Het Oversticht

welstands-/monumentencommissie

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

Zwolle, 14 januari 2021

Ons Kenmerk: R12013-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2224952020
OLO-nummer:
Betreft: nieuwbouw landhuis Vreugderijk
Adres: Vreugderijk
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het nieuwbouwen van landhuis Vreugderijk is op 18 december 2020 voorzien van een positief advies door de welstands-/monumentencommissie. Op uw verzoek geven wij u hierbij de onderbouwing van dit positieve advies.

Het plan is meermalen in vooroverleg met de commissie besproken en naar aanleiding hiervan aangepast. Het laatste advies over dit plan betreft het advies onder nummer R9488-2020.

BEOORDELINGSKADER De welstands-/monumentencommissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria van belang:

Massa en vorm
- *In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.*
- *Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.*

Gevels
- *Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.*
- *Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.*

Detaillering, kleur en materiaal
- *Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.*

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

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de nieuwbouw van een landhuis met drie wooneenheden (woningen) langs de Zalkerveerweg.
Voor deze locatie geldt een bestemmingsplan waarin uitgegaan wordt van de realisatie van een landhuis. De ontwikkeling hangt samen met het project 'Ruimte voor de Rivier' (dijkverlegging Westenholte) en de aanleg van een landschapsplan, genaamd 'Landgoed Vreugderijk'.
De bebouwing bestaat uit een U-vormige, asymmetrische opzet, met lessenaarskappen en gevels in overwegend baksteen met hout (aan de binnenzijde van de 'U', langs de binnenplaats) en is gesitueerd op een reeds aanwezige ophoging tegen de dijk aan. De U-vorm is georiënteerd op de IJssel en deze zijde heeft een informelere uitstraling dan de voorzijde die gericht is naar de Zalkerveerweg. De aanrijroute (oprijlaan) ligt asymmetrisch ten opzichte van de woning. De positionering van de bergingen is hierop afgestemd: de linker berging begeleidt de aanrijroute en door de haakse positie van de rechterberging ontstaat een soort 'oksel' en 'ontvangstgebied' aan het einde van de oprit, passend bij het karakter van een landhuis.
De gevelindeling sluit aan bij de asymmetrische, informele opzet van het gebouw en houdt rekening met het uitzicht op deze locatie. De kozijnen liggen verdiept in de gemetselde gevels en zijn voorzien van relatief forse rollagen. Voor het metselwerk van de meeste gevels wordt uitgegaan van een relatief dikke steen (dikformaat) in een rood genuanceerde kleur. Langs de binnenplaats hebben de gevels een gecementeerde plint met daar boven houten delen in een voorbewerkte lichtgrijze/bruine tint. Foto's van deze materialen zijn toegevoegd aan de vergunningsstukken.

De commissie kan zich vinden in het voorgestelde ontwerp dat door het volume en de architectuur een zekere allure heeft die past bij het karakter van een landhuis op een landgoed. Het architectonische beeld heeft ook een zeker industrieel karakter waardoor het verwant is aan steenfabrieken die langs de rivieren staan/stonden. Dit beeld wordt goed passend geacht op deze locatie langs de IJssel. Het ontwerp speelt hierdoor, in combinatie met de U-vormige, asymmetrische opzet, in op de locatiekenmerken van deze plek.
Voor wat betreft massa en vorm is er sprake van een samenhangend geheel: de bouwmassa bestaat uit één helder U-vormig hoofdgebouw, bestaande uit een drielaags volume met een lessenaarskap aan de voorzijde (zijde Zalkerveerweg) en twee tweelaagse volumes, eveneens met lessenaarskap hier haaks op aan de achterzijde (zijde IJssel). De twee eenlaagse bijgebouwen hebben dezelfde kapvorm als het hoofdgebouw. Door de onderlinge afstemming tussen de verschillende volumes wordt voldaan aan bovengenoemd uitgangspunt dat er sprake moet zijn van samenhang tussen de samenstellende delen van het bouwwerk.
Het volume c.q. de massa is best royaal en met name relatief hoog in vergelijking met de bebouwing in deze omgeving. De maatvoering van het volume wordt echter mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan en volgens jurisprudentie mogen de bestemmingsplanmogelijkheden niet gefrustreerd worden door de welstandsadvisering. Verder wordt opgemerkt dat het gebouw door het volume zorgt voor een zekere allure die past bij de typologie van een landhuis. Door de opzet in drie bouwdelen met kap (één drielaags en twee tweelaagse volumes) wordt aansluiting gezocht bij de maat en schaal van de (grotere) volumes met kap in deze omgeving. Door deze opzet en massavorm wordt tegemoetgekomen aan het uitgangspunt dat massa en vorm moeten reageren op de belendende bebouwing. De commissie is zich ervan bewust dat het volume door plaatsing op een reeds aanwezige verhoging in het landschap beduidend hoger zal overkomen ten opzichte van de Zalkerveerweg dan de bestaande bebouwing in de omgeving. De verhoging in het landschap is echter al aanwezig en daarmee een gegeven voor de commissie. Verder wordt opgemerkt dat de begroeiing en de bomen die onderdeel zijn van het landschapsplan een 'filter' zullen vormen in het zicht vanaf de weg op het gebouw.
Er is sprake van een baksteenarchitectuur met verticale raamopeningen die aansluit bij de gevelarchitectuur van woningen en boerderijen in deze omgeving. Het materiaal- en kleurgebruik, te weten rood genuanceerd baksteen en (langs de binnenplaats) een gecementeerde bakstenen plint met grijs/bruine houten delen voor de gevels aan de binnenzijde, alsmede een antraciet felsdak, sluit aan bij het gebruikelijke materiaal- en kleurgebruik van woningen en schuren in deze omgeving. (De houten gevels sluiten ook aan bij het groene c.q. tuinkarakter aan deze zijde.) Gesteld kan dan ook worden dat het plan tegemoet komt aan het uitgangspunt dat bij nieuwbouw de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt vormt.
De gevels zijn in één architectuur vormgegeven en onderling op elkaar afgestemd, zodat voor de gevels sprake is van eenheid in architectuur, zoals gevraagd in het beleid.

De voorgestelde materialen (aangegeven op foto's) sluiten goed aan bij het overwegende en oorspronkelijke kleurgebruik in deze (landelijke) omgeving.
Gesteld kan dan ook worden dat het plan voldoet aan het welstandsbeleid om welke reden een positief advies gegeven wordt.

CONCLUSIE **De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur
namens deze
ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris