

Memo

Betreft: Opmerkingen op Concept stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade Zwolle
Versiedatum februari 2018

Opsteller: [REDACTED]

Datum: 27 maart 2018

Opmerkingen

Pagina 4

- **Samenhang met Dieze** (rechts onderaan deze pagina): Hier staat dat de huidige bebouwing geen positief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Terwijl als wij de bewoners aan de achterzijde van ons pand spreken, geven zij aan dat ze juist blij zijn met een parkeerterrein en daarna een groot gebouw. Ze wonen hier nu heerlijk rustig. Lijkt ons nog wel een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling.

Pagina 5

- **Hoogteaccenten op de 2^e rij (tot 9 lagen):** naar ons inziens kunnen we hier ook naar hoogteaccenten van 10-12 toe (ook op de 1^e rij). Zeker gezien dit een binnenstedelijke locatie betreft en de recente ontwikkelingen in de omgeving (studentenhuisvesting / Kraanbolwerk).
De koppeling met het plaatje eronder begrijpen wij niet helemaal. Graag een toelichting.
- **Evenwichtige hoogtes op 1^e rij:** ons inziens 6-7 lagen als horizon.
- **Open zicht op water en groen:** *'de centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht'*. We nemen aan dat hier de 'scheg' mee wordt bedoeld. Zoals in ons laatste gesprek (14 maart) aangegeven lijkt het ons realistischer/eerlijker om gezamenlijk een andere oplossing te zoeken voor de 'scheg'. Hier zouden wij graag met Henk Snel over in overleg treden. Wellicht zijn er andere en/of betere ideeën te bedenken, waarbij we tot kunnen voldoen aan de gestelde uitgangspunten.
Voor ons is het uitgangspunten dat de appartementen een goed (vrij) uitzicht hebben met een goede bezonning van de buitenruimtes (balkons).

Pagina 6

- Het onderdeel **Waterplein** gaat onder andere over de groene scheg (traptreden). Zie ons standpunt hierboven.
- Dient blok A (zie getoonde afbeelding) niet dicht op het trottoir gesitueerd te worden? Ook gezien het feit om een goede leefbare binnenplaats/binnenterrein (qua maatvoering) te creëren.

Pagina 7

- Onder het kopje **Dieze** wordt het volgende aangegeven: *'door met de rooilijnen en hoogten van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht'*. Kunnen jullie aangeven wat hiermee wordt bedoeld?

- In de afbeelding wordt over bouwlagen gesproken. Zie ook reeds aangegeven opmerking bij pagina 5, punt 1 en 2. Hoe hard zijn deze aantallen bouwlagen?

Pagina 8

- Het onderdeel '**alzijdig**': Kan dit wel in alle gevallen? Ook gezien de fasering verderop in het document? Stel dat Blok B er niet komt?

Pagina 9

- **Molen als referentie en inspiratie.** Dat deze plek iets is om een icoon aan de stad toe te voegen, daar zijn we het over eens. We vragen ons wel af of we hier als referentie en inspiratie de molen voor moeten gebruiken. Hier zouden we graag nog eens met Henk Snel met elkaar van gedachten willen wisselen. Wellicht wat meer vrijheid/ruimte bieden.

Pagina 10

- De referentie van Strijp-S is een mooie referentie. Het binnenplein heeft hier wel een riante maat. We zouden wel ruimte willen hebben voor project Schuttevaer om zowel grondgebonden woningen (gering aan aantal) als een project met alleen maar appartementen. Dit dienen we nader te onderzoeken en aspecten als: achtertuinen wel of niet, hoogteverschillen, half verdiept parkeren als bak, bezonning etc. hebben invloed op deze keuze.
- Voor bijvoorbeeld bouwblok A wordt nu uitgegaan van: 79 appartementen van 95m² (= 7.505m²) of 113 appartementen van 65m² (7.345 m²). Zijn dit GBO's of BVO's? In ons plan hielden wij rekening met een programma variërend van appartementen 60m² gbo tot 200m² gbo (penthouses), maar gemiddeld 100 m² gbo per appartement (100m² x 80-100 appartementen = minimaal 8.000m²). Hoe leidend zijn deze rekenmodellen? Moeten we dit nog wat verder uitzoeken? Er zit in de segmentering nogal een verschil of je allemaal appartementen van gemiddeld 65m² gaat ontwikkelen of appartementen van 65-200m² (luxer)?

Pagina 11

- Is een parkeernorm van 1,8 en 1,9 per appartement realistisch voor een binnenstedelijke ontwikkeling? Circa 1,5 pp per appartement achten wij realistischer? Hoe (en met welke redenen) kunnen we hiervan afwijken?
- Op maaiveld is ruimte voor 44 plekken. Hoeveel kunnen daarvan worden toebedeeld aan blok A?
- Ik denk dat wij onze hele kavel wel nodig hebben voor een plot met een half verdiepte kelder. Onze mening is dat hierdoor een scheg op deze plek ook minder voor de hand lijkt te liggen (afgezien van eerdere genoemde argumenten)

Pagina 17

- Wie heeft deze modellen beoordeeld?
- Wij missen in deze wel het onderdeel: financiële haalbaarheid?