

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

Zwolle, 6 maart 2023

Ons Kenmerk: R27474-2023
Uw Kenmerk: 0193ESUITE2960722022
OLO-nummer:
Betreft: verbouwen van een bestaand pand tot vier appartementen
Adres: Van Hattumstraat 5 Zwolle
Inlichtingen bij: Julia Ruhl

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het verbouwen van een bestaand pand tot vier appartementen is op 24 januari 2023 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V7298-2022.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand in het beschermd stadsgezicht.

BEOORDELINGSKADER De welstands-/monumentencommissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gemeentelijke erfgoedverordening en het gebied '*Binnenstad*' in de welstandsnota van de Gemeente Zwolle.

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

Dakkapellen in het achtererfgebied

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).*

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

- *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.*

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.*

En de gebiedsgerichte criteria:

Massa en vorm

- *De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging 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 respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.*
- *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 verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.*

BEVINDINGEN Het betreft de verbouw van het pand voor appartement bewoning. De commissie heeft in een eerder stadium de twee nieuwe dakkapellen aan de voorzijde reeds voorzien van een positief advies. In het voorliggende plan wordt ook een dakopbouw in hout aan de achterzijde voorgesteld.

De commissie heeft bezwaar op grond van het beleid.

De positie, vormgeving en uitvoering van de dakopbouw sluit niet aan op de architectonische kenmerken van het pand en de historische binnenstad. De opbouw is niet in samenhang met het pand ontworpen waardoor het als los element storend aanwezig is. De houten doos heeft geen dakrand en is voorzien van een kozijn dat niet aansluit op de bestaande gevelarchitectuur. Onduidelijk is ook hoe de opbouw zich verhoudt tot de kap waar een knip inzit. (De zonnepanelen zijn op deze wijze ook niet uitvoerbaar zo te plaatsen.)

Het toevoegen van een kleine dakkapel aan de achterzijde is zeer wel denkbaar echter niet vanuit de goot, afgestemd op de architectuur van de onderliggende gevel en voorzien van een detaillering die past bij het pand. Ook een dakraam is mogelijk.

Verder ontbreken details van het plan. Deze ziet de commissie nog tegemoet.

Vooralsnog komt de commissie op grond van het beleid tot onderstaande conclusie.

CONCLUSIE De welstands-/monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.

TOT SLOT De welstands-/monumentencommissie ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. T. Stahlie-Biersteker, secretaris