

Bundel van de Overdracht College-Raad van 9 maart 2017

- 1 Vaststellen Welstandsnota 2016
 - Beslisnota Vaststellen Welstandsnota 2016
 - 1. Welstandsnota 2016
 - 2. Toelichting Beeldkwaliteitplan Binnenstad +Schil, met een link naar het plan
 - 3. Beeldkwaliteitplan Hessenpoort november 2016
 - 4. Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
 - 5. Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
 - 6. Kwaliteitshandboek Spoorzone
- 2 Beantwoording artikel 45 vragen CDA - Status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle
 - Informatienota Beantwoording artikel 45 vragen CDA - Status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle
 - CDA - status borging toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle
- 3 Beantwoording artikel 45 vragen PvdA – Minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein
 - Informatienota beantwoording artikel 45 vragen PvdA – Minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein
 - PvdA -minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein
- 4 Beantwoording artikel 45 vragen VVD - Excellente scholen
 - Informatienota beantwoording artikel 45 vragen VVD - Excellente scholen
- 5 Beantwoording artikel 45 vragen VVD - Compenseren gastvrije parkeerplaatsen
 - Informatienota Beantwoording artikel 45 vragen VVD - Compenseren gastvrije parkeerplaatsen
 - VVD - compensatie gastvrije openbare parkeerplaatsen
- 6 Beantwoording artikel 45 vragen GroenLinks - Afhandelen meldingen openbare ruimte
 - Informatienota Beantwoording artikel 45 vragen GroenLinks - Afhandelen meldingen openbare ruimte
 - GroenLinks - Afdoening meldingen beheer openbare ruimte
- 7.a Beslissingenlijst collegevergadering d.d. 28-2-2017
 - 2017-02-28 verslag openbaar definitief
- 7.b Niet openbare verslagen d.d. 28-2-2017

Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp Vaststellen Welstandsnota 2016
portefeuillehouder Ed Anker
informant Berg, Jolanda van den (2396)
afdeling Ruimtelijke planvorming

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Welstandsnota 2016 vast te stellen, met dien verstande dat de volgende wijzigingen worden opgenomen ten opzichte van de Welstandsnota 2012:
 1. aan de Welstandsnota 2012 de volgende Beeldkwaliteitsplannen toe te voegen:
 - Beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil
 - Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016
 - Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
 - Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
 - Kwaliteitsboek Spoorzone
 1. de Vechtcorridor Noord toe te voegen aan de gebiedsbeschrijving Stedelijk landschap (10) en dit gebied te laten vervallen bij de gebiedsbeschrijving Buitengebied (13);
 2. in hoofdstuk 4 een aanvulling op te nemen voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan waarvoor geen welstandscriteria gelden;
1. de Welstandsnota 2012 in te trekken;

Beslisnota voor de raad

Datum 28 februari 2017

Openbaar

Onderwerp Vaststellen Welstandsnota 2016
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker
Informant Jolanda van den Berg/ Ronald IJsselsteijn
Afdeling Ruimtelijke Planvorming / ECR Ontwikkeling /OWP
Telefoon (038) 498 2396/498 2699
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl / R.IJsselsteijn@zwolle.nl

Bijlagen

- Welstandsnota 2016
- Toelichting Beeldkwaliteitplan Binnenstad +Schil, met een link naar het plan
- Beeldkwaliteitplan Hessenpoort november 2016
- Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
- Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
- Kwaliteitshandboek Spoorzone

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De Welstandsnota 2016 vast te stellen, met dien verstande dat de volgende wijzigingen worden opgenomen ten opzichte van de Welstandsnota 2012:
 - a. aan de Welstandsnota 2012 de volgende Beeldkwaliteitsplannen toe te voegen:
 - Beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil
 - Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016
 - Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
 - Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
 - Kwaliteitsboek Spoorzone
 - b. de Vechtcorridor Noord toe te voegen aan de gebiedsbeschrijving Stedelijk landschap (10) en dit gebied te laten vervallen bij de gebiedsbeschrijving Buitengebied (13);
 - c. in hoofdstuk 4 een aanvulling op te nemen voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan waarvoor geen welstandscriteria gelden;
- 2 de Welstandsnota 2012 in te trekken;

Inleiding

In 2004 heeft de gemeenteraad de eerste welstandsnota vastgesteld. Deze nota is 2012 geactualiseerd. Het hebben van een welstandsnota is een voorwaarde om bij bouw aanvragen voor het bouwen een welstandstoets te kunnen uitvoeren. Het beleid zoals omschreven in de welstandsnota uit 2012 voldoet nog. Er zijn echter na de vaststelling een aantal beeldkwaliteitplannen gemaakt, die moeten worden toegevoegd aan de Welstandsnota.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Welstandsnota 2016 heeft de gemeente weer een actuele welstandsnota.

Argumenten

1.1. Beeldkwaliteitplannen maken onderdeel uit van de welstandsnota

Beeldkwaliteitplannen kunnen op elk moment middels een raadsbesluit aan de welstandsnota toegevoegd worden, waardoor het beeldkwaliteitplan ook een officiële toetsingsgrondslag wordt. Deze zijn bij de gebiedsbeschrijvingen benoemd. Ze worden bij vaststelling onderdeel van de welstandsnota. De volgende plannen worden toegevoegd:

- Beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil
- Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016
- Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
- Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
- Kwaliteitsboek Spoorzone

In het beeldkwaliteitsplan Hessenpoort is ten opzichte van de versie die ter inzage heeft gelegen in het kader van de vaststelling bestemmingsplan Hessenpoort, 2^e partiële herziening een wijziging aangebracht. Het aantal toegestane inritten is in alle deelgebieden vergroot van twee naar drie, met een maximum van twee aan dezelfde zijde. Tijdens verkoopprocessen en de bouwplanontwikkeling is opgemerkt dat het maximum van twee in- en uitritten voor veel bedrijven te weinig is. Dit ook gezien het segment bedrijven in Hessenpoort (logistiek / distributie) en de bijbehorende bedrijfsvoering. Daarom is in het bkp het maximum in-/uitritten vergroot naar drie voor alle kavels, met de voorwaarde dat zich er maximaal twee aan dezelfde zijde bevinden. Hiermee blijft beeldkwaliteit en verkeersveiligheid gerespecteerd.

1.2 Bij het beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil is gekozen is voor een inspirerende en innovatieve vormgeving waardoor de informatie eenvoudig te raadplegen is.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld in opdracht van de gemeenteraad. Aanleiding is de behoefte de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, de ruimtelijke samenhangen inzichtelijk te maken en te versterken en nieuwe ontwikkelingen te laten passen in de bestaande historische context. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de ruimtelijke samenhangen en benoemt de kenmerken en de waarden van de onderscheiden deelgebieden. Initiatiefnemers volgen bij de ontwikkeling van hun plannen de voorgestelde innovatieve methode. De gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij beschreven in de vorm van inspirerende kaders en voorbeelden. De beeldkwaliteit van de historische binnenstad en de randen aan de overzijde van de stadsgracht laat zich moeilijk beschrijven met woorden alleen. Daarom is de tekst zo veel mogelijk verduidelijkt met illustraties en filmpjes.

Voor de presentatie is gekozen voor een interactief bestand dat is te raadplegen via Ipad of internet. Een initiatiefnemer hoeft de tekst niet integraal door te nemen om de voor hem/haar relevante informatie te vinden. In het bestand kan eenvoudig en snel worden gebladerd tussen de verschillende hoofdstukken en deelgebieden. De opbouw is van grof naar fijn. Eerst de grote lijnen en wie meer wil

weten kan steeds dieper in de inhoud afdalen tot vrij uitvoerige gebiedsbeschrijvingen. Door het veelvuldige gebruik van kaarten, dwarsdoorsneden, foto's van oude stadsbeelden, luchtfoto's, details en straatbeelden wordt de tekst verder verduidelijkt en verlevendigd. In de filmpjes leggen drie leden van de klankbordgroep voor de camera uit wat zij belangrijk vinden en verwachten van dit document. Op deze manier is de informatie goed ontsloten en is het beeldkwaliteitplan een goed leesbaar document geworden.

1.3 Het beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil is opgesteld samen met de stad en heeft groot draagvlak

Het beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen via interactieve bijeenkomsten met ± 60 geïnteresseerden. Er zijn vier stadswandelingen gemaakt en tijdens werksessies zijn de onderscheidende deelgebieden benoemd en de karakteristieken van de deelgebieden uitgewerkt. De methode en de teksten zijn plenair besproken waarbij een groot draagvlak voor de methode en de inhoud bleek.

Op 28 februari jl. is aan een afvaardiging van de media en de gemeenteraad een presentatie gegeven over de methodiek van het Beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil. Aansluitend is een wandeling door de binnenstad georganiseerd en is op locatie gekeken waar volgens de methode van het beeldkwaliteitplan een plan is ontwikkeld.

1.4 Het beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil sluit aan bij nieuwe ontwikkelingen als de invoering van de Omgevingswet en Omgevingsvisie.

Met het aannemen van de omgevingswet staat Zwolle voor de opdracht voor het gehele gemeentelijk grondgebied een Omgevingsvisie te maken. Deze vervangt de huidige structuurvisie. Een Omgevingsvisie wordt voor de lange termijn gemaakt. Het betreft een samenhangende visie op strategisch niveau. In de Omgevingsvisie wordt de fysieke leefomgeving integraal beschreven. De nadere uitwerking in regels vindt plaats in het Omgevingsplan. De welstandsnota en dus ook het beeldkwaliteitplan worden dan integraal onderdeel van het omgevingsplan.

De Omgevingswet staat ook voor een nieuwe manier van het benaderen van ruimtelijke initiatieven, waarbij de overheid een meer uitnodigende, faciliterende houding aanneemt. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet wordt het experimenteren met nieuwe instrumenten gestimuleerd. Het beeldkwaliteitplan speelt in op die nieuwe benadering door bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte vooral te benaderen vanuit een inspirerende invalshoek die de initiatiefnemer inspireert en ondersteunt en ook voldoende handvatten biedt voor inhoudelijke toetsing door de welstands- en monumentencommissie.

In de bijlage wordt dieper ingegaan op de inhoud van het beeldkwaliteitplan Binnenstad+ Schil.

1.5 De Welstandsnota is weer actueel

Door het vaststellen van de Structuurvisie Vechtcorridor Noord en het bestemmingsplan Vechtcorridor Noord is dit gebied getransformeerd van Buitengebied naar Stedelijk Landschap. De betreffende gebiedsbeschrijving is hierop aangepast. Daarnaast is de Welstandsnota aangepast voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied waarvoor geen welstandscriteria gelden als bedoeld in artikel 3, lid 1, sub b van bijlage II van het Bor. Het bouwen binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied is daarmee vergunningvrij mogelijk, mits het bouwplan voldoet aan de overige criteria die zijn gesteld in artikel 3, lid 1 van bijlage II van het Bor. Tenslotte kunnen op grond van artikel 12, lid 2, van de Woningwet kunnen één of meer categorieën van bestaande of nog te bouwen bouwwerken worden aangewezen, waarop de redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. Voor die aangewezen categorieën

bouwwerken is de welstandstoets (dan geen onderdeel van de beoordeling van de bouwaanvraag. Er wordt voorgesteld de volgende categorieën bouwwerken als zodanig aangewezen:

1. Beeldende kunst;
2. Attracties in de buitenruimte van een amusementscentrum of –park;
3. Het plaatsen van een vlaggenmast zonder reclame-uitingen.

1.6. Procedure conform Inspraakverordening, geen zienswijzen

Er is besloten om geen uitgebreid inspraaktraject te volgen, maar om de procedure uit de inspraakverordening te voeren. Dit omdat er geen sprake is van een substantiële beleidswijziging, maar slechts van een aanpassing aan nieuwe wetgeving met gebruikmaking van de keuzes die de nieuwe wetgeving biedt. De Inspraakverordening geeft aan dat conform de toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de concept Welstandsnota 2016 zes weken ter inzage moet liggen. De concept Welstandsnota heeft van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Risico's

Geen risico's.

Financiën

Het aanpassen van de welstandsnota komt ten laste van het budget Actualisering bestemmingsplannen.

Communicatie

Zoals hiervoor is aangegeven is het Beeldkwaliteitplan Binnenstad + Schil samen met de stad opgesteld. Daarnaast is dit plan gepresenteerd aan een afvaardiging van de media en de raadsleden.

Vervolg

De Welstandsnota 2016 zal, nadat deze is vastgesteld, worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De nota treedt één dag na publicatie in werking. Tegen het besluit tot vaststelling staat geen beroep open

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

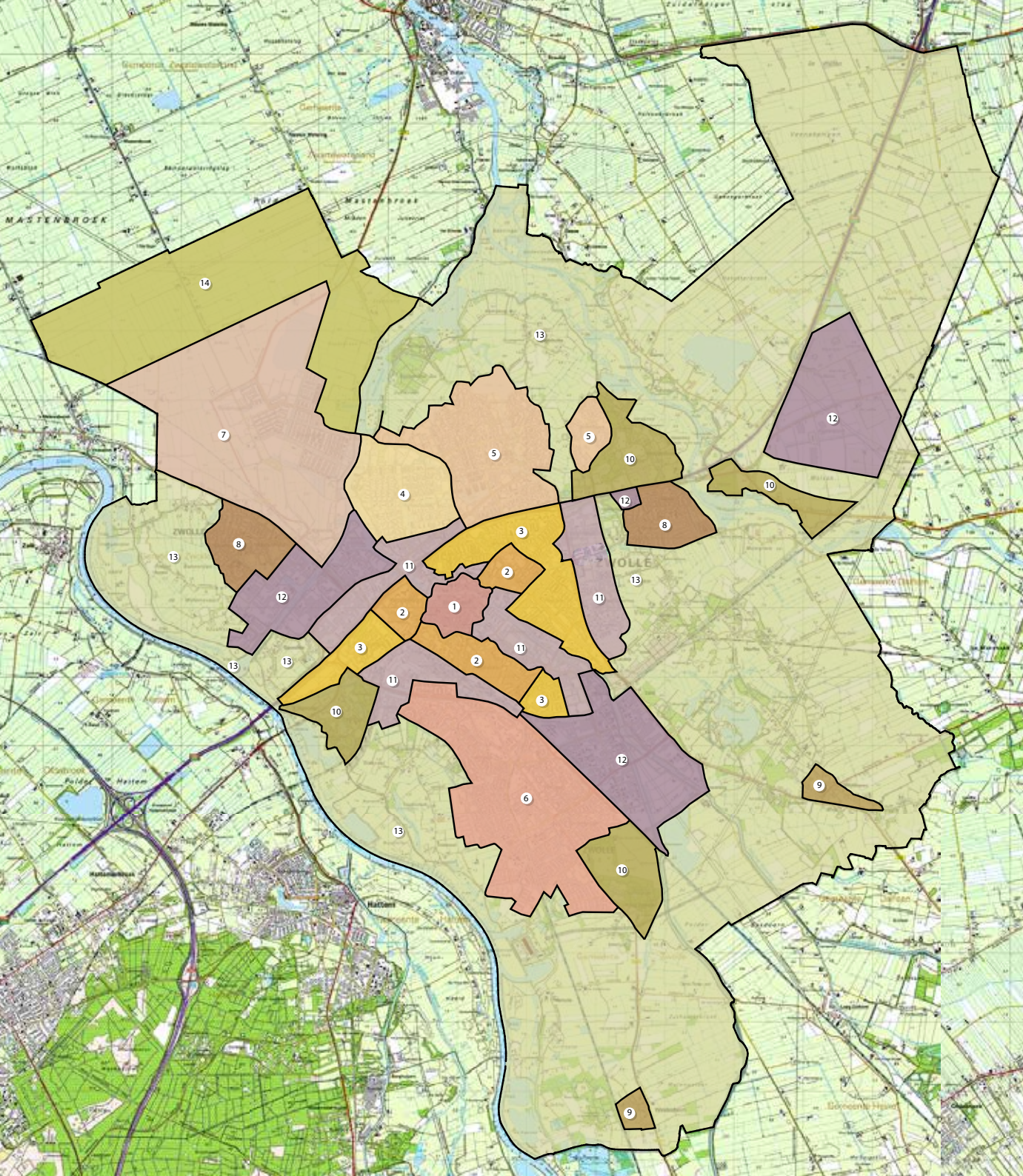
mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



👉 mooi

Zwolle

Welstandsnota 2016



Gebiedsindeling

- 1 Binnenstad, gebied binnen de stadsgracht
- 2 Oudere wijken: Kamperpoort, Diezerpoort, Stationswijk en Oud- en Nieuw Assendorp
- 3 Oudere uitbreidingswijken: Veerallee/Katerveer, Dieze Oost en - West, Wipstrik en Pierik
- 4 Holtenbroek, uitbreidingswijk vanaf de jaren 60
- 5 Aa-landen, uitbreidingswijk vanaf de jaren 70
- 6 Zwolle Zuid, uitbreidingswijk vanaf de jaren 80
- 7 Stadshagen, uitbreidingswijk vanaf de jaren 90
- 8 Westenholte en Berkum, uitgegroeide oudere kernen
- 9 Wythmen en Windesheim, kleine kernen in het buitengebied
- 10 Stedelijk landschap, de omgevingen van Engelse Werk, Berkum Bruggenhoek en Zandhove.
- 11 Gemengde zones, zones langs de Blaloweg/A28, Oosterenk/Ceintuurbaan, De Vrolijkheid, Binnenring, Hanzeland/Willemsvaart en Spoorzone
- 12 Bedrijventerreinen, Voorst/Westenholte, Marslanden, Hessenpoort en bedrijvenpark Berkum
- 13 Buitengebied
- 14 Polder Mastenbroek

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing 6

2.1 Beleid.....	6
2.1.1 Bevorderen van ruimtelijke kwaliteit	6
2.1.2 Relatie met ander ruimtelijk beleid	6
2.2 Omgevingsvergunningplichtige bouwplannen getoetst	8
2.2.1 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken	8
2.2.2 Gebiedsgerichte criteria.....	8
2.2.3 Algemene criteria.....	9
2.2.4 Criteria voor monumenten en cultuurhistorie.....	11
2.2.5 Repressief welstandstoezicht: handhaving en excessen.....	13
2.3 Procedures	13
2.3.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast.....	13
2.3.2 De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid ¹⁴	13
2.3.3 Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit.....	13
2.3.4 De welstands-/monumentencommissie.....	14
2.3.5 Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning	14

3. Gebiedsgericht welstandsbeleid 15

3.1 Globale kenmerken en ontstaansgeschiedenis.....	15
3.2 De gebiedsindeling.....	15
3.3 De beleidskeuzes en beoordelingsaspecten	18
3.4 Gebiedsbeschrijvingen	21
1. Binnenstad	21
2. Oudere wijken.....	25
3. Oudere uitbreidingswijken	28
4. Holtenbroek.....	32
5. Aa-landen	35
6. Zwolle-Zuid.....	38

7. Stadshagen.....	42
8. Westenholte en Berkum	45
9. Wijkthmen en Windesheim	47
10. Stedelijk landschap	49
11. Gemengde zones	52
12. Bedrijventerreinen	55
13. Buitengebied	58
14. Polder Mastenbroek	62

4. Specifieke criteria..... 65

4.1. Welstandsvrije bouwwerken	
4.1.1 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van het Besluit omgevingsrecht	66
4.1.2 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van de Woningwet	66
4.2 Welstandscriteria voor vergunningplichtige kleine bouw werken	67
4.2.1 Toepassing en gebruik	67
4.2.2 Uitgangspunten	69
4.3 Toetscriteria per type bouwwerk	69
4.3.1 Algemeen.....	69
4.3.2 Aan- en uitbouwen in het voorerfgebied.....	69
4.3.3 Bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied	70
4.3.4 Kozijn- en gevelwijzigingen in het voorerfgebied	71
4.3.5 Dakkapellen.....	72
4.3.6 Rolhekken, luiken en ruilluiken	75
4.4 Welstandscriteria voor monumenten	76
4.5 Object- en themagerichte criteria	77
4.5.1 Winkelpuizen in de binnenstad en de oudere (uitbreidings)wijken.....	77
4.5.2 Woonwagenstandplaatsen en woonschepenligplaatsen.....	77
4.5.3 Reclame.....	77
4.5.4 Winterterrassen	77
4.5.5 Antenne-installaties.....	77

Bijlage 1. Begrippenlijst 79

1. Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving is iets dat ons allen aangaat en waar velen een grote betrokkenheid bij hebben. De gemeente Zwolle heeft in de stad en in het buitengebied als het gaat om ruimtelijke kwaliteit heel veel te bieden. De rijke historie laat zich op vele plekken zien.

Deze omgevingskwaliteit is door zorgvuldig handelen van particulieren en overheid door de eeuwen heen ontstaan. De afgelopen decennia is het welstandstoezicht een belangrijk overheidsinstrument gebleken om deze kwaliteit te waarborgen. Het bevorderen van de kwaliteit van die dagelijkse leefomgeving is een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur. Daarom kiest de gemeente Zwolle voor het blijven uitoefenen van welstandstoezicht. Daartoe heeft de gemeenteraad in 2004 een welstandsnota vastgesteld, welke in 2012 is herzien. Deze laatste nota wordt op een aantal onderdelen herzien.

Met het welstandsbeleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente duurzaam ten goede komen. Voor het uitvoeren van de welstandstoets bevat deze nota criteria, waarmee het gemeentebestuur voldoet aan de eisen die de Woningwet stelt.

Wijzigingen ten opzichte van de Welstandsnota 2012

In hoofdstuk 3 zijn de beeldkwaliteitplannen toegevoegd waaraan getoetst moet worden bij de gebiedsomschrijvingen. Dit zijn

- Beeldkwaliteitplan Binnenstad en Schil
- Beeldkwaliteitplan Weezenlanden
- Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016
- Beeldkwaliteitplan Hof van Thorbecke
- Kwaliteitsboek Spoorzone

Daarnaast is het gebied van de Vechtcorridor Noord toegevoegd aan de gebiedsbeschrijving Stedelijk Landschap (10) en is deze vervallen bij de gebiedsbeschrijving Buitengebied (13). Tenslotte is in hoofdstuk 4 een aanvulling opgenomen voor bijhorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan waarvoor geen welstandscriteria gelden.

Doel van de welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

De welstandsnota kent twee belangrijke gebruikers: voor de overheid biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven. Met het vaststellen van een welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin worden opgenomen, ontstaat een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand. De nota dient daarbij niet een beperking te zijn maar juist een bron van informatie en ideeën die de kwaliteit van het bouwplan helpen verhogen. Initiatiefnemers voor bouwwerken wordt de mogelijkheid geboden te anticiperen op de welstandstoetsing, niet als keurslijf maar als bron van inspiratie. Een vastgesteld welstandsbeleid brengt rechtszekerheid aan burgers en draagt bij aan het vergroten van efficiency in procedures.

Een welstandsnota is nooit af. Door het werken met en het evalueren van het beleid ontstaat er vanzelf behoefte tot aanpassing. Verder zal het beleid steeds moeten inspelen op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderende regelgeving of inzichten. Een actief welstandsbeleid vergt dus een dynamische welstandsnota en een voortdurende goede communicatie tussen de gemeentelijke beleidsmakers en de beleidsuitvoerder, de welstands-/monumentencommissie.

Werkwijze en inwerkingtreding

Omdat welstand gaat over de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving van mensen in de

stad en daarbuiten, is het hebben van draagvlak voor het welstandsbeleid van groot belang. In de moderne maatschappelijke verhoudingen past dat belanghebbenden worden betrokken bij beleidsvorming door zich uit te spreken over wat er belangrijk wordt gevonden in de leefomgeving. De Welstandsnota versie 2.0 uit 2004 is middels een uitgebreid inspraaktraject tot stand gekomen.

Er is voor gekozen om bij de onderhavige welstandsnota geen uitgebreid inspraaktraject te volgen, maar om de procedure uit de inspraakverordening te voeren. Deze keuze is gemaakt omdat er geen sprake is van een substantiële beleidswijziging, maar slechts van een aanpassing aan nieuwe wetgeving met gebruikmaking van de keuzes die de nieuwe wetgeving biedt. De Inspraakverordening geeft aan dat conform de toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de concept Welstandsnota 2016 zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beleidsmatige inzet van het gemeentebestuur en te hanteren procedures. Daarbij wordt ingegaan op de rol van de welstandscommissie, het college en de raad. Hoofdstuk 3 geeft uitwerking aan een van de belangrijke uitgangspunten van het welstandbeleid: de gebiedsgerichte aanpak. Voor elk van de onderscheiden gebieden beschrijft hoofdstuk 3 de belangrijkste kenmerken. Per gebied wordt aangeduid hoe het gemeentebestuur hiermee om wil gaan en waaraan in het kader van het welstandsbeleid wordt getoetst. De opbouw en structuur zijn per gebied gelijk.

Hoofdstuk 4 gaat over de specifieke criteria. De toetscriteria voor veel voorkomende kleinere bouwwerkzaamheden komen in dit hoofdstuk aan bod. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven welke keuzes in het kader van het Besluit omgevingsrecht zijn gemaakt. Eveneens worden de criteria en richtlijnen vermeld die gelden voor specifieke objecten als monumenten, antennemasten, woonwagenstandplaatsen en winterterrassen.

2. Welstandsbeleid en procedures voor de toetsing

2.1. Beleid

2.1.1. Bevorderen van ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De welstandstoets is in dat licht een belangrijk instrument. In deze gemeentelijke welstandsnota is in het kader van de Woningwet, voor de welstandstoets een aantal inhoudelijke criteria geformuleerd.

Een zinvolle welstandstoets is niet mogelijk als in absolute termen de criteria zijn vastgelegd waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op; bijvoorbeeld de bepaling dat de kleur van de voordeuren in een gebied RAL nummer 7021 moet zijn. Dergelijke absolute criteria zullen in de praktijk doorgaans niet bruikbaar zijn en in de tijd niet houdbaar blijken. Daarom wordt de welstandstoets uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven dwingend voor op welke architectonische aspecten een bouwplan wordt beoordeeld, maar laten initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten.

Eigen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

2.1.2 Relatie met ander ruimtelijk beleid

Ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp dat in veel gemeentelijke beleidsstukken een belangrijke plaats inneemt. De aard, status of strekking van die stukken kan zeer divers zijn. Van zeer concreet en themagericht, bijvoorbeeld een parkennota, tot zeer schetsmatig en overkoepelend, zoals een structuurvisie. Daarnaast presenteren hogere overheden ook nog het nodige op dit gebied (nota's ruimtelijke ordening, omgevingsvisie, beleid tav monumenten en cultuurhistorie, enz.)



Om de welstandsnota in dit geheel een herkenbare plaats te geven, is het nodig om de positie (hiërarchie), de afhankelijkheden en eventueel de overlappen met andere relevante beleidsstukken aan te geven. Zeker daar waar sprake is van overlap, moeten procedurele afspraken er voor zorgen dat strijdigheid wordt voorkomen. Bij de toekomstige vaststelling van gemeentelijke beleidsstukken waarin ruimtelijke kwaliteit onderwerp is, zal de relatie met welstand steeds duidelijk moeten worden weergegeven.

[De welstandsnota heeft betrekking op plannen voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten of waarvan de gemeente wil meewerken aan een afwijking \(art.2.12 Wabo\) van de voorschriften van het bestemmingsplan.](#)

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

[Omdat het bestemmingsplan in hiërarchische zin boven de welstandsnota staat, zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan altijd leidend bij de bouwplantoetsing.](#)

Door het relatieve karakter van de welstandscriteria ontstaat er geen strijdigheid met eventuele bestemmingsplaneisen. Bij de herziening van bestemmingsplannen is de aansluiting met de welstandsnota een belangrijk aandachtspunt.

Het is duidelijk dat vanuit de welstandsnota niet vooruit kan worden geblikt op alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen die in structuurplannen, ontwikkelingsvisies en dergelijke worden geschetst, maar die nog niet zijn uitgekristalliseerd in een (herziening van een) bestemmingsplan.

Op het moment dat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling bestemmingsplantechnisch mogelijk wordt gemaakt, wordt tevens besloten of er in aanvulling op het dan bestaande gebiedsgerichte welstandsbeleid meer richting moet worden bepaald ten aanzien van het ambitieniveau, de verschijningsvorm van de gebouwen en hun samenhang met de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte.

[Bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan wordt tevens vastgesteld aan welke beeldkwaliteitseisen de bouwplannen die uitwerking geven aan dat bestemmingsplan moeten gaan voldoen. Zonodig worden die beeldkwaliteitseisen door de raad vastgesteld als aanvulling op of wijziging van de welstandsnota.](#)

Een bekend instrument om de kwaliteit van een ruimtelijke ontwikkeling gericht te sturen is het beeldkwaliteitplan. Hierin worden de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte van een plangebied op een samenhangende wijze verbeeld, als uitnodigend maar ook als taakstellend kader. Daarmee wordt een bepaald concept of een thema meegegeven aan het plangebied. De aanwijzingen in het beeldkwaliteitplan ten aanzien van de typische welstandsaspecten als plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal, worden apart als aanvulling op of wijziging van de welstandsnota door de raad vastgesteld.

Als een plangebied eenmaal is voltooid, kan de vraag worden gesteld wat dan verder nog de betekenis is van het beeldkwaliteitplan dat er aan ten grondslag ligt. Het concept of het thema is neergezet, de kwaliteit daarvan zal zichzelf in de tijd bewijzen. Verdere omgevingsvergunningaanvragen hebben alleen betrekking op wijzigingen en uitbreidingen, die zich moeten voegen naar de bestaande context. Voor de toetsing hiervan volstaat regulier, gebiedsgericht welstandsbeleid. Met andere woorden:

[Na de feitelijke invulling van een plangebied aan de hand van het daarvoor geldende beeldkwaliteitplan, treedt het reguliere gebiedsgerichte welstandsbeleid in werking.](#)

Er zijn meer pro-actieve manieren om aan de voorkant van het ontwerpproces te sturen op de gewenste uitkomst. Architectonische supervisie, selectie van architecten of een architectuurprijsvraag zijn daar voorbeelden van. Deze mogelijkheden blijven nadrukkelijk bestaan, maar de uitkomsten van deze processen, dat zijn de bouwplannen, zullen altijd onderworpen zijn aan een welstandstoets achteraf. Vooraf moet dus worden bepaald of er voldoende kaderstellende criteria in de welstandsnota aanwezig zijn. Als dat niet het geval is dan zullen zij, in ieder geval voor de duur van het project, door middel van vaststelling door de raad moeten worden toegevoegd aan de welstandsnota.

2.2. Omgevingsvergunningplichtige bouwplannen getoetst

De Wabo regelt voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning nodig is. In het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitwerking van de Wabo, staan de wettelijke kaders voor het vergunningvrij bouwen en gebruiken. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning nodig.

De gemeente Zwolle dient voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken een welstandstoets te laten uitvoeren, met uitzondering van de in de welstandsnota aangewezen welstandsvrije gebieden/objecten. De Woningwet zegt hierover (art.12a Ww):

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.2.1 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Veel van de kleinere bouwwerken als een aanbouw, dakkapel of dakraam, zijn met de invoering van de Wabo omgevingsvergunningvrij geworden. Er zijn echter nog steeds 'kleine' bouwactiviteiten waarvoor wel een omgevingsvergunning nodig is, bijvoorbeeld aan de voorzijde van een woning of aan een monument of in het beschermd stadsgezicht. De criteria die hiervoor zijn opgesteld zijn voor de gehele gemeente van toepassing en zijn dus niet gebiedsspecifiek. Hierop zijn echter twee uitzonderingen. In de eerste plaats het beschermd gezicht en de monumenten. Deze criteria zijn zo absoluut mogelijk omschreven. De tweede uitzondering betreft dakkapellen aan de voorzijde. Deze zijn wel gebiedsspecifiek. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing van de veel voorkomende kleine bouwwerken.

2.2.2 Gebiedsgerichte criteria

Voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken geldt dat zij aan een welstandstoets onderhevig zijn. Het hiervoor opgestelde welstandsbeleid is gebiedsgericht. Immers, om een oordeel te kunnen geven over de relatie tussen een bouwwerk en zijn omgeving, moet er iets over deze omgeving bekend zijn. Het gemeentelijke grondgebied is hiertoe opgedeeld in 14 herkenbare eenheden (gebieden). Door het beschrijven van de ruimtelijke karakteristieken



daarvan en het doen van beleidsuitspraken over hoe de gemeente hiermee wil omgaan, is een referentiekader geschapen voor de gebiedsgerichte welstandstoetsing. De beleidsuitspraken kunnen iets zeggen over wat er met de gebiedskenmerken zou moeten gebeuren (behouden, respecteren of juist veranderen/verbeteren) en de ambitie die de gemeente hierin heeft (een hoog of een regulier/normaal niveau van welstandstoetsing). Per gebied wordt een opsomming gegeven van de relevante toetsingscriteria.

De gebiedsgerichte criteria zijn relatieve criteria. Zij zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen en de beleidskeuzen van - en zijn dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden. Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal (zie paragraaf 2.3.5) waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

In een aantal gevallen zal de gebiedsgerichte welstandstoets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen. Naast de toets aan de gebiedsgerichte criteria zal ook getoetst worden aan de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand. Dit is het geval bij:

- bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute;
- bouwwerken aan of nabij bijzondere elementen (genoemd in de gebiedsbeschrijving);
- bouwwerken die naar typologie of verschijningsvorm niet of nauwelijks herkenbaar voldoen aan de gebiedsbeschrijving;
- bouwwerken naast of in de nabijheid van monumenten.

Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

2.2.3 Algemene criteria

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria zijn er algemene criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. Dit kan voorkomen in situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving. Met de welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap.

Deze criteria kunnen ook worden toegepast wanneer een voorgelegd bouwplan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door terug te grijpen op de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand, kan worden voorkomen dat een dergelijk kwalitatief hoogstaand bouwplan moet worden afgewezen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt in zijn omgeving mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke

relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt in zijn omgeving mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te “begrijpen” als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de



stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel is van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen zijn geleed, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uit zien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren

is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Detaillering

Van een bouwwerk dat zich onderscheidt van zijn omgeving mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

2.2.4 Criteria voor monumenten en cultuurhistorie

Voor monumenten, of dit nu rijks- of gemeentelijke monumenten zijn, gelden altijd specifieke eisen en criteria en worden omgevingsvergunningaanvragen ongeacht het gebied, altijd getoetst door de welstands-/ monumentencommissie.

Met de inwerkingtreding van de Wabo is ook de Monumentenwet 1988 geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Voor alle rijksmonumenten geldt hiermee een omgevingsvergunningplicht op grond van de Wabo.

Voor wijzigingen aan het exterieur en beschreven interieuronderdelen van een gemeentelijk monument geldt op grond van de Erfgoedverordening Zwolle en de Wabo eveneens een omgevingsvergunningplicht.

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Met de (rijks)beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) uit 2009 is gekozen voor een systematiek die cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijke ordeningsproces juridisch versterkt.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Wijzigingen aan cultuurhistorisch waardevolle objecten kunnen omgevingsvergunningplichtig zijn en worden getoetst door de welstands-/ monumentencommissie

Een tweede implementatie van MoMo omvat de wijziging van het Bor waarbij voor beschermde monumenten geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument meer nodig is. Het betreft hier ten eerste gewoon onderhoud voor zover, naast de daarvoor in algemene

zin op grond van het Bor geldende criteria, te weten dat detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort, kleur etc. niet wijzigen. Ten tweede is voor beschermde monumenten geen omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument meer nodig als de activiteit uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen en betrekking heeft op een onderdeel dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft. Het is voor een eigenaar raadzaam om tijdig contact te hebben met de gemeente over wat wel en niet vergunningplichtig is.



2.2.5 Repressief welstandstoezicht: handhaving en excessen

Handhaving

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd of als een bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, zal onderzocht worden of het bouwwerk gelegaliseerd kan worden. Als dat mogelijk is dan krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als legalisatie op grond van een negatief welstandsadvies niet mogelijk is, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. B & W kunnen degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessen

Artikel 12 van de Woningwet geeft aan dat indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, kunnen aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn en die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De context waarin het vergunningvrije bouwwerk is geplaatst is veelal medebepalend of het een exces betreft.

De toetsing van een exces heeft betrekking op:

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving,
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden,
- armoedig materiaalgebruik,
- toepassing van felle of contrasterende kleuren,
- te opdringerige reclames
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

2.3. Procedures

2.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Een van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren ter bevordering van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.

De welstandsnota geldt voor een periode van maximaal tien jaar. Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen. De gemeenteraad kan een beeldkwaliteitplan voor een bepaald gebied of nieuwe ontwikkeling toevoegen aan de welstandsnota.

Nieuwe wetgeving kan aanleiding zijn om de welstandsnota integraal te herzien.

2.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders als de welstands-/monumentencommissie stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstands-/monumentencommissie met de verantwoordelijke wethouder en licht de commissie, indien gewenst, het jaarverslag toe aan de gemeenteraad.

2.3.3. Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij burgemeester en wethouders.

Door het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders uitvoering aan het welstandsbeleid. burgemeester en wethouders nemen dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de welstands-/monumentencommissie. Voor alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de omgevingsvergunning niet op een andere grond moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Bij het beoordelen van een bouwplan hebben burgemeester en wethouders, binnen de kaders die het door de gemeenteraad vastgestelde beleid stelt, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Strijdig maar toch positief advies

De welstands-/monumentencommissie kan burgemeester en wethouders voorstellen van haar bevoegdheid gebruik te maken om toch een omgevingsvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid.

De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

Zij doet dat op basis van de in paragraaf 2.2.3 beschreven algemene criteria voor redelijke eisen van welstand.

Afwijken van advies

Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van haar beleid.

Daarom volgen burgemeester en wethouders in principe het advies van de welstands-/monumentencommissie.

Burgemeester en wethouders kunnen van het advies afwijken. Mocht zich dit voordoen, dan doen burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de welstands-/monumentencommissie. In de jaarverslagen van zowel burgemeester en wethouders als van de welstands-/monumentencommissie dienen deze gevallen te worden geëvalueerd.

2.3.4. De welstands-/monumentencommissie

Het gemeentebestuur van Zwolle heeft Het Oversticht opgedragen de welstands- en monumentenadvisering voor haar uit te voeren zoals vastgelegd in de bouwverordening en de daar voor opgestelde dienstverleningsovereenkomst, die als bijlage aan de bouwverordening is toegevoegd.

De welstands- en monumentenadvisering wordt uitgevoerd conform de relevante wetgeving en hetgeen is vastgelegd in de 'Regeling van Orde welstands- en monumentenadvisering 2012 Gemeente Zwolle' waarin opgenomen de benoeming, de samenstelling en taken van de welstands- en monumentencommissie, openbaarheid en in de 'Beschrijving werkwijze welstands- en monumentenadvisering'. Hierin staat de wijze waarop de planbehandeling door de secretaris en welstands- en monumentencommissie wordt gedaan.

2.3.5. Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

In de Wabo zijn in artikel 2.5 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de welstandsadvisering opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

- Artikel 2.5. Redelijke eisen van welstand

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:

- o a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- o b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- o c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- o d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.



3. Gebiedsgericht welstandsbeleid

3.1 Globale kenmerken en ontstaansgeschiedenis

De stad Zwolle heeft een aantal bijzondere kwaliteiten: een historisch waardevolle binnenstad, een zeer afwisselend ommeland en een strategische ligging aan de IJssel, tussen de Randstad en Noord- en Oost Nederland.

Door de eeuwen heen heeft de stad zich ontwikkeld tot een spil in de regio. De laatste decennia groeide de stad uit tot ruim 120.000 inwoners. Een aantal kleine kernen is daardoor in de stad opgenomen. Volgens de laatste inzichten zullen de bevolking en de bedrijvigheid nog verder uitgroeien. Deze ontwikkelingen vragen om een voortdurende aanpassing van de stad.

De opbouw van de stad Zwolle is sterk verbonden met de landschappelijke ondergrond. Zwolle heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld op de hoger gelegen zandruggen met daartussen gelegen nattere gebieden. Dit maakt dat in deze nattere zones het groene buitengebied tot diep in de stad doordringt. In het buitengebied zijn verschillende en gevarieerde landschapstypes te onderscheiden: de uiterwaarden van IJssel, Vecht en Zwartewater, de rivierkleigebieden langs de IJssel, het dekzandgebied langs de Vecht, de lage zand- en veengebieden aan de oostzijde van de gemeente en natuurlijk de cultuurhistorisch waardevolle polder Mastenbroek.

Er zijn in Zwolle ruim 800 monumenten te vinden, ruim de helft daarvan is aangewezen als rijksmonument. De meeste monumenten zijn te vinden in de historische binnenstad. De binnenstad zelf is een beschermd stadsgezicht. De ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur daarvan zijn uitvoerig beschreven in het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht, dat in 2002 in werking is getreden.

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009), wordt in lijn met de rijksnota Belvedere, aanbevelingen gedaan over de omgang met cultuurhistorische waarden. In de rijksnota Belvedere worden de binnenstad van Zwolle, de polder Mastenbroek en het gebied langs de Vecht aangewezen als cultuurhistorisch zeer waardevol.

3.2 Gebiedsindeling

De gebiedsgewijze benadering staat centraal in de welstandstoetsing.

De beleidskeuzes en de daaruit voortvloeiende welstandscriteria zijn gekoppeld aan gebieden die op een herkenbare manier kunnen worden beschreven. De beschrijving van de gebieden, de benoeming en de waardering van gebiedskenmerken liggen aan de gemaakte beleidskeuzes ten grondslag.

Voor de gebiedsindeling in Zwolle is een aantal criteria gehanteerd:

- samenhang in de stedenbouwkundige structuur
- samenhang in de onderliggende landschappelijke structuur
- samenhang in de voorkomende functies

Het streven is gericht op het minimale aantal gebieden waarbij nog voor het welstandsbeleid een afdoende beschrijving van de gebiedskarakteristieken mogelijk is. Tevens is vanuit een praktische invalshoek de voorwaarde gesteld dat de te onderscheiden gebieden voor de gebruikers herkenbaar moeten zijn.

De gebiedsindeling

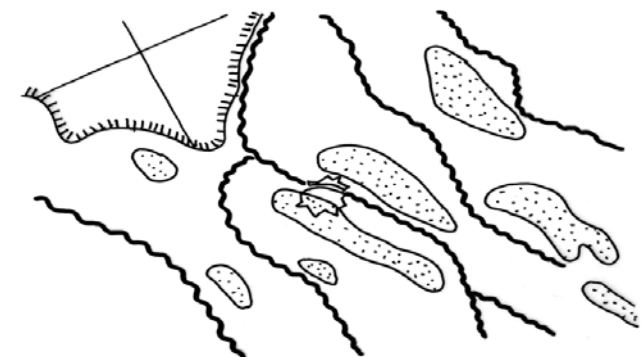
Bij het tot stand brengen van de gebiedsindeling is gestart met het in beeld brengen van de belangrijkste lagen die de ruimtelijke en fysieke structuur van de stad bepalen:

- de ondergrond
- de netwerken
- de gebouwde omgeving

De ondergrond:

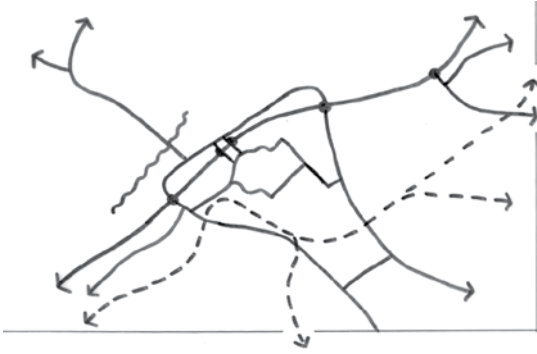
Hierbij gaat het om:

- bodemstructuur
- waterlopen
- reliëf in het landschap
- morfologie
- cultuurhistorie



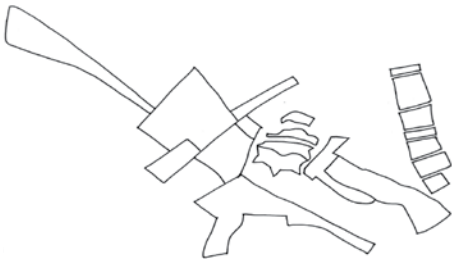
Vervolgens de netwerken:

- wegen, spoorlijnen, rivieren, kanalen, leidingen

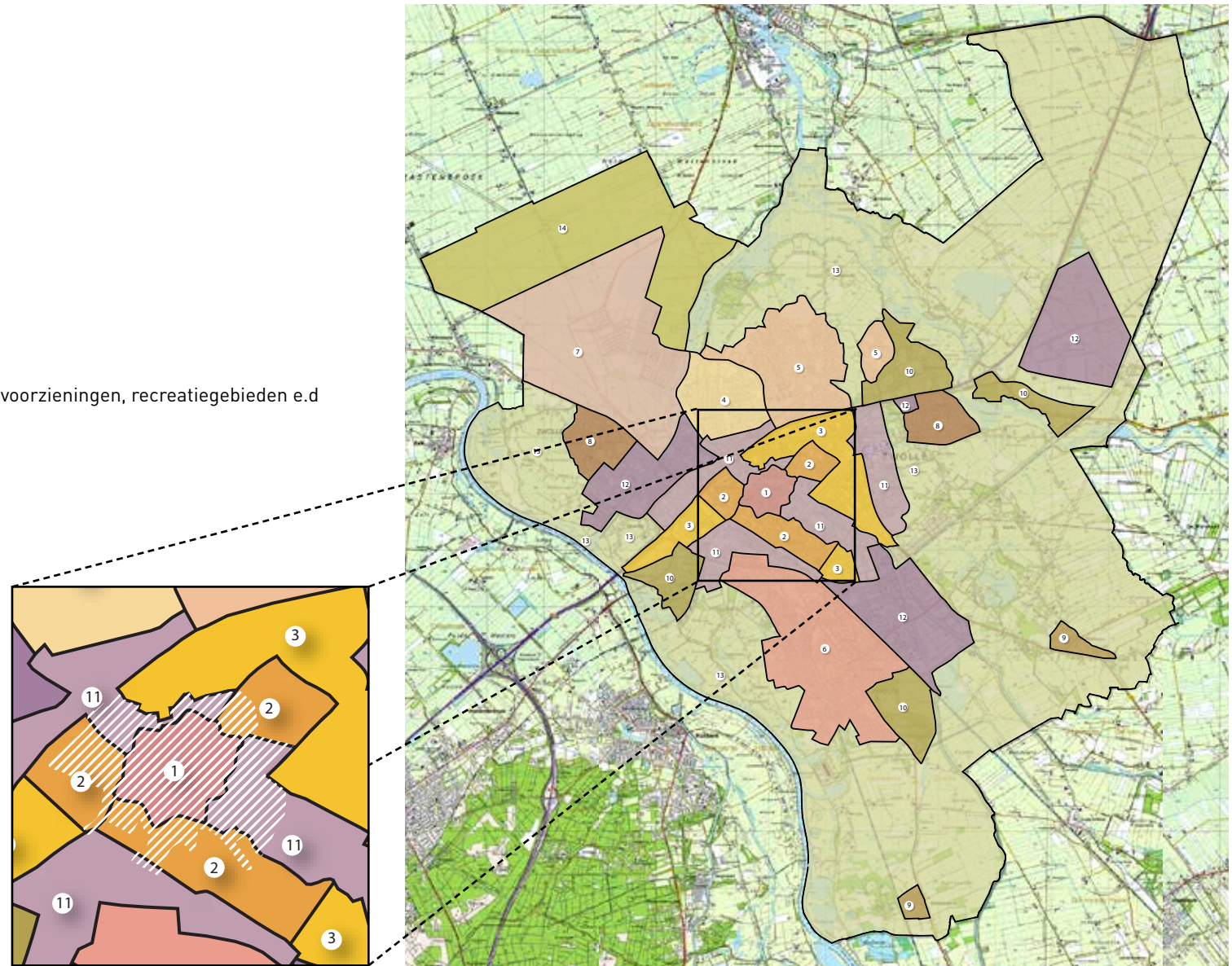


en de occupatie (het ruimtegebruik):

- woongebieden, werkgebieden, concentraties van voorzieningen, recreatiegebieden e.d



Op basis hiervan is de gebiedsindeling tot stand gekomen.



Zone beeldkwaliteitsplan

Korte toelichting op de gebiedsindeling:

Op basis van stedenbouwkundige karakteristieken is een indeling gemaakt in een zevental (woon)wijken uit verschillende perioden.

1. De binnenstad is als apart gebied opgenomen, mede gezien het feit dat het gaat om een Beschermd Stadsgezicht.

Rond de binnenstad liggen de oudere woonwijken. Deze zijn verdeeld in :

2. geleidelijk gegroeide gebieden: Kamperpoort, Diezerpoort en Assendorp (Stationsbuurt en Oud- en Nieuw); en
3. planmatig aangelegde gebieden: Veerallee, Deze Oost en – West, Wipstrik en Pierik.

De gestage groei van Zwolle, voortkomend uit haar centrale positie in de landelijke en regionale netwerken, leidt tot een toenemende concentratie van menselijke activiteiten in en om de binnenstad. De betekenis van de stadsgracht is veranderd; van grens en overgang naar centrale openbare ruimte die beide zijden bij elkaar brengt. Om de samenhang met de binnenstad en de omliggende gebieden beter te beschrijven en te borgen is het beeldkwaliteitplan Binnenstad+Schil opgesteld. Bij de gebiedsbeschrijving van de Oudere wijken (2) en Gemende Zones (11) is een kaart opgenomen van het gedeelte van de wijken die behoren bij dit beeldkwaliteitplan.

Vervolgens zijn de verschillende grootschaliger uitbreidingen van Zwolle als afzonderlijke gebieden beschouwd;

4. Holtenbroek vanaf de jaren 60
5. Aa-landen vanaf de jaren 70,
6. Zwolle-Zuid vanaf de jaren 80; en
7. Stadshagen vanaf de jaren 90.
8. Westenholte en Berkum vallen, als uitgegroeide oudere kernen, buiten deze indeling in uitbreidingsperioden. Ze zijn daarom samen als een apart deelgebied opgenomen.
9. Dit geldt ook voor Wythmen en Windesheim, de kleine kernen in het buitengebied.
10. Als 'stedelijk landschap' zijn vier gebieden onderscheiden die gekenmerkt worden door een groen, parkachtig karakter: de omgevingen van het Engelse Werk, Kranenburg, Zandhove en Vechtcorridor noord.
11. Daarnaast zijn er gebieden met gemengde functies onderscheiden: zones langs de Blaloweg/A28, Oosterenk/Ceintuurbaan, Vrolijkheid, Binnenring, Hanzeland/Willemsvaart, Spoorzone en Vechtcorridor noord. Het gaat daarbij om zones waar kantoren, maar bijvoorbeeld ook scholen, instellingen, groengebieden en soms woningbouw naast elkaar voorkomen. Het zijn gebieden met een grote ruimtelijke en functionele dynamiek. Ze

liggen op de overgangen van de hogere en lagere gronden die kenmerkend zijn voor de landschappelijke ondergrond van Zwolle en/of bij de hoofdinfrastructuurlijnen.

12. Vanuit stedenbouwkundige en functionele criteria zijn bedrijventerreinen als aparte categorie opgenomen: Voorst/Westenholte, Marlanden, Hessenpoort en bedrijvenpark Berkum.

In het buitengebied komen meerdere landschapstypen voor. Omdat de beleidskeuzen voor de verschillende landschapstypen hetzelfde zijn, is gekozen voor samenvoeging tot één gebied.

13. Buitengebied: de uiterwaarden van IJssel, Vecht en Zwartewater, de rivierkleigebieden langs de IJssel, het dekzandgebied langs de Vecht en de lage zand- en veengebieden. Deze laatste liggen vooral aan de oostzijde van de gemeente.
14. de Polder Mastenbroek; deze is, mede gezien de status als Belvédèregebied, zelfstandig opgenomen.

3.3 De beleidskeuzes en beoordelingsaspecten

Voor de gebruiker ontstaat er duidelijkheid en inzicht als er een logisch verband is tussen de karakteristieken van het gebied en zijn gebouwde omgeving, de daarop aansluitende keuze die het bestuur maakt ten aanzien van het toe te passen welstandsbeleid en de daaruit voortkomende welstandscriteria. De beleidskeuzes geven aan wat er moet gebeuren om de voorgenomen ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Zij zijn de vertrekpunten voor de beoordeling van bouwplannen in een bepaald gebied.

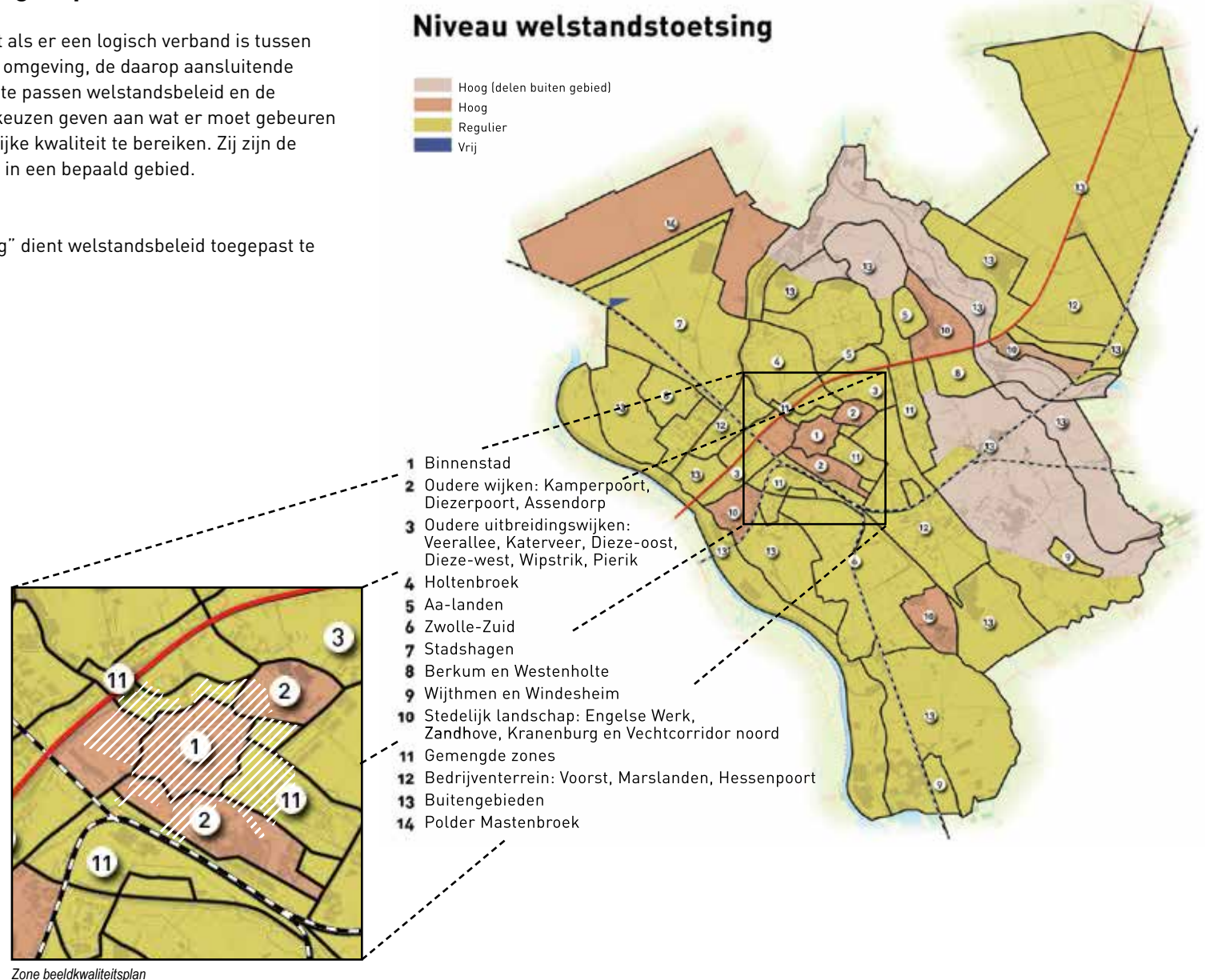
Beleidskeuzes worden gemaakt in twee stappen:

Stap 1: het niveau van welstandstoetsing: hoe "streng" dient welstandsbeleid toegepast te worden

Stap 2: welke richting moet het beleid kennen

Niveau welstandstoetsing

-  Hoog (delen buiten gebied)
-  Hoog
-  Regulier
-  Vrij



Stap 1: het niveau van welstandstoetsing

Er worden drie niveaus van toetsing onderscheiden:

- **Niveau 1: hoog**

Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. De welstandscommissie zal op alle beoordelingsaspecten adviseren en de criteria nauwgezet toepassen. Deze beleidskeuze kan ook worden gekoppeld aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd, bijvoorbeeld in het stedenbouwkundig plan of in het beeldkwaliteitplan.

- **Niveau 2: regulier**

Onder dit niveau van welstandstoetsing vallen alle gebieden die om een normale en zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. De welstandsbeoordeling is dan vooral gericht op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. Dit niveau is van toepassing op de meeste gebieden.

- **Niveau 3: welstandsvrij**

In dit geval wordt er geen welstandstoetsing uitgevoerd. Binnen de welstandsvrije gebieden blijven alle andere voorschriften voortvloeiend uit het bestemmingsplan, de bouwverordening of het Bouwbesluit wel van toepassing. In Zwolle is alleen een klein gebied in Stadshagen, Vrij Werkeren (driehoek tussen het deelgebied Werkeren en de Stadshagenallee) als welstandsvrij gebied aangemerkt.

Stap 2: richting geven aan de inhoudelijke beoordeling

Nadat het gewenste niveau van welstandstoetsing is vastgesteld, komt de vraag aan de orde in welke richting de inhoudelijke beoordeling zich gaat bewegen. Op hoofdlijnen staan daar de volgende beleidskeuzen voor open:

- behouden: handhaven in de zin van behouden en herstellen

Hierbij ligt het accent op behouden van kenmerken die waardevol worden geacht en op kwalitatief herstel van wat verloren is gegaan. Nieuwe bouwwerken zullen zorgvuldig moeten worden ingepast in hun omgeving. Een dergelijke beleidskeuze is vaak van toepassing in gevoelige en bijzondere gebieden.

- respecteren: handhaven in de zin van respecteren en interpreteren

Bij deze beleidskeuze ligt het accent nog steeds op het handhaven van het aanwezige beeld, maar er is duidelijk meer ruimte voor eigen interpretatie, zolang de relaties met de omgeving maar zichtbaar blijven.

- veranderen: niet-handhaven, gericht op verbetering

In dit geval wordt ingezet op het verbeteren van een negatief gewaardeerd kenmerk van een gebied.

De formulering van de beleidskeuzen voor een gebied heeft betrekking op de voor dat gebied genoemde en gewaardeerde kenmerken.

De beoordelingsaspecten

Voor het uiteindelijke beoordelen van bouwwerken is een aantal algemeen gangbare beoordelingsaspecten beschikbaar. De welstandscriteria zijn gegroepeerd onder deze aspecten van een bouwwerk. Dit betreffen:

- Plaatsing
- Massa en Vorm
- Gevelkarakteristiek
- Detaillering, kleur en materiaal

Per gebied zijn de relevant geachte criteria geselecteerd en toegesneden op de gemaakte beleidskeuzen.

Plaatsing:

Het gaat hierbij om de situering van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen en ten opzichte van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om:

- positie onderling: onderlinge plaatsing van gebouwen, plaatsing in de diepte op de kavel, wandvorming
- afstand onderling: onderlinge afstand tussen gebouwen, plaatsing in de breedte op de kavel, beslotenheid en doorzicht
- plaatsing op kavel: plaatsing van het gebouw ten opzichte van de kavel
- richting: beschrijft de opstellingsrichting van een gebouw
- herhaling, ritmiek: de mate van samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen
- oriëntatie: de positie van het gebouw voor wat betreft zijn voor-, achter en zijkant ten opzichte van bijvoorbeeld de ontsluitingswegen.

Massa en vorm:

Het gaat hierbij om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot zijn omgeving. De volgende aspecten zijn relevant:

- opbouw hoofdmassa: combinatie van gebouwhoogte en belijning, oftewel het aantal bouwlagen en de kapvorm
- profiel ruimte: beschrijft de karakteristiek van het dwarsprofiel van de ruimte
- samenstelling massa: gaat in op de compositie en samenstelling van het hoofdvolume.
- Kapvorm en –richting
- relatieve omvang: gaat in op de verhoudingen van de belangrijkste afmetingen van een gebouw

- vormbehandeling: toets het model of de aard van de vorm

Gevelkarakteristiek:

In dat geval is de verschijningsvorm of het aanzicht van een gebouw het onderwerp. Er wordt daarbij zowel naar het gebouw zelf gekeken als naar de relatie met zijn omgeving.

- gerichtheid en oriëntatie: hierbij gaat het om de gezichtsbepalende zijden van een gebouw, die vanuit de publieke ruimte zichtbaar zijn.
- geleding: de belijning en reliëf van de gevel
- indeling: de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren
- plasticiteit: dieptewerking door het reliëf

Detallering, kleur en materiaal:

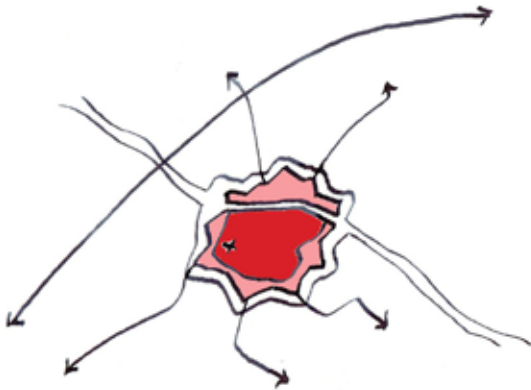
Deze aspecten beschrijven de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm.

Kleur en materiaal zijn daarin zeer bepalend.

- gaafheid, oorspronkelijkheid: hierbij gaat het om elementen die het gewenste straatbeeld juist versterken dan wel verstoren
- materiaalgebruik
- kleurtoon en toepassing
- decoraties en ornamenten

3.4 Gebiedsbeschrijvingen

Binnenstad (1)



Gebiedsbeschrijving

De stad Zwolle is ontstaan op een hoger gelegen zandrug aan de waterloop de Grote Aa. De nederzetting kreeg vanaf de veertiende eeuw vaste vorm. De ontwikkeling van deze nederzetting tot de huidige stadsregio Zwolle is terug te vinden in de ruimtelijke structuur van de binnenstad en de architectuur en typologie van de bebouwing.

De binnenstad wordt gekenmerkt door twee ruimtelijke structuren: de middeleeuwse stad en de vestingstad. De middeleeuwse stad bestaat uit gesloten bouwblokken van aaneengesloten individuele panden. De bebouwing volgt de rooilijn en staat direct aan de straat met een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar. De vestingstad is om de middeleeuwse stad aangelegd. De ordeningsprincipes van de vestingwerken waren gebaseerd op de stedenbouwkundige structuur van de middeleeuwse stad, maar kenden een andere ruimtelijke - en bebouwingsstructuur. De verkaveling is onregelmatig en bestaat uit een grote diversiteit aan

gebouwen, zowel in schaal als in typologie. De gebouwen vormen veelal een ruimtelijke ensemble, waarbij privé en openbaar gebied ruimtelijk in elkaar overgaan. Kenmerkend voor de binnenstad is de van oudsher grote



diversiteit aan functies en de positie van de kerk. Hierbij hebben vooral de detailhandel, horeca en culturele en gemeentelijke voorzieningen een functie voor de stadsregio.



In de binnenstad is de invloed van de ontwikkeling van netwerken van water en hoofdontsluitingswegen duidelijk zichtbaar. De veranderende functionele en economische waarde heeft geleid tot diverse ruimtelijke veranderingen. In het van oorsprong lager gelegen deel van de binnenstad hebben door de functieverandering van de waterwegen en de opmars van de auto de meeste veranderingen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal grootschalige ingrepen, veroorzaakt door de schaalvergroting van de ambachten en later van de winkelketens, bevoorrading en parkeren.

Herwaardering van de binnenstad als woon- en winkelgebied heeft geleid tot een kwalitatief herstel van deze gebieden. De specifieke historisch kenmerken van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel, vernieuwing en nieuwbouw in de binnenstad.

De bebouwing in de binnenstad is zeer divers, met veel details en ornamenten, en de maatverhouding is vaak gebaseerd op de gulden snede. De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie lagen met wisselende verdiepingshoogte,

een steile kap met rode of zwarte keramische pannen en baksteenarchitectuur. De details in de gevel worden bepaald door de historische stijkenmerken uit de verschillende bouwperiodes. Gezien de bijzondere historische waarde hebben veel gebouwen een monumentale status. De begane grond van diverse gebouwen bevatten stedelijke functies. Vooral de winkels en horecagelegenheden hebben afwijkende puiaanpassingen, toegevoegde luifels en reclame-uitingen. Onzorgvuldige detaillering en materiaaltoepassing verstoren het stadsbeeld. De binnenstad is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht en opgenomen in het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht. De cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur en de bebouwing zijn hierin vastgelegd.



De leesbaarheid van deze cultuurhistorische karakteristieken in de stadsplattegrond is hierbij van belang, zoals bij :

- de Grote Markt, de centrale ontmoetingsplek;
- het Rode Torenplein, de verbinding tussen Zwartewater en middeleeuwse stad;
- de Diezerpoortenplas, de overgang tussen de middeleeuwse stad en de singelbebouwing;
- het Paleis van Justitie aan de Blijmarkt, de overgang van middeleeuwse stad naar vestingstad.

Kenmerken

Middeleeuwse stad

De middeleeuwse stad Zwolle is verdeeld in vier gebieden. Behalve de prestedelijke kern in het gebied rond de Sassenstraat zijn de gebieden verkaveld in een rechthoekig rasterpatroon evenwijdig en loodrecht aan de Grote en Kleine Aa. De Grote Markt ligt centraal en is een historisch ontmoetingspunt. De rooilijnen uit de veertiende eeuw zijn, ondanks de continue transformatieprocessen, nauwelijks aangetast. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit bijzondere verhardingsmaterialen, gebaseerd op de



historische context. De duidelijke scheiding tussen privé en openbaar is formeel door stoepen, bordessen en trappen.

Vestingstad

De vestingwerken, daterend uit 1606, zijn herontwikkeld vanaf de negentiende eeuw. De vestingwerken en de stadsgracht vormen een duidelijke zonering naar de omliggende wijken. De bruggen, poorten en bajonetontsluitingen zijn kenmerkend



voor de ruimtelijke structuur van de entrees van de binnenstad.

Het groen op de vestingwerken bestaat uit parken en tuinen van de voornamelijk vrijstaande bebouwing. De schaal en typologie van de bebouwing is gevarieerd en bepaalt het onregelmatige verkavelingspatroon van de vestingstad. De gebouwen hebben diverse bijzondere stedelijke functies, elk met een eigen context. De omliggende openbare ruimte is divers in gebruik, met geleidelijke overgangen tussen privé en openbaar.

Bijzondere elementen

- Gehele binnenstad
- Groene singelring

Beleidskeuzes

waardering

De binnenstad wordt in hoge mate gewaardeerd als historisch stedelijk gebied, met een grote diversiteit aan functies. Samen met de historische structuur, de bijzondere bebouwing en de diversiteit aan openbare ruimte, maakt dit de binnenstad tot een bijzonder verblijfsgebied.

dynamiek

De diverse functies en de veranderingen in de samenleving kennen een grote dynamiek, die druk uitoefent op de historische structuur, de gebouwen en de openbare ruimte.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw.

- Voor de gebieden die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij herstel en nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:

Bestemmingsplan, Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020, Visie Binnenstad 2030, Beeldkwaliteitsplan Binnenstad + Schil, Beeldkwaliteitsplan Kraanbolwerk, Beeldkwaliteitsplan Hof van Thorbecke, het reclamebeleid. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuizen wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1. Er is een beeldkwaliteitplan voor de Binnenstad en de groene singelring in voorbereiding. Het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving is gericht op de bescherming van de historische structuur van de binnenstad. In het plan wordt de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristiek van de binnenstad uitgebreid beschreven. De historische zonering (zone met hoge, midden en lage historische waarden) wordt gekoppeld aan een aantal beleidsuitspraken over rooilijnen, perceellering, kappen en gevels, zichtlijnen enz. Deze beleidsregels zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen. De welstandscriteria uit deze nota sluiten hier op aan.

proces

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil.:

Je bent van plan iets te bouwen. Gebruik dan de volgende stappen om te komen tot een goed ingepast plan met draagvlak.

1. lees het hoofdstuk De Zwolse code om inzicht te krijgen in de ingrediënten die bepalend zijn voor de Zwolse sfeer.
2. Bestudeer de plankaart en de bijbehorende legenda om te begrijpen wat de stedenbouwkundige eenheid is, het architectonisch karakter en de kenmerken van de openbare ruimte.
3. Ga naar buiten! Kijk niet alleen naar de locatie waar je aan de slag wilt maar vooral ook naar de omgeving. Welke stedelijke of landschappelijke kwaliteiten zijn al aanwezig en welke kunnen versterkt worden?
4. Onderzoek zelf! Historische kaarten en oude foto's zijn een bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen en helpen om te begrijpen waarom een plek eruit ziet zoals hij is. Zie ook www.historischcentrumoverijssel.nl en www.cultureelerfgoed.nl/,
5. Maak schetsen. Combineer de ingrediënten uit de vorige stappen en verken al tekenend verschillende mogelijkheden. Vergelijk de uitkomsten en kijk welke richting het meest aansluit bij het Beeldkwaliteitplan. Raadpleeg daarbij de beschrijving en criteria van het desbetreffende deelgebied.
6. Laat je adviseren. Een stedenbouwkundige, architect of landschapsarchitect kan goed helpen om tot een juiste inpassing van je plan te komen. Bij een groter plan betreft je de stad door het plan op de website te zetten met een toelichting. Zo kan een ieder kennis nemen en commentaar leveren. Bij een omvangrijk plan kan je gebruik maken van het instrument Place Making. De gemeente kan daarbij helpen.
7. Ontwerp. Durf te experimenteren. Kopieer niet iets bestaands maar maak iets nieuws vanuit de voorbeelden in de omgeving. Besef dat historie niet hoeft te leiden

naar historiserend. Breng de cultuurhistorie naar deze tijd. Ga voor kwaliteit in vormgeving en materialen/

8. Dien de bouwaanvraag in. Laat bij de formele toets in de welstands- en monumentencommissie de gevolgde stappen in het proces zien.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan in de binnenstad zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De historische perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Rooilijnen: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, Kaart cultuurhistorische karakteristiek

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Dakvorm: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) belangrijke elementen.
- De maat en de schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Oudere wijken (2)

Gebiedsbeschrijving



De oudere wijken van de stad zijn : Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort. De bebouwing is ontstaan langs de uitvalswegen van het historische centrum naar Deventer (Assendorp), Kampen (Kamperpoort) en Meppel (Diezerpoort), op de relatief hoog gelegen dekzandruggen.

De wijken worden gekenmerkt door een historische, geleidelijke groei langs oude ontginningslinten. De oude ontginningslinten zijn duidelijk herkenbaar: de bebouwing is gesitueerd op de gehele kavelbreedte en volgt de rooilijn. Hierdoor zijn er ruimtelijk aaneengesloten wanden langs de straat met een duidelijke perceellering, smalle straatprofielen en een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar (geen voortuinen).



De wijken worden deels begrensd door de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen, die gesitueerd zijn op de aansluiting met de oorspronkelijk lager gelegen gebieden. Onder invloed van de dynamiek van deze netwerken hebben langs deze randen grootschalige ingrepen plaatsgevonden welke de historische structuur deels hebben aangetast.

In deze wijken is de bebouwing voor een belangrijk deel geënt op de historische structuur. Latere inbreidingen vallen vaak op doordat ze van de oorspronkelijke verkaveling afwijken en het profiel/rooilijn van de straat niet volgen. De bebouwing is overwegend in één of twee bouwlagen uitgevoerd, de noklijn van de kap is meestal evenwijdig aan

de straatorientatie. De gevels hebben architectonische details zoals metselwerk accenten, glas-in-loodramen en wisselend kleurgebruik. Bijzonder kapvormen, zoals mansardekap, schilddak en zadeldak vormen accenten in het straatbeeld.

Kenmerken

Assendorp

In Assendorp kunnen de Stationsbuurt, Oud- en Nieuw Assendorp worden onderscheiden.

De Stationsbuurt bestaat uit monumentale gebouwen, vrijstaand met van oudsher grote tuinen. Het huidige Park Eekhout was zo'n vroegere tuin. Naast de oorspronkelijke woonfunctie zijn vooral de panden langs de hoofdwegen





in gebruik genomen voor gemengde functies, waarbij in toenemende mate de tuinen worden gebruikt als privé-parkeerterrein.

De bebouwing in Oud- en Nieuw-Assendorp dateert uit de periode 1890-1930. Een groot deel is individueel of als stedenbouwkundig ensemble van cultuurhistorische waarde. De structuur is compact en dicht bebouwd. Kenmerkend zijn de bijzondere hoekoplossingen en de individuele bebouwing



die de rooilijn volgt. Van oorsprong bestaat het gebied uit veel kleine arbeiderswoningen, welke nu een gemengd (stedelijk) gebruik hebben.

De oude uitvalswegen Assendorperstraat, Molenweg en de Van Karnebeekstraat worden gevormd door een aaneenschakeling van individuele en kwalitatieve bebouwing met een grote diversiteit in perceellering, hoogte en functies. De Assendorperdijk is een historisch-landschappelijk element



op de overgang van de dekzandrug naar de oorspronkelijke uiterwaarden. De straten die vanaf het zuidelijk deel op de dijk aansluiten gaan ruimtelijk omhoog en de straten vanaf de dijk bieden een doorzicht op het Park de Wezenlanden

Kamperpoort

In de Kamperpoort is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur grotendeels verdwenen door een aantal grootschalige ingrepen, waaronder de bouw van de IJsselhallen en veel recente nieuwbouw. In de nabije toekomst staat meer nieuwbouw op stapel. De oude uitvalsweg naar Kampen, de Hoogstraat, met de aaneenschakeling van individuele panden en de monumentale panden langs de Willemskade, zijn de belangrijkste overgebleven karakteristieken. Door de dynamiek van de grootschalige ingrepen is er een grote diversiteit aan functies in het gebied aanwezig.

Diezerpoort

Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie, waarbij de

historische structuur door latere inbreidingen en vernieuwing op veel plaatsen is aangetast. De bebouwing aan de Thomas à



Kempisstraat en Meppelerstraatweg (de historische uitvalsweg naar Meppel) en aan de Vechtstraat (ook een oude lijn), wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van individuele panden met diverse functies. De noordelijke rand, grenzend aan de begraafplaats en de ontsluitingswegen, heeft een groen karakter. Hier bevinden zich diverse bijzondere functies.

Bijzondere elementen

- Stationsstraat/Terborchstraat;
- Burg. Van Rooijensingel;
- Park Eekhout;
- Assendorperplein;
- Ensemble Nieuwe Vecht
- Diezerkade
- Groene singelring (zie ook gebiedsbeschrijving 11)

Beleidskeuzes

waardering

De oudere wijken worden in hoge mate gewaardeerd als stedelijk woongebied met historische structuren en

bouwstijlen en een diversiteit aan functies. De kleinschalige stedelijke structuur, de aaneengesloten rooilijnen, de architectonische details, de directe relatie van de bebouwing met de openbare ruimte en de (historische) relatie met de binnenstad zijn de belangrijkste kenmerken.

dynamiek

Op het niveau van de woning vinden vaak kleine uitbreidingen en veranderingen plaats om de bebouwing aan te passen aan de hedendaagse wooneisen. Op het niveau van de straat vinden plaatselijk nieuwe invullingen plaats ten gevolge van functieverandering.

De nabijheid van het centrum zorgt vooral langs de oude uitvalswegen voor dynamiek.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- Voor de in het bestemmingsplan aangeduide cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat er geen architectonische vormen en details verloren mogen gaan.
- De oorspronkelijke accenten in het straatbeeld, de bijzondere architectonische details, diverse kapvormen, de hoekoplossingen en de relatie met het openbare gebied vormen het uitgangspunt en de inspiratie bij het ontwerpen.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Stedenbouwkundig structuurontwerp, Beeldkwaliteitplan Katwolderplein en Vogelbuurt, Beeldkwaliteitplan Weezenlanden, Beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil en reclamebeleid. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuien wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de oudere wijken zijn de volgende criteria van belang.

Proces

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil voor zover het gelegen is in het gebied zoals aangegeven op de zone beeldkwaliteitplan. Deze stappen zijn opgenomen in de gebiedsbeschrijving voor de Binnenstad (1)

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

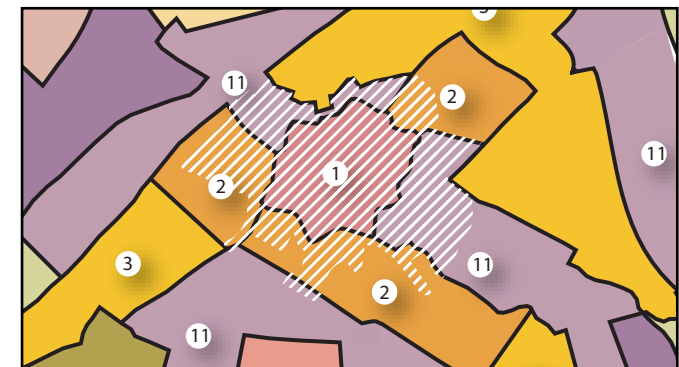
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.



Zone beeldkwaliteitplan

Oudere uitbreidingswijken (3)

Gebiedsbeschrijving



De oudere, grotendeels planmatige uitbreidingswijken zijn de Veerallee/Katerveer, Dieze Oost en -West, Wipstrik en Pierik. De wijken zijn in aansluiting op de Oudere Wijken (gebied 2) gebouwd op de relatief hoog gelegen dekzandruggen rondom de binnenstad.

De wijken worden gekenmerkt door de planmatige opzet met woningen van verschillende afmetingen. Ze sluiten aan op de ruimtelijke structuur van de Oudere Wijken (2), maar kennen door de planmatige opzet een grotere diversiteit aan openbare ruimte en straatprofielen. De opzet wordt gedomineerd door een hiërarchie in wegen en groenstructuur. De samenhang binnen de wijk wordt sterk bepaald door de scheiding van privé en openbaar: smalle straatprofielen

met een stenig karakter en woningen direct aan de straat, of brede straatprofielen met ruime groene voortuinen en lage erfafscheidingen. Verspringende rooilijnen, bijzondere hoekoplossingen en gedraaide kappen vormen de architectonische accenten.



De oude verbindingslijnen vanuit de stad zijn duidelijk herkenbaar door de bijzondere architectonische vormgeving van de bebouwing.

De oude verbindingslijnen hebben vanwege de ruime straatprofielen een belangrijke ontsluitingsfunctie gekregen. Hierdoor is de woon- en verblijfskwaliteit verminderd en hebben de woningen een gemengd stedelijk gebruik gekregen (bijvoorbeeld kantoren). Verandering van de bouwmethodiek na de Tweede Wereldoorlog heeft geleid tot een sobere uitvoering van delen van de wijken. Typerend is de herhaling van gelijke bouwmassa's en verspringing van de woonblokken als ruimtelijke accenten.

De architectuur wordt gekenmerkt door een planmatige aanpak. De vooroorlogse woningbouw kent een ambachtelijke detaillering, de naoorlogse woningbouw wordt getypeerd door systeembouw en sobere detaillering. In het algemeen zijn de kozijnen wit en wordt kleur alleen toegepast op de draaiende delen.

De woningen in één en twee lagen hebben grote kappen met overstek en bijzondere accenten aan de gevel, zoals erkers, loggia's en gedraaide kappen. De woningen hebben bijzondere metselwerkverbanden in donker rode of zandkleurige steen, en keramische dakpannen in de kleuren rood of zwart. De erfafscheidingen zijn in samenhang met de woningen ontworpen.

De naoorlogse woningen van twee lagen met kap hebben een verfijnde compositie van massa en dakvorm en een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

De bebouwing in drie of vier lagen met kap en vier lagen met een plat dak worden gekarakteriseerd door bijzondere aandacht voor de balkons, stijpunten en entree's. Het

materiaal- en kleurgebruik is overwegend eenvoudig en ingetogen.

Kenmerken

Veerallee/Katerveer

De Veerallee en de Oude Veerweg vormen van oudsher de verbinding met Katerveer. Door de ligging aan de Willemsvaart kent deze lijn een bijzondere karakteristiek met vooral monumentale villabebouwing. Langs de Veerallee is een belangrijk deel van de Willemsvaart gedempt voor



de ontsluiting van de binnenstad. Het gebied heeft hierdoor een stedelijk karakter gekregen met gemengde functies. Woningen aan de Veerallee, in de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat worden gekenmerkt door Jugendstil en Art Nouveau architectuur. De Oude Veerweg heeft een monumentaal karakter door de ruime opzet, grote voortuinen en bijzondere laanbeplanting. Ten oosten van de Veerallee, ten zuiden van de A28, ligt

Woonpark Katerveer. Dit is een nieuwer gedeelte, gebouwd vanaf 2002. Gezien de relatie met de Veerallee, ook door de jaren '30 stijl van de woningen, is dit gedeelte bij de oudere uitbreidingswijken gerekend. Het is een ruim opgezet, groen buurtje met vrijstaande woningen.

Pierik

De Pierik vormt de beëindiging van Assendorp en heeft voornamelijk een woonfunctie. De planmatige en ruime



groene opzet vormen een duidelijk contrast met Oud- en Nieuw-Assendorp. De straatprofielen verschillen in hiërarchie door verspringende rooilijnen en de toepassing van voortuinen. Kenmerkend is de hoofdas, de Hortensiastraat, die dwars op de richting van de oude ontginningslinten, de Assendorperstraat beëindigt.

Wipstrik

De Wipstrik heeft een woonfunctie met op strategische plekken in de wijk bijzondere bebouwing met stedelijke voorzieningen. De Zeeheldenbuurt, ten zuiden van de Wipstrikkerallee, bestaat vooral uit kleine arbeiderswoningen en smalle straatprofielen. De Dichtersbuurt, ten noorden



van de Wipstrikkerallee, is ruimer van opzet met grotere woningen en opvallende architectonische accenten per woonblok. De woningen zijn verfijnd gedetailleerd. De oude lijnen Herenweg, Herfterweg en Wipstrikkerallee hebben een monumentaal karakter met individuele villabebouwing met ruime voortuinen en een kenmerkende groene inrichting. De randen aan de Nieuwe Wetering en de Nieuwe Vecht hebben een bijzonder karakteristiek door de lineaire ruimtelijke werking van het water.

Dieze Oost en -West

Dieze Oost en -West worden doorsneden door de Middelweg en de daaraan gerelateerde groenzone met voorzieningen.



Dieze West is een woonbuurt met tevens een grote diversiteit aan stedelijke functies. De kleinschalige bebouwing aan de zuidelijke rand vormt een contrast met de grootschalige, solitaire bebouwing langs de Burgemeester Roelenweg, Schuttevaerkade en de Burgemeester Drijbersingel, die deel uitmaakt van gebied 11. De wijk wordt gekenmerkt door verschillende planstructuren van de diverse in- en uitbreidingen.

De bebouwing langs de historische lijnen Diezerenk en Holtenbroekerweg is gesitueerd op de gehele kavelbreedte en de rooilijn volgt het verloop van de weg. De bebouwing is herkenbaar aan het individuele karakter, de verspringende goothoogtes en verschillende dakvormen.

Dieze Oost bestaat overwegend uit een grote variatie van meergezinswoningen in diverse woonblokken in een



gevarieerde groene setting. De hoogten variëren van twee lagen met kap tot vier lagen met kap en vijf lagen met plat dak. De seriematige woonblokken langs de historische Meppelerstraatweg vormen een contrast met de individuele panden in Diezerpoort. De overgang naar de A28 en de Middelweg wordt gekenmerkt door seriematige woonblokken in een doorgaande groene ruimte.

Bijzondere elementen

- Veerallee
- Wipstrikkerallee
- Veerallee/Oude Veerweg
- Meppelerstraatweg
- Ensemble Nieuwe Vecht
- Ensemble Tesselschadestraat/Brederostraat/Wipstrikkerallee/P.C. Hooftstraat/Roemer Visscherstraat/Jacob Catsstraat/Huygenstraat

Beleidskeuzes

waardering

De planmatige opzet van de oudere uitbreidingswijken heeft geresulteerd in bijzonder gewaardeerde woongebieden. De grote diversiteit aan woningentypologieën, openbare ruimte en de samenhangende groenstructuur vormen hiervoor de basis.

dynamiek

Woningen worden door middel van kleinschalige uitbreidingen aangepast aan de veranderende woonwensen.

Door de sterke samenhang in de wijk en de planmatige opzet is de noodzaak voor veranderingen in de wijken gering.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Behouden van de samenhangende ruimtelijke structuur van de wijken en de karakteristieken van de bebouwing.

- Behouden van de samenhangende straatprofielen met verspringende rooilijnen en geïntegreerde overgangen van privé en openbaar (voor- en achtertuinten).
- Behouden van de architectonische kenmerken van de vooroorlogse woningbouw: de ambachtelijke detaillering, het eenduidig materiaal- en kleurgebruik, de diverse kapvormen met overstek en de bijzondere accenten aan de gevel.
- Respecteren van de verfijnde compositie van massa en dakvorm en aandacht voor architectonische accenten aan de gevel bij veranderingen aan naoorlogse woningen.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het monumentale karakter van de historische lijnen (Veerallee/Oude Veerweg, Herenweg, Herfterweg, Wipstrikkerallee, Diezerenk, Holtenbroekerweg).

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen, reclamebeleid. Bij het wijzigen of vernieuwen van winkelpuizen wordt getoetst aan de criteria beschreven in hoofdstuk 4.5.1.

Welstandscriteria

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Holtenbroek (4)

Gebiedsbeschrijving



Holtenbroek is een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig / zestig (wederopbouwperiode), gelegen op de lage zand- en veengebieden aan de rechteroever van het Zwarte water. De naam Holtenbroek duidt op laag en drassig land, genoemd naar het voormalige weidegebied. In deze wederopbouw periode werd in een hoog tempo vooral functioneel gebouwd en was er weinig aandacht voor de inpassing van historische bebouwing en bestaande landschappelijke elementen.



De opzet van de wijk heeft de kenmerken van de toenmalige stedenbouwkundige (CIAM) gedachte; licht, lucht en ruimte en een ruimtelijke scheiding tussen de verschillende functies; wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. De wijk is verdeeld in vier woonkwadranten, gescheiden door een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van parkstroken en omgeven door een groengebied. De straten en woonpaden in de kwadranten volgen de richting van het assenkruis en vormen een raster, waardoor alle woonbebouwing een oost-west of noord-zuid oriëntatie heeft. Langs en in de

groene gebieden zijn de wijkvoorzieningen gelegen. Aan de zuidzijde liggen de belangrijkste verkeerslijnen van Zwolle, de Zwartewaterallee en de A28. Ook langs de Zwartewaterallee liggen voorzieningen. De meest opvallende is de concentratie van schoolgebouwen van ROC Deltion College. Een overbouwung over de Mozartlaan vormt een poort als entree tot Holtenbroek.

De vier kwadranten kennen een geometrische opzet. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Elk kwadrant kent één of meerdere herhalingen van een compositie, de zogenaamde stempelpatronen. Deze composities omsluiten samen ruime openbare groengebieden, die als doorgaande elementen in de wijk aanwezig zijn. Vooral bij de westelijke kwadranten openen deze composities zich naar het omliggende landschap. In het noordwest kwadrant als opening van de stempels, in de nieuwe bebouwing van het kwadrant zuidwest als groenstroken. Holtenbroek wordt aan de westzijde en noord-oostzijde begrensd door historische netwerken, het Zwartewater en de Middelweg. Deze lijnen vormen een ruimtelijke grens, waarmee de bebouwing van Holtenbroek een duidelijk contrast vormt.

Veranderingen in de samenleving hebben tot gevolg, dat de oorspronkelijke wijkgedachte en woningtypologieën onder druk staan. Sommige complexen zijn ten gevolge hiervan vervangen door moderne bebouwing, die voldoet aan de hedendaagse woonwensen. Op een aantal plaatsen in de groenzones zijn woningen toegevoegd volgens nieuwe stedenbouwkundige opvattingen waarin gebouwen samen

een herkenbare ruimte vormen, maar wel aan sluiten op de oorspronkelijke grondgedachte.

De oorspronkelijke composities bestaan uit laag-, middelhoog- en hoogbouw met een plat dak dan wel met een zadeldak als langskap. Tijdens de bouw is veel geëxperimenteerd met industriële bouwmethoden. De gebruikte materialen zijn vooral rode en zandkleurige baksteen, zichtbare betonconstructies en keramische zwarte dakpannen. Vooral de bebouwing uit de beginperiode kenmerkt zich door bijzondere aandacht voor de detaillering van de stijpunten, entrees en balkons. De kopgevels en galerijen van de hoogbouw zijn in kleurschema's geschilderd.

Kenmerken

Kwadrant zuidwest

Dit kwadrant bestaat grotendeels uit nieuwbouw; laag-, middelhoge en hoogbouw met voornamelijk platte daken.



De hogere bebouwing staat aan de randen. Er zijn blokken woningen rondom een binnenterrein. Aan de buitenzijde lopen groenstroken. De overgang naar het Zwartewater wordt gevormd door een groenzone, waar de bebouwing zich naar richt.

Kwadrant noordwest

Dit kwadrant bestaat uit middelhoogbouw van vijf lagen met en zonder kap en hoogbouw van twaalf lagen langs de groene zones. Het middengebied bestaat uit rijenhuizen van twee lagen met een langskap.



Kwadrant noordoost

In dit kwadrant zijn de laagbouw en middelhoge bouw meer vermengd. Het kwadrant is omgeven door groenstroken, waarin zelfstandige nieuwbouwcomplexen zijn ontwikkeld met woningbouw of voorzieningen.



Kwadrant zuidoost

De noordzijde van dit kwadrant sluit aan op de ruimtelijke structuur van het kwadrant noordoost. Opvallend zijn de twee-onder-een-kap woningen langs de Middelweg en grootschalige hoogbouwcomplexen aan de zuidrand en de voornamelijk verharde openbare ruimte. In de zuid-as is een rij eengezinswoningen toegevoegd, waardoor de groenstrook het karakter van een singel heeft gekregen.



Bijzondere elementen:

- Groene assenkruis met als centraal punt Wavinvijver
- Klooienberg
- Twistvlietbrug met bedieningsgebouw
- Winkelcentrum
- Omgeving Zwartewater

Beleidskeuzes

waardering

De functionele opzet van deze wederopbouwwijk wordt vooral gewaardeerd vanwege het ruime en groene karakter van het openbare gebied. De verbeteringen van zowel de openbare ruimte als de woningen in de afgelopen jaren hebben gezorgd voor een aantrekkelijke wijk, dichtbij het centrum en het buitengebied.

dynamiek

In delen van Holtenbroek zijn de wijkopzet en de woningtypologieën aangepast aan de hedendaagse woonwensen. Daarbij is een nieuw beeld ontstaan, aansluitend op de oorspronkelijke opzet. Voor de komende jaren is de wijk in een rustiger vaarwater.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren en versterken van de doorgaande openbare groengebieden en parkstroken.
- Respecteren van de geometrische opzet van de kwadranten met hoog- en laagbouw en de ruimtelijke compositie van de bebouwing en de groengebieden.
- Versterken van de verscheidenheid aan woonvormen en het individuele karakter van de woningen.
- Er is ruimte voor individuele aanpassingen binnen de collectieve woonvormen, met behoud van de ruimtelijke compositie.
- Respecteren van architectonische details als stijppunten, entrees en balkons bij renovatie en vernieuwing. Bijzondere aandacht voor het verbeteren van grote, dichte gevelvlakken.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen, reclamebeleid

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.

- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij verbouw of renovatie krijgt de detailering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen

Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de openbare ruimte.

Aa-landen (5)

Gebiedsbeschrijving



Aa-landen is een uitbreidingswijk, gebouwd vanaf 1970 in het voormalige weidegebied in aansluiting op de wijk Holtenbroek. De wijk is opgebouwd uit vier delen en is omgeven door delen van het oorspronkelijke agrarische landschap en het groengebied langs het Zwartewater. Het oorspronkelijke landschap vormt de basis voor de samenhangende groenstructuur in de wijk. De randen van de wijk zijn zorgvuldige ingepast in het omringende landschap.

De wijk wordt gekenmerkt door de menselijke schaal van de woonbuurten. De woningen zijn vooral gericht op gezinshuishoudens en bestaan hoofdzakelijk uit laagbouw, met een grote diversiteit aan woningtypen. De woningen zijn veelal geclusterd in woonerven in een samenhangende groenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken

van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woningen, verspringende rooilijnen en de ligging aan doodlopende woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straatzijde. De wijkvoorzieningen zijn centraal gelegen langs de hoofdontsluitingsweg, de Rijnlaan, en hebben een zelfstandig karakter.

De wijk Aa-landen wordt deels doorsneden door de stadsring. De Rijnlaan, aantakkend op de stadsring, is de hoofdentree van de wijk. Bij de aanleg van de Middelweg is de Waallaan doorgetrokken als tweede entree voor de wijk. Door de zelfstandige en naar binnen gekeerde opzet van de woonbuurten heeft de toenemende betekenis van de ontsluitingswegen nauwelijks geleid tot veranderingen in de woonbuurten.

De woonbuurten onderscheiden zich door de verkaveling en de architectuur. De laagbouw wordt gekenmerkt door twee bouwlagen met diverse kapvormen, veelal een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en de berging. Kenmerkend zijn het gebruik van baksteen, houten gevelelementen, betonpannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals betonnen lateien. De in de wijk beperkt aanwezige hoogbouw heeft een sobere uitstraling en platte daken.

Kenmerken

Aa-landen zuid

Aa-landen zuid bestaat voor de helft uit hoogbouw. De structuur vertoont overeenkomsten met de wijk Holtenbroek: een rechtlijnig stratenpatroon en ruimtelijke composities van hoog- en laagbouw rondom openbare groengebieden. Typerend is de duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied en de clustering van garage's langs de openbare ruimte.



Aa-landen midden

Aa-landen midden bestaat uit herkenbare woonbuurten met bijzondere woonexperimenten uit de jaren '70. De architectuur van deze woonbuurten is divers. Elke



cluster woningen vormt een ruimtelijk en architectonisch samenhangend geheel.

Aa-landen noord en oost

In de latere fasen van de ontwikkeling van de wijk verdween het accent op herkenbaarheid van de diverse woonbuurten. De woonbuurten Aa-landen noord en oost zijn anoniemer van karakter en de woningen zijn eenvoudiger van opzet in materiaalgebruik en detaillering. De randen van deze buurten worden vooral bepaald door de kwaliteit van het landschap en de groenstructuur.



oorspronkelijke agrarische landschap. De clusters bestaan uit vrijstaande woningen op ruime kavels met een parkachtige en informele opzet: smalle woonstraten met een groene berm en groene erfafscheidingen. Elk cluster heeft een min of meer eigen architectonisch karakter.

Bijzondere elementen

- Terraswoningen aan de Dobbe
- Kregenbuurt, woningen Stegeman
- Groenstructuur
- Winkelcentrum

Beleidskeuzes

waardering

De schaal en de herkenbaarheid van de woonbuurten, de samenhangende groenstructuur en de bijzondere relatie met het omliggende landschap, maken de Aa-landen tot een hoog gewaardeerd woongebied.

dynamiek

Vanwege de hoge waardering van het woonklimaat verhuizen de bewoners niet snel, maar worden woningen middels kleinschalige uitbreidingen aangepast aan de veranderende woonwensen.

Beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Behouden en versterken van de samenhangende groenstructuur als basis voor de verkavelingopzet en de architectuur van de woonbuurten.

- De ruimtelijke en architectonische eenheid van een cluster woningen is het uitgangspunt voor een individuele bouwopgave binnen dat cluster.
- Verbeteren van de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het inzetten van architectonische accenten op blinde gevels.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.



Berkum-Brinkhoek

Berkum-Brinkhoek is een cluster van 4 woonbuurten rond een oud boerenerv, omgeven door delen van het

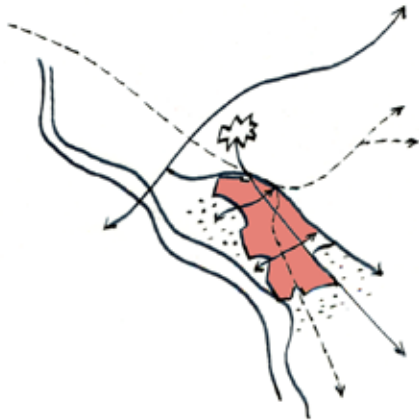


Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Zwolle-Zuid (6)

Gebiedsbeschrijving



De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid is vanaf de jaren '80 gebouwd op een langgerekte dekzandrug en op de overgang naar het rivierkleigebied langs de IJssel. Tussen de oude ontginningslinten en uitvalswegen liggen de verschillende deelgebieden. De IJsselallee en de spoorlijn vormen een barrière naar de binnenstad. Deze netwerken vormen samen de ruimtelijke scheiding in het gebied. Kenmerkend voor Zwolle-zuid is de ligging in het landschap. De zuidelijke rand van het gebied wordt geheel begrensd door het rivierkleigebied en de IJssel.

Het gebied is ontwikkeld in twee delen rondom de oude kernen Ittersum en Schelle. Het eerste deel bestaat uit de deelplannen Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden en wordt vooral gekenmerkt door een woonervenstructuur. Het tweede deel is ontwikkeld in de latere jaren tachtig en negentig en bestaat uit de

deelplannen Oldenelerlanden, Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek.

De oude linten en uitvalswegen zijn gehandhaafd, maar op een aantal plaatsen aangetast en abrupt doorsneden door de nieuwe infrastructuur. Het oorspronkelijke landschap heeft nauwelijks invloed gehad op de stedenbouwkundige verkaveling. De zuidelijke rand is ingepast in het rivierkleilandschap en vormgegeven met diverse vrijstaande bebouwing en parken.

De verkeersroutes in Zwolle-Zuid zijn strikt hiërarchisch opgebouwd. De intensiteit van de netwerken van spoor en



stads- en wijkwegen hebben geleid tot een sterke ruimtelijke zonering tussen de woonbuurten.

De wijk is opgezet met doorgaande voetgangers- en fietsroutes en woonstraten. Deze routes rijgen de verschillende buurten aaneen. Doorgaande autowegen binnen de buurten ontbreken. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet is de doorgaande waterstructuur, die tot inzet van de diverse woonbuurten is gemaakt. De doorgaande fietsroutes zijn veelal gekoppeld aan de waterstructuur en de oude linten. Deze structuren van lange lijnen zijn belangrijke dragers van de openbare ruimte. Aan de waterlopen komen bijzondere woningtypologieën voor langs stenige kades en groene singels, soms met achtertuinen met terrassen aan het water. De diverse plandelen zijn ontwikkeld als zelfstandige woonbuurten met een complexe en soms ook wat onoverzichtelijke structuur. De openbare ruimte in de woonbuurten is grillig vormgegeven en wordt sterk bepaald door verspringende rooilijnen en verspringende oriëntatie van de woningen, aangrenzende voor- en achtertuinen, blinde kopgevels en parkeervoorzieningen.



De bebouwing in de buurten Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden is overwegend uitgevoerd in twee lagen met verschillende kapvormen, veelal een variatie op een asymmetrisch zadeldak. De variatie in de dakvorm ontstaat door de schakeling van de woningen en doorstekende uitbouwen voor de entree en berging. Kenmerkend zijn de materialen licht rode baksteen, houten gevelelementen, betonnen dakpannen en zichtbare constructieonderdelen, zoals betonnen lateien. De hoogbouw heeft een sobere uitstraling en heeft vooral platte daken.

De bebouwing in Schellerbroek, Schellerlanden bestaat veelal uit twee lagen met zadeldak. De woningen hebben metselwerk in wildverband met lichte en zandkleurige baksteen en betonsteen. De zadeldaken zijn veelal gedekt met betonpannen in de kleuren donker bruin/grijs en rood. De bebouwing in Oldenelerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek presenteert zich duidelijk aan de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en rijenhuizen van twee en drie lagen met diverse kapvormen of met plat dak. De woningen zijn veelal samengestelde volumes met bijzondere architectonische accenten en divers materiaal- en kleurgebruik.

Kenmerken

Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden

Dit zijn zelfstandige woonbuurten met een kenmerkende woonervenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woning, verspringende rooilijnen en de ligging aan kronkelige woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straat. Het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwing toont weinig samenhang. Direct aansluitend aan de binnenstad en rondom de

wijkvoorzieningen in Ittersumerlanden zijn enkele hogere appartementencomplexen gelegen.



Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerlanden, Oldenbroek en Ittersumerbroek

De uitbreidingen van de latere jaren tachtig tonen eerst een neutraal kleurgebruik en hebben routes met zicht op bijzondere elementen en het landschap. Bijzonder is de Provincie-route met oriëntatie op de Peperbus en de centrale Harculo. De bebouwing uit de jaren negentig heeft een thematische opzet, waarbij elke cluster een eigen expressie en opzet heeft. De laatste uitbreiding is in het plan Hanzeland. Dit deel bestaat uit stedelijke woonbebouwing, gelegen aan het water met bijzondere parkeervoorzieningen.



Oude linten

De Schellerweg, de Schellerbergweg/Schellerallee, de Zwarteweg en de Oude en Nieuwe Deventerweg zijn herkenbaar aan de laanbeplanting, de individuele woningen van één laag met een A-kap dwars op de weg uit de jaren dertig en de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Deze lijnen vormen de verbindingen met de binnenstad, de landgoederen en het landschap.



Schelle, Schellerhoek

De landelijke bebouwing van het voormalige lint Schelle is ingepast en begeleidt de belangrijke fietsroute naar de binnenstad en het station. Opvallend is de invulling van de oude percelen achter de lintbebouwing met kleinschalige nieuwbouwclusters, met een individueel en landelijk karakter.

Ittersum

Voormalig lint, gelegen aan de uitvalsweg vanuit Zwolle naar Deventer. Het dorp Ittersum is in de jaren zestig uitgebreid met woningen van de centrale Harculo, evenals de woningen aan de Prof. Veldmanweg. De wijk heeft een duidelijke hiërarchische opbouw en een ruim opgezette groenstructuur in samenhang met de aangrenzende tuinen. De woningen bestaan uit eenvoudige bebouwingsblokken van twee lagen met zadeldak.

Bijzondere elementen:

- knooppunt Schellerallee
- oude linten en uitvalswegen
- winkelcentra

Beleidskeuzes

waardering

De uitbreidingswijk Zwolle-Zuid wordt gewaardeerd als grootschalige woonwijk in de luwte van de stad en vanwege de ligging grenzend aan het landelijke gebied. De plandelen bezitten een goede algemene ruimtelijke kwaliteit met weinig zwakke plekken. Positief is het onderscheid in architectuur van de verschillende plandelen. Belangrijk zijn de menselijke schaal, de diverse zelfstandige woonbuurten, de doorgaande waterstructuur en de doorgaande fietsroutes.

De waterstructuur en de oude linten vallen veelal samen met de doorgaande fietsroutes naar het centrum. Deze drie elementen zijn dragers van de openbare ruimte van geheel

Zwolle-Zuid. De autowegen nemen een eigen positie in en hebben voor de openbare ruimte nauwelijks betekenis.

dynamiek

De dynamiek in dit stadsdeel concentreert zich op het niveau van de voorzieningen: het winkelcentrum, de scholen en andere (commerciële) voorzieningen. De woonbuurten in Zwolle-Zuid kennen een lage dynamiek. Door kleinschalige uitbreidingen worden woningen aangepast aan veranderende woonwensen.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Verbeteren van de ruimtelijke en/of functionele koppeling van de stedelijke voorzieningen op de stadswegen en van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Behouden en verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen de openbare “lange lijnen” en de bebouwing.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de oude linten en uitvalswegen.
- Respecteren van de ruimtelijke opzet van de diverse woonbuurten en de relatie met de water- en groenstructuur.
- Respecteren van de thematische architectuur van de woonbuurt bij het uitbreiden van woningen.
- Verbeteren van de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het inzetten van architectonische accenten op blinde gevels.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Verbeteren van de oriëntatie van stedelijke voorzieningen op de stadswegen.
- Verbeteren van de oriëntatie van de wijkvoorzieningen op de wijkwegen.
- Gebouwen gelegen aan de doorgaande waterlopen en de doorgaande fietsroutes zijn of worden hierop georiënteerd. Bij achtertuinen dient de groenstructuur te worden gehandhaafd.
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

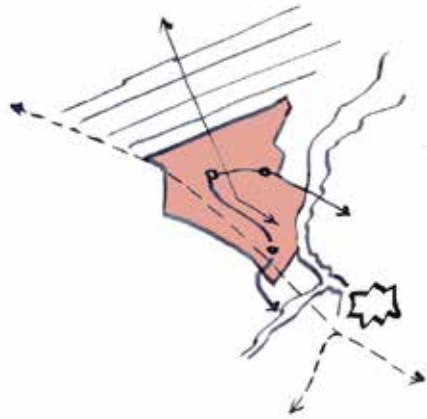
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- Bij verbouw of renovatie krijgt de detaillering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Stadshagen (7)

Gebiedsbeschrijving



Stadshagen is een uitbreidingswijk gebouwd vanaf eind negentiger jaren (VINEX-locatie) in de polder Mastenbroek. De polder is een open, laaggelegen veenweidegebied. Een deel behoort al vanaf de middeleeuwen toe aan de stad Zwolle.

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de integrale ontwikkeling van de water- en groenstructuur, de ontsluiting, de verkaveling en de woningcategorieën. De oude lijnen in het landschap, de Oude Wetering (als groenzone) en de Werkerlaan (als strategische zone), zijn als dragers gebruikt voor het stedenbouwkundig plan. Op de samenkomst van deze nieuwe zones ligt het voorzieningencentrum van de wijk. De woonbuurten liggen als een waaier om het centrum en zijn als samenhangende clusters ontwikkeld. Binnen de woonbuurten zijn op strategische plekken woningen gebouwd met extra volume, die kunnen transformeren tot kleine

bedrijven of werkplekken (atelier) aan huis. De overgangen van de woonbuurten naar de stad en het landschap worden



geaccentueerd door appartementencomplexen en bijzondere woningtypologieën.

De woonbuurten zijn gebaseerd op de hedendaagse woonwensen: goede bereikbaarheid met de auto, voldoende parkeerplaatsen, eengezinswoning met tuin en herkenbaarheid van eigen buurt en woning. De hoofdontsluiting is ruim van opzet en bestaat uit brede profielen die worden begeleid door rijzige bebouwing, waarbij de hoeken extra geaccentueerd zijn. De woonbuurten hebben verschillende parkeeroplossingen, zoals op straat, op eigen terrein en op parkeerpleinen. De samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is nadrukkelijk ontworpen en typerend voor de woonbuurten.

De woningen zijn clusters van diverse woningtypen die als een herkenbare identiteit ontworpen zijn, met een grote samenhang in materiaal en kleurgebruik. Kenmerkend zijn de experimenten met diverse materiaalsoorten, de accenten op de hoeken en de bijzonder dakvormen. Het is overwegend baksteen, hout en keramische pannen in diverse kleuren en toepassingen. De oudere deelgebieden kennen veel sobere rijtjes met platte daken. De nieuwere delen hebben meer kappen en vrijstaande woningen, waarvan een deel is uitgegeven als zelfbouwkavel.

De overgangen van openbaar naar privé krijgen extra aandacht in Stadshagen. Waar de achtertuinen van





hoekwoningen grenzen aan de openbare ruimte zijn tuinmuren of andere duurzame afscheidingen ontworpen. Ook voor de begrenzings van voortuinen zijn duurzame afscheidingen ontworpen om zo eenheid in het beeld te krijgen.

Kenmerken

Er zijn verschillende wijkdelen (Schoonhorst, Milligen, Frankhuis en Werkeren) en buurten daarbinnen, met ieder een eigen verkaveling en clusters van woningtypen met een eigen identiteit. In de toekomst komen daar de wijkdelen De Tippe, Breecamp (Oost en West) en Breezicht bij. Naast deze wijkdelen en buurten zijn er een aantal afwijkende plekken:

Strategische zone: de Werkerlaan

De strategische zone is gelegen langs de Werkerlaan, een oude verkavelinglijn van de polder Mastenbroek. De zone heeft een flexibele opzet, wat een verandering van de huidige functie en transformatie van de ruimtes mogelijk maakt. Deze zone zal gaan doorlopen in het nieuw wijkdeel De Tippe.

Centrum 'het Huis van Stadshagen'

Het centrum, "Het Huis van Stadshagen", bestaat uit een combinatie van wijkvoorzieningen (commercieel, sociaal,

cultureel en recreatief) met woningen erboven, waardoor een stedelijk karakter ontstaat op het knooppunt van de Wetering- en de Strategische zone.

De Weteringzone

De Weteringzone heeft een landschappelijke inrichting en vormt de aansluiting op de polder Mastenbroek. Deze zone bestaat uit recreatieve voorzieningen, scholen en grote terpen met meerdere vrijstaande woningen.



Frankhuis

De buurtschap Frankhuis heeft een strategische en markante ligging aan het Zwartewater en het Zwolle-IJsselkanaal en de dijken daarlangs. De bebouwing is divers: woningen, kleine bedrijven, een school, een oud buiten, een woonschepenhaven. Tegen de dijk ligt Park Frankhuis. Nieuwe bebouwing grenst deels aan het Zwarte water. Vooral bij de Twistvlietbrug wordt zo een relatie tussen Stadshagen en de bestaande stad gelegd.



Havenzate Werkeren

De voormalige havezate Werkeren ligt in de knik van de Oude Wetering en de Riete. Het vormt de beëindiging van de

Werkerlaan. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde wordt het gebied gehandhaafd.

Scholtensesteeg

De zone langs de Scholtensesteeg kent een bijzondere bebouwing gericht op een combinatie van wonen en bedrijvigheid.

Vrij Werkeren ("vlek 18")

De driehoek aan de noordwest zijde van Werkeren, tegen de Stadshagenlaan aan, is een gebied voor zelfbouw zonder welstandsregels.

Stadsranden

De oostelijke rand wordt gevormd door het Zwarte Water en is gemarkeerd door de Mastenbroekerbrug en markante hoogbouw, die de overgang naar de stad accentueren. De westelijke en noordelijke randen vormen de overgang naar respectievelijk het landschap van de IJssel en van de polder Mastenbroek. In beide gevallen is de rand voor een belangrijk deel bepaald door de geluidswallen van de Hasselterweg. In beide gevallen is het streven om op een plek een open relatie tussen stad en landschap te maken. Bij de noordelijke stadsrand is dat sowieso het geval bij de Weteringzone, waar de Hasselterweg door een tunnel gaat. Naast de 'openingen' kunnen accenten van bebouwing de ligging van de stad herkenbaar maken.



Bijzondere elementen:

- Frankhuis
- Werkeren
- Oude Weteringzone
- Milligerplas
- Winkelcentrum/park

Beleidskeuzes

waardering

De woonwijk Stadshagen wordt in hoge mate gewaardeerd door de integrale stedenbouwkundige opzet, die volledig aansluit bij de hedendaagse woonwensen. Veelal ruime eengezinswoningen met grote tuinen en samenhangende woonbuurten.

dynamiek

Bij diverse woningtypen zijn mogelijke uitbreidingen als optie op voorhand aangegeven om de samenhang te kunnen handhaven.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing voor bestaande bouw is regulier. Voor de nieuwbouw in de nog uit te leggen deelgebieden worden bij de uitwerkingsplannen aanvullende beeldkwaliteitseisen vastgesteld.
- Respecteren van de ruimtelijke samenhang van de wijk met het omliggende landschap.
- Behouden en versterken van de onderscheidende kenmerken van de diverse zones.
- Respecteren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de wijk. De stedenbouwkundige structuur vormt de basis voor ruimtelijke accenten.

- Respecteren van het architectonische concept door aan te sluiten bij de vorm en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen.
- Respecteren van de typerende samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Een klein deel van Stadshagen, de driehoek tussen deelgebied Werkeren en de Stadshagenallee (Vrij Werkeren), is welstandsvrij.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- De entreezijde van de woning is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- Bij wijziging van de kapvorm de samenhang binnen de betreffende cluster van woningen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.

- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn de stijlkenmerken, het materiaal en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij verbouw of renovatie krijgt de detailering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Westenholte en Berkum (8)

Gebiedsbeschrijving



De historische dorpskernen Westenholte en Berkum zijn ontstaan omstreeks de veertiende eeuw op zandruggen. De dorpen zijn vanouds agrarische nederzettingen met verspreide bebouwing op de hogere delen van het landschap.

Beide dorpen worden gekenmerkt door het ontbreken van een echte dorpskern en uitbreidingswijken uit diverse periodes vanaf de jaren vijftig. Deze wijken hebben een ruime opzet en een groen karakter. Kenmerkend is enerzijds de bijzondere ligging in het agrarische landschap en anderzijds de aangrenzende uitbreiding van de stad Zwolle, die geleidelijk de ontwikkeling van deze dorpen heeft ingehaald.

Door de groei van de uitvalswegen van de stad Zwolle is de agrarische functie van de dorpen vanaf de zestiger jaren verschoven naar een woonfunctie aan de rand van de stad.

De diverse kleine uitbreidingswijken bestaan uit eengezinswoningen van diverse typologieën en vormen

afzonderlijke architectonische clusters. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap, uitgevoerd in baksteen en rode of zwarte dakpannen. De oorspronkelijke bebouwing en enkele oude lijnen zijn opgenomen in deze uitbreidingen. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit boerderijen van één laag met een dwarskap en wolfseind. De bebouwing langs de oude lijnen bestaat uit individuele woningen van één laag met een dwarskap uit de jaren dertig. Bijzondere voorzieningen, zoals een zorgcentrum, vormen vaak een contrast met de kleine schaal van deze dorpen.

Kenmerken

Westenholte

Westenholte is een agrarische nederzetting bestaande uit verschillende hoeven met elk een eigen kamp, die verspreid in de omgeving liggen (hoevenzwermdorp). Bij de ontwikkeling van het dorp heeft het kasteel Voorst (afgebroken in 1362) een rol gespeeld. Sommige hoeven zijn gebouwd op de aanwezige



zandkoppen en zijn vanwege de hogere ligging in het dorp te herkennen.

Het dorp bestaat uit een oud en een nieuw deel, gescheiden door een groen gebied met doorgaande fietspaden, scholen en het Stinspark. Het nieuwe deel heeft een woonervenstructuur. De overgang van Westenholte naar het landschap wordt gevormd door een parkrand.

Berkum

Berkum is een agrarische nederzetting, waarbij de boerderijen verspreid langs verscheidene essen liggen (essenzwermdorp). Naast de oude boerderijen zijn de oude



lijnen met individuele bebouwing herkenbaar aanwezig. De noordelijke rand wordt begrenst door de A28 en de Kranenburgweg, waar diverse kleinschalige bedrijven zijn gevestigd. De andere randen grenzen aan het landschap, waarbij de rivierdijk van de Nieuwe Vecht en het Oude - en Nieuwe Verlaat bijzondere elementen zijn.

Bijzondere elementen:

- Stinspark (voormalige kasteelplaats, archeologisch monument)
- Ensemble Nieuwe Vecht met Schutsluis Nieuwe Verlaat
- winkelcentra

Beleidskeuzes

waardering

Het landelijke karakter van de voormalige agrarische nederzettingen maken Westenholtte en Berkum tot zeer gewaardeerde woondorpen aan de rand van de stad Zwolle.

dynamiek

De groei van de stad Zwolle veroorzaakt veranderingen aan de randen van Westenholtte en Berkum. Daarnaast is er de behoefte om voor de eigen gemeenschap woningen te bouwen.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren van het dorps karakter en de zelfstandige ligging aan de rand van de stad en het landschap.
- Behouden van het ruimtelijke karakter en de oorspronkelijke kenmerken van de agrarische nederzettingen en de bebouwing.
- Respecteren van de karakteristieken van de uitbreidingswijken uit diverse periodes vanaf de jaren vijftig.

- Versterken van de overgang van de dorpsranden naar het landschap.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.
- Aan de dorpsranden dient de plaatsing bij te dragen aan het groene karakter van de omgeving.

Massa en vorm

- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detailtering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Toe te passen materialen en kleuren aan de randen van de bebouwde kom mogen niet contrasteren met het groene landschap.

Wijthmen en Windesheim (9)

Gebiedsbeschrijving



Wijthmen en Windesheim zijn kleine dorpskernen met kleine uitbreidingen in het landelijke gebied. Deze van oorsprong agrarische kernen zijn ontstaan op hoger gelegen zandruggen in het landschap. Tussen het ontstaan van de kernen en het landschap is een sterke relatie.

De agrarische bebouwing is gelegen op de hogere delen, langs de randen liggen de wegen. De kern is ontstaan op de kruising van de wegen. De latere uitbreidingen zijn ontwikkeld langs de wegen en op lager gelegen delen. De dichtheid van de bebouwing is laag. Vanuit de kern is de zichtrelatie met het landschap zeer sterk en zijn de hoogteverschillen goed zichtbaar.

Verandering van het belang van de landbouw en van de rol van het vroegere klooster in Windesheim hebben geleid

tot functieverandering binnen de kernen. De ligging aan respectievelijk de N35 en de N337 maken de kernen zeer geschikt als landelijke woonplaats. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit monumentale boerenhoeven van één laag met bijzondere kapvormen van riet of schilddaken met zwarte pannen en metselwerkdetails. De latere uitbreidingen bestaan, naast vrijstaande bebouwing, uit geschakelde - en rijenwoningen. De uitbreidingen vallen op door het planmatige karakter. Zij wijken duidelijk af van de landelijke bebouwing. Het landelijke karakter komt gedeeltelijk tot uiting door een groene inrichting van de openbare ruimte, die ontstaat door gerende (schuine) rooilijnen en de ruime voortuinen. De geschakelde - en rijenwoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak en baksteen met een sobere detaillering. De vrijstaande bebouwing bestaat uit één laag met zadeldak, met dakhellingen die afwijken van de historische bebouwing.

Kenmerken

Wijthmen

De oorspronkelijke concentratie van agrarisch bebouwing is ontstaan op een dekzandrug. Ter hoogte van de kruising van de Heinoseweg en de Kroesenallee is een kern ontstaan.



Mede door het belang van deze wegen is de kern verder uitgegroeid tot een dorp. De grootste uitbreiding dateert uit de zestiger jaren en is ontwikkeld aan de rand van de kern op de Strampesch. In de afgelopen 10 jaar heeft er een beperkte uitbreiding plaatsgevonden.

Windesheim

De oorspronkelijk hoeven zijn gebouwd op een rivierduin. Ter plekke van een van de hoeven werd in de 14e eeuw een klooster gebouwd. De kern ontwikkelde zich direct aan de





hoofdweg. Ten westen van het rivierduin is op lager gelegen gronden in de jaren zestig een planmatige uitbreiding gerealiseerd. De afgelopen jaren heeft zich nog een heel beperkte uitbreiding van de kern plaatsgevonden

Bijzondere elementen:

- Ensemble NH kerk te Windesheim (rijksmonument)

Beleidskeuzes

waardering

De bijzondere ligging in het agrarische landschap maken Wijthmen en Windesheim tot gewaardeerde kleinschalige landelijke woonplaatsen in de nabijheid van de stad Zwolle.

dynamiek

De functieverandering van het agrarische landschap heeft geleid tot een ander gebruik van de bebouwing en tot

een groeiende vraag om de woonfunctie van de kernen te versterken.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Respecteren van het landelijke karakter en de ligging in het landschap.
- Behouden van de sterke zichtrelatie met het landschap en van de landschappelijke hoogteverschillen.
- Behouden van de historische structuur en de karakteristieke bebouwing.
- Bij nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de gebouwde omgeving de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: bestemmingsplannen en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.

- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieke zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Stedelijk landschap (10)

Gebiedsbeschrijving



Het stedelijke landschap bestaat uit de landschappen van het Engelse Werk, de Kranenburg/Agnietenberg, het landgoed Zandhove en de Vechtcorridor Noord. De gebieden zijn gelegen op de relatief hogere delen in het landschap aan de stadsrand van Zwolle en de Vechtcorridor Noord in het bijzonder in het Vechtdal

De gebieden bestaan grotendeels uit een landschapspark met historische relikten. Zij hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Rondom deze landschapsparken, in de randen, zijn diverse stedelijke en recreatieve functies gelegen. De gebieden worden gekenmerkt door een groen karakter van hoge kwaliteit. Zij worden intensief gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Naast de oorspronkelijke bebouwing, waaronder uit boerderijen en gebouwen met bijzondere functies, zijn er diverse vrijstaande woningen gesitueerd. De bebouwing

is veelal gelegen langs de oude lijnen grenzend aan de landschapsparken en is architectonisch en landschappelijk ingepast.

De bebouwing bestaat deels uit cultuurhistorische complexen, boerderijen met rieten kap en wolfseind en monumentale vrijstaande villa's in twee lagen met bijzondere kapvormen. Het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing is divers door de verschillende bouwstijlen.

Kenmerken

omgeving Engelse Werk

Het Engelse Werk is aangelegd als Engels Landschapspark op de voormalige schans, Het Nieuwe Werck. Door de aanleg van het Spoolderbos is het Engelse Werk verbonden met de Spoolderberg. De westrand van het gebied wordt gevormd door een natuurontwikkelingsproject en de IJssel, de noordzijde door de bomenlaan langs de Oude Veerweg, met



vrijstaande monumentale bebouwing.

omgeving Kranenburg/Agnietenberg

De begraafplaats Kranenburg (voormalige havezate) is opgezet als landschapspark, waarin bebouwing als losse objecten is opgenomen. Kranenburg wordt geleidelijk

uitgebreid met nieuwe delen. De begraafplaats Bergklooster kent een lange geschiedenis, die teruggaat tot het klooster wat hier ooit stond. Het is ook een groene begraafplaats,



maar met de soberder uitstraling van de traditionele dodenakker. De Agnietenberg is een op een rivierduin gelegen bos met diverse recreatieve functies. De oostelijke rand wordt gevormd door het buurtschap Berkum Bruggenhoek, gelegen op een hoge dekzandrug. De oorspronkelijke lintbebouwing,

bestaande uit boerderijen, wordt afgewisseld met gevarieerde vrijstaande bebouwing.

omgeving Landgoed Zandhove

Het voormalige Landgoed Zandhove is ontstaan op een hoger gelegen deel in het landschap, grenzend aan de laaggelegen weidegrond, de Zwolse Mars. Het landgoed is omgevormd in de Engelse landschapsstijl en de monumentale bebouwing is nu in gebruik als verpleeghuis. Rondom het landgoed staan diverse jaren dertig boerderijen, waaronder rijksmonument de Oude Mars (gesloten hoevetype). Kenmerkend voor de vroegere boerderijen behorend bij het landgoed waren de luiken in de kleuren blauw en geel. De gronden bij de voormalige boerderij De Oude Mars zijn bestemd voor de



bouw van 100 vrijstaande woningen in het topsegment. De inrichting van de openbare, groene ruimte sluit aan op het landgoed.

omgeving Vechtcorridor Noord

De huidige stedenbouwkundige opbouw van het plangebied wordt gekenmerkt door allerhande ontwikkelingen sinds de industriële revolutie, die diepe sporen heeft achtergelaten in het oorspronkelijke slagenlandschap ter weerszijden van de oorspronkelijke Hessenweg, die één van de oudste grote oost-west verbindingen in ons land was. Vanaf 1810 werd gegraven aan de Dedemsvaart. Door dit kanaal werden de grote veengebieden op de grens van Overijssel en Drenthe ontsloten. Tussen Berkum en De Lichtmis werd in 1832 het Lichtmiskanaal gegraven, waardoor Zwolle een aansluiting kreeg op de Dedemsvaart. De negentiende-eeuwse sluis- en brugwachterswoning is nog aanwezig. De spoorverbinding naar Groningen, de ombouw tot drukke N 340, de nieuwe A 28 en de komst van Hessenpoort brachten het plangebied in een landschappelijk isolement, waarbij het stroomgebied van de Vecht en de resterende percelen een onsamenvangende corridor vormt tussen de zich ontwikkelende stad Zwolle en Hessenpoort. Het agrarisch gebruik is hierbij grotendeels in handen gekomen van hobbyboeren en oude boerderijen zijn in gebruik als woonhuis. Er is gepoogd meer landschappelijk samenhang in de corridor te brengen door de aanleg van bos-coulissen. De staat van onderhoud hiervan is voor verbetering vatbaar.



De op 10 maart 2014 vastgestelde structuurvisie VCN beoogt, dat het plangebied de nieuwe entree tot het Vechtdal en de stad Zwolle en Hessenpoort wordt. De te verleggen N340 doorsnijdt het gebied tussen de oude Hessenweg en Hessenpoort en wordt zorgvuldig in het landschap ingepast. Hiermee ontstaan er nieuwe ontwikkelkansen, zoals versterking van landschap, recreatie en natuur in de periode 2015 (start aanleg struinwaard) tot uiterlijk 2023 (oplevering N340 en af te schalen Hessenweg).

Bijzondere elementen

- Katerveersluis
- Landgoed Zandhove
- De Oude Mars
- Het Engelse Werk
- Begraafplaats Bergklooster
- Begraafplaats Kranenburg
- Huize Dijkzicht
- Beeldenpark Anningahof
- Dijkmoment Kromme Kolk (camping Vecht & Zo)

Beleidskeuzes

waardering

De bijzondere combinatie van landschapspark, de cultuurhistorische waarden, alsmede de bestaande en toekomstige recreatieve functies aan de rand van de

stad, maken de gebieden tot zeer hoog te waarderen verblijfsgebieden.

dynamiek

Het intensieve gebruik van de gebieden legt druk op de bestaande waarden van het gebied. Nieuwe natuur- & landschapsbouw, zoals in de Vechtcorridor Noord, zorgt voor meervoudige waardencreatie met meer samenhang, herkenbaarheid en verscheidenheid.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Behouden van de landschapsparken met historische relict en de cultuurhistorische bebouwing.
- Behouden van het openbare en groene karakter van het stedelijke verblijfsgebied.
- Versterken park- of boskameropzet van de gebieden met bijzondere architectonische en landschappelijke elementen.
- Respecteren van de typerende kenmerken van de bestaande woonbebouwing.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Oude Mars en reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De plaats van de bebouwing draagt bij aan het groene dan wel bosachtige karakter van de omgeving
- Bij nieuwbouw zijn de perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving richtinggevend. alsmede in het bestemmingsplan gegeven rooilijn en richting van een bebouwingsvlak.

- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving en het groene karakter van de gebieden zijn het uitgangspunt bij het uitbreiden of vervangen van de bebouwing.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie zijn de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken als hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij verbouw of renovatie krijgt de detailering eenzelfde mate van aandacht als bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen

Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met de groene omgeving.

Gemengde zones (11)

Gebiedsbeschrijving



In de gemengde zones van de stad bevinden zich kantoren, bijzondere gebouwen en voorzieningen, groengebieden en woonbebouwing. Deze zones zijn overwegend nattere gebieden of overgangszones van droog naar nat (waterlopen en weteringen). De dynamiek is sterk afhankelijk van de ligging aan de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen. De ontsluitingskwaliteit van deze netwerken bepaalt het belang van deze zones: van nationaal, regionaal, of stedelijk belang. Door de veranderende betekenis van deze netwerken veranderen de gebouwen en de functies mee. De randen van deze gebieden vormen overgangszones, waar de dynamiek vaak een contrast vormt met de aangrenzende gebieden.

De context van de individuele gebouwen en functies bepaalt veelal de ruimtelijke structuur en het gebruik van het gebied. De samenhang in het gebied is afhankelijk van de ontsluitingsroute en het gebruik van de openbare ruimte. De

bebouwing is divers in gebruik en oriëntatie en wisselt sterk in grootte en hoogte. De schaal van de bebouwing, zowel horizontaal als verticaal, wordt bepaald door de ligging in de totale stedelijke structuur. Belangrijk is de identiteit en uitstraling van het gebouw en de relatie met de openbare ruimte.

Kenmerken

Park De Wezenlanden en omgeving: stedelijke dynamiek

De landschappelijk ondergrond is de basis voor het karakter van het gebied. Het park is gelegen in de voormalige uiterwaarden. Rond het park op de overgangen naar de



hogere gebieden zijn diverse gebouwen in een groene omgeving gesitueerd.

Het overgangsgebied naar de Assendorperdijk bestaat uit bijzondere bebouwingsvormen, zoals de Zaagtandwoningen, in een groene omgeving met doorzichten naar het park. De overgangszone naar de Wipstrik wordt gekenmerkt door de lineaire ruimtewerking van de Nieuwe Wetering en het Koelwaterkanaal. De overgang naar het historische centrum wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen met publieke functies.

Ceintuurbaan / N35/Oosterenk/Vrolijkheid: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau

Deze zone wordt bepaald door de ligging aan de rand van de stad en vormt hierdoor deels de overgang naar het landschap. Het gebied is goed ontsloten vanaf de A28 en de N35 (stadsring). Kenmerkend zijn de bijzondere stedelijke voorzieningen, zoals stadion en ziekenhuis, welke vanwege het veranderende ruimtegebruik een plek in deze zone hebben gekregen.



Zones Blaloweg / A28: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau

Deze zone ligt ingeklemd tussen de A28 en de Blaloweg (stadsring). De gebruikskwaliteit is sterk bepaald door de toename van het autogebruik. Sommige gebouwen benutten



duidelijk de zichtlocatie aan de A28 en vormen bakens langs de hoofdinfrastructuur. Typerend voor deze zone is de concentratie van onderwijsinstellingen.

Hanzeland en Spoorzone: dynamiek op nationaal, regionaal en stedelijk niveau

De ligging aan de N337 (IJsselallee) en het treinstation maakt van deze zone een bijzonder goed ontsloten locatie.



De laatste jaren is geïnvesteerd in een hoogwaardig plan voor kantoorgebouwen. De inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing zijn op elkaar afgestemd en hebben een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Binnenstadschil Noord (Burg Drijbersingel en omgeving): dynamiek op regionaal, en stedelijk niveau.

De binnenstadschil Noord is gelegen op de overgang van droog naar nat gebied. Deze zone kent vooral publieksgerichte dienstverlening en kantoren. De grote schaal van deze gebouwen vormt een sterk contrast met de historische bebouwing van de binnenstad en de kleinschalige bebouwing van Diezerpoort.

Bijzondere elementen:

- Station (rijksmonument) en omgeving
- Provinciehuis/ park de Wezenlanden
- Zaagtand- en etagewoningen
- Groene singelring (zie ook gebiedsbeschrijving 2)

Beleidskeuzes

waardering

De gebieden hebben een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, vanwege de ligging in de stad en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Grootchalige stedelijke instellingen, voorzieningen en bedrijven gebruiken deze gebieden als representatieve en functionele vestigingsplaatsen.

dynamiek

Door de schaalvergroting van de diverse functies en het veranderende belang van de diverse ontsluitingsroutes, transformeren de functies en/of de gebouwen in de gemengde zones regelmatig.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Versterken van de kwaliteit van de gebieden als hoogwaardig stedelijk verblijfsgebied.
- Respecteren van de diversiteit aan gebouwen en gebouwenensembles.
- Versterken van de relatie van gebouwen en gebouwenensembles met de stedelijke structuur, de wegen en de langzaam verkeersroutes.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:

Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Oosterenk/Watersteeg, Beeldkwaliteitplan Zaagtandwoningen en etagewoningen, Beeldkwaliteitplan Campus Windesheim, Beeldkwaliteitplan de Vrolijkheid, beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil, Kwaliteitshandboek Spoorzone en reclamebeleid.

Als beschreven in hoofdstuk 2.2.2. worden bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute eveneens getoetst aan de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de gemengde zones zijn de volgende criteria van belang.

Proces

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de procedure gevolgd worden zoals beschreven in paragraaf 2.2 (blz 21) 'Aan de slag in 8 stappen' uit het beeldkwaliteitplan Binnenstad + schil voor zover het gelegen is in het gebied zoals aangegeven op de zone beeldkwaliteitplan. Deze stappen zijn opgenomen in de gebiedsbeschrijving voor de Binnenstad (1)

Plaatsing

- De gebouwen of de gebouwenensembles oriënteren zich meerzijdig op de openbare ruimte.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven en oriënteert zich op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

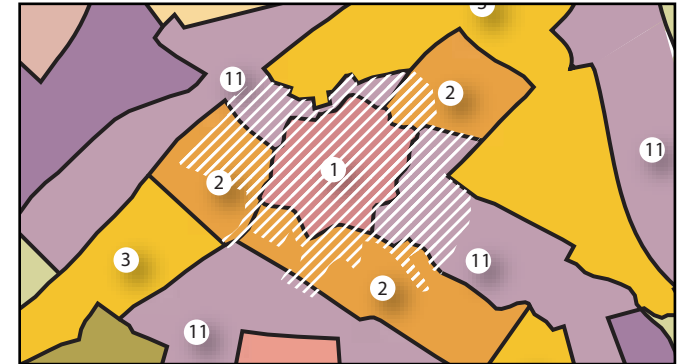
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detailering, kleur en materiaal

- De detailering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw zijn het materiaal- en het kleurgebruik zorgvuldig afgestemd op de architectonische verschijningsvorm.

Erfafscheidingen

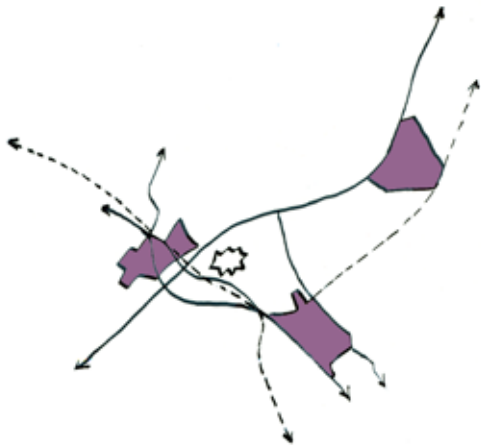
- Erfafscheidingen worden terughoudend toegepast;
- Erfafscheidingen zijn transparant, bij voorkeur uitgevoerd als groen;
- Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.



Zone beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein (12)

Gebiedsbeschrijving



Zwolle kent vijf bedrijventerreinen: Voorst/Westenholtte, De Vrolijkheid, Berkum, Marslanden en Hessenpoort. Schaalvergroting van bedrijven en van het goederenvervoer leidden tot de ontwikkeling van deze grootschalige bedrijventerreinen. Zij zijn aangelegd in de lagere en veelal natte gebieden in de directe nabijheid van de netwerken van spoor, water en wegen. De bedrijventerreinen zijn sterk afhankelijk van de ontsluitingskwaliteit en betekenis van deze netwerken.

De bedrijventerreinen kenmerken zich door een planmatige, functionele en geometrische opzet. De opzet wordt vooral bepaald door de noodzakelijke infrastructuur en de milieuregeling. De ligging ten opzichte van de infrastructuur dient vaak als uitgangspunt voor de opzet van het gebouw. De context van de

functies en de individuele gebouwen bepalen het gebruik van de openbare ruimte. De ruimtelijke structuur wordt sterk bepaald door de inrichting van het openbare gebied en de groenstructuur, die veelal gekoppeld is aan de ontsluitingsstructuur. De randen van de bedrijventerreinen, die grenzen aan het landelijk gebied, vormen een contrast door het verschil in schaal en materiaal.

De gebouwen bestaan veelal uit meerdere volumes waarin de diverse bedrijfsonderdelen zijn ondergebracht. Deze onderdelen zijn te verdelen in publieksgerichte functies, kantoren, productie en opslag. De ruimtelijke verschijningsvorm op de bedrijventerreinen is veelal functioneel en een representatie van de ruimtelijke eisen van deze onderdelen. Bijzonder locaties, zoals knooppunten van de hoofdinfrastructuur, vormen strategische plekken waar de bedrijven zich presenteren middels bijzondere ruimtelijke en architectonische accenten.



De bebouwing is divers in gebruik en oriëntatie. De schaal van de bebouwing, zowel horizontaal als verticaal, wordt bepaald door de bedrijfsonderdelen en wisselt sterk in grootte en hoogte. De grote volumes worden getypeerd door de toepassing van plaatmateriaal. Markante elementen aan de gevels zijn de reclame-uitingen en het daaraan gekoppelde kleurgebruik. Kenmerkend zijn de diverse en duidelijke erfafscheidingen middels grote hekwerken en waterlopen.



Kenmerken

Voorst

Voorst werd ontwikkeld na de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal en wordt vooral gekenmerkt door grootschalige, aan het water gerelateerde bedrijven. Deze bedrijven hebben veelal een karakteristieke industriële verschijningsvorm.





Verandering van de betekenis van het vervoer over water heeft geleid tot een ander gebruik van het gebied. Voorst A is vanwege zijn bijzondere ligging aan het Zwartewater en het Zwolle-IJsselkanaal een ruimtelijk karakteristiek gebied.

Berkum

Bedrijvenpark Berkum is ontwikkeld als een lokaal bedrijventerrein bij het dorp Berkum. Het is kleinschalig van opzet en gericht op de Kranenburgerweg.

Marlanden A t/m G

De Marlanden is regionaal goed ontsloten door de ligging aan de Ceintuurbaan (N35) en de IJsselallee (N337). Het gebied bestaat uit een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid, waarbij de nadruk ligt op kleinschalige en publieksgerichte bedrijven. Opvallend is de naar binnen gerichte ruimtelijke opzet van de diverse gebieden.



Hessenpoort

Hessenpoort is het meest recente bedrijventerrein, waarbij vooral de relatie met de rijksweg A28 van belang is. Het gebied is gelegen in de jonge en grootschalige polders aan de noordrand van Zwolle. De schaal van het landschap komt overeen met de grootschalige bedrijvigheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is hoogwaardig en de moderne gebouwen tonen een samenhang in volume en materiaal, gebaseerd op de eisen van het beeldkwaliteitplan voor de Hessenpoort.



Beleidskeuzes

waardering

De strategische ligging in de stedelijke structuur en de regio maken de bedrijventerreinen tot zeer geschikte vestigingsplaatsen voor een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten.

De doorgaande wegen en de knooppunten van de hoofdwegen zijn de "etalages" van de bedrijfsterrainen. Functies die veel publiek trekken zijn vooral hier te vinden.

dynamiek

Economische factoren en veranderingen in de betekenis van de ontsluitingen bepalen in belangrijke mate de dynamiek van deze gebieden. De functies en/of de gebouwen kunnen hierdoor sterke wisselingen doormaken.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Het beleid is er op gericht de bedrijventerreinen duurzaam te laten functioneren.

- Respecteren van de groenstructuur en de openbare ruimte als dragers van de ruimtelijke kwaliteit.
- Verbeteren van de relatie van de entrees van de gebouwen en de erfafscheidingen met het openbare gebied.
- Verbeteren van de samenhang tussen de reclame-uitingen en de architectuur, met inbegrip van het daaraan gekoppelde kleurgebruik.
- Verbeteren van de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van gebouwen langs de doorgaande wegen.
- Respecteren van de cultuurhistorische kenmerken van het industriële erfgoed.
- Respecteren van de ruimtelijke karakteristiek van aangrenzende gebieden bij bebouwing en inrichting van de kavels aan de randen.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:

Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan Hessenpoort 2016 en het reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- Het gebouw oriënteert zich op de openbare ruimte.
- Bestaande verspringen in de rooilijn zijn richtinggevend.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven.

Massa en vorm

- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevels

- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

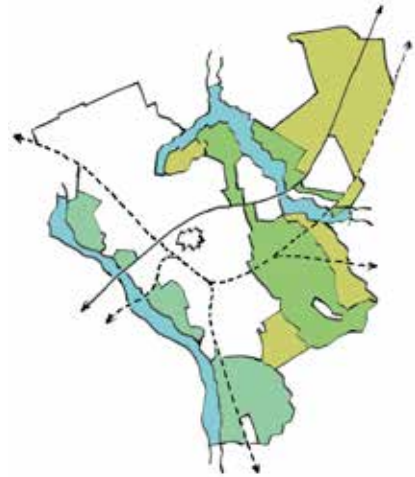
- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Erfafscheidingen

Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.

Buitengebied (13)

Gebiedsbeschrijving



Het buitengebied van de stad Zwolle wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke eenheden: de uiterwaarden, rivierkleigebieden, dekzandgebieden en lage zand- en veengebieden.

De verschillen in ondergrond en de daarbij behorende methoden van landbouw zijn in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen. Het landschap is eveneens sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de stad Zwolle. Het buitengebied is ontgonnen vanaf de landschappelijk hoger gelegen gebieden. De hoger gelegen gebieden kennen een rijke cultuurhistorie. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door een onregelmatige verkaveling en verspreide bebouwing en buurtschappen. Het landschap heeft een grote ruimtelijke diversiteit, mede door de verschillende beplantingselementen. De lager gelegen zand- en

veengebieden zijn later ontgonnen en kennen pas bebouwing vanaf het begin van de twintigste eeuw. De verkaveling is regelmatig en er is een geringe bebouwingsdichtheid. Deze gebieden hebben een grote mate van openheid, ook omdat er weinig opgaande beplanting is.

De geschiedenis van de nederzettingen is in het landschap zichtbaar en bepaalt de cultuurhistorische waarde van de diverse bebouwing. In de uiterwaarden, rivierklei- en dekzandgebieden ligt de oorspronkelijke bebouwing op strategische, meestal de hoogste, plekken in het landschap. In de lage zand- en veengebieden zijn deze strategische plekken meer bepaald door de verkaveling en de infrastructuur van waterlopen en wegen.



De groei van de stad heeft er toe geleid dat de buitengebieden steeds meer in de invloedssfeer van de stad zijn komen te liggen. De gebieden worden veelal doorsneden door netwerken van spoor, water, wegen en hoogspanningsleidingen. Deze doorsnijdingen hebben grote gevolgen voor de beleving van de gebieden en leiden soms tot andere functies en ander ruimtegebruik. De overgang naar de stad wordt veelal bepaald door randen van de diverse woonwijken, hoofdwegen en recreatieve voorzieningen. Het gebruik van deze gebieden verandert door onder andere agrarische schaalvergroting en de groeiende recreatieve betekenis van het landschap. Oorspronkelijke boerderijen krijgen steeds meer alleen een woonfunctie en er ontstaan nieuwe typen agrarische bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld door intensieve veehouderij en glastuinbouw).

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door overeenkomstige stijlreferenties.

- De (woon)boerderijen bestaan overwegend uit éénlaagse bebouwing met een kap van riet of zwarte/rode dakpannen met wolfseind en de nokrichting haaks op de weg;
- Herenboerderijen en villa's bestaan overwegend uit tweelaagse bebouwing met een schilddak met zwarte dakpannen en de nokrichting evenwijdig aan de weg en haaks op de opstallen;
- Villa's en landgoederen van tweelaagse bebouwing met een rijzige kap van riet of zwarte/rode dakpannen met wolfseind en verschillende nokrichtingen en goothoogtes.

Verdere kenmerken zijn authentieke details, zoals luiken en de toepassing van IJsselstenen en witte kalkvoegen.

Belangrijk is de compositie van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen en erfbeplanting als erfafscheiding. De agrarische erven hebben een belangrijke plek in het landschap. De erfbeplantingen rondom de bebouwing zijn opvallende groenelementen in het landschap. De bebouwing bestaat uit meerdere opstallen van verschillende afmetingen. De oorspronkelijke opstallen sluiten aan bij de karakteristiek van de boerderij. Modernere opstallen hebben een ander



karakter en een grotere schaal. De woonbebouwing is gericht op de weg.

Kenmerkend is de wijze waarop de bebouwing in het landschap is ingepast. Elk landschap heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken, die om een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing vragen. De hogere gebieden hebben een grotere cultuurhistorische waarde

dan de van oudsher lager gelegen gebieden. De historische bebouwing van landgoederen heeft soms een agrarische functie gekregen. De bossen, boomgroepen, lanen en dienstwoningen/boerderijen behorende bij de (voormalige) landgoederen typeren delen van het landschap.

Kenmerken

Uiterwaarden

De uiterwaarden van de IJssel, Vecht en Zwartewater zijn natuurlijke gebieden met beperkte verkaveling en bebouwing, en met karakteristieke meidoornhagen.

Er komen verschillende typisch aan het water gebonden



zaken voor: (jacht)havens, kleine scheepswerven, voormalige steenfabrieken en recreatieve dagvoorzieningen. Bijzondere elementen zijn de bruggen en sluizen met bijbehorende bedieningsgebouwen.

Rivierkleigebieden

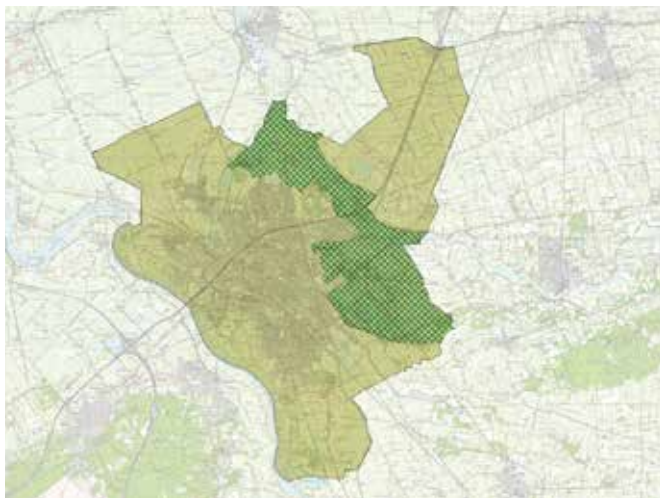
De gebieden Westenholtte-Spoolderenk, Spoolde, Schelle-Oldeneel, Harculo-Windesheim/Hoog Zuthem liggen aan de noordelijke oever van de IJssel en grenzen aan de zuidwest kant van de stad Zwolle.

Dit zijn reeds lang bewoonde gebieden met min of meer uitgesproken hoogteverschillen en een oude onregelmatige verkaveling. Kleine buurtschappen zijn gesitueerd op rivierduinen en verspreide bebouwing ligt op de relatief hogere gronden daar omheen. De verbindingswegen lopen over de hogere gronden, parallel aan de IJssel. De verbindingswegen naar de stad lopen in noord-zuid richting. De dijkwoningen hebben overwegend een A-kap evenwijdig aan de dijk en bakstenen gevels.



Dekzandgebied

Het dekzandgebied bestaat uit de gebieden: Soeslo, Wijthmen, Zaln  en Herfte, Berkum Veldhoek, Langenholte



en Haerst. In de rijksnota Belvédère is het dekzandgebied met zijn karakteristieke essen en oude saksische boerderijen als cultuurhistorisch zeer waardevol aangemerkt. Het gebied heeft een onregelmatige verkaveling mede door het grillige verloop van de dalvormige laagten. De agrarische



bebouwing, oude bouwlandcomplexen en de historische wegen liggen op de dekzandruggen. De bebouwing ligt vanouds aan de randen van de dekzandrug op de overgang van hoog naar laag. Op de lage gronden is soms bebouwing ter plaatse van een zandopduiking of op een terp. De verschillende landgoederen zijn gelegen op lagere dekzandruggen, mede ten behoeve van de aanleg van grachten en waterpartijen. De dekzandruggen zijn vanwege het groene karakter en de nabijheid van de stad zeer aantrekkelijk als woongebied. De niet-agrarische bebouwing bestaat uit villa's, landhuizen en bungalows nabij of in hakhoutbossen.

De dekzandruggen worden gekenmerkt door de beslotenheid van erf- en wegbeplanting, de beplanting van landgoederen en kavelscheidende beplanting van woonbebouwing. In de natte dalvormige laagten, waarin de waterlopen zijn gegraven, bestaan de kavelscheidende beplantingen uit elzen, knotwilgen en populieren, soms als houtwallen.

Lage zand- en veengebieden

De laaggelegen en natte gebieden Sekdoorn, Dijklanden en De Marsen/Marshoek, hadden vanouds geen bebouwing.



In samenhang met de verbeterde waterbeheersing en de planmatige opzet, kennen deze gebieden een regelmatige verkaveling en verspreide bebouwing met erfbeplantingen langs de hoofdontsluiting. Het landschap wordt gekenmerkt door open weidegebied met weinig opgaande beplanting. Bijzonder is de functie als stadslandschap aan de noordelijke rand van Zwolle en de inpassing van het grootschalige bedrijventerrein Hessenpoort langs de A28.

Bijzondere elementen:

- Campings Agnietenberg en Terra Nautic
- Sluis Zwolle-IJsselkanaal
- Landgoeden Schellerberg, Windesheim, Nieuw Vreugderijk, Dijkzicht, Boschwijk, Landwijk en Soeslo
- Centrale Harculo
- Havezate Zuthem
- Arnhem
- Ensemble RK kerk Wijkthmen
- Den Doorn
- De Helmhorst (Herfte)
- Zwols buiten

Beleidskeuzes

waardering

De leesbaarheid van de verschillende landschapstypes met hun cultuurhistorische waarde wordt in hoge mate gewaardeerd. De nabijheid en bereikbaarheid van het buitengebied is van grote betekenis voor de stad. Het buitengebied, als uniek ommeland van de stad, heeft naast de oorspronkelijke agrarische functie een groeiende betekenis als recreatiegebied.

dynamiek

In de buitengebieden zijn nieuwe typen bebouwing en beplanting ontstaan als gevolg van veranderingen in de agrarische sector en de groei van de stad Zwolle.

beleid

- Het niveau van de welstandstoets is regulier. In het als Belvédèregebied en als Waardevol Cultuur Landschap aangewezen dekzandgebied langs de Vecht is het niveau hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied, met oog voor de bedrijfseconomische belangen van de agrarische sector.
- Behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting.
- Respecteren van de oorspronkelijke bebouwingstypologie van het agrarische erf en de landgoederen. Historisch materiaal en kleurgebruik vormt de basis voor noodzakelijke veranderingen en vernieuwingen aan de bebouwing.
- Bij nieuwbouw dient de stijl van bestaande bouw als referentie. Nieuwe agrarische bebouwing zorgvuldig inpassen in het omringende landschap.

Overige voor welstand relevante beleidsstukken: Bestemmingsplannen, Beeldkwaliteitplan 'Beter met Bos, inrichtingsvoorstel fase 2', Beeldkwaliteitplan Dijkverlegging Westenhofte, reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.

- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlenkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detailering, kleur en materiaal

- De detailering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Erfafscheidingen

Gebouwde erfafscheidingen respecteren de relatie met het omringende landschap.

Polder Mastenbroek (14)

Gebiedsbeschrijving



Mastenbroek is een middeleeuwse polder. In de rijksnota Belvédère is de polder als cultuurhistorisch zeer waardevol aangemerkt. De polder is een rationele ontginning met een geometrische en grootschalige opzet. Het landschap wordt bepaald door het open en laaggelegen weidegebied. De belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen zijn: de hoger gelegen zandkoppen, de kronkelige dijk om de polder, de rationele verkaveling en de boerderijen op terpen.

De ruimtelijke oriëntatie wordt sterk bepaald door de noord-zuid richting van de weteringen. Verspreid langs weteringen op verhoogde woonplaatsen (terpen) is bebouwing ontstaan. De bebouwing bestaat uit meerdere opstallen, waarbij de woonbebouwing is gericht op de weg. De toegang tot het erf is via een brug of dam over de wetering. De erfbeplanting rondom de bebouwing zijn opvallende groenelementen in het

landschap en vormen een contrast met de karakteristieke openheid van het landschap. Aan de randen van de polder staan de boerderijen aan de dijken van de grote waterlopen.

Veranderingen in de agrarische sector en uitbreidingen van omliggende stedelijke gebieden leggen een druk op het gebied. Nieuwe wegen snijden dwars door de polder. Langs oudere dwarswegen is later bebouwing en beplanting ontstaan, die het open karakter doorbreken.



De oorspronkelijke bebouwing wordt gekenmerkt door twee types:

- éénlaagse woonbebouwing met een kap van riet of zwarte keramische dakpannen met wolfseind en de nokrichting haaks op de wetering.
- éénlaagse woonbebouwing met een schilddak met zwarte keramische dakpannen en de nokrichting evenwijdig aan de wetering en haaks op de opstallen.

Verdere kenmerken zijn authentieke details, zoals luiken en de toepassing van IJsselstenen en witte kalkvoegen. Voorgevels zijn voorzien van metselwerkdetails als sierbanen en blokjes. Belangrijk is de compositie van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen en erfbeplanting als erfafscheiding.

Kenmerken

Overgang Zwartewater

De lange lijnen van de rationele polder lopen over in kronkelige lijnen met een onregelmatig verkavelingspatroon vanaf de dijk langs het Zwartewater. De rand van de polder heeft hier een duidelijk eigen landschappelijk karakter. De bebouwing is gelegen langs en aan de dijk.

Overgang Stadshagen

Een belangrijke overgang wordt gevormd door de nieuwe wijk Stadshagen. Bij het ontwerp van de wijk wordt aandacht besteed aan de inpassing van de landschappelijke kenmerken



van de polder en behoud van de open ruimten. De rand vormt een duidelijke beëindiging van het polderlandschap.

Beleidskeuzes

waardering

De landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de polder Mastenbroek bepalen de bijzondere ruimtelijke kwaliteit, welke hoog gewaardeerd wordt.

dynamiek

De ontwikkelingen in de agrarische sector en stedelijke ontwikkelingen leiden tot verandering aan de randen van de polder, de erfindeling van de terpen en de bebouwing.

beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken,
- Respecteren van de oorspronkelijke bebouwingstypologie, historisch materiaal- en kleurgebruik als basis voor noodzakelijke veranderingen en vernieuwingen.
- Behouden en versterken van de erfindeling, erfbeplanting en verhoogde woonplaatsen (terpen).

Overige voor welstand relevante beleidsstukken:

Bestemmingsplan, Ontwikkelingsvisie Polder Mastenbroek, reclamebeleid.

Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken.

Bij de welstandstoets van een bouwplan in de deelgebieden zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing is geplaatst binnen een singelbeplanting.
- Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen van de bebouwing.
- Bij nieuwbouw of vernieuwbouw van de hoofdmassa zijn de oorspronkelijke bebouwingstypologieën uitgangspunt.
- Bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren.
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het oorspronkelijke beeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.
- De maat en de schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- Bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen en erkers.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij aanpassing, verbouw of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.
- Dakbedekkingmaterialen zijn niet glimmend.

4. Specifieke criteria

Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 is er in veel gevallen geen omgevingsvergunning meer vereist voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het betreft hier kleine bouwwerken zoals dakkapellen, erfafscheidingen, en bijbehorende bouwwerken. Met de nieuwe term bijbehorende bouwwerken wordt in de Wabo een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen.

Toch blijven er situaties waarin deze bouwwerken wel om een omgevingsvergunning vragen; aan een monument bijvoorbeeld of in veel gevallen aan de voorkant van een woning. Of, in sommige gevallen, wanneer het niet binnen het bestemmingsplan past. Ten behoeve van de toetsing van deze omgevingsvergunningplichtige kleine bouwplannen zijn toetscriteria geformuleerd. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze toetscriteria. In paragraaf 4.1.1 wordt eerst een overzicht gegeven van bouwwerken die in het kader van het Besluit omgevingsrecht (Bor) door de gemeenteraad als welstandsvrij en daarmee ook als vergunningvrij zijn aangemerkt. In paragraaf 4.1.2 wordt een overzicht gegeven van bouwwerken die in het kader van de Woningwet als welstandsvrij zijn aangewezen.

4.1 Welstandsvrije bouwwerken

4.1.1 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van het Besluit omgevingsrecht

Naast de categorie bouwwerken welke vergunningvrij is geworden met de nieuwe wetgeving, geeft het Besluit omgevingsrecht (Bor) de mogelijkheid om bouwwerken bij het laten vervallen van de welstandscriteria ook vergunningvrij te maken. De gemeente kan er voor kiezen om voor deze categorie geen welstandscriteria meer te laten gelden. In dit geval is het bouwwerk ook vergunningvrij.

Bij de vaststelling van onderhavige welstandsnota heeft de raad besloten om gebruikmakend van de bepalingen uit het Bor een aantal bouwwerken welstandsvrij en daarmee vergunningvrij te maken. Als er gebouwd wordt op, aan of bij een monument of in het beschermd stadsgezicht, is het raadzaam om bij de gemeente navraag te doen of het bouwen welstandsvrij en/of vergunningvrij kan worden uitgevoerd.

Dakkapellen in het voorerfgebied (aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant), artikel 3, lid 3, sub a, van bijlage II van het Bor

Voor de volgende gebieden geldt, dat indien de dakkapellen aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijk gekeerde zijdakvlak, voldoen aan het gestelde in artikel 3, lid 3, van bijlage II van het Bor, deze vergunningvrij kunnen worden geplaatst:

- Holtenbroek (4)
- Aa-landen (5)
- Zwolle-Zuid (6)
- Stadshagen (7)
- Westenholte en Berkum (8)
- Wythmen en Windesheim (9)
- Gemengde zones (11)
- Bedrijventerrein (12)
- Buitengebied (13) met uitzondering van de gebieden waar een hoog welstandsniveau geldt.

In gebieden met een hoog niveau van welstandstoetsing: de Binnenstad, de oude wijken (Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort), het stedelijk landschap en de polder Mastenbroek en delen van het buitengebied, zijn dakkapellen aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant niet welstands- en vergunningvrij. Ditzelfde geldt voor de oudere uitbreidingswijken (Veerallee/Katerveer, Pierik, Wipstrik en Dieze Oost en West) en in Stadshagen waar aanvullende beeldkwaliteitseisen gelden.

Erf- en perceelafscheidingen, artikel 2, lid 12, sub b, onder 3, van bijlage II van het Bor

Voor erf- en perceelafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied achter de voorgevel tot een hoogte van 2 meter gelden geen welstandscriteria. Daarmee zijn deze erf- en perceelafscheidingen vergunningvrij.

Bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied, artikel 2, lid 3, sub c, van bijlage II van het Bor

Voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied gelden geen welstandscriteria als bedoeld in artikel 2, lid 3, sub c van bijlage II van het Bor. Het bouwen binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied is daarmee vergunningvrij mogelijk, mits het bouwplan voldoet aan de overige criteria die zijn gesteld in artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Bor.

Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, artikel 3, lid 1, sub b, van bijlage II van het Bor

Voor bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied gelden geen welstandscriteria als bedoeld in artikel 3, lid 1, sub b van bijlage II van het Bor. Het bouwen binnen 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied is daarmee vergunningvrij mogelijk, mits het bouwplan voldoet aan de overige criteria die zijn gesteld in artikel 3, lid 1 van bijlage II van het Bor.

Artikel 3 bepaalt overigens alleen dat bouwwerken die voldoen aan de criteria, vergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo). Het bouwplan moet ook worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Als het bouwplan daaraan niet voldoet, moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

Dakramen, daklichten, lichtstraten of soortgelijke daglichtvoorzieningen die maximaal 60 cm uit het dakvlak steken kunnen vergunningvrij worden aangebracht in de volgende gebieden:

- Holtenbroek (4)
- Aa-landen (5)
- Zwolle-Zuid (6)
- Stadshagen (7)
- Westenholte en Berkum (8)
- Wythmen en Windesheim (9)
- Gemengde zones (11)
- Bedrijventerrein (12)
- Buitengebied (13) met uitzondering van de gebieden waar een hoog welstandsniveau geldt.

In gebieden met een hoog niveau van welstandstoetsing: de Binnenstad, de oude wijken (Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort), het stedelijk landschap, delen van het buitengebied en de polder Mastenbroek, zijn uitstekende daglichtvoorzieningen tot 60 cm aan de voorzijde en de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant niet welstands- en vergunningvrij. Ditzelfde geldt voor de oudere uitbreidingswijken (Veerallee/Katerveer, Pierik, Wipstrik en Dieze Oost en West) en in Stadshagen waar aanvullende beeldkwaliteitseisen gelden.

4.1.2 Welstandsvrije bouwwerken in het kader van de Woningwet

Op grond van artikel 12, lid 2, van de Woningwet kunnen één of meer categorieën van bestaande of nog te bouwen bouwwerken worden aangewezen, waarop de redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. Voor die aangewezen categorieën bouwwerken is de welstandstoets (artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo) dan geen onderdeel van de beoordeling van de bouwaanvraag.

In de gemeente Zwolle zijn de volgende categorieën bouwwerken als zodanig aangewezen:

1. Beeldende kunst;
2. Attracties in de buitenruimte van een amusementscentrum of –park;
3. Het plaatsen van een vlaggenmast zonder reclame-uitingen.

Toelichting:

1. Beeldende kunst in de openbare ruimte wordt beoordeeld door de Commissie Beeldende Kunst. Een extra (welstands)toets heeft geen toegevoegde waarde. Daarnaast kennen we beeldende kunst welke bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, zoals Landgoed Anningahof. Ook in die situaties heeft een welstandstoets, net als voor beeldende kunst op particuliere terreinen, geen toegevoegde waarde.
2. De welstandscriteria zijn niet geschreven en toegesneden op attracties in een amusementscentrum of –park, zoals de dinosaurussen in Dinoland. Voor die bouwwerken, waarbij duidelijk is dat het bouwwerk zelf de attractie is, heeft een welstandstoets geen toegevoegde waarde. Gebouwen en bijbehorende of andere bouwwerken op het terrein, die niet zelfstandig kunnen worden aangemerkt als attractie, zoals een kiosk, restaurant of een entreegebouw, dienen wel te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.
3. Voor het enkel plaatsen van een vlaggenmast heeft een welstandstoets geen toegevoegde waarde. Indien de vlaggenmast(en) worden geplaatst ten behoeve van en met een reclame-uiting, dan heeft een welstandstoets toegevoegde waarde voor het onderdeel reclame. Er zal dan een welstandstoets plaatsvinden op de reclame.

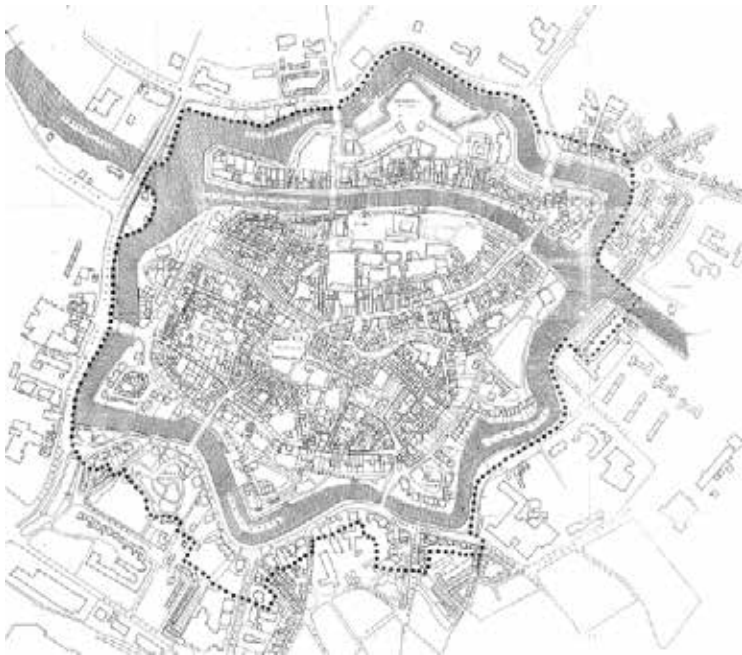
4.2 Welstandscriteria voor vergunningplichtige kleine bouwwerken

Ten behoeve van de toetsing van de omgevingsvergunningplichtige kleine bouwplannen zijn toetscriteria geformuleerd. Deze toetscriteria zijn gebaseerd op de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota 2004. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Ze gelden dan ook voor alle gebieden in de gemeente met uitzondering van monumenten, het beschermd stadsgezicht en welstandsvrije gebieden/objecten.

Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de toetscriteria kan de omgevingsvergunning over het algemeen binnen zeer korte termijn worden verleend, mits het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Begrenzing Beschermd Stadsgezicht Zwolle

Bron: aanwijzingsbesluit Minister VROM d.d. 14 oktober 1993.



4.2.1 Toepassingen en gebruik

De toetscriteria kunnen gebruikt worden voor:

1. preventieve toetsing vooraf van kleinere bouwplannen
2. vrijwillige toetsing van omgevingsvergunningvrije bouwplannen

Voor repressieve toetsing van omgevingsvergunningvrije bouwplannen zijn de toetscriteria niet geschikt; daarvoor wordt verwezen naar de excessenregeling op pagina 13 in de welstandsnota.

Preventieve welstandstoetsing

Alle omgevingsvergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand (met uitzondering van de welstandsvrije gebieden/objecten)

Wanneer een veel voorkomend klein bouwwerk niet aan de toetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandsc commissie of een door de commissie gemandateerd lid. De welstandsc commissie (of het gemandateerde lid) zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde toetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op deze manier kunnen bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de toetscriteria alsnog door de welstandsc commissie gezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand of de excessenregeling kan een initiatiefnemer van een te bouwen omgevingvergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De toetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

4.2.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de toetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 2.10 van de Wabo wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere het Bouwbesluit,

de bouwverordening, het bestemmingsplan of de redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. In de Woningwet (artikel 12 lid 3) is geregeld dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of bouwverordening. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of bouwverordening.

Voor de opgenomen toetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen toetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerfgebied en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied.

Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererfgebied en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' wordt nader omschreven in artikel 1, lid 1, van bijlage II van het Bor.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de toetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen is in de welstandscriteria onderscheid gemaakt in criteria voor het voor- en achtererfgebied. Het erf grenzend aan de zijgevel is afhankelijk van de situering een voorerfgebied (grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied) of achtererfgebied (niet grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied).



Afbeelding achter-voor-erfgebied

'Objectieve' toetscriteria

De intentie van de Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de toetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve toetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatieafhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de toetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de toetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus getoetst door de welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.

4.3 Toetscriteria per type bouwwerk

4.3.1 Algemeen

In deze paragraaf worden criteria gegeven voor bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde toetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar, met ingang van inwerkingtreding van deze nota) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type omgevingsvergunningplichtig bouwplan geen toetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het



zijaanbouw te dicht bij voorgevelstrooilijn



zijaanbouw te hoog



opzichtig materiaalgebruik



goed geplaatst, passende vormgeving en materiaaltoepassing

toevoegen van de regel: “Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria”
Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

4.3.2 Aan- en uitbouwen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de omgevingsvergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw in het achtererfgebied. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Criteria

Plaatsing

- Aan de zijgevel bedraagt de afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter.
- Aan de voorgevel valt de aan- of uitbouw binnen de buitenste kozijnstijlen.

Maatvoering

- De hoogte is niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en onder de gootlijn van het hoofdgebouw (voorkant en zijkant).
- De breedte bedraagt maximaal 60% (voorkant),
- De diepte bedraagt maximaal 1,50 meter (voorkant), respectievelijk 4,00 meter (zijkant), ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.

Vormgeving

- De vormgeving is in één bouwlaag met een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of desgewenst met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting. N.B. serres mogen voorzien zijn van een flauw-hellend transparant dak.

- Het betreft geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw.
- De vorm van kozijnen en ramen zijn gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen.
- Er is sprake van een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is gelijk of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant.
- Bij tussenwoningen is er een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam);



te hoog



geen afstemming op andere
bijgebouwen



sterk afwijkend
materiaalgebruik



goede afstemming op omgeving

4.3.3 Bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping in het achtererfgebied.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Criteria

Plaatsing

- Een bijgebouw of overkapping in het voorerf moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan de gebiedscriteria.
- Aan de zijgevel bedraagt de afstand tot de voorgevel minimaal 1,00 meter.

Maatvoering

- Bij toepassing van een plat dak bedraagt de hoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.
- Bij toepassing van een kap bedraagt de goothoogte maximaal 3,00 meter gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.

Vormgeving

- De vormgeving is in één bouwlaag met een rechthoekige of een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Het bijgebouw of de overkapping is plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting.

- Detaillering is afgeleid van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is gelijk of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw of afgestemd op een tuinkarakter (metselwerk of hout).
- Er is geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen.

4.3.4 Kozijn- en gevelwijzigingen in het voorerfgebied

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel in het voorerfgebied vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naaorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw.

Het uitgangspunt van de toetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Maatvoering

- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijk aan of een afgeleide van de bestaande of oorspronkelijke gevelopeningen.
- Profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout zijn overeenkomstig bestaand of oorspronkelijk.

Vormgeving

- De gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
- De samenhang en ritmiek van de straatwand blijft behouden.
- De samenhang van de gevel op de begane grond en verdieping(en) blijft behouden.
- Bij kozijn- of raamindelingen is sprake van een geringe wijziging door toevoegen of weglaten van stijlen, dorpels, roedes of ramen,
- De gevelopeningen blijven open en worden niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

- Details die kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke architectuur van de gevel blijven behouden: Bijvoorbeeld lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen, rollagen, metselwerkversieringen, dakgoten, ornamenten etc.

Materiaal en kleur

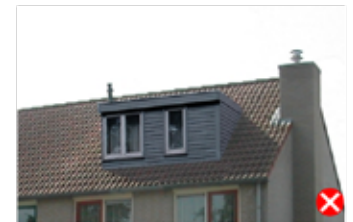
- Het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Indien er sprake is van stalen kozijn- en raamprofielen worden deze vervangen door aluminium renovatieprofielen (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen)
- Indien er sprake is van kunststof kozijnen bij vervanging van houten kozijnen dan worden de oorspronkelijke of gelijkwaardige profilering van de houten kozijnen aangehouden.



te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



te hoog, te gesloten



evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving

4.3.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achtererf).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakkapellen in het voorerfgebied

Een dakkapel in het voordakvlak of naar het openbaar gekeerde zijdakvlak (voor zover niet omgevingsvergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of het beschermde stadsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- voor het beschermde stadsgezicht gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in dat gebied worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op een bijbehorend bouwwerk

Plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

Maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Vormgeving:

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwanden dakkapel in wit of een donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Dakkapellen in het achtererfgebied

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet omgevingsvergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de toetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of het beschermde stadsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd als er sprake is van een omgevingsvergunningplichtige dakkapel.

Algemeen:

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

Plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak

Maatvoering:**plat afgedekte dakkapellen:**

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim

Aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.50 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Vormgeving:

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwanden dakkapel in wit of een donkere kleur.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande toetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is dus niet goed mogelijk.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen in het dakvlak.

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

4.3.6 Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een verlaten en ongestuurd aanzien geven hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Bij woningen is het bouwen van rolhekken, luiken en rolluiken omgevingsvergunningvrij. Voor andere gebouwen dan woningen en woongebouwen voor zover aangebracht aan de buitenzijde van de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitrusting van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande toetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de toetscriteria dan kan de omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Algemeen:

- voor het beschermde stadsgezicht gelden afwijkende (gebiedsgerichte) welstandscriteria. Plannen in dat gebied worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst op de gebiedsgerichte criteria.

Plaatsing:

- aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minimaal 90% bestaand uit heldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

4.4 Welstandscriteria voor monumenten

Procedure

Voor het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument is een omgevingsvergunning nodig op grond van de Wabo. Voor wijzigingen aan gemeentelijke monumenten geldt op grond van de Wabo en de Erfgoedverordening Zwolle over het algemeen eveneens een omgevingsvergunningplicht.

De omgevingsvergunningaanvraag wordt overeenkomstig de Wabo altijd voor advies voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie. De commissie toetst de voorgestelde wijzigingen primair aan het belang van de instandhouding van de monumentale waarde van het betreffende pand. Daarbij wordt gerefereerd aan het gemeentelijke instandhoudingsbeleid (beleidsnota monumentenzorg en archeologie, uitvoeringsvoorschriften, eventueel bestemmingsplan, etc.) en aan de beschikbare bouwhistorische gegevens. Tot zover is het oordeel afkomstig van de monumentencommissie.

Als de aanvraag (mede) betrekking heeft op toevoegingen van nieuwe elementen op, aan of bij het monument, wordt de aanvraag mede beoordeeld op vormgevings- en dus welstandsaspecten. Hier is de welstandsc commissie aan het woord en wordt gerefereerd aan de in deze nota geformuleerde welstandscriteria voor monumenten.

In geval van cultuurhistorisch waardevolle objecten kan op grond van de Wabo of het bestemmingsplan een vergunning nodig zijn. Bovenstaande is hier overeenkomstig van toepassing.

Kenmerken

Beschermde monumenten worden gekenmerkt door een samenhangend en gaaf geheel van architectonische stijlkenmerken. Een monument kan representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar kan ook een rijke bouwgeschiedenis hebben met verwijzingen naar verschillende bouwstijlen. Voor zover de bouwgeschiedenis niet duidelijk afleesbaar is, kan zij door bouwhistorisch onderzoek aan het licht komen. Cultuurhistorisch waardevolle objecten worden in het bestemmingsplan als zodanig aangeduid.

Waardering

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten worden in hoge mate gewaardeerd om hun architectuurhistorische kwaliteit, waardoor zij belangrijk bijdragen aan de kwaliteit en de identiteit van hun omgeving.

Dynamiek

Veranderende functies en aanpassingen van monumenten aan de hedendaagse gebruikseisen en regelgeving, oefenen druk uit op de intrinsieke kwaliteit van die monumenten.

Veranderingen in de omgeving van monumenten hebben gevolgen voor de uitdrukingskracht van het monument.

Beleid

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Criteria

- De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.
- Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.
- Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

4.5 Object- en themagerichte criteria

4.5.1 Winkelpuien in de binnenstad en de oudere (uitbreidings)wijken

Voor het wijzigen van winkelpuien is meestal een omgevingsvergunning nodig. Het ontwerp wordt altijd voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie.

Criteria

Bij de beoordeling van een wijziging in de winkelpui in de gebieden binnenstad, de oudere wijken en de oudere uitbreidingswijken (de gebieden 1,2 en 3), gaat het beleid uit van het totale gevelbeeld als vertrekpunt. De criteria hierbij zijn:

- de pui heeft een duidelijke relatie met de bovenbouw van de gevel en met aangrenzende panden;
- de pui vertoont een goede verhouding in maat en schaal;
- de overgang van de openbare ruimte naar de winkel is helder vormgegeven;
- uitgangspunt is dat etalageruiten niet doorlopen tot op de grond; bijvoorbeeld toepassen van een plint
- de naamsaanduiding is in het ontwerp geïntegreerd;
- de materiaal- en de kleurkeuze zijn zorgvuldig en passend bij de situatie.

Voor de overige gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria.

4.5.2 Woonwagendplaatsen en woonschepenligplaatsen

Voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk op woonwagendplaatsen of op de wal bij woonschepenligplaatsen gelden de volgende criteria:

Criteria

Massa en vorm

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen wanden en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

Materiaal en kleurgebruik

- materiaal en kleur van de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan het woonschip of de woonwagen of zijn afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

- bij integratie met erfafscheiding zijn materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding

4.5.3 Reclame

Het gemeentelijke reclamebeleid stelt onder andere regels aan gevelreclame en aan uitstallingen en reclame-objecten, niet-zijnde gevelreclame. Voor zover deze beleidsregels een uitwerking zijn van artikel 12 van de Woningwet, maken zij integraal deel uit van deze welstandsnota. Dit is het geval voor elke vorm van reclame waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

4.5.4 Winterterrassen

Omgevingsvergunningsaanvragen voor winterterrassen worden, naast het bestemmingsplan en beleidsregels, getoetst aan de volgende specifieke criteria:

- de toepassing van hoge transparante terrasschotten voor de afscherming tegen de wind en een hekje van maximaal 0,80 meter hoogte ter afbakening is het uitgangspunt;
- de opbouw van het winterterras dient te passen bij de architectuur van de bebouwing;
- het winterterras volgt de aanwezige perceellering en heeft een eigen individualiteit;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij het winterterras moet aansluiten bij het pand en zijn omgeving.

4.5.5 Vergunningplichtige antenne-installaties

Het doel van de beoordeling van aanvragen tot het oprichten van een antenne-installatie is vooral het beperken van de storende visuele invloed op gebouwen en op de omgeving. De aanvraag kan betrekking hebben op masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten, of op masten aan of op gebouwen. De aanvraag wordt beoordeeld op de volgende criteria:

- binnen de bebouwde kom is plaatsing op bestaande gebouwen, bij voorkeur op bedrijventerreinen of sportterreinen, het uitgangspunt;
- buiten de bebouwde kom is plaatsing langs verkeerswegen, bij voorkeur op plaatsen als parkeerplaatsen, benzinstations, horecagelegenheden, knooppunten, viaducten of bedrijventerreinen, het uitgangspunt;
- plaatsing wordt vermeden daar waar binnen gezichtsafstand al een mast aanwezig is;
- plaatsing wordt vermeden in het beschermde stadsgezicht, op monumenten en in gebieden die als waardevol zijn aangemerkt vanwege landschappelijke, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- bij plaatsing op of aan gebouwen heeft integratie met bestaande of nieuwe elementen van dat gebouw de voorkeur;
- bij plaatsing op of aan gebouwen wordt de installatie zo onopvallend mogelijk geplaatst, dus bij voorkeur zo ver mogelijk van de dakrand;

- antennes met verschillende maten en vormen worden op een gemeenschappelijke drager geplaatst;
- bij plaatsing op of aan gebouwen volgt de gekozen plaats op een logische wijze de architectuur van het gebouw.

Bijlage 1. Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Achtererfgebied:	erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw, zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor)
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Antennedrager:	Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie:	Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrisch dak:	Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot:	Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Beschermd Stadsgezicht:	Door de Minister aangewezen Beschermd Stadsgezicht Zwolle d.d. 14 oktober 1993, op grond van de Monumentenwet. Voor de begrenzing zie kaart op bladzijde 63.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Bijbehorend bouwwerk:	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, zoals bedoeld in het Bor.
Blinde wand:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Bor:	Besluit omgevingsrecht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
Borstwering:	Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk:	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

Bovenbouw:	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.
Bungalow:	Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
C	
Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme:	Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformereren:	Zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
D	
Dak :	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dak afdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak.
Dakkapel:	(Ondergeschikte) toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok:	Hoogste punt van een schuin dak.
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam:	Raam in een dak.
Daktrim:	Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Dakvoet:	Laagste punt van een schuin dak.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detaillering:	Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).
E	
Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Erf:	al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze de inrichting niet verbieden.
Voorerfgebied:	erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied
Achtererfgebied:	erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw
Eerste verdieping:	Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.
F	
Flat:	Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij:	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gepotdekseld:	Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel: [Gevel]geleding:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen. Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Gevelmakelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop.
Goot:	Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Gootklos:	Zie klossen.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoek- en kilkeper:	snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Hoofdgebouw:	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

I

Industriebebouwing: Installatie:	Bebouwing met een industriële bestemming. set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf
---	--

K

Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Klossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Kop:	In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak:	Afwerklaag van schilderwerk.
Landschappelijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lichtkoepel:	Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lijst:	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
Lineair: Lint(bebouwing):	Rechtlijnig, langgerekt. Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel:	afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning.
Mansardekap:	Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies:	Opvouwbaar zonnescherm.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in de Erfgoedverordening
Muurdam:	Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Negge:	Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Omgevingsvergunning:	vergunning als bedoeld in de WABO
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.
Openbaar toegankelijk gebied:	weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer
Orthogonaal:	Rechthoekig.
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek:

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Overkapping:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde.

P

Paneel:

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant:

Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster:

Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgelst te dragen.

Plaatmateriaal:

Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint:

Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel:

omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering:

aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek:

Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel:

Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout:

Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader:

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie:

Vernieuwing.

Respecteren:

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen:

Geschakelde (eengezins)woningen in een rij.

Risalië:

Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in het midden of op de hoeken

Ritmiek:

Regelmatige herhaling.

Rollaag:

Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een

Rooilijn:	gemetselde wand. Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
S	
Schilddak:	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
Slagenlandschap:	Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
T	
Tactiel:	Met de tastzin verbonden.
Tent-, punt of pyramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Textuur:	De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Tympaan:	Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.
U	
Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
V	
Verdieping:	bouwlaag
Volant:	Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorerfgebied:	erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.
Voorgevelrooilijn:	voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Voorkant:	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied.
W	
Weg:	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.
Windveer:	Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.
Winterterras:	Een seizoensgebonden gebouw dat bedoeld is om beschutting te geven tegen weersinvloeden (regen, sneeuw, wind en kou) waarbij de constructie gedeeltelijk demontabel is en alleen gedurende de winterperiode aanwezig is, zoals beschreven is in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de Gemeente Zwolle,
Woning:	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Wolfdak/wolfeinden:	Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).
Woonwagen:	voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.
Z	
Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.



Datum 7 februari 2017

BIJLAGE bij voorstel Welstandsnota 2016

Inleiding

Een van de nu vast te stellen beeldkwaliteitplannen is het beeldkwaliteitplan Binnenstad en Schil. In deze bijlage wordt dieper ingegaan op de inhoud van het beeldkwaliteitplan en de interactieve wijze waarop het beeldkwaliteitplan tot stand is gekomen.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld in opdracht van de gemeenteraad. Aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is de behoefte de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, de ruimtelijke samenhangen in de binnenstad en de schil inzichtelijk te maken en te versterken en nieuwe ontwikkelingen te laten passen in de bestaande historische context. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de ruimtelijke samenhangen en benoemt de kenmerken en de waarden van de onderscheiden deelgebieden. Initiatiefnemers volgen bij de ontwikkeling van hun plannen de voorgestelde innovatieve methode. De gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij beschreven in de vorm van inspirerende kaders en voorbeelden. Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota is ook de toetsing van bouwplannen voldoende geborgd.

In twee eerdere informatienota's aan de raad is uitgebreid ingegaan op het doel van het beeldkwaliteitplan en het proces waarop het tot stand is gekomen. Zie [Link naar informatienota procesvoorstel](#) en [Link naar informatienota 11 januari 2016](#).

De tekst van het beeldkwaliteitplan Binnenstad en schil is te benaderen via:

- app downloaden op iPad: <https://itunes.apple.com/nl/app/adobe-content-viewer/id389067418?mt=8>

Linksbovenaan op 'Aanmelden' tikken:

Gebruikersnaam: ontwikkeling@zwolle.nl

Wachtwoord: Zwolle038

- PC: <http://contentviewer.adobe.com/s/Gemeente%20Zwolle/2ee68fd8-9248-5e6a-94fd-0dc02572ab0a/Beeldkwaliteitsplan%20sept%202016/inhoud.html>

Beoogd effect

Het beeldkwaliteitplan binnenstad en schil beoogt de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad en schil (inclusief het beschermd stadsgezicht) te beschermen en te verbeteren en het architectonische klimaat te versterken. Dit doet het beeldkwaliteitplan door een innovatieve methode en inspirerende kaders en door voorbeelden, die de creativiteit stimuleren en uitnodigen tot betere plannen en zelfs nieuwe architectonische verbeeldingen. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de Welstandsnota is ook toetsing door de Welstandscommissie geborgd.

Kernboodschap

1.1 Op grond van een grondige analyse is een integraal, inspirerend kader opgesteld voor plannen in de binnenstad en schil.

Het beeldkwaliteitplan binnenstad en schil is opgesteld ter inspiratie en als toetsingskader voor nieuwe bouwplannen. Daartoe is een analyse gemaakt van de deelgebieden in de binnenstad, zijn de kenmerkende karakteristieken van deze deelgebieden benoemd en is de samenhang tussen de



Datum 7 februari 2017

deelgebieden onderzocht. Ook is onderzocht welke ontwikkelingen gewenst zijn, is een literatuurstudie verricht en is bestudeerd wat vigerend en verwacht toekomstig beleid voorschrijven/nodig maken.

Het beeldkwaliteitplan gaat uit een interactieve methode voor planvorming. Via een stappenplan wordt de initiatiefnemer meegenomen in wat voor het bouwplan nodig is.

In het hoofdstuk Zwolse code is een aantal basisprincipes beschreven die gelden voor de hele binnenstad en schil. Vervolgens zijn per deelgebied de volgende paragrafen uitgewerkt

- Gebiedsbeschrijving
- Karakteristieken van het deelgebied
- Bijzondere elementen
- Waardering
- Thema's als stadsbeeld, bouwhoogtes, openbare ruimte en bouwblokken/gebouwen.

In een apart hoofdstuk zijn de principes voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven.

1.2 Gekozen is voor een inspirerende en innovatieve vormgeving waardoor de informatie eenvoudig te raadplegen is.

De beeldkwaliteit van de historische binnenstad en de randen aan de overzijde van de stadsgracht laat zich moeilijk beschrijven met woorden alleen. Daarom is de tekst zo veel mogelijk verduidelijkt met illustraties en filmpjes

Voor de presentatie is gekozen voor een interactief bestand dat is te raadplegen via Ipad of internet. Een initiatiefnemer hoeft de tekst niet integraal door te nemen om de voor hem/haar relevante informatie te vinden. In het bestand kan eenvoudig en snel worden gebladerd tussen de verschillende hoofdstukken en deelgebieden. De opbouw is van grof naar fijn. Eerst de grote lijnen en wie meer wil weten kan steeds dieper in de inhoud afdalen tot vrij uitvoerige gebiedsbeschrijvingen. Door het veelvuldige gebruik van kaarten, dwarsdoorsneden, foto's van oude stadsbeelden, luchtfoto's, details en straatbeelden wordt de tekst verder verduidelijkt en verlevendigt. In de filmpjes leggen drie leden van de klankbordgroep voor de camera uit wat zij belangrijk vinden en verwachten van dit document. Op deze manier is de informatie goed ontsloten en is het beeldkwaliteitplan een goed leesbaar document geworden.

1.3 Het beeldkwaliteitplan is opgesteld samen met de stad en heeft groot draagvlak

Het beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen via interactieve bijeenkomsten met ± 60 geïnteresseerden. Er zijn vier stadswandelingen gemaakt en tijdens werksessies zijn de onderscheidende deelgebieden benoemd en de karakteristieken van de deelgebieden uitgewerkt. De methode en de teksten zijn plenair besproken waarbij een groot draagvlak voor de methode en de inhoud bleek.

1.4 Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota krijgt het beeldkwaliteitplan een oneindige looptijd.

De ontwikkelingen in de binnenstad en schil zijn continu waardoor ook behoefte is aan een beeldkwaliteitplan met een oneindige looptijd. Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota is deze oneindige looptijd geborgd. Uiteraard blijft het mogelijk het Beeldkwaliteitplan tussentijds te wijzigen of te vervangen.

1.5 Het beeldkwaliteitplan sluit aan bij nieuwe ontwikkelingen als de invoering van de Omgevingswet en Omgevingsvisie.

Met het aannemen van de omgevingswet staat Zwolle voor de opdracht voor het gehele gemeentelijk grondgebied een Omgevingsvisie te maken. Deze vervangt de huidige structuurvisie. Een



Datum 7 februari 2017

Omgevingsvisie wordt voor de lange termijn gemaakt. Het betreft een samenhangende visie op strategisch niveau. In de Omgevingsvisie wordt de fysieke leefomgeving integraal beschreven. De nadere uitwerking in regels vindt plaats in het Omgevingsplan. De welstandsnota en dus ook het beeldkwaliteitplan worden dan integraal onderdeel van het omgevingsplan.

De Omgevingswet staat ook voor een nieuwe manier van het benaderen van ruimtelijke initiatieven, waarbij de overheid een meer uitnodigende, faciliterende houding aanneemt. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet wordt het experimenteren met nieuwe instrumenten gestimuleerd. Het beeldkwaliteitplan speelt in op die nieuwe benadering door bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte vooral te benaderen vanuit een inspirerende invalshoek die de initiatiefnemer inspireert en ondersteunt en ook voldoende handvatten biedt voor inhoudelijke toetsing door de welstands- en monumentencommissie.

1.6 Het beeldkwaliteitplan draagt bij aan de doelen van de Visie Binnenstad 2030.

De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken in 2020 een bestendige positie in te willen nemen in de top 10 van meest gastvrije binnensteden. In het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 is geconcludeerd dat de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de binnenstad nog onvoldoende worden benut. Een van de acties die daarom zijn benoemd betreft het opstellen van de Beeldkwaliteit voor Binnenstad en Schil.

In 2015 is gestart met het maken van een nieuwe visie op de binnenstad met als horizon 2030. In die visie worden voor de binnenstad de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- historisch karakter
- cultureel aanbod
- diversiteit winkelaanbod
- wonen in de binnenstad
- veiligheid
- levendigheid

Onderkende waarden van nu als veiligheid, verbonden, samen en schoonheid worden aangevuld met ontdekken, plezier, creativiteit en talentontwikkeling. De contouren van de historie worden geduid als fundatie voor de toekomst voor de binnenstad. De ambitie is dat in 2030 het historisch karakter en de schoonheid van de binnenstad prominent zijn uitgelicht en nationaal bekend zijn.

Het beeldkwaliteitplan heeft geen directe, inhoudelijke relatie met de Visie binnenstad 2030, maar biedt wel een inspirerend kader voor de projecten die daaruit voortkomen.

1.7 Het beeldkwaliteitplan is een van de instrumenten die bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Op dit moment wordt gewerkt aan meerdere voorstellen die betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit, architectuur en/of cultuurhistorie. Deze voorstellen hebben enerzijds onderling een sterke relatie en in een aantal gevallen ook een overlap. Anderzijds zijn de voorstellen verschillend qua plangebied, gedetailleerdheid en abstractieniveau.

De gezamenlijke ambitie die onder deze stukken ligt is de ruimtelijke kwaliteit van Zwolle te vergroten. Kwaliteit gaat daarbij over schoonheid, functionaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Dat doen we door te inspireren en ruimte te geven binnen heldere kaders.

- Het Architectuurmanifest Zwolle dat is vastgesteld op 18 april 2016, is opgesteld met als doel om het ambitieniveau voor architectuur in heel Zwolle te verhogen.



Datum 7 februari 2017

- Naar aanleiding van een aantal concrete gevallen is het nodig de kaders te bepalen voor het al dan niet onder voorwaarden toestaan van pv-cellen in de Zwolse binnenstad. Deze beleidsregel pv-cellen wordt gebruikt bij toetsing van bouwplannen (voorzover deze niet vergunningvrij zijn te plaatsen). (afronding tweede helft 2016)
- De handreiking aanpassing historische daken geeft een eigenaar van een monument inzicht in mogelijkheden tot wijzigingen in het dak, zoals dakkapellen, dakramen en, onder bepaalde voorwaarden, zonnepanelen. (afronding tweede helft 2016)
- De Cultuurhistorische Waardenkaart bevat een inventarisatie van cultuurhistorische waarden (historische bouwkunde, historische geografie) die betekenis hebben voor de ontwikkeling en beleving van Zwolle. De cultuurhistorische waardenkaart is een kader die bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht geeft waar met welke cultuurhistorische waarden rekening moet worden gehouden. Het is een wettelijke plicht om cultuurhistorische waarden te verankeren in Zwolse bestemmingsplannen. (tweede helft 2016)
- Project aanwijzen nieuwe monumenten In Zwolle staan veel bijzondere gebouwen. Een groot deel heeft geen monumentenstatus terwijl er wel sprake is van aanwezige monumentale waarden. Medio 2008 is besloten een meerjarig project te starten om de lijst met gemeentelijke monumenten, na een uitgebreide inventarisatie, uit te breiden tot een representatieve gemeentelijke monumentenlijst. Een aantal inventarisatiethema's bevindt zich in de afrondende fase.

Beeldkwaliteitplan Hessenpoort

Inleiding

Hessenpoort is een bedrijventerrein aan de noordrand van Zwolle met een hoogwaardige uitstraling. Opvallend aan het bedrijventerrein is de eenvoudige, heldere opzet en de eenheid in het totale beeld. Hierbij gaat het niet alleen om het aanzicht van de bedrijven maar ook om de rust en ruimte die het openbaar gebied uitstraalt. Het is de combinatie van robuust maar sober vormgegeven bedrijfsgebouwen, zorgvuldig vormgegeven erafscheidingen en ruime wegprofielen die zorgen voor samenhang en gevoel van ruimte. Deze kwaliteiten vormen de basis voor verdere ontwikkeling van Hessenpoort.

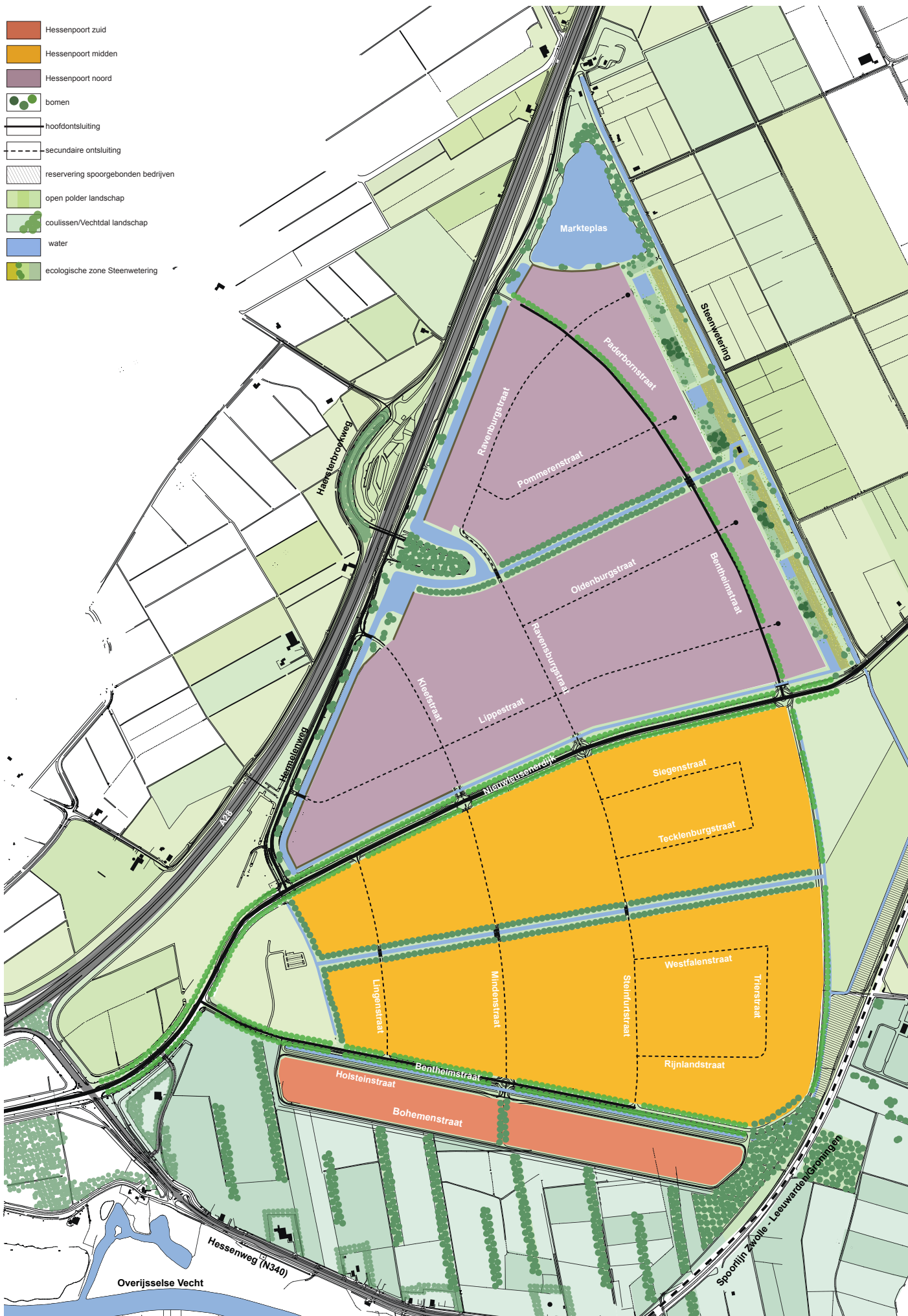


Luchtfoto Zwolle met Hessenpoort in kader

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Hessenpoort

Een Bestemmingsplan vormt het juridisch kader (met een directe bouwtitel) waarbinnen een gebied ontwikkeld kan worden. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels (voorschriften) en een verbeelding (plankaart). In de regels en de verbeelding zijn harde randvoorwaarden opgenomen waaraan bouwwerken moeten voldoen, dit zijn bijvoorbeeld bouwhoogten, bebouwingsgrenzen en bebouwingspercentages. In het bestemmingsplan wordt ook, middels een bedrijvenlijst, aangegeven welke functie (type bedrijf) in aanmerking komt voor vestiging.

Via het bestemmingsplan is het mogelijk om nadere eisen te stellen aan aspecten die effect hebben op een samenhangende stedenbouwkundige structuur, bebouwing (reclame), openbare ruimte, de groenstructuur of het omliggende landschap. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders die hiermee haar ambitie kan uitspreken voor de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied. Om die ambitie vorm te geven wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Randvoorwaarden die in het beeldkwaliteitplan staan moeten passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar kunnen verder gaan in bijvoorbeeld het vaststellen van een rooilijn, de vormgeving van erfafscheidingen of de architectuur van het bouwwerk. Het beeldkwaliteitplan wordt juridisch gekoppeld aan de welstandsnota en is daarmee het toetsingsdocument voor de welstandscommissie, die op basis hiervan haar advies uitbrengt ten behoeve van een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld in de raad.



Beeldkwaliteitplan Hessenpoort

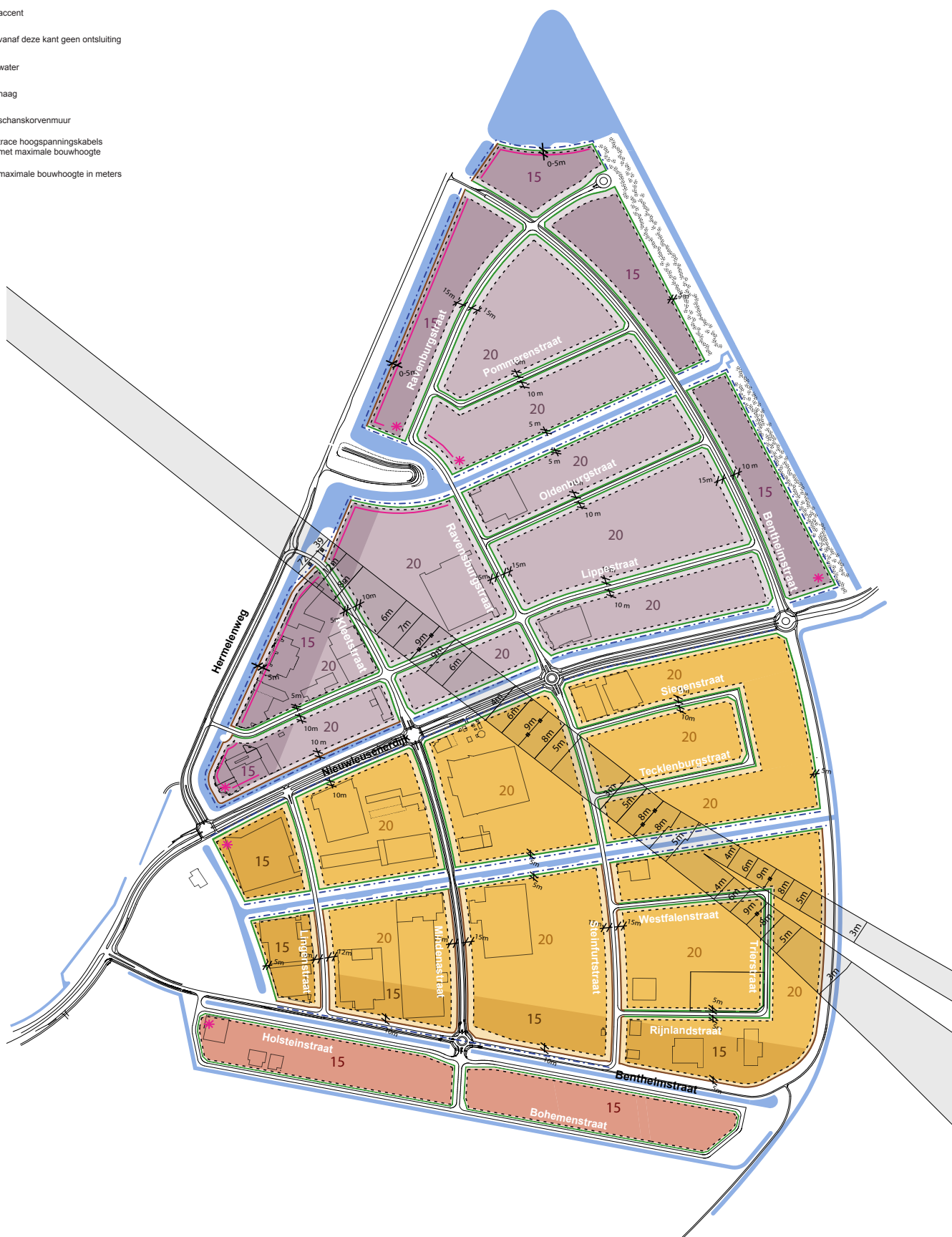
De basis voor de kwaliteit van Hessenpoort ligt voor een belangrijk deel in de heldere opzet van het terrein. Gerelateerd aan de ligging in het landschap en de kenmerken van het bedrijventerrein zelf zijn er drie deelgebieden te onderscheiden: Hessenpoort-Zuid, -Midden en -Noord:

- Hessenpoort-Zuid is gesitueerd tussen de Holsteinstraat en Bohemenstraat en grenst aan het kleinschalige landschap langs de Hessenweg.
- Hessenpoort-Midden ligt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat en wordt doorsneden door een brede watergang.
- Hessenpoort-Noord ten slotte ligt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Hermelenweg en vormt de zichtlocatie naar de A28.

De drie deelgebieden worden ruimtelijk ondersteund door een radiaal-vormige waterstructuur. Vanuit het zuidwesten doorsnijden vijf brede watergangen het bedrijventerrein. Belangrijke ontsluitingswegen, zoals de Bentheimstraat, de Nieuwleusenerdijk en de Hermelenweg zijn hieraan gekoppeld. Twee watergangen zijn voorzien van recreatieve wandelroutes. De watergangen en wegen hebben ruime profielen en zijn sober en herkenbaar ingericht met grasbermen en zware bomenrijen. Een uitzondering hier op is de Hermelenweg waar, in verband met de zichtbaarheid van Hessenpoort vanaf de A28, gekozen is voor boomgroepen in plaats van een doorgaande bomenrij. De kwaliteit en de uitstraling van Hessenpoort hangt echter niet alleen af van de opzet en inrichting van de openbare ruimte. Het uitgeefbare terrein en de individuele bedrijven die daar gebouwd zullen worden of reeds staan zijn een onlosmakelijk onderdeel van het totale beeld van Hessenpoort. Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en terreininrichting in de drie onderscheidende deelgebieden op Hessenpoort. De randvoorwaarden hebben betrekking op de situering van de bebouwing op de kavel, de inrichting van de kavel met onder andere parkeren, opslag en de vormgeving van erfafscheidingen en ten slotte voorwaarden voor reclame en architectuurbeeld. Met deze randvoorwaarden is een optimale individuele expressie mogelijk, maar is nadrukkelijk ook afstemming met de totale uitstraling van Hessenpoort.

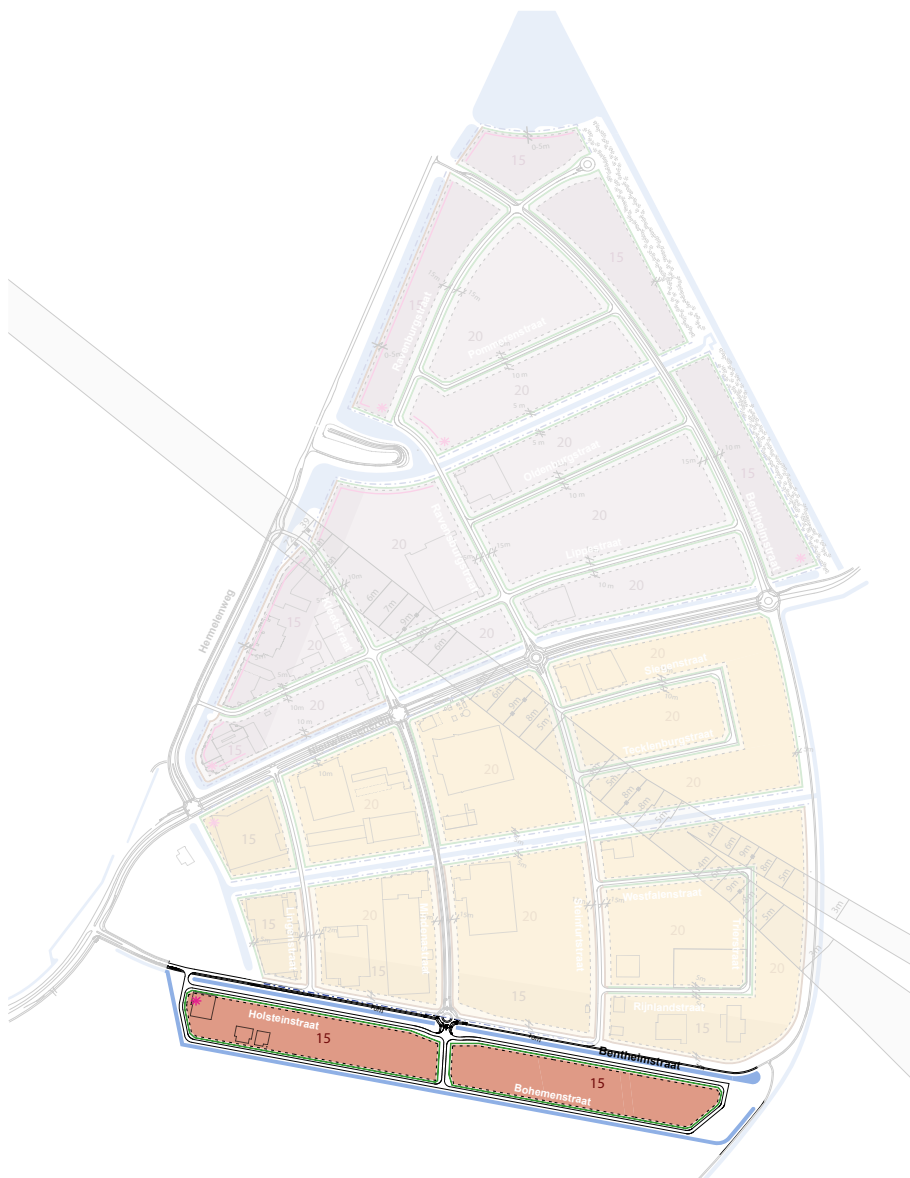
LEGENDA

- Hessenpoort zuid
 - Hessenpoort midden
 - Hessenpoort noord
 - bouwvlak
 - minimale rooilijn
 - zichtlocatie
 - accent
 - vanaf deze kant geen ontsluiting
 - water
 - haag
 - schanskorvenmuur
 - trace hoogspanningskabels met maximale bouwhoogte
- 15/20 maximale bouwhoogte in meters



Hessenpoort-Zuid

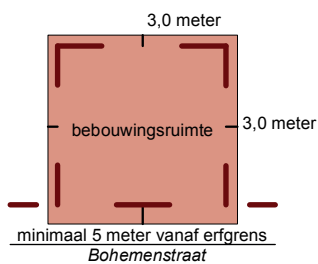
Hessenpoort-Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de Bentheimstraat en één van de waterassen van Hessenpoort. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan het relatief kleinschalige agrarische landschap langs de Hessenweg. Erfbeplanting rondom de bestaande boerderijen en bosstroken zorgen voor een opdeling van het landschap in 'kamers'. De overgang tussen het landschap en Hessenpoort-Zuid wordt door de coulissewerking van deze kamers verzacht. Dit gebied zal in de toekomst worden doorsneden door een nieuwe weg vanuit Ommen. Het bestaande kleinschalige landschap rondom de Hessenweg blijft bestaan en de Hessenweg wordt verkeersluw. Hessenpoort zal dan worden uitgebreid met nog een bedrijvenstrook. In Hessenpoort-Zuid is gekozen voor een kleinschaliger opzet dan in de andere delen van Hessenpoort. De grootte van de uit te geven kavels varieert van 2.500 m² tot 10.000 m². De kavels liggen 'rug aan rug' en worden ontsloten via een rondweg: de Holsteinstraat – Bohemenstraat. Deze rondweg is ontsloten op de Bentheimstraat. Ter plaatse van de aansluiting is het mogelijk om grotere kavels uit te geven. Hessenpoort-Zuid is circa 15 hectare groot en is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3. De bedrijvenlijst uit het bestemmingsplan Hessenpoort geeft aan welke bedrijven zich hier kunnen vestigen.



Randvoorwaarden voor de situering van bebouwing

1. Voorgevelrooilijn

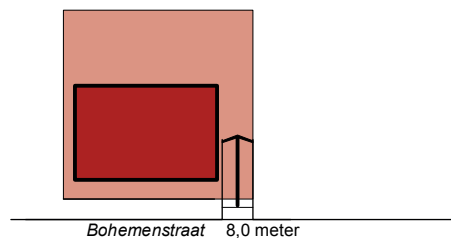
De voorgevelrooilijn ligt op een minimale afstand van 5 meter van de erfgrans. Overige rooilijnen op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans..



Randvoorwaarden voor de inrichting van het terrein.

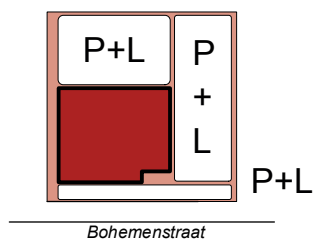
2. In- en uitrit:

Per kavel worden maximaal drie in-/uitritten gerealiseerd, waarvan maximaal twee aan dezelfde zijde. De in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter. Afstemming met de gemeente over de situering van de in- en uitritten is vereist. Aantal en/of breedte kan in overleg met de gemeente worden vergroot, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid.



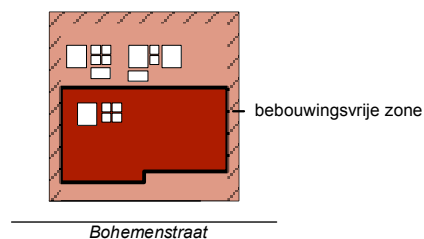
3. Parkeren, laden en lossen:

Parkeren, laden en lossen kan, op eigen terrein, aan de voor-, zij- en achterkant van het gebouw plaatsvinden. Het parkeren en de laad- en losplaatsen moeten via het eigen terrein bereikbaar zijn en niet vanaf de openbare straat.



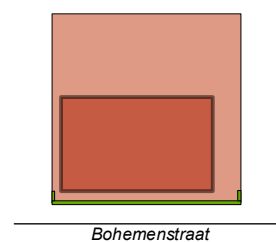
4. Opslag van goederen:

De opslag van goederen moet uit het zicht achter het gebouw of inpandig plaatsvinden. Geen opslag in de bebouwingsvrije zone van 3 meter.



5. Erfafscheiding:

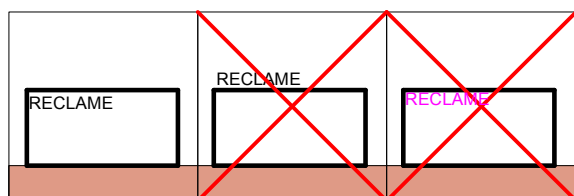
Aan de wegzijde van de kavel, alsmede op de zijerfgrens tot aan de voorgevel, moet in de erfgrens een rode beukenhaag van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed geplaatst worden. Aan de binnenzijde van de haag kan een zwart spijlen hekwerk geplaatst worden van maximaal 1,0 meter hoog; type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Een hekwerk achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter hoog zijn.



Randvoorwaarden voor reclame en architectuur

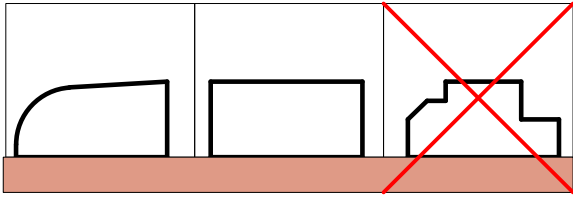
6. Reclame

Reclame moet in losse belettering in het gevelvlak geplaatst worden. Langs de randen met het agrarische landschap geen reclame met felle kleuren.



7. Architectuur

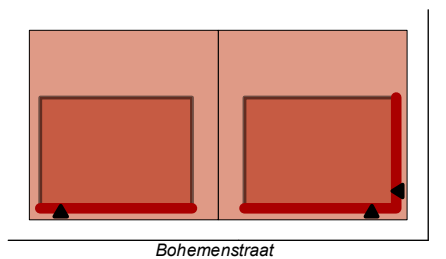
Robuuste vormtaal passend in het beeld van Hessenpoort. Kantoor- en bedrijfsruimte bevinden zich in één volume, maar zijn wel afleesbaar.



8. Bijzonderheden:

Entrees van de kavel en het gebouw zijn herkenbaar vanaf de openbare weg. Op de uiterste westhoek van de Holsteinstraat is een stedenbouwkundige/ architectonische verbijzondering gewenst. Het bedrijfspand zal hier een duidelijke adressering moeten krijgen naar de openbare ruimte, bijvoorbeeld met een kantoor of ander representatieve functie van het bedrijfspand. Dit bouwdeel kan afwijkend gematerialiseerd worden. Over vorm en invulling dient te worden afgestemd met de gemeente en welstand.

In het algemeen geldt een verplichte overhoekse oriëntatie waar bedrijven aan twee of drie zijden grenzen aan de openbare weg (kopkavels).



9. Kleur en materiaalgebruik

De gebouwen voegen zich in hun omgeving; een metalen gevelbeplating is het basismateriaal. Het kleurgebruik is bruin, grijs en zwart. Geen wit en geen accentkleuren. Accenten in de architectuur kunnen in materialen als hout en baksteen worden uitgevoerd.

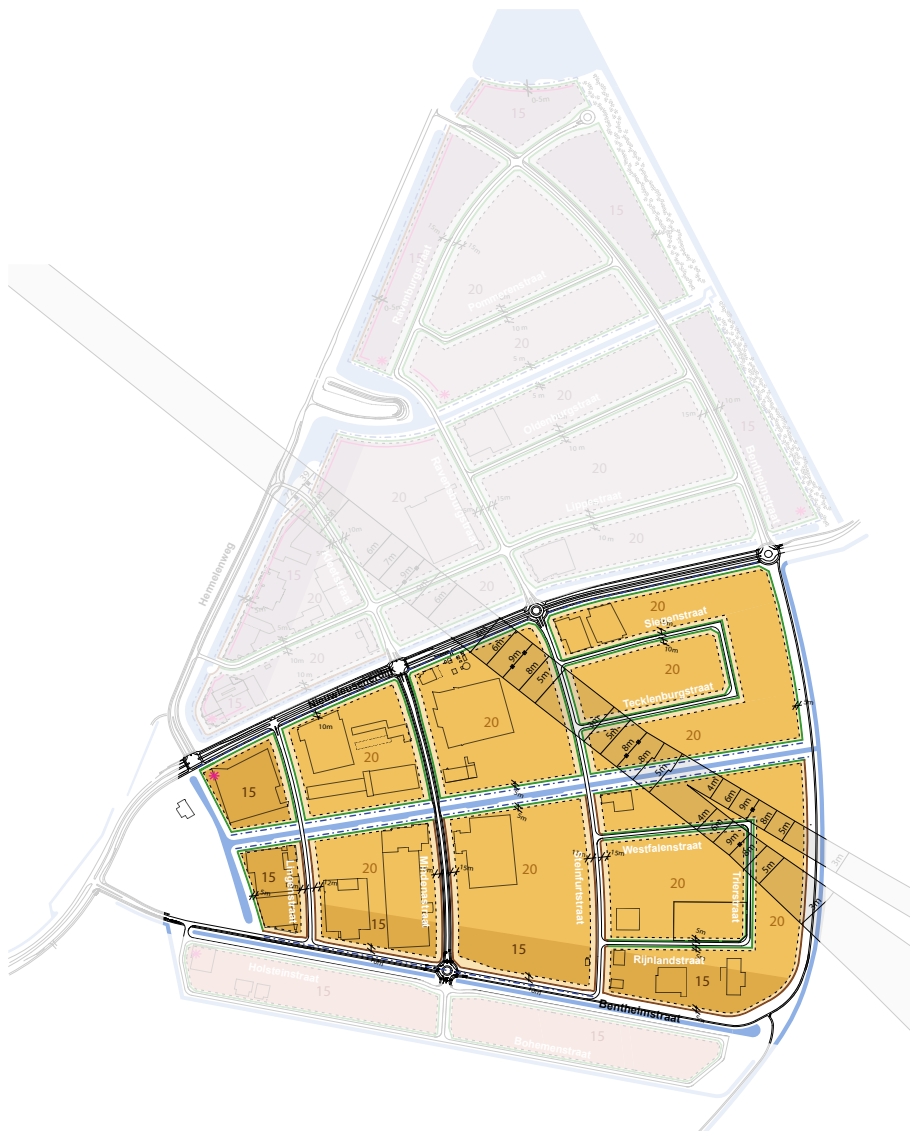
Referentiebeelden



Hessenpoort-Midden

Hessenpoort-Midden heeft een rationele opzet en een vrij eenduidige uitstraling. Aan de westzijde ('op de kop') presenteert het deelgebied zich echter naar de omgeving met bijzondere bebouwing (en mogelijk bijzonder programma). Hessenpoort-Midden wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwleusenerdijk. Dit is de hoofdontsluitingsweg van Hessenpoort. Het ruime profiel is voorzien van dubbele bomenrijen en een watergang. Aan de zuidzijde grenst het deelgebied aan de Bentheimstraat. Het deelgebied wordt doorsneden door een grote watergang welke aan weerszijden is voorzien van bomenrijen en een recreatief wandelpad. Tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat liggen op een regelmatige afstand van elkaar ontsluitingsstraten zoals de Lingenstraat, Mindenstraat en Steinfurtstraat. Deze wegen hebben een smaller profiel dan de hoofdwegen in Hessenpoort en ontsluiten de individuele kavels en bedrijven. Hoewel de voorgevels van bedrijven voornamelijk aan deze straten liggen is het belangrijk dat, indien van toepassing, er aandacht wordt besteed aan de presentatie van bedrijven naar de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat.

De grootte van de uit te geven kavels varieert van 10.000 m² tot 30.000 m². De kavels liggen 'rug aan rug'. Hessenpoort midden is circa 120 hectare groot. De bedrijvenlijst uit het bestemmingsplan Hessenpoort geeft aan welke bedrijven zich hier kunnen vestigen.



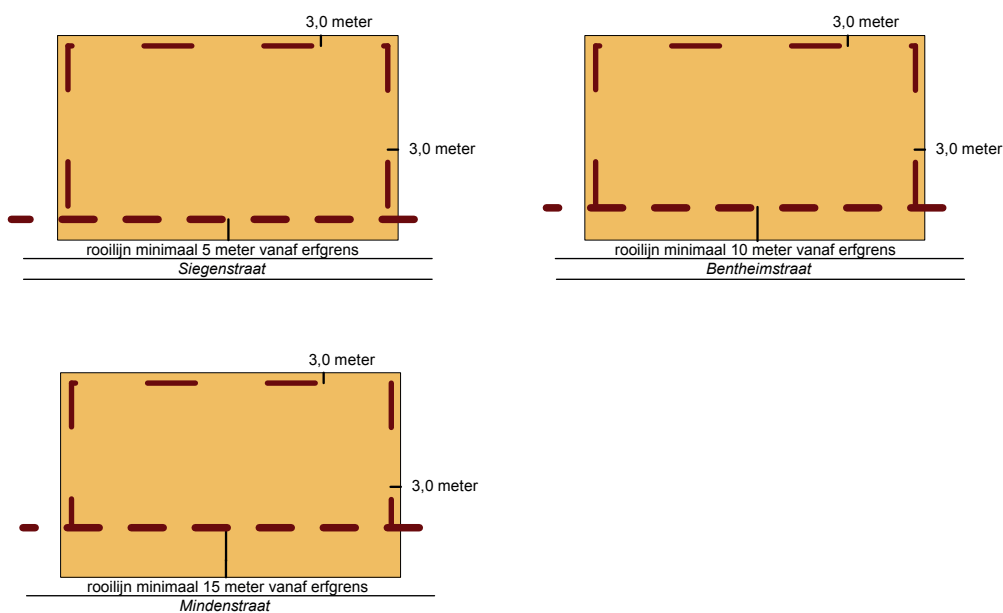
Randvoorwaarden voor de situering van bebouwing

1. Voorgevelrooilijn

Voor bebouwing aan de Nieuwleusenerdijk geldt een rooilijn van 10 meter tot de erfgrens. Voor de bebouwing aan beide zijden van de watergang geldt een rooilijn van 5 meter tot de erfgrens. De voorgevelrooilijn ligt langs de Bentheimstraat op 10 meter van de erfgrens. De voorgevelrooilijn in Mindenstraat, Steinfurtstraat en Lingenstraat (oostzijde) ligt op 15 meter van de erfgrens. Aan de westzijde van de Lingenstraat ligt deze op 12 meter van de erfgrens.

De voorgevelrooilijn in Rijnlandstraat, Trierstraat en Westfalenstraat ligt op 5 meter van de erfgrens. De voorgevelrooilijn van de Tecklenburgstraat en Siegenstraat ligt op 10 meter van de erfgrens.

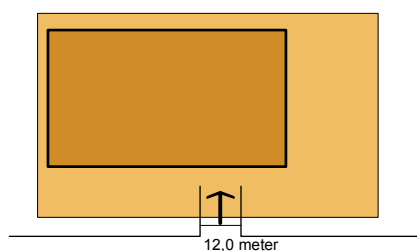
Overige rooilijnen op minimaal 3 meter vanaf de erfgrens.



Randvoorwaarden voor de inrichting van het terrein

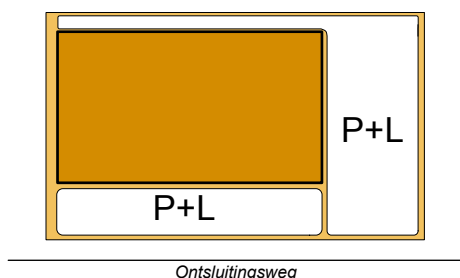
2. In- en uitrit:

Per kavel worden maximaal drie in-/uitritten gerealiseerd, waarvan maximaal twee aan dezelfde zijde. De in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter. Afstemming met de gemeente over de situering van de in- en uitritten is vereist. Aantal en/of breedte kan in overleg met de gemeente worden vergroot, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid. Geen in- en uitritten aan de Bentheimstraat en Nieuwleusenerdijk.



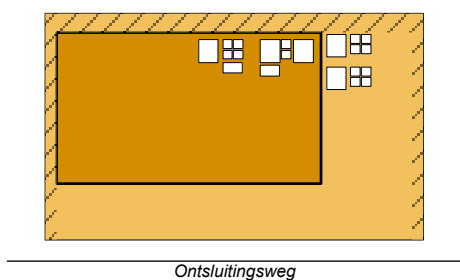
3. Parkeren, laden en lossen:

Het parkeren en laden en lossen kan, op eigen terrein, aan de voor-, zij en achterkant van het gebouw plaatsvinden. Het parkeren en de laad- en losplaatsen moeten via het eigen terrein bereikbaar zijn en niet vanaf de openbare straat.



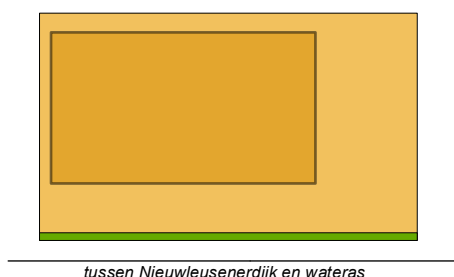
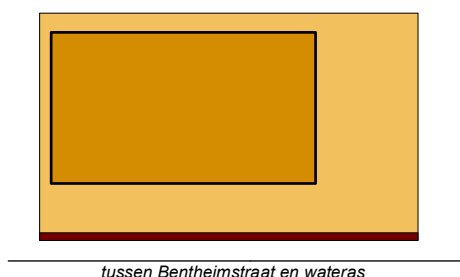
4. Opslag van goederen:

De opslag van goederen moet uit het zicht achter de voorgevelrooilijn of inpandig plaatsvinden. Geen opslag in de bebouwingsvrije zone van 3 meter.



5. Erfafscheiding:

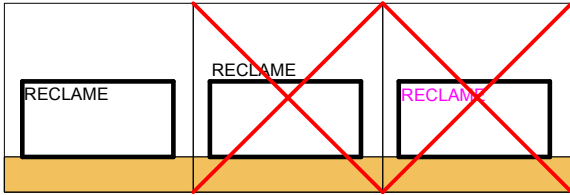
Tussen de Benthaimstraat en de wateras moet aan de wegzijde van de kavel een schanskorvenmuur van circa 1 meter hoog gerealiseerd worden. Aan de binnenkant van de muur kan een zwart spijlenhekwerk geplaatst worden van maximaal 2 meter hoog; type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Tussen de Nieuwleusenerdijk en de wateras moet aan de wegzijde van de kavel een beukenhaag van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed geplaatst worden. Aan de binnenzijde van de haag kan een zwart spijlen hekwerk geplaatst worden van maximaal 2 meter hoog; type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Een hekwerk achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter hoog zijn.



Randvoorwaarden voor reclame en architectuur

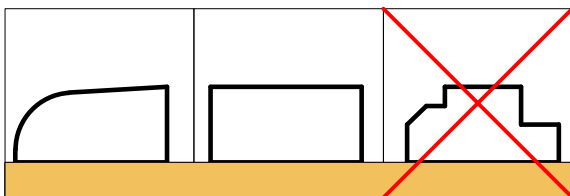
6. Reclame:

Reclame moet in losse belettering in het gevelvlak geplaatst worden. Langs de randen met het agrarische landschap geen reclame met felle kleuren.



7. Architectuur:

Robuuste vormtaal passend in het beeld van Hessenpoort. Gebouwen hebben een platte afdekking en zijn niet voorzien van overstekken. Kantoor- en bedrijfsruimte bevinden zich in één volume, maar zijn wel afleesbaar in de bouwmassa.

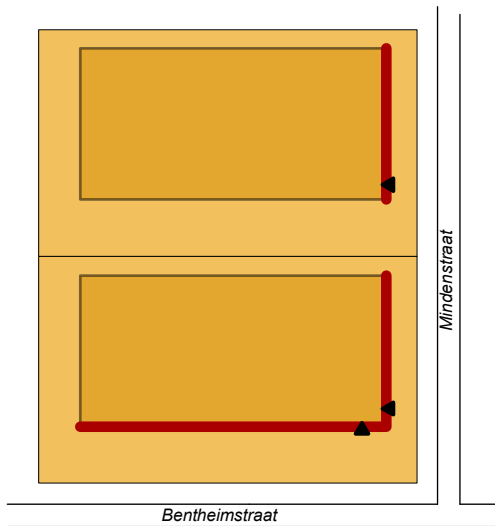


8. Bijzonderheden:

Entrees van kavel en gebouw zijn herkenbaar vanaf de openbare weg. Aan de Nieuwleusenerdijk, de Bentheimstraat en de wateras is een overhoekse oriëntatie verplicht.

Ter plaatse van de Nieuwleusenerdijk (hoek Hermelenweg), hoek Nieuwleusenerdijk/Bentheimstraat en het westelijke eindpunt van de wateras is een stedenbouwkundige/architectonische verbijzondering gewenst. Het bedrijfspand zal hier een duidelijke verbijzondering in de bouwmassa moeten krijgen, bijvoorbeeld met een uit- of overbouwing ten behoeve van een representatieve functie van het bedrijfspand. Dit bouwdeel kan afwijkend gematerialiseerd worden. Over vorm en invulling dient te worden afgestemd met de gemeente en welstand.

In het algemeen geldt een verplichte overhoekse oriëntatie waar bedrijven aan twee of drie zijden grenzen aan de openbare weg (kopkavels).



9. Kleur en materiaalgebruik:

De gebouwen voegen zich in hun omgeving; een metalen gevelbeplating is het basismateriaal. Het kleurgebruik is grijs (variërend van licht- tot donkergrijs). Ter ondersteuning van de huisstijl van bedrijven kan kleur worden gebruikt voor ondergeschikte delen van het gebouw.

Referentiebeelden

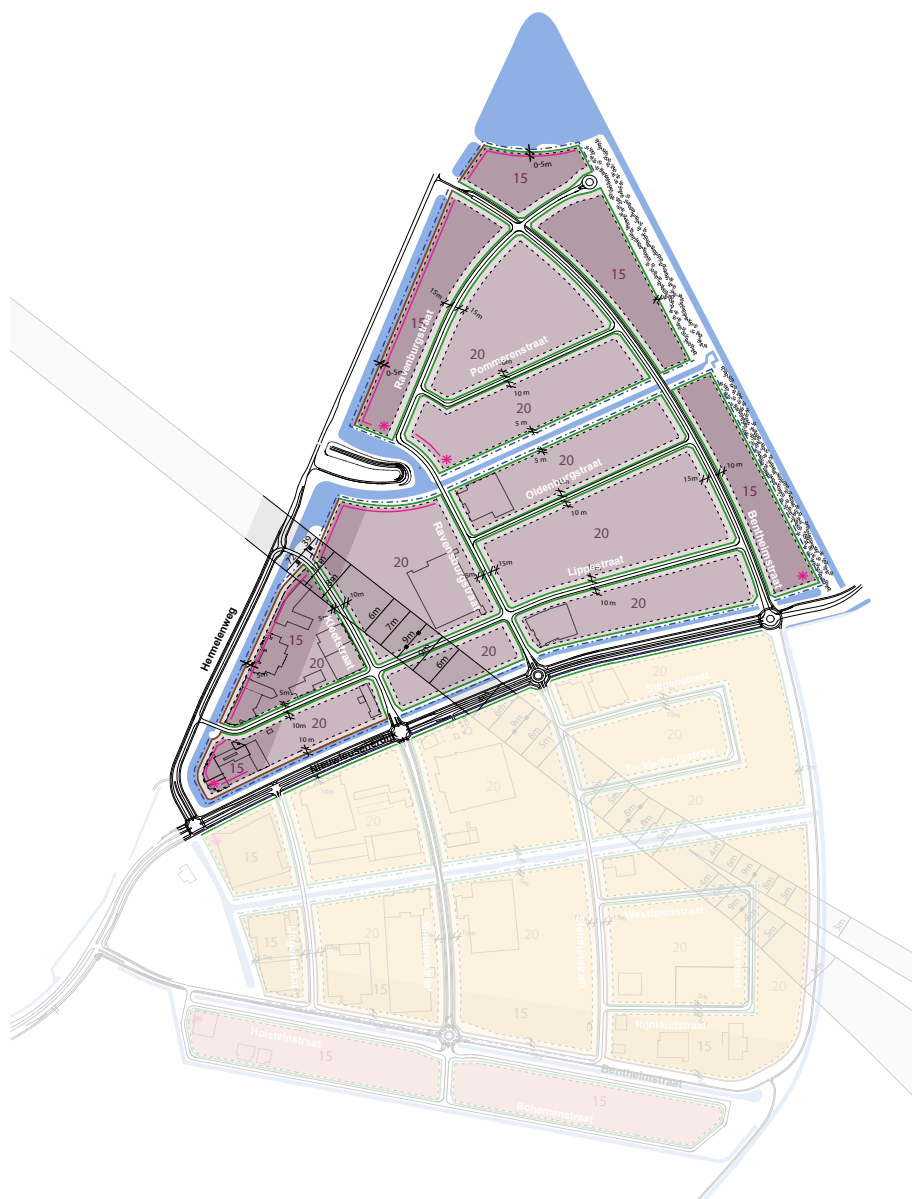




Hessenpoort-Noord

Hessenpoort-Noord ligt in de wig tussen de Nieuwleusenerdijk en de Hermelenweg. Het deelgebied toont zich nagenoeg naar alle zijden en is een belangrijke zichtlocatie. Op verschillende manieren wordt dit vormgegeven. Het programma is gevarieerd en daarmee is de variatie in de vormgeving en type gebouwen groot. Ten behoeve van de eenheid en herkenbaarheid van Hessenpoort-Noord wordt de openbare ruimte langs de randen op een bijzondere manier vormgegeven en ingericht. Langs de Hermelenweg wordt het deelgebied door middel van een brede watergang en een kademuur optimaal zichtbaar gemaakt naar de A28. Grasbermen en verschillende boomgroepen zorgen voor de verdere inrichting. Op een aantal markante plekken wordt de lange zichtlocatie onderbroken. Halverwege markeert een grote reclamemast en het viaduct, ter plaatse van de Haersterbroekweg, de splitsing van de noordelijke watergang. De bebouwing voegt aan dit punt architectonische accenten toe. De Markteplas markeert de noordoostgrens van Hessenpoort. Aansluitend hieraan is langs de Steenwetering een landschappelijke overgangszone (ecologische zone) ingericht tussen het bedrijventerrein en het aanliggende agrarische landschap. De overgang van de Hermelenweg naar de Nieuwleusenerdijk is een opvallende plek; de wigvorm van Hessenpoort-Noord krijgt hier door de brede watergang en kademuur de vorm van een 'podium' waarop de aanwezige bedrijven op een bijzondere wijze zichtbaar zijn. De gehandhaafde grote lindeboom draagt hieraan bij. De kademuur langs de Nieuwleusenerdijk is doorgezet tot aan de Kleefstraat. Vanaf dit punt tot aan de oostgrens van Hessenpoort krijgt de watergang een normaal groen talud. De bebouwing op de hoek van de Nieuwleusenerdijk en Steenwetering vormt een accent aan de oostgrens van Hessenpoort. Binnen Hessenpoort-Noord liggen op een regelmatige afstand van elkaar ontsluitingswegen zoals de Kleefstraat, Lippestraat en Ravensburgstraat. Deze wegen hebben een smaller profiel dan de hoofdwegen in Hessenpoort en ontsluiten de individuele kavels en bedrijven. Hoewel de voorgevels van bedrijven voornamelijk aan deze straten liggen is het belangrijk dat, indien van toepassing, er aandacht wordt besteed aan de presentatie van bedrijven naar de Nieuwleusenerdijk, Hermelenweg/A28 en de Steenwetering.

Hessenpoort-Noord is circa 110 hectare groot en de grootte van de uit te geven kavels varieert van 10.000 m² tot 30.000 m². Langs de Paderbornstraat kunnen kleinere kavels uitgegeven worden. De bedrijvenlijst uit het bestemmingsplan Hessenpoort geeft aan welke bedrijven zich hier kunnen vestigen.



Randvoorwaarden voor de situering van bebouwing

1. Voorgevelrooilijn

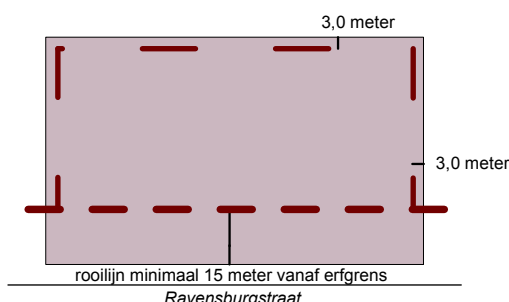
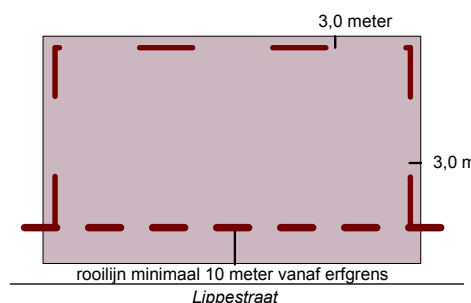
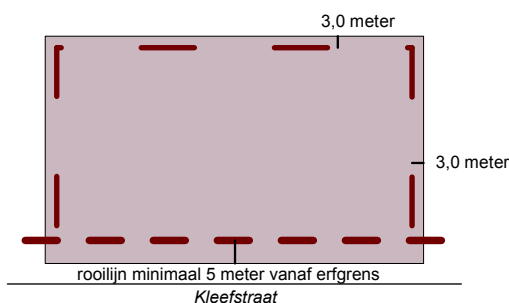
Voor de bebouwing aan de Nieuwleusenerdijk geldt voor de voorgevelrooilijn een afstand van minimaal 10 meter tot de erfgrens. Voor de bebouwing aan de Hermelenweg (tot aan het viaduct) geldt voor de voorgevelrooilijn een afstand van 5 meter tot de erfgrens. Voor de bebouwing aan beide zijden van de watergang geldt een rooilijn van 5 meter tot de erfgrens. Voor de bebouwing langs de Hermelenweg/A28, tussen de Markteplas en het viaduct, geldt voor de voorgevelrooilijn een afstand van 5 meter tot de erfgrens.

Voor bebouwing aan de overige ontsluitingswegen is een minimale afstand tot de erfgrens vereist:

Kleefstraat:	10 meter tot de erfgrens, m.u.v. het gedeelte van deze weg tussen de Hermelenweg en de Lippestraat, waar een afstand van 5 meter tot de erfgrens geldt.
Lippestraat:	10 meter tot de erfgrens, m.u.v. het gedeelte van deze weg aan de noordzijde tussen de Hermelenweg en de Kleefstraat.
Ravensburgstraat:	15 meter tot de erfgrens
Pommerenstraat:	10 meter tot de erfgrens
Oldenburgstraat:	10 meter tot de erfgrens
Paderbornstraat	aan de oostzijde 10 meter tot de erfgrens en aan de westzijde 15 m tot de erfgrens

Voor de toekomstige ontsluitingswegen in het gebied gelegen tussen de Ravensburgstraat, Paderbornstraat en de noordzijde van de watergang, wordt 10 meter van de erfgrens aangehouden.

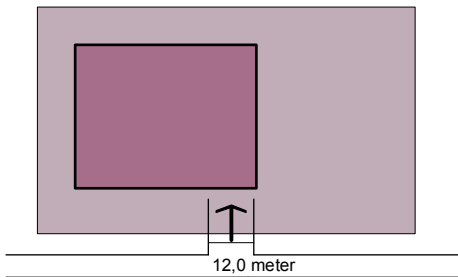
Overige rooilijnen op de kavel op 3 meter van de erfgrens



Randvoorwaarden voor de inrichting van het terrein

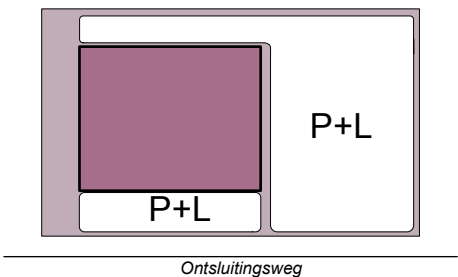
2. In- en uitrit

Per kavel worden maximaal drie in-/uitritten gerealiseerd, waarvan maximaal twee aan dezelfde zijde. De in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter. Afstemming met de gemeente over de situering van de in- en uitritten is vereist. Aantal en/of breedte kan in overleg met de gemeente worden vergroot, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid.



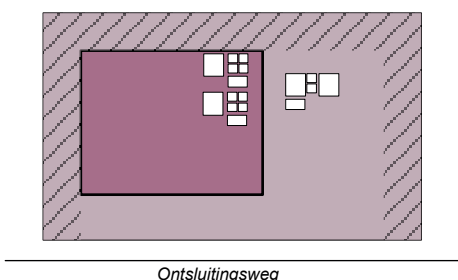
3. Parkeren, laden en lossen

Het parkeren en laden en lossen kan, op eigen terrein, aan de voor-, zij en achterkant van het gebouw plaatsvinden. Het parkeren en de laad- en losplaatsen moeten via het eigen terrein bereikbaar zijn en niet vanaf de openbare straat.



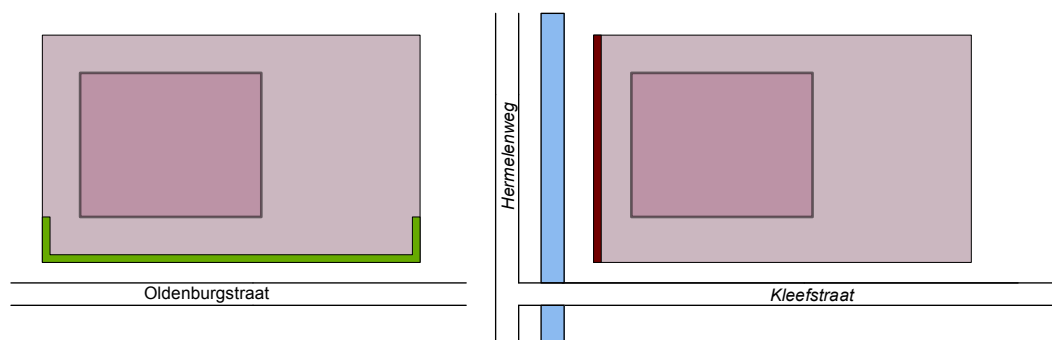
4. Opslag van goederen

De opslag van goederen moet uit het zicht achter de voorgevelrooilijn of inpandig plaatsvinden. Geen opslag in de bebouwingsvrije zone van 3 meter.



5. Erfafscheiding

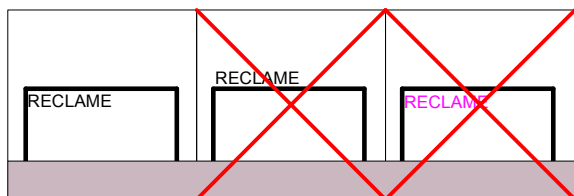
Langs de zichtlocatie van de A28, dus langs de Hermelenweg, is op de erfgrans een schanskorvenmuur voorzien van circa 2 meter hoog (gemeten vanaf het water). Alle overige erfgransafscheidingen aan de wegzijde van de kavel, alsmede op de zijafscheidingen van zijerfgrans tot aan de voorgevel, moeten worden voorzien van een '(veld)esdoornhaag' van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed. Aan de binnenzijde van de haag kan een zwart spijlen hekwerk geplaatst worden van maximaal 2 meter hoog; type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Een hekwerk achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter hoog zijn.



Randvoorwaarden voor de reclame en architectuur

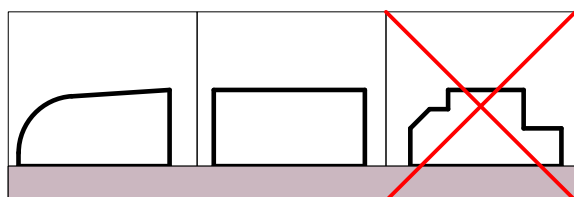
6. Reclame

Reclame moet in losse belettering in het gevelvlak geplaatst worden. Langs de randen met het agrarische landschap geen reclame met felle kleuren.



7. Architectuur

Robuuste vormtaal passend in het beeld van Hessenpoort. Gebouwen hebben een platte afdekking en zijn niet voorzien van overstekten. Kantoor- en bedrijfsruimte bevinden zich in één volume, maar zijn wel afleesbaar.

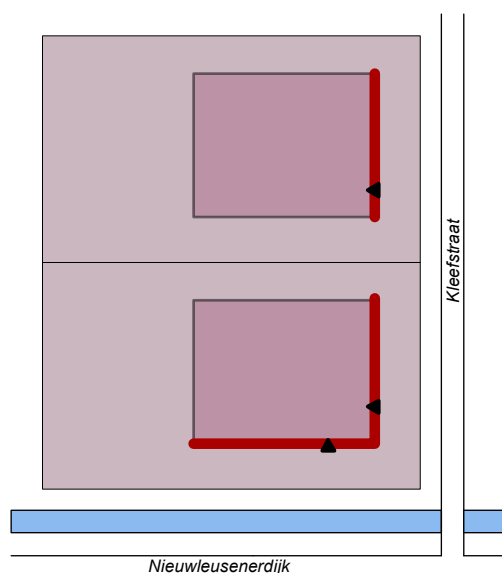


8. Bijzonderheden

Entrees van kavel en gebouw zijn herkenbaar vanaf de openbare weg. Aan de Nieuwleusenerdijk en de wateras is een overhoekse oriëntatie verplicht. Aan de Hermelenweg hebben de gebouwen een verplichte zichtgevel naar de A28.

Ter plaatse van de hoek Nieuwleusenerdijk /Hermelenweg), hoek Nieuwleusenerdijk/ Steenwetering en de Ravensburgstraat (rond viaduct Haersterbroekweg) is een stedenbouwkundige/ architectonische verbijzondering gewenst. Het bedrijfspannd zal hier een duidelijke verbijzondering in de bouwmassa moeten krijgen, bijvoorbeeld met een op-, uit- of overbouwing ten behoeve van een representatieve functie van het bedrijfspannd. Dit bouwdeel kan afwijkend gematerialiseerd worden. Over vorm en invulling dient te worden afgestemd met de gemeente en welstand.

In het algemeen geldt een verplichte overhoekse oriëntatie waar bedrijven aan twee of drie zijden grenzen aan de openbare weg (kopkavels).



9. Kleur en materiaalgebruik

De gebouwen voegen zich in hun omgeving; een metalen gevelbeplating is het basismateriaal. Het kleurgebruik is grijs (variërend van licht- tot donkergrijs). Ter ondersteuning van de huisstijl van bedrijven kan kleur worden gebruikt voor ondergeschikte delen van het gebouw.

Referentiebeelden



The background of the slide is a detailed architectural plan of the Zwolle Weezenlanden area. It shows a complex arrangement of building footprints in various shades of grey, green spaces with numerous circular tree symbols, and a network of streets and paths. Some areas are highlighted with red dashed lines, and there are small red arrows indicating specific points of interest or movement within the plan.

ZWOLLE WEEZENLANDEN

Stedenbouwkundig Plan met Beeldkwaliteitplan

Zwolle, 21 januari 2014

met uitbreidingen

d.d. 12 februari 2014,

d.d. 14 mei 2014

d.d. 15 mei 2014

colofon

STEDENBOUWKUNDIG PLAN WEEZENLANDEN, MET BEELDKWALITEITPLAN

d.d. 21 januari 2014, met uitbreidingen 12 februari 2014,14 en 15 mei 2014

door:

Mulleners + Mulleners Architecten

Keizersgracht 75-1h

1015 CE te Amsterdam

t: 020 422 0825

e: info@mullener.nl

i: www.mulleners.nl

in opdracht van:

Novaform Vastgoedontwikkelaars BV

Postbus 1080

5602 BB Eindhoven

t: 088 - 2482929

e: info@novaform.nl

i: www.novaform.nl

INHOUDSOPGAVE

H1	Inleiding	5
----	-----------	---

H2	Analyse	
2.1	Samenvatting Cultuurhistorische analyse	6
2.2	Samenvatting Randvoorwaarden Ontwikkeling	9

DEEL 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

H3	Stedenbouwkundig plan	
3.1	Concept	10
3.2	Plankaart en toelichting	12
3.3	Planfacet Groen	14
3.4	Planfacet Openbare ruimte	15
3.5	Planfacet Parkeren	20
3.6	Planfacet Waterkering	21

H4	Stedenbouwkundige essentiekaart	22
----	---------------------------------	----

DEEL 2 BEELDKWALITEITPLAN

H5	Beeldkwaliteitplan	
5.1	Inleiding	25
5.2	Beeldkwaliteit in sfeergebieden	27
5.3	Groot Wezenland	29
5.4	Assendorperstraat	30
5.5	'Nieuwe Bleekerstraat'	31
5.6	Luttenbergstraat	32
5.7	Binnenstraatjes	33
5.8	Overgang stadsgracht - rechtbank	35



Luchtfoto Deelplangebied Schuilhoeve

Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan Weezenlanden, d.d. 19 december 2013. Dit plan is de volgende stap in het ontwikkelingsproces en is een uitwerking van 'De Weezenlanden, Randvoorwaarden ontwikkeling, mei 2012'. Het is opgesteld door door Mulleners + Mulleners Architecten in opdracht van Novaform Projectontwikkelaars.

Opzet

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld voor het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is eveneens weergegeven en toegelicht.

Doel

Na vaststelling door de raad wordt dit beeldkwaliteitplan onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en vormt daarmee het toetsingskader voor de welstand voor de omgevingsvergunningen.

Een beeldkwaliteitplan is een instrument die de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt.

Proces

Om voor deze locatie het plan vlot te trekken hebben Novaform en de gemeente Zwolle een plantraject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van omwonenden, gemeente Zwolle en Novaform. Hiervoor is met een klankbordgroep discussie gevoerd over de kwaliteiten van de locatie en zijn uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan Weezenlanden gevormd. Ook is er overleg met Waterschap Groot Salland geweest t.a.v. de regionale waterkering die door het plangebied loopt.

Ten tijde van het proces is continue getekend en gerekend aan de verbeteringen en aanpassingen aan het plan, om een maximale kwaliteit te bereiken.

De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gebonden in dit boek.

Leeswijzer

In het eerste deel van dit document wordt het Stedenbouwkundig plan en de opzet van de openbare ruimte uiteengezet. (Hoofdstuk 1 t/m 4). De cultuurhistorische en ruimtelijke uitgangspunten voor dit plan zijn weergegeven in het tweede hoofdstuk. In het derde hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan afgebeeld en toegelicht. In dit hoofdstuk worden ook de vier belangrijkste planfacetten uitgewerkt. In Hoofdstuk 4 is de essentiekaart van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

In Deel 2 is de beoogde beeldkwaliteit van het plan in diverse sfeergebieden en de openbare ruimte met woord en beeld toegelicht.

H 1

H 2

1960. Deel van een luchtfoto van Assendorp en de Wezenlanden, met het 'oude' ziekenhuis aan de Blekerstraat.



gesloopte
villa's
Groot
Wezenland



aanlegplaats
stadsgracht
ter hoogte van
Groot
Wezenland



Analyse

2.1 Samenvatting Cultuurhistorische analyse

Voor de inhoud van deze paragraaf is het document ‘Cultuurhistorische verkenning Weezenlanden te Zwolle’ gebruikt.

Belang van het verleden

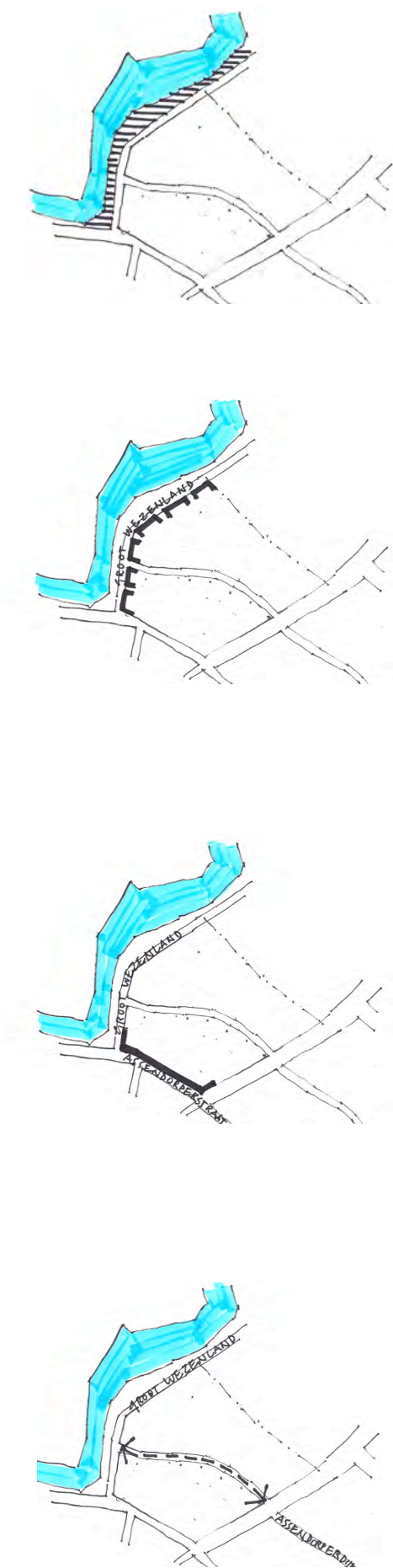
Vanwege de ligging tegen het historische stadscentrum, kan de toekomst van het plangebied niet los gezien worden van haar verleden. De historische structuur is door een aantal grootschalige ingrepen echter behoorlijk verstoord. De ligging van het plangebied biedt kansen om de historische identiteit te herstellen. Door nieuwe architectonische en stedenbouwkundige impulsen in verband te brengen met de karakteristieken en kwaliteiten van bestaande structuren en gebouwen, kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de identiteit van de plek. Daarbij is het van belang dat de historische betekenis van het gebied in relatie tot Assendorp en de binnenstad waar mogelijk versterkt wordt.

Ruimtelijke Ontwikkeling De Weezenlanden Stadsgracht

In het geval van de locatie Weezenlanden is primair gekeken naar veranderingen in de ruimtelijke structuur van het gebied: wegen, waterlopen, vestingwerken en bijzondere gebruiksfuncties. Door de te onderscheiden tijdslagen (onderverdeeld in: vóór 1600, 1600-1902, 1902-1950) met elkaar te vergelijken, worden constante factoren inzichtelijk. Hoe langer deze factoren overleefden, hoe groter de kans dat ze van invloed zijn geweest op de uiteindelijke vorming van dit stadsdeel.

Wegen en waterlopen die op kaarten uit de verschillende tijdperiodes voorkomen zijn met elkaar vergeleken. Deze vergelijking levert in totaal vijf gemeenschappelijke structuren op, waarvan er drie in oost-west richting lopen en twee gerelateerd zijn aan het verloop van de vestingwerken:

- het tracé van de Grote Aa
- de loop van de Bleekerstraat
- de zuidelijke rooilijn van de Assendorperstraat
- de rooilijn aan het Groot Weezenland
- de oever van de stadsgracht



Buitenoever Stadsgracht

De buitencontour van de stadgracht is sinds de aanleg in het begin van de 17de eeuw vrijwel niet gewijzigd. De kade aan het Groot Weezenland is in de tweede helft van de vorige eeuw gedeeltelijk verlaagd en daardoor ruimtelijk gescheiden van de rijbaan. In dezelfde periode is de aanwezige boomaanplant nogal gehavend. Aanbeveling: bezinning op het grote belang van deze **bijzondere openbare ruimte** als verkeers- en verblijfsruimte en als voorplein van de toekomstige bebouwing aan het Groot Weezenland.

Groot Weezenland

Tot 1950 stonden de voorgevels van de bebouwing aan het Groot Weezenland in een rooilijn, die het verloop van de vestingwerken volgde en voor een deel terugging op de middeleeuwse verkavelingsstructuur te plaatse. Deze markering nu grotendeels verdwenen. Daardoor mist de openbare ruimte ter plaatse een duidelijke begrenzing. Deze begrenzing is in historisch opzicht belangrijk vanwege de relatie met verdedigingswerken van de stad. Aanbeveling: **herstel deze rand** in de vorm van al dan niet geschakelde individuele bebouwing ligt daarom voor de hand.

Assendorperstraat

De rooilijn van de huizen aan het begin van de Assendorperstraat volgt het historische verloop die terug gaat tot de late Middeleeuwen. Tot de sloop van azijnfabriek in de jaren vijftig, was de Assendorperstraat smal. Als onderdeel van de nieuwe verkeersring om het centrum is dit gedeelte sterk verbreed. Ook de visuele breedte is enorm vergroot door het ontbreken van een wand langs de straat. Het ruimtelijke begin van de Assendorperstraat schoof op tot het Dominicanenklooster. De groenstrook langs het trottoir van de ziekenhuisvleugel versterkt dit effect. Aanbeveling: bij de planvorming het begin van de Assendorperstraat visueel weer te leggen op de hoek van het Groot Weezenland, door het kiezen van een **rooilijn die direct aansluit bij het huidige straatprofiel**.

Bleekerstraat

Tot 1950 vormde de Bleekerstraat als verlengde van de Assendorperdijk onderdeel van de hoofdstructuur van het gebied. Voor de aanleg van de 17de eeuwse vestingwerken liep de Assendorperdijk tot aan de Sassenpoort door en kende een relatief hoge bebouwingsdichtheid. De dijk vormde tevens de harde grens tussen de bebouwing van Assendorp en de lager gelegen Weezenlanden. Bij de nieuwbouw van het ziekenhuis in de jaren '60 van de vorige eeuw is de Bleekerstraat geheel overbouwd en als zodanig niet meer herkenbaar. Daarmee is een belangrijk deel van de historische Assendorperdijk, die al in de Middeleeuwen bestond, van de kaart gegumd. Aanbeveling: **herstel de aansluiting van de Assendorperdijk** in de richting van de Sassenpoort.

2.2 Samenvatting Ruimtelijke kwaliteit

De inhoud van deze paragraaf is ten dele overgenomen uit De Weezenlanden, Randvoorwaarden ontwikkeling, mei 2012.

Verkenning programma

Twee belangrijke uitgangspunten van toepassing op De Weezenlanden: inbreiden voor uitbreiden én inzetten op centrumstedelijk wonen. In het woningbouwprogramma is uitgegaan van 200 tot 300 woningen op de locatie Weezenlanden.

Ruimtelijke kwaliteit: bebouwing

Voor ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende uitgangspunten essentieel: toevoegen van routes van west naar oost; routes naar de binnenstad; grondgebonden woningen langs de stadsgracht, ruimte tussen bebouwing voor zichtrelatie stadsgracht; hogere bebouwing tot 5 lagen oplopend naar de zijde Luttenbergstraat en Assendorperstraat; bouwblok is de architectonisch eenheid.

Ruimtelijke kwaliteit: groen

De oostelijk oever van de stadsgracht maakt onderdeel uit van de Groene Singelring. Deze groenstructuur moet worden versterkt en dat er moet een wandelroute worden aangelegd, die onderdeel is van de Stadswandeling. De bomen in de randen zijn het waard te behouden. Met name de eikenstructuur aan Groot Wezenland moet versterkt worden. Er moet worden gezocht naar mogelijkheden ter continuering of versterking van de boomstructuur ter plaatse van de parkeerplaats aan het begin van Groot Wezenlanden. Op enkele bomen na kunnen de bomen op de parkeerterreinen weg of verplant. Groeiplaatsen van te behouden bomen zal worden verbeterd. Zodra een voorlopig ontwerp aanwezig is zal een BoomEffectAnalyse (BEA) moeten worden uitgevoerd.

Parkeren

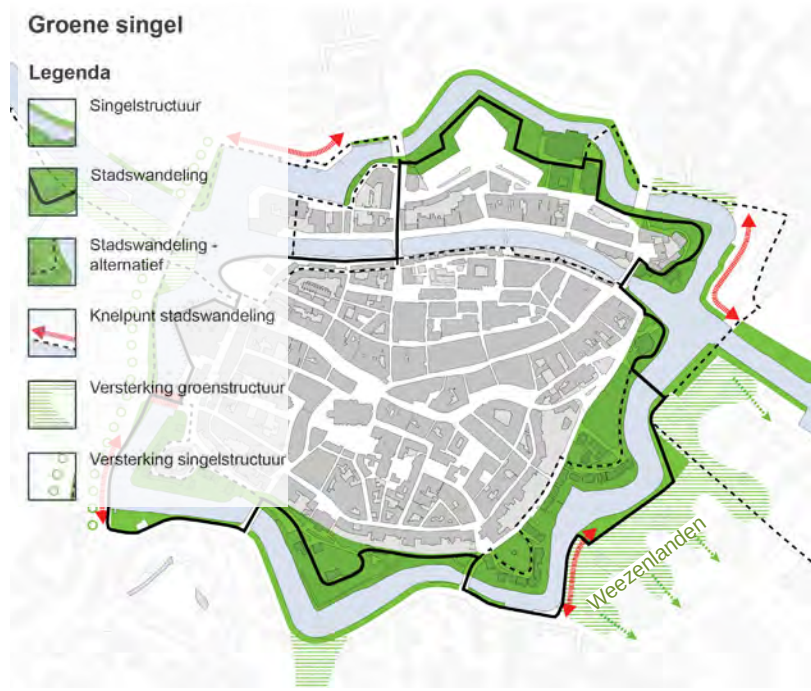
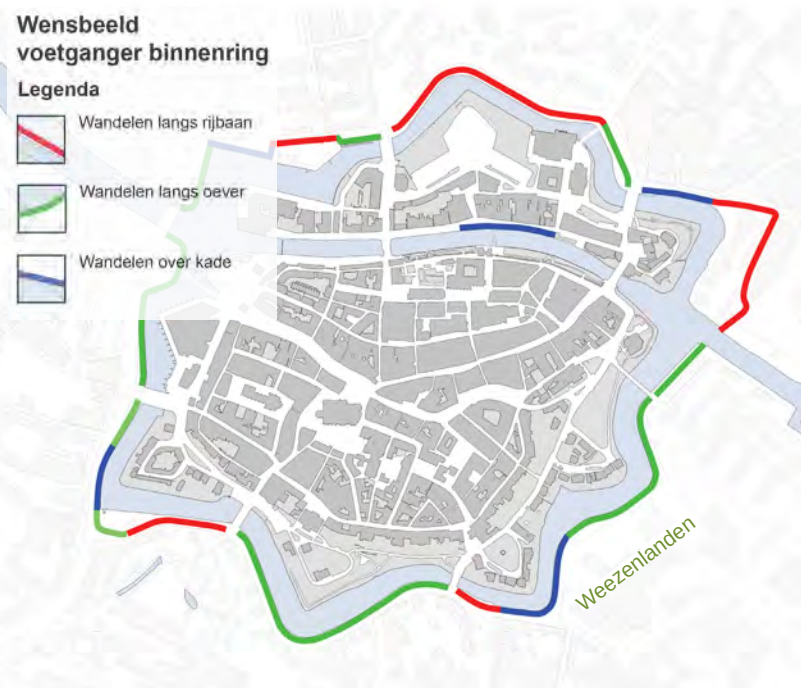
Parkeren mag niet dominant aanwezig zijn, het parkeren wordt goed geïntegreerd in het bebouwingsplan en groenplan. De hoeveelheid in te voegen parkeerplaatsen moet voldoen aan de geldende parkeernorm.



2.3 Context project in de stad

In Zwolle verandert de zone aan weerszijden van de stadsgracht en langs de binnenring gestaag en bijkans vanzelf naar een levendig en stedelijk gebied. Nieuwe en gevarieerde woningbouw als studenten-huisvesting, eengezinswoningen en appartementen in verschillende prijscategorieën worden afgewisseld met stadsiconen als de Spiegel, de Fundatie, Hedon, de rechtbank en de in voorbereiding zijnde megabioscoop op het Katwolderplein. In de openbare ruimte krijgt de voetganger een steeds prominentere plek. De balans tussen doorstromen en verblijven wordt evenwichtiger. De herontwikkeling van Weezenlanden naar woongebied voegt zich naadloos in deze ontwikkeling en draagt bij aan het versterken van de kwaliteiten van deze bijzondere kralenketting om de hals van de binnenstad. Het is hier aantrekkelijk om te wonen, te werken, uit te gaan en te ontmoeten.

De oriëntatie op de parkachtige kwaliteit van de stadsgracht en daarmee de binnenstad is stedenbouwkundig uitgewerkt door de Assendorperdijk door te trekken als een groene drager. Verder is een wandelroute langs de erfgrens met de rechtbank opgenomen die voert onder en langs bestaande bomen en beplanting. Met de continuering van de Assendorperstraat tot aan de gracht wordt het begin van deze straat aan de gracht nadrukkelijker gemarkeerd. De bevindingen die zijn opgedaan in dit project geven een goede input aan het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitplan Binnenstad+schil.



De stadsk(r)ans van Zwolle



Stedenbouwkundig VO

3.1 Concept

Overgang grote bouwblokken naar menselijke schaal

Het eerste uitgangspunt dat bepalend is voor het stedenbouwkundige ontwerp is de ligging van het plangebied tussen de grote bouwmassa's aan de Luttenbergstraat en de kleinschaligheid van de wijk Assendorp.

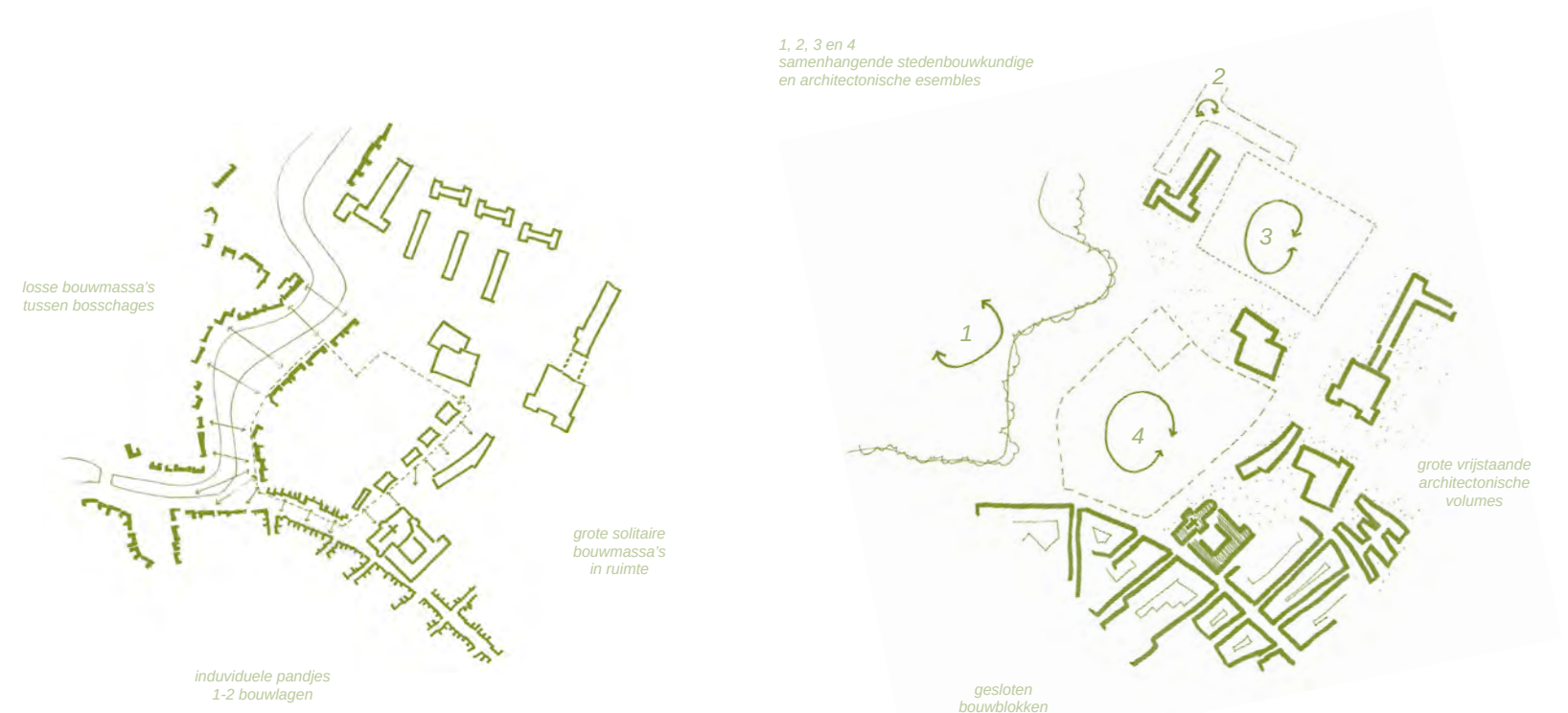
Het is wenselijk dat het plan een schakel vormt tussen deze twee uitersten.

Aansluiting op randen

De verschillende sferen aan de randen van het plangebied zijn van grote invloed op de bebouwing in het plangebied. Er zijn drie belangrijke randen te onderscheiden: De kleinschalige stadsstraat Assendorperstraat, de groene stadssingel Groot Wezenland, en de grootschalige Luttenbergstraat.

Kleinschalige binnenwereld

Het is het streven de woonstraten in het plan een kleinschalig karakter te geven, dat voort komt uit de sfeer van Assendorp.



Aanhechting op de bestaande massa's van het stadsweefsel

Stedenbouwkundige ensembles



Concept bouwblokken Weezenlanden
d.d. 10-09-2013







3.2 Plankaart en toelichting

Doorzetten karakter van de stadssingel

Het karakter van de locatie Weezenlanden wordt met name bepaald door de ligging aan de singel rondom de binnenstad van Zwolle. De ruime, groene sfeer van de singelrand wordt de nieuwe buurt ingetrokken door de bebouwing langs dit water afstand van de gracht te houden. De te realiseren gebouwen langs deze singel zullen ook in de beeldtaal een antwoord vormen op de maat, schaal en materialisering van de oude panden langs de singel.

Gezicht aan de Assendorperstraat

In navolging van de wens uit het cultuurhistorisch onderzoek en de voorwaarden die gesteld worden in de randvoorwaardenomschrijving (zie Hoofdstuk 2) komt de rooilijn aan noordzijde van de Assendorperstraat zo dicht mogelijk op de kavelgrens te staan. Op deze manier wordt de Assendorperstraat visueel weer smal, zodat het begin van de Assendorperstraat ook daadwerkelijk weer aan de stadgracht komt te liggen. Als ondersteuning van de bestaande groenstructuur worden er nieuwe bomen gepland aan de Assendorperstraat (zie hiervoor ook paragraaf 2.2)

Afbouwen langs de Luttenbergstraat

De huidige laanbeplanting en bestaande boomgroepen langs de Luttenbergstraat zullen worden waar mogelijk worden gehandhaafd. De te realiseren gebouwen komen op deze manier in een parkachtige setting te staan. De bebouwingskorrels aan deze parkachtige ruimte kunnen zo meer maat krijgen, waardoor zij qua massa aansluiten op de omliggende, grotere bebouwingskorrels. De architectuur van deze gebouwen zal passen bij het geheel van De Weezenlanden. De mogelijkheid bestaat dat de appartementen worden geplaatst op een half verdiepte stallingsgarage. Dit verlicht de druk van het parkeren op het maaiveld en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Ontwerp uitgangspunt zijn zijn dat de bovenkant van stallingsgarage maximaal 1,20 meter boven het aanliggend maaiveld komt, dat de wanden gesloten zijn en in uitstraling onderdeel zijn van de architectuur van de appartementen.

Nieuwe Bleekerstraat

De Assendorpersdijk krijgt weer een verlenging in de vorm van een 'Nieuwe Bleekerstraat'. Hierdoor hecht het nieuwe stratenpatroon van De Weezenlanden aan het bestaande stedelijk weefsel. Het brede, groene profiel van deze straat geeft een ruim doorzicht naar de stadgracht.

Samenhangend ensemble

De stijl waarmee de woningen van De Weezenlanden gebouwd worden kenmerkt zich door onderlinge samenhang. Bouwmassa's variëren in antwoord op de aanliggende omgeving. De architectuur van deze verschillende bouwmass's is een samenbinden element.

3.3 Planfacet Groen

Groene stadsgracht

De meest kenmerkende groenstructuur van Zwolle zijn de groene oevers van de stadsgracht. De dubbele bomenlaan langs Groot Wezenland draagt deze groenstructuur. Deze drie tot vierdubbele eikenrijen zijn indrukwekkend. De ontwikkeling van Weezenlanden biedt de kans om deze groene structuur langs de gracht door te zetten in de richting van de Assendorperstraat. Hiervoor zouden de platanen langs Groot Wezenland, op het voormalig ziekenhuisterrein, vervangen kunnen worden door grote eiken in de openbare ruimte langs het water, zodat de mooie eikenlaan langs Groot Wezenlanden doorgezet kan worden.

Bomen in gazon langs Luttenbergstraat

De Luttenbergstraat maakt onderdeel uit van de hoofdonthutingswegen van de stad. Langs deze weg liggen grote solitaire bouwblokken. De rijbanen zijn overwegend gescheiden. Deze brede stadsweg wordt aan weersijden geflankeerd door bomen in gazon en lage meidoornhagen. Ook de middenberm bestaat uit lage beplanting (of gazon) met bomen. De wegen die vanaf de A28, de N35 en de N337 het stadcentrum van Zwolle ontsluiten zijn op deze manier geprofileerd.

Nieuwe Bleekerstraat: Groen

De 'Nieuwe Bleekerstraat' die genoemd wordt in paragraaf 3.2 zal een breed, groen profiel krijgen en sluit aan op de Assendorperdijk. De straat wordt aan één zijde geflankeerd door een gazon met mooie, grote solitaire bomen of sculpturale boomgroepen. Deze straat zal een ruim doorzicht bieden naar de groene lijnen van de vroegere vestingswerken.

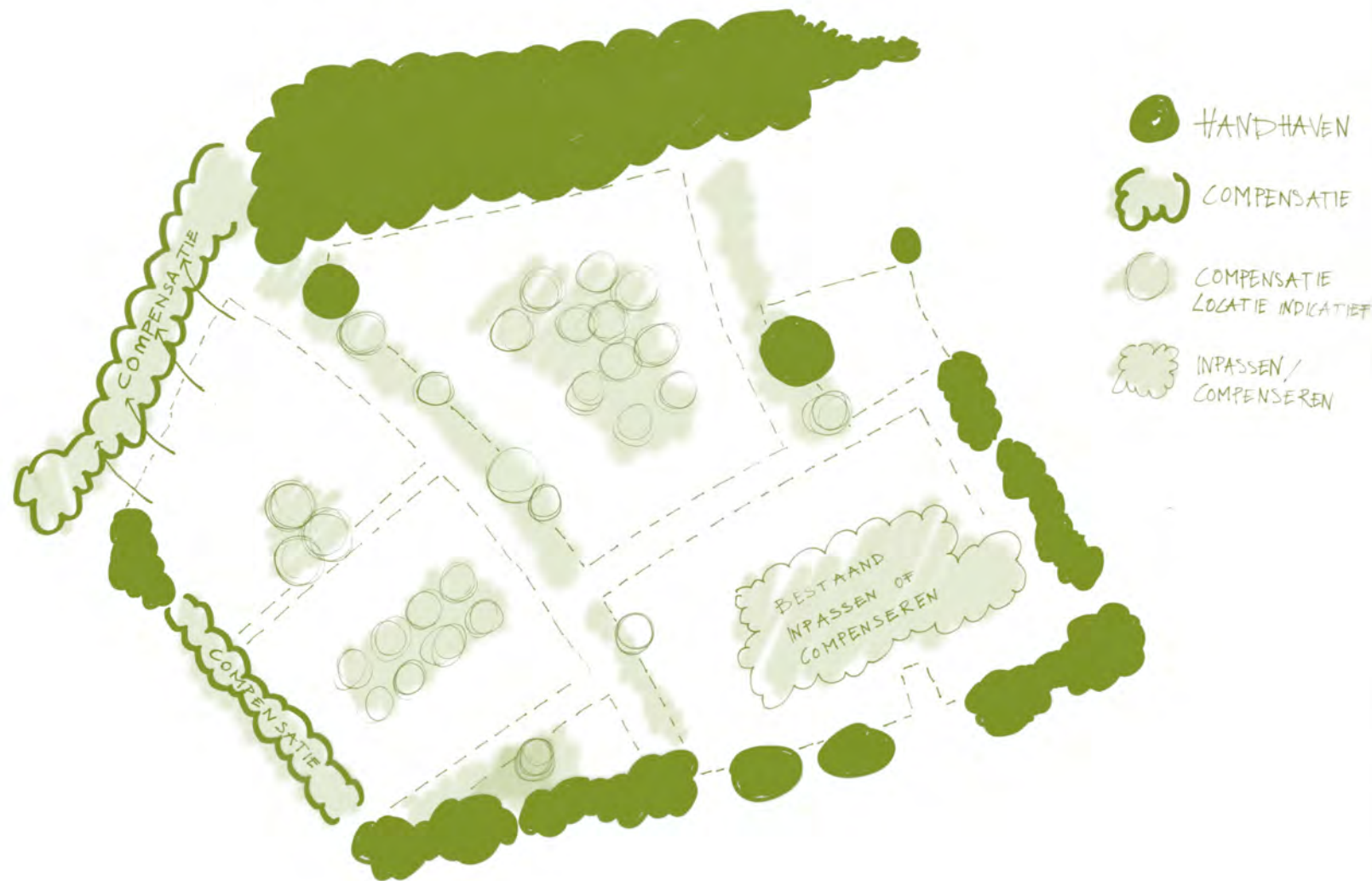


Parcways in Zwolle ontsluiten het weefsel van de oudere stadsstraten



Groenstructuur van Weezenlanden in een groter geheel





Bestaande bomen

De bomen die in de bestaande situatie op het ziekenhuisterrein staan, zijn niet allemaal geschikt om te behouden. Veel van deze bomen zijn gevormd door de bebouwing die gesloopt gaat worden. Eenzijdige kronen en stammen die meer dan een meter overhangen zijn hiervan het gevolg.

Toch zijn nog steeds een groot aantal bomen wel degelijk waardevol en maken ook onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Er zal dan ook gebruik worden gemaakt van dit bomenbestand bij het plaatsen van de buurtpleintjes. Ook de mogelijkheid van het verplanten van bestaande bomen wordt meegenomen in het ontwerp. In de onderstaande tekeningen is weergegeven welke bomen gehandhaafd zullen worden, welke behouden (al dan niet op de huidige standplaats) en welke verwijderd zullen worden. Ook de locatie voor compensatie van de te verwijderen bomen is aangegeven.



Inventarisatie bestaande bomen
(door gemeente, d.d. 4 dec 2013)

- boom, kwaliteit goed
- te verwijderen boom, kwaliteit matig / slecht



Te handhaven bomen, categorie A
Bestaande, waardevolle bomen waarbij ingezet wordt op handhaving en verbetering van de groeiomstandigheden.



Te handhaven bomen, categorie B
Bestaande bomen die waar mogelijk zullen worden gehandhaafd en waarvan de groeiomstandigheden zullen worden verbeterd. Indien handhaving niet mogelijk is zullen deze bomen worden verplant of gecompenseerd.



Te verwijderen bomen
Bestaande bomen die gekapt zullen worden. De gekapte bomen zullen waar mogelijk worden gecompenseerd. Locaties voor compensatiemogelijkheden zijn in bovenstaande schets weergegeven.

3.4 Planfacet Openbare ruimte

Verkeerstructuur

Op drie plaatsen wordt het nieuwe buurtje ontsloten. Op deze plekken sluit het buurtje aan op het verkeersnetwerk van Zwolle.

Busroutes

De huidige buslijnen maken gebruik van de route langs de gracht. De gemeente onderzoekt of, hoe en wanneer deze buslijnen verplaatst kunnen worden naar de binnenring.

Wegprofielen

Volgende blz. worden de profielen uitgewerkt.

Spelen

Er is ruimte gereserveerd (100 - 500 m²) in het gazonplein van de 'Nieuwe Bleekerstraat' ten behoeve van speelvoorzieningen voor kleine kinderen (leeftijd ca 0-6 jaar).

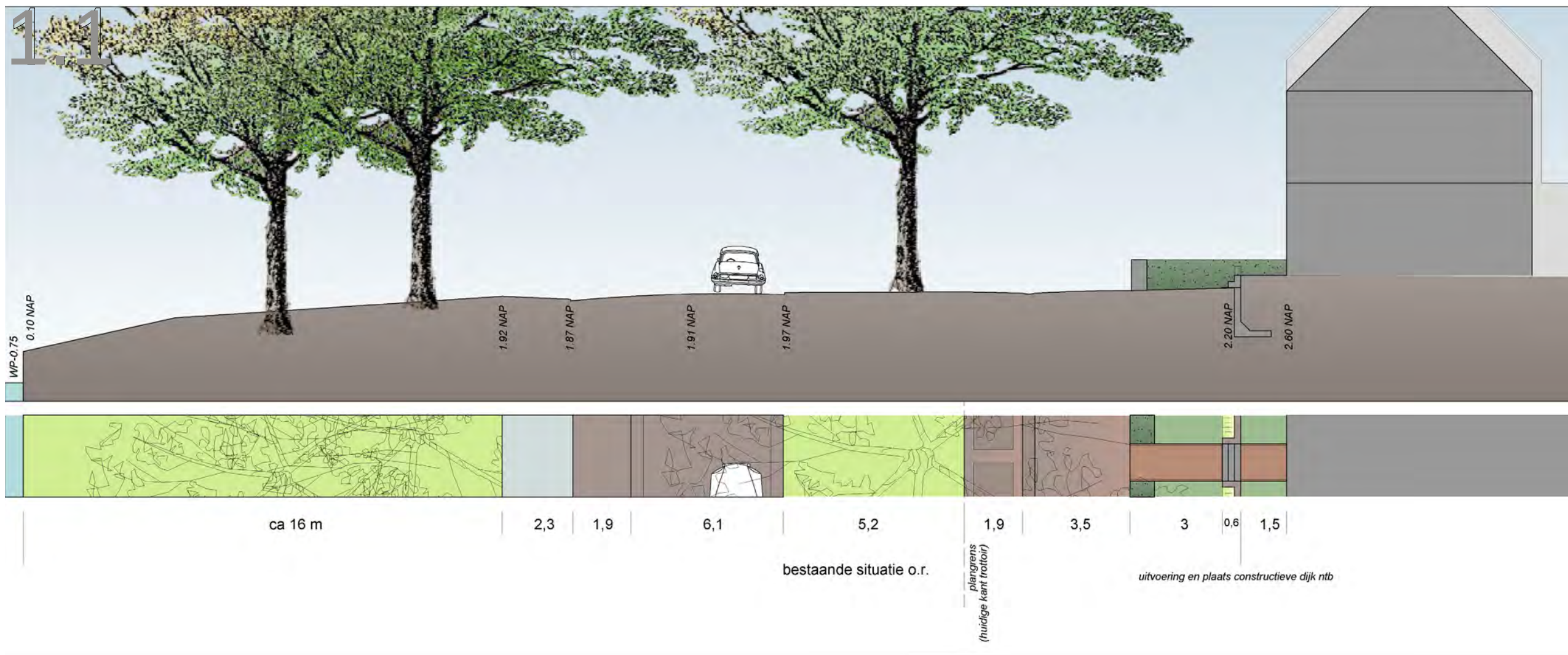
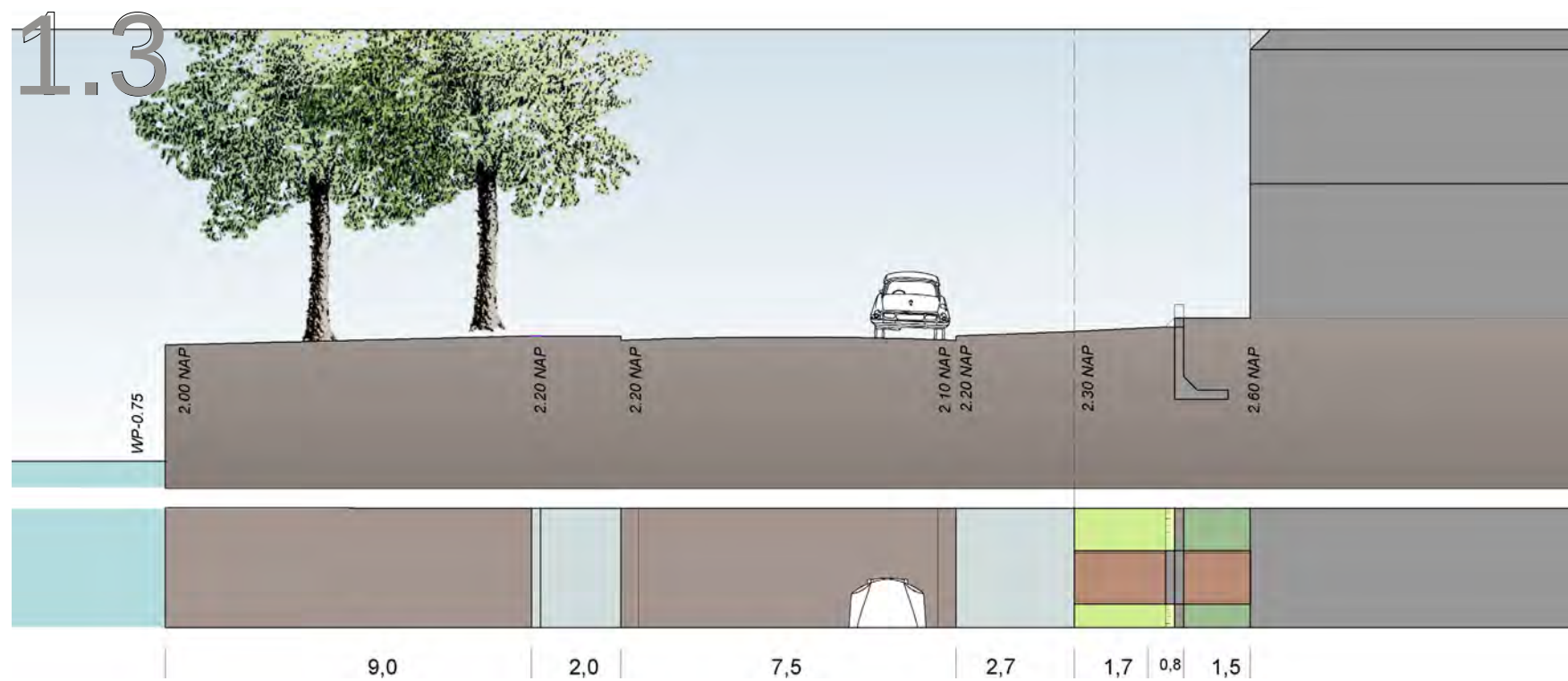
Verkeersstructuur in Zwolle



VERKEERSSTRUCTUUR

	ONTSLUITINGSWEG (4,6M)
	ERFWEG (3,5M)
	BERIJDBAAR PAD (BIJ UITZONDERING)
	VOETPAD / FIETSPAD
	PARKEERHOF BEWONERS





H 3

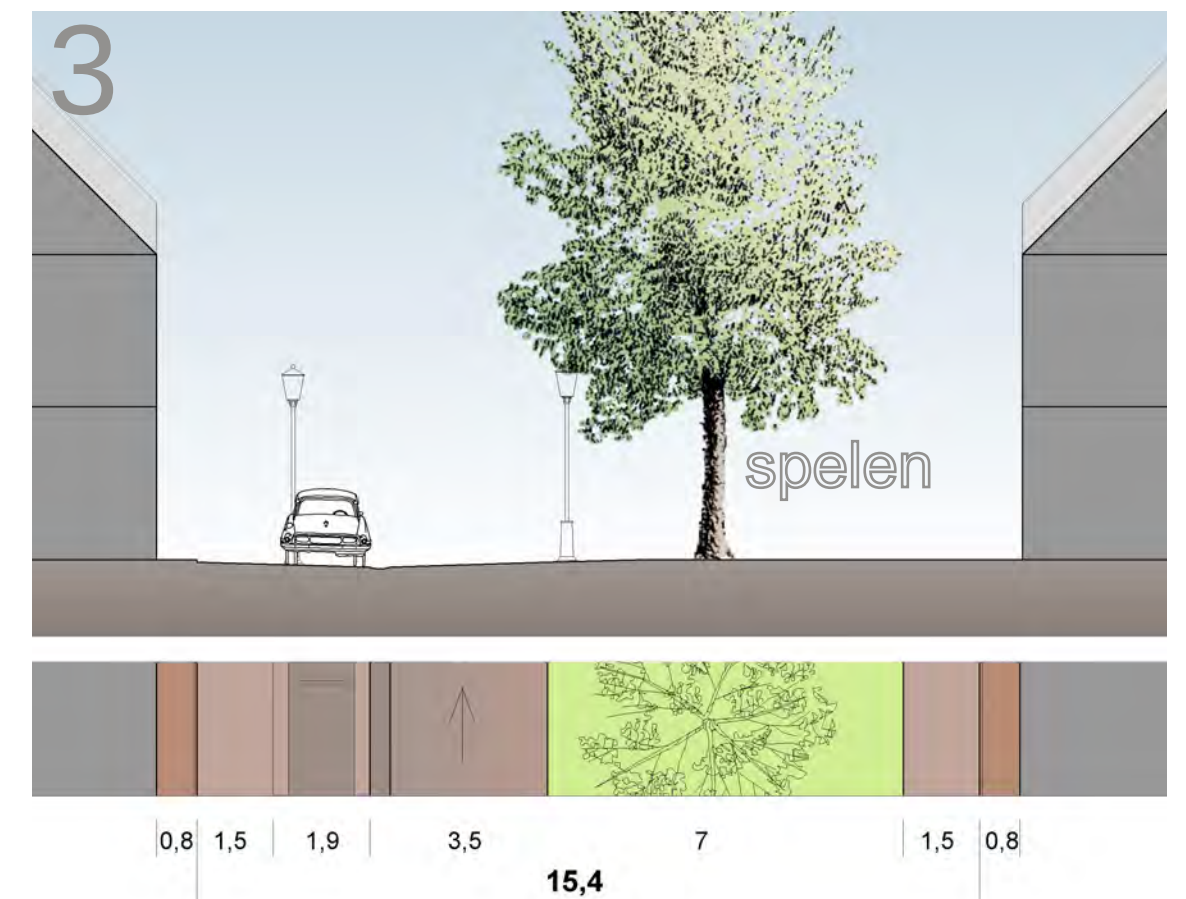
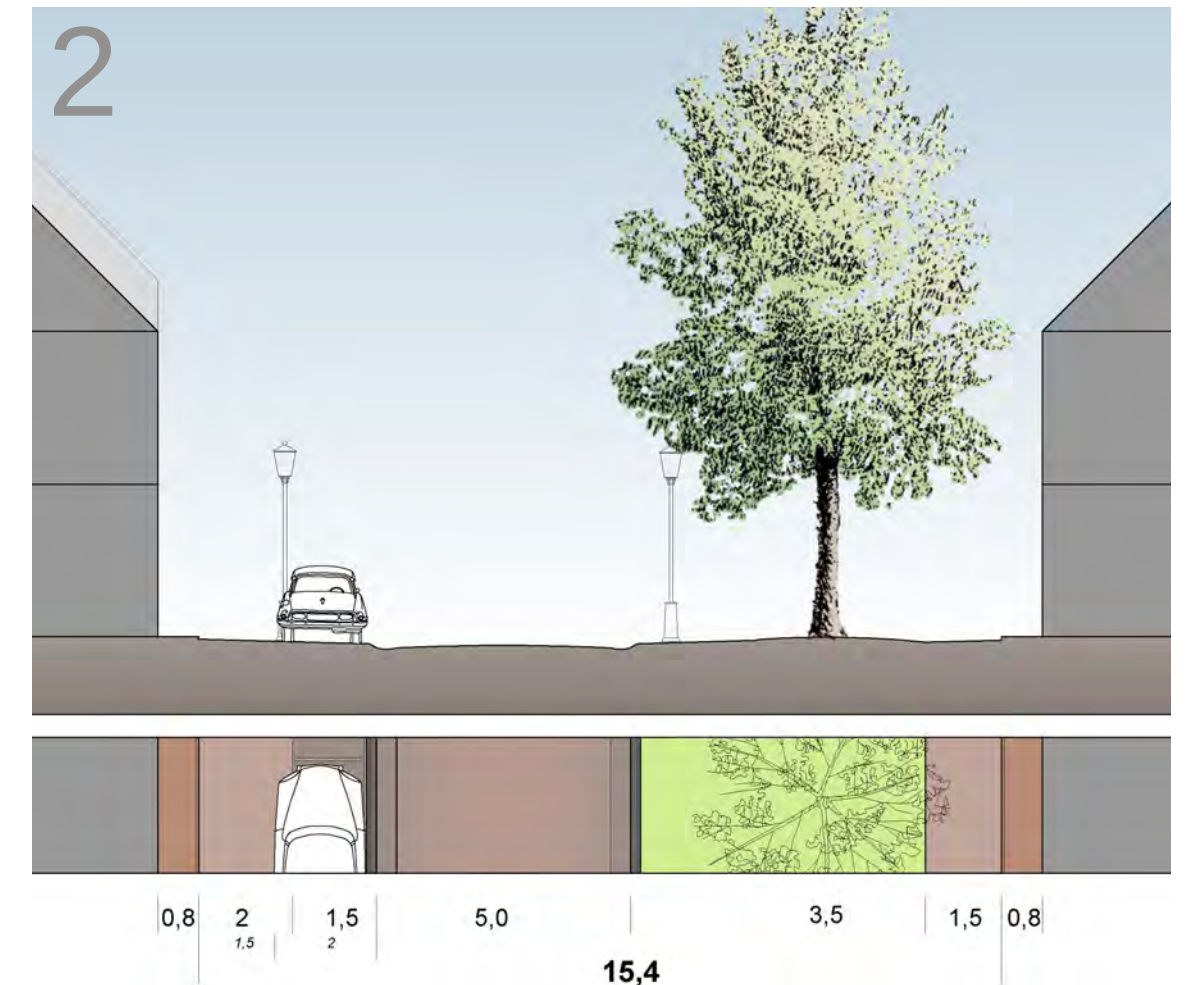
H 3

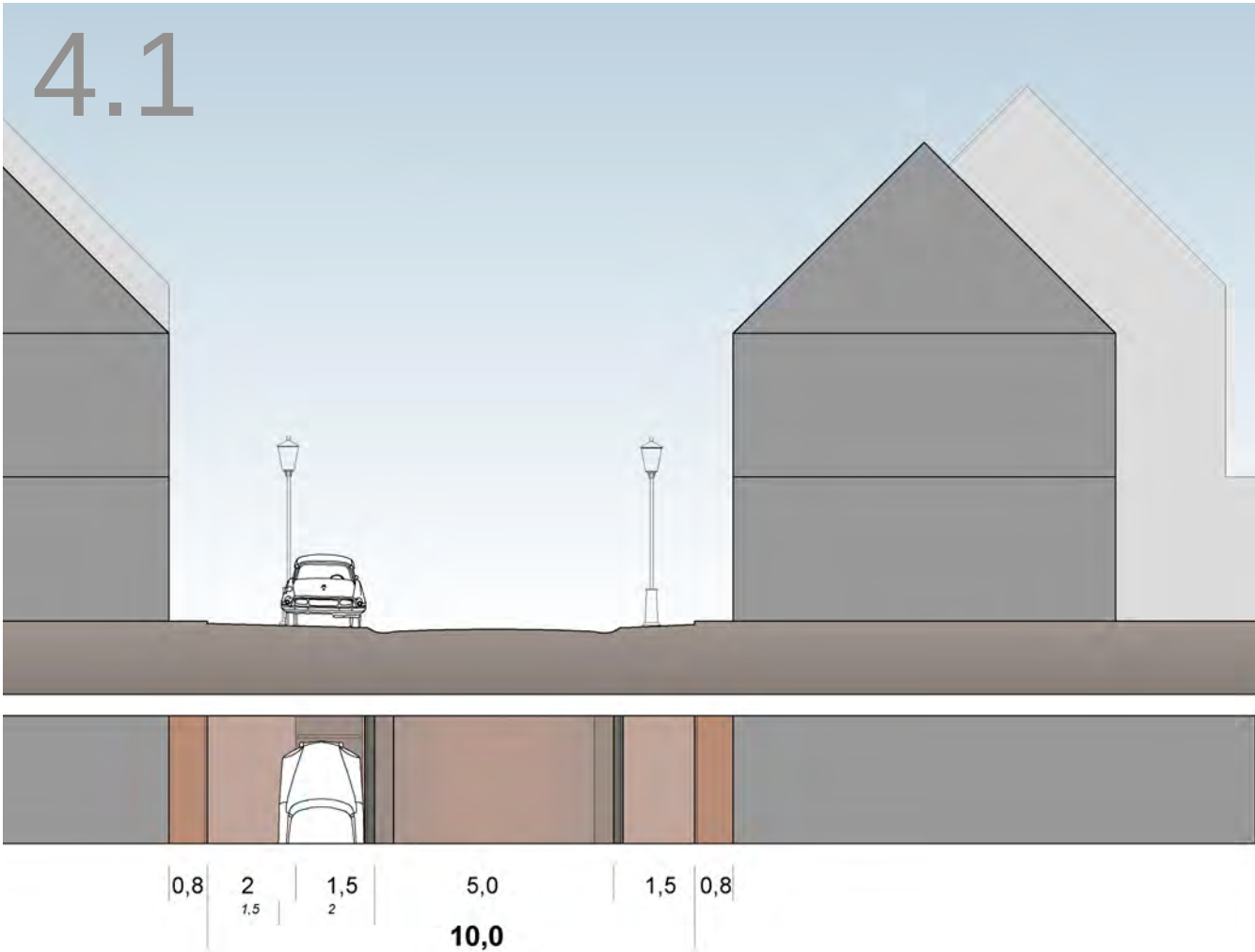
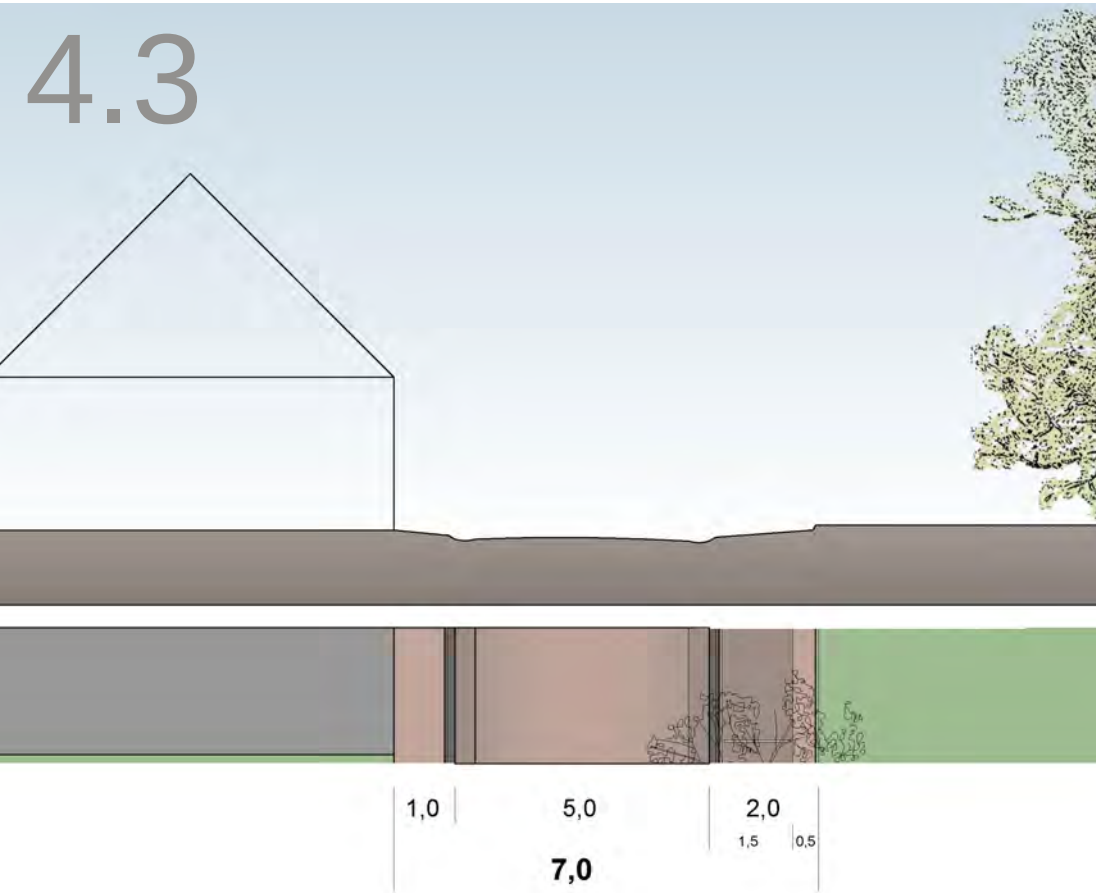


Erfweg



Ontsluitingsweg
met gras en bomen
in het profiel





H 3

Ontsluitingsweg,
parkeren achter de
parkeerband



3.5 Planfacet Parkeren

Parkeren bewoners

In het plangebied wordt het privé-autogebruik in afgesloten parkeerhoven georganiseerd (in mandelig gebied of op eigen terrein) terwijl in de openbare profielen het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd. Het organiseren van privé-autogebruik in afgesloten, goed te beheeren compacte parkeerclusters geeft de eigenaars gegarandeerde parkeerplekken en eventuele restruimtes in de parkeerhoven kunnen als veilig semi-privégebied ingericht worden. Door het compact en efficiënt oplossen van veel parkeerplaatsen in afgeschermd gebied kan het openbaar gebied sociaal veilig, eenduidig en relatief autoluw worden uitgevoerd.

Parkeernormen

Als uitgangspunten zijn de volgende cijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per woning in binnenhoven of op eigen terrein
- 0,3 parkeerplaatsen per woning in openbaar gebied

Verder voldoet de buurt aan de parkeernormen zoals genoemd in de bouwverordening van de gemeente Zwolle.

Bij de verdere ontwikkeling van het plan is verder onderzoek nodig met betrekking tot de verdeling van het parkeren van bezoekers in de openbare ruimte. Langs Groot Wezenland, de Assendorperstraat en de Luttenbergerstraat zijn veel parkeervakken in het huidige profiel gerealiseerd ten behoeve van het inmiddels gesloten ziekenhuis. Wanneer blijkt dat er in de huidige situatie een overschot aan parkeren in de openbare ruimte is, kunnen de ingetekende strook haaksparkeren aan de Luttenbergstraat en de parkeerplaatsen in de 'Nieuwe Bleekerstraat' mogelijk vervallen.

Ondergronds Parkeren

In de zones die aangegeven zijn op de parkeerstructuurkaart is het mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Het voorliggend stedenbouwkundig plan is ontworpen op volledig bovengronds, op maaiveld, te parkeren. Bij de verdere ontwikkeling van het plan bestaat de mogelijkheid om onder de appartementen aan de Luttenbergstraat een halfverdiepte stallingsgarage te situeren. Dat kan de druk van het parkeren op het maaiveld verlichten en zo de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plan vergroten.



PARKEERSTRUCTUUR



PARKEERHOF BEWONERS



PARKEREN IN ACHTERTUIN



PARKEREN LANGS STRAAT



BESTAAND PARKEREN
IN OPENBARE RUIMTE



GEPLAND PARKEREN LANGS STRAAT
EVT. TE VERVALLEN
door uitwisseling bestaande pp in openbare ruimte rondom De Weezenlanden



MOGELIJKHEID TOT
ONDERGRONDS PARKEREN

3.5 Planfacet Waterkering

Een gedeelte van het plangebied langs Groot Wezenland valt onder de door het waterschap aangewezen beschermingszone van de regionale waterkering. Met het waterschap zijn, ten behoeve van het realiseren van woningen in Weezenlanden de mogelijkheden voor een minimale tracéverlegging van de waterkering besproken.

Uitgangspunten zijn de volgende. Het beleid is geen woningen te bouwen in buitendijks gebied. De woningen in de blauwe zone, aangegeven in onderstaande tekening zullen dus achter een waterkering gemaakt moeten worden. Ter plaatse van de monumentale eikenlaan aan Groot Wezenland kan deze kering niet in het openbaar gebied gemaakt worden. Met het Waterschap is overleg geweest om hier tot een optimale oplossing te komen. Het waterschap kan zich vinden in een mogelijke kering onder de woning (zie hiervoor ook de twee profielen op pag. 15). Aan het begin van Groot Wezenland is het mogelijk de betreffende kering op te nemen in het openbaar gebied.



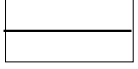
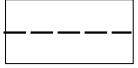
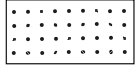
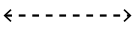
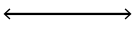
H 3

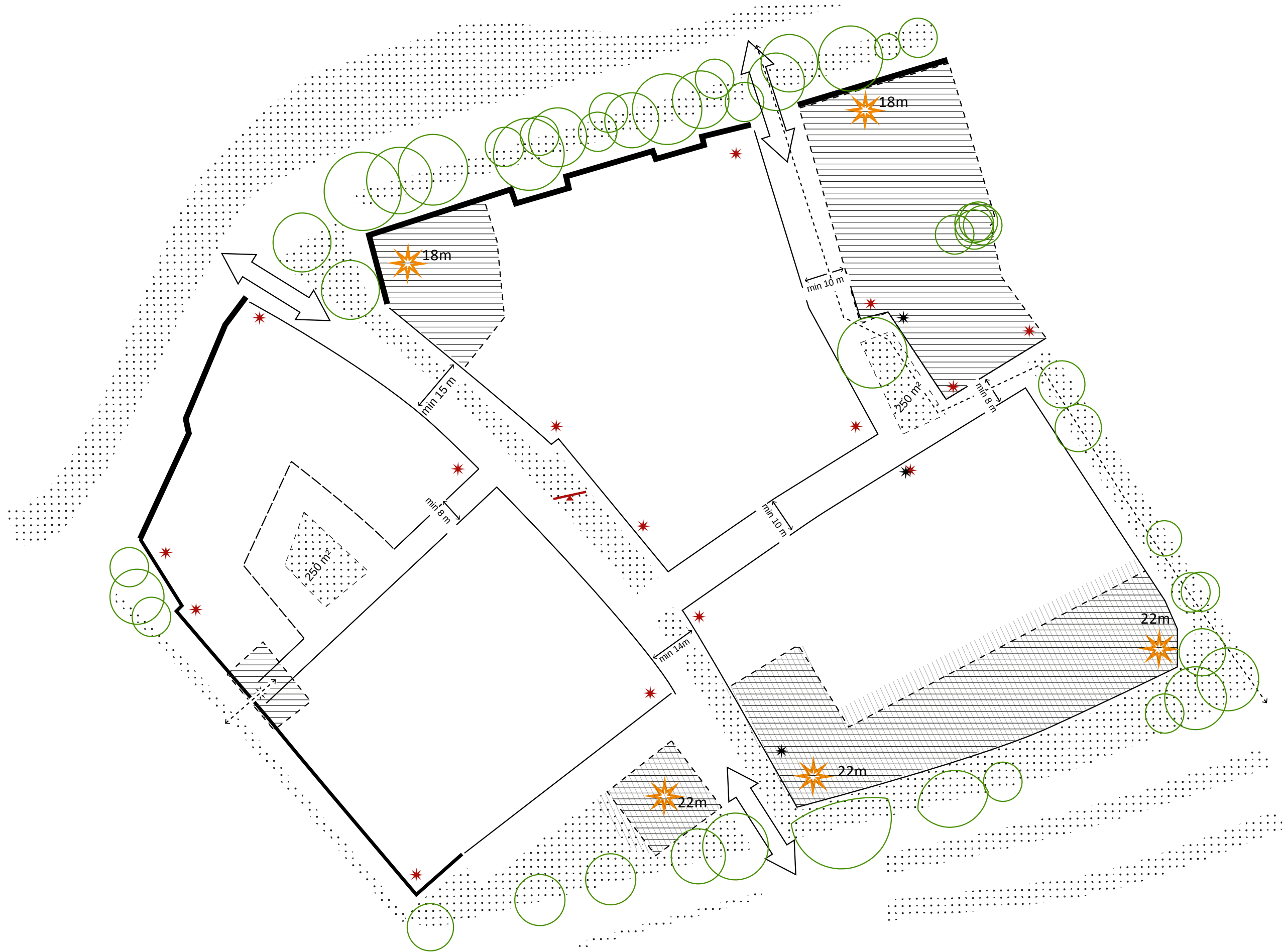
Stedenbouwkundige essentiekaart

De plankaart van het stedenbouwkundig ontwerp is in de hiernaast afgebeelde kaart vertaald naar de essenties van het plan. Datgene waar je echt op wil sturen. Het is in die zin te lezen als de stap tussen het ontwerp en het bestemmingsplan. Wat is hard en waar zit marge? De gebouwen en gebouwensembles zijn aangegeven en uitgewerkt naar stedenbouwkundige aspecten in de matrix. De architectonische aspecten zijn verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan, en zijn vertaald in gebiedsgerichte criteria.



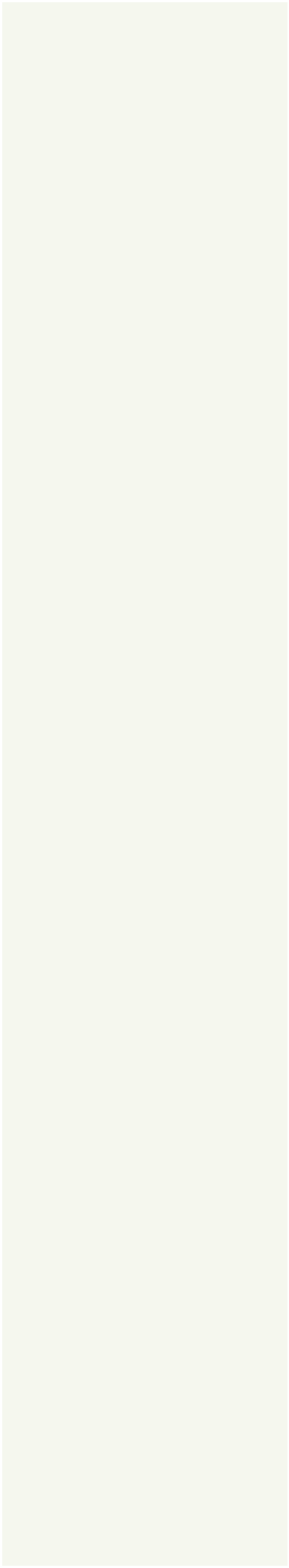
ESSENTIEKAART

- 
VERSPRINGENDE ROOILIJN
 - verspringingen achter rooilijn tot 3m achter rooilijn
 - max. bouwhoogte 16m tenzij anders vermeld
- 
VERSPRINGENDE ROOILIJN
 - rooilijn kan opschuiven richting Assendorperstraat met max 3m
 - verspringingen in rooilijn 1,5m
 - max. bouwhoogte 14m
- 
ROOILIJN GESLOTEN
 - verspringingen tot 0,5m;
 - marge ligging rooilijn: 5 m
 - max. bouwhoogte 13m
- 
ROOILIJN
 - gesloten bebouwde achterzijde kavels
 - max. bouwhoogte 11m
- 
ZOEKLOCATIE APPARTEMENTEN
 (max bouwhoogte in m)
- 
ZOEKLOCATIE STALLINGSGARAGE
 (max 1,2m + maaiveld)
- 
GROEN
 (bomen in gras, bomen in verharding)
- 
BESTAANDE BOOM HANDHAVEN
- 
ACCENT (max. hoogte in m)
- 
ACCENT (verschijningsvorm)
- 
MOGELIJKHEID TOT OVERBOUWING
- 
LOCATIE SPEELPLEK
- 
AANSLUITING AUTOVERKEERSNETWERK
- 
VOETGANGERSROUTE
- 
MINIMALE PROFIELBREEDTE in m



ZWOLLE WEEZENLANDEN

Beeldkwaliteitplan



Beeldkwaliteitplan

5.1 Inleiding

Waardering

De herontwikkeling van het ziekenhuisterrein verbindt deze belangrijke plek opnieuw met de stad. De randen leggen middels bebouwingswanden en openbare ruimtes de relaties met de verschillende identiteiten rondom.

Beleid

- Het niveau van welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden, herstellen en vernieuwen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en openbare ruimte per plek vormen de uitgangspunten voor nieuwbouw.
- Voor plekken die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen waarbij de historische kenmerken per plek de inspiratiebronnen vormen. De architectuur brengt de historie naar deze tijd en is daarmee hedendaags traditioneel. Monumentale en afleesbare eenheden. Nuchtere Nederlandse bouwkunst.

Sfeer en karakter

De ruimtelijke uitstraling van Weezenlanden voldoet aan de volgende beschrijving:

- Menselijke maat en schaal; organisch en ambachtelijk;
- Het is niet de binnenstad, maar het voelt wel zo;
- Gericht op de binnenstad, maar in bebouwing en openbare ruimte gelinkt aan Assendorp en de groen/blauwe structuurlijn van de stadsgracht.
- Voetgangers en fietsers voelen zich er op hun gemak.

Architectonische kenmerken

De architectuur van Weezenlanden voldoet aan de volgende beschrijving:

- Architectuur is krachtig en verankerd op de openbare ruimte
- Woonblokken zijn alzijdig

- Onderscheidende delen van de bouwblokken hebben een eigen verschijningsvorm; een variëteit aan volumes en architectuur
- Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel; “Doe het gewone buitengewoon”
- Kleurgebruik varieert; van de kleuren van de binnenstad tot de kleuren van Assendorp
- Zonnepanelen (pv-cellen) en collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zijn de zonnepanelen en collectoren zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de dakbedekking

De specifieke architectonische kenmerken worden hierna per stedenbouwkundig ensemble toegelicht.

5.2 Beeldkwaliteit in sfeergebieden

Vijf sfeergebieden

In het plan voor De Weezenlanden zijn vijf sfeergebieden te onderscheiden. De foto's op deze pagina's zijn referenties voor de sfeer van het betreffende deelgebied van het plan. Deze uitstraling wordt bepaald door het al dan niet aanwezige groen, de breedte van de straat, de hoogte en breedte van de bouwblokken en de mate waarin bouwblokken herhaald worden. De architectuur van de bebouwing speelt een rol, maar is slechts één van de elementen.

Groot Wezenland: stadsingel

Groot Wezenland maakt onderdeel uit van de buitenzijde van de van de voormalige, tot parken omgevormde vestingwerken. De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden.

Assendorperstraat: stadsstraat

De Assendorperstraat is een winkelstraat. Op de plaats van het ziekenhuis wordt een nieuwe gevelwand gemaakt, die direct aansluit op het huidige straatprofiel. De gebouwen aan beide zijden van de straat zullen het nieuwe begin vormen van de Assendorperstraat.

'Nieuwe Bleekerstraat': groene binnenstraat

De Nieuwe Bleekerstraat is het verlengde van de Assendorperdijk. Deze straat zal een ruim en groen profiel krijgen. De gebouwen aan deze straat zullen in verhouding moeten staan tot de breedte ervan.

Luttenbergstraat: afbouwen naar menselijke schaal

De bouwblokken die langs de Luttenbergstraat gepland zijn dienen af te bouwen van de moderne blokken via het Provinciehuis en de rechtbank naar het kleinschalige karakter van Assendorp.

De binnenstraatjes: sfeervolle woonbuurt

In de binnenstraatjes van het plan De Weezenlanden wordt het stedenbouwkundig verhaal van Assendorp verder verteld. De volumes, gevelindeling, detaillering en keluren van Assendorp worden ter inspiratie gebruikt voor de binnenstraten van De Weezenlanden.

Overgang stadsgracht - rechtsbank



Groot Wezenland: een groene stadssingel



Assendorperstraat: een kleinschalige stadsstraat



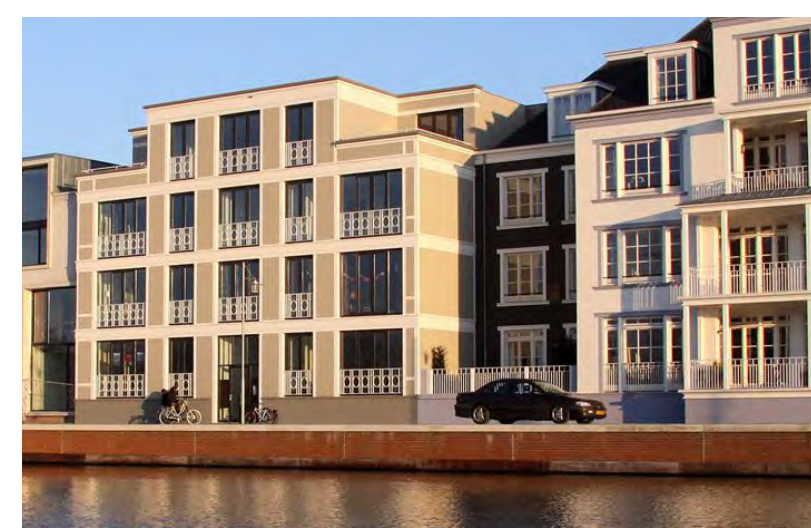
Luttenbergstraat: afbouwen naar de menselijke schaal



'Nieuwe Bleekerstraat': groene binnenstraat



Binnenstraatjes: sfeervolle woonbuurt



Overgang stadsgracht - rechtbank

5.3 Groot Wezenland

Beschrijving

Groot Wezenland maakt onderdeel uit van de buitenzijde van de van de voormalige, tot parken omgevormde vestingwerken. Aan deze buitenzijde van de singels, aan de andere zijde van de stadsgracht, werd in de tweede helft van de 19de eeuw een ring met villa's en geschakelde herenhuizen gebouwd, gelegen aan een met bomen beplante aan langs het water en met uitzicht op de fraaie singelbeplanting aan de overzijde. De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden.

Massa en vorm

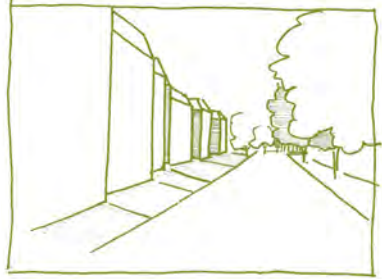
Geschakelde villa's en herenhuizen met een sterk verspringende rooilijn ten voorkeur redelijk diepe voortuinen die het groene karakter van Groot Wezenland versterken.

Gevels

De wand aan de singel is zo goed als gesloten. Deze wand wordt gevormd door verschillende singelvilla's en geschakelde herenhuizen. Eén singelvilla bestaat uit meerdere beukmaten, het aantal beukmaten kan verschillen per type. Met een bandbreedte van 3 tot 6 beukmaten. De singelvilla doet zich voor als één gebouw waarbinnen duidelijke samenhang en hiërarchie aanwezig is. De geschakelde herenhuizen zijn individueel verschillend, maar kunnen een gelijke verschijningsvorm hebben, met een maximum van twee beukmaten. De gevel kent een grote tectiliteit door erkers, balkons, daklijsten, etc. Grote raampartijen zijn van belang in de woningen aan de stadsgracht.

Detaillering, kleur en materiaal

Een goede detaillering is belangrijk in dit compact stedelijke milieu. De detaillering is statig, rijk, tactiel en ambachtelijk. De gebruikte materialen zijn aards (baksteen, keramische pannen, hout, natuursteen) en sluiten aan op de in de omgeving aanwezige kleuren. Natuurlijke materialen maken de architectuur vriendelijk en benaderbaar.



verspringende gevelrooilijn



reliëf in de gevel door erkers, balkons, entrees, diepe neggen kroonlijsten, overstekken, dakkapellen



voortuinen voor een groene voet van de singel



5.4 Assendorpersstraat

Beschrijving

De Assendorperstraat is een straat met boetiekjes in de plint. Op de plaats van het ziekenhuis wordt een nieuwe gevelwand gemaakt. Deze wand zal zo dicht mogelijk aansluiten aan het huidige straatprofiel. De gebouwen aan beide zijden van de straat zullen het nieuwe begin vormen van de Assendorperstraat. Een nieuw aan te planten bomenstructuur maakt een verbinding met de bomen langs de stadgracht. Zo wordt dit deel van de Assendorperstraat een schakel tussen twee typen stadsstraten.

Massa en vorm

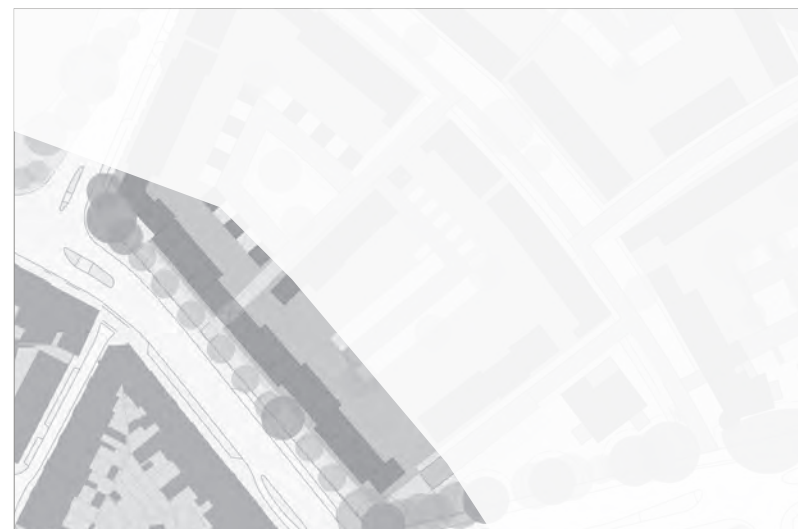
Zoals gezegd zal de geplande bebouwing aan de Assendorperstraat het nieuwe begin vormen van deze winkelstraat. Een bouwhoogte van 3 lagen met kap zet de binnenstedelijke sfeer van deze straat duidelijk neer. Op minimaal twee plekken in deze totale gevelwand wordt ruimte gemaakt voor een boom (-groep) in verharding. Daar springt de gevel minimaal 5m terug. Woningen sluiten aan op de architectonische compositie van de bestaande Assendorperstraat met een afwisseling van twee en drie lagen met kap of 3 lagen plat. De platte daken en de kopgevels zijn hierbij belangrijk voor het stedelijke karakter van de straat

Gevels

De gevelrooilijn kent kleine verspringen (1- 1.5m) t.b.v. de variatie in de straat. De Assendorperstraat kenmerkt zich door een duidelijk aanwezige plint (mede door het commerciële gebruik ervan). In de nieuwe gebouwen zal een verbinding met dit heldere beeld gezocht worden door een behoorlijk percentage van de totale gevelwand een duidelijke plint van één laag te geven. De totale gevelwand bestaat voor een groot deel uit kopgevels. De individuele panden zijn herkenbaar. De panden zijn maximaal 4 beukmaten breed. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling.

Detallering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat. er is hier veel variatie mogelijk. De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet. De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



horizontale indeling gevelwand, verticaliteit ramen



opbouw Assendorperstraat



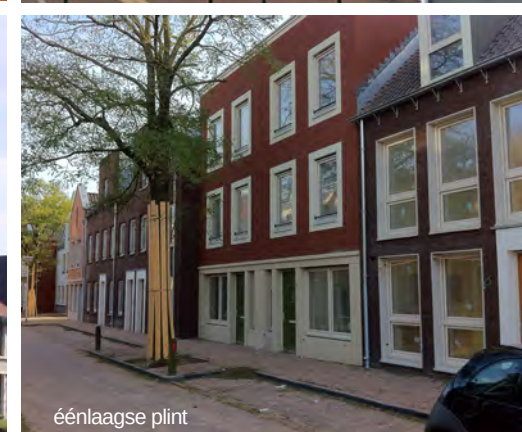
exoot



horizontale indeling gevelwand, verticaliteit ramen



pandsgewijze opbouw gevel



éénlaagse plint



afwijkende plintkleuren (1 bouwlaag hoog)



3 lagen plat als terugkerende variatie in de straat

5.5 'Nieuwe Bleekerstraat'

Beschrijving

De Nieuwe Bleekerstraat is het verlengde van de Assendorperdijk. Deze straat zal een ruim en groen profiel krijgen. De gebouwen aan deze straat zullen in verhouding moeten staan tot de breedte ervan.

Massa en vorm

Een groot gedeelte van de woningen aan deze straat zal een langskap hebben. Het is van belang dat deze kappen worden onderbroken door kopgevels en een ritme van dakkapellen. Ook platte daken zouden voor een onderbreking kunnen zorgen, maar vormen een uitzondering. Woningen sluiten aan op de architectonische compositie van de bestaande Assendorperstraat met een afwisseling van twee en drie lagen met kap of 3 lagen plat.

Gevels

De gevelrooilijn langs de Nieuwe Bleekerstraat heeft kleine verspringingen (met een bandbreedte van ca 10-50 cm) die zorgen voor relief in de gevel. Een uitzondering hierop is de wijkende rooilijn in het midden van de straat. In navolging van de gevels van Assendorp is er veel samenhang in de gevelwanden. Individuele panden zijn herkenbaar en bestaan uit gemiddeld 3-6 beukmaten. Ook herenhuisachtige panden van 1 of 2 beukmaten zijn hier op hun plaats. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling. Grote ramen zijn aan deze groene ruimte belangrijk.

Detailering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detailering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen in Assendorp. Variatie wordt gezocht binnen een bepaalde bandbreedte.

De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



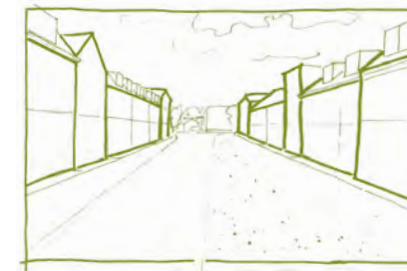
variatie in gevelwand



verticaliteit aan groene ruimte



groene 'voet'
langskappen



langskappen, onderbroken door enkele-kopgevels en dakkapellen



horizontale gevelindeling, verticaliteit door ramen



variëteit in de straat door gevelkleuren



horizontale geleiding gevelwand, verticaliteit ramen

5.6 Luttenbergstraat

Beeldkwaliteit gebouw

De Luttenbergerstraat is één van de hoofdontsluitingswegen van Zwolle. De weg is aangelegd als 'parcway', een weg met gescheiden rijbanen, geflankeerd door bomen in gazon en hagen. Langs deze parcways bevinden zich moderne, solitaire bouwblokken. Het plan-gebied ligt op de plaats waar deze parcway in de binnenstad aan- komt. De bouwblokken die langs de Luttenbergstraat gepland zijn dienen af te bouwen van de moderne blokken naar het kleinschalige karakter van Assendorp

Massa en vorm

Afbouwen van massieve blokken naar kleinschaligheid Assendorp. Van 6 lagen of vijf lagen met kap naar vijf lagen of vier lagen met kap. Een hoogte accent is goed mogelijk, mits de footprint van het volume niet te groot is; hoger is slanker.

Gevels

Grootschalige wandvorming moet voorkomen worden. Plasticiteit in de gevel is belangrijk. Ingrediënten hiervoor zijn onder andere balkons, dakterrassen, erkers en loggia's. De appartementen op de begane grond hebben bij voorkeur een eigen voordeur ter bevordering van de levendigheid van het straatbeeld. De hoofdentree voor de overige appartementendien is aan de straatzijde van het gebouw.

Detaillering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuanceslichte tinten en keim/stucwerk in lichte kleur. Er moet samenhang zijn tussen van de baksteen van de appartementgebouwen en de grondgebonden woningen. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat. De dakbedekking van de schuine daken zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

Beeldkwaliteit stallingsgarage

Nader onderzoek moet uitwijzen de appartementen geplaatst kunnen worden op een halfverdiepte stallingsgarage.

Massa en vorm

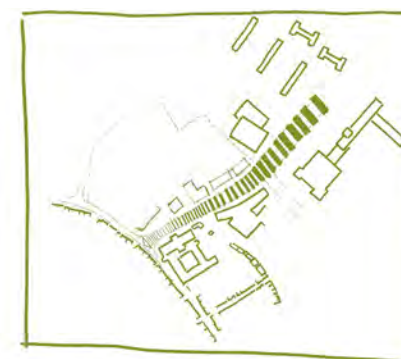
De optionele stallingsgarage mag niet meer dan 1,20 meter boven maaiveld uitsteken. Met deze maximale maat kijk je op het dek. Wordt het hoger kijk je er tegen aan en oogt het veel massaler.

Gevels

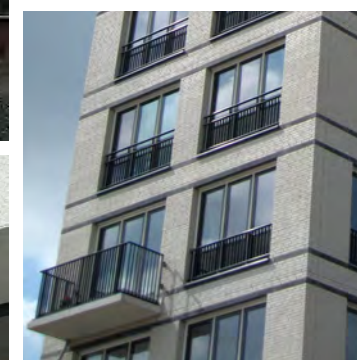
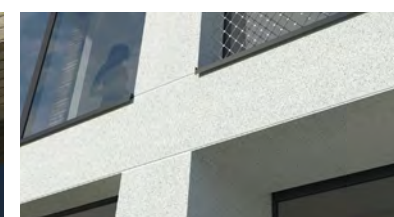
De wanden van de stallingsgarage zijn gesloten. Zicht op auto's en lichtoverlast 's avonds wordt zo voorkomen.

Detaillering, kleur en materiaal

De wanden van de eventuele stallingsgarage worden geïntegreerd met de de architectuur van de bovengelige appartementen.



afbouwen naar Assendorperstraat



5.7 Binnenstraatjes

Beschrijving

In de binnenstraatjes van het plan De Weezenlanden wordt het stedenbouwkundig verhaal van Assendorp verder verteld. De volumes, gevelindeling, detaillering en keluren van Assendorp worden ter inspiratie gebruikt voor de binnenstraten van De Weezenlanden.

Massa en vorm

Een groot gedeelte van de woningen aan deze straten zal een langskap hebben. Het is van belang dat deze kappen worden onderbroken door kopgevels en een ritme van dakkapellen. Ook platte daken zouden voor een onderbreking kunnen zorgen, maar vormen een uitzondering. De bouwhoogte van de woningen aan deze straat zijn twee lagen met kap of drie lagen plat (als uitzondering). De platte daken en de kopgevels zijn hierbij belangrijk voor het stedelijke karakter van de straat.

De bouwblokken moeten zo goed als gesloten en alzijdig zijn. Dit geldt ook voor de achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen. De garages moeten hier zorgvuldig worden ontworpen en zijn het middel om het blok gesloten en alzijdig te houden. Zijgevels welke zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte mogen niet blind zijn.

Gevels

De gevelrooilijnen in de binnenstraatjes hebben kleine verspringingen (met een bandbreedte van ca 10-50 cm) die zorgen voor relief in de gevel. In navolging van de gevels van Assendorp is er veel samenhang in de gevelwanden. Individuele panden zijn herkenbaar en bestaan uit gemiddeld 3-6 beukmaten. De gevels zijn een combinatie van horizontale indeling van de gevel (waaronder de herkenbare éénlaagse plint) en verticaliteit raamindeling.

Detaillering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter materiaal keim/stucwerk in lichte kleur. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen in Assendorp. Variatie wordt gezocht binnen een bepaalde bandbreedte.

De dakbedekking zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.

De stoep wordt als overgang van het verticale vlak naar de straat vormgegeven. De stoepen kennen een individuele uitvoering.



langskappen, onderbroken door kopgevels en dakkapellen



horizontale gevelindeling, verticaliteit door ramen

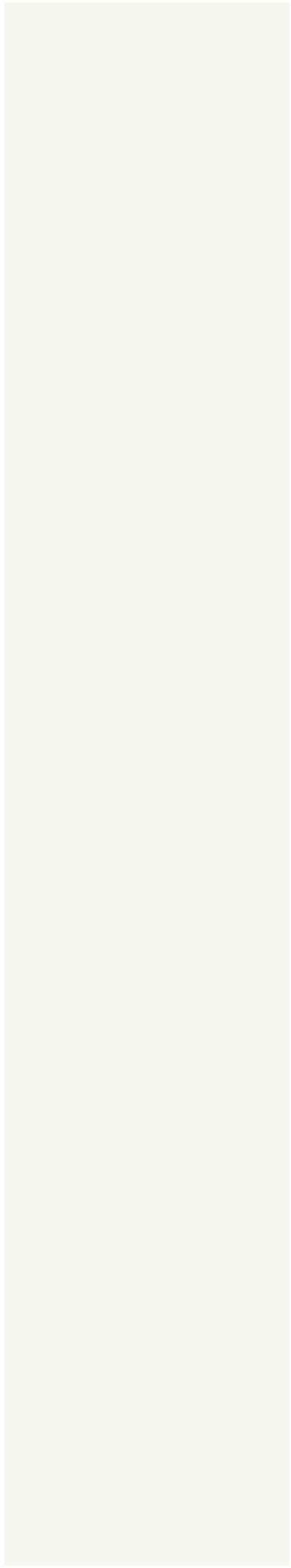


variëteit in de straat door gevelkleuren

garages en erfafscheidingen aan openbare ruimte zorgvuldig ontworpen



H 5



5.8 Overgang Stadsgracht - Rechtbank

Beschrijving

De bebouwing aan Groot Wezenland zal een weerspiegeling zijn en een antwoord geven op de gebouwen die al decennia lang de stadsgracht begeleiden. Dit sfeergebied ligt echter op de overgang van deze villa-achtige grachtenpanden in het groen naar het grote, solitaire, glazen gerechtsgebouw dat recent is gebouwt als uitbreiding van de bestaande rechtbank.

Massa en vorm

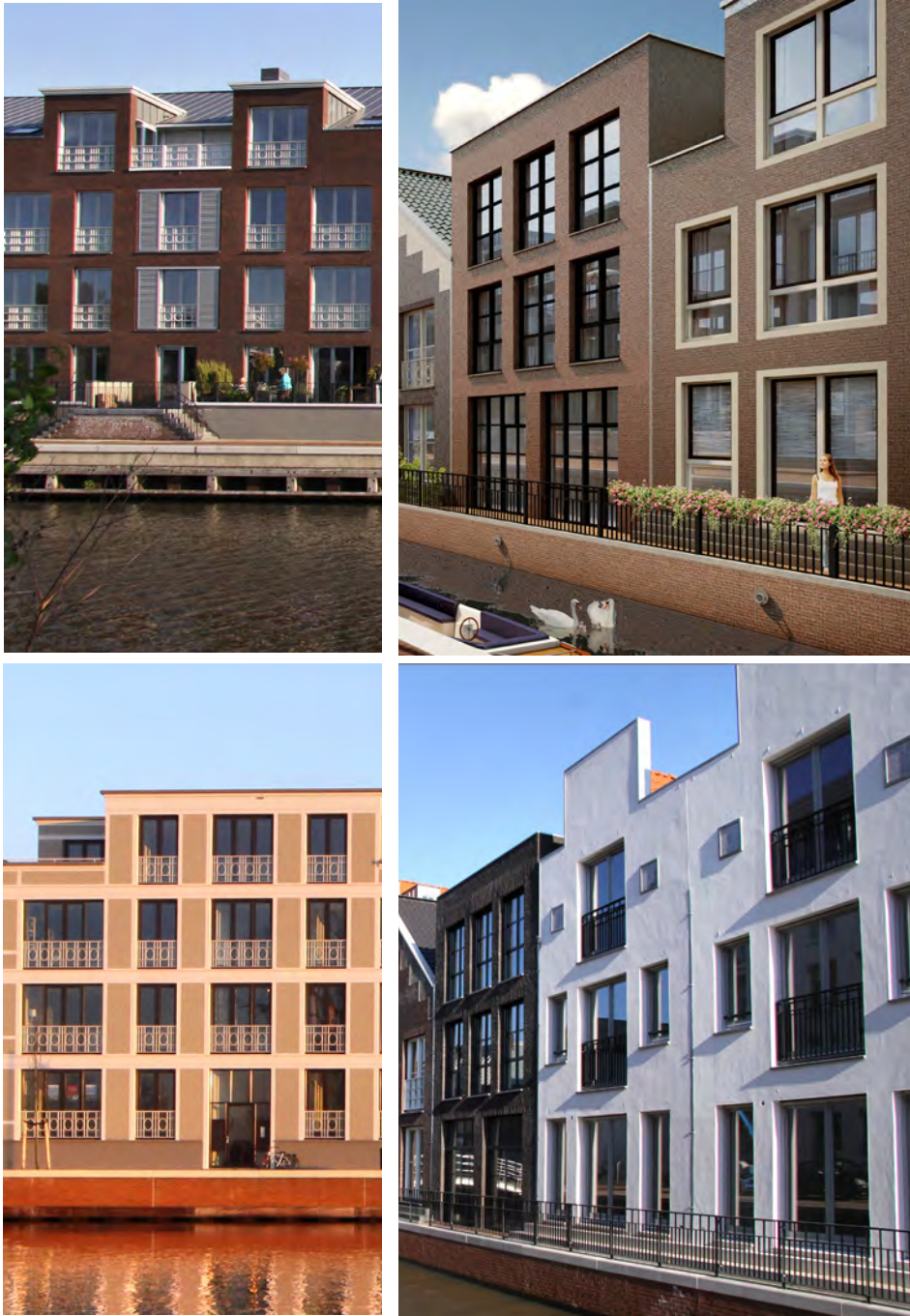
Het bouwblok dat in dit sfeergebied gepland is, moet tegenwicht bieden aan de hoogte en massa van het rechtbankgebouw. Tegelijk moet het een overgang vormen naar grachtenvilla's langs de groene gracht.

Gevels

De wand aan de singel is zo goed als gesloten. De gevels van dit sfeergebied zet deze wand voort, echter in een grotere schaal. In plaats van singelvilla's moet meer gedacht worden aan pakhuishachtige gevels. Soberder, grootschaliger dan de villa's, in opmaat naar het gerechtsgebouw. De gevel kent tectiliteit door loggia's, erkers en balkons. Grote raampartijen zijn van belang in de woningen aan de stadsgracht.

Detaillering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuanceslichte tinten en keim/stucwerk in lichte kleur. Er moet samenhang zijn tussen van de baksteen van de appartementgebouwen en de grondgebonden woningen. Bij de detaillering en materiaalkeuze van kozijnen zal er aansluiting gezocht worden bij de woningen aan de Assendorperstraat. De dakbedekking van de schuine daken zal voornamelijk bestaan uit keramische pannen, hoofdzakelijk in het blauwgrijze palet.



Nieuwbouw Rechtbank Zwolle





Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke

Februari 2016



Locatie aan de Thorbeckegracht

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	3
2	<i>Stedenbouwkundig ontwerp</i>	4
3	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>	7
3.1	Stadsappartementen Thorbeckegracht	7
3.2	Stadswoningen Kanonsteeg	8
3.3	Appartementen Hofdame	10
3.4	Parkeren onder Hofdame	12
3.5	Inrichting buitenruimte hof	13
4	<i>Beleidsaspecten</i>	14
4.1	Archeologie, monumenten en cultuurhistorie	14
4.2	Verkeer en parkeren	14
4.3	Waterhuishouding en riolering	14
4.4	Milieu	15
4.5	Duurzaamheid	15
4.6	Afvalcontainer en inzamelpunten	16
5	<i>Uitvoeringsaspecten</i>	16
5.1	Sloop en afvoer sloopmateriaal	16
5.2	Terreininrichting	16
5.3	Aan- en afvoerroutes	17
5.4	Planning	17

Bijlage:

1. ARCX, Peter Boer (2014) - Bouwhistorische verkenning bedrijfshal Friesewal

1 Inleiding

Voor u ligt de stedenbouwkundige toelichting op het Hof van Thorbecke (versie februari 2016). Dit plan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en een resultaat van meerdere creatieve denksessies. Het is inhoudelijk afgestemd met verschillende belanghebbenden zoals AM, de Bewonersvereniging Binnenstad, de VVE Zwanenburcht en de Vrienden van de Stadskern. Ook in het vervolgtraject zullen deze partijen worden betrokken.

De locatie van het plan, in de volksmond ook wel de 'Lenderink locatie' genoemd, kent een rijke historie. Tussen 1917 en 2009 hebben er verscheidene generaties van de familie Lenderink een succesvol internationaal transportbedrijf geleid. In het begin met paard en wagen en later met moderne vrachtwagens. Via de bedrijfshal reden de paard en wagens door de garage van het fraaie rijksmonumentale pand naar de Thorbeckegracht. Met de verhuizing van het bedrijf naar de Marslanden verviel deze functie en kwam het gebruik meer te liggen op de voorzijde van het complex. Met het voorliggende plan komt er weer levendigheid aan de Friesewal-zijde en vormt het rijksmonument het kroonstuk op het Hof van Thorbecke.

De herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie als deze is en blijft een uitdaging. Het is vaak complexer dan bij 'bouwen in de wei'. Er moet goed worden nagedacht over de omgeving en de bestaande ruimtelijke context. Specifiek voor dit plan ligt er de uitdaging om een goede overgang te ontwerpen van het stedelijke Kraanbolwerk naar de bestaande binnenstad. Wij hopen dan ook dat wanneer beide plannen zijn gerealiseerd, de binnenstadbewoner met trots kijkt naar dit nieuwe stukje Zwolle te midden van het historisch stadshart.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beeldkwaliteitseisen van de drie planonderdelen die gezamenlijk het Hof van Thorbecke vormen. In de laatste twee hoofdstukken komen de beleids- en uitvoeringsaspecten aan de orde (hoofdstuk 3 en 4).



2 Stedenbouwkundig ontwerp



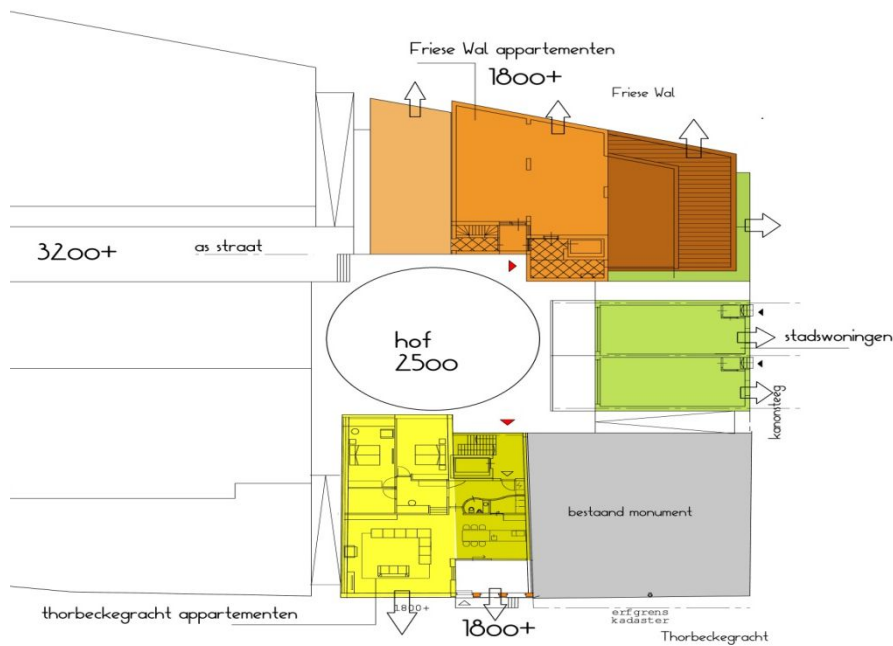
Afbeelding 1: stedenbouwkundige verkaveling in relatie tot Kraanbolwerk

Het plan is een beëindiging van de stedenbouwkundige opzet van het Kraanbolwerk en vormt een natuurlijke overgang naar de historische stad en vormt als zodanig de ontbrekende schakel tussen het Kraanbolwerk en de historische stad.

Het verhoogde maaiveld van het Kraanbolwerk (3.20+ NAP, 1.20 à 1.40 m+ kade) wordt doorgezet in een tussen niveau van 2.50+ NAP, ongeveer 70 cm boven het peil van de Thorbeckegracht kade. Vanaf dit binnenhof niveau zijn aansluitingen gemaakt naar zowel de Friesewal, de Kanonsteeg als de Thorbeckegracht.

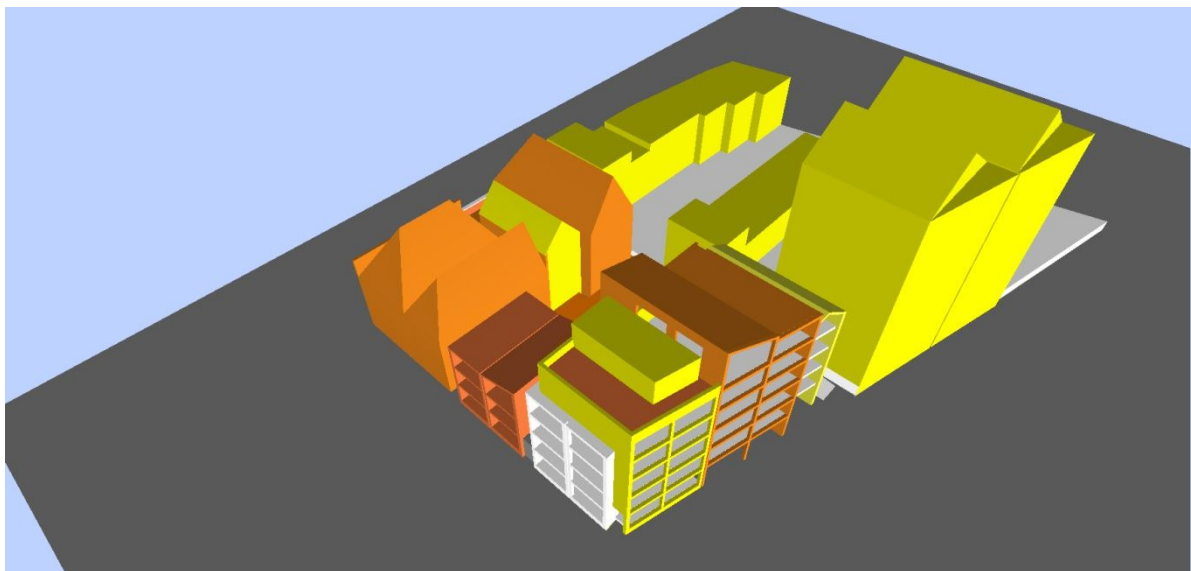
Rond om een opgetild pleintje (hofje) komen aan drie zijden drie verschillende bouwvolumes die beantwoorden aan de stedenbouwkundige sfeer en opzet van de betreffende zijde/openbare ruimte.

Het gebruik van een gemeenschappelijk materiaal, naast andere materialen versterkt de eenheid van het hof.



Afbeelding 2: stedenbouwkundige opzet Hof van Thorbecke

Aan de zijde van de Friesewal komen drie bouwvolumes in vijf à zes lagen. De drie volumes worden de 'Hofdames' genoemd en komt als kleinere volumes naast de Koningin (acht lagen met kap) van het plan Kraanbolwerk. Het gaat een rol spelen in de hele gevelopbouw met verwijzing naar het industriële verleden aan de Friesewal-zijde met de Volharding en de Koningin. Overhoeks naar de Kanonsteeg krijgt de laatste Hofdame een vierlaagse gevel welke een natuurlijke overgang gaat vormen naar de lagere bebouwing in de Kanonsteeg. In de Hofdames komen maximaal 23 appartementen voornamelijk kleinere appartementen van ongeveer 50 m². De appartementen zullen koppelbaar zijn zodat er ook grotere appartementen gerealiseerd kunnen worden.



Afbeelding 3: overhoeks stedenbouwkundig aanzicht Friesewal-Kanonsteeg

Aan de zijde van de Kanonsteeg komen twee grondgebonden stadswoningen. In maximaal drie lagen. De architectuur worden sober van opzet passend bij steegbebouwing met een verwijzing naar de industriële geschiedenis en tevens duidelijke historische bebouwingskenmerken.

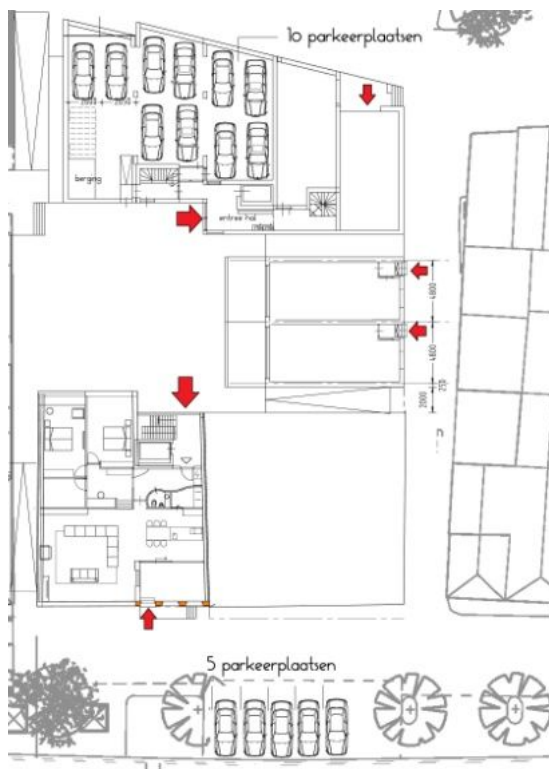
Aan de Thorbeckegracht zijn vier grote appartementen gelegen. Gekozen is voor een twee-beukige opzet corresponderend met de historische structuur. De panden krijgen een statige, klassieke uitstraling passend aan de Thorbeckegracht. De bestaande gevel van nr. 82 blijft behouden en wordt geïntegreerd in het plan. Het bestaande rijksmonument (nr.81) blijft bestaan en vormt een belangrijke schakel in het plan.



Afbeelding 4: nieuwe bebouwing Thorbeckegracht naast rijksmonument

De begane grond woning aan de Thorbeckegracht en de woningen aan de Kanonsteeg worden aan de straat ontsloten. Ook heeft het begane grond appartement aan de Friese wal een ontsluiting aan de straat. De andere appartementen in de Hofdames en aan de Thorbeckegracht hebben een ontsluiting aan het hof.

Het parkeren wordt opgelost onder de Hofdames (10 parkeerplekken). Hier is tevens een fietsenberging. Verder zijn er 5 uitgifbare parkeerplekken aan de Thorbeckegracht-zijde.



Afbeelding 05: ontsluitingen en parkeren

3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Stadsappartementen Thorbeckegracht

Gekozen is voor een twee-beukige opzet corresponderend met de historische structuur. De panden krijgen een statige, klassieke uitstraling passend aan de Thorbeckegracht. De bestaande voorgevel van het pand op nr. 82 wordt geïntegreerd in het ontwerp.

Plaatsing

Voortzetting van de bebouwingswand van de Thorbeckegracht.



Massa en vorm

Volumes gebaseerd op oorspronkelijke bebouwing bestaande uit koopmanshuizen maar met een hedendaagse vormgeving.

Drie lagen met kap.

Verticale massa's.

Gevels

Individuele panden, schouder aan schouder met wisselingen in goothoogtes, kapvormen en -richtingen en gevelbreedtes conform koopmanshuizen zijn symmetrisch met twee of drie vensterassen.

Verticaliteit komt tot uitdrukking in hoge raamopeningen in combinatie met lage borstweringen.

Wisselende verdiepingshoogten, hogere begane grond laag en verspringende daklijsten.

Dakhellingen van 45-65 graden zoals in de rest van de binnenstad.

Detallering, kleur en materiaal

Overwegend baksteen in nuances bruin-rood en beperkter keim/stucwerk in lichte kleur zoals aanwezig bij de historische koopmanshuizen en factoorpanden.

Stoep als overgang verticale vlak en straat, individuele uitvoering stoepen.

Eventuele dakterrassen aan voorzijde zorgvuldig en onopvallend opgenomen in straatbeeld.



3.2 Stadswoningen Kanonsteeg

De twee grondgebonden stadswoningen worden individueel ontworpen en zijn sober, klassiek van opzet met een verwijzing naar de industriële geschiedenis. De woningen bestaan uit drie bouwlagen al dan niet met een kap.

Plaatsing

Smalle beukmaat passend bij steegbebouwing.

Massa en vorm

Twee zelfstandige woonhuizen volumes gebaseerd op steegbebouwing: eenvoudig en sober van opzet. De volumes zijn drie lagen hoog al dan niet met een kap.

Gevels

Individuele panden, maar met een gemeenschappelijke architectonische taal.

Kapvormen, plat, en met kappen vanaf 15 graden.

Panden zijn symmetrisch met twee vensterassen.

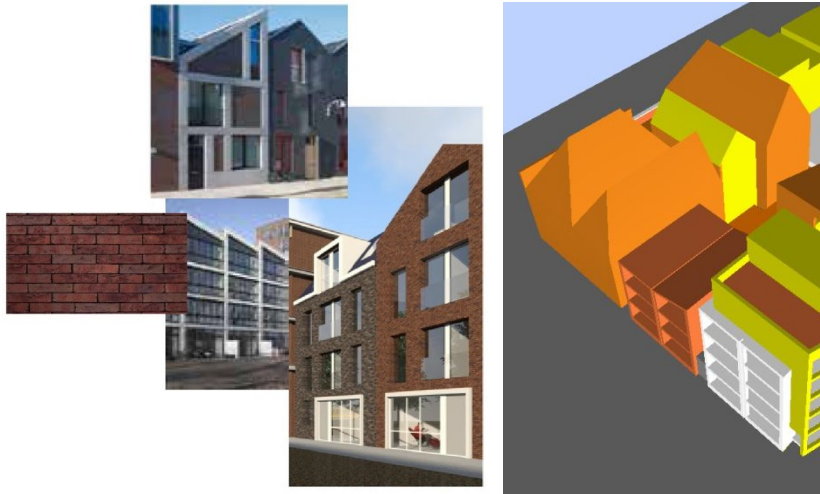
Verticaliteit komt tot uitdrukking in hoge raamopeningen in combinatie met lage borstweringen.

De begane grond oogt hoger door een viertal treden bij de voordeuren.

De gevels zijn klassiek met een duidelijke industriële verwijzing, welke tot uitdrukking komt in de meer seriematigheid van de woningen (de gemeenschappelijke architectonische taal) als ook in mogelijke afwijkende dakvormen (sheddaken als verwijzing naar de historie).

Detaillering, kleur en materiaal

Baksteen in nuances bruin-rood en keim/stucwerk in lichte kleur zoals aanwezig bij overige steegbebouwing. Sobere detaillering.



3.3 Appartementen 'Hofdames'

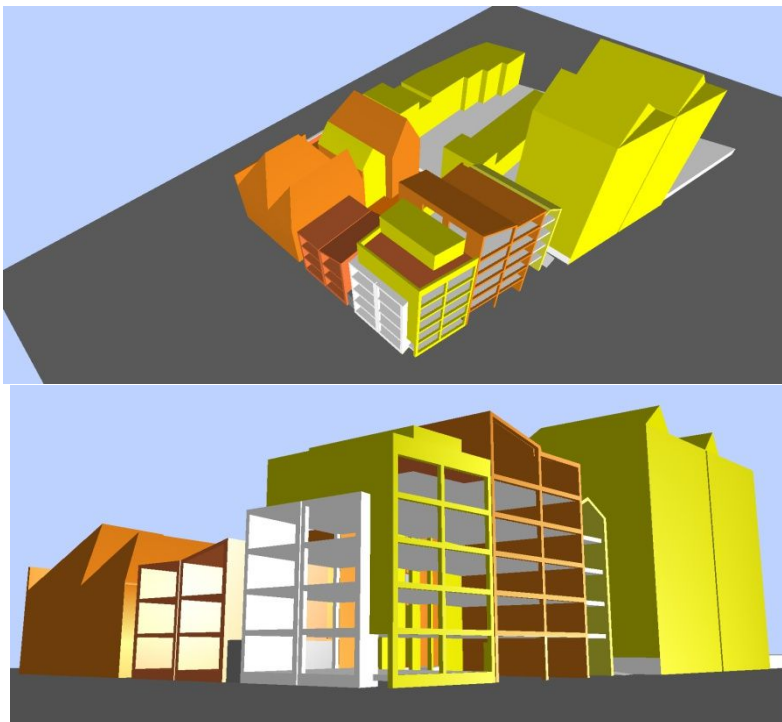
De 'Hofdames' komt als drie te onderscheiden volumes naast de Koningin van het plan Kraanbolwerk. De kloekke panden krijgen een rol in de totale gevelcompositie aan de Friesewal naast de nieuwbouw van het Kraanbolwerk en de Volharding. Het industriële verleden is een verbindend element tussen de bebouwing. Ook krijgt de meest oostelijke van de drie hofdames een overhoekse gevel als stedenbouwkundige overgang naad de Kanonsteeg.

Plaatsing

De Hofdames hebben een duidelijk eigen karakter, maar spelen ook een rol met de Koningin.

Afwisselend teruggeplaatst en in de rooilijn van de Koningin doet het recht aan de gewenste rafelige rooilijn aan de Friesewal.

Overhoeks naar de Kanonsteeg wordt een lager volume in de westelijke Hofdame gerealiseerd als een overgang naar de schaal en maat van de Kanonsteeg.



De Hofdames hebben een verticale uitstraling en vormen drie duidelijk onderscheiden panden. De vorm is een verwijzing naar het industriële verleden. De Hofdames gaan een duidelijke relatie aan met de Koningin, de Volharding en de verdere bebouwing aan de Friesewal.

Gevels

Verticaliteit gevels. Voor de noordgevel geen uitstekende balkons, maar 'French windows'.

Naar het binnenhof gaat de Hofdame een relatie aan met de andere gebouwen op het hof qua materiaal en schaal. Toegevoegde balkons en/of wintertuinen aan de zuidzijde geven de gevel levendigheid en krijgen een industriële expressie passend bij de architectuur van de Hofdame.

Detailering, kleur en materiaal

Baksteen in combinatie met beton, zink, staal en stucwerk.

De plint van parkeren als integraal onderdeel van het gebouw, hetzij in dezelfde materiaaluitdrukking met een toegevoegd materiaal, hetzij in een afwijkend hoogwaardig materiaal als plint van het gebouw.

De dakopbouw in een duidelijk afwijkend materiaal verwijzend naar het industriële verleden.

De baksteen gaat een duidelijke verhouding aan met de architectuur aan de Friesewal.

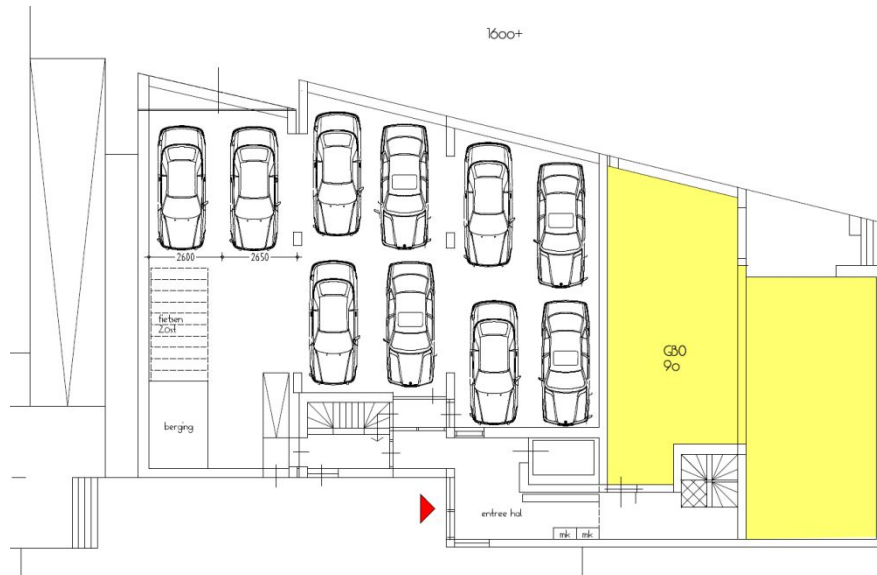
Er is samenhang in de keuze van de baksteen van de Hofdames en de grondgebonden woningen aan de Kanonsteeg.

Toegevoegde materialen beton, staal en stuc geven detail en accenten.

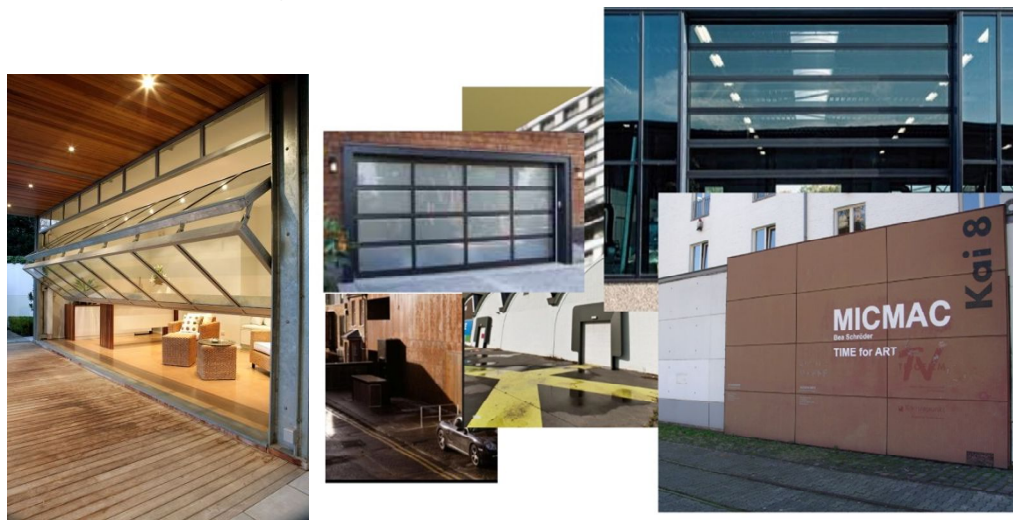


3.4 Parkeren onder Hofdame

Onder de Hofdame op het niveau van de kades wordt een stallingsgarage gemaakt voor 10 auto's, 20 fietsen en een separate berging. De stallingsplekken voor de auto's zijn bereikbaar vanaf de Friesewal en de stallingsplekken voor de fietsen zijn tevens bereikbaar vanaf het hof middels een helling voor fietsen welke de 70 cm overbruggt tussen hof en Friesewal.



De stallinggarage is een besloten ruimte en aan de Friesewal komen drie overheaddeuren welke refereren naar het industriële verleden van dit kadegebied.



3.5 Inrichting buitenruimte hof

De nieuwe volumes rondom het openbare hof nemen hun architectonische uitstraling van de stedelijke context aan de buitenzijde mee naar het hof. Op deze wijze staan er verschillende volumes rondom het hof met hun eigen architectuur. Het ensemble wordt gecomplementeerd door het bestaande Rijksmonument. Metselwerk gebruikt in de drie volumes zijn duidelijk op elkaar afgestemd en vormen kleurschakeringen van het elfde palet.

De eenheid op het hof wordt verder gewaarborgd door een eenvoudige eenduidige terreininrichting met een hoogwaardig karakter (1 materiaal, 1 kleur). Aangevuld met een paar groene elementen, verlichting en eventuele zitplekken.

De materialisatie sluit aan op het inrichtingsplan van het Kraanbolwerk.



4 Beleidsaspecten

4.1 Archeologie, monumenten en cultuurhistorie

De planlocatie Thorbeckegracht 82 ligt in een archeologisch waardevol gebied met een archeologische waardering van 100%. Dit houdt in dat op de locatie een archeologische opgraving noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten. Deze zullen plaats vinden vanwege het feit dat hier deels bestaande gebouwen gesloopt worden en voor de nieuwbouw liftputten en beton(schroef)palen geplaatst worden. Decennialange ervaring in de Zwolse binnenstad heeft geleerd dat de verstoring door beton(schroef)palen vele malen groter is dan over het algemeen wordt aangenomen. Een definitieve opgraving is derhalve een voorwaarde.

De informatie met betrekking tot de archeologische waarde is gebaseerd op historische informatie en archeologisch onderzoek op het Kraanbolwerk en twee andere percelen aan de achterzijde van de Thorbeckegracht bewoning.

Het plangebied maakte in 1832 deel uit van het bezit, pakhuis, huis, erf en tuin van de steenhandelaar Hermen Klopman. Deze Hermen Klopman behoorde in deze periode samen met o.a. stadssecretaris Willem Tobias tot de rijkste inwoners van de stad. Van zijn bezit dat verder teruggaat dan 1832 kunnen belangrijke restanten teruggevonden worden. In 2013 is van de bovengenoemde Willem Tobias het pakhuis opgegraven. Deze opgraving die heeft plaatsgevonden in het kader van het project Kraanbolwerk wordt op dit moment uitgewerkt. Uit dit laatste onderzoek is verder gebleken dat de locatie deel uitmaakt van het in 1615 aangelegde Kraanbolwerk. Dit bolwerk liep door tot aan de Kanonsteeg. In het gebied tussen de Kanonsteeg en Derde Bredehoek heeft in de 17de eeuw een gracht gelegen; deze is later verplaatst om het Kraanbolwerk heen. Ook van dit vestingwerk met beschoeiing van de oude gracht kunnen sporen worden aangetroffen.

Van de bewoners zelf kunnen de beerkelders aangetroffen worden, evenals grote houten afsluitbare afvalbakken op het achter terrein, de tuin.

Aan de hand van een goedgekeurd programma van eisen van de opgraving zal de uitvoering worden gedaan door het team archeologie van de gemeente Zwolle of een andere deskundige (externe) partij.

Het rijksmonument Thorbeckegracht 81 grenst aan het plangebied. Voor de bepaling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe daar mee om te gaan in het ontwerp wordt verwezen naar het rapport Zwolle Kraanbolwerk, cultuurhistorische verkenning en analyse, Urban Fabric, 26-02-2008.

Voor de beoordeling cultuurhistorische waarden van de bebouwing op het perceel is een onderzoek uitgevoerd door Buro Arcx (Bijlage 1) en zijn afspraken gemaakt met de afdeling Monumentenzorg van de gemeente Zwolle.

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie Lenderink ligt binnen het 30km/u gebied binnenstad. Het gebied wordt vanaf de Dijkstraat ontsloten via de Friesewal en de Thorbeckegracht.

Het gebied moet voldoende bereikbaar zijn voor brandweer, overig vrachtverkeer (zoals verhuishagens) en de vuilnisophaaldienst.

Het parkeren vindt plaats op de bestaande (private) parkeerplaatsen aan de Thorbeckegracht en onder de te realiseren bebouwing. Het Kraanbolwerk en het Hof van Thorbecke worden zoveel mogelijk autoluw. Behalve de bestaande parkeerplaatsen aan de Friesewal zijn er verder geen openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

4.3 Waterhuishouding en riolering

De kades van de Thorbeckegracht en Friesewal liggen nu beide op 1,80 +NAP.

Provinciale Staten hebben voorjaar 2011 de Maatgevende Hoogwaterstand, de waterstand die als uitgangspunt wordt genomen voor het ontwerpen van de versterking van waterkeringen, vastgesteld op 1,91 +NAP. Een verhoging van zestien centimeter. Met vijftig centimeter golfopzet betekent dit dat de keringen (de kades) een hoogte moeten hebben van 2,40 +NAP. De woningen moeten tot 2,60 +NAP waterdicht zijn.

Peilaanpassingen van het IJsselmeer werken direct door op het peil in de Zwolse stadsgracht. Nu is nog niet te voorspellen wat de uitkomst van dit onderzoek zal zijn en wanneer peilaanpassingen worden ingevoerd. Duidelijk is wel dat het peil niet lager wordt, eerder hoger.

Het algemene uitgangspunt is dat het regenwater van de daken en verharding van particulier terrein op eigen terrein wordt geïnfiltreerd, conform het gemeentelijk beleid. Aangezien de locatie echter aan zowel de zuidzijde als de noordzijde in nabijheid grenst aan openbaarwater zal met het waterschap en de gemeente worden overlegd of het regenwater, overeenkomstig met het project Kraanbolwerk, kan worden geloosd op het oppervlaktewater.

4.4 Milieu

Luchtkwaliteit

Uit de gemeentelijke jaarrapportage luchtkwaliteit van de afgelopen jaren en beschikbare gegevens voor het jaar 2020 blijkt dat in en nabij het plangebied ruim wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Voor projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen (kantoor- en woningbouwlocaties, specifieke inrichtingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien de NIBM grens voor woningbouw (bij minimaal twee ontsluitingswegen) ligt bij maximaal drieduizend woningen, kan het Hof van Thorbecke dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek (verkeerslawaaï) worden uitgevoerd.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de Ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het gebiedsbeheersplan voor het centrumgebied van Zwolle.

Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.

Door mee te doen aan deze gebiedsgerichte Wbb-aanpak zoals beschreven is in Visie op de Ondergrond, kan door middel van afkoop deze (diepe) grondwatersanering achterwege blijven en worden alle nazorgverplichtingen overgedragen aan de gemeentelijke gebiedsbeheerder. Bovendien worden op deze wijze onderzoekskosten, die gemaakt zouden moeten worden om de grondwaterverontreiniging (meer volledig) in beeld te brengen, vermeden.

De gemeente past het principe van de gebiedsgerichte aanpak van grondwaterverontreiniging toe. Binnen het beheergebied Zwolle Centrum mogen verontreinigingen zich verplaatsen zolang ze aan de kwaliteitseisen voldoen. Het toepassen van KWO (koude warmte opslag) stimuleert de natuurlijke afbraak van verontreinigingen, draagt bij aan de beheersing van verontreinigingen binnen het gebied en is een beproefde techniek van duurzame energieopwekking. Van belang voor de beheersing van de grondwaterverontreiniging is de optimalisering van bronnieptes en bronlocaties.

4.5 Duurzaamheid

Energie

In 2009 heeft het college een interim klimaatbeleid vastgesteld met betrekking tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen om het verouderde gemeentelijk klimaatbeleid in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid. Hiermee wordt vooruitgelopen op de vaststelling van nieuw gemeentelijk klimaatbeleid. Daarbij zijn de volgende doelstellingen geformuleerd welke nog relevant zijn:

Doelstelling: Het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik voor een nieuw te bouwen woning of utiliteitsgebouw bedraagt ten minste 60%. De toepassing van koude warmte opslag (KWO) draagt – naast de doelstellingen van de Visie op de Ondergrond en het daarvan afgeleide gebiedsbeheerplan Zwolle Centrum - in belangrijke mate bij aan de doelstellingen van het interim klimaatbeleid. Om ten minste 60% van het

energiegebruik te realiseren zijn er ook aanvullende maatregelen nodig, zoals toepassing van zonne-energie (PV en zonnecollectoren) en verbeterde isolatie. Tevens zal worden onderzocht of de woningen met een aanvullend energiepakket kunnen worden uitgerust waarbij energieneutraliteit wordt nagestreefd.

Duurzaam bouwen

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. De beleidsvisie biedt twee methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen kunnen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

- De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties (GPR=7) komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd.
- Toepassing van de lijst van acht maatregelen, waaruit minimaal vijf maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

4.6 Afvalcontainer en inzamelpunten

Bij grondgebonden woningen wordt omgekeerd inzamelen ingevoerd. Elke woning krijgt twee containers (1 voor kunststof, blik en drankenkartons en 1 voor papier). Restafval wordt naar ondergrondse containers in de buurt gebracht. Voor gestapelde bouw zorgt de gemeente voor ondergrondse restafvalcontainers in de buurt. Dus niet meer inpandig. In principe alleen restafval, maar ondergrondse papierinzameling is bespreekbaar. In het plan moet dus wel worden bepaald waar de ondergrondse containers worden geplaatst.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Sloop en afvoer sloopmateriaal

Bij sloop aandacht voor transportbewegingen. Vroegtijdig overleg met omwonenden en bedrijven is noodzakelijk.

5.2 Terreininrichting

Buiten de grenzen van het bouwterrein mogen geen (bouw)keten, reclameborden, depots, tijdelijke nutsvoorzieningen e.d. worden gesitueerd. Overlast als gevolg van zwerfvuil, zand en stof van het bouwterrein moet voor de omliggende bebouwing tot een minimum worden beperkt en direct worden opgeruimd. Wegen grenzend aan het bouwterrein moeten schoongehouden worden zo vaak als dit noodzakelijk is voor de veiligheid van het verkeer. Vegen moet worden gedaan met een veegzuigauto.

5.3 Aan- en afvoerroutes

De aan- en afvoerroutes van en naar het plangebied voor het bouwverkeer moeten worden vastgesteld in overleg met de afdeling BOR (beheer openbare ruimte) van de eenheid Wijkzaken van de gemeente Zwolle. Er mag geen gebruik worden gemaakt voor het aan- en afvoeren van materiaal en materieel van de Buitenkant en de Assiesstraat/Menno van Coehoornsingel. Tevens zal nauwkeurig worden afgestemd met de aannemer van het Kraanbolwerk, mocht de bouw tegelijkertijd plaatsvinden.

5.4 Planning

Voor het Hof van Thorbecke is een integrale planning opgesteld. De planning start bij het vaststellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (maart 2016) en eindigt bij de oplevering van de laatste woningen aan het Hof van Thorbecke (eind 2017). Onderstaand zijn de belangrijkste werkzaamheden in de tijd weergegeven.

Bestemmingsplanprocedure (Crisis & Herstelwet):

Begin 2016 is gestart met het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Op basis hiervan zal het vooroverleg worden gestart. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld en vastgesteld door B&W, waarna het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Na het beoordelen van eventuele zienswijzen en vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd. Het bestemmingsplan zal, zonder rekening houdend met beroep bij de Raad van State, eind 2016 vigerend zijn.

Sloop:

De sloopwerkzaamheden zullen begin 2017 starten. Hiervoor zal te zijner tijd een sloopvergunning worden aangevraagd.

Sanering:

Op basis van de voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan uit te voeren bodemonderzoek zal worden bepaald of er gesaneerd dient te worden. Indien dit het geval is zal een saneringsplan worden opgesteld. Als alle randvoorwaarden zijn vastgelegd in het bestek kan de aanbestedingsprocedure in gang worden gezet. De saneringswerkzaamheden zijn gekoppeld aan de start van de bouw.

Bouwrijp maken:

Het bouwrijp maken wordt opgestart gelijktijdig met de saneringswerkzaamheden. Op basis van het saneringsplan kunnen de bestekken worden opgesteld voor de sanering en werkzaamheden om het terrein verder bouwrijp te maken.

Start bouw:

Afhankelijk van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure en de verkoopsnelheid zal begin 2017 worden gestart met de bouw. De oplevering zal ongeveer een jaar later plaatsvinden. Afhankelijk van de verkoop is het mogelijk dat het Hof van Thorbecke gefaseerd zal worden opgeleverd.



levendig

Zwolle



Kwaliteitsboek Spoorzone Zwolle

10 februari 2015

Kwaliteitsboek Spoorzone Zwolle

Zwolle toch

Je zal toch mogen liggen aan de IJssel
en zacht rugschurkend met de Vecht,
aan beide kanten van het Zwarte Water...

Je zal toch mogen dwalen door haar straten
en rondjes fietsen om haar kern of een
ballonvaart tussen Peperbus en IJsseltoren

Het centrum zijn van Nederlandse Sporen
dus graag verkozen tot vergaderpunt
met volgestroomde IJsselhallen als gegeven

Je zal toch burgemeester mogen wezen
of tuinontwerper van Europa's groenste stad
of kind dat spelen kan in alle wijken

En mocht ze in haar eigen Spiegel kijken
dan greep ze daartoe alle kansen aan
een stad die stroomt laat zich niet vergelijken.
Toch?

Trijntje Gosker, 2007

voorkant:

Collage van de toekomstige Spoorzone als levendig stadsdeel



afb.01 Stad in landschap

Inhoud

1	Inleiding: doel en bereik van het kwaliteitsboek	6
2	Zwolse karakteristieken	8
3	Knopen, lijnen en gebieden in beeld	10
	3.1. Het station in de stad: de ontvangst- en omgevingsdomeinen	10
	3.2. Busverbinding en busplatform	16
	3.3. Het netwerk van openbare ruimten	20
	3.4. Gebieden in herontwikkeling	26
	3.5. Sporen door de stad, ingebed in landschap	32
4	Kwaliteitsborging	36
5	Leidende principes voor ontwikkelingen in de Spoorzone	38
	Colofon	40



1 Inleiding: doel en bereik van het kwaliteitsboek

Het is een cliché maar daarom wel waar: de samenleving verandert razendsnel en het is moeilijk te voorspellen waar we over pakweg 10 of 20 jaar staan. De laatste jaren is daarom het besef gegroeid dat bij grote en complexe stedelijke projecten een dichtgetimmerd stedenbouwkundig plan of masterplan niet meer het geëigende instrument is. De Spoorzone is zo'n project. Het maken van dit kwaliteitsboek was dan ook de zoektocht om een nieuwe planvorm te vinden, een document dat ruimte laat en de tijd toelaat, maar toch kwaliteiten benoemt.

Het kwaliteitsboek biedt een richtinggevend ruimtelijk kader voor de concrete uitwerkingen van deelprojecten, zoals die door de verschillende partners (en mogelijk ook andere belanghebbenden) in het gebied Spoorzone worden voorbereid, op de kortere dan wel wat langere termijn.

Voor de kortere termijn gaat het om (1) de investeringen door de NS en ProRail om de spoorgerelateerde domeinen te optimaliseren, nu de verbrede reizigerspassage onder de sporen bijna gereed is, en (2) de investeringen die door Gemeente en Provincie voorzien zijn met betrekking tot het busstation, de busontsluiting, de stationspleinen en het fietsparkeren, zoals omschreven in het Investeringsbesluit (gedateerd september 2013). Voor de korte en langere termijn gaat het om (3) mogelijke investeringen van (andere) grond- en vastgoedeigenaren in de Spoorzone te stimuleren tot een passend ambitieniveau.

Met het richtinggevend ruimtelijk kader wordt beoogd dat al deze deelprojecten fysiek en functioneel een samenhangend geheel gaan vormen in de Spoorzone, en er een karakteristiek, duurzaam en aantrekkelijk stuk stad ontstaat. In aanvulling op de kwaliteiten van de binnenstad en de meer perifere gebieden van Zwolle.

Op deze manier kan een soort van onderlinge waarborg worden verschaft aan alle belanghebbenden in het gebied, aan grond- en vastgoedeigenaren alsook aan bewoners en gebruikers: dát is de richting waar we

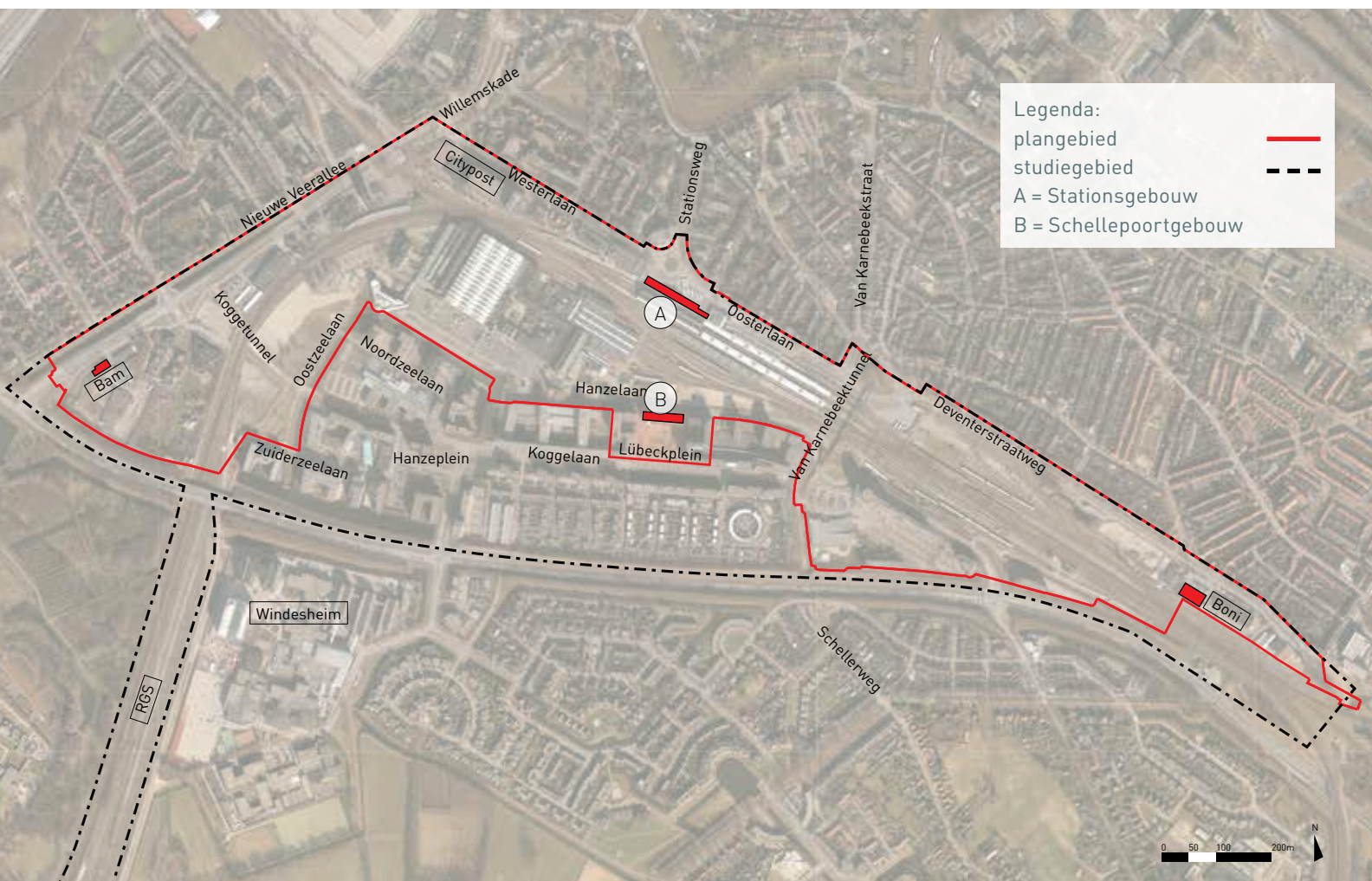
in gaan en dát is het ambitieniveau dat we voorstaan, zonder dat alles op de vierkante centimeter is vastgelegd. Zij moeten zich wel voldoende verzekerd weten dat hun investeringen, in financieel-economische én in sociaal-culturele zin, niet solitair zijn, maar bij kunnen dragen aan en voordeel kunnen hebben van het grotere geheel.

De richting en het ambitieniveau hebben betrekking op fysieke en functionele kwaliteitsaspecten alsook op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Daarnaast is ook sociale kwaliteit in de aandacht. Sociale kwaliteit gaat over de manier waarop de stad zich de Spoorzone kan toe-eigenen, in de plan- en realisatiefase, nu en op langere termijn. 'De stad' staat daarbij voor inwoners, reizigers, studenten, ondernemers, kortom iedereen voor wie de Spoorzone als gebied betekenis heeft.

Voor alle aspecten van kwaliteit geldt dus dat deze niet met een plan kunnen worden afgedwongen of verzekerd, maar voortdurend door mensen zelf in het ontwikkelen van plannen en in het gebruik van de stad gerealiseerd moeten worden. Het kwaliteitsboek schrijft niet voor, zo wel en zo niet, dit is goed en dit is fout, maar biedt een referentiekader waar men zich toe dient te verhouden. Uitgewerkte deelplannen moeten altijd vanuit meerdere aspecten kwalitatief beargumenteerd worden in relatie tot het kwaliteitsboek.

Het kwaliteitsboek kan zo gaan dienen als onderlinge vertrouwensbasis, als tijdsspecifiek alternatief voor het alomvattende en 'bodembedekkende' Masterplan, dat als instrument voor de realisatie van ruimtelijke plannen achterhaald is.

Het kwaliteitsboek concentreert zich daarom op structurele uitspraken, ten eerste voor wat betreft de voorgestelde veranderingen in de infrastructuur, ten tweede voor wat betreft de aard en karakteristiek van de openbare ruimte. Voor wat betreft de wijze waarop toekomstige programma's zich daar ruimtelijk toe gaan verhouden is een mate van flexibiliteit gewenst om aan de huidige meer dynamische stadsontwikkeling gestalte te geven.



afb.03 Het plangebied en het studieggebied. De geraamde bedragen uit het Investeringsbesluit en de onderkende ontwikkellocaties vallen binnen het plangebied. Het studieggebied heeft ruimtelijk en functioneel sterke samenhang met het plangebied.



afb.04 Doorwerken aan de planelementen uit het Investeringsbesluit

2 Zwolse karakteristieken

Ter inspiratie van de op gang komende transformaties in de Spoorzone is een aantal karakteristieken gedestilleerd uit (1) de lezing van de Zwolse stadsplattegrond en haar inbedding in het landschap, (2) de ruimtelijke karakteristieken van architectuur en groenaanleg in Zwolle, (3) de Zwolse identiteiten in sociaal-culturele zin en (4) de Zwolse participatieve werkwijze van stadsontwikkeling.

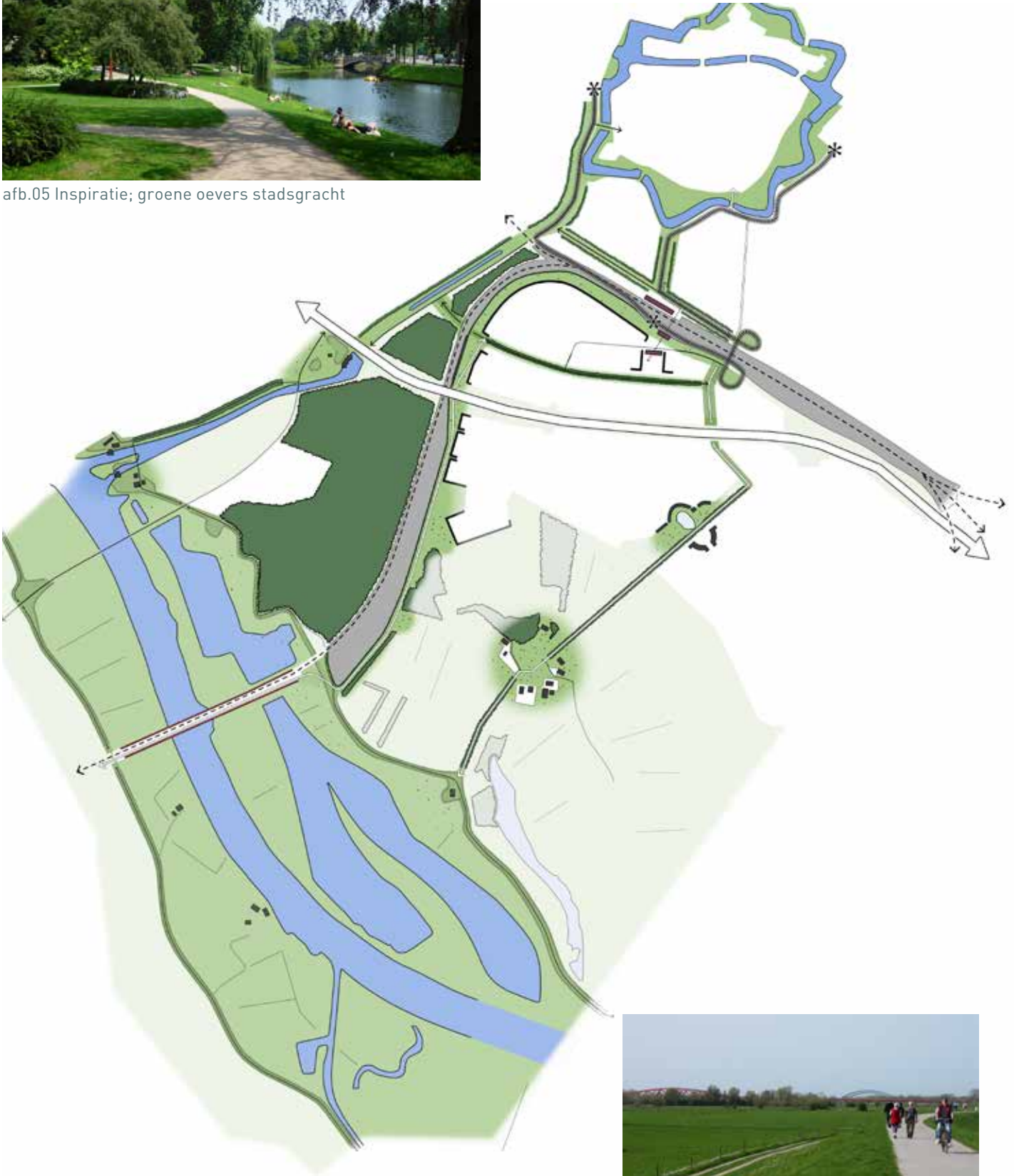
- Zwolle laat zich in haar ruimtelijke opbouw zeer goed lezen als ingebed in het landschap van de IJssel, Vecht het Zwarte Water. Dit komt o.a. tot uitdrukking in de Singelstructuur en de Groene Scheg.
- Ook de aanleg van het spoor in de 19e eeuw volgt als vanzelfsprekend en versterkt de lijnen van het landschap.
- Deze landschappelijke karakteristiek van stad en spoorinbedding kan ook langs het spoor zichtbaar blijven en, nu de direct aan het spoor gerelateerde bedrijvigheid afneemt, versterkt worden tot aan het station, de verknoping met de stad.
- Andersom kan het spoor zichtbaar en ervaarbaar worden gehouden vanuit de stad. Het spoor is niet iets om zich vanaf te keren, maar maakt als zone deel uit van de stad.
- Het spoor en de daaraan gerelateerde bedrijvigheid heeft een aantal specifieke ruimtelijke elementen ingebracht in het stadslandschap, stoere zoals de IJsselboog en de blauwe lensburg, maar ook de imposante hallen en niet in de laatste plaats het meer elegante monumentale stationsgebouw.
- Er wordt een goed functionerende OV knoop gemaakt, die anders dan bijvoorbeeld de eigen wereld van een vliegterminal wél onderdeel is van haar context: 'dit is station Zwolle'.
- Sterker nog: de OV knoop is ook een cruciale verbinding tussen de stadsdelen aan weerszijden van het spoor.
- Aansluitingen van de OV knoop aan noord- en zuidkant moeten herkenbaar zijn als 'dit is Zwolle', ook al is het Zwolle van de noordkant iets anders dan dat van de zuidkant. Zwolle heeft meerdere gezichten, elke periode voegt een eigen beeld toe aan de stad. De inrichting van de openbare ruimte aan de noordzijde sluit aan op de sfeer en uitstraling van de binnenstad:

19e eeuwse allure, groen, levendig en toch rustig, met kleinschalige activiteiten. Aan de grootschaliger zuidkant is er de uitdaging om in relatie tot het Lübeckplein meer eigentijdse allure te maken, die een andere kant van Zwolse identiteit kan laten zien. Een 'meervoudige' en uiteindelijk ook dynamische identiteit is voor een stad net zo vanzelfsprekend als voor haar inwoners en gebruikers.

- Openbare ruimte en OV knoop zijn beiden goed toegankelijk voor alle stadsgebruikers.
- De openbare ruimte biedt aanleidingen en gelegenheden voor ontmoeten, verpozen, blijven hangen om te werken, te studeren of te kijken. Gastvrij voor bezoekers, sociaal veilig, levendig, goed beheerd en prettig om langer te verblijven en te wonen.
- Zwolle: * Je voelt je op je gemak * er gebeurt iets * de gebouwen sturen je de goede kant op * je snapt waar je bent en heen moet * je voelt je welkom * het is er schoon, heel en veilig * het bruist * voor elk wat wils: studenten, forensen, toeristen, wegbrengers & ophalers * gehandicapten, ouderen, kinderen * 24/7 * er is wat te zien en beleven * er zijn mensen aan wie je iets kunt vragen * groen * wachtverzachters * onderweg en werken * warmte * ontmoeting * vermaak *
- Het zich toe-eigenen van de Spoorzone door de stad gebeurt doordat mensen zich als actor en gebruiker aangesproken weten. De Spoorzone wordt pas echt van de mensen als zij erkend worden als actoren, goed op de hoogte zijn van ontwikkelingen en mogelijkheden en als initiatiefnemers en ondernemers kunnen bijdragen aan de Spoorzone. Mensen zijn niet alleen consumenten van een gerealiseerd nieuw gebied, maar vooral ook actoren die waarde scheppen en toevoegen. Nu al, tijdens de ontwikkeling en straks, als makers en gebruikers van tijdelijke en definitieve openbare ruimten, gebouwen, activiteiten. Daarom wordt 'de stad' actief uitgenodigd om met ideeën te komen. Het principe is dat samenwerking wordt aangegaan met initiatiefnemers en dat belanghebbenden en belangstellenden goed worden geïnformeerd over kansen, mogelijkheden en voortgang.



afb.05 Inspiratie; groene oevers stadsgracht



afb.06 Stad en spoor ingebed in het landschap



afb.07 Buitengebied van de IJssel

3 Knopen, lijnen en gebieden in beeld

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied of aandachtsveld beschreven hoe deze karakteristieken bij de nadere uitwerking (kunnen) worden toegepast, om de gewenste ruimtelijke en functionele samenhang en het gewenste ambitieniveau te bewerkstelligen.

3.1. Het station in de stad: de ontvangst- en omgevingsdomeinen

Bij het station komen twee werelden bij elkaar, die van het spoor en die van de stad. Tot de wereld van het spoor behoren de sporen zelf, het Technisch Centrum (aan de westzijde van de Spoorzone), de Hanzeboog en de blauwe lensbrug en wat de NS het reisdomein noemt, de reizigerspassage (tunnel) en de treinperrons. Tussen dit reisdomein en de stad bevinden zich nog twee domeinen, respectievelijk het ontvangstdomein, dat toegang geeft tot het reisdomein, en het omgevingsdomein, dat de voorbode vormt van de stad, waarin de overgang tussen spoor en stad ruimtelijk wordt ingericht. In deze paragraaf staan deze domeinen centraal.

Het stationsconcept van NS en ProRail en de domeinen staan beschreven in het Spoorbeeld. Het stationsconcept ordent de ruimtes op en bij het station en de daarbij horende voorzieningen voor de reiziger door middel van een viertal domeinen:

- omgevingsdomein
- ontvangstdomein
- reisdomein
- verblijfsdomein

Deze domeinen worden met elkaar verbonden door een loopverbindingszone.

Deze conceptueel heldere opbouw laat in de praktijk meerdere ruimtelijke oplossingen toe. Bijvoorbeeld, verblijfsdomeinen, waar de reiziger langer kan verblijven, om te eten, vergaderen, ontmoeten en verpozen zullen in grotere stations (ook) intern gepositioneerd zijn, maar zijn bij kleinere stations wellicht eerder direct aan de stad gerelateerd. De grens tussen het omgevingsdomein – voor eenieder toegankelijk – en het reisdomein – alleen voor bezitters OV-chipkaart toegankelijk – wordt afhankelijk van de specifieke situatie ergens in het ontvangstdomein gemaakt. Daar waar de reizigers welkom worden geheten en informatie, diensten, oplaadautomaten en retail beschikbaar zijn. Het reisdomein is ingericht op het efficiënt leiden van de reiziger naar het perron en daarmee naar de trein. Op de overgang naar de stad is het openbare omgevingsdomein van belang. Hier stappen reizigers over op andere vervoermiddelen, bus, taxi, fiets, of worden ze opgehaald met de auto, en oriënteren zij zich op de stad. En voor de reizigers die willen vertrekken is het net omgekeerd. In dit omgevingsdomein heeft de voetganger het primaat. Ook het omgevingsdomein zal voor wat betreft de precieze ordening en vormgeving sterk beïnvloed worden door de specifieke condities van de plek, uiteraard met inachtneming van de functionaliteit van de logistieke

knoop. Sterker nog, het is juist de bedoeling om de OV knoop en de stad zo logisch mogelijk met elkaar te verbinden.

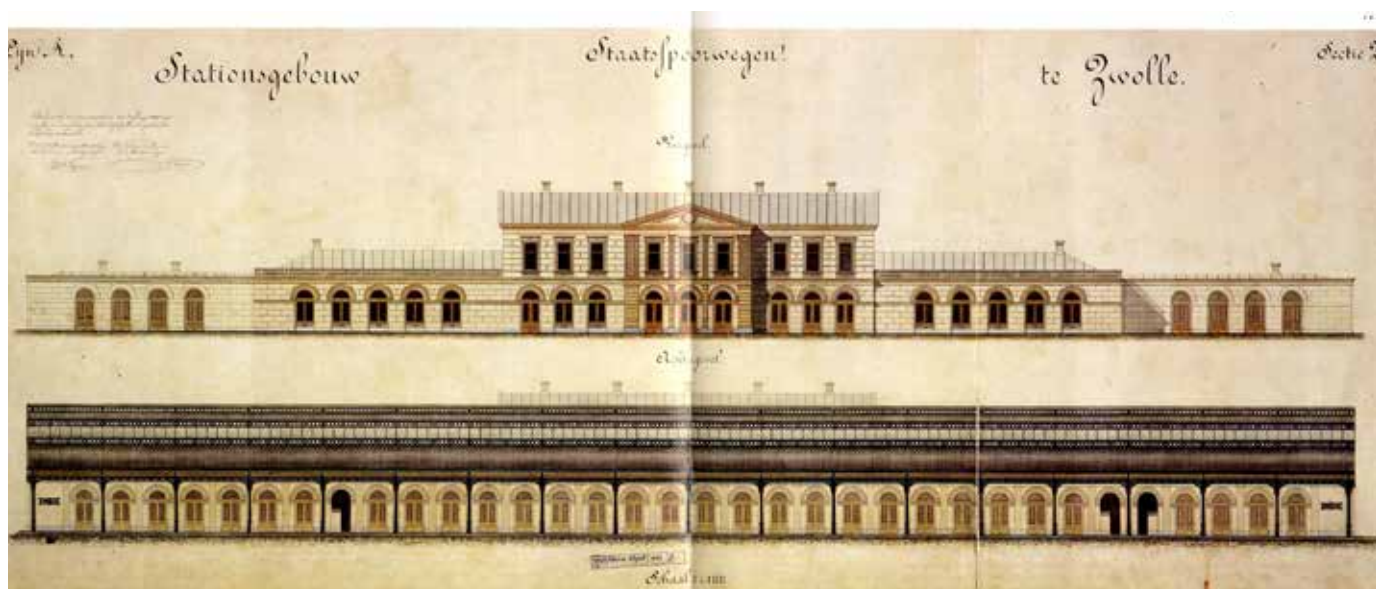
In de Zwolse situatie heeft het concept ruimtelijk gestalte gekregen zoals op afbeelding 09 uitgetekend. Het groene verblijfsdomein wordt aangeboden door nabijgelegen reeds bestaande gelegenheden in de stad. De op afbeelding 09 geel gekleurde ontvangstdomein is in de Zwolse situatie geheel openbaar toegankelijk. Dat maakt het meer voorstelbaar dat in de inrichting continuïteit of zelfs overeenkomst is met die van het omgevingsdomein. En vervolgens is het voor de vormgeving van het openbare grijze omgevingsdomein weer van belang om ruimtelijke eenheid en continuïteit te bewerkstelligen met de stedelijke openbare ruimte.

Ontvangstdomeinen

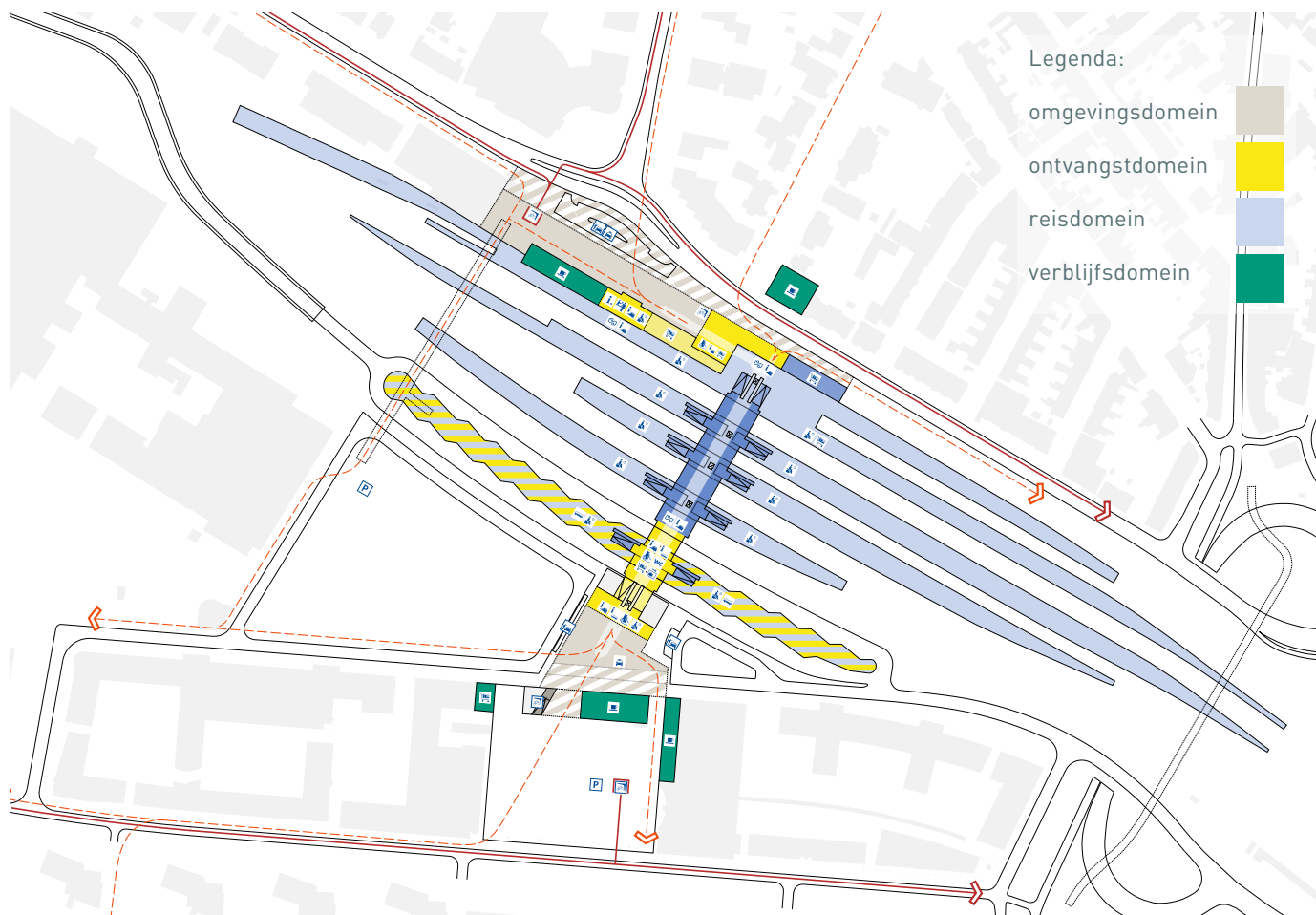
De ambitie is om de ontvangstdomeinen te overkappen. Er wordt wel de beschutting van een kap geboden, maar er is geen sprake van een stationshal met wanden. De overkappingen geven in de vormgeving en inrichting uitdrukking aan hun bemiddelende rol tussen het stadse omgevingsdomein en het reisdomein. De overkapping geeft uitdrukking aan en reageert op de verschillende zoneringen zoals reizigersstromen, retail, droogloop naar het reisdomein en fietsenkelder.

De verschillende ruimtelijke situatie aan de noord- en zuidzijde impliceert daarmee andere architectonische oplossingen, die echter onderling wel verwantschap vertonen als in- en uitgangen van één station Zwolle. Het ontvangstdomein aan de noordzijde komt uit op de openbare ruimte van de Oosterlaan en van het stationsplein vóór het monumentale stationsgebouw, in NS termen deel van het omgevingsdomein. De reiziger die de stad in wil, kan kiezen om recht door de Oosterlaan over te steken dan wel om naar het stationsplein te lopen, waar meerdere voorzieningen en verblijfruimten zijn gepositioneerd. Langs de Oosterlaan is van belang dat de retail zodanig wordt ingepast dat komend vanuit de tunnel het zicht op en de doorgang naar de stad optimaal is. De uitdaging aan de noordzijde is om de nieuwe markering 'dit is station Zwolle' zodanig te laten aansluiten op het terzijde gelegen monumentale 19e eeuwse stationsgebouw, dat beiden goed samenhangen en ieder tot hun recht kunnen komen.

Aan de zuidzijde maakt het ontvangstdomein ruimtelijk een gebaar, ondersteund door de inrichting van het omgevingsdomein, in de richting van de open te maken



afb.08 Station Zwolle hoofdgebouw



afb.09 Stationsdomeinen (Bron: Spoorbeeld door Bureau Spoorbouwmeester)

reizigerspassage onder het Schellepoortgebouw aan de overzijde van de Hanzelaan. Dat is (op dit moment) de belangrijkste looplijn, gemeten aan het aantal reizigers dat te voet van en naar het station gaan. Tijdelijk of definitief, de overkapping van de trappen naar de tunnel, presenteert zich in deze richting als front van het station. De zichtbaarheid en leesbaarheid van het ruimtelijke gebaar 'dit is station Zwolle' dient echter ook vanuit westelijke en oostelijke kant te worden gewaarborgd.

Omgevingsdomeinen

In de omgevingsdomeinen moeten in principe twee dingen worden geregeld. Ten eerste moet de functionaliteit van de ketenvoorzieningen worden gewaarborgd: hoe komt de reiziger van en naar zijn/haar geparkeerde fiets, waar staat de taxi, waar parkeert de vader / moeder / geliefde de auto om de reiziger weg te brengen of op te wachten? Ten tweede moet een vanzelfsprekende relatie worden gelegd met de stedelijke openbare ruimte. Terwijl het ontvangstdomein invulling geeft aan 'dit is station Zwolle' geeft het omgevingsdomein uitdrukking aan 'dit is Zwolle'. Dat moet als het ware bewezen worden in de aard en de inrichting van de openbare ruimte. Hierna worden beide zijden nader beschreven op beide aspecten, de sfeer van de openbare ruimte van het stationsplein en de ketenvoorzieningen.

Omgevingsdomein aan de centrumzijde

Het stationsplein voor het monument

Het stationsplein bestaat het hele gebied tussen enerzijds het monument en anderzijds de verlegde Westerlaan-Oosterlaan. Met de verplaatsing van het busstation, de aanpassing van de huidige rotonde en de realisatie van een ondergrondse fietsenkelder ontstaat een mooie grote ruimte, met een hoogwaardige groene inrichting, passend bij het vriendelijke, ietwat statige, karakter van de Stationsweg en de Ooster- en Westerlaan. Een stevige kwaliteitsimpuls kortom, die in staat is om gestalte te geven aan de gewenste gastvrijheid.

Het stationsplein biedt letterlijk ruimte aan het monument. In het monumentale stationsgebouw komen functies die bijdragen aan de attractiviteit en levendigheid van het plein. Dat betekent naast herbestemmen dat het gebouw is opgeschoond, waarbij de ruimtelijkheid is teruggebracht en de interactie tussen binnen en buiten wordt versterkt door bijvoorbeeld transparante puien. De entree van het gebouw geeft toegang tot de nieuwe functies zoals horeca en eigentijdse werk- en vergaderruimte. De huidige directe toegang tot het perron wordt opgeheven om versnippering van entrees te voorkomen: alle reizigers komen het reisdomein binnen aan de kop van de passage.

Het stationsplein biedt daarnaast ruimte voor zitplekken, groenvoorzieningen en bomen langs de straat. Het

plein is ook de plek voor 'transfer' naar andere vervoermiddelen.

Zo duidelijk gemarkeerd de grens is tussen stationsplein en autoverkeersdomein, zo vloeiend is de overgang van stationsplein (omgevingsdomein) naar station (ontvangstdomein). Dit komt overeen met de wens om de loop van mensen van en naar het station zoveel mogelijk evenwijdig aan het monumentale stationsgebouw te sturen. Dit pleit ervoor om in de inrichting van de openbare ruimte continuïteit aan te brengen, in en vanuit het reisdomein. Een ander argument voor continuïteit in de inrichting wordt gegeven met de voorgevel van het monument. De symmetrische opbouw van het monumentale station kan dan leidend zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals ook voorzien is voor nieuwe bouwkundige toevoegingen zoals de entrees van de fietsenkelder. Ook de nieuwe kap moet zich voegen naar het monument, zodanig dat oud en nieuw in balans zijn. Zij geven samen het station een nieuwe identiteit die past bij deze tijd en bij de mensen die er gebruik van maken.

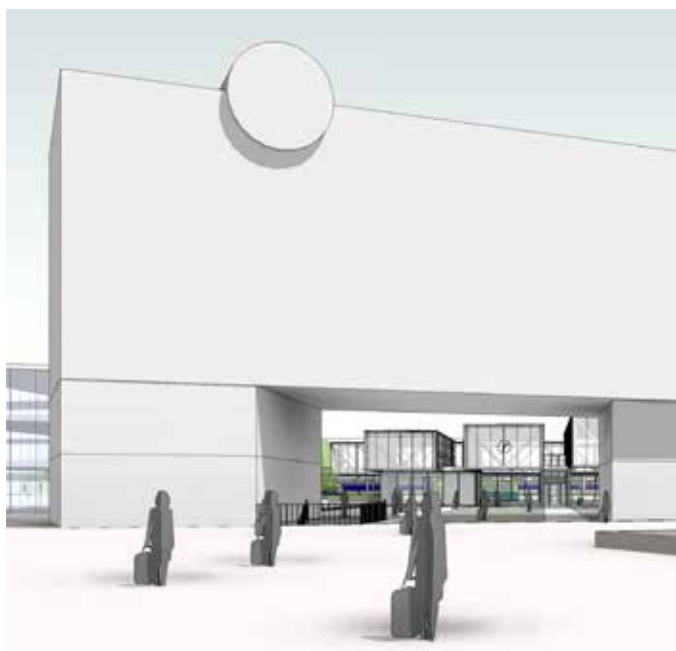
Wandelen

De huidige zebra-oversteek van de Oosterlaan ligt in het verlengde van de reizigerspassage. De nieuwe zebra-oversteek van de Oosterlaan is gesitueerd voor het monument en is zo meer onderdeel van het kruispunt en daarmee veiliger. Auto's minderen automatisch hun snelheid. Met deze nieuwe oversteek wordt de loop over het plein van en naar het station bevorderd, langs retail en horeca als aanvullende stationsvoorzieningen.

Fietsen

Het aantal geparkeerde fietsen bij stations is gigantisch. Dat is op zich verheugend, maar stelt ons, zoals overigens overal in den lande, voor de opgave om daar goede parkeervoorzieningen voor te bieden, zonder dat de openbare ruimte gedomineerd of zelfs helemaal opgeslokt wordt.¹ De opgave aan de noordzijde om circa 8400 plekken aan te bieden impliceert dan ook de wens om een ondergrondse stalling onder het Stationsplein te realiseren. In de investeringsbesluit is uitgegaan van een kelder met een capaciteit van 3000 fietsen. De ambitie is deze nieuwe stalling te combineren met de bestaande kelderstalling, waarbij de koppeling en entree in het Combgebouw wordt gesitueerd. Deze Stationspleincluster is meer toekomstvast, zal beter functioneren en beter geëxploiteerd en beheerd kunnen

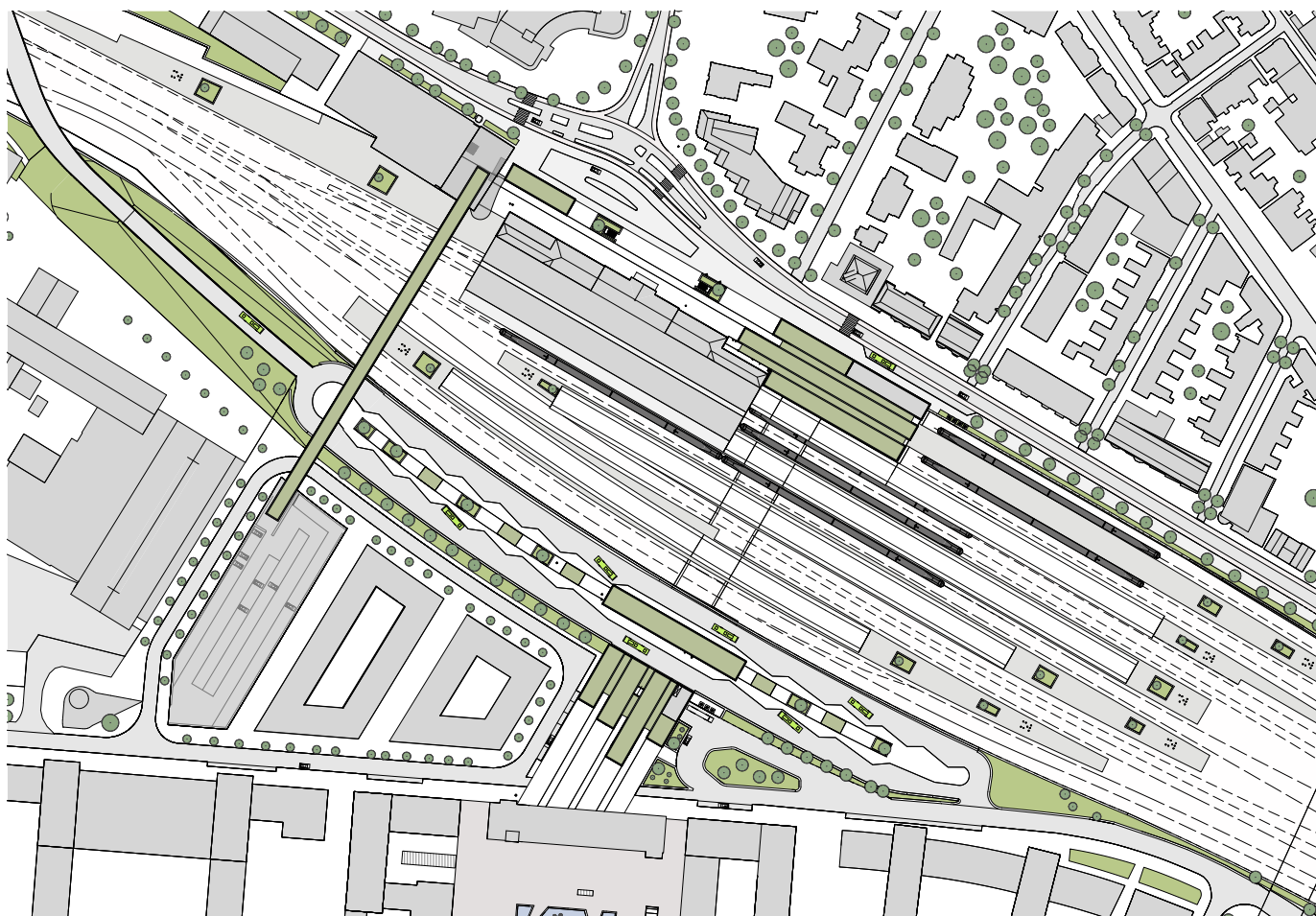
1 De ontwikkelstrategie ten aanzien van het fietsparkeren is op hoofdlijnen: (1) Basis is een prognose van 10.000 plaatsen in 2020 en 12.000 plaatsen in 2030. De verdeling Noord-Zuid is 70-30. Bij elk (deel-) investeringsbesluit wordt een 10% gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. (2) Er wordt jaarlijks gemonitord; het is nodig een gedragen indicatief eindbeeld te hebben want dat is noodzakelijk voor het verkrijgen van rijkssubsidie. (3) De uitrol van fietsinvesteringen gaat stapsgewijs, om goed te kunnen inspelen op gebiedsontwikkelingen, bouwfaserings en wijzigingen in de vraag naar fietsparkeren.



afb.10 Verkenning zicht op het station vanaf Lübeckplein (beeld Team V)



afb.11 Inspiratie; zicht op de stad onder stationsoverkapping (markthal Gent)



afb.12 Verkenning verbinden noord- en zuidzijde van het station (beeld Team V)

worden dan de voorheen gedachte twee gescheiden ruimtes naast elkaar. In totaal zal hier dan plaats zijn voor circa 6000 fietsen. Omdat bovendien de restruimte op overige plekken beperkt is, kan deze optie de druk op het maaiveld verminderen.

De opties voor de overige 2400 plekken zijn:

1. maaiveldparkeren (enkellaags, etagerekken) aan de Oosterlaan in combinatie met een beperkt aanbod maaiveldparkeren aan de Westerlaan;
2. er is ook overlooppotentieel van fietsparkeerders; mensen die uit de zuidelijke stadsdelen komen en nu nog aan de noordzijde parkeren. Door goede parkeerverwijssystemen en voldoende kwaliteit aan de zuidzijde zou mogelijk een deel naar de zuidzijde kunnen verkassen maar dit is van veel factoren afhankelijk;
3. op termijn kan worden gekozen voor een grootschalige gebouwde voorziening ter hoogte van Combigebouw of Westerlaan (komt pas rond 2026 in beeld).

De toegang tot de ondergrondse fietsenkelder maakt integraal onderdeel uit van het omgevingsdomein. Fietzers steken met een middengeleider veilig in twee keer de Westerlaan over om dan met hun fiets naar beneden te gaan. Vanuit de kelder geven (nood-)trappen toegang tot het stationsplein voor het monument. Of men loopt door tot aan de trap onder de kap van het ontvangstdomein, vanwaar men direct toegang heeft tot het maaiveld bij de Oosterlaan en vandaar tot het reisdomein, vlakbij de reizigerspassage. Een ondergrondse verbinding tussen fietsenkelder en reizigerspassage is niet mogelijk.

Taxi, Kiss & Ride

Door aanpassing van de huidige rotonde voor het station is er ruimte om zowel taxi's als kiss & ride plekken op het stationsplein zelf op te lossen, goed zichtbaar en op een logische plek om de loop langs het monument te bevorderen, zodat aan de gewenste dynamiek op het stationsplein wordt bijgedragen.

Uitstaphaltes en expeditie

Ondanks de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde van het station, zijn er toch 2 uitstaphaltes voorzien aan de Oosterlaan, zodat mensen niet de lange omweg door de Van Karnebeek tunnel hoeven te maken en het gevoel krijgen dat ze hun trein niet halen. Deze uitstaphaltes zijn gecombineerd met de benodigde laad- en losruimte voor de retail van het ontvangstdomein.

Omgevingsdomein aan de Hanzelandzijde

Stationsplein Hanzeland

Voetgangers naar en van de reizigerspassage hebben de beschikking over een pleinruimte, waaraan zich het ontvangstdomein met een vorm van overkapping, tijdelijk dan wel definitief, presenteert. De reiziger heeft hier overzicht over het vervolg van de reis en over Hanzeland. Het is een plek waar je afspreekt en op elkaar wacht. De maaiveldinrichting is daarop afgestemd, ondersteund door de vormgeving van de kap. De winkels zijn in de reizigerspassage opgenomen. Aan weerszijden van de tunnelmond zijn op maaiveld ruimten voorzien, te gebruiken voor technische voorzieningen, mogelijk een wachtruimte voor buschauffeurs in combinatie met retail. Daartussen zijn de trappen en de lift gesitueerd. Daarmee wordt het plein aan de spoor- en busplatformzijde fysiek afgegrensd. Vanuit sociale veiligheid en overzicht is het van belang dat de wand op de rand van het trapgat naar het busperron transparant is.

Het plein wordt aan de westzijde begrensd door een nieuw aan te leggen straat waaraan nieuwe bebouwing; de zogeheten Compacte Knoop Zuid (CKZ). Aan de zuidzijde loopt het plein deels over in de Hanzelaan om de voetgangersstroom prioriteit te geven. Aan de oostzijde wordt de driehoek tussen Hanzelaan en spoor gebruikt voor verkeers- en expeditie doeleinden in een groene setting. Deze driehoek en een brede stoep langs de nieuwe bebouwing vergroten de zichtbaarheid van het stationsplein en het station van grotere afstand.



afb.13 Inspiratie; groene wachtkamer



afb.14 Inspiratie; Levendige stadstraten

De gewenste levendigheid en allure kan zich vertalen in een bijzondere uitgang van het station, gebouwen die bij een stedelijke stationsomgeving passen, maar ook in bijzondere activiteiten en voorzieningen die uitnodigen tot gebruik op vele uren van de dag. Structureel en in tijdelijke vorm.

Wandelen

Essentieel is dat de grote stroom voetgangers komende uit de reizigerspassage veilig de Hanzelaan kan oversteken. De voetganger heeft prioriteit. De Hanzelaan is ter plaatse van de doorgang in het Schellepoortgebouw naar het Lübeckplein zo ingericht dat automobilisten als vanzelf hun snelheid remmen en oog hebben voor wandelaars en fietsers. Mocht dit toch niet het gewenste effect hebben kunnen pollers worden aangebracht met venstertijden. Als laatste ultieme maatregel kan zelfs de Hanzelaan permanent worden afgesloten.

De oversteek wordt zo zoveel mogelijk geconcentreerd, maar er zal ook aandacht moeten zijn voor een veilige oversteek van mensen die bijvoorbeeld in het oostelijke deel van de Hanzelaan moeten zijn.

Fietsen

Momenteel vinden er nog verdiepende afwegingsstudies plaats die duidelijk gaan maken welk eindbeeld het beste past binnen de ambities en financiële randvoorwaarden. De voorkeur gaat uit naar één concentratie met goede aansluiting op de aanrijroutes. Er zijn twee opties.

De eerste optie is om een fietsenstalling ten westen van het stationsplein te realiseren, idealiter direct als onderdeel van een nieuw gebouw op deze plek. Is dat financieel niet mogelijk dan zal een oplossing als solitair fietsgebouw, dan wel op maaiveld moeten worden gevonden.

Logistiek én ruimtelijk-kwalitatief is het gedeeltelijk ombouwen van de Lübeckpleingarage tot fietsenstalling, in combinatie met bestaande ondergrondse stalling (een betaalde fietsenstalling met een capaciteit van 800 plekken), een tweede optie. Zo kan in één keer het fietsen vraagstuk voor nu en de toekomst worden opgelost.

De nieuwe fietsentree van de stalling is direct te bereiken vanaf de Koggelaan en is gesitueerd voor het Stadskantoor, zodat de stroom voetgangers onder het Schellepoortgebouw door niet wordt gekruist. De in- en uitgang van de fietsenkelder voor voetgangers is opgenomen in de nieuwe doorgang in het Schellepoortgebouw.

Kiss & Ride

Er is aan de oostzijde van het plein een keerlus, aan de westzijde een straat voorzien. Hierdoor is het mogelijk om aan beide zijden reizigers af te zetten. Aan de

oostzijde wordt gebruik gemaakt van de keerlus die tevens voor de expeditie nodig is, terwijl aan de westzijde een weg is aangelegd om de volledige Compacte Knoop Zuid, de bouwvlek direct ten westen van het stationsplein.

Park & Ride

Het station Zwolle ligt vlakbij de A28 en de A50. De ambitie is om de autorijders die een bestemming hebben in het westen (voor ze de file inrijden) te faciliteren om vanaf Zwolle verder te reizen per trein. Daartoe moet het station goed bereikbaar zijn en moeten voldoende en goed uitgeruste parkeerplekken (P&R) worden aangeboden in de directe nabijheid van het station. Het programma voor P&R is bij de NS nog niet helemaal bekend. Wel is duidelijk dat een P&R voorziening gebouwd moet worden opgelost op de locatie van de CKZ. Het heeft de voorkeur om het parkeergebouw zo in te passen in de toekomstige bebouwing op deze locatie, dat de randen van het (mogelijk nog op te delen) bouwblok, zeker op straatniveau, gevuld zijn met entrees en levendige functies. Die richten zich naar het plein, naar de Hanzelaan toe, naar de toekomstige passerelle en het 'rode gebouw' met het oog op de verdere toekomst en naar het spoor.

Als wordt besloten tot het stallen van fietsen in de Lübeckgarage is het noodzakelijk de vervangende parkeerplekken samen te voegen met het aan te leggen P&R programma, al dan niet voorzien van een eigen elektronisch kaartstelsel.

Vervangend busvervoer en tourbussen

De locatie voor vervangend busvervoer wordt gecombineerd met het nieuwe busstation en is via de reizigerstunnel bereikbaar. Rond het stationsplein moet het mogelijk zijn om met een tourbus te kunnen halteren. De beschikbare ruimte hiervoor is gecombineerd met de plekken voor Kiss & Ride aan de oost- en de westzijde.

Expeditie

De benodigde (technische) tunnelvoorzieningen zijn ondergebracht in een techniekgebouw direct ten oosten van de tunneltoegang en is daarmee onderdeel van het station. De nutsvoorzieningen en expeditie met laad- en losruimte voor vrachtwagens zijn buiten de reizigerszone en zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd. Voor afvalopslag zijn ondergrondse containers in het maaiveld en grenzend aan de expeditie opgenomen.

3.2 Busverbinding en busplatform

Met de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde is besloten tot de aanleg van een busplatform evenwijdig aan de treinperrons, dat direct is aangetakt aan de reizigerspassagetunnel. Daarmee ontstaat een complete en compacte OV-knoop, waar trein- en busreizigers gelijkelijk kunnen profiteren van goede overstapmogelijkheden, korte loopafstanden en optimale voorzieningen. Ongehinderde toegankelijkheid en doorstroming voor de bussen wordt gewaarborgd door de nieuwe busverbinding vanaf de kruising Rieteweg-Willemskade over het spoor heen naar het busplatform. Gezien vanuit de OV-knoop is voor de bussen bij het busperron in principe eenzelfde terminologie van reis- en ontvangstdomeinen van toepassing als voor de treinen aan de treinperrons, bussen die halteren aan het busperron. Maar hun relatie met de stad is anders, namelijk tweezijdig, via de OV knoop en direct. Immers de bus gaat zelf de stad in. Voor reizigers is dat een geheel andere beleving dan een treinreis, die eindigt in een station. De nieuw aan te leggen busbrug verheft zich vanaf de groene singel en de kruising Rieteweg-Willemskade in een vloeiende lijn over de sporen tot aan het busperron. Vandaar gaan en komen ook bussen via de Van Karnebeek tunnel. Hierbuiten deelt de bus ook de openbare ruimte van de stad met andere gebruikers. Busplatform en busverbinding behoren daarom fysiek-ruimtelijk en in de ervaring in eerste instantie tot de stadse wereld, tot Zwolle zelf. Wel heeft het stadse reizigersdomein van het busperron zich zo dicht mogelijk tegen het spoorse reizigersdomein aangeschurkt, om logistiek een optimaal functionerende OV knoop te vormen.

Busbrug en aanbruggen

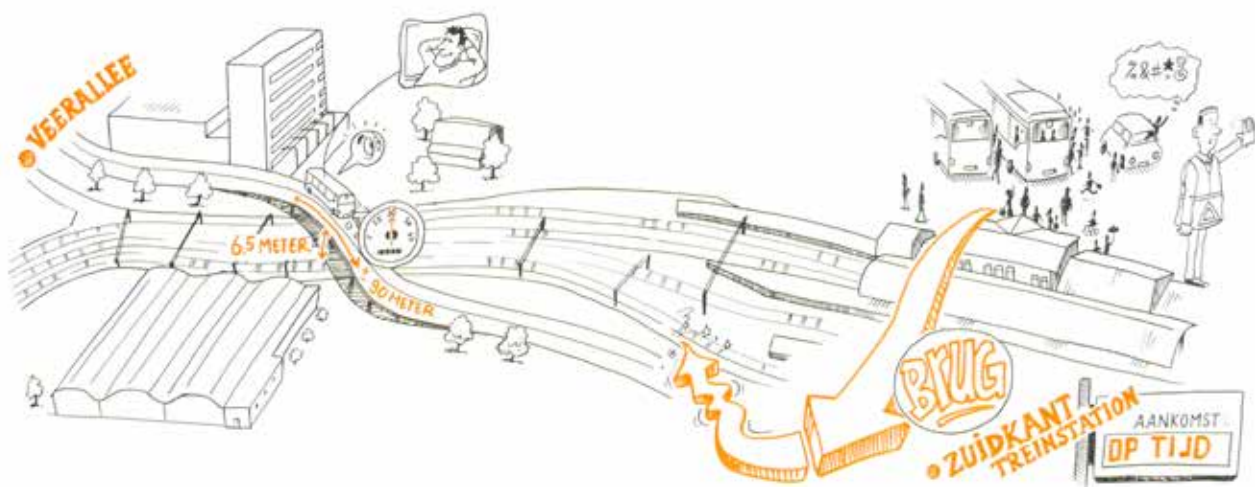
De busbrug wordt gemaakt in een compacte en complexe stedelijk omgeving met veel ruimtelijke beperkingen. Voor de aanleg van de busroute zal de NedTrainhal waarvan een klein deel een cultuurhistorische waarde heeft, gesloopt moeten worden.

De opgave voor het ruimtelijke ontwerp is samengesteld uit een zestal ontwerpelementen:

1. De aansluiting op de kruising Rieteweg-Willemskade is een vast punt. Voor het comfort van de buspassagier moet rekening worden gehouden met een vlak stuk waar bussen horizontaal kunnen opstellen voor de verkeerslichten.
2. Een tweede vast punt is de perronpassage bij het busplatform. Vanaf dat punt wordt het busplatform zo vlak mogelijk aangelegd, onder een hellingshoek van maximaal 1%. Dat is gelijk aan de helft van het normale afschot in de openbare ruimte.
3. Het precieze tracé van het deel dat het spoor kruist wordt mede bepaald door de demarcatielijnen met het spoor. ProRail heeft rondom het spoor een vrije ruimte nodig om Zwolle Spoort uit te voeren. De mate van gestrektheid / bochtigheid van het tracé heeft effect op de snelheid en daarmee de dienstregeling, op het comfort voor de reiziger, op milieueffecten (denk aan emissie) en op de verkeersveiligheid. Een zo vloeiend mogelijke lijn verenigt de eisen op deze punten en leidt tot een ruimtelijk aantrekkelijk beeld van een sierlijke constructie die zich uit de stad verheft om het spoor over te steken. Functionele en ruimtelijke doelen worden zo verenigd. In die zin is sprake van waardeoptimalisatie.
4. Het spoor kruisende deel en de aanbruggen worden als één geheel en zo eenvoudig mogelijk vormgegeven, om deze vloeiende beweging te ondersteunen. De busbrug is dus expliciet geen familie van strenge stoere spoorbruggen, maar past veel meer in het stedelijk beeld van Zwolle, referend aan de vanzelfsprekendheid waarmee het landschap in de stad is ingebed, refereert meer aan vanzelfsprekend stadslandschappelijk elan. Gezocht moet worden naar een constructie die voldoet aan dit beeld.
5. De hoogteverschillen bij de aanbruggen worden opgevangen met groene, gebouwde landhoofden. In of naast de landhoofden is ruimte voor groen en bomen waardoor een minder harde. Een zachte aanlanding



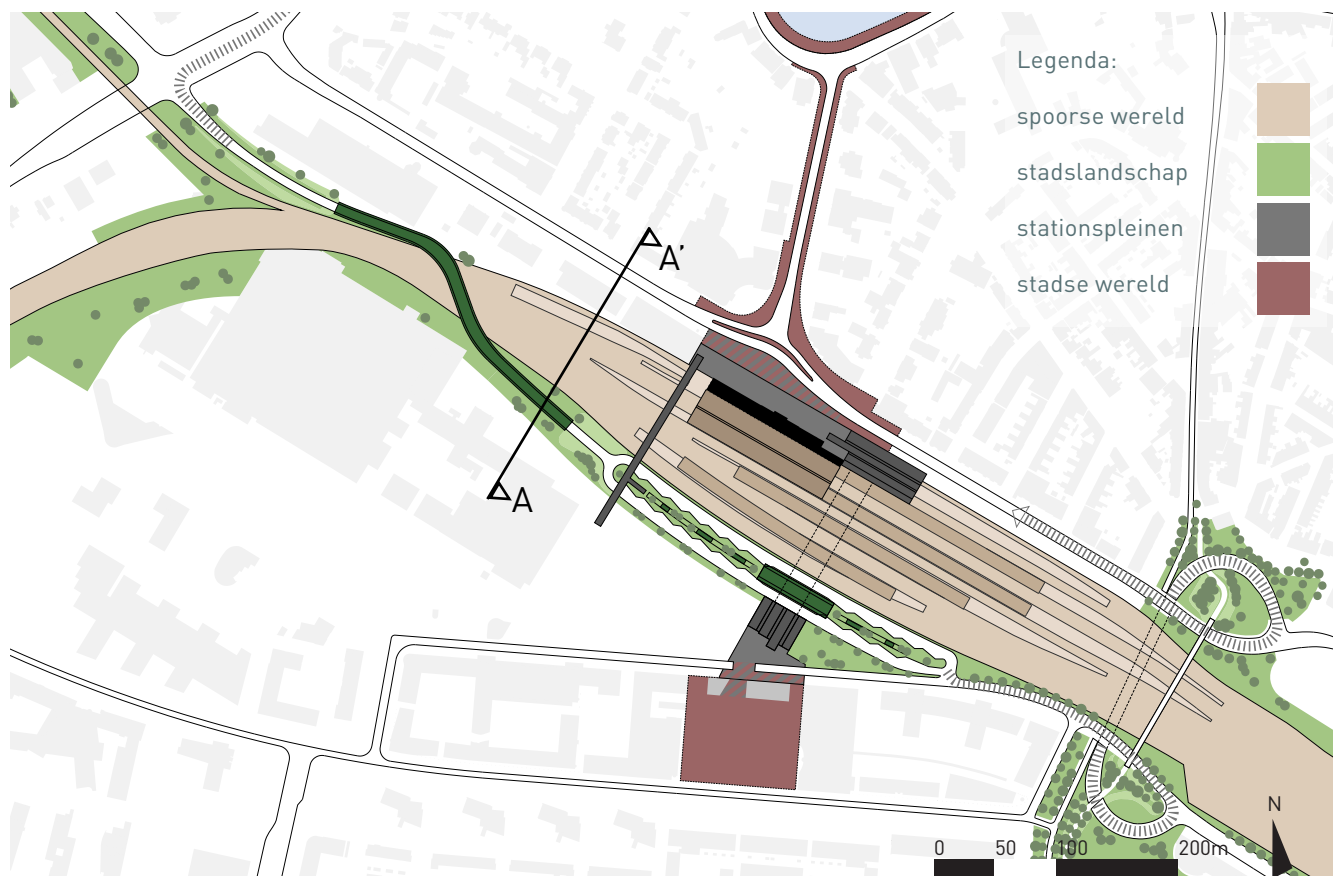
afb.15 Inspiratie; vloeiende beweging in stadslandschap



afb.16 Ontwerpelementen busbrug



afb.17 Verkenning doorsnede over de busbrug richting het station (oostwaarts)



afb.18 Doorwerken aan de planelementen (uit het Investeringsvoorstel 2013); typering van de openbare ruimte

ontstaat. Dit van de busbrug vloeit voort uit past in het stedelijke landschappelijke van de Zwolse openbare ruimte.

6. Met de keuze voor een eenvoudige constructie richt de architectonische ontwerpogave zich enerzijds op de vormgeving van de onderzijde van het dek, de kolommen, hekwerken, verlichting en kleur, die in de directe omgeving van de brug van groot belang zijn voor de beleving ervan. Op grotere afstand ligt de brug in een aantal zichtlijnen. Daar is de rand van de brug beeldbepalend en dus expliciet onderdeel van de architectonische opgave.

Busplatform

Busbrug en busplatform behoren tot de stadse wereld van Zwolle, die zich kenmerkt door de nauwe verwevenheid van steen, groen en water als uitdrukking van de inbedding van de stad in het landschap. De vormgeving en inrichting van busbrug en -platform zijn niet spoor, maar meer stedelijk en worden daarom uitgevoerd met die voor Zwolle kenmerkende verwevenheid van groen en steen.

Dat het stadse reisdomein van het busperron er anders uitziet en functioneert dan het spoorse reisdomein van de treinperrons is evident: het busplatform is in totaal 300 meter lang, 35 meter breed en heeft de kenmerkende kartelrand om bussen te halteren. Op de piektijden is er veel meer dynamiek van af- en aanrijdende bussen dan op de treinperrons. Ook daarom ligt een eigen inrichting, anders dan die van de treinperrons, voor de hand. Een inrichting als openbare ruimte van de stad, die tegelijkertijd functioneel onderdeel is van de totale OV knoop.

Minimaal moet het comfort voor de reizigers worden gewaarborgd, op eenzelfde niveau als voor de treinreizigers. Wel doet zich hier een keuze voor inzake de wijze waarop dit comfort wordt aangeboden. De twee uiterste denkwijzen zijn:

- a. het aangeboden comfort dient hetzelfde te zijn (eenzelfde doorgaande droogloop, eenzelfde type

meubilair). Dan wordt het busperron in eerste instantie gezien als onderdeel van de OV knoop, als het ware meer spoor en minder stads. En dat is anders dan hiervoor is beschreven. Daarmee blijft overigens de vraag open waar en hoe het spoorse busplatform overgaat in een meer stadse busbaan en busbrug.

- b. 'comfort op eenzelfde niveau' kan ook in een andere vorm worden aangeboden, optimaal gebruik makend van de mogelijkheden die het anderszijn van het busplatform biedt. In deze lijn van denken kunnen 'schuilplekken' tegen regen of wind worden aangeboden, maar daarnaast ook goed bezonde plekken en schaduwrijke plekken bij bomen om het comfort ook bij andere weertypen te optimaliseren. Daarmee wordt het busplatform in eerste instantie onderdeel van de stad, als het ware meer stads en minder spoor, zoals hiervoor betoogd.

Het onderscheid tussen het spoorse en het stadse, zoals eerder uiteengezet, pleit ervoor te kiezen voor optie b. Daarmee worden de -overkoepelende ambities ook op de kleinere schaal van de inrichting van de openbare ruimte gerealiseerd. Een groene uitstraling past bij de straten, lanen en allees van Zwolle. Bomen dragen bij aan het creëren van een aangename sfeer en zijn belangrijk voor het terugdringen van hitte stress.

In de werkgroep Busbrug is de aard van de inrichting van het busplatform besproken. De groep spreekt zich duidelijk uit voor een Zwolse, groene inrichting.

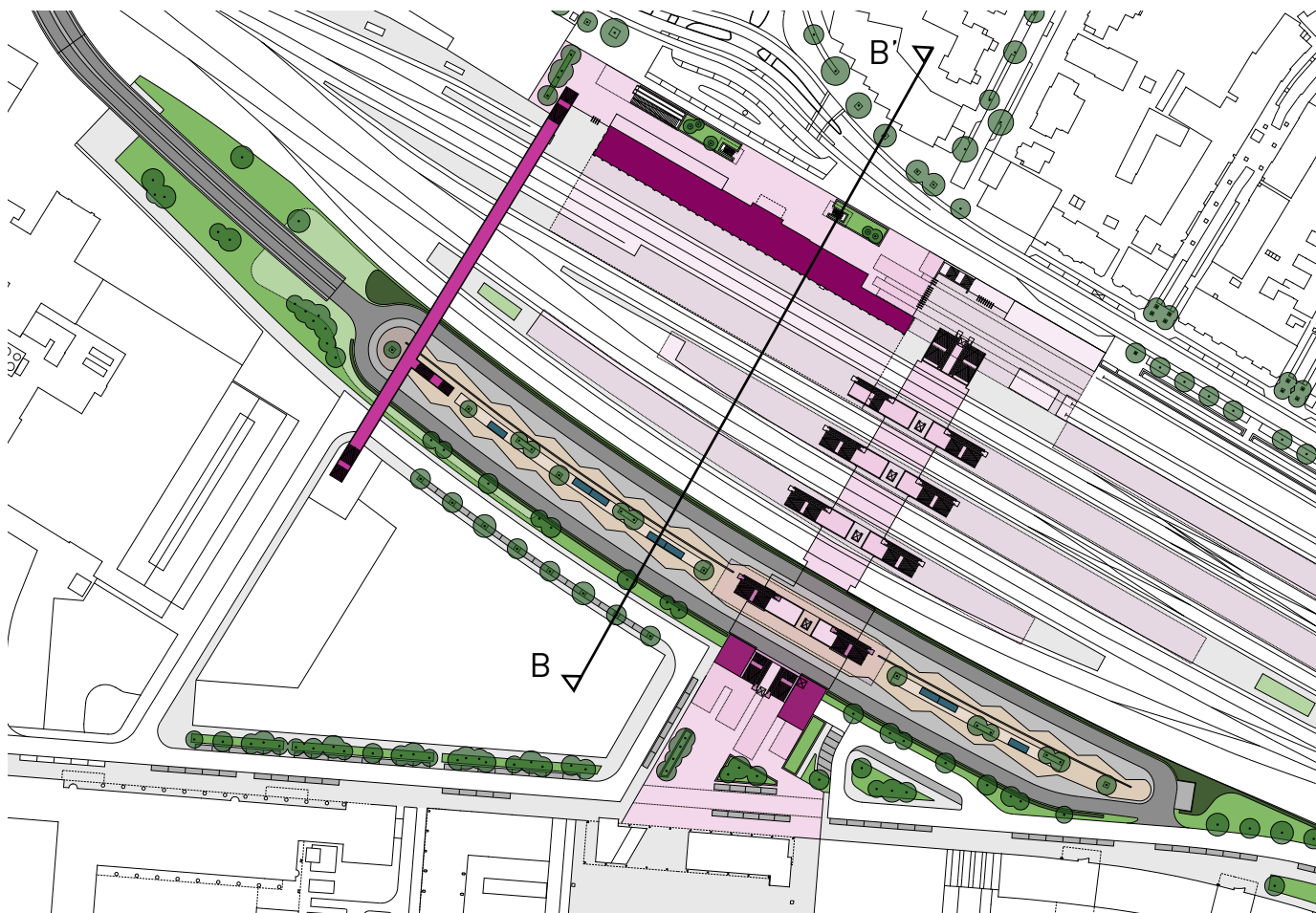
Wel moet worden onderkend dat deze Zwolse ruimte van het busplatform uit veiligheidsoverwegingen niet direct kan worden aangetakt op het netwerk van openbare ruimten, maar via de reizigerspassage wordt ontsloten. Voorkomen moet worden dat reizigers de busbaan gaan oversteken. Ook aan de spoorzijde is een afscheiding noodzakelijk. De busbanen worden daartoe aan de buitenzijde afgezoomd met een combinatie van hek en haag, aan de stadszijde verdikt tot een groenstrook met bomen. Functioneel gedraagt het busplatform zich dus vooral als onderdeel van de OV-knoop.



afb.19 Inspiratie; busplatform als stedelijke ruimte



afb.20 Verkenning doorsnede over het busplatform richting passerelle (westwaarts)



afb.21 Verkenning inrichting busplatform

3.3 Het netwerk van openbare ruimten

De ontvangst- en omgevingsdomeinen van het station (3.1) verbinden zich op logische wijze met het stedelijke netwerk van openbare ruimten. Voor de stadsbewoner én voor de bezoeker/student werkende is het belangrijk dat het station met zijn specifieke domeinen helder is ingebed in de grotere openbare ruimte structuur van Zwolle. Dat geeft ook aanleiding om de kwaliteit van die openbare ruimten te verbeteren en de profielen te optimaliseren. De Centrumzijde en Hanzelandzijde worden hierna afzonderlijk besproken.

Openbare ruimten Centrumzijde

Stationsweg en Burgemeester van Roijensingel

Deze route verbindt het station met de groene singel om de binnenstad. De aanliggende bebouwing maakt de straat chique en geeft haar dezelfde allure als langs de stadsgracht. In het ontwikkelingsprogramma binnenstad is aangegeven dat de Stationsweg de groene kwaliteiten rondom de stadsgracht naar het station brengt, de zogeheten stadswandeling. Daartoe is in 2013 het profiel aangepast om de verblijfskwaliteit voor de voetganger

te verhogen en de straat meer allure te geven. De bomen aan weerszijden zijn opgenomen in stroken halfverharding en de trottoirs hebben meer karakter gekregen door het materiaal en de wijze van bestraten. In het ontwerp is al rekening gehouden met een versmalling van de rijbaan ten gunste van de voetganger. Na de aanleg van het nieuwe busplatform wordt het profiel van de Stationsweg aangepast. De geplande kunstroute versterkt de hiërarchie en uitstraling van deze route in het stedelijk netwerk.

Oosterlaan – Westerlaan

De Oosterlaan en Westerlaan krijgen weer de allure van bomenrijke lanen. Deze straten zijn met hun beider profielen met rijbaan, fietsstroken en langspaarkeervakken aan de noordzijde van de rijbaan onderling gelijk qua functionaliteit en beeld. Aan de zuidzijde van deze wegen is, anders dan nu, een doorlopend trottoir met bomen, je kunt er ongehinderd wandelen. Aan de noordzijde staan bomen ter weerszijden van de aansluitingen met de vele zijstraten.



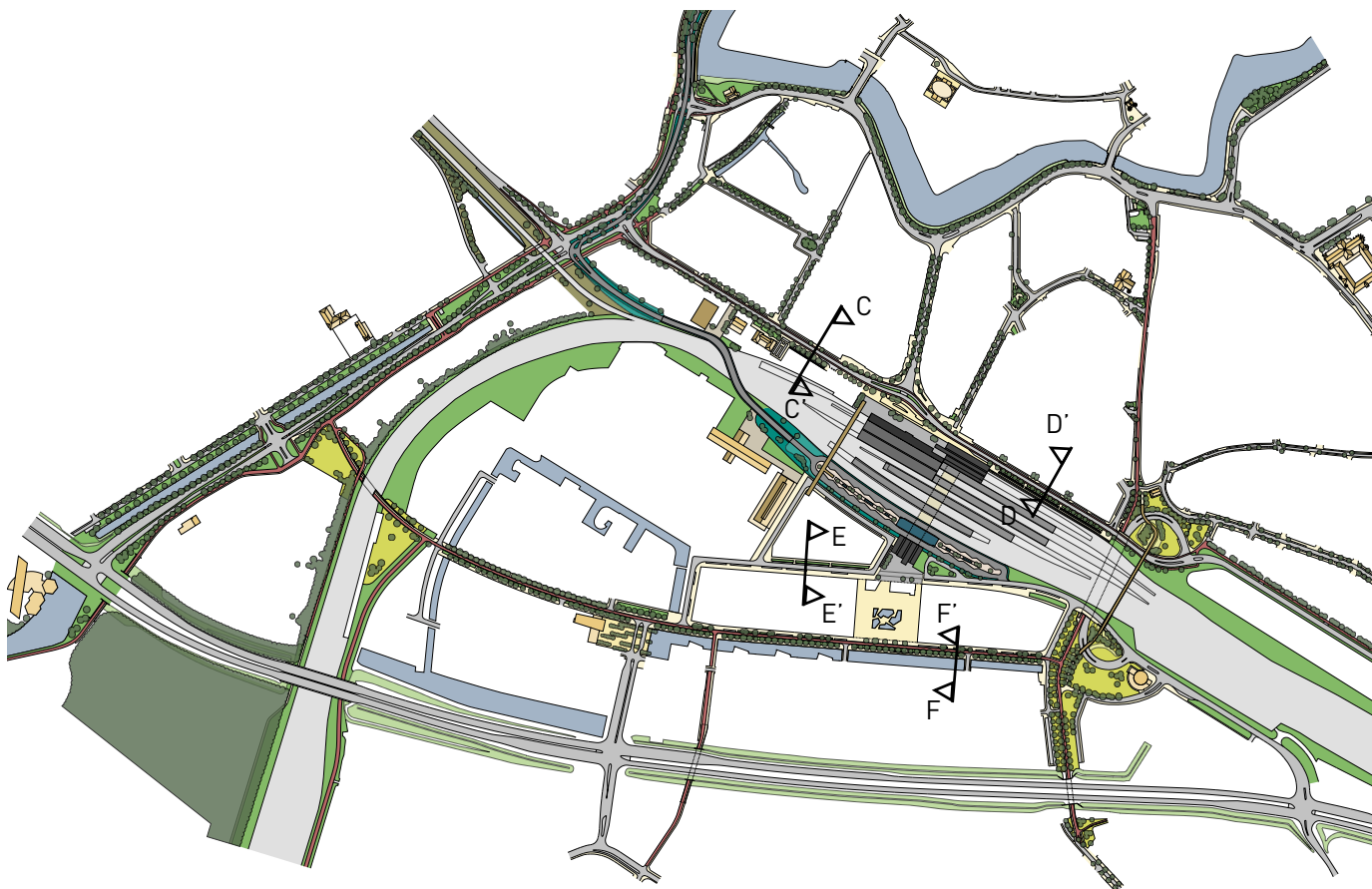
afb.22 Stationsweg als stadswandeling



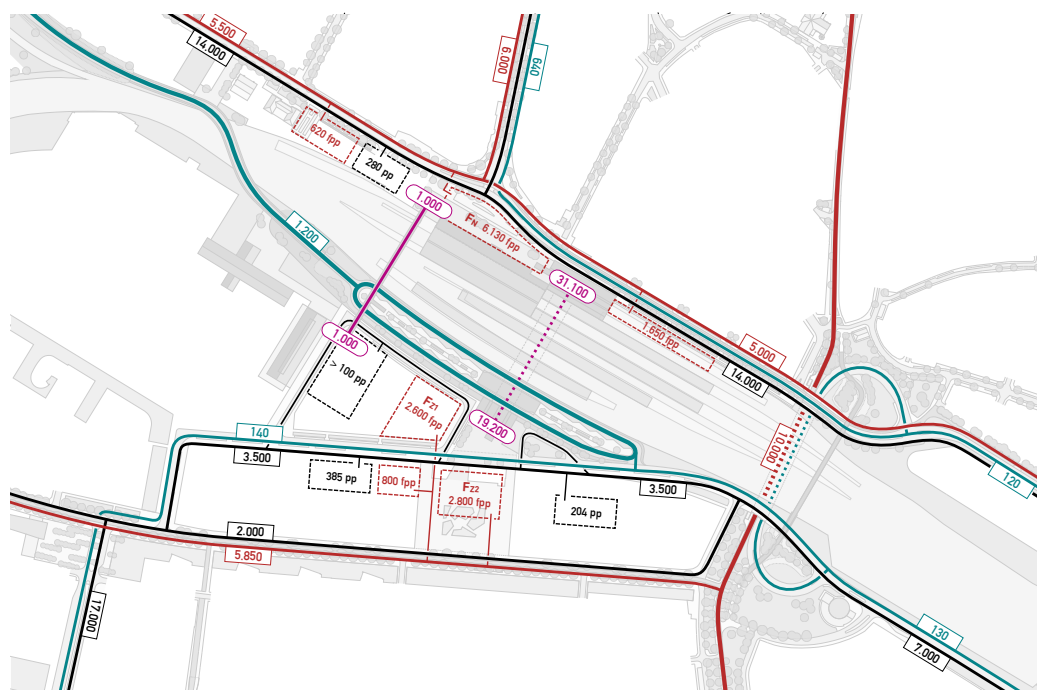
afb.23 Fietssnelweg als verbinding tussen stad en buitengebied



afb.24 Het water van de Koggelaan spreekt mee



afb.24 Station Zwolle in het stedelijk netwerk



Legenda:

bus

auto

fiets

voetganger

Pp autoparkeren

Fpp fietsparkeren

Toelichting:

Auto
verkeersmodel 2020

Fiets
aanname 30% groei,
gerelateerd aan groei bussen

Bus
bron: in de Ban van de Ring

Voetgangers
bron: NS

afb.25 Verkeersintensiteiten Spoorzone, aantallen per etmaal 2020 (bron gemeente Zwolle)

Openbare ruimten Hanzelandzijde

Aan deze zijde worden enerzijds nieuwe openbare ruimten toegevoegd, en anderzijds bestaande straten opnieuw geprofileerd.

Langs het busplatform en het spoor

Toekomstige bebouwing op het CKZ terrein staat op enige afstand van het busplatform met daartussen openbare ruimte in de vorm van een straat en een groenzone. Hierdoor is er sprake van doorzicht en ontsluiting, zodat ook aan de zijde van het spoor een adres en voorkant ontstaat. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. De groene haag verhindert het oversteken van de busbaan. Het busperron is bereikbaar via de perrontunnel en heeft eenzelfde functionaliteit als de treinperrons.

Onder het Schellepoortgebouw door

Komend uit de reizigerstunnel heeft de reiziger direct zicht op de Hanzelaan en weet hij/zij waar het Lübeckplein is. Via een doorbraak op maaiveldniveau van het Schellepoort gebouw ontstaat er een (zicht) relatie tussen stationsplein en Lübeckplein. Het station wordt hiermee zichtbaar vanaf het plein en de Koggelaan en is zodoende beter opgenomen in de stad.

Lübeckplein

Door de verbeterde relatie met het stationsplein en het zicht door het Schellepoortgebouw heen naar het Lübeckplein komt ook de plint van het Meandergebouw vanuit het stationsgebied beter in zicht en in de loop, wat bevorderlijk is voor publieks – aantrekkende functies. Ook hier is ruimte voor levendigheid, ontmoeting en andere (tijdelijke) initiatieven in de openbare ruimte. Deze ingreep maakt de geleiding van studenten over de Hanzelaan zoals was voorzien in het investeringsbesluit minder logisch. De studenten blijven dezelfde route over het Lübeckplein lopen.

Voor de leefbaarheid is het wenselijk het harde, stenige karakter van het plein te verzachten en intiemer te maken. Dit kan door het aanbrengen van een extra

bomenrij aan de Koggelaan langs de rand van het plein en door het toevoegen van groenvakken op het plein.

Hanzelaan

De Hanzelaan wordt een levendige stadsstraat, met op begane grond zoveel mogelijk functies die bijdragen aan activiteit op straatniveau, bij voorkeur ook buiten de kantooruren.

Het trottoir aan de zuidzijde van de weg is ingericht met groen en bomen. Aan de noordzijde, in de zon, is een breed trottoir met bomen en groen waar het aangenaam is te wandelen langs de nieuwe gebouwen op de CKZ.

De Hanzelaan is aan beide zijden van het stationsplein voorzien van lussen. Verkeer met het station als bestemming wordt zo verleid dezelfde weg terug te rijden om daarmee de voetgangers tussen stationsplein en Lübeckplein vrij baan te geven. Het is echter niet onmogelijk om door te rijden. Handig omdat de Hanzelaan ook meerdere parkeervoorzieningen ontsluit. De bussen die gebruik maken van de Van Karnebeek tunnel voegen op het eind van het busplatform in op de Hanzelaan. Het aantal bussen zal substantieel toenemen. Dat is een belangrijke reden om fietsers te ontmoedigen van de Hanzelaan gebruik te maken, door het fietscomfort op de Koggelaan te vergroten.

Koggelaan

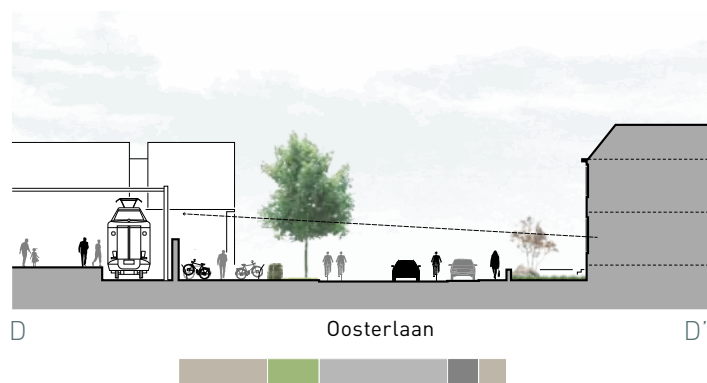
Om de fietsers veilig en comfortabel te geleiden naar de fietsenstalling aan de zuidzijde is het voornemen de Koggelaan in te richten met prioriteit voor de fietser. Een voor fietsers uitnodigende Koggelaan heeft een positief effect op die overloop van fietsers tussen noord en zuid. En dan vooral de fietsers die komen uit Zwolle zuid en Assendorp. Het harde, stenige karakter wordt verzacht door een bredere groene berm en een bomenrij aan de noordzijde aan te brengen.

Looproute Windesheim/Greijdanus

De looproute voor studenten van en naar de campus Windesheim en Greijdanus is op piekmomenten niet toegesneden op het aantal bewegingen. Er is veel onderzoek verricht om hiervoor een oplossing te vinden.



afb.26 Perspectief groene Westerlaan



afb.27 Perspectief groene Oosterlaan



Een structurele aanpassing in de vorm van een loopbrug over de IJsselallee is duur, en dan is het nog maar de vraag of het werkt. De schooldirecties van Windesheim en Greijdanus beamen dat. Met het Hanzelab wordt verkend welke acties nodig zijn om de piek te verzachten en de overlast te beheersen.

Fietssnelweg Hattem – Zwolle

Langs het rangeerterrein komt de fietssnelweg vanaf de Hanzeboog de stad binnen om vervolgens aan te sluiten op de Koggelaan. Deze route verbindt de stad en dus ook de Spoorzone, met de groene kwaliteiten van het buitengebied; het landschap van de IJssel, het stadspark het Engelse Werk en landgoed Schelle.

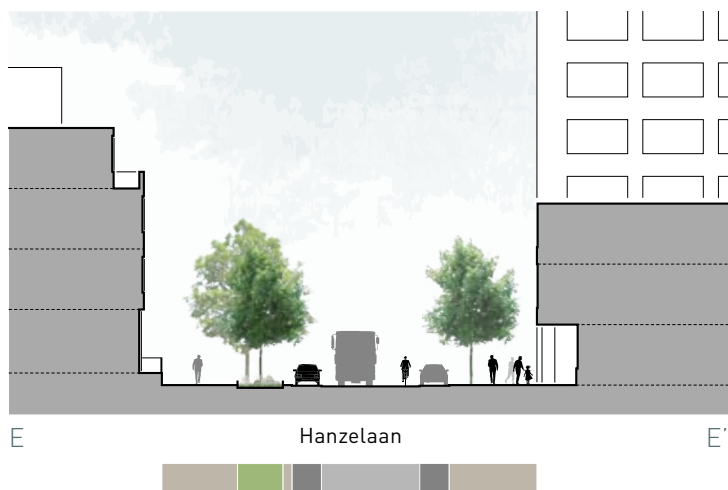
Het dwarsprofiel met wandelpad, Zeeuwse haag, bermen en fietssnelweg is opgezet om die ruimtelijke verbinding te kunnen maken. Het dwarsprofiel wordt tot aan de Koggelaan in een vloeiende lijn doorgezet en takt daarop

aan halverwege het kruispunt en het begin van de tunnelbak.

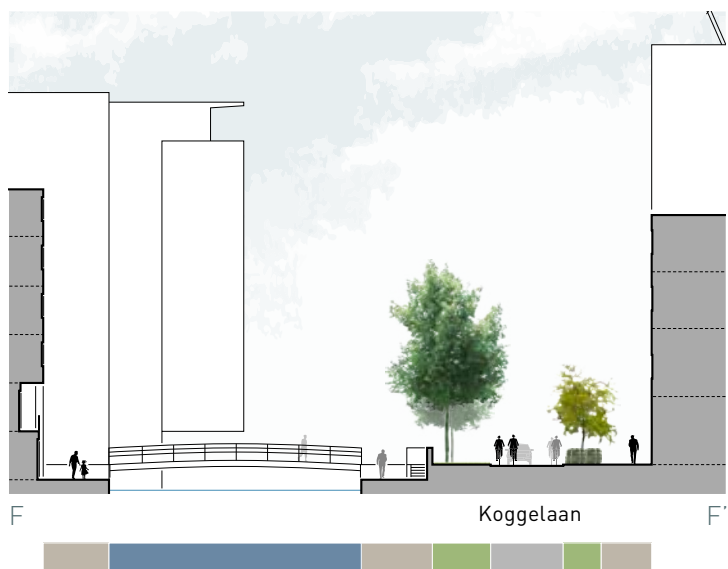
Overige openbare ruimte Hanzeland

De openbare ruimte in Hanzeland kan een opfrisbeurt gebruiken. Minder verharding en meer groen. En waar het kan, kunnen wegen worden voorzien van langspaarkeervakken. Het effect is dat het bestaande gebied en nieuwe ontwikkelingen hand in hand gaan bij het verbeteren van omgevingskwaliteit. Zo wordt het vestigingsklimaat gunstig beïnvloed. Hiertoe wordt een masterplan openbare ruimte Hanzeland opgesteld in samenwerking met gebruikers en zittende bedrijven. De uitvoering van dat plan kan dan stapsgewijs ter hand worden genomen.

Met studenten van Windesheim worden tijdelijke initiatieven ontwikkeld ter verbetering en verlevendiging van de openbare ruimte.



afb.28 Perspectief groene Hanzelaan



afb.29 Perspectief groene Koggelaan

3.4 Gebieden in herontwikkeling

De gemeente Zwolle en de provincie Overijssel hebben in het voorjaar van 2012 samen vastgesteld dat de Spoorzone de prioritaire ontwikkellocatie in Zwolle en de regio is. Een nieuw stedelijk programma wordt eerst onderzocht op de vraag of het een bijdrage kan leveren aan het invullen van de ambities van de Spoorzone. De OV-knoop en de directe omgeving hebben alle ingrediënten in zich om een duurzaam, toekomstvast en vooral ook mooi nieuw stadsdeel te worden. De cijfers van de Spoorzone/Hanzeland zijn nu al indrukwekkend: 200.000 m² kantoren, 8000 arbeidsplaatsen, 20.000 studenten die zich door het gebied bewegen, straks 60.000 reizigers per etmaal.

In de voorgaande paragrafen zijn de structuurlijnen en knooppunten in de openbare ruimte in de Spoorzone neergezet in hun functionele en ruimtelijke kwaliteiten. Dat is het geraamte dat langdurig en betekenisvol stimulans en context geeft aan de ontwikkelingen per locatie. De partners provincie, gemeente, NS en ProRail vertrouwen erop dat hun investeringen in het treinstation, het busstation en de openbare ruimte gevolgd zullen worden door initiatieven van andere belanghebbenden en belangstellenden om te investeren in vastgoed en programma's. Voor een aantal locaties zijn die initiatieven al gaande, zoals we direct zullen laten zien. Vooraf nog enkele opmerkingen over de werkwijze en de kansen en risico's.

Van programmeren naar stimuleren

Het vooraf bedenken (programmeren) welke functie met welke metrages waar gaan komen is niet meer van deze tijd. Invulling is voor een groot deel afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen. Daarom worden er bewust nu geen harde keuzes gemaakt voor locaties en bestemmingen in het gebied. Het nieuwe Zwolse beleid gaat uit van stimuleren en faciliteren van de markt.

De ontwikkelopgave van de Spoorzone bestaat uit het inzetten van een mix van oude en nieuwe bebouwing om onverwachte combinaties van gebruikers en ondernemers te verleiden en de Spoorzone zo te transformeren tot interessant gemengd stedelijk gebied. Verplaatsen, verblijven, werken, studeren en wonen gaan elkaar toekomstbestendig versterken waardoor de Spoorzone haar aantrekkelijkheid verbetert.

Milieu en duurzaamheid: hobbels en kansen

De geluidsonering van het industrieterrein en de belasting van het spooreplacement leiden tot een zonering van activiteiten en belemmeren de gewenste

menging van activiteiten. Voor de ontwikkeling van de Spoorzone en de mogelijkheden tot functieverandering in Hanzeland is het passen van de lawaai makende activiteiten op het industrieterrein een voorwaarde. Alleen dan kunnen mogelijkheden worden gecreëerd voor gevarieerde activiteiten.

De ontwikkeling van zware naar lichte bedrijvigheid is autonoom en heeft zich grotendeels al de laatste jaren voltrokken. De belasting van het spooreplacement moet als een feit worden geaccepteerd. Het vraagt inzet en creativiteit om binnen die beperkingen toch tot de gewenste menging van activiteiten en functies te komen.

Het klimaat verandert. Inspelen op de effecten van klimaatverandering is belangrijk. Twee aspecten zijn daarbij relevant. De eerste is dat er voorzieningen moeten worden getroffen om steeds zwaardere regenbuien te kunnen opvangen. De tweede heeft te maken met zogeheten hittestress. Door verharding is de temperatuur in de stad hoger dan buiten de stad. Recent onderzoek heeft laten zien dat de Spoorzone en Hanzeland voor dit aspect kwetsbaar zijn. Groen in de vorm van bomenrijen, berm en groenstroken, oppervlaktewater en schaduwrijke straten zijn in staat de temperatuurstijging te beperken en dragen ook bij aan meer omgevingskwaliteit.

Cultuurhistorische waarden

In 2009 is een cultuurhistorische analyse van de Spoorzone opgesteld (zie afbeelding 31). Daarin zijn waardevolle historische ruimtelijke structuren beschreven:

- 1 het tracé en de relictten van de Willemsvaart/Veerallée, met daarlangs resten van de vroegere bedrijvigheid;
- 2 het spooreplacement met spoortracs in verschillende windrichtingen, het stationsgebouw, de relictten van de spoorwerkplaatsen en andere aan het spoor gerelateerde structuren zoals de hoge spoorbrug en de bebouwingsstrook aan de Westerlaan;
- 3 de 19e- en vroeg 20e eeuwse wijkranden, met parallel aan het spoor lange linten historische bebouwing en talrijke haaks op het emplacementsgebied aansluitende straten;
- 4 het typische 19e eeuwse stationsplein met toegangslaan naar de binnenstad en voorname bebouwing.



afb.30 Inspiratie; voorkanten aan het sporenlandschap



afb.31 Locaties herontwikkeling

Ontwikkellocaties

- 1.1 Spoorse stad: Compacte Knoop Zuid
- 1.2 Spoorse stad: Werkplaatsen
- 1.3 Spoorse stad: Oostzeelaan
- 2 Hanzelaan Oost

- 3 Verkleuring Hanzelaan-Koggelaan
- 4 Westerlaan
- 5 Deventerstraatweg
- 6.1 Veerallee-zuid: BAM-locatie / TiZwolle
- 6.2 Veerallee-noord: Kamperlijn-Zuid

Een deel van de bebouwing heeft cultuurhistorische waarde waarbij de volgende onderverdeling is gemaakt:

- Zeer hoge cultuurhistorische waarde. Objecten en/of ensembles die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van groot historisch belang zijn. Deze waarde is dusdanig hoog dat behoud (en bescherming) wenselijk is;
- Hoge cultuurhistorische waarde. Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarde. Deze waarde is dusdanig hoog dat behoud (en bescherming) te overwegen is;
- Attentiewaarde. Objecten en ensembles met (enig) historisch belang. Behoud is mogelijk maar niet noodzakelijk;
- Indifferentie waarde. Objecten en/of ensembles die niets of weinig aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit toevoegen.

Ontwikkellocaties

De gebiedsontwikkeling van de Spoorzone is er één van de lange adem en zal zich per plek voltrekken. Er zijn meerdere locaties waarvoor initiatieven zijn genomen, te weten Compacte Knoop Zuid (CKZ), Hanzeland oost, CityPost, Deventerstraatweg, Oostzeelaan noord en de BAM locatie. Maar er is ook de kans op 'verkleuring' van Hanzeland, zodat er een meer gemengd en levendig stadsdeel ontstaat.

Voor een aantal van deze locaties hebben zich ondernemers en gebouweigenaren gemeld met intenties om ontwikkelingen op gang te brengen en investeringen te doen. Het college heeft zich uitgesproken voor een woningbouwontwikkeling op het terrein Hanzebad en omgeving. TiZwolle heeft het Ecodrome van de gemeente overgenomen om het te ontwikkelen als leisure functie met op termijn overnachtingen. De eigenaar van het CityPost gebouw is succesvol geweest bij het bedienen van huurders in de niche markt en is nu toe aan het zetten van de volgende stap. Met de BAM worden gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van de Rietveldlocatie. En niet onbelangrijk, bewoners en AOC De Groene Welle hebben plannen voor een tijdelijke groene invulling. Het IJsbeeldenfestival vond in de winter van 2014 plaats in de hal van NedTrain, Kortom, aan dynamiek, initiatieven en ideeën geen gebrek.

Voor deze locaties worden de kansen en kwalitatieve stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, binnen het ruimtelijke raamwerk dat in voorgaande paragrafen is geschetst. Kansen en uitgangspunten die houvast en hopelijk inspiratie bieden aan betrokkenen. Deze uitgangspunten worden per plek in nauwe samenwerking en met input van derden verder uitgewerkt in een specifieke stedenbouwkundig programma van wensen en eisen. De samenwerking

kan dan worden bekrachtigd in een zogeheten ProjectOvereenkomst (POK).

Initiatieven Hanzelandzijde

Het huidige Hanzeland heeft zich ondanks de stedelijke dichtheid en de grote aantallen gebruikers en bezoekers nog niet ontwikkeld tot een gebied dat mensen zich toe eigenen. De functiescheiding door milieubelemmeringen en de grote schaal zijn daar debet aan. De opgave is deze belemmeringen op te heffen zodat Hanzeland zich ontwikkelt naar een gemengd stedelijk gebied voor grootschalige en kleinschalige activiteiten.

1 De Spoorse stad

1.1 Compacte Knoop Zuid (CKZ)

Aan de westzijde van het stationsplein zuid is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe stedelijke programma's en bijkomende voorzieningen voor de OV-knoop. Een Zwols ROC heeft zich gemeld voor deze locatie.

De volumes bieden een helder kader voor het station en kenmerken zich door continuïteit van de in de rooilijn gebouwde gevels, de aanzet voor een helder stratenpatroon. De volumes volgen de lus die vanaf het stationsplein, langs het busplatform bij de stadsverwarming weer uitkomt bij de Hanzelaan. Afhankelijk van het programma is het denkbaar dat halverwege aan de kavel nog een noord-zuid route wordt toegevoegd. Voor de beleving van de openbare ruimte en vanaf het busplatform aan de noord- en dus schaduwzijde kan dat een positief effect hebben. De nieuwe bebouwing zal op de begane grond ruimte bieden aan publieke dan wel commerciële activiteiten. De bebouwing legt de verbinding, functioneel en in beeld, met de mogelijke toekomstige herontwikkeling van de Lijnwerkplaats.

Weliswaar bestaat er nog geen duidelijkheid over het model voor de fietsenstalling, het is verstandig om op de kavel ruimte te reserveren hetzij voor deze fietsenstalling hetzij voor een autogarage. Temeer omdat hoe dan ook in een uitbreiding van de P&R wordt voorzien. Door deze garage te verbinden met de passerelle kan deze ook functioneren voor de stedelijke programma's aan de noordzijde.

Zo lang de CKZ niet is herontwikkeld is er ruimte voor tijdelijke activiteiten in connectie met het stationsplein.

1.2 Werkplaatsen

Tot de Spoorse Stad behoren de gebouwen en gebouwcomplexen die van oudsher direct zijn gerelateerd aan het spoor. In dit deel van de Spoorzone staan indrukwekkende, bijzondere en soms zelfs

monumentwaardige bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfshallen zijn op termijn uiterst geschikt om herontwikkeld te worden voor diverse te gebruiken stedelijke activiteiten. Voorlopig zal de bestaande bedrijvigheid op het NS-terrein en het terrein van Stork-Wärtsilä Diesel aanwezig blijven, tot de tijd rijp is voor functieverandering en /of openbaarstelling.

1.3 Oostzeelaan

De locaties aan de Oostzeelaan, ter weerszijden van de Koggetunnel, hebben de afgelopen jaren dienst gedaan om tijdelijke activiteiten te accommoderen. Zoals een kinderdagverblijf en opvang voor dak- en thuislozen. Er vindt grondwaterbemaling plaats in combinatie met zuivering door middel van helofytenfilters. Met als doel dat de bodemverontreiniging ter plaatse zich niet verplaatst naar de drinkwaterputten langs de IJssel. Er wordt onderzoek gedaan hoe de bemaling gebruikt kan worden om energie op te wekken.

Onlangs hebben bewoners uit de Veerallee en de school de Groene Welle zich gemeld om hier tijdelijke groene voorzieningen te realiseren. Zolang er nog geen zicht is op een definitieve invulling zijn dergelijke tijdelijke initiatieven hier welkom. Het leidt tot toe-eigening en betrokkenheid.

Wellicht kunnen deze activiteiten op termijn ingepast worden bij een concreet initiatief uit de markt.

In de omgeving van het station is een gebouw nodig waar onderhoud aan treinen kan plaatsvinden. Dit Technisch Centrum en bijbehorende ondersteunende functies krijgen een plek tussen de Koggetunnel en de IJsselallee. Er is een functionele relatie met het rangeerterrein, de treinen rijden vanaf het rangeerterrein het gebouw binnen.

Met een lengte van 200 meter, een breedte van 12 en 9 meter hoog is het Technisch Centrum een markant gebouw. Het maakt Zwolle ook bijzonder; er zijn niet zoveel plaatsen in Nederland die zoiets hebben. Het stelt hoge eisen aan de architectuur, waarbij het gebouw zichtbaar en deels transparant mag zijn. De open ruimte en het zicht tussen de fietssnelweg en Technisch Centrum maken dat het gebouw in het sporenlandschap ligt en de verbinding met het landschap continu wordt. Bij ontwikkelingen aan beide zijden van de Koggetunnel is het van belang dat de bebouwing zich in ieder geval oriënteert op deze hoofdfietsroute. Toch leest de kaart dat net anders, doordat die rode streep op het zuidelijke driehoekje zich naar het water richt en niet naar het fietspad. Wat is de bedoeling van de verdikte lijnen?

2 Hanzeland Oost

Het deel van Hanzeland ten oosten van het Van Karnebeekpad heeft volop kansen om integraal

onderdeel te worden van de Spoorzone. De monumentale blauwe lensbrug, beide parkjes aan weerszijden van het spoor en de ligging aan de drukst bereden fietsroute in Zwolle en de as van de Koggelaan zijn mooie aanknopingspunten om het gebied te herpositioneren. Het Hanzebad is gesloten en het college heeft aangegeven deze locatie geschikt te vinden voor woningbouw. De aanpak van de leegstand van de kantoren kan helpen het gebied tot herontwikkeling te brengen en het 'doodlopende' karakter te transformeren tot een goed op de stad aangesloten buurt. Daarvoor is een integrale visie nodig voor dit gehele gebied, die samen met belanghebbenden wordt ontwikkeld. Deze visie moet in ieder geval duidelijkheid geven over de gewenste identiteit en interne ruimtelijke samenhang. Waar hoort de locatie bij? Is het een voortzetting van het woonmilieu ten zuiden van de Koggelaan, wordt het onderdeel van het zakelijke milieu, is het al een aanzet van Schellerbroek, het gebied ten zuiden van de IJsselallee of krijgt het gebied een eigen identiteit?

3 Verkleuring Hanzelaan - Koggelaan

De kantorenstrook tussen de Hanzelaan en de Koggelaan sluit direct aan op de OV-knoop. Opgave hier is om de eenzijdige kantoorprogrammering te doorbreken en het gebied te transformeren tot een gemengd gebruikt geheel. Met name aan de Hanzelaanzijde is het van belang meer levendigheid te creëren en delen van het complex om te vormen tot woningen. Dan brandt er ook 's avonds licht in de nabijheid van het station.

Initiatieven Centrumzijde

4 Westerlaan

De strook bebouwing tussen de Westerlaan en het spoor heeft qua functie van oudsher een nauwe relatie gehad met de spoorse activiteiten, zoals de werkplaatsen aan de zuidzijde. Een aantal gebouwen toont een sterke architectonische verwantschap met de werkplaatsen in de Spoorse stad, maar sluit qua maat, schaal en detaillering goed aan bij de kleinschaliger Stationswijk. Het voormalige postgebouw, nu CityPost geheten, is van meer recente datum (jaren '70). Met de eigenaar van het gebouw worden gesprekken gevoerd over de mogelijke herontwikkeling van het bestaande gebouw en ontwikkeling van het open deel aan de westzijde. Het nieuwe profiel van de Westerlaan biedt de kans om het gebouwencomplex meer te plaatsen aan de straat. Een breed trottoir met doorgaande bomenrij markeert de gewenste rooilijn. De begane grond van het bestaande en nieuwe gebouw draagt bij aan de activiteiten in de openbare ruimte. Aan de zuidzijde van het complex wordt

de busbrug aangelegd. Meer dan nu zal deze zijde in de openbaarheid liggen. Een verzorgde buitenruimte met groen en bomen en alzijdige uitstraling van de architectuur is dan van groot belang. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Westerlaan. De lay-out van het kruispunt Willemskade-Westerlaan is bepalend voor de ontsluiting. Het gebouw bestaat uit een hoge schijf en een horizontaal volume. Op dit horizontale deel is later een in architectonisch opzicht niet erg geslaagde dakopbouw gerealiseerd.

De intentie is het bestaande gebouw en de nieuwe bouwdelen een maat en schaal te verlenen die meer recht doet aan die van de directe omgeving. Dat is te bereiken door opdeling in meerdere volumes, doorzichten, een transparante plint en terug liggende gevarieerde dakopbouwen. De architectonische kwaliteiten van het oorspronkelijke gebouw zijn uitgangspunt bij de herontwikkeling en uitbreiding.

5 Deventerstraatweg

De langgerekte locatie aan de Deventerstraat biedt uitgelezen kansen voor een ontwikkeling aansluitend op het aantrekkelijke en eigenzinnige Assendorp. Woningbouw aangevuld met andere stedelijke functies versterken Assendorp en de Spoorzone. Een nieuwe lommerrijke route langs het spoor waarop woningen met hun voorkanten zijn georiënteerd versterkt de groene kwaliteiten van de Spoorzone. Haakse verbindingen liggen in het verlengde van de woonstraten van Assendorp uitkomend op de Deventerstraatweg. De doorzichten die zo vanuit de wijk ontstaan geven lucht en licht aan de wijk.

De locatie bij de blauwe lensbrug is een mooie plek voor een bijzonder stedelijke functie en een accent in de architectuur.

Met de wijk zijn afspraken gemaakt over participatie.

Initiatieven zijde Veerallee

6 Veerallee

De locatie Veerallee maakt deel uit van een groene scheg die het buitengebied vanaf de IJssel langs de Willemsvaart verbindt met de binnenstad. De locatie heeft een groene uitstraling met kleine en middelgrote bebouwing in een losse setting. De bebouwing wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Veerallee.

6.1 Veerallee zuid

Veerallee zuid betreft de BAM locatie en TiZwolle. De wens tot ontwikkelingen kan goed gecombineerd worden met het versterken van het parkachtige landschap met vrijstaande, alzijdige bebouwing van verschillende maten. Zicht vanaf het spoor op de bebouwing is net zo belangrijk als zicht vanaf de Veerallee.

Het paviljoen van Rietveld en het driehoekige paviljoen van het voormalige Ecodrome zijn beeldbepalend. Aan de overzijde van het spoor is het Technisch Centrum gedacht.

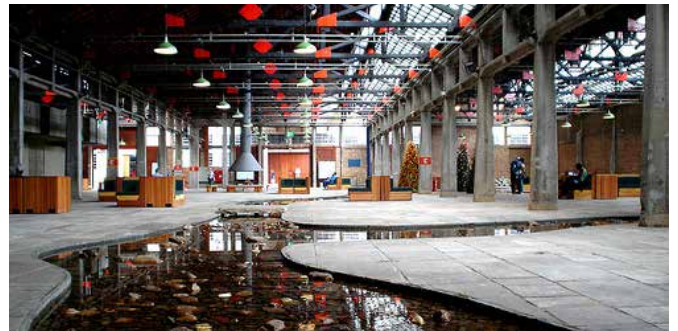
Her- en doorontwikkeling van beide locaties vinden plaats in een groene parkachtige setting. Nieuwe gebouwen in de vorm van paviljoens aan de Veerallee verhouden zich tot het Rietveldpaviljoen en hebben een groene voorruimte. De architectuur sluit aan op het frisse, moderne van Rietveld. Een eventueel groter volume en geconcentreerde parkeervoorzieningen zijn gesitueerd op grotere afstand vanaf de Veerallee. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Veerallee.

De verbinding van Hanzeland met de Veerallee via de Koggetunnel wordt versterkt met een groene inrichting met bomen. De kop van het Technisch Centrum en het Ecodrome paviljoen markeren de route voor fietsers en voetgangers.

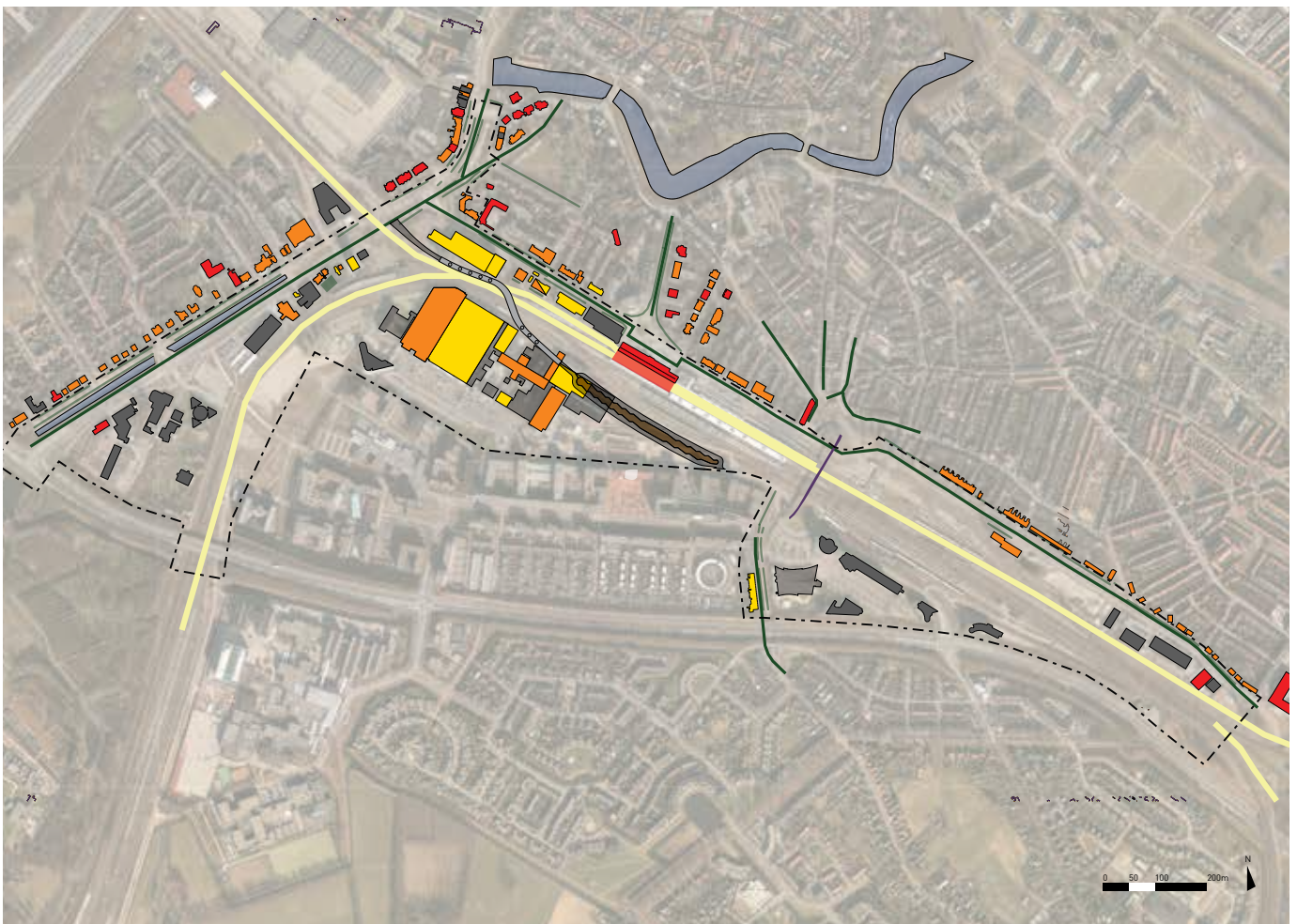
6.2 Veerallee noord

Met Veerallee noord wordt het gebied bedoeld tussen de Koggetunnel en de Kamperlijn. Het betreft een langgerekte bebouwingstrook met vrijstaande gebouwen, klein en middelgroot, ontsloten die vanaf de Nieuwe Veerallee zonder dat er sprake is van een consequente rooilijn. Kenmerkend is de grote variatie aan stedelijke functies en activiteiten.

Bij functiewijzigingen, sloop en nieuwbouw zijn de bestaande kenmerken uitgangspunt. Gewenst is dan wel een meer ruimtelijk samenhangend beeld, groenere inrichting van de percelen, zorgvuldige, liefst groene overgangen van openbaar naar prive en opgaand groen aan de spoorzijde. Ook hier geldt dat zicht vanaf het spoor op de bebouwing net zo belangrijk is als zicht vanaf de Veerallee.



afb.32 Inspiratie; hergebruik werkplaatsen geeft identiteit



afb.33 Inventarisatie cultuurhistorische waarden

Legenda

■	Zeer hoge cultuurhistorische waarde (beschermde monumenten)		Grens onderzoeksgebied
■	Hoge cultuurhistorische waarde		Historische weg- of dijkstructuur
■	Attentiewaarde		Karakteristieke groenstructuur
■	Indifferente waarde		Historisch water (Willemsvaart, stadsgrachten)
			Historisch spoortracé

Bron algemeen: Cultuurhistorische analyse Spoorzone, Gemeente Zwolle, 2009

Bron werkplaats: Bouwhistorische analyse Centrale Werkplaats, Gemeente Zwolle, 2010

3.5 Sporen door de stad, ingebed in landschap

Sporen meanderen door de stad. Ze vormen een ruimte met een landschappelijke maat en schaal. Het landschappelijke zit daarbij niet in eerste instantie in groen maar in de afmetingen, de vloeiende lijnen en de doorkruising van de stad. Het is juist die dynamiek en wisselende perspectieven die het karakter van de wereld van het spoor definiëren en boeiend maken.

De wereld van het spoor kent allerlei typische elementen. Het gaat om sporenbundels, met bijhorende masten en seinen. Het gaat ook om extra ruimte, voor bijvoorbeeld rangeren en stalling. Het gaat om hekken en geluidsschermen, maar ook om grotere bouwwerken als de stationskap, de Hanzeboog en de blauwe lensbrug. En om vanuit de cultuurhistorie gezien waardevolle hallen waar vroeger aan het onderhoud van treinen werd gewerkt. Deze oude gebouwen dragen de identiteit van het eerste bedrijventerrein van Zwolle.

Nieuwe elementen in deze wereld van het spoor krijgen een vorm en uitstraling die hierbij past. Ondanks hun verschillende eisen, doelen en tijden waarin ze zijn gemaakt vertonen ze samenhang. Die samenhang kenmerkt zich door herkenbare functionaliteit, een krachtige beeldtaal, alzigdigheid en kleur.

In de wereld van het spoor treden veranderingen op. Er is meer ruimte voor de sporen nodig, zoals die gemaakt wordt in het project Zwolle Spoor.

Op termijn komt de passerelle aan snee, waarvan in overeenstemming met de blauwe loopbrug, een spoorse uitwerking voor de hand ligt.

Op de korte termijn is in de sporenwereld, nabij het station, ook een nieuw bouwwerk nodig, waar onderhoud aan treinen kan plaatsvinden. Dit nieuwe Technisch

Centrum voegt zich functioneel en ruimtelijk in de familie van typisch spoorse elementen.

Het is gesitueerd, met de bijbehorende ondersteunende functies, aan de oostzijde van de Spoorzone, tussen de Koggelaan en de IJsselallee. Er is een functionele relatie met het rangeerterrein, de treinen rijden vanaf het rangeerterrein het gebouw binnen.

Met een lengte van 200 meter, een breedte van 12 en 9 meter hoog is het Technisch Centrum een markant gebouw. Het maakt Zwolle ook bijzonder; er zijn niet zoveel plaatsen in Nederland die zoiets hebben. Het stelt hoge eisen aan de architectuur, waarbij het gebouw zichtbaar en deels transparant mag zijn. De open ruimte en het zicht tussen de fietssnelweg en het Technisch Centrum maakt dat het gebouw in het sporenlandschap ligt en de verbinding met het landschap continu wordt.

Het spoor heeft ook een begrenzing. Door de randen te markeren en continue te maken, wordt de grote open ruimte van het spoor manifester. Hoe dat gebeurt, verschilt per plek. Soms is er ruimte voor een bomenrij, soms is het een weg, soms wordt de rand gevormd door een bouwwerk.

Om de landschappelijke inbedding van de sporen te versterken is het voorstel om bij nieuwe ontwikkelingen een met bomen ingeplante groene zone langs het spoor te maken, daar ook ontsluitingsstraten te situeren en bouwblokken met de voorkanten aan het spoor te oriënteren. Bomen hebben ruimte nodig om tot volle wasdom te komen. De open groene ruimte langs het spoor is daarom minimaal 25 meter breed. Dat kan incidenteel smaller mocht het aanplanten van bomen op een specifieke plek niet noodzakelijk of gewenst zijn.



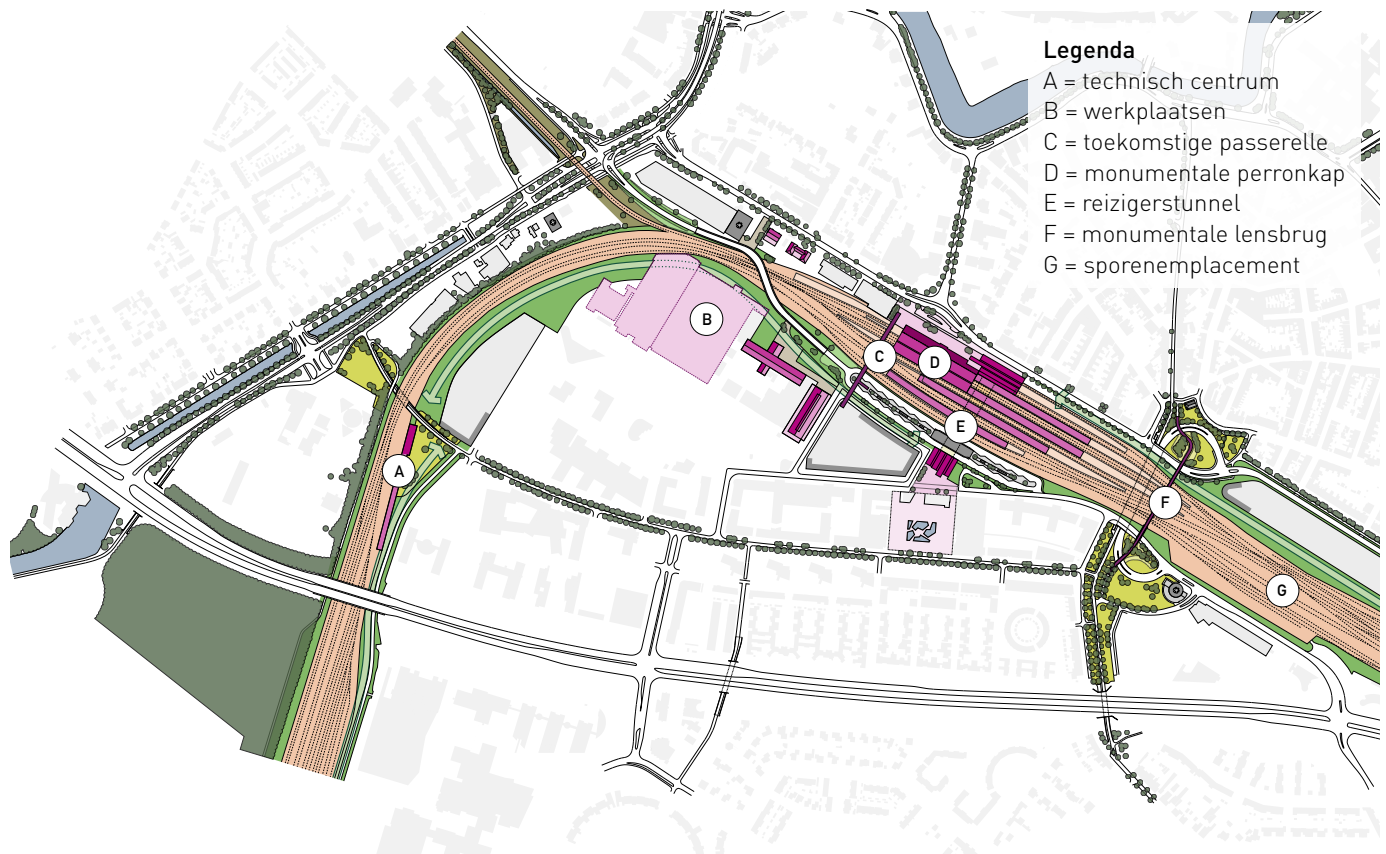
afb.34 Inspiratie; landschappelijke inbedding



afb.35 Blauwe lensbrug als typisch spoor element



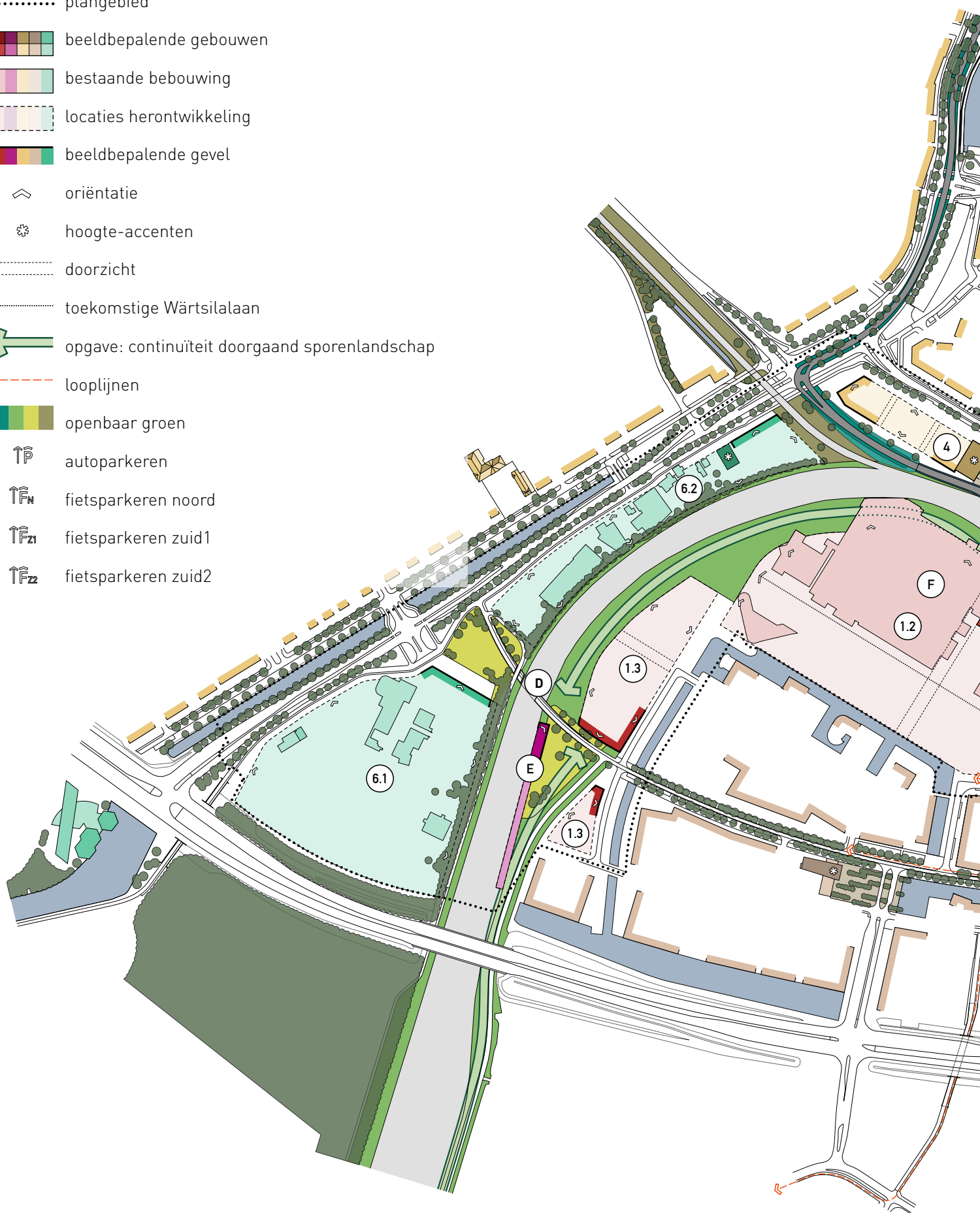
afb.36 Doorsnede groene scheg ter plaatse BAM locatie en nieuw Technisch Centrum richting het noorden

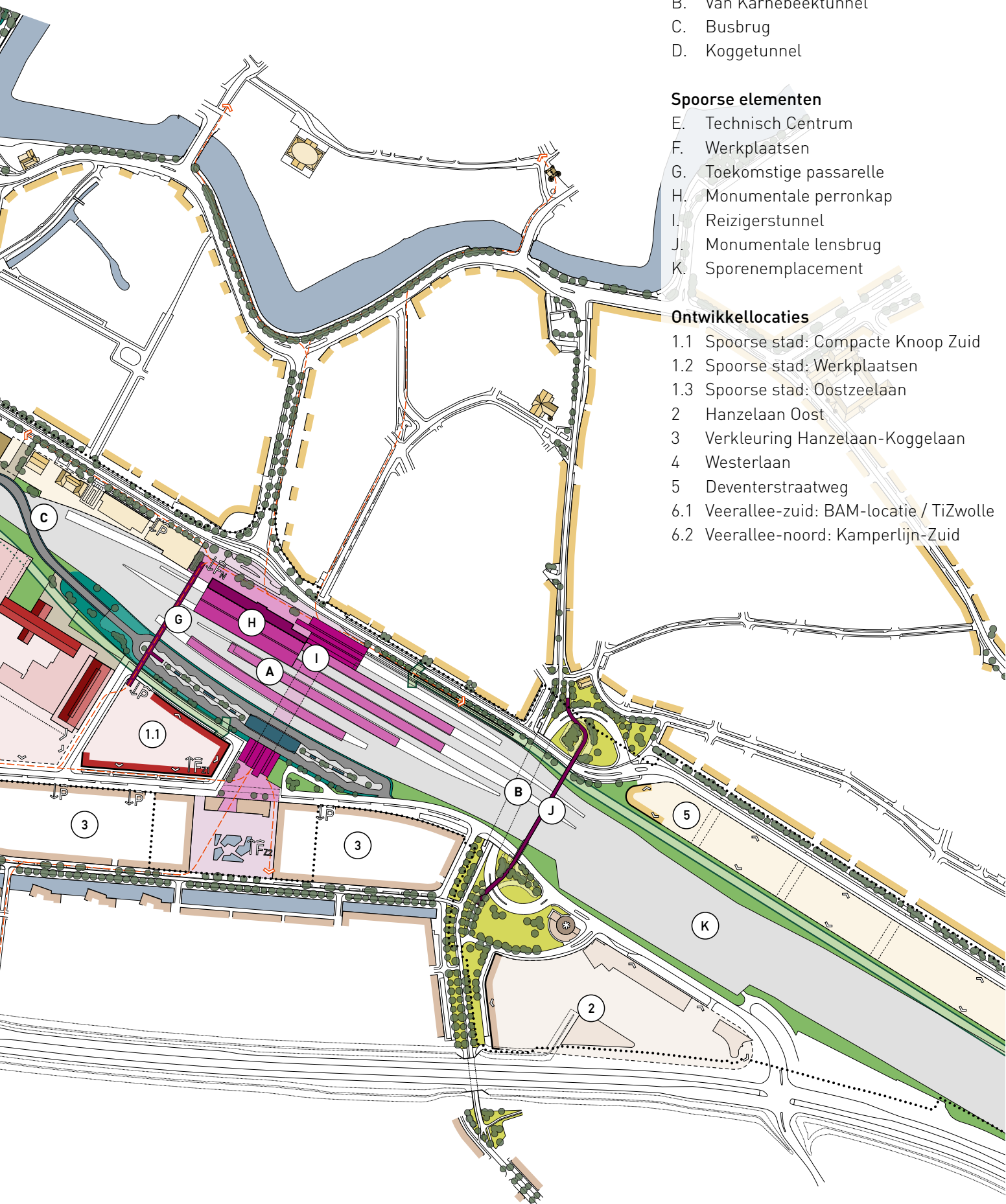


afb.37 Sporenlandschap

Legenda

- plangebied
-  beeldbepalende gebouwen
-  bestaande bebouwing
-  locaties herontwikkeling
-  beeldbepalende gevel
-  oriëntatie
-  hoogte-accenten
-  doorzicht
-  toekomstige Wärtsilalaan
-  opgave: continuïteit doorgaand sporenlandschap
-  looplijnen
-  openbaar groen
-  autoparkeren
-  fietsparkeren noord
-  fietsparkeren zuid1
-  fietsparkeren zuid2





Verbindingen

- A. Station
- B. Van Karnebeektunnel
- C. Busbrug
- D. Koggetunnel

Spoorse elementen

- E. Technisch Centrum
- F. Werkplaatsen
- G. Toekomstige passarelle
- H. Monumentale perronkap
- I. Reizigerstunnel
- J. Monumentale lensbrug
- K. Sporenemplacement

Ontwikkellocaties

- 1.1 Spoorse stad: Compacte Knoop Zuid
- 1.2 Spoorse stad: Werkplaatsen
- 1.3 Spoorse stad: Oostzeelaan
- 2 Hanzelaan Oost
- 3 Verkleuring Hanzelaan-Koggelaan
- 4 Westerlaan
- 5 Deventerstraatweg
- 6.1 Veerallee-zuid: BAM-locatie / TiZwolle
- 6.2 Veerallee-noord: Kamperlijn-Zuid

4 Kwaliteitsborging

In de Inleiding is uiteengezet dat het kwaliteitsboek moet gaan werken als een soort van onderlinge waarborg van en voor alle belanghebbenden in het gebied. Al die partijen, overheden, grond- en vastgoedeigenaren, alsook bewoners en gebruikers, willen zich voldoende verzekerd weten dat hun investeringen, in financieel-economische én in sociaal-culturele zin, bijdragen aan en voordeel hebben van het grotere geheel.

Vandaar is een systeem van kwaliteitsborging nodig, om de afzonderlijke initiatieven te stimuleren in de richting van de hiervoor geformuleerde ambities en om de directies te adviseren over planvoorstellen.

Daarom hebben de huidige meest betrokken partners, gemeente, provincie, NS en ProRail al in een eerdere fase van het proces besloten tot instelling van een kwaliteitsteam. Op dit moment hebben daarin zitting de Spoorbouwmeester, de Rijksadviseur voor Infrastructuur en Stad en een extern stedenbouwkundig adviseur van de stad.

Het opstellen en het vaststellen van dit kwaliteitsboek is een goed moment de samenstelling, taken, verantwoordelijkheden en rollen van het kwaliteitsteam meer expliciet te benoemen, niet in de laatste plaats vanwege de groeiende betrokkenheid van andere partijen in het gebied. Hoe kunnen die hierop worden aangesloten?

Groeien in de diepte en in de breedte

Het kwaliteitsboek is het overkoepelende kader voor nader op te stellen programma's van eisen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte. In deze documenten worden nadere, specifieke toetsingscriteria opgenomen. Als zodanig groeit het Kwaliteitsboek 'in de diepte'. Die documenten worden onderdeel van een Projectovereenkomst (POK).

Daarnaast is er groei 'in de breedte'. Er zijn immers nog andere belanghebbende grond- en vastgoedeigenaren in het gebied, die voor hun grondstuk of gebouw nadere uitwerkingen willen maken. Zij moeten zich daarbij houden aan de in het kwaliteitsboek geformuleerde kaders, die nog veel ruimte bieden voor interpretatie en invulling. Ook met hen zal de gemeente SOK's en POK's afsluiten, om tot realisatie te komen.

Samenstelling van het kwaliteitsteam

Het huidige kwaliteitsteam bestaat uit personen, voorgedragen vanuit partijen, maar die personen nemen ook binnen die partijen een onafhankelijk positie in als kwaliteitsadviseur. Vandaar is er geen sprake van vertegenwoordigers, maar wel van een goede verankering met NS en ProRail, met de hogere overheid en met de gemeente.

Om ook aan de behoefte van andere initiatiefnemers te

voldoen, om een kwaliteitsteam te hebben waarin ook zij hun vertrouwen kunnen stellen, ligt uitbreiding voor de hand. Daarom is het voorstel het kwaliteitsteam uit te breiden met de secretaris van de welstandsc commissie in de rol van adviseur ruimtelijke kwaliteit van het Oversticht.

Onafhankelijke advisering aan opdrachtgevers: directieplatform en directies

In een project als de Spoorzone met een veelheid aan belangen vervult het kwaliteitsteam, anders dan Welstand, de rol van vertrouwensbasis voor alle partijen: een college van onafhankelijke 'wijzen', waar alle partijen met en ondanks hun uiteenlopende belangen en agenda's hun vertrouwen in stellen voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing van te nemen beslissingen. Dat is ook het ultieme doel van de inzet van kwaliteitsteams: ondersteuning bieden voor een goed afgewogen besluitvorming tussen verschillende belanghebbende partijen. Het kwaliteitsteam adviseert, gevraagd én ongevraagd, ten behoeve van goed beargumenteerde besluitvorming.

Het kwaliteitsteam adviseert aan zijn opdrachtgevers, het directieplatform (waarin de huidige betrokken partners) c.q. aan de ondertekenaars van een SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) of een ProjectOvereenkomst (POK). Uiteraard kunnen partijen, gezamenlijk dan wel gescheiden beargumenteerd afwijken van de adviezen van een kwaliteitsteam.

Niet alleen toetsen maar stimuleren

In zijn werkwijze sorteert het kwaliteitsteam voor op de formele advisering, door niet slechts de rol van toetser achteraf, maar ook van stimulator vooraf op zich te nemen. Dat wil zeggen vooraan in het proces meedenken en sturen om de geformuleerde ambities waar te kunnen maken. Het kwaliteitsteam overlegt met initiatiefnemers over hun wensen en bedoelingen, met opdrachtgevers over opgaveformulering en ontwerperskeuze, met ontwerpers over de interpretatie van de opgave, en daarna over de reeks van schetsontwerp tot definitief ontwerp.

Inhoudelijk bereik: integraal

Het kwaliteitsboek is het inhoudelijke kader waarop het kwaliteitsteam zijn adviezen baseert. De leden van het kwaliteitsteam onderschrijven het kwaliteitsboek. Het kwaliteitsboek wil kwaliteit garanderen 'in de breedte': schoonheid, functionaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Daarvoor zal steeds dit gehele spectrum worden doorgelicht. Wat wel kan verschillen is de mate van multidisciplinariteit. Soms ligt het accent meer op ruimtelijke ontwerp-aspecten (architectuur,

stedenbouw en landschap), soms vragen andere ruimtelijke aspecten meer aandacht (zoals bijvoorbeeld cultuurhistorie, infrastructuur, waterhuishouding etc.) en soms zijn andere maatschappelijke aspecten het meest relevant (specifieke betrokkenheid gebruikers, veiligheid, innovatie m.b.t. duurzaamheid en energie etc.). Maar zoals gezegd, alle aspecten worden altijd vanuit het complete kwaliteitsspectrum beoordeeld.

Uitgaande van hun langdurige en brede ervaring mag een dergelijke brede insteek van de leden van het kwaliteitsteam worden verwacht. Daarbij moet worden aangetekend dat het niet verstandig is het sociale te willen isoleren of te specialiseren: het gaat immers over de kansen en consequenties in sociaal-culturele zin van iets, in dit geval van ruimtelijk – fysieke projecten. Integraal dus.

Functioneren

Het kwaliteitsteam wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, i.c. de gemeentelijk stedenbouwkundige.

Het kwaliteitsteam kiest een voorzitter die de agenda's voorbereidt samen met het secretariaat. Te bespreken plannen worden voor zover mogelijk vooraf toegestuurd en toegelicht tijdens de vergadering. De notulen dienen als basis voor op te stellen adviezen. Het uiteindelijke advies gaat via het secretariaat formeel naar het directieplatform.

Transparantie

Voor wat betreft de openbaarheid, zoals die met welstand verbonden is, is een kwaliteitsteam een projectgebonden orgaan en is het aan het directieplatform dan wel directies om te bepalen in hoeverre het werk van het kwaliteitsteam openbaar is. De regel is dat de besprekingen besloten zijn. Desalniettemin zal transparantie over de agendering, de tussentijdse

informele aanbevelingen alsook over de formele advisering van een kwaliteitsteam én over de motieven van beslissers om het advies te volgen of daarvan af te wijken het plan- en realisatieproces ten goede kunnen komen.

Relatie met welstand

Het lidmaatschap van de secretaris van de welstandsc commissie is uitdrukkelijk niet bedoeld om welstand zo af te dekken. Het uiteindelijke ontwerp wordt, als onderdeel van de vergunningsprocedure, door de welstand getoetst. Een lid van het kwaliteitsteam kan indien nodig of zinnig ter toelichting een plan(-onderdeel) in de welstandsc commissie presenteren. Er wordt vanuit gegaan dat een plan dat door een kwaliteitsteam begeleid is de welstandstoets ruimschoots kan doorstaan.

Het kader waarop welstand toetst moet uiteraard hetzelfde zijn als waarop het kwaliteitsteam stuurt en adviseert. Dat wil zeggen dat dit kwaliteitsboek moet worden vastgesteld door de gemeenteraad om als welstandsnota te kunnen dienen. Vaststelling door de raad gebeurt op grond van artikel 12a van de Woningwet. Daarmee wordt voor dit gebied de huidige welstandsnota aangevuld dan wel gewijzigd met de uitspraken in het kwaliteitsboek. En wanneer er meer gedetailleerde PVE's, SP's, BKP's en IP's worden gemaakt, moeten ook die na vaststelling door de raad deel gaan uitmaken van het kwaliteitskader, waarop welstand bouwplannen toetst.

Op dit moment geldt voor het gebied van de Spoorzone een welstandskader met een regulier niveau van toetsing. Het hier gepresenteerde kwaliteitsbeleid impliceert een wijziging naar een hoog niveau.

5 Leidende principes voor ontwikkelingen in de Spoorzone

In dit hoofdstuk wordt het kwaliteitsboek samengevat in vijf leidende principes. Zij vormen de rode draad waar altijd aan wordt vastgehouden.

- 1 De kwaliteit van Zwolle is dat de stad is ingebed in het landschap; langs hoofdlijnen in de stad komt het landschap ver de stad in.
 - langs het spoor wordt zichtbaar dat het landschap vanaf de IJssel tot aan het station de stad in loopt en samen met het spoor een groene entree vormt van de stad;
 - de breedte van deze openbare en merendeels groene zone varieert van maximaal 25 meter tot minimaal 5 meter;
 - het spoor is zichtbaar enikbaar vanuit de stad;
 - het groene, open karakter van het gebied tussen Veerallee en spoor (ook wel aangeduid als de groene scheg) wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- 2 Het spoor markeert de grens tussen twee stadsidentiteiten; aan de noordzijde de 19e eeuwse allure, groen, levendig en toch rustig met kleinschalige activiteiten en aan de zuidzijde een eigentijdse dynamiek in een grootschaliger omgeving.
 - de functies en de ruimtelijke identiteit van de ontwikkellocaties aan weerszijden van het station sluiten aan op het naastliggende gebied;
 - op vier plekken worden beide zijden van het spoor met elkaar verbonden: het station met reizigerstunnel en de toekomstige passerelle, de busbrug, de Van Karnebeektunnel met bovenlangs de karakteristieke blauwe lensbrug eindigend in kleine parkjes en de Koggetunnel begeleid door bebouwing en groen;
 - de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte sluit aan de noordzijde aan op de 19e eeuwse allure; aan de zuidzijde kan een meer eigentijdse uitstraling het wat strenge en stenige Hanzeland verrijken.
- 3 Het station in de stad is de gastvrije ruimte waar stad en spoor bij elkaar komen.
 - de ontvangst- en omgevingsdomeinen van het station zijn logisch verbonden met het stedelijk netwerk van de openbare ruimtes en dragen op die manier uit 'dit is station Zwolle' en 'dit is Zwolle'. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van de domeinen en van de openbare ruimte;
 - Voorzieningen als fietsenstallingen, taxistandplaatsen, Kiss&Ride en Park&Ride worden zo gesitueerd en ingericht dat ze het station en de stad visueel en functioneel goed met elkaar verbinden;
 - de ruimtelijke inrichting van de stationspleinen zorgt ervoor dat de reiziger overzicht heeft waar hij moet zijn om zijn reis per bus, taxi of fiets te vervolgen.
 - nieuwe bouwkundige toevoegingen aan de noordzijde moeten in balans zijn met het oude monumentale stationsgebouw zodat beiden goed tot hun recht komen;
 - voor beide zijden geldt dat de architectuur van het station in de stad herkenbaar en zichtbaar moet zijn. En dat op Zwolse wijze: vanzelfsprekend passend in de omgeving met een eigentijds beeld.
- 4 Busverbinding en busplatform behoren tot de stadse wereld van Zwolle. Het busplatform is functioneel en logistiek onderdeel van de OV knoop.
 - de vormgeving en inrichting ervan sluiten aan op de kenmerkende Zwolse openbare ruimtes van groene lanen, straten en stadspleinen;
 - het platform biedt de reiziger een plezierig ingerichte plek om te wachten, met voldoende beschutting tegen zon, wind of regen.
- 5 De ontwikkellocaties dragen bij aan het gewenste aantrekkelijke gemengde stedelijke karakter van de Spoorzone, met aandacht voor de landschappelijke kwaliteit.

Dat betekent dat bij de ontwikkeling van een locatie het helder moet zijn hoe deze locatie zich verhoudt tot de aangrenzende gebieden en hoe het aansluit op het groene kader. Vaak is dat klip en klaar maar soms vraagt dat om nader onderzoek.

 - herontwikkeling biedt een meerwaarde voor de groenstructuur, zowel op de grotere schaal van de Spoorzone als voor de direct daaraan grenzende gebieden;
 - er wordt ingezet op een mix van oude en nieuwe bebouwing;
 - er is sprake van combinaties van gebruikers, bewoners en ondernemers;
 - de overgangen van openbaar naar privé tussen gebouwen en aanliggende openbare ruimtes worden zorgvuldig vormgegeven;
 - de invulling van de onderste gebouwverdiepingen is zichtbaar en draagt bij aan de levendigheid op straatniveau door slimme plaatsing van entrees, transparante gevelvlakken en zo mogelijk voor publiek toegankelijke functies;
 - ook de 'achterzijde' van ontwikkellocaties (met logistieke functies, expeditie) wordt zorgvuldig vormgegeven.



afb.38 Landschap in de stad

Colofon

Titel	Kwaliteitsboek Spoorzone Zwolle
Datum	10 februari 2015
Uitgave	gemeente Zwolle in samenspraak met NS, ProRail en Provincie Overijssel





Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen CDA - Status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Dijkhuizen, Cees (4007)
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45-vragen van de CDA-fractie over status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle.

Informatienota voor de raad

Datum 1 maart 2017

Onderwerp	Vragen ex artikel 45 – status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant C.H. Dijkhuizen
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 4007
Email C.Dijkhuizen@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45-vragen van de CDA-fractie over status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle.

Datum 1 maart 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De CDA-fractie heeft op 7 februari 2017 vragen ex artikel 45 RvO gesteld over de status van de borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen Zwolle. Hieronder staan de antwoorden op de gestelde vragen.

Beantwoording vragen

1. Het CDA is van mening dat het thans geldende bouwbesluit ten opzicht van het VN-verdrag voor mensen met een beperking ontoereikend is als het gaat om de borging van toegankelijkheid bij woningen. Deelt u deze mening?

Antwoord:

Het uitgangspunt van het Bouwbesluit is dat een gebouw voldoet aan de minimale technische voorschriften. Voor een bepaalde groep mensen kan dit betekenen dat het bouwen op basis van die minimale eisen onvoldoende zal zijn. Daarmee kan niet generiek worden gesteld dat het Bouwbesluit ontoereikend is voor alle mensen met een beperking. Samen met de stichting Toegankelijk Zwolle en de werkgroep BTB van de stichting zijn we wel alert op bouwplannen die aandacht vragen qua toegankelijkheid.

2. Bent u bereid in overleg met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden te komen tot een Zwolse Bouwstandaard (op basis van het handboek van Toegankelijkheid) waarbij te bouwen Zwolse woningen optimaal toegankelijk zijn?

Antwoord:

Ja, wij voeren reeds het gesprek met belanghebbenden over de optimale toegankelijkheid van Zwolse woningen. Ons doel is dat iedere inwoner die dat nodig heeft passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning. De gemeente Zwolle staat daarmee voor de opgave samen met (lokale) partners te bevorderen dat een groeiende groep mensen met een zorgbehoefte de mogelijkheid heeft om (weer) zelfstandig te wonen. In het kader van het thema 'wonen en zorg' werken we met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, woningcorporaties, zorgverzekeraars en de doelgroep zelf aan geschikte woningen, vitale netwerken en toegankelijke wijken. Dit betreft bestaande en nieuwe woningen.

Een projectontwikkelaar of woningbouwvereniging kan in de huidige situatie altijd kiezen om bepaalde onderdelen op een hoger niveau te ontwerpen en te bouwen. Dit brengt extra kosten met zich mee in zowel de ontwerp- als de uitvoeringsfase. Met een Zwolse Bouwstandaard zou een beroep kunnen worden gedaan op de goede wil van een ontwikkelaar of bouwer, maar het kan geen reden zijn om een vergunning te weigeren. Het Bouwbesluit is immers landelijke wetgeving; daar wordt een vergunning aan getoetst. Een Bouwstandaard heeft daarmee een beperkte juridische waarde; alleen als er breed draagvlak is bij partijen is het zinvol de standaard te introduceren.

In het gesprek dat we met betrokken partijen voeren, onder meer in het proces dat we in het kader van 'wonen en zorg' uitvoeren, zullen we de haalbaarheid en toegevoegde waarde van een Bouwstandaard inbrengen. De stichting Toegankelijk Zwolle zet zich er al voor in om concrete goede voorbeelden van ontwikkelaars, corporaties en andere partijen breder bekend te maken.



Datum

1 maart 2017

Wat in ieder geval mogelijk is, is dat er bij de gebouwen in gemeentelijk eigendom aandacht is voor toegankelijkheid. De gemeente Utrecht heeft een standaard ontwikkeld voor de eigen gebouwen, zie voor meer informatie <https://www.bwtinfo.nl/nieuws/2017/1/utrecht-ontwikkeld-standaard-voor-toegankelijkheid->. Bij nieuwbouw- en verbouwprojecten die gemeentelijke panden in Zwolle betreffen, wordt reeds getoetst aan de eisen van toegankelijkheid.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Zwolle, 25 januari 2017

Artikel 45 – vragen: status borging, toezicht en handhaving toegankelijkheid van woningen en gebouwen
Zwolle

Geachte college,

Het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking is er duidelijk over: gebouwen, ook woningen, moeten toegankelijk zijn voor iedereen. Gemeenten hanteren doorgaans het Bouwbesluit als richtlijn voor inrichting van de gebouwen. Maar dit Bouwbesluit regelt in beginsel slechts de toegankelijkheid van gebouwen vanaf bepaalde afmetingen, met een specifieke functie en vaak ook nog maar voor gedeelte van het totale gebouw.

Daarmee schiet uiteindelijk (de uitwerking van) het Bouwbesluit tekort ten opzichte van het VN-verdrag.

Eventueel kan voor de bouw ook worden teruggevallen op het Handboek voor Toegankelijkheid met vrijblijvende richtlijnen – geen verplichting, die borg staan voor basistoegankelijkheid. Daarmee kan alles op papier tot op de centimeter nauwkeurig worden uitgewerkt. Maar dan staat of valt het eindresultaat uiteindelijk bij een duidelijk uitgangspunt, bewuste keuzes en een goede uitvoering.

Nu zullen steeds meer mensen met een (forse) beperking zo lang mogelijk zelfstandig willen/moeten blijven wonen. Met een Wlz-indicatie kun je ook gewoon zelfstandig blijven wonen. Zelfs mensen die zulke zware zorg nodig hebben dat zij een indicatie krijgen voor een verpleeghuis blijven tegenwoordig thuis wonen. Dit is niet alleen regeringsbeleid maar ook de wens van vele burgers. Maar ook zet de verzilvering in Nederland verder door. En alhoewel de senioren in ons land steeds gezonder oud worden, blijft ouderdom gepaard gaan met gebreken. En het is dan goed dat het huis waarin mensen met een beperking of de senioren wonen voldoende toegankelijk is. Om niet terug te hoeven vallen op bijvoorbeeld diensten zoals de 'tilhulp' in Amsterdam.

Zwolle heeft een jaar geleden de visie op toegankelijkheid in de openbare ruimte vastgesteld en daarmee uitgesproken toegankelijkheid van de stad in brede zin zeer belangrijk te vinden. In vervolg op deze visie, is het CDA van mening dat ook de toegankelijkheid van de te bouwen Zwolse woningen een uitgesproken ambitie van de gemeente nodig heeft. Het CDA ziet zelfs in extremis graag dat binnen de Zwolse grenzen een Zwols Bouwbesluit vorm krijgt die basistoegankelijkheid borgt. Maar wij zijn ons bewust dat toegankelijkheid meer is dan het voorschrijven van een lage drempel of brede deuropeningen, maar ook vooral een kwestie van gezond verstand en de juiste expertise.

Met inachtneming van het voorgaande, stelt het CDA dan graag de volgende vragen:

- ☐ Het CDA is van mening dat het thans geldende bouwbesluit ten opzicht van het VN-verdrag voor mensen met een beperking ontoereikend is als het gaat om de borging van toegankelijkheid bij woningen. Deelt u deze mening?
- ☐ Bent u bereid in overleg met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden te komen tot een Zwolse Bouwstandaard (op basis van het handboek van Toegankelijkheid) waarbij te bouwen Zwolse woningen optimaal toegankelijk zijn?

Wij zien de beantwoording met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Martijn van der Veen

Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen PvdA – Minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein
portefeuillehouder	Filip van As
informant	Dijkhuizen, Cees (4007)
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45-vragen van de PvdA-fractie over minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein.



Informatienota voor de raad

Datum 1 maart 2017

Onderwerp	Vragen ex artikel 45 – minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder F.M. van As

Informant C.H. Dijkhuizen
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 4007
Email C.Dijkhuizen@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45-vragen van de PvdA-fractie over minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein.

Datum 1 maart 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De PvdA-fractie heeft op 6 februari 2017 vragen ex artikel 45 RvO gesteld over de parkeerplaatsen voor minder-validen bij het Stationsplein. Vanwege de tijdelijke halte voor lijn 9 is de gehandicaptenparkeerplaats bij het Stationsplein opgeheven. Hieronder staan de antwoorden op de gestelde vragen.

Beantwoording vragen

1. Voor hoe lang is deze tijdelijke situatie voorzien?
2. Er resteert nu nog één parkeerplaats voor gehandicapten namelijk ter hoogte van bedrijf Pento. Is het college van mening dat dit voldoende is?
3. Waarom is niet tenminste de beschikbare capaciteit voor gehandicapten (2) gehandhaafd, hetgeen ook al niet ruim bemeten was?
4. Is het college bereid zo spoedig mogelijk een adequate voorziening te treffen?

Antwoord: het college onderschrijft de noodzaak voor een invalidenparkeerplaats ter hoogte van het station aan de noordzijde. Gegeven de pilot met het oog op de verplaatsing van lijn 9 is niet meteen voorzien in een alternatieve plek. In maart 2017 wordt besloten of het gebruik van de halte wordt gecontinueerd tot het realiseren van een nieuw busstation aan de zuidzijde. Als de tijdelijke situatie een vervolg krijgt, wordt een alternatieve locatie voor een invalidenparkeerplaats gezocht. Hiervoor wordt te zijner tijd een afzonderlijk verkeersbesluit genomen.

Overigens is het automobilisten toegestaan met gebruik van een gehandicaptenparkeerkaart (GPK) en parkeerschijf gedurende drie uur gratis te parkeren op betaalde parkeerplaatsen (niet op vergunninghoudersparkeerplaatsen). Daarbuiten mogen automobilisten met een GPK en een parkeerschijf gedurende drie uur parkeren op algemene gehandicaptenparkeerplaatsen en op andere (parkeer-)plaatsen voor zover dit niet hinderlijk is en men zichzelf en andere weggebruikers niet in gevaar brengt.

5. Is na deze tijdelijke voorziening nagedacht over een groter aantal parkeerplaatsen aan de zijde van het Stationsplein als het station in zijn hernieuwde versie gereed is?

Antwoord: in de uitwerking wordt voorzien in een invalidenparkeerplaats nabij het station. Het aantal parkeerplaatsen zal niet per definitie toenemen, omdat invaliden ook gebruik kunnen maken van andere parkeerplaatsen.

6. Voldoet Zwolle wat parkeervoorzieningen voor mindervaliden betreft aan de eisen die per 1 januari 2017 in het VN-verdrag voor rechten van mensen met een beperking en in de nieuwe Omgevingswet worden gesteld aan de toegankelijkheid van voorzieningen? Zo nee, is het college dan bereid een notitie voor de raad voor te bereiden waarin wordt aangegeven hoe Zwolle aan deze eisen wil gaan voldoen?

Antwoord: voor het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen hanteren we de CROW-richtlijnen. Dit wordt ook expliciet opgenomen in het Handboek Toegankelijkheid van de gemeente Zwolle. Passend in het kader van het VN-verdrag stemmen we de toepassing van deze normen af met de stichting Toegankelijk Zwolle.



Datum 1 maart 2017

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Schriftelijke vragen minder-validen parkeerplaatsen Stationsplein

Toelichting

Door de instelling van de zgn. Deltion-bus is op het Stationsplein een extra bushalte gerealiseerd. Dit geschiedde op de parkeerplaatsen nabij de ABN-AMRObank. Daardoor is een invaliden parkeerplaats komen te vervallen.

Vragen

1. Voor hoe lang is deze tijdelijke situatie voorzien?
2. Er resteert nu nog één parkeerplaats voor gehandicapten n.l. ter hoogte van bedrijf Pento. Is het college van mening dat dit voldoende is?
3. Waarom is niet tenminste de beschikbare capaciteit voor gehandicapten (2) gehandhaafd, hetgeen ook al niet ruim bemeten was?
4. Is het college bereid zo spoedig mogelijk een adequate voorziening te treffen?
5. Is na deze tijdelijke voorziening nagedacht over een groter aantal parkeerplaatsen aan de zijde van het Stationsplein als het station in zijn hernieuwde versie gereed is?
6. Voldoet Zwolle wat parkeervoorzieningen voor mindervaliden betreft aan de eisen die per 1 januari 2017 in het VN-verdrag voor rechten van mensen met een beperking en in de nieuwe Omgevingswet worden gesteld aan de toegankelijkheid van voorzieningen? Zo nee, is het college dan bereid een notitie voor de raad voor te bereiden waarin wordt aangegeven hoe Zwolle aan deze eisen wil gaan voldoen?

PvdA

Hans Prakke

Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen VVD - Excellente scholen
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Dollekamp, Jan-Willem (4116)
afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

De gemeenteraad besluit kennis te nemen van:

1. de beantwoording artikel 45 vragen VVD over excellente scholen in Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 2 februari 2017

Onderwerp	Artikel 45 vragen VVD over excellente scholen
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder Jan Brink

Informant J.W. Dollekamp
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling / OW
Telefoon 038 498 4116
Email JW.Dollekamp@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de beantwoording artikel 45 vragen VVD over excellente scholen in Zwolle

Datum 2 februari 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

De VVD fractie heeft naar aanleiding van de jongste lijst met excellente scholen van het ministerie van OCW en berichtgeving van De Stentor daarover vragen gesteld over het ontbreken van excellente scholen in Zwolle. Wat de VVD betreft profileert Zwolle zich in het basisonderwijs als sterke onderwijsstad en is het streven dat basisscholen in onze stad ook het predicaat 'excellent' krijgen.

Kernboodschap

Wij beantwoorden de vragen als volgt:

1. Heeft de wethouder kennis genomen van het bericht Scholen laten excellentie predicaat links liggen?

Ja, het college heeft kennisgenomen van het artikel in de Stentor.

2. Wat vindt de wethouder van het feit dat geen enkele Zwolse school als excellente school wordt aangemerkt?

Het college is in de eerste plaats blij dat de kwaliteit van het onderwijs in Zwolle goed is. Een school heeft volgens de Onderwijsinspectie voldoende kwaliteit als de opbrengsten minimaal op het niveau zijn dat mag worden verwacht van de school. Voor die school geldt dan het 'basistoezicht' waarmee de inspectie het vertrouwen uitspreekt dat de school voldoende scoort. Dit geldt voor bijna alle Zwolse basisscholen. Voor een aantal scholen geldt het predikaat 'geen oordeel'. Dit betekent dat de inspectie nog niet over gegevens over de kwaliteit van het onderwijs beschikt die zij openbaar kan maken, bijvoorbeeld omdat het een nieuw opgerichte school betreft of een school die net is gefuseerd. Geen enkele Zwolse basisschool wordt als 'zwak' of 'zeer zwak' aangemerkt. Voor de Zwolse VO scholen/opleidingen geldt hetzelfde. Ook daarvan is de kwaliteit goed en vallen ze onder het basistoezicht en heeft een deel van de scholen/opleidingen het predikaat 'geen oordeel'. Het ontbreken van 'excellente' scholen zegt derhalve niets over het kwaliteitsniveau van de Zwolse scholen.

Kortom een onderwijsaanbod om trots op te zijn. Tegelijk willen we samen met de scholen niet achterover leunen, maar juist actief blijven om Zwolle als onderwijsstad nog beter te positioneren. Daarom is het college blij dat een aantal Zwolse scholen volgens het artikel in de Stentor wel bezig is om op termijn 'excellente' school te worden. Niet omdat het onderwijsniveau op die scholen beter is, maar omdat ze iets extra's bieden voor hun leerlingen. Dit kan een innovatief onderwijsaanbod zijn, gericht op bijvoorbeeld techniek of burgerschap. Of een onderscheidende aanpak bij leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben. Scholen geven zelf aan waar ze excellent in zijn. Dit 'excellentieprofiel' wordt vervolgens getoetst en beoordeeld door een jury. Het college juicht het toe dat scholen die uitblinken op een specifiek punt door het predikaat 'excellent' ook de waardering en zichtbaarheid kunnen krijgen die ze verdienen.

Datum 2 februari 2017

3. Wat zijn de ambities van het college op het gebied van excellente scholen in onze stad?

In de *Strategische onderwijsagenda*, die in het najaar 2016 door u als raad is aangenomen, hebben wij onze gezamenlijke ambities met het Zwolse onderwijs bepaald. De stad Zwolle staat bekend om het grote en goede aanbod van onderwijs. En op veel vlakken worden Zwolse onderwijsinstellingen genoemd en genomineerd zoals bij aanpak tegengaan van vervroegde schooluitval en beste vakscholen. We zijn trots op het bestaande aanbod en werken er samen met scholen actief aan om op basis van die onderwijskwaliteit Zwolle op alle onderwijsniveaus goed te blijven positioneren, zowel in primair, voortgezet als beroepsonderwijs. Tegelijk is die basis voor ons het belangrijkste en begrijpen wij dat scholen de voordelen van een erkend 'excellentieprofiel' afwegen tegen de inspanningen die geleverd moeten worden om die erkenning te verkrijgen.

4. Is er in de contacten met scholen en de betreffende koepelorganisaties contact over de excellente school? Waren er ambities bij scholen om het predikaat excellent te halen? Zo ja, kan het college toelichten waarom dat niet is gelukt. Zo nee, waarom zijn die ambities er niet en zijn die niet gestimuleerd. En heeft het college scholen die wel voor de excellente status gingen ook ondersteund?

Wij hebben met scholen niet apart gesproken over de regeling 'excellente scholen'. Zoals ook in het artikel in De Stentor wordt aangegeven, zijn enkele scholen bezig zich voor te bereiden op het verkrijgen van het predikaat 'excellente' school op basis van een specifieke profiel. De afweging om dit te doen, is primair aan de scholen en schoolbesturen zelf. Desgewenst is het college graag bereid om scholen te ondersteunen in hun ambitie om 'excellente school' te worden.

5. Tot welke actie is het college bereid om het aantal excellente scholen in Zwolle te laten stijgen? Op welke manier wil het college dit vormgeven en op welke termijn?

De Zwolse schoolbesturen werken aan continue verbetering van het onderwijs en de onderwijsomgeving. In de *Strategische onderwijsagenda* en de *Ontwikkelagenda passend onderwijs en jeugdhulp* hebben wij onze gezamenlijke ambities op dit punt verwoord. Wij onderschrijven het oordeel van de schoolbesturen dat het behalen van het keurmerk 'Excellente school' niets zegt over de kwaliteit van het onderwijs zoals die al regulier door de Onderwijsinspectie wordt getoetst. Maar waar scholen zelf gaan voor een plus op die goede basiskwaliteit en er ook naar ons oordeel sprake is van een plus zullen wij scholen daarin zeker ondersteunen.

Communicatie

Wij hebben het Bloz over deze beantwoording geïnformeerd.

Vervolg

Met de onderwijspartners blijven we de ontwikkeling van de onderwijskwaliteit volgen en benutten we kansen om de kwaliteit van het Zwolse onderwijs te laten zien.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.



Datum

2 februari 2017

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 2 februari 2017

Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen VVD - Compenseren gastvrije parkeerplaatsen
portefeuillehouder	Filip van As
informant	Tjepkema, Syb (2133)
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van de beantwoording artikel 45 vragen VVD over compenseren gastvrije openbare parkeerplaatsen

Informatienota voor de raad

Datum 21 februari 2017

Onderwerp	Artikel 45 vragen: Compenseren gastvrije openbare parkeerplaatsen
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder van As

Informant SH Tjepkema
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 2133
Email S.Tjepkema@zwolle.nl
Bijlagen 1. Schriftelijke vragen ex artikel 45 VVD fractie betreffende compenseren gastvrije openbare parkeerplaatsen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de beantwoording artikel 45 vragen VVD over compenseren gastvrije openbare parkeerplaatsen

Datum

21 februari 2017

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Op 23 januari 2017 heeft de VVD fractie schriftelijke vragen gesteld over het onderwerp compenseren gastvrije openbare parkeerlocaties.

De vragen zijn gesteld naar aanleiding van het collegebesluit om 51 parkeerplaatsen te laten vervallen in de parkeergarage Dijkstraat als gevolg van de ontwikkeling van 37 sociale huur-appartementen op de locatie Friese wal-Dijkstraat. De fractie geeft aan dat in de concept-woonvisie staat vermeld dat tot 2040 3000 woningen door inbreiding in de bestaande stad gerealiseerd gaan worden. Men wil weten wat de consequenties van deze opgave voor het aantal parkeerplaatsen in de bestaande stad zijn en of hier in de parkeernota rekening mee is gehouden.

Beantwoording vragen

1. *Hoeveel openbare parkeerplaatsen denkt het college dat er nog gaan vervallen binnen nu en 2 jaar vanwege inbreidingslocaties. En waar zullen die gaan vervallen.*

Voor zover nu bekend zal de inbreiding van woningen in de bestaande stad de komende 2 jaar geen effect hebben op het aantal openbare parkeerplaatsen.

2. *Is in de parkeervisie rekening gehouden met het vervallen van openbare parkeerplaatsen vanwege inbreiding?*

In de parkeernota “hoofdlijn van parkeren”, dat op 24 oktober door de raad is vastgesteld, is geen rekening gehouden met het vervallen van openbare parkeerplaatsen als gevolg van inbreiding. Wel wordt zowel in het koersdocument als het protocol parkeernormen dat door het college is vastgesteld het volgende uitgangspunt gehanteerd. Mocht als gevolg van een ruimtelijk project een aantal openbare parkeerplaatsen komen te vervallen dan dient dit in de directe omgeving gecompenseerd te worden. Bij voorkeur gebeurt dit fysiek maar vooral in en nabij de binnenstad kan dit ook door het benutten van mogelijk aanwezige restcapaciteit van parkeerplaatsen in de directe omgeving. Dit dient onderbouwd te worden door parkeerdruk metingen die aantonen dat de parkeerdruk op het drukste weekmoment niet boven de 80% uitkomt.

3. *Hoe wil de gemeente gaan zorgen voor het behouden van het gastvrije gevoel dat Zwolle ook ten aanzien van parkeren op kleine locaties dicht bij het centrum nu heeft?*

In de parkeernota is aangekondigd dat er in een 4 tal gebieden, te weten Binnenstad, Assendorp, Kamperpoort en Hanzeland, zo genaamde gebiedsplannen parkeren/mobiliteit opgesteld gaan worden. Deze plannen worden als onderdeel van de te ontwikkelen omgevingsvisie van de stad opgesteld en hebben als doel om per gebied zodanige parkeer- en mobiliteitsmaatregelen te nemen dat bijgedragen wordt aan de gewenste ambities en ontwikkelingen in het betreffende gebied. Voor de binnenstad zal hierbij als uitgangspunt de binnenkort door de raad vast te stellen strategische agenda Binnenstad 2017 -2022 gehanteerd worden. Zodra deze is vastgesteld door de raad zal, samen met alle belanghebbenden in de Binnenstad, het gebiedsplan parkeren/mobiliteit worden opgesteld waarin ook specifiek aandacht besteed gaat worden aan het parkeren voor bezoekers in de Binnenstad.

4. *Wat is er terecht gekomen van de toegezegde Stop en Shop plekken bij de ontwikkeling van de Eekwal (motie VVD). En waar kunnen we in Zwolle nog stop en shop inrichting gaan verwachten?*

Bij de ontwikkeling van de Eekwal zijn de bestaande stop en shop plekken met een maximale parkeerduur van 1 uur gehandhaafd. Het concept “flexibele parkeerplekken” waar in de motie om gevraagd wordt bestaan in Zwolle nog niet. Bij het opstellen van het gebiedsplan parkeren/ mobiliteit

Datum 21 februari 2017

voor de Binnenstad (zie ook vraag 3) zal nader verkend worden wat de definitie is van “flexibele stop en shop” plekken. Verder wordt onderzocht of daar in de Binnenstad behoefte aan is en zo ja waar deze gerealiseerd kunnen worden.

5. *Zijn er plannen voor uitbreiding van de unieke Zwolse gastvrije parkeeraanpak zoals Early Bird parkeren?*

In de parkeernota wordt de mogelijkheid voor specifieke parkeerarrangementen met flexibele parkeertarieven, zoals de actie “in Zwolle is altijd plaats”, geboden. Dergelijke initiatieven worden bij voorkeur samen met de ondernemers in de Binnenstad genomen. Uit ervaring is gebleken dat dergelijke acties het meest effectief zijn als ze gecombineerd worden met de inzet van ondernemers. De komst van het “Zwolle fonds” in de Binnenstad biedt wellicht kansen om in de toekomst meer gastvrije parkeeracties uit te voeren.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 21 februari 2017

Vragen ex. artikel 45 van het reglement van orde van de gemeenteraad. Schriftelijke vragen:

Compenseren gastvrije openbare parkeerlocaties

Zwolle, 23 januari 2017

Geacht college van burgemeester & wethouders,

In het kader van de versnellingsactie m.b.t. het bouwen van 300 extra sociale-huurwoningen in Zwolle heeft het college besloten om op locatie Friesewal-Dijkstraat 37 sociale huur-appartementen door Delta Wonen te laten ontwikkelen. Hierdoor komen op deze locatie 51 openbare parkeerplekken te vervallen.

In de binnenkort te behandelen woonvisie is te lezen dat vanwege de groei van het aantal inwoners tot 2040 in Zwolle nog 6000 woningen bij moeten komen. Hiervan zal ongeveer de helft als uitbreiding in Stadshagen worden gebouwd en de andere helft door inbreiding in de stad moeten worden gerealiseerd is het voorstel.

De fractie van de VVD hecht veel waarde aan goede en bereikbare woningen voor iedere portemonnee. Bij de uitbreidingslocaties zal rekening gehouden kunnen worden met gezinnen en kleinere huishoudens die voor een groot deel in het bezit zijn van een auto. En die bij hun huis willen parkeren. Bij inbreiding – zoals nu voor locatie Friesewal-Dijkstraat wordt daar ook rekening mee gehouden. Het nu op deze locatie wegvallen van Openbare parkeerplaatsen wordt volgens het college gecompenseerd door parkeergarage Noordereiland, Diezerpoortgarage en straks de nieuwe Katwolderpleingarage.

Zwolle beoogt een gastvrije stad te zijn met goede bereikbaarheid voor iedere modaliteit en individu. Jong en oud, eigen vervoer of openbaar vervoer. Gezond en fietsend of iets ouder maar wel afhankelijk van vervoer met eigen auto. De fractie van de VVD heeft daarom de volgende vragen aan het college.

1. Hoeveel Openbare parkeerplaatsen denkt het college dat er nog gaat vervallen binnen nu en 2 jaar vanwege inbreidingslocaties. En waar zullen die gaan vervallen?

2. Is in de parkeervisie rekening gehouden met het vervallen van Openbare parkeerplaatsen vanwege inbreiding?

3. Hoe wil het college gaan zorgen voor het behouden van het gastvrije gevoel wat Zwolle ook ten aanzien van parkeren op kleine locaties dicht bij het centrum nu heeft?

4. Wat is er terecht gekomen van de toegezegde Stop en Shop plekken bij de ontwikkeling van de Eekwal (motie VVD). En waar kunnen we in Zwolle nog stop en shop inrichting gaan verwachten?

5. Zijn er plannen voor uitbreiding van de unieke Zwolse gastvrije parkeeraanpak zoals Early Bird parkeren?

Hoogachtend, namens de fractie van de VVD,
Aly van der Vegte Schelto Bus

Overdracht College-Raad

Datum 9 maart 2017

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen GroenLinks - Afhandelen meldingen openbare ruimte
portefeuillehouder	Filip van As
informant	Heiden, Barend van der (2012)
afdeling	Beheer & Gebouwen

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de beantwoording van de schriftelijke vragen die het raadslid De Paus namens de fractie Groen Links heeft gesteld over het afhandelen van meldingen openbare ruimte.

Informatienota voor de raad

Datum 16 februari 2017

Onderwerp	Informatienota raad art 45 vragen, melding openbare ruimte.
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Filip van As

Informant M. Numan
Afdeling Beheer Openbare Ruimte / EC
Telefoon 038 498 2508
Email M.Numan@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de schriftelijke vragen die het raadslid De Paus namens de fractie Groen Links heeft gesteld over het afhandelen van meldingen openbare ruimte.

Datum 16 februari 2017

Inleiding

Door dhr. De Paus is in januari 2016 een melding openbare ruimte gedaan, waar hij in februari 2017 nog steeds geen bevredigend antwoord op heeft gekregen. Naar aanleiding daarvan heeft hij als raadslid van Groenlinks vragen gesteld over het beantwoorden van meldingen openbare ruimte door de gemeente Zwolle.

Kernboodschap

Wij beantwoorden de door Groen Links gestelde vragen als volgt:

1. *Hoe kan het dat het niet lukt een melding binnen een jaar van een adequate reactie te voorzien? Wordt er bij het geven van een initiële reactie op een internetmelding gecontroleerd of het antwoord duidelijk en haalbaar is?*

Jaarlijks ontvangt de gemeente ca 15.000 meldingen openbare ruimte. Meldingen helpen ons, naast eigen controles, zicht te houden op de staat van de openbare ruimte en om het gewenste en noodzakelijke beheer en onderhoud te plannen en uit te voeren.

De meeste meldingen worden snel en naar tevredenheid van melders afgehandeld door de medewerkers van de Gemeente Zwolle, in samenwerking met de uitvoerende partners. Daarvoor zijn werkafspraken gemaakt.

Bij het afhandelen van de melding van de heer De Paus is er helaas een aantal zaken misgegaan: er is onduidelijk gecommuniceerd met de melder over afhandelingstermijnen, de uitvoerende partij die de melding binnen de afgesproken termijn zou verhelpen heeft dit nagelaten en hierover niet gecommuniceerd met KCC Zwolle. Nieuwe pogingen van de melder om een adequaat antwoord te krijgen kwamen via verschillende kanalen binnen (twitter, per mail bij collega) en werden intern niet teruggelegd naar het KCC Zwolle.

Omdat er een diversiteit aan meldingen, behandelaars en informatiesystemen is, is het Klantcontactcentrum (KCC) Zwolle bij meldingen de 'spin in het web'. Zij zien toe op een duidelijk en haalbaar antwoord.

2. *Houdt het college zelf actief bij welke fietspaden onderhoud vragen, om welke reden dan ook? Hoe worden de prioriteiten gesteld? Hoe kan het dat een fietspad dat al zeker anderhalf jaar bij stevige buien blank komt te staan niet hoog op de prioriteitenlijst terecht komt?*

Door middel van een periodieke schouw wordt de onderhoudsbehoefte van het areaal in beeld gebracht. Op basis van deze schouw en de meldingen uit het meldingsstelsel wordt een afweging gemaakt voor onderhoud. De prioriteiten worden gesteld langs de lijn van het risico gestuurd beheren. Normaal gesproken wordt een dergelijke situatie opgelost binnen het onderhoudsprogramma.

3. *Houdt het college bij welke meldingen en vragen zijn afgedaan en op welke wijze dit gebeurt? Controleert het college bij de melder of de melding naar tevredenheid is beantwoord? Zo ja, hoe zijn dan de reacties?*

Datum 16 februari 2017

Het KCC houdt bij de meeste meldingen bij of de melding wordt beantwoord en bewaakt de kwaliteit van het antwoord. Voor een deel van de meldingen zijn andere afspraken gemaakt. Zo wordt voor straatverlichting een melding altijd middels een standaardantwoord (met een reactietermijn van 3 dagen) beantwoord.

Bij beantwoording per mail wordt de melder uitgenodigd om contact op te nemen indien er nog vragen of opmerkingen zijn.

Periodiek wordt een kwalitatief tevredenheidsonderzoek uitgevoerd of wordt een kwaliteitsmeting uitgevoerd. Op basis van die meting worden coachinggesprekken met medewerkers gevoerd om de kwaliteit te verbeteren. Het gros van de meldingen wordt naar tevredenheid afgehandeld. Helaas komt het voor dat er klachten zijn. Op jaarbasis zijn er ca 16 klachten (van de 15.000 meldingen) over de afhandeling van de meldingen openbare ruimte.

4. Is het college bereid acties te ondernemen om te voorkomen dat vragen een jaar kunnen blijven liggen? Zo ja, welke?

Er wordt momenteel hard gewerkt aan een informatiesysteem voor alle meldingen (in plaats van de verschillende systemen die nu nog worden gebruikt). We streven ernaar dit systeem na de zomer de implementeren. We overwegen een aanpassing in afhandeling van twitterberichten zodat de melder beter geïnformeerd wordt. Tot slot gaan we de interne werkafspraken nogmaals onder de aandacht brengen om te voorkomen dat meldingen gaan 'zwerven'.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Aan: College van B&W

Van: GroenLinks Zwolle, Remko de Paus

Datum: 6 februari 2017

Onderwerp: **Afdoening meldingen beheer openbare ruimte**

Geacht College,

Vorige week was het precies een jaar geleden dat de gemeente als volgt reageerde op een melding die ik via internet deed:

"De gemeente Zwolle heeft op 25 januari een melding¹ van u ontvangen. Dat stellen we op prijs. In uw melding schrijft u over fietspad geregeld halfblank. Hieronder vindt u onze reactie op uw melding. *Er wordt gekeken wat eraan gedaan kan worden en dan wordt het zo spoedig mogelijk hersteld.*"

Via twitter deed ik op 19 april opnieuw melding (zie screenshot). Vervolgens heb ik, vanaf juni 2016, via de mail meermalen contact gehad met de gemeente.

Vanaf november 2016 is het contact geïntensiveerd. De goede bedoelingen zijn helder, maar het lukt blijkbaar niet de juiste bron voor de benodigde informatie te bereiken. Getuige de volgende opmerkingen in de reacties:



- Mail 9 november 2016 "hoop eind deze week bericht te hebben!"
- Mail 21 november 2016 "De schraap werkzaamheden aan het Steenweteringpad staan gepland en zullen binnenkort worden uitgevoerd."
- Mail 13 januari 2017 "Ik moet dit navragen bij operationeel beheer"
- Mail 23 januari 2017 "Ik wacht nog steeds op informatie van mijn collega's (..). Deze week verwacht ik terugkoppeling."
- Mail 25 januari 2017 "De ROVA zou inmiddels de opdracht hebben moeten krijgen om de berm te verlagen, maar (..) blijkbaar is dit nog niet gedaan."

Het betreffende fietspad (Steenweteringpad in Zuid) is druk bereden. Voetgangers (hardlopers, mensen die honden uitlaten) en fietsers gebruiken het redelijk smalle fietspad gezamenlijk. Na een flinke regenbui staan hele stukken fietspad voor de helft (soms meer) blank, waardoor het elkaar passeren nog lastiger wordt.

¹ Nummer melding: 160125-000433

Vertrouwen staat of valt met goede communicatie. Het vertrouwen in de overheid staat in de huidige tijd onder druk, dat is overigens een al langer bestaande situatie. Deze concrete ervaring staat mogelijk niet op zichzelf. Als deze manier van reageren vaker voorkomt, vinden wij dat een zorgelijke situatie. Het schaadt het vertrouwen in de overheid, een vertrouwen waar we met zijn allen hard aan werken. De informatie gaat in dit geval over verschillende schijven, die deels ook buiten de gemeente liggen (Rova). Voor een gemeente die dienstverlening aan de inwoner hoog in het vaandel heeft staan, zou dat echter geen excuus mogen zijn.

De GroenLinks fractie wil van het college daarom graag een reactie op de volgende vragen:

Vraag 1 Hoe kan het dat het niet lukt een melding binnen een jaar van een adequate reactie te voorzien? Wordt er bij het geven van een initiële reactie op een internetmelding gecontroleerd of het antwoord duidelijk en haalbaar is?

Vraag 2 Houdt het college zelf actief bij welke fietspaden onderhoud vragen, om welke reden dan ook? Hoe worden de prioriteiten gesteld? Hoe kan het dat een fietspad dat al zeker anderhalf jaar bij stevige buien blank komt te staan niet hoog op de prioriteitenlijst terecht komt?

Vraag 3 Houdt het college bij welke meldingen en vragen zijn afgedaan en op welke wijze dit gebeurt? Controleert het college bij de melder of de melding naar tevredenheid is beantwoord? Zo ja, hoe zijn dan de reacties?

Vraag 4 Is het college bereid acties te ondernemen om te voorkomen dat vragen een jaar kunnen blijven liggen? Zo ja, welke?

College 2014-2018

Vergadering d.d. 28 februari 2017
Locatie B&W kamer
Aanvang 09.00
Eindtijd 16.30
Voorzitter Dhr. H.J. Meijer
Griffier/Secretaris Mevr. I. Geveke

Aanwezige leden Anker, Ed, As, Filip van, Brink, Jan, Geveke, Ingrid, Heer, Rene de, Meijer, Henk Jan, Vedelaar, Nelleke, Agterhuis, Henriette, Meer, Bonnie van der

Afwezige leden

- 0. Memo gemeentesecretaris
Besproken
- 01. Afspraken perscontact
Besproken
- 02.1. Ingekomen stukken
- 02.1.1 Schrijven Ondernemersvereniging Voorst inzake verkenning Windmolens op Voorst
. Besproken
- 02.1.2 Bedankbrief dhr. en mw. Bergman-Voorhorst
. Kennisgenomen
- 02.1.3 Zwolse Windturbine Catalogus
. Kennisgenomen
- 02.2. Vragen ex artikel 45 Reglement van Orde
- 02.2.1 Vragen CDA ex art. 45 Reglement van Orde inzake veiligheid terrassen Blijmarkt
. Antwoord wordt voorbereid door de afd. Ruimte en Economie.
- 02.2.2 Vragen Swollwacht ex art. 45 Reglement van Orde inzake verkoop Muzerie panden
*. Antwoord wordt voorbereid door afd. Vastgoed in overleg met Fysieke Leefomgeving.

03. Rondvraag

- Wethouder Brink meldt dat Zwolle helaas niet mee zal doen voor de titel Onderwijsstad van het jaar 2017.
- Wethouder Van As informeert het college over de ervaringen tot nu toe met de proef van de nieuwe halte buslijn 9 (tegenover het ABN AMRO kantoor)
- Wethouder De Heer meldt dat er een voorstel in voorbereiding is over gebruik Scaniaterrein voor evenementen
- Wethouder Anker informeert het college over zijn overleg met Provincie en gemeenten in de regio over vitaliteit kleine kernen
- Wethouder Brink meldt dat de opening van het Urban Data Centre uitgesteld wordt, omdat Zwolle en het CBS extra tijd nodig hebben om de vorm en omvang van deze samenwerking in een UDC vorm te geven. Op 15 maart bespreken gemeente Zwolle en het CBS de verdere samenwerking.”

03.1. Weekoverzichten en representatieve verplichtingen college Kennisgenomen

03.2. Tweedaagse van de Verbinding 2 en 3 maart 2017 Besproken

04. Bovenlokale aangelegenheden

- Wethouder De Heer informeert het college over stand van zaken regionale afspraken werklocaties. Een voorstel voor het college wordt voorbereid.
- Wethouder Anker heeft de VNG commissie Water bijgewoond en een overleg over de City deal Klimaatadaptatie
- Wethouder Vedelaar meldt dat de bestuurlijke afspraken rondom Reeve op 28 februari getekend zullen worden door de Provincie en de gemeenten Kampen en Zwolle

04.2. Schrijven Ondernemingsraad Bedrijfsvoering Nationale Politie inzake Politie Dienstencentrum Kennisgenomen

04.3. Ledenbrief VNG inzake informatieveiligheid en privacy Kennisgenomen

04.4. Portefeuilleverdeling GS na vertrek Lievers Kennisgenomen

04.5.* Nieuwsbrief RUD IJsselland Kennisgenomen

05. B-onderwerpen

05.a. Beleidscyclus voorjaarsmoment

05.a.1 Voorjaarsbrief Besproken

Het college besluit de Voorjaarsbrief toe te zenden aan de raad

05.a.2 Investeren in werkgelegenheid Besproken

Het college besluit bijgevoegde beslisnota voor te leggen aan de raad.

05.b. Strategische agenda binnenstad

Conform

Het college besluit de raad voor te stellen in te stemmen met de beslisnota over de strategische agenda binnenstad.

05.c. Positionering SWT

Conform

Het college besluit:

1. Het Sociaal Wijkteam per 1 januari 2018 onder te brengen bij de gemeente Zwolle door alle medewerkers SWT in gemeentelijke dienst te nemen.
2. Middels bijgevoegde, aangepaste raadsbeslisnota de raad voor te stellen in te stemmen met het onderbrengen van het SWT als onderdeel van de gemeente Zwolle.
3. Na instemming van de gemeenteraad het management van de gemeente Zwolle de opdracht geven alle huidige ingeleende en gedetacheerde personeelsleden van het sociaal wijkteam per 1 januari 2018 in dienst te nemen van de gemeente Zwolle.
4. Aan de raad voor te stellen om de frictiekosten ad ca. € 1 mln. te dekken uit de risicoreserve sociaal domein..
5. De structurele financiële gevolgen van deze besluiten te verwerken in de begroting 2018; het aanpassen van de subsidiebeschikkingen van de betreffende partners daarbij inbegrepen.

05.d. Energietransitie

Conform

Het college stemt in met de aangepaste informatienota aan de Raad

05.e. Omgevingsvisie

Conform

Het college besluit:

1. kennis te nemen van de opbrengst tot nu toe zoals opgenomen in het Basisdocument en het extract met kernopgaven, ambities en aanzet voor richtinggevende keuzes voor de Omgevingsvisie 1.0;
2. de geformuleerde strategische kernopgaven en ambities als uitgangspunt te nemen voor het vervolgproces in de aanloop naar de Omgevingsvisie 1.0;
3. het geactualiseerde plan van aanpak voor de Omgevingsvisie Zwolle vast te stellen;
4. aanvullende benodigde financiële middelen voor de afronding van de Omgevingsvisie 1.0 te betrekken bij de bespreking van de Berap;
5. bijgaande, aangepaste informatienota aan de raad te sturen.

06. Raad/Raadsplein

06.1 Niet openbaar

06.2.* Schrijven dhr. R.H. de Jong inzake verkorte ceremonie huwelijk

. Antwoord wordt voorbereid door afd. Burgerzaken.

07.a. Beslissingenlijst collegevergadering d.d. 14-2-2017

Conform

07.b. Niet openbare verslagen d.d. 14-2-2017

Conform

07.c. Opheffing embargo

08. Uitnodigingen

- 08.1. 2017-03-02 Oplevering dijkhuizen Frankhuis
Afvaardiging MT lid.
- 08.2. 2017-03-07 Verkiezingsdebat De Stentor
Burgemeester en wethouder de Heer.
- 08.3. 2017-03-08 Onthulling "EVA" Soroptimist International Club Zwolle
Kennisgenomen
- 08.4. 2017-03-23 Groot Zwols Dictee
Burgemeester.
- 08.5. 2017-03-24 Gemeentefeest
Deel college.
- 08.6. 2017-04-07 Overijsselse Bestuurdersdag 2017
College.
- 09. Personele en organisatorische aangelegenheden
- 10. Portefeuilleaangelegenheden, Niet openbare en Embargo stukken
- 10.1. Proces Reeve
Conform
Het college besluit:
 - 1. Kennis te nemen van de ladderonderbouwing voor woningbouw in Reeve, Kampen.
 - 2. Op basis hiervan definitief in te stemmen met de bestuurlijke afspraken, zoals opgenomen in de bijlage 'Bestuurlijke afspraken Reeve'.
 - 3. Hiermee een eenmalige bijdrage te doen vanuit de Gemeente Zwolle aan het regionale deel van de woningbouwontwikkeling in Reeve.

De burgemeester besluit:
Wethouder Vedelaar te mandateren om de afspraken te ondertekenen namens de Gemeente Zwolle.
- 11. A-onderwerpen
- 11.a.* Visie handhaving sociaal domein
Conform
Het college besluit:
 - 1. De visie handhaving sociaal domein vast te stellen, zoals deze is opgesteld naar aanleiding van de pilot "nieuwe poortwachter in de wijk".
 - 2. In te stemmen met 5 beleidslijnen voor de verdere uitwerking van deze visie voor de uitvoering.
 - 3. In te stemmen met de beantwoording aan de participatieraad.
 - 4. In te stemmen met de informatienota aan de raad.
- 11.b. Grondvoorraadbeleid
Conform
Het college besluit:
 - 1. De raad in kennis te stellen van de informatienota grondvoorraadbeleid en beantwoording van Motie M7 Duurzame aanwending Niegg-grond met positieve businesscase.
- 11.c. Vaststellen Welstandsnota 2016

Conform

Het college besluit:

De raad voor te stellen :

1. De Welstandsnota 2016 vast te stellen:
2. De Welstandsnota 2012 in te trekken

11.d. Onder embargo

11.e. Taalondersteuning

Conform

Het college besluit:

I.v.m. de taakstelling statushouders een bedrag van € 60.000 in te zetten voor non formeel taalondersteuning.

11.f. Vaststellen Debiteurenbeleid SZW

Conform

Het College besluit:

- 1 De Beleidsregel debiteurenplan gemeente Zwolle vordering en verhaal 2017 (zie bijlage 1) vast te stellen.
2. De Beleidsregel debiteurenplan eenheid Sozawe gemeente Zwolle 2013 zoals vastgesteld in 2013 in te trekken

11.g. PGB tarieven jeugdhulp

Conform

Het college besluit:

1. De tarievenlijst PGB Jeugdhulp 2017 vast te stellen.

11.h. De brief van de Waarderingskamer inzake het oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door GBLT.

Conform

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen kennis te nemen van de brief van de Waarderingskamer inzake het oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door GBLT en de voortgang van diverse ontwikkelingen bij GBLT.

11.i. Niet openbaar

11.j. Shelter City Zwolle

Conform

Het college besluit in te stemmen met de beslisnota voor de raad 'Shelter City Zwolle' van 10 februari 2017.

11.k. Mandatering afdelingshoofd Vastgoed voor sluiten verkoopovereenkomst Bachlaan 156 te Zwolle

Conform

Het college besluit:

1. in te stemmen met de verkoop van de kavel aan de Bachlaan 156 te Zwolle aan Egel Vastgoed B.V. binnen de kaders van de grondprijzennota en binnen de kaders van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2012. De burgemeester besluit:

2. ter uitvoering van het hiervoor vermelde besluit het afdelingshoofd van de afdeling Vastgoed te machtigen de koopovereenkomst voor deze kavel aan de Bachlaan 156 tussen de gemeente Zwolle en Egel Vastgoed B.V. te ondertekenen.
- 11.l. Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Brinkhoekweg 55-55a
Conform
Het college besluit in te stemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel
- 11.m. Vorbereidingsbesluit Kreekenbuurt
Conform
Het college besluit:

De raad voor te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel, een vorbereidingsbesluit vast te stellen voor de Grotekreek, Molenkreek, Mosselkreek, Schelpkreek, Zandkreek, Rietkreek en Zuidkreek (Kreekenbuurt)
- 11.n. Planschadeverzoek
Conform
Het college besluit:

 1. Naar aanleiding van het verzoek om tegemoetkoming in planschade, geregistreerd onder nummer D160927_0069, in te stemmen met het eindadvies van de adviescommissie planschade d.d. 24 januari 2016 en aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 8.750,-- te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag m.i.v. 27 september 2016.
 2. Het bij aanvrager in rekening gebrachte drempelbedrag ad € 300,-- terug te betalen.
- 11.o. Beantwoording Motie Van 18- naar 18+
Conform
Het college besluit:

 1. In te stemmen met de bijgevoegde informatie-nota aan de raad inzake de beantwoording van de motie Van 18- naar 18+, ingediend op 11-11-2016.
- 11.p. Beantwoording motie Groene Kamperpoort (M9-1)
Conform
Het college besluit de informatie-nota betreffende de beantwoording van de motie Groene Kamperpoort door te sturen aan de raad
- 11.q. Beantwoording motie voorstel declaratiefonds
Teruggenomen.
- 11.r. Beantwoording artikel 45 vragen D66 Toegankelijke openbare toiletten
Conform
Het college besluit in te stemmen met bijgevoegde beslisnota voor college en informatie-nota aan de raad
12. 13.00 Lunch kamer gemeentesecretaris

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 maart 2017

Datum 7 maart 2017

Voorzitter

H.J. Meijer

Secretaris

I. Geveke