

Voor de locatie Schuttevaerkade is in overleg tussen Slokker Vastgoed en de gemeente Zwolle, JSA geselecteerd om hun visie uit te werken naar een stedenbouwkundig ontwikkel perspectief. Met de inhoudelijke opmerkingen dat de ambitie en kwaliteit van de getoonde visie in het vervolg traject vastgehouden moet worden. Het plangebied, in eigendom van Slokker Vastgoed, wordt gezien als een eerste fase van een grotere gebiedsontwikkeling. Belangrijk hierin is dat eventuele latere fasen goed moeten kunnen aansluiten op deze eerste fase. Op 11 maart heeft Jeroen Schipper een toelichting gegeven op de planontwikkeling.

Voor deze planontwikkeling zijn de volgende documenten relevant:
Stedenbouwkundige verkenning Schuttevaarkade, februari 2018.
Startnotitie verkenning herontwikkeling Schuttevaarkade 26062017
Beeldkwaliteitplan binnenstad en schil, juni 2016.

Er is een flinke stap gemaakt. Het plan heeft een stedelijker karakter gekregen met een eigenzinnig hoogteaccent die zich naar boven toe verjongt. De verticaliteit van het plan is onder andere daarmee sterker geworden. De verschillende bouwblokken zijn verder uitgewerkt, er is meer afwisseling ontstaan. Het witte gebouw licht op in het plangebied en maakt daarmee het ensemble minder zwaar. Door het gebied bewegend ontstaan steeds weer verrassende gezichtspunten. De ambitie is onverminderd hoog.

Aansluiting en samenhang, onderdeel van een reeks

Het plangebied Schuttevaerkade vormt onderdeel, en laatste afrondende ontwikkeling, van het "Waterplein". Een reeks projecten rondom het stuk stadgracht van Katwolderplein tot aan de Schuttevaerkade. Ook vormt het onderdeel van de gevelwand langs de Pannekoekendijk, Schuttevaerkade en Burg. Drijbersingel. Een zone waar verdichting plaats vindt en een uitwerking vormt van de nieuwe stedelijkheid van Zwolle. (individuele architectonische expressie, direct gepositioneerd aan het trottoir, veelal functies in de plint en daarmee directe relatie met de openbare ruimte). De positie in deze reeksen bepaald voor een groot deel de identiteit van het plangebied.

Het bebouwingsensemble van de studentenhuisvesting vormt in deze reeks een uitzonderingspositie. Hier is de bebouwing eenduidig architectonisch uitgewerkt en nauwelijks direct gekoppeld aan het trottoir. De volumes zijn hier gepositioneerd in een groene ruimte. De afwijkende opzet markeert de hoek in de ruimtelijke structuur van de stad.

Bij het Katwolderplein opent de gevelwand en is er via het plein een relatie met het achterliggende woongebied gecreëerd. Voor het plangebied Schuttevaerkade is het Katwolderplein een goede referentie omdat de gevelwand zich hier ook opent, een openbare ruimte wordt toegevoegd die een verbinding legt met het achterliggende gebied. Ook de opzet van een reeks panden met individuele architectonische expressie en een hoogte accent vergelijkbaar met de "kop van Hoog" is hier denkbaar. Het plan van JSA sluit hier stedenbouwkundig goed op aan.

Aansluiting op de stadsstraat en het oevermilieu

In de presentatie is het thema recreatieve groene oever op een overtuigende wijze meegenomen in de planvorming van de oeverzone. Deze ligt echter buiten het huidige plangebied. De vraag is hoe het plan nu al kan reageren op de (toekomstige) aanwezigheid van het kademilieu. In de visie van de gemeente Zwolle was een centrale scheg opgenomen die op een heldere wijze het binnengebied, en daarmee het hele plan, direct koppelde aan de kade en het water. De huidige uitwerking van JSA mist een sterke aansluiting tussen de openbare ruimte langs de kade, het binnengebied en de omgeving, waarmee de betekenis van de binnenruimte aan kracht verliest. Dit geldt voor de positie en uitwerking van de bouwvolumes, hoogteverschillen (trappen en peil opgetild maaiveld) maar ook de positionering van (openbare) functies in de plint aan het binnengebied en het trottoir. Een functie in de plint kan bijvoorbeeld een goede bijdrage leveren aan het functioneren van het gebied. Ook kan de binnenruimte meer doorgezet worden naar buiten, waarmee het beter zichtbaar wordt vanuit de omgeving. Dit is van belang voor de betekenis van de nieuwe buitenruimte voor de stad.

De positie van blok C markeert de hoekverdraaiing in de verkaveling en vormt een mooie inleiding naar het binnengebied. De vraag is of de ruimte tussen B en C voldoende is of bijzonder genoeg is. Ook komt door de positionering van blok C de zijgevel van het Campanile hotel nadrukkelijk in beeld bewegend in de rooilijn.

Samenhang met Dieze

De verschijningsvorm van het huidige plangebied mist elke relatie met de aangrenzende woningen van Dieze. De bebouwing en buitenruimte negeert de aangrenzende bebouwing, het vormt een echte achterkantsituatie.

De planontwikkeling van JSA brengt daar verandering in. Van achterkant situatie wordt het getransformeerd naar een voorkant situatie. Er vindt wel een duidelijke verspinging plaats van één a twee bouwlagen in de omgeving naar drie à vier bouwlagen. Ook wordt de bebouwing naar voren geschoven en deels op de rand van het trottoir geplaatst. (Dit is buiten het bebouwingsvlak in het huidige bestemmingsplan.) De verbinding tussen de Van Miereveltstraat en het binnengebied is vormgegeven met trappen naar een opgetild maaiveld. De mate waarin het terrein wordt opgetild is niet helemaal duidelijk, uitgangspunt is max. 1,20 m tot 1,50 m. Dit is belangrijk omdat de hoogte van het opgetilde maaiveld bepaald of een voetganger vanuit de omgeving op het dek kan kijken of niet. De mate van relatie tussen de verschillende buitenruimtes en daarmee de betekeniswaarde voor de stad wordt voor een groot deel door deze hoogte bepaald.

Door de nieuwe bouwblokken in één rooilijn te schuiven ontstaat wandvorming van een grotere schaal en maat dan de huidige woonbebouwing. (In de huidige situatie schermen bomen het zicht op het gebied af. Deze geven veel lucht aan het profiel.) Dit geeft wel enige confrontatie met de huidige woningen. Het is een overweging waard om bouwblok E terug te leggen en daarmee de rooilijn net als op de hoek te laten verspringen. Het levert een onderbreking op in de rooilijn waarmee de schaal en maat wordt verzacht en er een inleiding naar het binnengebied ontstaat. Het is belangrijk om te onderzoeken of een deel van de bomen op een of andere manier terug kunnen

komen in het nieuwe plan. Uitgangspunt van het groenbeleid van de gemeente Zwolle is dat het kappen van bomen gecompenseerd moet worden binnen het plangebied. De confrontatie van de nieuwe gevelwanden direct aan de straat vormt een risico ten aanzien van draagvlak vanuit de omgeving. De aansluiting van het plangebied op de Miereveltstraat vergt een zorgvuldige uitwerking.

Uitgangspunten Waterplein

De bouwhoogte van het hoogste accent (12 lagen) wijkt af van de uitgangspunten, waarin de maximale bouwhoogte van 9 lagen is opgenomen, en staat niet echt op de tweede rij. (Bouwhoogte van max 15 meter en bebouwingsdichtheid van max 50 % van huidige bestemmingsplan wordt hiermee overschreden. Tevens overschrijdt het de maximale bouwhoogte van de hoogbouwvisie (laag tot middelhoog) opgenomen in het structuurplan.) Het geschetste beeld is echter overtuigend. De bouwhoogte van 12 lagen komt overeen met de bouwhoogte van het bouwplan "Kop van Hoog" aan de Pannenkoekendijk. De sprong van vier naar twee bouwlagen van de naburige woonbebouwing aan de Miereveltstraat is passend.

De positie van het bouwplan aan het waterplein in massa en hoogte is helder. Het idee van coulissenwerking biedt kans voor een interessant ensemble. De zoektocht naar een gevarieerd dakenlandschap is opgepakt. De moderne interpretatie van het Zwolse dakenlandschap is positief en daarmee onderscheidt het zich van het meer op historische leunende ontwerp van het Kraanbolwerk. Het is nu echter eenvormig door consequent voor een lessenaarskap te kiezen. Toevoegen van een andere kapvorm zal het concept van pandsgewijze opbouw versterken.

De relatie en beleving van het water is nu erg terughoudend. Behalve zichtrelatie vanuit de gevels grenzend aan de Schuttevaerkade reageert het plan nauwelijks op de kade en het water. Het middelste bouwblok aan de Schuttevaerkade (blok b) vormt een behoorlijk scherm waarmee de pleinruimtes binnen in het plangebied weinig relatie met het water hebben en hier veel schaduwwerking optreedt. Door de rooilijn aan de Schuttevaerkade meer te laten verspringen ontstaat de mogelijkheid om een betere inleiding naar het binnengebied te maken. Tevens ontstaat er wellicht meer zonlicht in het westelijke hof.

De uitwerking van het binnengebied biedt de kans om het onderscheid tussen het Kraanbolwerk aan de binnenzijde van de stadsgracht behalve stedenbouwkundig en architectonisch ook in de buitenruimte tot uitdrukking te laten komen. De groene referentiebeelden van pagina 155 sluiten hier goed op aan.

Beeld en kwaliteit

Het hoogteaccent faciliteert op een interessante wijze een goede oriëntatie in de routing. Stedenbouwkundig een erg mooie hoekoplossing.

Het plan heeft een duidelijke pandsgewijze opbouw met een prettige korrel, schaal en maat. Alleen blok B (parallel aan de Schuttevaerkade) wijkt af hiervan af door een driedeling in kap, materiaalgebruik en architectonische uitwerking. Voorkeur gaat uit

naar een sterkere individuele expressie. In de architectonische uitwerking van het hele plangebied is de individuele expressie per bouwblok aandachtspunt.

Het plan heeft een goed alzijdige oriëntatie en zijn voldoende verankerd op de grond. De relatie met de openbare ruimte in de plint is nog een aandachtspunt. Dit past overigens bij de fase waarin het plan zich bevindt.

Een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging is een belangrijk onderwerp in de verder architectonische uitwerking van het plan. Deze driedeling komt nu nog onvoldoende tot uiting.

Voor een stedenbouwkundig ontwikkelplan en de fase waarin de planvorming bevindt een definitieve materiaalkeuze te vroeg. In het plan van JSA wordt al wel een eerste denkrichting uitgelegd. Vanuit het perspectief dat op deze locatie stedenbouwkundig gezien de voorkeur uit gaat naar een pandgewijze opbouw met individuele architectonische expressie, gaat de voorkeur uit naar een individuelere materiaalkeuze per pand. Het voorstel om bijvoorbeeld een groene gevel in het plan op verschillende plekken te situeren strookt niet met deze opvatting.

Aspecten vanuit relevante beleidsvelden:

Verkeer:

De parkeervraag van bewoners bezoekers en commerciële- c.q. kantoorruimte dient op eigen terrein opgelost te worden. Het toetsingskader voor ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor parkeren is vastgelegd in de regeling parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle. In deze regeling staan uitgangspunten voor het bepalen van de parkeeropgave waarvoor bandbreedtes worden gehanteerd. Het plangebied is in Zwolle getypeerd als 1) zeer sterk stedelijk en b) 'schil centrum'. Uitgangspunt bij de berekening van de theoretische parkeeropgave is het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-parkeerkencijfers.

Om te kunnen beoordelen of het plan voldoende beantwoord aan de mobiliteitsvraag voor deze plek dient een uitgebreide onderbouwing te komen. Maximaal uitwisselbare parkeerplaatsen en deelauto's kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een beperking van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Groenstructuur

Voor het beleid voor groen geldt dat bomen moeten worden gehandhaafd of op eigen terrein gecompenseerd dient te worden. De bomen aan de Schuttevaerkade zijn onderdeel van de hoofd groenstructuur. Dit zijn aandachtspunten om in de planuitwerking in nauw overleg uit te werken.

Milieuaspecten

Ook hiervoor geldt dat het belangrijk is om dit nauw overleg uit te werken. Algemeen geldt dat er een ontwikkeling gaande is om de maximale snelheid op wegen in de binnenstad terug te brengen van 50 naar 30 km/uur. Dit kan invloed hebben op de geluidsbelasting.

