



WEEZENLANDEN-NOORD

VOLUME STUDIE & MOBILITEIT - 29 NOVEMBER 2021

BARCODE
ARCHITECTS

Aanpassingen volume door nieuwe oplossing parkeren

Inpakken van de parkeergarage

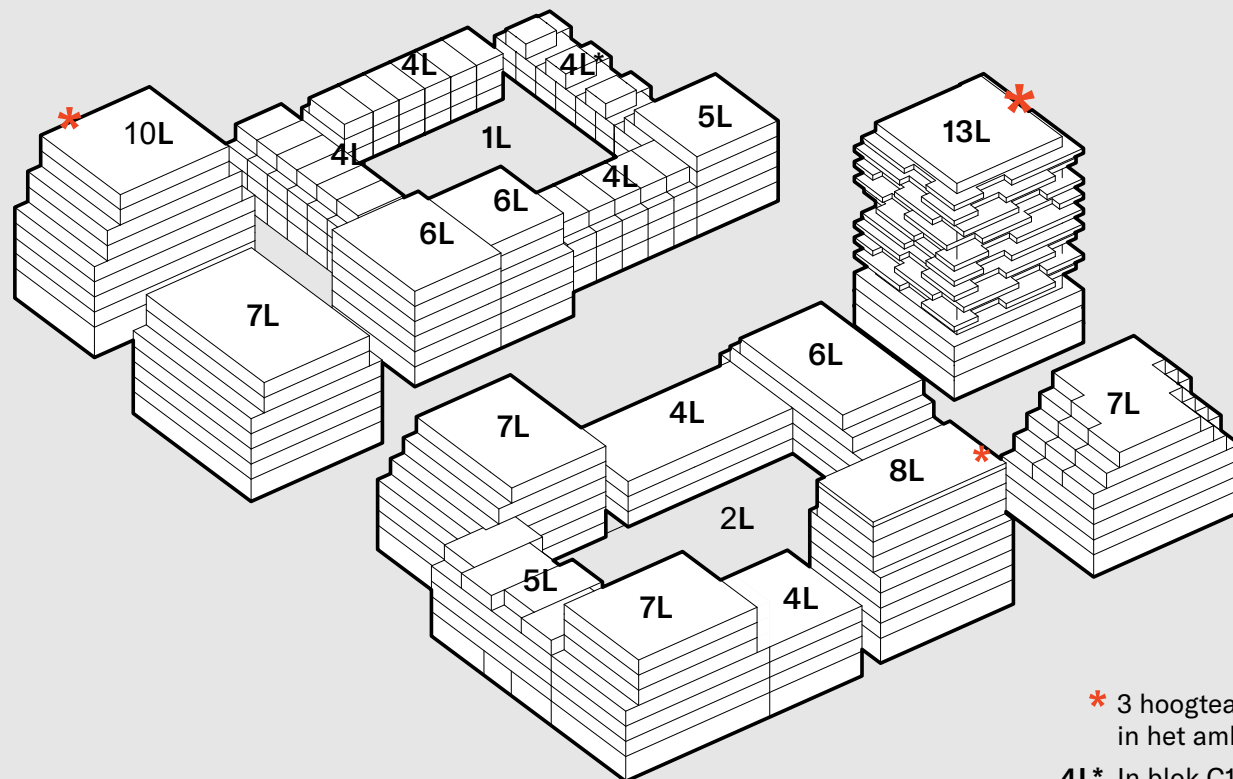
Overzicht metrages

Mobiliteit

Uitwerking parkeervoorzieningen

VOLUMESTUDIE

AXONOMETRIE HOOGTES - VOORSTEL

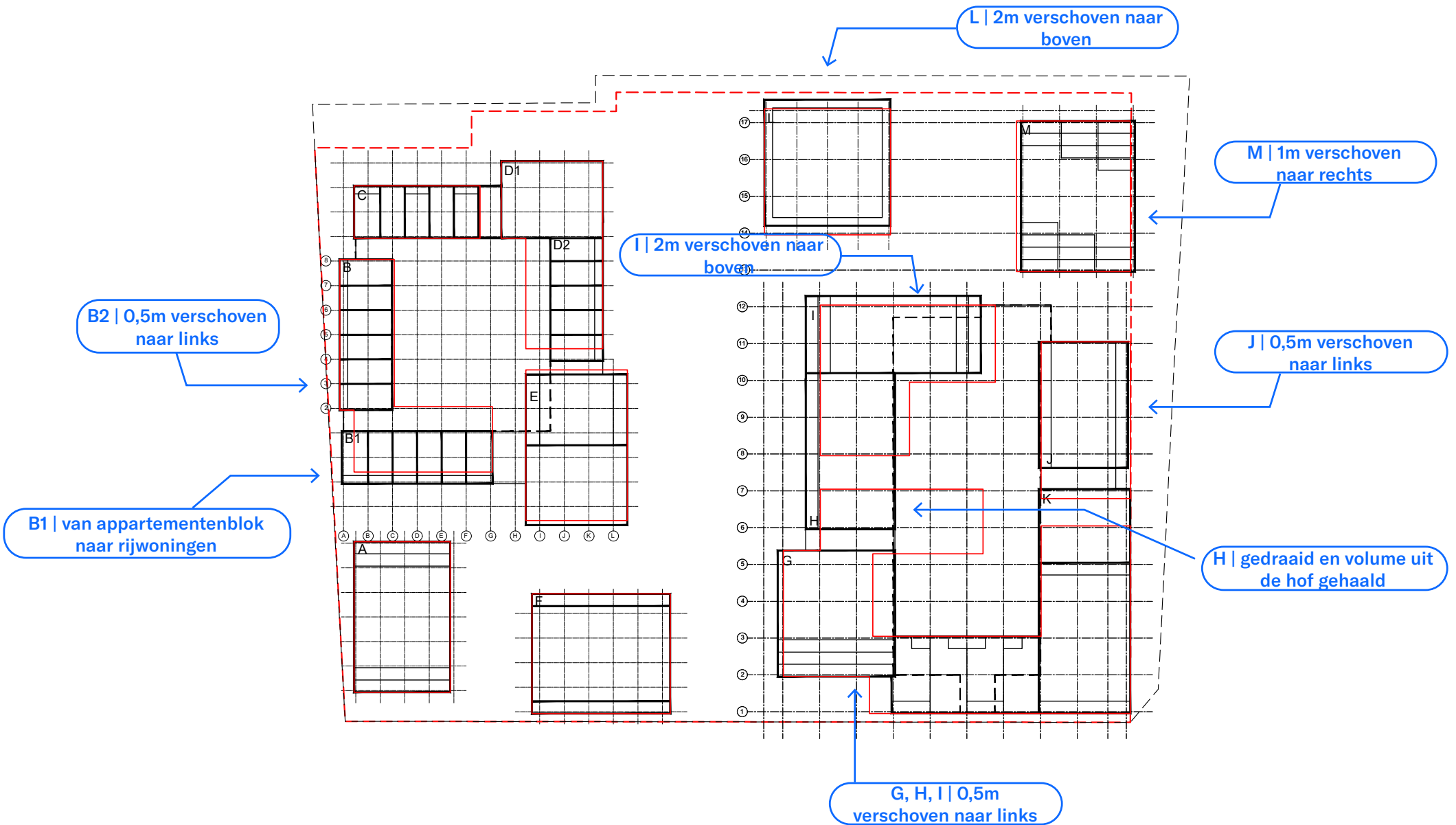


* 3 hoogteaccenten zoals ook benoemd in het ambitiedocument mei 2019

4L* In blok C1 alleen een tuinkamer als opbouw mogelijk in laag 4; geen volledige laag

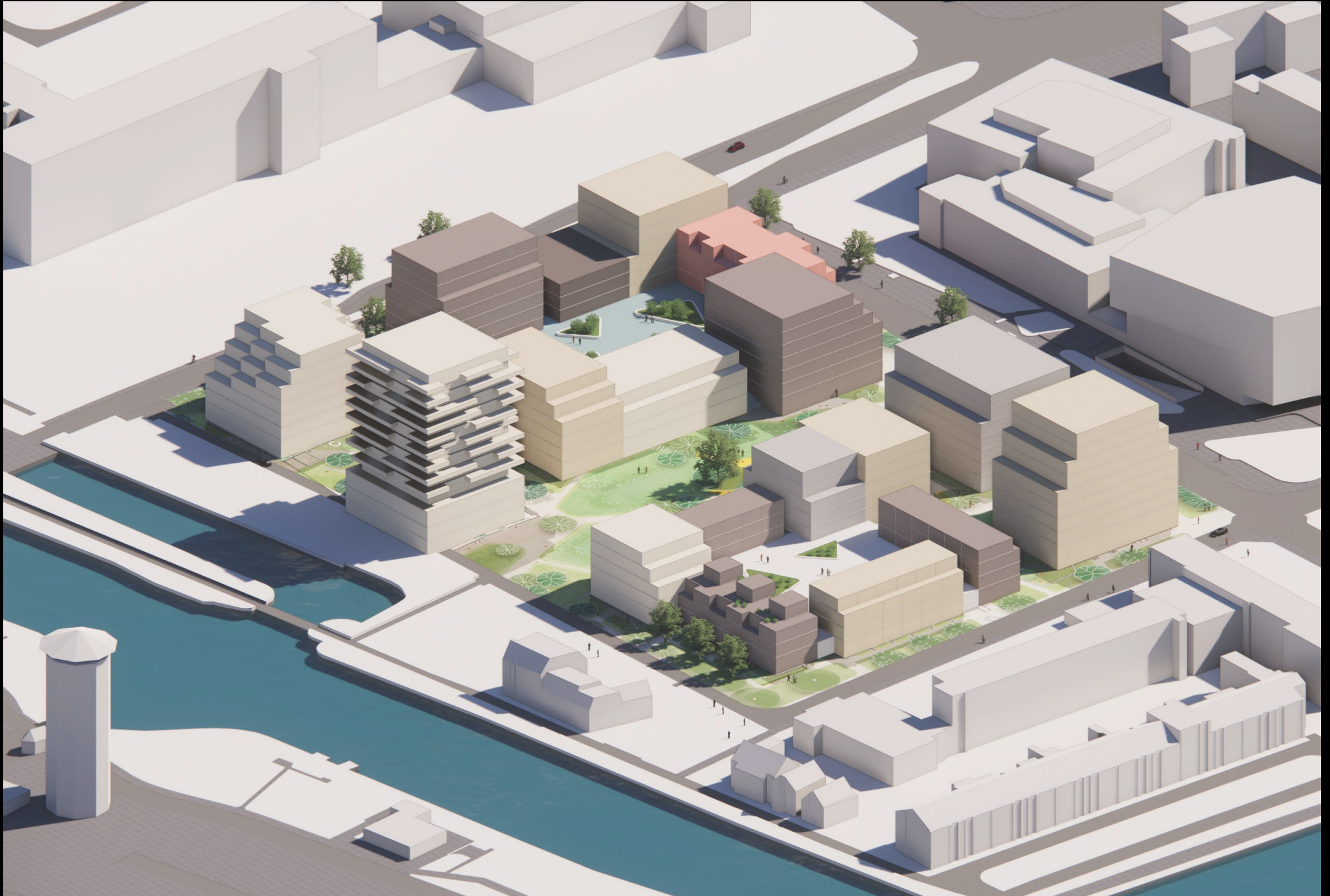
Aanleiding voor de verschuivingen in de volumes is de parkeeroplossing. Er is door een team van de gemeente Zwolle, Ontwikkelcombinatie Explorius Nijhuis en Openbaar Belang een haalbare parkeercasus opgesteld wat heeft geleid tot twee parkeerbakken in het hart van beide hoven, en tot (lichte) verschuiving van volumes. Tegelijkertijd hebben we de kans aangegrepen om het ontwerp op enkele punten verder aan te scherpen om het informele karakter van het plan te versterken (verspringende hoogtes van naastgelegen gebouwen, verspringende rooilijnen, lengte van de blokken voor menselijke maat en schaal en verticaliteit).

INFORMEEL EN LEVENDIG KARAKTER ROOILIJNEN

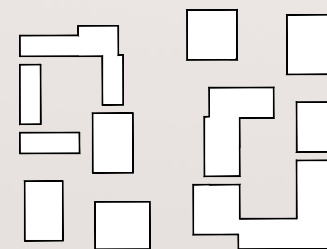
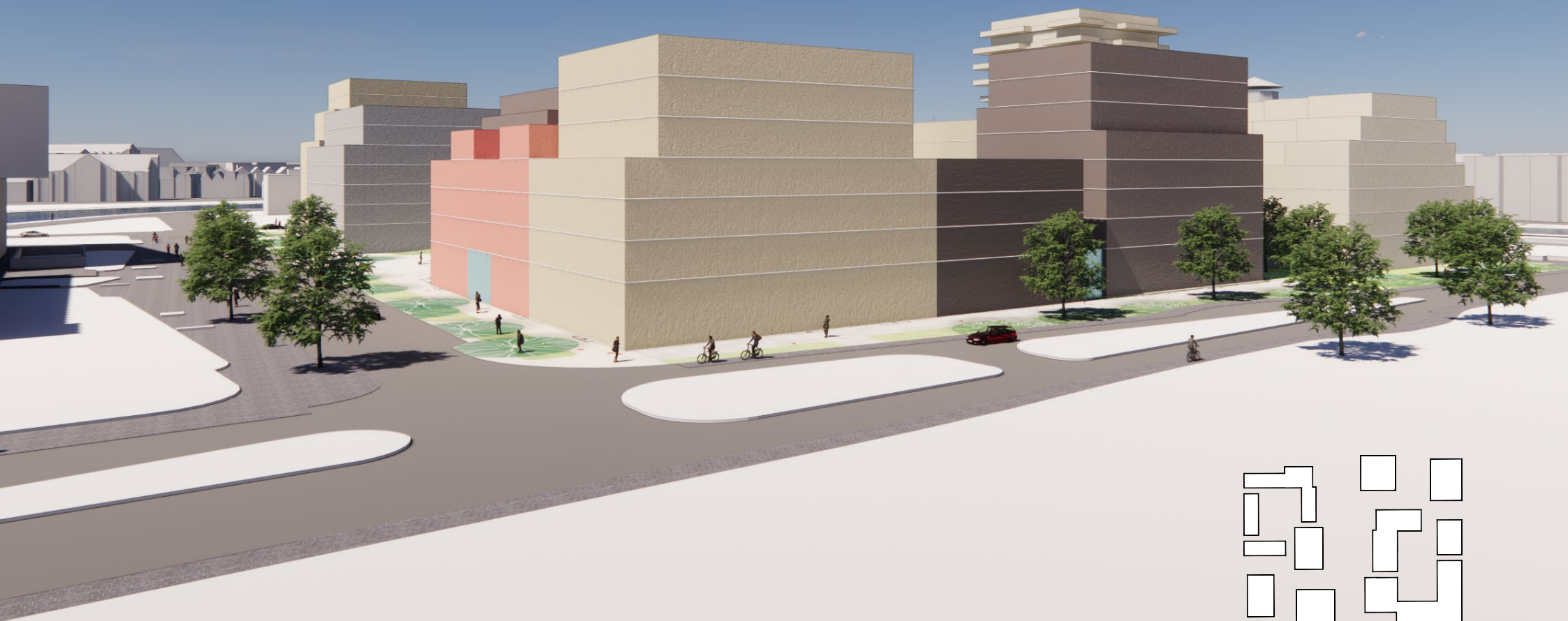


*In rood de lijnen van het SP april 2020

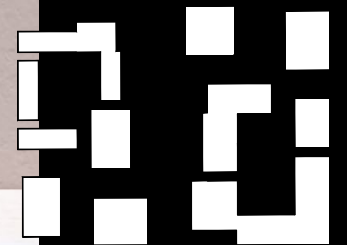




ZICHT VANAF PROVINCIEHUIS



ENTREE NAAR BUURTPARK



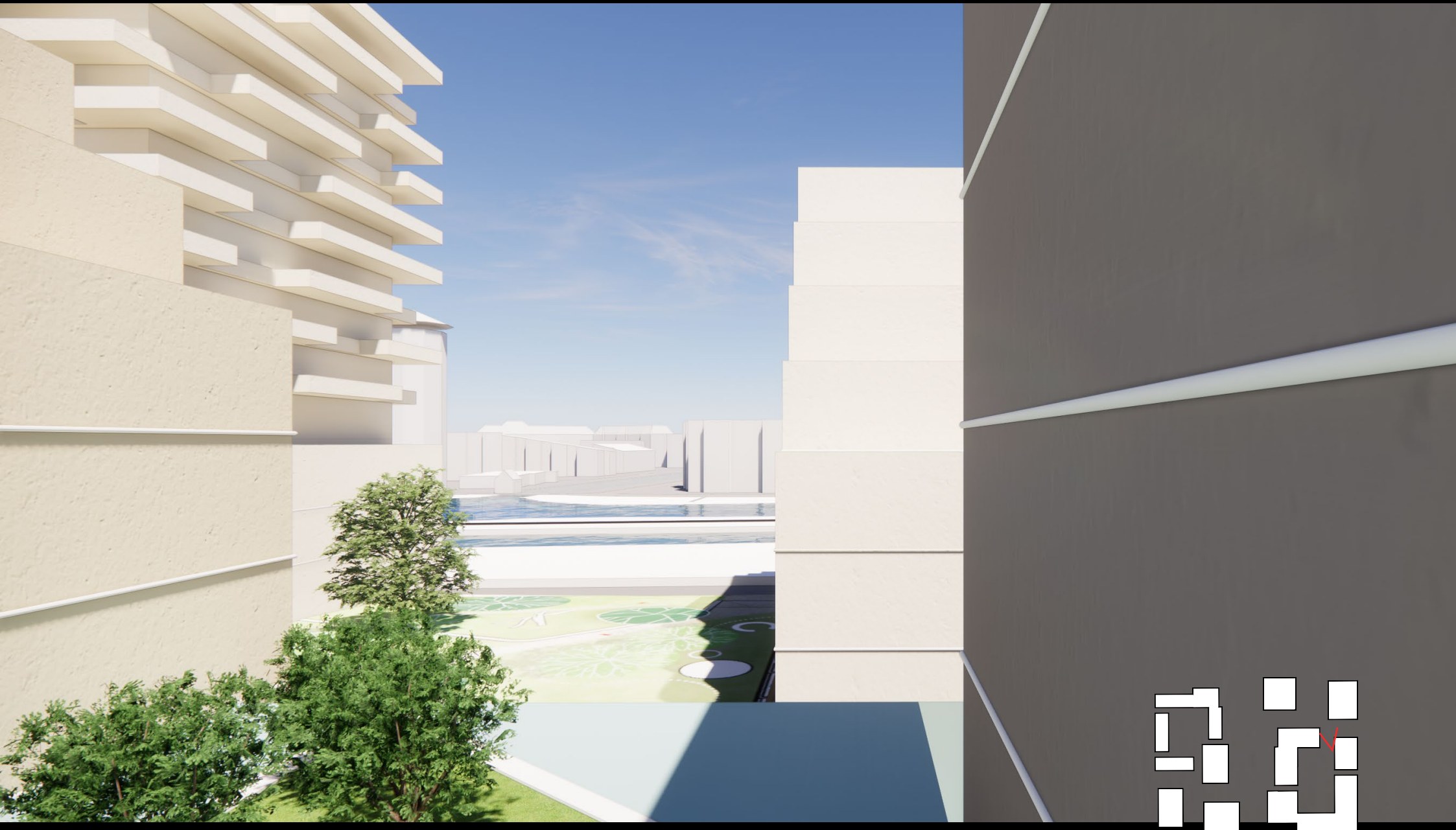
HET BUURTPARK



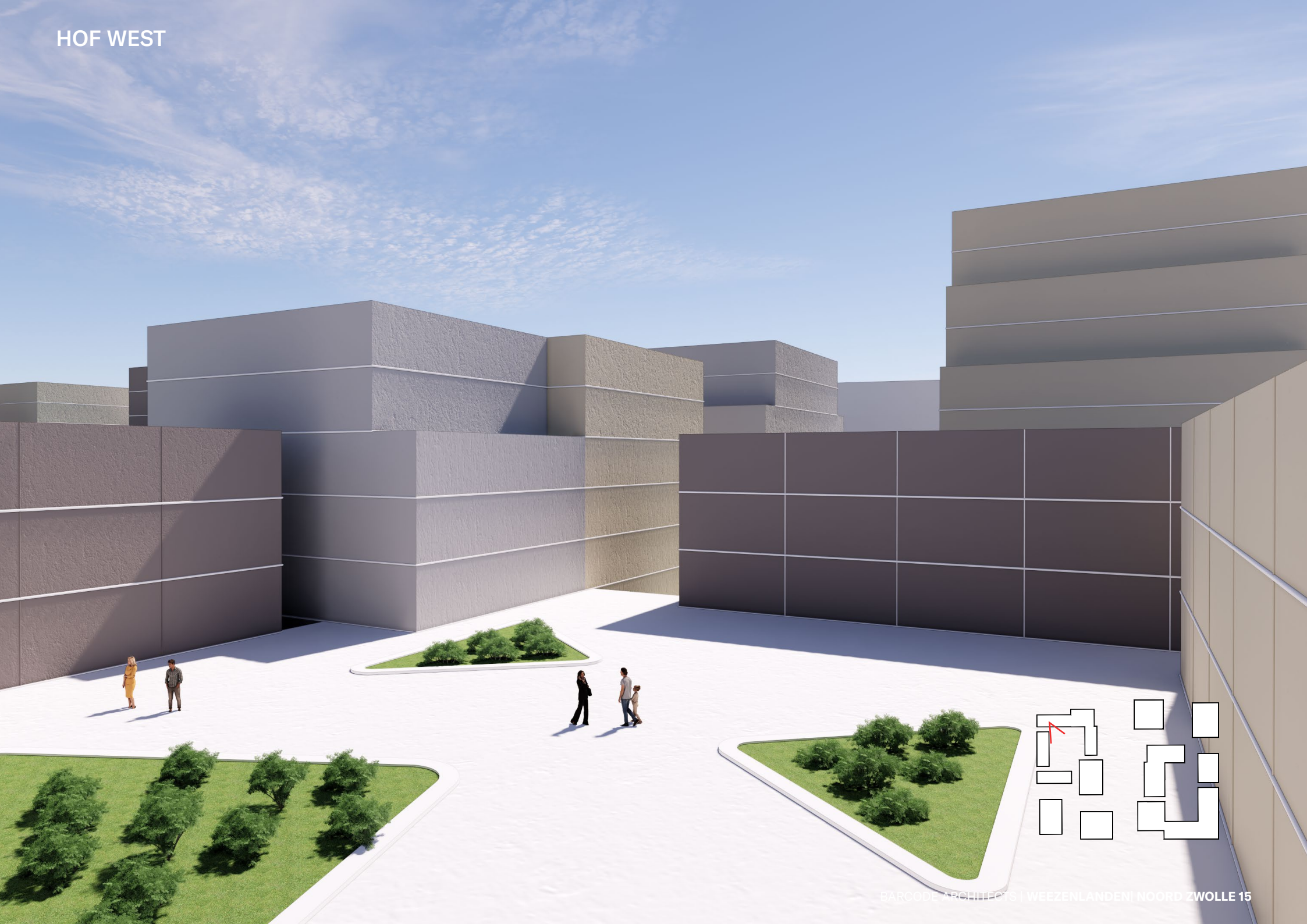


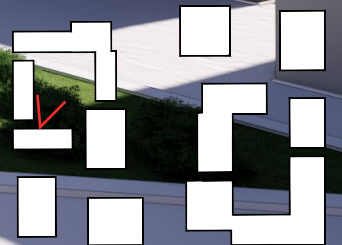


DOORZICHT VANAF DE HOF NAAR HET KANAAL

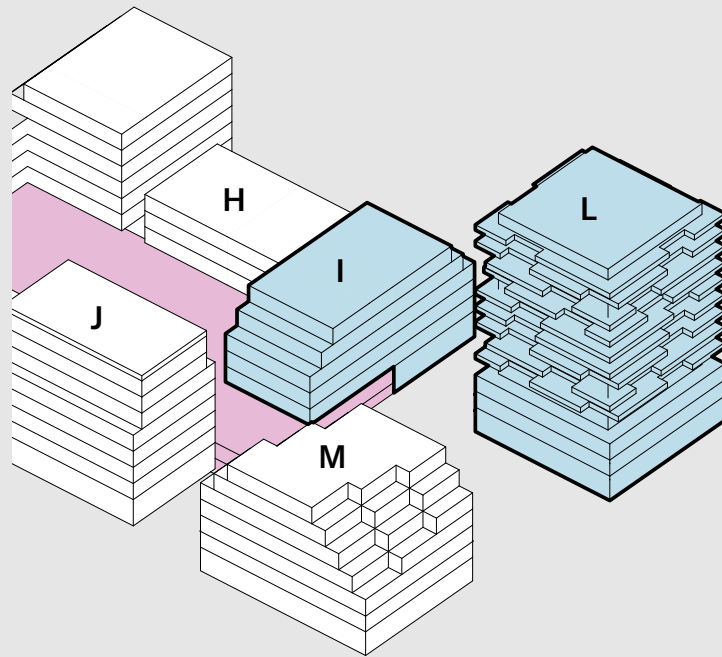




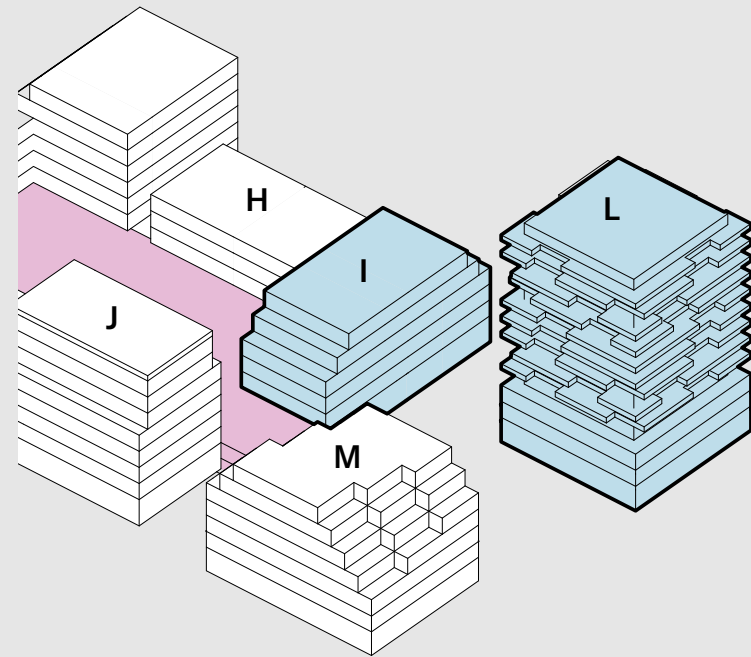




INPAKKEN VAN DE PARKEERGARAGE



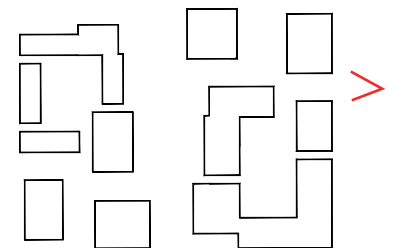
Parkeergarage in het zicht



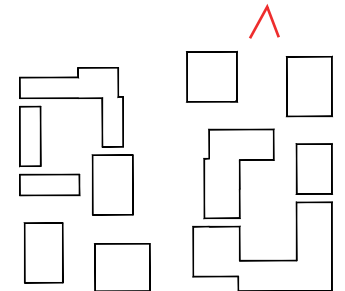
Inpakken van de parkeergarage

Discussiepunt in het ontwerp was de zichtbaarheid van de parkeergarage. Door gebouw I en M twee meter naar het noorden te verschuiven ontstaat de mogelijkheid om een ondiepe woning op de kop van de garage te plaatsen en daarmee de garage in te pakken. Dit verhoogd de levendige uitstraling en sociale controle in het plan en er ontstaat een uniek woonproduct met uitzicht op het kanaal. Op de hoek die zichtbaar is, wordt de entree van de fietsberging en de parkeergarage geplaatst waarmee de ruimte tussen gebouw J, I en M verder wordt geactiveerd - zie ook de uitwerking op pagina 24.

INPAKKEN VAN DE PARKEERGARAGE



INPAKKEN VAN DE PARKEERGARAGE



INDICATIEF PROGRAMMA

TOTAAL

gebouw	segment	aantal	m² bvo wonen	m² bvo commercieel	m² bvo totaal	m² bvo per app	vormfactor	m² go per gebouw	m² go per app
Gebouw A	sociaal	63	6.245	130	6.375	99	70%	4.372	69
Gebouw B1	koop	6	1.465	-	1.465	244	85%	1.245	208
Gebouw B2	koop	6	1.465	-	1.465	244	85%	1.245	208
Gebouw C	koop	6	1.195	-	1.195	199	85%	1.016	169
Gebouw D1	sociaal	18	1.193	-	1.193	66	70%	835	46
Gebouw D2	koop	5	1.193	-	1.193	239	85%	1.014	203
Gebouw E	vrije sector	41	4.282	-	4.282	104	70%	2.997	73
Gebouw F	koop	30	3.991	444	4.435	133	70%	2.794	93
Gebouw G	vrije sector	40	4.348	246	4.594	109	70%	3.044	76
Gebouw H	sociaal	25	2.611	-	2.611	104	70%	1.828	73
Gebouw I	vrije sector	32	3.191	-	3.191	100	70%	2.234	70
Gebouw J	koop	55	3.971	-	3.971	72	70%	2.780	51
Gebouw K	sociaal	86	6.805	769	7.574	79	70%	4.764	55
Gebouw L	koop	34	6.806	221	7.027	200	70%	4.764	140
Gebouw M	sociaal	55	4.738	217	4.955	86	70%	3.317	60
TOTAAL		502	53.499	2.027	55.526	111		38.247	76

SOCIALE HUUR

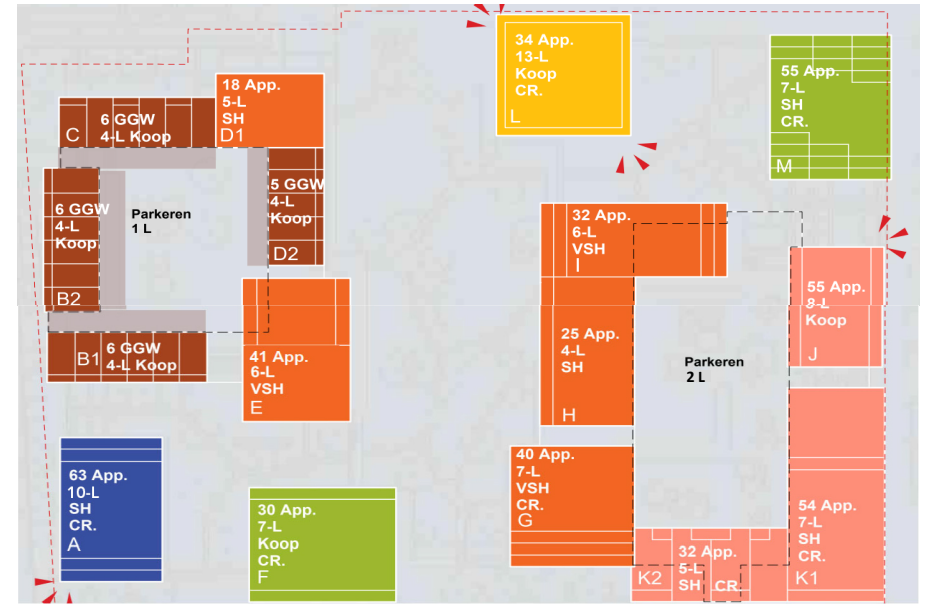
gebouw	segment	aantal	m² bvo wonen	m² bvo commercieel	m² bvo totaal	m² bvo per app	vormfactor	m² go per gebouw	m² go per app
Gebouw A	sociaal	63	6.245	130	6.375	99	70%	4.372	69
Gebouw D1	sociaal	18	1.193	-	1.193	66	70%	835	46
Gebouw H	sociaal	25	2.611	-	2.611	104	70%	1.828	73
Gebouw K	sociaal	86	6.805	769	7.574	79	70%	4.764	55
Gebouw M	sociaal	55	4.738	217	4.955	86	70%	3.317	60
TOTAAL		247	21.592	1.116	22.708	92		15.114	61

VRIJE SECTOR HUUR

gebouw	segment	aantal	m² bvo wonen	m² bvo commercieel	m² bvo totaal	m² bvo per app	vormfactor	m² go per gebouw	m² go per app
Gebouw E	vrije sector	41	4.282	-	4.282	104	70%	2.997	73
Gebouw G	vrije sector	40	4.348	246	4.594	109	70%	3.044	76
Gebouw I	vrije sector	32	3.191	-	3.191	100	70%	2.234	70
TOTAAL		113	11.821	246	12.067	107		8.275	73

KOOP

gebouw	segment	aantal	m² bvo wonen	m² bvo commercieel	m² bvo totaal	m² bvo per app	vormfactor	m² go per gebouw	m² go per app
Gebouw B1	koop	6	1.465	-	1.465	244	85%	1.245	208
Gebouw B2	koop	6	1.465	-	1.465	244	85%	1.245	208
Gebouw C	koop	6	1.195	-	1.195	199	85%	1.016	169
Gebouw D2	koop	5	1.193	-	1.193	239	85%	1.014	203
Gebouw F	koop	30	3.991	444	4.435	133	70%	2.794	93
Gebouw J	koop	55	3.971	-	3.971	72	70%	2.780	51
Gebouw L	koop	34	6.806	221	7.027	200	70%	4.764	140
TOTAAL		142	20.086	665	20.751	146		14.858	105



MOBILITEIT

PARKEERVOORZIENINGEN

Naast dat in de Schuurmanstraat beperkt ruimte blijft voor parkeren op maaiveld (betaalde openbare parkeerplaatsen), wordt de parkeeropgave opgelost in twee gebouwde parkeervoorzieningen. De eerste ligt aan de oostzijde van het plan, is toegankelijk vanaf de Schuurmanstraat en heeft een capaciteit van circa 200 parkeerplaatsen. De tweede ligt aan de westzijde van het plan, is toegankelijk vanaf de Wiecherlinckstraat en heeft een capaciteit van circa 55 parkeerplaatsen en is een privé stallingsgarage.

De westelijke parkeervoorziening is bestemd voor de bewoners van de grondgebonden woningen die rondom de parkeervoorziening zijn gepositioneerd (blokken B1, B2, C en D2) en de appartementen van gebouw F. Deze voorziening is voor voetgangers toegankelijk vanaf het west- en zuidzijde.

De oostelijke parkeervoorziening is bestemd voor de bewoners van de overige blokken. Deze voorziening is voor voetgangers toegankelijk vanaf de Luttenbergstraat

en de Schuurmanstraat.

De parkeeroplossing voor bezoekers en de deelauto's wordt gevonden in de beschikbare restcapaciteit van de westelijke parkeergarage en op het terrein van het provinciehuis.

Er is bewust voor gekozen niet ieder gebouw in directe verbinding te stellen met de parkeervoorziening, maar te kiezen voor centrale entrees die gecombineerd kunnen worden met andere functies, zoals een centrale fietshub en een pakketafleverpunt. Tevens stimuleert dit spontane ontmoetingen tussen bewoners.

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

De parkeerbalans wordt vastgesteld op basis van het Stappenplan, opgenomen in het bestemmingsplan bij de regels als Bijlage 1 Stappenplan parkeren. De regeling

gaat in beginsel uit van parkeernormen die resulteren in een parkeeropgave. De regeling biedt ook een basis om op grond van specifieke omstandigheden of ambities maatwerk te realiseren, waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan het gemeentelijk beleid en ambitie om de binnenstad autoluw te maken.

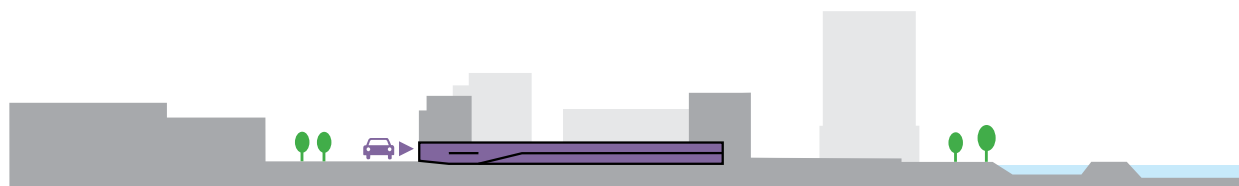
De locatie ligt in het stadscentrum van Zwolle en wordt dus aangemerkt als 'centrum, sterk stedelijk'.

Voor de systematiek van de parkeerbalans en een voorbeeldberekening wordt verwezen naar Bijlage 1 Stappenplan Parkeren van de regels bij het bestemmingsplan.

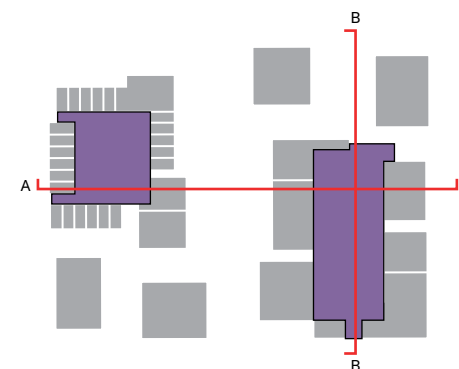
Op basis van het huidige programma kan worden aangenomen dat de gekozen parkeeroplossing kan voorzien in de berekende parkeerbehoefte.



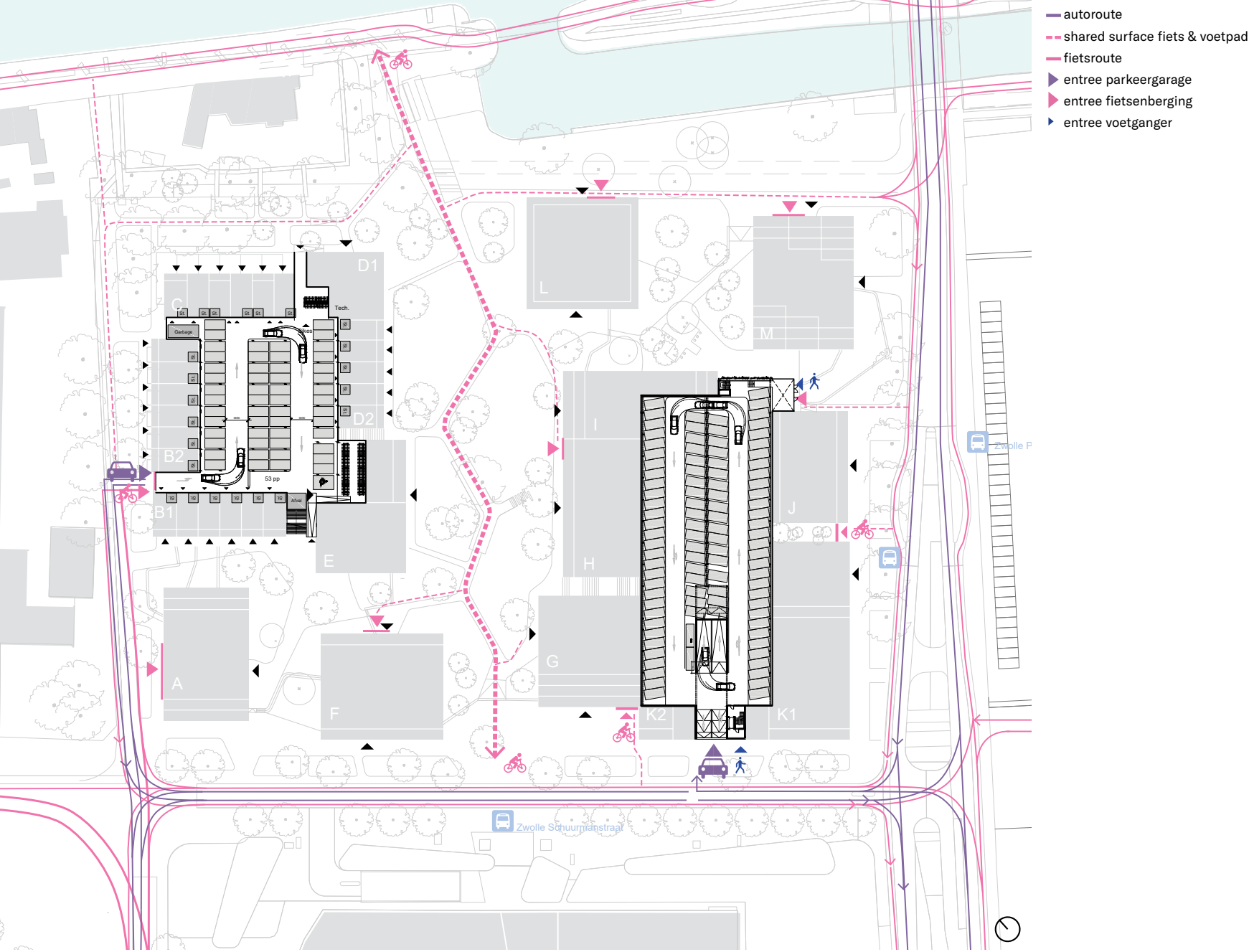
Schematische doorsnede AA'



Schematische doorsnede BB'



OVERZICHT PARKEERVORZIENINGEN & BEREIKBAARHEID



BARCODE
ARCHITECTS