



Memo

Aan Wethouder Rots
Kopie aan Jim van der Zwan
Van Feddo Zielstra, Marloes Stokvis
Datum 3 april 2025
Onderwerp Ruimtelijk Ontwikkelplan Kop van Oost
antwoord op advies Commissie voor omgevingskwaliteit dd 13 maart 2025



Aandachtspunt COK:

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

Antwoord:

In de tijd dat Dieze-Oost werd gebouwd was de woningnood hoog, net als nu. De wijk is met de wijkgedachte ontworpen. Sinds 2009 zijn SWZ en deltaWonen samen met de gemeente begonnen aan de Natuurlijke Buurtvernieuwing Dieze-Oost. Het bewonersbelevingsonderzoek Buurt-voor-Buurt wijst uit dat de buurtvernieuwing een positief effect heeft op de woonbeleving van de bewoners. Dit blok is voor SWZ het laatste blok waarvan de woningen sterk verouderd zijn. Voor deze ontwikkeling gaat SWZ uit van:

1. betaalbaarheid voor de bewoner op de lange termijn.
2. de woningen dragen bij aan de leefbaarheid van de directe omgeving.
3. toekomstwaarde van de woningen op de lange termijn.
4. de gebruikskwaliteit van de woningen voor de bewoner.

Stedenbouwkundig - Het plan sluit aan op de menselijke maat door aandacht voor entrees, functies in de plint, toegankelijkheid en diversiteit. Op buurtniveau is er herkenbaarheid in de vormgeving van de gebouwen, het materiaalgebruik en zorgt het plan voor verfijning van het stedenbouwkundig weefsel. Op stedelijk niveau helpt de nieuwbouw de stad te voorzien in de grote woningbehoefte. De twee blokken vormen het nieuwe gezicht van Dieze-Oost aan de noordentree van de stad, met de hogere bebouwing als herkenningspunt aan de Stadsruit.

Leefbaarheid - Het ontwerp helpt de buurt leefbaar te houden door verloederende te gaan en nieuwe duurzame woningen beschikbaar te stellen. In het plan is ruimte voor ontmoeting:

- Voor de buurt in de buurtkamer en op de pleintjes.
- Voor de bewoners in de lobby's en op het gemeenschappelijke groene dek.

Het programma in de plinten en de vormgeving van de overgangen tussen privé en openbaar zijn positief voor het veiligheidsgevoel.

Diversiteit in woningtypes - In het plan komen naast de bestaande 88 sociale huurwoningen ook woningen in de middenduur sector. Door het toevoegen van nieuwe woningtypes aan de buurt ontstaat meer menging en wordt de diversiteit vergroot.

Geluidsklimaat - Het plan is zo vormgegeven dat de bewoners altijd toegang hebben tot een geluidsluwe buitenruimte. Daarnaast draagt het plan ook bij aan de verbetering van het geluidsklimaat voor de reeds bestaande woningen in de directe omgeving, wat de woonkwaliteit verhoogt en bijdraagt aan een rustige en aangename leefomgeving.

Groenstructuur en wandelnetwerk - Het ontwerp voegt een nieuwe wandelverbinding toe en maakt daarmee de omliggende groenstructuur beter bereikbaar vanuit de wijk. Dit bevordert actieve mobiliteit en verbindt bewoners met de groene omgeving. Ook wordt een nieuwe groenstructuur aangelegd in de Caspar Fagelstraat.

Parkeeroplossing - Door een deel van het parkeren in de straten te verplaatsen naar een parkeervoorziening op eigen terrein, wordt de openbare ruimte ontlast en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Dit draagt bij aan een efficiënter gebruik van de ruimte en een betere leefomgeving.

Uit cultuurhistorische analyse, sept. 2010

Dieze-Oost is een voor de vroegnaoorlogse Nederlandse "moderne" stedenbouw zeer karakteristieke wijk, waarin het aspect van de wijkgedachte is uitgewerkt in een mix van allerlei woningtypen in laag- en hoogbouw, met voor iedereen bereikbare onderwijsvoorzieningen, kerkgebouwen, buurtwinkelcentra en recreatieve voorzieningen, grotendeels in een opvallend groene entourage.

De stapsgewijze voltooiing van de wijk, op basis van de opeenvolgende plannen van Dudok (1950) en Van Embden (1955) is te volgen in de aard van de bebouwing, die opeenvolgende tendensen van de vroeg naoorlogse architectuur laat zien en de wijze van verkavelen. Het oudste deel van de wijk (omgeving Simon van Slingelandtplein) heeft een vrij gesloten verkavelingsstructuur met deels collectieve binnenterreinen en een gesloten bebouwing; naar de wijkranden toe is een open verkaveling toegepast, met daarin appartementengebouwen in stroken- of stempelvekavelingen.

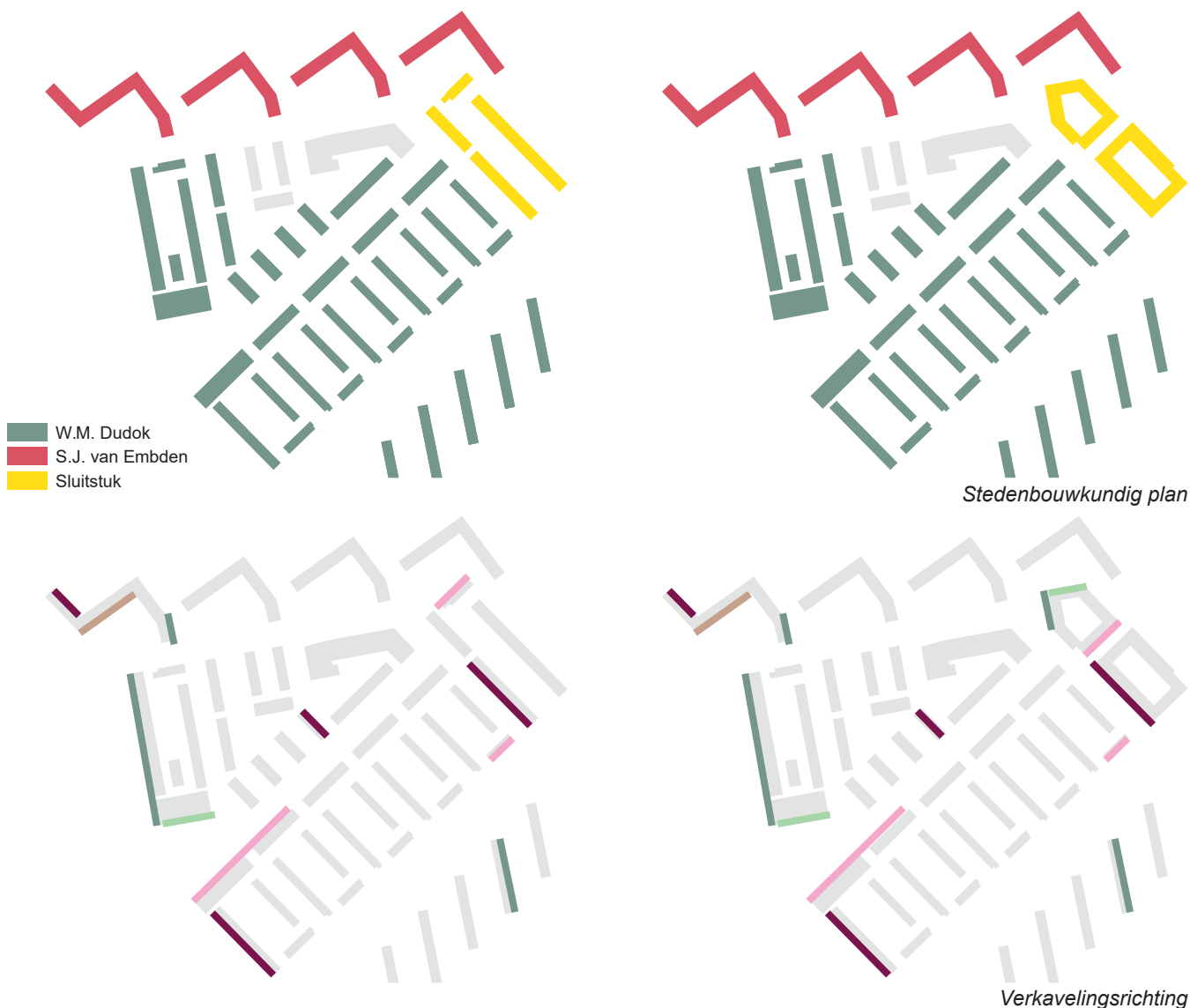
De noordrand van de wijk vertoont een bijzondere en stedenbouwkundig waardevolle opzet, naar ontwerp van het bureau van Embden. De overgang tussen de vrij orthogonaal verkavelde wijk naar de groene parkrandzone wordt hier gemarkeerd door een krachtige bebouwingsrand van forse appartementen/ maisonnettegebouwen die overhoeks of in haakvormige structuren zijn geplaatst. Door de omvang van de repeterende bouwmassa's vormen deze complexen zowel vanuit de wijk als vanaf de A28 een zeer beeldbepalend ensemble.

uit Studie Overzicht Drie stedenbouwkundige ensembles in de wijk Dieze-Oost, Zwolle blz. 8

Gezien de hoge woningnood was het noodzakelijk dat er merendeels etagewoningen gebouwd werden. De woningen kregen veelal een sober karakter, detailleringen werden spaarzaam gebruikt, maar uitten zich in metselwerk en venstervormen en per gebied was een grote variatie in woningtypes. Deze variatie was het gevolg van de eerdergenoemde wijkgedachte. Die hield ook in dat voor elke bewonerscategorie werd een apart passend type ontwikkeld.

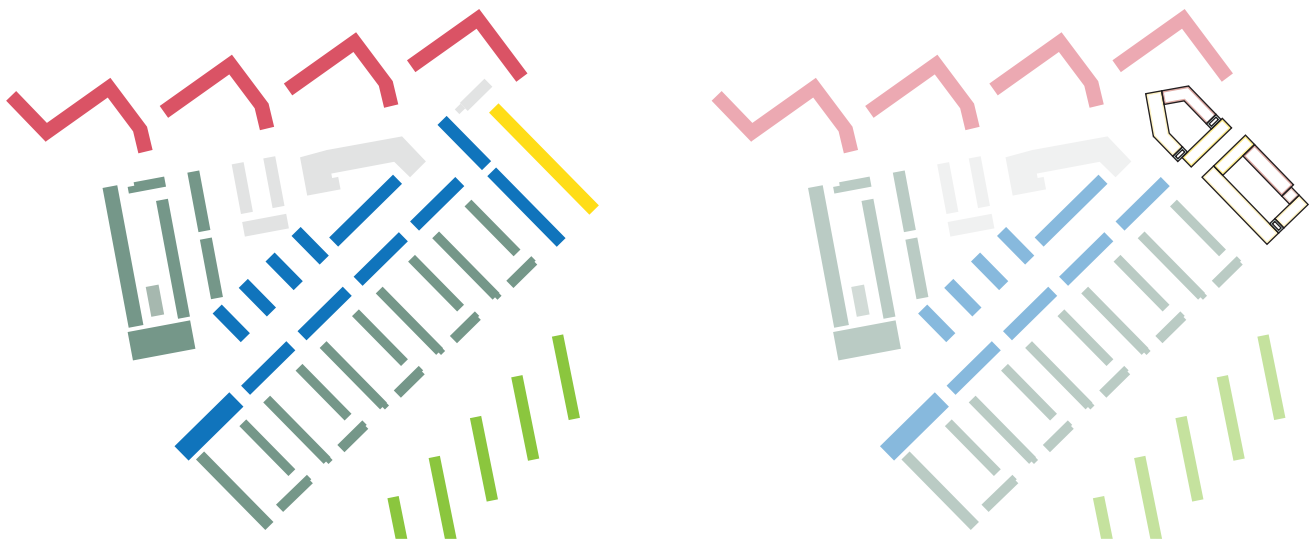
In het nieuwe plan zijn twee krachtige blokken voorzien, als overgang van de buurt naar de stad. De twee blokken vormen het nieuwe gezicht van Dieze-Oost aan de noord entree van de stad.

In Dieze-Oost volgt het verkavelingspatroon vier overheersende richtingen. In voorliggend plan wordt aangesloten bij deze richtingen, alle vier komen terug in het plan.



Dieze-Oost bestaat uit diverse stedenbouwkundige complexen. Deze zijn door verschillende architectenbureaus ontworpen. De portiekflats aan de Caspar Fagelstraat doen mee in de reeks met portiekflats langs de Isaac van Hoornbeekstraat. Het flatgebouw aan de Anthonie Heinsiusstraat is door hetzelfde bureau ontworpen als de haakflats langs de Pieter Steijnstraat. Het gebouw fungeert met zijn hoogte als een scherm ter begrenzing van de wijk. De ruimte tussen deze bebouwing is ingericht als collectief groen. Deze ruimte is open richting de Meppelerstraatweg, in tegenstelling tot de woonbuurtjes ernaast. De ligging dichtbij een druk kruispunt maakt van de collectieve ruimte geen herbergzame plek.

In voorgesteld plan zijn twee gesloten bouwblokken op de locatie ingepast. De bouwblokken zijn samengesteld uit verschillende stroken die afzonderlijk herkenbaar zijn en verschillen in hoogte. Hiermee wordt verwezen naar de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk. De collectieve hoven in de blokken vormen een prettige, veilige ontmoetingsplek voor de bewoners, rustig gelegen in de luwte. De hoge bebouwing aan de Ceintuurbaanzijde fungeert als geluidsscherm voor de achterliggende bebouwing.



Stedenbouwkundige complexen

Pieter Steijnstraat
bouwjaar: 1955
architect: C. Nap en G.J.P. van Ede
De in een zaagtandvorm gerangschikte flatgebouwen vormen door hun geknikte opzet een markante begrenzing van de wijk. Open verkaveling binnen een ruime groenstrook, karakteristiek voor de naoorlogse stedenbouwkundige uitgangspunten. Het complex markeert de aansluiting van de wijk op de A28.

Diverse straten
bouwjaar: 1955
architect: vermoedelijke architect is M. Meijerink
Omstreeks 1955 gebouwd complex dat uit een combinatie van blokken in hoog- en laagbouw bestaat. Opdrachtgever waren de woningbouwverenigingen Bouwlust en Samenwerking. De blokken zijn in een traditionalistische trant vormgegeven, met zorgvuldig uitgevoerd metselwerk en met rode pannen gedekte daken. Aan de Meppelerstraatweg en de haaks hierop aansluitende zijstraten vallen dan de reeksen met tweelaags eengezinswoningen op. Deze straten vormen intieme buurtjes, tussen enerzijds de Meppelerstraatweg en anderzijds de Isaac van Hoornbeekstraat waar zich tot een afzonderlijk woningbouwcomplex bevindende hoogbouw bevindt. Aan het Simon van Slingelandtplein overheerst de als portiekflats uitgevoerde drielaags hoogbouw. Hier wordt de buurtfunctie van het plein geaccentueerd door de reeksen buurtwinkeltjes op de begane grond van de flatgebouwen. Verder omvat het complex twee- en drielaags portiekflats zonder winkels. Door de zorgvuldige vormgeving vertegenwoordigt het complex esthetische kwaliteiten en is er sprake van architectuurhistorische waarden. De stedenbouwkundige opzet en combinatie met ruime groenstroken en voortuintjes geeft een goed beeld omtrent de ideeën over wijkinvulling in de periode van de Wederopbouw.

Isaac van Hoornbeekstraat en Caspar Fagelstraat
bouwjaar: 1954
architect: bureau H. en A.H. Klomp
De volgens het portiektype opgezette flatgebouwen maken deel uit van een open verkaveling en zijn in strokenbouw gerangschikt. Ze worden gekenmerkt door evenwichtige gevelindelingen en een vrij traditionalistische vormgeving met de nadruk op schoonmetselwerk en pannendaken. De ruime ligging op groenstroken met heesters en geboomte accentueert de voor de bouwperiode karakteristieke aandacht voor 'licht, lucht en ruimte'.

Anthonie Heinsiusstraat
bouwjaar: 1956
architect: C. Nap en G.J.P. van Ede
Het flatgebouw neemt aan de kopzijde van het woonbuurtje langs de Isaac van Hoornbeekstraat e.o. een stedenbouwkundig waardevolle plek in, als een scherm ter begrenzing van de wijk. Een karakteristiek detail vormen de 'gekartelde' daklijsten langs de kopgevels. Nadruk op een strak lijnenspel van horizontalen en verticalen. Markante trappenhuissecties.

Meppelerstraatweg
bouwjaar: 1952
architect: P.A. Lankhorst
Hier doet de tamelijk massieve opzet en het krachtige lijnenspel denken aan de vormtaal van de vooroorlogse Nieuwe Haagse School.



Aandachtspunten COK:

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 compactvolume (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.*

Zwolle

Antwoord:

Tijdens het proces zijn diverse modellen onderzocht. Hierbij zijn omgevingskwaliteiten in brede zin integraal gewogen: stedenbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, mobiliteit, milieu, woonkwaliteit. Daarnaast spelen haalbaarheid, functionaliteit, gebruikswaarde en sociale aspecten een grote rol in de totstandkoming van het ontwerp.

Met het plan dat voorligt is een oplossing gevonden om in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur het aantal woningen te vergroten ten opzichte van de huidige situatie.

Aanpassing van de bouwblokken is onderzocht maar levert een aantal bezwaren op.

1. Voor de bewoners is gezien de nabijheid van de A28 en Ceintuurbaan behoefte aan een collectieve, afgeschermd geluidsluwe buitenruimte. Om een buitenruimte met voldoende maat te kunnen realiseren is het niet mogelijk het bouwvolume te verkleinen. Bij een vrijstaand blok in het groen is een dergelijke buitenruimte niet te realiseren.
2. Voor een goede woonkwaliteit zijn woningen met een geluidsluwe zijde gewenst. Bij een vrijstaand blok ontstaan eenzijdig georiënteerde woningen wat problematisch is gezien de geluidsbelasting van de A28. Ook levert dit een slechtere bezonning op van deze woningen. Een gesloten bouwblok maakt een tweezijdig georiënteerde woning mogelijk, met dus een geluidsluwe zijde.
3. Er ligt een behoorlijke parkeeropgave die op eigen terrein, en uit het zicht, moet worden opgelost. De enige betaalbare oplossing is een parkeervoorziening onder een deels open dek. Aanpassing van de bouwblokken zou betekenen dat de parkeeropgave en daarmee het plan niet haalbaar is.

Het voorstel om de Isaac van Hoornbeekstraat door te trekken is om meerdere redenen niet gewenst.

1. De gekozen doorsteek ligt op de plek waar nu ook een doorgang is tussen de gebouwen en sluit daarmee dus aan op de huidige ritmiek van de bouwblokken langs de Isaac van Hoornbeekstraat.
2. Op die manier introduceren we voor de wijk een zicht-as op het tankstation en de oprit van de A28. Dit is geen kwaliteit voor de wijk.
3. De huidige stedenbouwkundige structuur in Dieze-Oost is zo opgezet dat er geen directe, lange zichtlijnen op het groen zijn. Er is een samenspel tussen gebouwen en groen, waarin de gebouwen de groene ruimten begeleiden. Met deze opzet sluiten we daar op aan.
4. Rekening houdende met de geluidsbelasting vanaf de Ceintuurbaan op de bestaande woningen is een verplaatsing van de doorsteek niet gewenst.

De suggestie om meer onderscheid in hoogte aan te brengen in het noordelijke blok wordt opgenomen in de randvoorwaardenkaart. In de volgende stap naar omgevingsplan wordt onderzocht hoe dit ruimtelijk kan worden uitgewerkt. Het voorstel voor meer openheid van de bouwblokken wordt ook in de volgende fase onderzocht. Een gedachte is om op een aantal plekken 'koppelstukken' tussen de stroken te plaatsen. Deze verbinden de stroken, maar zijn anders vormgegeven. Kanttekening is dat hierbij een spanningsveld is tussen de wens 'losse' stroken te maken enerzijds en de noodzaak een geluidsluwe zijde te maken voor de woningen anderzijds. In de volgende fase wordt dit verder onderzocht en vormgegeven.



Aandachtspunt COK:

De door ons gedane suggestie om een pleintje met bajonet ter plaatse van de laatstgenoemde 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.

Zwolle

Antwoord:

De structuur van de wijk is eenvoudig en rechthoekig van opzet, tot de twee patronen elkaar ontmoeten en er een sluitstuk gemaakt is. In de huidige opzet is de rooilijn van de woningen langs de Caspar Fagelstraat orthogonaal en liggen de blokken in elkaars verlengde. Het pleintje introduceert eigenlijk een wezensvreemd element, maar daar kiezen we voor om de routing voor voetgangers door het gebied te verbeteren. Het zonder meer doortrekken van het pleintje levert niet de gewenste kwaliteit op. In de verdere uitwerking en inrichting van de openbare ruimte wordt onderzocht en ontworpen hoe het pleintje er uit komt te zien.



Aandachtspunt COK:

Meerwaarde van de nieuwbouw op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, ook in relatie tot de kwaliteiten van de wijk en die van het groen.

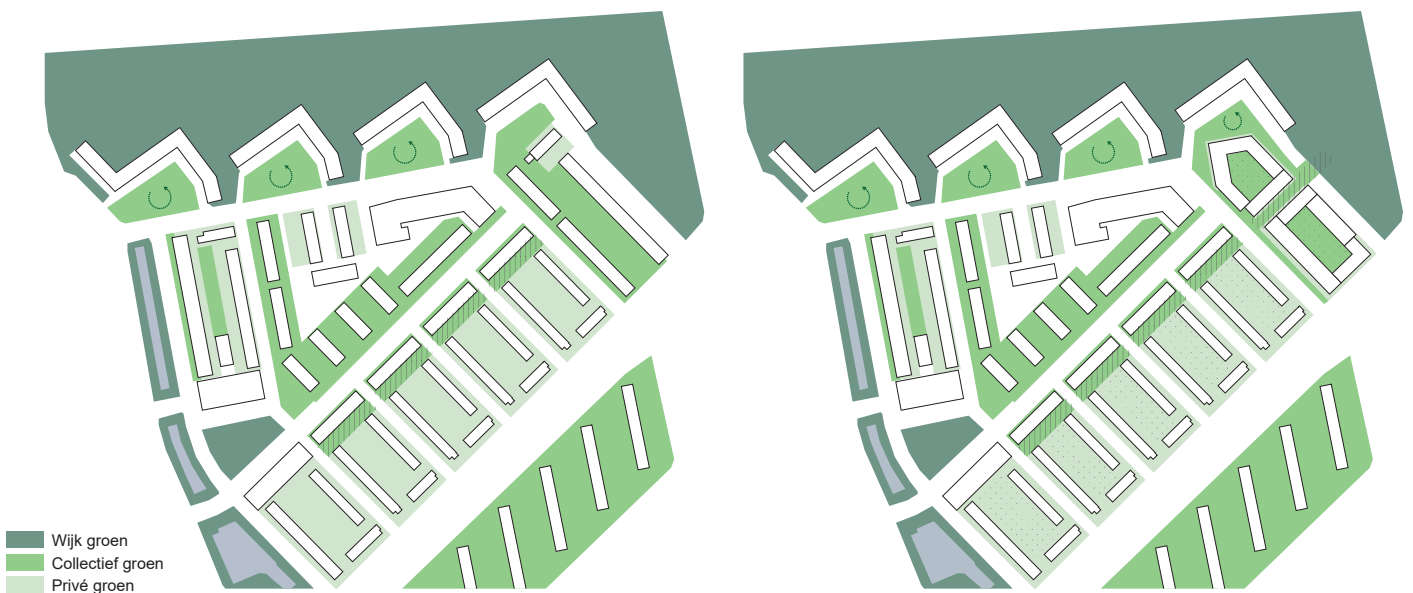
- *Specifiek is benoemd dat de autoloze, groene tussenstraat een belangrijke kwaliteit is, maar dat die onvoldoende tot zijn recht komt, doordat die aansluit op achtererven met schuttingen.*
- *Doorzichten en zicht op groen zijn belangrijke kenmerken voor deze wijk. Een betere inspelingshierop kan zorgen voor een verbetering.*

Zwolle

Antwoord:

De groenstructuur is in Deze-Oost ingezet als ordenend principe en heeft een hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Op wijkniveau is er de groene parkzone langs de A28 en de watersingel. Op buurniveau ligt er collectief groen rondom de woongebouwen en privé groen in de vorm van tuinen behorend bij de grondgebonden woningen. Het grote nadeel van de collectieve, maar openbaar toegankelijke binnenhoven in naoorlogse wijken is dat de sociale veiligheid van deze plekken slecht is, en het gebruik door bewoners vaak minimaal. In het voorliggende plan wordt aangesloten bij deze groenstructuur.

1. Het principe van de haakflat die een groene plek omarmd wordt bij de laatste haakflat langs de Pieter Steynstraat doorgezet / verbeterd.
2. Door de typologie van het gesloten bouwblok toe te passen, ontstaat een duidelijke scheiding openbaar en privé, waardoor problemen op gebied van sociale veiligheid zich niet meer voor gaan doen.
3. Aansluitend op het collectieve karakter van de secundaire groenstructuur, wordt de doorgang tussen de twee bouwblokken gemaakt, die precies ligt op de plek waar de opening in de huidige bebouwing ook ligt. In de inrichting van deze doorsteek kan aangesloten worden op het informelere groene karakter van de andere doorsteeken.
4. Binnenin de twee bouwblokken ligt een privé binnenterrein (collectief gebruik), gelijk aan de privé tuinen van de woningen in de zone tussen Isaac van Hoornbeekstraat en de Meppelerstraatweg.



Groenstructuur

Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet verbetert de routing vanuit de buurt naar de parkzone langs de A28 en Ceintuurbaan. De bebouwing vormt een mooie begeleiding van de routing. Het noordelijke blok beeindigt de Pieter Steynstraat en de Isaac van Hoornbeekstraat.

Tussen de twee bouwblokken is het principe van de collectieve zones, in de strook achter de bebouwing langs de Isaac van Hoornbeekstraat, doorgezet. Hierdoor is er nu ook een verbinding vanuit de buurt naar de groenzone langs de Ceintuurbaan.

Er zijn lessen getrokken uit het verleden van de naoorlogse wijken. In de plint bevinden zich woningen, gemeenschappelijke fietsenberging en ontmoetingsruimte. Met dit programma verbetert de sociale veiligheid rondom de groenstroken ten opzichte van de huidige situatie met gesloten garageboxen.



Aandachtspunt COK:

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 voorontwerpers en als toetsingskader voor de welstandsadviesering.

Antwoord:

Er wordt in het vervolgproces een omgevingskwaliteitplan opgesteld. Hierbij zullen elementen uit de wederopbouwarchitectuur worden gebruikt als inspiratie voor de beeldkwaliteit.