

Ontwikkelpaspoort

Meander college, wijkcentrum en Stadskamer

Zwolle, Centrum Aa-Landen

Concept-versie, participatie kan leiden tot enkele aanpassingen

Zwolle

DZH DZH DZH
de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy

25/09/26

Inhoud

1
Inleiding en proces

2
Beleidskaders en context

3
Opgave

4
Bijlagen

Landstede Groep en de gemeente Zwolle hebben in juni 2026 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de locatie van het Meander College, wijkcentrum en Stadkamer (hierna: Meander College). In deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente Zwolle vóór eind september 2026 een ontwikkelpaspoort opstelt en aanlevert.

INLEIDING & PROCES



Locatie en Context

Gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen

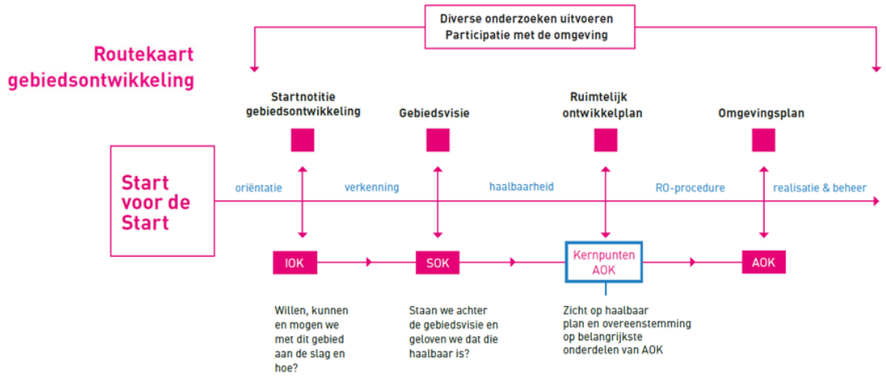
Voor Centrum Aa-landen heeft de gemeenteraad in juni 2025 de Gebiedsvisie Centrum Aa-landen vastgesteld. De locatie van het Meander College, wijkcentrum en Stadskamer (hierna het Cluster) maakt onderdeel uit van deze gebiedsvisie.

De gemeente Zwolle werkt bij gebiedsontwikkelingen volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt gebruikgemaakt van een routekaart die het proces beschrijft om te komen tot realisatie van een initiatief. Deze routekaart bestaat uit verschillende besluitmomenten en bijbehorende producten. Hoewel iedere gebiedsontwikkeling zijn eigen kenmerken heeft, biedt de routekaart een gezamenlijk raamwerk voor de gemeente, marktpartijen en corporaties. Hierdoor ontstaat duidelijkheid over het proces, de verwachtingen en de inhoud van de op te stellen producten.

De eerstvolgende stap binnen de gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen is het opstellen van een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP). Dit proces is momenteel in uitvoering.

Binnen de gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen neemt de locatie van het Cluster een bijzondere positie in. De school, het wijkcentrum en de bibliotheek vormen samen een belangrijke maatschappelijke drager van het nieuwe wijkhart. Het functioneren, de uitstraling en de inpassing van deze voorzieningen zijn daarmee bepalend voor de kwaliteit van het gebied als geheel. Bovendien is dit de eerste ontwikkeling binnen de transformatie van Centrum Aa-landen. Het gebouw en de buitenruimte zetten daardoor mede de toon voor de verdere uitwerking van het gebied, zowel in ruimtelijke kwaliteit als in gebruik en uitstraling

Landstede Groep en de gemeente Zwolle hebben in juni 2026 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de locatie van het Cluster. In deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente Zwolle vóór eind september 2026 een ontwikkelpaspoort opstelt en aanlevert.



Ontwikkelpaspoort het Cluster

Voor de locatie van het Cluster hebben Landstede Groep en de gemeente Zwolle afgesproken om vooruitlopend op het Ruimtelijk Ontwikkelplan een ontwikkelpaspoort op te stellen.
Ook voor andere deelgebieden binnen Centrum Aa-landen, waaronder de locaties langs de Zwartewaterallee, worden ontwikkelpaspoorten opgesteld. Het opstellen van een ontwikkelpaspoort in deze fase van het proces is echter uitdagend, omdat op verschillende thema's nog nadere onderzoeken en ontwerpuitwerkingen nodig zijn. Het ontwikkelpaspoort heeft daarom een richtinggevend karakter en bevat randvoorwaarden en uitgangspunten die richting geven aan de verdere planvorming. Resultaten van nadere onderzoeken of input vanuit het participatieproces kunnen daarom leiden tot aanpassingen.

Inhoud van het ontwikkelpaspoort

Het ontwikkelpaspoort bevat richtinggevende randvoorwaarden en concrete eisen vanuit de gemeente. Daarbij wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het programma
- stedenbouwkundige richtlijnen als:
- bouwhoogte
- oriëntatie
- beeldkwaliteit (op hoofdlijnen)
- verhouding ten opzichte van omliggende plotontwikkelingen, openbare ruimte rondom het plot, aansluitingen, routes

en daarnaast de thema's (zie ook onderzoeken in bijlage 1):

- techniek (kabels en leidingen)
- parkeren en mobiliteit (voetganger, fiets en auto
- ontsluiting van de locatie
- water en bodem (klimaatadaptatie)
- natuurinclusiviteit, ecologie en bomen
- energie, duurzaamheid en circulariteit
- milieu-planologie (geluid, externe veiligheid, fijnstof)

Onderzoeken en uitwerking

De gebiedsvisie Centrum Aa-landen vormt de basis voor bovengenoemde thema's. Daarnaast zijn in de afgelopen periode al diverse onderzoeken uitgevoerd, onder meer op het gebied van geluid, bodem, ecologie, kabels en leidingen (zie bijlage 1). Voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan zijn aanvullende onderzoeken en verdere uitwerkingen noodzakelijk.

Vervolg

Dit ontwikkelpaspoort wordt opgenomen als onderdeel van het op te stellen Ruimtelijk Ontwikkelplan voor Centrum Aa-landen. In het ROP worden ook beeldkwaliteitscriteria opgenomen, die vervolgens uitgewerkt worden als beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit (COK).
Het streven is het ROP parallel aan de ontwikkeling van het bouwplan op te stellen. In overleg tussen partijen kan worden besloten het ontwikkelpaspoort verder uit te werken in een afzonderlijk Ruimtelijk Ontwikkelplan voor de locatie van het Cluster, als eerste fase van de gebiedsontwikkeling Centrum Aa-landen. Voorwaarde hiervoor is dat de samenhang en integraliteit met de overige ontwikkelingen binnen Centrum Aa-landen voldoende gewaarborgd blijven. In nader overleg bepalen partijen de definitieve vervolgstappen, waaronder de keuze voor de ruimtelijke procedure en de verdere uitwerking van het plan.

Na gunning aan de architect volgt een verificatiefase, waarin het SO en het (concept-) ROP op elkaar worden afgestemd. Onderdeel van deze verificatiefase is het zorgvuldig afstemmen van de gebiedsbrede beeldkwaliteitsaspecten en het architectonisch ontwerp. Daarbij is sprake van een wederzijdse dialoog zodat het ontwerp van het Cluster de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van Centrum Aa-landen versterkt. Uitgangspunt is dat het ROP een uitwerking is van dit paspoort en dat er geen sprake is van significante wijzigingen. Participatie conform de Zwolse methode Hanza! is ook onderdeel van de opgave.

BELEIDSKADERS & CONTEXT

2

Kaders

Gebiedsvisie Zwartewaterallee (2020)

De Gebiedsvisie Zwartewaterallee beschrijft de transformatie van de zone langs de Zwartewaterallee van een voornamelijk verkeers- en kantoorcorridor naar een gebied met een sterkere mix van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en ontmoeting. Daarbij wordt ingezet op circa 1.300 woningen, verbetering van de openbare ruimte, versterking van groen- en waterstructuren en betere verbindingen tussen Zwolle-Noord, de binnenstad en de omliggende wijken.

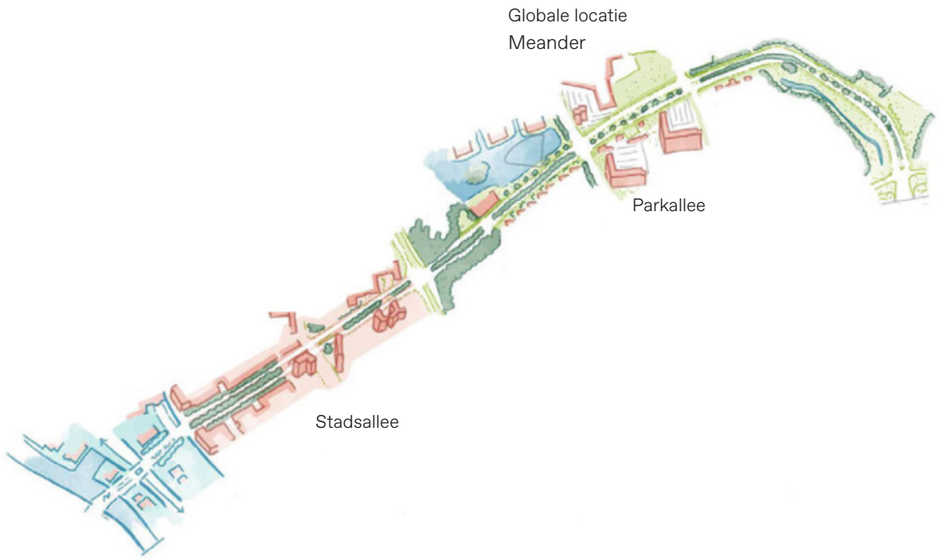
De visie onderscheidt twee deelgebieden:
- Stadsallee (Holtenbroek): stedelijk, compact, gemengd wonen en werken.
- Parkallee (Aa-landen): wonen en voorzieningen ingebed in een groen en landschappelijk karakter

Centrum Aa-landen behoort tot deelgebied Parkallee. In de visie wordt beschreven op welke manier centrum Aa-landen kan uitgroeien tot een groen, multifunctioneel en toekomstbestendig wijkhart met:

- Een multifunctioneel wijkcentrum met een combinatie van wonen, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen;
- Een gebied waarin het groene karakter van Aa-landen zichtbaar blijft.
- Een groene, klimaatadaptieve en biodiverse openbare ruimte, met meer ruimte voor ontmoeting en verblijf, waterberging en betere verbindingen met omliggende buurten.
- Een betere ontsluiting, veilige fietsroutes, zorgvuldig ingepast parkeren en mogelijk een fietstunnel bij de Rijnlaan.



Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Zwartewaterallee heeft de gemeenteraad besloten dat er voor het deelgebied Centrum Aa-landen een aparte Gebiedsvisie moest worden opgesteld in samenwerking met de eigenaren in het gebied.



Gebiedsvisie Centrum Aa-landen (2025)

De realisatie het nieuwe Meander College in combinatie met het wijkcentrum en de bibliotheek zijn de belangrijkste aanleidingen geweest voor de herontwikkeling van het centrum van de Aa-landen, zonder dat er zicht is op herontwikkeling van het winkelcentrum. In de gebiedsvisie Centrum Aa-landen wordt beschreven hoe het gebied wordt ontwikkeld tot de “huiskamer van de wijk”, waar wonen, ontmoeten, zorg, onderwijs, recreatie en winkelen samenkomen. Belangrijke onderdelen zijn:

1. Realisatie van circa 400 woningen, met nadruk op doorstroming van senioren binnen Aa-landen. Hierdoor komen bestaande eengezinswoningen vrij voor gezinnen en starters.
2. Een nieuw centraal plein met horeca, maatschappelijke voorzieningen, bibliotheek, wijkcentrum en gezondheidsvoorzieningen.
3. Verbetering van de openbare ruimte met meer groen, water en verblijfskwaliteit.
4. Veilige wandel- en fietsroutes en een verkeersveiliger inrichting van Rijnlaan en omgeving.
5. Behoud van het bestaande winkelcentrum, gecombineerd met toevoeging van woningen, zorgvoorzieningen en ontmoetingsfuncties.
6. De toekomstige situatie is verbeeld als een groen, compact centrum met woningen, voorzieningen en de nieuwe school rondom een centraal plein.

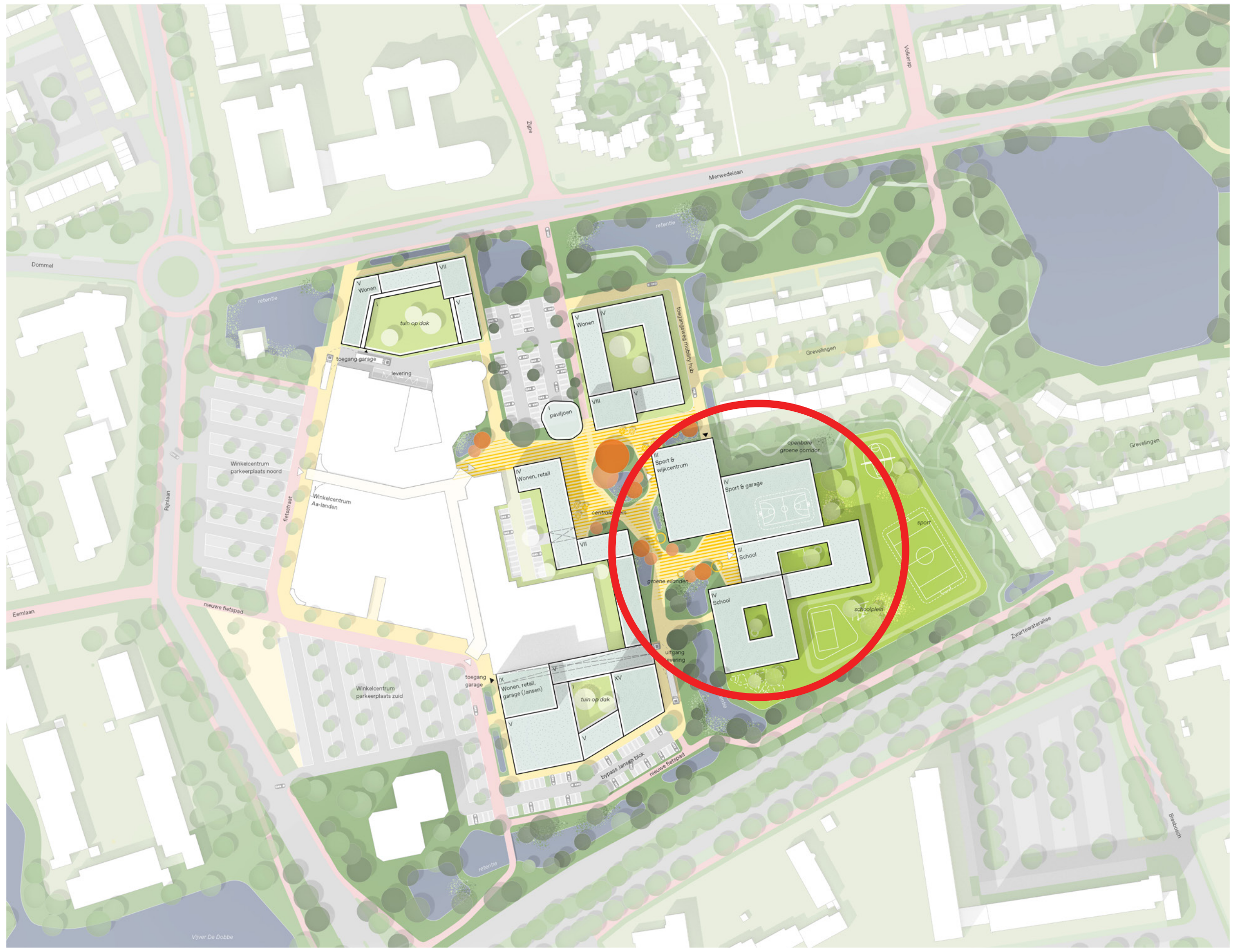
Locatie Meander College, wijkcentrum en bibliotheek

- Het nieuwe Meander College, wijkcentrum en bibliotheek verhuizen naar het huidige sportveld aan de oostzijde van het centrumgebied.
- Deze locatie is gekozen omdat de nieuwe school gebouwd moet kunnen worden terwijl het bestaande schoolgebouw in gebruik blijft. Tijdelijke huisvesting is daardoor niet nodig.
- De school krijgt een prominente positie:
- De hoofdentree komt aan het nieuwe centrale plein te liggen.
- Het gebouw vormt samen met sporthallen, bibliotheek, wijkcentrum en zorgvoorzieningen een maatschappelijk cluster.
- De school wordt daarmee één van de dragers van het nieuwe wijkhart

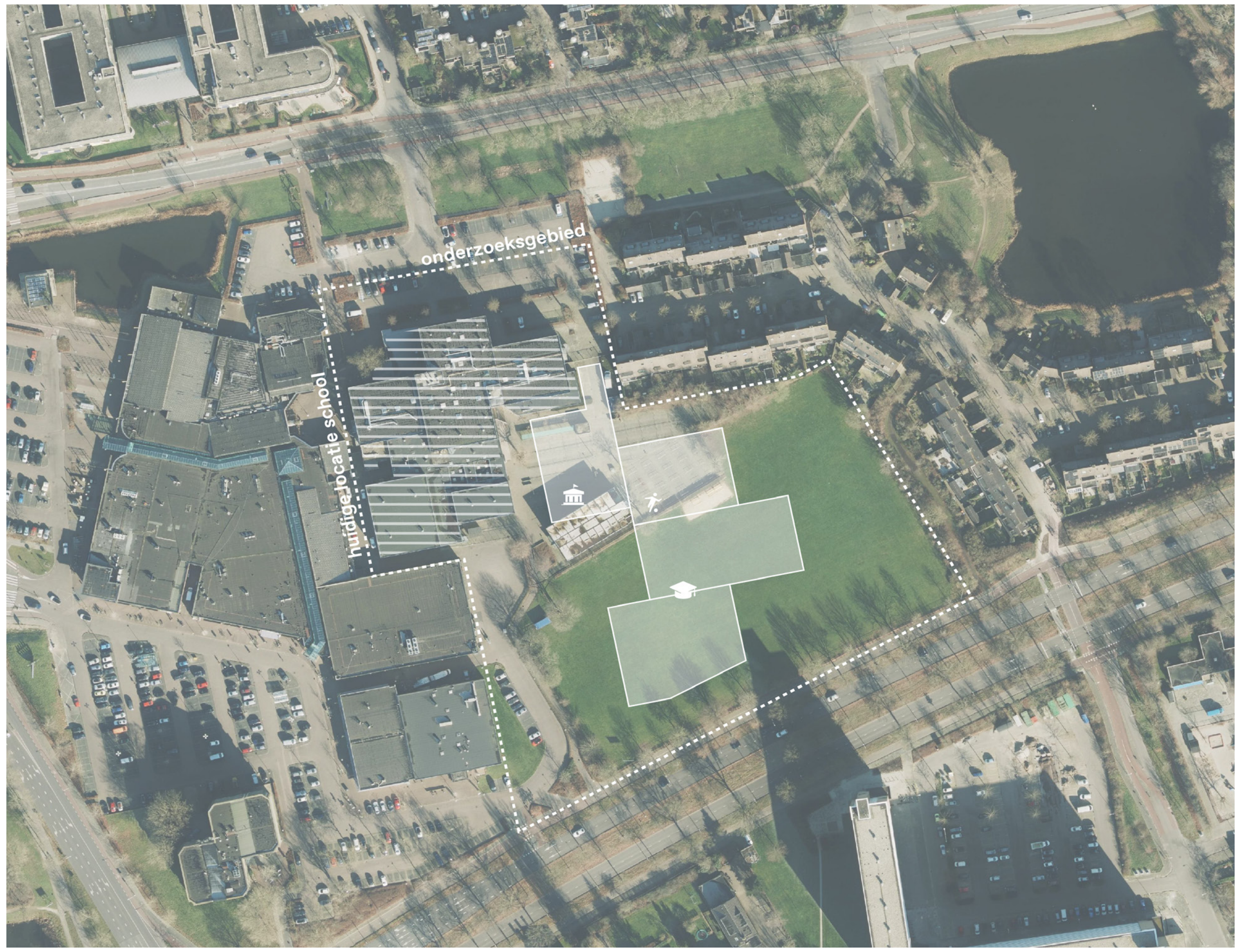
Sport en medegebruik

- Het Meander College krijgt de beschikking over:
- buitensportvoorzieningen;
- drie gymzaaldelen;
- veilige en directe fietsverbindingen.

De sportvoorzieningen worden buiten schooltijd mede beschikbaar voor wijkbewoners en verenigingen. De gymzalen kunnen ‘s avonds en in weekenden worden gebruikt voor wijkactiviteiten en sportverenigingen



Planopzet gebiedsvisie Aa-landen en locatie Meander, wijkcentrum en bibliotheek



Bestaande en nieuwe locatie Meander (indicatief)

Omgeving

Langs de school komt een groene noord-zuidverbinding voor voetgangers en fietsers.De ruimte tussen de school en deze groene route wordt ingericht als verblijfsgebied en entreezone voor de school.
De gebiedsvisie laat de gewenste positie van het nieuwe Cluster zien in relatie tot het centrale plein en de sportvelden.

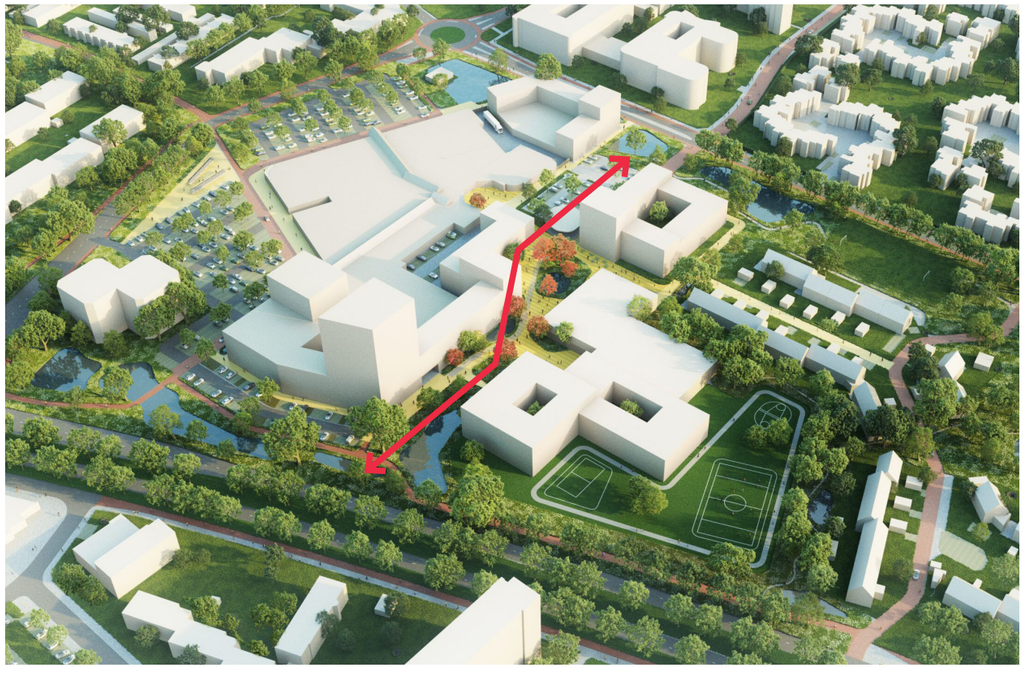
Ontwikkeling centrum Aa-landen in modules

In de gebiedsvisie Aa-landen wordt beschreven dat de gebiedsontwikkeling uit vier afzonderlijke te ontwikkelen modules bestaat. Het voordeel van de modulaire opzet is dat deelontwikkelingen niet op elkaar hoeven te wachten. En dat bestaande functies kunnen blijven functioneren. Daarmee worden afhankelijkheden tussen deelgebieden om tot uitvoering te brengen zo veel mogelijk beperkt. De ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen deelgebieden wordt gewaarborgd door de geformuleerde opgaven en ambities in deze gebiedsvisie die vertaald worden in het nog te vervaardigen Ruimtelijk Ontwikkelplan. Het Cluster is de eerste ontwikkeling binnen Centrum Aa-landen.

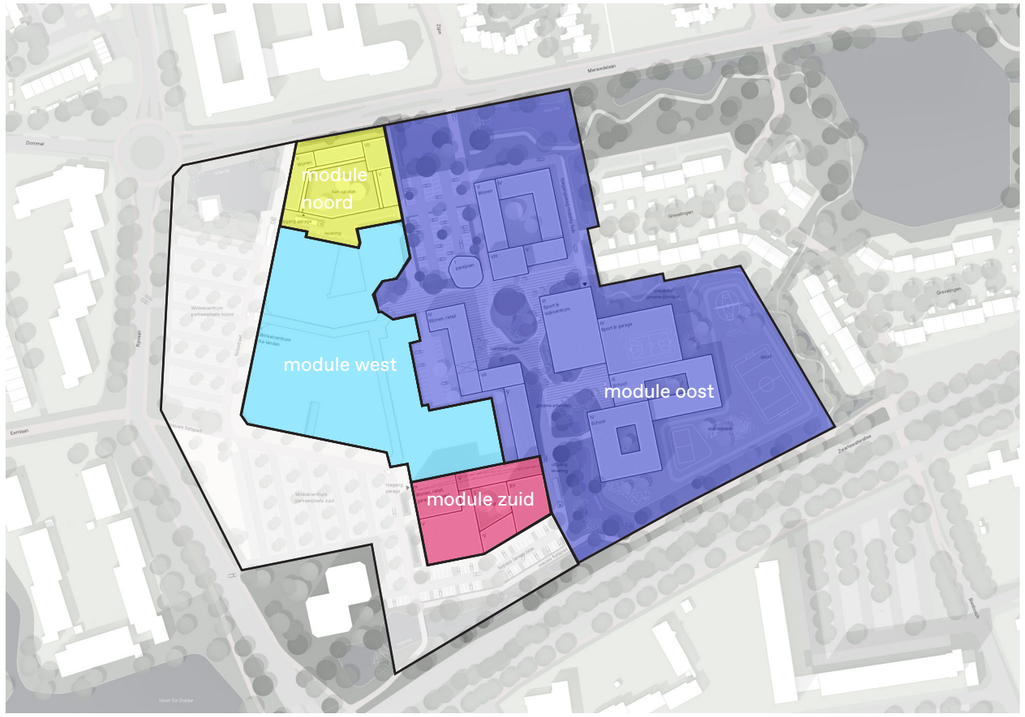
De herontwikkeling van het Cluster maakt deel uit van module Oost. Naast het Meander College en de maatschappelijke voorzieningen, maken ook twee woonlocaties deel uit van deze module.

De ontwikkeling van het Cluster loopt voor op de ontwikkeling van de woonlocaties. Na realisatie van het Cluster worden de oude school, wijkcentrum en bibliotheek gesloopt. De bouw van de woonlocaties is hiervan (deels) afhankelijk.

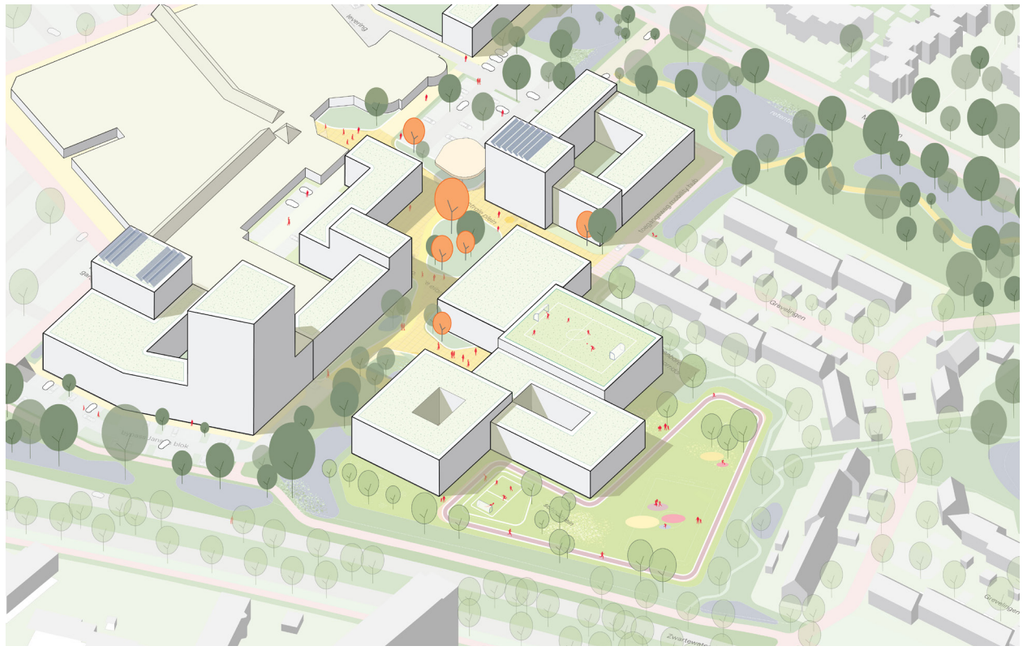
Gelet op het bovenstaande is het van belang wordt de samenhang geborgd door regelmatig afstemming tussen gemeente, Landstede groep en architect.



Nieuwe noord-zuidverbinding



De herontwikkeling van het Cluster maakt deel uit van module Oost. Naast het Meander College en de maatschappelijke voorzieningen, maken ook twee woonlocaties deel uit van deze module.



Indicatieve massa module Oost en verhouding tot bestaande bebouwing.

Interactie met omgeving

Het onderzoeksgebied van het Cluster omvat naast de nieuwe locatie en huidige locatie (inclusief sportveld) ook de direct aangrenzende bijbehorende openbare ruimte. Bij de inrichting van de buitenruimte moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de directe woonomgeving. De buitenruimte moet worden gezoneerd op basis van gebruiksintensiteit, waarbij functies die kunnen leiden tot hinder zorgvuldig worden gepositioneerd ten opzichte van omliggende woningen. Dit geldt onder meer voor schoolpleinen, fietsenstallingen, entrees, sportvoorzieningen en andere plekken waar veel verblijf of beweging plaatsvindt. Geluid, lichtuitstraling, wind en schaduw moeten aantoonbaar worden meegewogen in het ontwerp. Waar nodig moeten groene buffers, afschermende beplanting of zones waar bepaalde activiteiten niet zijn toegestaan worden opgenomen om de belangen van omwonenden te beschermen.

Natuurinclusiviteit

Met de gemeentelijke ecoloog wordt het kader bepaald waaraan de plotontwikkeling Meander in ieder geval moet voldoen. Een verkennend onderzoek naar mogelijkheden is reeds uitgevoerd ter inspiratie (zie bijlage 1).

Raakvlakken/ locatie-overstijgende onderwerpen

De ontwikkeling van een locatie binnen een gebiedsontwikkeling kent de nodig uitdagingen. Voor een groot aantal onderwerpen is spraken van locatie-overstijgende thema's zoals water(berging), waterhuishouding, aanpassingen aan de infrastructuur (inrichtingsplan openbare ruimte, relevant voor ingang) en groen. Met name de wateropgave kan hier complex liggen. Voor deze locatie-overstijgende onderwerpen is het van belang dat gemeente en Landstede groep optrekken.

Participatie

Participatie met de buurt is een belangrijk onderdeel van het planproces. Tot nu toe zijn met de buurt meerdere participatiebijeenkomsten gehouden over het hele gebied. In eerste instantie voor de gebiedsvisie en vanaf 2026 zijn bijeenkomsten gehouden voor de totstandkoming van het ROP. Het participatieproces is nog niet afgerond. Voor het bouwplan is het van belang om daarbij ook de buurt te betrekken door middel van participatie. Dit is ook een belangrijk onderwerp voor afstemming tussen Landstede groep en gemeente.

Onderzoeken

Voor een aantal onderwerpen is in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd voor het hele plangebied. De meeste onderzoeken behoeven een uitwerking voor het bepalen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van het bouwplan en opname voor een ruimtelijke procedure.

Voor wat betreft de realisatie van het Cluster zijn onder andere belangrijk:

- de eigen activiteiten (met name stemgeluid), zoals van het sportterrein, entrees, fietsenstalling, gymzalen etc.) op (huidige en toekomstige) omliggende woningen, maar ook omliggende activiteiten (bijvoorbeeld distributie)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vanwege de hoge geluidsbelasting Zwartewaterallee.

De onderzoeken worden aangeleverd door de gemeente. In overleg kan nader gepreciseerd worden welke aanvullende onderzoeken voor het Cluster nodig zijn.

Afval

Meander College, het wijkcentrum en de bibliotheek zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van afval. Opslag van afval dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de routing voor het ophalen van afval is afstemming noodzakelijk met de projectorganisatie Centrum Aa-landen binnen de gemeente.

Kwaliteitsborging: Kwaliteitsteam en Commissie Omgevingskwaliteit

Voor de beoordeling van de plannen voor de locaties/ gebieden die onderdeel uitmaken van de gebiedsvisie Zwartewaterallee (waaronder Centrum Aa-landen) is een kwaliteitsteam ingesteld door de gemeente Zwolle. Het kwaliteitsteam heeft een informerende, inspirerende en integrale adviesrol bij ruimtelijke plannen en bouwplannen zodat het proces bij de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) efficiënter en vloeiender kan verlopen. De COK is benoemd door de gemeenteraad en heeft een formele rol bij de toetsing van ROP's en bouwplannen.

Bij Centrum Aa-landen bewaakt het kwaliteitsteam de ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de verschillende plotontwikkelingen in de fase van opstelling van het ROP en toetst plannen van ontwikkelende partijen. Basis hiervoor zijn (op dit moment) de gebiedsvisie Zwartewaterallee, de gebiedsvisie Centrum Aa-landen en specifiek voor de locatie Meander College, ook dit ontwikkelpaspoort.

In alle fases van de bouwplanontwikkeling (schets, VO en DO) dient het ontwerp toegelicht te worden aan het kwaliteitsteam Centrum Aa-landen. Op deze manier kan het kwaliteitsteam het bouwplan al in een vroeg stadium beoordelen en helpen verbeteren op basis van het beleid. Verslagen en adviezen van het kwaliteitsteam worden betrokken bij de beoordeling door de COK, die uiteindelijk het formele advies aan het college van B&W uitbrengt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De COK moet in ieder geval ook bij een bouwplan op VO-niveau om advies gevraagd te worden. Desgewenst kan de COK ook een vroegtijdig pré-advies geven over het bouwplan in de SO-fase

OPGAVE

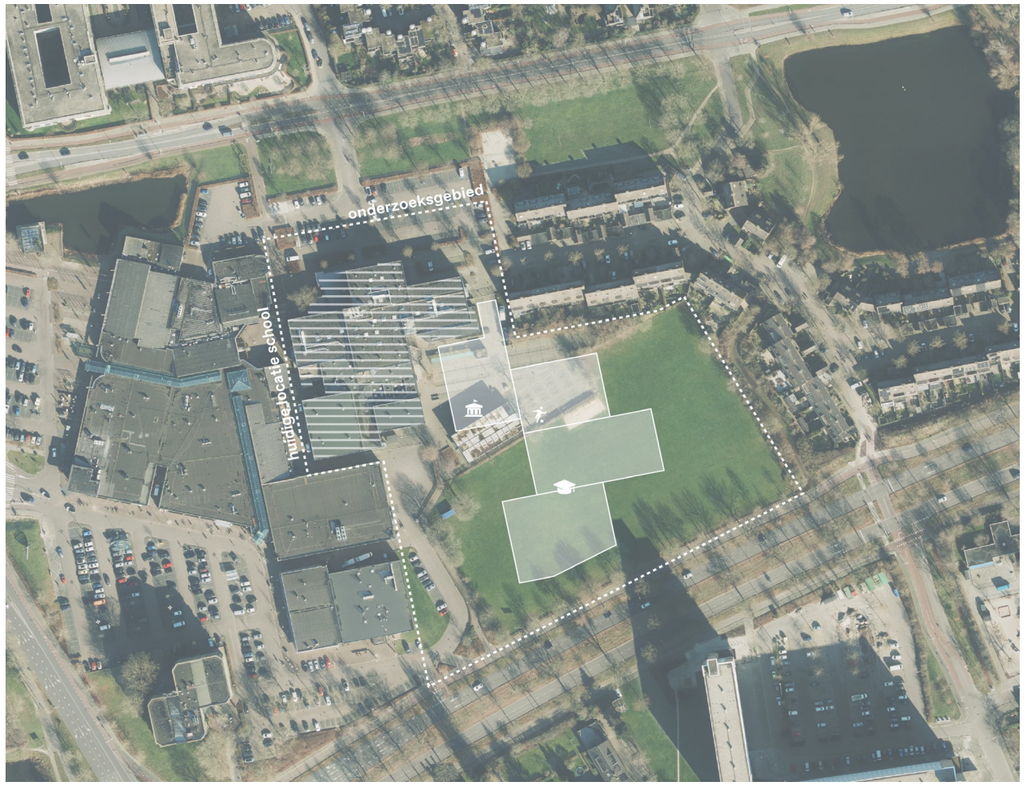
3

Opgave

Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven zet de gebiedsvisie Centrum Aa-landen in op de ontwikkeling van het gebied tot de ‘huiskamer van de wijk’. Daarbij staan een aantrekkelijke openbare ruimte en een mix van functies centraal, waarin wonen, ontmoeten, zorg, onderwijs, recreatie en winkelen samenkomen.

Het winkelcentrum en het Cluster vormen de belangrijkste dragers van deze ontwikkeling. Het winkelcentrum biedt ruimte aan commerciële voorzieningen, terwijl het Cluster uitgroeit tot het sociaal-maatschappelijke hart van de wijk op het gebied van educatie, cultuur, sport en sociale ontmoeting.

Om deze rol te vervullen, transformeert het Cluster van een relatief introvert gebouw naar een open en uitnodigende plek die sterk is verbonden met zijn omgeving. Daarbij versterken het programma in het gebouw en de openbare ruimte elkaar en ontstaat een levendig ontmoetingscentrum voor de wijk.



locatie van de nieuwe gebouw

Interactie met omgeving

Binnen de gebiedsvisie Aa-landen is het Cluster geen solitair gebouw, maar een plek die aan alle zijden nauw verbonden is met zijn omgeving. Daarbij worden vier zijden onderscheiden:

1 Westzijde

Het gebouw grenst aan het nieuwe stadsplein, de ‘huiskamer’ van Aa-landen. Deze zijde krijgt een open en uitnodigend karakter, met directe koppelingen tussen de openbare ruimte en de belangrijkste functies. Alle hoofdentrees worden aan het plein gesitueerd. Het autovrije plein is primair bedoeld voor voetgangers, met ruimte voor langzaam fietsverkeer.

Aan de noordzijde van het wijkcentrum bevind zich een kleine uitbouw. Dit volume dekt de kopgevel van de Grevelingen af en verbindt de gevellijn van de Grevelingen met de gevellijn van het Cluster.

2 Zuidzijde

De Zuidzijde van het Cluster is onderdeel van de Parkallee zoals beschreven in de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Hier liggen solitaire gebouwen in het groen. Het Meander vormt samen met de tegenoverliggende toren de zuidelijke entree van de nieuwe as door het gebied en krijgt daarom een representatieve gevel. Aan de Zwartewaterallee liggen een belangrijke verkeersroute en fietsverbinding. Het fietsparkeren wordt hier direct op aangesloten. De ruimtelijke inpassing van het fietsparkeren heeft geen negatieve invloed op het representatieve karakter van de gevel.

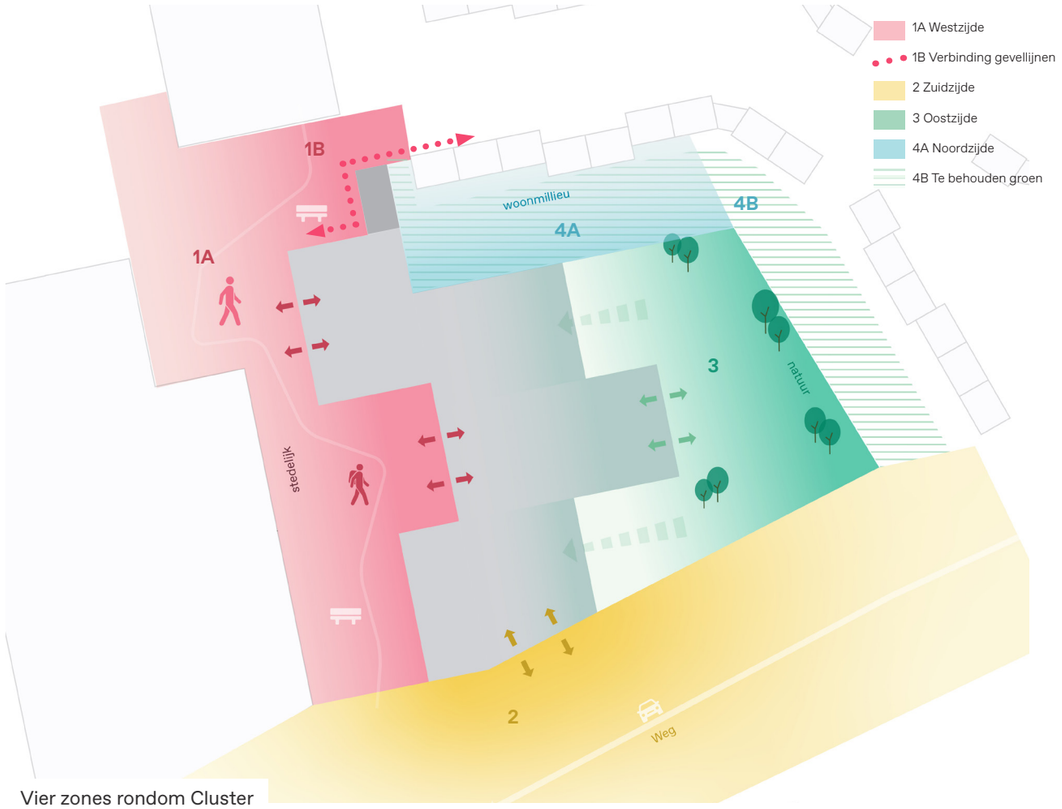
3 Oostzijde

Hier bevinden zich de buitenruimten en sportvoorzieningen van Het Meander. De overgang tussen gebouw en groen is geleidelijk, bijvoorbeeld door groene terrassen, gestapelde sportfuncties of een gebouwopzet die het contact met het omliggende groen versterkt.

4 Noordzijde

Aan de noordkant ligt een groene buffer naar de woonbebouwing aan de Grevelingen. Bij de hoogte en positionering van het gebouw wordt rekening gehouden met lichtinval, privacy en schaduwwerking voor de omliggende woningen.

Het bestaande groen tussen langs de achtertuinen van de Grevelingen (zie arcering) dient behouden te worden als visuele buffer tussen woonfunctie en school.



Vier zones rondom Cluster

Hart en huiskamer

Een belangrijke drager van de gebiedsvisie Aa-landen is de nieuwe noord-zuidverbinding aan de oostzijde van het winkelcentrum. Het Cluster ligt langs deze route en speelt daarmee een prominente rol in de beleving van de openbare ruimte. Langs deze zijde presenteren verschillende functies zich direct aan de openbare ruimte. We definiëren hiervoor 3 verschillende delen:

1 Noordelijk deel (paars): wijkcentrum

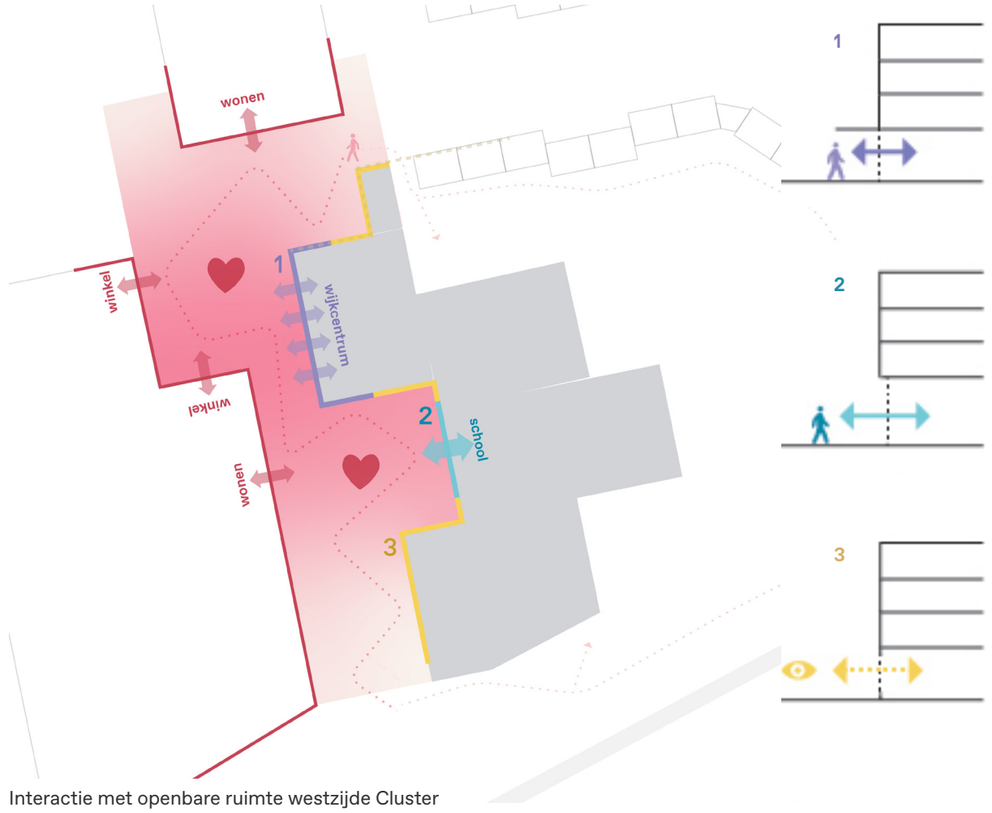
Aan het stadsplein ligt het wijkcentrum, met toegang tot de bibliotheek en in de avonduren de sportzalen. Deze zijde krijgt een stedelijke en uitnodigende uitstraling, met een open begane grond en een sterke relatie tussen binnen en buiten. Grote gevelopeningen maken het mogelijk het plein actief te betrekken bij evenementen, voorstellingen en andere activiteiten.

2 Middendeel (blauw): schoolentree

De terugliggende gevellijn markeert de hoofdentree van het Meander. Deze entree onderscheidt zich architectonisch door een transparante en uitnodigende vormgeving. Een open begane grond zorgt voor een duidelijke zichtrelatie tussen de openbare ruimte en de centrale hal.

3 Overig (geel): zicht op activiteiten

Hier zijn entrees niet noodzakelijk, maar de gevel moet wel een open karakter hebben. Grote, bij voorkeur verdiepingshoge ramen maken de activiteiten in het gebouw zichtbaar vanuit de openbare ruimte en dragen bij aan een levendige uitstraling.



Interactie met openbare ruimte westzijde Cluster

Programma

Het gebouwencomplex van het Cluster bestaat uit drie hoofdonderdelen: het wijkcentrum met geïntegreerde bibliotheek in het noorden, de school in het zuiden en de sporthal daartussen.

1 School

De school is gevestigd in het zuidelijke bouwdeel. De hoofdentree ligt aan de westzijde en wordt geaccentueerd door een terugliggende gevellijn met een duidelijke voorruimte. Een tweede entree aan de zuidzijde sluit aan op de geïntegreerde fietsenstalling.

2 Wijkcentrum en bibliotheek

In het noordelijke bouwdeel bevinden zich het wijkcentrum en de bibliotheek. De entree is gericht op het plein aan de westzijde, maar een groter deel van de gevel is te openen naar het plein. De uitbouw aan de noordzijde van het wijkcentrum biedt ruimte aan een bijzondere functionele invulling zoals leeszaal of studieplek welke het plein kan versterken.

In de huidige situatie staat op de aangewezen locatie een trafo (zie trafo). Onderzoek moet uitwijzen of de huidige locatie gewenst blijft of dat de trafo kan worden verplaatst naar een andere locatie in het gebied. Vooralsnog dient de trafo opgenomen te worden in het gebouw. De exacte locatie kan worden geoptimaliseerd naar aanleiding van het ontwerp.

3 Sporthal

Tussen de school en het wijkcentrum ligt de sporthal. Deze is uitsluitend toegankelijk via de school of het wijkcentrum en heeft geen eigen entree. Buiten schooltijden verloopt de toegang voor verenigingen via het wijkcentrum.

4 Buitenruimte

Aan de oostzijde ligt de buitenruimte van het Meander, met plek voor buitensportvoorzieningen. Idealiter is een deel van de buitenruimte van het Meander openbaar toegankelijk na schooltijd. Verder onderzoek moet uitwijzen wat hierin mogelijk is.



Programmatische opbouw Cluster

Mobiliteit

Het nieuwe centrum van Aa-landen wordt ter hoogte van het Cluster grotendeels autovrij. Voetgangers kunnen het complex vanuit alle richtingen bereiken. Voor fietsers zijn aan de noord- en zuidzijde toegangsroutes en stallingsvoorzieningen aanwezig. Gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld via twee verkeerslussen aan weerszijden van het gebied. Een doorgang over het centrale plein is niet mogelijk, met uitzondering van voetgangers, fietsers en hulpdiensten. Voor een overzicht van de vervoerstromen op gebiedsniveau verwijzen we naar bijlage 2.

1 Zuidzijde

Via een verkeerslus worden kiss & ride, bevoorrading en afvalinzameling voor de school georganiseerd. Deze lus is bereikbaar via het bestaande parkeerterrein en de Rijnlaan aan de westzijde van centrum Aalanden

2 Noordzijde

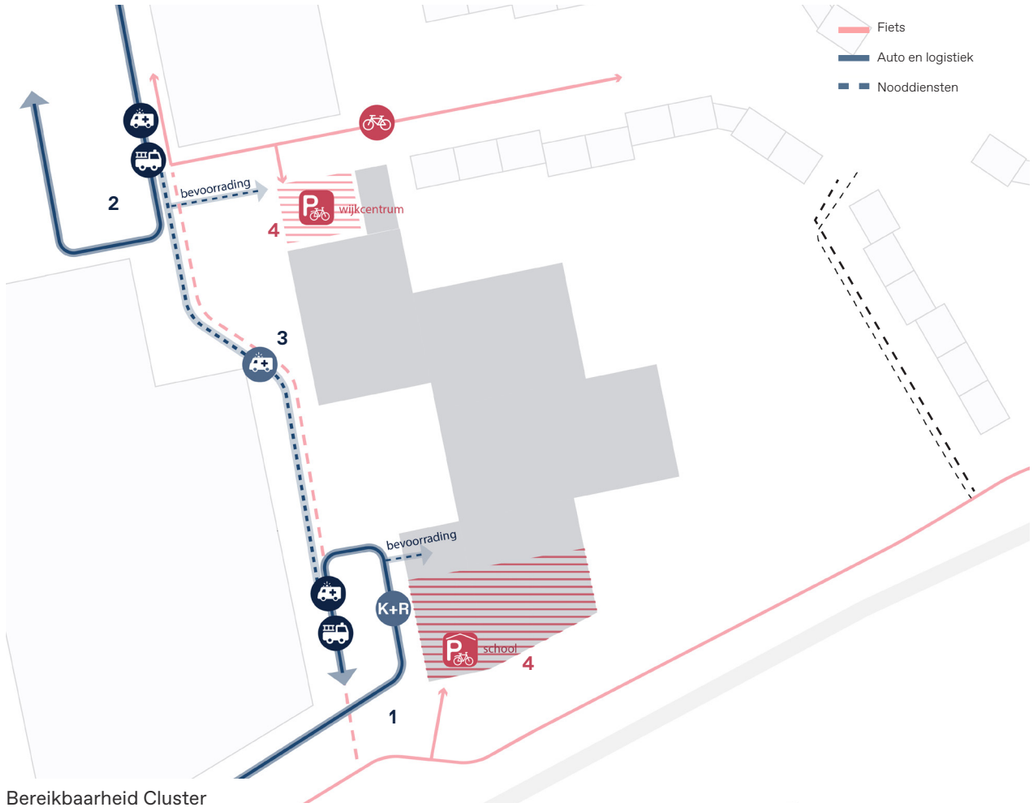
Een tweede verkeerslus verzorgt de bereikbaarheid, bevoorrading en afvalinzameling van het wijkcentrum. Deze lus is bereikbaar via de Merwedelaan aan de noordzijde van centrum Aalanden.

3 Centrale zone

Het gebied tussen beide verkeerslussen is autovrij en ingericht als voetgangersgebied, met ruimte voor een fietsroute en toegang voor hulpdiensten.

4 Fietsvoorzieningen

Het complex is vanuit het noord en zuiden aangesloten op de bestaande fietsinfrastructuur. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van het wijkcentrum, de bibliotheek en de sporthal worden aan de noordzijde in de openbare ruimte geïntegreerd. Voor de leerlingen wordt aan de zuidzijde een inpandige fietsenstalling gerealiseerd, gekoppeld aan de fietsroutes langs de Zwartewaterallee. Het is ook mogelijk om de fietsenstalling halfverdiept onder het schoolgebouw te realiseren.



Bereikbaarheid Cluster

Bouwenvelop

Zoals beschreven in onder het kopje ‘Interactie met context’ vormt het Cluster geen zelfstandig gebouw, maar maakt het onderdeel uit van zijn omgeving. Het complex grenst aan verschillende ruimten: het stadsplein en de nieuwe gebiedsas aan de westzijde, de Zwartewaterallee aan de zuidzijde, het groene schoolplein aan de oostzijde en de woonwijk Grevelingen aan de noordzijde. De eisen aan rooilijnen en bouwhoogten verschillen per zijde.

Rooilijnen

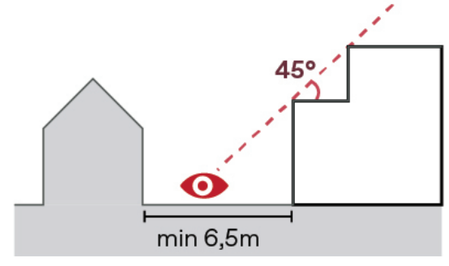
Zoals in onderstaande tekening is aangegeven zijn de vastgestelde rooilijnen deels hard en deels flexibel. Harde rooilijnen dienen terug te komen in het plan en zijn aangegeven in doorgetrokken lijnen, flexibele rooilijnen kunnen varieren afhankelijk van het ontwerp en zijn gestippeld. Daarnaast gelden om meerdere redenen minimale afstanden tot bestaande en nieuwe bebouwing. Aan de noordwestelijke zijde moet een afstand van 3 meter tot het bestaande Meandergebouw worden aangehouden, zodat nieuwbouw mogelijk is terwijl het huidige gebouw in gebruik blijft. Aan de westzijde is voor benodigde bovengrondse en ondergrondse infra een minimale afstand van 16 meter nodig in het profiel van de openbare ruimte. Aan de noordzijde zijn in verband met schaduwwerking en privacy ten opzichte van de bestaande woningen aan de Grevelingen minimale afstanden gedefinieerd voor zij en achtergevel.

Bouwhoogte

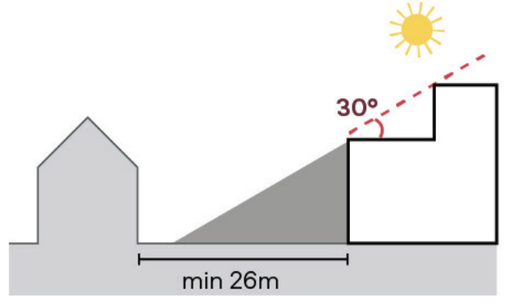
• Aan de west- en zuidzijde geldt een bouwhoogte van minimaal 12 en maximaal 18 meter. Voor de noordelijke uitbouw met een bijzondere functie geldt een maximale hoogte van 5 meter.

• Aan de noordzijde is de bouwhoogte beperkt tot maximaal 10 op respectievelijke 6,5 en 26 meter uit de zij- en achtergevel van de woningen aan de Grevelingen om schaduwhinder voor de woningen aan de Grevelingen te beperken. Indien meer hoogte gewenst is moet gewerkt worden met een dakhelling of een set-back zoals aangegeven in de schema’s hiernaast.

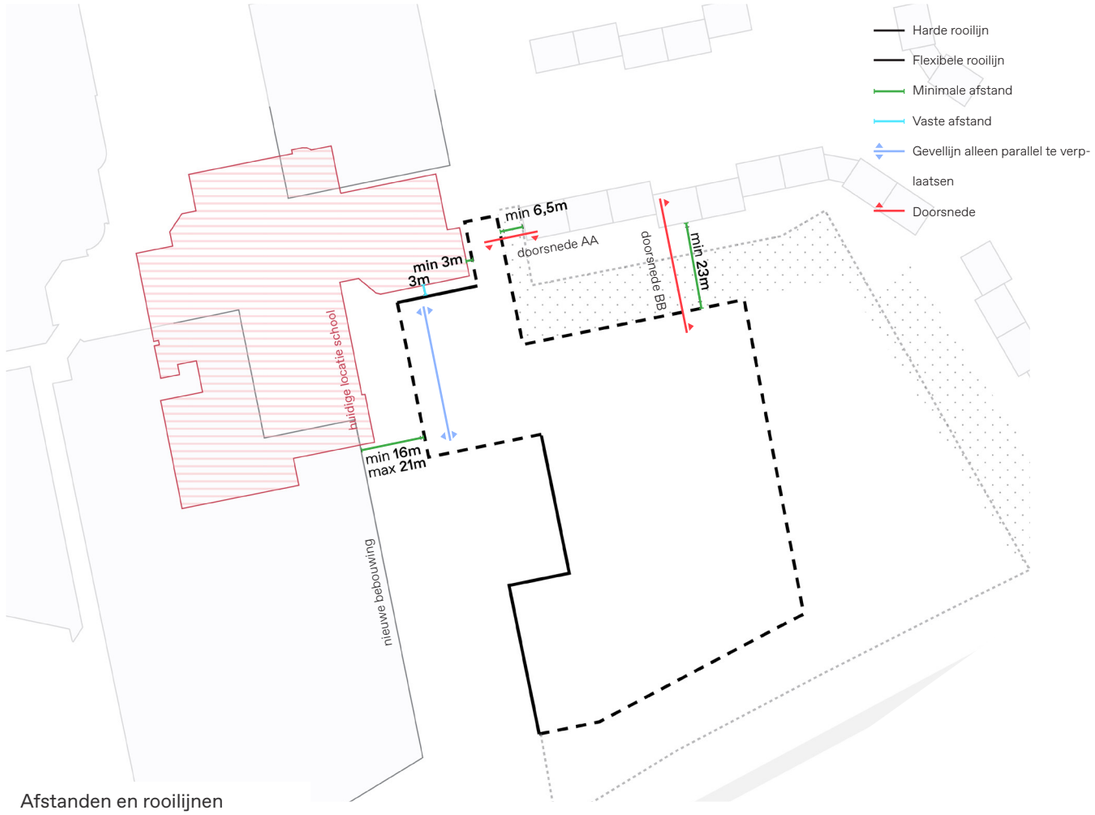
• Aan de oostzijde berdraagt de bouwhoogte minimaal 5 meter en maximaal 18 meter.



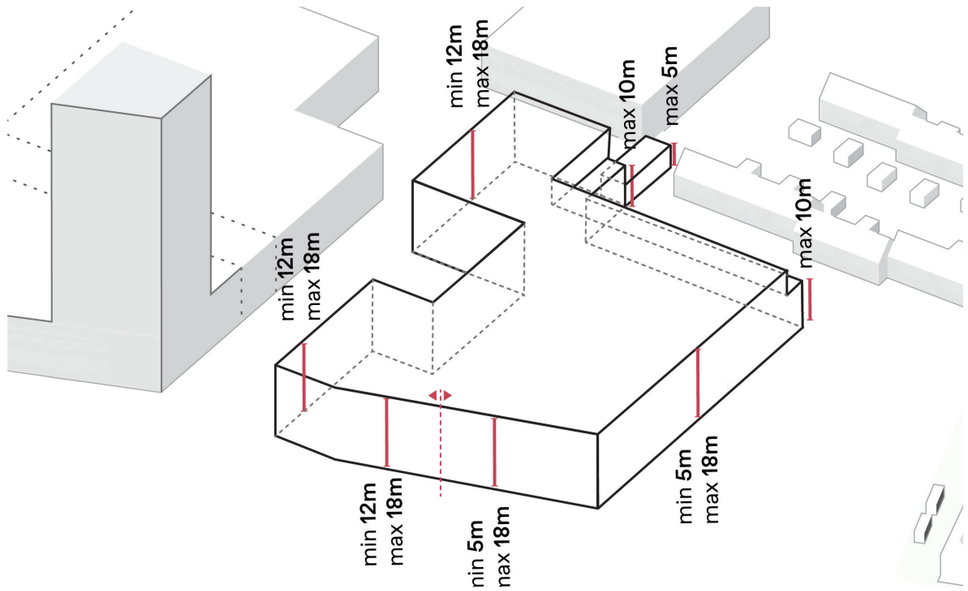
doorsnede AA: afstand en maximale hoogte zijgevel



doorsnede BB: afstand en maximale hoogte achtergevel

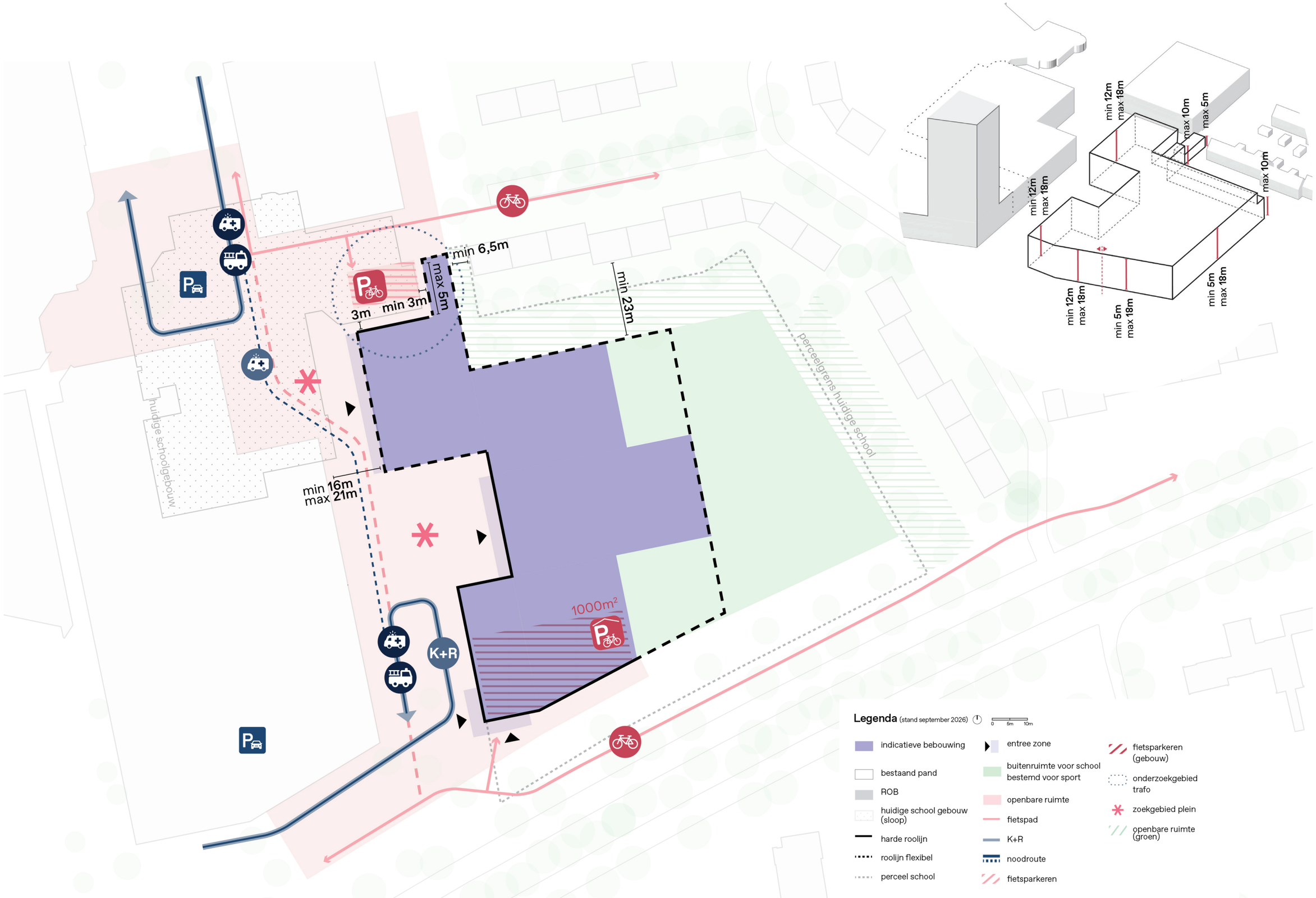


Afstanden en rooilijnen



Hoogtes

Overzicht ontwikkelpaspoort



Beeldkwaliteit

Algemeen (A)

1. Het gebouw heeft een representatieve uitstraling op alle plekken zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

2. Op diezelfde plekken oogt het gebouw oogt open en transparant. Grote dichte geveldelen worden voorkomen. Overige dichte geveldelen worden zo veel mogelijk voorzien van groene gevels.

3. De verschillende functies binnen het Cluster zoals wijkcentrum, sport en school kunnen hun eigen uitstraling krijgen, wel is het gebouw duidelijk afleesbaar als een samenhangend geheel.



afbeelding A1



afbeelding A2



afbeelding A3

Westzijde (W)

1. Aan de westzijde dient het gebouw de openbare ruimte helder te definiëren door middel van een minimale hoogte van 12 meter. De maximale hoogte is 18 meter.

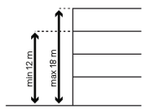
2. De verspringende gevelwand definieert de verschillende functies waaruit het Cluster is opgebouwd.
   Aan de westzijde is het gebouw onlosmakelijk verbonden met zijn context door een optimale interactie van gebouw en openbare ruimte.

3. Richting het centrale plein van de wijk is de gevel van het wijkcentrum uitnodigend en dient een overgangszone opgenomen te worden tussen gebouw en openbare ruimte (overstek, luifel, arcade etc.)

4. De hoofdentree van de school heeft een royale verdiepingshoogte en verbindt zowel fysiek als visueel het voorplein met de centrale hal van de school.

5. Voor de overige delen is er vanuit de openbare ruimte minimaal een sterkte zichtrelatie tussen binnen en buiten.

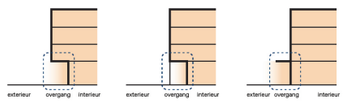
6. De uitbouw aan de noordzijde van het wijkcentrum verlengt de gevelwand aan het plein en verbindt de gevel van de Grevelingen met die van het wijkcentrum. De uitbouw oogt open en transparant richting het plein.



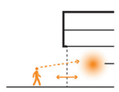
afbeelding W1



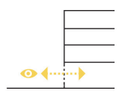
afbeelding W2



afbeelding W3



afbeelding W4



afbeelding W5



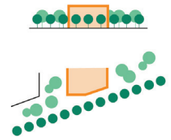
afbeelding W6

Zuidzijde (Z)

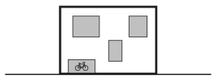
1. Vanaf de Zwartewaterallee oogt het gebouw als solitair gebouw in het groen conform het concept van de Parkallee uit de Gebiedsvisie Zwartewaterallee.

2. De ruimtelijke inpassing van het fietsparkeren is een vanzelfsprekend onderdeel van de representatieve uitstraling van de zuidelijke gevel.

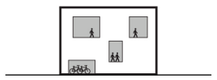
3. Het achterliggende programma van de zuidelijke gevel is op meerdere plekken duidelijk zichtbaar vanaf de Zwartewaterallee.



afbeelding Z1



afbeelding Z2



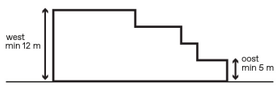
afbeelding Z3

Oostzijde (O)

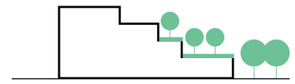
1. Aan de oostzijde kan het gebouw aftrappen van de hoge pleinwand aan de westzijde naar lagere delen aan het de buitenruimte.

2. Aan de oostzijde zijn gebouw en de groene buitenruimte integraal ontworpen. De grens tussen gebouw en groene buitenruimte is niet hard, maar functies overlappen elkaar door stapeling (houd hierbij rekening met de geluidsbelasting voor omliggende functies).

3. Erfafscheidingen van de buitenruimte moeten in het landschapsontwerp worden opgenomen en mogen de parkachtige kwaliteit vanaf de Zwartewaterallee niet negatief beïnvloeden.



afbeelding O1



afbeelding O2

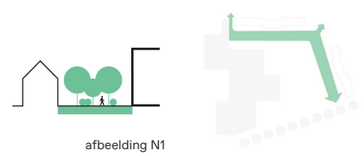


afbeelding O3

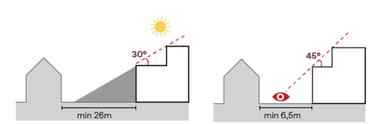
Noordzijde (N)

1. De bestaande groenzone met bomen tussen school en de Grevelingen dient behouden te blijven.

2. Houd rekening met bezonning, geluid en privacy van de woningen aan de Grevelingen.



afbeelding N1



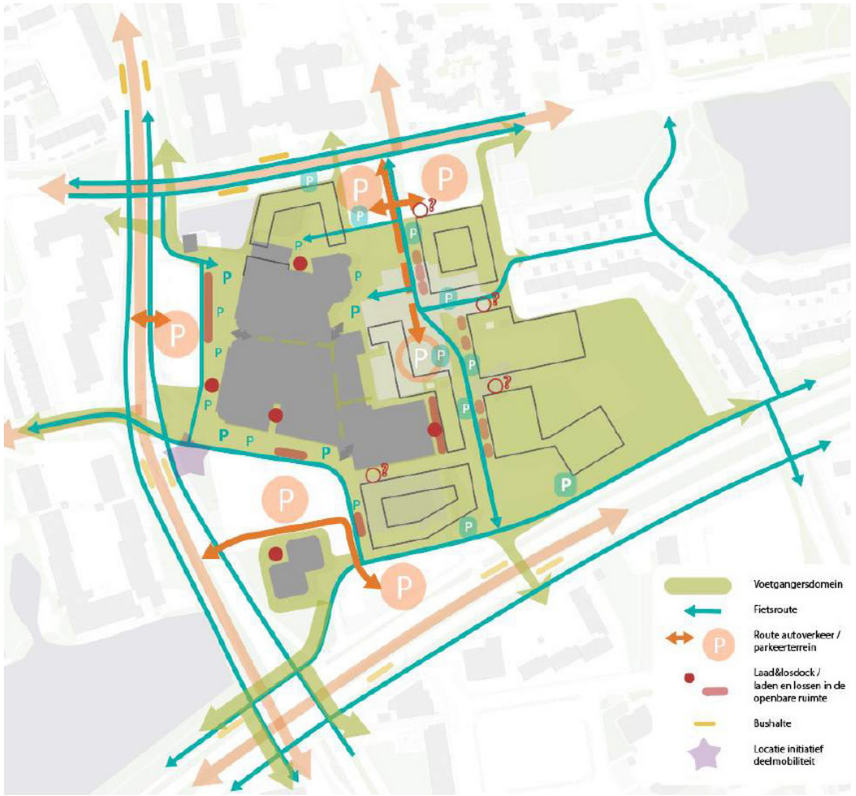
afbeelding N2

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst onderzoeken

	Onderzoek	**Onderwerp**
1	Akoestiek	Wegverkeerslawaai
2	Akoestiek – activiteitenlawaai	Geluid van activiteiten, installaties en laad- en losbewegingen
3	Bluswatervoorzieningen	Brandveiligheid en beschikbaarheid van bluswater
4	Bodem	Bodemkwaliteit, PFAS, asbest en waterbodem
5	Bomeninventarisatie	Inventarisatie, waardering en behoud van bomen
6	Energievoorziening	Energie-infrastructuur, warmte, koude en netcapaciteit
7	Flora en Fauna – Natuurinclusief bouwen	Ecologische maatregelen en natuurinclusieve inrichting
8	Flora en Fauna – Quick Scan	Beschermde soorten, natuurwaarden en vervolgstappen
9	Hoogbouw Effect Rapportage (wind en zon)	Bezonning, schaduw en windhinder
10	Kabels en leidingen	Ondergrondse infrastructuur en verleggingen
11	Landmeting	Inmeting van bestaande situatie en plangebied
12	Mobiliteit	Verkeer, parkeren, fiets- en voetgangersverbindingen
13	Waterhuishouding en klimaat	Waterberging, klimaatadaptatie en watersysteem

Bijlage 2: Vervoersstromen plangebied



Project:

Zwolle, centrum Aa-landen, kavelpaspoort Meander

Ontwerp:

De Zwarte Hond, Gemeente Zwolle

Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwartehond.nl.



de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy

Zwolle