

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

Zwolle, 22 april 2021

Ons Kenmerk: R14352-2021  
Uw Kenmerk: 0193ESUITE589842021  
OLO-nummer:  
Betreft: bouwen van een opbouw voor het realiseren van een appartement  
Adres: Deventerstraatweg 7a  
Inlichtingen bij: Tessa Stahlie-Biersteker

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van een opbouw voor het realiseren van een appartement is op 19 april 2021 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

De welstands-/monumentencommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan.

**BEOORDELINGSKADER** De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'Oudere wijken' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria voor het gebied 'Oudere wijken' van belang:

*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.*

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

#### *Detailtering, kleur en materiaal*

- *De detailtering 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.*

Verder zijn van belang de volgende specifieke toetscriteria per type bouwwerk voor dakkapellen in het achtererfgebied:

#### *Plaatsing en aantal:*

- *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.*

#### *Vormgeving:*

- *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 detailteringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.*

#### *Materiaal en kleur:*

- *Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.*
- *Voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen.*
- *Zijwanden dakkapel in wit of een donkere kleur.*

Tot slot is van belang dat het plan past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

**BEVINDINGEN** Het plan betreft de uitbreiding van een pand op het adres Deventerstraatweg 7a door de bestaande kap te verhogen en te voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Het pand maakt deel uit van een rij c.q. complex van vergelijkbare woningen langs de Deventerstraatweg. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor verhoging van de kap. Volgens jurisprudentie mag het bestemmingsplan niet gefrustreerd worden door de welstandsadvisering.

Hiervan uitgaande en gelet op bovengenoemde criteria uit het welstandsbeleid wordt er positief geadviseerd over deze aanvraag. De voorgestelde verhoging van de kap sluit aan bij de bestaande kapvorm van de woning en van de overige woningen in de rij c.q. het complex. Hierdoor blijft de samenhang in het complex (voldoende) bewaard, is sprake van samenhang tussen de samenstellende delen en reageert de massa en vorm op de belendende bebouwing. Door de aansluiting bij de bestaande kapvorm wordt het straatbeeld en de bestaande architectuur van de hoofdmassa gerespecteerd. Verder wordt opgemerkt dat het materiaal- en kleurgebruik, alsmede de detailtering van de dakopbouw aansluit bij de bestaande bouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik.

De bouwhoogte wordt royaler dan die van de (bestaande) belendingen, hetgeen mogelijk is volgens het bestemmingsplan. In de wijk Assendorp komen op diverse locaties wisselende bouwhoogtes als gevolg van niet oorspronkelijke dakopbouwen voor. Het welstandsbeleid voor de bebouwing langs de Deventerstraatweg geldt voor de hele wijk; de precedentwerking van niet oorspronkelijke (vergunde) dakopbouwen en de daarmee samenhangende wisselende bouwhoogtes is meegewogen bij dit positieve advies.

De voorgestelde dakkapel aan de achterzijde voldoet aan de genoemde criteria voor dakkapellen voor wat betreft plaatsing en aantal, maatvoering, vormgeving, materiaal en kleur.

Op grond van het beleid 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