



BROERENKWARTIER ZWOLLE

UITWERKINGSDOCUMENT VARIANTEN EN KERNWAARDEN

4 DECEMBER 2017

Dit document vormt het uitgangspunt voor de nadere uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor het Broerenkwartier.

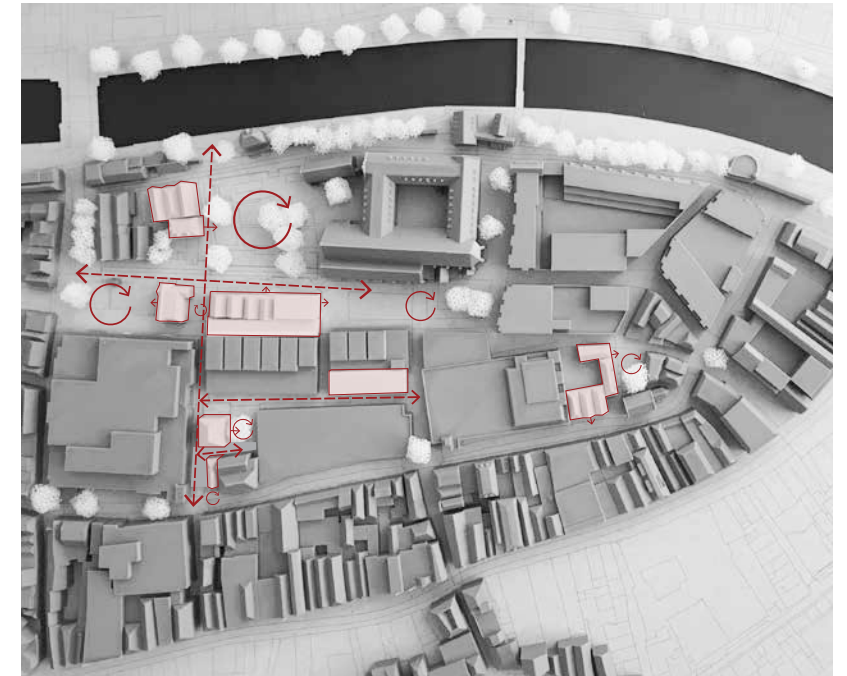
De Gemeente, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en Buro MA.AN hebben de afgelopen periode gesprekken gehad met stakeholders en initiatiefnemers.

Op basis van de 'Eerste aanzet tot ruimtelijke invulling van het Broerenkwartier' hebben we een nadere stedenbouwkundige analyse gemaakt, ter voorbereiding van de gesprekken met de betrokkenen.

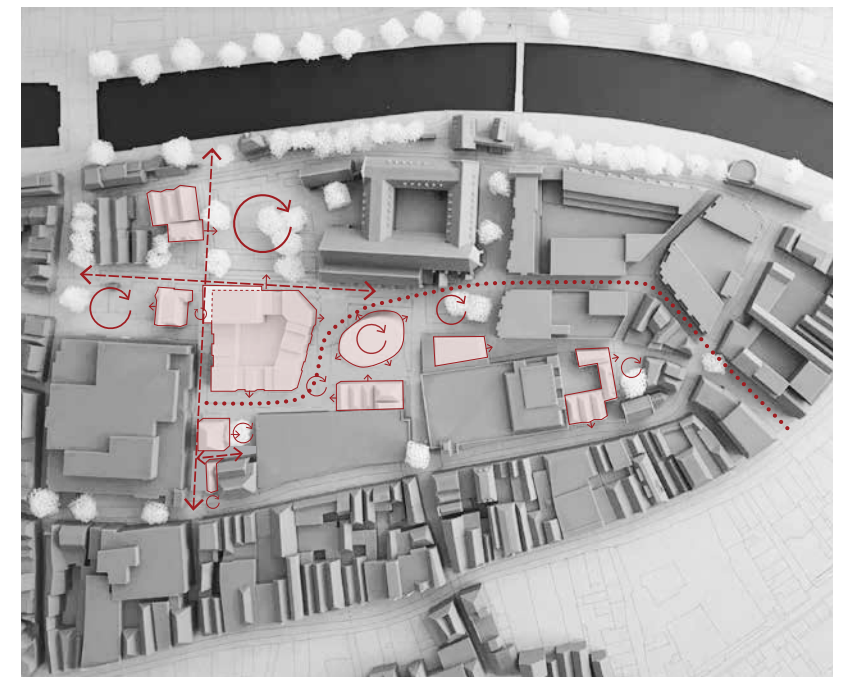
Uit de analyse is ook een ambitieuzer plan voortgekomen, die als variant en bespreekpunt is meegenomen in de gesprekken. Een maquette van het Broerenkwartier werd gebruikt als middel om de kansen van de verschillende varianten te vergelijken en te bespreken. Tijdens de gesprekken ontstond een beeld waarin de vastgoedeigenaren op dit moment kansen zien en willen investeren.

Om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen hebben we kernwaarden geformuleerd als aanvulling en verdieping op de visie van de gemeente Zwolle.

Als conclusie van dit document zijn er drie ontwikkelingsstrategieën voor het Broerenkwartier: één haalbare variant en twee ambitieuze varianten met bijbehorende stedenbouwkundige kernwaarden. Het belangrijkste verschil tussen de varianten is de mate waarin wordt vastgehouden aan de bestaande rooilijnen en bouwblokken. De drie ontwikkelingsstrategieën voldoen allen aan de gestelde ruimtelijke kernwaarden en brengen de kansen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in kaart.



visie Gemeente Zwolle



aanvullend inzicht: Rondje Broerenkwartier

Broerenkwartier is gepositioneerd als schakel tussen de historische Zwolse binnenstad en het Noordereiland. Het ligt op de kruising tussen drie belangrijke routes die diverse functies en instellingen bij elkaar brengt.

De culturele route loopt vanaf de Spoorzone tot aan het Historisch Centrum Overijssel, de recreatieve route slingert aan weerszijden langs de Thorbeckegracht. De retailroute zoekt aansluiting bij de directe invloedssfeer van de Diezerstraat.

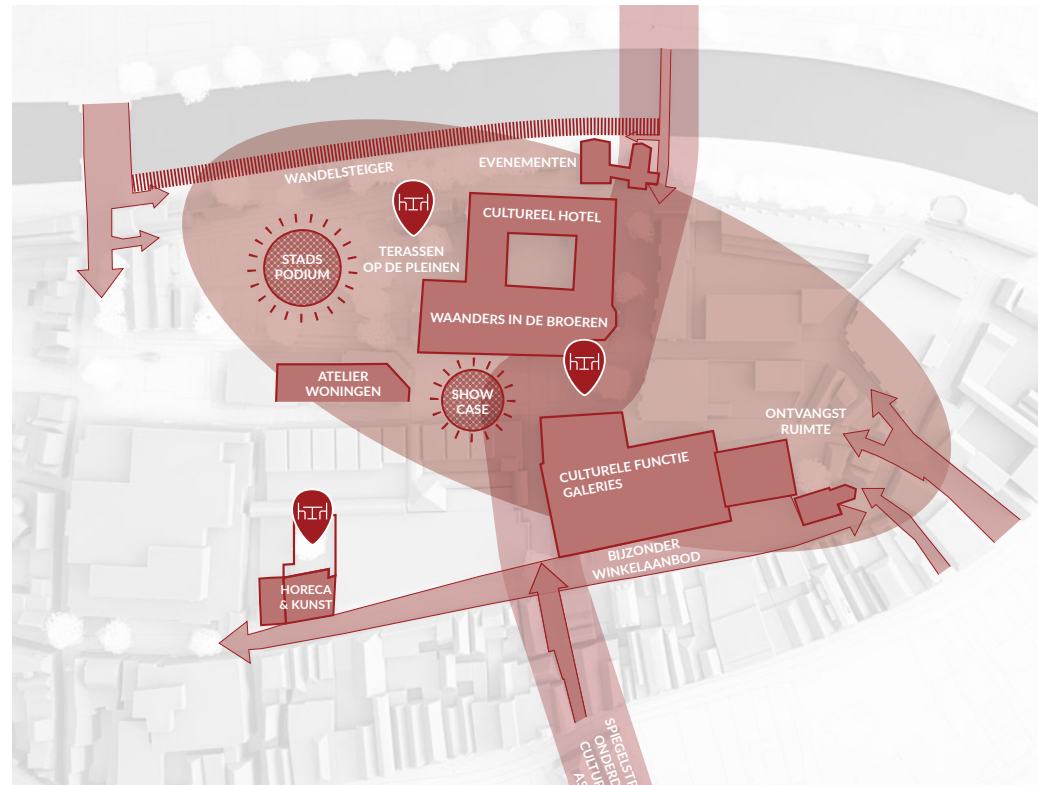
Deze routes bepalen de huidige en toekomstige programmatische invulling van het Broerenkwartier: een kruisbestuiving tussen cultuur, winkels en recreatie. Bij elke toekomstige ontwikkeling van het Broerenkwartier zal deze programmering een grote rol spelen bij de toekomstige herkenbaarheid en uitstraling van het gebied.

Het toekomstig beeld van het programma van het Broerenkwartier is gemengd: er is sprake van een een cultureel, woon- en winkelkwartier. Ieder kwartier heeft zijn eigen invloedssfeer en samen vormen ze een samenhangend geheel met een eigen dynamiek.

De invloedssfeer en kansen van de kwartieren staan op de volgende pagina verbeeld.

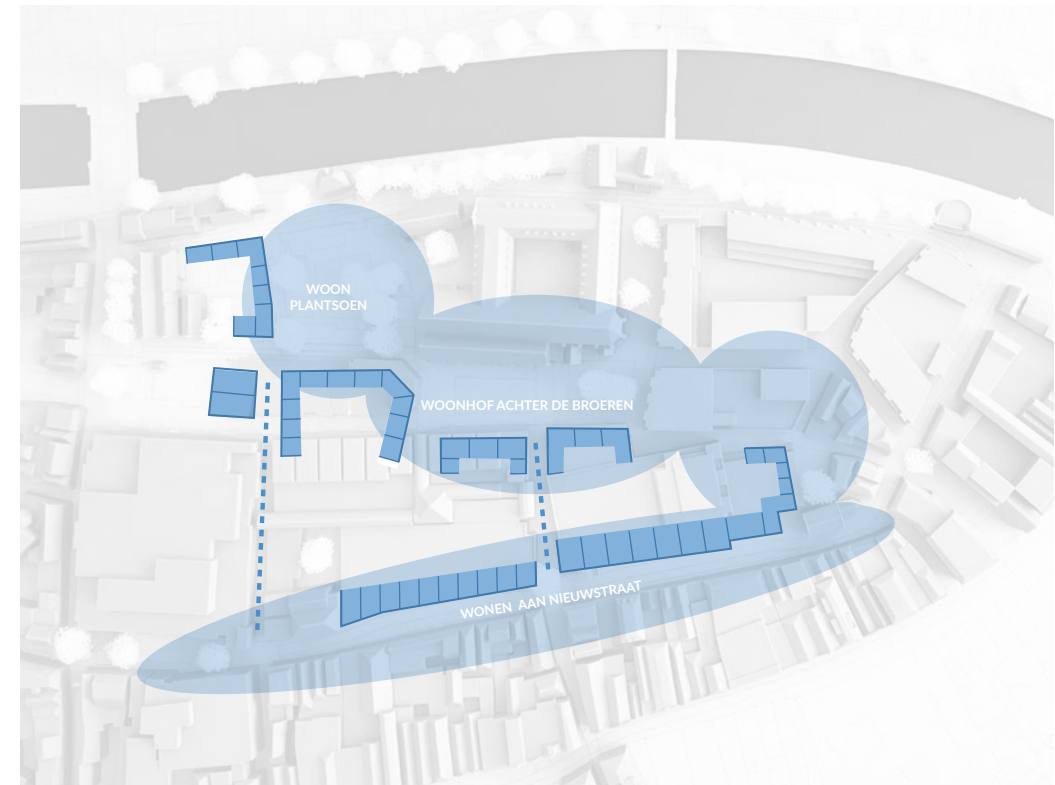


Het Broerenkwartier als kruispunt van drie programmatische routes door de binnenstad



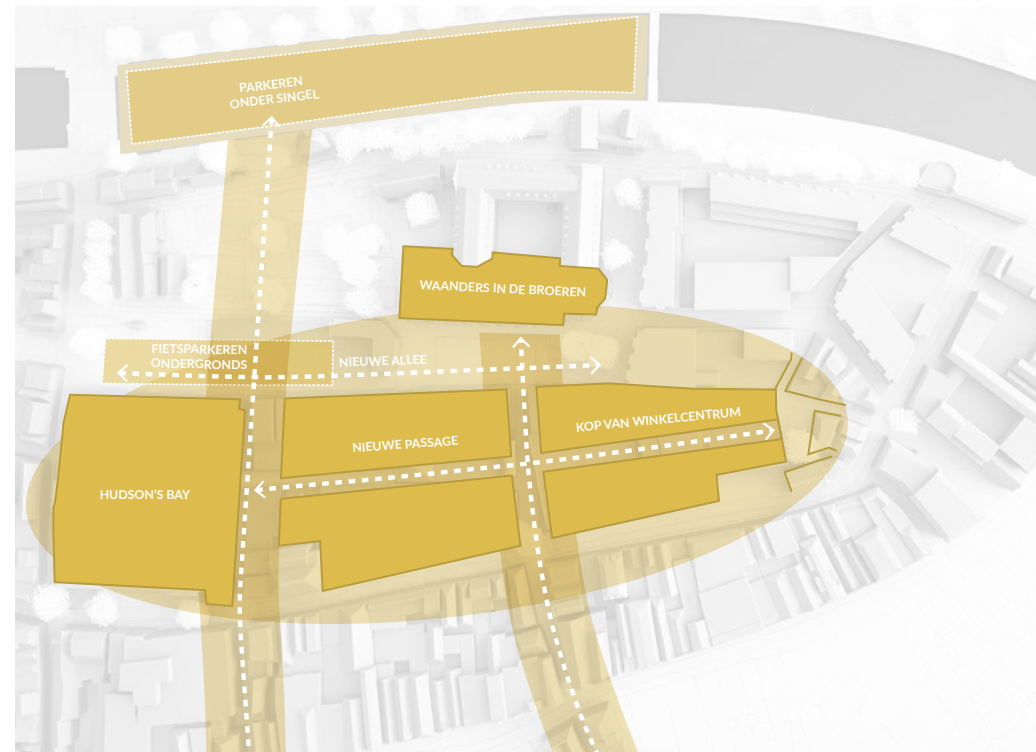
CULTUREEL KWARTIER

Broerenkwartier als culturele hotspot, met een veelzijdig aanbod aan functies en instellingen die zich hier hebben gevestigd.



WOONKWARTIER

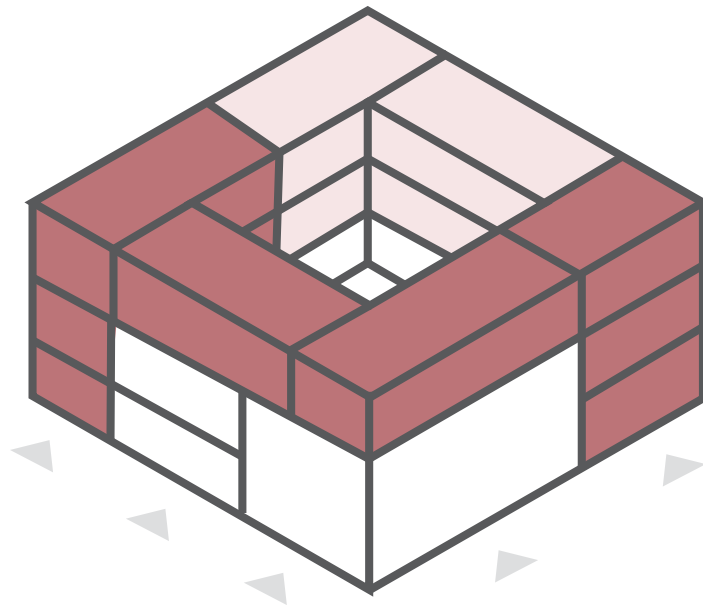
Broerenkwartier als aantrekkelijke woonlocatie aan de pleinen, hoven, straten en bovenop de winkels. Dit betekent meer intensief gebruik van de openbare ruimte gedurende de hele dag en 's avonds.



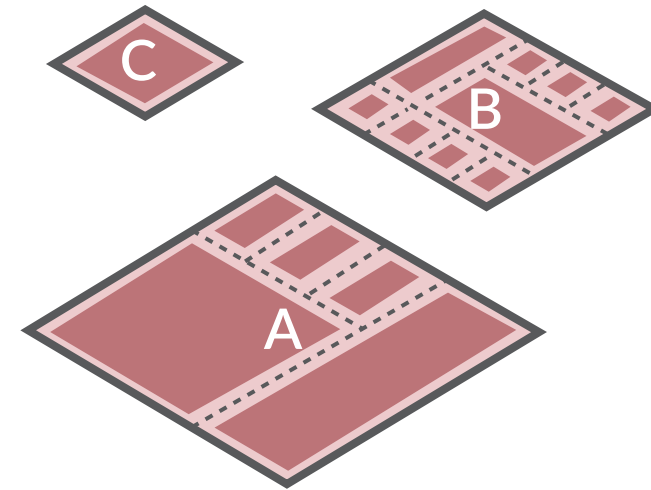
WINKELKWARTIER

Broerenkwartier als een exclusief winkelgebied in de binnenstad.

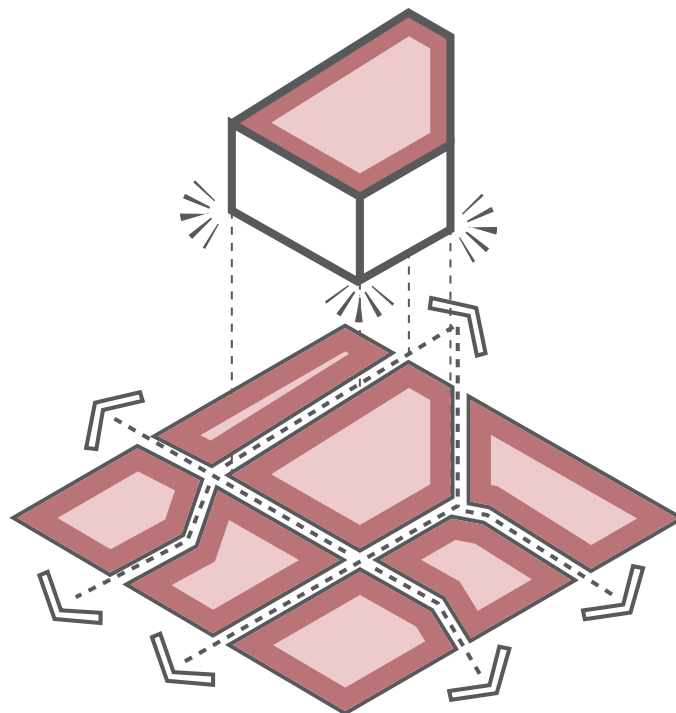
EEN GEZONDE MIX AAN FUNCTIES



EEN AFWISSELENDE SCHAAL EN KORREL
'EN MAAKT FUNCTIEVERANDERING MOGELIJK'



HET FIJNMAZIG NETWERK EN DE
OPENBARE RUIMTE

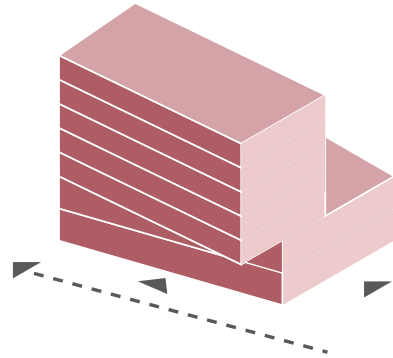


HET VERHAAL VAN DE PLEK
'EEN CADEAU AAN DE STAD'



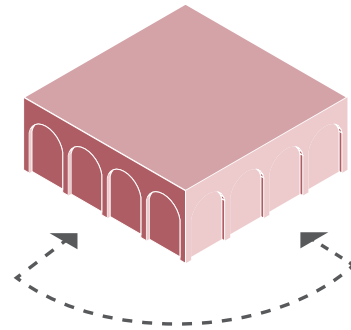
**HET BEGELEIDEN EN
MARKEREN VAN ROUTES**

ter bevordering van de
oriëntatie en toegankelijkheid



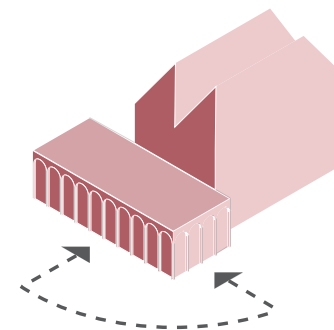
**TOEGANKELIJKE
OPEN PLINTEN**

voor een gevarieerd en
levendig straatbeeld

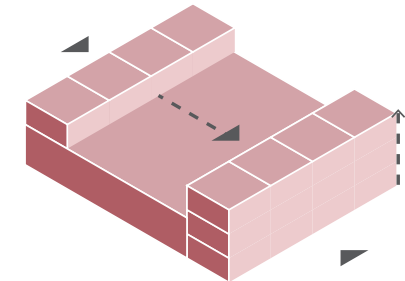


**MARKEREN VAN
KRUISPUNTEN EN HOEKEN**

zodat herkenbare plekken
worden gemaakt

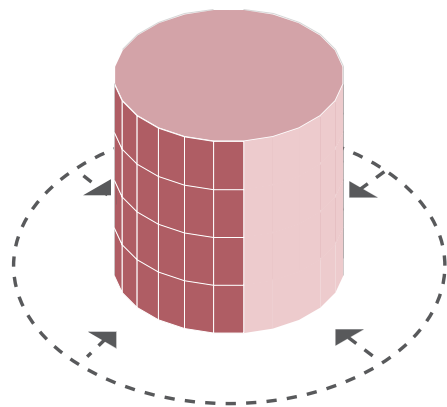


MIX AAN FUNCTIES
door woningen te plaatsen
bovenop winkels met entrees
aan de straat



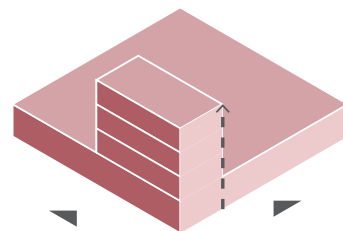
**ALZIJDIGE
ORIËNTATIE**

zodat er nergens achterkanten
grenzen aan de straat

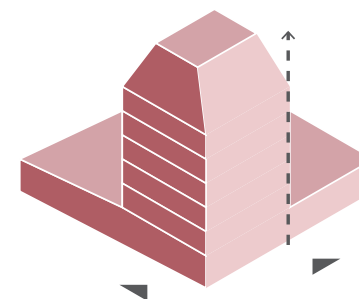


**AFWISSELEND
ZWOLS SILHOUET**

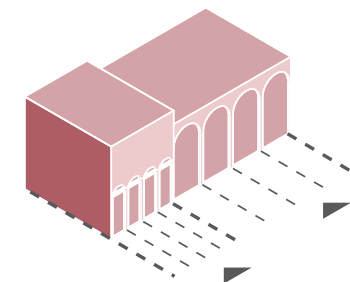
door variërende hoogtes van
kappen en bouwlagen ontstaat
een daklandschap passend bij
de binnenstad



MARKEREN VAN DE PLEK
door middel van een
hoogteaccent kan op strategische
plaatsen in het plangebied de
oriëntatie en de herkenbaarheid
worden versterkt



SCHAALVERKLEINING
door opdeling van bouwvolumes en
gevelwanden passend bij de schaal
en maat van het Broerenkwartier

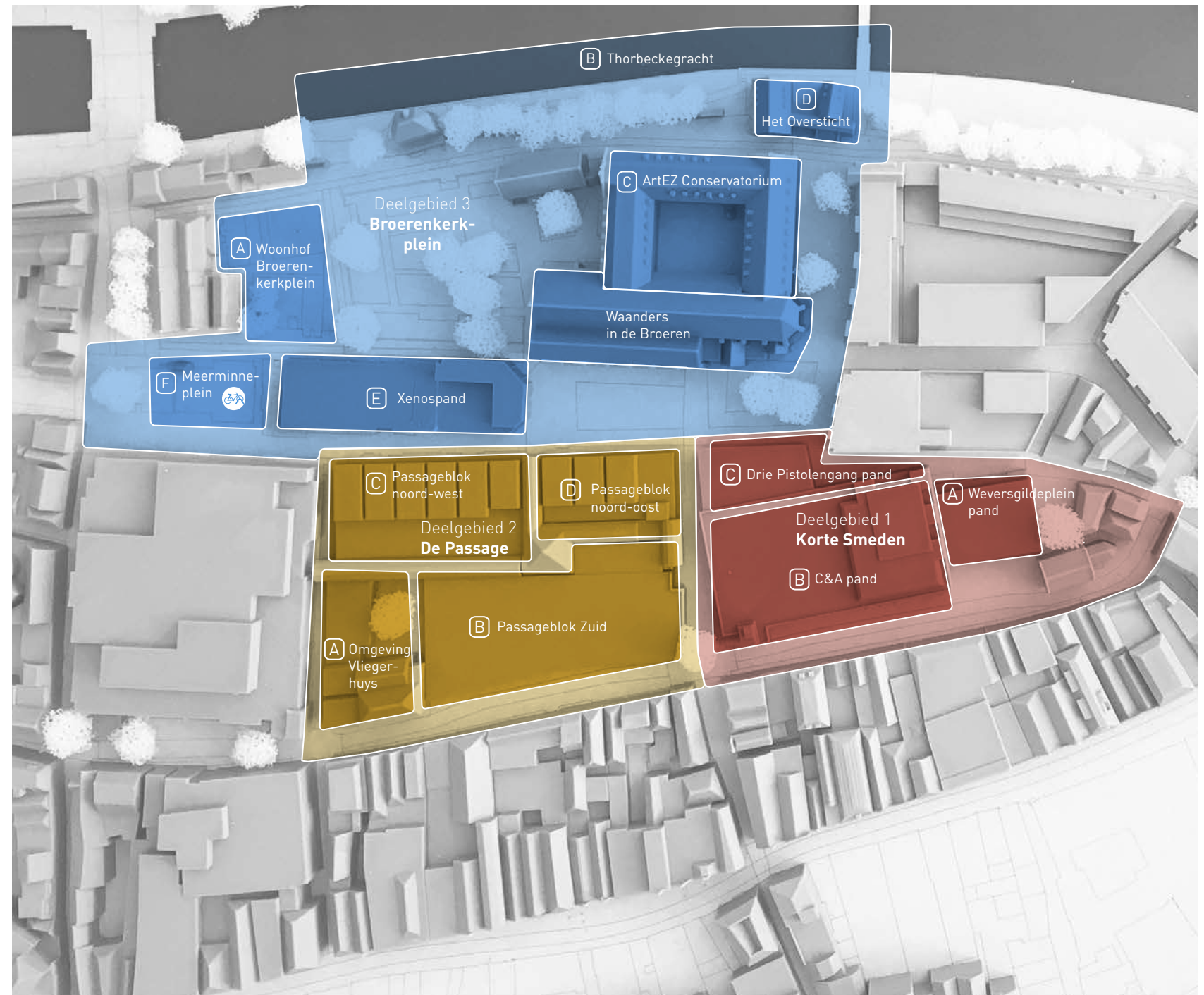


Deze kernwaarden vormen de ruimtelijke kaders voor de architectonische
samenhang bij de toekomstige ontwikkelingen in het Broerenkwartier

Naar aanleiding van de gesprekken met de stakeholders zijn er mogelijkheden verkend en ideeën en ambities met de diverse partijen besproken.

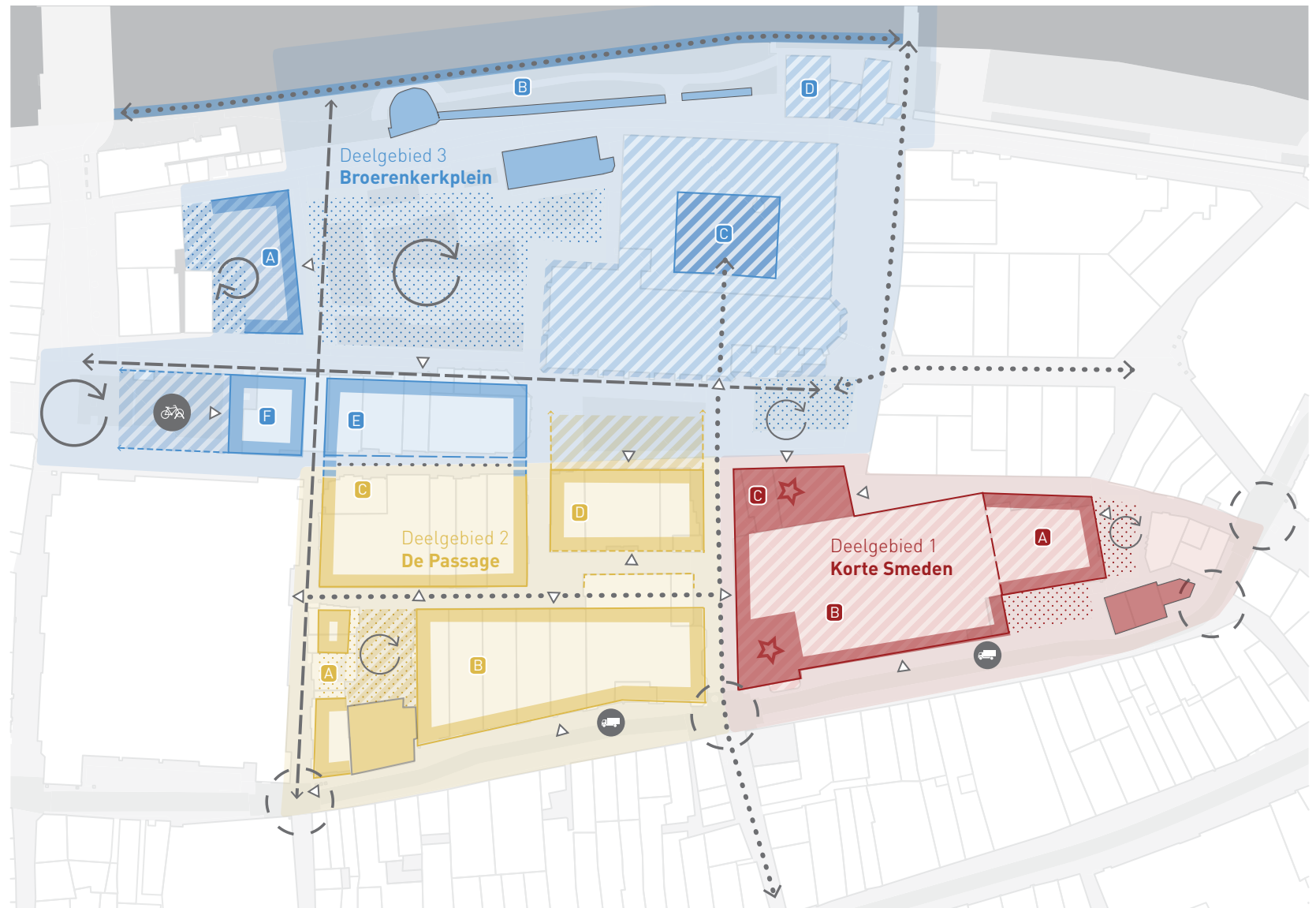
Op basis van de verdeling van het eigenaarschap en de ruimtelijkheid zijn drie deelgebieden onderscheiden. De stedenbouwkundige kernwaarden gelden voor het Broerenkwartier als geheel en elk deelgebied heeft eigen kleinere deelopgaven en kansen.

Tijdens de gesprekken zijn verschillende opgaven en kansen per deelgebied besproken. Deze hebben geleid tot drie varianten, die allen de kenmerken dragen van het eerder vastgestelde ruimtelijke kader.



Ruimtelijke inventarisatie op basis van de visie van de gemeente en de gesprekken met de stakeholders in het projectgebied.

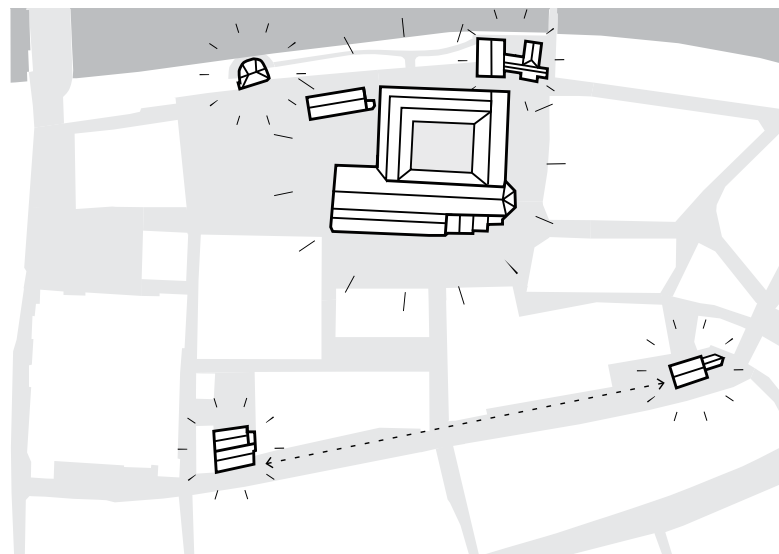
- Kleinschalige, ruimtelijke ingrepen en veranderingen op basis van de bestaande rooilijnen en bouwblokken
- Zichtrelaties en looproutes vanuit de Broerenstraat en Spiegelstraat worden versterkt
- Onderlinge zichtrelaties van winkels en vanuit de Diezestraat worden versterkt door hoogte- en hoekaccenten
- Mogelijkheid tot nieuwe gevelwanden aan het Meeminneplein, het Broerenkerkplein en aan het Vliegerhuys
- Zichtrelaties tussen historische bebouwing worden versterkt.
- Aan Achter de broeren kan woningbouw plaatsvinden
- Op de huidige Xenoslocatie kan o.a. woningbouw met fietsparkeergelegenheid worden gerealiseerd
- Door het plaatsen van hoogteaccenten in het plangebied wordt de verbinding tussen de Diezestraat en de Thorbeckegracht en daarmee het Broerenkwartier versterkt. Hierdoor hebben de deelgebieden meer verbinding onderling en kunnen de winkels zich beter presenteren
- Achter de Broeren is het knooppunt op de culturele, winkel- en recreatieve route
- Door plasticiteit van de gevelwanden, het toevoegen van functies boven de winkels (zoals wonen) en het mogelijk aanpassen van bestaande rooilijnen wordt de aansluiting op de historische stad en meer specifiek het Broerenkwartier versterkt



Ontwikkelingsstrategie Broerenkwartier
variant haalbaar

Legenda	Deelgebied 1. Korte Smeden	Deelgebied 2. De Passage	Deelgebied 3. Broerenkerkplein
ontwikkelzone	A Weversgildeplein pand • vervangen door woningbouw	A Omgeving Vliegerhuys • bouwvolumes op de hoeken	A Woonhof Broerenkerkplein • woningbouw toevoegen
potentiële ontwikkelzone	B C&A pand • toevoegen woonlagen • herstructurering plint • hoogteaccent op de hoek	B Passageblok zuid • woonlagen toevoegen • herstructurering plint	B Thorbeckegracht • aanleg wandelsteiger
indicatieve gevelwand	C Drie Pistolengang pand • hoogteaccent mogelijk • voorkanten maken bij Achter de Broeren • woonlagen toevoegen	C Passageblok noord-west • winkellaag verdiepen • woonlagen toevoegen	C ArtEZ • herstructurering pand
entrees		D Passageblok noord-oost • alzijdig bouwblok maken • woonlagen toevoegen	D Het Oversticht • entree positie gebied versterken • functies toevoegen • versterking aansluiting openbare ruimte
verblijfsplek			E Xenospand • samenvoegen met passageblok • woonlagen toevoegen
expeditieruimte			F Meeminneplein • potentieel nieuw bouwvolume
looplijnen			
zichtlijnen			
knooppunten			
hoogte accent			
historische iconen			

AANSLUITING BIJ BESTAANDE
HISTORISCHE ICONEN



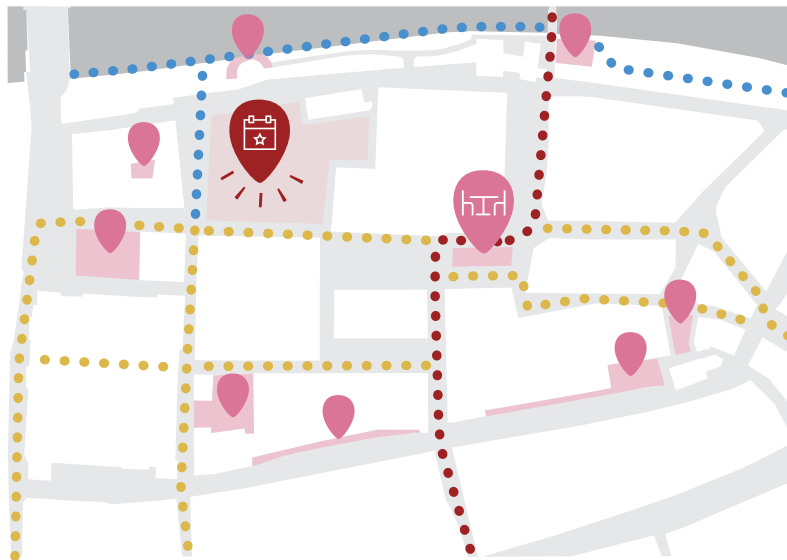
AANSLUITEN OP SCHAAL & MAAT
VAN ZWOLSE BINNENSTAD



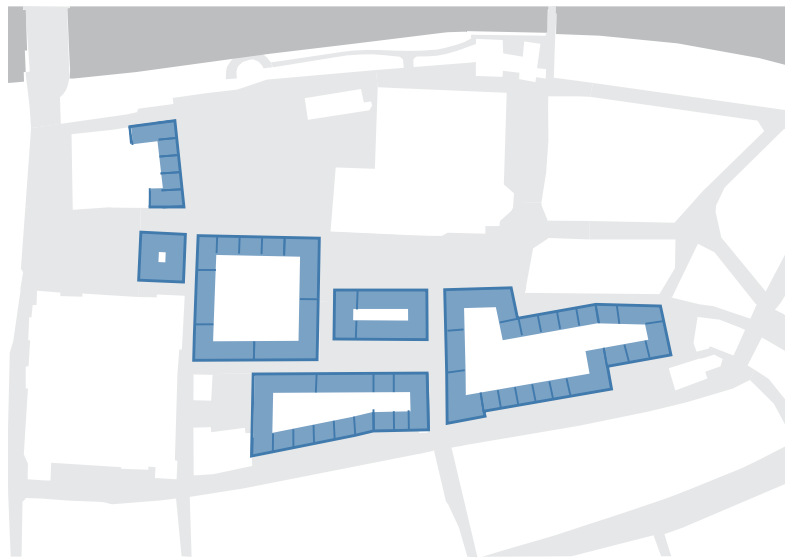
VERBINDEN MET BESTAANDE
GROENSTRUCTUUR



RECREATIE-, CULTUUR-, WINKELROUTES EN TERRASSEN

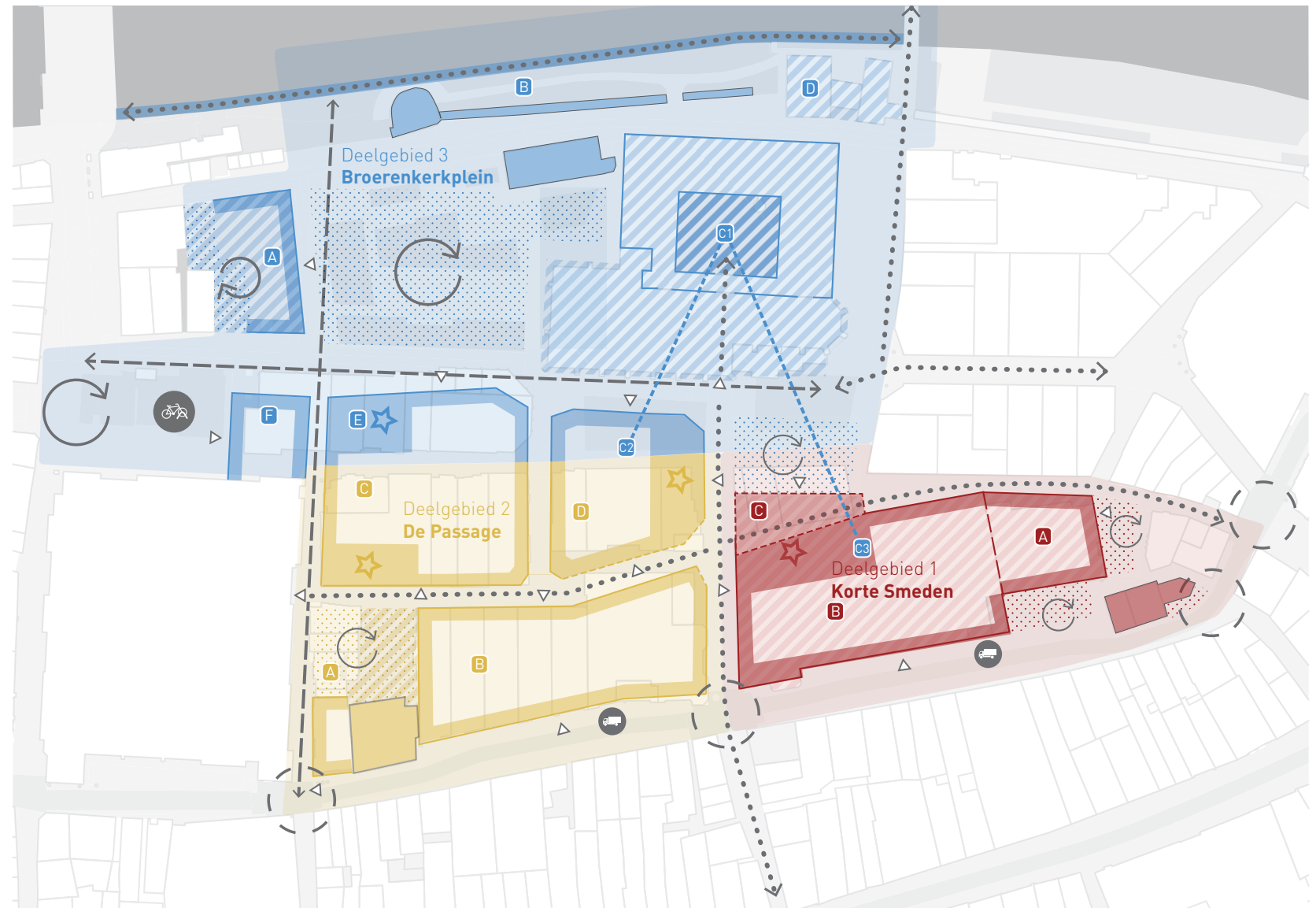


MOGELIJKE WOONLOCATIES



Focus op de lange termijn en een meer integrale ruimtelijke en programmatische benadering. En daarmee zijn wellicht grotere veranderingen mogelijk.

- Nadruk op de lange looproutes van het Broerenkwartier en het plein Achter de broeren als knooppunt en ontmoetingsplek
- Door nieuwe gevelwanden worden duidelijke pleinruimtes gemaakt
- De Weeshuisstraat en de route tussen het Meerminneplein en Eiland vormgegeven als doorlopende looplijnen
- Cultureel programma van ArtEZ verspreid over het Broerenkwartier
- Drie pistolengang wordt samen met Weeshuispassage de nieuwe looproute
- Zichtbaarheid van winkels aan de Broerenstraat wordt versterkt door nieuwe architectonische accenten
- Een nieuw hoogteaccent en het verleggen van de rooilijn op de C&A locatie versterkt de pleinfunctie van achter de broeren, tevens verbindt dit accent de verschillende routes en vergroot de zichtbaarheid van het broerenkwartier vanuit de Diezerstraat
- Op het Meerminneplein kan een uitbreiding worden gerealiseerd die de Spiegelstraat als doorgaande verbinding versterkt.
- Een architectonisch accent aan het Broerenkerkplein versterkt de visuele relatie tussen de Thorbeckegracht, Broerenkwartier en de Nieuwstraat
- Het hele gebied, met name de Nieuwstraat en het Broerenkerkplein wordt door het toevoegen van woningbouw, en functiemenging een aantrekkelijk verblijfsgebied



Ontwikkelingsstrategie Broerenkwartier
variant ambitieus 1

Legenda

- ontwikkelzone
- potentiële ontwikkelzone
- indicatieve gevelwand
- entrees
- verblijfsplek
- expeditieruimte
- looplijnen
- zichtlijnen
- knooppunten
- hoogte accent
- historische iconen

Deelgebied 1. Korte Smeden

- A Weversgildeplein pand**
 - vervangen door woningbouw
- B C&A pand**
 - woonlagen toevoegen
 - herstructurering plint
 - hoogteaccent op de hoek
- C Drie Pistolengang pand**
 - hoogteaccent met overstek
 - voorkanten maken bij Achter de Broeren
 - woonlagen toevoegen
 - terugleggen rooilijn

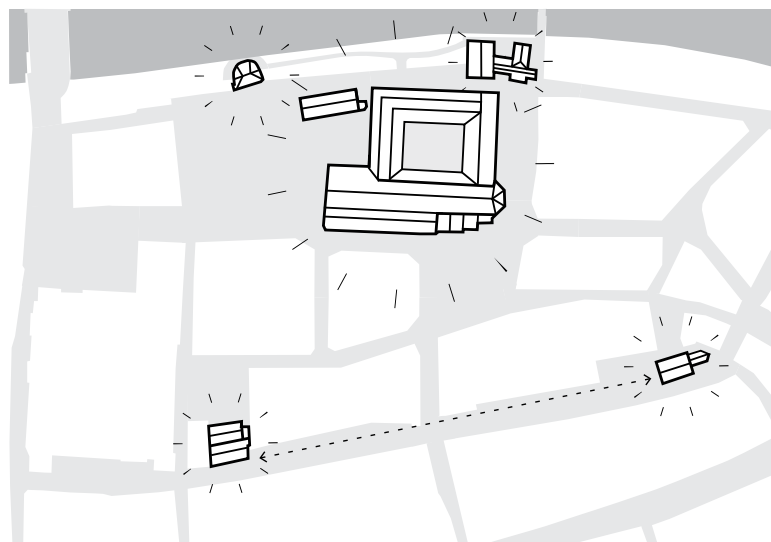
Deelgebied 2. De Passage

- A Omgeving Vliegerhuys**
 - bouwvolumes op de hoeken
- B Passageblok zuid**
 - woonlagen toevoegen
 - herstructurering plint
- C Passageblok noord-west**
 - winkellaag verdiepen
 - woonlagen toevoegen
- D Passageblok noord-oost**
 - voorkanten maken bij Achter de Broeren
 - woonlagen toevoegen

Deelgebied 3. Broerenkerkplein

- A Woonhof Broerenkerkplein**
 - woningbouw toevoegen
- B Thorbeckegracht**
 - aanleg wandelsteiger
- C ArtEZ**
 - herstructurering pand
 - zoekgebied uitbreiding cultureel programma
- D Het Oversticht**
 - entree positie gebied versterken
 - functies toevoegen
 - versterking aansluiting openbare ruimte
- E Xenospand**
 - samenvoegen met passageblok
 - woonlagen toevoegen
- F Meerminneplein**
 - potentieel nieuw bouwvolume

AANSLUITING BIJ BESTAANDE
HISTORISCHE ICONEN



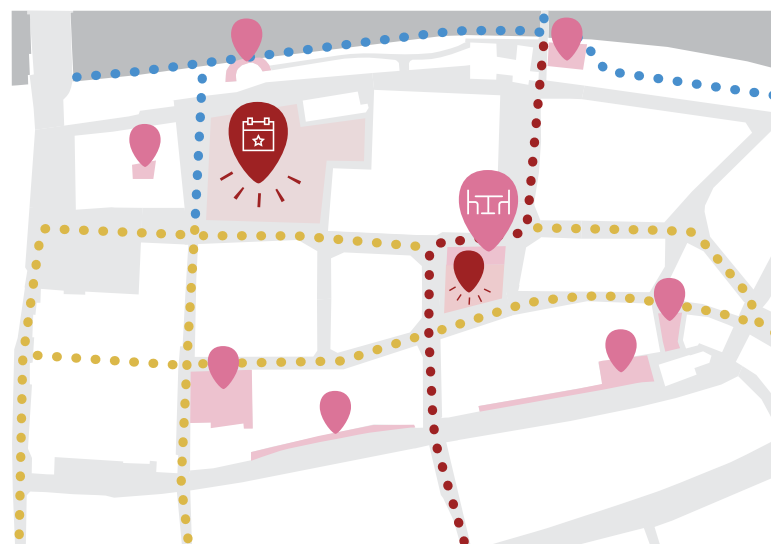
AANSLUITEN OP SCHAAL & MAAT
VAN ZWOLSE BINNENSTAD



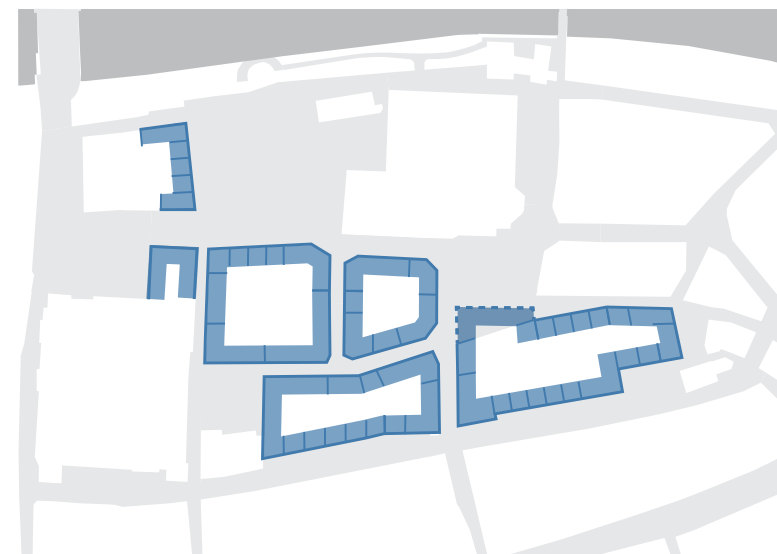
VERBINDEN MET BESTAANDE
GROENSTRUCTUUR



RECREATIE-, CULTUUR-, WINKELROUTES EN TERRASSEN

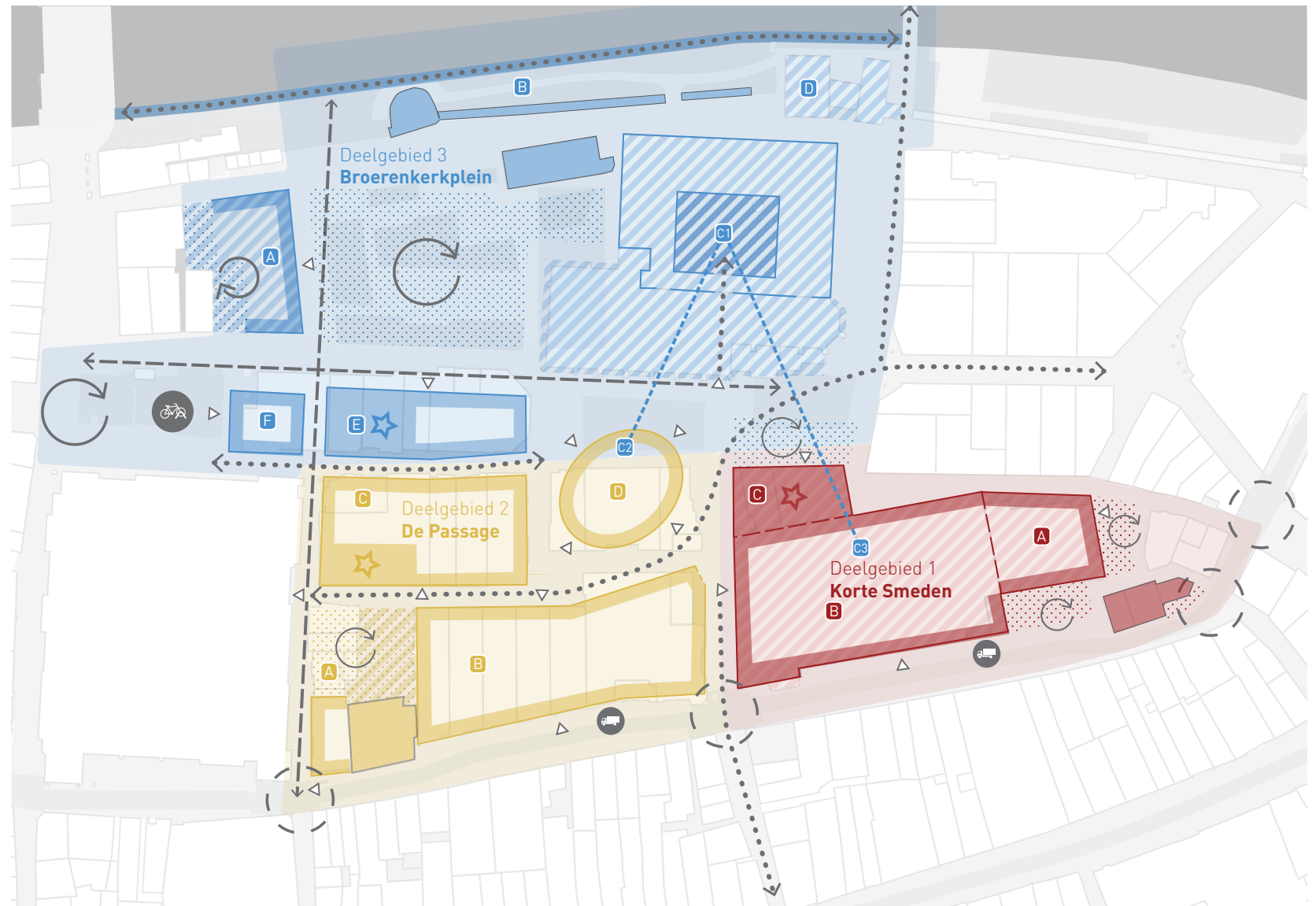


MOGELIJKE WOONLOCATIES



Heeft naast de eerder aspecten uit variant ambitieus 1 ook nog een meer uitgesproken nadruk op de culturele programmering middels een architectonische ambitie geprojecteerd op Achter de Broeren.

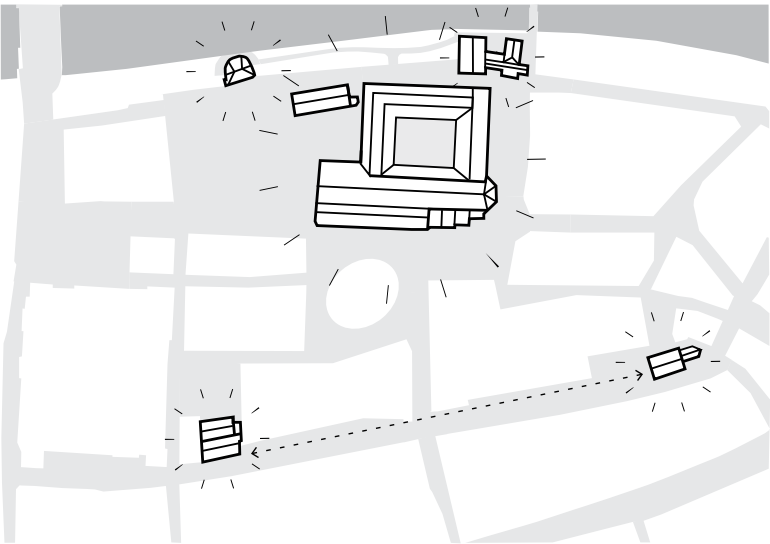
- Nadruk op de kwaliteit van het dwalen en slenteren door het Broerenkwartier door looproutes te maken rondom de bouwblokken
- De Weeshuisstraat en de route tussen het Meerminneplein en Eiland vormgegeven als doorlopende looplijnen
- Door nieuwe gevelwanden worden duidelijke pleinruimtes gemaakt
- Het passageblok noord-oost maakt plaats voor een architectonische ambitie die cultureel programma huisvest, bijvoorbeeld van ArtEZ in combinatie met horecafuncties in de plint.
- Keuze voor nadrukkelijke culturele indentiteit middels architectonische iconen en programmatische toevoegingen die deze identiteit versterken



Ontwikkelingsstrategie Broerenkwartier
variant ambitieus 2

Legenda	Deelgebied 1. Korte Smeden	Deelgebied 2. De Passage	Deelgebied 3. Broerenkerkplein
ontwikkelzone	A Weversgildeplein pand • vervangen door woningbouw	A Omgeving Vliegerhuys • bouwvolumes op de hoeken	A Woonhof Broerenkerkplein • woningbouw toevoegen
potentiële ontwikkelzone	B C&A pand • toevoegen woonlagen • herstructurering plint • hoogteaccent op de hoek	B Passageblok zuid • woonlagen toevoegen • herstructurering plint	B Thorbeckegracht • aanleg wandelsteiger
indicatieve gevelwand	C Drie Pistolengang pand • hoogteaccent en entrees aan zijde Achter de Broeren • toevoegen woonlagen	C Passageblok noord-west • winkellaag verdiepen • woonlagen toevoegen	C ArtEZ • herstructurering pand C1 C2 C3 • zoekgebied cultureel programma
entrees		D Passageblok noord-oost • alzijdig volume 'de trommel'	D Het Oversticht • entree positie gebied versterken • functies toevoegen • versterking aansluiting openbare ruimte
verblijfsplek			E Xenospond • woonlagen toevoegen • alzijdig volume maken
expeditieruimte			F Meerminneplein • potentieel nieuw bouwvolume
looplijnen			
zichtlijnen			
knooppunten			
hoogte accent			
historische iconen			

AANSLUITING BIJ BESTAANDE
HISTORISCHE ICONEN



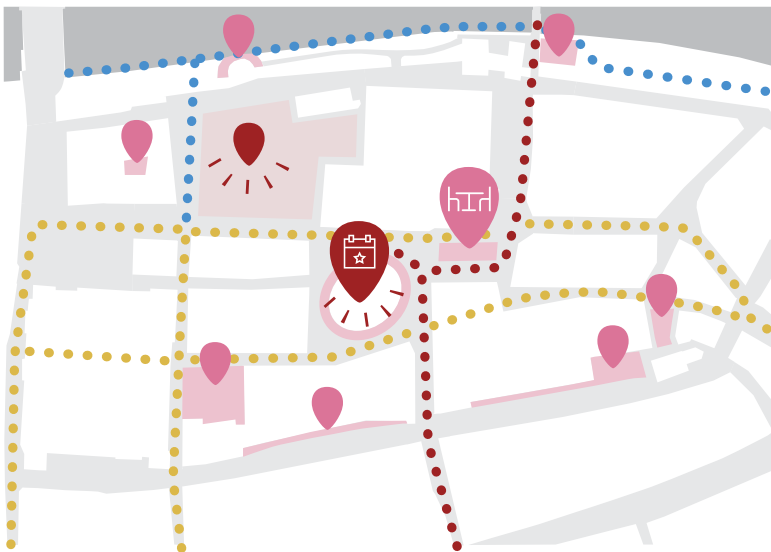
AANSLUITEN SCHAAL & MAAT
VAN ZWOLSE BINNENSTAD



VERBINDEN MET BESTAANDE
GROENSTRUCTUUR



RECREATIE-, CULTUUR-, WINKELROUTES EN TERRASSEN



MOGELIJKE WOONLOCATIES

