



Bijlage 1. Beschrijving huidige situatie

Ligging en huidige gebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Broerenkwartier en bevindt zich tussen de Broerenstraat, de Drie Pistolengang, de bebouwing aan het Weversgildeplein en de Nieuwstraat. Op onderstaande afbeelding is de ligging weergegeven.



Ligging plangebied. Bron: Google earth.

Het pand wordt geëxploiteerd door de C&A die het pand in twee verdiepingen in gebruik heeft.

Broerenkwartier

Het Broerenkwartier is voor een van oorsprong laatmiddeleeuwse binnenstadsbuurt maar als zodanig nog moeilijk te herkennen. Alleen de stadsmuur, het klooster, de Vispoortenplas en enkele monumenten aan de Nieuwstraat, het Eiland en Meerminnenplein duiden nog op het verleden van de buurt. Het Broerenkwartier is niet in een geleidelijk proces getransformeerd en gemoderniseerd zoals sommige binnenstad buurten, maar is in één keer gesloopt en in de '70'er jaren getransformeerd naar een winkelcentrum. Voorliggend plangebied maakt deel uit van een deel van dit winkelcentrum, dat zowel ruimtelijk als functioneel de aansluiting met het historische centrum mist.

Zuidzijde plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Nieuwstraat en de hoek met de Broerenstraat. De Nieuwstraat bestaat uit een afwisseling van woningen, enkele winkels, ter hoogte van het plangebied, enkele horecagelegenheden en 'achterkanten' (waar winkels worden bevoorraad). De bestaande bebouwing aan de zijde van de Nieuwstraat bestaat overwegend uit een eentonige pui met daar tegenaan enkele bomen. Langs het pand bevindt zich een parkeerstrook. De binding van het gebouw met de Nieuwstraat ontbreekt voor een belangrijk deel.

Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie aan de Nieuwstraat weergegeven.



Zicht op de zuidzijde van het gebouw aan de Nieuwstraat.

Op de hoek van Broerenstraat - Nieuwstraat is een transparante winkelpui aanwezig wat bijdraagt aan de verbinding met de omgeving.

Westzijde plangebied

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Broerenstraat. Hier bevindt zich de entree van de C&A. De Broerenstraat staat in verbinding met de Diezerstraat (de hoofdwinkelstraat van Zwolle) en het Broerenplein waar zich in de vorm van de Broerenkerk een publiekstrekker bevindt. Aan de Broerenstraat bevinden zich aan weersijden winkels waardoor een functionele binding ontstaat en waardoor sprake is van een looproute van winkelend publiek tussen de Diezerstraat en het Broerenplein. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat weergegeven.



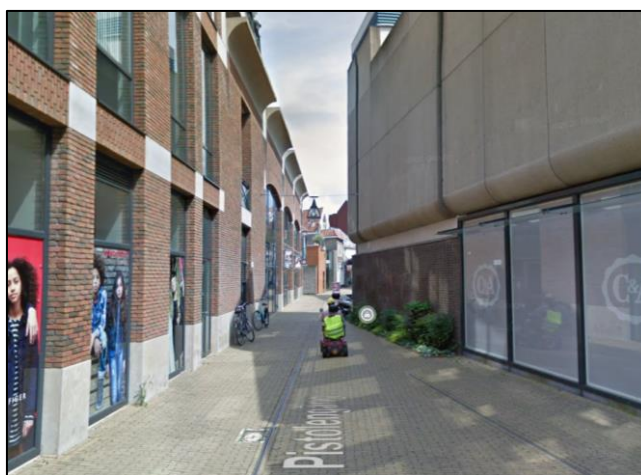
Situatie plangebied op de hoek Nieuwstraat-Broerenstraat.



Entree C&A aan de zijde van de Broerenstraat.

Noordzijde plangebied

Aan de noordzijde, richting Achter de Broeren, grenst de bestaande bebouwing gedeeltelijk aan een winkelpand waar een woonwinkel gevestigd is. Het noordoostelijk deel van het plangebied grenst aan de Drie Pistolengang. Hier bevindt zich een tweede entree van de C&A. De Driepistolengang is een langzaam verkeerroute die het Broerenplein verbindt met het Weversgildeplein. Aan de Noordzijde van de Drie Pistolengang bevindt zich Het Eiland. De bebouwing van Het Eiland bestaat uit een commerciële plint met daar boven woningen. Aan de zijde van het plangebied gaat het om een gesloten plint zonder toegangen tot winkels. Op de volgende afbeeldingen is de bestaande situatie ter hoogte van de Drie Pistolengang weergegeven.



Noordzijde plangebied. Links bebouwing op de hoekzicht vanaf Weversgildeplein richting het plangebied. Rechts zicht richting Weversgildeplein.



Oostzijde plangebied

Aan de oostzijde grenst het plangebied grotendeels aan de bebouwing van de Sikkens, een stoffenwinkel. Deze winkel is gelegen aan het Weversgildeplein. Aan de zuidwestzijde (grens bebouwing van de Sikkens en de Nieuwstraat) grenst een klein deel van het plangebied aan een parkeerplaats en nabijgelegen fietsenstallingen. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de begrenzing aan de westzijde weergegeven.



Begrenzing oostzijde plangebied.

Conclusie

Het plangebied en omgeving zijn voornamelijk ingericht ten behoeve van de aanwezige winkelfunctie. Er is geen sprake van een hoogstaand en levendig woonmilieu. Met name in de avond en nacht is het letterlijk donder en verlaten. De huidige uitstraling van het pand biedt niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit van een binnenstedelijk woongebied.