

**Aanwezigen:** [REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] (lid), [REDACTED] (lid), [REDACTED] (monumentendeskundige), [REDACTED] (monumentendeskundige), [REDACTED] (secretaris)

**Toelichting:** [REDACTED], architect, en [REDACTED], landschapsarchitect.

**Opdrachtgever:** Slokker Vastgoed

**Aanwezig, namens gemeente:** [REDACTED].

**Betreft:** schetsplan voor nieuwbouw van woningen (appartementen en grondgebonden woningen) en publieke ruimtes, Schuttevaerkade 80 in Zwolle

### **Besloten behandeling**

#### **Beoordelingskader**

De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gemeentelijke erfgoedverordening en het gebied '*11 Gemengde zones*' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle.

Voor de ontwikkeling van dit plan moet nog een planologische procedure gevolgd worden op basis van een SOP. Vanuit de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie meegegeven. De locatie maakt deel uit van de ontwikkeling van verschillende gebieden in deze omgeving: het Waterplein, de Stadsstraat (Willemskade – Pannekoekendijk – Schuttevaerkade), Oever Zwartwater en Dieze. Aansluiting en samenhang met deze gebieden is van belang voor de ontwikkeling van de locatie langs de Schuttevaerkade. De Schuttevaerkade sluit aan op de projecten rond het Waterplein. De visie Het Waterplein omvat 7 uitgangspunten om ruimtelijk mee te doen in de samenhang rond dit gedeelte van de stadsgracht.

1. Hoogte-accenten op 2<sup>e</sup> rij, tot 9 lagen hoog;
2. Evenwichtige hoogtes op 1<sup>e</sup> rij: 6 lagen, lager bij aansluiting woonwijk);
3. Open zicht op water en groen: centrale openbare ruimte van wijk naar kade/gracht;
4. Maaiveld op meerdere niveaus: 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 de panden: opbouw in verschillende panden, verticaal geleed, met gevarieerd dakenlandschap;
7. Aansluiting op 'Rondje gracht': continu maken van wandelroutes langs en op de kade . Park ten oosten Zwanenburgflat);

Verder zijn er uitgangspunten voor 'Beeld en Kwaliteit' meegegeven die betrekking hebben op alzijdigheid, verankering op de grond, driedeling in de gevel, individualiteit, hoekoplossingen, ambachtelijke materialen, plastic en duurzaamheid.

#### **Beschrijving**

De ontwikkeling gaat uit van 6 volumes met appartementen en eengezinswoningen: 3 blokken langs de Schuttevaerkade en 3 langs de Van Miereveltstraat. De nieuwbouw maakt deel uit van een grotere ontwikkeling van het aangrenzende perceel (met hotel) aan de oostzijde en twee percelen aan de overzijde van de Schuttevaerkade, langs het water (aan weerszijden van de Zwanenburgflat). De bebouwing langs de Schuttevaerkade sluit aan bij de stedelijke bebouwing langs de stadsgracht en bestaat uit hogere volumes, met een terugliggend hoogteaccent (in de tweede rij) langs de

rotonde Pannekoekendijk – Schuttevaerkade. Langs de Van Miereveltstraat wordt uitgegaan van lagere volumes om te komen tot een goede aansluiting bij de bestaande woonwijk. De bebouwing bestaat uit twee blokken met eengezinswoningen (3-4 lagen met kap) met in het midden daarvan een blok met appartementen (in vier lagen met een lessenaarskap tot een hoogte van ruim 6 lagen aan de zijde van de bebouwing langs de Schuttevaerkade). In de (verhoogde) plinten van de bebouwing langs de Schuttevaerkade wordt uitgegaan van een publieke functie.

Het gebied is doorwaadbaar en toegankelijk: er zijn verschillende routes die de verbinding leggen tussen de Schuttevaerkade en de achterliggende wijk.

Voor de verschijningsvorm is het rurale en industriële karakter van vroegere bebouwing in dit gebied als referentie gebruikt. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door individuele volumes die samen een samenhangend ensemble vormen. De volumes hebben wisselende hoogtes, een verticale geleding, verschillende dakvormen en –richtingen, en een alzijdige uitstraling. Verder wordt uitgegaan van keramische gevelmaterialen in aardse tinten en toepassing van zonnepanelen voor de daken (volledig gedekt en gelegd als leien). De buitenruimtes zijn vormgegeven als loggia's (in daken of gevels (rekening houdend met geluidsbelasting)) of als balkons.

Onder de woningen komt een half verdiepte parkeergarage. Het dek hiervan zal ingericht worden als publiek toegankelijk gebied met een 'groen' karakter. Langs de collectieve ruimtes, tegen de gevels, komen privé-buitenruimtes van de woningen.

Er is een terreininrichtingsplan gemaakt waarbij naast de beplanting en de verharding ook de verlichting en het meubilair zijn meegenomen. Op het parkeerdek komt een voldoende dik pakket (tot max. 75 cm. hoog) voor beplanting. Op twee locaties wordt het pakket extra verhoogd ten behoeve van twee bomen (2<sup>e</sup> grootte-bomen). Bij de beplanting wordt uitgegaan van een gelaagdheid door begroeiing met verschillende hoogtes toe te passen. Bij de beplantingskeuze is rekening gehouden met bezonning en schaduwwerking van gebouwen. De paden worden voorgesteld in halfverharding. Voor het meubilair wordt uitgegaan van hout en een robuust karakter (natuurlijk industrieel genoemd). De verlichting wordt gedacht in de vorm van uplighters onder de bomen.

### **Reactie commissie**

De locatie verhoudt zich tot verschillende schaalniveaus in de stad waar met de nieuwe invulling rekening mee gehouden moet worden. Het betreft een eerste fase van een grotere ontwikkeling die vooralsnog onbekend is. Aandacht wordt gevraagd voor een goede onderlinge afstemming en samenhang tussen de verschillende fases.

Gelet op de uitgangspunten met betrekking tot stedenbouw en beeldkwaliteit kan de commissie zich in grote lijnen vinden in het plan. De commissie is in grote lijnen positief over het gekozen ensemble van bouwvolumes, de architectonische uitwerking en de terreininrichting. Door de toepassing van volumes in verschillende hoogtes, met een verticale geleding en een gevarieerd dakenlandschap wordt ingespeeld op de (gevarieerde) bebouwing in de omgeving en wordt de ingezette stedelijkheid langs de stadsgracht (met hogere volumes, waaronder Kop van Hoog) doorgezet. Met de lagere bebouwing aan de zijde van de Van Miereveltstraat wordt aansluiting gezocht bij de (lagere) woningen van de aangrenzende woonwijk. De opzet en bebouwing aan deze zijde is echter nog niet overtuigend, naar de mening van de commissie, met name vanwege het witte volume. Aandacht wordt gevraagd voor een ruimere route tussen wijk en water langs dit gebouw en voor de maat en schaal alsmede de architectonische uitwerking van dit volume. Het witte gebouw komt te grootschalig over en wordt gezien als een 'dissonant'. Het gebouw staat op een schakelpunt dat vraagt om een kleinere schaal, met een betere aansluiting op de aangrenzende wijk. Aanpassing (van de architectonische verschijningsvorm) van dit volume wordt dan ook geadviseerd.

De inrichting van de openbare ruimte is positief ontvangen. Aandacht is gevraagd voor de afscherming tussen de privé-buitenruimtes en toepassing van natuurinclusieve maatregelen (voor dieren).

Met belangstelling wordt een op onderdelen aangepast en verder uitgewerkt plan tegemoet gezien.

Namens de welstands- en monumentencommissie,



20-12-2019