Ontwikkelzone Meeuwenlaan Zwolle

27 februari 2025

diederendirrix & **RRog**
open stedenbouw stedenbouw
open architectuur en landschap

in opdracht van
Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan

bpd bouwfonds gebiedsontwikkeling

DURA VERMEER

Huidige situatie

1. planontwikkeling & gebiedsvisie

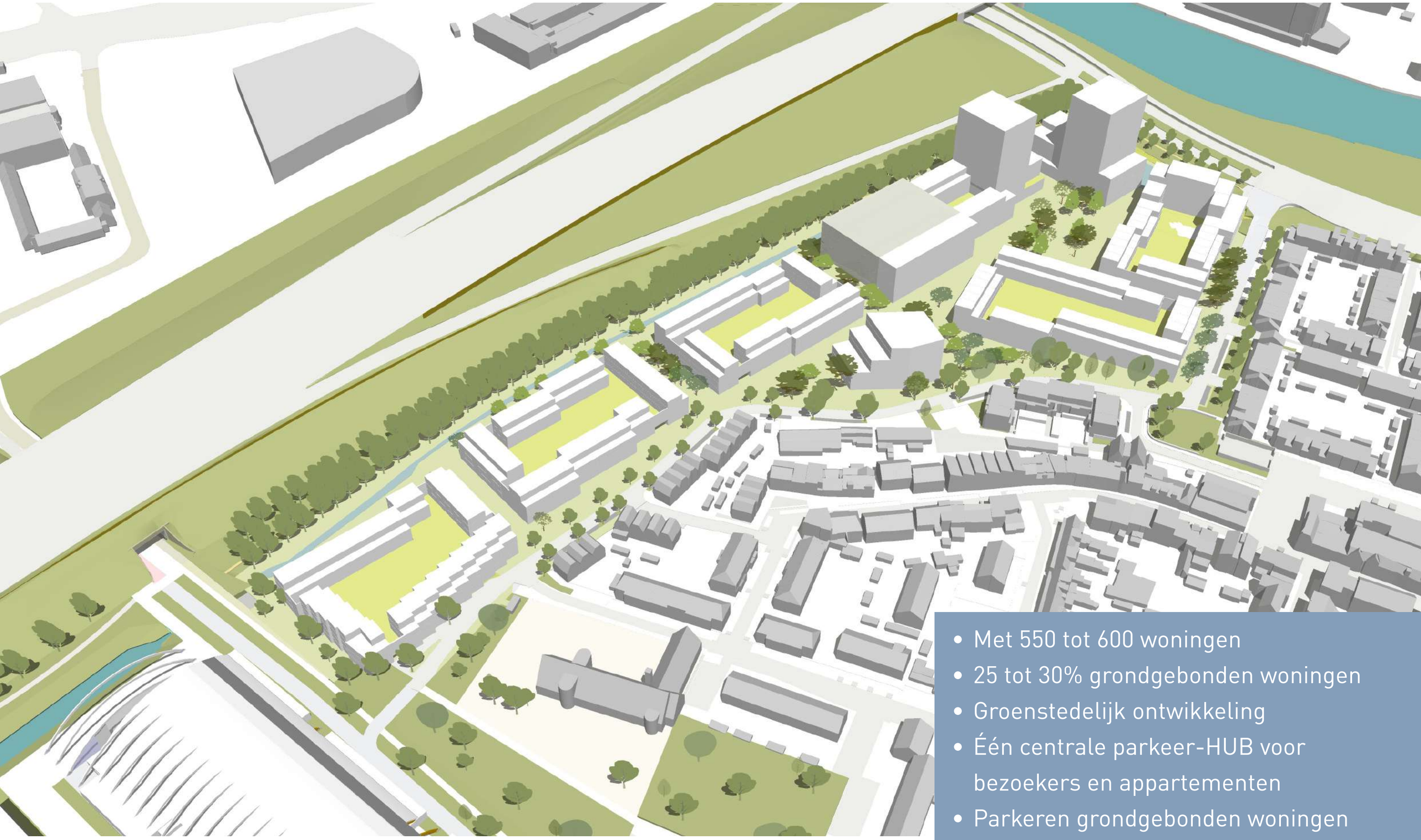
Stand van zaken november 2022



Met ca. 700 woningen

- Kleinschalige voorzieningen
- Groenstedelijke ontwikkeling
- Focus op appartementen
- Diverse speel-/ontmoetingsplekken
- Twee parkeer-Hubs

Huidige stand planopzet



- Met 550 tot 600 woningen
- 25 tot 30% grondgebonden woningen
- Groenstedelijk ontwikkeling
- Één centrale parkeer-HUB voor bezoekers en appartementen
- Parkeren grondgebonden woningen in hoven

Gebiedsvisie: bestaande situatie



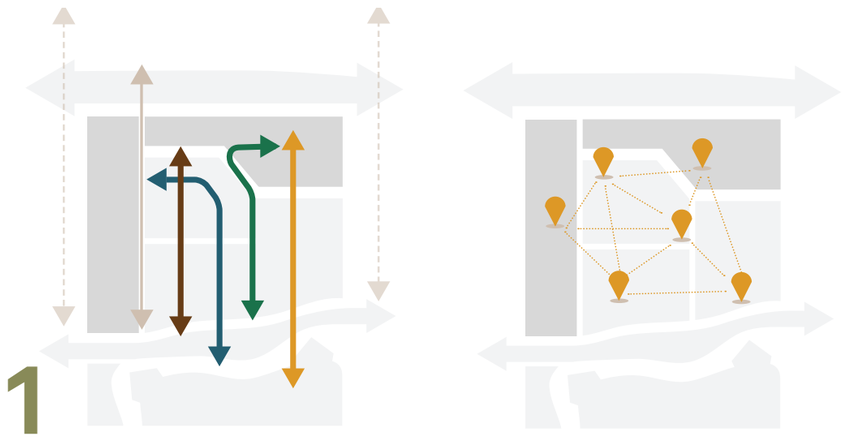
Ruimtelijke aanknopingspunten:

- *Aantakking op bestaand weefsel*
- *Zichtlijn Peperbus*
- *Groenstructuur*

Legenda

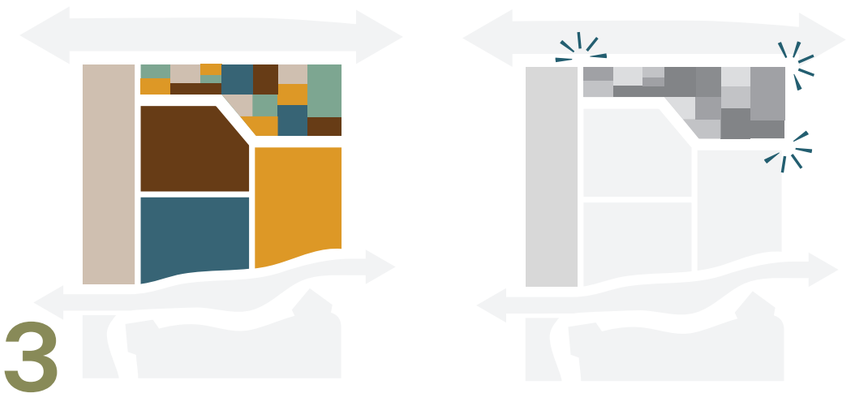
- speelvoorziening
- sportvoorziening
- entree IJsselhallen
- bioscoop
- parkeergarage
- supermarkt
- wijkcentrum 'Ons Eigen Huis'
- Hoogstraat 88 buurtmuseum Kamperpoort
- 'Peperbus', klokketoren van de basiliek
- toekomstig bedrijfsverzamelgebouw in voormalige Elbertschool
- bepalende geluidbelasting verkeerslawaai vanaf de A28
- mogelijke aantakkingen op bestaande weefsel
- fietspad
- onverhard wandelpad tussen volwassen bomen aan de voet van het talud
- 'scharrelroute'
- as Reigerstraat: zichtlijn op de Peperbus
- plantsoengroen en volwassen laanbomen aan de Meeuwenlaan
- laag stalen geluidscherm op lage geluidwal - totaal ca. 2 m boven wegdek
- plint met voorzieningen
- herkenbaar: historische lintbebouwing deels origineel en deels hersteld
- einde historische lintbebouwing
- grens gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 1

Gebiedsvisie: 4 principes **van** het ruimtelijk raamwerk



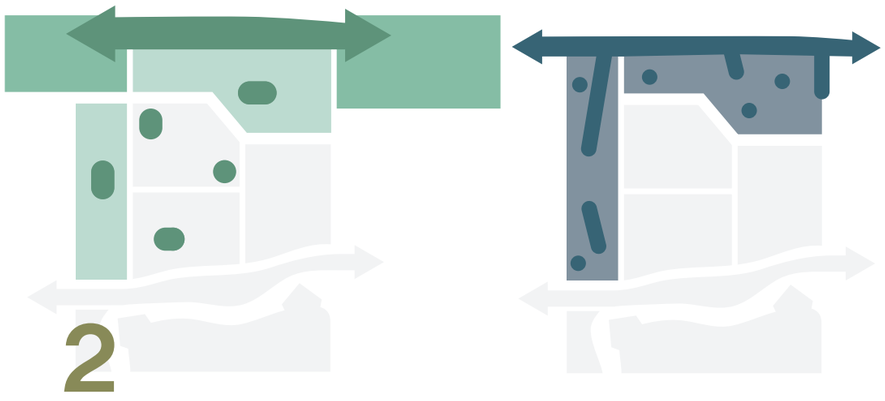
1 Verbindingen met wijk stad en regio

Ontmoeten, hechten aan kamperpoort, enz.



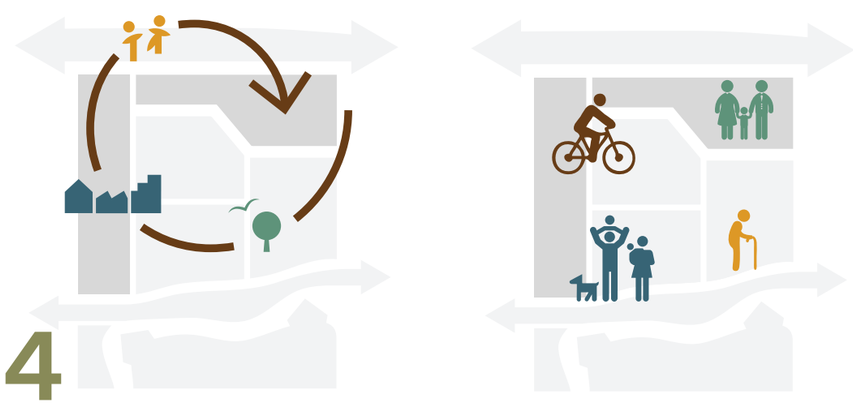
3 Eigenzinnig gezicht

Stedelijkheid, uitzonderingen bemiddelen tussen schalen, enz.



2 Groenblauwe buitenruimtes

Buurtpark, recreatieve routes, behoud bestaande bomen, enz.

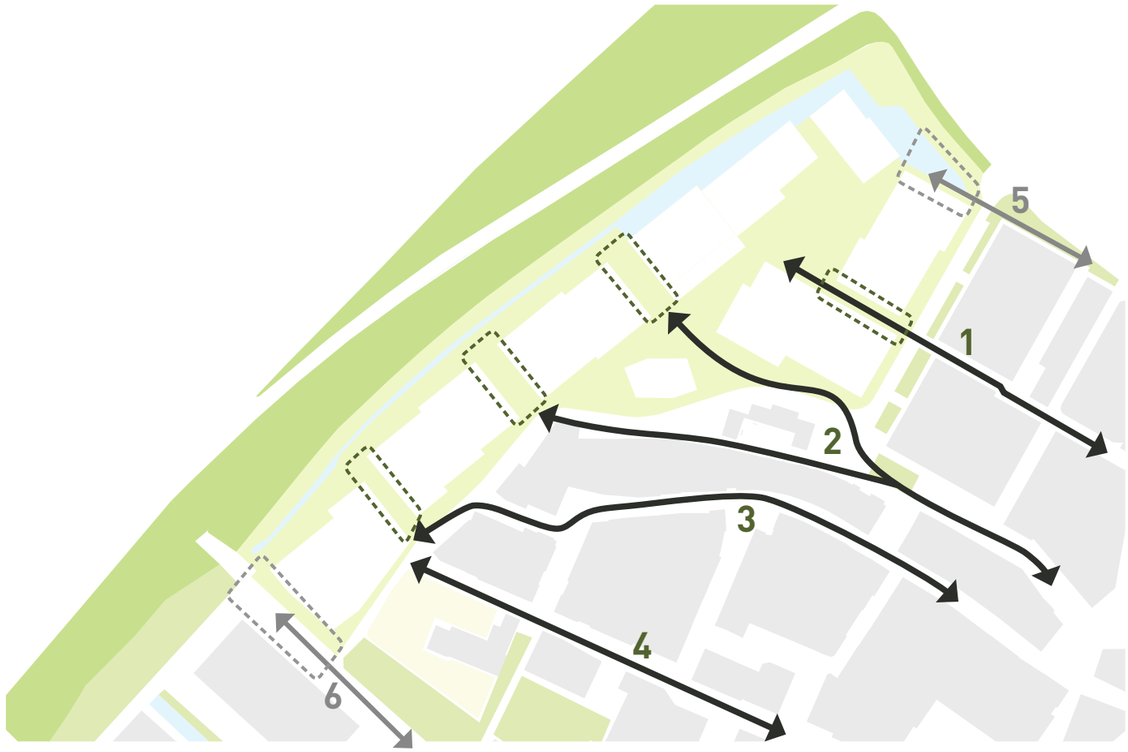


4 Kamperpoortse stedelijkheid

Mix in programma met focus op wonen, samen in de stad, enz.

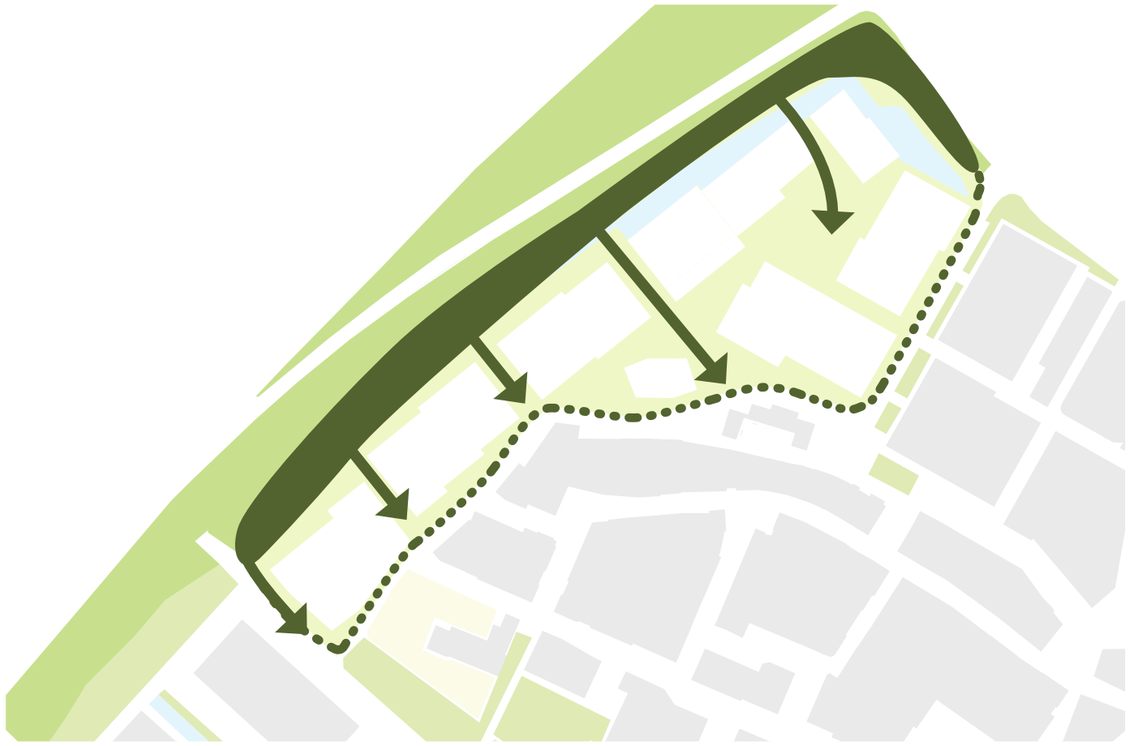
2. stedenbouwkundig & landschappelijk raamwerk

Raamwerk op basis van de gebiedsvisie



Aansluiting op het bestaande netwerk

1. Peperbus-as
2. Nachtegaalstraat
3. Hoogstraat
4. Lijnbaan
5. Katerdijk (voetgangers)
6. Veemarkt



Versterken groenkwaliteit richting bestaande buurt

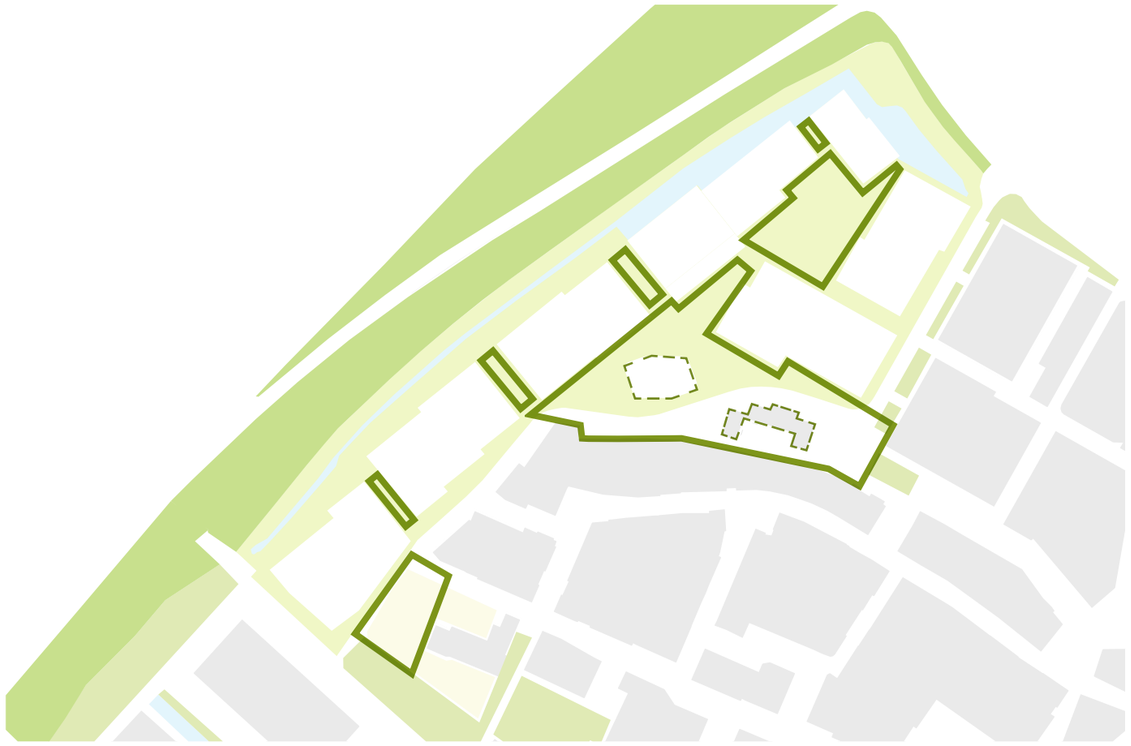
1. Groene kwaliteit van het talud naar de buurt
2. Meeuwenlaan als onderdeel van groene zoom rondom het plangebied

Raamwerk op basis van de gebiedsvisie



Nieuwe structuur van bouwblokken en hoven

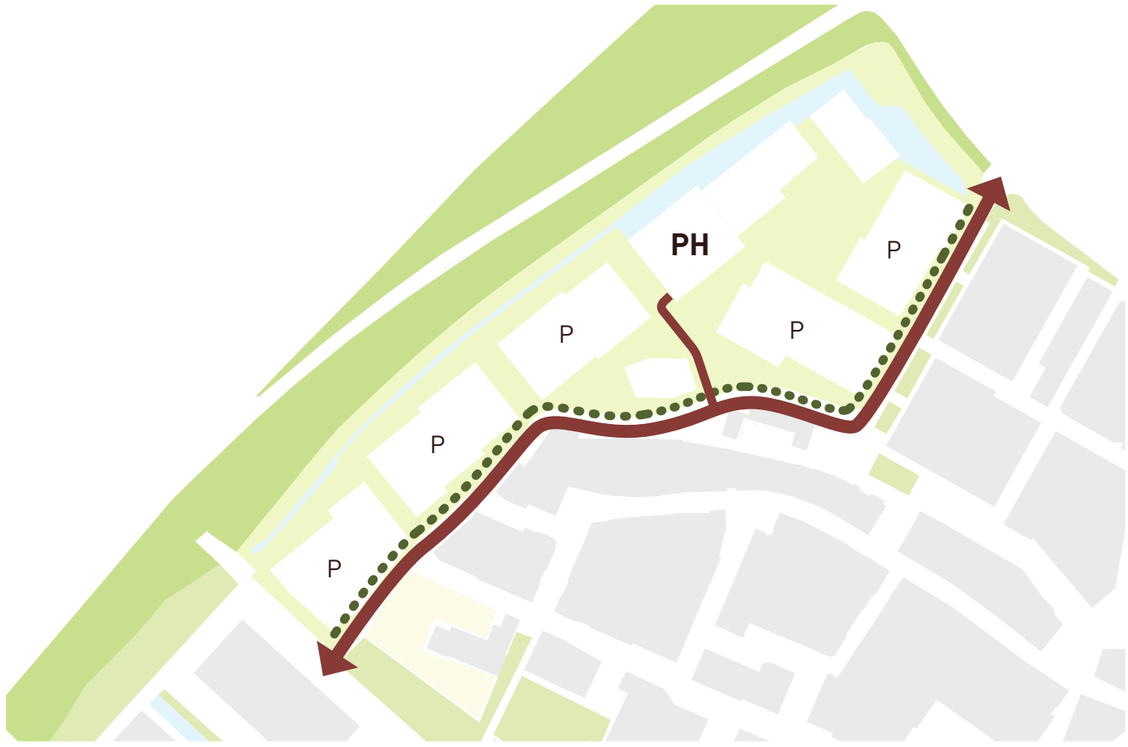
De nieuwe bebouwingsstuctuur reageert op de schaal van de omliggende bestaande en toekomstige bebouwing. Tussen deze bestaande en nieuwe bebouwing liggen nieuwe stedelijke ruimtes / identiteitszones.



Stedelijke ruimtes

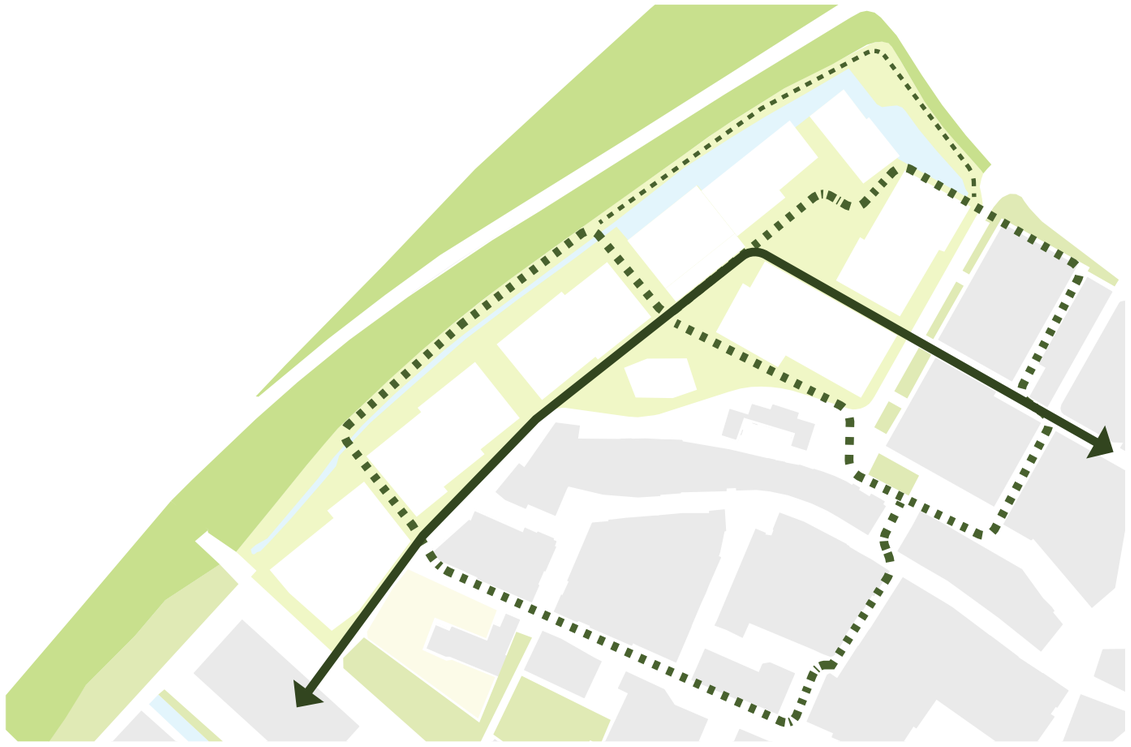
Binnen het raamwerk van de bouwblokken liggen afwisselende stedelijke ruimtes als hoven, groene schakelruimtes pleinen en straten

Raamwerk op basis van de gebiedsvisie



Meeuwenlaan als ruggengraat

- Ontsluiting autoverkeer naar parkeervoorzieningen Hub (PH) en parkeren in hof (P)
- Verbindende groene as
- Aansluiting op overliggende bebouwing



Routes en verbindingen

- Route Peperbus / Veemarkt is primaire langzaam verkeersroute
- Informeel netwerk verbindt de nieuwe en bestaande buurt



3. landschappelijke inbedding

EIGENTIJDS KAMPERPOORT

- een groenstedelijke stadswijk-

'een beetje Kamperpoort en een beetje anders'







Identiteit buitenruimte





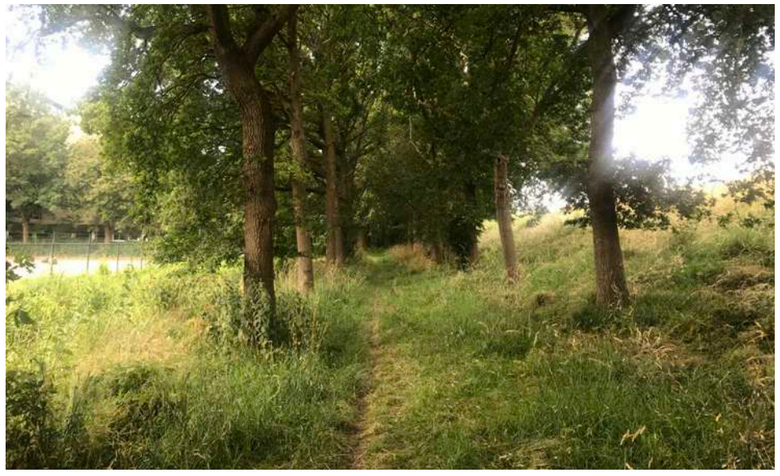














Identiteitszones binnen raamwerk



1. Bomenlaan - Meeuwenlaan
2. Schakelveld - Elbertschool / Veemarkt
3. Landschappelijke zoom - Taludzone
4. Waterrijke zoom - Taludzone
5. Levendige hart - verlengde Reigerstraat
6. Bomenweide - verlengde Nachtegaalstraat
7. Groene straat - verlengde Hoogstraat

Inrichtingstekening schetsontwerp

OVERZICHTSTEKENING

project
Meeuwenlaan, Zwolle

opdrachtgever
BPD, Dura Vermeer

tekening
Bultenruimte

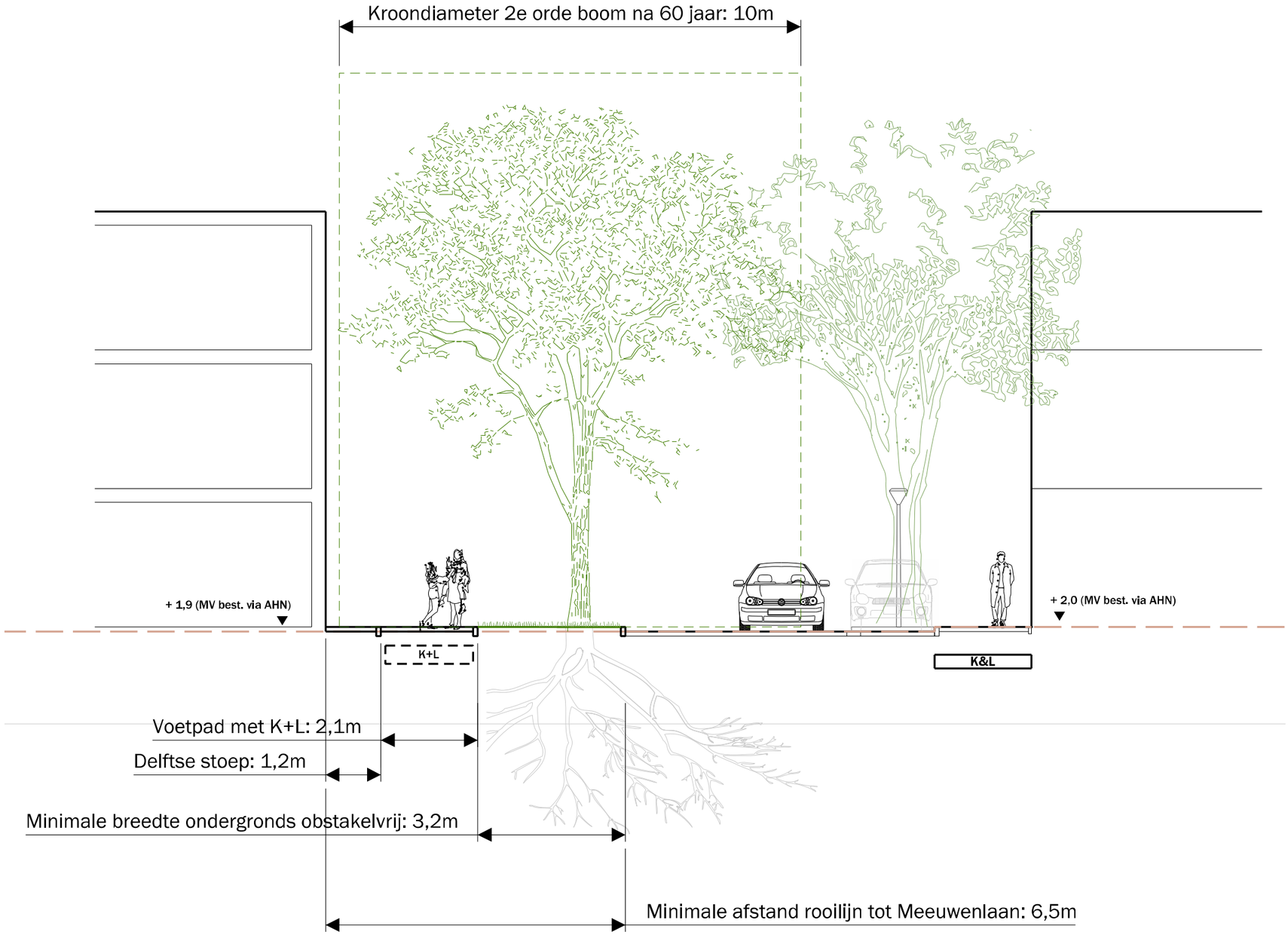
schaal	formaat	getekend	tekenaar
1:500	A0	17-02-2025	BM

onderwerp/ status
VO-

RRog stedenbouw en landschap
Weesperstraat 61-63
1018 VN Amsterdam
tel 020 676 5503
mail info@rrog.nl

RRog
stedenbouw en landschap

Zone 1 - Bomenlaan

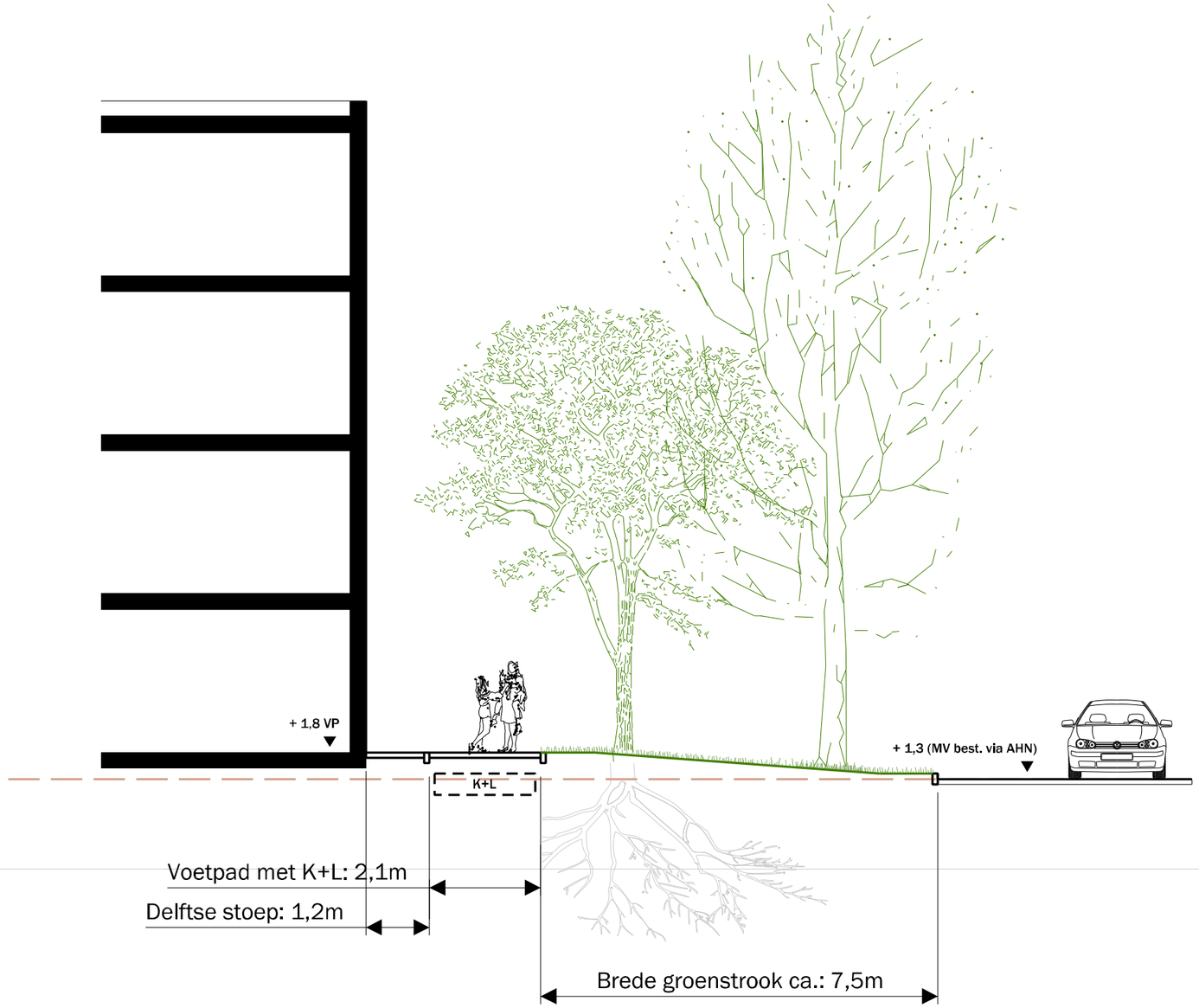




Basisprofiel Meeuwenlaan:
Een doorgaande laanstructuur
met langwerpige boomvakken en
een geklinkerd trottoir

Zone 2 - Schakelveld

Elbertschool / Veemarkt

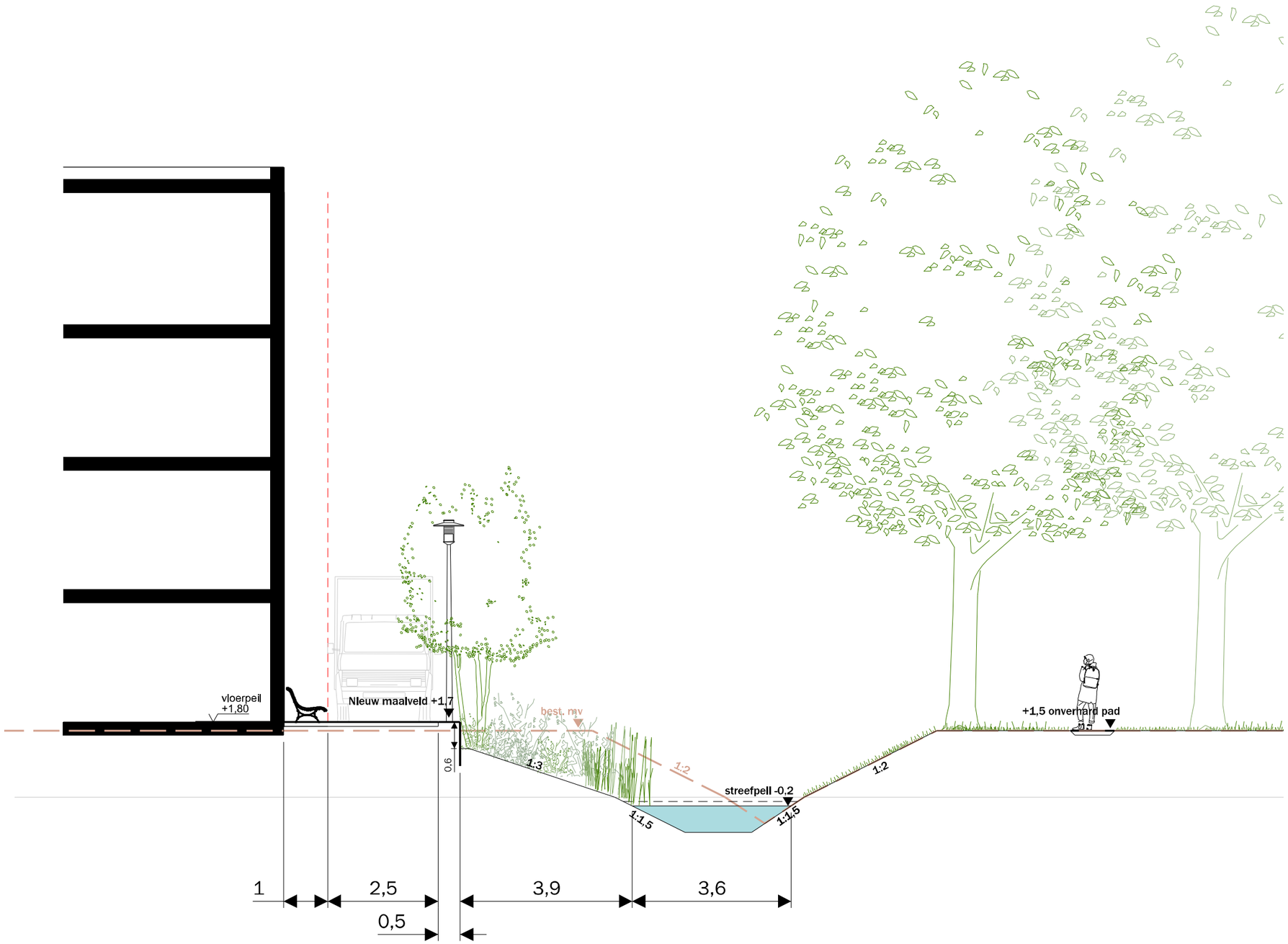




In de aansluiting op Veemarkt en de Elbertschool worden brede bermen ingericht met bloemrijk grasland en bomen

Zone 3 - Landschappelijke zoom

Taludzone



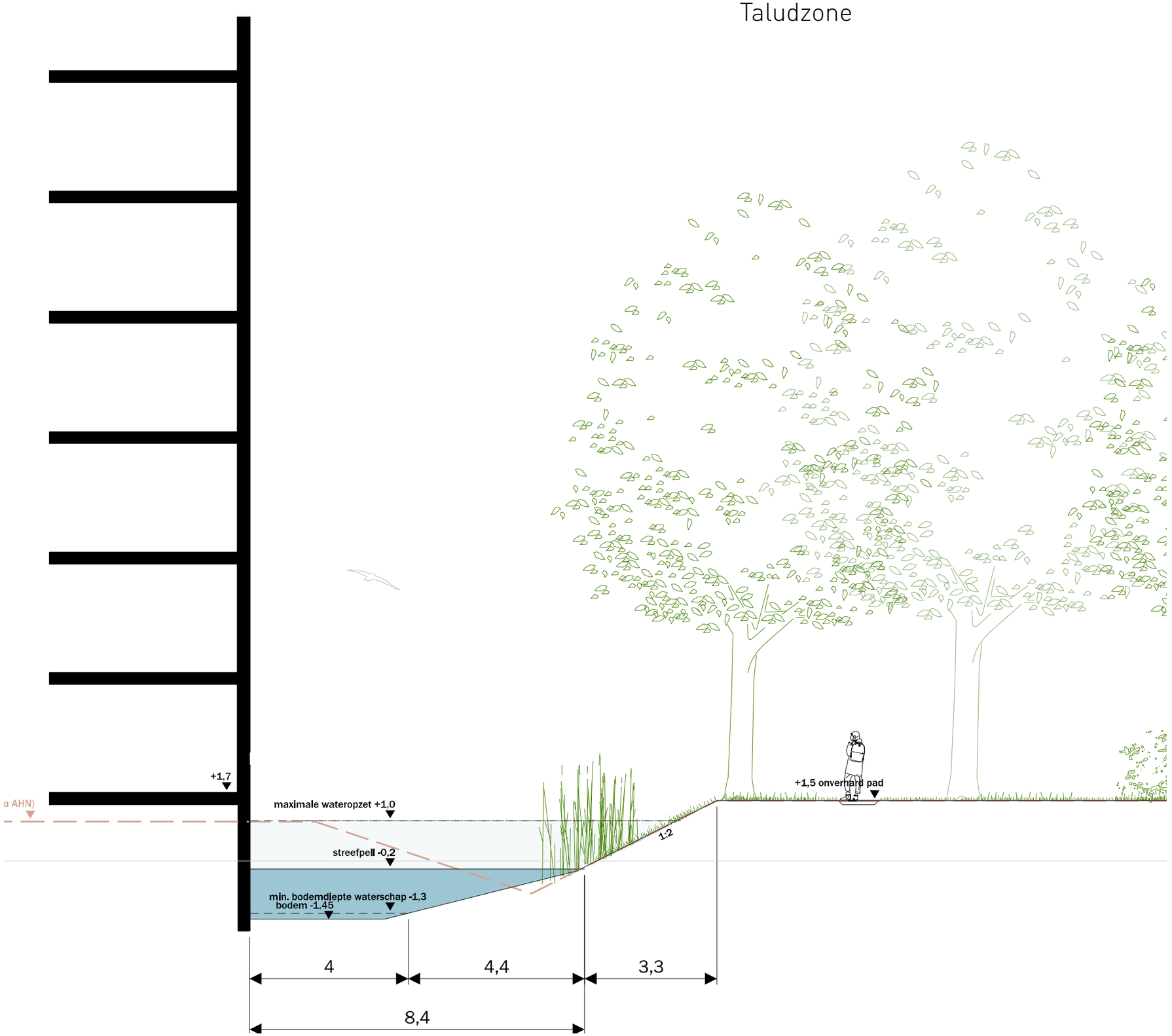




Een woonpromenade met een stevige opsluitband en een natuuroever

Zone 4 - Waterrijke zoom

Taludzone

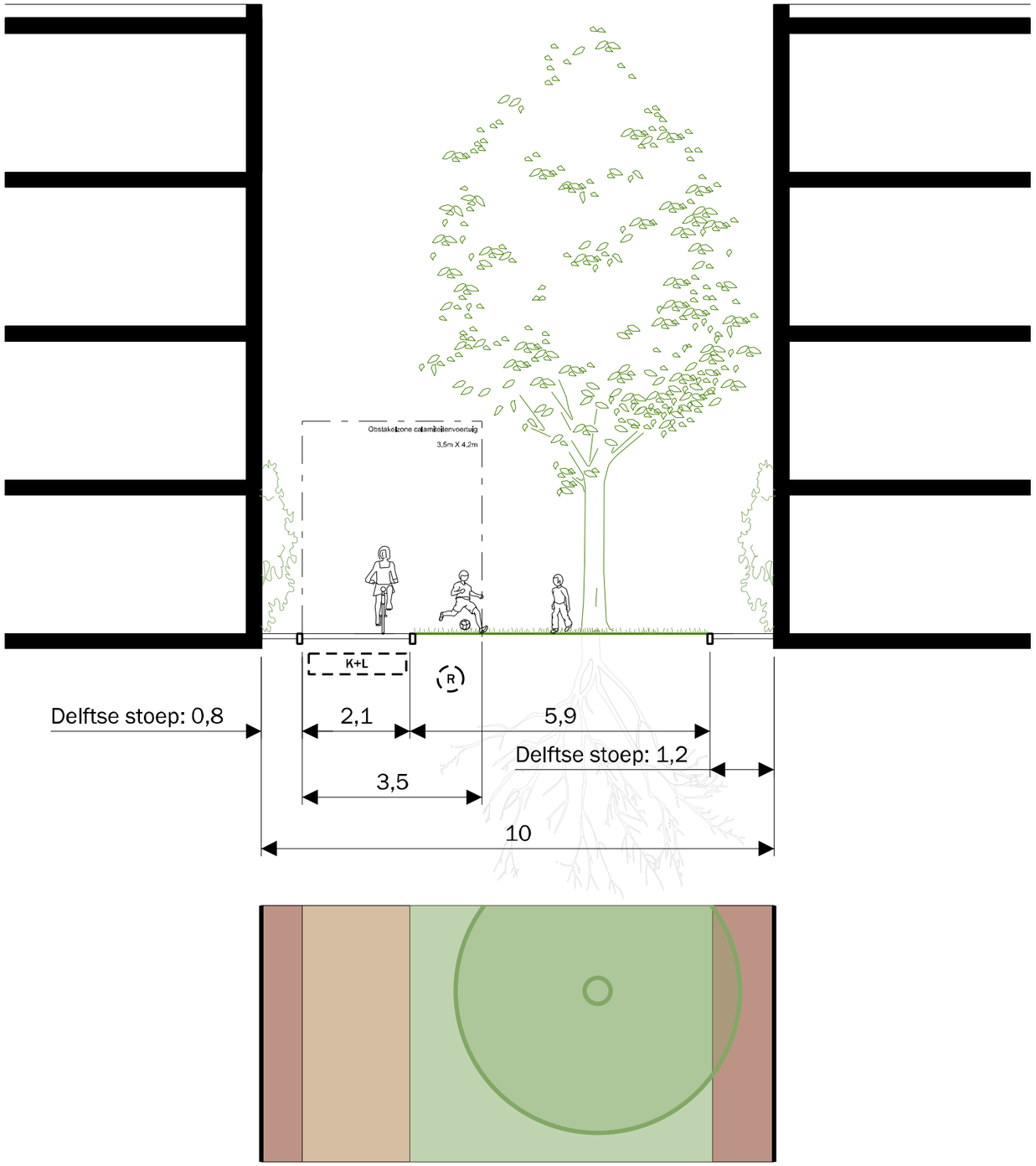


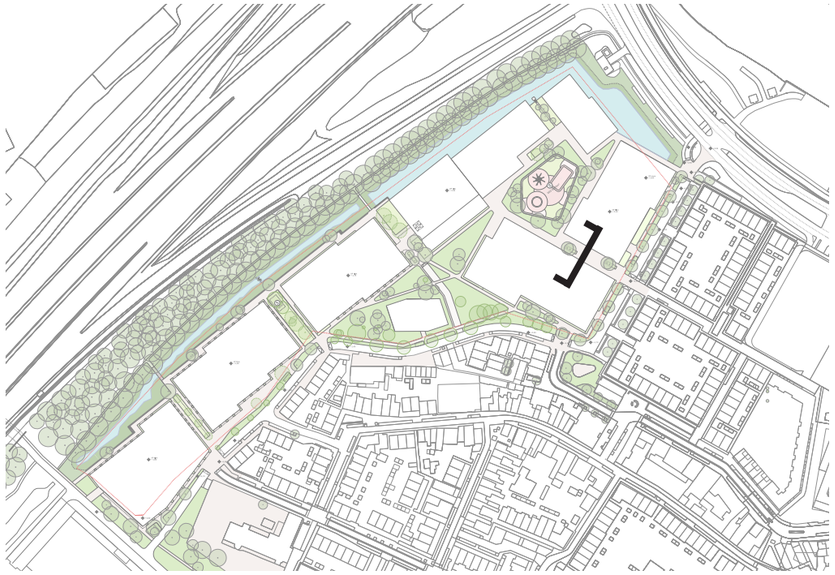


Een verbrede watergang met de gebouwen ‘aan het water’

Zone 5 - Levendige hart

Verlengde Reigerstraat





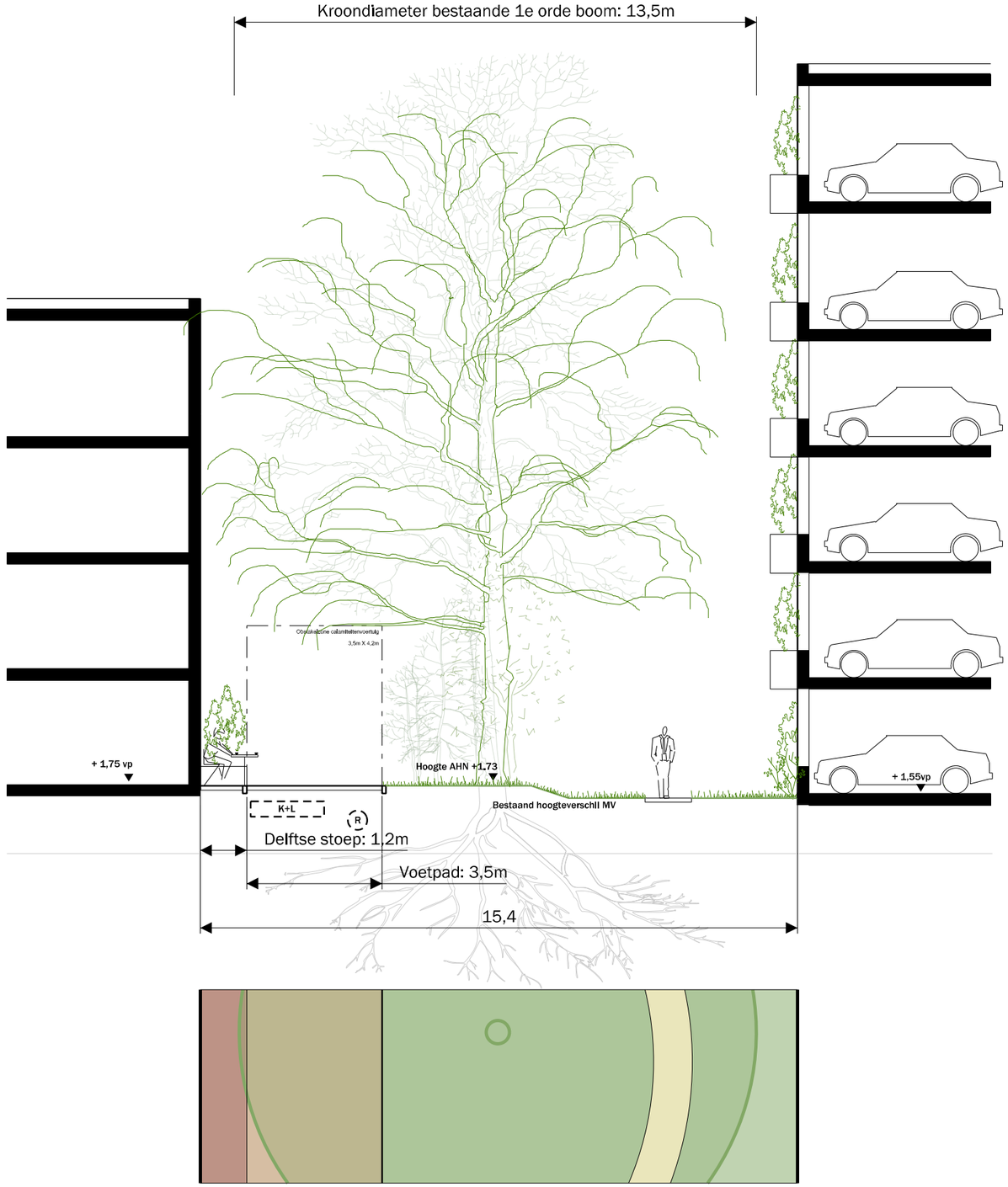


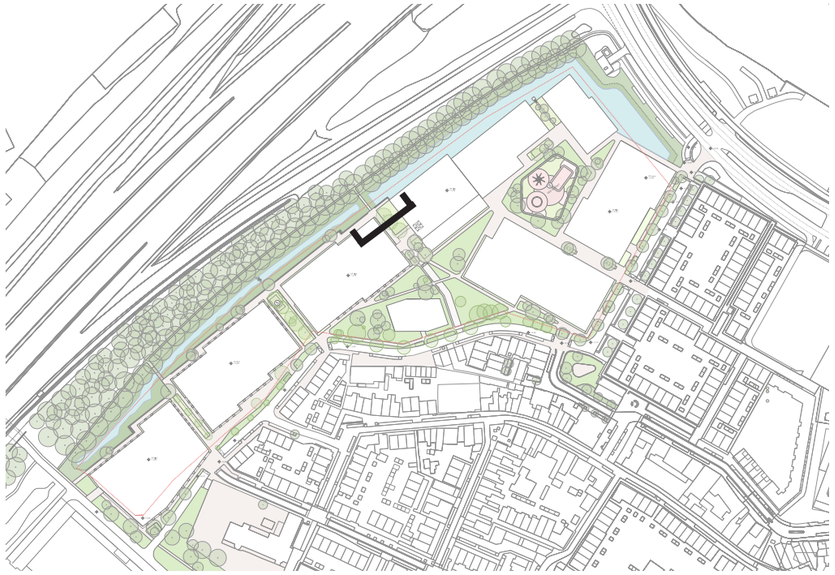


Een groene woonstraat met verblijfsplekken, uitmondend bij een centrale grote verblijfsplek

Zone 6 - Bomenweide

Verlengde Nachtegaalstraat





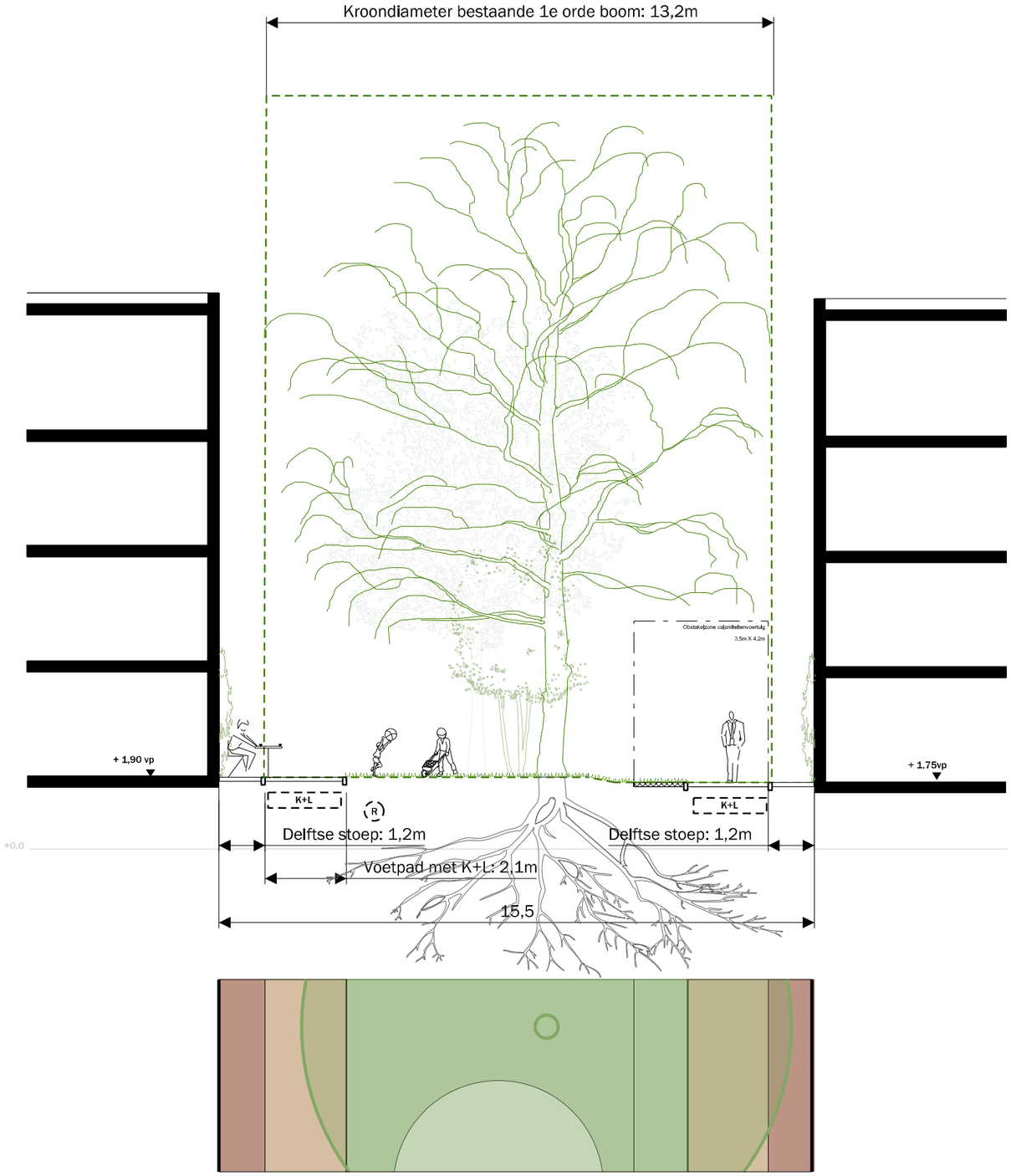


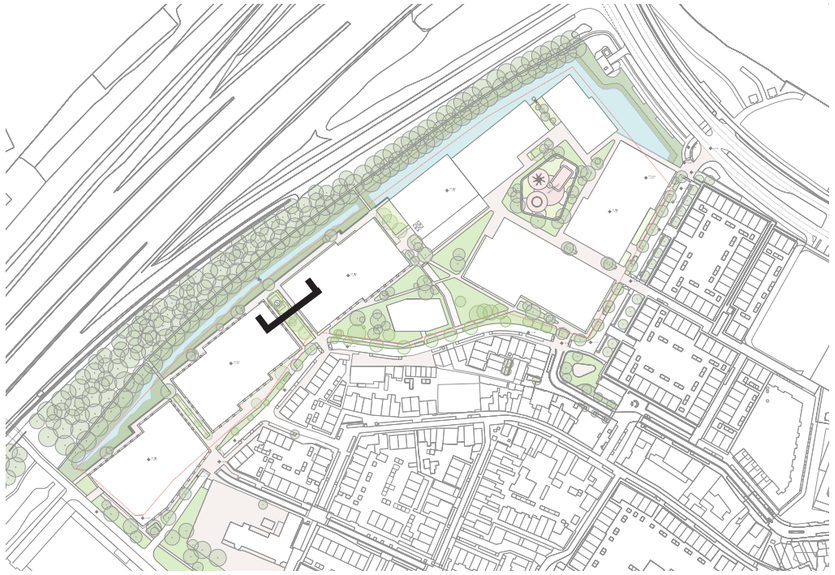


Bestaande bomen worden ingepast en aangevuld met nieuwe bomen

Zone 6 - Bomenweide

Verlengde Nachtegaalstraat





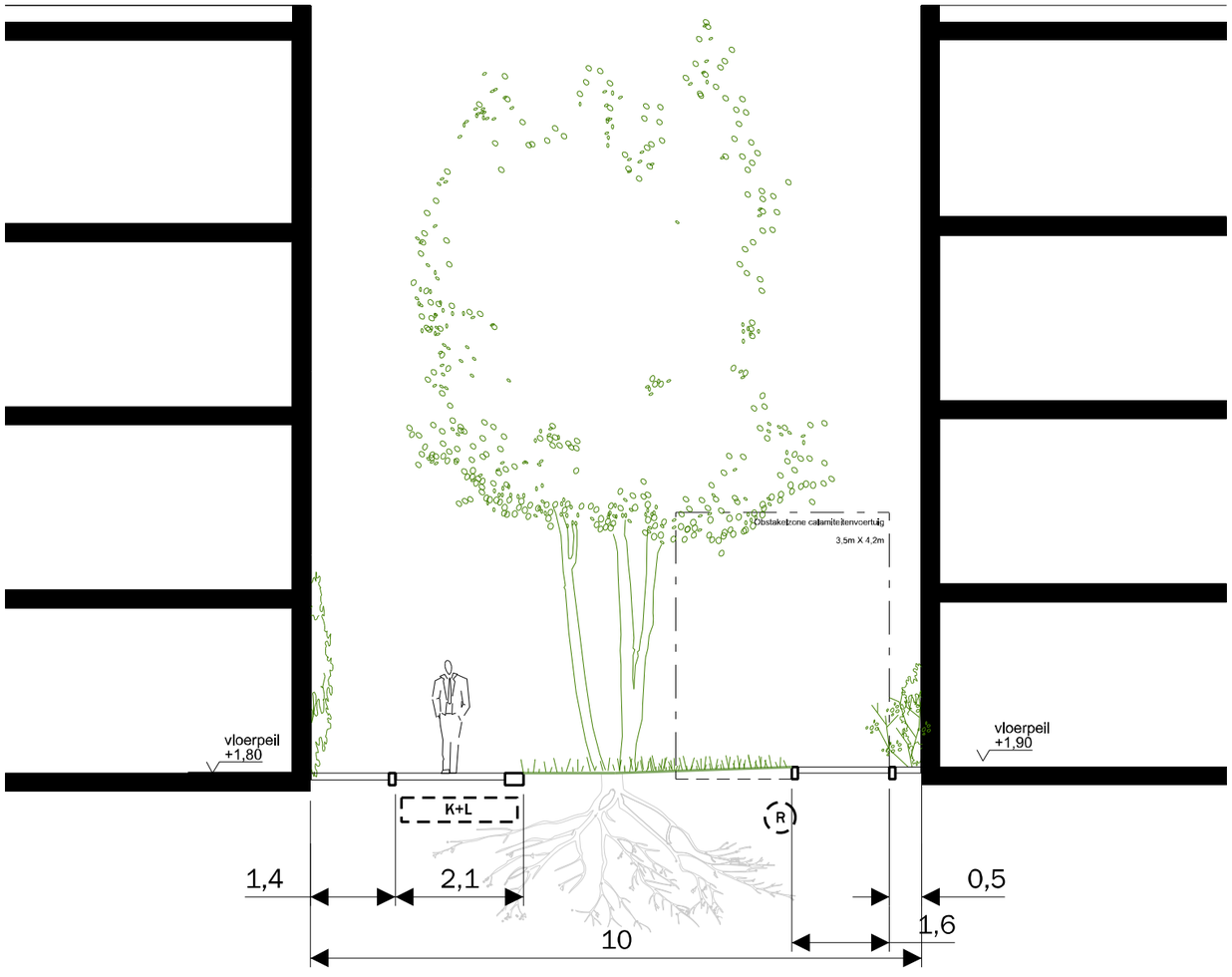


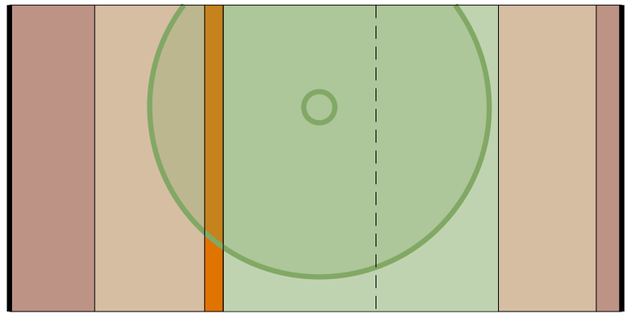


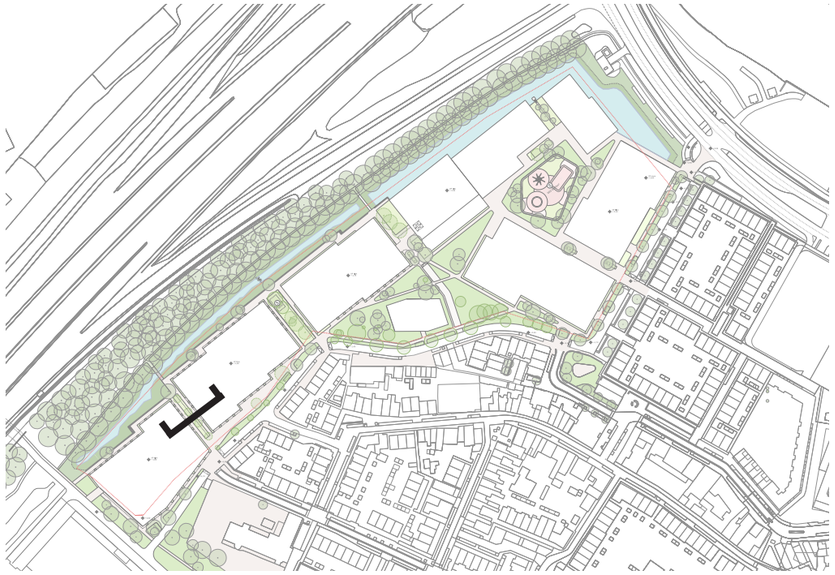
Bestaande bomen worden inpgepast en aangevuld met nieuwe bomen

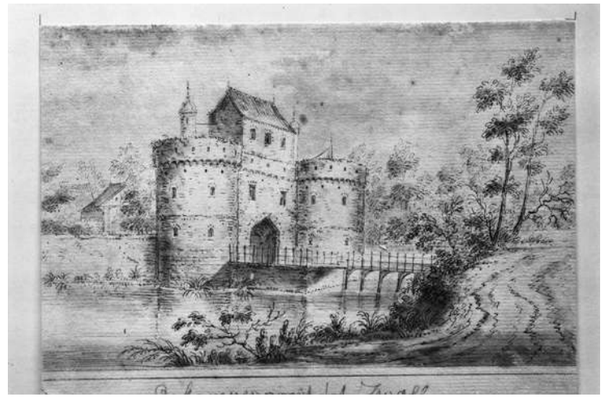
Zone 7 - Groene straat

Verlengde Hoogstraat











In het verlengde van de oude Hoogstraat wordt een wandelroute ingericht met een cultuurhistorische knipoog

Een verbonden leefomgeving met karaktervolle routes en een dwaalmilieu

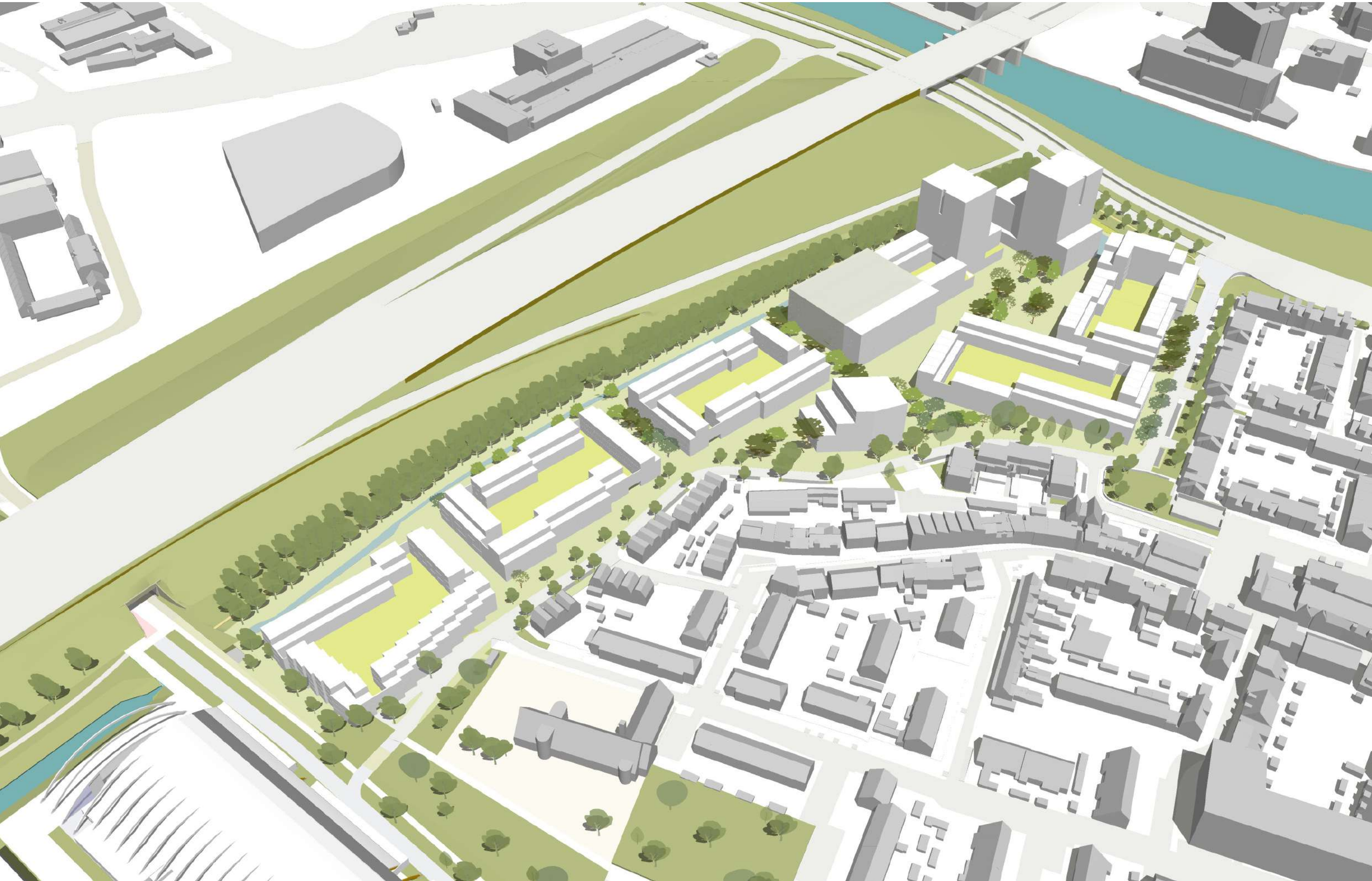


Oversteken

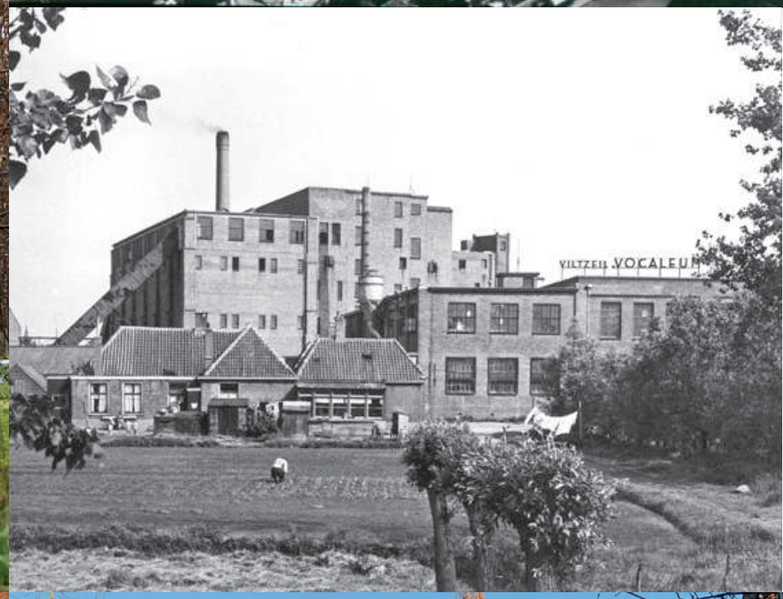


4. ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

Overzicht















DE SCHALEN EN IDENTITEITEN VAN DE KAMPERPOORT TOEN EN NU

Leidmotieven - aanzet beeldkwaliteit gebouwen

industriële uitstraling

met o.a.

gevel en materialen

historische geleding bebouwing

dynamisch, actief en groen silhouet

met o.a.

margezone ondersteunt de geleding bebouwing

interactie landschap en bebouwing

door de schalen heen

met o.a.

stapelen en aaneenrijgen van schalen

relatie met buurt, wijk en stad

Schalen van de wijk, stadsdeel en stad

5 hoogtelijnen

Maximale hoogte van accenten in de StadsRuit

X Maximale hoogte van accenten in de StadsKrans

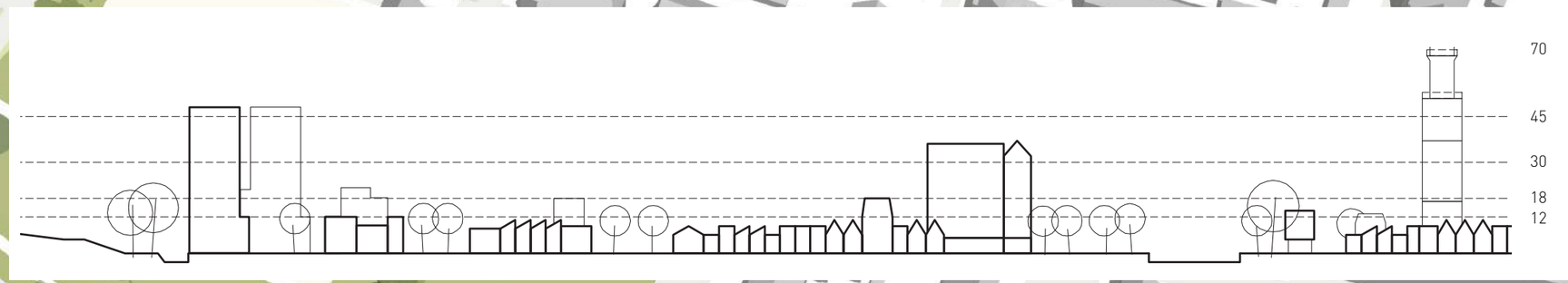
X 'Vanaf-hoogte voor accenten in de StadsKrans

X Hoogte van de tussenschaal

X Basishoogte van de binnenstad en Kamperpoort

X is het aantal bouwlagen

- hoogtes aangegeven in bouwlagen
- plint kunnen afwijken en hoger zijn



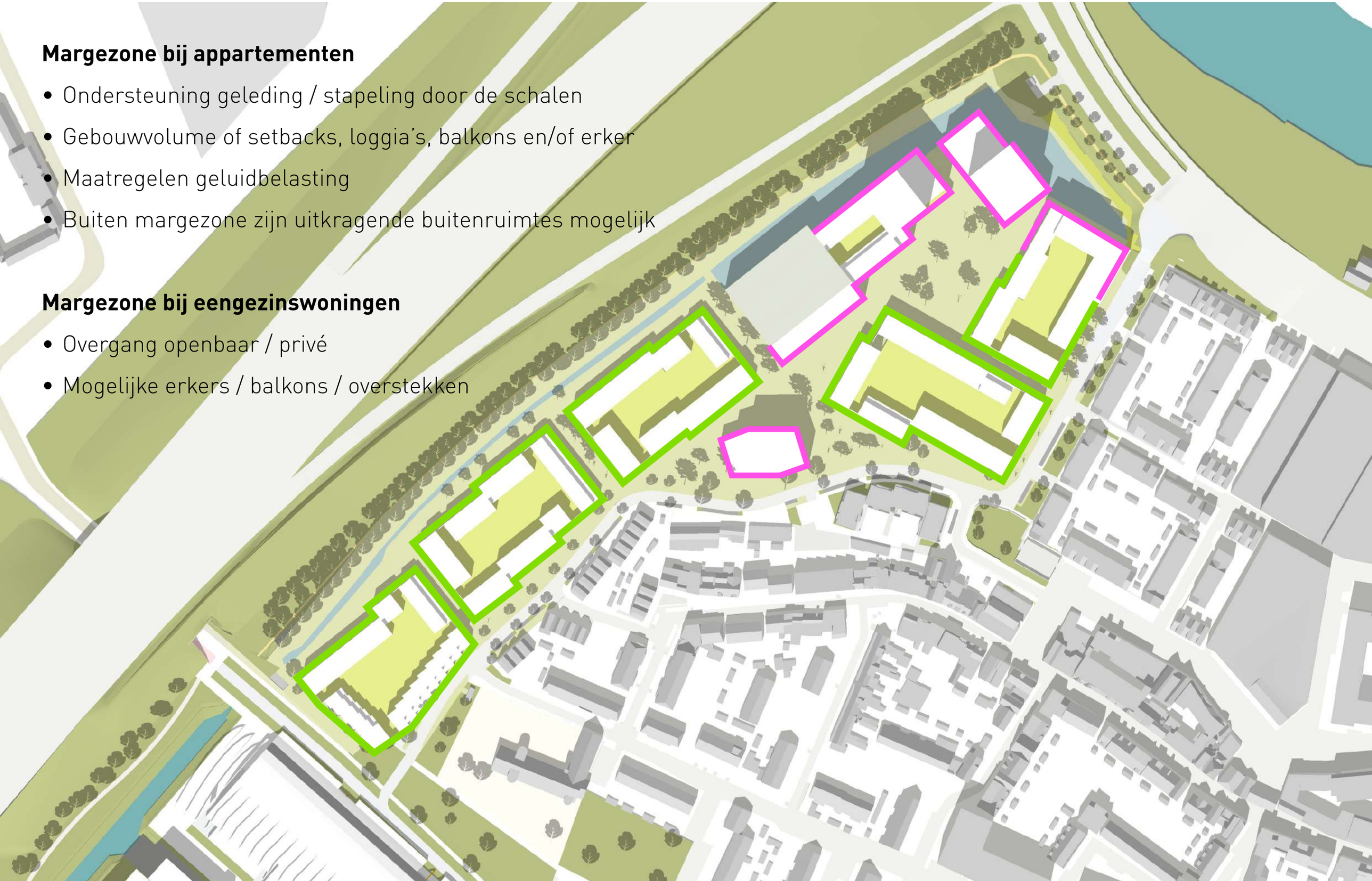
Margezone

Margezone bij appartementen

- Ondersteuning geleding / stapeling door de schalen
- Gebouwvolume of setbacks, loggia's, balkons en/of erker
- Maatregelen geluidbelasting
- Buiten margezone zijn uitkragende buitenruimtes mogelijk

Margezone bij eengezinswoningen

- Overgang openbaar / privé
- Mogelijke erkers / balkons / overstekken



Appartementen bebouwing (concept)



Getrapt silhouet

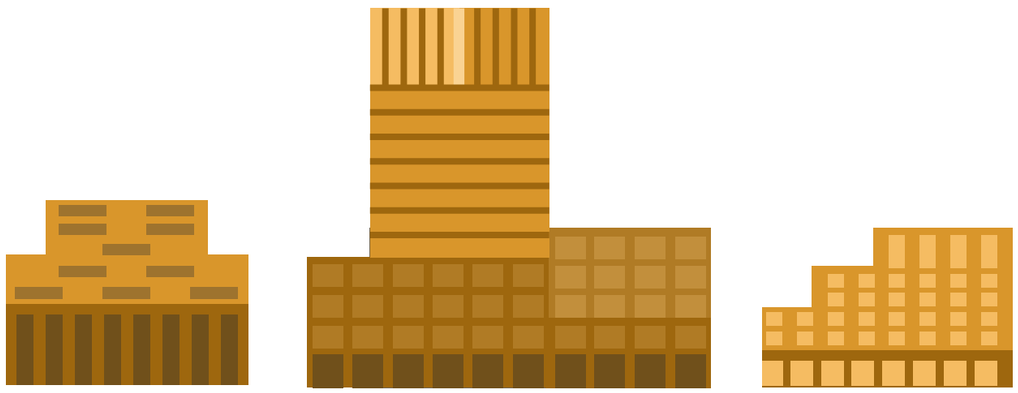
Reageren op verschillende schalen



Gelaagde opbouw van het silhouet

- Ontwerpen door de schalen heen
- *Basement* in aansluiting op omliggende openbare ruimte en schaal EGW
- *Middenmotief* op niveau van de wijk
  kroon op niveau van de stad (bij hoogteaccent)

Appartementen bebouwing (concept)



Verfijning van de bouwvolumes in de margezone

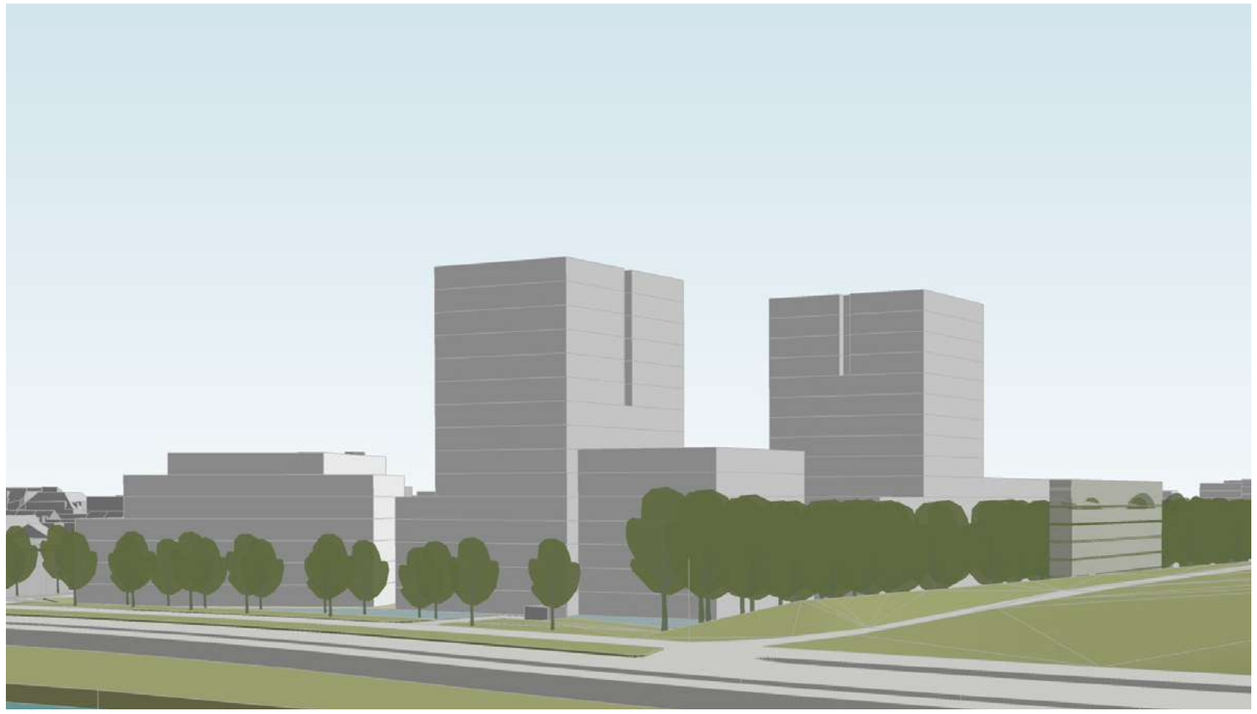
- Invulling in de margezone met gebouwvolume gevelpatronen, setbacks, balkons, loggia's enz.
- Plint in aansluiting op maaiveld (1 tot 2 lagen)

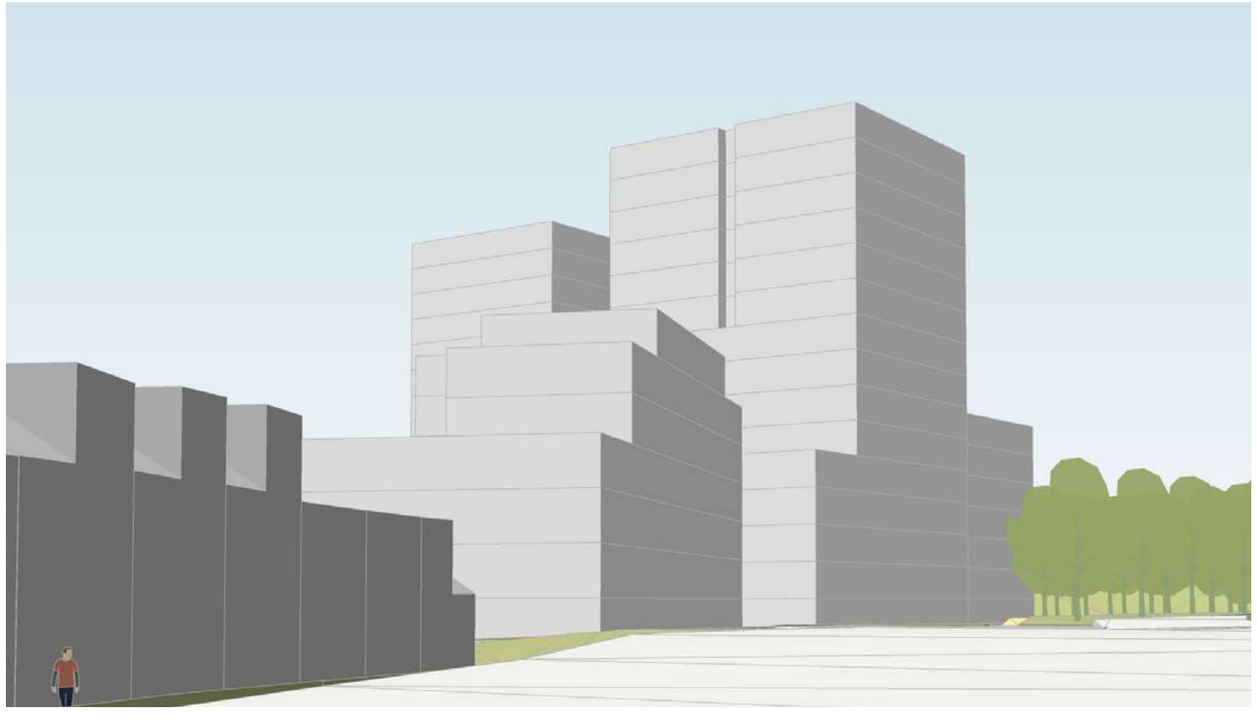


Twee torens

- Gelijke hoogte van 15 bouwlagen
- Gestapelde opbouw (toren land niet op de grond)
- Kronen krijgen verschillende hoogte (2 tot 5 lagen)
- Basement in aansluiting op EGW (4 tot 5 lagen)

Appartementen bebouwing (concept)

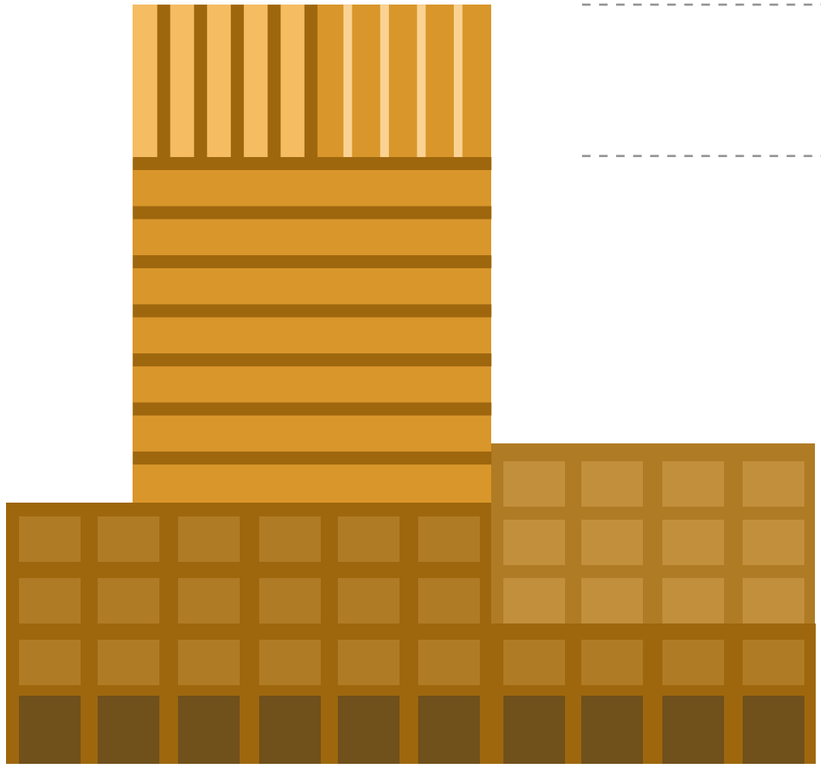








Gelaagde opbouw architectuur

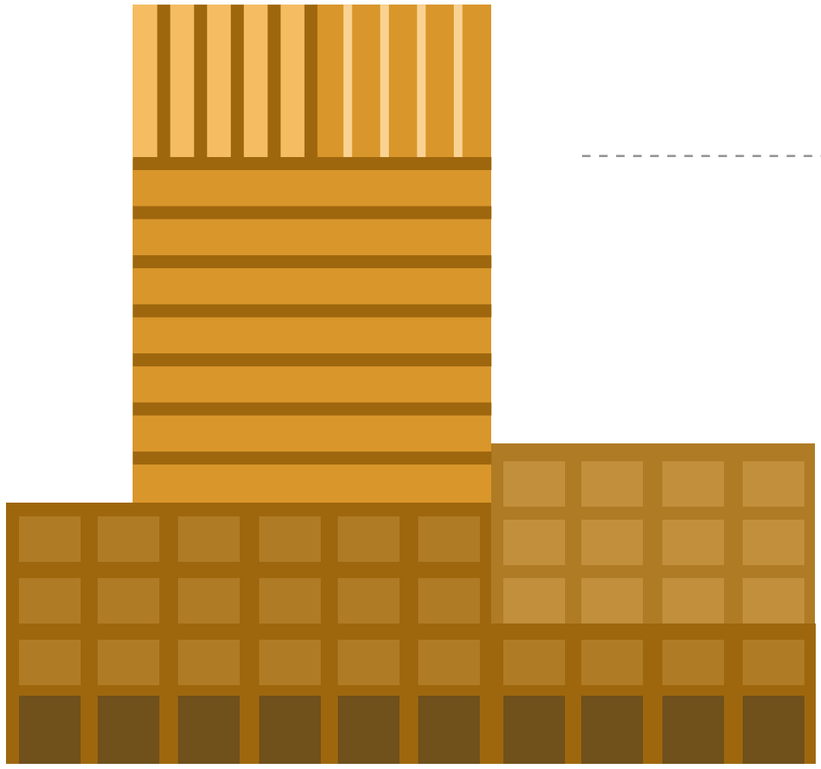


kroon





Gelaagde opbouw architectuur



middenmotief

basement

(plint)



