ADVIESCOMMISSIE VOOR OMGEVINGSKWALITEIT
Groninger gemeenten

Hoge der A 5
9712 AC Groningen
(050) 312 65 45
info@libau.nl
www.libau.nl

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit in de provincie Groningen

Ons nummer	23020163
Uw nummer	
Adviesdatum	21-3-2023
Onderwerp	second opinion Deventerstraatweg, Zwolle
Locatie	Deventerstraatweg 7a en 11a, Zwolle
Status	Geen
Bestemmingsplan	-
Beoordelingskader	Welstandsnota Zwolle
Aanvraagsoort	Legalisatie
Adviseur	
Advies	**Strijdig**

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit Groningen

Groningen, 21-3-2023

Geachte college,

Betreffende bovengenoemde adviesaanvraag deelt de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit u het volgende mee.

Aan de commissie is door een particulier (namens Bewonersbelang Deventerstraatweg, Vrienden van Assendorp en 13 eigenaren Deventerstraatweg, Groenestraat en Groeneweg) gevraagd een second opinion uit te voeren met betrekking tot uitbreidingen op het dak van de Deventerstraatweg 7a en 11a. Door de aanvrager is tijdens de vergadering een toelichting gegeven over het proces zoals dat tot heden is verlopen en welke uitgangspunten daarbij geldig zijn bevonden. De commissie heeft daaruit het volgende begrepen:

1.- De panden waarop de behandeling van toepassing is maken onderdeel uit van een groot, historische woningblok dat in oorsprong opgericht is ten behoeven van spoorwegarbeiders. Aan het blok is een karakteristieke status gegeven behoudens de woningen met nummers 5,7,7a,9, 9a,11, 11a, 13 en 13a die in verloop van tijd dermate zijn aangepast dat kenmerkende elementen zijn verdwenen. Hierdoor is aan dit deel geen cultuurhistorische waarde toegekend.

2.- Een gevolg van het niet toekennen van een cultuurhistorische waarde aan de nummers 5,7,7a,9, 9a,11, 11a, 13 en 13a is dat hier in tegenstelling tot de rest van het woonblok een ruimere hoogte mogelijk is. De maximale hoogte voor het beschermde deel is 11 meter, bij de nummers 5 tot en met 13 is boven de bestaande goot een maximale hoogte van 6 meter mogelijk; dit houdt in dat hier een maximum hoogte van 14 meter kan worden aangehouden .

3.- Een bouwplan uit 2019 heeft van de planologische mogelijkheid gebruik gemaakt door op de nummers 7 tot en met 13 een viertal, aaneengesloten opbouwen aan te vragen. Deze is welstandelijk goedgekeurd en mede op basis daarvan is een vergunning verleend voor de bouw daarvan. Dit is door de Rechtbank Overijssel herroepen op basis van de bij de bouwaanvraag vermelde functie.

4.- In 2021 zijn op de huisnummers 7a en 11a vergunningaanvragen gedaan voor individuele dak opbouwen, gebaseerd op het eerder ontwerp van 2019. Hiervoor is vergunning verleend mede op basis van een positief welstandsoordeel. Op nummer 11a is een aanvang gemaakt met de bouw ervan, deze is nu zichtbaar in het straatbeeld. Vanwege een bezwaarprocedure is er hiervoor een tijdelijke bouwstop opgelegd, deze is inmiddels opgeheven.

Bij het bouwplan spelen verschillende belangen in vormtechnische zin waarin de commissie een afweging heeft proberen te maken. Planologisch gezien bestaat er tegen een verhoging van de kap op dit deel van de woningen aan de Deventerstraatweg geen bezwaar. Als vervolgens naar de vormmogelijkheden wordt gekeken wordt dit aangegeven door de gemeentelijke welstandsnota van 2017 die ten tijde van de aanvraag geldig was. De door de gemeente Zwolle vastgestelde criteria voor gebied 2 - Oudere wijken:

Hoge der A 5
9712 AC Groningen
(050) 312 65 45
info@libau.nl
www.libau.nl

Kamperpoort, Diezerpoort, Stationswijk en Oud- en Nieuw Assendorp maken het niet onmogelijk de individuele aanvragen zoals gedaan in 2021 voor een akkoord vrij te geven. Als individueel object valt met deze voorwaarden geen bezwaar te formuleren tegen het volume van de opbouw. Als gekeken wordt naar het voor dit gebied geformuleerde beleid dan is het volgende vastgesteld:

·**Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.**

·**Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van d ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.**

De commissie is van mening dat aan deze beleidsintentie onvoldoende tegemoet is gekomen, de cultuurhistorische karakteristiek is voor de genoemde panden weliswaar niet vastgesteld, wel wordt inbreuk gemaakt op de ruimtelijke structuur, de bebouwing en in zekere zin de openbare ruimte als daarin ook de ruimte op hoogte wordt betrokken. Naast deze constatering zou nog zorgvuldig gekeken kunnen worden naar het criterium voor Massa en vorm:

·**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.**

Het is interpretabel wat hier als hoofdmassa beschouwd kan worden, is dat het individuele pand, zijn het de gezamenlijke panden 5,7,7a,9, 9a,11, 11a, 13 en 13a die een ander kader kennen, of gaat het uiteindelijk om het gehele aaneengesloten woonblok aan de Deventerstraatweg? De commissie zou bij de aanvraag in ieder geval bezwaar willen maken tegen de lichte kleur en het in kunststof beschieten van de betimmering van de zijgevels die daarmee onnodige opvallen en afbreuk doen aan het bebouwingsbeeld. In hetzelfde licht wordt de plaatsing van zonnepanelen op het verhoogde dak als storend ervaren, dit vrij van de vraag of hiervoor een vergunningsplicht geldt.

Naast de gebiedscriteria kan de commissie teruggrijpen op de daarboven gestelde, algemene criteria van paragraaf 2.2.3. Dit is gevraagd indien de gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn voor een zorgvuldige behandeling. De commissie acht dat in de voorliggende zaak legitiem. De gevelwijzigingen van de panden 5 tot en met 13 hebben ervoor gezorgd dat bij het woonensemble aan de Deventerstraatweg een individualisering heeft plaatsgevonden. Dit is de reden waarom dit deel is uitgesloten van een cultuurhistorische kwalificatie. Met de individuele dak opbouwen wordt dit beeld versterkt. Als toch naar het gehele bouwensemble wordt gekeken, inclusief de nummers 5 tot en met 13, dan ontstaat een ernstige verstoring doordat de krachtige horizontale noklijn op ca. 10 meter bij twee panden wordt onderbroken naar 13 meter, met een opvallend verticale uitstraling. Daardoor wordt ook bij de twee individuele panden in zichzelf een onevenwichtige verhouding tussen onderbouw en kapvolume geïntroduceerd die inbreuk maakt op de beeldkwaliteit van het gehele woonblok aan de Deventerstraatweg. De dakvorm oogt te manifest in relatie tot de onderbouw.

De commissie is van mening dat de vormkwaliteit van het gehele ensemble aan de Deventerstraatweg te prevaleren valt boven de individuele uitstraling van individuele panden daarin. Omdat de nummers 5 tot en met 13 planologisch gezien ruimere mogelijkheden kennen kan een dakopbouw lastig worden gefrustreerd, indien mogelijk, dient deze zichtbaar ondergeschikt te blijven aan de verschijningsvorm van het gehele bouwblok. Dit betekent dat de krachtige, horizontale noklijn die nu aanwezig is bij de bestaande bebouwing markerend dient te blijven en dat een eventuele opbouw ondergeschikt daaraan ontworpen moet worden.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd en is desgewenst graag bereid tot nadere toelichting en overleg.

Namens de Commissie,

NB. De behandeling van het bouwplan heeft plaatsgevonden op 21 februari 2022. Dit advies van 21 maart kent een kleine correctie op een eerder opgesteld advies.

Het advies is gebaseerd op onderstaande door de gemeente aangeleverde stukken:

- Presentatie welstandscommissie Libau def 21 februari 2023.pdf
- welstandsnota_2017.pdf
- Montage dronebeelden Deventerstraatweg 13 februari 2023.pdf

ADVIESCOMMISSIE VOOR
OMGEVINGSKWALITEIT
Groninger gemeenten

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit in de provincie Groningen

Hoge der A 5
9712 AC Groningen
(050) 312 65 45
info@libau.nl
www.libau.nl

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit voor
Groninger gemeenten wordt gefaciliteerd door Libau.