Het Oversticht

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit
Zwolle

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zwolle
Afd. Fysieke Leefomgeving, Sectie Vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 13 maart 2025

Ons Kenmerk: V11575-2025
Uw Kenmerk: -
Betreft: Ruimtelijk Ontwikkelplan Kop van Oost
Adres: Anthonie Heinsiusstraat en Caspar Fagelstraat
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geachte mevrouw Stokvis, beste Marloes,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan voor plangebied Kop van Oost is twee keer besproken tijdens de vergaderingen van de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit op 16 januari en op 27 februari jl.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet, de ruimtelijke randvoorwaarden voor de *'Ontwikkeling Kop van Oost – Caspar Fagelstraat & Anthonie Heinsiusstraat' (april 2020)*, de *'Startnotitie Kop van Oost' (21 december 2021)* en de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle.

In de oplegnotitie die gemaakt is voor de bespreking met de commissie is het volgende aangegeven:
De ontwikkeling van de Kop van Oost is onderdeel van de natuurlijke wijkvernieuwing van Dieze-Oost. Het project betreft de herstructurering van een gebied met 88 sociale huurwoningen, gelegen aan de Anthonie Heinsiusstraat en Caspar Fagelstraat. SWZ is voornemens om de woningen te vernieuwen door middel van sloop en nieuwbouw. De ambitie is om naast de vervanging van de sociale huurwoningen ook een aanvullend woningbouwprogramma te realiseren met woningen in de categorieën 'goedkoop' en 'middelduur'. Het totaal aantal woningen ligt tussen de 200 en 220.

Het project draagt bij aan de bredere gebiedsopgaven voor Dieze-Oost, zoals vastgelegd in de gebiedsvisie "Gedroomd Diezerpoort". De herontwikkeling is gericht op het vergroten van de woonkwaliteit, het versterken van de sociale structuur en het bevorderen van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Randvoorwaarden en uitgangspunten
De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Kop van Oost zijn vastgelegd in de 'Ruimtelijke randvoorwaarden' van april 2020 en de 'Startnotitie Kop van Oost' (13 december 2021). De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- ***Stedenbouwkundige opzet:** Het ontwerp moet rekening houden met de karakteristieke stempelstructuur in Dieze-Oost. De nieuwe bebouwing vormt samen het nieuwe ensemble Kop van Oost. Behouden van de open groene structuur met doorzichten, met inachtneming van de bestaande stedenbouwkundige context van de wijk Dieze-Oost.*

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

De opzet biedt ruimte voor collectieve (binnen)tuinen, groene doorzichten en de integratie van de hoofdgroenstructuur. In de nieuwe situatie wordt gestreefd naar vergroening van de openbare ruimte en een heldere overgang tussen openbaar en privédomein.

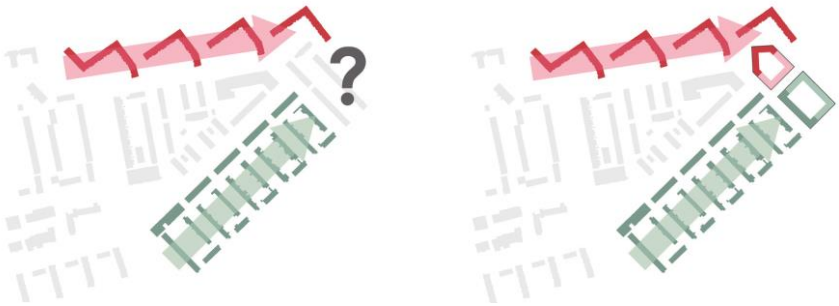
- ***Massa en schaal**: De schaal van de gebouwen moet aansluiten op de omliggende bebouwing. Gelaagdheid van bouwhoogten met een maximum van 6 bouwlagen aan de Anthonie Heinsiusstraat en 3 lagen met een kap aan de Caspar Fagelstraat. De hoogteaccenten moeten zorgvuldig worden afgestemd op de context en geleidelijk worden opgebouwd. De **omgevingsvisie** (2021) geeft meer ruimte. De locatie ligt op de kruising waar de stadsruit en ontsluiting van het centrum (inprikker) bij elkaar komen. Daarom is in de **startnotitie** (2021) opgenomen dat onderzocht wordt welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedenbouwkundig bezien aankan.*
- ***Groen en biodiversiteit**: Behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur.*
- ***Mobiliteit en parkeren**: Toepassing van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Maas, Privéauto). Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht (inpandig of halfverdiept) realiseren, waarbij mobiliteitsoplossingen (deelmobiliteit) een rol kunnen spelen.*
- ***Klimaatadaptatie**: Het project moet bijdragen aan waterberging (70 mm op eigen terrein), het voorkomen van hittestress en het versterken van de groenblauwe infrastructuur.*
- ***Geluid**: De nieuwe bebouwing draagt bij aan een betere geluidsituatie: door "stillere" woningen te bouwen, het creëren van geluidluwe plekken en de nieuwbouw te laten fungeren als geluidsbuffer voor het achterliggende gebied.*

***Visie op architectuur en beeldkwaliteit** (Ruimtelijke randvoorwaarden april 2020)*

- ***Architectonische uitgangspunten**: De architectuur moet zich inspireren op de wederopbouwstijl die kenmerkend is voor Dieze-Oost. Dit betekent een spel met horizontale en verticale belijningen, herkenbare kopgevels en een samenhangende materiaal- en kleurkeuze.*
- ***Plintontwikkeling**: De plint moet levendigheid aan de straatzijde bevorderen, met transparante gevels en de mogelijkheid voor grondgebonden woningen of werkunits.*
- ***Materialisatie**: Materialen die passen bij de wederopbouwarchitectuur, zoals metselwerk in warme kleuren, houten accenten en duurzame materialen.*

Concept Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP)

- *In de afgelopen jaren, tussen opstellen ruimtelijke randvoorwaarden en het ROP, is de vraag naar het realiseren van extra woningen groter geworden. In het projectteam is besloten om op deze locatie meer woningen terug te bouwen dan de huidige 88 sociale huurwoningen. Het nieuwe programma is daardoor intensiever en de bouwmassa wordt groter ten opzichte van de huidige situatie.*
- *De compositie bestaat uit een tweetal woonblokken die ten opzichte van elkaar verspringen. Het programma bestaat uit circa 200-220 woningen.*



- *Het noordelijk blok heeft een hoogte van 4 tot 5 bouwlagen. Het zuidelijk blok stapelt vanuit 4 lagen trapsgewijs op richting een schijf van 10-11 woonlagen. Het hoogteaccent maakt een herkenbaar punt aan de stadsruit en de noordoostelijke entree van de stad. In het vervolgtraject wordt een HER opgesteld.*
- *De nieuwbouw kent een alzijdig en continu karakter. De doorgang tussen de twee nieuwe woonblokken draagt bij aan de doorlopende groenverbindingen binnen de wijk en maakt de groenstructuren langs de Ceintuurbaan en A28 toegankelijk voor de rest van Dieze-Oost.*

- *Het parkeren wordt binnen de bouwblokken in een parkeergarage georganiseerd met daarboven een collectief (deels open) dek. Het grootste deel van de nieuwe bewoners parkeert hier, een klein deel in de openbare ruimte. Er komen 4 deelauto's in de parkeergarage te staan. De huidige bewoners aan de Pieter Steynstraat en de Caspar Fagelstraat parkeren in de openbare ruimte op straat. Het aantal parkeerplekken op straat wordt met 19 plekken teruggebracht.*
- *In het plan worden ontmoetingsplekken opgenomen, zowel inpandig (collectief dek) als in de buitenruimte.*
- *Bovenstaande positionering van de bebouwing en bijbehorende bouwhoogtes zijn in meerdere participatiebijeenkomsten met de omwonenden besproken. Een aantal omwonenden hebben op onderdelen zorgen uitgesproken over de plannen. Deze zorgen gaan over privacy, inrit parkeergarage en de hoogte. De hoogte is conform de omgevingsvisie (2021) welke ruimte geeft om op deze locatie aanvullende woningen te realiseren middels hoogbouw (hoogteaccent). De hoogte is nodig om het aanvullende programma mogelijk te maken. Daarnaast is de hoogte middels een quickscan HER onderbouwd. Het onderdeel windhinder zit nog niet in de meegestuurde versie van het ROP (versie november 2024), maar is wel uitgevoerd. Op basis van de onderzoeken en onderbouwing is de hoogte als inpasbaar beoordeeld in het projectteam. Om deze redenen is de huidige massa het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan.*

Verzoek aan de COK
In het projectteam is vastgesteld dat:

- *De **stedenbouwkundige opzet** van het plan aansluit bij de context van de wijk Dieze-Oost en dat er voldoende recht wordt gedaan aan de stempelstructuur, doorzichten en groenstructuur.*
- ***Ruimtelijke kwaliteit en beleving**: de kwaliteit van de openbare ruimte voldoende wordt versterkt en dat de overgangen tussen privé, collectief en het openbaar domein goed zijn uitgewerkt.*
- ***Architectuur en beeldkwaliteit**: de voorgestelde architectonische aanpak passend is binnen de context van Dieze-Oost en dat de bestaande welstandsnota voldoende is om te zijner tijd. het bouwplan te toetsen.*

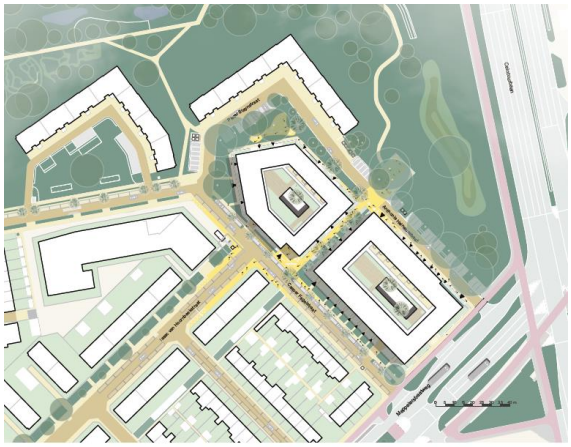
De gemeente Zwolle en SWZ vragen de COK of er nog aandachtspunten zijn voor de uitwerking van het plan inzake bovenstaande thema's.

BEVINDINGEN De advisering van de commissie richt zich op de ruimtelijke aspecten van het stedenbouwkundige plan in relatie tot de context, op basis van relevante vastgestelde kaders, zoals de ruimtelijke randvoorwaarden voor de 'Ontwikkeling Kop van Oost – Caspar Fagelstraat & Anthonie Heinsiusstraat' (april 2020), de 'Startnotitie Kop van Oost' (21 december 2021) en de Omgevingsvisie. De startnotitie biedt ten opzichte van de ruimtelijke randvoorwaarden ruimte om meer woningbouw te realiseren (uitgaande van de verdeling 30-40-30, rekening houdend met de diversiteit en sociale kwetsbaarheid die nu in de buurt bestaat). Aangegeven is dat de uitgangspunten uit de notitie Ruimtelijke Randvoorwaarden Kop van Oost (onder meer vanuit stedenbouw) meegenomen moeten worden. Over de uitgangspunten op het gebied van stedenbouw is aangegeven dat het belangrijk is om bij het ontwerp gebruik te maken van de karakteristiek van een wederopbouwwijk.
Vervolgens wordt als kenmerkend voor zo'n wijk benoemd dat de hoogbouw in vrijstaande blokken in het groen staat en dat het overvloedige groen als ordeningsprincipe voor het stedenbouwkundig plan functioneert. Vervolgens is aangegeven dat de noordelijke rand van Dieze-Oost gekenmerkt wordt door een duidelijke keuze voor een volledig open verkaveling met een repeterend patroon van gebouwen: de stempels. Verder is van belang dat is aangegeven dat onderzoek nodig is om te bezien welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedenbouwkundig bezien aankan. Bij hoogbouw zal een hoogbouweffectrapportage gemaakt moeten worden.

In het document met de ruimtelijke randvoorwaarden is op pagina 12 onderstaande schets (links) opgenomen die een goed beeld geeft van de stedenbouwkundige uitgangspunten in relatie tot de bestaande wijk. Rechts is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



stedenbouwkundige randvoorwaarden



stedenbouwkundig plan

De commissie merkt op dat het plan niet voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Daarbij gaat het om concrete randvoorwaarden, maar ook om het algemene uitgangspunt dat inzet op een aansluiting bij de bestaande (gewaardeerde) Wederopbouwwijk Dieze-Oost, vanuit stedenbouwkundig (en architectonisch) oogpunt. Aandachtspunten zijn de twee beoogde verbindingen met de parkzone langs de Ceintuurbaan (één via de Pieter Steynstraat en één via de Isaac van Hoornbeekstraat) en de beperktere afstand tot de bestaande flats.
Verder wordt bij het plan uitgegaan van gesloten bouwblokken, terwijl in de ruimtelijke randvoorwaarden (waarnaar in de Startnotitie van 2021) is aangegeven dat gesloten bouwblokken niet passend zijn binnen de wederopbouwstructuur van Dieze-Oost, dat er sprake moet zijn van een compositie van losse gebouwen (met verschillende hoogtes) en afgewogen verhoudingen tussen open en gebouwde ruimte met ruime doorzichten, een eenduidige massaopbouw van elk gebouw afzonderlijk en een maximale hoogte van 3 lagen met kap langs de Caspar Fagelstraat. De startnotitie en de Omgevingsvisie (2021) geeft meer ruimte, met name aan de zijde van de Ceintuurbaan. Van belang daarbij is wel dat aangegeven is dat onderzoek nodig is om te bezien welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedenbouwkundig bezien aankan en dat een hoogbouweffectrapportage gemaakt moet worden. De uitkomst van deze rapportage kan aanleiding zijn om het ontwerp op onderdelen te herzien. Gelet op de startnotitie en de Omgevingsvisie zijn de beoogde bouwhoogtes en de gesloten bouwblokken niet ondenkbaar, maar wij zijn wel van mening dat de relatie met de Wederopbouwwijk en de ruimtelijke kwaliteit van het plan op zichzelf (sterk) te wensen overlaat. Er wordt onvoldoende aangesloten bij de kenmerken en kwaliteiten van de wijk, die onder meer te maken hebben met de structuur, het groene karakter, de openheid tussen de blokken, de doorzichten (op groen), de maat en schaal van de bebouwing en het architectuurbeeld. Een ander aandachtspunt is de betekenis van deze nieuwbouw en de wijk op stadsniveau, als belangrijke entreelocatie.

De startnotitie en de Omgevingsvisie bieden ruimte voor verdichting en hogere bebouwing (met name langs de Ceintuurbaan) en het programma wordt hier op zich niet onmogelijk geacht, maar de aansluiting op de wijk en de ruimtelijke kwaliteit van het plan op zichzelf verdienen wel aandacht wat ons betreft. De nieuwe bouwblokken vormen nu (te) autonome gebouwen.
De volgende aandachtspunten zijn benoemd:

- De betekenis van de nieuwbouw in relatie tot de wijk en in relatie tot de stad in stedenbouwkundig opzicht.

- Aansluiting op de bestaande bouwblokken (stempels) en bij de stratenstructuur en doorzichten met zicht op groen ter plaatse van de Pieter Steynstraat of ter plaatse van de Isaac van Hoornbeekstraat.
    - Uitgaande van het programma zijn er alternatieve bouwblokken mogelijk, bijvoorbeeld door het meest zuidelijke volume te vergroten tot aan de Isaac van Hoornbeekstraat, met een kleiner bouwvolume aan de noordzijde, in een U-vorm of in de vorm van een compact volume (met een kleinere footprint en een royalere hoogte) als vrijstaand blok in het groen. Het 'loslaten' van de samenhang tussen de twee bouwblokken zou kunnen zorgen voor een betere aansluiting bij de wijk.

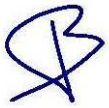
  - Eén van de opties is om uit te gaan van het doortrekken van de Isaac van Hoornbeekstraat. Een alternatief met een beëindiging van deze straat in de vorm van een bouwvolume is ook mogelijk, maar dan zou op een andere manier meer relatie met de wijk gelegd moeten worden. Dit kan door het onderscheid tussen de Ceintuurbaanzijde en de wijkzijde te versterken voor wat betreft bouwhoogte, maar ook door (meer) openheid (doorsteken) aan de wijkzijde.
  - De door ons gedane suggestie om een pleintje met bajonet ter plaatse van de laatst genoemde straat te maken, is overgenomen. In combinatie met een entree langs dit pleintje wordt dit op zich gezien als een verbetering, maar voor een goede relatie met de Isaac van Hoornbeekstraat zou het pleintje doorgetrokken moeten worden.

- Meerwaarde van de nieuwbouw op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, ook in relatie tot de kwaliteiten van de wijk en die van het groen.
  - Specifiek is benoemd dat de autoloze, groene tussenstraat een belangrijke kwaliteit is, maar dat die onvoldoende tot zijn recht komt, doordat die aansluit op achtererven met schuttingen.
  - Doorzichten en zicht op groen zijn belangrijke kenmerken voor deze wijk. Een betere inspeling hierop kan zorgen voor een verbetering.

- Beeldkwaliteit: uitgegaan wordt van een aansluiting bij de Wederopbouwarchitectuur, zowel bij de traditionele als bij de functionalistische variant van deze architectuurstijl. Dit wordt gezien als een goed uitgangspunt, waarbij het voor de hand ligt om aan de wijkzijde aan te sluiten bij de traditionele variant van deze architectuur van de bestaande woningen en aan de Ceintuurbaan bij de functionalistische variant van de Wederopbouwarchitectuur. Tijdens de vergaderingen is vooral ingegaan op de stedenbouwkundige opzet en niet zozeer op de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Wel is aangegeven dat deze te mager en onvoldoende richtinggevend zijn voor ontwerpers en als toetsingskader voor de welstandsadvisering.

Concluderend wordt opgemerkt dat het programma op deze locatie mogelijk wordt geacht, maar dat geadviseerd wordt om met de stedenbouwkundige opzet meer in te spelen op de context en specifiek op de kenmerken van de Wederopbouwwijk.
Met belangstelling wordt een verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast plan, waarbij rekening wordt gehouden met de opmerkingen, tegemoet gezien.

Hoogachtend,
namens de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris