

Onderbouwing wijziging van het bestemmingsplan tbv realisatie Kop van Hoog

In de Kamperpoort vindt al sinds 2004 een vernieuwing plaats. Het kader voor deze ontwikkeling is het stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief Kamperpoort van februari 2007. Vanuit dit kader wordt sinds 2007 gewerkt naar een herontwikkeling van de Kop van Hoog door volledige sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van woningen en commerciële ruimte. Voor de locatie Kop van Hoog is tevens in 2007 een programma van eisen opgesteld.

Gedurende het planproces vanaf 2007 is de context enigszins gewijzigd. De financiële crisis van de afgelopen jaren is van invloed geweest op de ruimtelijk configuratie van de gebouwde parkeervoorziening en de bebouwing rondom het Katwolderplein. Tevens is de hele westelijke entree inmiddels opnieuw vormgegeven waarbij een nieuw busstation en een vrij liggende busbaan is gerealiseerd. Deze aanpassingen hebben invloed gehad op de positionering van de Kop van Hoog als onderdeel van het ensemble bouwvolumes rondom het Katwolderplein, maar ook als onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk.

Functionele argumenten

De haalbaarheid van het plan voor de Kop van Hoog staat onder druk. Een groot deel van het bouwplan bestaat uit een sociaal programma, in de loop van het planproces is gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening en de locatie vergt een hoog niveau in de architectonische uitwerking. Met de toevoeging van twee appartementen wordt bijgedragen aan de haalbaarheid van het bouwplan.

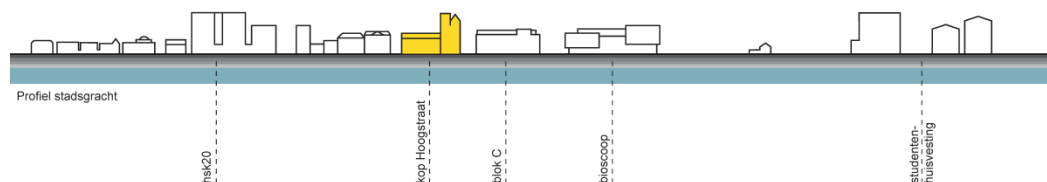
Structuurplan

In de hoogbouwvisie van het Structuurplan is een hoogbouwzonering opgenomen. Uitgangspunt van de visie is een verspreide ordening waarbij beeldbepalende plekken, locaties die de oriëntatie tussen de verschillende wijken vergroot en/of bij knooppunten van hoofdwegen worden ondersteunt met een hogere bebouwingsstructuur. Ook vormt de verhouding met de Peperbus (75 meter hoog) een ijkpunt voor het Zwolse Stadssilhouet.

De locatie Kop van Hoog vormt onderdeel van de zone “laag tot middelhoog” waarbij een maximale bouwhoogte van ca. 30 meter geldt. De Stadsgevel langs de Pannekoekendijk vormt echter ruimtelijk en functioneel een bijzondere strook in deze zone. Het draagt nadrukkelijk bij aan de oriëntatie van de westelijke entree en markeert op een aantal plaatsen knooppunten in de ruimtelijke structuur. Dit geldt voor de studentenhuysvesting op het kruispunt met de Roelenweg (maximaal 36 meter hoog), Kop van Hoog als onderdeel van het Katwolderplein en de Kruising met de Katerdijk en entree van de binnenstad en de HSK20 op het kruispunt met de Emmawijk (maximaal 33 meter hoog).

Voor de hele gevelwand geldt dat door de positie in de stad, de strook balanceert op de grens tussen de zone “laag tot middelhoog” van maximaal ca. 30 meter en de zone “middelhoog tot hoog” van overwegend ca. 30 meter met op beeldbepalende plekken tot maximaal ca. 55 meter.

Profiel Stadsgevel



Stedenbouw

Het bouwblok Kop Hoogstraat vormt onderdeel van de stedelijke wand die de grens vormt van de wijk Kamperpoort met de binnenstad. Langs de hele wand van de wijk vindt een transformatie plaats. Deze stadsgevel geeft middels bouwhoogte en architectonische uitstraling uitdrukking aan de stap naar een groter centrumgebied en een versterking van het stedelijke karakter van Zwolle.

Het gebouw de “HSK 20”, de Kop van Hoog en de studentenhuisvesting zijn vergelijkbaar in schaal en maat en vormen de hogere accenten in de gevelwand. Daarnaast markeert de Kop van Hoog de rand van het Katwolderplein.

Architectuur

In de architectonische uitwerking van het bouwplan komt naar voren dat het hoogteaccent van de Kop van Hoog krachtiger wordt als het zich voldoende onderscheidt ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Het gaat daarbij om een hoogte van 35,5 meter, terwijl in het moederplan een hoogte van 32 meter wordt toegestaan. De extra hoogte genereert meer kwaliteit doordat het volume slanker en verticaler oogt.

Behalve in hoogte en positie draagt tevens de architectonische uitwerking middels een hoekverdraaiing in de gevelwand bij aan de markering van de hoek van het Katwolderplein.

De positie en de historische context vraagt voor de Kop van Hoog om een zorgvuldige detaillering en hoogwaardige architectuur. Aan de Hoogstraat wordt deze historische context zichtbaar gemaakt door de structuur van de oorspronkelijke panden in het gevelbeeld op een abstracte wijze op te nemen.

De zeer zorgvuldige uitwerking van de verschillende gevelwanden draagt bij aan een samenhangende maar tevens zeer afwisselend gevelbeeld. Het bouwvolume vormt daarmee een representant van de Kamperpoort. De schaal en maat van het Zijltje sluit aan op de woonbebouwing van de Kamperpoort terwijl het hoogteaccent een boegbeeld vormt van de wijk.

Conclusie

De bouwhoogte van 35,5 meter voor de Kop Hoogstraat is gelet op het bovenstaande stedenbouwkundig en architectonisch gewenst. De afwijking van het Programma van Eisen, het Ontwikkelingsperspectief Kamperpoort en de hoogbouwvisie uit het gemeentelijke Structuurplan is gerechtvaardigd. De afwijking is beperkt, sluit aan op de schaal en maat van de overige hogere bouwvolumes en van concurrentie ten opzichte van de hoogte van de Peperbus is geen sprake. Het vormt een ruimtelijke verbetering, het plan wordt haalbaar en daarmee wordt een hoog ambitieniveau op deze belangrijke plek in de stad gerealiseerd.