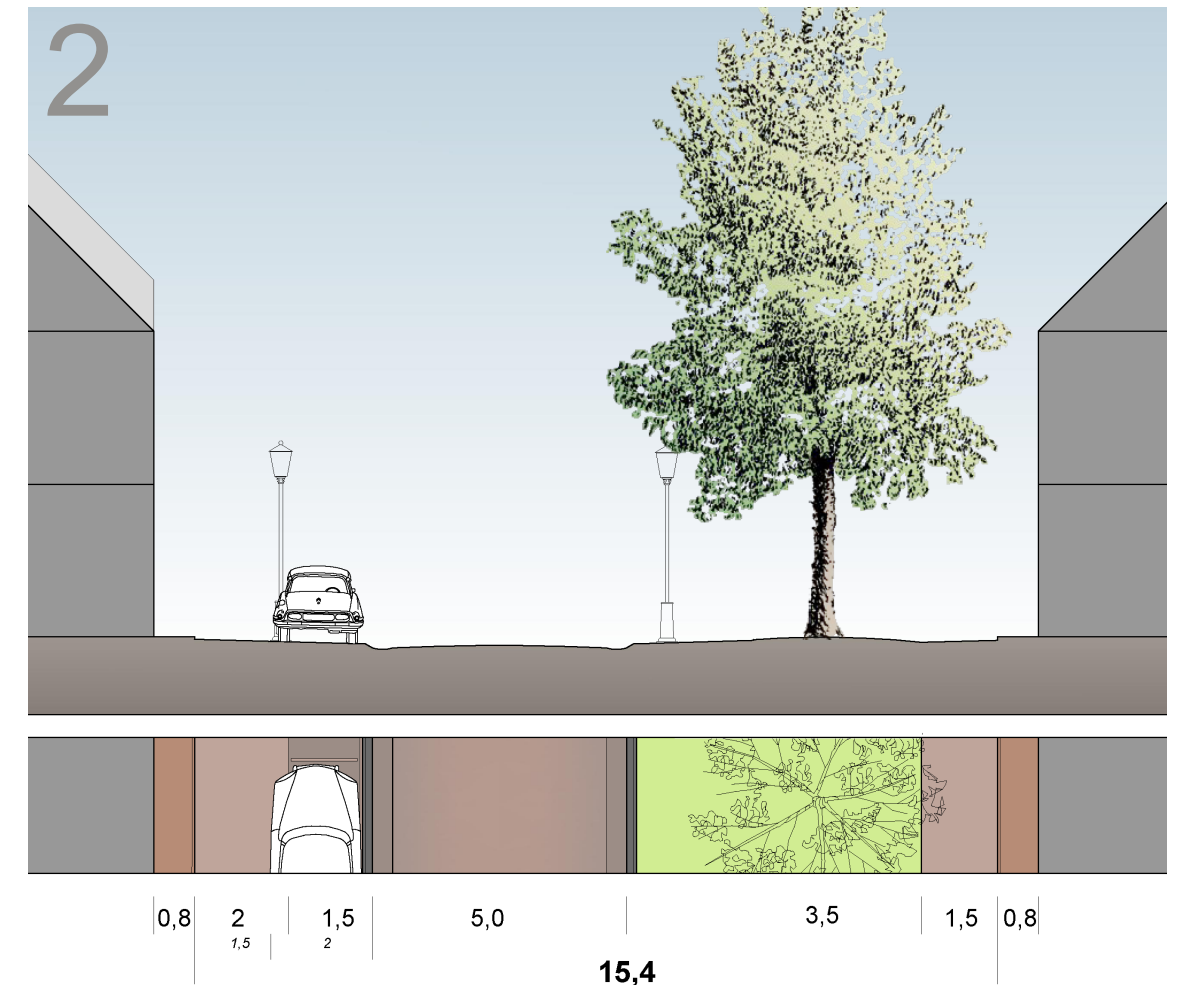
H 3

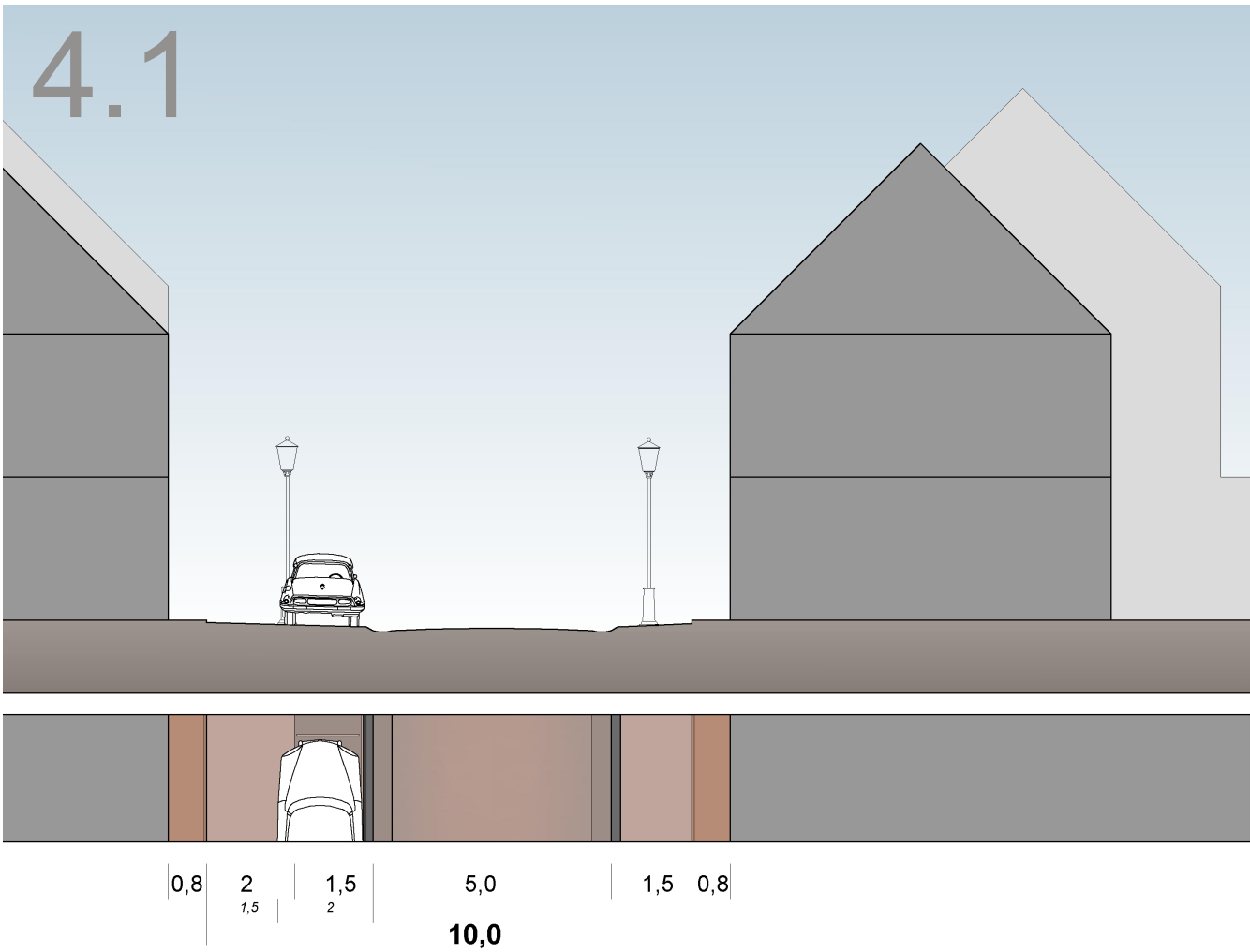
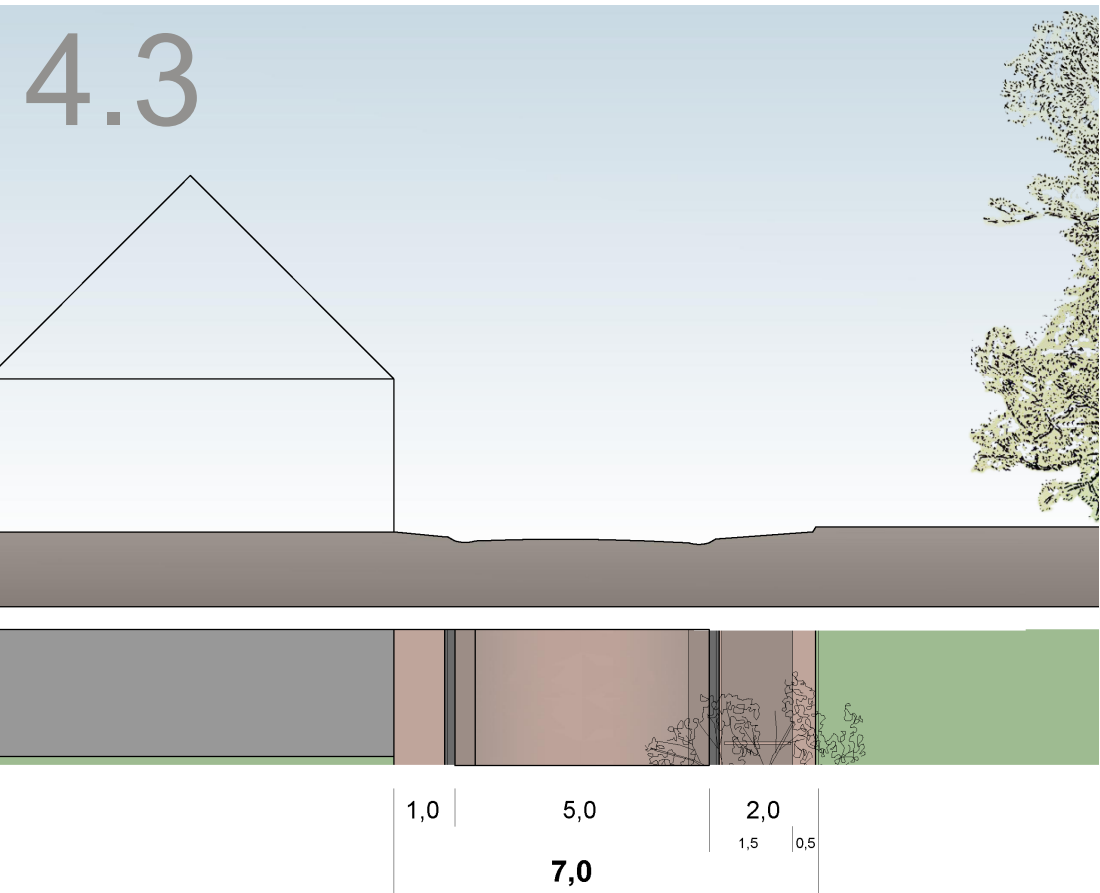


Erfweg



Ontsluitingsweg
met gras en bomen
in het profiel





Ontsluitingsweg,
parkeren achter de
parkeerband



H 3

3.5 Planfacet Parkeren

Parkeren bewoners

In het plangebied wordt het privé-autogebruik in afgesloten parkeerhoven georganiseerd (in mandelig gebied of op eigen terrein) terwijl in de openbare profielen het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd. Het organiseren van privé-autogebruik in afgesloten, goed te beheeren compacte parkeerclusters geeft de eigenaars gegarandeerde parkeerplekken en eventuele restruimtes in de parkeerhoven kunnen als veilig semi-privégebied ingericht worden. Door het compact en efficiënt oplossen van veel parkeerplaatsen in afgeschermd gebied kan het openbaar gebied sociaal veilig, eenduidig en relatief autoluw worden uitgevoerd.

Parkeernormen

Als uitgangspunten zijn de volgende cijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per woning in binnenhoven of op eigen terrein
- 0,3 parkeerplaatsen per woning in openbaar gebied

Verder voldoet de buurt aan de parkeernormen zoals genoemd in de bouwverordening van de gemeente Zwolle.

Bij de verdere ontwikkeling van het plan is verder onderzoek nodig met betrekking tot de verdeling van het parkeren van bezoekers in de openbare ruimte. Langs Groot Wezenland, de Assendorperstraat en de Luttenbergerstraat zijn veel parkeervakken in het huidige profiel gerealiseerd ten behoeve van het inmiddels gesloten ziekenhuis. Wanneer blijkt dat er in de huidige situatie een overschot aan parkeren in de openbare ruimte is, kunnen de ingetekende strook haaksparkeren aan de Luttenbergstraat en de parkeerplaatsen in de 'Nieuwe Bleekerstraat' mogelijk vervallen.

Ondergronds Parkeren

In de zones die aangegeven zijn op de parkeerstructuurkaart is het mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Het voorliggend stedenbouwkundig plan is ontworpen op volledig bovengronds, op maaiveld, te parkeren. Bij de verdere ontwikkeling van het plan bestaat de mogelijkheid om onder de appartementen aan de Luttenbergstraat een halfverdiepte stallingsgarage te situeren. Dat kan de druk van het parkeren op het maaiveld verlichten en zo de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plan vergroten.



PARKEERSTRUCTUUR



PARKEERHOF BEWONERS



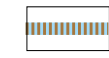
PARKEREN IN ACHTERTUIN



PARKEREN LANGS STRAAT



BESTAAND PARKEREN
IN OPENBARE RUIMTE



GEPLAND PARKEREN LANGS STRAAT
EVT. TE VERVALLLEN
door uitwisseling bestaande pp in openbare ruimte rondom De Weezenlanden



MOGELIJKHEID TOT
ONDERGRONDS PARKEREN

3.5 Planfacet Waterkering

Een gedeelte van het plangebied langs Groot Wezenland valt onder de door het waterschap aangewezen beschermingszone van de regionale waterkering. Met het waterschap zijn, ten behoeve van het realiseren van woningen in Weezenlanden de mogelijkheden voor een minimale tracéverlegging van de waterkering besproken.

Uitgangspunten zijn de volgende. Het beleid is geen woningen te bouwen in buitendijks gebied. De woningen in de blauwe zone, aangegeven in onderstaande tekening zullen dus achter een waterkering gemaakt moeten worden. Ter plaatse van de monumentale eikenlaan aan Groot Wezenland kan deze kering niet in het openbaar gebied gemaakt worden. Met het Waterschap is overleg geweest om hier tot een optimale oplossing te komen. Het waterschap kan zich vinden in een mogelijke kering onder de woning (zie hiervoor ook de twee profielen op pag. 15). Aan het begin van Groot Wezenland is het mogelijk de betreffende kering op te nemen in het openbaar gebied.



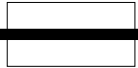
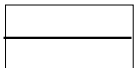
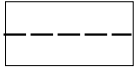
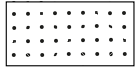
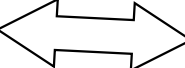
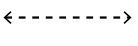
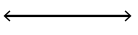
H 3

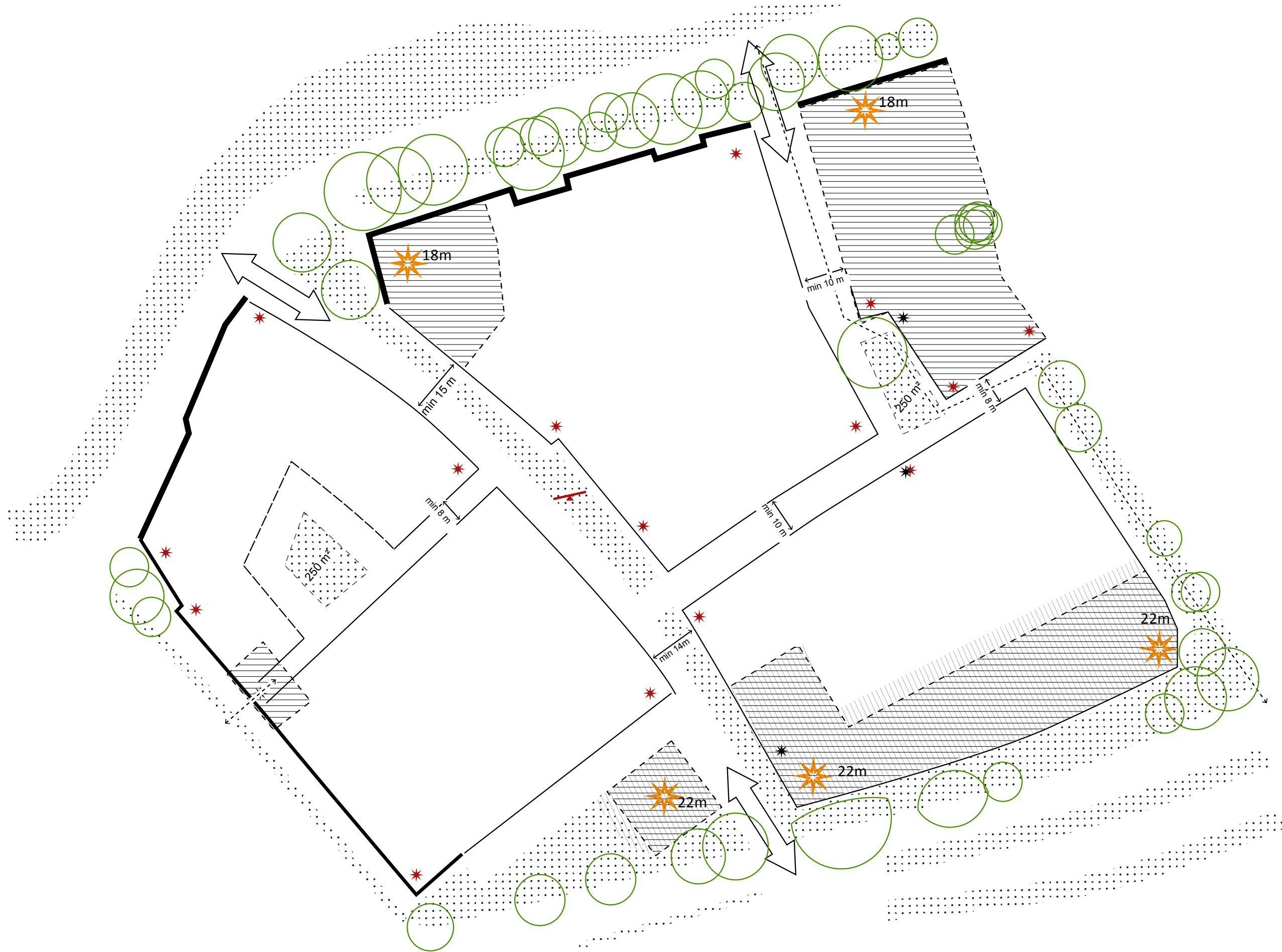
Stedenbouwkundige essentiekaart

De plankaart van het stedenbouwkundig ontwerp is in de hiernaast afgebeelde kaart vertaald naar de essenties van het plan. Datgene waar je echt op wil sturen. Het is in die zin te lezen als de stap tussen het ontwerp en het bestemmingsplan. Wat is hard en waar zit marge? De gebouwen en gebouwensembles zijn aangegeven en uitgewerkt naar stedenbouwkundige aspecten in de matrix. De architectonische aspecten zijn verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan, en zijn vertaald in gebiedsgerichte criteria.



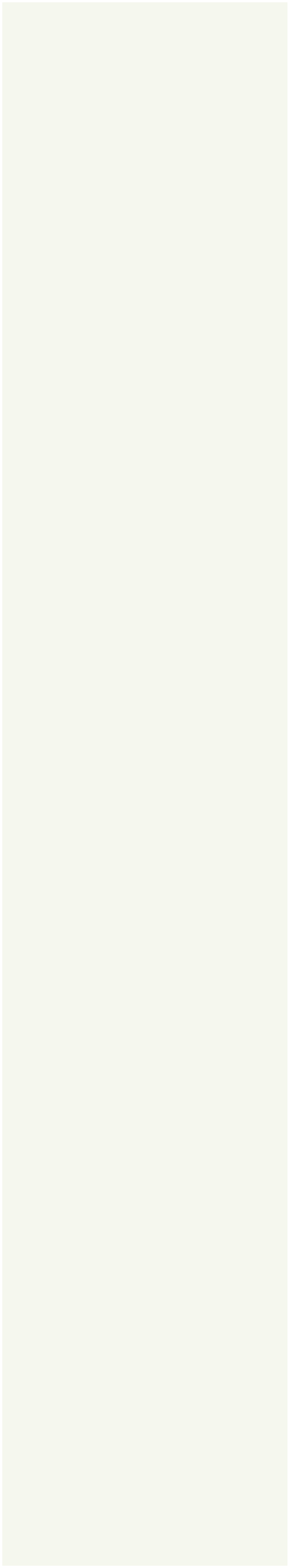
ESSENTIEKAART

- 
VERSPRINGENDE ROOILIJN
 - verspringingen achter rooilijn tot 3m achter rooilijn
 - max. bouwhoogte 16m tenzij anders vermeld
- 
VERSPRINGENDE ROOILIJN
 - rooilijn kan opschuiven richting Assendorperstraat met max 3m
 - verspringingen in rooilijn 1,5m
 - max. bouwhoogte 14m
- 
ROOILIJN GESLOTEN
 - verspringingen tot 0,5m;
 - marge ligging rooilijn: 5 m
 - max. bouwhoogte 13m
- 
ROOILIJN
 - gesloten bebouwde achterzijde kavels
 - max. bouwhoogte 11m
- 
ZOEKLOCATIE APPARTEMENTEN
 (max bouwhoogte in m)
- 
ZOEKLOCATIE STALLINGSGARAGE
 (max 1,2m + maaiveld)
- 
GROEN
 (bomen in gras, bomen in verharding)
- 
BESTAANDE BOOM HANDHAVEN
- 
ACCENT (max. hoogte in m)
- 
ACCENT (verschijningsvorm)
- 
MOGELIJKHEID TOT OVERBOUWING
- 
LOCATIE SPEELPLEK
- 
AANSLUITING AUTOVERKEERSNETWERK
- 
VOETGANGERSROUTE
- 
MINIMALE PROFIELBREEDTE in m



ZWOLLE WEEZENLANDEN

Beeldkwaliteitplan



Beeldkwaliteitplan

5.1 Inleiding

Waardering

De herontwikkeling van het ziekenhuisterrein verbindt deze belangrijke plek opnieuw met de stad. De randen leggen middels bebouwingswanden en openbare ruimtes de relaties met de verschillende identiteiten rondom.

Beleid

- Het niveau van welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en vernieuwen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en openbare ruimte per plek vormen de uitgangspunten voor nieuwbouw.
- Voor plekken die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen waarbij de historische kenmerken per plek de inspiratiebronnen vormen. De architectuur brengt de historie naar deze tijd en is daarmee hedendaags traditioneel. Monumentale en afleesbare eenheden. Nuchtere Nederlandse bouwkunst.

Sfeer en karakter

De ruimtelijke uitstraling van Weezenlanden voldoet aan de volgende beschrijving:

- Menselijke maat en schaal; organisch en ambachtelijk;
- Het is niet de binnenstad, maar het voelt wel zo;
- Gericht op de binnenstad, maar in bebouwing en openbare ruimte gelinkt aan Assendorp en de groen/blauwe structuurlijn van de stadsgracht.
- Voetgangers en fietsers voelen zich er op hun gemak.

Architectonische kenmerken

De architectuur van Weezenlanden voldoet aan de volgende beschrijving:

- Architectuur is krachtig en verankerd op de openbare ruimte
- Woonblokken zijn alzijdig

- Onderscheidende delen van de bouwblokken hebben een eigen verschijningsvorm; een variëteit aan volumes en architectuur
- Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel; “Doe het gewone buitengewoon”
- Kleurgebruik varieert; van de kleuren van de binnenstad tot de kleuren van Assendorp
- Zonnepanelen (pv-cellen) en collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zijn de zonnepanelen en collectoren zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de dakbedekking

De specifieke architectonische kenmerken worden hierna per stedenbouwkundig ensemble toegelicht.

5.2 Beeldkwaliteit in sfeergebieden

Vijf sfeergebieden

In het plan voor De Weezenlanden zijn vijf sfeergebieden te onderscheiden. De foto's op deze pagina's zijn referenties voor de sfeer van het betreffende deelgebied van het plan. Deze uitstraling wordt bepaald door het al dan niet aanwezige groen, de breedte van de straat, de hoogte en breedte van de bouwblokken en de mate waarin bouwblokken herhaald worden. De architectuur van de bebouwing speelt een rol, maar is slechts één van de elementen.

Groot Wezenland: stadsingel

Groot Wezenland maakt onderdeel uit van de buitenzijde van de van de voormalige, tot parken omgevormde vestingwerken. De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden.

Assendorperstraat: stadsstraat

De Assendorperstraat is een winkelstraat. Op de plaats van het ziekenhuis wordt een nieuwe gevelwand gemaakt, die direct aansluit op het huidige straatprofiel. De gebouwen aan beide zijden van de straat zullen het nieuwe begin vormen van de Assendorperstraat.

'Nieuwe Bleekerstraat': groene binnenstraat

De Nieuwe Bleekerstraat is het verlengde van de Assendorperdijk. Deze straat zal een ruim en groen profiel krijgen. De gebouwen aan deze straat zullen in verhouding moeten staan tot de breedte ervan.

Luttenbergstraat: afbouwen naar menselijke schaal

De bouwblokken die langs de Luttenbergstraat gepland zijn dienen af te bouwen van de moderne blokken via het Provinciehuis en de rechtbank naar het kleinschalige karakter van Assendorp.

De binnenstraatjes: sfeervolle woonbuurt

In de binnenstraatjes van het plan De Weezenlanden wordt het stedenbouwkundig verhaal van Assendorp verder verteld. De volumes, gevelindeling, detaillering en keluren van Assendorp worden ter inspiratie gebruikt voor de binnenstraten van De Weezenlanden.

Overgang stadsgracht - rechtsbank



Groot Wezenland: een groene stadssingel



Assendorperstraat: een kleinschalige stadsstraat



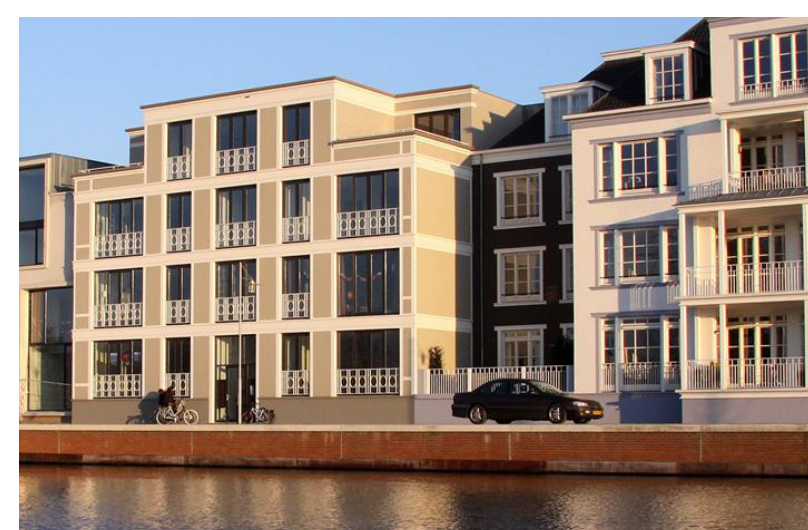
Luttenbergstraat: afbouwen naar de menselijke schaal



'Nieuwe Bleekerstraat': groene binnenstraat



Binnenstraatjes: sfeervolle woonbuurt



Overgang stadsgracht - rechtbank

5.3 Groot Wezenland

Beschrijving

Groot Wezenland maakt onderdeel uit van de buitenzijde van de van de voormalige, tot parken omgevormde vestingwerken. Aan deze buitenzijde van de singels, aan de andere zijde van de stadsgracht, werd in de tweede helft van de 19de eeuw een ring met villa's en geschakelde herenhuizen gebouwd, gelegen aan een met bomen beplante aan langs het water en met uitzicht op de fraaie singelbeplanting aan de overzijde. De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden.

Massa en vorm

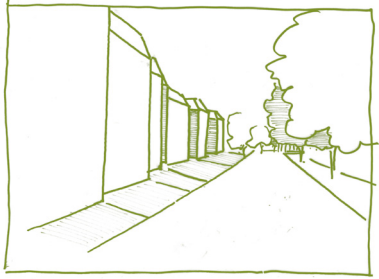
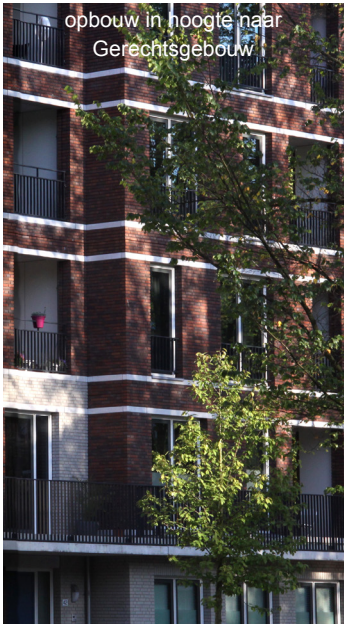
Geschakelde villa's en herenhuizen met een sterk verspringende rooilijn ten voorkeur redelijk diepe voortuinen die het groene karakter van Groot Wezenland versterken.

Gevels

De wand aan de singel is zo goed als gesloten. Deze wand wordt gevormd door verschillende singelvilla's en geschakelde herenhuizen. Eén singelvilla bestaat uit meerdere beukmaten, het aantal beukmaten kan verschillen per type. Met een bandbreedte van 3 tot 6 beukmaten. De singelvilla doet zich voor als één gebouw waarbinnen duidelijke samenhang en hiërarchie aanwezig is. De geschakelde herenhuizen zijn individueel verschillend, maar kunnen een gelijke verschijningsvorm hebben, met een maximum van twee beukmaten. De gevel kent een grote tectiliteit door erkers, balkons, daklijsten, etc. Grote raampartijen zijn van belang in de woningen aan de stadsgracht.

Detaillering, kleur en materiaal

Een goede detaillering is belangrijk in dit compact stedelijke milieu. De detaillering is statig, rijk, tactiel en ambachtelijk. De gebruikte materialen zijn aards (baksteen, keramische pannen, hout, natuursteen) en sluiten aan op de in de omgeving aanwezige kleuren. Natuurlijke materialen maken de architectuur vriendelijk en benaderbaar.



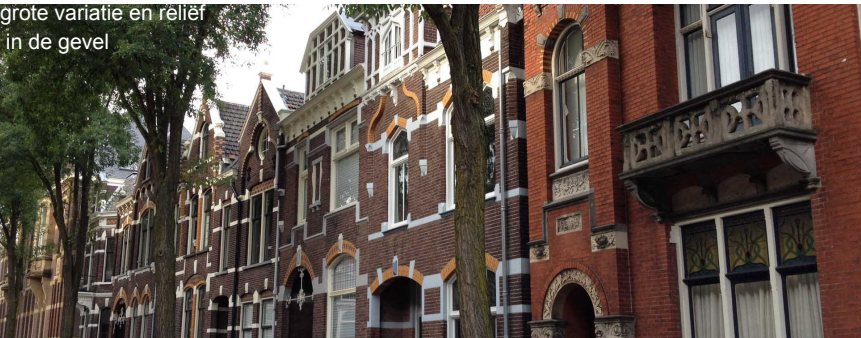
verspringende gevelrooilijn



reliëf in de gevel door erkers, balkons, entrees, diepe neggen kroonlijsten, overstekken, dakkapellen



voortuinen voor een groene voet van de singel



5.4 Assendorpersstraat

Beschrijving

De Assendorperstraat is een straat met boetiekjes in de plint. Op de plaats van het ziekenhuis wordt een nieuwe gevelwand gemaakt. Deze wand zal zo dicht mogelijk aansluiten aan het huidige straatprofiel. De gebouwen aan beide zijden van de straat zullen het nieuwe begin vormen van de Assendorperstraat. Een nieuw aan te planten bomenstructuur maakt een verbinding met de bomen langs de stadgracht. Zo wordt dit deel van de Assendorperstraat een schakel tussen twee typen stadsstraten.

Massa en vorm

Zoals gezegd zal de geplande bebouwing aan de Assendorperstraat het nieuwe begin vormen van deze winkelstraat. Een bouwhoogte van 3 lagen met kap zet de binnenstedelijke sfeer van deze straat duidelijk neer. Op minimaal twee plekken in deze totale gevelwand wordt ruimte gemaakt voor een boom (-groep) in verharding. Daar springt de gevel minimaal 5m terug. Woningen sluiten aan op de architectonische compositie van de bestaande Assendorperstraat met een afwisseling van twee en drie lagen met kap of 3 lagen plat. De platte daken en de kopgevels zijn hierbij belangrijk voor het stedelijke karakter van de straat

Gevels

De gevelrooijlijn kent kleine verspringen (1- 1.5m) t.b.v. de variatie in de straat. De Assendorperstraat kenmerkt zich door een duidelijk aanwezige plint (mede door het commerciële gebruik ervan). In de nieuwe gebouwen zal een verbinding met dit heldere beeld gezocht worden door een behoorlijk percentage van de totale gevelwand een duidelijke plint van één laag te geven. De totale gevelwand bestaat voor een groot deel uit kopgevels. De individuele panden zijn herkenbaar. De panden zijn maximaal 4 beukmaten breed. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling.

Detailering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detailering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat. er is hier veel variatie mogelijk. De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet. De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



horizontale indeling gevelwand, verticaliteit ramen



opbouw Assendorperstraat



horizontale indeling gevelwand, verticaliteit ramen



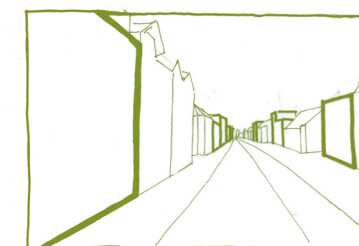
pandsgewijze opbouw gevel



éénlaagse plint



afwijkende plintkleuren (1 bouwlaag hoog)



3 lagen plat als terugkerende variatie in de straat

5.5 'Nieuwe Bleekerstraat'

Beschrijving

De Nieuwe Bleekerstraat is het verlengde van de Assendorperdijk. Deze straat zal een ruim en groen profiel krijgen. De gebouwen aan deze straat zullen in verhouding moeten staan tot de breedte ervan.

Massa en vorm

Een groot gedeelte van de woningen aan deze straat zal een langskap hebben. Het is van belang dat deze kappen worden onderbroken door kopgevels en een ritme van dakkapellen. Ook platte daken zouden voor een onderbreking kunnen zorgen, maar vormen een uitzondering. Woningen sluiten aan op de architectonische compositie van de bestaande Assendorperstraat met een afwisseling van twee en drie lagen met kap of 3 lagen plat.

Gevels

De gevelrooilijn langs de Nieuwe Bleekerstraat heeft kleine verspringingen (met een bandbreedte van ca 10-50 cm) die zorgen voor reliëf in de gevel. Een uitzondering hierop is de wijkende rooilijn in het midden van de straat. In navolging van de gevels van Assendorp is er veel samenhang in de gevelwanden. Individuele panden zijn herkenbaar en bestaan uit gemiddeld 3-6 beukmaten. Ook herenhuisachtige panden van 1 of 2 beukmaten zijn hier op hun plaats. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling. Grote ramen zijn aan deze groene ruimte belangrijk.

Detallering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen in Assendorp. Variatie wordt gezocht binnen een bepaalde bandbreedte.

De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



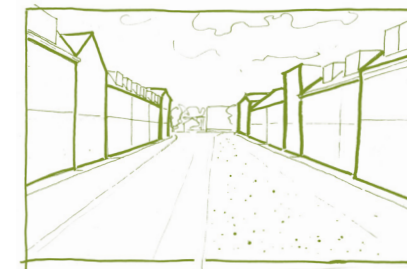
variatie in gevelwand



verticaliteit aan groene ruimte



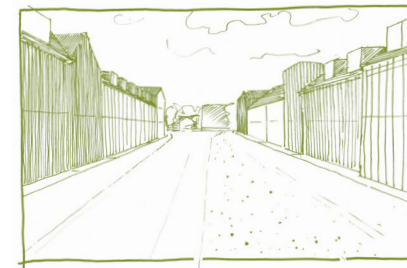
groene 'voet'
langskappen



langskappen, onderbroken door enkele-kopgevels en dakkapellen



horizontale gevelindeling, verticaliteit door ramen



variëteit in de straat door gevelkleuren



horizontale geleiding gevelwand, verticaliteit ramen

5.6 Luttenbergstraat

Beeldkwaliteit gebouw

De Luttenbergerstraat is één van de hoofdontsluitingswegen van Zwolle. De weg is aangelegd als 'parcway', een weg met gescheiden rijbanen, geflankeerd door bomen in gazon en hagen. Langs deze parcways bevinden zich moderne, solitaire bouwblokken. Het plan-gebied ligt op de plaats waar deze parcway in de binnenstad aan- komt. De bouwblokken die langs de Luttenbergstraat gepland zijn dienen af te bouwen van de moderne blokken naar het kleinschalige karakter van Assendorp

Massa en vorm

Afbouwen van massieve blokken naar kleinschaligheid Assendorp. Van 6 lagen of vijf lagen met kap naar vijf lagen of vier lagen met kap. Een hoogte accent is goed mogelijk, mits de footprint van het volume niet te groot is; hoger is slanker.

Gevels

Grootschalige wandvorming moet voorkomen worden. Plasticiteit in de gevel is belangrijk. Ingrediënten hiervoor zijn onder andere balkons, dakterrassen, erkers en loggia's. De appartementen op de begane grond hebben bij voorkeur een eigen voordeur ter bevordering van de levendigheid van het straatbeeld. De hoofdentree voor de overige appartementendien is aan de straatzijde van het gebouw.

Detallering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuanceslichte tinten en keim/stucwerk in lichte kleur. Er moet samenhang zijn tussen van de baksteen van de appartementgebouwen en de grondgebonden woningen. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat. De dakbedekking van de schuine daken zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

Beeldkwaliteit stallingsgarage

Nader onderzoek moet uitwijzen de appartementen geplaatst kunnen worden op een halfverdiepte stallingsgarage.

Massa en vorm

De optionele stallingsgarage mag niet meer dan 1,20 meter boven maaiveld uitsteken. Met deze maximale maat kijk je op het dek. Wordt het hoger kijk je er tegen aan en oogt het veel massaler.

Gevels

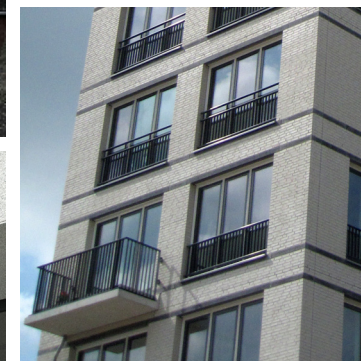
De wanden van de stallingsgarage zijn gesloten. Zicht op auto's en lichtoverlast 's avonds wordt zo voorkomen.

Detallering, kleur en materiaal

De wanden van de eventuele stallingsgarage worden geïntegreerd met de de architectuur van de bovengelige appartementen.



afbouwen naar Assendorperstraat



geleding en plasticiteit van horizontaal blok



soberheid en plasticiteit



strak en helder



invloedssfeer moderne bouwblokken

5.7 Binnenstraatjes

Beschrijving

In de binnenstraatjes van het plan De Weezenlanden wordt het stedenbouwkundig verhaal van Assendorp verder verteld. De volumes, gevelindeling, detaillering en keluren van Assendorp worden ter inspiratie gebruikt voor de binnenstraten van De Weezenlanden.

Massa en vorm

Een groot gedeelte van de woningen aan deze straten zal een langskap hebben. Het is van belang dat deze kappen worden onderbroken door kopgevels en een ritme van dakkapellen. Ook platte daken zouden voor een onderbreking kunnen zorgen, maar vormen een uitzondering. De bouwhoogte van de woningen aan deze straat zijn twee lagen met kap of drie lagen plat (als uitzondering). De platte daken en de kopgevels zijn hierbij belangrijk voor het stedelijke karakter van de straat.

De bouwblokken moeten zo goed als gesloten en alzijdig zijn. Dit geldt ook voor de achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen. De garages moeten hier zorgvuldig worden ontworpen en zijn het middel om het blok gesloten en alzijdig te houden. Zijgevels welke zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte mogen niet blind zijn.

Gevels

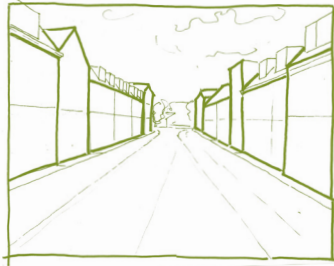
De gevelrooilijnen in de binnenstraatjes hebben kleine verspringingen (met een bandbreedte van ca 10-50 cm) die zorgen voor relief in de gevel. In navolging van de gevels van Assendorp is er veel samenhang in de gevelwanden. Individuele panden zijn herkenbaar en bestaan uit gemiddeld 3-6 beukmaten. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling.

Detaillering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen in Assendorp. Variatie wordt gezocht binnen een bepaalde bandbreedte.

De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



langskappen, onderbroken door kopgevels en dakkapellen

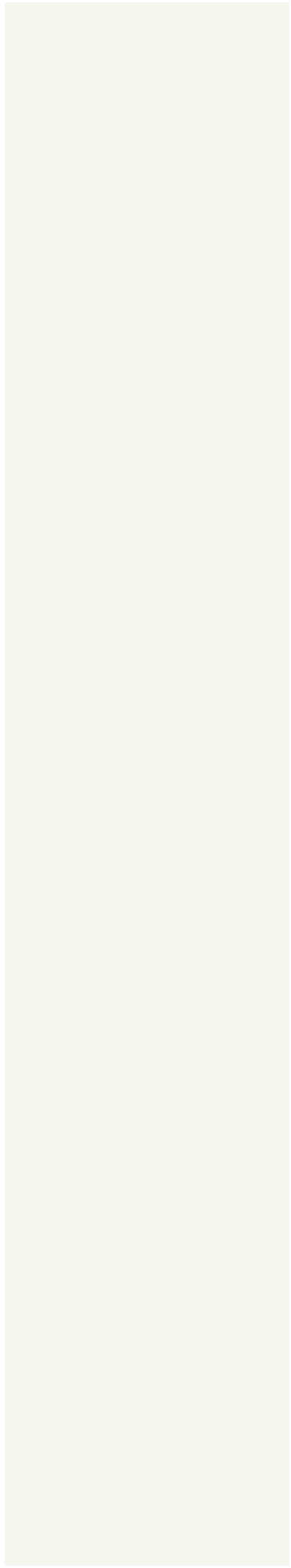


horizontale gevelindeling, verticaliteit door ramen



variëteit in de straat door gevelkleuren





5.8 Overgang Stadsgracht - Rechtbank

Beschrijving

De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden. Dit sfeergebied ligt echter op de overgang van deze villa-achtige grachtenpanden in het groen naar het grote, solitaire, glazen gerechtsgebouw dat recent is gebouwt als uitbreiding van de bestaande rechtbank.

Massa en vorm

Het bouwblok dat in dit sfeergebied gepland is, moet tegenwicht bieden aan de hoogte en massa van het rechtbankgebouw. Tegelijk moet het een overgang vormen naar grachtenvilla's langs de groene gracht.

Gevels

De wand aan de singel is zo goed als gesloten. De gevels van dit sfeergebied zet deze wand voort, echter in een grotere schaal. In plaats van singelvilla's moet meer gedacht worden aan pakhuishachtige gevels. Soberder, grootschaliger dan de villa's, in opmaat naar het gerechtsgebouw.

De gevel kent tectiliteit door loggia's, erkers en balkons. Grote raampartijen zijn van belang in de woningen aan de stadsgracht.

Detaillering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuanceslichte tinten en keim/stucwerk in lichte kleur. Er moet samenhang zijn tussen van de baksteen van de appartementgebouwen en de grondgebonden woningen.

Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat.

De dakbedekking van de schuine daken zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.



Nieuwbouw Rechtbank Zwolle