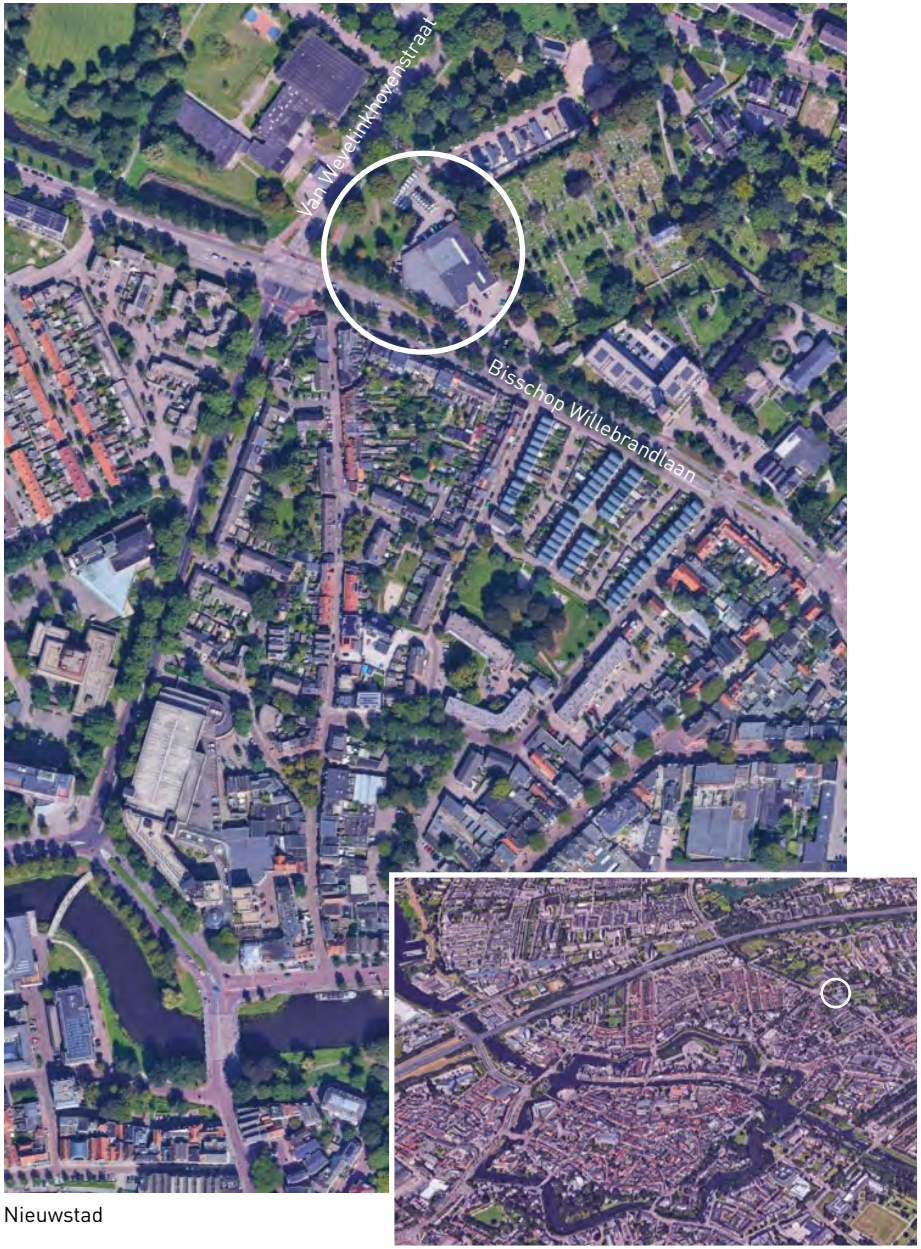


vooruitzicht

Beeldkwaliteitplan **Nieuwstad** november 2023

Zwolle



Nieuwstad



Beeldkwaliteitplan

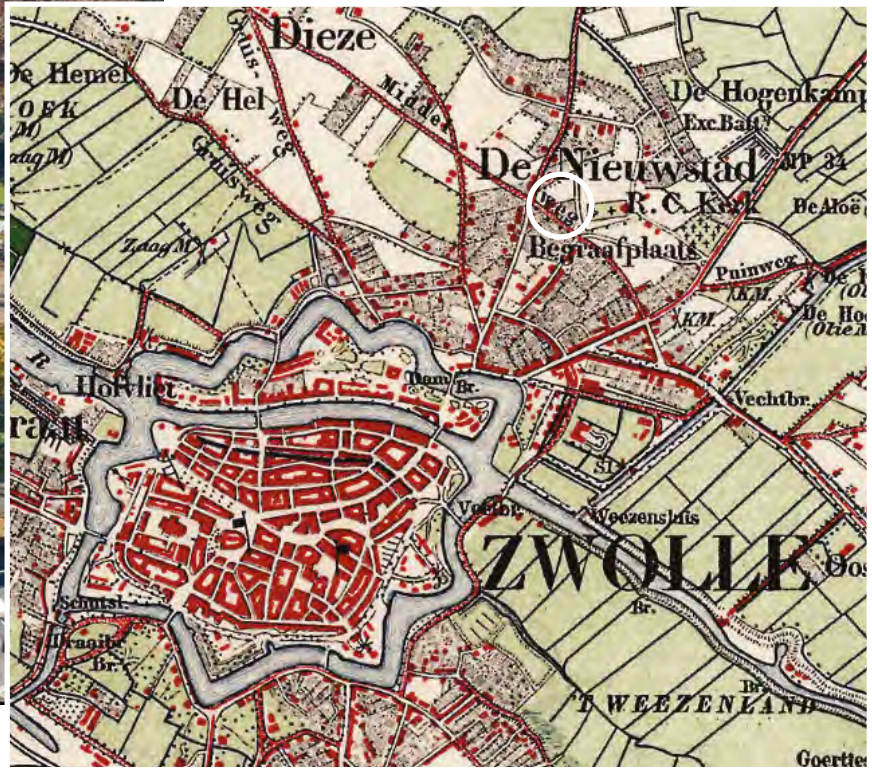
Nieuwstad

november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Het ontwerp 7
3. Beeldkwaliteitplan 13





Topografische kaart van Zwolle rond 1900

1 Inleiding

Het voorliggende document is het beeldkwaliteitplan 'Welstandskader Nieuwstad', november 2023.

Voornemen is het project Nieuwstad te realiseren aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie in Dieze-Oost, waar garagebedrijf Oving zich in 1998 heeft gevestigd, naar wonen in het groen. Het plan gaat uit van 90 tot 95 woonappartementen.

Voor dit woningbouwproject wordt het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) in procedure gebracht, welke onder andere regels geeft over de situering en hoogte van de te realiseren bebouwing.

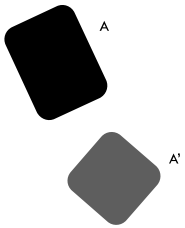
In het verlengde daarvan geeft het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Welstandskader Nieuwstad' criteria omtrent redelijke eisen van welstand. De gemeente Zwolle beschikt over een Welstandsnota (conform artikel 12a Woningwet). Deze Welstandsnota 2023, versie juli 2023 geeft onder andere per gebiedstype beleidskeuzes en criteria over welstand. Met een wijziging van de Welstandsnota worden deze, uitsluitend voor de woningbouwlocatie Bisschop Willebrandlaan 66 en directe omgeving, vervangen door dit beeldkwaliteitplan Welstandskader Nieuwstad. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als zodanig onderdeel van de Welstandsnota. Het wordt daarmee het toetsingsdocument voor de Welstandscommissie. Deze brengt op basis hiervan haar advies uit ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het woningbouwproject Nieuwstad.


vooruitzicht

2 Het Ontwerp

De Nieuwstad ontwikkeling ligt in Diezerpoort, één van de oudste wijken in Zwolle en goed bereikbaar door de ideale ligging dicht bij de binnenstad. De huidige Oving garage staat op een belangrijk kruispunt in deze wijk. Met de herontwikkeling van de locatie, ligt er een kans om het park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. Twee compacte woongebouwen creëren ruimte om het groen te verbeteren en te vergroten. De plek van de huidige garage wordt van een stenige en gesloten locatie getransformeerd naar een groene en openbaar toegankelijke plek in de wijk.

Beelden architectuur



De gebouwen worden als 1 ensemble ontworpen met logische nuances



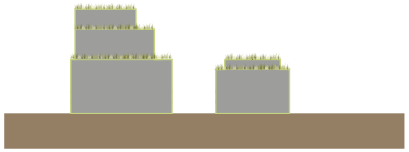




De gebouwen kennen een horizontale en telbare geleding voor de menselijke maat en schaal



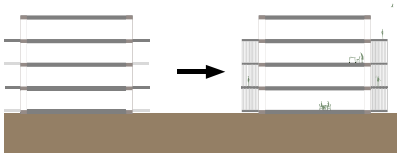




De setbacks geleden de massa en worden door middel van groen extra aangezet



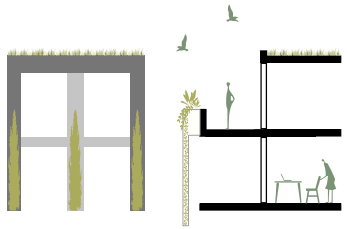




de balkons zijn zorgvuldig meeontworpen en zijn onderdeel van de massa en verschijningsvorm



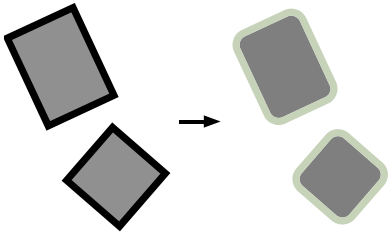




vergroening van het gebouw en de terrassen is op een natuurlijke manier geintegreerd







De afgeronde vormen laten de volumes zacht landen in de landschappelijke setting





3 Beeldkwaliteitplan

Waardering

Nieuwstad, tezamen met de andere projecten aan de noordoostzijde van het centrum, zal de stad een nieuw aanzien geven. Nieuwstad ligt op het knooppunt van verschillende buurten in Diezerpoort én op de overgang tussen de historische binnenstad en het levendige Dieze. Het vormt de schakel tussen de verschillende stadswijken. Nieuwstad ligt op een markante plek aan de route tussen de stadsring en het centrum en kan daardoor als gastvrije entree en herkenningspunt fungeren.

Beleid

- Het niveau van welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en vernieuwen van de karakteristieken van de ruimtelijke structuur, openbare ruimte en de bebouwing.
- Ter plaatse van de woningbouwlocatie Nieuwstad (Bisschop Willebrandlaan 66 en directe omgeving) is het beeldkwaliteitsplan 'Welstandskader Nieuwstad' bepalend.

Activiteiten

Wonen in het groen op nabijheid van het centrum.

Sfeer en karakter

De ruimtelijke uitstraling van Nieuwstad voldoet aan de volgende beschrijving:

- Stedelijk wonen in het groen
- Zachte, ronde vormen
- Schakel tussen Binnenstad en Dieze
- Toegankelijk groen

Architectonische kenmerken

De architectuur van Nieuwstad voldoet aan de volgende beschrijving:

- Bouwblokken zijn alzijdig.
- De gebouwen worden als 1 ensemble ontworpen met logische nuances.
- De gebouwen kennen een horizontale en telbare geleding voor de menselijke maat en schaal.
- De setbacks geleden de massa en worden door middel van groen extra aangezet.
- De balkons zijn zorgvuldig mee-ontworpen en zijn onderdeel van de massa en verschijningsvorm.
- Vergroening van het gebouw en de terrassen is op een natuurlijke manier geïntegreerd.
- De afgeronde vormen laten de volumes zacht landen in de landschappelijke setting.
- Installaties zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat.
- Materialen zijn hoogwaardig, duurzaam en verouderen mooi.

De twee gebouwen worden als ensemble ontworpen en zijn familie van elkaar. De uitstraling, het materiaalgebruik en de toegepaste vormentaal zijn een eenheid. De beeldkwaliteit wordt verder gevormd door het toepassen van setbacks en integreren van de balkons, waarvan de toepassing van robuust groen een deel van het gebouwontwerp zal zijn.

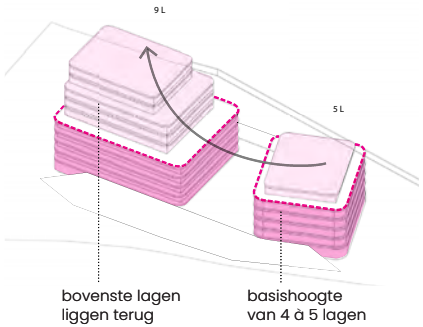


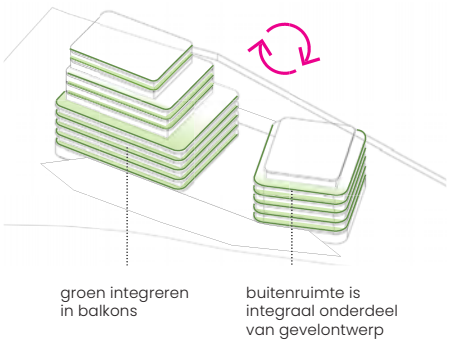
Plaatsing

De bebouwing begeleidt de Bisschop Willebrandlaan, waarbij het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt met de Van Wevelinkhovenstraat, wegknikt en verder van de weg afligt. Hiermee wordt het zicht richting het park de Hogenkamp mogelijk gemaakt en ruimte gecreëerd voor een groene inrichting met gras, kruidenvegetatie, bomen en paden. Er wordt ruim afstand gehouden tot de historische muur van de begraafplaats, in verband met privacy en om een openbaar wandelpad in een groene omgeving mogelijk te maken. Het groen aan de Bisschop Willebrandlaan staat in hiërarchie boven die van het groen aan de zijde van de begraafplaats.

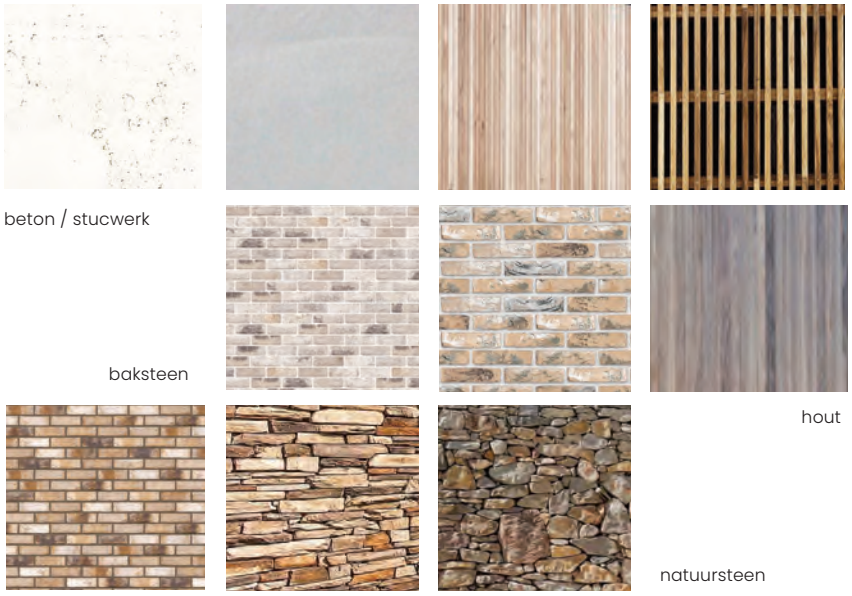
Het zuidelijke gebouw wordt zodanig gepositioneerd, dat er een zichtbare en ruime entreezone ontstaat bij de poort en entree van de begraafplaats. Deze entreezone krijgt een groene uitstraling met parkeervakken voor bezoekers van zowel de begraafplaats als van de woningen. De kapel is zichtbaar vanuit de Bisschop Willebrandlaan.

Tussen de twee gebouwen zit een verhoogde collectieve daktuin, met hieronder en onder de bebouwing een half verdiepte parkeergarage voor het parkeren van de bewoners. Vanaf deze daktuin zijn de gebouwentrees en de collectieve fietsenstallingen bereikbaar. Het hoogteverschil wordt door een flauw talud opgevangen. Door dit flauwe groene talud, is de parkeergarage vrijwel nergens zichtbaar. De daktuin krijgt een groene inrichting met grassen, struiken en voldoende leeflaag om meerstammige bomen te laten gedijen.





Eén terughoudend materiaalpalet passend in de natuur



Massa en vorm

- De gebouwen zijn vrijstaand en alzijdig.
- Een geterrasseerde hoogteopbouw zorgt voor privacy tussen de twee gebouwen, licht en zicht op het groen.
- De gebouwen staan met de voeten in het groen en hebben een directe relatie met het omliggende landschap.
- De overgang van de half verdiepte parkeergarage op het maaiveld is zorgvuldig mee-ontworpen.
- De balkons zijn onderdeel van de massa en verschijningsvorm en zijn zorgvuldig mee-ontworpen.

Gevels

- De entrees, zowel die voor de voetgangers als voor auto's zijn duidelijk herkenbaar. Er is aandacht voor de relatie binnen-buiten.
- De entreelobbies hebben een open uitstraling en vormen plekken voor ontmoeting. Postkasten worden goed geïntegreerd in het gevelconcept of in de algemene lobby.
- Bergingen ten behoeve van appartementen leiden niet tot blinde gevels.
- Geluidswerende voorzieningen dienen integraal met de architectuur te worden mee-ontworpen.
- Vergroening van het gebouw en de terrassen is op een natuurlijke manier geïntegreerd.
- De overgang op het maaiveld tussen de privé buitenruimte en het openbaar gebied dient bijzondere aandacht te krijgen. Ter plekke van de daktuin liggen de balkons en collectieve tuin op hetzelfde niveau. Deze overgang wordt mee-ontworpen, erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1,2 meter.

Detaillering, kleur en materiaal

De gebruikte materialen zijn duurzaam en hoogwaardig zoals: hout, natuursteen, baksteen en beton met warme aardse tonen.

Openbaar gebied



Wadi's





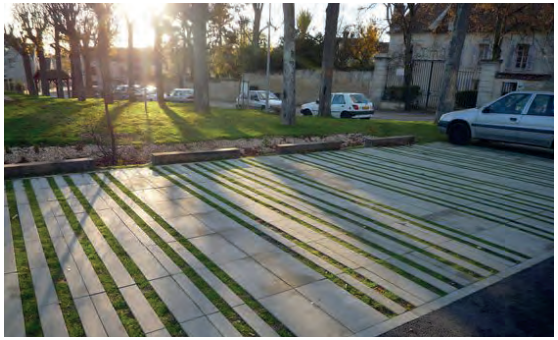
Inrichting en gebruik daktuin



Inrichting openbare ruimte







Halfverharding parkeren



Duurzaamheid

De woongebouwen zullen gebruik maken van schone groene energie. De gebouwen worden ontworpen met zonnepanelen en natuurlijke zonwering om zo het binnenklimaat behaaglijk te houden. Zonnepanelen worden op de hogere daken geïnstalleerd, goed gelegen op de positie van de zon voor optimale opwekking van elektriciteit. Met name de toepassingen van zonne-energie (PV en collectoren) hebben ruimtelijke- en architectonische invloed.

Algemene stelling: duurzaamheid is leidend in de ontwikkeling, maar dient ruimtelijk zorgvuldig in de architectuur en openbare ruimte te worden ingepast. Voor de platte daken in het plan geldt dat de zonne PV en collectoren zo veel mogelijk onzichtbaar moeten zijn vanaf de straat.

Er zal een inpandige trafo worden ingepast om aan de energiebehoefte te kunnen voldoen.

Openbare ruimte

Met deze ontwikkeling transformeert de locatie naar een veel groenere plek en een openbaar toegankelijke ruimte voor bezoekers en omwonenden. De hoeveelheid groen wordt verdubbeld, en de locatie wordt toegankelijk gemaakt door een openbaar pad tussen de bebouwing en de begraafplaats, dat hiermee het gebied verbindt met het Park de Hogenkamp.
De verhoogde daktuin wordt toegankelijk. De daktuin krijgt een collectief karakter met daarop de entrees voor de beide gebouwen en het bezoekersparkeren voor de fietsers.

Groen

Op de locatie wordt ingezet op vergroening, door een landschap te maken waar de gebouwen te gast zijn. Er wordt ontworpen en gebouwd met respect voor de bestaande bomen op de plek. De bomenstructuur aangrenzend en in de omgeving geeft de plek karakter en zorgt voor biodiversiteit. Waar kan, worden bomen, lagere vegetatie, planten en bloemen toegevoegd op locatie. Er wordt niet alleen ingezet op nest-, schuil-, en slaapplekken voor landdieren, maar ook voor vogels en vlinders. De bomen en vegetatie zorgen voor afkoeling van de plek en een prettiger verblijf- en leefklimaat voor mens en dier.

Verlichting

Goede verlichting en juist gekozen plekken, aan en schijnend over de routes naar de entrees van beide woongebouwen, is van belang. Ook de verlichting bij de fietsentrees samen met open zichtlijnen moeten goed worden gefaciliteerd. In de avonduren mogen er geen donkere en onoverzichtelijke plekken ontstaan aan de doorgaande wegen. Op dit moment zijn de stoepen, grenzend aan de plot, niet extra verlicht. Dit hoeft niet nadelig te zijn wetende, dat er gewoond zal worden in de verhoogde plint, en woningen in de avond ook verlicht zullen zijn.
Dit als aanvulling op de bestaande verlichting van de verkeersstructuren, die aan de plot grenzen om veilig aan het verkeer te kunnen deelnemen.

Colofon

Titel: **Beeldkwaliteitplan Nieuwstad**

Datum: **november 2023**

Uitgave: **Gemeente Zwolle**