

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

Zwolle, 4 juni 2021

Ons Kenmerk: R15196-2021
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2224952020
OLO-nummer:
Betreft: nieuwbouw landhuis Vreugderijk
Adres: Vreugderijk
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geacht college,

Op uw verzoek geven wij u een nadere motivatie voor het positieve welstandsadvies dat is uitgebracht voor de nieuwbouw van landhuis Vreugderijk.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R12013-2021.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Buitengebied*' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle. Daarnaast is van belang het 'Beeldkwaliteitsplan Dijkverlegging Westenholte' (d.d. 8 april 2010) van de gemeente Zwolle.

Voor de toetsing en beoordeling aan de criteria voor deelgebied '*Buitengebied*' uit de welstandsnota van de gemeente Zwolle wordt verwezen naar het vorige advies onder nummer R12013-3021.

Onderhavig advies gaat in op de toetsing aan het 'Beeldkwaliteitsplan Dijkverlegging Westenholte'. Voor de nieuwbouw van het landhuis zijn de volgende uitgangspunten (aangegeven op pagina 36) van belang:

Landhuis

Het landhuis als centrum van het nieuwe landgoed Vreugderijk vormt een icoon aan de dijk.

Spelregels Architectuur

- *Tussen landgoed en landhuis bestaat een sterke samenhang. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op het landhuis en vice versa.*
- *Het landhuis staat in de rand van de terp langs de dijk. Het landhuis heeft minimaal 1 ingang op maaiveldniveau. De ligging van het landhuis aan de dijk komt daarmee tot uitdrukking.*
- *Het aanzicht van het gebouw verschilt per zijde. Vanaf de Zalkerveerweg manifesteert het landhuis zich als een hoog gebouw. Vanaf de dijk oogt het gebouw lager en breder. De overige twee zijden zijn in architectuur ondergeschikt aan de land- en rivierzijde van het landhuis.*
- *Onder het landhuis, grotendeels verzonken in de terp bevindt zich een souterrain/garage/koetshuis.*

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 - 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

- Onderdelen zoals trappen, balkons, serres, schoorstenen, keermuren en aangrenzende terrassen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.
- Toepassing mooi verouderende materialen zoals: gebakken klinkers, natuursteen, pleisterwerk, keramische of natuurstenen pannen, metalen als zink en koper). Het materiaal is in harmonie met het gebied. Geen uitgesproken contrasten. De toegepaste materialen ontwikkelen een mooi patina, ze worden in de loop der tijd door verwerking steeds mooier.
- De stijl van de architectuur wordt doorgevoerd tot in het detail (consistentie van de architectuur).
- Voor het landgoed is gekozen voor een hoog ambitieniveau van de architectonische uitwerking. Daarom zijn de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand, zoals geformuleerd in paragraaf 2.1.3.3 van de Welstandnota 2004 (gemeente Zwolle) van toepassing op deze locatie (zie bijlage B).

In paragraaf 2.1.3.3 is het volgende aangegeven:

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.

De algemene criteria voor redelijke eisen van welstand (zie paragraaf 2.1.3.3) zijn de volgende:

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.

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 (stedelijk of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

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.

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.

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.

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.

Detailering

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

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de nieuwbouw van een landhuis met drie wooneenheden (woningen) langs de Zalkerveerweg. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie wordt uitgegaan van de bouw van een landhuis. Deze ontwikkeling hangt samen met het project Dijkverlegging Westenholte, in het kader van 'Ruimte voor de Rivier'.

In het vorige advies onder nummer R120130-2021 is het gebouwoontwerp beschreven.

Gelet op de uitgangspunten en spelregels voor het landhuis die aangegeven zijn in het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende opgemerkt.

Uitgegaan wordt van een 'icoon aan de dijk', als centrum van het nieuwe landgoed Vreugderijk. In de betekenis van 'boegbeeld' (van het landgoed) kan gesteld worden dat hiervan sprake is; door het volume, de massaopbouw en het architectuurbeeld is het ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving duidelijk het belangrijkste en meest in het oog springende gebouw. Het is markant te noemen en het heeft een zekere allure die past bij het karakter van een landhuis op een landgoed.

Het gebouwonwerp is gerelateerd aan de inrichting van de buitenruimte, zoals gevraagd. De bebouwing bestaat uit een U-vormige, asymmetrische opzet, met gevels in baksteen (aan de 'buitenzijde') en hout (aan de binnenzijde van de U, langs de binnenplaats). De asymmetrische gebouwoopzet is gerelateerd aan de asymmetrische benadering via de oprijlaan/aanrijroute. De positionering van de bergingen is hierop afgestemd: de linker berging begeleidt de aanrijroute en door de haakse positie van de rechterberging ontstaat een soort 'oksel' en een 'ontvangstgebied' aan het einde van de oprit. Door onder meer het hoogteverschil tussen de voor- en achterzijde, de opzet in een U-vorm en het onderscheid in geveluitwerking (onder meer in materiaal, te weten baksteen en hout) wordt ingespeeld op de inrichting van de buitenruimte en de situatie: aan de voorzijde, langs de Zalkerveerweg, een meer formele terreininrichting en architectonische uitstraling, passend bij een landgoed in deze context; aan de achterzijde, waar zich de privé-tuin en de IJssel bevindt, een meer informele uitstraling.

Het landhuis staat in de rand van de terp langs de dijk en heeft één gezamenlijke ingang (hoofdentree) op het maaiveldniveau van de terp.

Zoals eerder al genoemd, is er sprake van een verschil tussen de voor- en achterzijde, maar ook tussen beide zijgevels. Door het drielaagse volume aan de zijde van de Zalkerveerweg is er sprake van een hoog gebouw aan deze zijde, zoals gevraagd. Aan de zijde van de dijk is het gebouw lager en breder, doordat het gebouw aan deze zijde beperkter in hoogte is en twee bouwlagen hoog is. De indeling en compositie van de gevels verschillen, rekening houdend met het uitzicht op de locatie. Daarbij is sprake van een ondergeschiktheid van de zijgevels ten opzichte van de land- en rivierzijde van het landhuis.

Onder het landhuis, grotendeels verzonken in de terp, bevindt zich geen souterrain/garage/koetshuis. Dit criterium betreft een meer functionele en minder architectonische eis. Vanwege het (grotendeels) ondergrondse karakter van een eventueel souterrain zou dit weinig of geen invloed op het architectuurbeeld hebben, om welke reden afwijking van dit criterium acceptabel wordt geacht vanuit welstandsoogpunt.

De schoorstenen worden uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de gevels en vormen een integraal onderdeel van de architectuur. De verharding rondom het gebouw, onder meer ten behoeve van aangrenzende terrassen is meegenomen in het terreininrichtingsplan van het landgoed zoals deze uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. De binnenzijde van de U kan ingericht worden als terras(sen), waarmee dit integraal onderdeel is van het gebouwonwerp. Op de bovenste verdieping is een balkon gesitueerd; door de inpandige situering (als 'loggia') is hierbij eveneens sprake van een integratie in de architectuur.

Voor het metselwerk van de meeste gevels wordt uitgegaan van een relatief dikke steen (dikformaat) in een rood, genuanceerde kleur. Langs de binnenplaats hebben de gevels een gecementeerde plint met daar boven houten delen in een voorbewerkte lichtgrijze/bruine tint. Het houtwerk wordt afgewerkt met een waterafstotende olie. Voor de dakbedekking wordt uitgegaan van gras/sedum en van een felsdak (bijvoorbeeld Ruukki). De goten en muurafdekkers zijn van zink, de kozijnen en deuren van hout. Er is sprake van mooi verouderende materialen, zoals gevraagd. De materialen sluiten aan bij het materiaalgebruik in de omgeving en bij het (natuurlijke) landgoedkarakter, waardoor ze in harmonie met het gebied zijn.

De stijl van de architectuur, die een zekere allure heeft en die verwant is aan de steenfabrieken die langs de rivieren staan/stonden, is doorgevoerd en herkenbaar tot in het detail, waardoor sprake is van consistentie in architectuur.

Voor wat betreft de toetsing aan de algemene criteria wordt het volgende opgemerkt:

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie: Zoals eerder aangegeven past de verschijningsvorm bij het karakter van een landhuis op een landgoed en daarmee bij het gebruik. De woonfunctie is ook herkenbaar in de gevelarchitectuur. In de verschijningsvorm is de constructie en bouwwijze, met name de uitvoering van de gevels in baksteen, duidelijk zichtbaar. Daarnaast is het ontwerp samenhangend, helder en logisch vormgegeven.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving: In dit geval gaat het om het bouwwerk in relatie tot het landgoed, waarbij in het beeldkwaliteitsplan wordt gevraagd om de uitstraling van een 'icoon', als centrum van het landgoed. Zoals aangegeven heeft het ontwerp de iconische uitstraling en allure die kenmerkend is voor landhuizen en waarmee de betekenis van het pand als centrum van het landgoed op een overtuigende en positieve manier tot uitdrukking komt. In combinatie met de (eerder beschreven) relatie tussen het gebouw en de inrichting van de buitenruimte, het samenhangend en evenwichtig ontworpen architectuurbeeld, de associatie met een steenfabriek (die langs de rivieren staan/stonden) in relatie tot de IJssel, de variatie tussen de verschillende gevels en de hoogwaardige materialen, kleuren en detaillering zal het gebouw een positieve bijdrage aan de openbare landschappelijke ruimte van dit landgoed gaan leveren.

Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context: Het gebouwontwerp onderscheidt zich op een zekere wijze van de bebouwing in de omgeving met name door de markante en iconische landhuisuitstraling, maar sluit ook aan bij de bebouwing en de landschappelijke inrichting van de context ter plaatse. De associatie met een steenfabriek is passend en bruikbaar in relatie tot de ligging langs de IJssel. Het gebouwconcept en de vormgeving zijn specifiek gerelateerd aan de landhuis-functie en de (landschappelijke en bebouwings-) kenmerken van de plek en context, waarbij sprake is van een evenwichtige verhouding tussen onderscheid en afstemming.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit De volume-opbouw (massavorm) en de geveluitwerking hebben een heldere structuur die zorgt voor samenhang tussen de verschillende gevels, maar door de variatie tussen de gevelbeelden is tevens sprake van een aantrekkelijk (zeker geen 'simpel' of spanningsloos) architectuurbeeld, zoals gevraagd.

Schaal en maatverhoudingen: De volume-opbouw (massavorm) met een onderscheid in hogere en lagere bouwdelen, de U-vormige opzet, de hellende daken, de verschillende gevelopeningen, en de variatie in materiaal- en kleurgebruik zorgen voor verschillende ruimtes, volumes en vlakverdelingen waardoor er sprake is van een visuele geleiding en opdeling in verschillende, maar ook samenhangende maat- en schaalverhoudingen, waarbij tevens sprake is van een zekere hiërarchie (bijvoorbeeld tussen de voor- en achterzijde).

Materiaal, textuur, kleur en licht

Het materiaal, de textuur, de kleur en het licht ondersteunen de samenhang en het architectuurbeeld van de woning zelf en zorgen tevens voor samenhang met de bebouwing en het landelijke karakter in deze omgeving.

Detaillering

Er is sprake van een zorgvuldige detaillering die ook gericht is op duurzaamheid, hetgeen onder meer blijkt uit de metsel- en dakranddetaillering en de verdiepte plaatsing van kozijnen (hetgeen gunstig is voor het behoud van deze houten kozijnen).

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat met deze welstandscriteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Concluderend kan gesteld worden dat hiervan sprake is en dat het plan voldoet aan de spelregels voor de architectuur van het landhuis en tevens aan de algemene criteria voor redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Dijkverlegging Westenholte. Om deze reden wordt dan ook positief geadviseerd.

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

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur

namens deze

ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris