

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

Zwolle, 28 maart 2025

Ons Kenmerk: R40626-2025
Uw Kenmerk: 0193ESUITE413972025
Betreft: bouwen van 86 appartementen
Adres: Hanzebad locatie Gildenhof blok 1
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van 86 appartementen is op 17 maart 2025 voor advies binnengekomen bij de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Spoorzone Zwolle.

De commissie heeft eerder in vooroverleg geadviseerd over dit plan.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet, het 'Ontwikkeld kader Spoorzone' en het gebied 'Gemengde zones' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle. Verder is de 'Visie Openbare Ruimte Spoorzone' van belang.

Bij de overweging zijn met name de volgende relevante uitgangspunten uit het Ontwikkeld kader van belang:

- *Zichtbaarheid van mensen.*
- *Transparante en aantrekkelijke plinten.*
- *Woongebouwen met ruimtes waar interactie en ontmoeting voor de community van het gebouw/buurt gefaciliteerd wordt.*
- *Energie: fossielvrij op weg naar energieneutraal.*
- *Biodiversiteit, natuurinclusiviteit onderdeel ontwerp opgave gebouwen (en openbare ruimte).*
- *Gebruik circulaire materialen.*
- *Variatie in gevels, verticale geleiding gebouwen.*
- *Overgang tussen buiten- en binnenruimte is met zorg ontworpen.*

Uit de welstandsnota zijn de criteria voor 'Gemengde zones' van toepassing.

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.*

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

Massa en vorm

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

Gevels

- *Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.*

Detailering, kleur en materiaal

- *Bij nieuwbouw zijn het materiaal- en het kleurgebruik zorgvuldig afgestemd op de architectonische verschijningsvorm.*

BEVINDINGEN Het plan betreft de bouw van een nieuw woongebouw ten behoeve van 86 sociale huurappartementen voor deelgebied Hanze Oost, ook wel Gildenhof genoemd. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde, aan de zijde van de IJsselallee.

De massa-opbouw bestaat uit drie volumes met verschillende hoogtes, te weten 6, 12 en 9 bouwlagen. Door deze geleding in de bouwmassa is sprake van een afstemming op de te verwachten nieuwe bouwvolumes voor de Gildenhof. Voor de gevels wordt uitgegaan van een verbijzonderde plint in beton met cannelures en van metselwerk in een 'warme' tint en een moderne ambachtelijkheid met (veel) aandacht voor variatie door verschillende metselwerkverbanden. Er worden verticale kozijnen toegepast die bij de plint en bij de hoogbouw voorzien zijn van betonnen kaders. De balkons zijn gekoppeld waardoor er rustige, sterke lijnen ontstaan. De entree is verbijzonderd en goed herkenbaar. Door programmatische invulling van de plint, de hoeveelheid raamkozijnen en de toepassing van glazen balkonhekwerken zijn mensen zichtbaar en kan er interactie tussen binnen en buiten ontstaan zoals beoogd in het Ontwikkelkader (OK).

Voor de onderzijde van de balkons wordt uitgegaan van geluidsabsorberend materiaal (gerecycled glasgranulaat). De kozijnen zijn van kunststof, in de kleur 'Bronze Platin'. Voor de (geluidsabsorberende) privacyschermen tussen de balkons wordt uitgegaan van voorvergrijsd hout. De balkons zijn niet voorzien van plantenbakken, omdat het onderhoud van de planten volgens de woningcorporaties niet haalbaar is. Verlichting bij de entree en de balkons is wel meegenomen. Verder komen er vegetatiedaken in combinatie met installaties die aan het zicht onttrokken worden door dakopstanden. Waterkratten onder de vegetatie zorgen voor wateropvang.

Waardering is er voor de woonkwaliteit en de architectonische uitwerking van het plan; de plattegronden zorgen voor een mix van doelgroepen en de gevarieerde gevelarchitectuur, de royale balkons en de natuurinclusieve maatregelen zijn van belang voor een aantrekkelijke woonkwaliteit; er is veel aandacht besteed aan bijzondere metselwerkverbanden en een aantrekkelijke plint.

Er is een ecologisch rapport opgesteld en op basis daarvan zijn maatregelen op het gebied van natuurinclusiviteit aangegeven, bestaande uit klimplanten bij de plint, nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen, een ecologische circulaire afscheiding voor privé-buitenruimtes (voor insecten), insectenstenen, egelkasten en groenblauwe daken. Natuurinclusiviteit is daarmee integraal onderdeel van het gebouwoontwerp.

Er is echter nog geen ontwerp voor de buitenruimte ingediend. Gelet op het Ontwikkelkader en de Visie Openbare Ruimte is dit wel van belang met het oog op de biodiversiteit, een aantrekkelijke buitenruimte en woonkwaliteit, waarbij specifiek aandacht besteed zou moeten worden aan de overgangen tussen buiten- en binnenruimtes en een aantrekkelijk entreegebied (als verblijfsgebied) met geluidsluwe buitenruimte. Geadviseerd wordt om de locatie van de geluidsluwe buitenruimte te bepalen aan de hand van het windonderzoek en deze te realiseren in een windluw deel. Voor de terreininrichting wordt in het algemeen gepleit voor een zekere eenvoud, robuustheid en een aantrekkelijke verblijfskwaliteit met ruimte voor ontmoeten, op basis van de Visie Openbare Ruimte Spoorzone. De zorg en finesse die besteed is aan de architectuur mag ook verwacht worden voor de buitenruimte.

In het Ontwikkelkader Spoorzone zijn duurzaam en circulair bouwen belangrijke thema's. Van de beoogde materialen is 4% circulair waarbij het vooral gaat om afwerkingsmaterialen. Er wordt uitgegaan van een (standaard) bouwmethodiek op basis van beton zonder biobased materialen voor andere onderdelen (zoals isolatiemateriaal). In het Ontwikkelkader wordt circulair bouwen nadrukkelijk als ambitie genoemd, maar er ontbreken concrete minimale eisen. De toepassing van circulaire materialen is beperkt bij dit bouwplan, maar gelet op dit kader kunnen hiervoor geen (formele) voorwaarden gesteld worden.

Op grond van het Ontwikkelkader en het welstandsbeleid wordt (daarom) positief geadviseerd onder voorwaarde dat er nog een terreininrichtingsplan ter beoordeling wordt aangeleverd.

CONCLUSIE De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat er een terreininrichtingsplan wordt aangeleverd dat voldoet aan de 'Visie Openbare Ruimte Spoorzone'.

TOT SLOT De commissie wil graag het volgende ter overweging meegeven. Van gemeentewege is de ambitie uitgesproken om de Spoorzone tot een expliciet groene, duurzaam gebouwde omgeving te maken. Dat is een zeer lovenswaardig streven waar wij ons graag achter scharen en wij willen ook graag in die zin adviseren. Het ontbreken van een wezenlijke toepassing van circulaire en biobased producten (in de vorm van minimale eisen) zorgt voor een problematische beoordeling en advisering, ook met het oog op precedentwerking. Wij willen u meegeven dat het streven naar circulair bouwen gepaard dient te gaan met het accepteren van de bijkomende effecten waaronder haalbaarheid in financiële zin. Dat geldt voor de overheid, de ontwikkelaars en de woningbouwverenigingen. Indien deze circulariteitsvoorwaarde consequent gehandhaafd moet worden, zal veelvuldig een spanningsveld ontstaan tussen haalbaarheid en duurzame ambitie. Wij zijn gebaat bij een heldere formulering in de prioriteitenstelling om daar onze adviezen aan te kunnen koppelen. Wellicht zal er op den duur een gemakkelijker integratie van volledige circulariteit ontstaan, maar in deze overgangperiode is een helder stimuleringsbeleid nodig.

Hoogachtend,
namens de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Zwolle



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris