

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

Zwolle, 30 mei 2024

Ons Kenmerk: V10449-2024
Uw Kenmerk: -
OLO-nummer:
Betreft: nieuwbouw van huurwoningen
Adres: Zwartewaterallee/Gombertstraat
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor de nieuwbouw van huurwoningen is op 23 mei 2024 besproken tijdens de vergadering van de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht onder nummer V10332-2024.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet en het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor deze ontwikkeling, waaruit specifiek de uitgangspunten voor groen/klimaatadaptatie (terreininrichting), stedenbouw en beeldkwaliteit van belang zijn.

BEVINDINGEN Naar aanleiding van het vorige advies is een aangepast plan ingediend. Gesteld kan worden dat hiermee (voldoende) tegemoet gekomen wordt aan de eerder gemaakte opmerkingen. In een deel van de vleugelvormige uitbouw wordt nu collectieve ruimte voorgesteld waardoor deze plint aan de zijde van de Zwartewaterallee een zekere levendigheid zal krijgen, zoals gevraagd. De aangepaste plattegrond heeft er ook toe geleid dat er nu geen woning meer grenst aan de ruimte tussen de twee nieuwe gebouwen, waar windhinder te verwachten is. Wellicht vraagt de windbelasting tussen de gebouwen nog om toevoeging van meer beplanting of een luifel, maar dat zal bij de technische uitwerking blijken. De uitstraling van het gesloten geveldeel van de vleugelvormige uitbouw (ter plaatse van de fietsenberging en de installatieruimte) wordt verbeterd door toepassing van spankabels met klimplanten. Met deze gevelbegroeiing, kruidendaken en nestelvoorzieningen wordt tegemoet gekomen aan de gevraagde natuurinclusieve maatregelen. Voor de plint wordt nu een bruinrijke steen voorgesteld die beter aansluit bij de kleuren van het overige metselwerk en die zorgt voor een aantrekkelijker beeld, ook in relatie tot het woonkarakter van dit gebied. Wellicht vormt de nieuwe kleur nog aanleiding om de kleur van de witgrijze banden te herzien. Ter plaatse van de 'kruispunten' en verticale insneden van de hoogbouw is het gevelbeeld aangepast, waardoor er nu sprake is van een helder en evenwichtig architectuurbeeld.

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

Het advies om reliëf in het gevelmetselwerk aan te brengen, is niet overgenomen omdat dit zou leiden tot vervuiling en mosgroei. De commissie is niet overtuigd van dit argument, omdat er zeker bij de bovenste lagen geen mos te verwachten is. De horizontale gevelstructuur kan versterkt worden door reliëf aan te brengen, hetgeen kan zorgen voor een kwaliteitsverbetering. Gelet op de overige geleding en plasticiteit in de gevels is de voorgestelde vlakke verwerking van het metselwerk echter wel acceptabel.

Ter plaatse van de laagbouw is de terreininrichting op onderdelen aangepast, hetgeen geleid heeft tot een verbetering (meer afstand tussen de woningen en de parkeerplaatsen, en een sterkere groene buffer tussen de privé buitenruimtes en de speelplaats). Het deel dat van de gemeente is, zal in samenspraak met de gemeente ingevuld worden zodat één geheel ontstaat met de nieuwe terreininrichting van deze ontwikkeling. Aandacht wordt nog gevraagd voor de precieze plaatsing van de nieuwe bomen zodat er sprake is van voldoende afstand tot gevels.

Met belangstelling wordt een definitieve uitwerking tegemoet gezien. Ten aanzien van dit ontwerp wordt positief geadviseerd.

CONCLUSIE Het ingediende plan is in dit stadium van de planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

TOT SLOT Een definitieve aanvraag wordt tegemoet gezien.

Hoogachtend,
namens de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris