



Zwolle

Stedebouwkundige verkenning Schuttevaerkade

februari 2018

Schuttevaerkade

Situatieschets

Startpositie

De schil rondom de Zwolse historische binnenstad is in ontwikkeling. Fraaie projecten geven Zwolle nog meer smoel, zoals het Kraanbolwerk en het Katwolderplein.

Partijen zien ook kans om het gebied Schuttevaerkade te transformeren naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Deze stedenbouwkundige verkenning schetst een gewenste ontwikkelrichting voor het gebied.



Schuttevaerkade

Historie

Buitenoever stadsgracht

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17de eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje.

De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgerond.

Houtzaagmolen De Zwaan

Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods getekend op de plaats waar nu de Schuttevaerkade ligt. De Zwaan was op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw.

Op deze plek is waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje



gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade).

Huidige situatie

Anno 2018 herbergt het gebied diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied Schuttevaerkade wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de weg staan een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel.



Schuttevaerkade

Thema's

Aansluiting en samenhang

De Schuttevaerkade kan stedenbouwkundig onder verschillende thema's worden geschaard; elk thema heeft z'n eigen kenmerken.

Aansluiting ontwikkelingen

Het Waterplein is de naam van een reeks projecten aan de westzijde van de binnenstad, waarin de binnenstad haar grenzen buiten de gracht verlegt.

De Schuttevaerskade grijpt hier op aan als laatste en afrondende ontwikkeling.

Waterplein (zie volgende pagina)

Levendige kade

Met het drukker en stedelijker worden van de stad is het voor de leefbaarheid en het aantrekkelijk wonen belangrijk dat goede fiets- en wandelroute naar het buitengebied worden ontwikkeld.

De oevers van het Zwartewater hebben de potentie om een aaneengesloten stelsel van openbare ruimtes te worden, mede

door ontwikkelingen in vastgoed. De Schuttevaarkade is hiervan een cruciaal onderdeel.

Oever Zwartewater



Plint aan trottoir

Een stadsstraat ondersteunt het dagelijks leven in de stad en de dagelijkse sfeer, en vormt daarmee een lijn waar de stedelijkheid ten volle ervaren kan worden. Hier bevindt zich het grootste deel van de openbare ruimte van de stad.

De stadsstraat dient verschillende functies en zoekt daarin naar balans in bewegen en verblijven. Ook zoekt het evenwicht in scheiding van en interactie tussen weggebruikers. Ten slotte dragen de panden aan de straat bij aan levendigheid. De stadsstraat vindt een optimum tussen functionaliteit en ambiance.

Stadsstraat



Samenhang met Dieze

De strook bebouwing langs de Burgemeester Roelenweg en de Schuttevaarkade bestaat uit vrijstaande, omvangrijke gebouwen met parkeervelden. De samenhang met de achterliggende woonwijk is mager. De huidige bebouwing heeft geen positief effect op de leefbaarheid van de wijk. Integendeel zelfs, ze vormt een barrière. De Schuttevaarkade biedt potentie Dieze 'gezicht' te geven door aansluitende bebouwing in vormen en lijnen.

Dieze

Schuttevaerkade

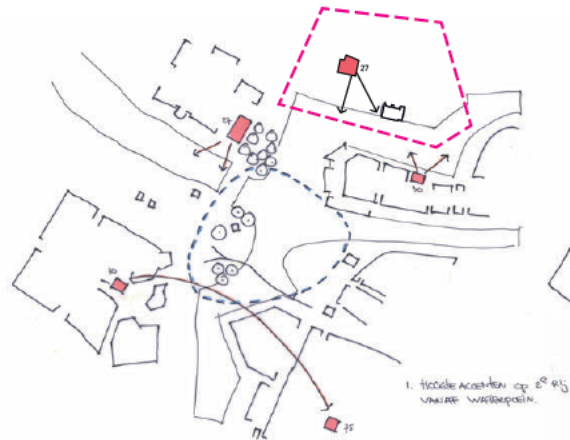
Waterplein - uitgangspunten

Aansluiting en samenhang

De Schuttevaerkade sluit aan op de projecten rond het Waterplein; de visie Het Waterplein biedt met 7 uitgangspunten een uitgelezen kans om ook ruimtelijk en in uitstraling mee te doen in de samenhang rond dit gedeelte van de stadsgracht.

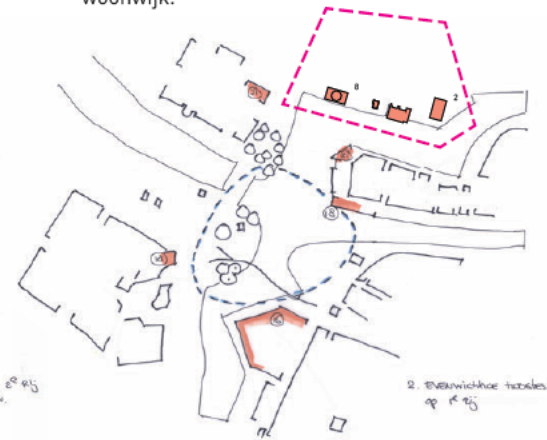
1. Hoogteaccenten op 2e rij

Hoogteaccenten op de 2e rij; tot 9 lagen hoog



2. Evenwichtige hoogtes op 1e rij

Evenwichtige hoogtes rondom en 1e rij; 6 lagen als horizon, lager bij aansluiting woonwijk.



3. Open zicht op water en groen

Open zicht op water en groen; centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht.



4. Maaiveld op twee niveau's

Beleving water, maaiveld op meerdere niveaus; openbare wandelkade en lager gelegen steiger, trap naar steiger.

5. Cadeau aan de stad

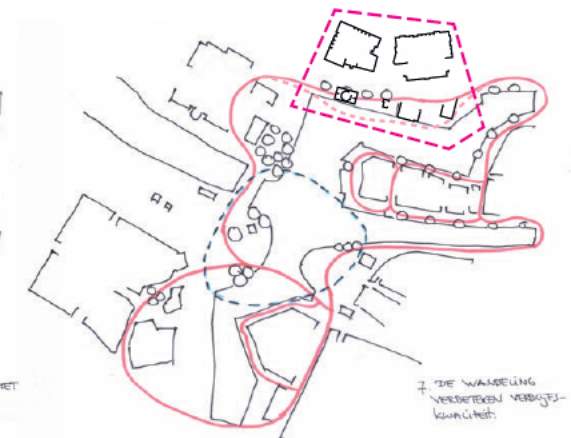
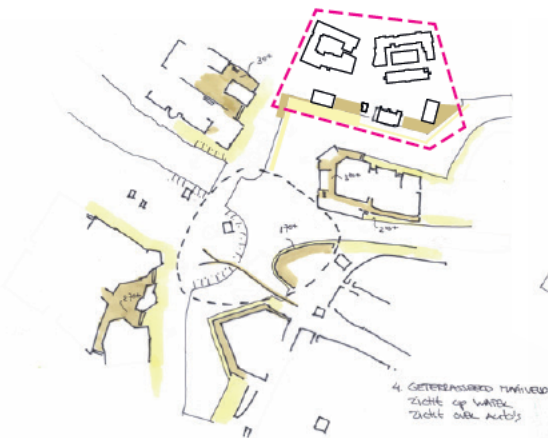
Iedere ontwikkeling voegt een nieuwe, betekenisvolle en openbaar toegankelijke buitenruimte toe aan de stad; centrale openbare ruimte.

6. Opbouw van panden

Opbouw van panden; verticaal geled, gevarieerd dakenlandschap.

7. Aansluiting op 'Rondje gracht'

Continu maken van wandelroutes; langs en op de kade, trottoir langs straat. Park ten oosten Zwanenburgflat.



Schuttevaerkade

Stedebouwkundige uitgangspunten

Punten vanuit de thema's

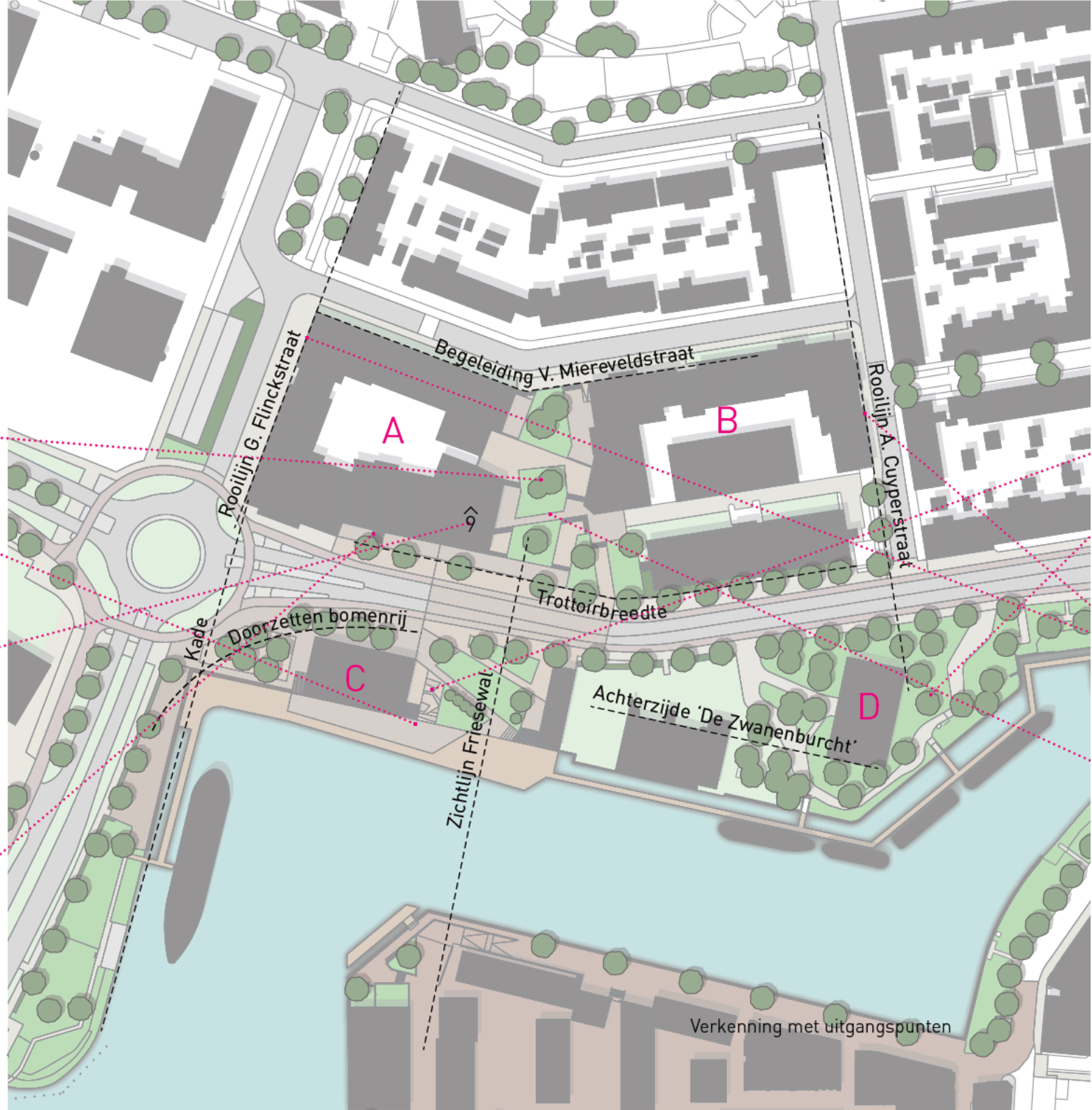
Waterplein

Een *plein* daalt vanaf de Van Miereveldstraat in traptreden af naar het water, met als eindpunt een vlonder die, gekoppeld met bestaande aanlegsteigers, aansluit op het 'rondje gracht'. De op het zuiden gelegen schotsen (grotere treden), trappen en bouwblok C met het terras bieden een hoogwaardige openbare ruimte met een geweldig zicht op de gracht en binnenstad.

De bebouwing sluit met de *verticale en pandsgwijze geleding* aan op de binnenstad en Kraanbolwerk aan de overzijde van de gracht. Het hoogteaccent staat, net als de Peperbus, niet direct aan het water, maar in de *tweede rij* aan het plein.

Stadsstraat

Bouwblok A oriënteert zich, net als het bestaande hotelgebouw, op de Schuttevaerkade en staat direct aan het trottoir; de bomenrij benadrukt de eenduidigheid. De begane grond en eventueel de eerste verdieping bieden ruimte aan stedelijke activiteiten waardoor er *interactie met de straat* ontstaat en het bouwblok onderdeel wordt van het stedelijk leven.





Referentie kade
Navitas Park, Århus
Marianne Levinsen Landskab

Oever Zwartewater

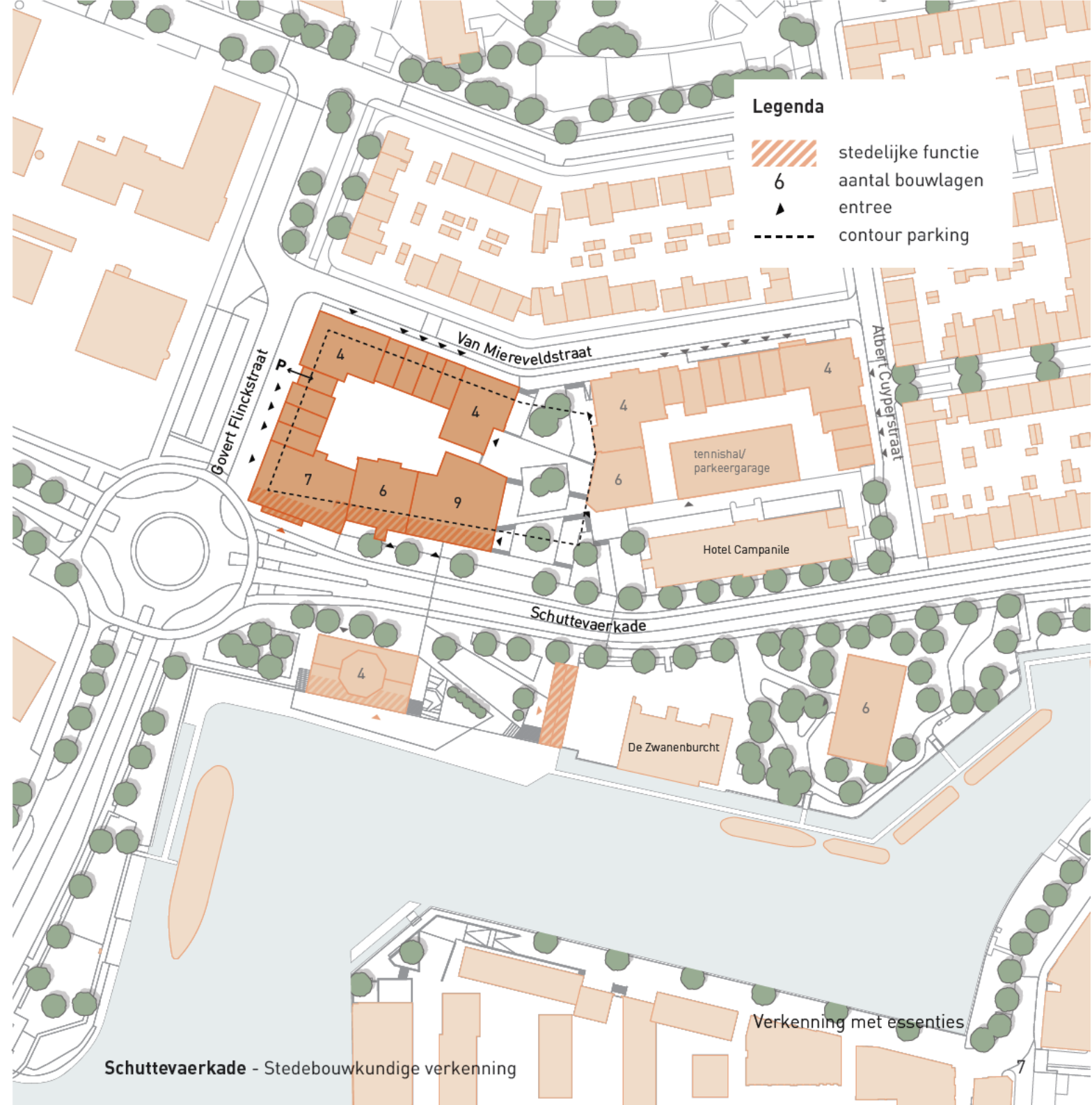
Het waterplein geeft met de *hoogteverschillen* al een beleefbare oever met verblijfskwaliteit. Het voorstel is de Schuttevaerkade onderdeel te maken van de openbare ruimte van de binnenstad en schil. Ten westen van de Zwanenburcht wordt een stenige kade met bomen voorgestaan en ten oosten een groene met bouwblok D in villastijl, als voortzetting van de groene bolwerken rondom en aan weerszijden van de stadsgracht.

Dieze

Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de Schuttevaerkade, met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Door met de *rooilijnen* en *hoogten* van bouwblok A en B aan te sluiten op de aanliggende bouwblokken ontstaat samenhang met de wijk en krijgt de wijk een adres aan de stadsgracht. De doorsnijding in de vorm van het afdalende plein betreft de wijk tevens direct aan het water.



Referentie kade
HafenCity, Hamburg
KCAP

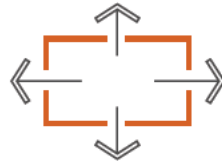


Beeld en kwaliteit

Architectonische kernwaarden

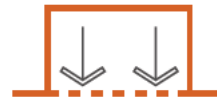
De bouwblokken kennen *alzijdigheid*; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving. De architectuur is *verankerd* in de openbare ruimte. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke *driedeling*; door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht; ze hebben een *individuele* en eigentijdse architectonische verschijningsvorm. De *hoeken* sluiten aan op beide zijden. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn *ambachtelijk* traditioneel. *Duurzaamheid* mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.

1. Alzijdig



Bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie.

2. Verankerd



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

3. Driedeling



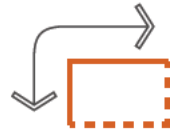
Gebouwen hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging.

4. Individualiteit



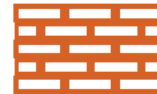
Gebouwen zijn verticaal geled als herkenbare eenheden binnen een bouwblok.

5. Hoekoplossing



Gebouwen faciliteren een goede oriëntatie in de routing.

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.



Schuttevaerkade

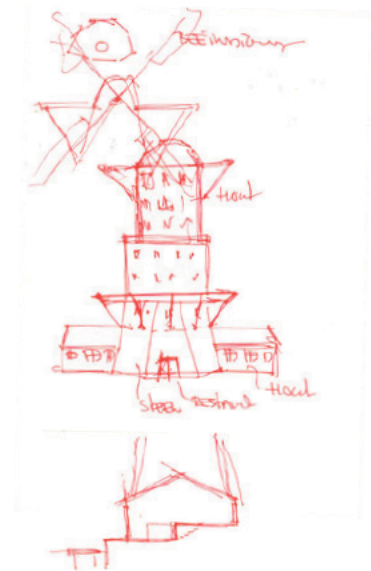
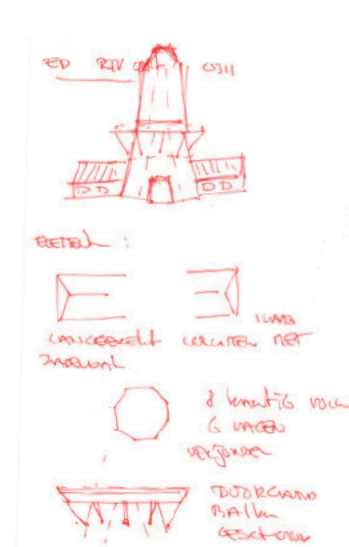
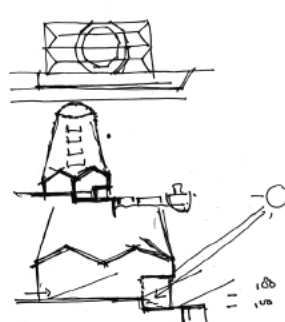
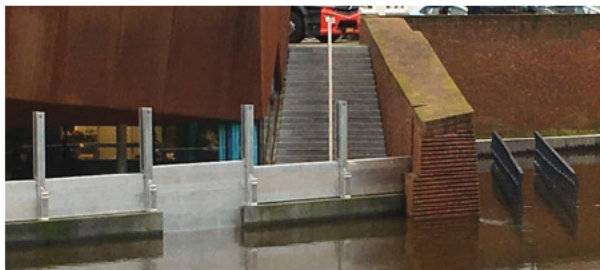
Kadebebouwing

Molen als referentie en inspiratie

De stenige kade herinnert aan de geschiedenis van de locatie; hier vond nijverheid en handel plaats. Met houtzaagmolen De Zwaan in het achterhoofd wordt een klein gebouw op de kade voorgesteld met programma dat bijdraagt aan de openbare ruimte en de verbinding met het water, zoals horeca verzonken in de kade, in een gebouw dat in uitstraling verwijst naar de zaagschuur. Daar bovenop kan bebouwing, in architectuur verwijzend naar de achtkantige stellingmolen, een icoon aan de stad toevoegen.

Referentie Blok C

Bolwerk Sint Jan, 's-Hertogenbosch
Van Roosmalen van Gessel Architecten



Maten en aantallen

Strijp-S Eindhoven als referentie

Uitgangspunt voor blok A en B zijn samengestelde stedelijke bouwblokken, die bestaan uit meerdere gebouwtypologieën en gebouwde parkeervoorzieningen. SAS-3 in Strijp-S te Eindhoven is hierbij ter referentie gebruikt.

De context, en daarom eveneens de opzet, wijken af van het referentieproject in Eindhoven; waar de grondgebonden woningen zich in SAS-3 met name aan het binnenterrein bevinden, worden deze aan de Schuttevaerkade juist naar buiten voorgesteld, als spiegeling aan de bestaande buurt.

Referentie samengestelde bouwblokken
SAS-3 Strijp-S, Eindhoven
architecten|en|en, Cie, Grosfeld van der Velde



Bouwblok A

Oppervlakte, m ²	447	296	495	294	291
Verdiepingen, residentieel	7	5	8	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	1	1	-	-
Aantal duur, 95m ² /verdieping	21 (3)	10 (2)	32 (4)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m ² /verdieping	34 (5)	15 (5)	40 (5)	12 (3)	12 (3)

Bouwblok B

Oppervlakte grondvlak, m ²	237	338	329
Verdiepingen, residentieel	6	4	4
Verdiepingen, commercieel	-	-	-
Aantal duur, 95m ² /verdieping	12 (2)	8 (2)	8 (2)
Aantal middel, 65m ² /verdieping	18 (3)	16 (4)	16 (4)

Grondgebonden

Oppervlakte grondvlak (m ²)	49-70	52-66
Aantal woningen	8	9

Bouwblok C&D

Oppervlakte grondvlak, m ² (beg.gr)	164 (434)	434
Verdiepingen, residentieel	4	6
Verdiepingen, commercieel	1	-
Aantal duur, 95m ² /verdieping	4 (1)	18 (3)
Aantal middel, 65m ² /verdieping	8 (2)	20 (5)

Woningtype en -grootte

Er wordt uitgegaan van middeldure en dure, gestapelde woningbouw. De in deze verkenning toegevoegde grondgebonden woningen zorgen voor een ruimtelijke aansluiting op en inpassing in Deze, levendigheid aan de straatzijde (eigen voordeuren) en differentiatie in woning- en huishoudenstypen.

Het grootste gedeelte van de geplande woningen blijft middeldure en/of dure appartementen. Voor middeldure woningen is uitgegaan van 65m², voor dure woningen 95m²; hiervan zouden respectievelijk 202 en 129 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit plan.

Totaal Bouwblok A&B		
Opp. grondvlak, m² (waarv. grondg.)	2339 (516)	1458 (554)
Oppervlakte commercieel, m²	791	434
(opt. 1) Aantal app. duur, 95m²	79	28
(opt. 2) Aantal app. middel, 65m²	114	88
Aantal grondgebonden, 49-70m²	8	9

Totaal		
Opp.grondvlak, m² (waarv. grondg.)	3797 (1070)	
Aantal appartement (duur, 95m²)	129	
Aantal appartementen (middel, 65m²)	202	
Aantal grondgebonden woningen	17	
Commerciële ruimte (m²)	1225	

Parkeerplaatsen					
Oppervlakte, m²	2022	1587	500	434	-
Aantal verdiepingen	1	1	3	1	-
Aantal plaatsen (/verdieping)	80	63	60 (20)	17	44
Situatie	halfverdiept	halfverdiept	gebouw	maaiveld	langsparkeren

	
Oppervlakte, m²	3142
Aantal verdiepingen	1
Aantal plaatsen (/verdieping)	123
Situatie	halfverdiept

Parkeren

De huidige parkeernorm (incl. bezoekers) voor middeldure en dure woningen op deze locatie is gemiddeld resp. 1,8 en 1,9.

Bouwblok A kan 80 (onder bouwblok) tot 123 (onder plot) parkeerplekken herbergen bij een éénlaagse onderkeldering.
Voor bouwblok B wordt uitgegaan van 63 plekken in een ondergrondse garage; een gebouwde parkeervoorziening tussen blok B en het hotelgebouw levert 60 plekken op bij 3 lagen. In Blok D kunnen ca. 17 parkeerplekken worden gerealiseerd.
Op maaiveld is in het gebied ruimte voor ongeveer 44 plekken.

Maximaal te realiseren*:

- 307

Parkeernorm (middel/duur)**:

- 394/277



Als de commerciële functies meegerekend worden en rekening wordt gehouden met de huidige parkeerplaatsen die worden afgestoten, wordt met dit plan afgeweken van de geldende parkeernorm.*

* gerekend met 1 laag onder blok A, B en D, 3 lagen bij het parkeergebouw bij B en 44 aan de straat.

** alleen voor de woningen (incl. bezoekers).

Referentie parkeren in blok A en B
Nesseland (E), Rotterdam
Prof. Joan Busquets + bau, Barcelona
www.htv-groep.nl



Schuttevaerkade

Kadastrale context

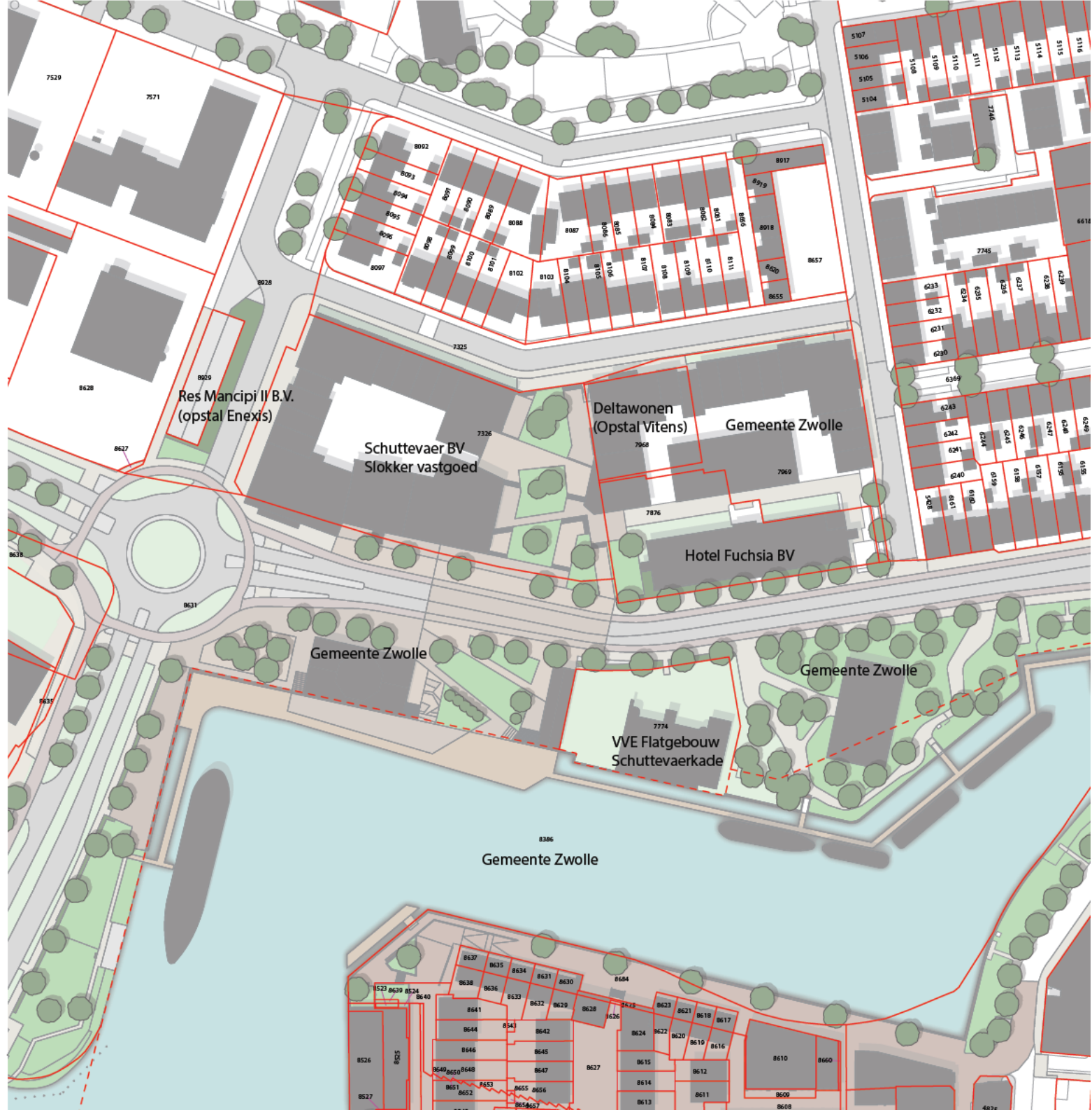
Eigenaars en gebruikers

Slokker vastgoed bezit het grote westelijke kavel tussen de Schuttevaerkade en de Van Miereveltstraat.

Ten oosten daarvan bevindt zich, gesitueerd aan de Van Miereveltstraat, een kavel van Deltawonen; hierop bevinden zich twee woonwagens. Het gebied zuidelijk daarvan, gericht op de Schuttevaerkade, is eigendom van hotel Fuchsia (Companile).

De grond onder het bestaande appartementencomplex De Zwanenburcht is eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

De overige terreinen zijn in eigendom van de Gemeente Zwolle. Op het plot op de hoek Van Miereveltstraat - A. Cuijperstraat wordt momenteel een tafeltennischal gehuurd.



Schuttevaerkade

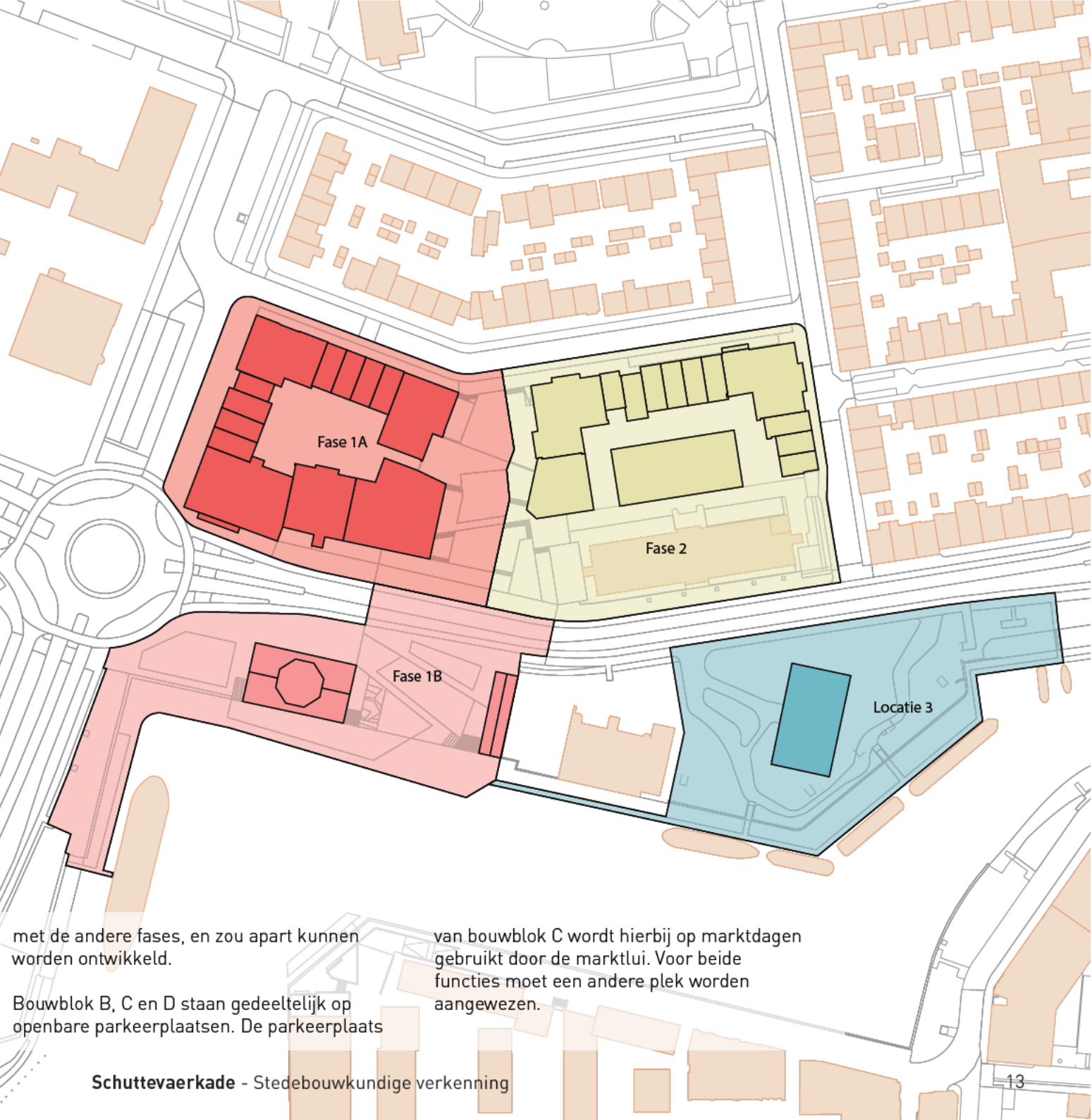
Fasering

Het plan biedt de mogelijkheid om in fasen te worden gerealiseerd, wat gezien zowel de aantallen vergelijkbare woningtypen als de huidige meervoudige gebruiks- en eigendomssituatie gewenst is.

Als fase 1A wordt realisatie van het samengestelde bouwblok en aflopende plein op de kavel van Slokker vastgoed voorgesteld; het bouwblok is, hoogstens met een kleine overlapping aan de zuidzijde, op het huidige terrein van Slokker vastgoed te realiseren. In fase 1B wordt het plein doorgezet met trappen en een steiger aan de stadsgracht en wordt de kadebebouwing met horeca gerealiseerd. De steiger voor de Schuttevaerkade versmalt de doorvaarbreedte. De combinatie met horeca maakt de locatie mogelijk minder geschikt als aanmeerplaats voor rederijsschepen.

Fase 2 bestaat uit het tweede samengestelde bouwblok, met de gebouwde parkeervoorziening en eventuele herplaatsing van de tennishal. Wat betreft de grond van het hotel zou uitwisseling van gronden mogelijk zijn. Voor de tennishal moet een passende oplossing in het plan of elders worden gevonden. De woonwagens op het terrein van Deltawonen zouden een herbestemming moeten krijgen.

Op locatie 3 kan het groene bolwerk met het appartementenblok worden toegevoegd; deze locatie is stedenbouwkundig minder verbonden



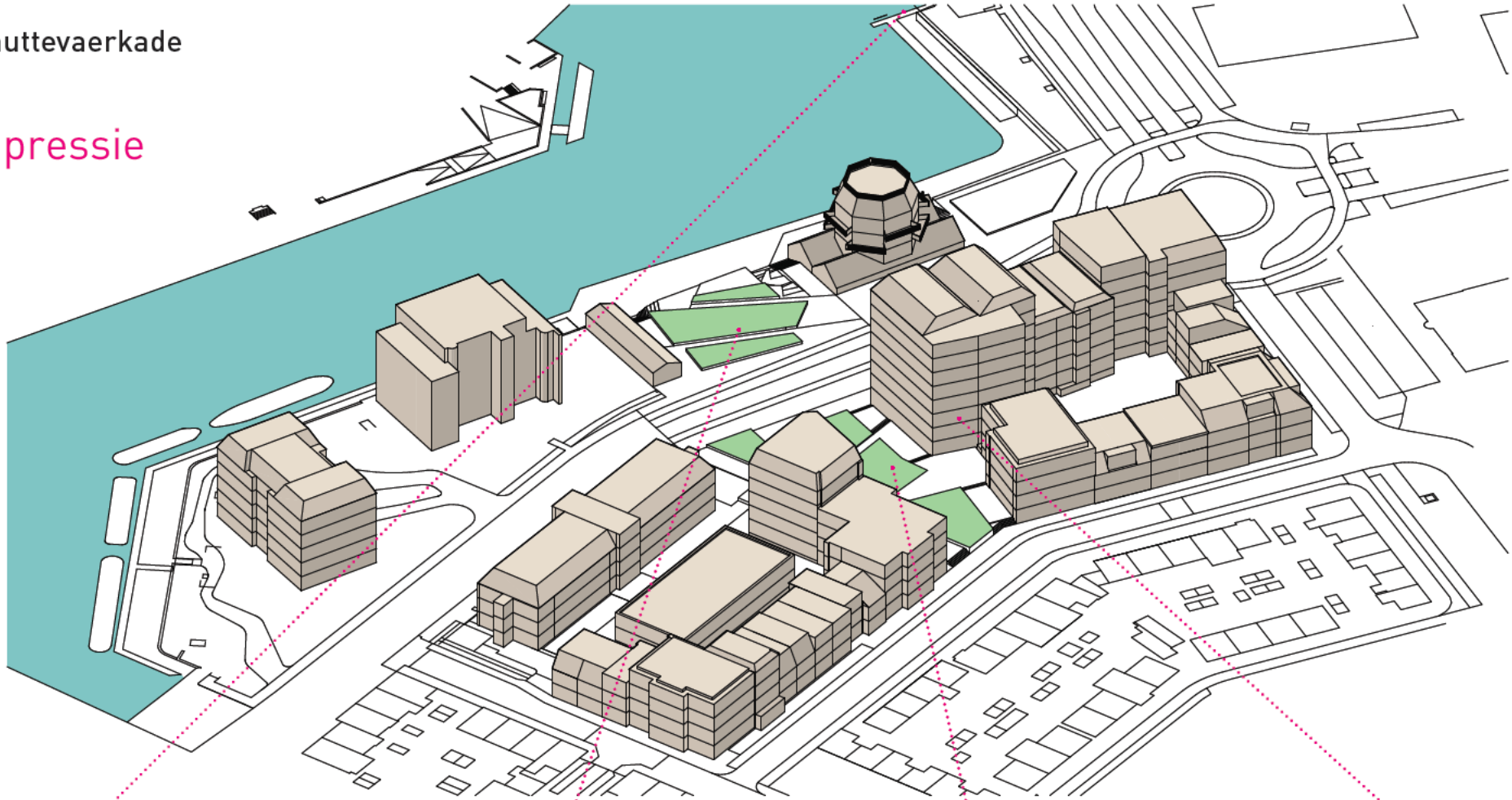
met de andere fases, en zou apart kunnen worden ontwikkeld.

Bouwblok B, C en D staan gedeeltelijk op openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaats

van bouwblok C wordt hierbij op marktdagen gebruikt door de marktlui. Voor beide functies moet een andere plek worden aangewezen.

Schuttevaerkade

Impressie



Bijlage 1. Vijf modellen architect



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens



MODEL 1 het samengestelde bouwblok



MODEL 2 het samengestelde bouwblok met halfverdiepte garage



MODEL 3 twee stroken



MODEL 4 de crescent



MODEL 5 de drie torens

Modellen architect

Slokker vastgoed heeft stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden op haar eigen grondgebied. Daar is ook naar de

omgeving gekeken. Het resultaat zijn 5 studiemodellen. Het wegvak van de Schuttevaerkade is verplaatst richting het water. Het verblijfsgebied aan de kade is daarmee verkleind.

Bijlage 2. Afweging 5 modellen a.d.h.v. uitgangspunten stedenbouwkundige verkenning

	 Samengesteld bouwblok	 Samengesteld bouwblok met halverdiepte garage	 Twee stroken	 Crescent	 Drie torens
Waterplein					
Hoogteaccenten op 2e rij	+	+	+	+	+
Evenwichtige hoogtes op 1e rij	+	+	+	+	+
Open zicht op water en groen	-	+	+	-	+
Maaiveld op meerdere niveaus	+	+	+	+	+
Cadeau aan de stad	+	+	+	+	+
Opbouw van panden	+	+	-	--	+
Aansluiting rondje gracht	+	+	+	+	+
Stadsstraat					
Functie + beleving straat: plint aan trottoir	++	++	++	-	--
Zwarte water					
Aaneengesloten stelsel van openbare plekken langs het water	+	+	+	+	+
Dieze					
Samenhang achterliggende buurt	+	+	-	--	--

Modellen a.d.h.v. uitgangspunten

Met de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige verkenning Schuttevaerkade kunnen de modellen worden beoordeeld. De modellen met

een (samengesteld)bouwblok scoren duidelijk beter dan de modellen met een of meerdere losstaande gebouwen, wanneer deze worden getoetst aan de opgestelde uitgangspunten.

Colofon

Uitgave: Gemeente Zwolle, februari 2018

Gemeente Zwolle  (opdrachtgever)
 (opdrachtnemer)
