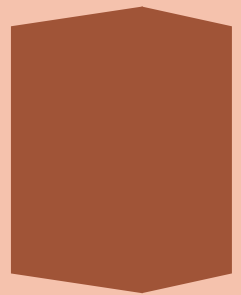


# ZWOLSE GRACHTEN PANDEN

---

*Een visie op de  
Schuttevaerkade  
en de verbinding van  
stad en water*



**“Zwolle is een echte waterstad. Water is een belangrijk element in de leefomgeving, namelijk voor: veiligheid, gebruik, beleving en natuurwaarden. Het water in het centrumstedelijke gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle.”**

Structuurplan 2020, Waterstad





# Inhoud

Nieuwe ontwikkelingen	2
Kwaliteiten stadsgracht	4
Gebied	6
Bouwvolgorde	8
Het ensemble	10
1 Parkeergarage	12
2 Waterpleinen	14
3 Grachtenpanden	16
4 Kadepleinen	18
5 Stadsteiger	20
Team	22



# Grachtenring Zwolle

De karakteristieke binnenstad van Zwolle kenmerkt zich door de grachte

Kenmerkend voor de ruimtelijke identiteit van Zwolle is de grachtenring die de oude binnenstad omringd. De ontsluitingswegen van de stad die langs het water lopen geven met name in het zuiden een prachtig uitzicht over het water op de parken en de architectuur van de oude hanzestad.

Kijkend van buiten naar binnen is het prachtig. Kijkend van binnen naar buiten is het uitzicht plaatselijk echter minder aantrekkelijk.

Veel van de kades zijn groen maar kenmerken zich toch vooral door infrastructuur en parkeerplaatsen. Het uitzicht vanuit de binnenstad is echter minder





# Kwaliteiten rond het water

## Aanbevelingen

Versterken kwaliteiten rondom stadsgracht

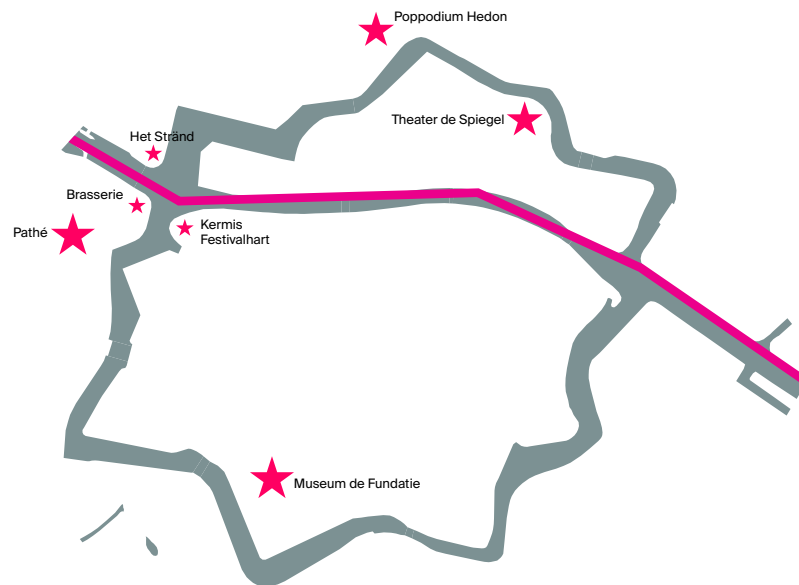
Momenteel veel parkeren

Meer publiek programma

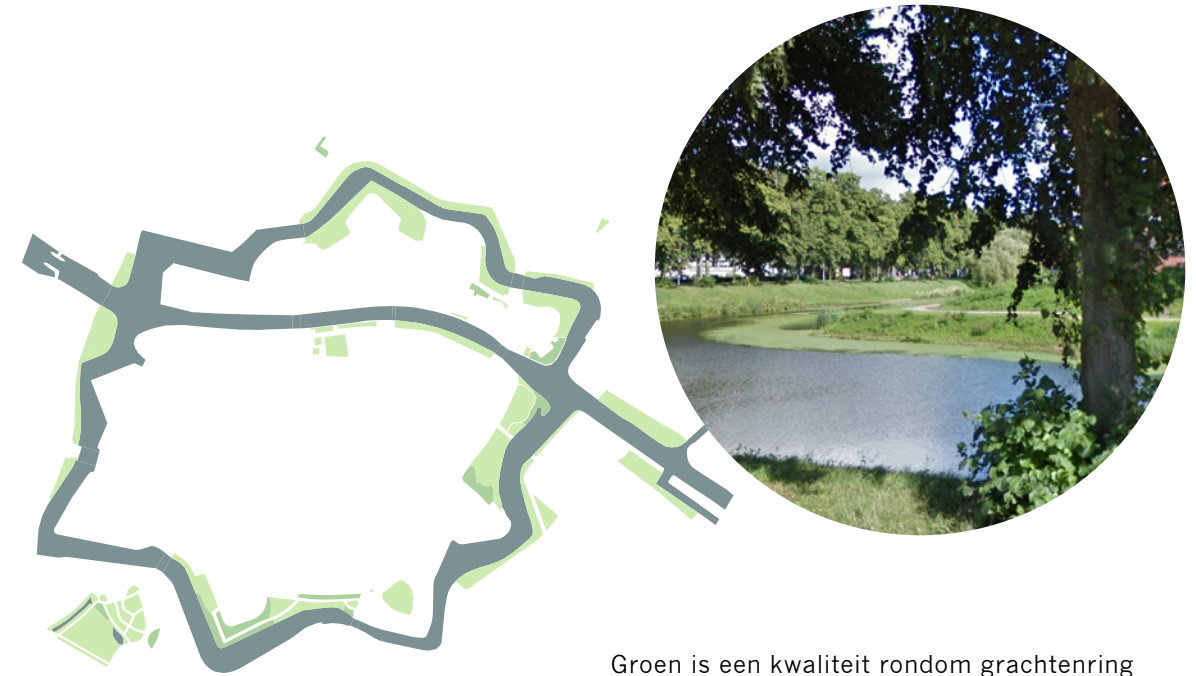
Culturele voorzieningen zoals de nieuwe Pathe bioscoop, Poppodium Hedon en Theater de Spiegel vormen een aanzet voor een culturele ring rond de binnenstad. De kwaliteit van de nabijheid van water wordt met deze functies echter nauwelijks benut. Tijdelijke initiatieven zoals stadsstrand Het Strand zoeken deze relatie wel op.

De kwaliteit van de grachtenring kan worden versterkt door nieuwe ontwikkeling. Een verbinding met het water door middel van lage kades kan de relatie van Zwolle met het grachtenwater versterken.

De Singels van Zwolle bestaan uit groene kades die de infrastructuur scheiden van het water. Het groene aanzicht is fraai maar heeft geen recreatieve waarde. Daar waar de kade stenig is wordt voornamelijk geparkeerd.



Recreatieve kwaliteiten langs de grachtenring.

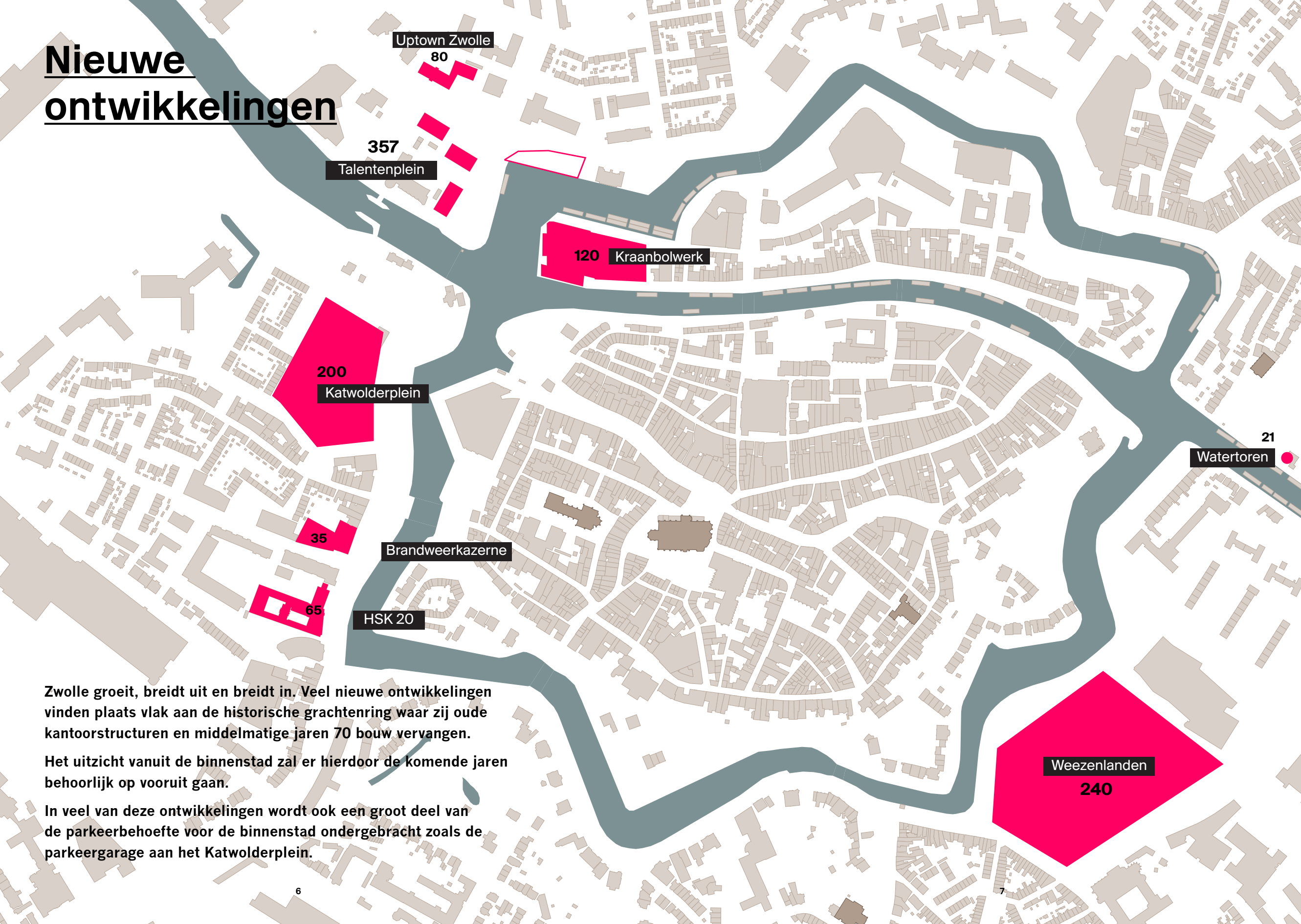


Groen is een kwaliteit rondom grachtenring



Parkeerplaatsen rondom de grachtenring

# Nieuwe ontwikkelingen



Zwolle groeit, breidt uit en breidt in. Veel nieuwe ontwikkelingen vinden plaats vlak aan de historische grachtenring waar zij oude kantoorstructuren en middelmatige jaren 70 bouw vervangen.

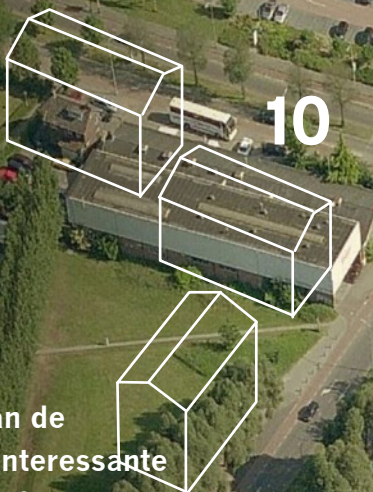
Het uitzicht vanuit de binnenstad zal er hierdoor de komende jaren behoorlijk op vooruit gaan.

In veel van deze ontwikkelingen wordt ook een groot deel van de parkeerbehoefte voor de binnenstad ondergebracht zoals de parkeergarage aan het Katwolderplein.



# Kansen voor het Schuttevaergebied

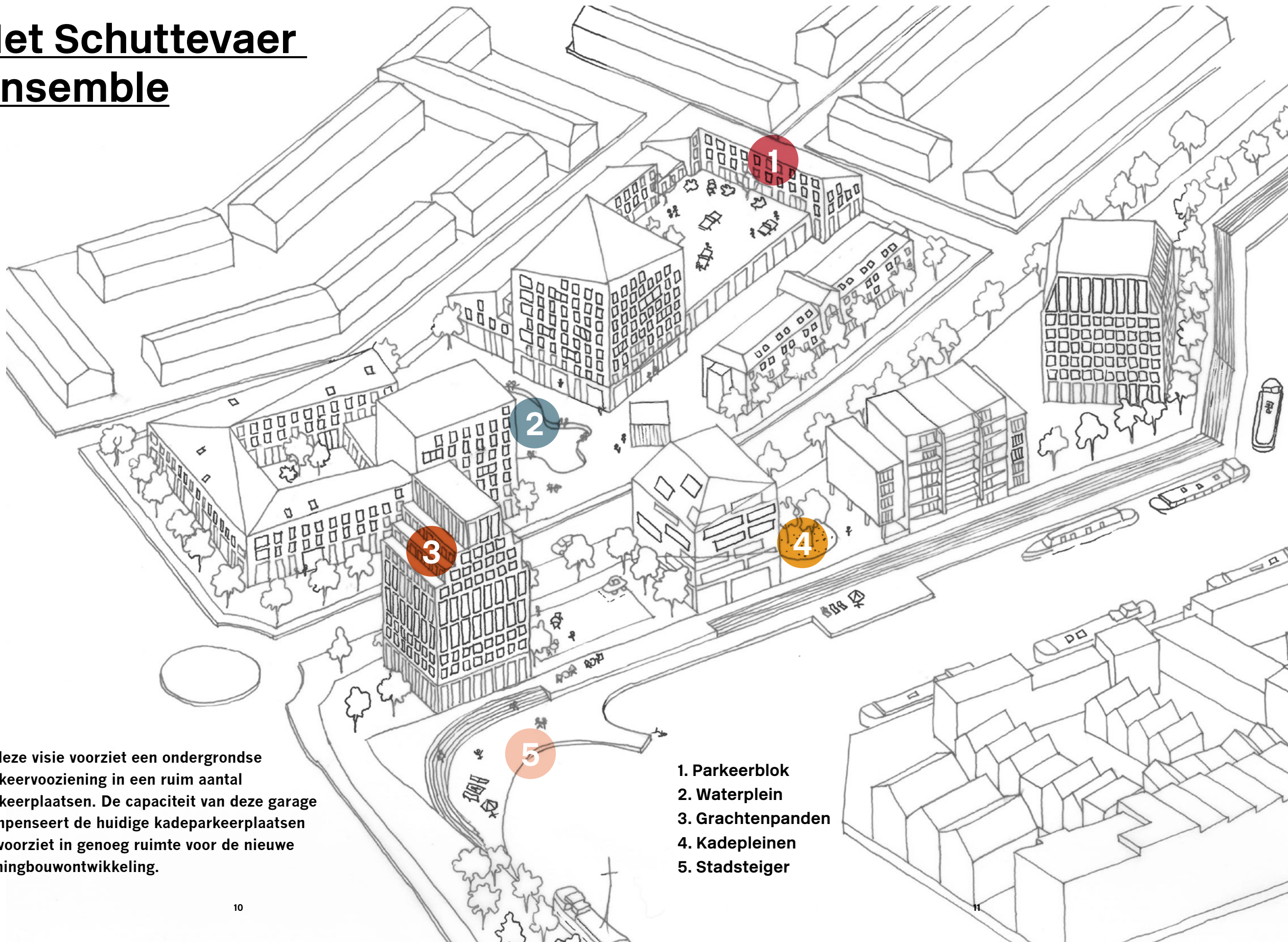
- 1 Tafeltennisvereniging
- 2 Woonwagens
- 3 Campanile Hotel
- 4 Slokker locatie
- 5 Parkeren
- 6 Sociale woningbouw
- 7 Parkeren
- 8 Woonwijk
- 9 Uptown Zwolle
- 10 Studentenhuisvesting
- 11 Stadsstrand
- 12 Kraanbolwerk



Het gebied ten Noorden van de Schuttevaer Haven is een interessante plek voor kwaliteitsverbetering. In de directe omgeving zijn en worden al veel verbeteringen doorgevoerd. Het Schuttevaergebied leent zich goed voor een integrale gebiedsontwikkeling waarmee de kade parkeervrij kan worden gemaakt en kwalitatieve openbare ruimte kan worden aangelegd die verbinding zoekt met het water. Het toevoegen van nieuwe woonmilieus kan hiervoor deels de kosten dragen en bijdragen aan de levendigheid in het gebied.



# Het Schuttevaer Ensemble



In deze visie voorziet een ondergrondse parkeervoorziening in een ruim aantal parkeerplaatsen. De capaciteit van deze garage compenseert de huidige kadeparkeerplaatsen en voorziet in genoeg ruimte voor de nieuwe woningbouwontwikkeling.

1. Parkeerblok
2. Waterplein
3. Grachtenpanden
4. Kadepleinen
5. Stadsteiger



# Bouwvolgorde

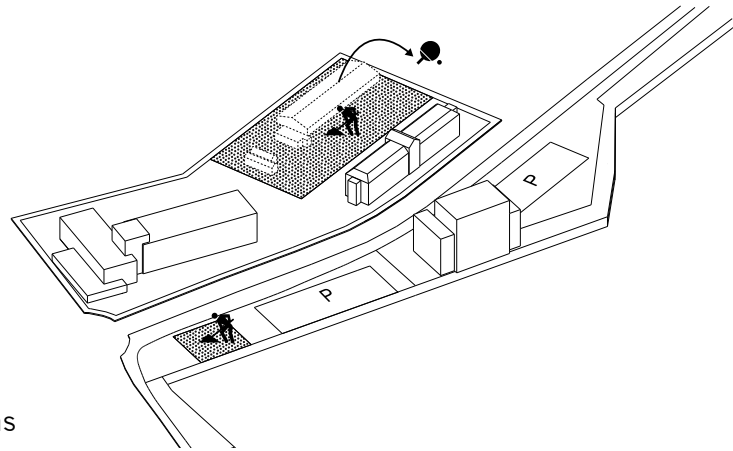
Om de overlast zoveel mogelijk te beperken...

*Evelestota volupta sit, od moles eossunt dolo expliquo minvelecabo. Bus que et harcium qui cus atur?*

*Sed ex et qui torem accus modis ulloreperit, iduci occullam que pliquia nosam esequod eaquibus, sus repere volor mi, vendit et laciend erferro quamus et et idebiss imperibus illore et acestiur?*

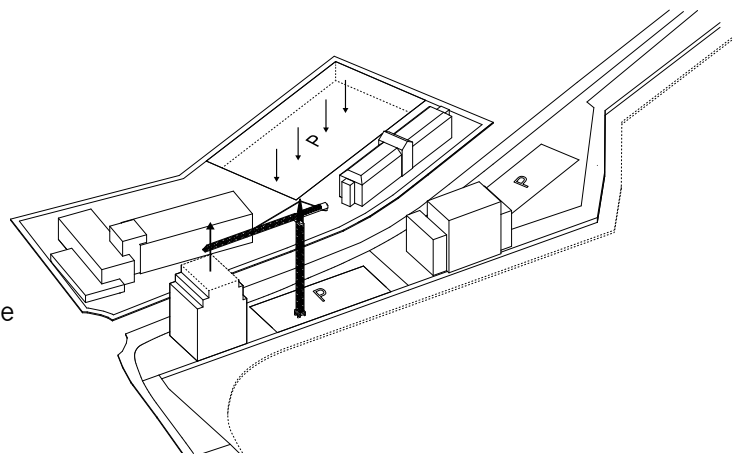
## Stap 1

1. Tijdelijk huisvesten tennistafelvereniging
2. Verplaatsen woonwagens
3. Start bouwrijp maken tenniskavel en kavelkade



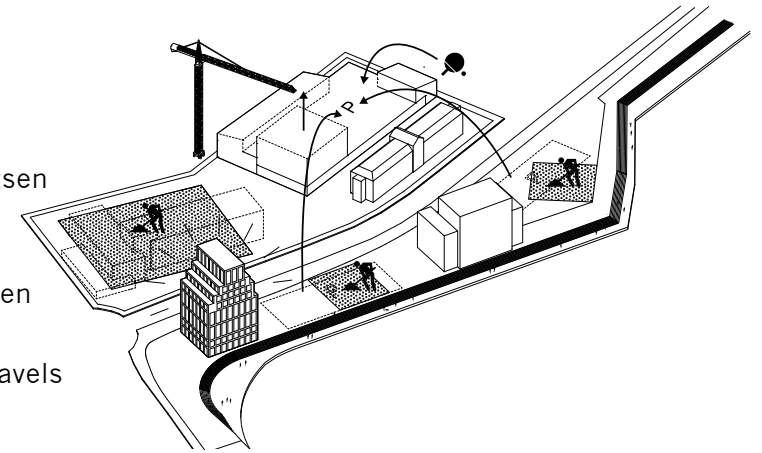
## Stap 2

1. Aanleggen ondergrondse parkeergarage
2. Start bouw kadekavel
3. Start aanleggen steiger



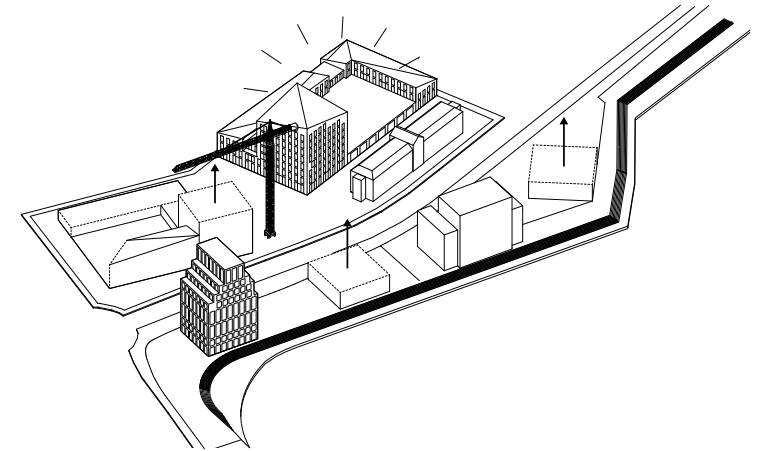
## Stap 3

1. Openbare parkeerplaatsen verplaatsen naar parkeergarage
2. Sloop en bouwrijp maken Slokker locatie
3. Bouwrijp maken kadekavels



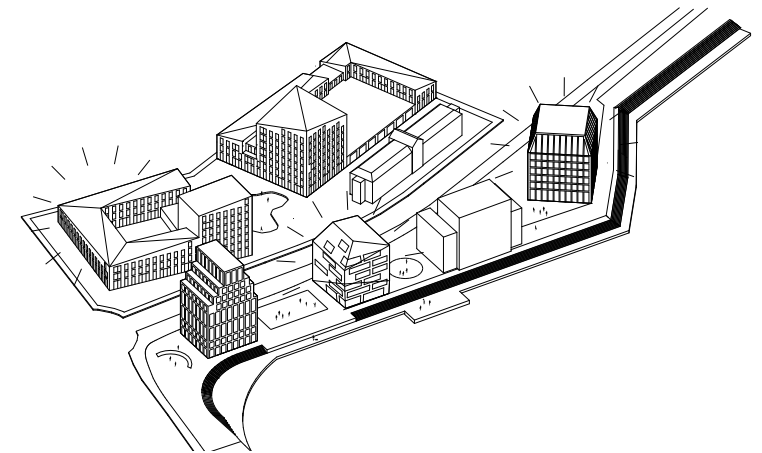
## Stap 4

- Start bouw kadekavels en Slokker locatie

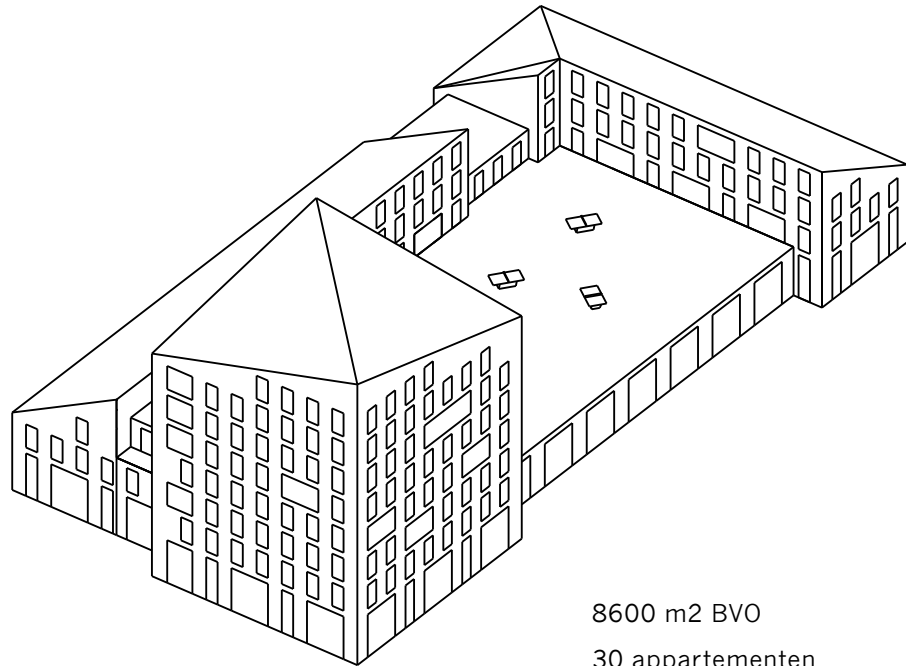


## Stap 5

1. Aanleg waterplein
2. Aanleg kadepijnen



# Parkeerhuis



8600 m2 BVO  
30 appartementen  
18 grondgebonden woningen  
3 lagen parkeren  
tafeltennisvereniging  
2-8 lagen, 8-30m hoog

collectief parkeren

Weghalen bij het water en collectief onderbrengen in een parkeergarage

Collectieve parkeergarage waar de deelgebieden gebruik van maken. 3 verdiepingen verdiept

De tafeltennis vereniging wordt ondergebracht in de plint

Omrand door grondgebonden woningen voor gezinnen en appartementen in de toren.



## WONINGTYPE EN DOELGROEP

Sociale huur in de toren

Gezinnen en starters in grondgebonden

Terras op de tafeltennisclub



# Parkeerhuis

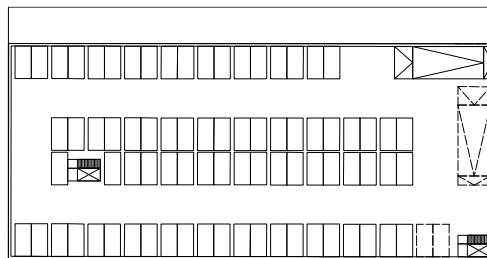
## Garage



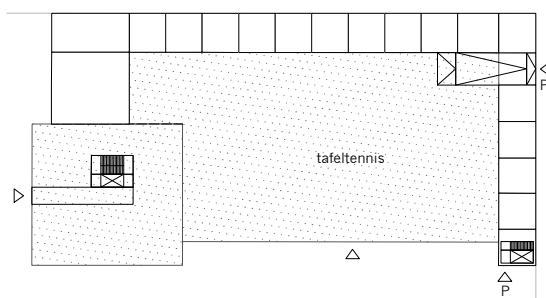
PLINTINVULLING EN PARKEERDAKLANDS-CAHP

tafeltennisclub en? fitness?

kinderdagverblijf



Parkeergarage ondergronds



Begane grond

BVO	
Grondgebonden (18st)	3100 m2
Appartementen (30st)	3500 m2
Parkeren (300p)	7350 m2
Tafeltennis	1500 m2
Publieke functie	750 m2



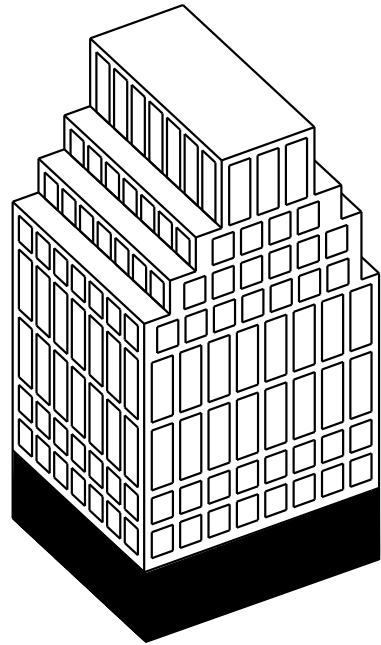
# Waterplein





# Grachtenpanden

## Het Hoge Huis



4100 m<sup>2</sup> BVO  
 35 appartementen  
 12 lagen, 40m hoog

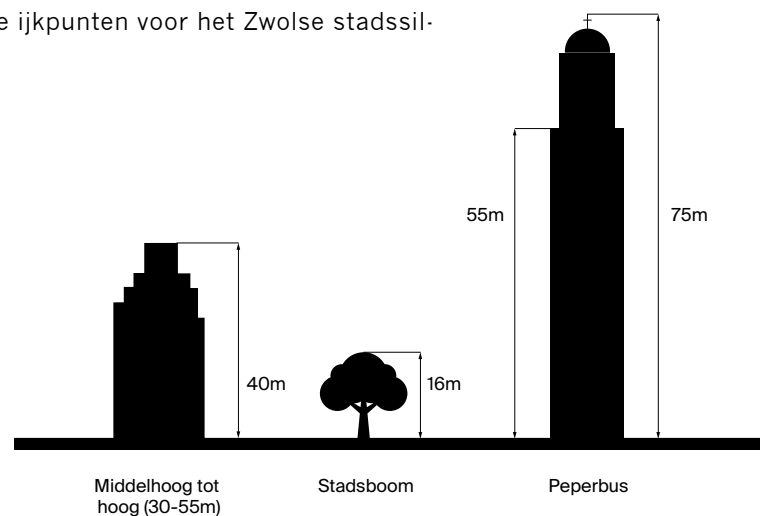
### VRIJE MARKT HUUR/KOOP

Deze typologie biedt ruime huurwoningen op de eerste vijf lagen en luxe koopwoningen met ruim terras op de bovenste 5 lagen.

In de plint gebeurt...

relatie met de steiger

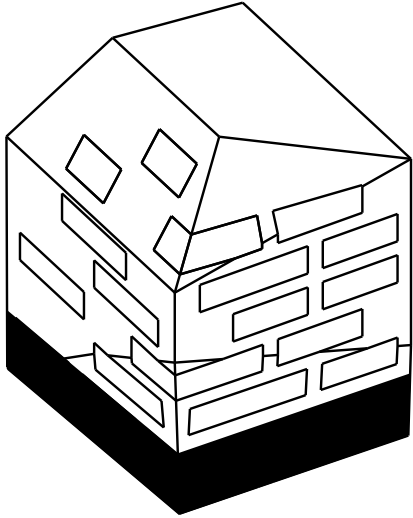
De bovenkant van het haantje van de Peperbus en de balustrade van de toren zijn belangrijke ijkpunten voor het Zwolse stadssilhouet.



**Het is wenselijk om op geschikte plekken met hogere bebouwing uiting te geven aan de economische dynamiek van het moderne Zwolle met een marktgerichte benadering.**

Structuurplan 2020 (2008),  
 4.8 Stad met beeldkwaliteit

# Grachtenpanden Het Schuine Huis



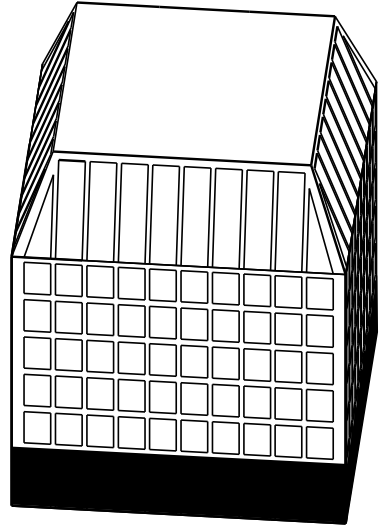
1600 m2 BVO  
15 appartementen  
7 lagen, 27m hoog

DINKIES  
Deze typologie..





# Grachtenpand Het Hoek Huis



2800 m2 BVO  
25 appartementen  
6 lagen, 20m hoog

## HOOG SEGMENT OUDEREN

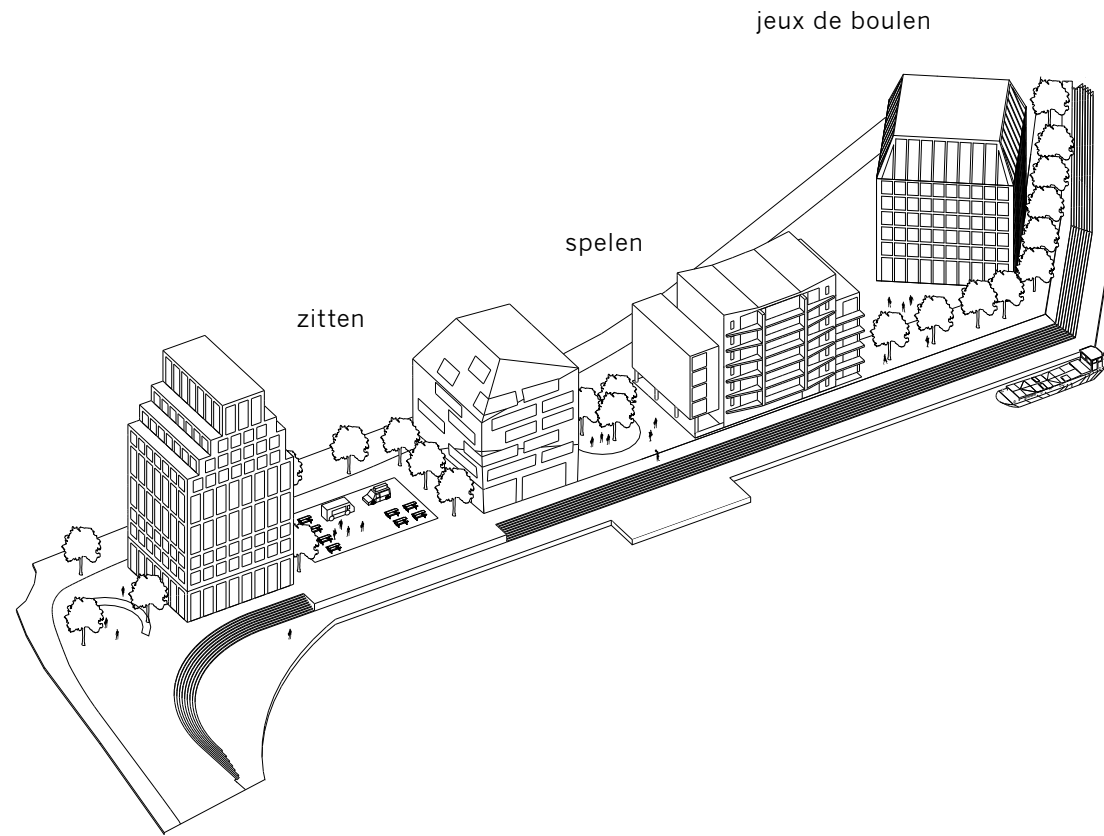
De typologie op d ehoek aan het water  
biedt ruimte voor luxe senioren woningen.

Wonen in de stad, uitzicht op water





# Kadepleinen



## DRIE VERSCHILLENDE FUNCTIES

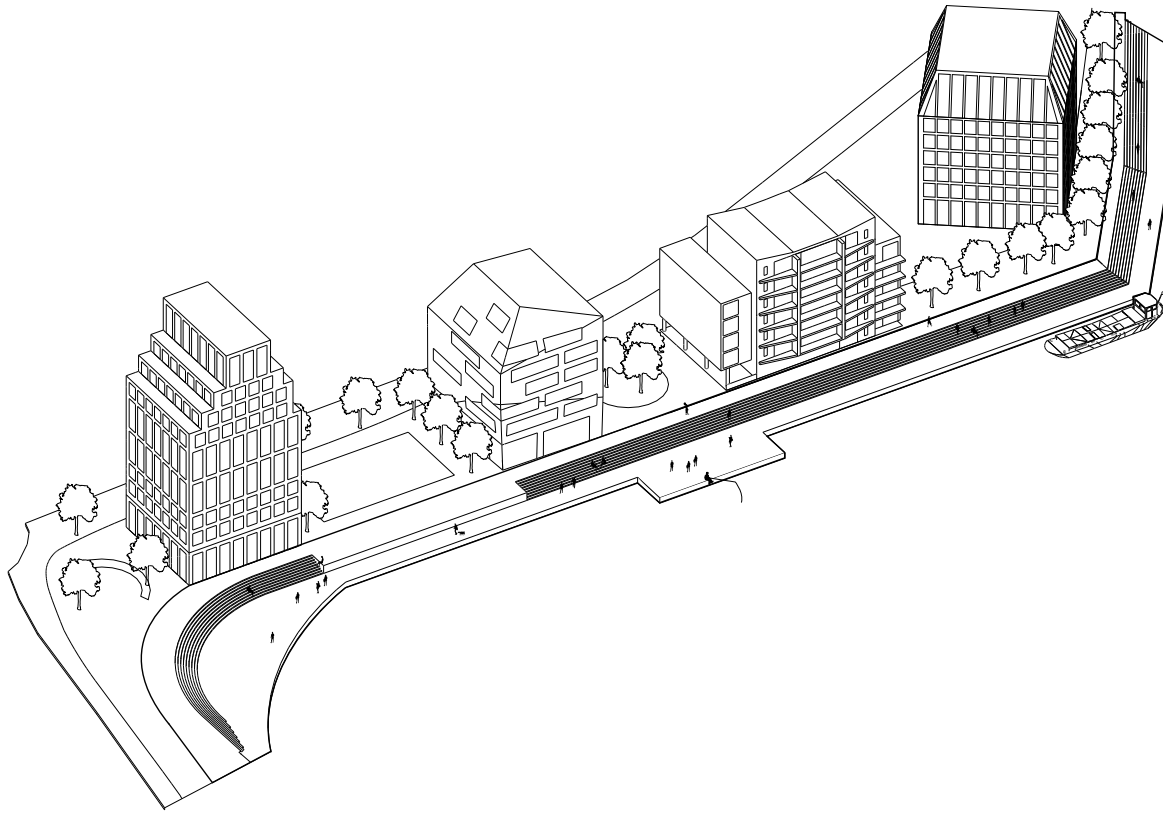
De pleinen tussen de panden in kunnen op verschillende manieren worden gebruikt.

- Tijdelijke markt
- parkeerplaatsen
- park en speelveld





# Stadsteiger



## OPTIMAAL GEBRUIK VAN HET WATER

De steiger maakt het water bereikbaar voor de stadsbewoners. Recreëren..





# Schuttevaerkade 2020





# Team

PHI VASTGOED BV  
NIJNHUIS BOUW BV  
SPACE&MATTER BV





copyright 2016 Space&Matter BV



**SPACE&MATTER BV**

**Johan v. Hasselkade 306**

**1032 LP Amsterdam**

**t: +31 (0)20 630 6590**

**[www.spaceandmatter.nl](http://www.spaceandmatter.nl)**

**[info@spaceandmatter.nl](mailto:info@spaceandmatter.nl)**