

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

Zwolle, 25 mei 2023

Ons Kenmerk: R28694-2023  
Uw Kenmerk: 0193ESUITE3149932022  
OLO-nummer:  
Betreft: bouwen van een woning  
Adres: De Doornweg 15a  
Inlichtingen bij: [REDACTED]

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van een woning met atelier en schuren is op 7 april 2023 voor advies binnengekomen bij de welstands-/monumentencommissie.

Het plan beoogt een wijziging aan een cultuurhistorisch waardevol complex op landgoed Arnichem. Huize Arnichem, op het adres De Doornweg 17, heeft de beschermde status van Rijksmonument.

Het plan is meermalen in vooroverleg besproken. Hiervan zijn verslagen gemaakt met de kenmerken V7445-2022 en V7857-2022.

**BEOORDELINGSKADER** De welstands-/monumentencommissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gemeentelijke erfgoedverordening en de voor cultuurhistorisch waardevolle panden en voor het gebied 'Buitengebied' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle.

Bij de overweging zijn de volgende beleidsuitgangspunten en specifieke criteria voor cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten van belang:

**Beleid**

- *Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de historische kenmerken van het monument en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

**Criteria**

- *De specifieke historische kenmerken van het monument of cultuurhistorisch waardevolle object vormen de uitgangspunten voor herstel, verbouw of functieverandering.*
- *Toevoegingen aan, op of bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het object de inspiratiebron.*

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

- *Er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.*

Verder zijn de beleidsuitgangspunten en gebiedsgerichte criteria voor 'Buitengebied' van toepassing:

#### *Beleid*

- *Het niveau van de welstandstoets is regulier. In het als Belvédèregebied en als Waardevol Cultuur Landschap aangewezen dekzandgebied langs de Vecht is het niveau hoog.*
- *Het beleid is gericht op het behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied, met oog voor de bedrijfseconomische belangen van de agrarische sector.*
- *Behouden van de karakteristieke agrarische erven in het landschap. Kenmerkend zijn de erfindeling en de erfbeplanting.*
- *Respecteren van de oorspronkelijke bebouwingstypologie van het agrarische erf en de landgoederen. Historisch materiaal en kleurgebruik vormt de basis voor noodzakelijke veranderingen en vernieuwingen aan de bebouwing.*
- *Bij nieuwbouw dient de stijl van bestaande bouw als referentie. Nieuwe agrarische bebouwing zorgvuldig inpassen in het omringende landschap.*

#### *Plaatsing*

- *De perceellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.*
- *Bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.*

#### *Massa en vorm*

- *De schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij het uitbreiden en vervangen 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 nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.*
- *Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.*

#### *Detaillering, kleur en materiaal*

- *Bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.*

## BEVINDINGEN

Het plan voorziet in het bouwen van een woning met schuren en een atelier, het wijzigen van de in- en uitrit en het restaureren van een oude hofmuur op landgoed Arnichem langs De Doornweg.

De toegang tot de nieuwe bebouwing vindt plaats via de aanwezige inrit aan de noordzijde en via een nieuwe opening in de te restaureren, historische hofmuur. De woning en de bijgebouwen staan overwegend achter de muur in een hofvormige opzet. Voor de auto's wordt een schuur aan de zijde van de inrit voorgesteld. Deze schuur vervangt een bestaande, waarbij de nieuwe schuur iets naar rechts verplaatst wordt, verder weg van de erfgrans en een bestaand hooibergachtig volume op het buurperceel.

De nieuwe woning met asymmetrische zadelpak wordt afgedekt met riet. Het woonhuis bestaat uit twee rechthoekige volumes die ten opzichte van elkaar (onder de kap) verschoven zijn en waarvan één overwegend gesloten en één overwegend transparante gevels heeft. In de kopgevels zijn houten lamellen toegepast voor een rustiger, meer landelijk beeld. Hierdoor ontstaat ook een afstemming op het hout van de schuren.

De schuren hebben een rechthoekig volume, gevels met een gemetselde plint, zwarte gepotdekselde delen, zwarte deuren en een zadelpak met keramische zwartgrijze dakpannen.

Het atelier is gerelateerd aan een kas, met een rechthoekige plattegrond, een zadelpak evenwijdig aan de muur, een houten constructie en glazen gevels.

De voorgestelde plaatsing van de volumes is mede tot stand gekomen door de wens voor privacy, voor een eigen besloten hof én door de begrenzing van het bestemmingsplan.

De commissie is van mening dat er met het opruimen van een aantal oude (vanuit cultuurhistorie niet waardevolle) gebouwen en herstel van de hofmuur een kwaliteitsslag wordt gemaakt, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, landschap en ruimtelijke kwaliteit. Het toevoegen van nieuwe bebouwing is mogelijk volgens het bestemmingsplan en ook denkbaar vanuit het oogpunt van cultuurhistorie. Historische landgoederen zoals Arnichem kunnen door-ontwikkelen met nieuwe functies mits de cultuurhistorische waarden van het landgoed gerespecteerd worden.

De voorgestelde nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing en bij het landschappelijke karakter van het landgoed, onder andere voor wat betreft plaatsing, massa en vorm, geveluitwerking, materiaal, kleur en detaillering. De nieuwbouw vormt op zichzelf gezien een samenhangend geheel door de onderlinge afstemming voor wat betreft plaatsing, massa en kapvorm, geveluitwerking, materialen en kleuren. De nieuwe terreininrichting sluit aan bij het landschappelijke karakter en zorgt ervoor dat de historische hofmuur weer tot zijn recht kan komen en betekenis krijgt. Het plan voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten van het welstandsbeleid en is acceptabel vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentenzorg.

De positie van de woning ligt niet in het daarvoor bestemde bouwvlak in het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de woning is in het bestemmingsplan (vrijwel) tegen de tuinmuur aan gesitueerd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou plaatsing van de woning tegen de historische muur (zeker) niet wenselijk en (niet) passend zijn. Bij de voorgestelde opzet wordt de tuinmuur vrijgehouden van bebouwing en wordt met de positie van de volumes en de terreininrichting de oorspronkelijke functie en betekenis van de hofmuur weer teruggebracht: nabij de muur wordt aan de zuidoostzijde een nutstuin voorgesteld met onder meer leifruit.

De hofmuur zal gerestaureerd worden overeenkomstig het (bijgevoegde) advies van de Monumentenwacht waarmee de cultuurhistorisch waardevolle muur behouden kan blijven, hetgeen positief gewaardeerd wordt. De woning sluit door de kapvorm, de relatief lage goot- en noklijn en de rieten kap aan bij bebouwing ((voormalige) boerderijen) in de omgeving en bij het landschappelijke karakter van het landgoed. Met de houten lamellen in de kopgevels wordt een relatie gelegd met de nieuwe en bestaande (historische) schuren in de omgeving.

De schuren zijn in hoofd- en kapvorm, materiaal, kleur en detaillering gerelateerd aan historische (houten) schuren, op dit landgoed en in de omgeving. Daarnaast wordt een relatie met de woning gelegd (met name door kapvorm en hout). Als suggestie wordt meegegeven om de deuren uit te voeren als schuifdeuren. De verschijningsvorm van het atelier, in de vorm van een kas, sluit in situering aan bij de muur. Als suggestie wordt meegegeven om uit te gaan van een meer eenvoudige uitwerking door het houten spant aan de buitenzijde achterwege te laten en het hout als zonwering door te trekken over het glazen dak. Gesteld kan worden dat het plan in deze vorm voldoet aan de uitgangspunten van het welstandsbeleid en dat de cultuurhistorische waarden van de hofmuur, het landgoed en Huize Arnichem gerespecteerd worden en dat de nieuwbouw vanuit cultuurhistorisch oogpunt acceptabel is.

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

Hoogachtend,

