



Zwolle

Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys

Voormalige V&D locatie Zwolle

25 mei 2021

Dit ruimtelijk ontwikkelplan is opgesteld ten behoeve van de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van drie nieuwe bouwvolumes ter plaatse van het huidige bouwblok van de voormalige V&D en/ of Hudson's Bay. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft in hoofdlijnen de randvoorwaarden aan voor de geplande bouwplanontwikkeling. Dit kader wordt door de Raad vastgesteld. Het ruimtelijk ontwikkelplan sluit aan en is een uitwerking van de gebiedsvisie 'Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier' welke in April 2017 door de Raad is vastgesteld. Ook is dit ruimtelijk ontwikkelplan een reactie op de motie 'Kwaliteitsimpuls Broerenkwartier' welke bij de vaststelling breed is aangenomen.

De gebiedsvisie Broerenkwartier geeft als ontwikkelkader:

- Bij elke bouwontwikkeling wordt een mix aan functies gerealiseerd of het draagt bij aan een gezonde mix per deelgebied: wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur.
- Elke bouwontwikkeling draagt bij aan een afwisselende schaal en korrel.
- Nieuwe bebouwingsmassa versterkt het fijnmazig netwerk aan openbare ruimte. Thema's hierin zijn: zichtrelaties, de Thorbeckegracht en een aantrekkelijke plint.
- Elk gebouw geeft een cadeau aan de stad. Nieuwe bebouwing of aanpassingen in de bestaande bebouwingsstructuur mag niet detoneren. Het is afgestemd op de positie in de binnenstad met de daarbij behorende kwaliteitseisen zoals is verwoord in het BKP binnenstad. Onderwerp van gesprek is wat het gebouw kan bijdragen aan het verhaal van de plek.

Inhoudsopgave

1 Plan 4

- 1.1 Positie in de stad
- 1.2 Plan op hoofdlijnen

2 Beleidskaders 6

- 2.1 Planologische situatie
- 2.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

3 Visie en uitgangspunten 7

HISTORIE

- 3.1 Cultuurhistorische waarde
- 3.2 Archeologische waarde

FUNCTIES

- 3.3 Wonen
- 3.4 Supermarkt
- 3.5 Hotelfunctie
- 3.6 Horeca
- 3.7 Culturele voorziening

MOBILITEIT

- 3.8 Logistiek en bevoorrading
- 3.9 Parkeren bewoners en bezoekers
- 3.10 Fietsparkeren
- 3.11 Publieke fietsenstalling

KLIMAATBESTENDIG

- 3.12 Waterrobuust
- 3.13 Hittestress
- 3.14 Energie
- 3.15 Natuurinclusief bouwen
- 3.16 Circulair bouwen

OPENBARE RUIMTE

- 3.17 Openbare ruimte

4 Beeld en kwaliteit 12

- 4.1 Herstel stadsplattegrond
- 4.2 Positie in de stad
- 4.3 Relatie met de omgeving
- 4.4 Functionele invulling
- 4.5 Architectonische uitwerking
- 4.6 Duurzaamheid en materiaalgebruik
- 4.7 Negen architectonische principes

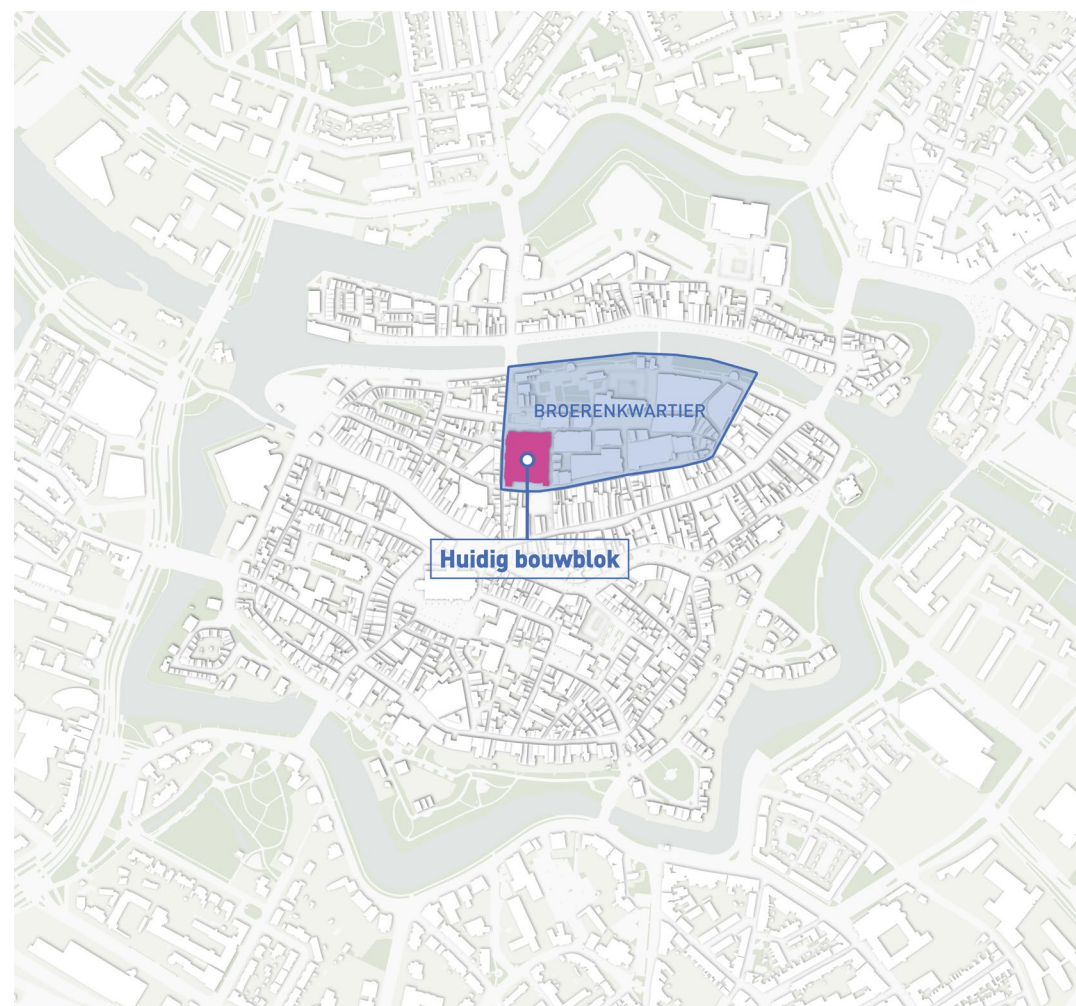
1 Plan

1.1 Positie in de stad

Het Broerenkwartier, ingeklemd tussen Diezerstraat en Thorbeckegracht, vormt een belangrijke schakel tussen de kern van de historische binnenstad en het Noordereiland en Drijbersingel. Het is onderdeel van de Noordoostelijke entree van de binnenstad. In die zin een visitekaartje van de stad aan de Thorbeckegracht, met het Meerminneplein als letterlijk entreeplein. Meerdere routes door de stad raken het Broerenkwartier. Als visitekaartje van de historische binnenstad doet de huidige verschijningsvorm van het Broerenkwartier de stad op een aantal plekken geen eer aan. Maar een transformatie van het pand van de voormalige V&D kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

Het Broerenkwartier heeft een functionele invulling waarbij de woonfunctie nauwelijks aanwezig is en de retailfunctie tot nu toe de bovenhand voerde. Met name in “de goede tijden” was de Vroom en Dreesman bijna een doel op zich om Zwolle te bezoeken en daarna nog even een rondje door de stad te maken.

Met de huidige ontwikkelingen in het gebied verandert het monofunctionele retail-karakter van het gebied snel. Om een levendig gebied te behouden blijft een deel van de retailfunctie op de begane grond aanwezig, wel in kleiner oppervlaktes dan in de jaren '60 ontwikkeld. Op de bovenverdiepingen wordt veelal een woonfunctie toegevoegd. Voor de hele binnenstad, en het Broerenkwartier in het bijzonder, is het belangrijk om publieke en culturele functies te behouden. Alleen een mix aan functies kan bijdragen aan een goed functionerend Broerenkwartier. En het Broerenkwartier op haar beurt aan een aantrekkelijke en levendige stad.

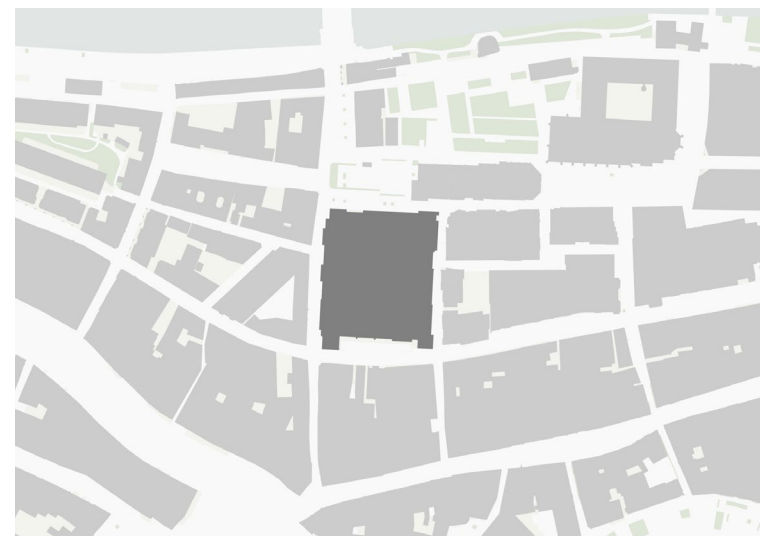


Locatie

1.2 Plan op hoofdlijnen

Junco b.v. heeft het huidige pand van de voormalige V&D aangekocht en het initiatief genomen om deze plek opnieuw te ontwikkelen. Daarvoor wordt het huidige bouwwerk gesloopt en drie bouwvolumes terug gebracht. Dit biedt de mogelijkheid om de voormalige Bitterstraat min of meer terug te brengen. De bouwhoogte van de nieuwe volumes worden enerzijds afgestemd op de directe omgeving, anderzijds wordt een hoogteaccent voorgesteld die zichtbaar onderdeel gaat vormen van het dakenlandschap van Zwolle. Het huidige massale bouwvolume wordt in schaal en maat terug gebracht en sluit daarmee beter aan op de maat en schaal van de ruimtelijke structuur van de historische binnenstad. De functionele invulling van de drie volumes zal voor een deel bestaan uit woningen met een gedifferentieerd woonprogramma, publiek-aantrekkelijke functies in de vorm van horeca, stadssupermarkt, hotel en sociaal maatschappelijke en/of culturele functies.

Het initiatief sluit aan op de in 2017 door de raad vastgestelde gebiedsvisie Broerenkwartier. De visie geeft richting aan een transformatie van het kwartier. Eén van de belangrijkste opgaves in het gebied is een verbetering door te voeren in de ruimtelijke structuur, waarbij de oriëntatie verbetert en de gastvrijheid verhoogt. Doel is dat het Broerenkwartier in de toekomst een levendig en volwaardig onderdeel van de binnenstad gaat vormen. Een plek waar wordt gewerkt en gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen-, cultureel- en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad. Het initiatief sluit aan op de omschreven ambities in de gebiedsvisie Broerenkwartier.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

2 Beleidskaders

2.1 Planologische situatie

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken zal het geldend bestemmingsplan moeten worden herzien.

2.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief omvat milieugevoelige (wonen) en mogelijk milieubelastende (horeca) functies. Het Broerenkwartier is een gebied met , vanuit levendigheid ook gewenste, dicht bij elkaar gelegen milieubelastende functies. Een gebied met functiemenging. Wonen in zo'n gebied brengt enige mate van milieuhinder met zich mee. Onevenredige hinder moet echter voorkomen worden. Dit vraagt bij de uitwerking aandacht en mogelijk specifiek onderzoek naar één of meerdere milieuaspecten, zoals geluid (verkeer en functies) en geur. De VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering dient hierbij betrokken te worden.

Gelet op de aard en omvang van het initiatief wordt het gekenmerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor dergelijke projecten moet op grond van de Wet milieubeheer door de gemeente beoordeeld worden of er aanleiding is om met een milieueffectrapportage de gevolgen voor het milieu in beeld te brengen. Om zo'n beoordeling te kunnen uitvoeren dient voorafgaande aan het aanvragen van een omgevingsvergunning een mer-aanmeldnotitie te worden opgesteld. Het college neemt op basis van de notitie een mer-beoordelingsbesluit. Als de uitkomst is dat geen mer nodig is dient dat besluit onderdeel uit te maken van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor dit initiatief is een natuurtoets nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze natuurtoets bestaat uit de Quickscan soorten. Hierbij wordt de aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht en de mogelijke effecten op deze soorten. Daarnaast moet in de natuurtoets de effecten op beschermde gebieden worden onderzocht. Een AERIUS-berekening (zowel voor de aanleg/bouwphase als de gebruiksfase) met toelichting is nodig om de (mogelijke) depositie van stikstof op Natura

2000-gebieden te bepalen. Dit initiatief vraagt een watertoets bij het waterschap.

2.3 Gemeentelijk beleid

Naast het bestemmingsplan en ruimtelijke aandachtspunten is ook een verdere toets nodig op het gemeentelijke beleid, waaronder de omgevingsvisie, de Woonvisie, het mobiliteitsbeleid en de Horecavisie. De initiatiefnemer moet in het vervolgproces aantonen het plan binnen het gemeentelijk beleid uit te kunnen voeren. Hierbij kan een bewijslast worden gevraagd in de vorm van bijvoorbeeld uitgebreide participatie (incl. verslaglegging), hoogbouweffectrapportages, milieuonderzoeken en meer.

3 Visie en uitgangspunten

Historie

3.1 Cultuurhistorische waarde

Het Broerenkwartier is onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Eind 2018 is een cultuurhistorische verkenning en waardestelling voor het Broerenkwartier verricht. Hierin wordt geconcludeerd dat de architectonische en cultuurhistorische waarde van de voormalige V&D en/of Hudson's Bay laag zijn. Het vervangen van deze bebouwing is dus denkbaar.

Door de bouw van het winkelpand is het stratenpatroon verstoord en een deel van de Bitterstraat verdwenen. Voor deze locatie wordt geadviseerd om de Bitterstraat op een eigen wijze te reconstrueren, gekoppeld aan het stratenpatroon. Verder geldt dat met name aan de zijde van de Nieuwstraat de gevelwand ernstig is verstoord waarbij een rafelige achterzijde is ontstaan. Dit is een ernstige aantasting van de historische stedenbouwkundige kwaliteit die nu hersteld kan worden.

Aandachtspunt voor het herstellen van de Bitterstraat is het doorzicht vanuit de Oude Bitterstraat naar de voormalige Weeshuispassage. Kenmerkend voor de historische binnenstad zijn vloeiende rooilijnen. Het verspringen van de rooilijn van de nieuwe gevels mag de zichtlijn niet verstoren.

3.2 Archeologische waarde

Gezien de aanwezigheid van een kelder en de inschatting dat er niet of minimaal gegraven dient te worden lijkt op voorhand geen noodzaak om archeologisch onderzoek te doen.



Kadastrale minuut in 1832 en in witte lijn situatie van enkele jaren geleden

Functies

3.3 Wonen

Uitgangspunt voor de plantonwikkeling is een divers aanbod van verschillende functies. Wonen vanaf de eerste verdieping is wenselijk, er dient een gedifferentieerd aanbod te worden gerealiseerd. De gemeente hecht er groot belang aan te bevorderen dat de binnenstad ook toegankelijk blijft voor inwoners met lagere en middeninkomens en werkt daarom met een verhouding van 30-40-30 tussen goedkoop-middelduur-duur. Wooneenheden hebben een minimale oppervlakte van 50 m² bvo. Op deze plek woon je in de “etalage” van de binnenstad van Zwolle, te midden van de reuring in het Broerenkwartier. Met de toe te voegen wooneenheden kan in het bijzonder worden ingespeeld op doelgroepen die relatief sterk op de binnenstad en de daar aanwezige voorzieningen georiënteerd zijn:

- Jongeren (waaronder studenten in de leeftijd van 18 tot 24 jaar).
- ‘Empty nesters’ en ouderen.
- De groeiende groep kleine huishoudens, in alle leeftijdscategorieën.

Dit betekent iets voor de directe woonomgeving, maar ook voor de woning zelf. Hierin stellen de doelgroepen verschillende eisen. Wat de mogelijkheid op de Zwolse woningmarkt betreft, is het een kans om aanbod toe te voegen in het segment waarop de afgestudeerden zich met name richten. Het gaat dan voornamelijk om appartementen, in diverse prijsklassen al naar gelang de vraag of de afgestudeerde al een baan heeft en zo ja in welke sector.

3.4 Supermarkt

Een kleinschalige (stads) supermarkt draagt bij aan reuring in het Broerenkwartier. Er dienen afspraken gemaakt te worden over bevoorradingsstijdstippen in overleg met omwonenden.

3.5 Hotelfunctie

Een hotelfunctie draagt bij aan reuring in het Broerenkwartier. Er is beleidsmatig ruimte voor kleine hotels in de binnenstad die zich richten op een niche. Een stadshotel is mogelijk met een maximaal aantal kamers van 40 tot 50 kamers. Aangezien het belang van de herontwikkeling van groot

belang is voor de vitaliteit van de binnenstad is, afhankelijk van de doelgroep waarop wordt gericht en de uniciteit van het concept, een beperkte afwijking van het aantal kamers mogelijk.

3.6 Horeca

Horecavoorzieningen dragen bij aan de levendigheid van het Broerenkwartier. Uitgangspunt is een onderscheidende en bij voorkeur vernieuwende horecaformule. In verband met Corona is tijdelijk uitbreiding van horeca ongewenst. Deze locatie is echter meegenomen in de lijst bestaande initiatieven, daarnaast wordt het beoordeeld als vervanging van de bestaande functie (La Place).

3.7 Culturele voorziening

Culturele en maatschappelijke voorzieningen kunnen positief bijdragen aan de sfeer en het onderscheidend karakter van een deelgebied in de historische binnenstad (gebiedsprofilering). Deze voorzieningen worden als zeer wenselijk gezien voor een gedifferentieerd aanbod in het Broerenkwartier. Mede voor het maatschappelijk draagvlak en als verbijzondering van deze plek wordt het wenselijk geacht om middels deze voorzieningen niet alleen de plint maar bij voorkeur ook op hogere verdiepingen en/of het dak openbaar toegankelijk te maken. En daarmee de bewoners en bezoekers van de stad de kans te geven om te kunnen genieten van het uitzicht over de stad.

Mobiliteit

3.8 Logistiek en bevoorrading

Zwolle gaat in stappen naar een zero-emissie stadslogistiek in 2025. Bevoorrading kan blijven plaatsvinden vanuit de Nieuwstraat en het Meerminneplein met elektrische voertuigen. Voor de bevoorrading wordt in principe geen voorzieningen opgenomen in de openbare ruimte.

3.9 Parkeren bewoners en bezoekers

Voor de parkeeropgave van woningen is de Regeling Parkeernormen 2016 van toepassing. De regeling gaat in beginsel uit van parkeernormen die resulteren in een parkeeropgave. De regeling biedt ook een basis om op grond van specifieke omstandigheden maatwerk te realiseren. Dat laatste is hier het geval. Vanwege de locatie van de ontwikkelingen is het stedenbouwkundig en verkeerskundig gewenst de parkeeropgave niet op eigen terrein op te lossen.

Een nul-vergunningsoptie is mogelijk, wanneer een alternatieve parkeergelegenheid wordt geboden in bijvoorbeeld een parkeergarage. En er afspraken zijn of worden vastgelegd tussen initiatiefnemer, eigenaar parkeergelegenheid en verhuurders/huurders. Dit strookt met het beleid om binnenstad autoluwer te maken.

Toepassing van de nulvergunningen-optie houdt in dat er geen parkeerruimte op maaiveld beschikbaar is voor de toekomstige bewoners, en dat door toekomstige bewoners en hun bezoek geen aanspraak kan worden gemaakt op een parkeervergunning.

3.10 Fietsparkeren

In relatie tot het toepassen van de 0-vergunningsoptie voor bewoners dient voor de nieuwe woningen een optimaal toegankelijke voorziening voor het stallen van fietsen te worden opgenomen. Deze kan in de kelder worden voorzien. Advies is om de stalling indien mogelijk binnendoor bereikbaar te maken.

Het CROW- kencijfer geeft voor appartement met fietsenberging 0,75 tot 1 fpp per kamer aan. Met een minimum per woning van 2 plekken voor een kleine woning. De aangeboden stalling dient voldoende capaciteit te bieden.

3.11 Publieke fietsenstalling

Initiatiefnemer en gemeente hebben verkennende gesprekken gevoerd over het opnemen van een publieke fietsenstalling in de kelder.

Voor een eventuele nieuwe fietsenstalling geldt dat deze casco opgeleverd dient te worden met een oppervlakte van 1450 m² (ca 800 fietsen). De fietsenkelder dient een open en lichte uitstraling te hebben. Voor een gastvrije goed functionerende stalling dient er een visuele relatie tussen openbare ruimte en fietsenkelder aanwezig te zijn. Ook een heldere en natuurlijke relatie tussen kelder en (entree) supermarkt draagt sterk bij aan het functioneren van een stalling. En tenslotte is een goede daglichttoetreding nodig t.b.v. het beheer.

Voor de stalling geldt verder dat er zowel aan de Nieuwstraat als het Meerminnenplein een comfortabele hellingsbaan met voorzieningen als borstel- en transportband opgenomen dient te worden binnen de bouwvolumes. In de kelder dient water, elektra en aansluiting op riool ivm met openbare toiletvoorzieningen opgenomen te worden.

Klimaatbestendig

3.12 Waterrobuust

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengd rioolsysteem. In het plangebied is het wenselijk een bui van 60 mm/uur ($T = 100$) te kunnen vasthouden en bergen (zonder schade aan gebouwen/auto's). Er is ruimte voor tijdelijk bergen bij piekbuien in/op de gebouwen en de private buitenruimte. Bij hevige buien meer dan 60 mm/uur (extreme piekbelasting) wordt vanuit gegaan dat het regenwater bovengronds kan worden afgevoerd naar de Thorbeckegracht zonder overlast te bezorgen aan derden.

Ter beperking van de gevolgen van overstroming o.a. vanwege hoge waterstanden op de Thorbeckegracht, worden vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. waterdicht uitgevoerd tot een peil van minimaal 2,60 +NAP.

3.13 Hittestress

Bestaande situatie is minimaal uitgangspunt (hittestresskaart). Uit de klimaat-effectatlas blijkt dat de omgeving van de Nieuwestraat een zeer hoge gevoelstemperatuur kan krijgen.

Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen:

- In de openbare ruimte wordt groen toegevoegd op maaiveld, groen en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor schaduw en verkoeling;
- Gebouwen hebben zo mogelijk groene daken en thermisch goed isolerende gevels en zonwering.

Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval). (Er wordt uitgegaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050).

3.14 Energie

Uitgangspunt is aardgasloos ontwikkelen. De dakconstructie dient sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen.

Het streven is naar meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv

klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).

3.15 Natuurinclusief bouwen

Nieuwe bebouwing biedt veel kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in de stad. Er dient te worden onderzocht welke voorzieningen in de bebouwing opgenomen kunnen worden om bijvoorbeeld broedmogelijkheden voor gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en vleermuizen te realiseren. De toolbox natuurinclusief bouwen geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de stad en kan gebruikt worden bij de herontwikkeling.
<https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>

3.16 Circulair bouwen

Met betrekking tot circulair bouwen heeft Zwolle nog geen vastgesteld beleid. Wel onderschrijft Zwolle de landelijke doelstellingen; in 2030 wil zijn 50% circulair zijn en in 2050 100%. Dit is een forse opgave en dat vraagt inzet van initiatieven waarbij nieuw gebouwd wordt en/of gesloopt. De landelijk gebruikte maatstaf om de milieu-impact van materialen te meten is de MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Bij nieuwbouw dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een berekening gegeven te worden van de MPG. Momenteel is die vastgesteld op 1,0. Maar de verwachting is dat die in 2021 wordt aangescherpt naar 0,8.

Daarnaast heeft de gemeente in aanzet naar nieuw beleid voor circulair bouwen een viertal strategieën opgesteld, die behulpzaam zijn bij de overgang naar een circulaire bouwpraktijk. Deze strategieën zijn:

1. Voorkom uitval en afval
2. Bouw flexibel, demontabel en losmaakbaar
3. Gebruik biobased materialen
4. Gebruik materialen uit reststromen

Voor de sloop en nieuwbouw ligt het voor de hand om te kijken naar hergebruik van grondstoffen die vrij komen bij de sloop. Voor het ontwerp is het belangrijk om na te denken over flexibiliteit, is de indeling aan te passen bij veranderend gebruik. En bij de bouw goed na te denken over het gebruik van materialen, bij voorbaat dat materialen los van elkaar blijven en daarmee demontabel zijn. En tenslotte zoeken naar synergie tussen de verschillende KEC-ambities.

Openbare ruimte

3.17 Openbare ruimte

De ontwikkeling van de drie nieuwe bouwvolumes kunnen voor een belangrijke deel bijdragen aan een goede oriëntering in dit deel van de historische binnenstad. Eigenlijk in alle windrichtingen is de aansluiting in de huidige situatie niet optimaal. Te denken valt aan de aansluiting op de wandelroute via het Broerenkerkplein en het Eiland, betere oriëntatie in de Spiegelstraat. Maar ook de hoek Nieuwstraat/Roggenstraat kan met behulp van deze ontwikkeling sterk verbeteren.

Het is van belang dat de bouwvolumes goed aansluiten op de omgeving met open aantrekkelijke gevels, opvangen van zichtlijnen en bijdragen aan eenzijdige oriëntatie. Ook de invulling van de plinten (bouwlaag op de begane grond) met bijvoorbeeld een aantrekkelijke horecaconcept en culturele en of maatschappelijke functies dragen hier in mee. En tenslotte kan het verplaatsen van de publieke fietsenstalling van het Meerminneplein naar de kelder een geweldige impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de openbare ruimte geldt dat hier een kwaliteitsslag op zijn plaats is. Hiervoor wordt in nauw overleg met de gemeente gekeken op welke wijze de openbare ruimte goed kan aansluiten op dit initiatief en het Meerminneplein van fietsenstalling naar een volwaardig entreeplein met terrasruimte kan worden voorzien.

In overleg met de gemeente wordt onderzocht waar capaciteitsvergroting van afvalcontainers kan plaatsvinden. Voor het aanbieden van bedrijfsafval dient initiatiefnemer zelf te organiseren.

Kosten voor aanpassingen voor kabels en leidingen en/of rioolcapaciteit wordt middels een anterieure overeenkomst vastgelegd.

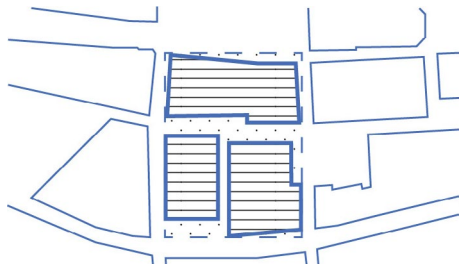
4 Beeld en kwaliteit

De uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Broerenkwartier zijn verwoord in de eerste ruimtelijke invulling van het Broerenkwartier. De doelen van de visie in steekwoorden zijn: betere aansluiting, goede routing, opheffen barrières, voorkomen van achterkantsituaties, gastvrij, reuring, veilig, economisch sterk, toekomstbestendig en duurzaam. Als ruimtelijke randvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van het bouwplan stedenbouwkundige- en architectonische kernwaarden opgesteld:

4.1 Herstel stadsplattegrond

Het huidige brutalistische bouwblok wordt opgeknipt in een korrel die beter aansluit op schaal en maat van de ruimtelijke structuur van de historische binnenstad. De Bitterstraat wordt min of meer terug gebracht. Deze stap levert positieve bijdrage aan het herstel van cultuurhistorische waarde.

HERSTEL STADSPLATTEGROND

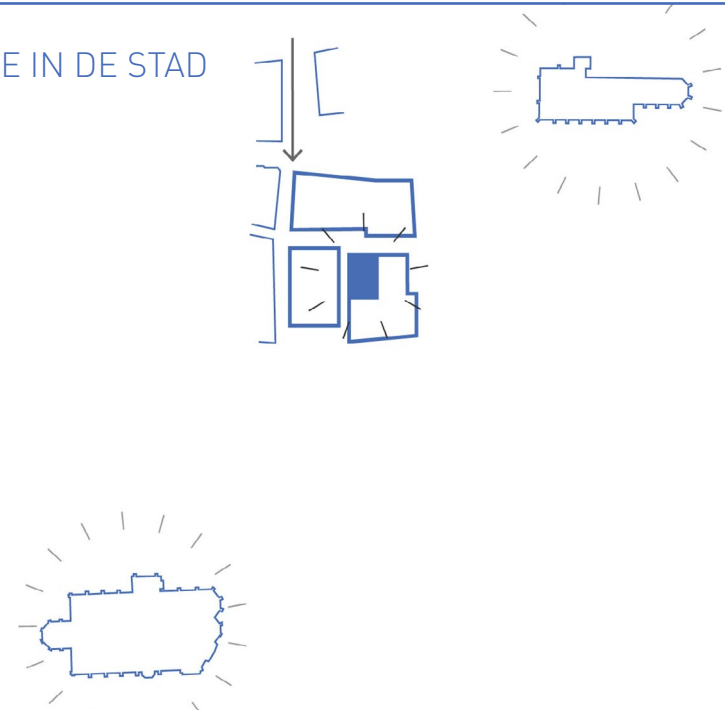


4.2 Positie in de stad

Het huidige pand heeft qua schaal en functie altijd een belangrijke functie gehad in de stad. Een prominent. De positie markeert een entree van de stad. Daarnaast vormt het bestaande bouwvolume een ensemble met Waanders in de Broeren en het Academiehuis. Het nieuwe bouwvolume dient op een nieuwe wijze deze positie in te vullen. Hiervoor is het mogelijk om een helder, verticaal geled, hoogteaccent te realiseren van maximaal 11 bouwlagen. Hiervoor is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. De positie van dit hoogteaccent kan alleen zorgvuldig worden ingepast als het in tweede lijn is gepositioneerd, gezien vanuit de openbare ruimte.

Ook in het dakenlandschap wordt aandacht geschonken aan deze positie middels een passende en/of eigenzinnige dakbeëindiging (kap) passend in de historisch stedenbouwkundige context.

POSITIE IN DE STAD



4.3 Relatie met de omgeving (dwaalmilieu)

De nieuwe bouwvolumes staan op de grond en reageren op de omgeving met open en uitnodigende plinten. Rooilijnen reageren op de directe omgeving en het historische stratenpatroon. Bouwhoogtes sluiten middels setbacks aan op de bouwhoogtes van de belendende panden, respectievelijk maximaal 3 tot 5 bouwlagen. De schaal en maat van de gevelindeling is gericht op een goed aansluiting op de schaal en maat (korrel) van de bebouwingsstructuur van de binnenstad. De positie van entrees zijn helder en vindbaar.

Zichtlijnen worden opgevangen met architectonische accenten. Deze accenten staan niet op zichzelf. Er wordt een relatie gezocht in schaal, maat en vormgeving met accenten in de omgeving. Samen vormen ze ensembles.

4.4 Functionele invulling

Voor de levendigheid in de stad en het functioneren van het Broerenkwartier is het van belang dat publieksaantrekkende functies een plek krijgen in het nieuwe bouwvolume. Ook voor de routing door de stad (Diezerstraat-Eiland-Roggenstraat) en de verbinding met het Noordereiland zijn aantrekkelijke functies cruciaal. Behalve de functionele invulling dienen plinten open en uitnodigend te zijn.

Een eventuele publieke fietsenstalling gecombineerd met supermarkt in de kelder moet voorzien zijn van daglicht en een open zichtrelatie met de openbare ruimte. De relatie wordt in de architectonisch uitwerking zichtbaar gemaakt. Het is wenselijk om aan het eind van de zichtlijn vanuit de Vispoortenplas een entree van een publieke functie te situeren.

4.5 Architectonische uitwerking

Een prominent gebouw op een prominente positie in het historische beschermd stadsgezicht geeft verplichtingen ten aanzien van architectonische uitwerking en hoogwaardige detaillering. Het beeldkwaliteitsplan binnenstad en schil beschrijft uitgangspunten voor een passende architectonische uitwerking. Er wordt ruimte geboden voor een hedendaagse architectuurstijl mits deze wel reageert op de historische context.

In de architectonische uitwerking is het gewenst dat functies afleesbaar zijn in de architectonische uitwerking van het gebouw. Waarbij vanuit openbare ruimte op een heldere wijze inzicht wordt verkregen in de positie van entrees, en middels zichtlijnen een indruk wordt verkregen hoe verschillende functies in de kelder en op eerste twee verdiepingen zich tot elkaar verhouden.

De drie volumes vormen een ensemble maar zijn in architectonische uitwerking duidelijk verschillend. Elk volume heeft een eigen positie en reageert op een "eigen" wijze op de openbare ruimte. De bouwvolumes zijn alzijdig, overhoeks georiënteerd en kennen een verticale geleding met voldoende plasticiteit (dieptewerking).

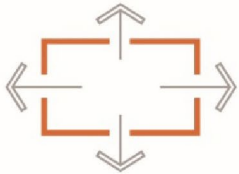
De bouwvolumes hebben een duidelijke horizontale verdeling van plint, middendeel en dakbeëindiging. Entrees worden in de detaillering verbijzonderd. Verhoudingen in gevelopeningen zijn geïnspireerd op verhoudingen vanuit historische architectuur en daarmee passend in de historische binnenstad. Het dak wordt als vijfde gevel beschouwd, vrijgehouden van zichtbare (technische) voorzieningen. Balkons en buitenruimtes dienen binnen het volume te worden opgelost. Gevels en dakterrassen dienen "niet storend vanuit openbare ruimte zichtbaar" te worden opgenomen als onderdeel van de architectuur. Ook eventuele zonwering dient integraal onderdeel te vormen van de architectonische uitwerking.

4.6 Duurzaamheid en materiaalgebruik

Er wordt gebruik gemaakt van ambachtelijke, duurzame materialen, die mooi verouderen en karakteristiek zijn voor de historische binnenstad van Zwolle. Het gekozen materiaal maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

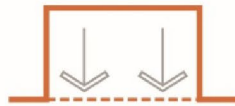
4.7 Negen architectonische principes

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



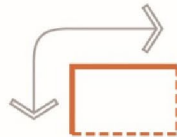
Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Gevelgeleding



De bouwblokken kennen een verticale geleding van de gevelopbouw en openingen.

5. Hoekoplossing



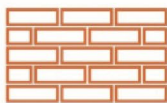
Gebouwen dragen bij aan een goede oriëntatie in de routing.

6. Ensembles



Accenten aan het eind van een zichtlijn of op hoeken staan niet op zichzelf. Er wordt een relatie gezocht in schaal, maat en vormgeving met accenten in de omgeving. Samen vormen ze ensembles.

7. Ambachtelijke materialen



Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen en een rijke detaillering

8. Plastiek



De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

9. Duurzaamheid



Op een gepaste wijze zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde