

Klein Vaticaan Ideeënboek

Stedenbouwkundige visie voor de Nieuwstad



Gemeente Zutphen

BDP. khandekar

- maart 2015 -

Inhoudsopgave

3	Voorwoord
4	Plangebied, Studiegebied en Achtergrond
6	Deel 1 Analyse
24	Deel 2 Principes en Zonering
34	Deel 3 Variaties per Zone/Scenario
44	Deel 4 Mogelijke fasering
54	Samenvatting Aanbevelingen per deelgebied



Opdrachtgever
Gemeente Zutphen
Afdeling Klantcontact, Team Omgeving:
Marleen Schuijl & Arjan Groen

Visie en Ontwerp
BDP.khandekar
Stedenbouw: H el ne Leriche
Landschap: Annemiek van Koldenhoven

Benthuizen, maart 2015

BDP. khandekar

Voorwoord

Voor u ligt een Ideeënboek voor de omgeving van de Nieuwstadkerk in Zutphen. Ruimtelijk gezien heeft dit gebied een matige verblijfskwaliteit met een ongedefinieerde ruimtewerking door verdwenen massa op rooilijnen, een sterk functioneel bepaalde openbare ruimte, en beperkt herkenbare entrees naar het park.

Functioneel gezien is sprake van clustering van de functies onderwijs, religieuze functies, zorg, verkeer, horeca, detailhandel en groen en recreatie. Dit zou kunnen leiden tot een mooie stedse dynamiek, maar in de praktijk wordt de ervaring vaak bepaald door ruimtelijk-functionele onbepaaldheid en (soms) ervaren overlast. Voor onderwijs geldt dat door teruglopende leerlingenaantallen alternatieve invullingen in onderzoek zijn. Vanuit het kerkbestuur is er de wens bebouwing toe te voegen voor de kerkelijke gemeenschap, en er zijn ontwikkelingen gaande in zorg en wonen.

De principes en schetsen in dit rapport gaan uit van de identiteit van het gebied. Die identiteit wordt bepaald door zowel het heden als het verleden: de aanleg rond de uitvalsweg naar Deventer van de Nieuwstad met stadsmuren en kerk met bijbehorende gebouwen, de aanleg van de vestingwerken daaromheen, de slechting van de muren en vestingwerken, de aanwezigheid van een kazerne, later opgevolgd door scholen, het huidige gebruik met doordeweeks vele honderden scholieren.

Dit Ideeënboek gaat in op de stedenbouwkundige en functionele kansen van het gebied. Het is een inspiratie- en richtinggevend document uitmondend in een aantal na te streven doelen per deelgebied. Het volgt daarmee de systematiek van de Binnenstadvisie, en is vooral bedoeld om handvatten te hebben voor het handelen bij toekomstige ontwikkelingen, niet als blauwdruk.

Zutphen, maart 2015.

Plangebied en Studiegebied

In de uitvraag voor deze visie is het plangebied en het studiegebied voor de stedenbouwkundige en functionele ontwikkeling voor het gebied Kop Nieuwstad – Klein Vaticaan aangegeven.

Het plangebied ligt in het noorden van het binnenstadsgedeelte “Nieuwstad” rond de Isendoornstraat en sluit aan op de Grote Gracht (onderdeel vestingwerken). Omdat wij vinden dat het park en het water samen één gebied vormen, hebben wij het plangebied vergroot en het water van de Grote Gracht tot aan de overzijde in de visie meegenomen.

Om grip te krijgen op het functioneren en de betekenis van de plek is in de analysefase een breder gebied bestudeerd. Als studiegebied is de gehele Nieuwstad en parkgordel gekozen, inclusief stationsplein, museumomgeving/ Overwelving/entree kernwinkelgebied en Overweg/entree Hanzehof/Hanzehal.

Achtergrond informatie

Met betrekking tot het gebied zijn er al verschillende bestaande ideeën, die in diverse beleidsdocumenten zijn verwoord. De te ontwikkelen visie moet dan ook passen binnen de ideeën van de onderstaande documenten:

- Binnenstadsvisie (BDP.khandekar, januari 2012) en de leidende thema's Historische Schatkist, Rivierenstad, Stedelijke Dynamiek;
- Groenatlas Zutphen en Groengordelnota Zutphen (Grontmij, maart 2008) met het concept van Parkgordel en Blauwe Schakels.

Daarnaast zijn onderleggers, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de visie opgesteld in:

- Cultuurhistorisch onderzoek (Novio Ruimtelijke Analyses, juni 2014);
- Brede Bijeenkomst van 17 september 2014, waar vanuit de (gemeentelijke) vakdisciplines kaders zijn meegegeven waaraan de visie moet voldoen.



studiegebied

Burgemeester Dijkmeesterweg

plangebied

Jan van Goyenkade

Neuwesdijk

Isendoornstraat

Stationsplein

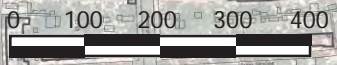
Helevrouwestraat

Diegenestraat

Halterstraat

Beekstraat

Coehoornsingel





Deel 1

Analyse

In dit eerste deel is met behulp van thema's naar de knelpunten en de potenties van het gebied gekeken.

Historie
Functionaliteit
Toegankelijkheid
Allure

Analyse - Historie



1581

De rooilijnen van bouwblokken rond Nieuwstad en Dieserstraat bestaan nu nog steeds. Het driehoekige blok komt van de kruising van de doorgaande wegen die hier in de 13e eeuw waren. Alleen de zuidzijde van de Berkel is nog bebouwd. In de Nieuwstad is tegen de stadsmuur het klooster van het Isendoorn convent gebouwd. Tussen Nieuwstad en Oude stad is de Engpoort zichtbaar bij de Berkel. Deze heeft tot de 17e eeuw bestaan.



1639

Door aanleg van vestingwerken moet de Stads-poort verplaatst worden van Dieserstraat naar Nieuwstad; er wordt een poort in het Isendoorn klooster gemaakt. In deze tijd wordt ook de noordzijde van de Berkel bebouwd. Vanaf 1625 zijn het Oude en Nieuwe Gasthuis gevestigd tussen stadsmuur en Nieuwstad.



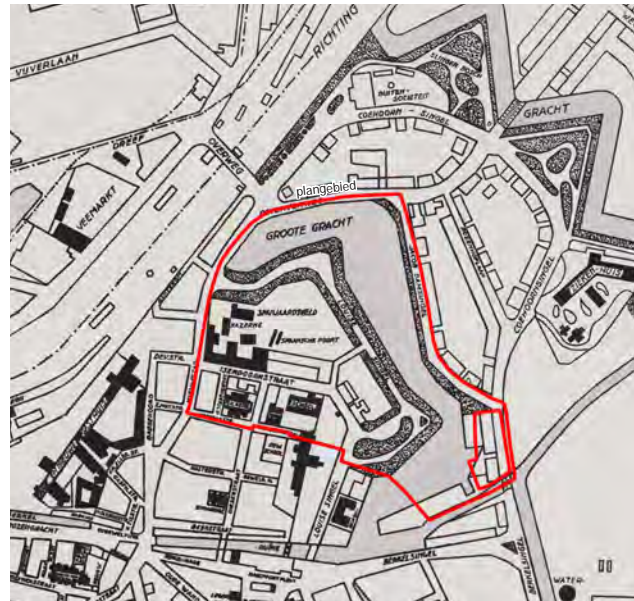
1878

Zowel de zuid- als de noordzijde van de Berkel zijn in de loop van de eeuwen grotendeels bebouwd. Het complex van het Oude en Nieuwe Gasthuis is steeds verder uitgebreid. In 1789 is de poort naar het Gasthuiscomplex gebouwd. In 1865 wordt het station geopend en de spoorlijn in gebruik genomen. Er is geen directe verbinding van het station naar de stad (de route loopt buiten de stad om naar de krans van markten).



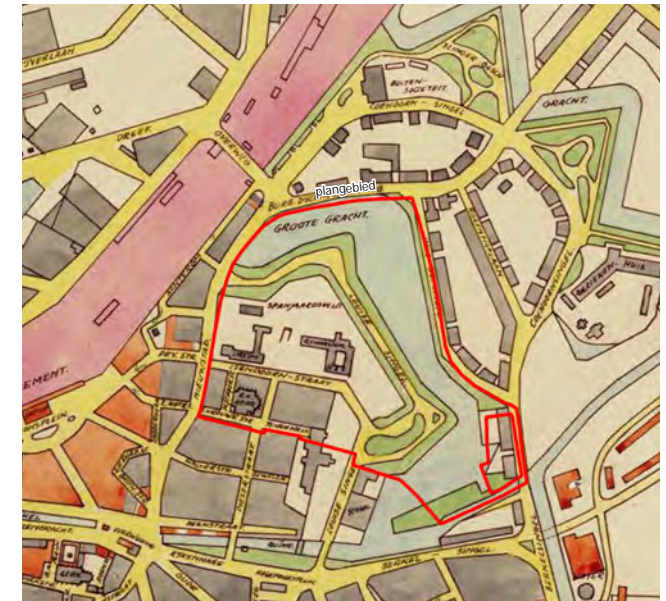
1901

Eind 19e eeuw vinden er veranderingen plaats in de stadsstructuur. Tussen 1887 en 1890 worden de stadswatermolens in de Berkel afgebroken en wordt bebouwing aan de zuidzijde van de Berkel gesloopt. De Berkel wordt overwelfd, waardoor de stad vanaf het station via de Rozengracht en Overwelfing bereikbaar is.



1941

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de structuur nog grotendeels hetzelfde als begin 20e eeuw. In het najaar van 1944 wordt Zutphen zwaar getroffen. Er ontploft een munitietrein en Zutphen wordt gebombardeerd. Het gebied rond het station raakt zeer beschadigd. Onder meer het Gasthuis, maar ook panden rond de Rozengracht zijn beschadigd.



1955

Het Gasthuis wordt in 1947 gesloopt vanwege de zware beschadigingen. In de periode van 1954-1963 wordt het nieuwe ontwerp voor de stationsomgeving uitgevoerd (met radiale lijnen vanaf het station). Rondom de Berkel wordt veel bebouwing gesloopt (Molengracht en Rijknhage) om ruimte te maken voor het verkeer. Het schoolgebouw wordt gehandhaafd in de wederopbouwplannen.

Belangrijke conclusies

- Aan de rand van de stad zijn altijd bijzondere functie gevestigd geweest.
- De contouren van de vestingwerken zijn in de loop der tijd veranderd.



Analyse - Functionaliteit

Gebouwde- en onbebouwde functies

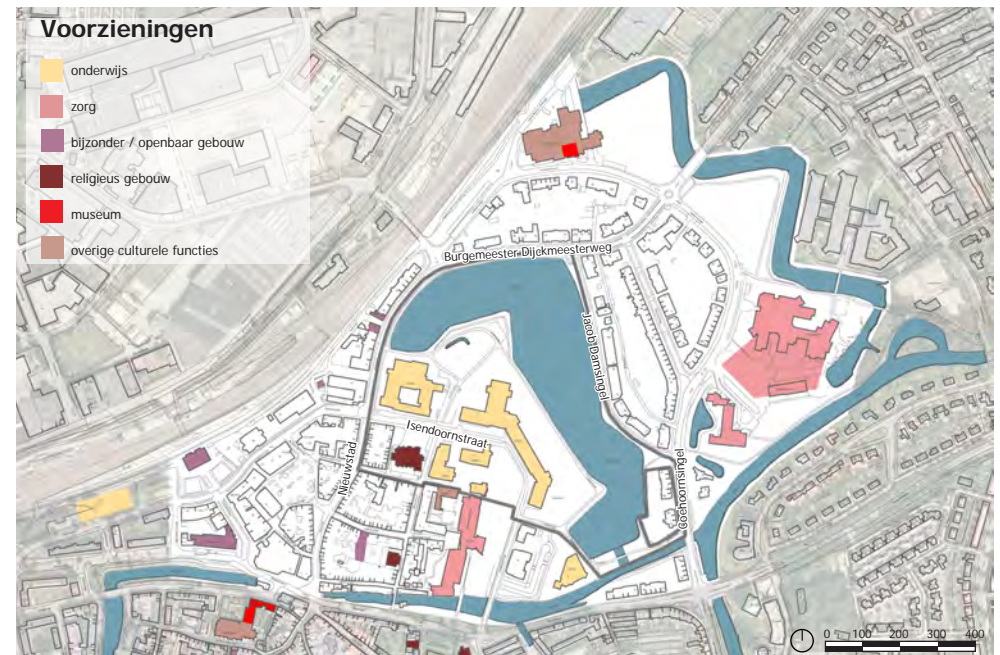
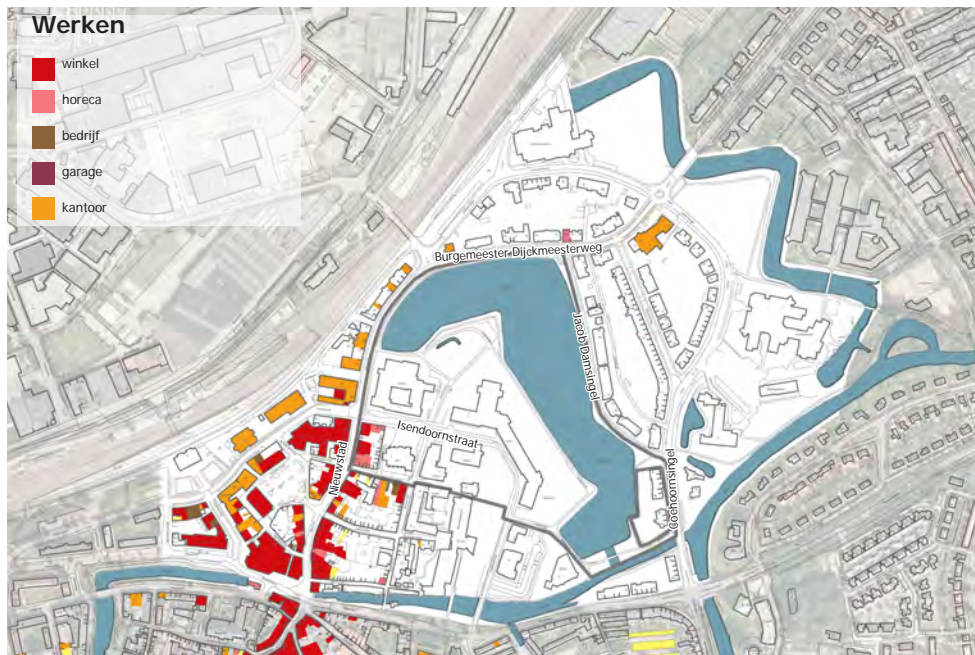
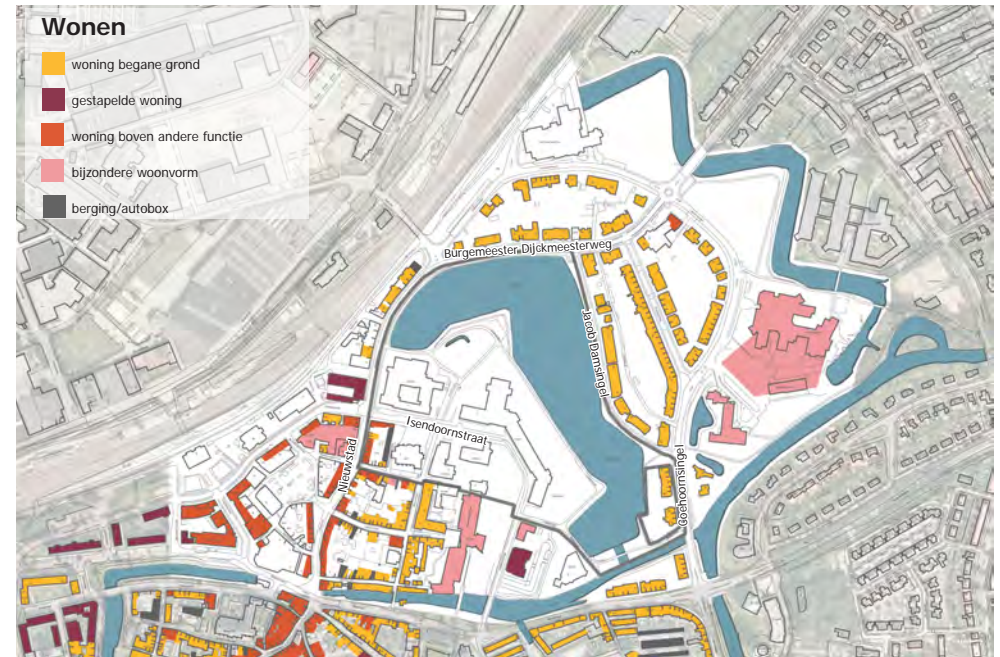
Dominante schoolfunctie

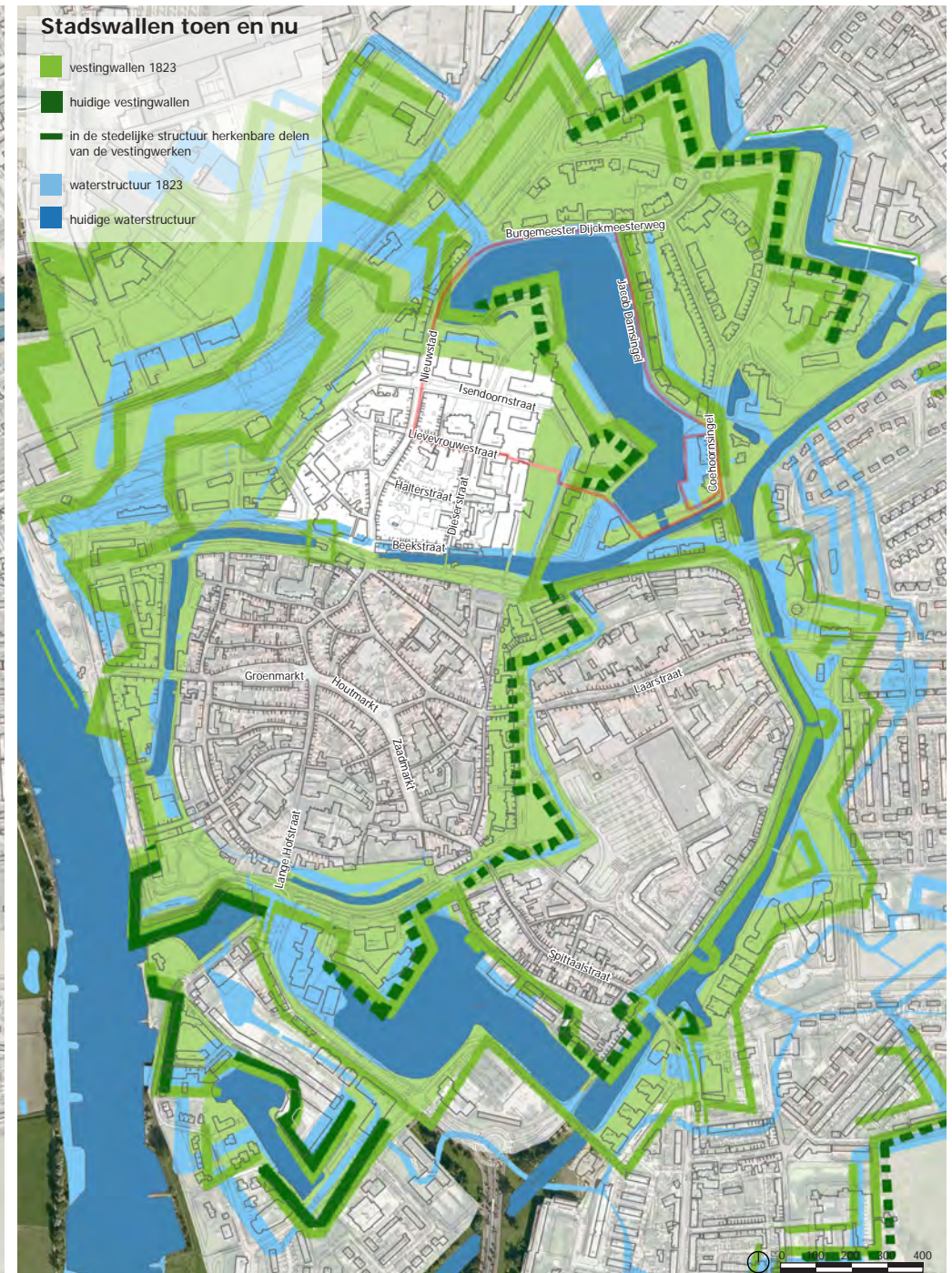
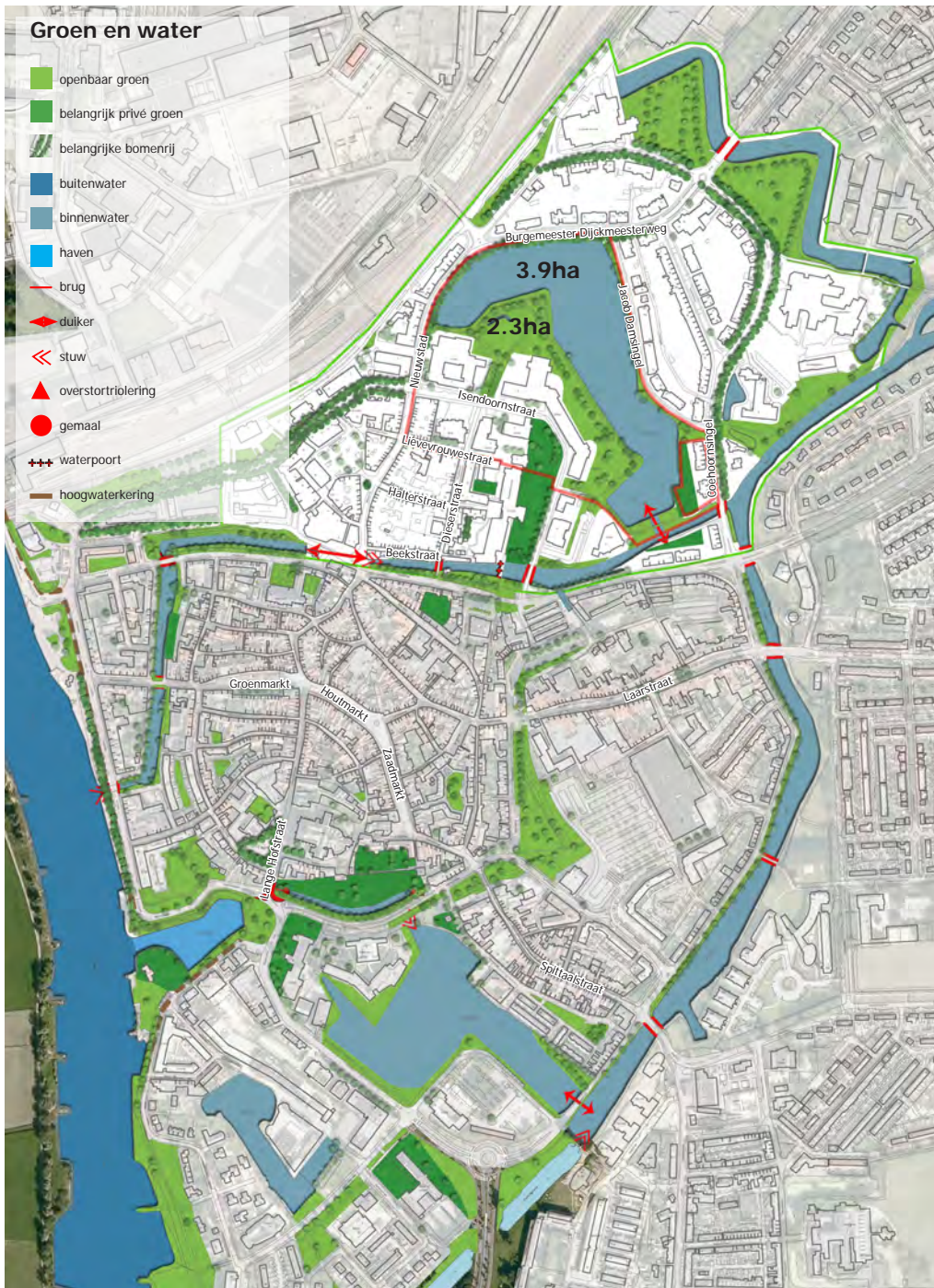
De meeste gebouwen bevatten voorzieningen (o.a. vier scholen en één kerk). De woonfunctie is hier minder ontwikkeld, terwijl het gebied midden in de binnenstad ligt.

Belangrijk park in de binnenstad

Tweederde van het plangebied bestaat uit park en water, de vestingwerken uit de 19e eeuw. Deze zijn nu, in vergelijking met die tijd, veel minder aanwezig. De fysieke relatie met de Linie van Coehoorn is ook bijna verdwenen.

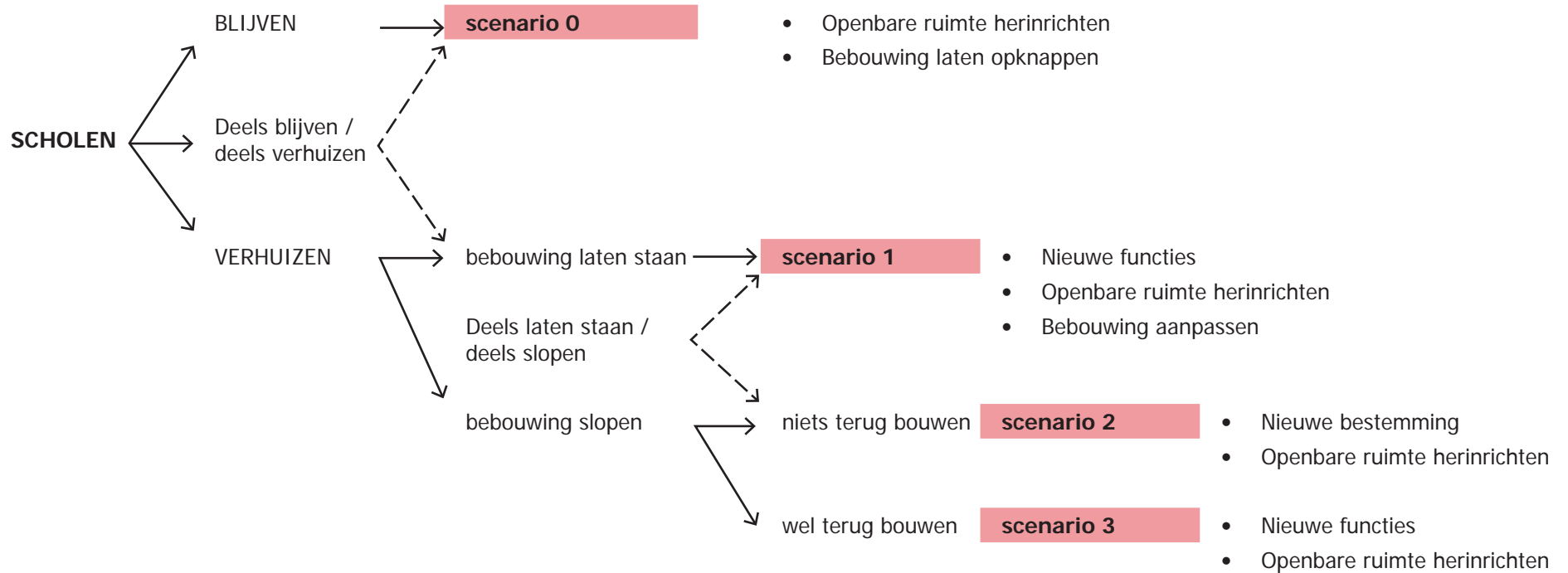
Toch, op de schaal van Zutphen, is het Vogelpark (2,3 ha) met de Grote Gracht (3,9 ha) nog steeds het grootste park van de binnenstad.





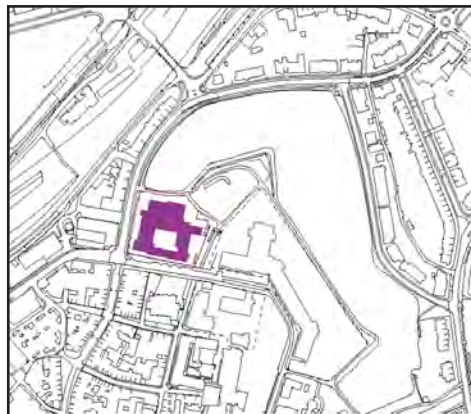
Analyse - Functionaliteit

Ontwikkelingsscenario's

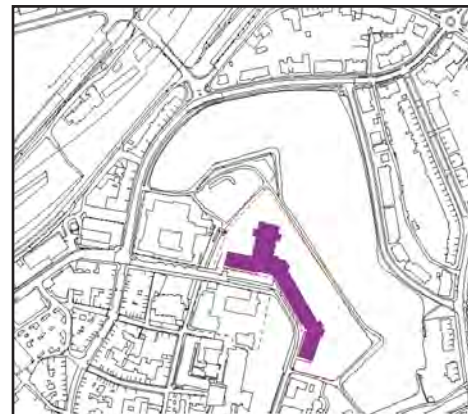


CONCLUSIE **onafhankelijk van de scholen = openbare ruimte inrichten**
wel afhankelijk van de scholen = nieuwe functies / bestemmingen

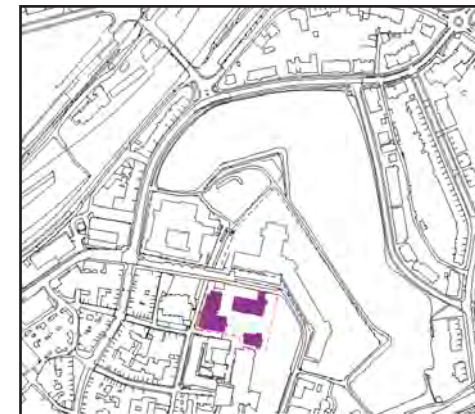
Mogelijke functies
(op voorkeurvulgorde gesorteerd)



Deelgebied A



Deelgebied B



Deelgebied C

Context	<ul style="list-style-type: none"> • Entree vanaf het noorden naar de binnenstad • Entree vanaf het zuiden naar het park • Ligging aan park, water, kerkplein en belangrijke wegen 	<ul style="list-style-type: none"> • Rustige locatie • Ligging aan het park, tussen de wallen en de binnenstad 	<ul style="list-style-type: none"> • Binnenstad situatie • Ligging aan kerkplein
Scenario 0 Functies blijven bestaan	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande school 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande school 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande school
Scenario 1 Bebouwing laten staan	<ul style="list-style-type: none"> • (Grote) voorziening (bibliotheek, sportvoorzieningen) • Werken (horeca, restaurant) • Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorziening • Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Werken • Voorziening
Scenario 2 Bebouwing slopen: niets terug bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Park / Water • Parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> • Park / Water 	(Historische panden behouden)
Scenario 3 Bebouwing slopen: wel terug bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Grote voorziening • Park / Water • Parkeren • Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Park / Water • Voorziening • Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Historische panden behouden • Wonen • Werken • Voorzieningen
CONCLUSIE	Diverse invullingen mogelijk Vooral interessant voor: <ul style="list-style-type: none"> • Grote voorziening • Park / Water • Parkeren 	Diverse invullingen mogelijk Vooral interessant voor: <ul style="list-style-type: none"> • Park / Water • Voorziening 	Diverse invullingen mogelijk Vooral interessant voor: <ul style="list-style-type: none"> • Wonen (met evt. werken aan huis) • Kleine voorzieningen

Analyse - Toegankelijkheid

Verkeerssoorten

Gemotoriseerd verkeer

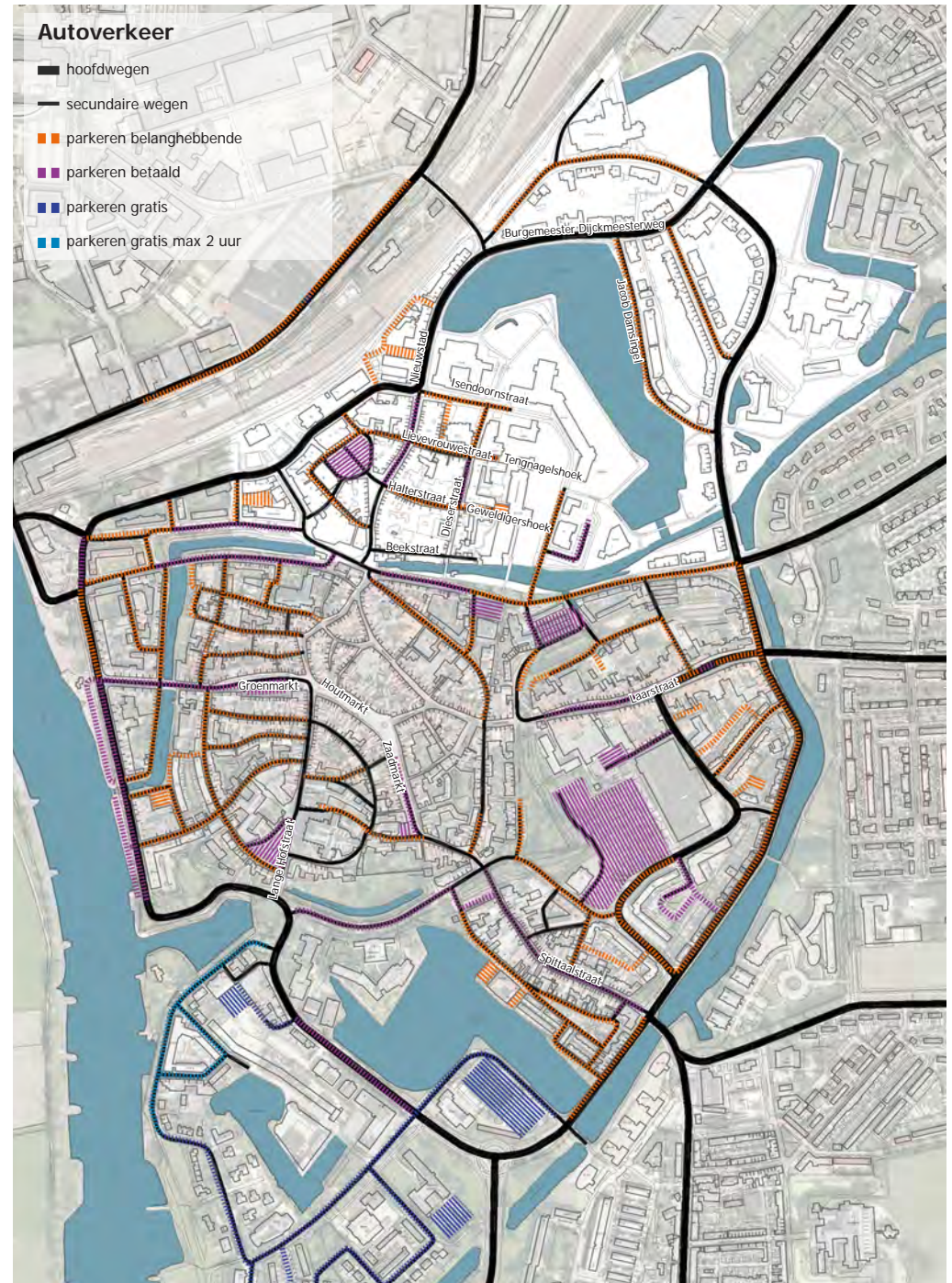
De Tengnagelshoek, de Geweldigershoeck en de Beekstraat zijn doodlopende straten. De Dieserstraat is slechts deels met auto's bereikbaar. De Isendoornstraat is vanwege de aanwezigheid van de vier scholen geen doorgaande weg. Het profiel is heel breed. Parkeren voor de bewoners en voor de scholen is op straat georganiseerd.

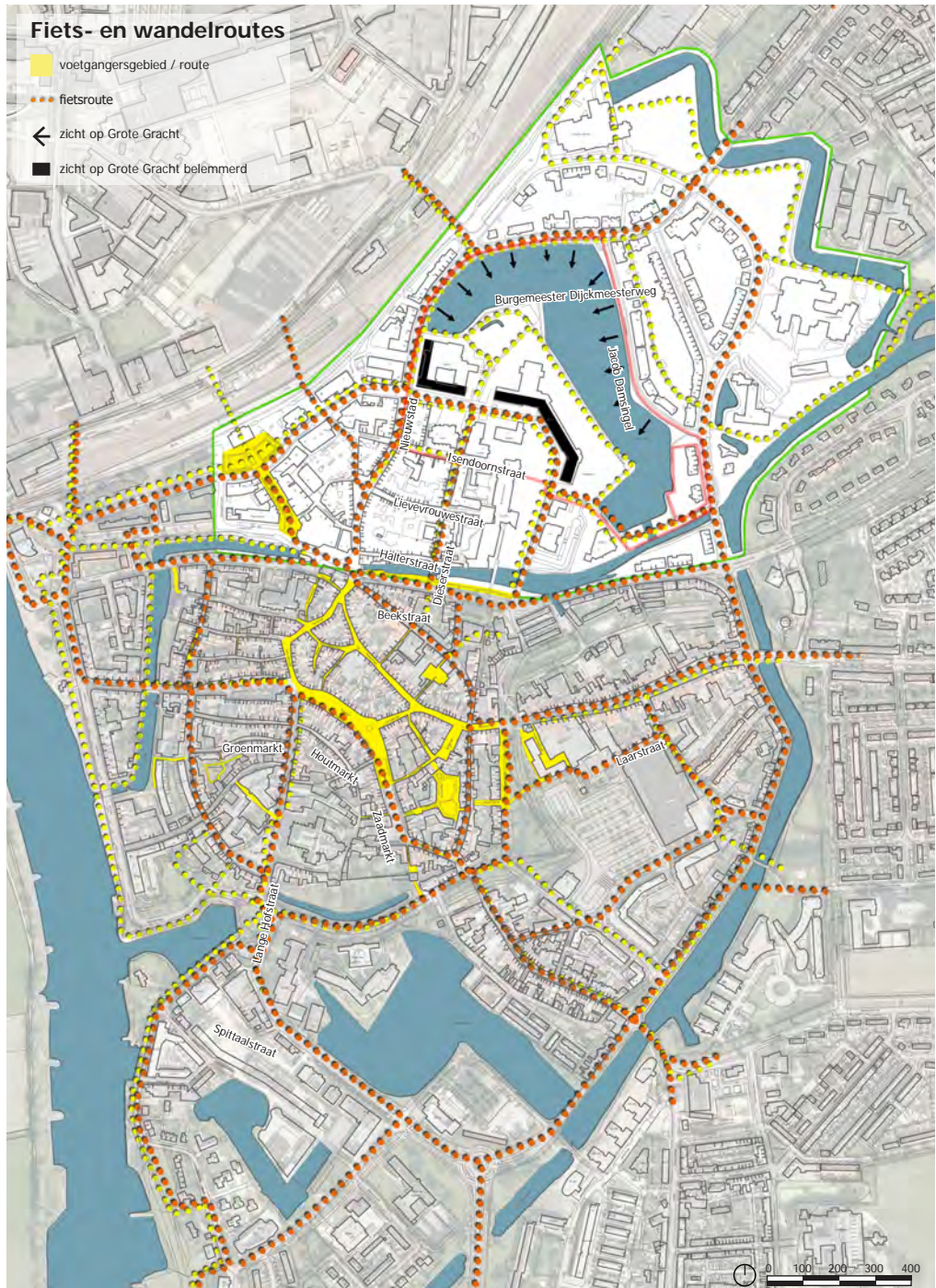
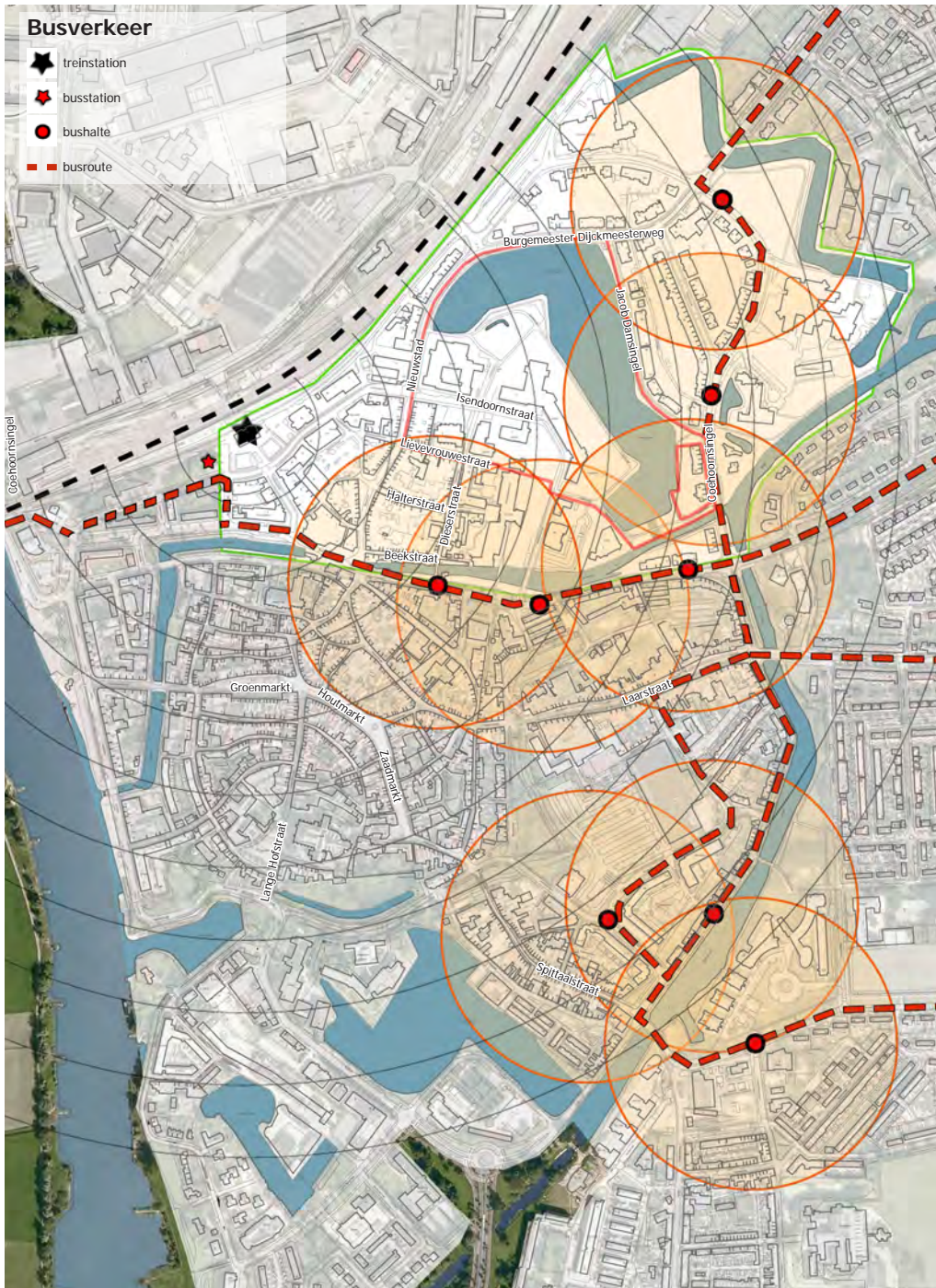
Openbaar vervoer

De binnenstad is in het algemeen met de bus goed bereikbaar, maar de Nieuwstad niet. De Nieuwstad is op loopafstand van het treinstation.

Langzaamverkeer

Er zijn goede verbindingen in noord-zuid richting, maar in oost-west richting niet. Het Vogelpark en de Grote Gracht zijn vanuit het noorden goed zichtbaar, maar niet goed toegankelijk. Vanuit het zuiden is er een beeldbepalende entree: de Spaanse poort, maar hier zijn de vestingwallen vanwege de massieve schoolgebouwen niet zichtbaar. Het gebied wordt te weinig gebruikt.





Analyse - Toegankelijkheid

Eerste ideeën

Nieuwe busroute

Een gedeelte van de busroutes (Molengracht-Overwelving-Beekstraat) opheffen en een nieuwe route (in oranje op het schema hiernaast) langs Stationsplein-Nieuwstad-Burgemeester Dijkmeesterweg toevoegen.

Voordelen:

- Minder verkeer op de Overwelving;
- Nieuwstad beter bereikbaar.

Nadeel:

- De nieuwe route ligt op een grotere afstand van het winkelgebied.

Informele oost-west fietsverbinding

Verbinding tussen Noorderhaven en oostdeel van de stad door de Nieuwstad laten lopen.

Voordelen:

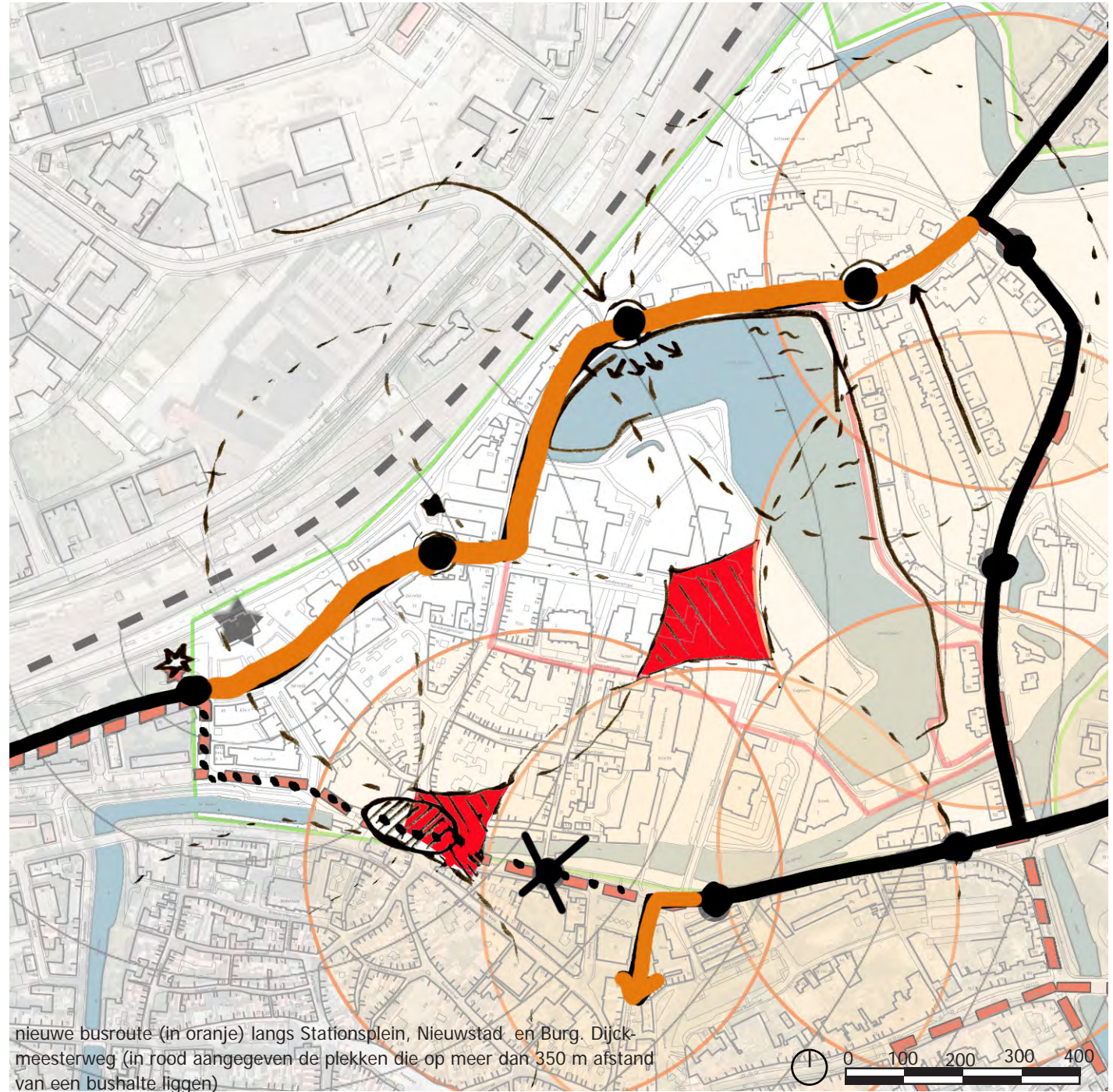
- Ander publiek dus meer levendigheid in de Nieuwstad;
- Directe omgeving (Vogelpark, Berkel) voor de inwoners van de Nieuwstad beter bereikbaar.

Uitgebreid wandelnetwerk

Ontbrekende paden (langs privéterrein) toevoegen.

Voordeel:

- Verschillende wandelcircuits met elkaar verbinden, zodat de wandelgebieden beter beleefbaar worden.

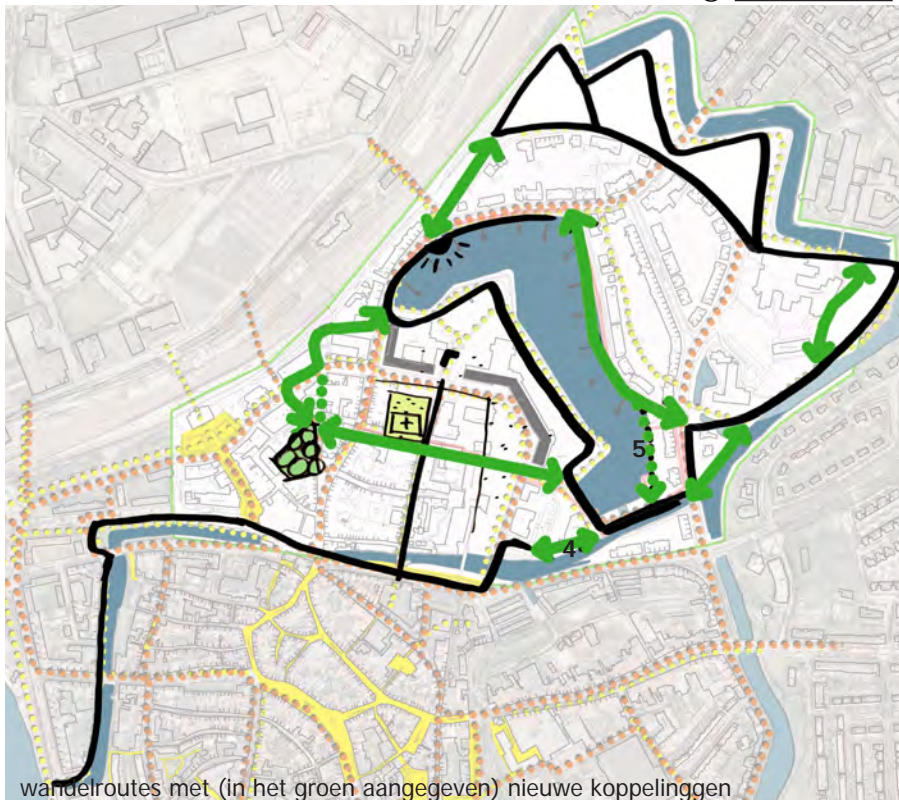




1. mogelijke toegang van de nieuwe oost-west verbinding ?



locatie van de nieuwe verbinding over de stadsmuur



2. gebied waar de nieuwe verbinding kan lopen



3. aansluiting op de bestaande paden



4. gebied waar een pad langs de Berkel aangelegd zou kunnen worden



5. huizen met op dit moment privé-oeveren

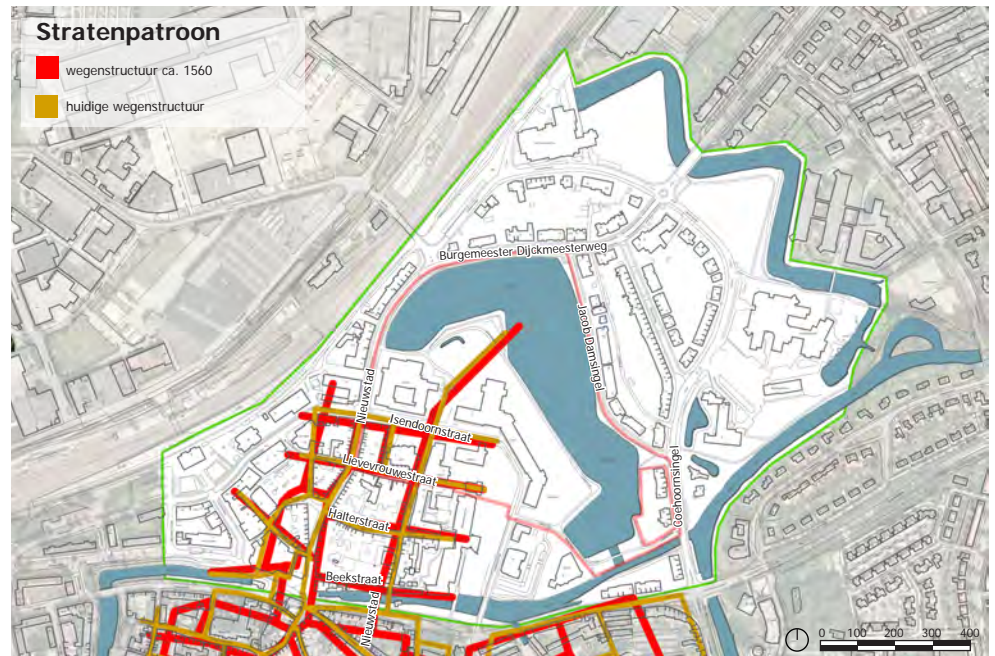
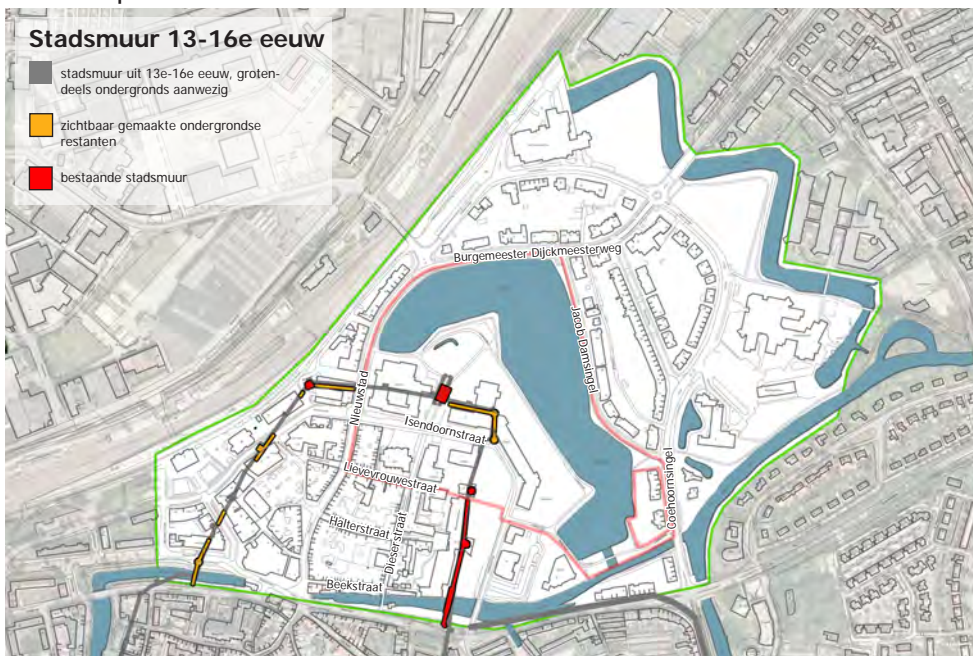
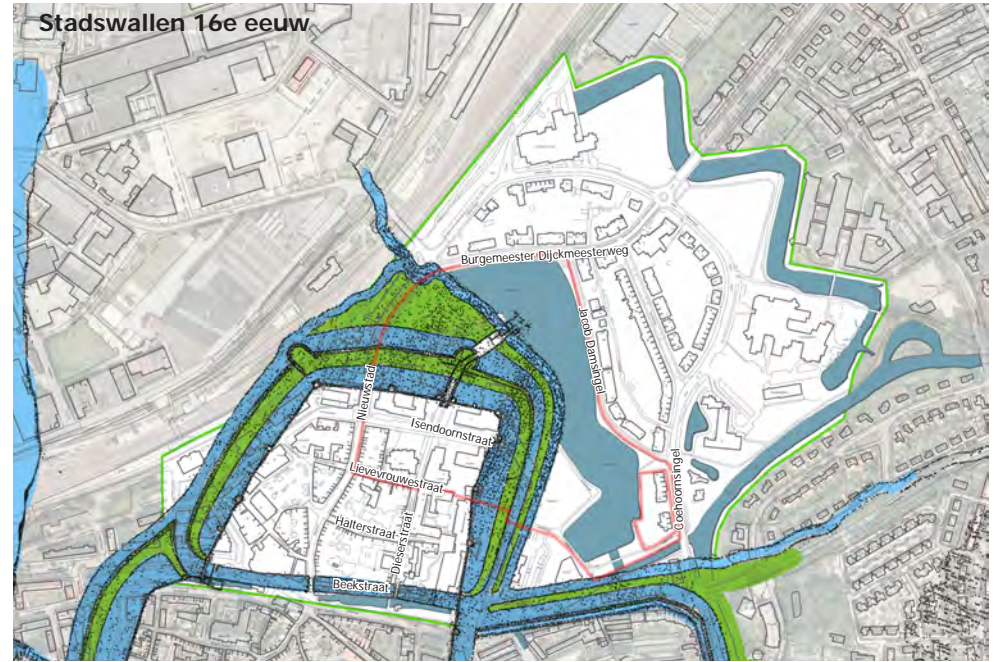
Allure - Openbare ruimte

Historische schatkist

De Nieuwstad heeft van oorsprong een heldere opzet van een rechthoekig stratenpatroon, met een stadsmuur en stadswallen hier omheen.

Deze wegenstructuur bestaat nog steeds, maar is minder goed zichtbaar: veel hoekbebouwing is verdwenen of bebouwing ligt verder achter de rooilijn. Er zijn weinig restanten over van de stadsmuur en de vestingwerken hebben hun samenhang verloren.

Om het historische karakter van de Nieuwstad terug te krijgen is het van belang de verschillende historische elementen in een totale visie op te nemen.





1. nieuwe bebouwing (rechts) niet op rooilijn



2. hoekbebouwing verdwenen



3. Spaanse poort niet zichtbaar

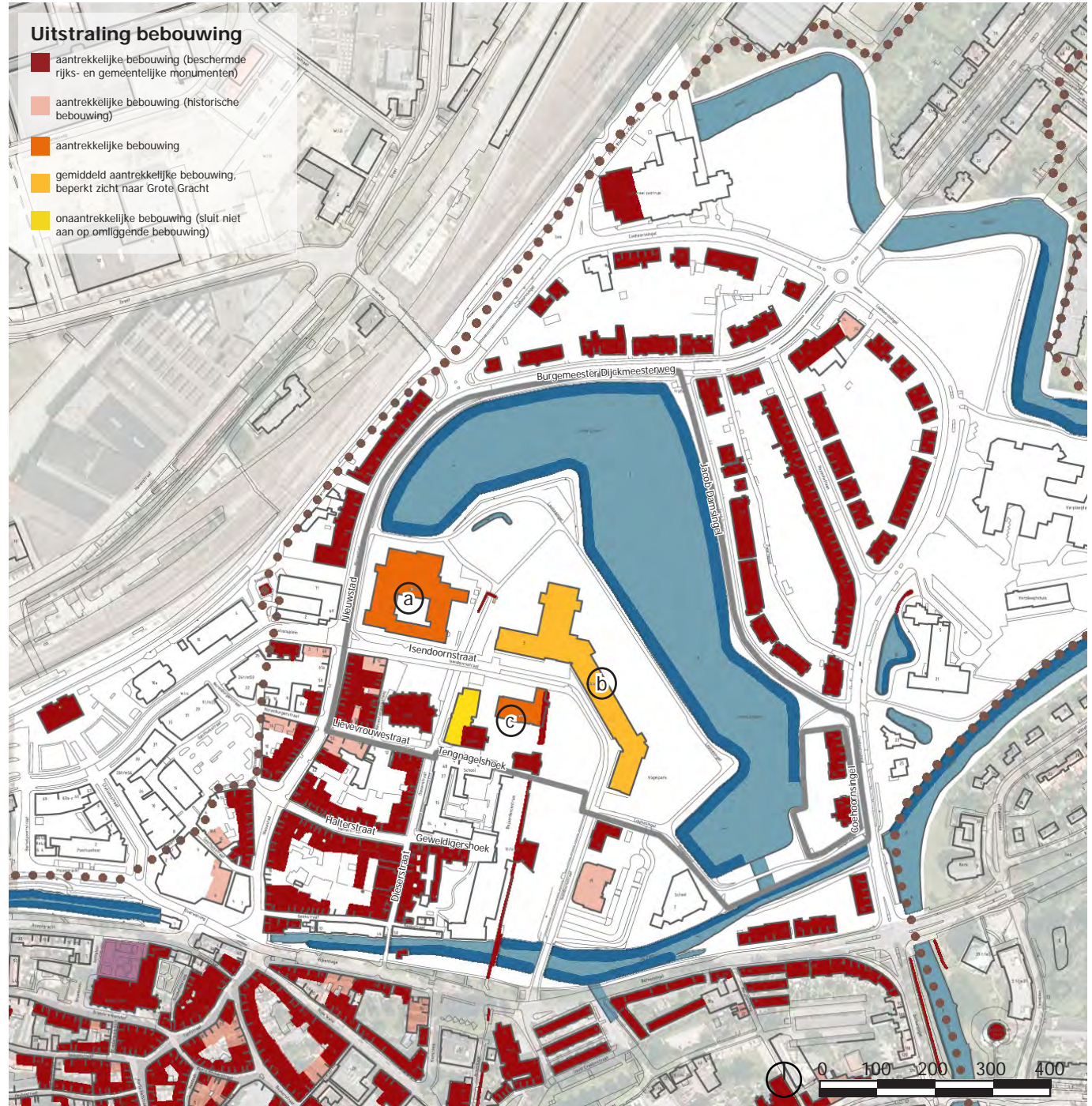


4. het strakke "stadse" profiel van de wal-
len is aan deze zijde aan het verwateren

Allure - Bebouwing

Architectuur samenhang

In de directe omgeving zijn veel historische panden, maar rond de Sint Janskerk zelf is vooral nieuwbouw met weinig architectonische kwaliteit. De binnenstad van Zutphen is bekend om haar historische rijkdom (meer dan 1.300 monumenten in de gemeente). Het gebrek aan uitstraling heeft invloed op de uitstraling en de identiteit van het gebied.





a. Baudartius College (west gedeelte)



Baudartius College (oost gedeelte)



b. Het Stedelijk Lyceum (west gedeelte)



Het Stedelijk Lyceum (oost gedeelte)



c. De Vrije School (nieuwe panden)



De Vrije School (historische panden)



De Vrije School (historische panden)



Pand aan de Tengenelshoek



Bebouwing aan de Nieuwstad



Bebouwing aan de Nieuwstadskerksteeg



Bebouwing aan de Lievevrouwestraat

Samenvatting

Uit de analyse kunnen de knelpunten als volgt benoemd worden:

Knelpunten

Grote monofunctionele voorzieningen voor beperkte doelgroepen
Voorzieningen (o.a. vier scholen en één kerk).
De woonfunctie en de kleinschalige stedelijke functies zijn hier minder ontwikkeld.

Toegankelijkheid en Zichtbaarheid
Door zijn verborgen ligging, beperkte ontsluiting en weinig sociale controle wordt het park te weinig gebruikt. De omgeving van de Sint Janskerk wordt te eenzijdig gebruikt.

Allure
Beperkte (be-)leefbaarheid en gebrek aan identiteit van het gebied.

In de stedenbouwkundige visie worden de knelpunten uit de analysefase van een mogelijk antwoord voorzien, door gebruik te maken van de potenties die het gebied heeft. Door deze potenties goed te benutten kan het revitaliseringsproces op gang worden gebracht.

Potenties

De Nieuwstad is een prachtige plek om te recreëren en te verblijven. Het Vogelpark en de Grote Gracht zijn, zoals in de Groengordelnota Zutphen beschreven, "parels" die samen met de Linie van Coehoorn een fantastisch stadspark voor de hele binnenstad vormen. De toegankelijkheid moet verbeterd worden om het openbare karakter te versterken. Bovendien zijn er andere functies denkbaar (bijvoorbeeld kleine horeca) om de recreatieve functie van het gebied te ondersteunen.

De Nieuwstad heeft een hart nodig om als volwaardig stadsdeel te kunnen functioneren. Ruimtelijk bestaat dat hart wel, maar de wijk leeft en bruist niet: het Hubertusplein moet nieuwe functies krijgen om levendigheid rondom de Nieuwstadskerk op te wekken.

De Nieuwstad is een prachtige plek om te wonen:

- tussen de binnenstad en bij behorende voorzieningen (het winkelgebied, de musea, het prachtige stedelijke weefsel van de Oude Stad, het Polsbroekgebied in de Spitaalstad), het station en de toekomstige Noorderhaven;
- tussen de vestingwallen uit 1250 en de Berkel, met rust, licht en lucht, ruim uitzicht op het park, het water en de toren van de Nieuwstadskerk.

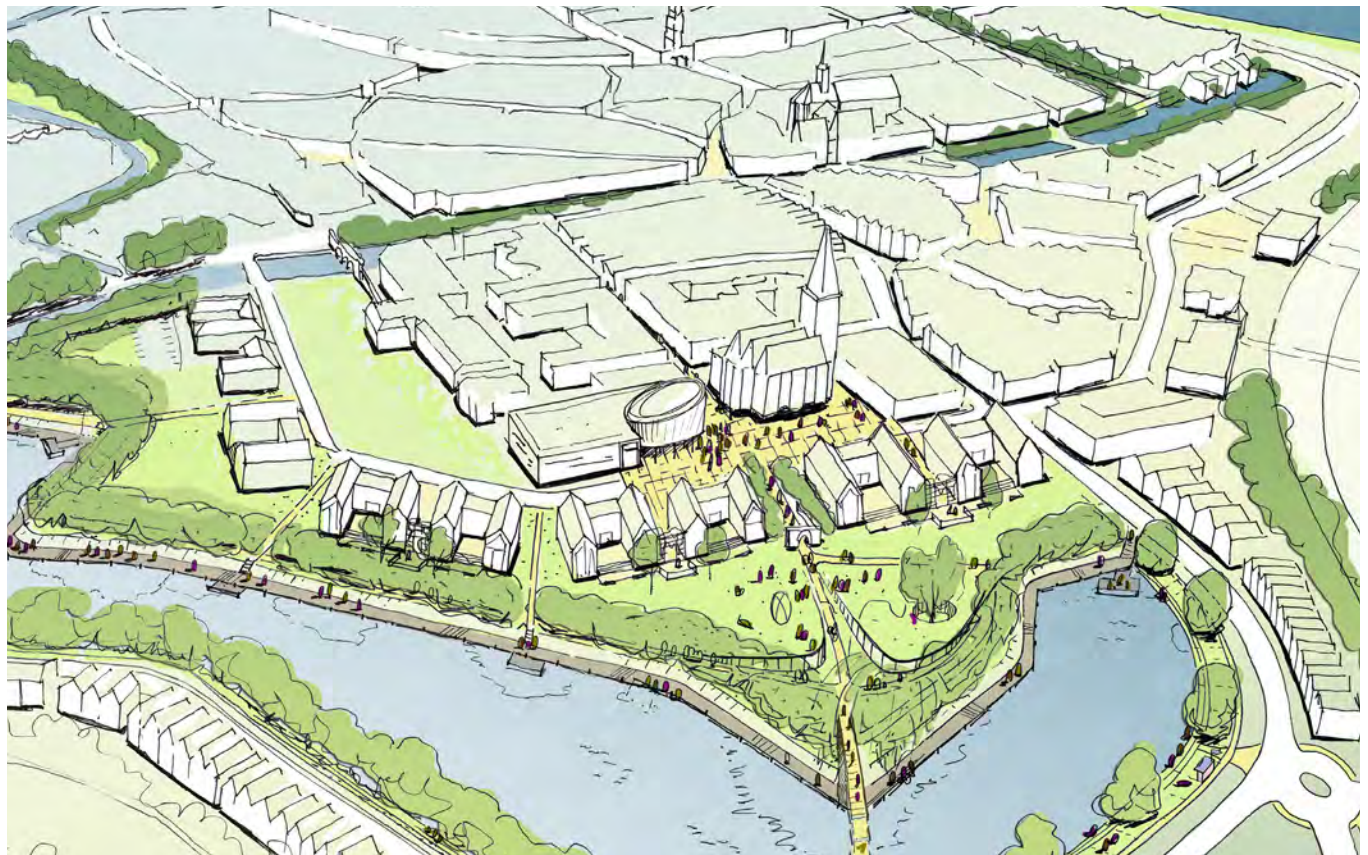
Bijzondere vorm van wonen (bv. wonen in het dure segment of wonen met kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd) is daar goed denkbaar als blijkt dat daar een tekort aan is in de gemeente.



studie naar het transformeren van de bestaande (school)gebouwen



studie naar het creëren van nieuwe gebouwen





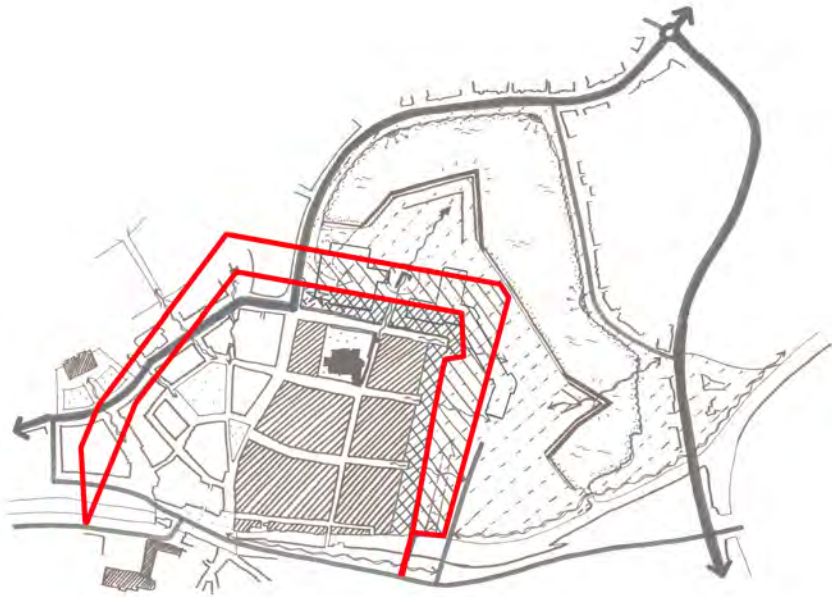
Deel 2

Principes & Zonering

In dit onderdeel is het plangebied aan de hand van fysieke en historische gegevens in zones verdeeld. Binnen elke zone zijn verschillende ruimtelijke principes van toepassing.

Stad
Stadsrand
Overgang
Park

Principes en zonering



Stadsmuur 14e eeuw

Het oude tracé van de stadsmuur uit de 14e eeuw dient weer voelbaar te worden.

Stadsmuur 16e eeuw

De eerste stadsmuur wordt in de 16e eeuw uitgebreid. Het tracé van de nieuwe stadsmuur dient weer voelbaar te worden.



Berkelport



Achterzijde St Elisabeth

De restanten of/en gerenoveerde delen van de stadsmuur uit de 14e eeuw en de poorten, Berkelport, Spaanse poort. (foto's uit plan- en studiegebied)



Spaanse poort



Tuinzijde St Elisabeth



Zijde Spaanse poort



Hubertusplein



Achterzijde Vrije School



Tengnagelshoek

De Nieuwstad, met monumentale panden, de historische bebouwing, smalle straten en binnenhoven. (foto's uit plan- en studiegebied)



Hofje Halterstraat



Luthershofje

1. Stad

Het stadsdeel Nieuwstad loopt tot aan het oude tracé van de stadsmuur uit de 14e eeuw. Er is geen stedelijke ontwikkeling aan de noorkant van het oude tracé.

Principes en zonering



2. Park

Het park wordt idealiter uitgebreid tot aan het oude tracé van de stadsmuur uit de 14e eeuw. Deze lijn vormt de begrenzing tussen stad en park.

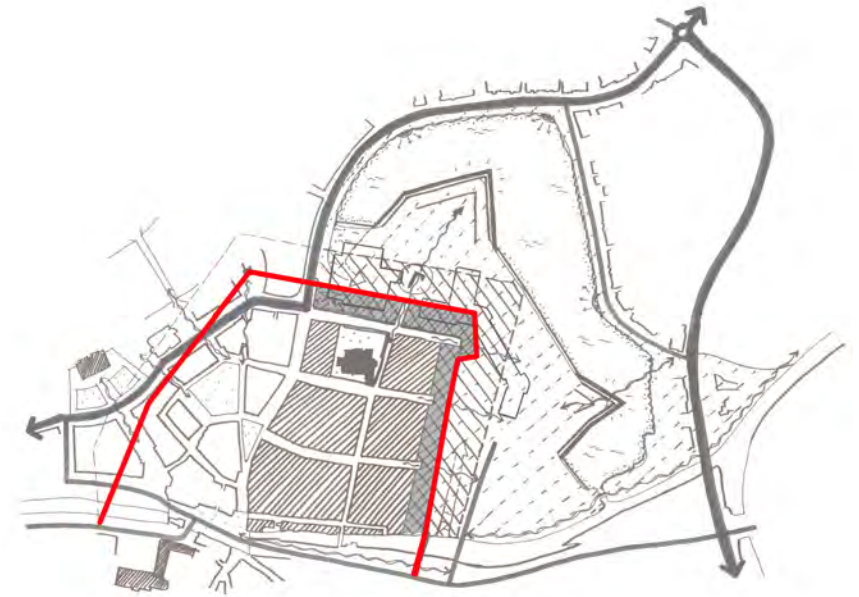
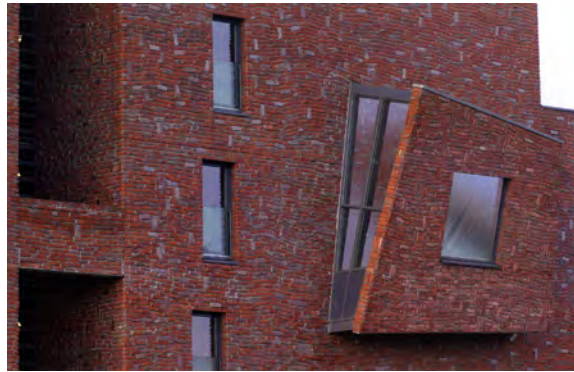


referentiebeelden parkbeleving



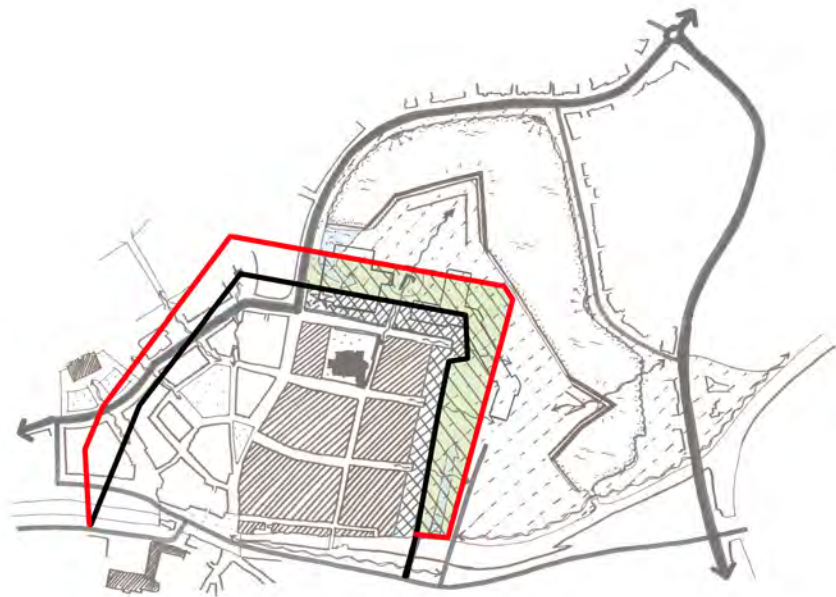


referentiebeelden architectonische uitstraling



3. Stadsrand

Aan de rand van het stadsdeel en tegen de lijn van de oude stadsmuur aan, bevindt zich bebouwing die grootschaliger is dan de rest van de bebouwing in de wijk. In deze zone zijn in de loop van de eeuwen bijzondere functies bevestigd (klooster, gasthuis, kazerne, woonzorg...).



4. Overgang

De zone tussen de stadsmuur uit de 14e eeuw en de stadsmuur uit de 16e eeuw ligt in het park. Deze zone hoort bij het park en is groen ingericht. Het is een geschikte locatie voor functies (kleine of onbebouwde voorzieningen) die passend zijn bij het karakter van een stadspark en die de levendigheid van de Nieuwstad ondersteunen. De nieuwe invulling van het park in zijn geheel zorgt voor de aantrekkelijkheid van de plek op de schaal van de hele binnenstad.



referentiebeelden inrichting overgang zone





1



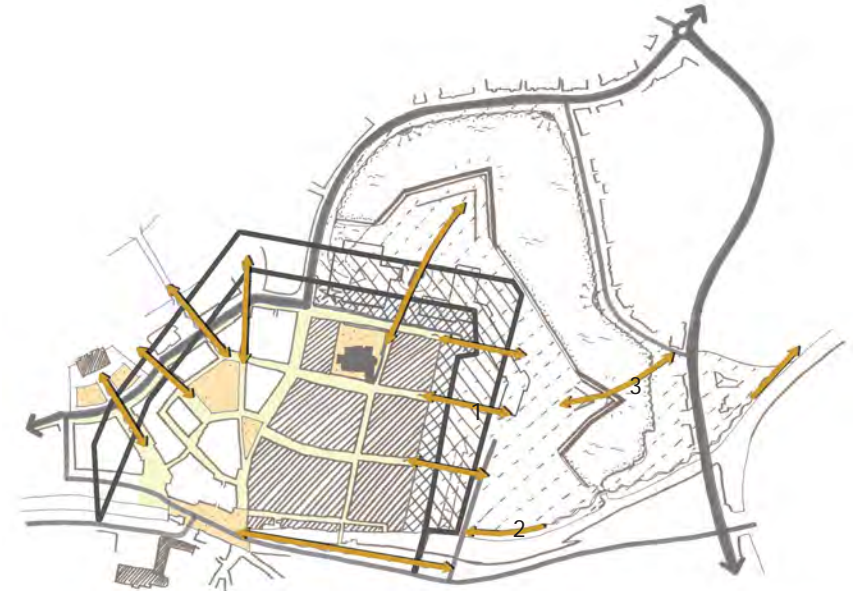
referentiebeelden verbindingen



2



3



Stedelijk weefsel

De Nieuwstad hoort, samen met de omgeving Broederenklooster en Basseroord, bij een groter stadsdeel. Het stratenpatroon loopt door deze gebieden heen, in de noord-zuid en oost-west richtingen.

Langs de noord-zuid en oost-west routes bevinden zich verschillende stedelijke ruimtes, zoals in Basseroord, en verschillende pleinen, zoals het stationsplein, de Overwelling en het Hubertusplein.

5. Verbindingen

Het stedelijke weefsel (routes, ruimtes en pleinen) wordt waar mogelijk naar de directe omgeving verlengd. Nieuwe verbindingen worden gecreëerd vanuit het plangebied naar het park toe.

Principes en zonering

Samenvatting

A. Stad

Gesloten kleinschalige bouwblokken met groene semi-openbare hoven aan de binnenzijde.

1. gesloten bouwblokken
2. groene semi-openbare binnenhoven aan de binnenzijde van het bouwblok
3. kleinschalige uitstraling (versterkt door parcelering)
4. bebouwing van de hoek percelen
5. smalle straten
6. besloten karakter van het Hubertusplein

B. Stadsrand

Bebouwde strook tegen het tracé van de 14e eeuw stadsmuur.

1. grootschalige bebouwing
2. bijzondere functies
3. accent op de kruising Isendoorstraat-Nieuwstad
4. accentuering van route door de Spaanse poort
5. informele verbindingen in het verlengde van de bestaande straten naar het oosten toe

C. Overgang

Groen overgangsgebied met flexibele invulling.

1. park karakter
2. Spaanse poort als dominant element
3. flexibele inrichting (met behoud of zonder de schoolgebouwen), met groene uitloop mogelijkheden voor wijk- en stad
4. waterberging

D. Park

Stadspark voor de binnenstad.

1. versterken van historie: zichtbaar maken van de bastions en het terug brengen van het contrast tussen de stedelijke oevers en de natuurlijke oevers
2. waar mogelijk behoud monumentale bomen
3. waar mogelijk behoud van aanwezige functies
4. water beleefbaar maken
5. aansluiten op wandelroutes in omgeving (Berkel, Linie van Coehoorn)





In Deel 3 is getoond hoe de zones verschillende invullingen kunnen krijgen, volgens de behoefte van de binnenstad. Dit biedt flexibiliteit die in deze tijden vereist is.

De tabel hiernaast laat zien wat, afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsscenario, de mogelijke invulling van elke zone zou kunnen zijn.

Deel 3

Variaties Zone/Scenario

VARIATIES	SCENARIO 0 Functies blijven	SCENARIO's 0-1 Functies deels blijven / deels verhuizen	SCENARIO 1 Functies verhuizen Bebouwing handha- ven	SCENARIO 2 Functies verhuizen Bebouwing slopen Geen nieuwbouw	SCENARIO 3 Functies verhuizen Bebouwing slopen Wel nieuwbouw
ZONE 1: STAD	inrichting OR (met name Hubertus- plein)	bestaande en/of nieuwe functies (bin- nenhof)	bestaande panden (in- richting als binnenhof)	bestaande panden (in- richting als binnenhof)	bestaande panden en nieuwbouw (inrichting als binnenhof)
ZONE 2: STADSRAND	inrichting OR	bestaande en/of nieu- we functies (school + wonen/voorziening)	nieuwe bestemmingen (tuinen / sportvelden / ...)	nieuwe bestemmingen (tuinen / sportvelden / ...)	nieuwe functies (wo- nen / voorzieningen)
ZONE 3: OVERGANG	inrichting OR	inrichting OR	inrichting OR	kuntpark / waterom- vang / park	kuntpark / waterom- vang / park
ZONE 4: PARK	inrichting OR	inrichting OR	inrichting OR	inrichting OR	inrichting OR

Variaties in "Stad" zone

Nieuw binnenhof

- Op de locatie van de Vrije school De IJssel, indien deze verhuist, nieuw (woon)bin-
nenhof bouwen.
- Historische panden behouden.
- Waar mogelijk bestaande bomen behou-
den.
- Hoekbebouwing op de kruising Isendoor-
straat-Dieserstraat terug brengen.
- Nieuw pand aan de Dieserstraat op de
oorspronkelijke rooilijn plaatsen.



foto's bestaande situatie





Groen/Bebouwd Hubertusplein

- Besloten karakter van het plein terugbrengen: binnentuin of bebouwing.
- Bebouwing: kerkgerelateerde functie.
- Passende herinrichting en/of passende architectuur.

referentiebeelden groen/bebouwd plein



Variaties in "Stadsrand" zone

Met of zonder bestaande functie

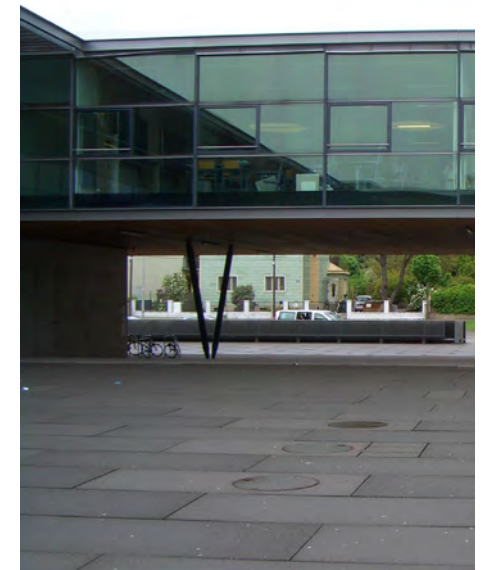
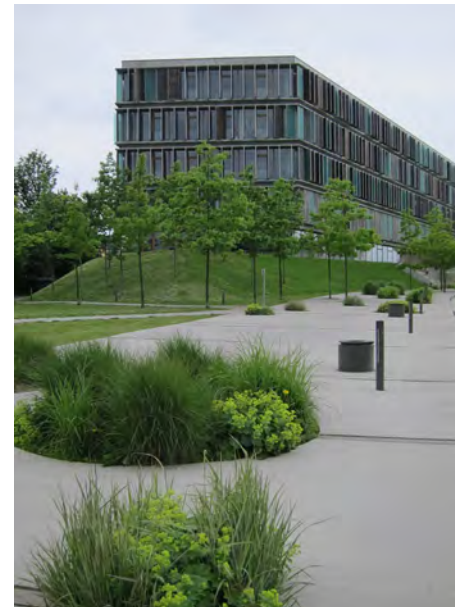
Hiernaast zijn een paar opties aangegeven hoe de Baudartius College in combinatie met de school- en andere voorzieningen kan blijven bestaan. Ook is er gekeken naar scenario's als het Baudartiuscollege verhuist.



(Deels) Nieuwbouw met verschillende functies



(Deels) Nieuwbouw met schoolfuncties





Bestaande panden met onbebouwde voorziening



Onbebouwde voorziening



Nieuwbouw



Variaties in "Overgang" zone



(Bevaarbare) gracht met de Berkel en de Grote Gracht verbinden.



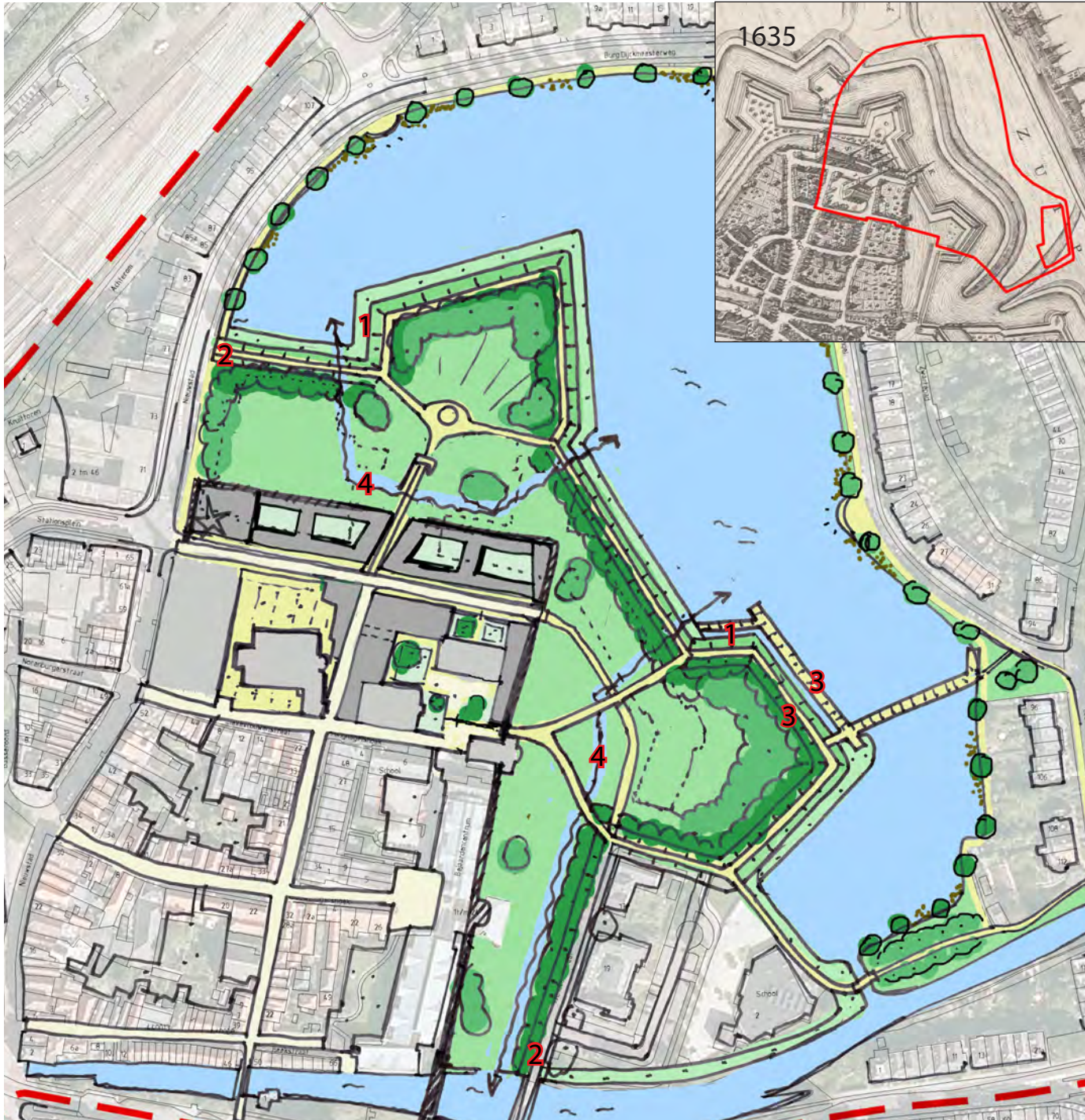
Behoud van een deel van de bestaande panden en wateromvang.



Bestemde opzet.



Onbestemde opzet.



Geinspireerd door opzet 17e eeuw

1. oorspronkelijke contouren van de bastions terug brengen (5-zijden)
2. entrees van het park tot aan de stad trekken: Dijkmeesterweg, Berkel
3. lage wandeling rondom de Grote Gracht; hoge wandeling op langs de bastions
4. wadi's om de bastions heen



Deel 4

Mogelijke Fasering

Op de volgende bladzijden is een parktekening als voorbeeld gebruikt. Dit is geen voorkeurstekening, maar een basis om een mogelijke fasering te laten zien.

Het faseringsvoorstel is een inschatting van welke functies als eerst zullen verhuizen en wanneer. Het is uiteraard geen blauwdruk.

Mogelijke fasering

De transformatie van het gebied betekent een overgang van bestaand naar nieuw. De overgang kan gefaseerd worden uitgevoerd.

Gefaseerde uitvoering

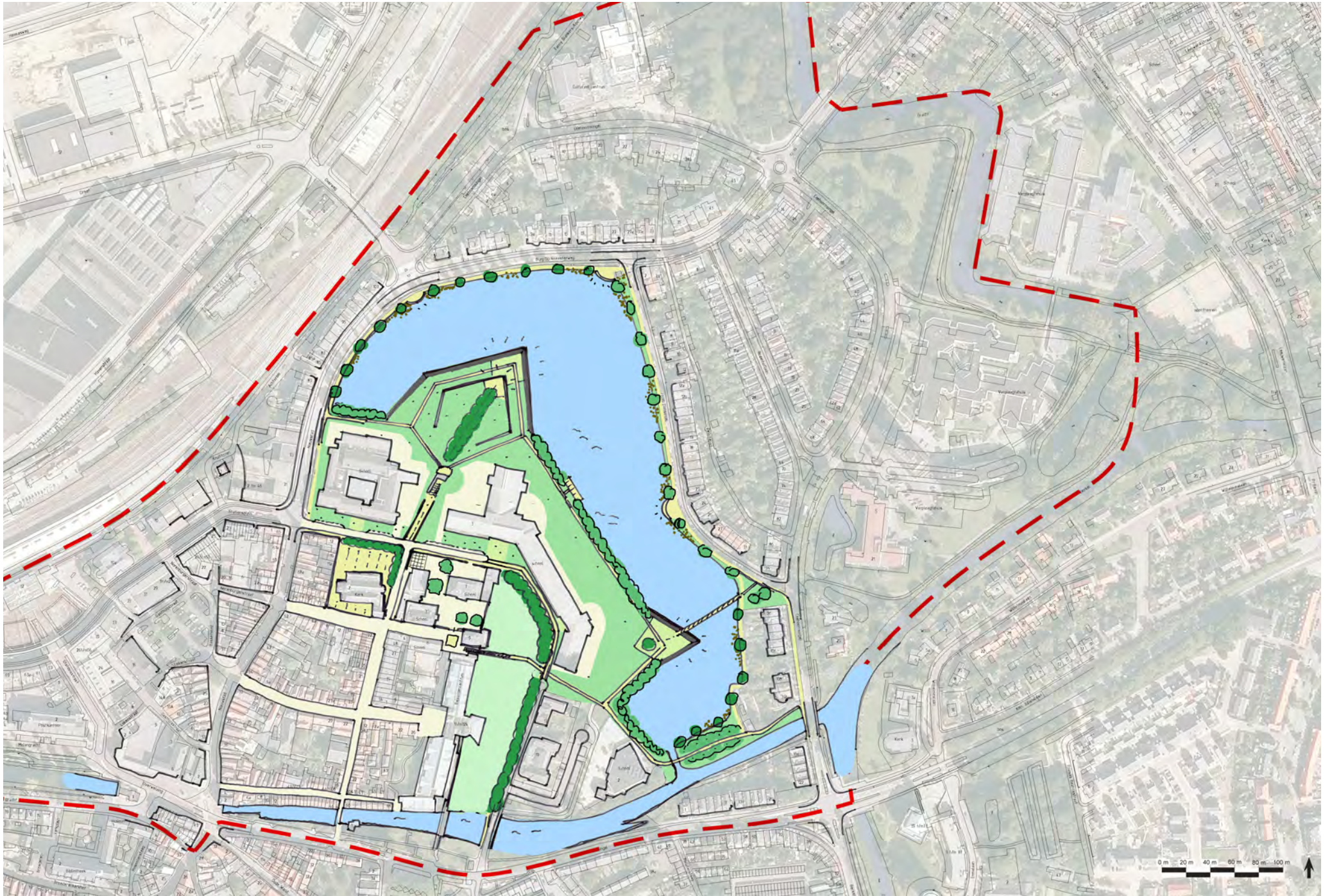
Als eerste fase wordt er met de openbare ruimte aan de slag gaan, die de ruimtelijke ruggengraat en drager vormt voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verhogen, zonder de bebouwing aan te passen. Dit kan door een paar sleutellocaties te bepalen en delen hiervan te herinrichten (het Hubertusplein, de entrees naar het park, de kruising Nieuwstad/Isendoornstraat). Voor de revitalisering van de Nieuwstad is het essentieel om als eerste interventie de contouren van de openbare ruimte goed te definiëren. Het is vervolgens nodig met het hart van de Nieuwstad, het Hubertusplein, te beginnen en daarvan de verbindingen naar buiten toe te verbeteren.

De bouwvelden kunnen in de hierna volgende fases en wanneer de bestaande functies verhuizen en de bebouwing een nieuwe functionele invulling kan krijgen.

Fase 1

Inrichting openbare ruimte

- Stratenprofiel versmallen (Isendoornstraat)
- Hubertusplein herinrichten.
- Hoek Isendoornstraat-Dieserstraat inrichten
- Schoolgebouwen "in het groen".
- Verbinding naar de Spaanse poort en in het verlengde van de Tegnagelshoek realiseren.
- Bastions herinrichten.
- Oevers Grote Gracht herinrichten, beleefbaar en eventueel en beloopbaar maken.
- Eventueel verbinding over het water naar het oosten toe realiseren.



Mogelijke fasering

Fase 2

Nieuw binnenhof

- Op de locatie van de Vrije School, indien deze verhuist, nieuw (woon)binnenhof bouwen.
- Historische panden behouden.
- Waar mogelijk bestaande bomen duurzaam behouden.
- Hoekbebouwing op de kruising Isendoorstraat-Dieserstraat terug brengen.
- Nieuw pand aan de Dieserstraat op de oorspronkelijke rooilijn plaatsen.
- Geschikte locatie voor wonen in combinatie met kleine ambachten.





Fase 3a

Begin sloop Lyceum

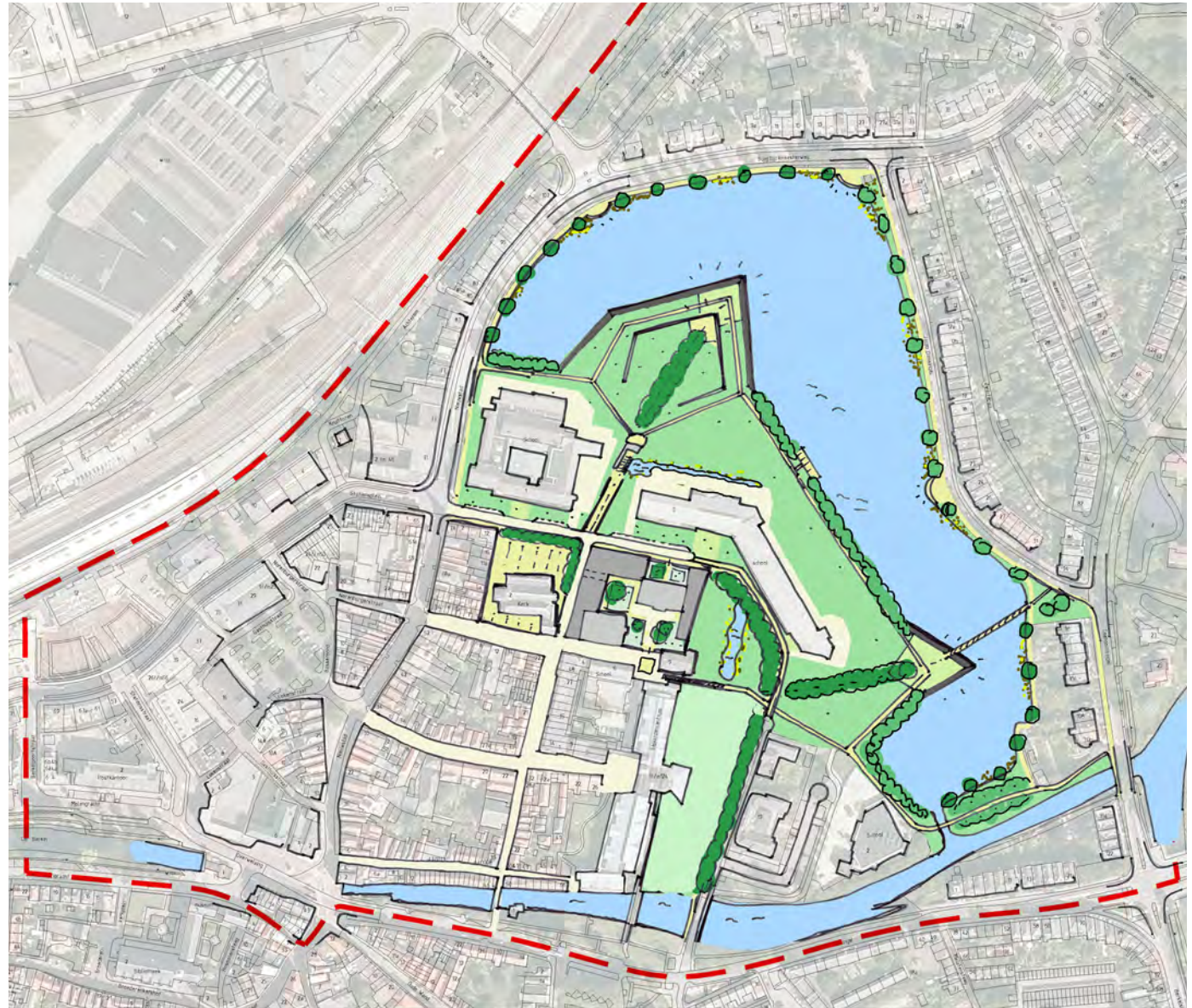
- Park vergroten.
- Toegankelijkheid verbeteren.
- Wateromvang.
- Oost-west verbinding tussen stadsmuur en bastion afmaken.
- Waar mogelijk vitale bomen behouden.

Mogelijke fasering

Fase 3b

Sloop Lyceum

- Park vergroten.
- Toegankelijkheid verbeteren.
- Wateromvang.
- Waar mogelijk vitale bomen behouden.





Fase 4

Nieuwe functie St Elisabeth

Wanneer de zorgwoonfunctie zal verhuizen

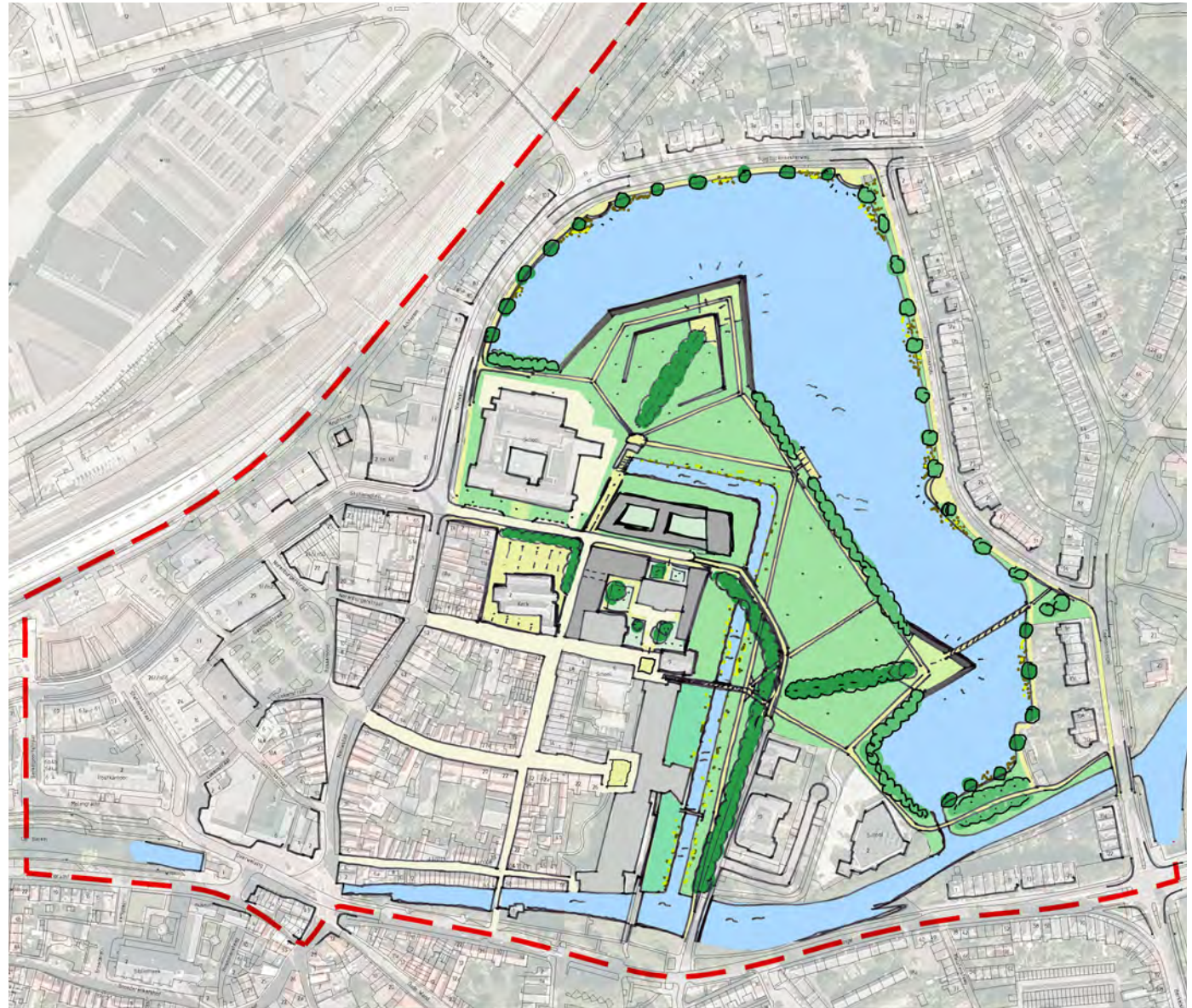
- Park vergroten.
- Toegankelijkheid verbeteren.
- Wateromvang.
- Waar mogelijk vitale bomen behouden.

Mogelijke fasering

Fase 5

Nieuwe functie

- Ter plaatse van het voormalige Lyceumkavel.
- Wandelnetwerk van het park vergroten.
- Gebouw Baudartiuscollege blijft staan als pand en/of als functie.
- Waar mogelijk vitale bomen behouden.
- Deze fase kan de eindfase zijn.





Fase 6

Nieuwe functie

- Ter plaatse van het voormalige Baudartiuscollege.
- Wandelnetwerk van het park afmaken.
- Nieuwe parkentree aan de westkant.
- In deze tekening is de gracht de begrenzing tussen privé en openbaar gebied.
- Waar mogelijk vitale bomen behouden.



Deel 5

Samenvatting

Om met de transformatie van het plangebied te beginnen zijn er per interventiegebied een aantal aanbevelingen benoemd.

Stedenbouwkundige aanbevelingen

De tabellen op de volgende pagina's zijn opgesteld op basis van doelstellingen die in de Binnenstadvisie uit 2012 per deelgebied aangegeven zijn. Het studiegebied Klein Vaticaan en zijn omgeving is verdeeld in verschillende interventiegebieden. De contouren voor de interventiegebieden zijn slechts indicatief. Voor elk interventiegebied zijn een aantal aanbevelingen aangegeven.

Essentie

- Samenhang vergroten tussen de historische en recreatieve kwaliteiten van het gebied.
- Ideeën relateren aan levensvatbaarheid Nieuwstad. Laarstraat en Spitaalstraat doen het ondanks de crisis relatief goed.
- Basseroord, Overwelling en omgeving Broederenklooster herontwikkelen tot intensief stedelijk gebied als aangename entree naar de Oude Stad.



1. Hubertusplein

Hubertusplein omvormen tot een besloten kerkplein met allure als oriëntatiepunt van de Nieuwstad.

Historische Schatkist

- Hubertusplein omvormen tot een besloten kerkplein.
- Hofkarakter van het Hubertusplein herstellen, met name groen in plaats van alleen parkeren.
- Historische stratenpatronen en zichtlijnen bij herinrichting aangrijpen en als blauwdruk van ontwikkelingen gebruiken.

Rivierenstad

Stedelijke Dynamiek

- In de beleving van de ruimte verkeer en parkeren ondergeschikt stellen.
- Levendigheid van het plein vergroten door gedifferentieerder functiepalet aan te brengen rond dit gebied.
- Toevoegen van aanleidingen voor bezoek van de plek (kunst, bewegwijzering, ...).
- Onderdeel maken van toeristische routes.
- Onderdeel maken van de binnenstedelijke dynamiek.

2. Vrije Schoolcomplex

Transformeren naar nieuw binnenhof met architectonische samenhang en een klein-stedelijk functiepalet.

- Historische panden behouden door vitale functies toe te voegen.
- Architectonische samenhang in het gebied brengen.
- Bebouwing, deels wonen, op de historische rooilijnen van de Isendoorn- en Dieserstraat terugbrengen.
- Stadsmuur zichtbaar maken.

3a. Baudartius binnen stadsmuurzone

Behoud van de betekenis van de plek als markante overgang binnenstad - 19e eeuwse (park-)zone.

- Architectonisch zorgvuldig vormgegeven massa behouden, als markering entree Nieuwstad.
- Bij nieuwbouw de gevel op de historische rooilijn van de Isendoornstraat plaatsen.
- Bij sloop massa binnen de contouren van de stadsmuur terugbrengen.

- Wateromvang in het plangebied (overgangzone) mogelijk maken.

- Voorzieningen in de stadsrandzone plaatsen.
- Waar mogelijk op eigen terrein parkeren.

3b. Baudartius buiten stadsmuurzone

Behoud van de betekenis van de plek als markante overgang binnenstad - 19e eeuwse (park-)zone.

- Architectonisch zorgvuldig vormgegeven massa behouden, als markering entree Nieuwstad.
- Bij sloop gebied teruggeven aan park/vestingwallen/water.

- Indien mogelijk binnengracht terugbrengen en met Grote Gracht verbinden.

- Onderdeel maken van toeristische routes (wandelen, water).

4a. Stedelijk binnen stadsmuurzone

Behoud van de betekenis van de plek als markante overgang binnenstad - 19e eeuwse (park-)zone.

- Bij nieuwbouw de gevel op de historische rooilijn van de Isendoornstraat plaatsen.
- Bij sloop massa binnen de contouren van de stadsmuur terugbrengen.
- Of bij sloop onbebouwde voorziening binnen de contouren van de stadsmuur terugbrengen.
- Stadsmuur zichtbaar maken.

- Indien mogelijk voorzieningen in de stadsrandzone plaatsen.
- Waar mogelijk op eigen terrein parkeren.
- Streven naar gebouwde of ongebouwde publiekstreckende functie.
- Onderdeel maken van toeristische routes. Onderdeel maken van de binnenstedelijke dynamiek.

4b. Stedelijk noordvleugel

Waar mogelijk bij het park (be-)trekken.

- Bij sloop onbebouwd laten en park vergroten.

- Indien mogelijk binnengracht terugbrengen.

- Onderdeel maken van toeristische routes (wandelen, water).

4c. Stedelijk oostvleugel

Waar mogelijk bij het park (be-)trekken.

- Bij sloop onbebouwd laten en park vergroten.

- Onderdeel maken van toeristische routes (wandelen, water).

A. Park stadsmurenzone

Waar mogelijk parkfunctie vergroten en binnengracht herstellen en met Berkel en grote Gracht verbinden.
Geheel vogelpark inrichten als recreatief vestingwerkenpark.

Historische Schatkist

- Waar mogelijk binnengracht terugbrengen of verbeelden.
- Stadsmuur zichtbaar maken/herstellen.
- Zolang schoolpanden Baudartius College en Stedelijk Lyceum in de huidige vorm gehandhaafd worden deze aan de Isendoornstraat meer in een parkachtig omgeving zetten.

Rivierenstad

- Bij herinrichting openbare ruimte en toekomstige ontwikkelingen de omvang van het park maximaliseren en binnengracht terugbrengen of verbeelden.
- Onderscheid maken stedelijke versus natuurlijke oevers.
- Grote Gracht beleefbaar maken en betrekken bij routes.

Stedelijke Dynamiek

- Eenduidige routestructuur en uitkijkplekken lang gehele de Grote Gracht realiseren.
- Meer en/of zichtbaarder parkentrees.
- Parken als gebied voor verblijf en ontmoeting geschikt maken.
- Indien mogelijk tuin St Elisabeth publiek maken.
- Onderdeel maken van toeristische routes (wandelen en water).

B. Spaanse Poort en Duc d'Alvas-bolwerk

Geheel vogelpark inrichten als recreatief vestingwerkenpark.
Vormgeven van bolwerk als eigenstandig parkelement.

- Bolwerkarakter beter beleefbaar maken.
- Oorspronkelijke contouren van de bastions terug brengen (5-zijden).
- Entree naar park en Spaanse poort zichtbaarder en beleefbaarder maken.
- Zichtbaar en beleefbaar maken van de historische betekenis van de Spaanse Poort in de nationale geschiedenis.
- Gebied tussen de bolwerken laag houden.

- Grote Gracht beleefbaar maken en betrekken bij routes.
- Zichtbaar maken van de concentratie van middeleeuwse vestingelementen en waterwerken, waarvan de Spaanse Poort het enige zichtbare relict is.

- Parken als gebied voor verblijf en ontmoeting geschikt maken.

C. Prinsbolwerk en omgeving

Geheel vogelpark inrichten als recreatief vestingwerkenpark.
Vormgeven van bolwerk als eigenstandig parkelement.
Geheel gebied herinrichten zodat sprake is van één samenhangend parkgebied met daarin passende elementen bolwerk, boomgaard, dierenpark en parkeerplaats.

- Bolwerkarakter beter beleefbaar maken.
- Oorspronkelijke contouren van de bastions terug brengen (5-zijden).
- Gebied buiten de bolwerken laag houden.
- Indien de mogelijkheid zich mocht voordoen: school vervangen door water of laag gebied/boomgaard, of ruimte rond de school herinrichten door opgaand groen te vervangen door weide/boomgaard (laagte benadrukken).

- Grote Gracht beleefbaar maken.
- Indien mogelijk: water (of laag gebied) terugbrengen ter hoogte van de school.

- Parken als gebied voor verblijf en ontmoeting geschikt maken.
- Verbindingen vanuit plangebied naar omgeving verbeteren.
- Creëren van samenhangende route Norenburgstraat – Onze-Lieve-Vrouwestraat – Tengnagelshoek – Prinsbolwerk – Bongerdspad.
- Behoud van trekker (dierenparkje).

BO. Basseroord en Mosmarkt

Basseroord en Mosmarkt meer verblijfskwaliteit en een eigenstandige betekenis in de stedelijke dynamiek geven.

- Karakter Mosmarkt als driehoekig plein in de splitsing van wegen terugbrengen.
- Massa aanbrengende op de verdwenen hoek Basseroord - Lokenstraat – Nieuwstad.
- Waar mogelijk historische rooilijnen en stratenpatroon terugbrengen of visualiseren.
- Aangrijpen mogelijkheid om Catharina-klooster zichtbaar en beleefbaar te maken.
- Voor de kwaliteit van het stedelijk weefsel is het terugbrengen van bebouwing op het "plein" Basseroord gewenst en historisch juist.
- Zolang geen sprake is van het terugbrengen van bebouwing: eenvoudig functioneel invullen en no-regret ingrijpen.

- Basseroord inbedden in routestructuren.
- Vernieuwd stedelijk Basseroord als dynamisch winkel-, woon- en werkgebied inclusief parkeermogelijkheden.
- Mogelijk concentreren horeca op iets grotere afstand scholen, bv Basseroord/ Mosmarkt. Verplaatsen horeca kan kans zijn voor hele oostzone Nieuwstad.
- Relatie leggen met Poolcentrum, station, Koelhuis.
- Uitgaansdynamiek gaat beter als het fietsparkeren goed geregeld is.
- Route stationsgebied richting binnenstad veilig en aantrekkelijker maken.
- Fysieke verbinding door bebouwing van Basseroord, Nieuwstad en Oude Stad om winkel- en cultuurroute aantrekkelijk te maken.

OW. Overwelving en Kloosteromgeving

Herstellen openbare ruimte als herkenbare schakel tussen binnenstadsdelen en als aantrekkelijk verblijfsgebied.

Historische Schatkist

- Pleinfunctie van de Overwelving herstellen. Verhaal van de watermolens en de Overwelving zichtbaar/beleefbaar maken.
- Terugbrengen pand/massa/afsluiting oostkant Overwelving (voormalige Gruythuis).

Rivierenstad

- Bij de Overwelving de Berkel als stedelijke rivier beleefbaar maken.

Stedelijke Dynamiek

- Overwelving, Rozengracht en Molengracht als nieuwe verbinding tussen IJssel en binnenstad maken.
- Herontwikkelen Broederen klooster als publieke plek van betekenis voor de stad.
- Overwelving als schakel naar de nieuwe verbinding tussen IJsselboulevard, station, winkelgebied Basseroord, musea en Oude Stad.
- Zoveel mogelijk shared space inrichten.

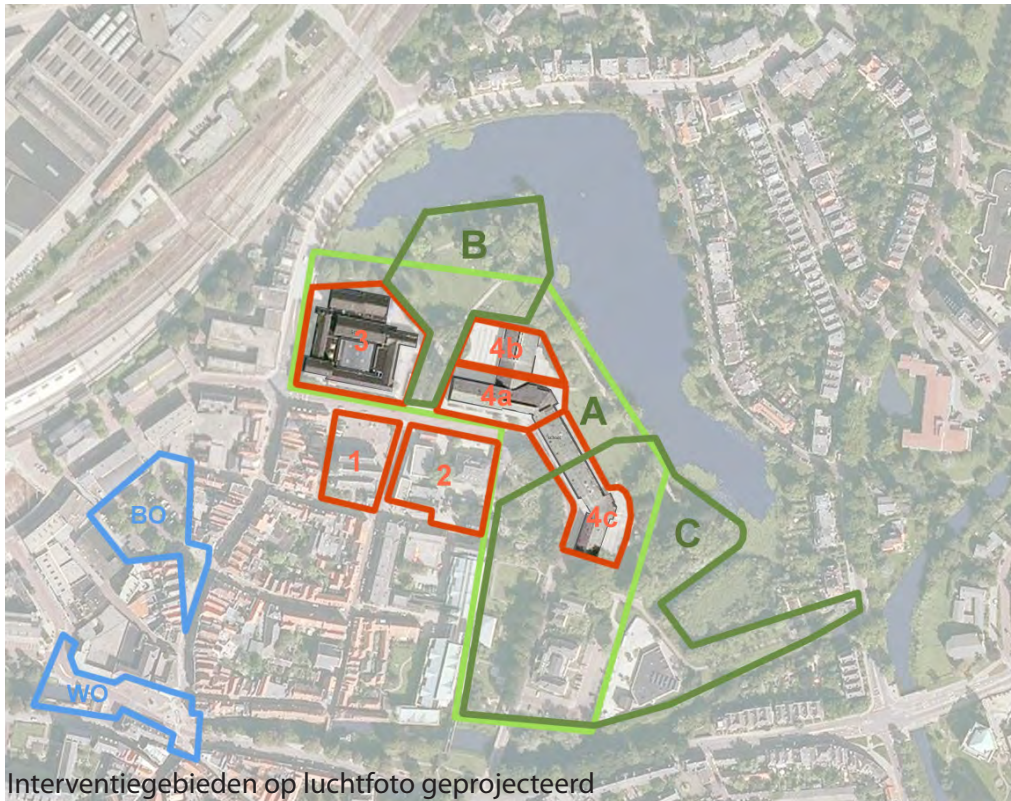
Grote Gracht en Berkel

Versterken samenhang en bruikbaarheid watergebonden parkgebieden.

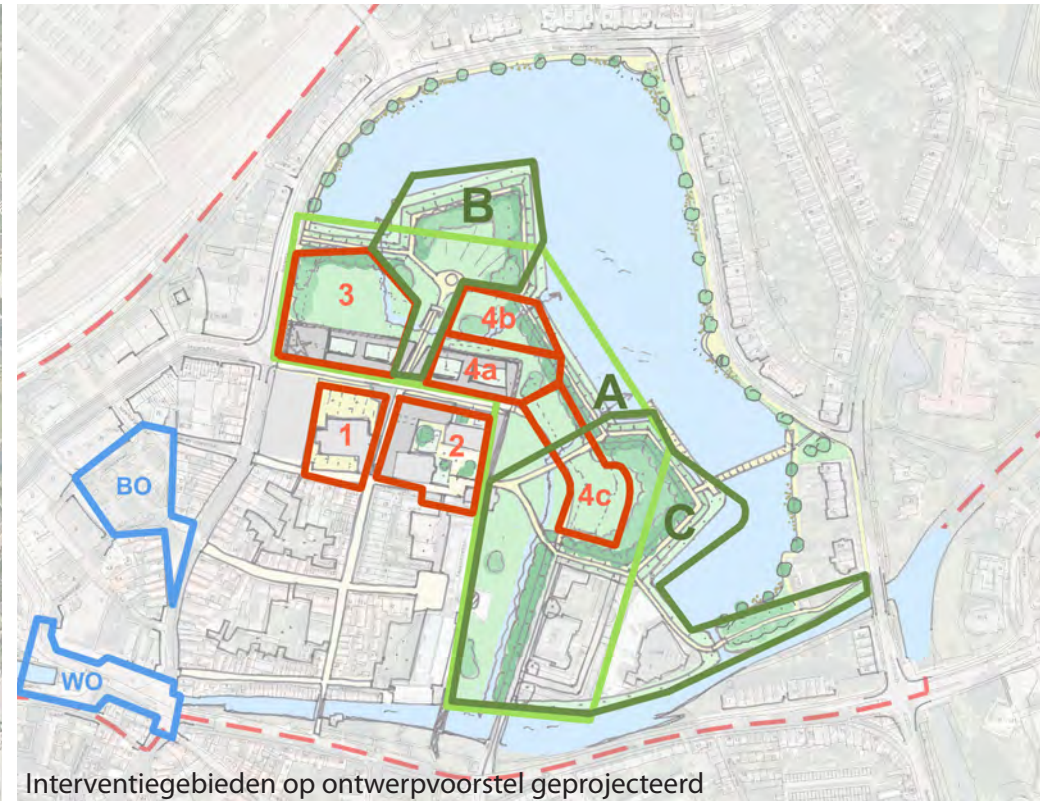
- 19e eeuwse wandeling vanuit binnenstad naar Buitensociëteit versterken.
- Residentieel karakter van het Coehoornsingelgebied versterken.
- Lange wandeling rondom de Grote Gracht; hoge wandeling op de bastions.

- Grote Gracht beleefbaar maken.
- Historische waterstructuren weer met elkaar verbinden, zoals Berkel met Slingerboschgracht.
- Parken als gebied voor verblijf en ontmoeting geschikt maken.

- Verbindingen vanuit plangebied naar omgeving verbeteren.



Interventiegebieden op luchtfoto geprojecteerd



Interventiegebieden op ontwerpvoorstel geprojecteerd



BDP. khandekar