



21 10 2021

De Zwaan Zwolle Presentatie Welstand



Slokker Vastgoed

Opmerkingen

Welstands- en Monumentencommissie IJsselland

15 juli 2021

Aandachtspunten

- 1. Algemeen**
 - a. Programma**
- 2. Kwaliteit openbare ruimte en doorsteken**
 - a. Verblijfskwaliteit**
 - b. Verbinding**
- 3. Hoogteaccent**
 - a. Hoogte Blok A**
 - b. Plasticiteit westgevel Blok A**
 - c. Open zuidgevel Blok A**
- 4. Bebouwing Van Miereveltstraat**
 - a. Architectonische uitwerking Blok E**
 - b. Plint Van Miereveltstraat**
- 5. Materialisering**
 - a. Metselwerk**
 - b. Variatie dakmateriaal**
 - c. Geprofileerd metselwerk Blok D en F**
 - d. Zonwering zuidgevel Blok A**

[1]

Algemeen

[1a]

Programma

Programma

In het algemeen is tijdens de vergadering opgemerkt dat de mate van verdichting hoog is en het programma fors.

Programma

108 woningen

- 20 appartementen categorie ‘goedkoop’
 - 10 appartementen categorie ‘middelduur 1’
 - 26 appartementen categorie ‘middelduur 2’
 - 48 appartementen categorie ‘duur’
 - 4 stadswoningen categorie ‘duur’
- (programma is conform SOP en intentie-overeenkomst)

3 commerciële ruimtes

- Blok A (invulling nader te bepalen)
- Blok B (invulling nader te bepalen)
- Blok B (horeca)

Autoparkeren

- 103 parkeerplaatsen
- 2 parkeerplaatsen voor deelauto's

Fietsparkeren:

- deels op de begane grond in gemeenschappelijke stallingen per blok
- deels in het souterrain in gemeenschappelijke stallingen
- deels in privé bergingen in het souterrain

2. Kwaliteit openbare ruimte en doorsteken

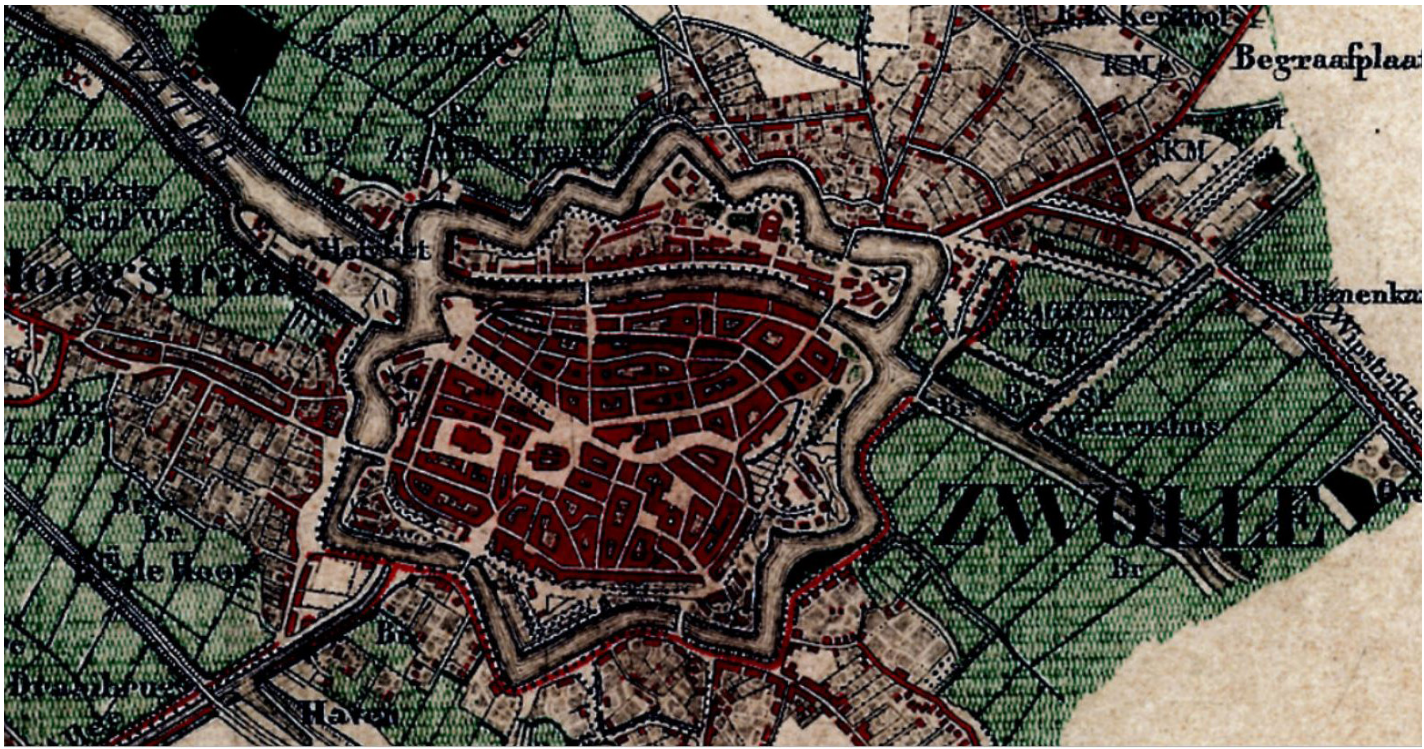
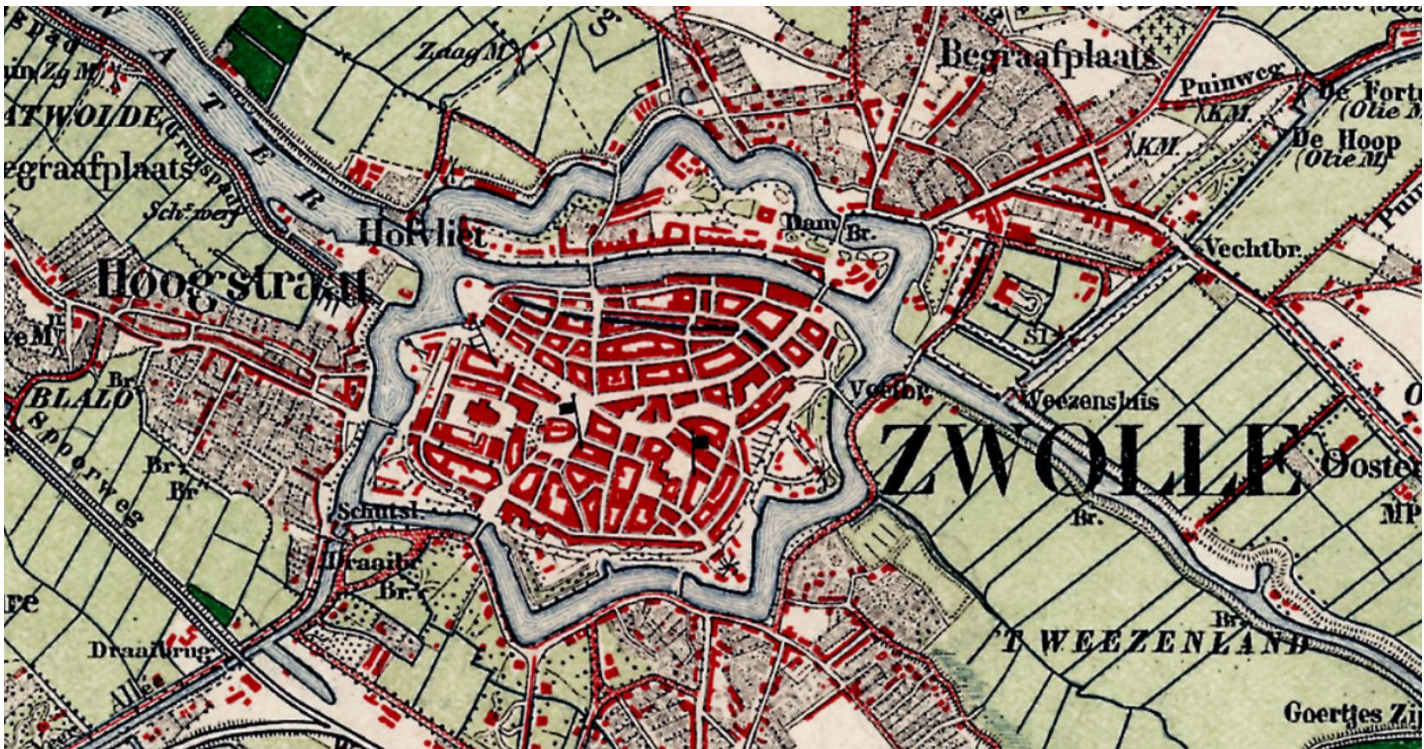
[2a]

Verblijfskwaliteit

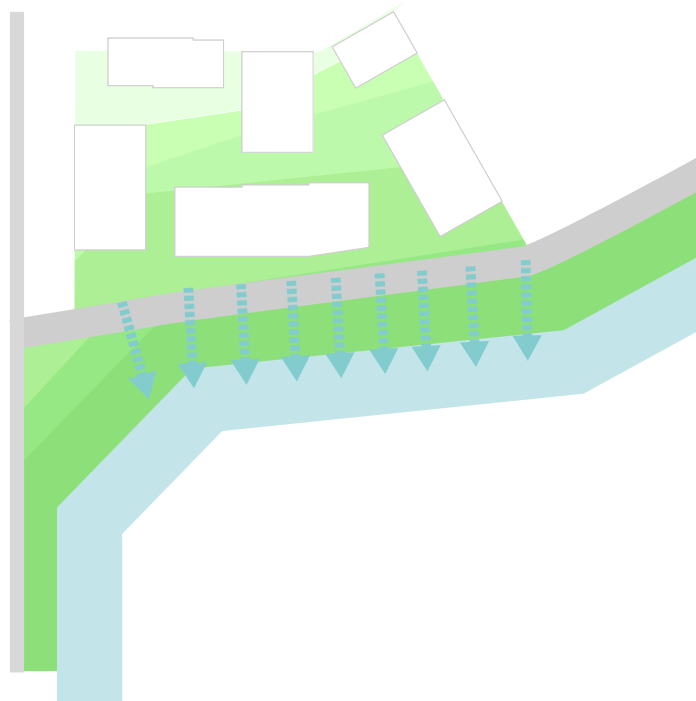
Verblijfskwaliteit

Twijfels over de kwaliteit van de openbare ruimte (de daktuin).
De overgangen tussen openbaar en privé komen (nog) niet overtuigend over.

Stadslandschap



Stadslandschap

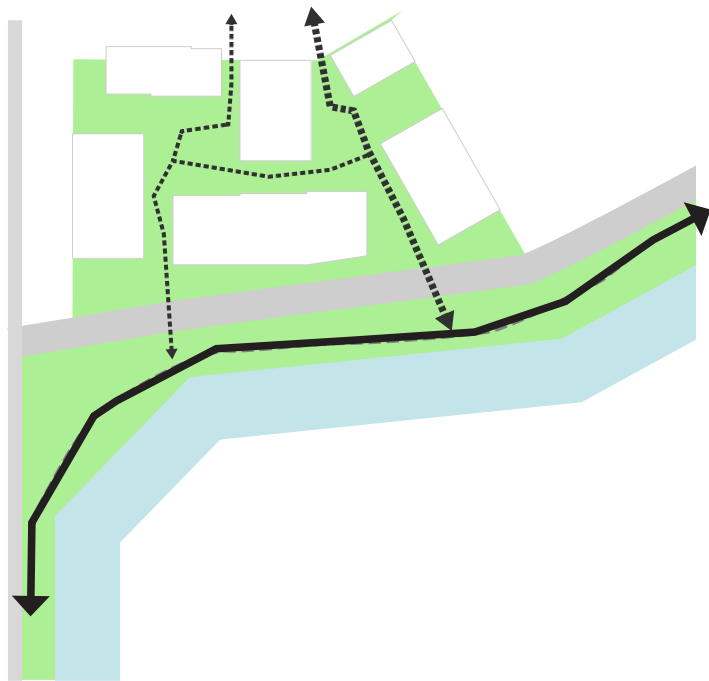


Groen bolwerk / maximaal groen

Stadslandschap



Stadslandschap



Plankaart daktuin



Beplanting, twee landschappen afgestemd op condities

Op het parkeerdek wordt een gevarieerd landschap gecreëerd met een rijke mix van vaste planten en struiken, die in alle seizoenen aantrekkelijk en bijzonder is. Om daarvoor de juiste en verscheidene condities te creëren, worden kleine hoogteverschillen aangebracht in de daktuin, waardoor gradiënten ontstaan in de bodemvochtigheid.

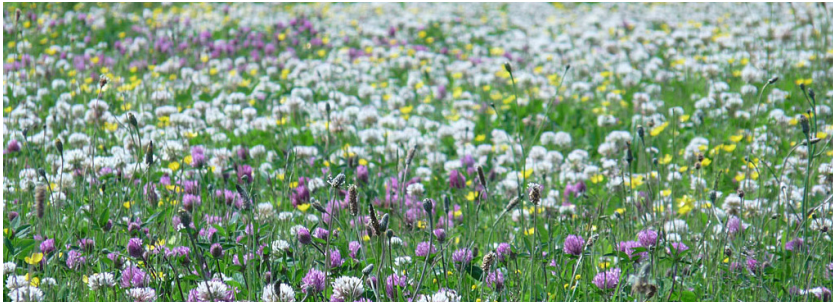
Daarnaast worden er een aantal uitsparingen in de garage gemaakt, als ruime en duurzame groeiplaatsen voor grote bomen. Deze bevinden zich centraal in de tuinruimtes en bij de aansluiting met de Schuttevaerkade.



Natuurlijk landschap met ecologische waarde.

Beplantingsschema oostzijde

Laag 1
bloemrijk grasland



NECTAR ONDER HET MAAIMES
(Cruydhoeck) HOOGTE: 5-20CM

Laag 2
lage vaste planten



ACHILLEA TOMENTOSA
duizendblad HOOGTE: 30-40CM



CAREX FACCA 'BUIS'
blauwe zegge HOOGTE: 30-40CM



CALAMINTHA NEPETA NEPETA
bergsteentijm HOOGTE: 30-50CM



GERANIUM 'BEVAN'S VARIETY'
ooievaarsbek HOOGTE: 30-40CM



LIRIOPE MUSCARI 'MONEYMAKER'
leliegras HOOGTE: 40-50CM

Laag 3
hoge vaste planten



EUPHORBIA CHARACIAS SSP.
WULFENII
wolfsmelk HOOGTE: 60-150CM



NEPETA 'SIX HILLS GIANT'
kattenkruid HOOGTE: 70-80 CM



PENNISETUM ALOPECUROIDES
lampenpoetsersgras HOOGTE: 70-100



PHLOMIS RUSSELIANA
brandkruid HOOGTE: 30-75CM

Laag 4
heesters



CALLICARPA BODINIERI
schoonvrucht HOOGTE: 200CM



CHOISYA TERNATA 'SUNDANCE'
choisya HOOGTE: 100-150CM



CORYLOPSIS SPICATA
schijnhazelaar HOOGTE: 200CM

Beplantingsschema westzijde

Laag 1 bodembedekkers



CAMPANULA
'PORTENSCHLAGIANA'
klokjesbloem
HOOGTE: 10-20CM



EPIMEDIUM X PERRALCHICUM
elfenbloem
HOOGTE: 20-30CM



GEUM COCCINEUM 'BORISI'
nagelkruid
HOOGTE: 20-30CM



VINCA MINOR
kleine maagdenpalm
HOOGTE: 10CM

Laag 2 lage vaste planten



BRUNNERA MACROPHYLLA
'BETTY BOWRING'
kauwkasisch
vergeet-mij-nietje
HOOGTE: 30-45CM



HELLEBORUS ARGUTIFOLIUS
nieskruid
HOOGTE: 40-50CM



POLYPODIUM VULGARE
gewone eikvaren
HOOGTE: 30CM



GERANIUM MACRORRHIZUM
ooievaarsbek
HOOGTE: 20-30CM

Laag 3 hoge vaste planten



DIGITALIS PURPUREA 'ALBA'
vingerhoedskruid
HOOGTE: 80-100CM



ASTILBE THUNBERGII
'STRAUSSENFEDER'
pluimspirea
HOOGTE: 70-100CM



KIRENGESHOMA PALMATA
zilverkaars
HOOGTE: 90-120CM



POLYSTICHUM POLYBLEPHARUM
Glansschildvaren
HOOGTE: 40-50CM

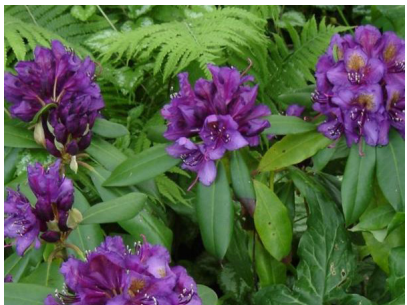
Laag 4 heesters



EUONYMUS 'EMERALD 'N GAIETY'
kardinaalsmuts
HOOGTE: 80CM



RODGERSIA AESCULIFOLIA
schout-bij-nacht
HOOGTE: 80-100CM



RHODO. 'MARCEL MENARD'
rhododendron
HOOGTE: 100CM

Beplantingsplan – overzicht



Bepantingsplan – legenda

oostzijde

LAAG 1

laag zaaimengsel - lev.: Cruydhoeck
'Nectar onder het maimes'

LAAG 2

Achillea	20%
Carex	30%
Calamintha	15%
Geranium	15%
Liriope	20%

LAAG 3

Euphorbia	20%
Nepeta	20%
Pennisetum	35%
Phlomis	25%

LAAG 4

Callicarpa	1 per stip
Corylopsis	1 per stip
Choisya	1 per stip

STROOILAAG

Allium	40
Leucanthemum	60

westzijde

LAAG 1

Campanula	15%
Epimedium	20%
Geum	30%
Vinca	35%

LAAG 2

Brunnera	20%
Helleborus	20%
Polypodium	30%
Geranium	30%

LAAG 3

Digitalis	25%
Astilbe	20%
Actaea	25%
Polystichum	30%

LAAG 4

Euonymus	1 per stip
Rodgersia	3-6 per stip
Rhododendron	1 per stip

STROOILAAG

Hyacinthoides	40%
Leucanthemum	60%

west - Schuttevaerkade

LAAG 1

Achillea	20%
Calamintha	15%
Polypodium	30%
Liriope	20%
Vinca	15%

LAAG 2

Digitalis	20%
Astilbe	15%
Pennisetum	20%
Phlomis	15%
Polystichum	30%

STROOILAAG

Allium	40%
Leucanthemum	60%

klimgroen

PRIVACYSCHERMEN (0,9 - 1,2 - 1,5m)

<u>mix oost</u>	
A. sempervirens	20%
C. alpina	20%
C. armandii	30%
L. henryi	30%

mix west

Akebia	30%
A. macrophylla	20%
C. armandii	30%
L. japonica	20%

GEVEL

Akebia	20%
C. armandii	30%
L. japonica	20%
L. henryi	30%

SOLITAIR

As / Ca / Aq / etc
soortspecificatie in presentatie

bomen

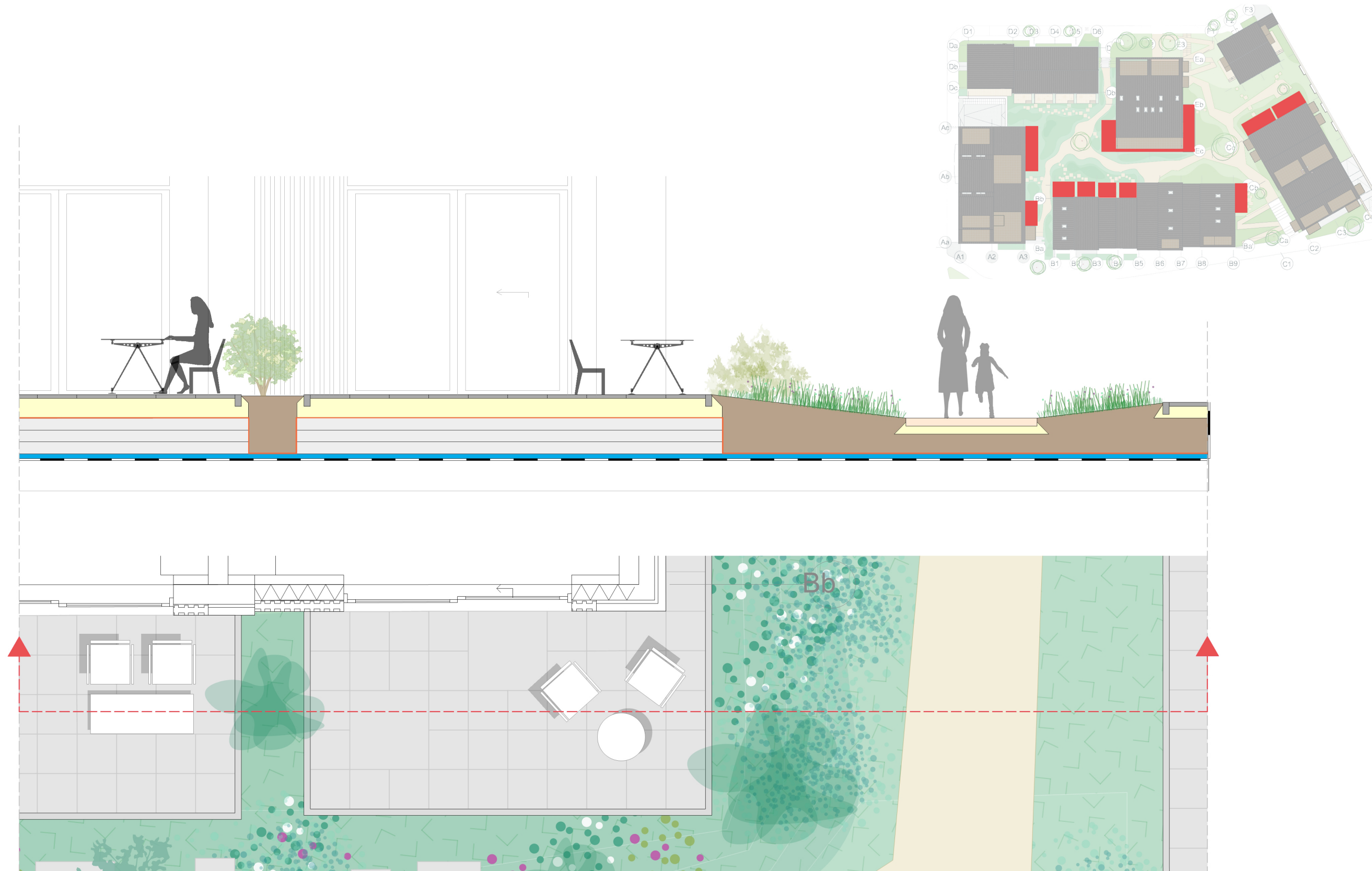
BESTAANDE BOMEN

NIEUWE BOMEN

Cp	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Sj	Styphnolobium japonicum
Ck	Cornus kousa 'Weisse Fontäne'

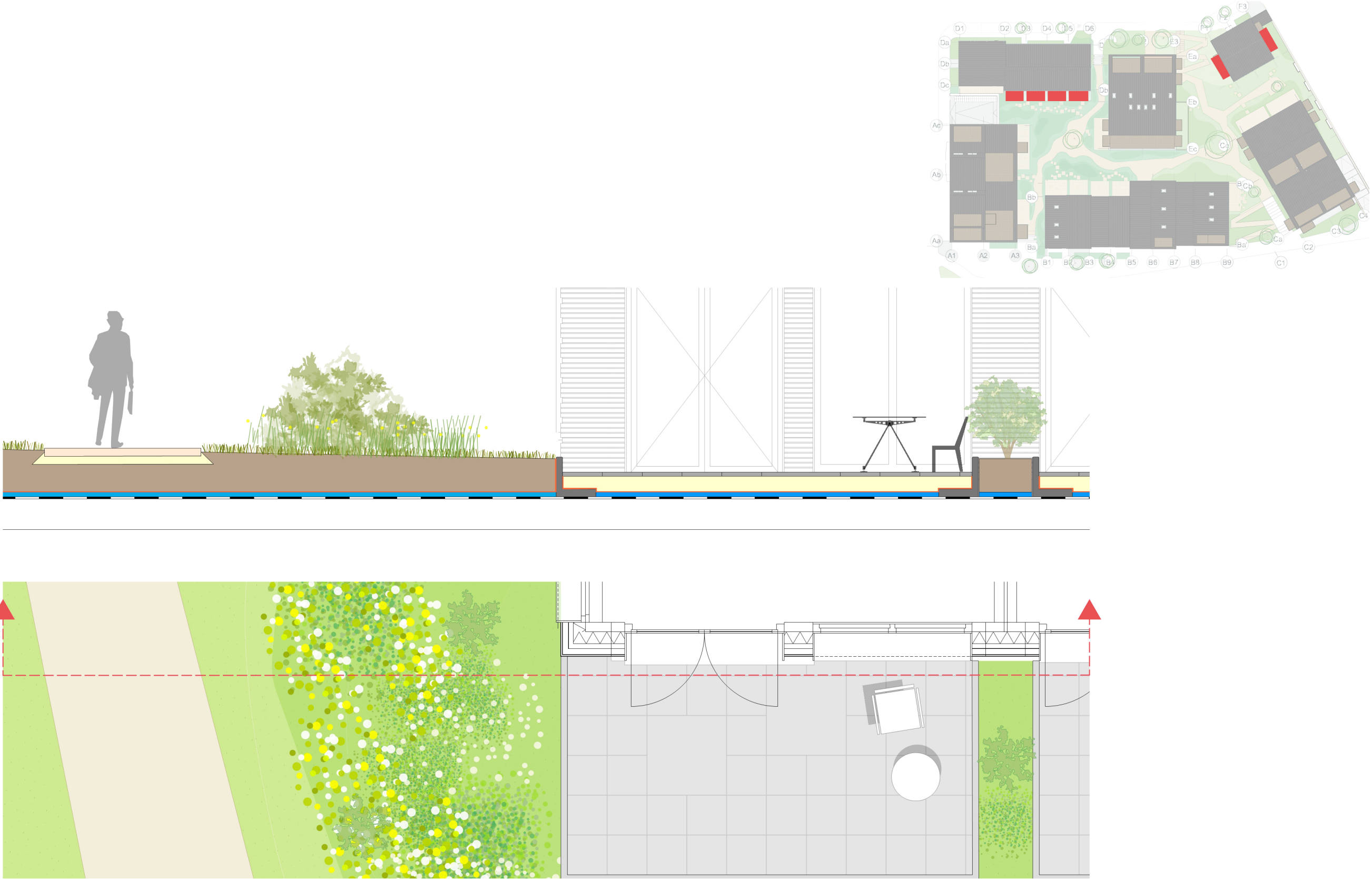


Overgang privé–openbaar, juli 2021



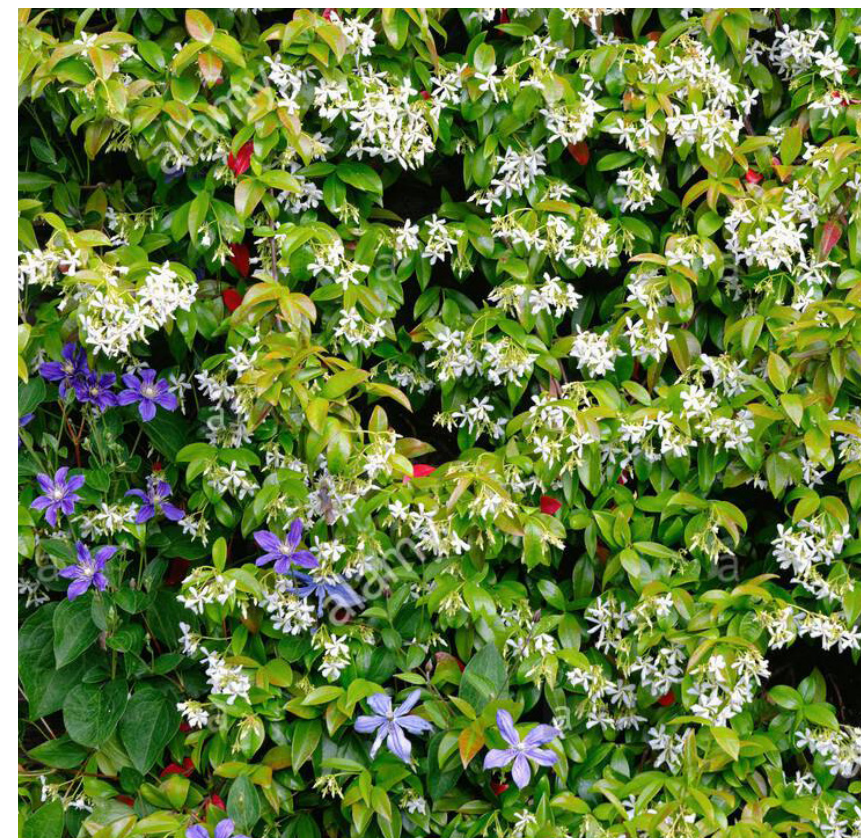
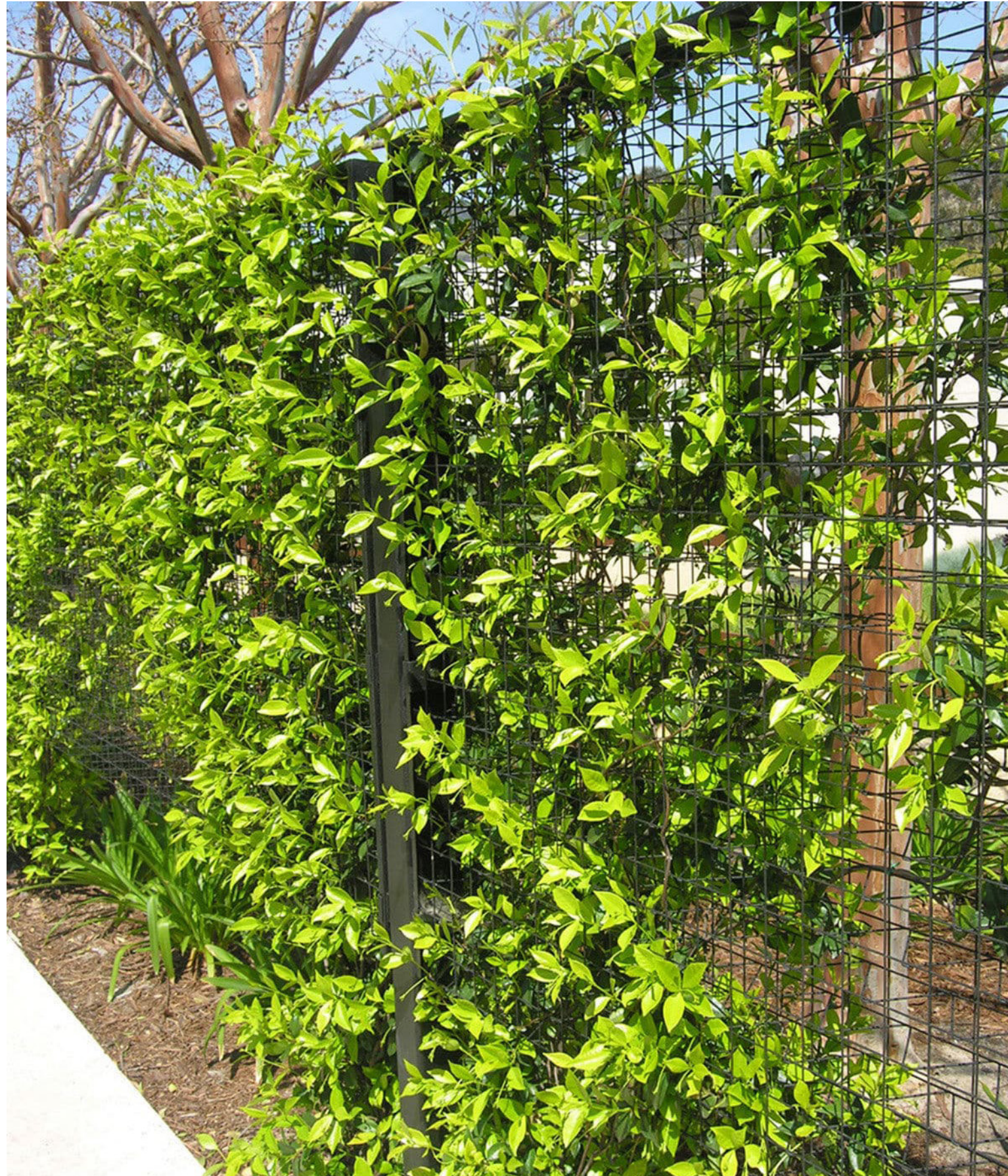
Hoger gelegen terrassen bij de overige woningen

Overgang privé–openbaar, juli 2021



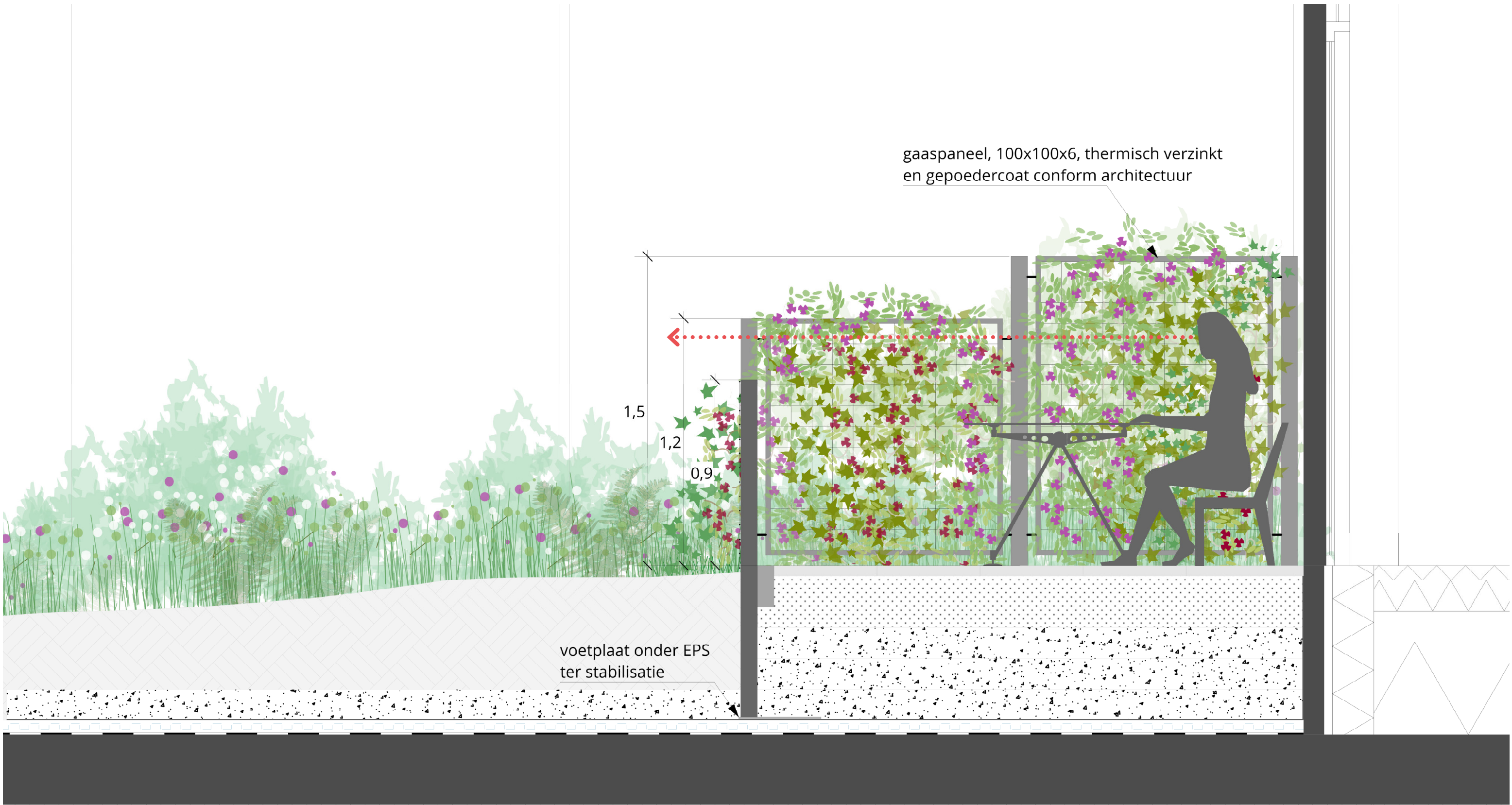
Laag gelegen terrassen bij Blok D en F

Overgang privé–openbaar, privacyscherm



Gaasframe aansluitend op architectuur, volgroeid met een mix van klimplanten.

Overgang privé–openbaar, klimplanten als onderdeel van daktuin



Principedoorsnede privacyscherm

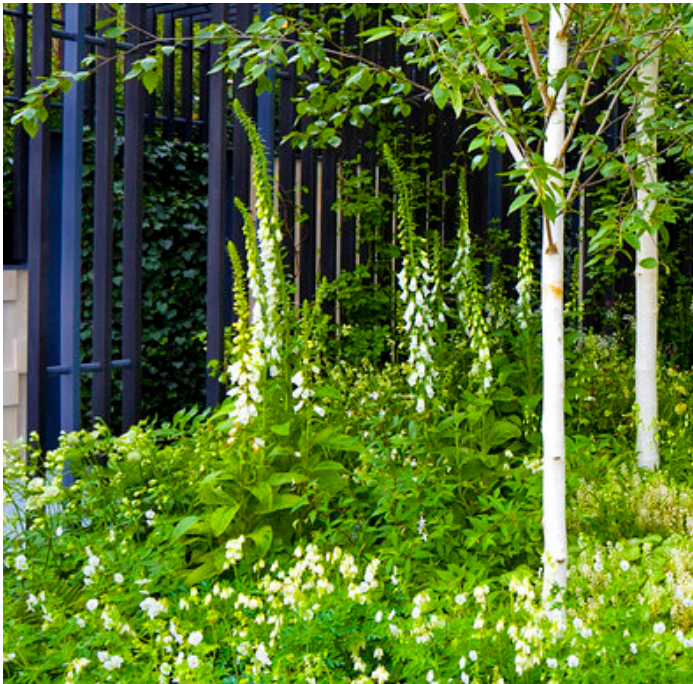
Overzicht privacyschermen & gevelbegroeiing



Groene privacyschermen



oostzijde

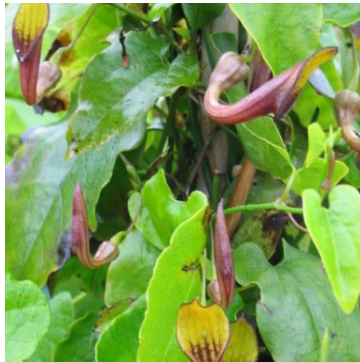


westzijde

mix oostzijde (zon)

<i>A. sempervirens</i>	30%
<i>C. alpina</i>	20%
<i>C. armandii</i>	30%
<i>L. japonica</i>	20%

We adviseren om hierbij een
dichtheid van 4-5 planten per
meter.



ARISTOLOCHIA SEMPERVIRENS
pijpbloem
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 3-4M



CLEMATIS ALPINA
Alpen bosrank
🌿 🌞
HOOGTE: 1-3M



CLEMATIS ARMANDII
groenblijvende bosrank
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 4-6M



LONICERA HENRYI
groenblijvende kamperfoelie
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 2-5M

mix oostzijde (halfschaduw)

<i>A. sempervirens</i>	30%
<i>C. alpina</i>	20%
<i>C. armandii</i>	30%
<i>L. japonica</i>	20%

We adviseren om hierbij een
dichtheid van 4-5 planten per
meter.



AKEBIA QUINATA
klimaugurk
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 6M



CLEMATIS ARMANDII
groenblijvende bosrank
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 4-6M



LONICERA JAPONICA 'HALLIANA'
Japanse kamperfoelie
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 5-6M



LONICERA HENRYI
groenblijvende kamperfoelie
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 2-5M

mix westzijde (schaduw)

<i>A. quinata</i>	30%
<i>A. macrophylla</i>	20%
<i>C. armandii</i>	30%
<i>L. henryi</i>	20%

We adviseren om hierbij een
dichtheid van 4-5 planten per
meter.



AKEBIA QUINATA
klimaugurk
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 6M



ARISTOLOCHIA MACROPHYLLA
Duitse pijp
🌿 🌞
HOOGTE: 6-10M



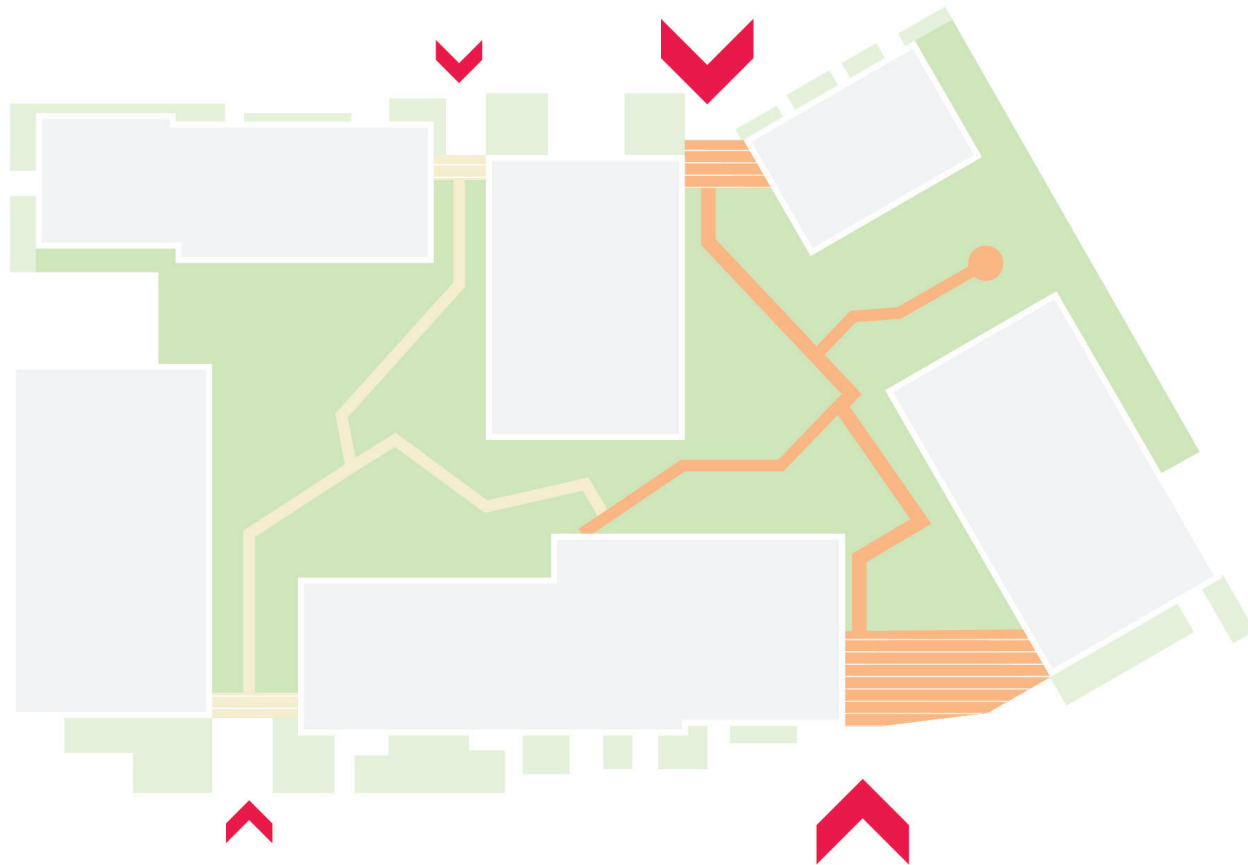
CLEMATIS ARMANDII
groenblijvende bosrank
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 4-6M



LONICERA JAPONICA 'HALLIANA'
Japanse kamperfoelie
☀️ 🌿 🌞
HOOGTE: 5-6M

Materialisering

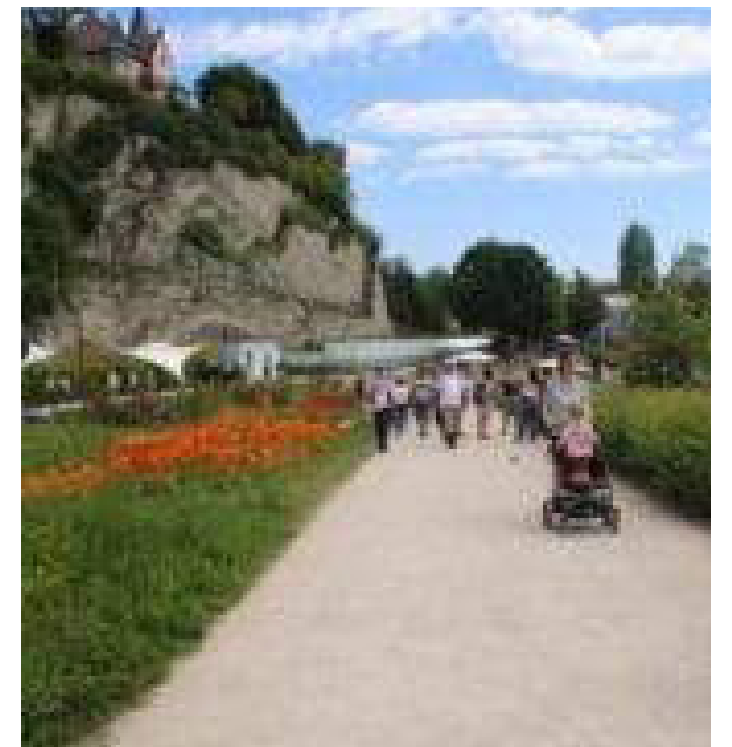
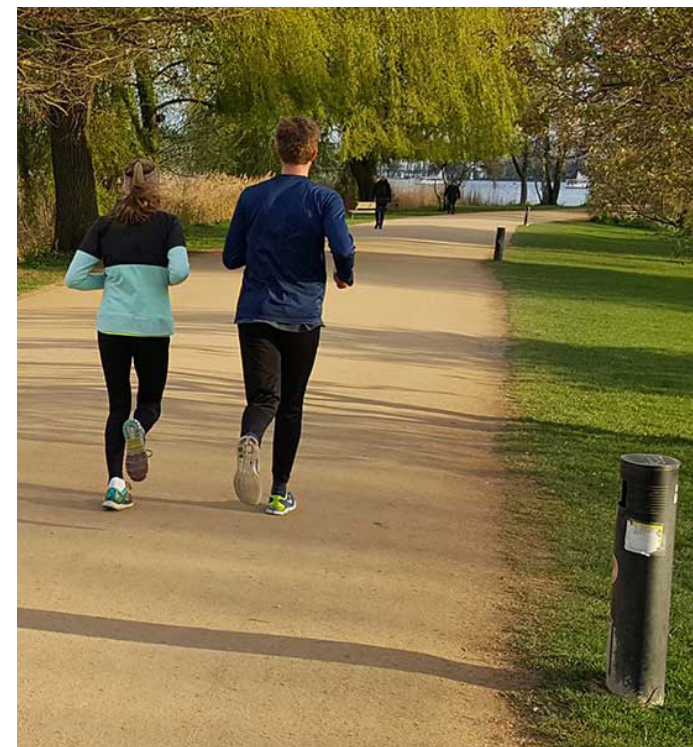
Een netwerk van paden door de tuin, verbindt de achterliggende woonbuurt opnieuw met de stadsgracht. Aan de oostzijde heeft de tuin een sterk openbaar karakter. Hier zijn de entrees groot en verwelkomend en de paden breed. Het hof aan de westzijde heeft een meer besloten karakter. Ook deze is toegankelijk voor omwonenden maar is minder uitnodigend als route. De trappen bij de entrees zijn compacter, en de paden zijn smaller.



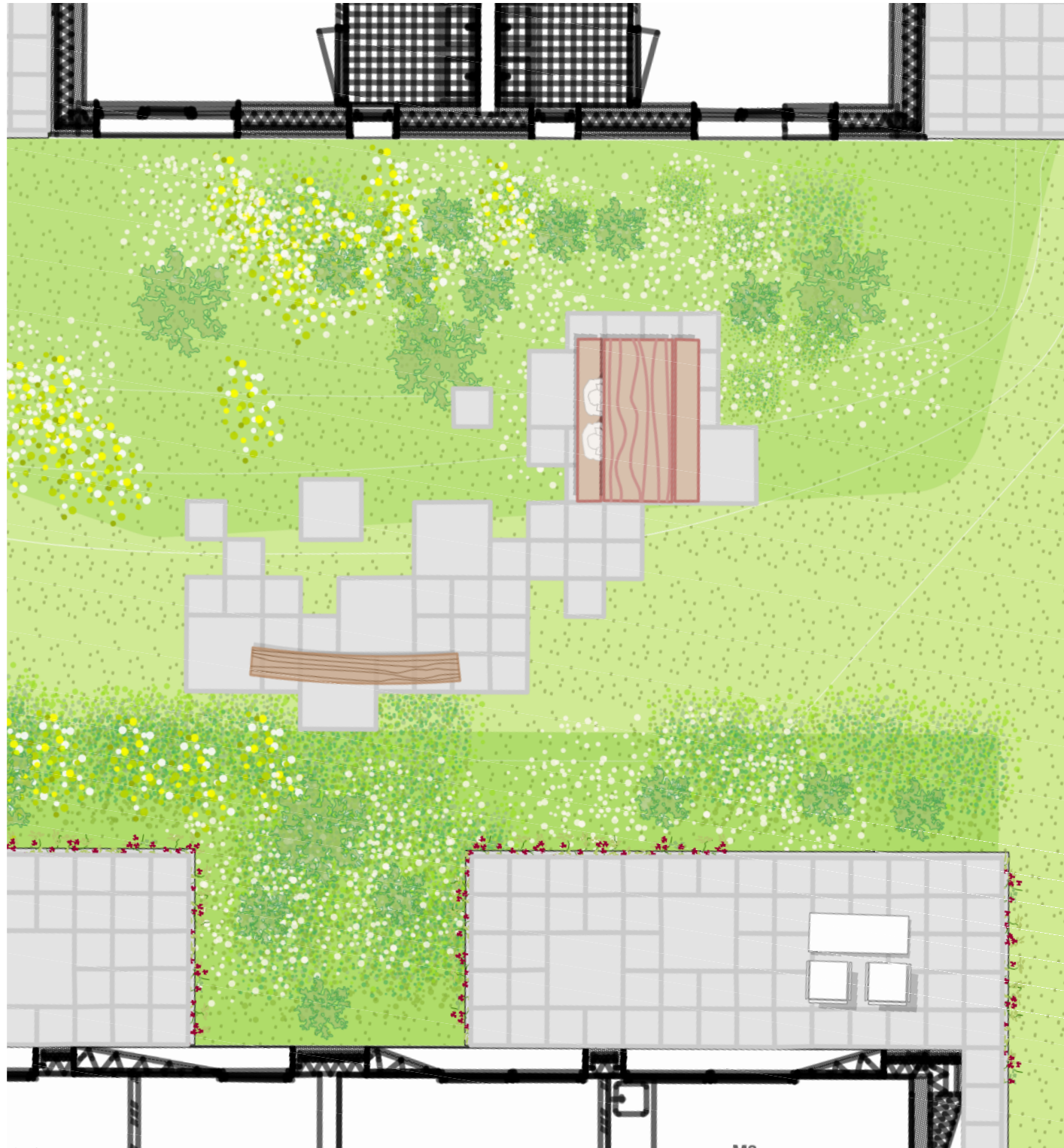
Materialisering



Alle paden worden uitgevoerd in halfverharding, 'Hansegrand Original'. Een stalen opsluiting garandeert een strakke rand van het pad.

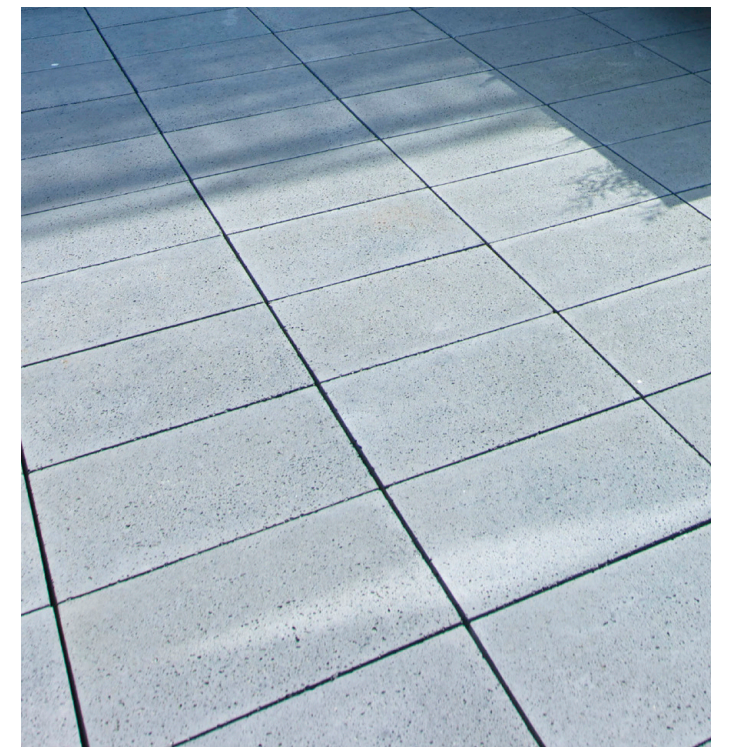


Materialisering

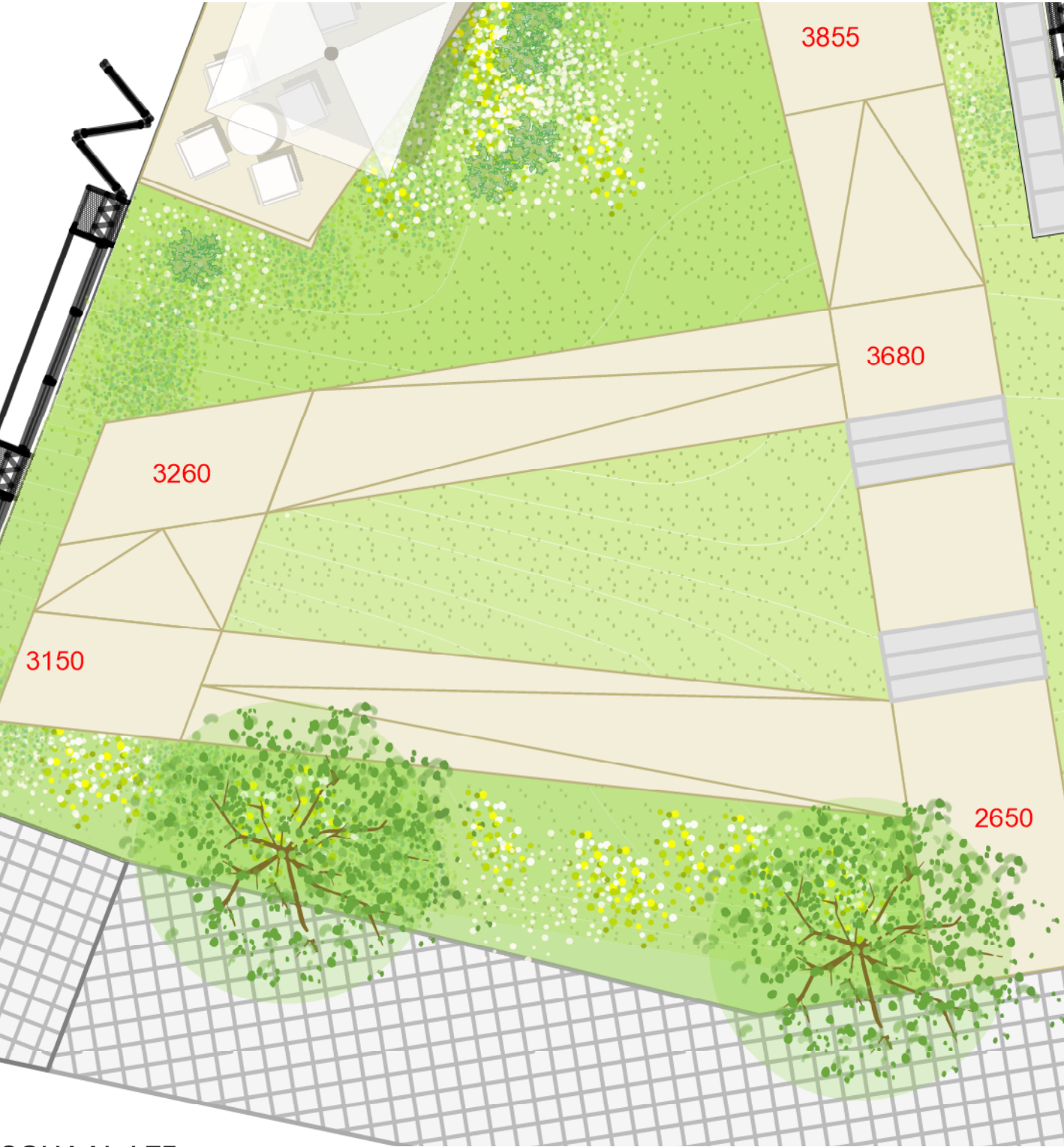


SCHAAL 1:75

De terrassen worden uitgevoerd in vierkante, antracietkleurige Schellevis tegels in verschillende grootformaten. Ze hebben een chique uitstraling door hun bijzondere open structuur. Het pad en de terrassen worden verbonden door stapstenen in de beplanting. Daarvoor worden dezelfde Schellevis tegels toegepast als voor de terrasvlakken.



Rolstoelhelling

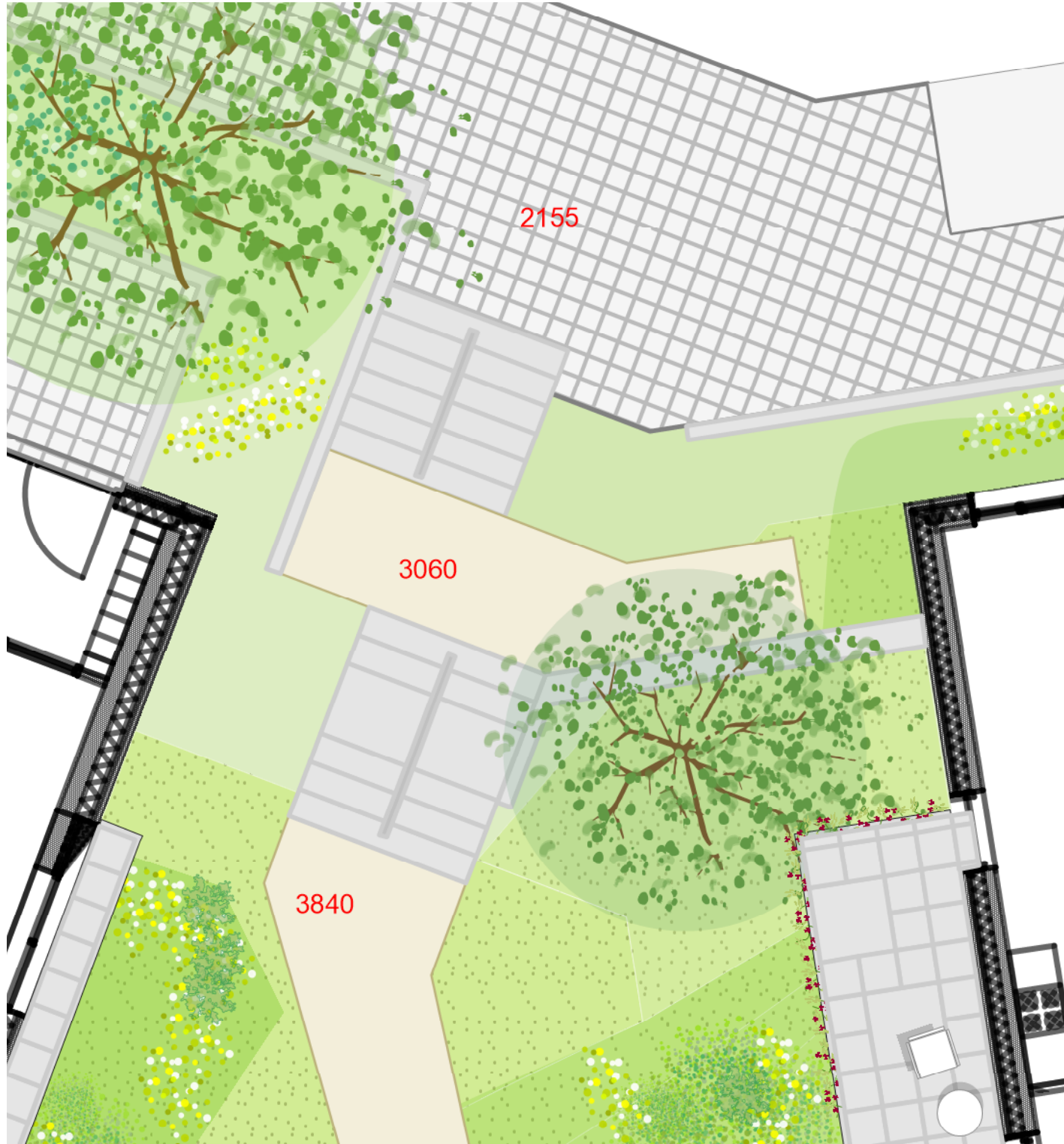


SCHAAL 1:75

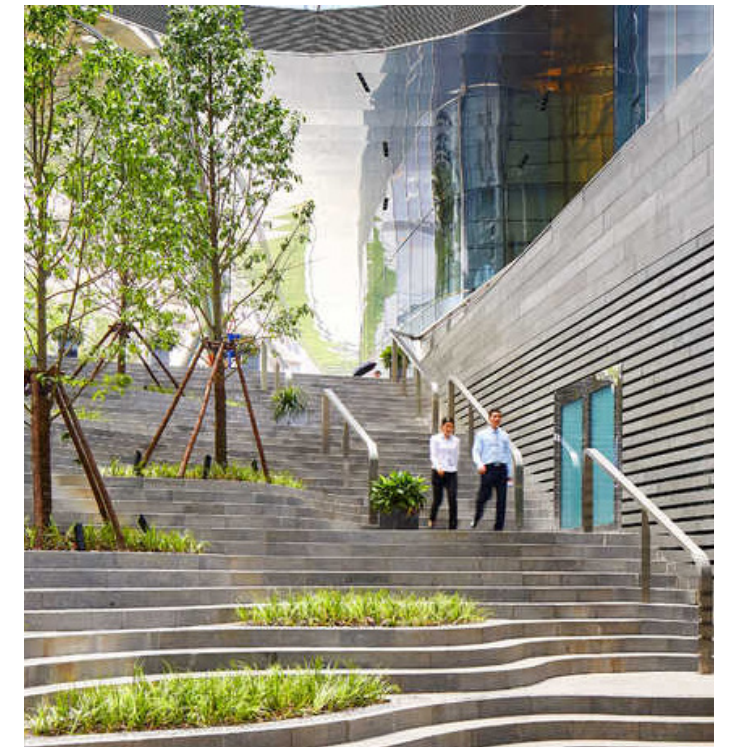
Alle paden worden uitgevoerd in halfverharding, 'Hansegrand Original'. Een stalen opsluiting garandeert een strakke rand van het pad.



Trappen



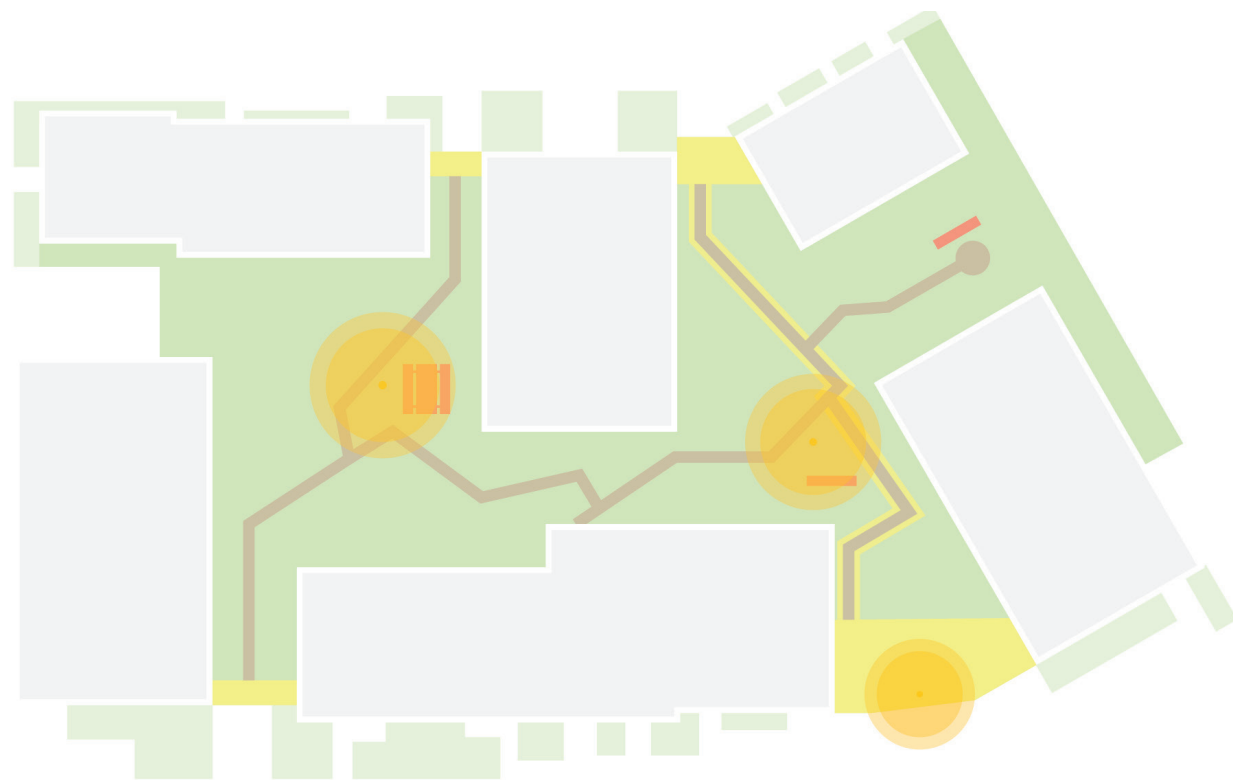
De trappen worden uitgevoerd met Schellevis trapblokken (100x37x15).



Meubilair en verlichting

De keuze voor meubilair en verlichting ondersteunt het groene karakter van de tuin. De verlichting wordt tot een minimum beperkt. De 3 grote bomen worden aangelicht, waardoor de 2 hoven centraal worden verlicht, alsook de hoofdentree aan de Schuttevaerkade. In de verdere uitwerking wordt onderzocht of dit wordt aangevuld met orientatieverlichting bij de entrees van de gebouwen.

Er worden robuuste houten banken aangebracht met een natuurlijk karakter, centraal in de twee hoven. We stellen een bank voor in het meest openbare hof, en picknicktafel in het meer besloten hof, beide uit de serie Grijsen Pure Douglas. Deze meubels bestaan uit massieve houten delen op een cortenstalen voet.



Meubilair en verlichting

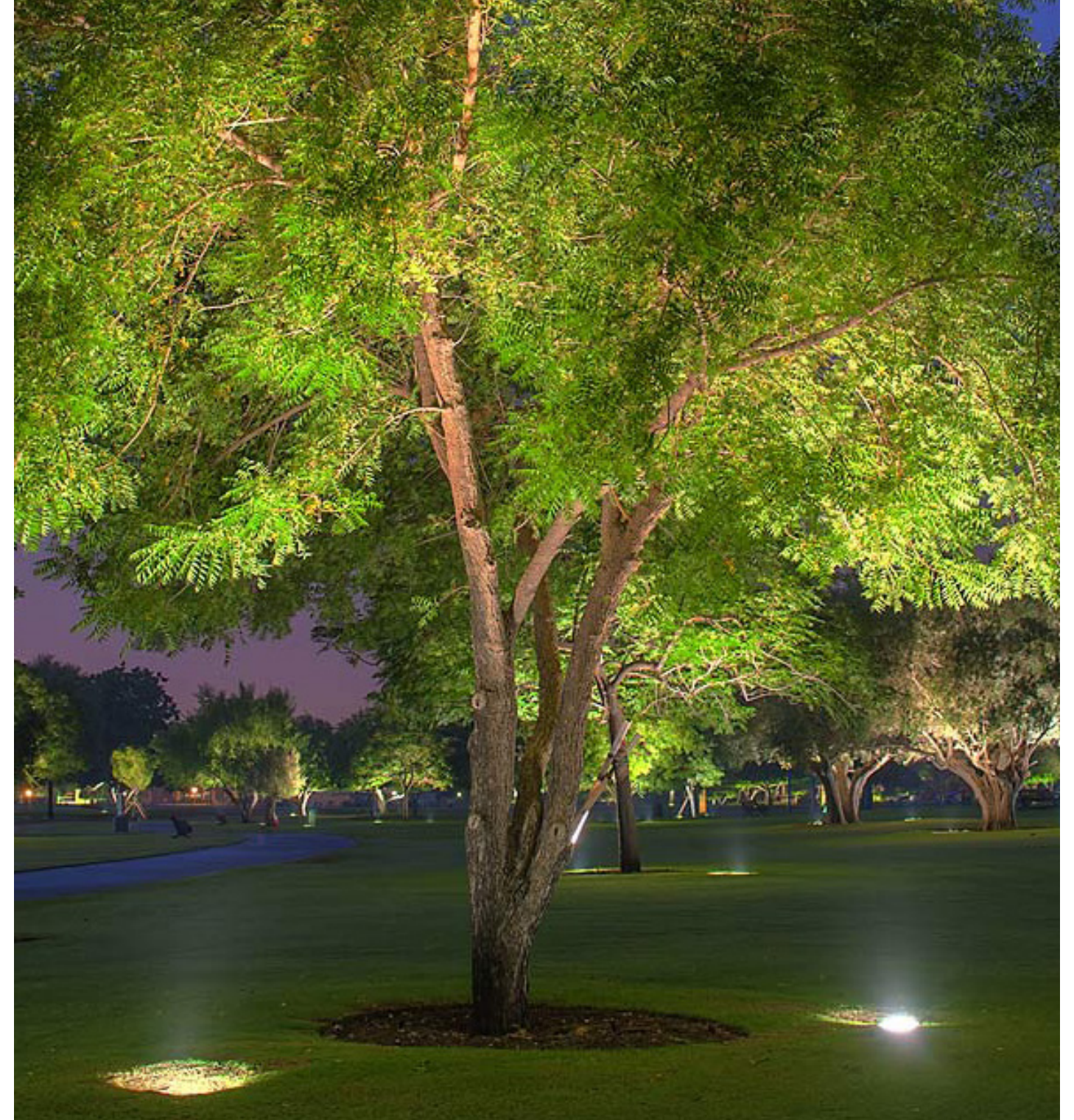


SCHAAL1:300

Meubilair en verlichting



bank en picknicktafel



verlichting

[2b]
Verbinding

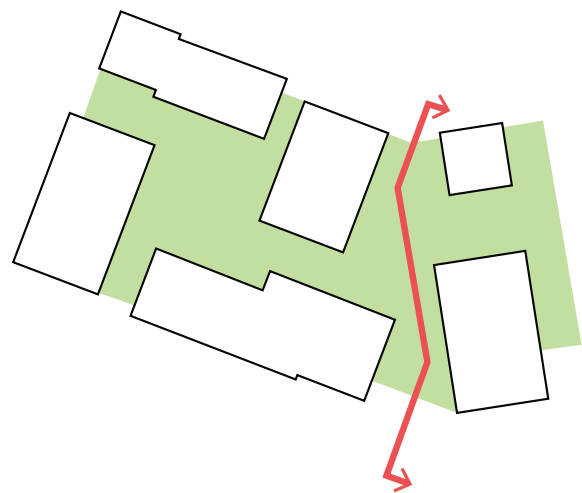
De toegankelijkheid van het plangebied is (stedenbouwkundig) van belang voor een goede aansluiting op de bestaande wijk aan de zijde van de Van Miereveltstraat, waar in het vorige advies ook aandacht voor is gevraagd. Naar aanleiding van ons vorige advies is de route tussen blok E en F verruimd, maar de toegankelijkheid (ook voor mindervaliden) en een goede verbinding tussen de Schut-tevaerkade en de Van Miereveltstraat (en de hier gelegen woonwijk) blijft een aandachtspunt.

Twijfels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte (de daktuin). Een goede doorsnede over de trappen en hellingbanen ontbreekt.

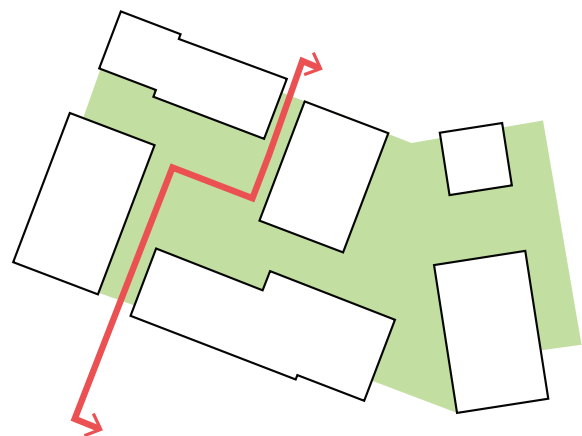
Breed vizier



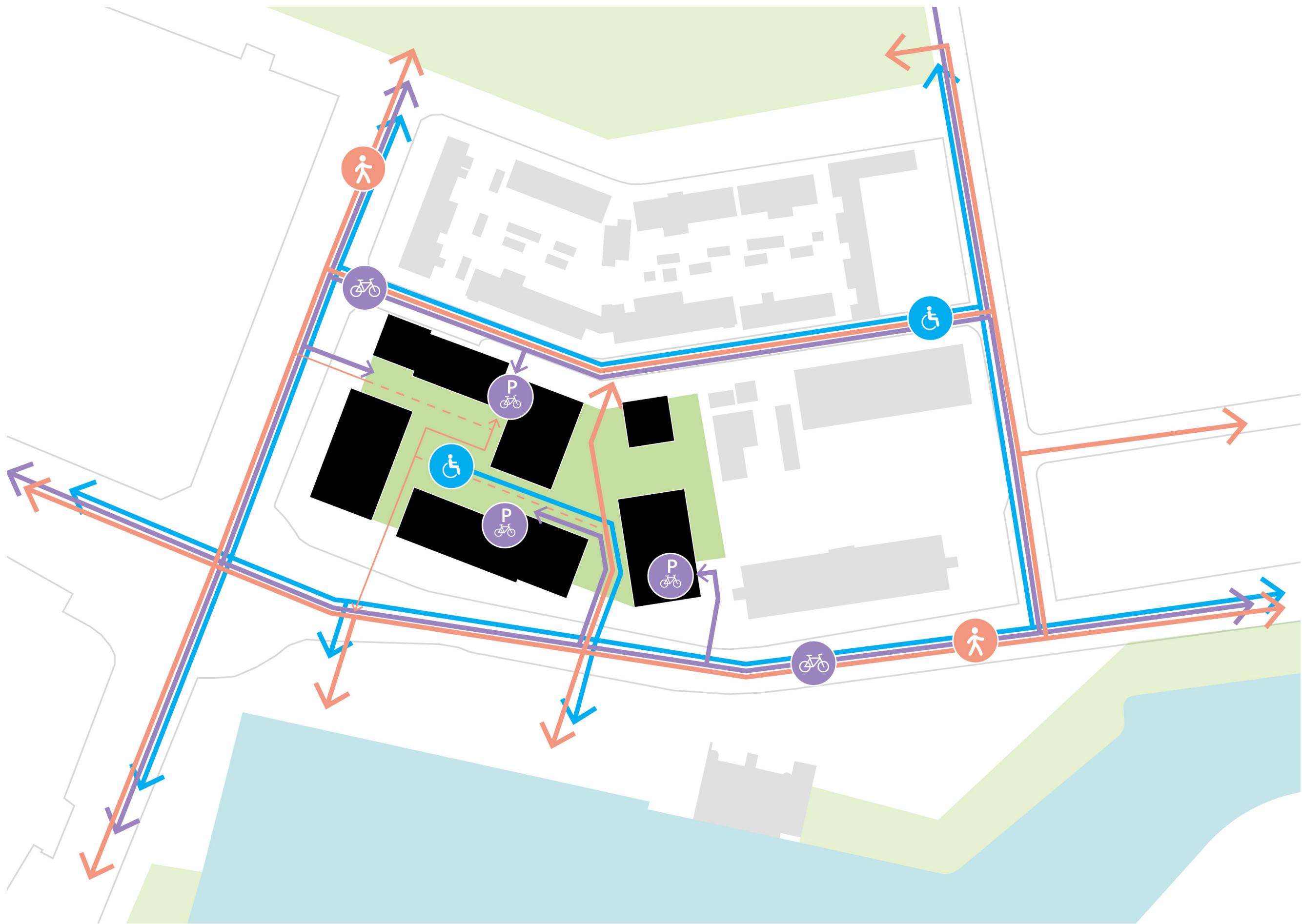
Doorsnede oostzijde



Doorsnede entrees westzijde

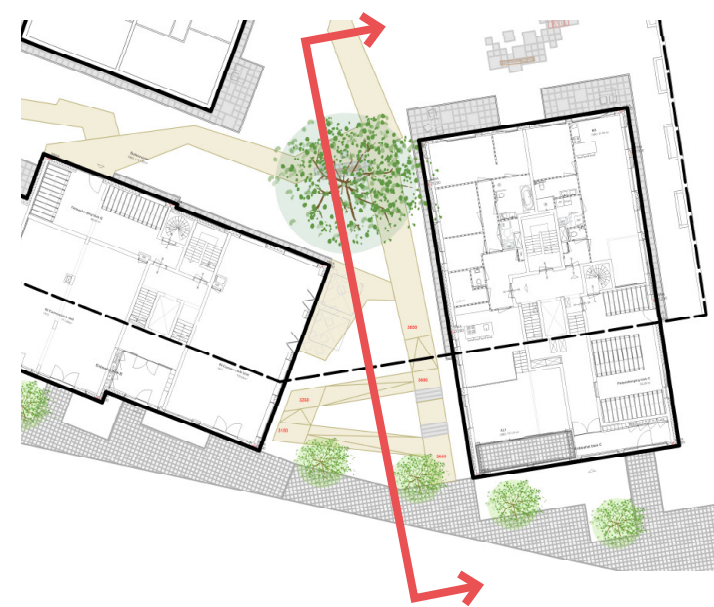


Routing langzaam verkeer



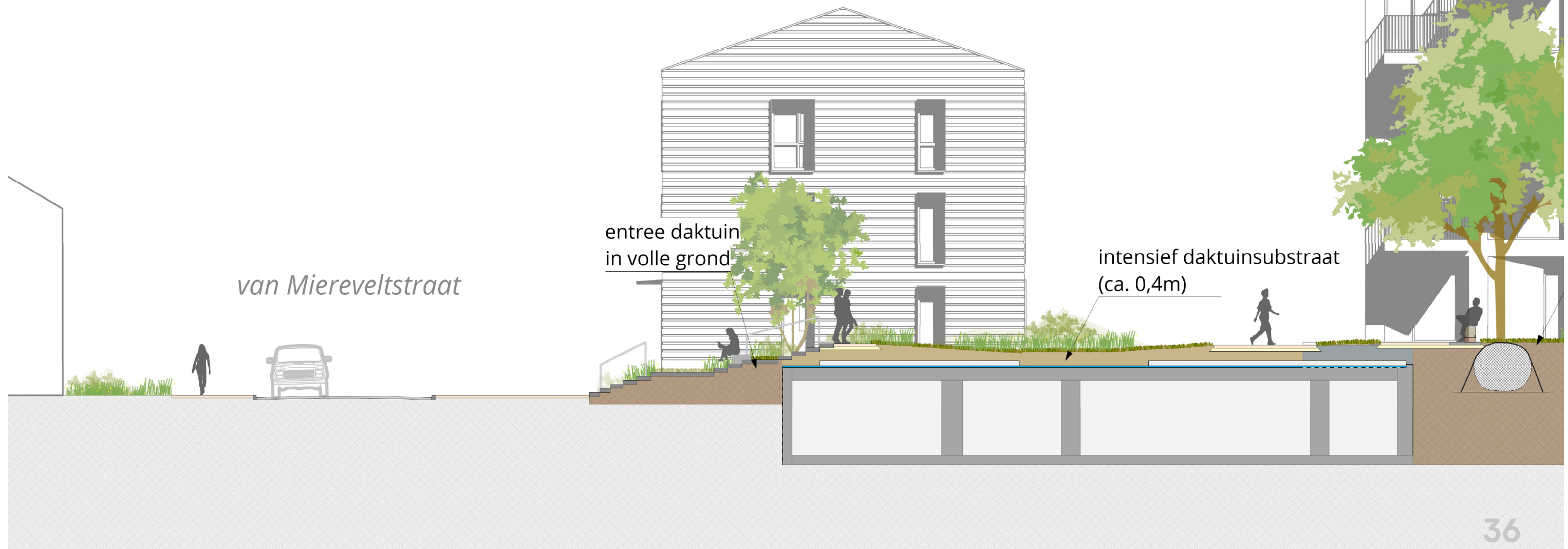
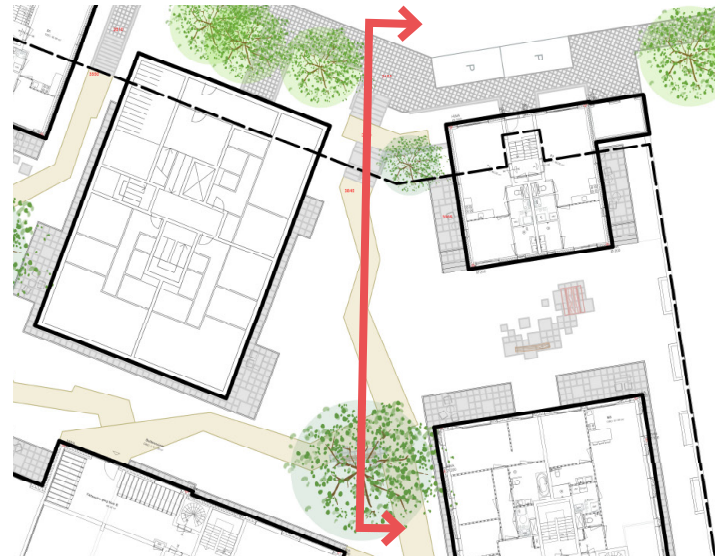


Doorsnede entree zuidoostzijde





Doorsnede entree noordoostzijde



3. Hoogteaccent

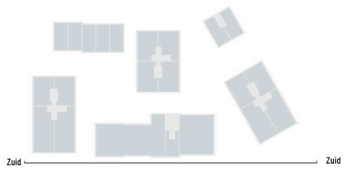
[3a]

Hoogte Blok A

Hoogte Blok A

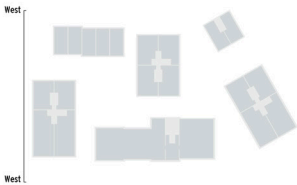
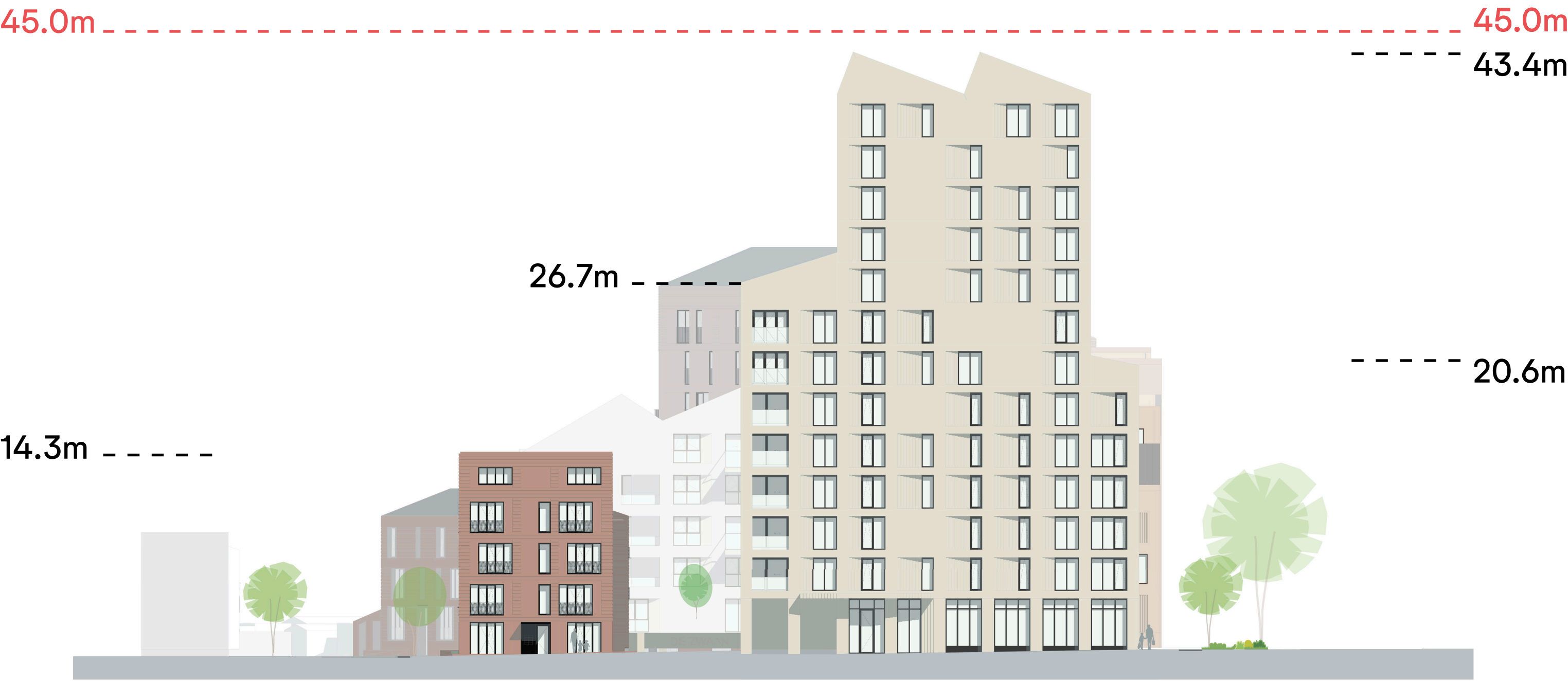
In de hoogbouwvisie wordt uitgegaan van een hoogte van 35 tot 45 meter voor de stadskrans, waar deze locatie invalt. Bij het vorige plan was het hoogteaccent 39 meter, nu 43 meter. Mede gelet op de hoogbouwvisie is het hoogteaccent op deze locatie acceptabel, maar opgemerkt wordt wel dat de grens wordt opgezocht.

Hoogte Blok A



Gebouwhoogte irt. hoogbouwvisie

Hoogte Blok A



Gebouwhoogte irt. hoogbouwvisie

Hoogte Blok A



Zicht vanaf Stadsgracht

[3b]

Plasticiteit westgevel Blok A

Plasticiteit westgevel Blok A

De verruiming van het hoogteaccent (ten opzichte van het vorige plan) is op zich denkbaar maar de vormgeving van de hoogbouw is niet unaniem positief ontvangen. Opmerkingen zijn gemaakt over een gemis aan plasticiteit en detaillering van de gevel langs de Govert Flinckstraat.

Plasticiteit westgevel Blok A



Westgevel Blok A

Plasticiteit westgevel Blok A



Fragment plint

Plasticiteit westgevel Blok A



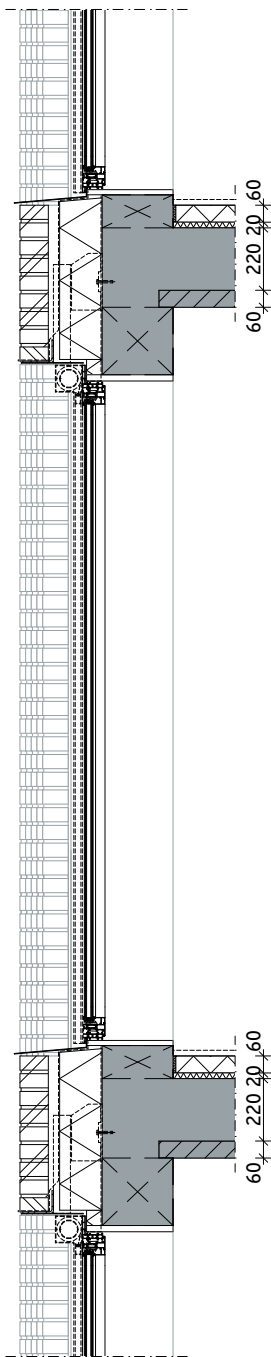
Fragment plint met deelauto plaatsen

Plasticiteit westgevel Blok A

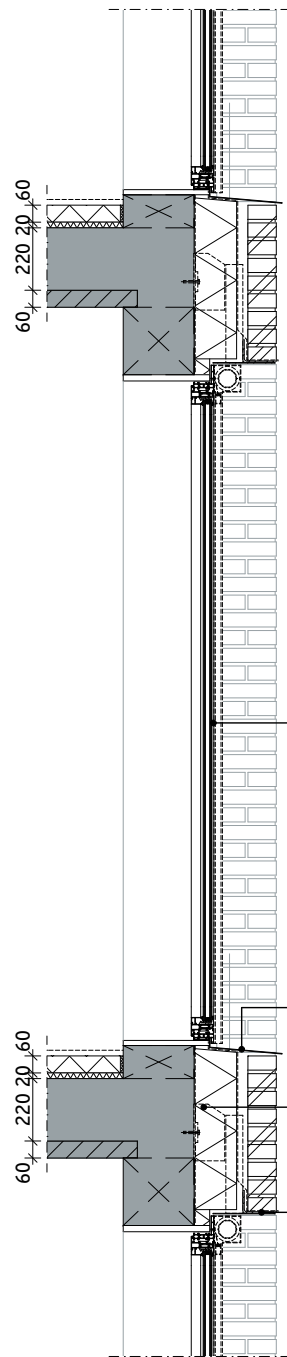


Fragment top

Plasticiteit westgevel Blok A

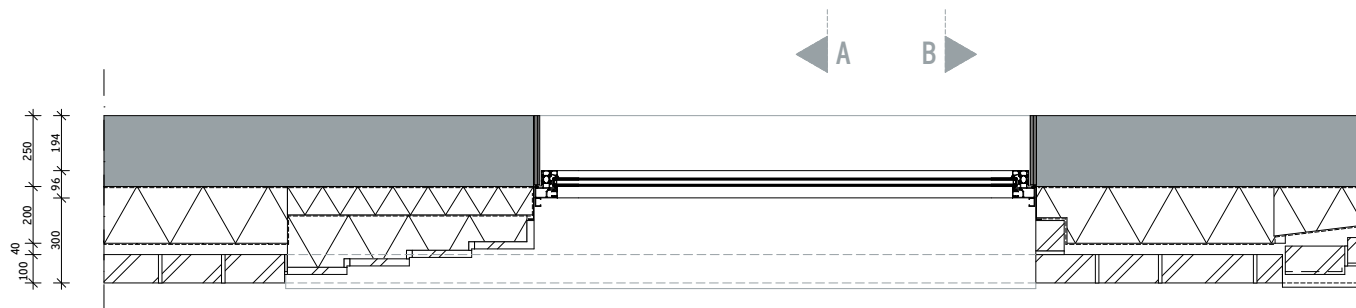


A

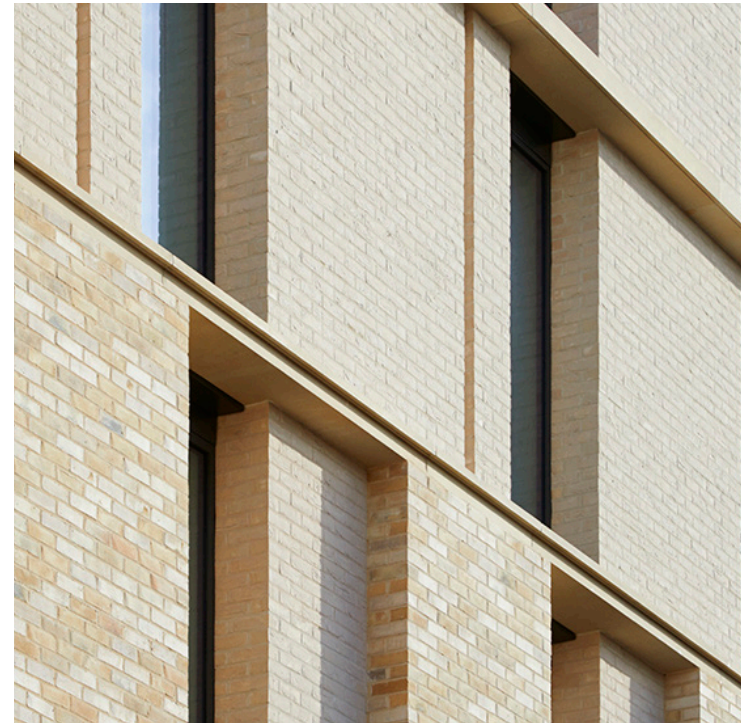


B

- aluminium kozijn, Kawneer RT 72 o.g.
- aluminium waterslag, geanodiseerd
c.f. kleur- en materialenstaat
- indien gevelopening > 3,3 m
geveldrager toepassen cf kleuren
materialenstaat
- stalen latei met aangelaste strip,
verzinkt en gepoedercoat, c.f. kleur-
en materialenstaat



Plasticiteit westgevel Blok A



Referenties metselwerk

Plasticiteit westgevel Blok A



Gevelbeeld vanaf invalsweg A28

Plasticiteit westgevel Blok A



Gevelbeeld vanaf Govert Flinckstraat

4. Bebouwing Van Miereveltstraat

[4a]

Architectonische uitwerking Blok E

Architectonische uitwerking Blok E

Met het oog op een goede aansluiting op de bestaande woonwijk is in het vorige advies ook een opmerking gemaakt over de maat en schaal, alsmede de architectonische uitwerking van blok E, het witte volume. Blok E is aangepast, maar de wijzigingen zijn beperkt; er is nog steeds sprake van een grootschalige uitstraling en een afwijkende vormtaal (onder meer van de raamkozijnen) ten opzichte van de bestaande woningen. Geadviseerd wordt de architectonische uitwerking van dit blok aan te passen in relatie tot de maat en schaal en vormtaal van de (Wederopbouw)woningen.

Architectonische uitwerking Blok E



Ontwerp juli 2021

Architectonische uitwerking Blok E



Voorstel oktober 2021

Architectonische uitwerking Blok E



Gevel Van Miereveltstraat – juli 2021

Architectonische uitwerking Blok E



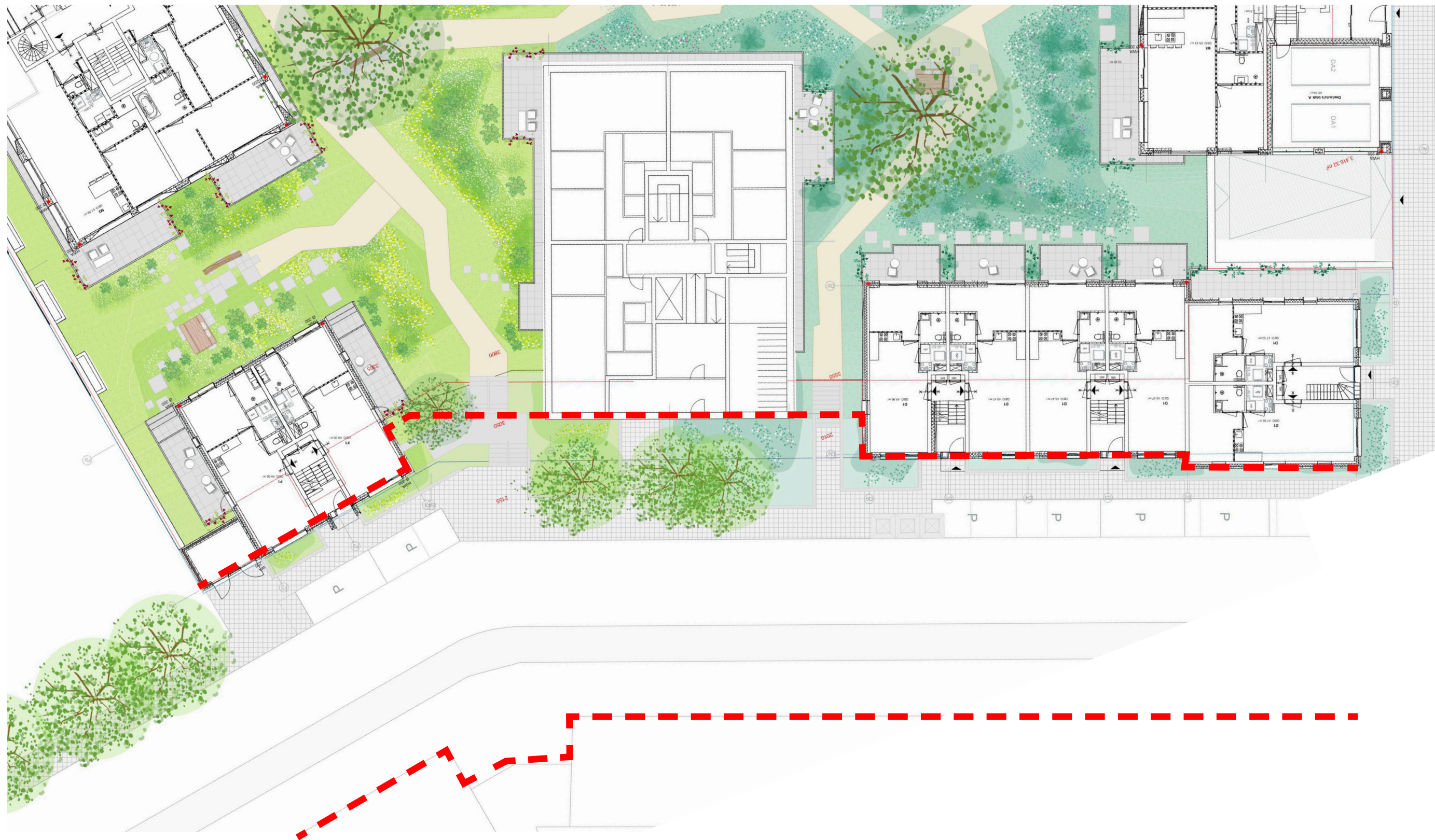
Gevel Van Miereveltstraat – oktober 2021

Architectonische uitwerking Blok E



Verschillende bouwhoogtes met gevarieerd dakenlandschap conform SOP

Architectonische uitwerking Blok E



Hogere gebouw E is teruggeplaatst tov. de rooilijn

Architectonische uitwerking Blok E



Aangepaste raamindeling

Architectonische uitwerking Blok E



Volume vanuit binnentuin

[4b]

Plinten Van Miereveltstraat

Plinten Van Mierenveltstraat

Ten opzichte van het vorige plan zijn blok D en F aangepast, waarbij de eengezinswoningen vervangen zijn door sociale koopappartementen. De architectonische uitwerking is hierbij vlakker en minder aansprekend geworden. Daarbij hebben deze blokken een hoge plint (van 1,20 m.) aan de straatzijde gekregen. Deze plint heeft een afwerend effect en er is geen sprake van een levendige plint, zoals gevraagd in het SOP.

Plinten Van Mierevelstraat



voorstel onder voorbehoud van afspraken over eigendom,
onderhoud en kabels en leidingen in de ondergrond.

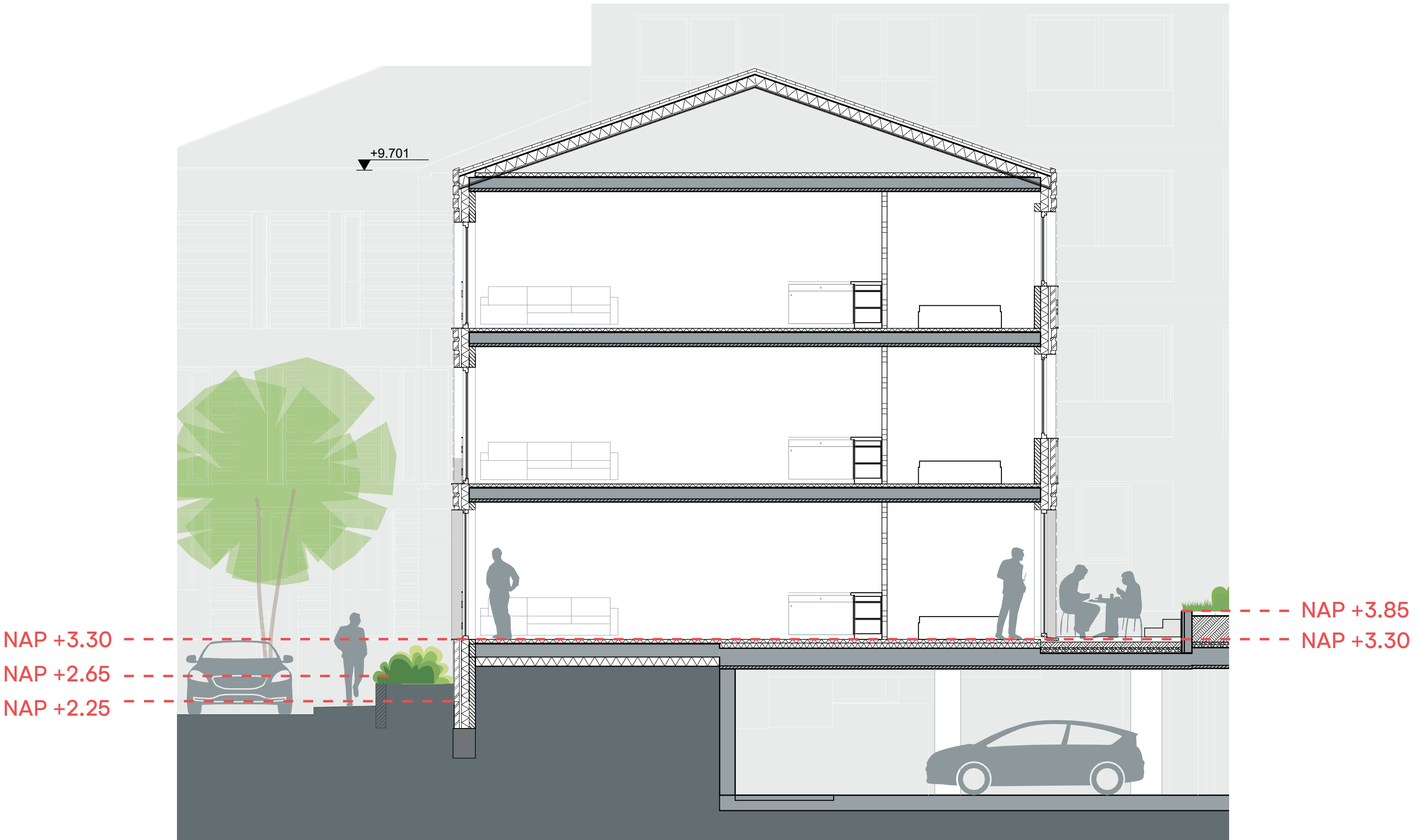
Voortuintjes Van Miereveltstraat

Plinten Van Mierevelstraat



Voortuintjes Van Miereveltstraat

Plinten Van Mierevelstraat



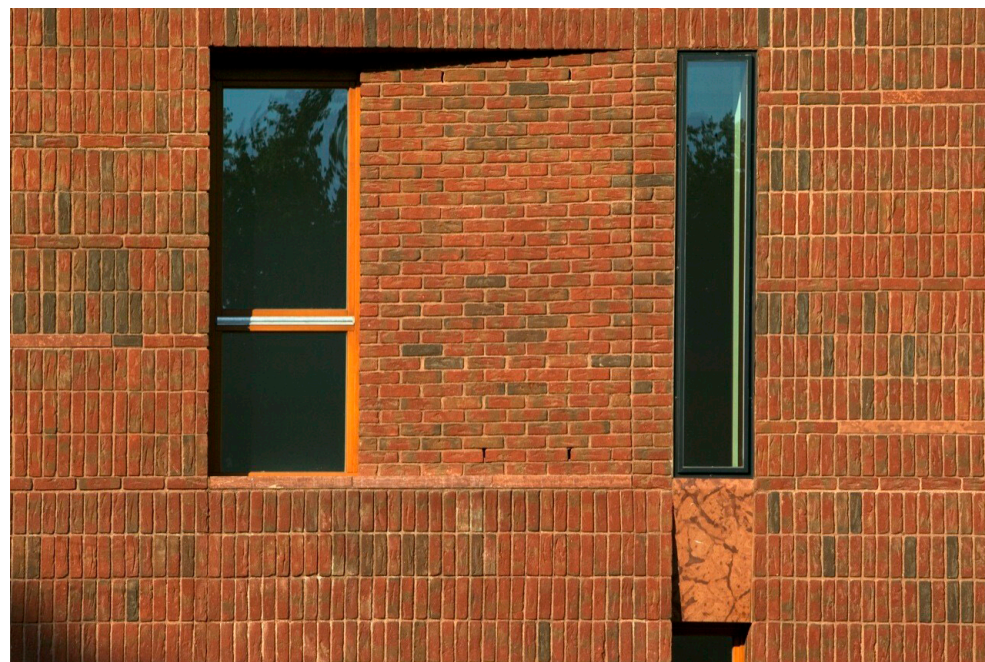
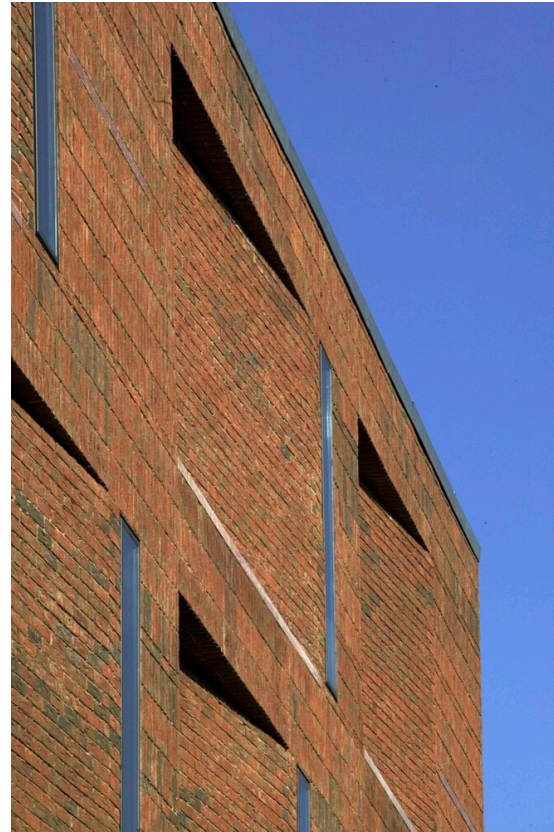
Doorsnede Blok D

5. Materialisering

[5a]

Metselwerk

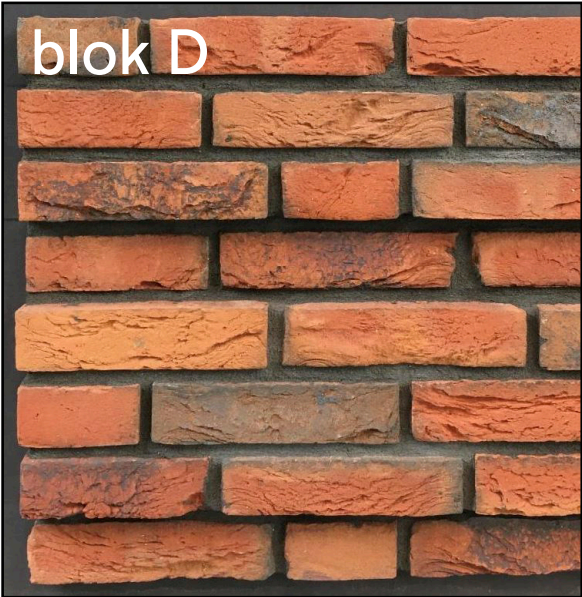
Metselwerk



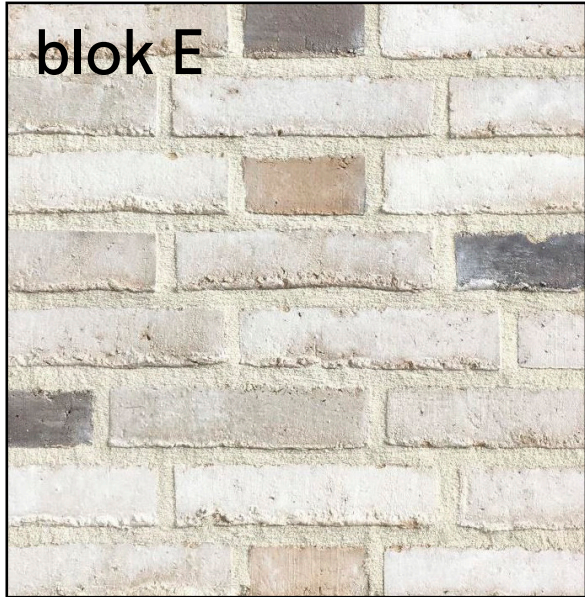
Rijk en duurzaam verouderend

Metselwerk

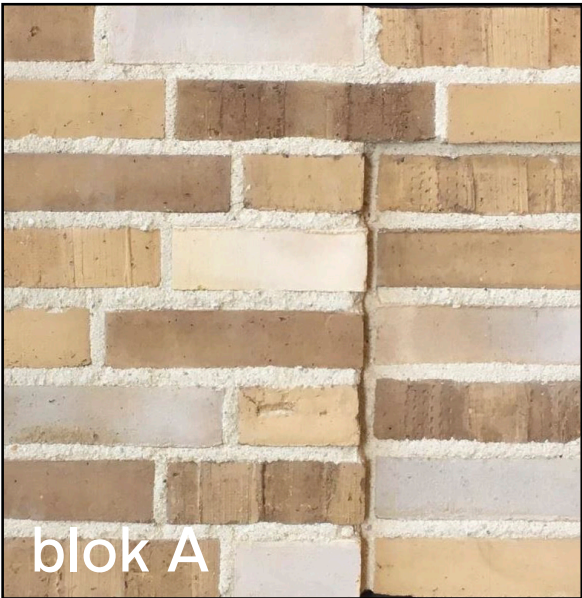
fabrikaat: Engels (NL)
type: handvorm WF
code: 5N246
afmeting: 209 x 101 x 50 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 300 doorgestreken
5mm terugliggend



fabrikaat: lking (DE)
type: wasserstrich WF
code: 30B334
afmeting: 210 x 100 x 50 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 100
vol gevoegd, geborsteld



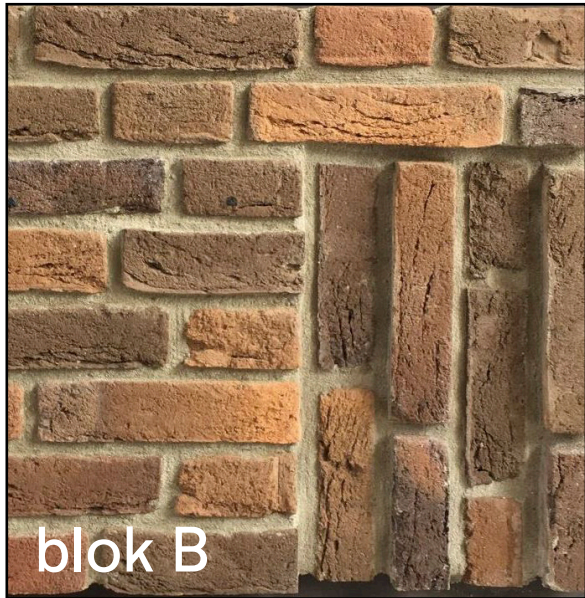
fabrikaat: Engels (NL)
type: handvorm WF
code: 5N5
afmeting: 209 x 101 x 50 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 400 doorgestreken
5mm terugliggend



fabrikaat: Randers Tegl (DK)
type: wasserstrich
code: 33N857 mix 20-40-40%
afmeting: 228 x 108 x 54 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 100 sm 2058UA
vol gevoegd, geborsteld



fabrikaat: Vogelensangh (NL)
type: handvorm WF
code: 38N209
afmeting: 204 x 94 x 49 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 200 doorgestreken
5mm terugliggend



fabrikaat: Vogelensangh (NL)
type: handvorm WF
code: 38N210
afmeting: 202 x 93 x 49 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 200 doorgestreken
5mm terugliggend



fabrikaat: Engels (NL)
type: handvorm WF
code: 5N59
afmeting: 209 x 101 x 50 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 250 doorgestreken
5mm terugliggend



fabrikaat: Engels (NL)
type: handvorm WF
code: 5N238 mix
afmeting: 209 x 101 x 50 mm
verband: wildverband
voeg: Remix 300 doorgestreken
5mm terugliggend

Metselwerkpallet per blok

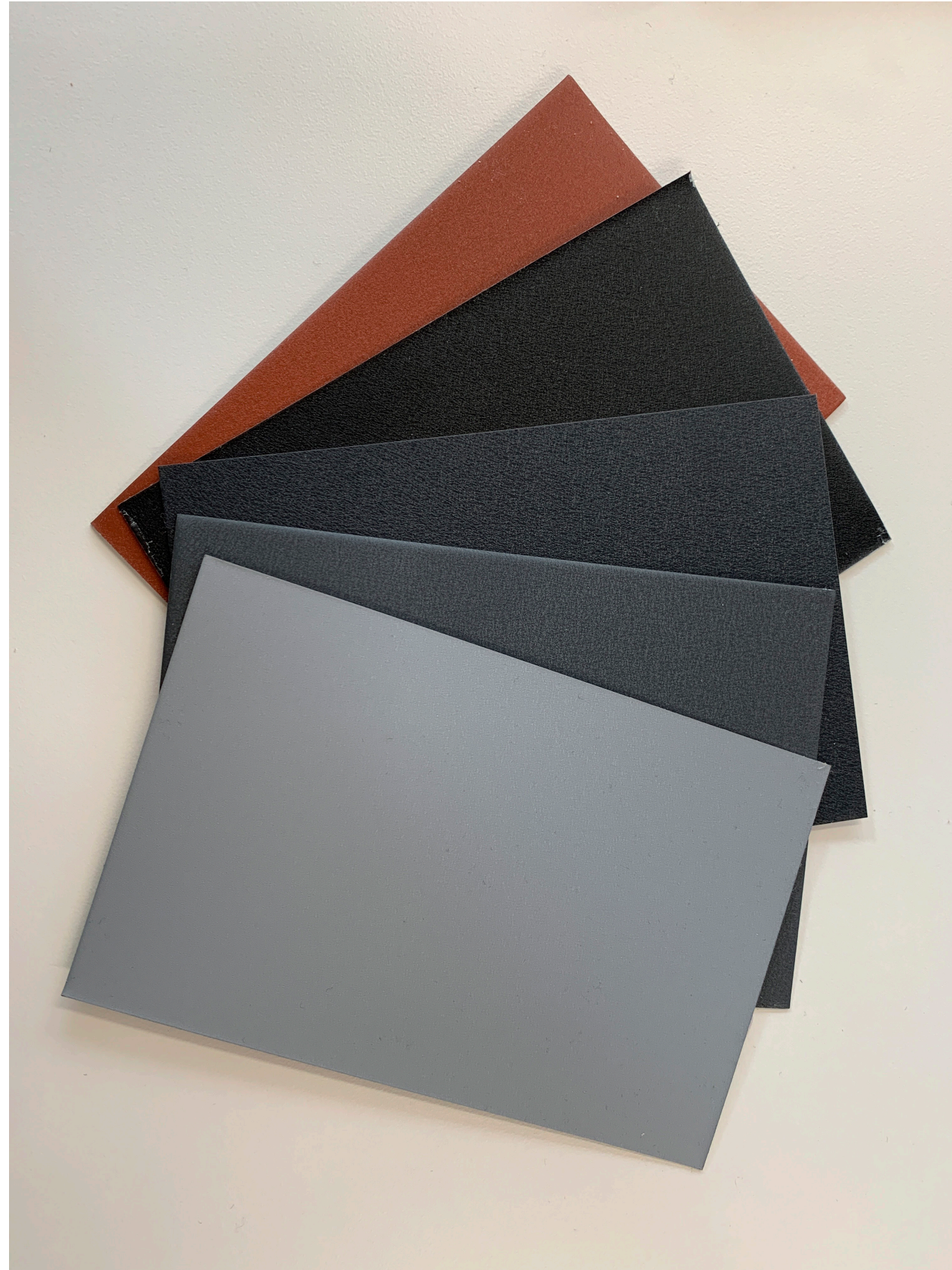
[5b]

Variatie dakmateriaal

Variatie dakmateriaal

In het algemeen is aandacht gevraagd voor variatie in dakmateriaal en voor de ‘bekroning’ van de gebouwen in relatie tot het stadssilhouet.

Variatie dakmateriaal



Kleurenpalet metalen dakbedekking

Variatie dakmateriaal



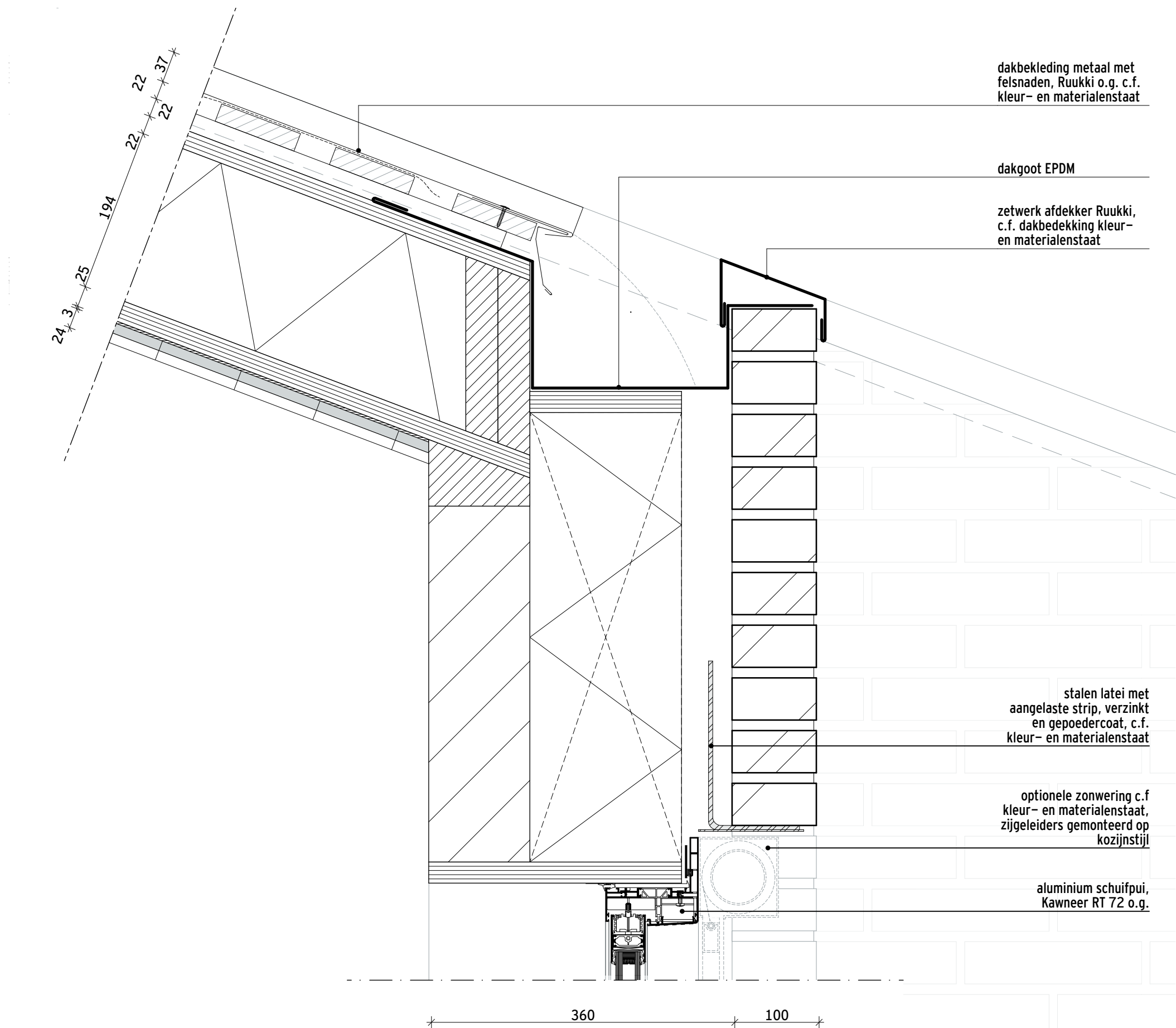
Ontwerp juli 2021

Variatie dakmateriaal

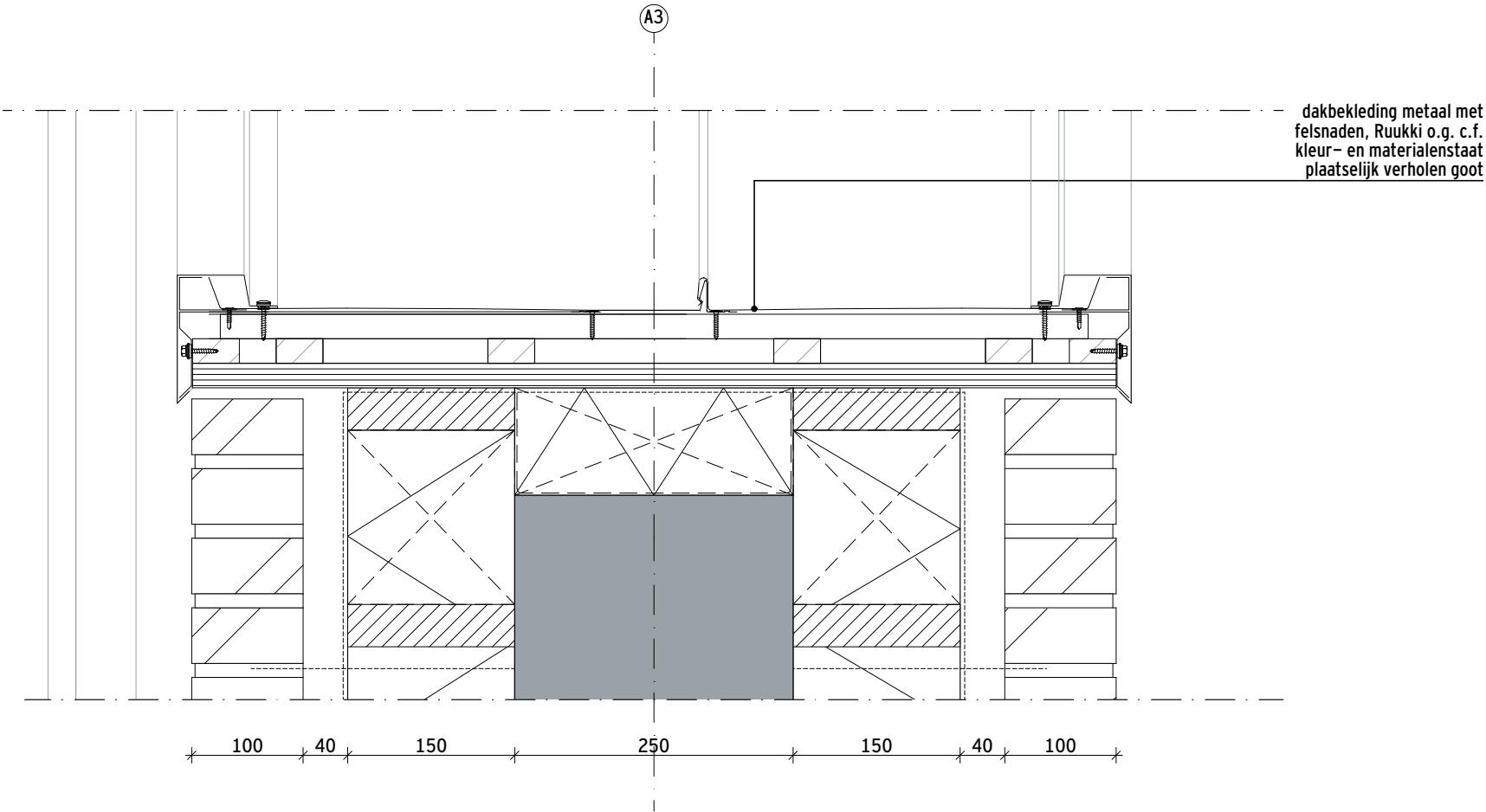


Voorstel oktober 2021

Variatie dakmateriaal



Variatie dakmateriaal



Variatie dakmateriaal



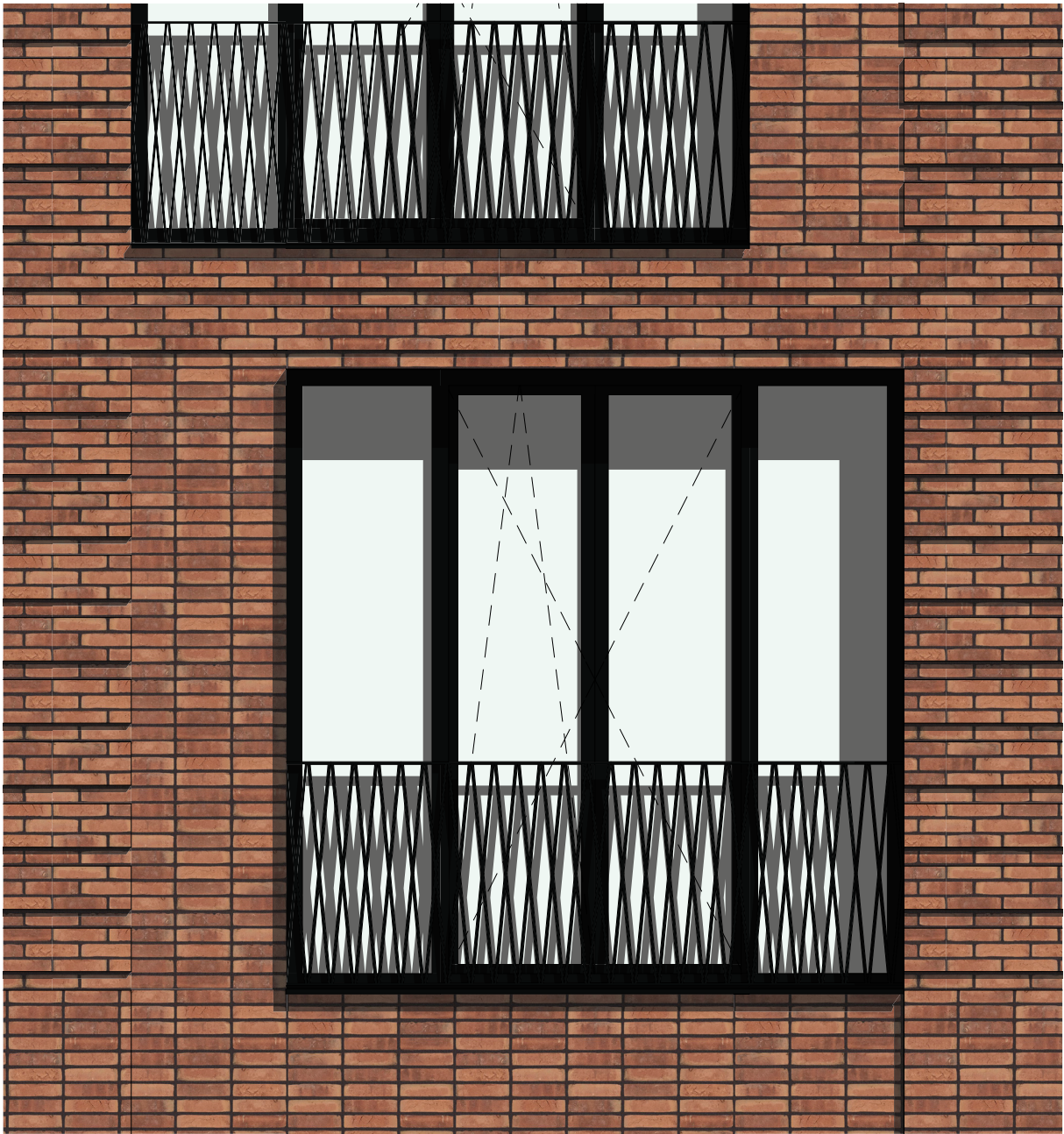
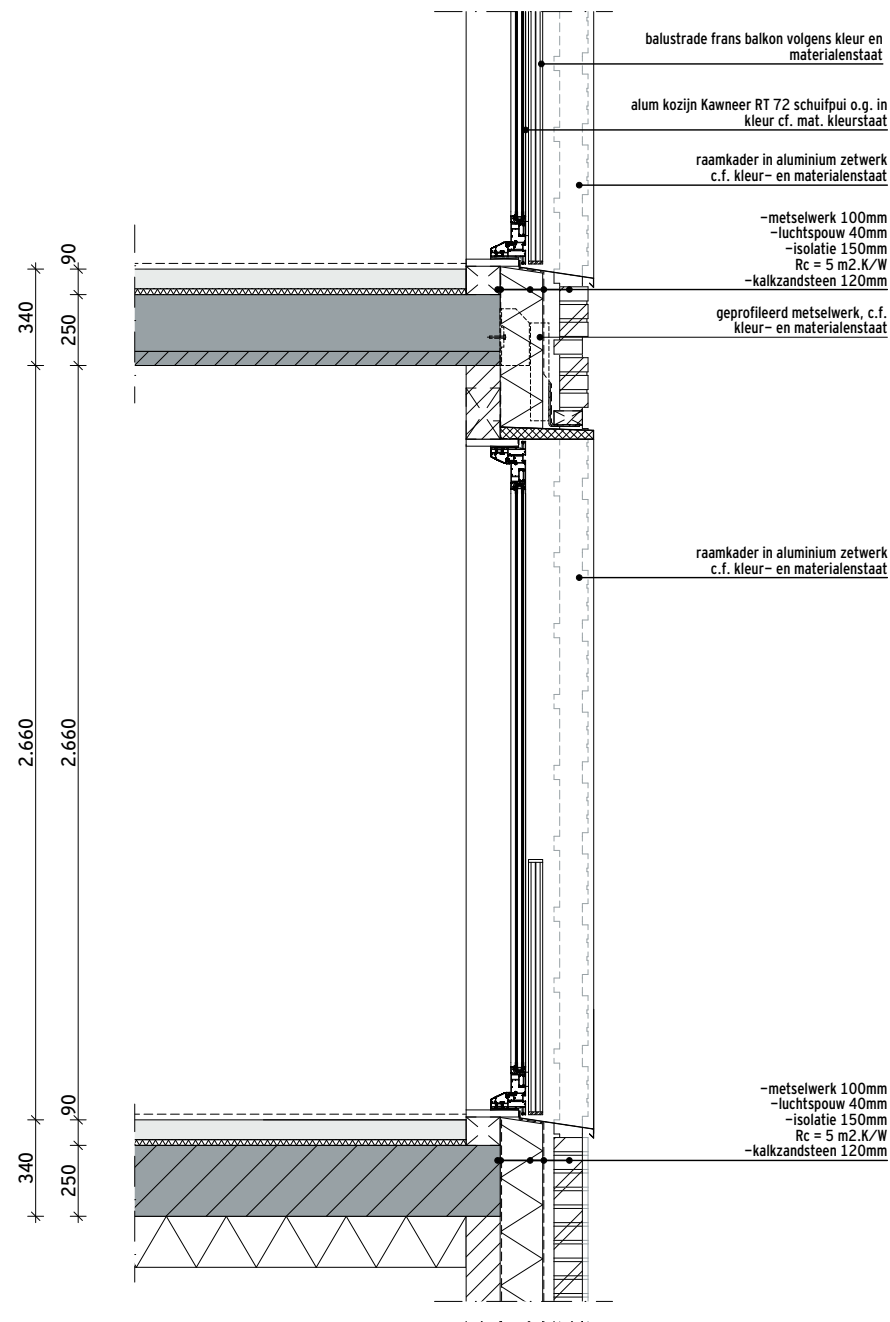
Ruukki gefelste dakbedekking

[5c]

Geprofileerd metselwerk

Blok D en F

Geprofileerd metselwerk Blok D en F



Fragment frans balkon Blok D

Referentie geprofileerd metselwerk



Rietzoom, Rotterdam

[5d]

Zonwering zuidgevel Blok A

Open zuidgevel Blok A



Zuidgevel Blok A

Open zuidgevel Blok A



Zonwering

Referentie zuidgevel Blok A



S-west, Eindhoven

Referentie zuidgevel Blok A



Westerdok, Amsterdam



Blok A – plasticiteit studies

Blok A – plasticiteit studies



Geprofileerde vlakken

Blok A – plasticiteit studies



Geprofileerde vlakken

Blok A – plasticiteit studies



Geprofileerde vlakken