

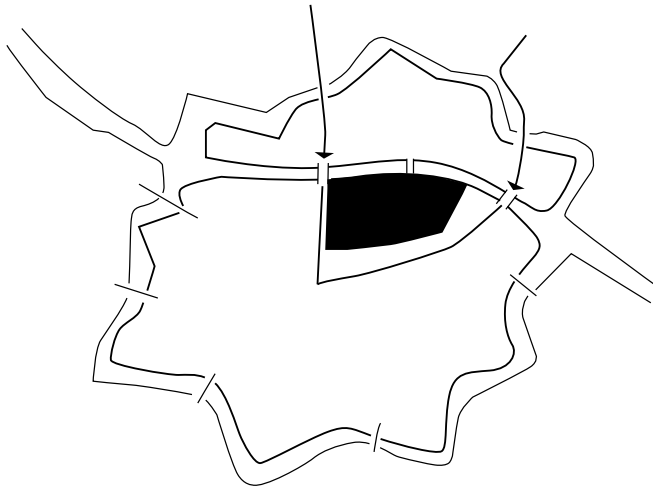


BROERENKWARTIER ZWOLLE

VOORBEREIDINGSDOCUMENT - SEPTEMBERSESSIES

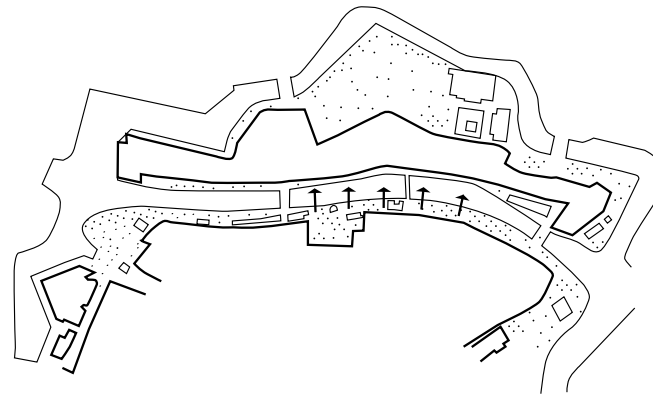
31 OKTOBER 2017

1. POSITIE



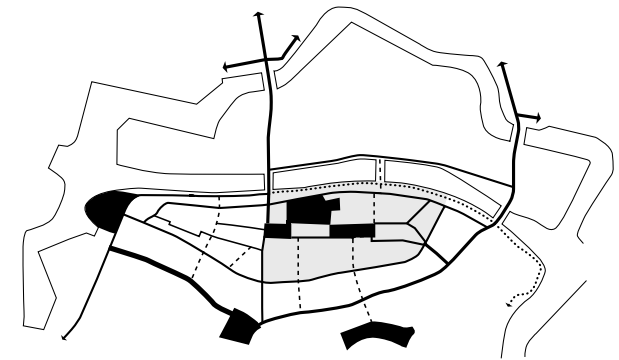
Ontvangstdomein van de binnenstad

2. STADSGEVEL EN ORIËNTATIE



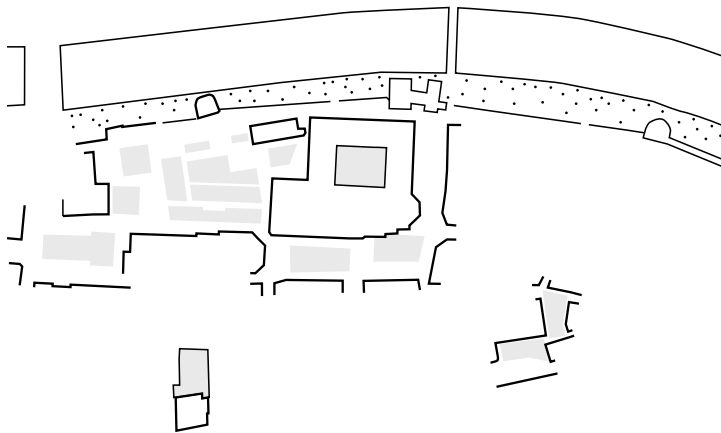
Broerenkwartier is onderdeel van de stadsgevel van de binnenstad en is georiënteerd op de Thorbeckegracht

3. NETWERK



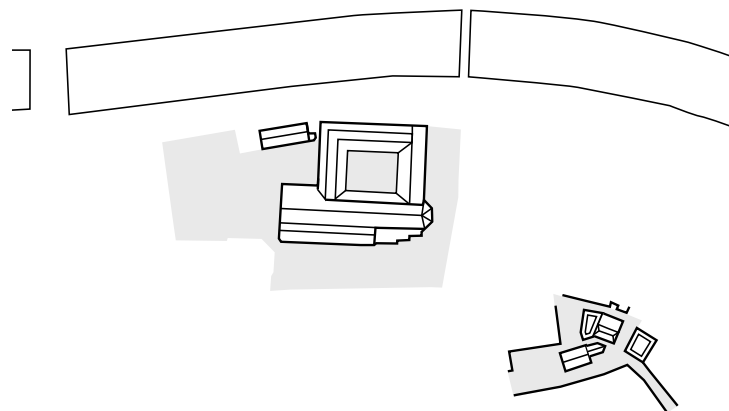
Broerenkwartier ligt tussen de lange (oost-west) aanvoerroutes van de binnenstad en (noord-zuid) dwarsstraten en stegen

4. MORFOLOGIE



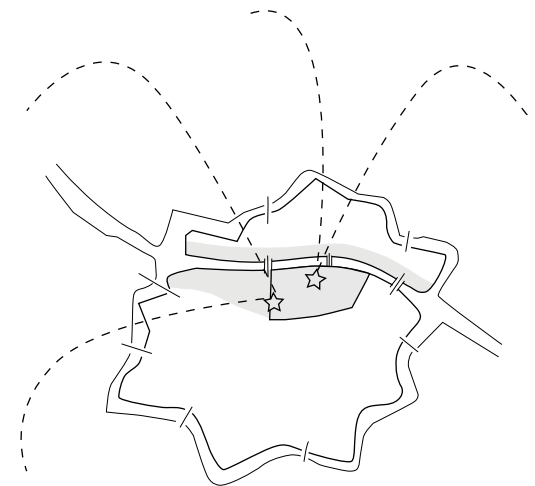
Broerenkwartier bestaat uit een reeks van besloten binnenplaatsen en publieke pleinen

5. KORREL EN OPENBARE RUIMTE



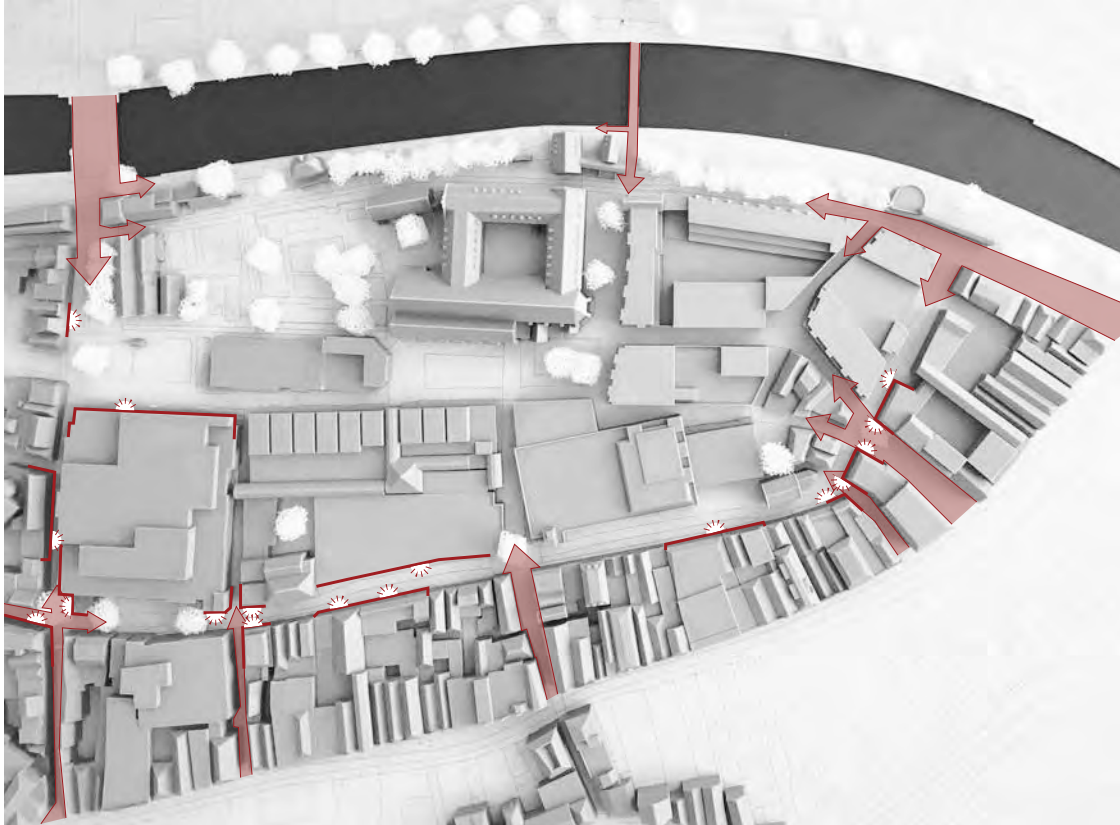
De korrelgrootte correspondeert met de maat van de openbare ruimte

6. BETEKENIS



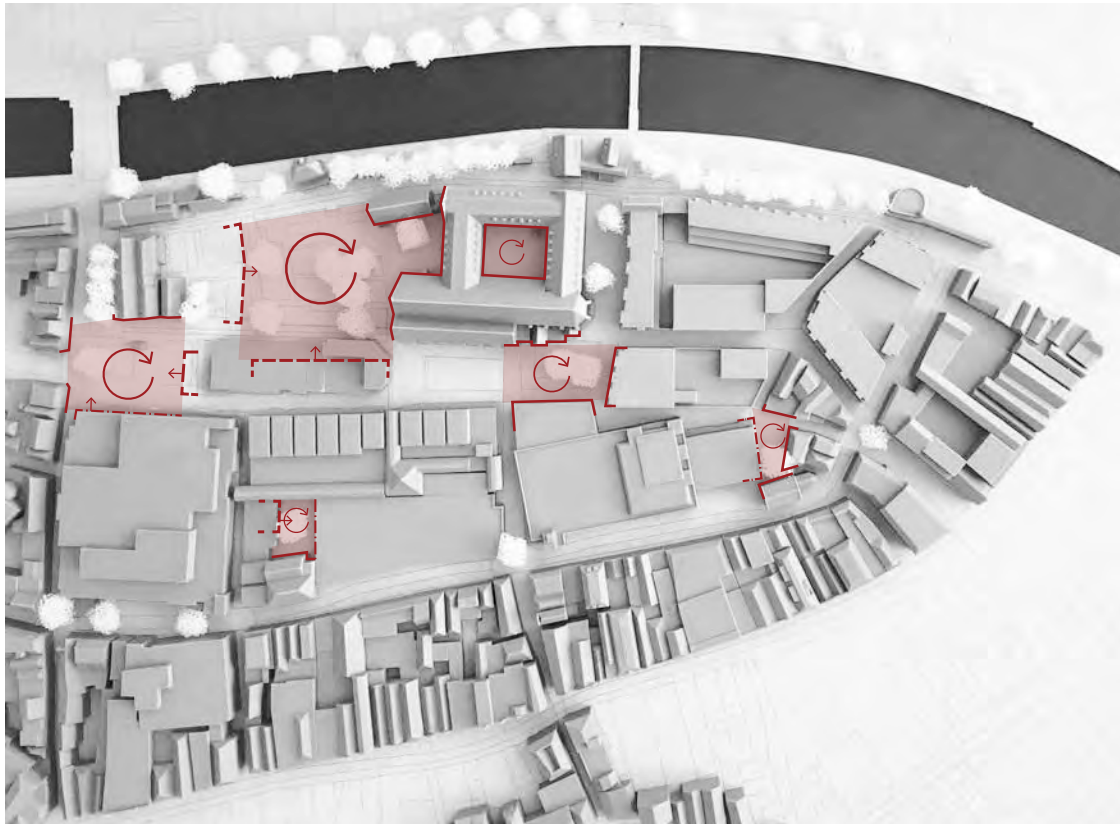
Broerenkwartier aan de rand van de binnenstad, met regionale aantrekkingskracht

ENTREE'S



Opwaardering van gevels in het entreegebied draagt bij aan de aansluiting op de omgeving

PLEKJES, PLAATSJES, PARKJES



Representatieve gevelwanden omsluiten herkenbare en onderling gedifferentieerde ruimtes

ZICHTLIJNEN

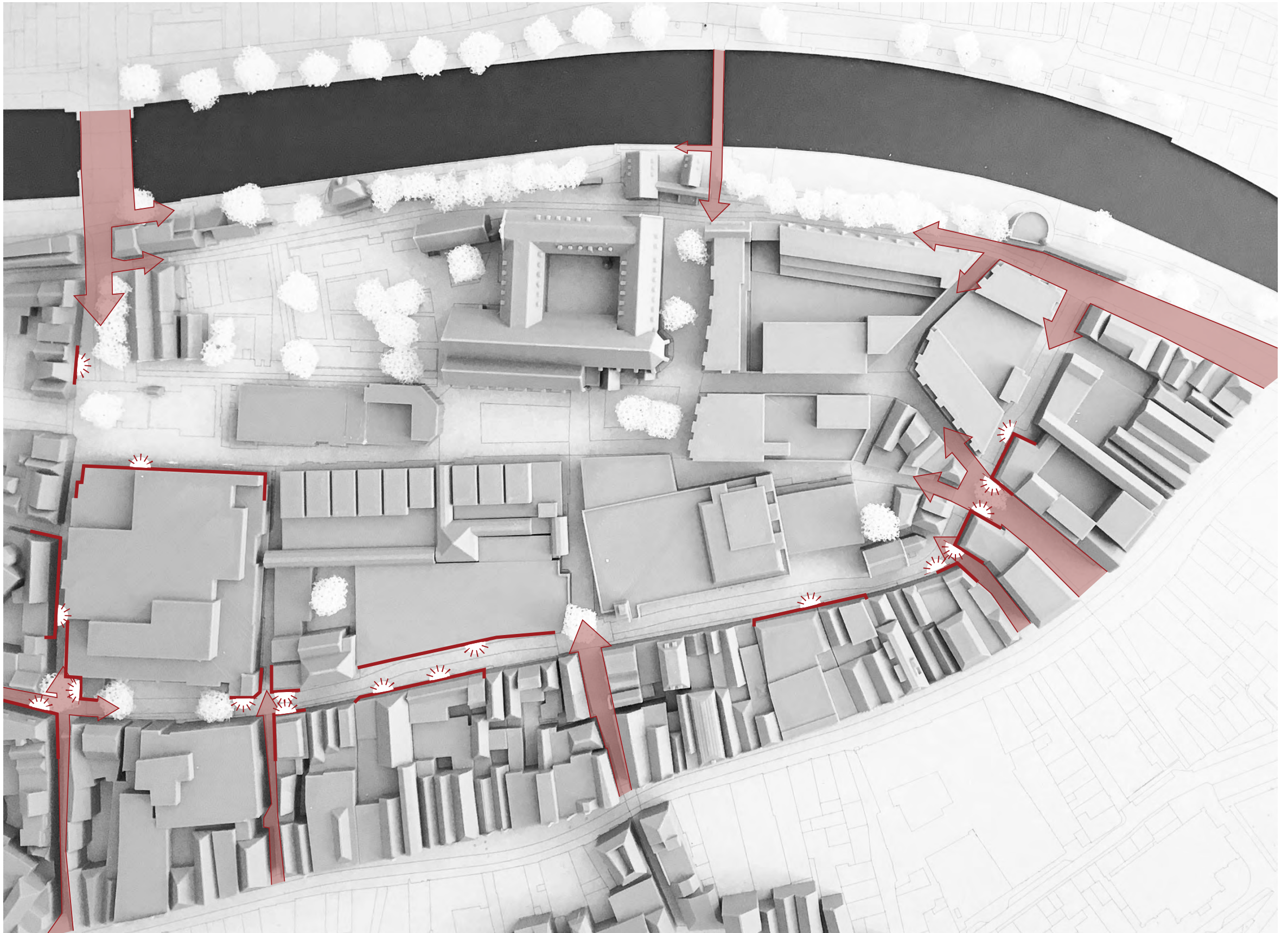


Sloop van een aantal panden versterkt de ruimtelijke structuur en oriëntatie in het gebied

LOOPROUTES



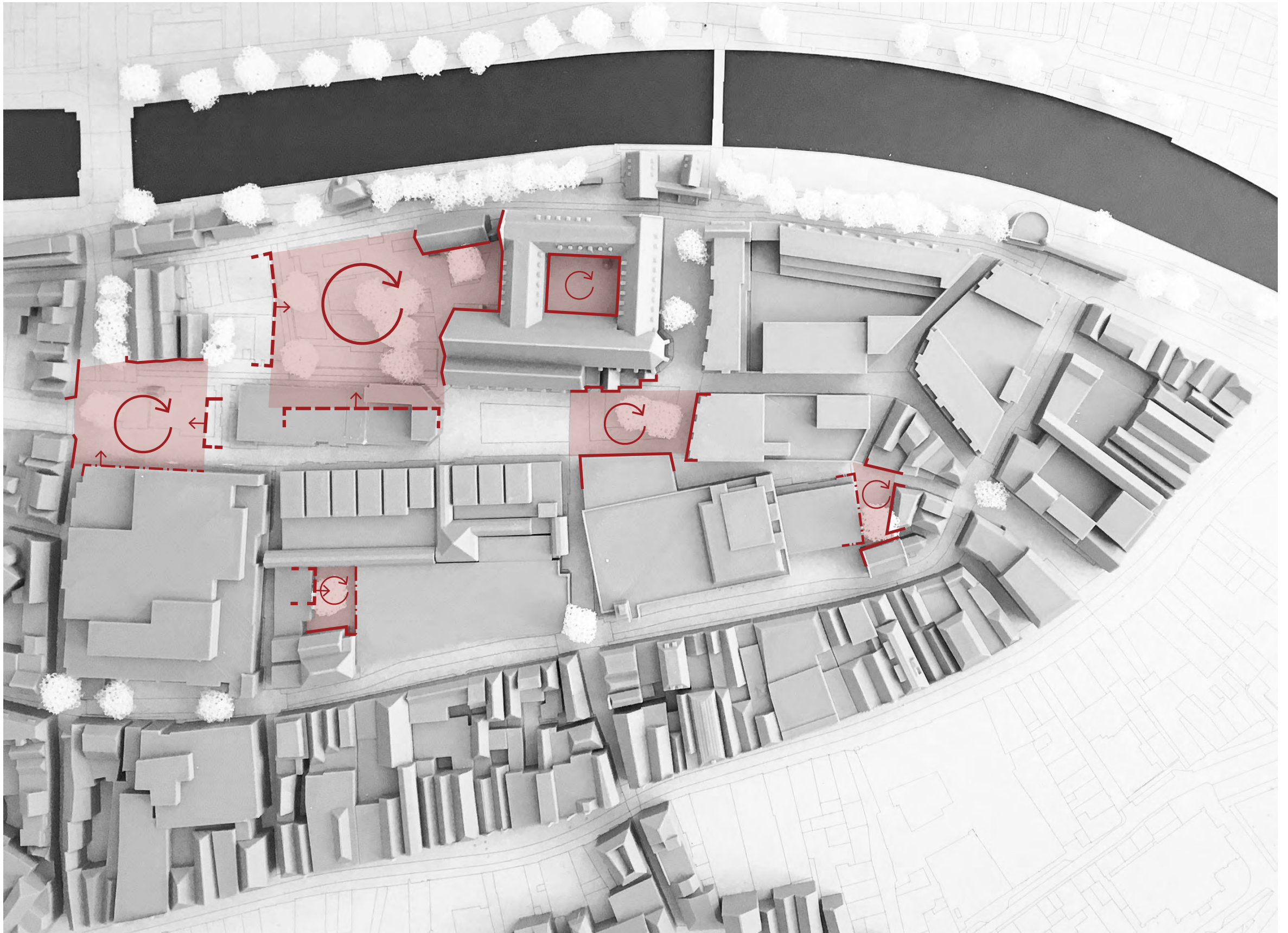
Kleine aanpassingen in de ruimtelijke structuur versterken de looproutes door het gebied



Opwaardering van gevels in het entreegebied draagt bij aan de aansluiting op de omgeving



Sloop van een aantal panden versterkt de ruimtelijke structuur en oriëntatie in het gebied

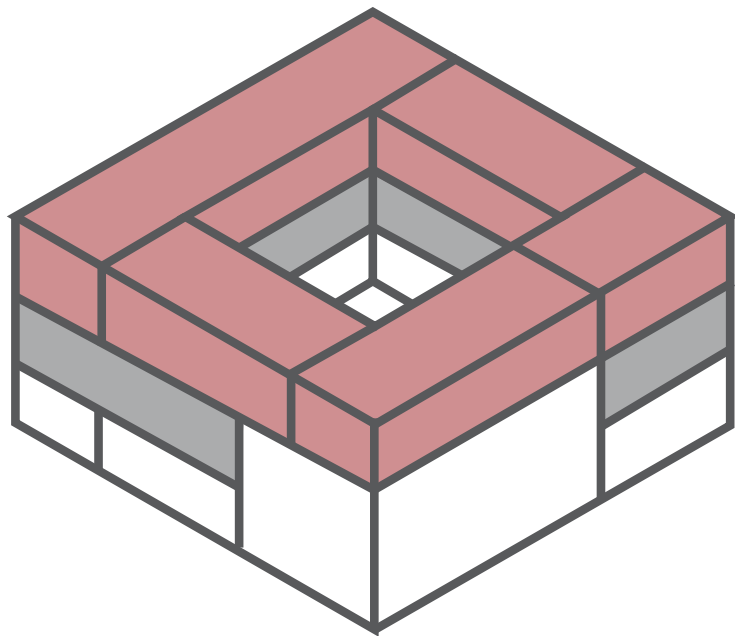


Representatieve gevelwanden omsluiten herkenbare en onderling gedifferentieerde publieke pleinruimtes

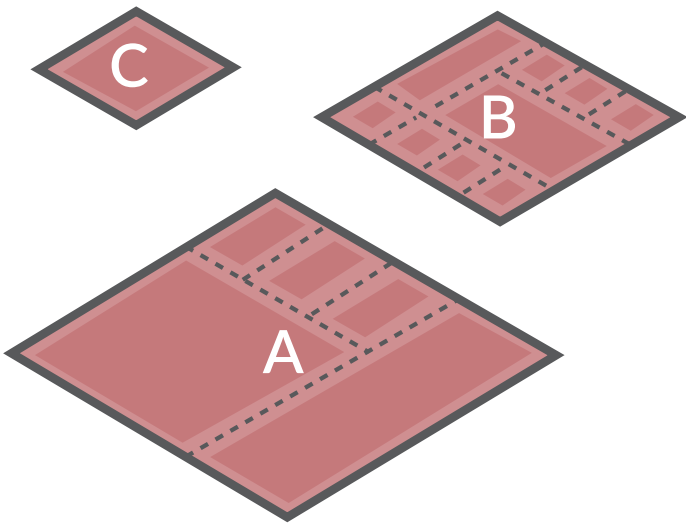


Kleine aanpassingen in de ruimtelijke structuur versterken de looproutes door het gebied

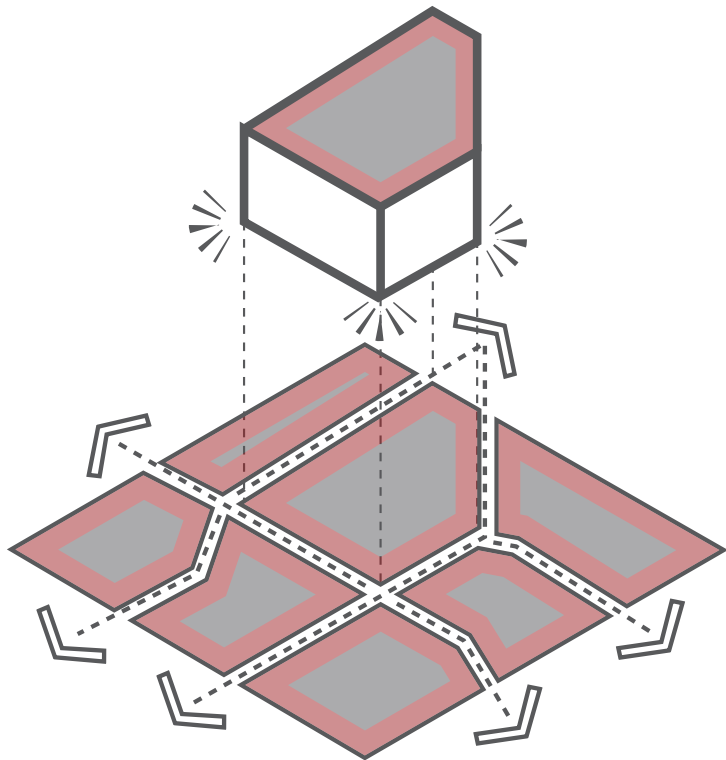
EEN GEZONDE MIX AAN FUNCTIES



EEN AFWISSELENDE SCHAAL EN KORREL
'EN MAAKT FUNCTIEVERANDERING MOGELIJK'



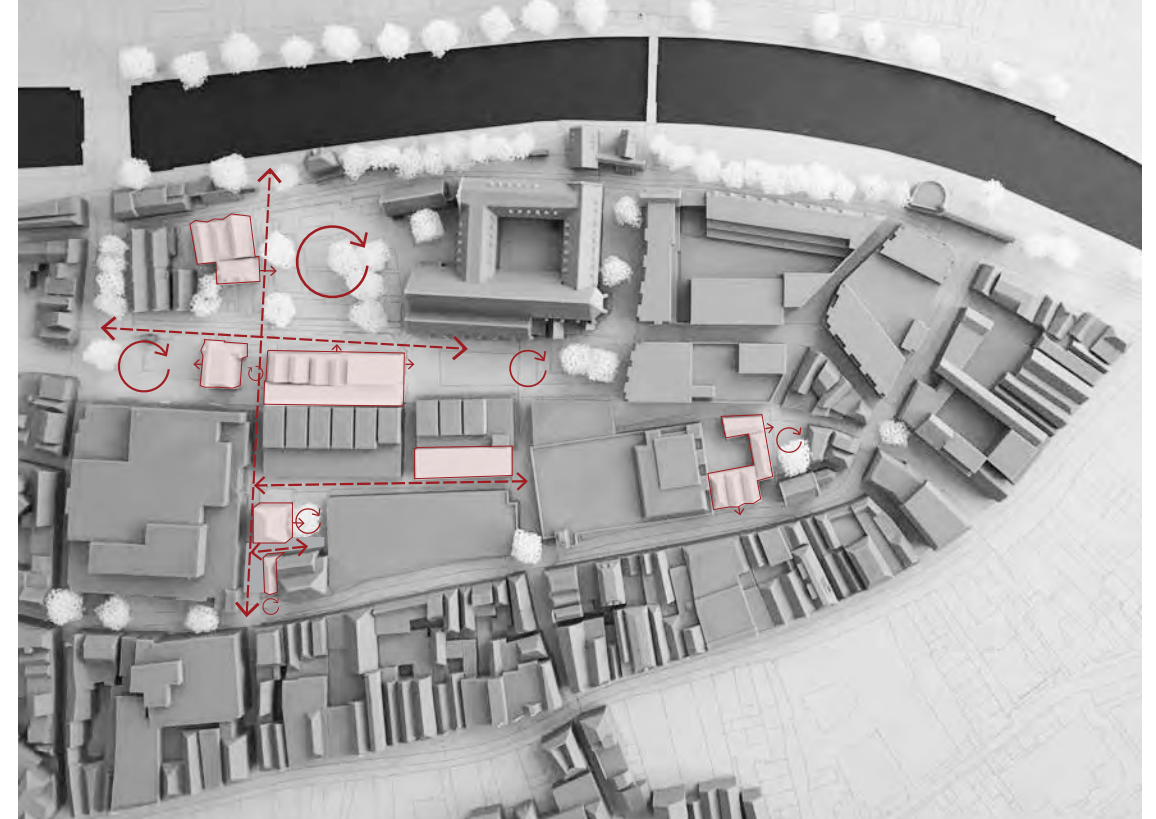
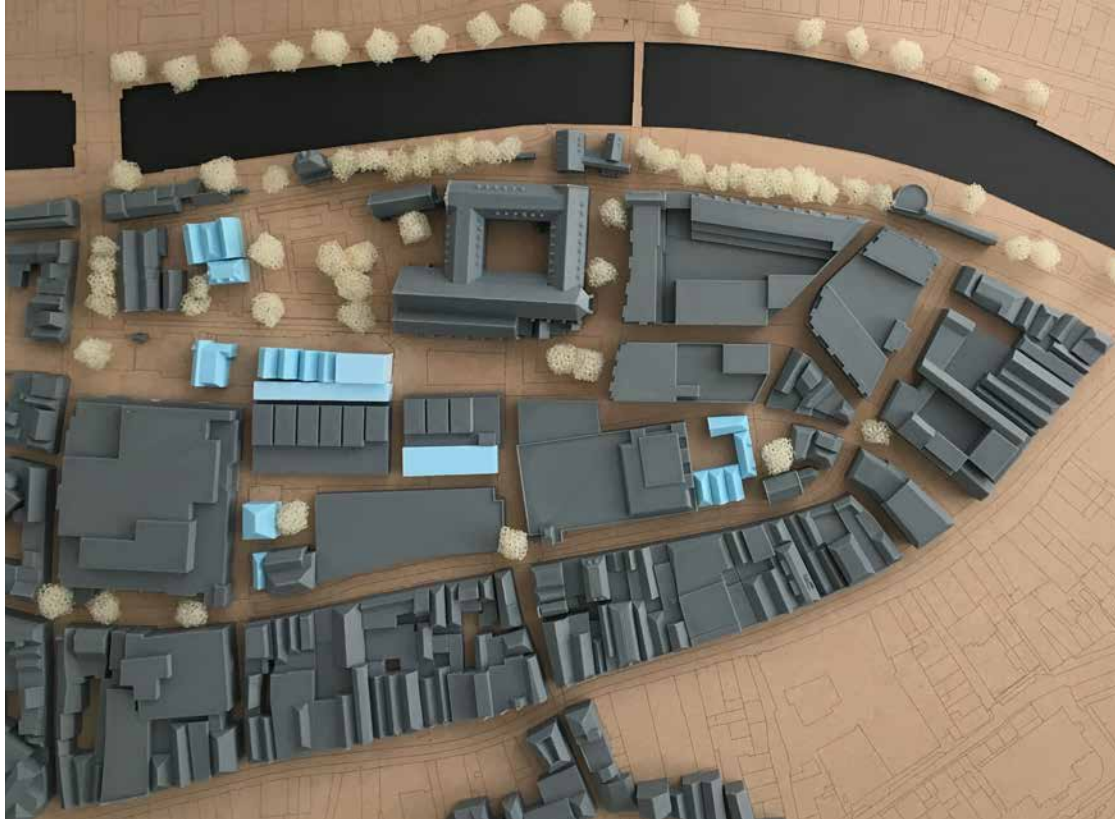
HET FIJNMAZIG NETWERK EN DE
OPENBARE RUIMTE



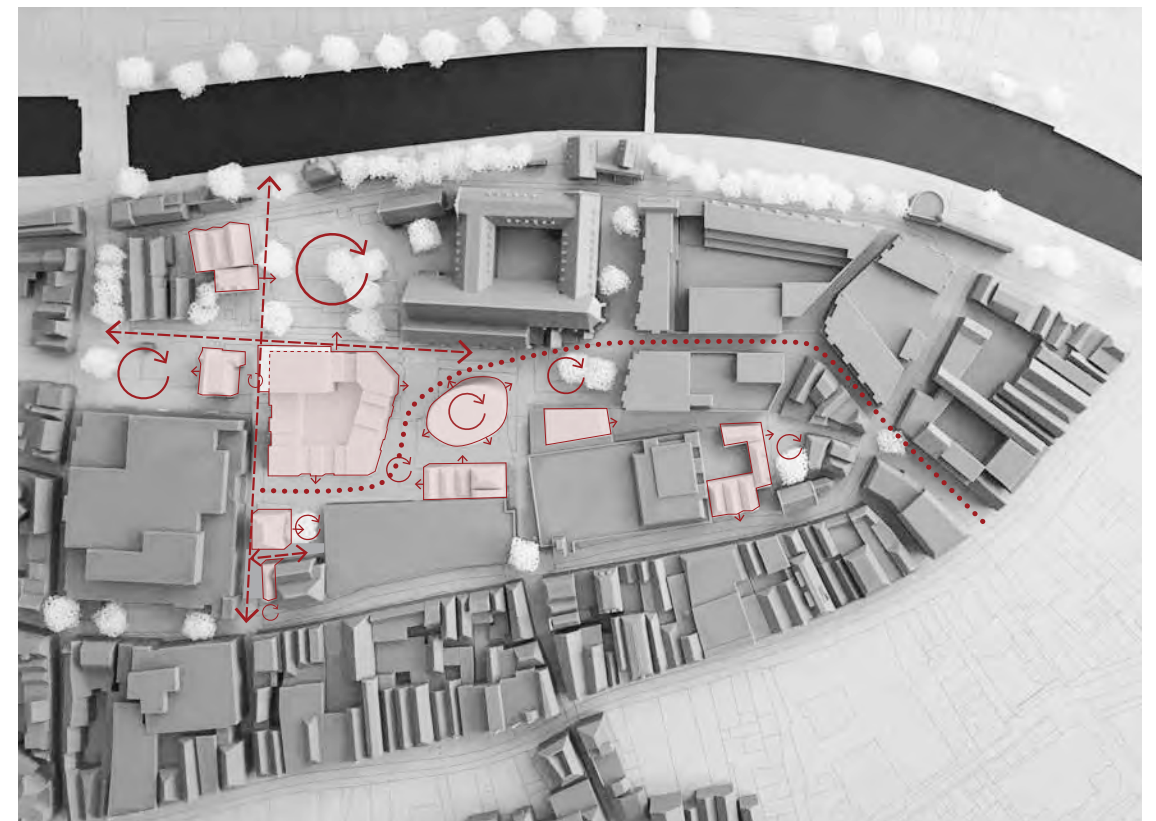
HET VERHAAL VAN DE PLEK
'EEN CADEAU AAN DE STAD'



VISIE GEMEENTE ZWOLLE



RONDJE BROERENKWARTIER

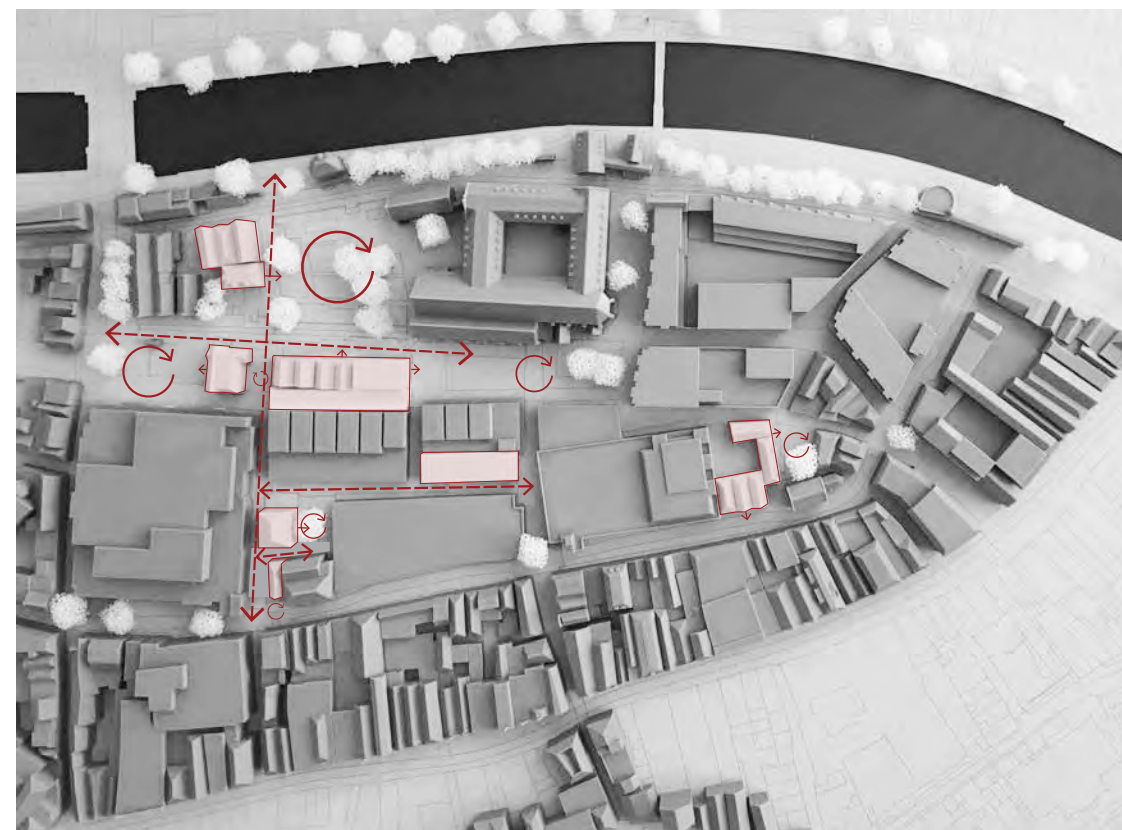


verkenning maquette

ruimtelijke uitgangspunten



verkenning maquette



ruimtelijke uitgangspunten

KWALITATIEVE ANALYSE

STEDENBOUW:

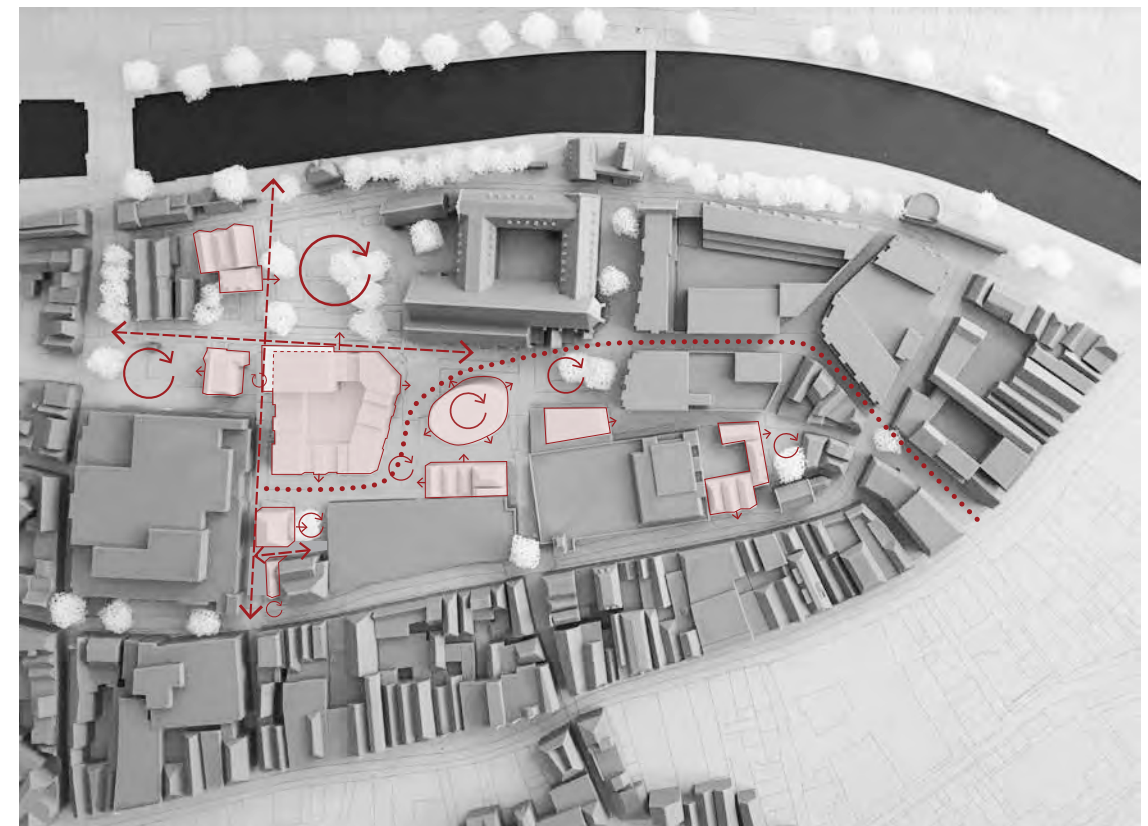
1. (+) nieuwe gevel(s) gericht op Nieuwstraat
2. (+) nieuwe zichtrelaties Vispoorten-
plas - Achter de Broeren (1), én
Spiegelstraat - Thorbeckegracht (2)
én Hudson Bay pand - C&A pand (3)
3. (+) nieuwe ontwikkelingen zijn
alzijdig naar het openbaar gebied
en dragen bij aan de begrenzing van
de openbare ruimtes
4. (+) Pistolensteeg t.b.v. route Eiland
vernauwt, één looproute Kleine Aa

ONTWIKKELKADER:

1. (+) (kleinschalig) gemengd woon en
winkel/horeca programma
2. (-) voornamelijk kleinschalig
pandsgewijze opbouw
3. *zie stedenbouw
4. (+) Kleinschalige ingrepen aansluitend
op de schaal van de binnenstad
dragen bij aan het verhaal van de
plek
 - (-) grijpt te beperkt in op de
bestaande structuur van de
grote (retail)korrel



verkenning maquette



ruimtelijke uitgangspunten

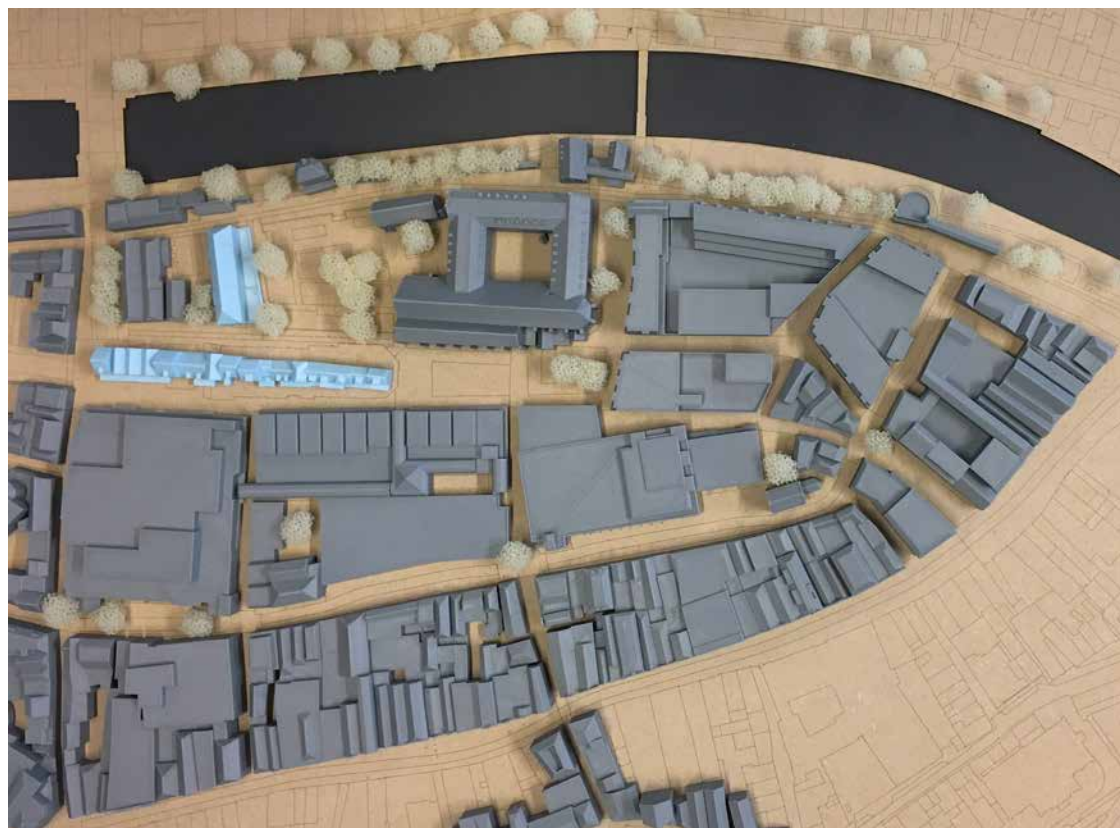
KWALITATIEVE ANALYSE

STEDENBOUW:

1. (+) nieuwe gevel(s) gericht op Nieuwstraat
2. (+) nieuwe zichtrelaties Vispoorten-plas - Achter de Broeren (1), én Spiegelstraat - Thorbeckegracht (2)
3. (+) nieuwe ontwikkelingen zijn alzijdig naar het openbaar gebied en dragen bij aan de begrenzing van de openbare ruimtes
4. (+) Pistolensteeg t.b.v. route Eiland vernauwd, looproute Kleine Aa versterkt en aangepast met nieuwe volumes

ONTWIKKELKADER:

1. (+) gemengd woon, winkel/horeca programma mét ruimte voor maatschappelijk programma
2. (+) gevarieerde korrel
3. *zie stedenbouw
4. (+) met een bijzonder programma wordt op de bestaande structuur ingegrepen
 - (-) bestaande rooilijnen en eigendomsgrenzen worden niet gerespecteerd
 - (+-) projectmatige aanpak



verkenning maquette



ruimtelijke uitgangspunten

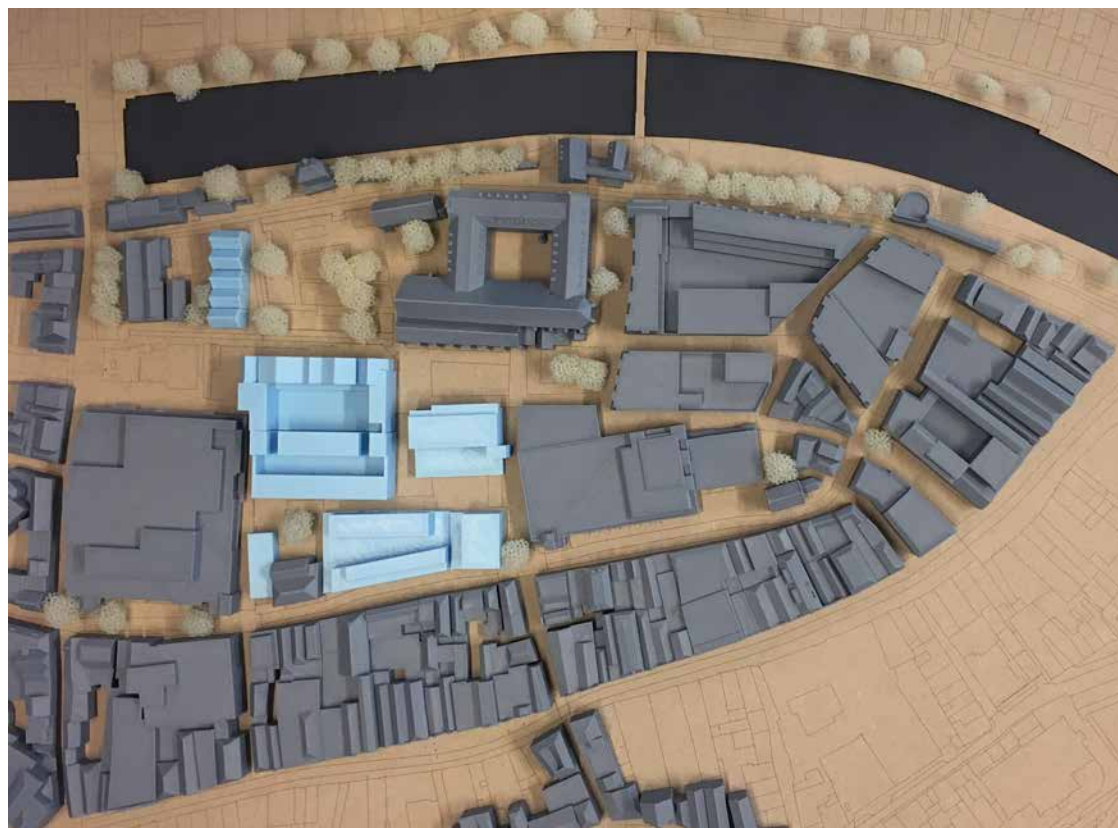
KWALITATIEVE ANALYSE

STEDENBOUW:

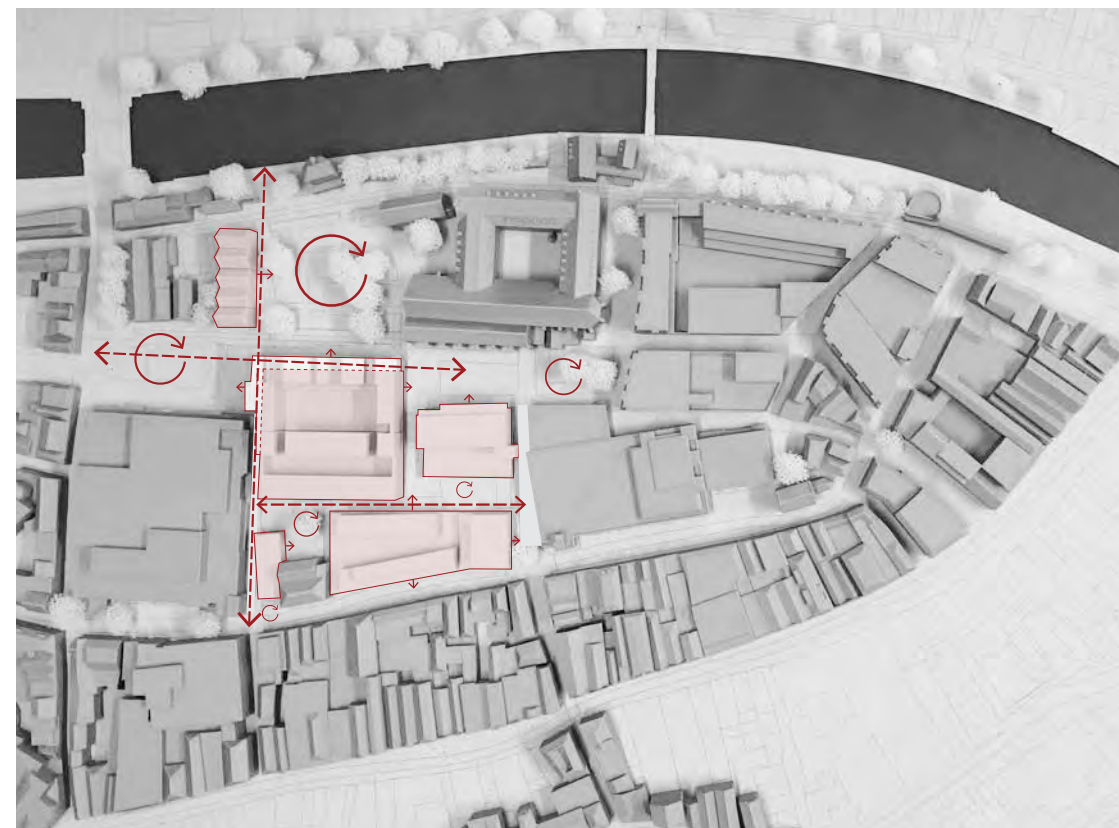
1. (-) Meerminneplein als noordelijk ontvangstplein 'verdwijnt'
2. (+) zichtlijn Vispoortenplas - Achter de Broeren hersteld.
(-) gewenste relatie Spiegelstraat - Thorbeckegracht ontbreekt
3. (-) nieuwe ontwikkelingen creëren nieuwe achterkanten in het openbaar gebied
4. (!) een dubbele looproutes langs de Kleine Aa creëert 'concurrentie' en verslechtert de oriëntatie

ONTWIKKELKADER:

1. (+) gemengd woon en winkel/horeca programma
2. (-) te kleinschalige, pandsgewijze opbouw
3. (-) *zie stedenbouw (relatie Thorbeckegracht ontbreekt)
4. (+) Herstel 'Kleine Aa' draagt bij aan het verhaal van de plek



verkenning maquette



ruimtelijke uitgangspunten

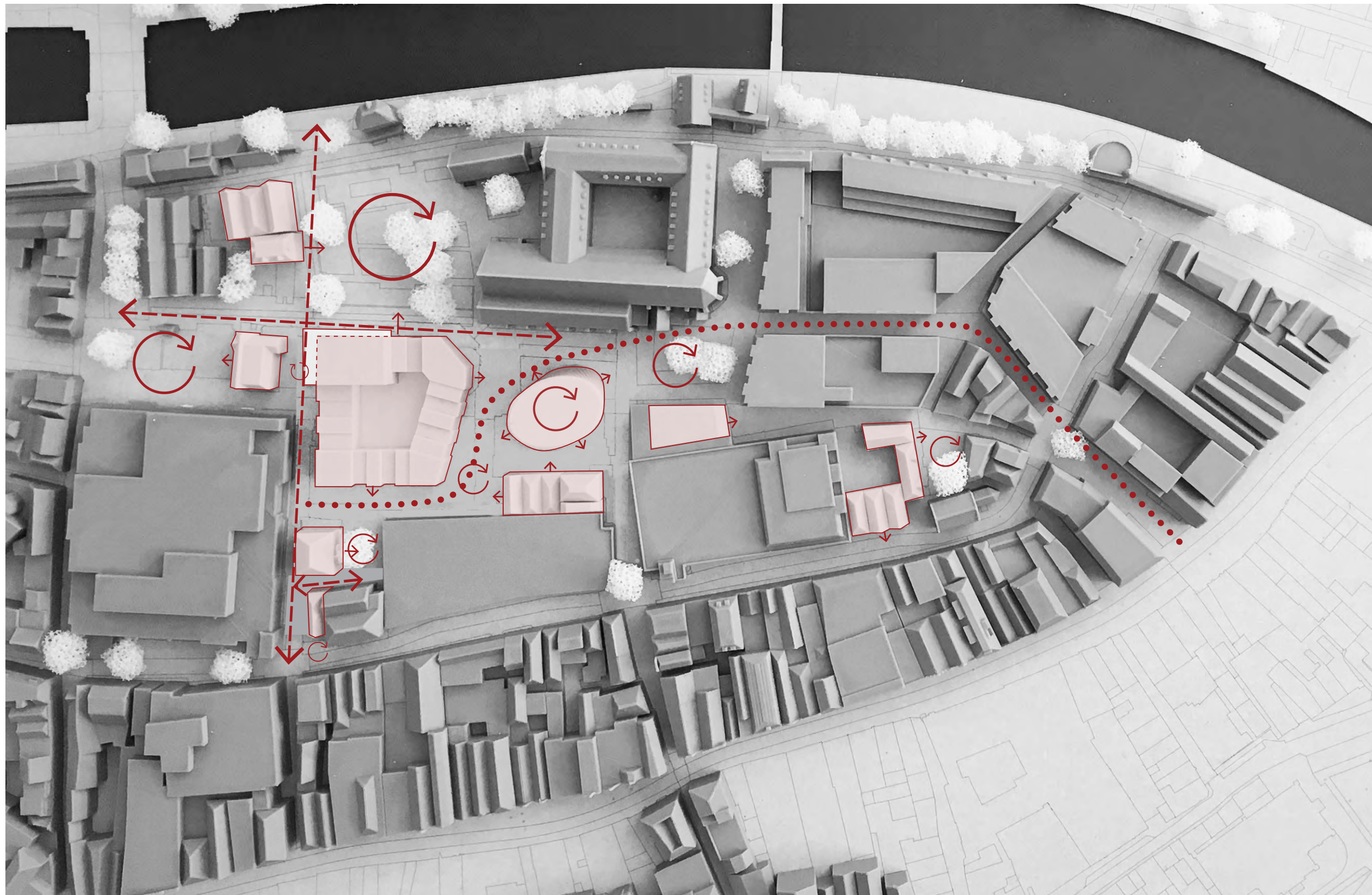
KWALITATIEVE ANALYSE

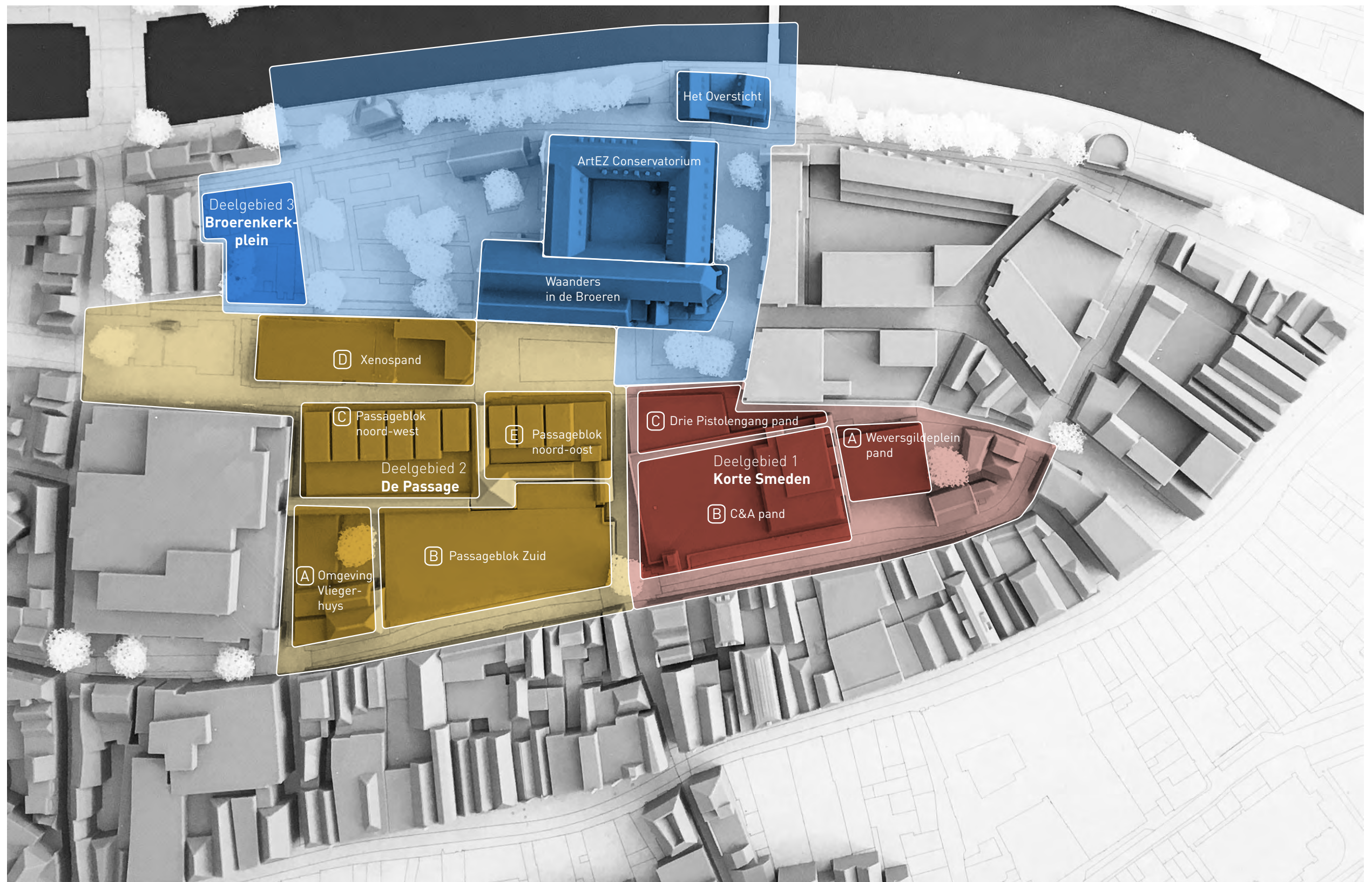
STEDENBOUW:

1. (+) nieuwe gevel(s) gericht op Nieuwstraat
2. (-) beperkte zichtrelaties Vispoorten-plas - Achter de Broeren (1), én Spiegelstraat - Thorbeckegracht (2) door (te) grote bouwmassa
3. (+) nieuwe ontwikkelingen zijn alzijdig naar het openbaar gebied en dragen bij aan de begrenzing van de openbare ruimtes
4. (+) één looproute Kleine Aa met introductie van een droogloop onder arcade

ONTWIKKELKADER:

1. (+) nadruk op nieuw woon programma (op de verdiepingen) met winkel/ horeca programma (in de plinten)
2. (-) beperkte variatie in schaal, dominante grote korrel conflicteert (ondanks opbouw) met historische binnenstad
3. *zie stedenbouw
4. (-) verhaal van de plek ontbreekt
 - (+) projectmatige aanpak





BROERENKWARTIER ZWOLLE

VOORBEREIDINGSDOCUMENT - SEPTEMBERSESSIES

31 OKTOBER 2017