

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Roelenkwartier | Gemeente Zwolle



visie

Zwolle





INLEIDING

De huidige situatie van het gebied aan weerszijden van de Burgemeester Roelenweg, ingeklemd tussen de A28 en de singel, is een resultaat van ontwikkelingen die in verschillende periodes zijn ontstaan. Afgelopen decennia was de werkfunctie (kantoren) dominant. Een sterke ruimtelijke samenhang ontbreekt, het lijkt een beetje door toevalligheden tot stand te zijn gekomen. Het gebied grenst aan het Zwarte Water, dat is verweven met de Zwolse ontstaansgeschiedenis, maar waar niet of nauwelijks een zichtbare relatie mee aanwezig is. De komst van de studentenhuisvesting heeft een eerste aanzet gegeven tot een betere aansluiting op de binnenstad. Hier is een aanzet gegeven voor een collectief gebruik van de buitenruimte tussen de gebouwen. Vele parkeerplaatsen domineren echter het gebruik en het beeld. Als positie voor de stad, en voor de bewoners in het gebied, sluit het niet aan op de wens voor meer verblijfskwaliteit. Een deel van het gebied vormt onderdeel van de wijk Deze. Juist door de gebouwen langs de Burgemeester Roelenweg lijkt de wijk pas achter de kantoorpanden te beginnen en mist de wijk aansluiting. Een groot bouwvolume tegenwoordig met de naam “The Mayor” (veel Zwollenaren kennen het als het “Achmea gebouw”) geeft, rijdend op de A28 tussen de cortenstalen geluidsschermen, een korte glimp van Zwolle.

Een aantal eigenaren heeft de handen ineen geslagen en wil een deel van het gebied transformeren naar een aantrekkelijke woon- en werklocatie. Een verdichting in het Stadshart die de aantrekkelijkheid van de stad vergroot. Dit sluit goed aan op het beleid van de gemeente Zwolle, beschreven in de Omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030”. En in het ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van morgen’ waarin het gebied bestempeld is als Roelenkwartier en het gebied opgenomen is als één van de focusgebieden.

Deze ruimtelijke randvoorwaarden geven een kader aan waarbinnen vorm gegeven kan worden aan een waardevolle en duurzame ontwikkeling op deze plek in Zwolle. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle en zijn daarmee toetsingskader voor de ontwikkeling.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 “Positie in de stad”, wordt de dynamische positie van het Roelenkwartier geduid. Op verschillende schaalniveaus heeft het Roelenkwartier een ruimtelijke betekenis in de stad. Daarna wordt aan de hand van de vijf ontwikkelprincipes uit het ontwikkelprogramma “Ons Stadshart van Morgen 2030” beschreven hoe het Roelenkwartier bij kan dragen aan de beleidsdoelen. Tenslotte worden de stedenbouwkundige thema’s, principes en architectonische kernwaarden verbeeld aan de hand van themakaarten.

OMGEVINGSVISIE

De historische binnenstad en de schil rondom de binnenstad wordt in de omgevingsvisie de Stadskrans genoemd. De Stadskrans is een belangrijke plek voor het toevoegen van woningen, in een stedelijke setting, aan het Stadshart. De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin leidende thema's.

VISIE OP HOOGBOUW

Doordat Zwolle 6000 nieuwe woningen voor 2030 in de bestaande stad wil bouwen spreken we van verdichting; op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. Zwolle wordt een stad met een steeds intensiever gebruik. Daarom worden meer parken en meer plekken met hoge verblijfskwaliteit aangelegd om rustplekken te creëren, als tegenhanger op de drukker wordende stad. Door meer ruimte voor fietser en voetganger te creëren en met collectieve en gebouwde oplossingen voor de auto kunnen er veel ruimtelijke opgaven worden opgelost. Meer woningen betekent dat op bepaalde plekken er ook meer hogere gebouwen bijkomen. Zo wordt er getracht slim om te gaan met de beschikbare ruimte. Dat vraagt om een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadssilhouet. Dit is de basis voor de Zwolse hoogbouwvisie.

In de stadskrans is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om tot 35 á 45 meter hoog te bouwen.

HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE

Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan de stad. Het is een noodzakelijk middel en geen doel op zich. In de visies en plannen die gemaakt worden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omringende gebied. Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is. Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad. Zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

1.POSITIE IN DE STAD.

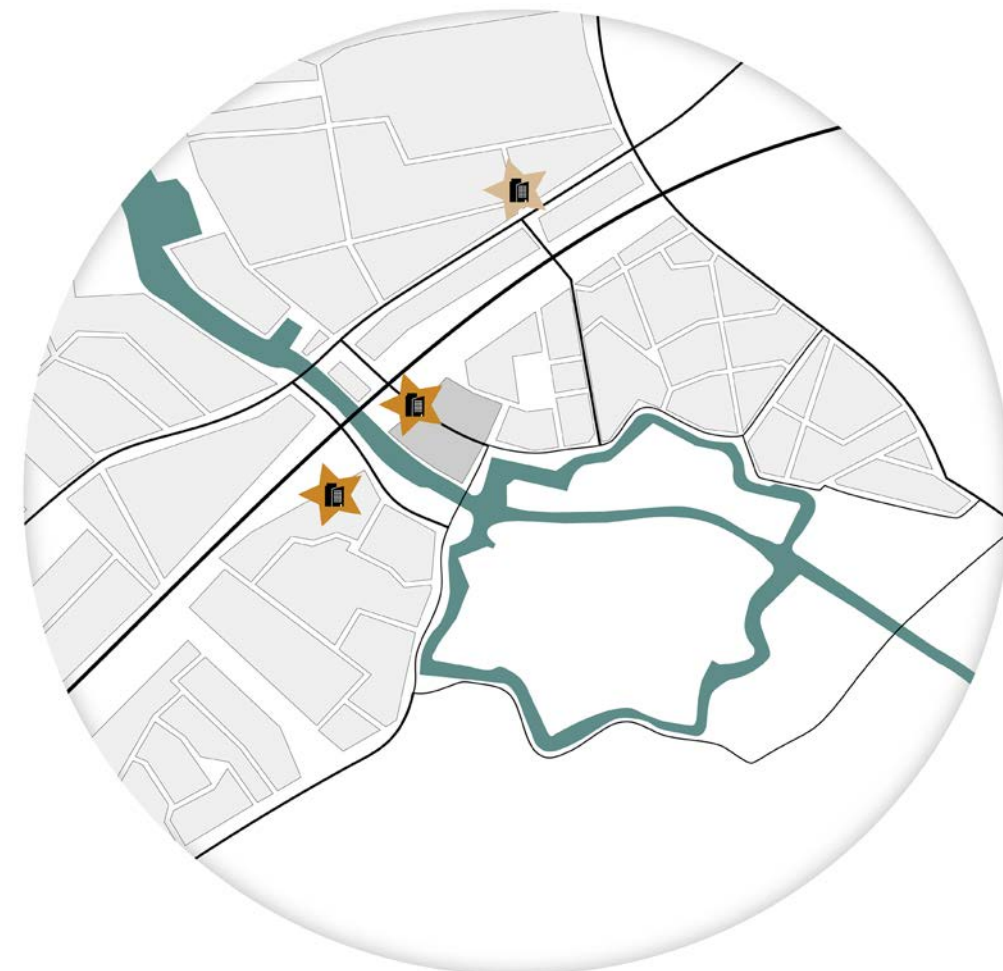
Het Roelenkwartier heeft een bijzondere positie in de stad. Op verschillende schaalniveaus vormt het een kruispunt van lijnen en/of is het onderdeel van een district. Dat maakt het een interessante opgave die verbindingen kan herstellen, identiteit kan versterken en de oriëntatie in de stad kan vergroten.

Een transformatie van dit gebied biedt een kans om een aantrekkelijke woon- en werkmilieu aan de stad toe te voegen die aansluit op de huidige vraag. Maar ook een mooie kans om aan de historische ontwikkeling van dit deel van de stad een nieuwe tijdslaag toe te voegen.

Over welke schaalniveaus gaat het nu precies?

Te beginnen op het schaalniveau van de stad. Langs de A28, een schaalniveau die de grenzen van de stad overstijgt. Hier presenteert de stad Zwolle zich met een aantal bakens van de stad. Vanuit het zuiden markeert de “IJsseltoren” de overgang van het rivierenlandschap van de IJssel met de stad. In noordelijke richting, aan de andere zijde van de snelweg kan een nieuwe bouwontwikkeling op de locatie van het voormalige “Wehkamp gebouw” aan de Meeuwenlaan een baken vormen en daarmee de zichtbaarheid van deze stadsentree vergroten. In het Roelenkwartier is het nu de “The Mayor” die de kruising van de A28 met het Zwarte Water markeert maar ook de zichtbaarheid van deze stadsentree vergroot. Nog een stukje verder in noordelijke richting is het de toekomstige ontwikkeling aan de Zwartewaterallee waarbij een hoogteaccent een baken gaat vormen die via de Rembrandtlaan de verbinding van de binnenstad, Dieze en Holtenbroek met de Stadsruit accentueert.

Uitgangspunt is dat het Roelenkwartier onderdeel vormt van een reeks accenten langs de A28 die de kruising met het Zwarte Water en een stadsentree van het Stadshart markeert.



Reeks accenten langs de A28

WATERPLEIN

Naar aanleiding van een motie van de Zwolse gemeenteraad is voor de ontwikkeling van de studentehuisvesting in samenwerking met voormalig rijksbouwmeester Tjeerd Dijkstra in 2008 een visie opgesteld. Het doel van deze visie was een zorgvuldige afstemming ten aanzien van stedelijke samenhang en ruimtelijke kwaliteit voor de bouwontwikkelingen en openbare ruimte rondom een deel van de singel nabij het Rodetorenplein. Aan de hand van zeven waarden is daarmee een visie ontstaan voor het “Waterplein”.

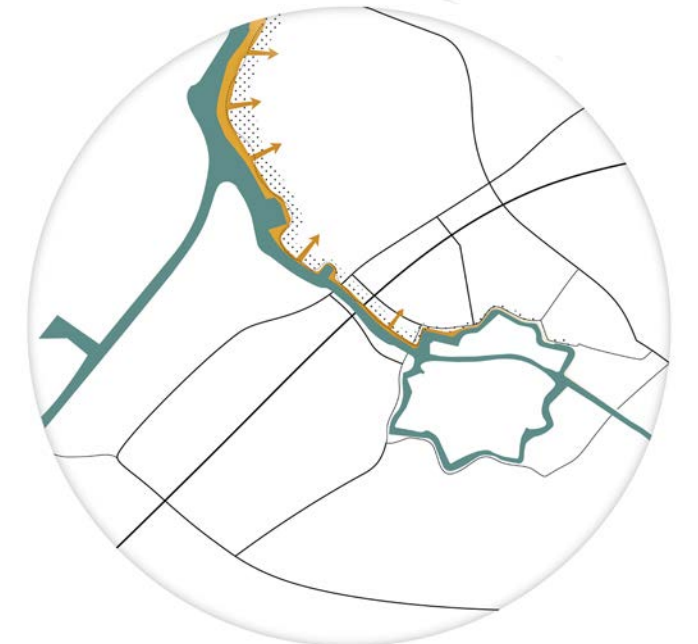


Zwolle is ontstaan langs het Zwarte Water. De ontstaansgeschiedenis van Zwolle als Hanzestad in een waterrijke delta is een basiswaarde die we als stad graag beter zichtbaar willen maken. Langs het Zwarte Water wordt in de Zwarte Waterzone een bijdrage geleverd aan het toegankelijk maken van een deel van de uiterwaarden. Op twee locaties wordt in de Zwarte Waterzone buitendijks ontwikkeld. In een buitendijkse woonmilieus wordt “leven met water” tastbaar gemaakt en ook op een leisure-locatie wordt de invloed van water in een buitendijks gebied zichtbaar. In het Ontwikkelprogramma “Ons Stadshart van morgen” worden stappen gemaakt om het Stadshart, en dan met name de singel, beter te verbinden met het landschap rondom Zwolle. Hiervoor wordt onder andere het Oostoeverpad ontwikkeld die de uiterwaarden langs het Zwarte Water verbindt met het singelpark.

Uitgangspunt is dat het Roelenkwartier de positie markeert waar het water van de singel aansluit op het Zwarte Water. Een deel van het Roelenkwartier, ingeklemd tussen de Burgemeester Roelenweg en de oever van het Zwarte Water sluit aan op het landschap van de uiterwaarden. Met de inrichting van de openbare ruimte kan de verbinding van het Stadshart met het landschap beter zichtbaar en wellicht zelfs toegankelijk gemaakt worden.

De singelzone van Zwolle is bijzonder gaaf gebleven. Dit was de aanleiding om deze singelstructuur in 2013 op te nemen in de “Canon van de ruimtelijke ordening van Nederland”. Voor het Stadshart is dit focusgebied bestempeld als groene motor van het ontwikkelprogramma omdat alle ontwikkelprincipes hier bij elkaar komen. Het Waterplein is het eerste knooppunt in de stad waarbij integraal gewerkt is aan de omringende bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het Roelenkwartier vormt met de studentenhuisvesting een van de wanden van het Waterplein.

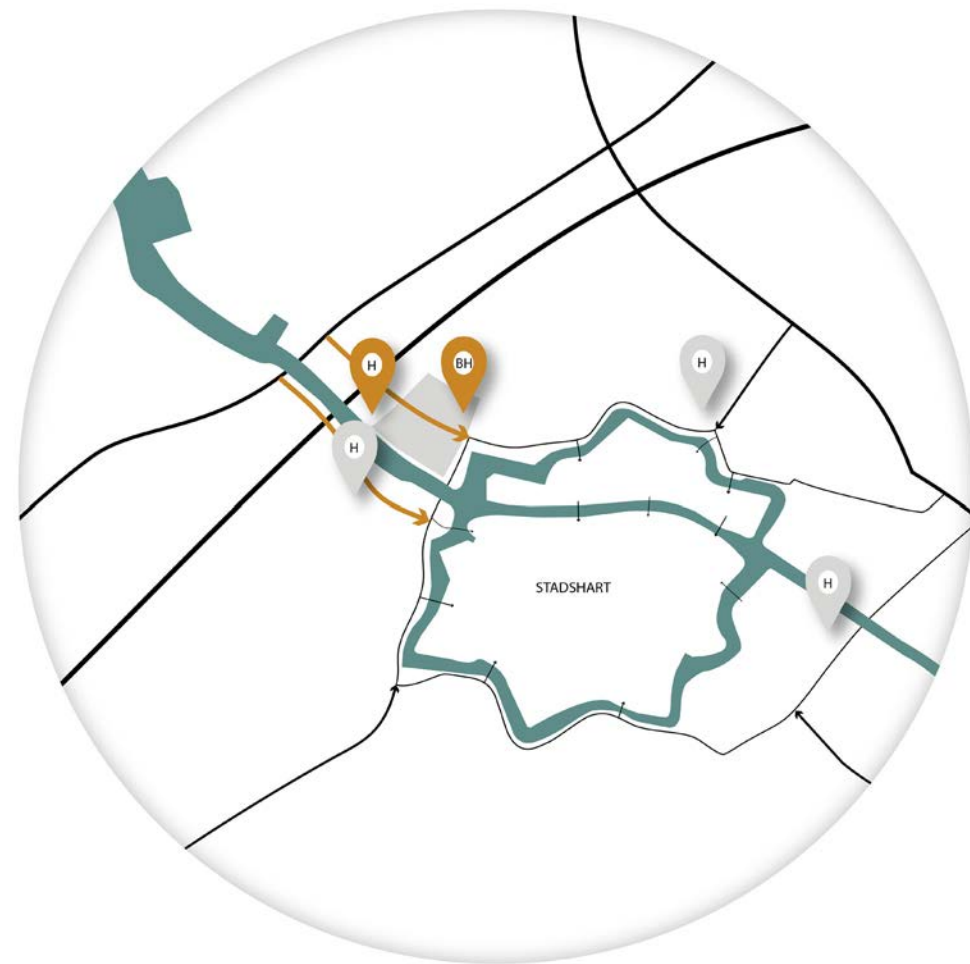
Het Roelenkwartier vormt een wand van het Waterplein. De invloedssfeer en de verbinding met het singelpark zijn belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier.



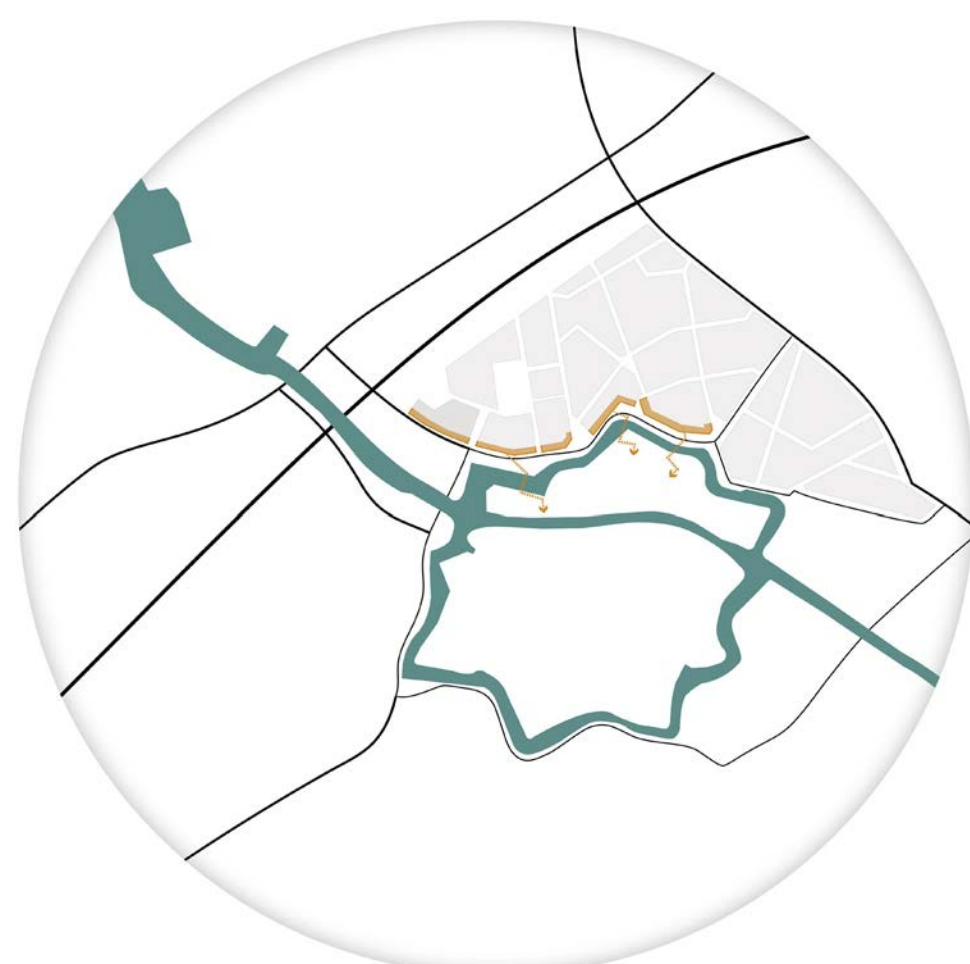
Verbinding Stadshart met Zwarte Waterzone



Roelenkwartier wand van Waterplein



Roelenkwartier als een van de nieuwe Stadsentrees



Afmaken stadsgevel van Dieze

In de omgevingsvisie is de keuze gemaakt om de buitenring, de Stadsruit, te bestempelen als ontsluitingsroute voor de stad en de binnenring te transformeren naar bestemmingsverkeer. In het ontwikkelprogramma “Ons Stadshart van Morgen 2030” wordt deze verkeersfunctie in de singelzone duidelijk ondergeschikt gemaakt. Vanaf de ring worden inprikkers als nieuwe stadsentrees gerealiseerd, voor bezoekers aan het Stadshart eindigend in een centrumhub. Voor het Roelenkwartier betekent dit dat het één van de nieuwe entreegebieden van het Stadshart gaat vormen.

Een entreegebied betekent dat het de grens van het verkeersregime in de openbare ruimte zichtbaar wordt gemaakt. Van ontsluitingsroute wordt de overgang gemaakt naar stadsstraten waar vervoersmodaliteiten worden gemengd en is bestemd voor bestemmingsverkeer. Een centrumhub als onderdeel van het entreegebied biedt de mogelijkheid om een overstap op een ander vervoermiddel te maken maar biedt ook ruimte aan ondersteunende functies. Daarmee beperkt het entreegebied zich dus niet alleen tot een transformatie in de openbare ruimte. Ook de functionele invulling van de gebouwen dragen bij aan de wijze waarop de bezoeker van de stad merkt dat deze een ander gebied benadert en daarmee dus (de invloedssfeer van) de binnenstad ontmoet. Dit draagt bij aan de acceptatie voor bezoekers aan het Stadshart om een overstap op een andere modaliteit te maken.

In de Hubstrategie van Zwolle wordt onderzocht of het Roelenkwartier een goed plek is voor een centrumhub. Deze zal (deels) bestemd zijn voor bezoekers van het Stadshart. Om in dit deel van de stad verdichting en toevoegen van woonfunctie mogelijk te maken moet parkeren op maaiveld ruimte maken voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. Parkeren door bewoners zal zoveel mogelijk in hub's georganiseerd moeten worden. In de centrumhub of in een buurthub.

Het Roelenkwartier is een van de nieuwe stadsentrees. De functionele invulling, de ruimtelijke opbouw en de inrichting van de openbare ruimte wordt hierop afgestemd. Uitgangspunt is dat parkeren op maaiveld ruimte dient te maken voor woon- en leefkwaliteit. Als stadsentree is het Roelenkwartier een ideale locatie voor een centrumhub.

De wijk Dieze is niet goed verbonden met de singel en de historische binnenstad. De continuïteit in de vorm van begeleidende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte van de route langs de singel (Schuttevaerkade, en Burgemeester Drijbersingel) laat te wensen over. Functionele en visuele verbindingen tussen de wijk en de singel ontbreken. De huidige bebouwing vormt op veel plekken obstakels in de aansluiting van de wijk op de stad.

De situatie is voor een deel vergelijkbaar met de wijze waarop de Kamperpoort in het verleden aansluiting miste op de singel en de binnenstad. Daarvoor is een nieuwe “stadsgevel” ontwikkeld langs de Pannekoekendijk waarmee de Kamperpoort beter is verbonden met de rest van de stad.

Ook voor de rand van Dieze worden bij de ontwikkelingen van de Schuttevaerkade en in het Noorderkwartier, getracht om de aansluiting te verbeteren en de continuïteit te versterken. In de ruimtelijke opbouw van het Roelenkwartier wordt deze lijn gecontinueerd en ontstaat meer samenhang.

Uitgangspunt is dat in het Roelenkwartier de stadsgevel van Dieze wordt hersteld en een betere ruimtelijke verbinding met de wijk tot stand wordt gebracht.

*Conclusie positie in de stad:
Het Roelenkwartier is ruimtelijk een hele dynamische plek. Op verschillende schaalniveaus draagt het gebied bij aan de identiteit van de stad. Op stedelijk niveau vormt het een baken langs de A28 die de kruising van de A28 met het Zwarte Water markeert. Hier komen de uiterwaarden van het Zwarte Water en de Singelzone bij elkaar. Er ontstaat een nieuwe entree van het Stadshart. En tenslotte manifesteert een nieuwe samenhangende stadsgevel van Dieze zich aan de Roelenweg. Voor een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking een prachtige context.*



2. GEZONDE, GROENE EN WATERROBUUSTE STADSENTREE

Voor een bezoeker is de stadsentree de eerste kennismaking met de stad. Het Roelenkwartier is echter niet alleen een entree, het is ook voor de huidige en toekomstige bewoners hun directe woonomgeving. Voor de mensen die in dit gebied werken is het de werkomgeving en een visitekaartje van het bedrijf.

Gezondheid, een groene leefomgeving en voorbereid zijn op klimaatveranderingen zijn speerpunten in Zwolle. Die willen we graag zichtbaar maken in de stad.

De singelstructuur is een belangrijk focusgebied in het ontwikkelprogramma. Het entreegebied biedt de mogelijkheid om aan te sluiten op deze kwaliteit maar ook om de kwaliteit van het singelpark het Roelenkwartier in te trekken. De invloedssfeer van het singelpark wordt hiermee vergroot en de kansen voor een aantrekkelijk leefmilieu in het Roelenkwartier wordt daarmee versterkt.

Voor het Roelenkwartier geldt dat er een vraag ligt om te transformeren met een verdichting van het programma. Als het bijdraagt aan een positieve ontwikkeling van de stad is dit een mogelijkheid maar het schept wel verplichtingen. De leefkwaliteit op korte en lange termijn moet aantrekkelijk en gezond zijn.

Uitgangspunt is dat bij verdichting een groen, gezond leefmilieu ontstaat die bijdraagt aan een klimaatrobuuste woonomgeving. Dit betekent dat:

- een aantrekkelijke buitenruimte ontstaat die toegankelijk is en ruimte biedt voor ontmoeting
- de architectuur en de inrichting van de buitenruimte bijdraagt aan het verminderen van hittestress
- hemelwater vertraagd wordt afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem
- kwetsbare voorzieningen op een veilige peilhoogte worden gerealiseerd



3. DUURZAME EN CIRCULAIRE STAD

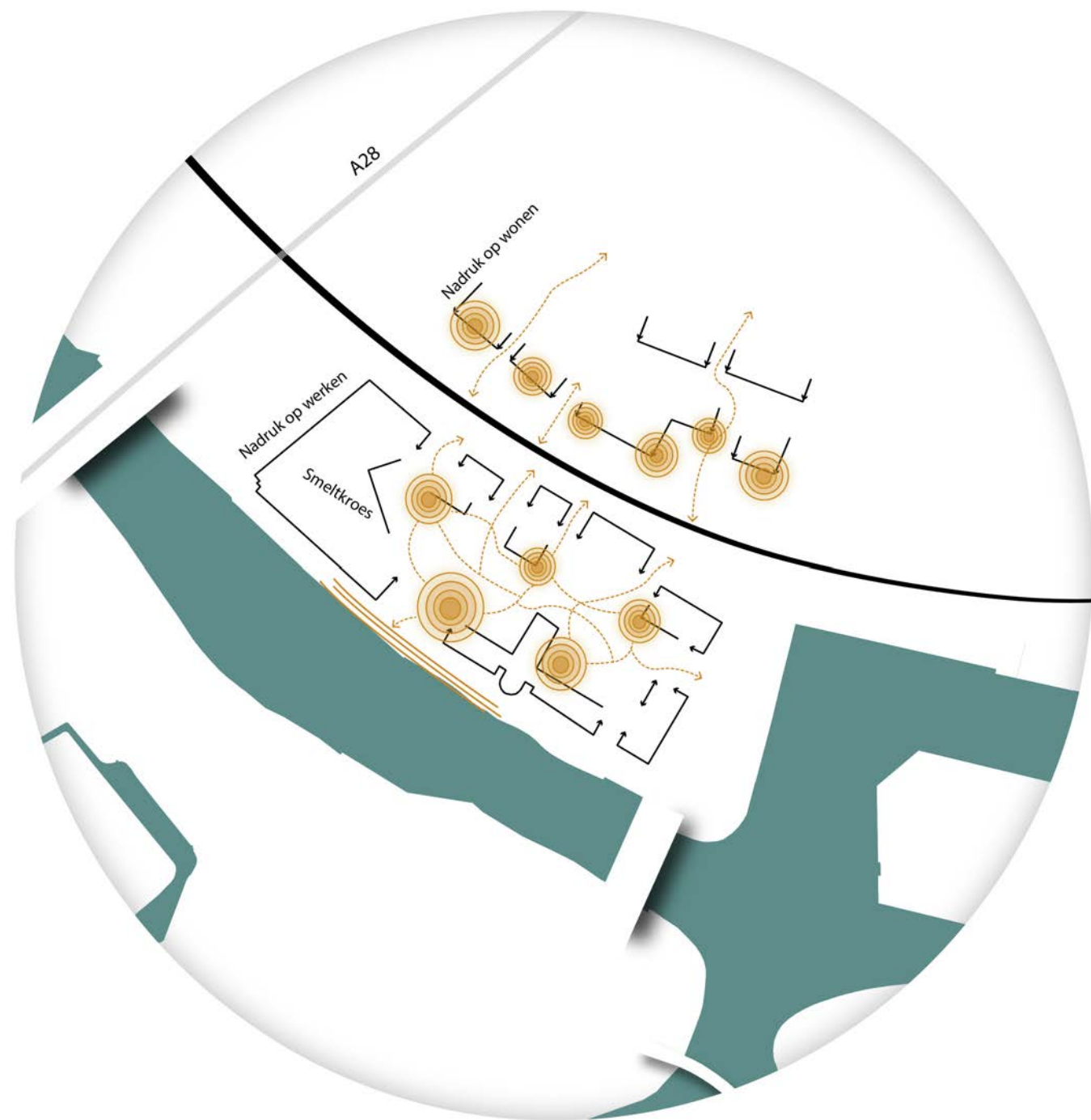
We leven momenteel in een tijd van transitie. Op gebied van warmte, energie en circulariteit wordt een andere aanpak verwacht.

Een gebiedsaanpak biedt kansen om bijvoorbeeld op collectieve wijze de vraag aan warmte op te vangen en met intelligente oplossingen de warmtevraag en energievraag te verminderen. Het energievraagstuk vergt oplossingen op nationaal niveau. Toch is het van groot belang om ook van bottomup na te denken op welke wijze voorzieningen een plek kunnen krijgen in de ruimtelijke ontwikkeling van het Roelenkwartier. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het inpassen van transformatievoorzieningen en ruimtereservering voor kabels en leidingen.

Ook circulariteit staat volop in de ontwikkeling. Voor herontwikkeling van dit bestaand gebied gaan we zo mogelijk uit van hergebruik van materialen. Voor het slopen van bestaand vastgoed is het nodig om cultuurhistorische waarde en bouwkundig onderzoek te verrichten om een weloverwogen keuze te kunnen maken. Bij eventuele sloop is het van belang om grondstoffen op de juiste wijze opnieuw te delven.

Voor elke nieuwe bouwontwikkeling, van transformatie en nieuwbouw, geldt dat flexibiliteit in gebruik, transformeerbaarheid en weloverwogen materiaalkeuze belangrijke uitgangspunten vormen

Onderzoek of met collectieve systemen winst valt te behalen in energiebehoefte, in de planvorming ruimtereservering voor voorzieningen t.b.v. energietransitie en circulariteit als belangrijk onderdeel van afwegingen, vormen uitgangspunten op gebied van herontwikkeling en nieuwbouw.



4. ONDERNEMENDE EN CREATIEVE STAD

Het Roelenkwartier is van oudsher een monofunctioneel werkgebied. Met de komst van de studentenhuisvesting en de ontwikkeling van “Uptown” is de functie wonen toegevoegd. Ook met tijdelijke invulling is het aandeel wonen vergroot ten opzicht van het verleden.

De krans rondom de singel is bij uitstek geschikt voor interactie. Ontmoeten en een veelheid aan functies maakt deze plek in de stad een aantrekkelijk vestigingsmilieu. Het gaat hier om culturele functies op regionaal en nationaal niveau (Fundatie), maar ook voor wonen, horeca en werken. Er is in Zwolle een grote vraag naar kleinschalige kantoorruimte waarbij het interactiemilieu met horeca en cultuur en (spontane) ontmoeting centraal staan. Ook voor het Roelenkwartier ligt hierin een opgave.

Door de positie in de stad is het Roelenkwartier ruimtelijk opgedeeld in twee delen. Met de ontwikkeling van het Roelenkwartier kan deze worden versterkt. De Burgemeester Roelenweg vormt hierin de grens tussen de twee gebieden. Functioneel is het juist de Burgemeester Roelenweg die met actieve plinten en middels de inrichting van de openbare ruimte tevens de verbinding vormt en interactie stimuleert.

De zuidzijde, hoofdgroenstructuur en onderdeel van het uiterwaardelandschap van de Zwarte Waterzone, vergt openheid, sterke relatie met het water en een publieke uitstraling. Het functioneert op het schaalniveau van de stad. Een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor werken en een doorontwikkeling van de gewenste kleinschalige kantoorfuncties met open en actieve plinten. Met de studentenhuisvesting is voldoende woonfunctie gerealiseerd. Het toevoegen van woonfuncties zal hier beperkter plaats vinden dan aan de noordkant. Horeca gekoppeld aan het kademilieu langs het Zwarte Water is van grote betekenis voor de positie in de stad.

De noordkant van dit gebied, grenzend aan de Ferdinand Bolstraat, vormt een meer beschutte plek. Het accent op woonmilieus met een afwisseling

van openbare en collectieve groene buitenruimtes die bijdragen aan een aangenaam woonklimaat ligt hier meer voor de hand. Ook hier kan een mix met kantoorfunctie en aantrekkelijke plinten bijdragen aan de levendigheid van het gebied maar ligt de nadruk op wonen.

Voor de noordzijde geldt dat de zuidwand aan de Burgemeester Roelenweg bij gaat dragen aan de realisatie van een overgangsgebied. Een stadsentree vergt een overgang in inrichting van de openbare ruimte maar ook in actieve plinten. Functies in deze plinten kunnen bestaan uit detailhandel, kantoorfunctie en ondersteunende horeca. Op de verdiepingen, boven deze plinten, kan wonen en werken bijdragen aan een mix aan programma.

Uitgangspunt is dat het Roelenkwartier als monofunctioneel werkgebied verkleurt naar een dynamisch gebied, passend bij de singelzone en de functie van entreegebied. In Zwolle is vraag naar kleinschalige kantoorruimte als onderdeel van een nieuwe vorm van werken. In het Roelenkwartier moet een deel van deze vraag opgevangen worden en werken zal een belangrijk onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling waarbij het doel is te komen tot een kwalitatief werkmilieu. Als het huidig oppervlak niet in het Roelenkwartier kan terugkomen dan moet dat elders in Zwolle opgelost worden. Aan de zuidzijde ontwikkelt het Roelenkwartier zich naar een gebied met een open en publiek karakter en is gericht op de stad. Aan de noordzijde is de plint langs de Roelenweg publiek terwijl het overige deel zich meer richt op de aangrenzende woonwijk met een meer besloten karakter.



5. DE BEREIKBARE STAD

De Burgemeester Roelenweg en het Roelenkwartier vormen een nieuwe entree van het Stadshart. Het doel is om het doorgaand verkeer te verwijderen van de singel en dat vanuit het entreegebied alle bestemmingen in het centrum binnen 10 minuten lopend of per deelmobiliteit bereikbaar is. Om de stadsentree goed te laten functioneren is het van belang dat het gebied de uitstraling krijgt van een entree. Met andere woorden men ervaart dat je een ander gebied binnenkomt. Een overgang naar een ander verkeersregime langs de singel, ontwikkeld vanuit het STOMP-principe en waar de nadruk ligt op aantrekkelijke verblijfskwaliteit. Maar dit betekent ook dat door een mix aan functies en levendigheid, de bezoeker hier als het ware de binnenstad ontmoet. Deze ingrepen dragen bij aan de acceptatie van bezoekers om in het entreegebied de auto te parkeren en lopend of via een andere mobiliteitsvorm verder te gaan.

Bij elk entreegebied wordt een centrumhub ontwikkeld. In deze centrale parkeerfaciliteit worden vervoersmiddelen als fietsen, e-bikes en eventueel scooters aangeboden. Ook worden in de hub collectieve laadvoorzieningen aangeboden. In het entreegebied komen centrale plekken voor het afhalen van pakketjes. Verder is het doel om juist met behulp van de functies in het Roelenkwartier, bijvoorbeeld in de plinten, een meerwaarde te creëren door bijvoorbeeld ondersteunende diensten en of voorzieningen aan te bieden.

Vanuit de centrumhub is een aantrekkelijke wandelroute belangrijk, met zicht op de historische binnenstad. Langs de oever van het Zwarte Water (het Oostoeverpad als verbinding van de historische binnenstad met de Zwartewaterzone) ligt een kans om behalve een directe wandelverbinding een aantrekkelijke verblijfskwaliteit te realiseren dat aansluit op een fijnmazig netwerk aan wandelroutes van het Roelenkwartier. Het busstation aan de Pannekoekendijk vormt een goede verbinding met het openbaar vervoer en daarmee een voeding van het Roelenkwartier.

Uitgangspunt is dat het Roelenkwartier één van de nieuwe stadsentrees gaat vormen die ruimtelijk en functioneel de overgang naar het stadshart zichtbaar maakt. In het Roelenkwartier wordt een centrumhub ontwikkeld die via de oever van het Zwarte Water een aantrekkelijke en directe verbinding met de binnenstad maakt.

6. STAD MET DE MENSELIJKE MAAT

De menselijke maat nemen we in Zwolle als uitgangspunt, het is de basis van de Zwolse School. Een overkoepelend begrip voor een verzameling aan factoren waarmee de identiteit van Zwolle, de aansluiting op het verleden maar ook de schaal en maat van de context als uitgangspunt wordt genomen. In de basis gaat het om het maken van betekenisvolle plekken waar mensen elkaar ontmoeten en die soms een voedingsbodem vormt voor bijvoorbeeld samenwerking.

De uitgangspunten voor ontwikkelingen die aansluiten op de identiteit van Zwolle volgens de principes van de menselijke maat, zoals we die in Zwolle zijn gewend, zijn opgenomen aan de hand van vier thema's, acht bouwstenen en acht architectonische kernwaarden.

Het Roelenkwartier kan onder verschillende thema's worden geschaard. Elk thema heeft zijn eigen kenmerken.

THEMA'S:

1 Stadsentree Roelenkwartier

Het Roelenkwartier functioneert op verschillende schaalniveaus. Op elk schaalniveau staat de positie in de stad centraal.

2 Singelpark

Het Roelenkwartier vormt met de aansluiting op het Zwarte water een verbinding van het Singelpark met het landschap. In die zin is het onderdeel van het Singelpark. De aansluiting op deze ruimtelijk eenheid draagt bij aan de woonkwaliteit in het Roelenkwartier.

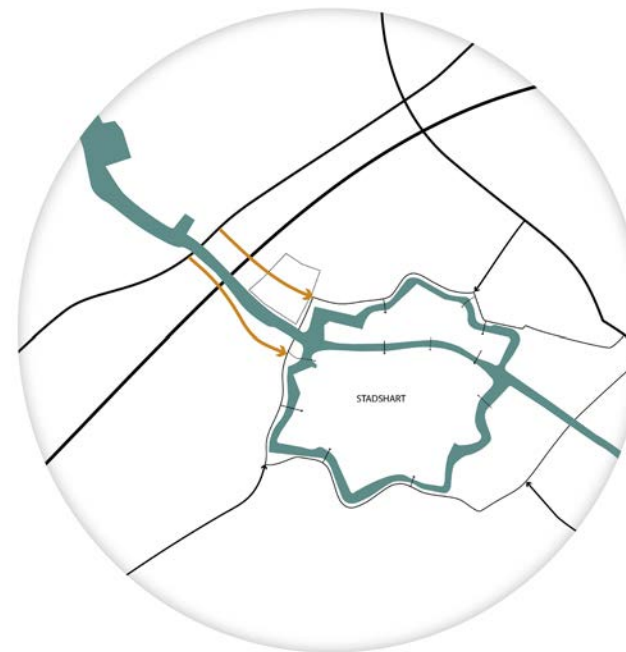
3 Woonwijk Deze

De rafelige rand van Deze wordt hersteld. Middels een wand die de Roelenweg begeleidt krijgt Deze een nieuw gezicht. Deze wand sluit aan op de stadsstraat die via de Schuttevaerkade een vervolg krijgt in het Noorderkwartier.

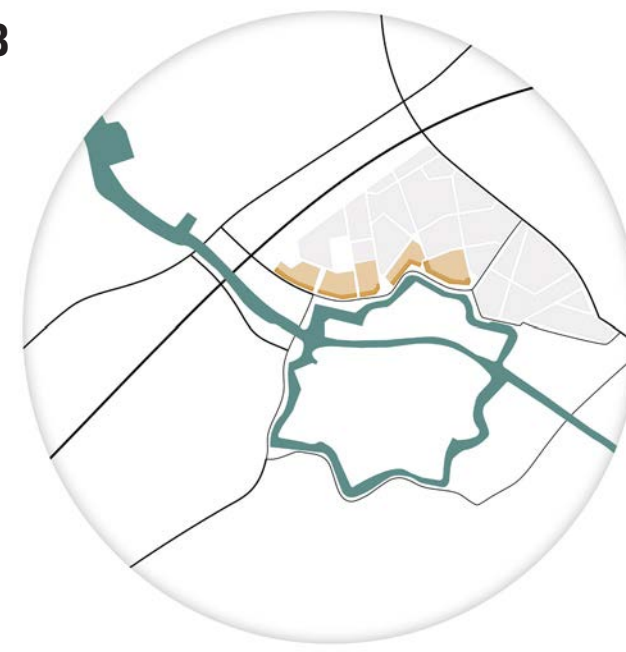
4 Oeverzone Zwarte Water

Het deelgebied ten zuiden van de Roelenweg maakt ruimtelijk deel uit van de Zwarte Waterzone. Een groen campusmodel direct verbonden door een kademilieu en met een openbaar karakter.

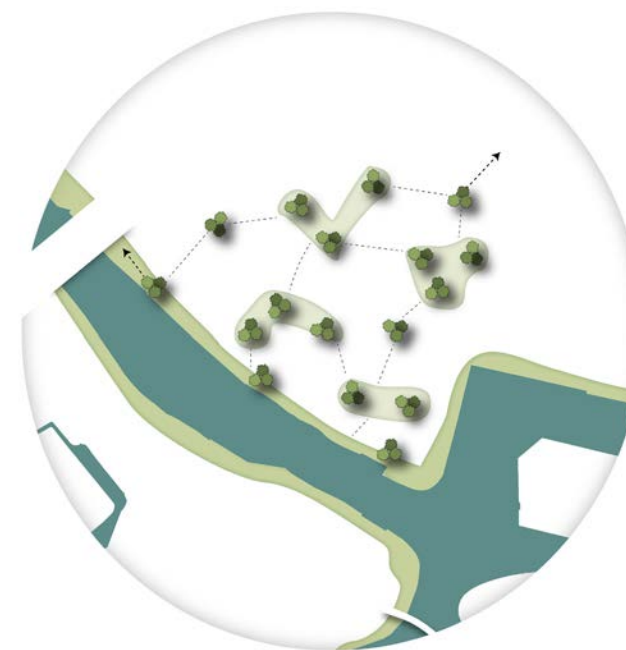
1



3



2



4



PRINCIPES:

1. Opbouw van panden, solitair of onderdeel van een wand. Verticaal geled, gevarieerd dakenlandschap.

2. Evenwichtige hoogtes op eerste rij, 6 bouwlagen als horizon, lager bij aansluiting op woonwijk.

3. Hoogteaccenten op tweede rij, hoogteaccenten op de 2e rij, maximaal 35-45 meter hoog, vormen een ensemble en dragen bij aan ruimtelijke samenhang van het Roelenkwartier.

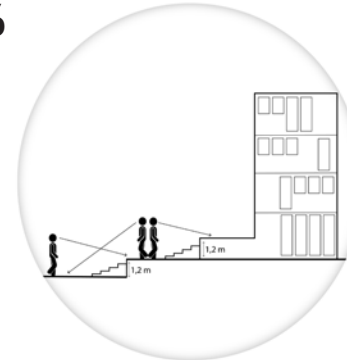
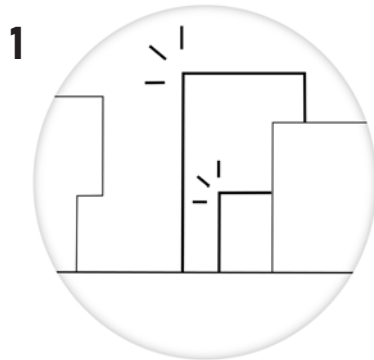
4. Hoogteaccenten markeren positie in de stad, kruising A28 en het Zwarte Water wordt gemarkeerd met één of meerdere hoogteaccenten.

5. Functionele en visuele verbinding met het water, beleving van het water door wandelkade, evt. drijvende steiger, aangesloten op fijnmazig netwerk aan wandelroutes vanuit Singel, Oostoeverpad en het Roelenkwartier.

6. Getrapt maaiveld behoud visueel contact, sprongen in maaiveldniveau behouden visueel contact (maximaal 1,50 meter).

7. (3 - 30 – 300), in een aantrekkelijk woonmilieu is vanuit de woning zicht op minimaal 3 bomen, is 30 procent van het maaiveld onder bladerdak en is de maximale afstand tot een park 300 meter.

8. Cadeau aan de stad, iedere ontwikkeling voegt een nieuwe betekenisvolle en openbaar toegankelijke plek toe aan de stad.



ARCHITECTONISCHE KERNWAARDEN:

1. Alzijdig
Gebouwen of 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 (actieve)plint, middendeel en dakbeëindiging.

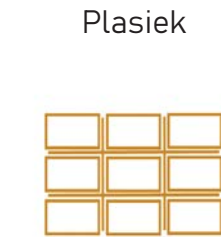
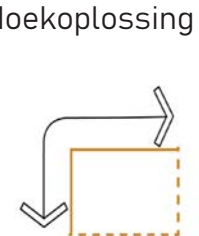
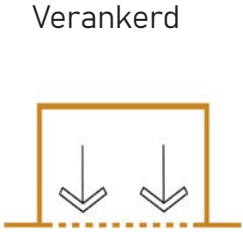
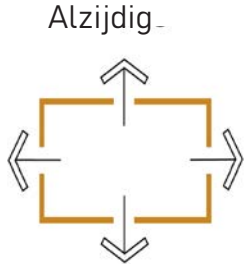
4. Individualiteit
Gebouwen hebben een verticaal geleding van gevelopbouw en gevelopeningen en hebben een eigen herkenbare positie in geval van bouwblokken.

5. Hoekoplossing
Gebouwen dragen bij aan een goede oriëntatie in de routing.

6. Ambachtelijke materialen
Rijke detaillering en gebruik van materialen die mooi verouderen.

7. Plastiek
De gekozen materialisering en details maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

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





INTEGRALE GEBIEDSVISIE

Tot voor kort vormde het Roelenkwartier een gebied waar werken in de vorm van kantoren de boventoon voerde en de buitenruimte bestond uit verharde parkeerruimte. 's Avonds, met de slagbomen gesloten, geven de lege parkeerplaatsen een trieste indruk. Een integrale gebiedsvisie is daardoor een must. Een gemixt programma in een groene omgeving draagt bij aan een aangename, gezonde woon- en werkomgeving voor bewoners, werknemers maar ook bezoekers aan het Roelenkwartier en/of het stadshart.