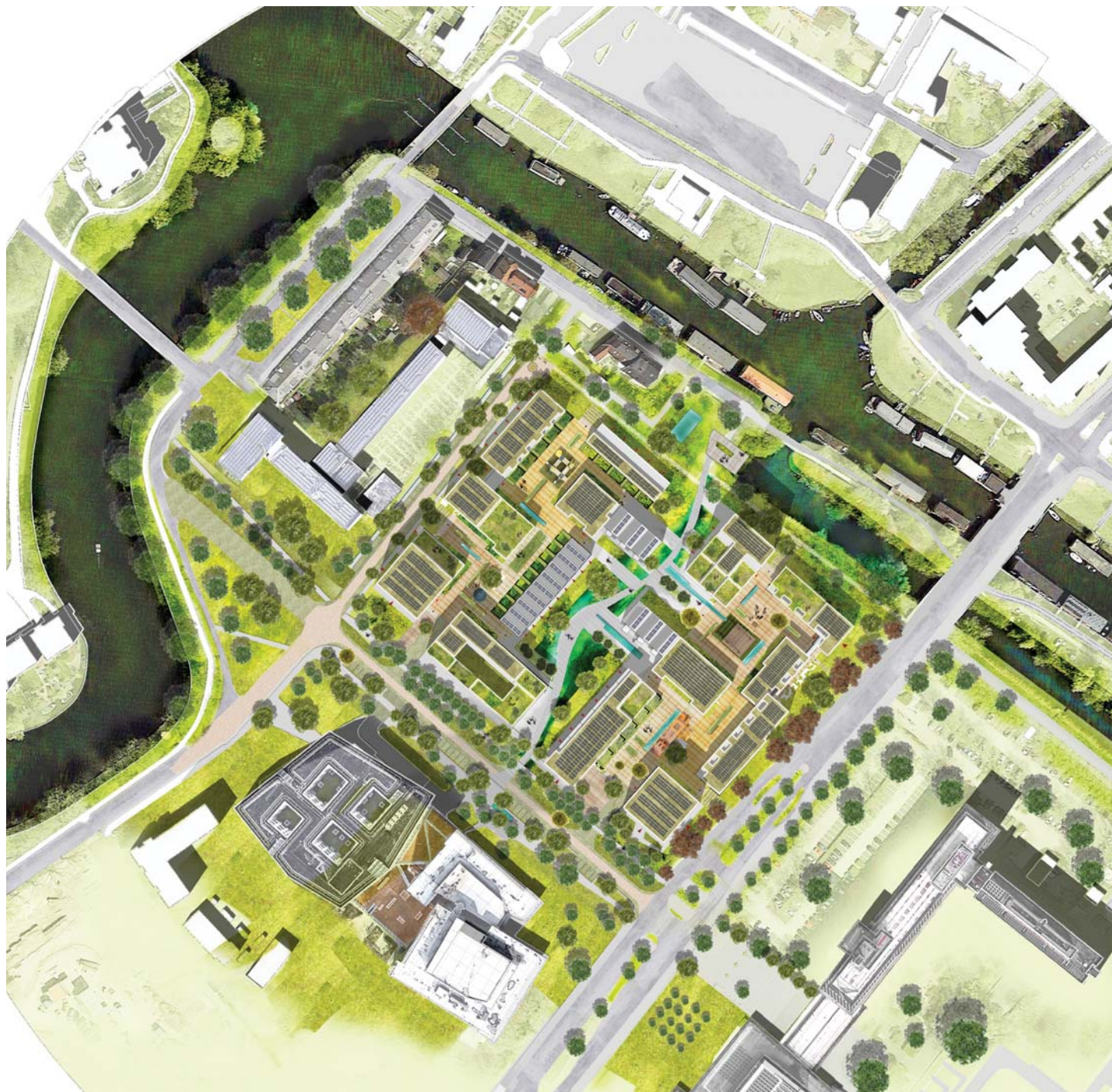


## Zwolle

**HET BUITENHOF** In Zwolle zal de wijk Weezenlanden-Noorden herontwikkeld worden. De wijk, die nu nog wordt gedomineerd door eenvormige en versleten portiek-etagegebouw, wordt in het plan Het Buitenhof leefbaarder, gemengder en duurzamer.

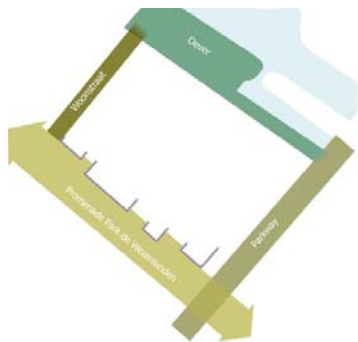


### OPDRACHTBESCHRIJVING

Ontwerp van een leefbare, gemengde en duurzame buurt in de Zwolse wijk Weezenlanden-Noord.

**OPDRACHTGEVER** Amvest, Koopmans Projecten  
**PROJECTTEAM** Gijs Wolfs, Paul Kersten, Antonis Athanasiou  
**ONTWERP** 2019  
**STATUS** meervoudige opdracht, aanbiedingsontwerp  
**SAMENWERKING** 19 Het Atelier, Döll architecten

**FUNCTIE** woonwijk  
**OMVANG** 3,3 ha, 550 woningen, 3.000 m<sup>2</sup> voorzieningen



GEDIFFERENTIEERDE AANPAK VAN DE GROENE RANDEN



NATTE VEGETATIE VERSUS INTENSIEVE VASTE PLANTEN



NATUURINCLUSIEVE GEBOUWEN

**GROENE LOPER** Weezenlanden-Noord ligt direct aan de Zwolse singel en is tegelijkertijd onderdeel van de 'groene vingerstructuur' van Zwolle. De locatie vormt de schakel tussen de binnenstad en Park de Weezenlanden met het buitengebied. In Het Buitenhof is het plangebied opgevat als onderdeel van het park, dat daarmee wordt doorgetrokken tot aan de singel en de rand van de binnenstad.

Aan de zuidrand van het plangebied is de Schuurmanstraat de belangrijkste verbinding voor voetgangers en fietsers naar de binnenstad. Momenteel is het op gebiedsniveau de ontsluitingsweg voor autoverkeer vanuit de wijk. In het nieuwe ontwerp wordt het profiel verbreed en de bebouwing zoveel mogelijk naar het noorden geschoven. Het hele gebied wordt heringericht als groene loper naar de binnenstad. De auto is dan te gast op deze doorgaande fiets- en wandelroute.

**MAGIC MIX** De buurt krijgt verschillende gebouwtypen met uiteenlopende korrelgrootte en een grote diversiteit aan afgebakende groen-stedelijke plekken. Centraal tussen de Schuurmanstraat en het Almelose kanaal liggen op maaiveldniveau een aantal opeenvolgende ruimtes, die worden verbonden door een pad langs een groene en waterrijke slinger. Deze centrale openbaar toegankelijke ruimtes worden begrensd door grondgebonden woningen en appartementen.

Aan weerszijden van de centrale groene ruimte liggen twee besloten hoven met vier verschillende sferen, die ieder een eigen groene en waterrijke inrichting krijgen. De intieme hoven hebben een collectief karakter en zijn geschikt voor verschillende gemeenschappelijke activiteiten. Hierin komt het inclusieve en collectieve karakter van de nieuwe buurt tot uitdrukking: divers en aantrekkelijk voor verschillende bewoners, de 'magic mix'.

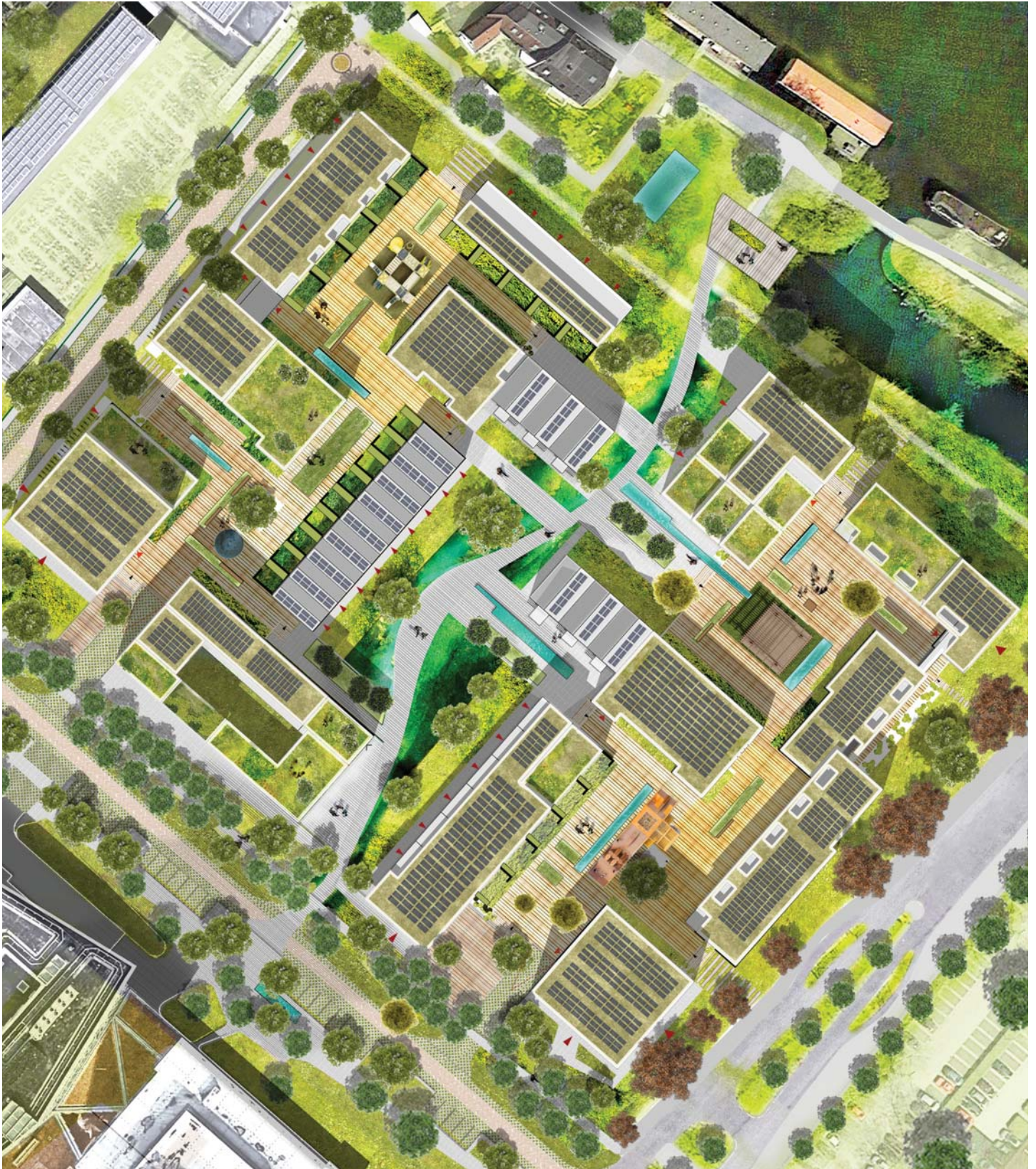




DE CENTRAAL GELEGEN BLAUW-GROENE SLINGER



EEN VAN DE VIER BESLOTEN HOVEN



PLANKAART



HET PLANGEBIED VANAF DE SCHURMANSTRAAT

**DIVERSITEIT AAN BEBOUWING** De bebouwing kent verschillende bouwtypen en bestaat uit een combinatie van een drietal woontorens (hoogte-accnten) en strook-, haak- of T-vormige bebouwing in wisselende bouwhoogtes. In combinatie met de verspringende rooilijnen ontstaat een open structuur met uiteenlopende korrelgroottes en verscheidene doorzichten, reagerend op de omgeving en daar waar zinvol gerelateerd aan de bestaande bebouwing.

Naast het woningprogramma en de daaraan gerelateerde functies, zoals gemeenschappelijke fietsenstallingen en collectieve ruimten op gebouwniveau, bevat een aantal gebouwen commerciële functies op de begane grond. Zo hebben alle gebouwen aan de Schuurmanstraat een verhoogde plint (circa 4.50 m hoog) voor bijvoorbeeld een winkel, café-brasserie of kantoorruimte met baliefunctie.

**PARKEREN** De openbare ruimte in het gebied is voor voetganger en fietser goed doorwaadbaar. Het plangebied zelf is autovrij. Bij het parkeren is dan ook als eerste aan de fietser gedacht. Op strategische plaatsen worden aanlandingen gemaakt om het terrein optimaal te bereiken. In de nabijheid van de centrale toegangen kunnen de fietsen worden gestald in overzichtelijke en comfortabele ruimten, met een licht en plezierig binnenklimaat. Behalve de (elektrische) fiets zijn scootmobielen, scooters, bakfietsen en aanhangwagentjes veilig te stallen en op te laden.

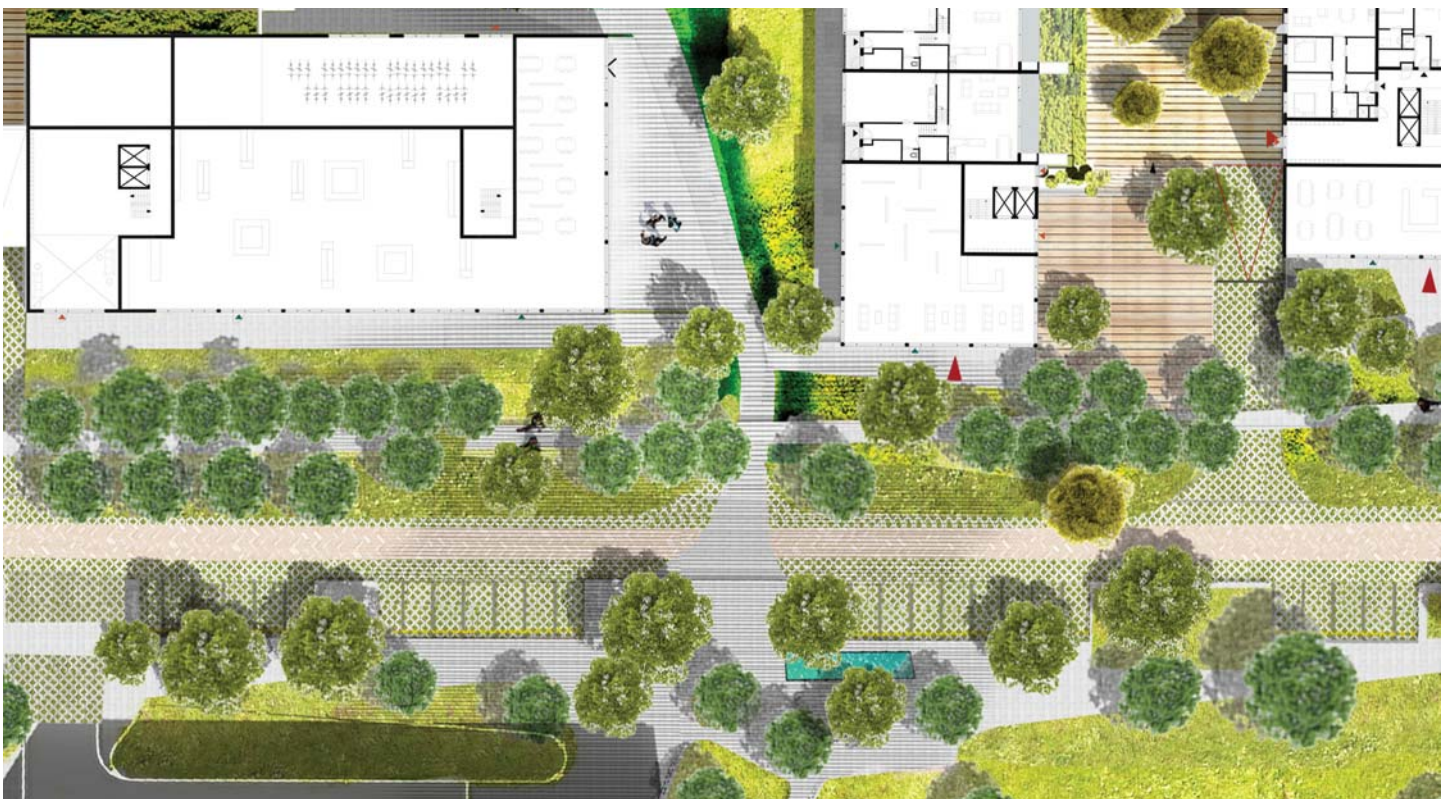
Ook de bewuste automobilist krijgt maatwerk voorgeschoteld. In twee half-verdiepte garages worden auto's onder de bebouwing geparkeerd. De loopafstanden naar de woningen zijn minimaal. Op strategische plaatsen zijn plekken opgenomen voor elektrische deelauto's, met eigen laadvoorzieningen. Door de half-verdiepte ligging, de openingen in het dek en de trappartijen oogt en voelt de parkeergarage niet als een stoffige betonnen kelder, maar komt de bezoeker thuis op een 'verlaagd maaiveld'. Groene randen, bomen tussen de geparkeerde auto's en de open verharding geven het gevoel van thuiskomen een extra dimensie.



FRAGMENT VAN DE LANDSCAPPELIJKE INRICHTING VAN DE GROENBLAUWE SLINGER, IN RELATIE TOT DE BEBOUWING



DE VERScheidenHEID AAN GEBOUWTypEN KOMT TOT UITDRUKKING IN EEN GEVARIEERDE ARCHITECTUUR



FRAGMENT VAN DE LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING VAN DE SCHUURMANSTRAAT, IN RELATIE TOT DE BEBOUWING

**INNOVATIEF WATERSYSTEEM** In het ontwerp van Het Buitenhof is de 'Natural Step aanpak' gevolgd. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en waterveiligheid gaan daarbij verder dan alleen de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Er is ingezet op natuurinclusief bouwen: geen gebouwen, maar een biotoop om in te wonen. Voor mensen, vissen, vogels, insecten en amfibieën.

De buurt wordt voorzien van een innovatief watersysteem met een multifunctioneel karakter. Een bijzondere rol is weggelegd voor de slingerende watertuin, een prachtige ingetogen natuurlijke tuin met verschillende niveaus en communicerende waterspiegels, mede in relatie tot het Koelwaterkanaal.

De watertuin is verbonden met de vegetatiedaken en dakterrassen en met het cunet van de halfverdiepte parkeervoorzieningen. Het water wordt gecirculeerd, gebufferd, gefilterd en speelt een belangrijke rol in de warmte- en koudeuitwisseling en zorgt daarmee voor een aangenaam klimaat, op en in de gebouwen, in het openbaar gebied en in de parkeervoorzieningen. Regenwater wordt gebufferd en het overschot wordt gebruikt voor het grijs watersysteem of wordt vertraagd afgevoerd naar de wadi's langs het kanaal en in de groenblauwe slinger.

De randen van de watertuin zijn aangeaard. Oever- en moerasbeplanting groeit hier weelderig en biedt voor de bewoners (mensen, dieren en planten) een bijzonder leefmilieu.

**ENERGIE** De benodigde energie wordt in het gebied zelf opgewekt door de zon, de lucht, de bodem en het oppervlaktewater te benutten. Het gebruik van fossiele brandstoffen is nul.

Met de toepassing van PV-panelen wordt een EPC van 0 nagestreefd, zodat genoeg stroom wordt opgewekt om te voorzien in het normale dagelijks gebruik in de woningen, de commerciële ruimten en de gemeenschappelijke voorzieningen. Het systeem moet ook voorzien in voldoende laadcapaciteit voor elektrische fietsen, scooters en auto's. Daarnaast wekt het systeem warmte op voor tapwater en levert het capaciteit voor de WKO-installatie.

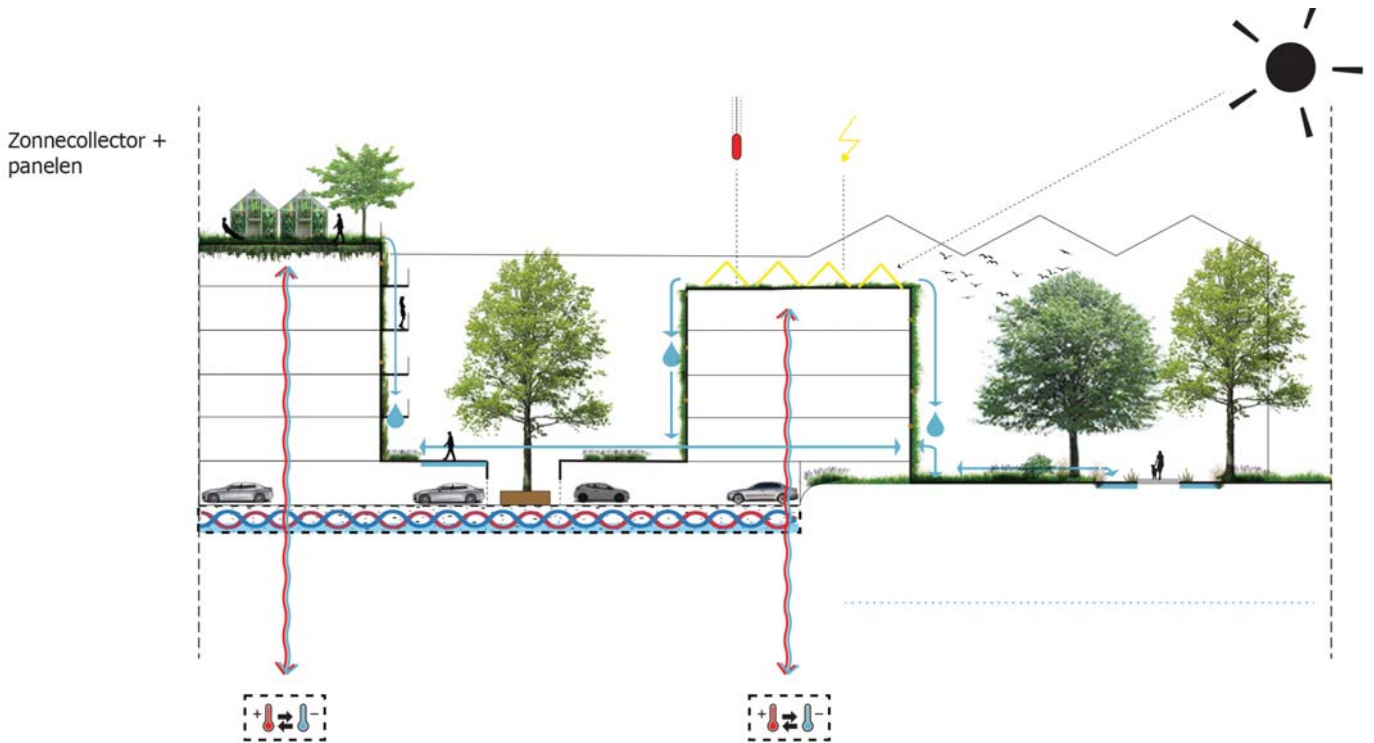
**FASERING** De ontwikkeling van Het Buitenhof zorgt al vanaf de eerste fase dat het gebied bijdraagt aan een nieuw gemixt woongebied. Uitgangspunt is dat er gefaseerd wordt gesloopt en dat de huidige bewoners zo lang mogelijk in hun woningen kunnen blijven. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat in elke fase de bewoners die willen blijven, een plek kunnen krijgen. Het in elke fase realiseren van een goede mix van huur en koop is hierbij van evident belang.



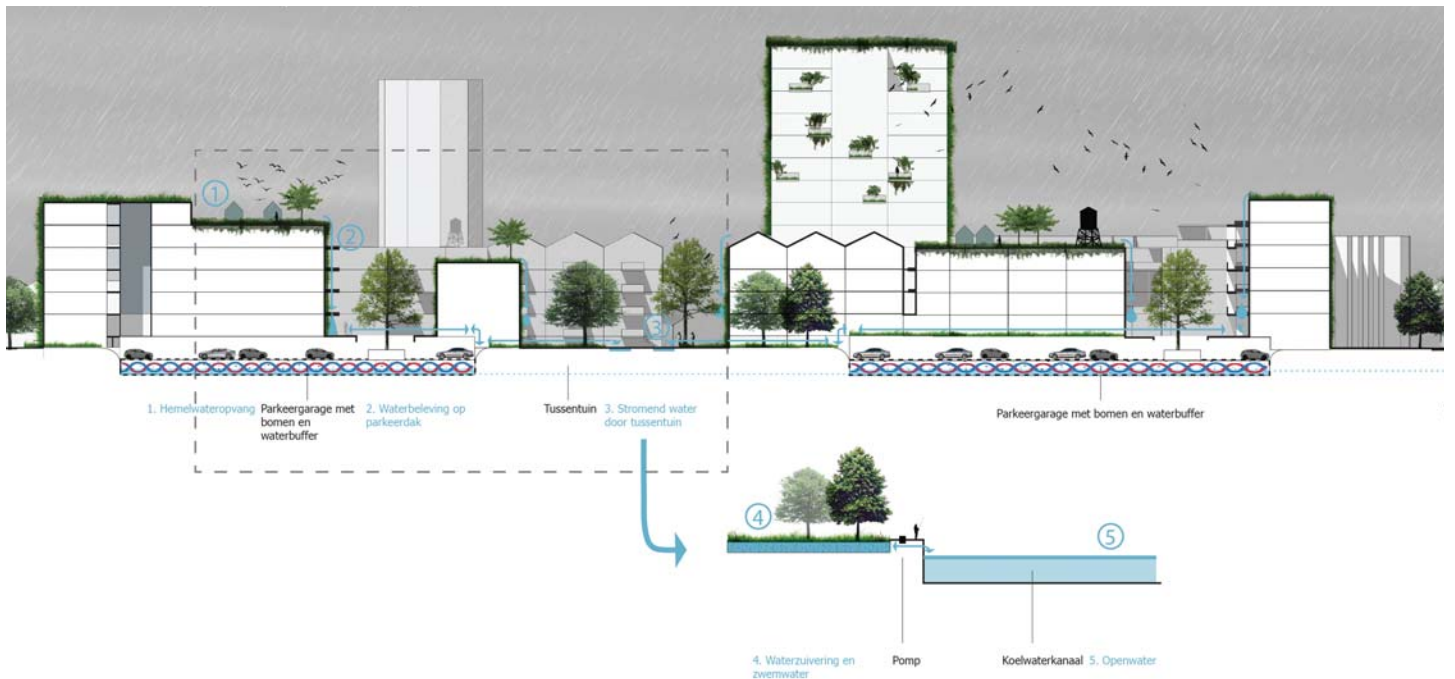
ZICHT OP HET BUITENHOF VANAF HET ALMELOSE KANAAL



FAUNA IN HET BUITENHOF



WERKING VAN DE WARMTE- EN KOUDEOPSLAG



DOORSNEDE WATERHUISHOUDING PLANGEBIED