

Verslag vergadering 15-07-2021 commissie IJsselland

Aanwezig: [REDACTED]
[REDACTED]

Toelichting: [REDACTED]

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, tweede 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.

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 2e rij, tot 9 lagen hoog;
2. Evenwichtige hoogtes op 1^e 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.

Voor deze ontwikkeling is een Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) opgesteld, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de stedenbouwkundige visie is het volgende kader van belang:

- *Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;*
- *Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, Govert Flinckstraat/ van Miereveltstraat;*
- *De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren ‘koud’ op deze straat (windhinder);*
- *In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;*
- *Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;*
- *Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.*
- *Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;*
- *Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).*
- *Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Miereveltstraat (nabij het witte blok) of op de hoek van de Van Miereveltstraat en Govert Flinckstraat gezocht.*

Verder zijn er architectonische kernkwaliteiten benoemd die gelijk zijn aan de eerder genoemde uitgangspunten voor ‘Beeld en Kwaliteit’ en die betrekking hebben op alzijdigheid, verankering op de grond, driedeling in de gevel, individualiteit, hoekoplossingen, ambachtelijke materialen, plastic en duurzaamheid.

Reactie commissie

Het plan is in december 2019 besproken met de commissie. Ten opzichte van het voorstel van december 2019 is een aantal aanpassingen gedaan, onder meer in het programma.

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, alsmede voor een goede aansluiting op de Schuttevaerkade en de achterliggende wijk.

In het algemeen is tijdens de vergadering opgemerkt dat de mate van verdichting hoog is, het programma fors en dat er twijfels zijn over de kwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied. Door de halfverdiepte parkeergarage ontstaat er een hoogteverschil dat de toegankelijkheid van het gebied bemoeilijkt. Twijfels zijn uitgesproken over de toegankelijkheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. 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 Schuttevaerkade en de Van Miereveltstraat (en de hier gelegen woonwijk) blijft een aandachtspunt. Een goede doorsnede over de trappen en hellingbanen ontbreekt. Belangrijke factoren hiervoor zijn met name de breedte van de doorgang c.q. het vizier, de toegankelijkheid van

de trappen en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Opgemerkt is dat een verdere verlaging van de parkeergarage de toegankelijkheid van het plangebied ten goede zal komen. Met het oog op de twijfels over de kwaliteit van de openbare ruimte is geopperd het programma te heroverwegen.

In het algemeen is opgemerkt dat de ambitie voor vergroening van de openbare ruimte positief is, maar dat er twijfels zijn er bij de daadwerkelijke realisering hiervan. De voorstellen voor de overgangen tussen openbaar en privé komen (nog) niet overtuigend over.

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. 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. Bij het vorige plan lag de vloer aan de straatzijde op maaiveldniveau en was sprake van split level woningen waardoor er wel sprake was van een levendige plint. Een alternatief om dit te realiseren dat in het SOP wordt genoemd zijn Rugzakwoningen.

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

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.

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

Concluderend wordt gesteld dat het plan niet akkoord is, waarbij in het algemeen wordt opgemerkt dat dit samenhangt met het (te) zware programma. Meer specifiek is het plan niet akkoord vanwege (de toegankelijkheid van) de doorsteek c.q. doorsteken, de kwaliteit van de openbare ruimte, het hoogteaccent en de bebouwing langs de Van Miereveltstraat.

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

Namens de welstands- en monumentencommissie,

Ir. [REDACTED]

30-07-2021