

vooruitzicht

Zwolle

Katwolderplein

Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en pve openbare ruimte

Katwolderplein

Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en pve openbare ruimte

9 januari 2014

Een vrolijk vooruitzicht

Echte steden hebben
verkeersagenten in werking,
nachttreinen, schoenpoetsers, vrouwen in bont.
Men rookt er en jogt in de parken.

Er zijn ook fonteinen.
Kerken zijn open, bedelaars beenloos.
Langs lanen met schilferige platanen
flaneert men heel mooi.

Hotels ruiken naar boenwas;
je krijgt er badschuim en shampoo
en in je nachtkastje het evangelie.

Nu ben ik nog niet in zo'n stad,
maar volgende week lekker wel.

(Anton Korteweg, 1997)

Inhoud

1	**Inleiding**	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Planproces	7
1.3	Communicatie	7
1.4	Randvoorwaarden beleid	8
2	**Cultuurhistorie in relatie tot het Katwolderplein**	11
3	**Programma**	15
4	**Stedenbouwkundig ontwerp**	17
4.1	Identiteit	17
4.2	Context Katwolderplein	17
4.3	Structuur Katwolderplein	21
5	**Beeldkwaliteitplan**	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bouwlokken	26
5.3	Gebouwen	29
6	**Openbare ruimte**	35
6.1	Ruimtelijke kwaliteit	35
6.2	Gebruikskwaliteit, functionaliteit, bereikbaarheid	37
6.3	Beheer	39
6.4	Duurzaamheid	40
7	**Projectmatige aanpak**	43


A28 - afrit Zwolle-Centrum
Schuttevaerkade
Katerdijk
Meeuwenlaan
Nachtegaalstraat
Hoogstraat
Pannekoekendijk
Melkmarkt
Jufferenwal
Lijnbaan
Veemarkt
Harm Smeengeplein
Eekwal
0
20
50
100

1 Inleiding, planproces en communicatie

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en programma van eisen voor de buitenruimte van het Katwolderplein. In dit plan worden velerlei technische aspecten behandeld. Dat kan niet anders. De situering van gebouwen, hun hoogtes en beeldkwaliteit, de structuur van de openbare ruimte en hoe te parkeren; al die zaken moeten worden uitgezocht en bepaald. Belangrijk om uiteindelijk een omgeving te maken waar mensen op een prettige wijze kunnen wonen, winkelen, parkeren, ontspannen en uitgaan. Een plek met een menselijke maat en schaal. En waar ondernemers een boterham kunnen verdienen, nu en over twintig jaar. Een stedelijke omgeving die de bezoekers van de stad aangenaam verrast en gastvrij verwelkomt. Het is niet de binnenstad maar het voelt wel zo. Een plek die de Kamperpoorters, oorspronkelijke en nieuwe, ervaren als onderdeel van hun wijk.

1.2 Planproces

Dit plan is een aanpassing van het Stedenbouwkundig Structuurontwerp en Beeldkwaliteitplan Katwolderplein en Vogelbuurt van juni 2011. De nieuwe Vogelbuurt is inmiddels gebouwd en bewoond. Dit plan gaat over het Katwolderplein. Voor dit deel is in 2012 uitgaande van het voornoemde stedenbouwkundig structuurontwerp en beeldkwaliteitplan een voorlopig ontwerp opgesteld. Door de moeilijke marktomstandigheden is dit proces gestopt en is een nieuwe opzet gemaakt. Sleutelbegrippen waren daarbij: haalbaar programma, ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en faseerbaarheid. De schets van deze nieuwe opzet is verbeeld in het planboek 'Katwolderplein' uit april 2013 van projectontwikkelaar Multi Vastgoed uit Gouda. 1 juli 2013 zijn drie scenario's voor de ontwikkeling van het Katwolderplein besproken in de gemeenteraad en is voor het scenario gekozen dat uitgaat van een nieuwe planopzet door Multi Vastgoed en een aangepast plan voor de parkeergarage. Dat scenario en de daarbij behorende schets is nu verfijnd en uitgewerkt tot dit stedenbouwkundig plan. Tevens is het beeldkwaliteitplan geactualiseerd.
Projecten in de directe omgeving hebben de laatste tijd meer vorm gekregen en daar kan nu op worden ingespeeld. Voor het Kraanbolwerk is de eerste fase ontworpen en zijn de woningen in de verkoop. Het project Burgemeester Roelenweg met studentenwoningen en dagopvang voor dak- en thuislozen en alcoholverslaafden is in aanbouw. En ten slotte, de Rodetorenbrug ligt er. Ook is inmiddels gestart met het vervaardigen van het beeldkwaliteitplan Binnenstad en schil. De ontdekkingen die daar zijn gedaan en de lessen die zijn getrokken, zijn ingezet bij dit beeldkwaliteitplan.
Ook voor wat betreft de aanpassingen van de omliggende wegen is nu meer duidelijkheid. De Katerdijk is gereed en onlangs in gebruik genomen. Het profiel van de Pannekoekendijk, Harm Smeengekade en Willemskade is door het college vastgesteld. De vrije busbaan komt in het midden van het profiel en langs de Kamperpoort komt een tweezijdig fietspad. Langs de gracht komt een wandelpad als onderdeel van de stadswandeling uit het Ontwikkelprogramma Binnenstad.

1.3 Communicatie

Elk onderdeel van deze omvangrijke verbouwing van de stad is gecommuniceerd met omwonenden en mensen uit de stad. Voor het Katwolderplein was een participatiegroep het aanspreekpunt van de gemeente. De participatiegroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de Raad van Toezicht Kamperpoort, bewoners van de Kamperpoort en het Maagjesbolwerk, de bewonersvereniging binnenstad Zwolle, de Vrienden van de Stadskern, ontwikkelaar DLH en het Citycentrum.

Voor de behandeling in de gemeenteraad van 1 juli 2013 heeft de Raad van Toezicht Kamperpoort kennis kunnen nemen van het uiteindelijke resultaat. Drie onderzochte scenario's voor het Katwolderplein waren als pas-



Impressie studentenhuisvesting Burgemeester Roelenweg



Impressie Kraanbolwerk



Stadsmaquette Kamperpoort / binnenstad

stukken te zien in de grote stadsmaquette. Op panelen werden plattegronden en artist impressions getoond. De Raad van Toezicht kon zich goed vinden in het uiteindelijk door de gemeenteraad gekozen scenario.

1.4 Randvoorwaarden beleid

Onderstaande opsomming toont het relevante beleid tijdens de planvorming van het Katwolderplein.

Structuurplan
Het structuurplan zet in op een tweesporen beleid: een slimme mix van in- en uitbreiden. Het Katwolderplein ligt in het gebied 'hoofdcentrum' en 'inbreiding'. Het Katwolderplein sluit aan op, en versterkt de stedelijke kenmerken van dit gebied.

Detailhandelsnota
Het Katwolderplein moet de positie en de sterkte van de binnenstad helpen verbeteren. Uitgangspunt is dat de winkels op het Katwolderplein complementair zijn aan het winkelaanbod in de binnenstad. Een 'full-sized' supermarkt op het Katwolderplein is alleen mogelijk wanneer een bestaande supermarkt van voldoende grootte verplaatst. De in de wijk gevestigde supermarkt noch andere supermarktketens zijn daartoe bereid gebleken. Dat betekent dat op het Katwolderplein een nieuwe supermarkt van maximaal 1.000 m^2 bvo kan worden gevestigd als er geen sprake is van verplaatsing van een bestaande supermarkt. Deze oppervlakte kan (beperkt) worden vergroot als een andere vestiging van de betreffende supermarktketen wordt gesloten of verkleind.

Waterhuishouding
De Katerdijk en Pannekoekendijk zijn regionale waterkeringen. De randvoorwaarden die daarmee samenhangen zijn bepalend voor aspecten met betrekking tot het oprichten van gebouwen en de inrichting van de open-

bare ruimte, zoals het planten van bomen en aanbrengen constructies. Samenwerking en overleg met het waterschap is noodzakelijk.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020
Het Ontwikkelingsprogramma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. In het programma zijn alle relevante beleidslijnen samengevoegd en vertaald in een visie voor de binnenstad en de schil daar omheen. De nadruk op ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed.

Stedenbouwkundig Ontwikkelperspectief Kamperpoort (2007)
Het Ontwikkelingsperspectief is de visie op de Kamperpoort met een vertaling naar de specifieke onderdelen. De contouren van het Katwolderplein en de Vogelbuurt zijn hier geschetst.

Programma van eisen Vogelbuurt en Willemspoort (2007)
De contouren uit het Ontwikkelingsperspectief zijn in dit programma van eisen uitgewerkt naar wensen, randvoorwaarden en eisen.

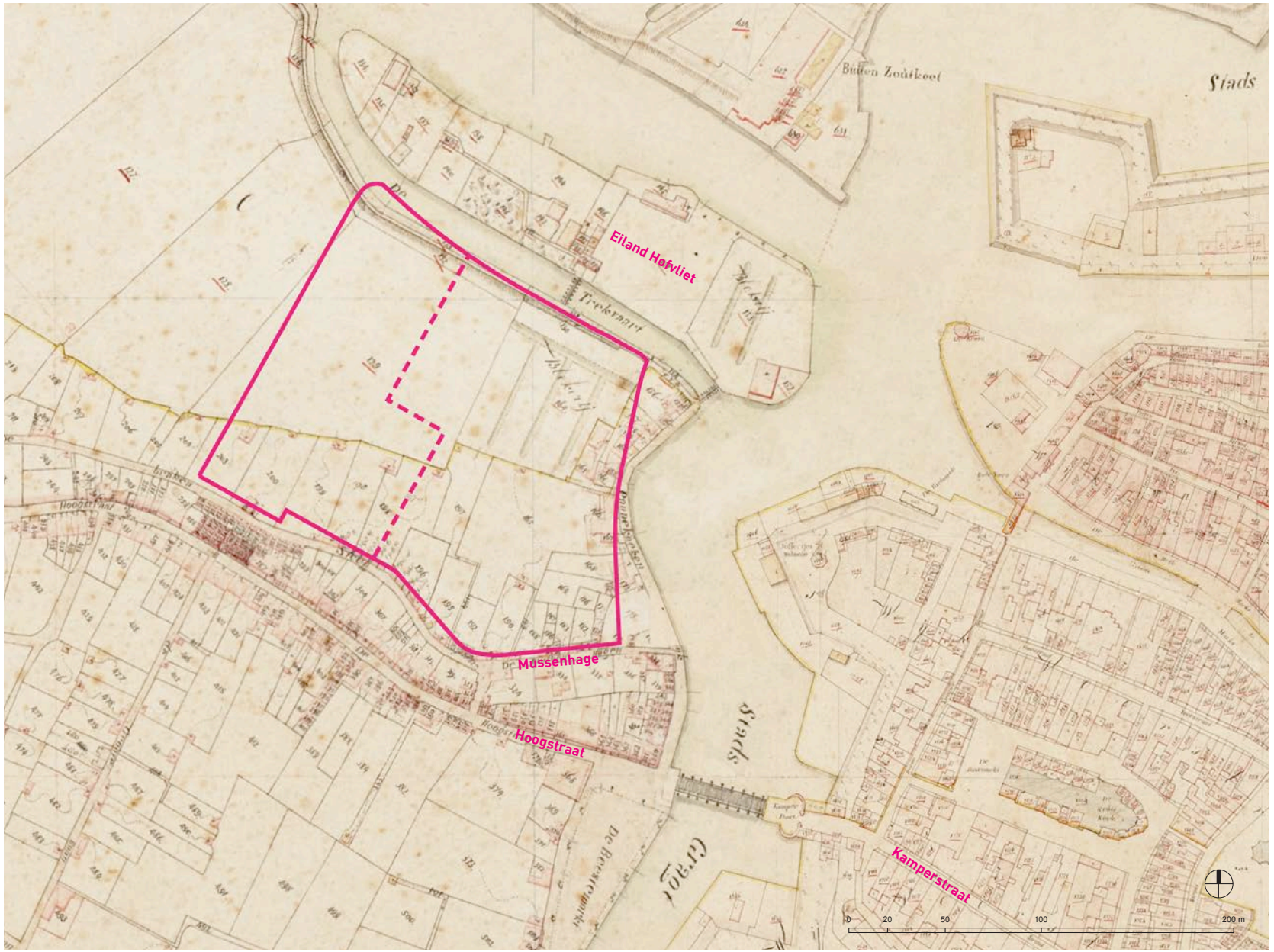
Hoofdgroenstructuur
De Katerdijk en de Pannekoekendijk zijn opgenomen in de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Deze structuurlijnen moeten zijn voorzien van 'zware' wegbegeleidende boombeplanting. De rand van het water is ingericht als rivieroevermilieu, behoudens die delen die voorzien zijn van kades.

Ontwerp openbare ruimte Kamperpoort
De keuzes die bij dit ontwerp zijn gemaakt hebben hun basis in het Masterplan Buitenruimte uit het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsperspectief. Er wordt aangesloten op bijvoorbeeld de inrichting van dwarsprofielen, materiaalkeuzes en het beplantingsplan.

Hoogwaardig openbaar vervoer-as en busstation
Medio 2009 heeft de gemeenteraad besloten de bushalte bij het NS station te verplaatsen naar de zuidzijde van het spoor. Als consequentie daarvan moet aan de Pannekoekendijk, aansluitend op het Katwolderplein, een busstation worden gemaakt. Hoewel definitieve besluitvorming nog niet heeft plaatsgevonden is het voorlopig ontwerp voor de Pannekoekendijk, Harm Smeengekade en Willemskade gereed en zijn de gevolgen van deze ingreep voor het Katwolderplein en de inrichting van de openbare ruimte duidelijk. Dit voorlopig ontwerp, gemaakt in overleg met de provincie Overijssel, wijst uit dat een busstation goed is in te passen. Ook de consequenties voor de bereikbaarheid van het Katwolderplein voor fietsers en voetgangers hoeven geen belemmering te zijn. Tussen het stadscentrum en het Katwolderplein wordt een verbinding voor langzaam verkeer over de stadsgracht gerealiseerd, de Rodetorenbrug ligt er al.

Beeldkwaliteitplan Binnenstad en schil
Voor de binnenstad en het gebied aan de overzijde van de stadsgracht grenzend aan de binnenstad is een beeldkwaliteitplan in de maak. Bij de gemeenteraad was behoefte aan een betere beschrijving van de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen en direct buiten de stadsgracht: de binnenstad en de schil daar omheen. Het geeft aan waar de dynamiek van de stad zit. De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken in 2020 een bestendige positie in te willen nemen in de top 10 van meest gastvrije binnensteden. In het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 is geconcludeerd dat de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de binnenstad nog onvoldoende worden benut. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad en schil helpt deze ambitie te bereiken.

Duurzaamheid
In het gemeentelijk klimaatbeleid uit 2009 en in de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen uit 2007 zijn de ambities vanuit duurzaamheid beschreven. Hierin staat ondermeer de doelstelling dat 60% van het totale energiegebruik uit duurzame energie bestaat. Om deze doelstelling te halen zijn aanvullende toepassingen zoals warmte-koude-opslag, zonne-energie en goede isolatie een uitstekend middel.



Kadastrale Minuut 1811 - 1832 met projectie van het Katwolderplein

2 Cultuurhistorie in relatie tot het Katwolderplein

De Kamperpoort is een van de drie oude wijken rond de binnenstad van Zwolle. De wijk is ontstaan langs de uitvalsroute naar Kampen: de Hoogstraat met de voormalige Mussenhage als achterstraat. Aan de rand van de wijk en op de kades vond van oudsher een veelheid aan handelsactiviteiten plaats; markten, blekerijen en overslag van goederen. In wezen was deze reeks van plekken op de kades de belangrijkste openbare ruimte van de wijk. De Kamperpoortenbrug was de verbinding van de wijk met de binnenstad en een van de drie poorten van Zwolle. De oorspronkelijke brug had dezelfde breedte als die van de Kamperstraat en Hoogstraat; het profiel van de openbare ruimte was daarmee continu.
Aan de noordzijde werd de wijk begrensd door het eiland Hofvliet. De Kamperpoort had daarmee een directe ruimtelijke relatie met het Zwarte Water.

Het leven op de kades met de uitwisseling van activiteiten en een deel van de oorspronkelijke bebouwingswand heeft halverwege de twintigste eeuw plaatsgemaakt voor het verkeer. Er is bebouwing gesloopt om de Pannekoekendijk als doorgaande weg te kunnen aanleggen. Met de aanleg van de A28 is de Hoogstraat afgesneden, het eindigt nu bij de Meeuwenlaan. De Katerdijk is een barrière voor de Kamperpoort richting het Zwarte Water. De smalle Kamperpoortenbrug is vervangen door een brede plaat beton over de gracht en verbindt de Hoogstraat en Kamperstraat wel functioneel, maar niet ruimtelijk. Met deze ingrepen kwam de Kamperpoort vanaf de jaren '60 geïsoleerd te liggen, ondanks de ligging naast de binnenstad.

De laatste jaren wordt gewerkt aan het opknappen van de wijk. Het opnieuw vormgeven van relaties met de omgeving is daarbij een van de speerpunten. Het isolement opheffen en de wijk geschikt maken voor nieuwe stedelingen en stedelijke activiteiten. De stadsgevel en de kades spelen daarbij een belangrijke rol, ze zijn het gezicht naar de binnenstad en daarmee het visitekaartje van de wijk.
De bebouwingswand langs de Willemskade, Harm Smeengekade en Pannekoekendijk loopt geleidelijk op in hoogte en korrelgrootte. Van kleinschalige geschakelde villa's ter hoogte van de Emmastraat naar statige herenhuizen, een kantoor- en bankgebouw, dan een hoog wooncomplex met ouderenhuisvesting naar bebouwing met winkels in de plint met woningen daarboven en eindigend bij de nieuw te bouwen bioscoop en winkels aan het Katwolderplein. Aan dit Katwolderplein komen de meest stedelijke functies. Dit zijn behalve wonen en de bioscoop ook winkels en een grote parkeergarage ten behoeve van de binnenstad. De maat en schaal loopt op naar deze plek. Een langzaamverkeerroute verbindt het Katwolderplein met de Melkmarkt en dus met de binnenstad. Deze nieuwe route 'vervangt' voor fietsers en voetgangers de functie die de Hoogstraat van oudsher had. Wat de bebouwing van deze wand gemeen heeft, is de opbouw van individueel afleesbare en verticaal gelede panden. Baksteenarchitectuur overheerst; nuchtere Hollandse bouwkunst.



Leven op de kades van de Kamperpoort, 1939

Dragers van de Kamperpoort



Katwolderplein en Vogelbuurt
Verblijfsplein

Nachtegaalstraat
Groen achterpad

Hoogstraat
Stenige, smalle middeleeuwse weg

Lijnbaan
Stadsstraat

Emmastraat
Statige laan

Haaks op de kades komen de routes vanuit de Kamperpoort: Emmastraat, Lijnbaan, Hoogstraat, Nachtegaalstraat en Katwolderplein. Deze routes zijn de dragers binnen de wijk en kennen elk een eigen karakter of sfeer. De Emmstraat als statige laan, de Lijnbaan als stadsstraat met elkaar afwisselende bomenrijen, de Hoogstraat als stenige, smalle middeleeuwse weg en de Nachtegaalstraat (Mussenhage) als het groene achterpad van de Hoogstraat. Het Katwolderplein is het nieuwe verblijfsplein ter vervanging van de voormalige marktpleinen op de kades. Met elkaar voorzien deze routes de Kamperpoort van een aantrekkelijke en afwisselende openbare ruimte. Waar deze uitkomen op de kades is de architectuur van de bebouwing aan weerszijden van de straat op elkaar afgestemd. Zo is elke route een herkenbare entree van de wijk.

De kades worden grootscheeps heringericht. Er worden vrije busbanen en een omvangrijke bushalte in het profiel ingepast. Het verkeer blijft de dominante factor, toch heeft verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers en de groene uitstraling een plek gekregen in het ontwerp. Langs het water komt een zoveel mogelijk vrijliggend wandelpad in aansluiting op het al aangelegde wandelpad langs de Burgemeester van Roijensingel. Het trottoir langs de bebouwingswand wordt uitgevoerd in dezelfde gebakken klinkers als de rest van de Kamperpoort. De ruimte die vrijkomt op de Kamperpoortenbrug zal worden ingericht als verblijfsplek. De kades worden voorzien van groene bermen met een haag ter plaatse van de bushaltes en met een continu doorlopende structuur van hoogopgaande bomen. De bomen worden niet in rijen aangepland maar in een losse en meer parkachtige setting. Op deze manier wordt samenhang gezocht met het parkachtige karakter van bijvoorbeeld Potgietersingel en Suikerberg. Met deze ingrepen wordt niet alleen voldaan aan de eis van verkeersdoorstroming, maar wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte vergroot.



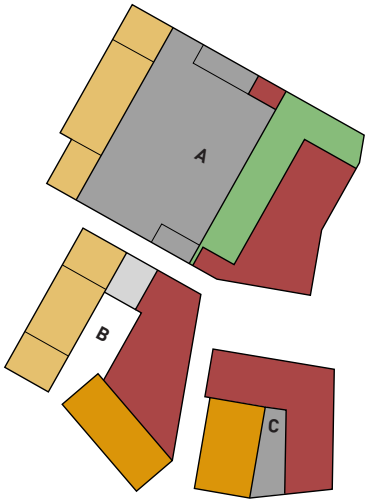
Vogelbuurt



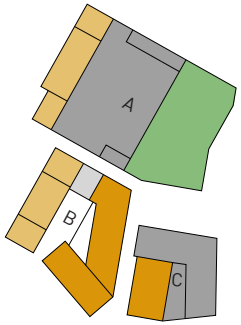
Lijnbaan



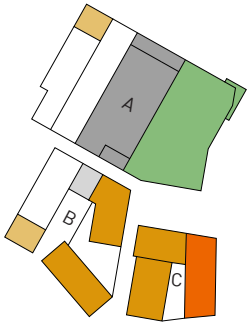
Hoogstraat



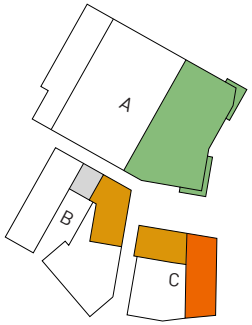
Variant 1, laag 0



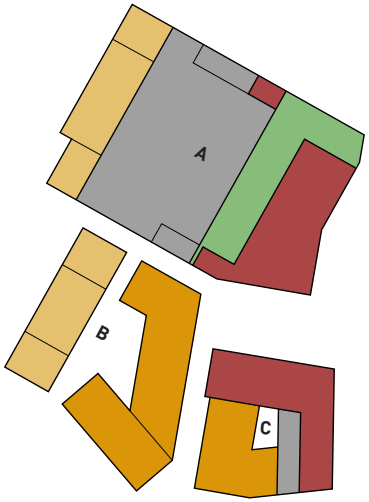
Variant 1, laag 1



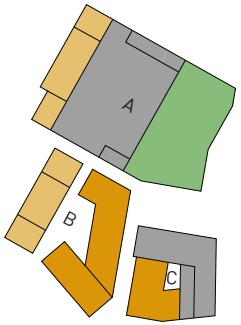
Variant 1, laag 2



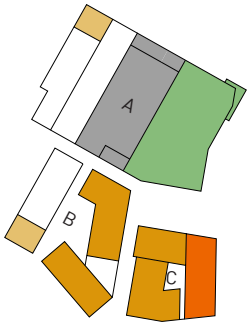
Variant 1, laag 3



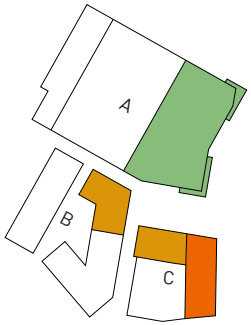
Variant 2, laag 0



Variant 2, laag 1



Variant 2, laag 2



Variant 2, laag 3

Programma variant 1*	Commercieel programma (m^2)	Grondgebonden woningen (won)	Appartementen (won)
Bouwblok A	1.593	13	0
Bouwblok B	1.400	19	14
Bouwblok C	1.261	6	18
TOTAAL	4.254	38	32

Programma variant 2*	Commercieel programma (m^2)	Grondgebonden woningen (won)	Appartementen (won)
Bouwblok A	1.593	13	0
Bouwblok B	0	22	12
Bouwblok C	1.536	8	20
TOTAAL	3.129	43	32

* Het programma in bouwblok A is vast: bioscoop, commerciële voorzieningen, parkeren en wonen. Voor het programma in bouwblok B en C zijn de varianten 1 en 2 weergegeven.

- Retail, horeca
- Bioscoop
- Parkeergarage
- Woningbouw, sociaal - goedkoop
- Woningbouw, goedkoop - middelduur
- Woningbouw, middelduur - duur
- Verkeersruimte

3 Programma

De huidige economische situatie noodzaakt tot aanpassing van het oorspronkelijke programma met meer flexibiliteit en een goede fasering. De stedenbouwkundig structuurschets van 2011 had de volgende programmatische uitgangspunten:

- 10.000 m^2 commercieel programma waaronder detailhandel, horeca en leisure;
- een bioscoop met een capaciteit van 1.500 stoelen;
- circa 90 woningen in meerdere categorieën en typologieën;
- een parkeergarage van circa 1.000 parkeerplaatsen waarvan 500 voor de binnenstad.

Dit programma is nu voor het gehele Katwolderplein naar beneden bijgesteld:

- circa 4.000 m^2 commercieel programma waaronder detailhandel, horeca en leisure;
- een bioscoop met een capaciteit van circa 1.550 stoelen;
- circa 70 woningen in sociale, goedkope en middendure categorie; zowel grondgebonden als appartementen;
- een parkeergarage van 750 parkeerplaatsen waarvan 500 voor de binnenstad.

Woningcorporatie deltaWonen heeft aangegeven 24 grondgebonden woningen als sociale huur te willen ontwikkelen. Deze sluiten aan op de inmiddels gebouwde Vogelbuurt. Pathé is de beoogde eigenaar en exploitant van de bioscoop. Projectontwikkelaar Multi Vastgoed heeft Pathé inmiddels contractueel aan zich verbonden. Supermarktketen Lidl en een wereldrestaurant hebben schriftelijk aangegeven zich te willen vestigen op het Katwolderplein. Lidl wil op het Katwolderplein een supermarkt vestigen van minimaal 1.200 m^2 en maximaal 1.500 m^2. Het wereldrestaurant wenst een oppervlak van 1.400 m^2.

Het stedenbouwkundig plan kent drie bouwblokken. Blok A is het meest noordelijke bouwblok. Ten zuiden daarvan zijn de twee kleinere bouwblokken B en C geprojecteerd. Blokken A en B grenzen aan de Vogelbuurt. De programmaonderdelen in blok A en een deel van blok B behoren tot de eerste fase. In blok A bevinden zich dan:

- 13 sociale grondgebonden huurwoningen;
- de parkeergarage met 260 plaatsen ondergronds en 480 bovengronds;
- de bioscoop met circa 1.550 stoelen;
- circa 1.600 m^2 commercieel programma.

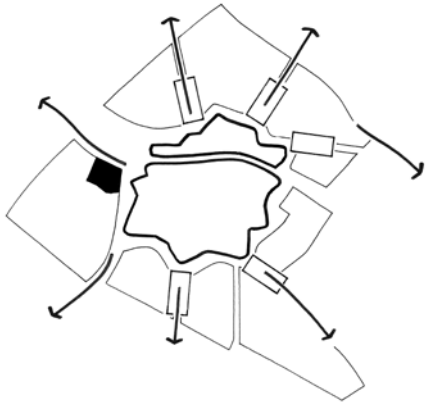
Van het bouwblok B kunnen de 11 sociale grondgebonden huurwoningen gelijktijdig met blok A gerealiseerd worden. Voor het overige deel van dit blok is nu nog geen programma voorhanden. Dat geldt ook voor blok C. Voor de programmatische invulling zijn twee varianten denkbaar, deze zijn hiernaast afgebeeld.

Een supermarkt wordt bevoorraad met grote vrachtwagens, veelal door een truck met oplegger van totaal 18 meter lang. Het is niet wenselijk dergelijke combinaties door de wijk te laten rijden. Dat betekent dat, wanneer er een supermarkt op het Katwolderplein komt, deze zich alleen kan vestigen in blok A. Bevoorrading kan dan namelijk plaatsvinden vanaf de Katerdijk.

Wanneer en met welk programma blok B afgemaakt kan worden en blok C gebouwd kan worden, hangt af van de marktomstandigheden. Tot de start van de realisatie kan het terrein worden gebruikt voor tijdelijke functies. Wijkbewoners, huurders en eigenaren van de reeds gebouwde blokken worden betrokken bij de te maken keuzes voor tijdelijk gebruik.

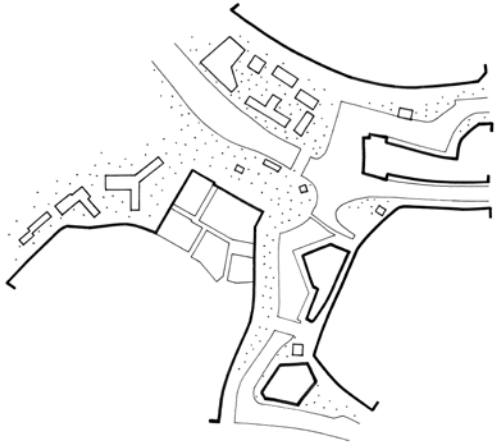
Stedenbouwkundige kernwaarden

1. Positie



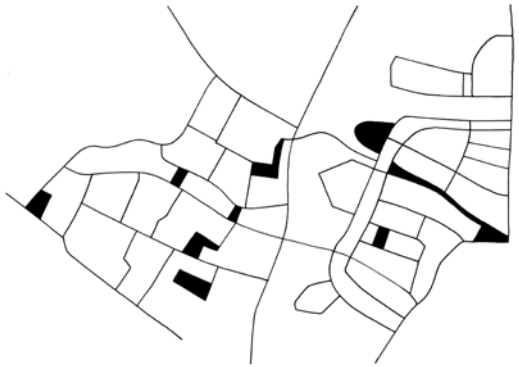
Het Katwolderplein aan de rand van de binnenstad.

2. Stadsgevels



Het Katwolderplein is onderdeel van de stadsgevel van de Kamperpoort.

3. Netwerk



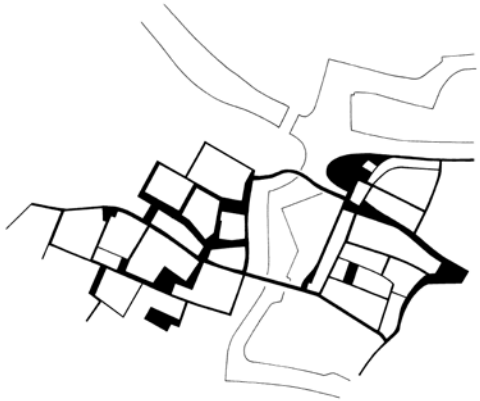
Het Katwolderplein ligt in het openbare ruimte-netwerk van de Kamperpoort en de binnenstad.

4. Morfologie



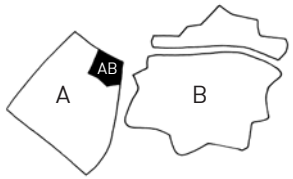
De Kamperpoort en de binnenstad hebben een fijnmazige openbare ruimtestructuur.

5. Scharrelroute



De routes vanuit de binnenstad vertakken zich en doen verschillende plekken aan in de wijk.

6. Betekenis



Het Katwolderplein 'leunt' op de Kamper-poort, maar 'lonkt' naar de binnenstad.

4 Stedenbouwkundig ontwerp

4.1 Identiteit

De fysieke identiteit van de Kamperpoort is zeer divers. Het is geen 'ontworpen' wijk, maar eerder een gegroeid amalgaam van sferen. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsperspectief Kamperpoort uit 2007 is dat als typisch Kamperpoort benoemd en daar is de ontwikkelstrategie op gebaseerd. De Kamperpoort is een wijk met karakter, met een industrieel en handelsverleden. Een arbeiderswijk die zich continu vernieuwd. Een wijk waar bestaande bewoners prettig wonen en waar ruimte is voor nieuwe doelgroepen die kiezen voor een stedelijk woonmilieu naast de binnenstad. Om enige ordening aan te brengen is voor de gehele wijk een aantal stedenbouwkundige thema's benoemd:

- De stadsgevel van de Kamperpoort, gericht op de binnenstad, die aan de Katerdijk bestaat uit panden die in maat en schaal groter en hoger worden richting het Katwolderplein, van waar de nieuwe langzaamverkeersroute naar de binnenstad de Pannekoekendijk kruist.
- De Kamperpoort heeft vier bestaande oost-west dragers; te weten Emmastraat, Lijnbaan, Hoogstraat en Mussenhage. Deze dragers hebben een eigen sfeer en de architectuur reageert daar op.
- De nieuwe route voor voetgangers en fietsers, komend vanaf de binnenstad vertakt zich in de wijk en doet verschillende plekken aan. Deze route verbindt de sferen in de wijk: de scharrelroute.
- De fijnmazigheid van de openbare ruimtestructuur en het 'knikken en knakken' van straatwanden is de basis voor nieuwe invullingen.

Binnen dit raamwerk kunnen, mogen en moeten misschien wel verschillen in sferen tot ontwikkeling komen. Aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen; voor ieder wat wils. Dit karakter van grote diversiteit zet zich voort in het Katwolderplein. De stedelijke randen van het plandeel Katwolderplein en de Vogelbuurt vormen zodoende ook de randen van de wijk. Door de prominente ligging aan de rand van de wijk en aan twee hoofdwegen bepaalt het Katwolderplein het 'gezicht' van de wijk.

Het Katwolderplein kan binnen bovenstaande uitgangspunten een eigen, hedendaagse architectonische identiteit aannemen. Eén waarbij wordt geleund op de Kamperpoort en die lonkt naar de binnenstad. Het leunen komt tot uitdrukking in het pandsgewijze, de menselijk maat en het kleurgebruik. Het lonken heeft te maken met de zichtlijn op de Peperbus, de maatvoering van het plein en een uitnodigende, expressieve en vriendelijke bioscoop bij het kruispunt Katerdijk-Pannekoekendijk.

4.2 Context Katwolderplein

Context stad

Het Katwolderplein is een van de projecten in en rond de binnenstad die zich positioneert aan de singelgracht, de markante groenblauwe structuur van de stad. Andere projecten zijn het Kraanbolwerk, de studentenwoningen aan de Burgemeester Roelenweg en het ziekenhuisterrein Weezenlanden. Potentiële nieuwe projecten liggen in het verschiet zoals de brandweerkazerne en de Nieuwe Haven. Dit zijn kansen om de singelgracht als adres om aan te wonen en werken te versterken, de kans voor Zwolle om de singelgracht met zijn ruimtelijke kwaliteit prominenter te laten zien. De genoemde projecten hebben het volgende stedenbouwkundig met elkaar gemeen:

- afgestemde en evenwichtige opbouw van bouwhoogtes;
- open zicht op water en groen;
- openbare ruimte in de vorm van pleinen en plekken bij of aan het water;
- de mogelijkheid om langs randen te wandelen en gemakkelijk en veilig over te steken;
- architectonische opbouw met panden;
- het architectonisch beeld past bij de kenmerken van de specifieke plek en is in samenhang met het totale beeld rond de singelgracht.

In het beeldkwaliteitplan wordt dit verder uitgewerkt.


A
B
C
Meeuwenlaan
Katendijk
Pannekoekendijk
Hoogstraat
Nachtegaalstraat
Kleine Baan
Ijnbaan
Hoogstraat
Meikmarkt
Jufferenwal
0
10
20
50
100 m

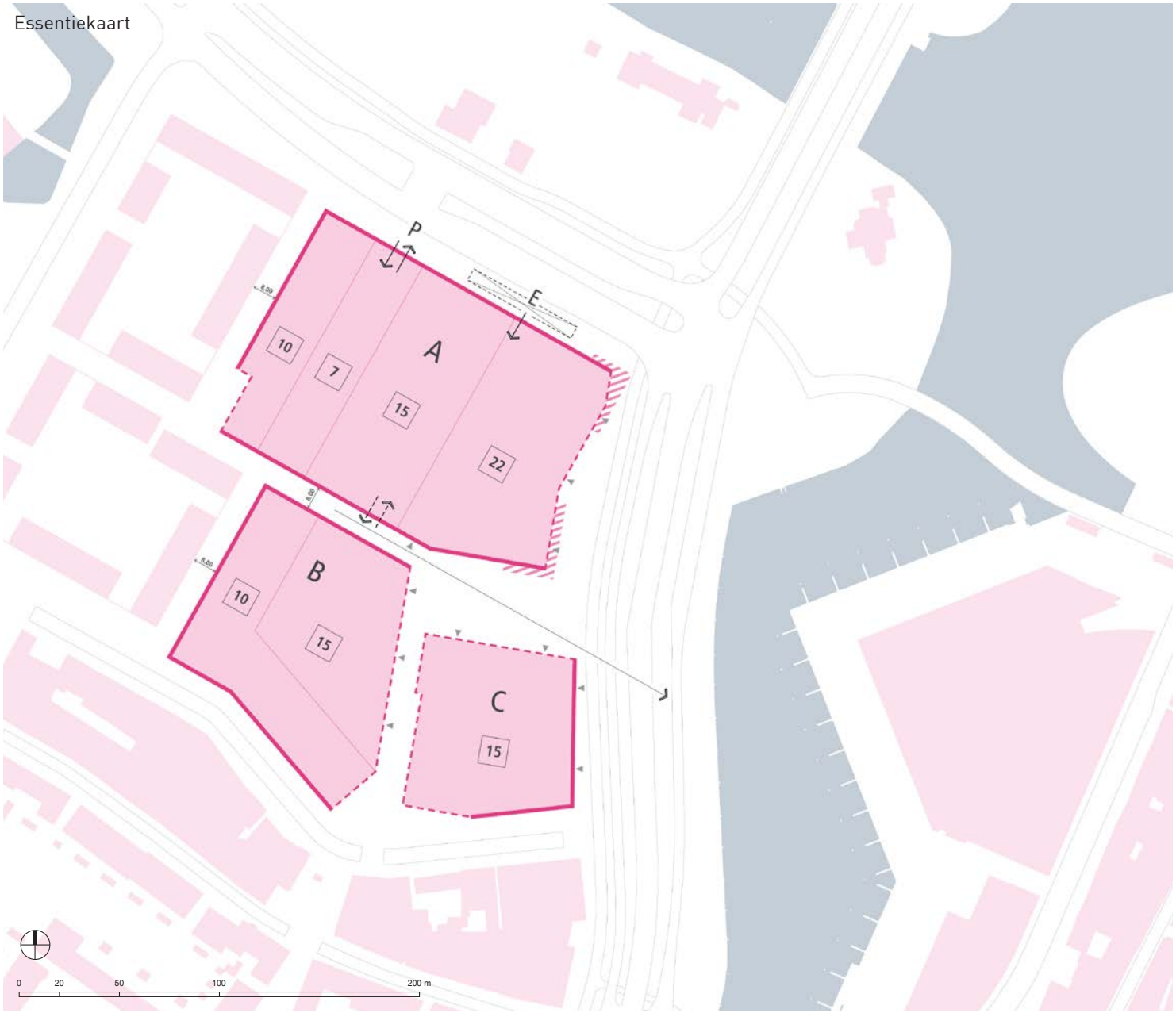
De positie van het Katwolderplein naast de binnenstad en tegenover de nieuwe Rodetorenbrug over de stadsgracht creëert de mogelijkheid voor een nieuwe informele looproute van en naar het centrum. Het bijzondere van de wijk Kamperpoort, de ligging tegen de binnenstad, wordt hiermee concreet ingevuld. Het Katwolderplein functioneert hierin als schakel tussen twee sferen: zowel de kleinschalige, informele stedelijke structuur van Kamperpoort als de statige historie van de binnenstad komen tot uitdrukking in karakter en functie. Ondanks de aanwezigheid van grootschalige infrastructuur is de overgang van de Kamperpoort naar de binnenstad vanzelfsprekend geleidelijk. De beide hoofdwegen, Pannekoekendijk en Katerdijk, zijn forse en drukke stadswegen. Ze worden ruimtelijk begeleid door de markante groenblauwe hoofdstructuur van Zwolle.
Ondanks de verkeersfunctie heeft deze hoofdstructuur ruimtelijke kwaliteit en potentie. De weg toont zich als parkway, het oversteken ervaart men niet als barrière in de wandeling. De herprofilering van de Pannekoekendijk, Harm Smeengekade en Willemskade in het kader van de HOV-assen en het busstation is aangegrepen om het groene karakter van de weg te versterken en het verblijf inclusief veilige oversteekmogelijkheden te verbeteren.

Door de ligging is het Katwolderplein stedenbouwkundige een schakel tussen de binnenstad en de Kamperpoort. De openbare ruimte is het middel waarmee deze schakel wordt geconcretiseerd. Langs pleinvormige ruimtes loopt de openbare ruimte geleidelijk over in de informele bochtigheid van de straatjes van de Kamperpoort. Het plan bestaat uit een divers woonmilieu met grondgebonden woningen en appartementen, bioscoop, winkels en diverse andere voorzieningen rondom het nieuwe Katwolderplein.

Context Kamperpoort
De aansluiting tussen de Kamperpoort, de nieuwe Vogelbuurt en het Katwolderplein vindt plaats in de openbare ruimte als een vanzelfsprekende voortzetting van diverse op straat gerichte woningbouw. Het bovengrondse deel van de parkeergarage heeft een kwalitatief goede uitstraling en is mooi ingepast.
Het Katwolderplein en de Vogelbuurt passen stedenbouwkundig als vanzelfsprekend in de structuur van de Kamperpoort en de binnenstad. De inrichting van de openbare ruimte dient naadloos aan te sluiten op deze structuur, waardoor een kleinschalige en sfeervolle leef- en gebruiksruimte ontstaat.

Positionering aan buitenruimte
In het Katwolderplein wordt gewoond, hierdoor ontstaan contrasten tussen besloten privé-hoven of tuinen en de gebouwde stedelijkheid van de omliggende straten en pleinen. De Kamperpoort kenmerkt zich door een directe relatie tussen het wonen en de straat. De voordeur ligt op stoepniveau waarbij de voortuin ontbreekt. Hierdoor is het wonen direct op straat gericht en veelal gelijkvloers. De openbare ruimte is dan ook nooit anoniem, maar altijd een ruimte waaraan wordt gewoond, gewinkeld of uitgegaan.

Essentiekaart



A Aanduiding bouwblokken
Verplichte rooilijn
Rooilijn met een marge van 2,0 m
Overbouwing rooilijn mogelijk
14 Maximale bouwhoogte (in meter)
Zichtlijn op Peperbus
P Entree parkeergarage voor autoverkeer
Entree parkeergarage voor voetgangers
E Entree expeditieruimte
Reservering expeditiestrook
Entreezijde commerciële ruimten
8,00 Maatvoering (in meter)

4.3 Structuur Katwolderplein

De plankaart van het stedenbouwkundig ontwerp is vertaald naar de essenties van het plan in de hiernaast afgebeelde kaart. Datgene waar echt op gestuurd wordt. Het is in die zin de stap tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan. Wat is hard en waar zit marge?
De bouwblokken zijn aangegeven en uitgewerkt naar onderstaande stedenbouwkundige aspecten. Architectonische aspecten worden verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan en worden vertaald in gebiedsgerichte criteria.

Bouwblokken
Het Katwolderplein bestaat uit drie stedelijke bouwblokken, smalle autovrije straten en op de rand een plein met uitzicht op de binnenstad en de Peperbus. Het noordelijke bouwblok A bevat de meest stedelijke functies als bioscoop, winkels, parkeergarage en woningen. Het is tevens het grootste blok. De twee zuidelijke blokken B en C zijn kleiner en vormen de overgang naar de maat en schaal van de wijk. De overgang naar de bestaande Vogelbuurt is harmonieus vormgegeven door de randen van de blokken A en B te voorzien van grondgebonden woningen met dezelfde stedenbouwkundige opbouw en architectonische uitstraling als de woningen van de Vogelbuurt.

Flexibiliteit en fasering
Het programma van de blokken B en C is deels nog onzeker. Er worden in ieder geval woningen gerealiseerd. Of en in welke mate het wonen wordt aangevuld met commerciële functies moeten tijd en marktomstandigheden uitwijzen. Het stedenbouwkundig plan is zo vormgegeven dat de ontwikkeling en realisatie van beide blokken flexibel en gefaseerd uitgevoerd kan worden. Voor blok A en de westelijke rand van blok B zijn concrete gegadigden. De tweede fase bestaat uit de bouw van het overige deel van de bouwblokken B en C .

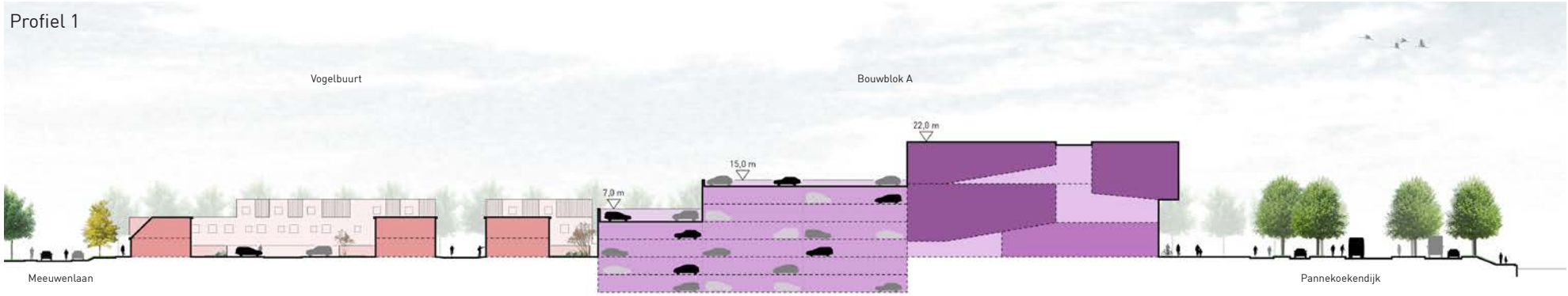
Flexibiliteit is niet alleen een thema bij het ontwikkel- en ontwerpproces, ook bouwkundig moeten later wijzigingen in functies mogelijk zijn. Mocht in de toekomst blijken dat aan detailhandel op deze plek geen behoefte meer is dan moet een omzetting naar bijvoorbeeld wonen relatief eenvoudig zijn. Op deze manier kan de stad een ongekende dynamiek absorberen zonder grootschalige herstructureringen. Het bestemmingsplan wordt eveneens flexibel opgesteld, zodat kan worden aangesloten bij de marktvraag.

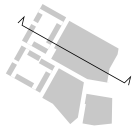
Bouwhoogtes
De hoogte van de gebouwen loopt op van twee lagen met kap aan de zijde van de Kamperpoort en de Vogelbuurt tot ongeveer 14 meter rondom het plein. De bioscoop op de hoek van de Pannekoekendijk / Katerdijk is 22 meter hoog, markeert zo de hoek en creëert de relatie met de binnenstad.

Parkeergarage
De parkeergarage zit midden in blok A, tussen de bioscoop en de grondgebonden woningen. De garage heeft twee ondergrondse lagen, twee bouwlagen (drie parkeerlagen) bovengronds aansluitend op de woningen en vier bouwlagen (5 parkeerlagen) tegen de bioscoop aan. Zo ontstaat een geleidelijke en trapsgewijze opbouw. De gevels van de garage zijn van een hoog architectonisch niveau, het beeldkwaliteitplan gaat daar nader op in.

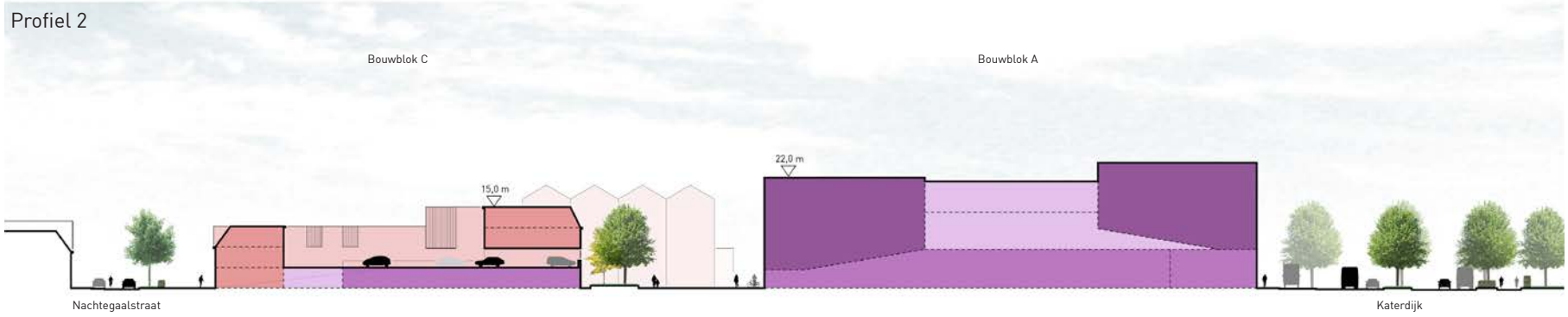
Groene zoom
De groene oevers van het Zwarte Water, het voormalige eiland Hofvliet, de stadsgracht en de begroeiing tussen de Meeuwenlaan en de A28 zijn onderdeel van een groene zoom rondom de Kamperpoort. De straten in het bebouwde hart van de wijk krijgen hierdoor een groen uitzicht. De groenstructuur aan de Meeuwenlaan wordt versterkt door zachte grasbermen met bomen, waar op natuurlijke wijze verblijfsplekken ontstaan. Aan de Katerdijk en Pannekoekendijk worden de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk behouden of vervangen door nieuwe bomen. De verbinding met het groen rondom de villa met rieten kap aan de Katerdijk, waar de Rodetorenbrug begint, wordt versterkt door groen en bomen op het plein.

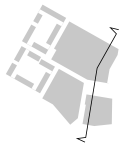
Profiel 1





Profiel 2





Keten van verblijfsplekken
In het verleden had de Kamperpoort een stedelijke ontmoetingsplaats langs de kades van de stadsgracht. Hier werden markten gehouden en goederen overgeslagen. Het Katwolderplein wordt de nieuwe plek om elkaar te ontmoeten en te verblijven. Door een aaneenschakeling van verblijfsplekken is het Katwolderplein fysiek gekoppeld aan het historische centrum van Zwolle. Op deze manier worden de voorzieningen en winkels van het Katwolderplein en de binnenstad met elkaar verbonden, waarbij de parkeergarage een aantrekkelijk startpunt is voor bezoekers van Zwolle. Het Katwolderplein is op vergelijkbare wijze, door middel van kleinschaliger verblijfsplekken, verbonden met het hart van de Kamperpoort. Zo vervult de locatie op een vanzelfsprekende manier de gewenste functie als schakel tussen woonwijk en stadscentrum. Rondom het plein komt een uitnodigend stedelijk programma met appartementen, bioscoop, detailhandel en horeca. Het heeft eenzelfde dichtheid en kleinschalige uitstraling als de nabij gelegen binnenstad.

Ontsluiting
De winkels, horeca, leisure en bioscoop worden vanaf het plein of vanuit een van de (winkel)straten naar het plein ontsloten. Deze gebouwen hebben een transparante en toegankelijke uitstraling, zodat zowel overdag als 's avonds een levendig beeld ontstaat.

Expeditie
In het bouwblok A bevindt zich aan de noordzijde expeditieruimte. Vrachtwagens kunnen parallel aan de Katerdijk buiten parkeren. Via een expeditiegang kunnen de winkels bevoorraad worden. Een inpandig expedtiehof is daarmee niet nodig. De overige winkels en horeca kunnen met kleinere vrachtwagens via de Nachtegaalstraat vanaf de straat- of pleinzijde bevoorraad worden op afgesproken tijdstippen gedurende de dag.

Woningen
De ontsluiting van de appartementen interfereert zo min mogelijk met de winkels en voorzieningen op de begane grond en is centraal georganiseerd vanuit de woon- of winkelstraten. Via een gemeenschappelijke entree zijn de appartementen met een galerij of portiek ontsloten. De grondgebonden woningen hebben een voordeur direct aan een woonstraat. Indien mogelijk hebben ze tevens een achterom van waaruit de tuinen en bergingen bereikt kunnen worden.

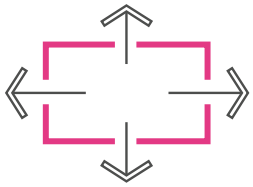
Parkeergarage
De in- en uitrit van de parkeergarage liggen aan de Katerdijk. Gezien de capaciteit van de garage zijn waarschijnlijk twee (rechtsaf) opstelstroken aan de Katerdijk nodig. Hierbij moet rekening gehouden worden met voldoende ruimte voor wachtende auto's voor de inrit. Het bronpunt van de parkeergarage voor de bezoekers van het Katwolderplein en de binnenstad ligt bij het plein. Tevens is er vanaf deze plek direct zicht op de Peperbus voor een goede oriëntatie op de binnenstad.

Nooddiensten en gemeentediensten
Het gehele gebied dient toegankelijk te zijn voor nood- en gemeentediensten. Er is voldoende doorrijdbreedte. De straten vanaf de Nachtegaalstraat moeten voor deze voertuigen bereikbaar en toegankelijk zijn. Met uitzondering van deze diensten en de expeditie voor winkels en horeca is het hele gebied autovrij.

Langzaam verkeer
Het plein en de winkelstraten zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Fietsen kunnen gestald worden aan de Pannekoekendijk, Katerdijk en op het plein. Het aantal benodigde plaatsen staat in het programma van eisen voor de openbare ruimte. De woonstraten zijn toegankelijk voor fietsers en te bereiken vanaf de Nachtegaalstraat en Meeuwenlaan. Alle woningen hebben een berging of inpandige fietsenstalling.

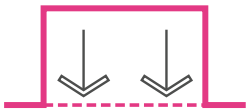
Architectonische kernwaarden

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



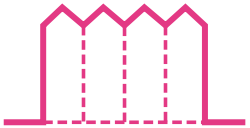
Gebouwen staan op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte.

3. Driedeling



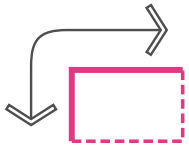
Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



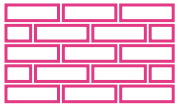
Gebouwen zijn verticaal geleed als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



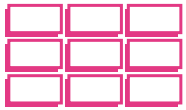
Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing over het Katwolderplein.

6. Ambachtelijke materialen



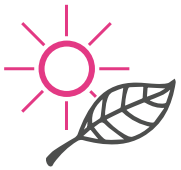
Gebruik van ambachtelijke, duurzame materialen met een rijke en tactiele detaillering.

7. Plastiek



De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar.

8. Duurzaamheid



Zichtbaar of onzichtbaar aanwezig, duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.

5 Beeldkwaliteitplan

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk behandelt het beeldkwaliteitplan Katwolderplein. Het is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven tijdens het ontwikkel- en ontwerpproces, waarmee de kwaliteit wordt bewaakt. Na vaststelling door de raad wordt dit beeldkwaliteitplan onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en is daarmee het toetsingskader voor Welstand bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. Welstand geeft een advies op de vergunningsaanvraag. De kwaliteit wordt tijdens het proces bewaakt door twee supervisoren: de stedenbouwkundige van de gemeente, die ook zorgt voor de afstemming met Welstand, en een door de gemeente ingehuurde architect als architectonische supervisor.
Tijdens het ontwikkelen van de plannen wordt ook advies gevraagd aan de participatiegroep. Deze werkgroep is samengesteld uit bewoners uit de directe omgeving zoals de Kamperpoort en het Maagjesbolwerk en verder uit afgevaardigden van belanghebbende organisaties en geïnteresseerden. Op verschillende momenten gedurende het ontwerpproces worden de plannen breed gecommuniceerd door openbare inloopavonden, besloten besprekingen en andere communicatiemomenten.

Waardering
Het Katwolderplein geeft samen met andere projecten rondom de gracht de stad een nieuw aanzien. Het is de plek waar de stad zich opent naar de buitenwereld, de stad toont zich open en gastvrij naar bewoners en bezoekers. Elk project rondom de singelgracht wordt gekleurd door zijn eigen historische, stedelijke en landschappelijke context. Het Katwolderplein is hierin het passtuk tussen de Kamperpoort en de historische binnenstad.

Beleid
- Het niveau van welstandstoetsing is hoog. Dit is in overeenstemming met de methodiek en de inhoud van de welstandsnota. Daarin hebben de binnenstad en de oude wijken grenzend aan de binnenstad een hoog welstandsniveau.
- Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en vernieuwen van de karakteristieken van de ruimtelijke structuur, openbare ruimte en de bebouwing.
- Specifieke (historische) kenmerken van de ruimtelijke structuur en openbare ruimte per plek vormen de uitgangspunten voor nieuwbouw.
- Bij de nieuwbouw wordt uitgegaan van een individuele opzet van gebouweenheden.
- Gebouweenheden staan direct aan de openbare ruimte. De plint is zo ontworpen dat het zorgvuldig de overgang openbaar / privé vormgeeft.
- Er is aandacht voor een zorgvuldige detaillering en gebruik van ambachtelijke materialen, waarbij de historische kenmerken van de context en de recente projecten in de omgeving inspiratiebronnen zijn. De architectuur sluit aan op de historische context, maar brengt ze naar deze tijd en is daarmee hedendaags traditioneel. De nieuwbouw verhoudt zich met de beschermde status van de binnenstad; monumentale en afleesbare eenheden. Nuchtere Nederlandse bouwkunst.
- Toepassingen van zonne-energie (pv-cellen en collectoren) hebben ruimtelijk een architectonische invloed. Alternatieve energievormen worden gestimuleerd, maar zijn ruimtelijk niet storend aanwezig. Duurzaamheid is leidend in de ontwikkeling, maar wordt ruimtelijk zorgvuldig in de architectuur en openbare ruimte ingepast.

Activiteiten
Het Katwolderplein bestaat uit clusters van wonen, winkelen, uitgaan, wandelen, verblijven en parkeren.

Sfeer en karakter
De ruimtelijke uitstraling van het Katwolderplein voldoet aan de volgende beschrijving:

- Van stedelijk en compact naar stedelijke luwte.
- Menselijke maat en schaal; organisch en ambachtelijk.
- Het is niet de binnenstad, maar het voelt wel zo.
- Gericht op de binnenstad, maar in bebouwing en openbare ruimte continu naar de Kamperpoort.
- Voetgangers en fietsers voelen zich er op hun gemak.

Architectonische kenmerken
De architectuur van het Katwolderplein voldoet aan de volgende beschrijving:

- Architectuur is krachtig, verticaal gericht en verankerd op de openbare ruimte.
- Bouwblokken zijn alzijdig.
- Onderscheidende delen van de bouwblokken hebben een eigen en eigentijdse architectonische verschijningsvorm; een variëteit aan volumes en architectuur.
- Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel: “Doe het gewone buitengewoon.”
- Kleurgebruik varieert: van de kleuren van de binnenstad tot de kleurenwaaier van de Kamperpoort.
- Reclame is onderdeel van of geïntegreerd met de architectuur.
- Zonnepanelen (pv-cellen) en collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zijn de zonnepanelen en collectoren zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking

De specifieke architectonische kenmerken worden hierna per bouwblok en per programma toegelicht.



5.2 Bouwblokken

Blok A
Blok A bestaat uit drie zeer onderscheidende delen: de bioscoop met commerciële ruimtes aan de zijde van de Pannekoekendijk en het plein. De parkeergarage in het middendeel en de grondgebonden woningen aan de zijde van de Vogelbuurt.

Situering
Bouwblok A is gesitueerd aan de markante groenblauwe structuurlijnen van singelgracht (Pannekoekendijk) en Zwarte Water / Hofvliet (Katerdijk). Tevens aan intieme woonpaden richting de Kamperpoort en aan het stadsplein.

Massa en vorm
De bouwmassa’s zijn georganiseerd in drie parallelle zones, schouder aan schouder en binnen een helder en eenduidig gedefinieerd bouwvlak. De massa verloopt van kleinschalig, aansluitend op de Vogelbuurt, naar monumentaal richting de binnenstad. Daarbij hebben de drie onderscheidende delen een eigen en eigentijdse architectonische verschijningsvorm.



Blok B
Bouwblok B kan nog verschillende functies herbergen. Het is in ieder geval een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Een marktvraag is bepalend voor het al dan niet realiseren van commercieel programma. Mogelijke commerciële functies in bouwblok B oriënteren zich op het plein. In het blok bevinden zich evenveel parkeerplaatsen als woningen, met uitzondering van de woningen die onderdeel zijn van de Vogelbuurt (westelijke zijde), waarvoor het parkeren reeds is opgelost.

Situering
Het blok wordt volledig omsloten door andere bouwblokken van het Katwolderplein en de Kamperpoort. Aan de zijde van het plein heeft het bouwblok contact met de rand van de wijk en de binnenstad. Het grenst aan de Nachtegaalstraat en aan drie autovrije winkel- en woonstraten. De westelijke en zuidelijke rand bestaan uit grondgebonden woningen, de oostelijke wand mogelijk uit commerciële ruimtes, grenzend aan het plein, met daarboven appartementen. De ontsluiting van de appartementen is gesitueerd tegenover de voetgangersentree van de parkeergarage. Het parkeerhof aan binnenzijde van blok B is bereikbaar via de Nachtegaalstraat. De grondgebonden woningen aan zuidzijde hebben indien mogelijk een overgangszone tussen openbaar en privé.

Massa en vorm
Bouwblok B is een samengesteld geheel van grondgebonden woningen, appartementen en mogelijk commerciële ruimtes aan het plein.



Blok C
Blok C kan nog verschillende functies herbergen. Het is in ieder geval een combinatie van grondgebonden woningen, appartementen en commerciële functies. Een marktvraag is bepalend voor het te realiseren commercieel programma. Commerciële functies oriënteren zich op het plein en de Pannekoekendijk. In het blok bevinden zich evenveel parkeerplaatsen als woningen.

Situering
Het blok staat aan het plein en de binnenstad (Pannekoekendijk). Het grenst aan de Nachtegaalstraat aan zuidzijde en aan de autovrije winkel- en woonstraat naar het Zijltje en de Kamperpoort. De westelijke zijde bestaat deels uit grondgebonden woningen, de oostelijke en noordelijke uit commerciële ruimtes grenzend aan het plein en de Pannekoekendijk met daarboven appartementen. De ontsluiting van de appartementen is gesitueerd aan de Nachtegaalstraat. Het parkeren in het bouwblok is bereikbaar via de Nachtegaalstraat. De grondgebonden woningen hebben indien mogelijk een overgangszone tussen openbaar en privé.

Massa en vorm
Bouwblok C is een samengesteld geheel van grondgebonden woningen, commerciële ruimtes en appartementen aan het plein en de Pannekoekendijk.

Bioscoop



Menselijke maat
Verticaal geleed en tactiele gevel



Programma als architectonische eenheid
Opdeling in kleinere herkenbare eenheden



Uitnodigende entree
Integreren van reclame en aankondigingen



Open karakter
Belichting en verlichting van het gebouw



Stadsicoon
Oriëntatiepunt in routing Katwolderplein

Commerciële ruimtes



Verticaal geleed
Gebouwen staan op de grond



Plint
Commerciële ruimtes in de plint



Hoge puien
Transparante puien in de lijn van de gevel



Verticaal geleed
Nuchtere Nederlandse bouwkunst



Relatie met het plein
Gebouwen staan op de grond

5.3 Gebouwen

Hieronder zijn per gebouwdeel / programmaonderdeel de randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit weergegeven.

Bioscoop

Massa en vorm
- Het grote volume van de bioscoop is opgedeeld in kleinere, herkenbare delen die zich verhouden tot de omgeving en de menselijke maat.
- Zijde van de Pannekoekendijk is de meest stedelijke zijde.
- Entree en de foyer op de eerste verdieping zijn transparant en richten zich op de binnenstad.
- Twee zalen op de hoeken aan de Pannekoekendijk mogen uitsteken buiten de rooilijn.

Gevel
- De bioscoop verhoudt zich architectonisch tot projecten in de directe omgeving, zoals het Maagjesbolwerk, de studentenwoningen aan de Burgemeester Roelenweg en het Kraanbolwerk. Ze hebben een eigen representatie in samenhang met elkaar.
- Verlichting wordt mee-ontworpen met de architectuur, 's avonds verrijkt het de openbare ruimte maar is niet overdadig of storend aanwezig.

Detaillering, kleur en materiaal
- Bioscoop sluit aan op projecten in de directe omgeving, zoals het Maagjesbolwerk, de studentenwoningen aan de Burgemeester Roelenweg en het Kraanbolwerk.

Commerciële ruimtes

Massa en vorm
- Commerciële ruimtes zijn gericht op de Pannekoekendijk, het plein en de route naar het Zijltje en de Kamperpoort.
- Bouwmassa aan het plein is vier lagen.
- Appartementen hebben een herkenbare dakbeëindiging.

Gevel
- Commerciële ruimtes hebben hoge transparante puien, deze markeren de overgang openbaar / privé. Er worden geen luifels toegepast en de puien liggen in de lijn van de gevel.

Detaillering, kleur en materiaal
- Commerciële ruimtes sluiten aan op projecten in de directe omgeving, zoals het Maagjesbolwerk, de studentenwoningen aan de Burgemeester Roelenweg en het Kraanbolwerk.

Parkeergarage



Entree parkeergarage
Ingepast in gevel



Uitgangen
Heldere en goed vormgegeven ruimtes



Aansluiting
Garage sluit aan op bestaande bebouwing



Entree parkeergarage
Spannend onderdeel van bezoek aan Zwolle



Overzichtelijk
Herkenbare plaatsen, duidelijke verwijzingen

Grondgebonden woningen



Entrees
Zorgvuldige overgang openbaar / privé



Tuinmuur
Gesloten bouwblokken



Plastiek
Materialisering is vriendelijk en benaderbaar



Detaillering
Sober maar ambachtelijk



Delftse stoep
Woningen staan aan de openbare ruimte

Parkeergarage

Massa en vorm
- De vorm van de parkeergarage voegt zich als vanzelfsprekend in de meerduidige stedelijke context en is een uitdrukking van de functie en de constructie.
- Entrees van de garage, zowel die voor de auto's als voor voetgangers, zijn duidelijk herkenbaar in de massa van het gebouw.
- De massa van de parkeergarage loopt trapsgewijs op, van twee naar vier bouwlagen bij de bioscoop.
- De parkeergarage heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling passend bij haar regionale betekenis en toont zich als volwaardig stadsblok.

Gevel
- Gevels van de garage sluiten aan op de ruimtelijke karakteristiek van de aanliggende stedelijke ruimte.
- Entrees van de garage, zowel die voor de auto's als voor voetgangers zijn duidelijk herkenbaar .
- Vanaf de openbare ruimte en de aanliggende woningen zijn geen geparkeerde auto's te zien.
- Gevels tonen een parkeergarage en hebben de architectonische kwaliteit van een stedelijk bouwblok.

Detaillering, kleur en materiaal
- De parkeergarage is, net als de andere bouwdelen, zorgvuldig en goed gedetailleerd.

Grondgebonden woningen

Massa en vorm
- Woningen aan de oostzijde nemen de massa en de vorm over van de bestaande Vogelbuurt, de meest noordelijke woningen nemen de massa over van de hogere woningen aan de Katerdijk, te weten twee lagen met kap.
- Woningen aan de Nachtegaalstraat sluiten aan op de architectonische compositie van de bestaande Vogelbuurt met een afwisseling van een en twee lagen met kap of plat, ze vormen een architectonische eenheid met de commerciële ruimtes en appartementen.
- Woningen maken deel uit van een groot blok maar zijn individueel geleed en herkenbaar, ze hebben een voordeur aan straat.
- Tuinen aan de straatzijdes worden afgesloten door mee-ontworpen tuinmuren.
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan de hoekwoningen nabij het centrale pleintje in de Vogelbuurt.

Gevel
- Gevels van de woningen spiegelen de overzijde van de woonstraten.
- Kopgevels hebben de uitstraling van een voorgevel.
- Woningen aan de Nachtegaalstraat sluiten aan op de commerciële ruimtes en appartementen.

Detaillering, kleur en materiaal
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de grondgebonden woningen nemen die van de bestaande Vogelbuurt over.

Appartementen



Verticaal geleed
Hedendaags traditioneel



Herkenbaarheid
Onderscheidende volumes



Aansluiting op bestaande omgeving
Nuchtere Nederlandse bouwkunst

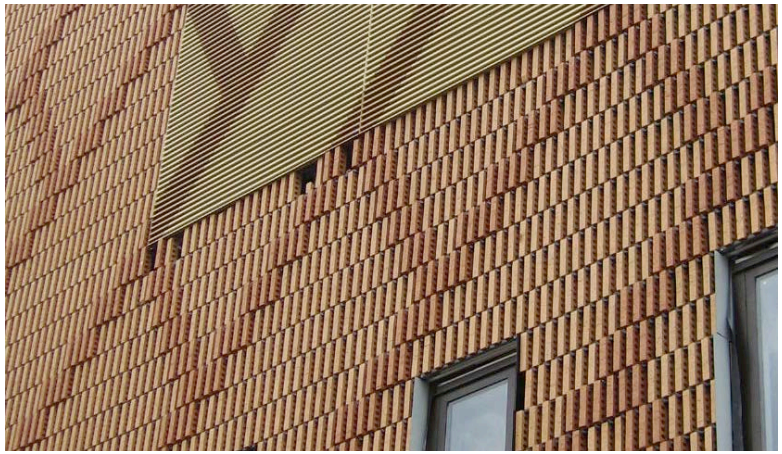


Dak
Herkenbare dakbeëindiging



Entree
Stijgpunten zijn geïntegreerd in de gevel

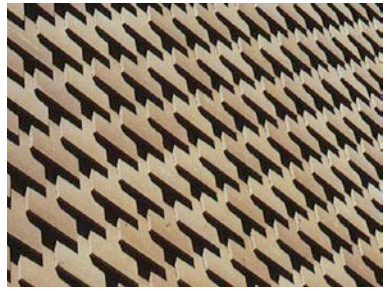
Materialen



Reliëf
Steenachtige tactiele gevels



Steen
Gemetseld of met grote blokken



Plastiek
Steenachtige tactiele gevels



Aards kleurgebruik
Sober maar ambachtelijk materiaalgebruik



Vogelbuurt
Aansluitend op bestaande materiaalkeuze

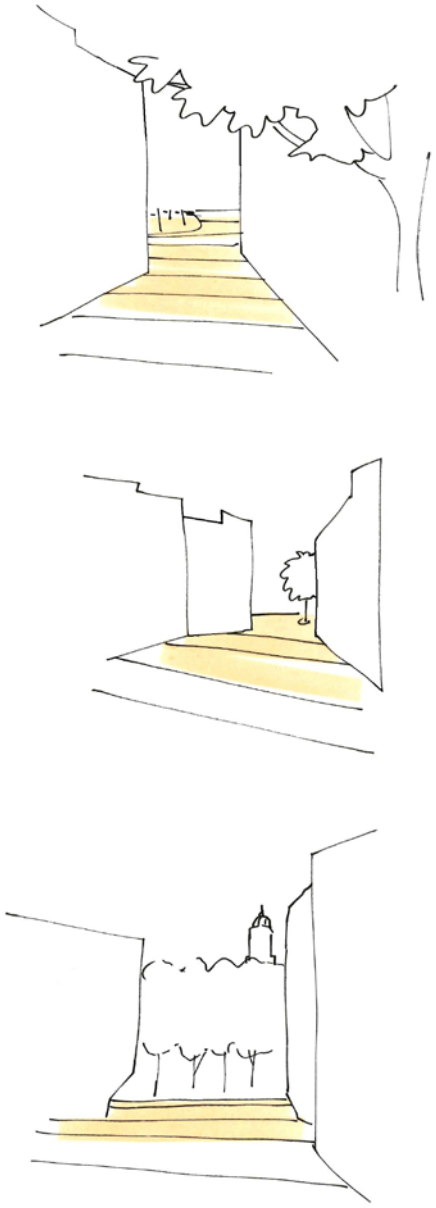
Appartementen

Massa en vorm
- Appartementen zijn gericht op de Pannekoekendijk, het plein en de route naar het Zijltje en de Kamperpoort.
- Bouwmassa aan het plein is vier lagen.
- Appartementen hebben een herkenbare dakbeëindiging.

Gevel
- Appartementen boven commerciële ruimtes hebben een duidelijke architectonische relatie met de winkelpui.
- Bergingen ten behoeve van appartementen leiden niet tot blinde gevels.
- Stijgpunten van appartementen zijn geïntegreerd in de gevel en zijn zorgvuldig ontworpen, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw als geheel.
- Galerijen en overige verkeersruimtes van appartementen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Detaillering en materiaalgebruik

Algemeen geldt voor het Katwolderplein dat een goede detaillering belangrijk is in dit compact stedelijke milieu, de gebouwen staan direct aan de openbare ruimte en komen dichtbij de gebruikers. De detaillering is rijk, tactiel en ambachtelijk. De gebruikte materialen zijn aards, eerder dan etherisch en sluiten aan op de in de omgeving aanwezige kleuren. Natuurlijke materialen maken de architectuur vriendelijk en benaderbaar. Op deze wijze neemt het Katwolderplein de positie in tussen de rijke gevelarchitectuur van de binnenstad en het meer sobere en ambachtelijke van de Kamperpoort.



Altijd een boom in het zicht
Bomen zorgen voor leven en sfeer

Groenstructuur



Katwolderplein
Boomgroepen op het plein



Peperbus
Waardevol in beleving openbare ruimte



Straatverbredingen
Solitaire stadsbomen bij profielverbredingen



Katwolderplein
Boomgroepen op het plein



Verblijfsplekken
Groene accenten en boomgroepen op het plein

6 Openbare ruimte

6.1 Ruimtelijke kwaliteit

De inrichting en uitstraling van de openbare ruimte van de Vogelbuurt en het Katwolderplein sluiten nauw op elkaar aan. Het gaat in dit plan om het Katwolderplein maar de openbare ruimte kan niet beschreven worden zonder die samenhang in het oog te houden.
De openbare ruimte is weliswaar stenig maar toch levendig en vriendelijk van karakter. Het gebied is autoluw zodat er ruimte is om te leven, winkelen, uit te gaan en te spelen. De verblijfsplekken hebben een grote variatie in afmeting, gebruik en materiaal. Daarmee nodigt de ruimte uit tot ontmoeten en verblijven. Routes zijn zo aangebracht dat er een steeds wisselend perspectief op de bestaande stad mogelijk is.

Groenstructuur
Groen in de stad is van cruciaal belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. De Kamperpoort is een dichtbebouwde stadswijk, maar stadsbomen zorgen voor leven en sfeer in de straten. Het zijn vaak enkele bomen op markante punten in de straat die het beeld bepalen.
De Kamperpoort wordt aan de wijkranden omzoomd door opvallende ruimtelijke hoofdstructuren, waarin groen en water belangrijk zijn: Pannekoekendijk, Katerdijk met het groene eiland Hofvliet en de groene zone tussen de Meeuwenlaan en de A28. Dit groen markeert de oorspronkelijke lijnen waarlangs de wijk zich ontwikkeld heeft. De instandhouding van dit groen heeft prioriteit.
Vanaf de groene plek bij villa Nietzman is de binnenstad via de nieuwe Rodetorenbrug bereikbaar. Ten behoeve van de aanleg van de brug heeft een bomeninventarisatie op en rond het Katwolderplein plaatsgevonden. Uitgaande van deze inventarisatie worden bestaande bomen zoveel mogelijk gespaard, waar dit niet kan worden bomen in de directe omgeving gecompenseerd.
Op het Katwolderplein worden bomen toegepast op bijzondere locaties: op het plein, in straatverbredingen en bij toegangen vanaf de rand van het plangebied. In het straatbeeld is altijd een boom in het zicht. Voor goede groeiomstandigheden worden bomen op lichte standplaatsen geplaatst. Op het plein wordt een groep bomen geplaatst.
Plantenbakken worden terughoudend toegepast in samenhang met bomen, banken en ander straatmeubilair. Plantenbakken kunnen worden gecombineerd met boombakken en zijn tevens aanleiding voor het plaatsen van zitelementen.

Materiaal
Het bestratingsmateriaal van het woongebied van het Katwolderplein sluit aan bij het definitief ontwerp openbare ruimte Kamperpoort. Het materiaal op het plein sluit aan op de binnenstad. Deze twee sferen smelten samen in het plangebied zodat een eenheid ontstaat.
De straten en pleinen worden uitgevoerd met hoogwaardige bestratingselementen die passen bij het materiaal dat gebruikt is in de binnenstad en de Kamperpoort. Dit kan worden aangevuld met verbijzonderingen in natuursteen voor accenten of structuurlijnen op het plein. Deze accenten worden op een eigentijdse manier vormgegeven om het plein een eigen hedendaagse uitstraling te geven, waarbij de sfeer van het gebruikte materiaal duidelijk aansluit bij de binnenstad.

Spelen
De openbare ruimte op het Katwolderplein en in de Vogelbuurt is verkeersluw en daarom zeer geschikt voor spelen op straat. Bij het wijkcentrum Kamperpoort zijn twee speelplekken ingericht. Deze speelplekken zijn vormgegeven voor kinderen van 2 tot 6 en van 4 tot 12 jaar en zijn tegelijk onderdeel van het Nachtegaalplein als ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Elders in het plangebied zijn verschillende onderdelen van de openbare ruimte aanleiding voor allerlei spelvormen, zoals hoogteverschillen, trapelementen, afwijkende verharding en patronen in bestrating. Spelen wordt zodoende geïntegreerd in de openbare ruimte.

Materialen



Verbijzonderingen
Structuurlijnen op het Katwolderplein



Materiaal
Hoogwaardig bestratingsmateriaal



Hemelwater
Zorgvuldig ontworpen hemelwaterafvoer



Kamperpoort
Inrichtingsmateriaal sluit aan bij Kamperpoort



Verbijzonderingen
Structuurlijnen op het Katwolderplein

Spelen



Verblijven en ontmoeten
Voor bewoners en bezoekers



Spelaanleidingen
Gecombineerde zit- en speelobjecten

Beeldende kunst



Gevelkunst
Sculpturen op de gevel, Düsseldorf



Digitale kunst
Virtueel museum Zuidas, Amsterdam



Monumentale kunst
Kunstwerk als evenement

Sfeer, veiligheid, klimaat en geluid
Het leefmilieu van het Katwolderplein en de Vogelbuurt is straatgericht. Het nodigt uit tot ontmoetingen op straat, bij buurtverblijfplaatsen en speelplekken. Bewoners kennen elkaar of weten elkaar in de buurt te vinden. Een goede sfeer komt de sociale veiligheid ten goede, veiligheid versterkt het gevoel van welbehagen. Beide aspecten worden door de inrichting van de openbare ruimte ondersteund. Hierbij wordt gelet op een goede afstemming met functies, gebruik en voorzieningen van het openbaar gebied. Hierbij is een zekere beschutting tegen het omliggende drukke verkeer, met name geluid. Overzichtelijkheid en duidelijkheid in de openbare ruimte zijn essentieel voor het welbevinden van bewoners en gebruikers. Ter versterking hiervan worden de woningen aan de straatzijde zoveel mogelijk op maaiveldniveau ontsloten. Architectuur, ontwerp en aanleg van achterpaden zijn eveneens belangrijk.

Zicht op de Peperbus
Op een aantal plekken kan de Peperbus en dus de binnenstad worden gezien. Zicht op de toren is een waardevol onderdeel in de beleving van de buitenruimte. Door deze plekken vast te leggen wordt hier in de verdere planvorming rekening mee gehouden en wordt voorkomen dat dit zicht wordt beperkt of afgesloten.

Overgang openbaar / privé
De bebouwing kenmerkt zich door straatgerichte entrees, deze liggen grotendeels op maaiveldniveau. In een aantal gevallen wordt aan de voorzijde van woningen de aansluiting met de openbare ruimte anders vormgegeven. Langs de Nachtegaalstraat, als achterstraat van de Hoogstraat, bevindt zich een zogeheten 'Delftse stoep' en langs de Meeuwenlaan een verhoogd woonpad.

Verlichting
Op het plein wordt hetzelfde armatuur toegepast als in de binnenstad, waarbij de verlicht geschiedt met led-lampen. De verlichting wordt bij voorkeur aan de gevel of aan spandraden bevestigd. Incidenteel kunnen paaltoppen worden toegepast. Voor nadere technische eisen wordt overleg gevoerd met de gemeente.

Beeldende kunst
Beeldende kunst in de openbare ruimte reageert op de ruimtelijke context van de locatie. Dit kan door de plaatsing van een element op de belangrijkste pleinruimte, maar ook door bijvoorbeeld verspreide elementen die een bepaald thema verbeelden. De opdrachtverlening voor beeldende kunst is de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke commissie beeldende kunst.

6.2 Gebruikskwaliteit, functionaliteit en bereikbaarheid

De openbare ruimte is toegankelijk zijn voor alle gebruikers, het Katwolderplein is daarom voor verschillende gebruikers vanaf diverse zijden bereikbaar. Fietsers bewegen zich hierbij gemengd met voetgangers door het gebied. Het maaiveld wordt daarom vlak vormgegeven, er zijn geen hoogteverschillen in het maaiveld zoals stoepen. Hiermee is het plein ook goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk voor rolstoelgebruikers.
De winkel-, woonstraten en het plein zijn niet toegankelijk voor auto's. Verkeerskundige wordt het plangebied ingericht als verblijfsgebied voor voetgangers. Voor bevoorrading, nooddiensten en incidenteel verhuiswagens is het gebied wel bereikbaar. Door middel van een verkeersbesluit wordt het gebied aangewezen als voetgangersgebied, daarnaast reguleert het ontwerp van het maaiveld automatisch het gewenste gebruik van de ruimte. De bewoners van de woningen grenzend aan de Vogelbuurt parkeren in de parkeergarage en langs de Meeuwenlaan.

De bioscoop kent zijn eigen dagelijkse dynamiek. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen bij de entree gerealiseerd en het trottoir voor de entree is voldoende breed om piekmomenten van bezoekers te faciliteren.

Straatmeubilair



Zwols
Straatmeubilair sluit aan op de binnenstad



Variatie
Combinatie van zitplekken met groen



Zitmeubilair
Vormgegeven als kunstobject



Variatie
Onderscheidende zitplekken

Fietsparkeren



Stallingsruimte
Plaatsingsruimte voor losgeplaatste fietsen



Fietsklemmen
Fietsparkeren deels met klemmen uigevoerd

Verlichting



Bevestiging
Armaturen aan een wandarm of overspanning



Armatuur
Op het plein gelijk aan de binnenstad



Verlichtingskunst
Armaturen als kunstobject



Bevestiging
Armaturen aan een wandarm of overspanning

Fietsparkeerplaatsen
Voor fietsers worden parkeervoorzieningen getroffen. Fietsparkeerplaatsen zijn compact vormgegeven en dicht bij de voorzieningen gesitueerd. De ASVV geeft de volgende richtlijnen:

Supermarkt / winkels:	5-7 fp per 100 m2 BVO	→ 150 fp
Bioscoop:	25-30 fp per 100 zitplaatsen	→ 450 fp
Regulier streekvervoer:	3-10 fp per halte	→ 80-100 fp

Het eenvoudig optellen van deze richtlijnen leidt tot een aantal fietsparkeerplaatsen dat aan de hoge kant lijkt. Daarom wordt voor de gehele locatie uitgegaan van een reservering van 450 fietsparkeerplaatsen. Omdat er sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, worden circa 225 parkeerplaatsen in klemmen uitgevoerd. De resterende ruimte kan worden gebruikt voor losgeplaatste fietsen en als plaatsingsruimte voor brommers en scooters. Met verschillende initiatiefnemers zal worden overlegd hoe en in welke mate fietsenstallingen in gebouwen kunnen worden ondergebracht. Mocht na oplevering van de eerste fase blijken dat het aantal fietsklemmen te laag is ingeschat, kan worden besloten dit aantal te verhogen.

Bevoorrading
De bevoorrading van winkels en bioscoop in bouwblok A vindt plaats door middel van een opstelplek langs de Katerdijk en een interne expeditiegang in het gebouw. Kleinere winkels in de blokken B en C worden bevoorraad vanaf het plein dat vanaf de Nachtegaalstraat toegankelijk is. Verhuiswagens kunnen gebruik maken van dezelfde laad- en losroute over het plein.

Hulpdiensten
De toegangen van het Katwolderplein en de Vogelbuurt zijn toegankelijk voor hulpdiensten. Voor brandweerwagens wordt in overleg met de brandweer een route bepaald en een aantal opstelplaatsen. Dit geldt voor zowel het plein als voor de overige plandelen. Een bluswagen heeft de mogelijkheid op het plein te keren. Vanaf een koppelingspunt voor bluswater kunnen brandweerslangen maximaal 40 meter worden uitgerold, alle plandelen liggen dus binnen 40 meter van een koppelingspunt. Dit betekent dat er 2 tot 4 koppelingspunten worden gerealiseerd. Bij de locatiekeuze wordt aangesloten bij bestaande koppelingspunten in de omgeving.

Terras
Op het Katwolderplein kunnen horecafuncties worden gerealiseerd. De locatie van mogelijke terrassen op het plein wordt in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte bepaald. Terrassen worden niet voorzien van een vaste afscheiding en er geldt dezelfde terrasverordening als voor de binnenstad.

Veiligheid
Voor de veiligheidsopgave is het belangrijk het ontwerp van de openbare ruimte en architectuur integraal te benaderen. Gemeentelijke normen en het Politiekeurmerk zijn maatgevend voor ondermeer verlichting, achterpaden, hekwerken en hang- en sluitwerk. Functiemenging in het gebied en activiteiten zowel overdag als 's avonds dragen bij aan de sociale veiligheid van de openbare ruimte en de parkeergarage.

6.3 Beheer

Materiaal
Het beheerniveau van de toegepaste materialen is vergelijkbaar met het niveau van de binnenstad, dit geldt met name ten aanzien van verharding en meubilair.

Groen
Het beheerniveau van de beplanting is vergelijkbaar met dat van de Kamperpoort. Er wordt geen intensieve beplanting met bijvoorbeeld eenjarige planten toegepast.

Afvalinzameling
Vergelijkbaar met de Kamperpoort wordt de inzameling van afval georganiseerd met ondergrondse afvalcontainers. Bij een eventuele supermarkt worden twee glasbakken, één textielbak en één plasticbak geplaatst. Deze locaties zijn voor de ophaaldienst goed en veilig bereikbaar.

Hulpdiensten
De straten van het Katwolderplein en de Vogelbuurt zijn toegankelijk voor hulpdiensten. Indien noodzakelijk wordt het gebied begrensd met 'pollers'. Daarnaast is het gebied gedurende afgesproken tijdstippen (venstertijden) toegankelijk voor leveranciers met gemotoriseerd verkeer.

Kabels en leidingen
Nutsvoorzieningen zoals transformatoren en CAI-kasten worden opgenomen in tuinmuren, gevels en bebouwing. Indien dit niet mogelijk is, worden deze voorzieningen ingepast in de openbare ruimte. De locatiekeuze en materialisering van nutsvoorzieningen is terughoudend en wordt in overleg met de contractpartijen besloten.

Waterhuishoudkundige aspecten
In de planvorming van de Kamperpoort is al op de toename van hemelwater geanticipeerd door het vergrote waterbergingsstelsel. Hierbij hebben de straten en pleinen een waterbergend vermogen, zodat van dorpel tot dorpel 50 mm water kan worden gebufferd in de openbare ruimte. Groene (sedum)daken kunnen een belangrijke bijdrage hebben bij het opvangen van regenwater.

Technische eisen waterschap
Huidige bomen die in het dijktracé staan, mogen vervangen worden. In alle andere gevallen geldt, dat bomen minimaal 6 meter uit de kernzone van de dijk (10 meter uit de teen van de dijk) geplaatst moeten worden. Dit geldt ook voor andere graafwerkzaamheden, zoals de aanleg van ondergrondse kabels en leidingen. Van 15 november tot 15 april mogen werkzaamheden binnen de beschermingszone van de dijk uitgevoerd worden. Alle werkzaamheden binnen het dijktracé dienen altijd in overleg met Waterschap Groot Salland te geschieden.

6.4 Duurzaamheid

Een duurzame inrichting van de openbare ruimte van het Katwolderplein en de Vogelbuurt draagt niet alleen bij aan 'een betere wereld', maar vooral aan een prettig leefklimaat en een gebruiksruimte die lang aan de wensen van gebruikers voldoet. Onderstaande onderwerpen zijn belangrijk bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Groen en water
Ondanks het intensieve gebruik van de openbare ruimte is het mogelijk om groen in te zetten voor de realisatie van een prettige en duurzame gebruiksruimte. Groen is ook een belangrijk middel om de klimaatbestendigheid van de stad te vergroten. Beplanting kan aan gevels en op de daken van bebouwing geplaatst worden, waarbij ook grotere bomen mogelijk zijn. De voordelen van dit groen liggen met name in de bijdrage aan een prettig en gezond leefklimaat. Bomen geven luwte, schaduw en koelte waardoor de in beginsel stenige buitenruimte niet snel teveel opwarmt (hittestress) of te winderig is. De openbare ruimte wordt ook gekoeld door strijkwind over oppervlaktewater. Een waterspeelplaats of waterplein kan daaraan bijdragen.
Dak- en gevelgroen kunnen ook bijdragen aan de isolatie van gebouwen wat de energievraag reduceert. Een groene inrichting draagt bij aan de natuurbeleving in de stad en, zij het in geringe mate, ook aan het binden van CO2 en het afvangen van fijnstof. Beplanting kan, met de juiste soorten-

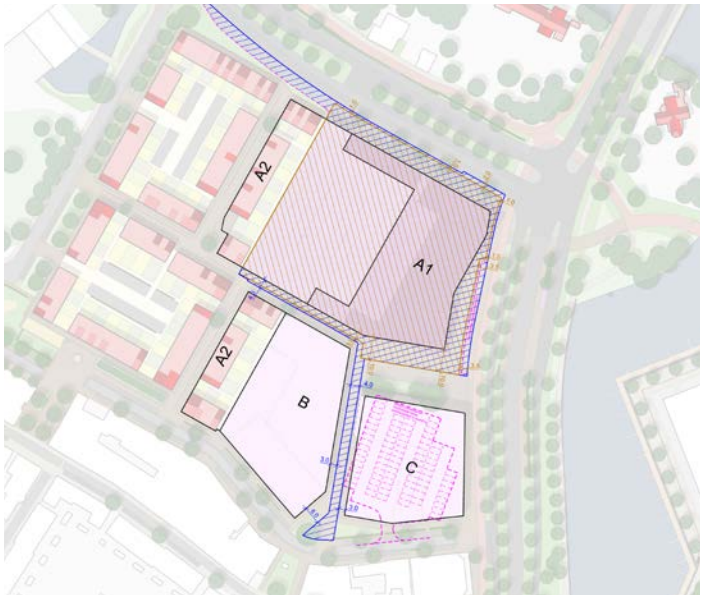
keuze, ook ruimte bieden aan dieren in de stad. Daarbij worden voor vogels nestkasten geplaatst.
Een laatste bijdrage van groen is het vasthouden van regenwater, wat de belasting op het riool vermindert. Het riool zelf wordt uitgevoerd als een verbeterd gescheiden stelsel. Hierdoor stroomt schoon regenwater niet naar de zuivering maar naar nabijgelegen waterpartijen.

Energie
Om warmte-koude-opslag mogelijk te maken worden in de openbare ruimte plekken gereserveerd voor de aanleg van bronnen ten behoeve van één of meer bodemenergiesystemen.

Materiaalgebruik
De toegepaste materialen voor straatmeubilair, verhardingen, verlichting, trappen en dergelijke bepalen niet alleen de uitstraling van het gebied, maar ook wat de milieubelasting van dit onderdeel van het plan is. De milieubelasting wordt het sterkst verkleind wanneer het materiaal lang mee gaat en een duurzame oorsprong heeft door bijvoorbeeld hergebruik of nabije productie wat vervoersbewegingen vermindert. Verder is belangrijk dat toegepaste materialen te hergebruiken zijn en dat het geen giftige stoffen vrijlaat.

Bij de verlichting hebben led-lampen de voorkeur, tijdelijk dimmen draagt bij aan de besparing van energie.

Voor het toe te passen plantmateriaal is het belangrijk om er op toe te zien dat dit van een duurzame kweker komt. Bij de toepassing van hout voor bijvoorbeeld gebouwen of straatmeubilair is het evident dat dit afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen met het FSC-keurmerk.



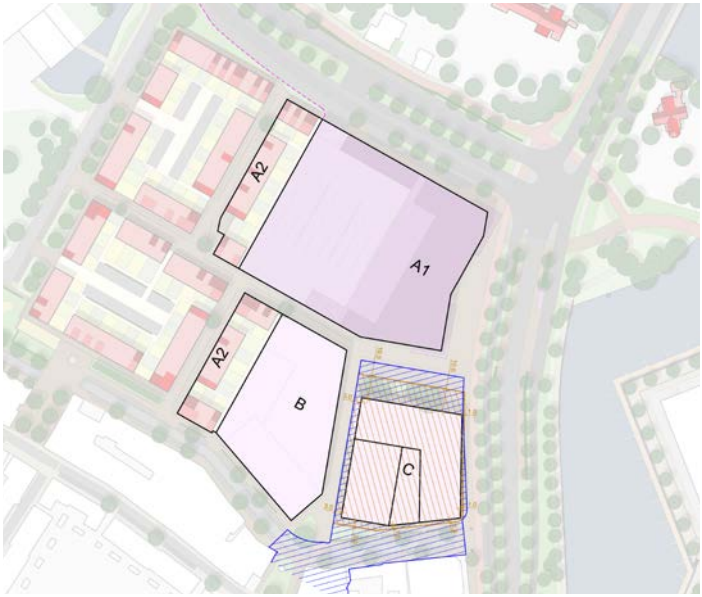
Bouwfase A1



Bouwfase A2



Bouwfase B



Bouwfase C

A1 Bouwblok

Beschikbaar bouwterrein

In te richten openbaar gebied bij oplevering bouwblok

Ruimtereservering (fiets)parkeren en invoeger ten behoeve van parkeergarage

7 Projectmatige aanpak

Geld
In de vastgestelde grondexploitatie van de Willemspoort / Vogelbuurt zijn de benodigde financiën voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Er wordt gerekend met een bijdrage van ontwikkelaar Multi Vastgoed bv.

Organisatie
Gemandateerd ambtelijk projectmanager is Ron Eggink (Gemeente Zwolle, eenheid Ontwikkeling / Projectontwikkeling). Hij is tevens projectmanager van de gehele Kamperpoort. Henk Snel (Gemeente Zwolle, eenheid Expertisecentrum / Ruimtelijke planvorming) is de superviserend stedenbouwkundige en superviseert tijdens het ontwerpproces ook de buitenruimte. Samen met Martijn Boelhouwers (buro MA.AN) superviseert hij tevens het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitwerkingen die hieruit volgen.
De gemeente Zwolle neemt het ontwerp en de aanleg van de buitenruimte ter hand.

Kwaliteit
Het te bereiken kwaliteitsniveau is te lezen in de hoofdstukken 4, 5 en 6.

Informatie en Communicatie
De projectmanager bewaakt de intern en extern gerichte informatiestromen. Tijdens het ontwerpproces zal geregeld worden gecommuniceerd met de direct belanghebbenden zoals de participatiegroep Katwolderplein / Vogelbuurt en het waterschap Groot Salland.
Omdat de inrichting van de openbare ruimte meer omvat dan een eenvoudige herbestrating is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Nadat het ontwerp door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, wordt het plan ter inzage gelegd, waarna een ieder vier weken de tijd heeft om te reageren. Voorgesteld wordt het ontwerp in de participatiegroep te presenteren en daarop aansluitend een kleine expositie in te richten in het wijkcentrum.

Fasering en planning
De planning van het inrichtingsplan buitenruimte wordt bepaald door de planning van het bouwplan Katwolderplein / Vogelbuurt. Een uitgewerkte planning is hiervoor op dit moment niet te geven. Rekening moet worden gehouden met een looptijd voor het ontwerp van vier maanden en vier maanden werkvoorbereiding.

Het openbaar gebied wordt gefaseerd aangelegd. Na oplevering van bouwblok A en het westelijke deel van bouwblok B wordt het aangrenzende openbare gebied zoals aangegeven in de tekening hiernaast definitief aangelegd. Tevens wordt, weliswaar tijdelijk maar wel met de definitieve straatstenen, de looproute naar het Zijltje aangelegd. Deze looproute wordt voorlopig 4 meter breed. De precieze grens van het definitief in te richten deel van het plein wordt bepaald aan de hand van het definitieve ontwerp van de openbare ruimte. Het overblijvende terrein van bouwblok B wordt tijdens de bouw gebruikt als bouwdepot. Daarna kan het terrein tijdelijk worden ingericht of ingezaaid. Het terrein van bouwblok C wordt, tot de ingebruikname van de parkeergarage, ingericht met 85 parkeerplaatsen. Dit bestaande parkeerterrein wordt aangepast op het nieuwe profiel van de Pannenkoekendijk. Net als bij bouwblok B kan daarna het terrein tijdelijk worden ingericht of ingezaaid.
De definitieve aanleg van het overige openbare gebied is afhankelijk van de realisatie van het resterende deel van bouwblokken B en C. De inrichting van de Nachtegaalstraat hangt daarmee samen.

Colofon

Titel: **Katwolderplein**
Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en pve openbare ruimte

Status: **Concept**

Datum: **9 januari 2014**

Uitgave: **Gemeente Zwolle**