



bericht

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Postbus 10007
8000 GA Zwolle

14038

www.zwolle.nl

Ons kenmerk 12577-2025
Behandeld door [REDACTED]
Datum 28 februari 2025
Onderwerp Besluit verstrekken gegevens op grond van de WOO

Geachte [REDACTED],

Op 4 januari 2025 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om informatie over documenten van welke aard dan ook met betrekking tot het Van Nahuysplein 8, periode 2021 tot 4 januari 2025. U heeft een groot aantal stukken reeds ontvangen met betrekking tot het Van Nahuysplein 8, deze stukken worden niet nogmaals verstrekt. Het gaat dan om de stukken die u heeft gekregen met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning die op 19 december 2024 is ingediend, met zaaknummer '0193ESUITE2501302024' Tot deze stukken heeft u immers reeds gemakkelijk toegang.

Op 15 januari 2025 is u, namens het college van burgemeester en wethouders, de ontvangst bevestigd van uw Woo-verzoek en is u te kennen gegeven dat u uiterlijk op 3 februari 2025 een besluit tegemoet kon zien. Hierbij is u tevens medegedeeld dat het zou kunnen zijn dat die datum niet haalbaar zou blijken.

Op 30 januari 2025 hebben wij u medegedeeld dat wij de beslistermijn moesten verlengen met twee weken. Zodat uiterlijk 17 februari 2025 een besluit genomen moest worden.

Op 10 februari 2025 heeft u een e-mail ontvangen waarin wij u hebben medegedeeld dat wij de beslistermijn met twee weken hebben moeten verdagen.

Zoals wij telefonisch hebben besproken moest het college derde-belanghebbenden vragen of zij een zienswijze tegen uw Woo-verzoek wilde indienen. De derdebelanghebbenden hebben hier geen gebruik van willen maken.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Datum

27 februari 2025

Ons kenmerk

1. Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Het zoekproces is als volgt vormgegeven, allereerst is in het dossier die is aangemaakt in IJVI 0193ESUITE2501302024 gezocht documenten van welke aard dan ook die betrekking hebben op de bouw en verbouw van het Van Nahuysplein 8 in de periode van 2021 tot en met 4 januari 2025. Vervolgens zijn de betrokken welstandsadviseurs van de Adviescommissie en adviseurs van monumentenzorg benaderd en gevraagd om zowel informele als formele communicatie betreffende het Van Nahuysplein 8 richting behandelaar te sturen. Deze communicatie betreft communicatie intern en met de derde belanghebbende. Ook is aan de adviseurs gevraagd alle notulen/verslagen/besprekingen/rapporten/adviezen/agenda's te delen met behandelaar. Gelet op het feit dat verzoeker reeds een aantal bestanden heeft ontvangen van de gemeente Zwolle met betrekking tot dit dossier, worden deze niet nogmaals verstrekt.

Gelet op deze zoekslag zijn de volgende documenten aangetroffen:

- 2021 07 19 FW FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 2021 07 19 RE FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 2021 07 19-2 FW FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 2021 07 19-3 RE FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 2021 07 20 Re FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 2022 06 29 RE CONTREI; contactgegevens_Redacted
- 2022 08 11 cultuurhistorische analyse en massastudie van Nahuysplein 8_Redacted
- 2022 08 11 RE CONTREI; rapport van Nahuysplein 8_Redacted

Datum

27 februari 2025

Ons kenmerk

- 2022 08 11-2 RE CONTREI; rapport van Nahuysplein 8_Redacted
- 2022 0811_cultuurhistorische verkenning Contrei bijlage email_Redacted1
- 2024 07 19 FW FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein_Redacted
- 220616_cultuurhistorische verkenning Contrei_Redacted
- 2024 02 08 Geaccepteerd Overleg Van Nahuysplein 8_Redacted
- 2024 02 08 RE afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle_Redacted
- 2024 02 08-2 RE afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle_Redacted
- 24.11.06_Resido_Nahuysplein 8 Zwolle_SO_1-100_A1L
- 24.11.06_Resido_Nahuysplein 8 Zwolle_SO_1-150_A3L
- 24.11.06_Resido_van Nahuysplein 8 Zwolle_presentatie SO_v1_SNW
- 2423_PRES_241118
- 2423_PRES_241119
- 2020 08 05 RE Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle_Redacted
- 2020 12 03 RE stedenbouwcultuurhistorie van Nahuysplein_Redacted
- 2022 06 23 RE Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle_Redacted1
- 2022 06 28 Re Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle_Redacted2
- 2022 06 29 van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie_Redacted1
- 2022 06 29-2 van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie_Redacted
- 2024 02 08-3 RE afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle_Redacted2
- 2024 06 24 RE Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8_Redacted
- 2024 06 25 RE Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8_Redacted
- 2024 07 02 RE Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8_Redacted2
- 2024 07 04 RE Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8_Redacted1
- 2024 07 18 RE Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle_Redacted
- 2024 07 22 RE Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle_Redacted
- 2024 08 01 Overleg van Nahuysplein 8_Redacted
- 2024 08 13 FW Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle_Red2
- 2024 09 02 verslag van nahuysplein_Redacted
- 2024 30 08 FW verslag van nahuysplein nr 8_Redacted
- oud en nieuw_Redacted
- Re_Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle_Redacted
- Re_verslag van Nahuysplein 8_Red2
- Re_verslag van Nahuysplein 8_Redacted
- Van Nahuysplein_Redacted
- verslag van Nahuysplein 8_Redacted
- 2024 07 08 -2 Geaccepteerd FW Van Nahuysplein_Redacted
- 2024 07 08 Geaccepteerd FW Van Nahuysplein_Redacted
- 2022 08 30 FW van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie_Redacted
- 2022 08 30 FW van nahuysplein 8_Redacted
- 2022 08 30 van Nahuysplein 8 - punten_Redacted
- 2022 09 01 RE van Nahuysplein 8 - punten_Redacted
- 2024 09 03 Intern verslag Monumenten Welstandsoverleg_Red2

Datum 27 februari 2025

Ons kenmerk

- 2024 11 19 Intern verslag Monumenten Welstandsoverleg_Red2

2. Overwegingen

Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat wij deze documenten gaan verstrekken. Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

3. Openbaarmaking

Gelet op het voorgaande, is besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken. Er zijn in de documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

4. Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Met vriendelijke groet,




mr. C.M.J. (Christian) Visser Teammanager
Omgevingsrecht

[redacted]
[redacted]
[redacted] Zwolle
Mail: [redacted]@kpnmail.nl
Tel.: [redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders gemeente Zwolle
p/a woocontactpersoon@zwolle.nl

Betreft: verzoek op basis van de Wet Open Overheid [Woo]
Zwolle, 3 januari 2025

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij verzoek ik u om informatie op basis van de Wet Open Overheid.

Mijn verzoek richt zich conform artikel 2.1 Woo op de inhoud van *documenten* van welke aard ook, die betrekking hebben op het onderwerp **bouw en verbouw Van Nahuysplein 8**, uitmondend in documenten die betrekking hebben op het onderwerp voorbereiding van en advisering over de **aanvraag omgevingsvergunning**, zaaknummer 0193ESUITE2501302024.

Het betreft documenten in het bezit van de gemeente Zwolle, zijn diensten en organen. Expliciet vallen onder dit verzoek documenten die op welke wijze ook in het bezit zijn van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Mij is bekend dat al in de jaren 2021 en/of 2022 documenten over dit onderwerp aan deze adviescommissie beschikbaar zijn gesteld.

Mijn beeld is dat de zoekterm Resido [de betrokken BV] mogelijk ook behulpzaam kan zijn

Mijn verzoek betreft de periode 2021 tot heden.

Het betreft hier dus agenda's en verslagen van besprekingen van welke aard ook waarin het bovengenoemde onderwerp aan de orde is geweest, rapporten en adviezen, enz.

Met vriendelijke groet,


[redacted]
[redacted]

Schetsontwerp

schaal 1:100

Nahuysplein

Van

Parkeren 4x

Singelgracht

Aanlegplaats / ligplaats w

Parkeerplaats

s / ligplaats woonboten

Boom (Berk), op perceel buur
locatie = omheining

Boom 9 stamomtrek 55cm

Boom 8 stamomtrek 95cm

Boom 7 stamomtrek 120cm

Boom 6 stamomtrek 150cm

Boom 5 stamomtrek 125cm

Boom 4 stamomtrek 125cm

Boom 3 stamomtrek 204cm

Boom 2 stamomtrek 300cm

Opdrachtgever:		De Bank Epe BV Veerallee 41 8019 AD Zwolle			
Project:		Nahuysplein 8 (Zwolle)			
Betreft:		Schetsontwerp			
Projectnummer :		18-1117		Datum : 05-11-2024	
Besteknummer :		I240117		Getekend door : NW / MD	
Schaal :		1 : 100		Bijlagen : .	
		Definitief : 00-00-0000		Formaat : A1	
		Studio Nico Wissing Julianaweg 22 7078 AR Megchelen		T: 088 100 1880 www.nicowissing.com info@nicowissing.com	
Deze tekening blijft eigendom van Studio Nico Wissing en mag zonder schriftelijke toestemming niet gekopieerd of geroofd worden. Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op eventuele onvolkomenheden in deze presentatie.					

schaal 1:150



Opdrachtgever: De Bank Epe BV Veerallee 41 8019 AD Zwolle					
Project: Nahuysplein 8 (Zwolle)					
Betreft: Schetsontwerp					
Projectnummer :	18-1117	Datum :	05-11-2024	Getekend door :	NW / MD
Besteknummer :	I240117	Gewijzigd :	00-00-0000	00	Bijlagen :
Schaal :	1 : 150	Definitief :	00-00-0000	Formaat :	A3



Studio Nico Wissing
Julianaweg 22
7078 AR Megchelen

T: 088 100 1880
www.nicowissinging.com
info@nicowissinging.com

Deze tekening blijft eigendom van Studio Nico Wissing en mag zonder schriftelijke toestemming niet gekopieerd of getoond worden.
Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op eventuele onvolkomenheden in deze presentatie.

Resido Vastgoed BV

Schetsontwerp terreininrichting
van Nahuysplein 8 Zwolle



Huidige situatie / Locatie / Luchtfoto



Huidige situatie / Locatie / Luchtfoto



Topografische kaarten



1875

De villa/bebouwing aan het van Nahuysplein is reeds aanwezig



1900

Er ontstaat langzaam steeds meer bebouwing buiten de singel/gracht

Topografische kaarten



1925

De stad breidt steeds verder uit



1950

De contouren van het plein/ parkje zijn voor het eerst zichtbaar op de kaart

Topografische kaarten



1975

.....



2000

.....

Historische context



Van Nahuysplein in 1890, foto door J. Lubbers (Bron: Collectie Overijssel)



Situatie Van Nahuysplein 2021 (Bron: Contrei)

Voormalig zuster Schefferhuis (Zwolle)

(van Nahuysplein 8)

Veel concrete historische informatie is er niet bekend/beschikbaar van dit (woon)gebouw aan het van Nahuysplein.

De locatie betreft een niet beschermd historisch volume (bebouwing), welke gelegen is op een van de bolwerken van de binnenstad van Zwolle.

De locatie maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad.

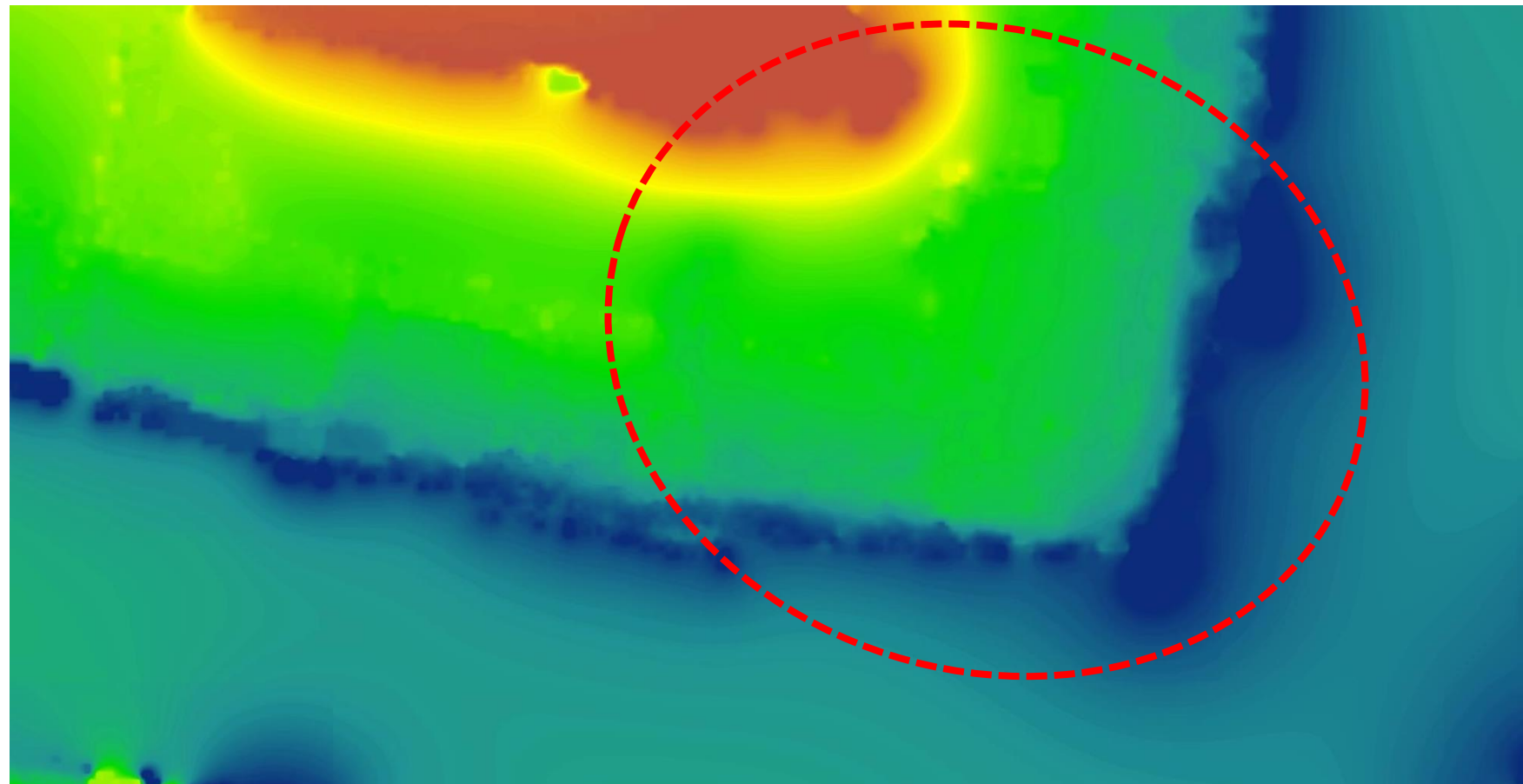
Het is gelegen in het zuidelijke deel van de singel van Zwolle en kent de landschapstypologie Historisch Engels Landschap (Visie Singel van Zwolle, Raamwerk Landschap, identiteit).

Het gebouw dateert uit de jaren vijftig van de negentiende eeuw, van de hand van de productieve ontwikkelaar B.H. Trooster.

Het is bekend dat; één van de meest bekende bewoners van het huis, Zuster Scheffer is geweest. Zij bestierde, van 1959 – 1970, op nummer 8 het eerste particuliere verpleeghuis van de stad, het Zuster Schefferhuis.

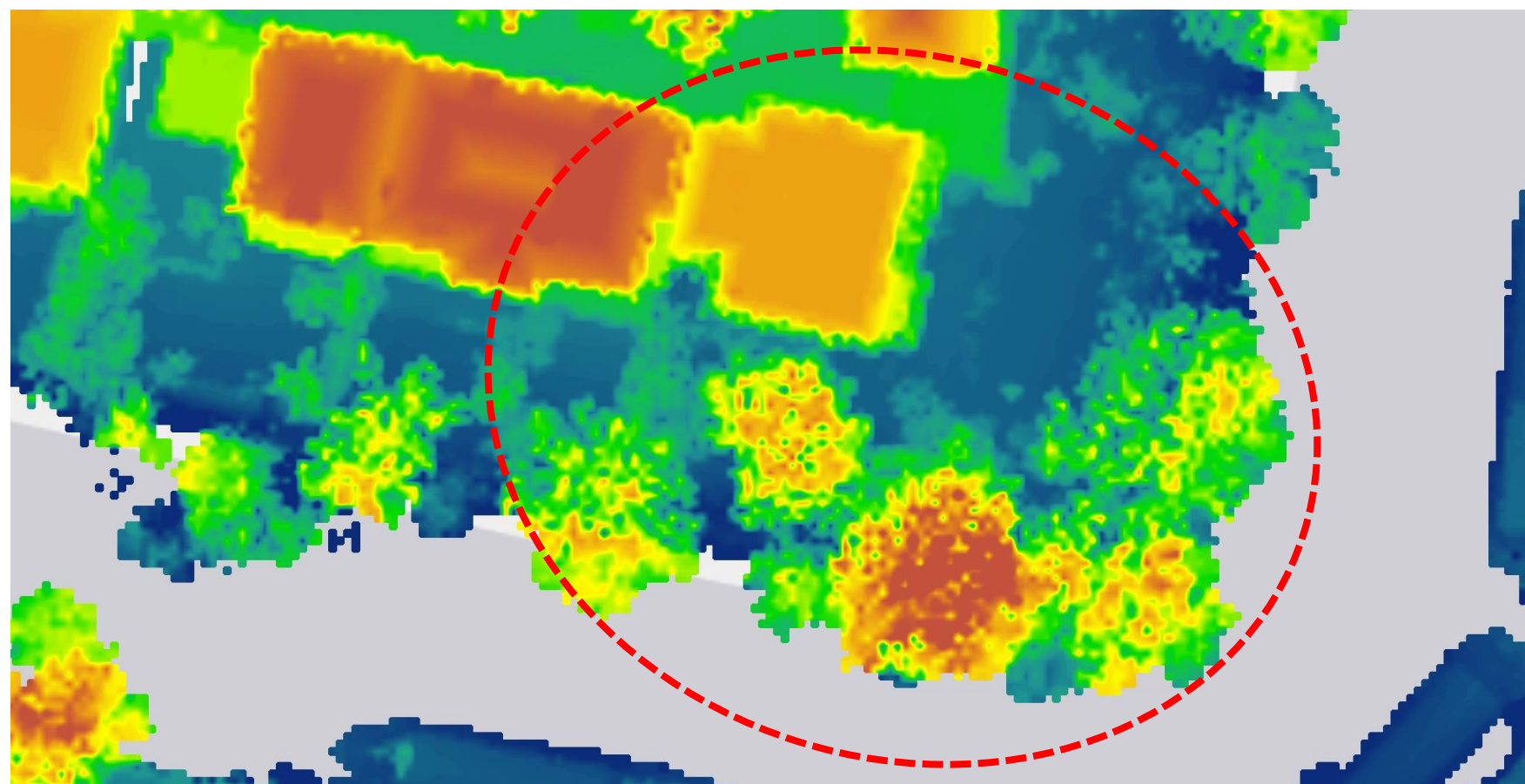
In de huidige situatie is de villa een studentenhuus met 16 kamers & studio's.

Hoogtekaarten



Hoogtekaart maaiveld

Duidelijk te zien is dat de projectlocatie een aflopend natuurlijk reliëf kent vanaf de noordwestzijde (plein) naar de zuidoostzijde (de singelgracht).



Hoogtekaart opstanden

Op deze hoogtekaart zijn de opgaande elementen te herkennen.
Het gaat hierbij dan met name om de bebouwing en bomen.

Huidige situatie



Voormalig zuster Schefferhuis (Zwolle) (van Nahuysplein 8)

In de huidige situatie is de villa en het bijgebouw in gebruik als studentenhuus.

De Villa is gelegen aan het van Nahuysplein, een oud klassiek parkje met een formele uitstraling en de nodige historie.

Aan de oost- en zuidzijde wordt het perceel omsloten door de Singelgracht.

Met name aan de achterzijde langs de waterkant (de zuid- en oostzijde) wordt de projectlocatie omlijst door een aantal grotere oude bomen/groenelementen. Eén van de bomen(Fagus) betreft een waardevolle boom, zoals door de gemeente aangegeven.



In het terrein is het reliëf van het maaiveld goed merkbaar en te herkennen. De voorzijde van de villa (aan het van Nahuysplein) is hoger gelegen en de achterzijde (tuin) ligt ca. 240cm lager. De achtertuin kent ook een reliëf, namelijk het talud naar de waterkant/beschoeiing van de Singelgracht toe.

De buitenruimte bij de villa is functioneel ingericht t.b.v. gebruik/toegankelijkheid maar kent hierdoor een wat verrommeld karakter. Dit komt met name door de aanwezigheid van de vele fietsen en containers aan de voorzijde en aan de achterzijde door het ruige gazon, het matige onderhoud van het aanwezige groen en de aanwezigheid van een diversiteit van objecten die opgeslagen zijn en het afval dat verspreid door de tuin ligt.



Bebouwingsplan

(Versteegh - Hofman Architecten)



 aan te kopen grond

Versteegh
Hofman
Architecten

maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:

Resido vastgoed B.V.

project:

van Nahuysplein 8 Zwolle 8011 NB

onderwerp:

situatie gewijzigd

projectnummer:
2423

formaat:
A3

fase:
VO

schaal:
1:200

getekend:
L.v.E.

datum:
09-10-2024

gewijzigde datum:

status:
Concept

tekeningnr.

SO-0.1

Bebouwingsplan (Versteegh - Hofman Architecten)



Schetsonwerp



Visie op de buitenruimte

- Bestaande bomen behouden (waarmogelijk)
- Historische context bewaken
- Inpassen in de Engelse landschapsstijl
- Reliëf/ hoogteverschillen behouden, m.n. talud aan waterzijde
- Toegankelijkheid vergroten
- Duidelijke en toegankelijke entree(s)
- Paden en zitplekken in tuin
- Zitplek(ken) en steiger aan het water
- Voorzijde versterken formele karakter
- Verhoogde plantbak met zitelement
- Groene inpassing en uitstraling
- Nieuwe bomen & meerstammigen
- Rhododendrons
- Groene taluds
- Inheemse soorten toepassen
- Droogteresistente beplanting (prairieva)
- Gazon t.b.v. ruimtelijkheid
- Waterpasseerbare (half)verharding
- Duurzame materialen & beplanting

Referentiebeelden



Bomen
diverse soorten



Meerstammige heesters
diverse soorten



Rhododendrons
Kleine groep / solitair in border



Hagen (Beuk)
Op grens buren



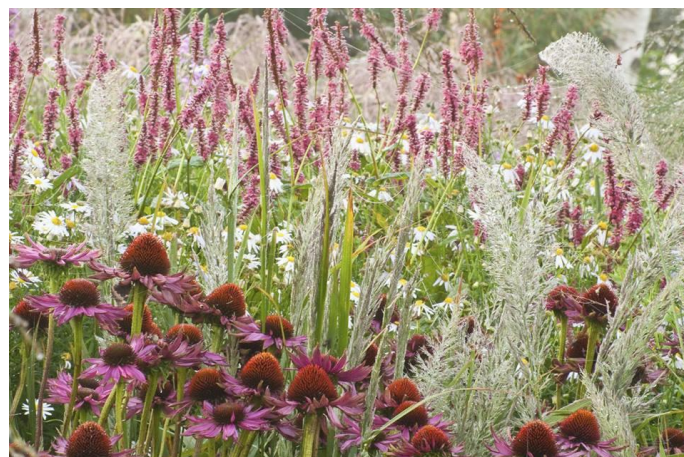
Bodembedekker
Op talud



Gazon



Referentie vrij-gevormd plantvak
aan HvH-pad



Vaste planten (diversiteit in soorten, kleuren, texturen en vormen)
al dan niet op prairieva

Referentiebeelden



Achterhoeks padvast
Paden & zitjes



Houten vlonder
Terras & steiger



Tegelverharding
Hellingbaan, plateau & terras



Treden
Naar vlonder & steiger



Referentie trap & steiger
met bodembedekker



Plantbak & zitrand
voorzijde



Meubilair
diverse zitelementen





Bedankt voor uw aandacht!

*Julianaweg 22
7078 AR, Megchelen*

*info@nicowissing.com
www.nicowissing.com*

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 11:02
Aan: Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]
Ik krijg allemaal afmeldingen voor deze datum.
Zullen we een week later, zelfde tijd proberen?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

 : [REDACTED]
 : [REDACTED]

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 16:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle
Graag [REDACTED]
Groet
Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, August 1, 2024 3:57:06 PM
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle
Dag [REDACTED]
Voor zover ik kan zien wel.
Zal ik die datum inplannen?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



@



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 08:39

Aan:

Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen

Hebben jullie op 27 augustus ook een overleg waar nog plaats is?

Alvast dank.

Vriendelijke groet,

Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van:

Datum: donderdag, 18 juli 2024 om 15:37

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag

De komende 2 dinsdagmorgens om 11:30 uur staan bij ons open voor overleg. Daarna kunnen vanwege vakantie bij het Oversticht vanaf 20 augustus ook weer afspraken worden ingepland volgens mij .

Dat gaat via Teams.

Graag ontvang ik van jou de emailadressen van de mensen die jij hierbij wil hebben.



met vriendelijke groet

Zwolle

adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 18 juli 2024 09:57

Aan [REDACTED]

Onderwerp: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [REDACTED]

Zou jij ons een overzichtje willen sturen van aanstaande vergaderingen van het monumentenspreekuur op dinsdag?

Daar zouden we dan het ontwerp voor het van Nahuysplein in bespreken, naar ik meen.

Ik verneem graag van je.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 december 2020 17:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stedenbouw/cultuurhistorie van Nahuysplein

Dag [REDACTED]

Bureau Bouwwerk heeft destijds een verkennend en waardenstellend onderzoek gedaan naar de bouw- en cultuurhistorische waarden van Eekwal 27-29. Zij hebben destijds geen concrete stedenbouwkundige voorstellen gedaan. Omdat hier vooral met de cultuurhistorisch-stedenbouwkundige bril naar de locatie moet worden gekeken waarbij ook concrete voorstellen voor het ontwerp zouden moeten worden gedaan lijken ze mij geen geschikte partij. Het bureau is volgens mij ook ter ziele. Van [REDACTED] hoor ik de laatste tijd niets meer. [REDACTED] is nog wel zelfstandig actief op het gebied van bouwhistorisch en architectuurhistorisch onderzoek.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lûbeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 december 2020 16:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: stedenbouw/cultuurhistorie van Nahuysplein

Dag [REDACTED]

Vorige week hebben we het gehad over namen voor bouwhistorische bureaus die een cultuurhistorisch onderzoek voor Van Nahuysplein 8.

Die heb ik doorgegeven aan [REDACTED] van Resido Vastgoed.

Hij heeft de beschikking over het cultuurhistorisch rapport van Eekwal 27 en 29 (hij woont ernaast) en vroeg zich af of hij deze partij ook zou kunnen vragen.

Hij is niet zo positief over de nieuwbouw, maar omdat zij al onderzoek hebben gedaan naar het bolwerk waar nu de Eekwal ligt, leek hem dat handig.

Heb jij daar een mening over?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed

Verzonden: donderdag 3 december 2020 14:51

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: stedenbouw/cultuurhistorie van Nahuisplein

Hallo [REDACTED]

Bijgaand het cultuur-historisch onderzoek, zoals opgesteld voor de nieuwbouw aan de Eekwal. We vernemen wel even of jullie dit bureau wellicht ook een goede partij vinden, vanwege de kennis die hier al is m.b.t. ontwikkeling op een Zwols bolwerk.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]

Datum: donderdag 3 december 2020 om 14:22

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: FW: stedenbouw/cultuurhistorie van Nahuisplein

Dag [REDACTED]

Hieronder twee bureaus die je zou kunnen benaderen voor een cultuurhistorisch onderzoek, met name toegespitst op de stedenbouwkundige situatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED] | www.hetoversticht.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 november 2020 15:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: stedenbouw/cultuurhistorie van Nahuisplein

Beste [redacted]
Bijgaand twee bureaus die hier volgens mij wat mee kunnen.

STEENHUISMEURS PATERSWOLDE
HOOFDWEG 255
9765 CH PATERSWOLDE
TELEFOON +31 (0)50 308 01 00
MAIL@STEENHUISMEURS.NL

Flexus AWC
Provenierssingel 15A
3033 ED Rotterdam
tel: [redacted]
mob: [redacted]
mail: [redacted]
web: www.flexusawc.nl (website in verbouwing, tijdelijk niet bereikbaar)

 met vriendelijke groet 

[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2






Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: [REDACTED] 2021 10:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein
Bijlagen: brf 210618_offerte van Nahuysplein Zwolle_extr.pdf

Dag [REDACTED]
Ik denk dat de werkwijze die Flexus voorstelt tot een goede onderbouwing van een nieuwbouwplan kan leiden. Hoe sta jij daar tegenover?



[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

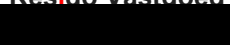
Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:57
Aan: Resido Vastgoed [REDACTED]
Onderwerp: RE: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Beste [REDACTED]
Het plan van aanpak is wat ons betreft akkoord.
Wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wij bij stap 7 zijn kunnen we een gezamenlijk overleg plannen met een vertegenwoordiger van ons team stedenbouw.



[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

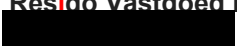
Zoals telefonisch me [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein
Bijlagen: brf 210618_offerte van Nahuysplein Zwolle_extr.pdf

Dag [REDACTED]
Ik denk dat de werkwijze die Flexus voorstelt tot een goede onderbouwing van een nieuwbouwplan kan leiden. Hoe sta jij daar tegenover?



[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 juli 2021 11:57
Aan: Resido Vastgoed [REDACTED]
Onderwerp: RE: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Beste [REDACTED]
Het plan van aanpak is wat ons betreft akkoord.
Wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wij bij stap 7 zijn kunnen we een gezamenlijk overleg plannen met een vertegenwoordiger van ons team stedenbouw.



[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lûbeckplein 2



[REDACTED]
@ : [REDACTED]



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 12:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Prima,
Dank voor de terugkoppeling.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: maandag 19 juli 2021 om 11:57
Aan: Resido Vastgoed, [REDACTED]
Onderwerp: RE: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Beste [REDACTED]
Het plan van aanpak is wat ons betreft akkoord.
Wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wij bij stap 7 zijn kunnen we een gezamenlijk overleg plannen met een vertegenwoordiger van ons team stedenbouw.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



@ : [REDACTED]

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed

Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 17:21
Aan: Resido Vastgoed; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [REDACTED]

Vanwege een [REDACTED] dat ik vorig jaar augustus heb gehad, werk ik nog niet volledig. Ik denk dat het onderzoek het best besproken kan worden tijdens het welstands- en monumentenoverleg op dinsdag, met een vertegenwoordiger van stedenbouw erbij ([REDACTED]). Mijn collega [REDACTED] is bij dit wekelijkse overleg aanwezig, daarom stuur ik haar ook even deze mail. [REDACTED] zou jij het initiatief willen nemen en ook iemand van stedenbouw willen vragen? Voor het centrum ligt [REDACTED] voor de hand.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED]
www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: maandag 20 juni 2022 14:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle

Beste [REDACTED]

Inmiddels heeft Flexus (sinds kort Contrei) haar onderzoek afgerond. Graag willen [REDACTED] en wij een afspraak plannen met jullie voor een overleg. In dat overleg zal [REDACTED] dan de bevindingen van het onderzoek presenteren.

Willen jullie een voorstel doen voor enkele momenten dat jullie en een vertegenwoordiger van team stedenbouw ons kunnen ontvangen? Dan stem ik dat met [REDACTED] af.

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl



Van [redacted]

Datum: maandag, 19 juli 2021 om 11:57

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Beste [redacted]

Het plan van aanpak is wat ons betreft akkoord.

Wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wij bij stap 7 zijn kunnen we een gezamenlijk overleg plannen met een vertegenwoordiger van ons team stedenbouw.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lijbeekplein 2
[redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [redacted]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle

Beste [REDACTED]

Dank voor je bericht. Wat een naar bericht ten aanzien van je gezondheid. Ik hoop dat je spoedig mag herstellen. Sterkte!

Ik zie van [REDACTED] dan wellicht binnenkort een voorstel tijdstip om bijeen te komen met [REDACTED] en eventuele andere betrokkenen. Dan kan ik dat ook voorleggen aan [REDACTED].

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: donderdag 23 juni 2022 om 17:21
Aan: Resido Vastgoed [REDACTED]
Onderwerp: RE: Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle

Beste [REDACTED]

Vanwege een [REDACTED] dat ik vorig jaar augustus heb gehad, werk ik nog niet volledig. Ik denk dat het onderzoek het best besproken kan worden tijdens het welstands- en monumentenoverleg op dinsdag, met een vertegenwoordiger van stedenbouw erbij [REDACTED]. Mijn collega [REDACTED] is bij dit wekelijkse overleg aanwezig, daarom stuur ik haar ook even deze mail. [REDACTED] zou jij het initiatief willen nemen en ook iemand van stedenbouw willen vragen? Voor het centrum ligt [REDACTED] voor de hand.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect
Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed

Verzonden: maandag 20 juni 2022 14:54

Aan [REDACTED]

Onderwerp: Onderzoek van Nahuysplein 8 Zwolle

Beste [REDACTED]

Inmiddels heeft Flexus (sinds kort Contrei) haar onderzoek afgerond. Graag willen [REDACTED] en wij een afspraak plannen met jullie voor een overleg. In dat overleg zal [REDACTED] an de bevindingen van het onderzoek presenteren.

Willen jullie een voorstel doen voor enkele momenten dat jullie en een vertegenwoordiger van team stedenbouw ons kunnen ontvangen? Dan stem ik dat met [REDACTED] af.

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]

Datum: maandag, 19 juli 2021 om 11:57

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>, [REDACTED]

Onderwerp: RE: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Best [REDACTED]

Het plan van aanpak is wat ons betreft akkoord.

Wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wij bij stap 7 zijn kunnen we een gezamenlijk overleg plannen met een vertegenwoordiger van ons team stedenbouw.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 15:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; contactgegevens [REDACTED]

Dag [REDACTED]
Klopt, ik heb het aangepast.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 11:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; contactgegevens [REDACTED]

Best [REDACTED]
Ik zie dat je 15 minuten geblokt hebt voor het overleg over Van Nahuysplein, het zou toch 30 minuten zijn?
H'groet,
[REDACTED]



[redacted]
Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam

[redacted]
web: www.contrei.eu

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 10:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: CONTREI; contactgegevens [redacted]

Dank je wel!



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 10:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: CONTREI; contactgegevens [redacted]

Beste [redacted]
Bij deze mijn contactgegevens.
H'groet,
[redacted]



[REDACTED]
Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam

[REDACTED]
web: www.contrei.eu

Van:

Aan:

Onderwerp:

van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie

info@resido.nl

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

<https://teams.microsoft.com/l/meetup->



Van:

Aan:

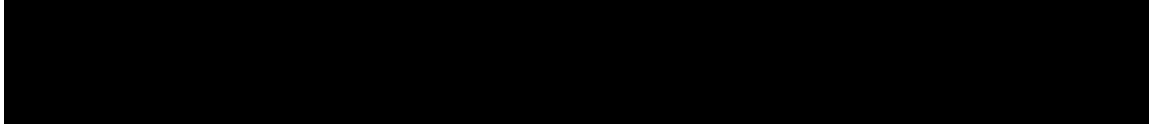
Onderwerp: van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie

info@resido.nl

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

<https://teams.microsoft.com/l/meetup->



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 11:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: cultuurhistorische analyse en massastudie van Nahuysplein 8
Bijlagen: cultuurhistorische analyse en massastudie van Nahuysplein 8 .html

Beste mensen,

[REDACTED] an Contrei ontving ik de cultuurhistorische analyse en massastudie van van Nahuysplein 8 voor Resido.

Dit ter voorbereiding van ons gesprek op 30 augustus 2022.



[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[REDACTED]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



Veilig verstuurd via Zivver

[Bekijk in de Zivver-app](#)



Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 11:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]
Bedankt voor het rapport ik zal het doorsturen.
Er ontbreekt wat mij betreft nog wel een punt.
In de gevelvensters aan het van Nahuysplein is een duidelijke hiërarchie tussen souterrain, beletage en bovenverdiepingen.
Zeker als je gaat ontwerpen op basis van de classicistische woningen die zich in dezelfde gevelwand gaat het scheef met gelijke hoogtes.
De woningen uit de jaren '30 hebben de hiërarchie in hoogte ook maar dan op een andere manier. Ook de breedte van de openingen zijn naar boven toe steeds kleiner.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 augustus 2022 16:47
Aan: [REDACTED]
CC: 'Resido Vastgoed'
Onderwerp: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]

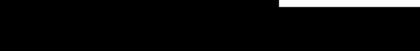
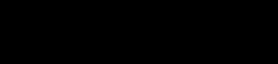
ik stuur – ter voorbereiding op de Teams-vergadering van 30 augustus – je ons rapport m.b.t. van Nahuysplein 8 per WeTransfer toe.
Dit mede t.b.v. leden van de commissie W&M.

Mochten er nog vragen zijn, contact me vanzelfsprekend.
Ik ben per 12 augustus op vakantie en ben per 24 augustus weer terug.

Met vriendelijke groet,



Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam



web: www.contrei.eu

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 17:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

Fijne vakantie [REDACTED]



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 16:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

[REDACTED] k ben aan het inpakken voor vakantie,
maar gaan we het over hebben in de vergadering [REDACTED]
Het rapport vormt een aanzet voor de commissie
Laten zij er hun licht over schijnen.

Advies vanuit de dienst monumentenzorg/cultuurhistorie zal daar naar ik verwacht in meegenomen worden.
Goede tijden daar,

[REDACTED]
Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam
[REDACTED]

web: www.contrei.eu

Van [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 11:01
Aan [REDACTED]
Onderwerp: RE: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]
Bedankt voor het rapport ik zal het doorsturen.
Er ontbreekt wat mij betreft nog wel een punt.
In de gevelvensters aan het van Nahuysplein is een duidelijke hiërarchie tussen souterrain, beletage en bovenverdiepingen.
Zeker als je gaat ontwerpen op basis van de classicistische woningen die zich in dezelfde gevelwand gaat het scheef met gelijke hoogtes.
De woningen uit de jaren '30 hebben de hiërarchie in hoogte ook maar dan op een andere manier. Ook de breedte van de openingen zijn naar boven toe steeds kleiner.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)
[REDACTED]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van [redacted]

Verzonden: dinsdag 9 augustus 2022 16:47

Aan: [redacted]

CC: 'Resido Vastgoed' <info@resido.nl>

Onderwerp: CONTREI; rapport van Nahuysplein 8

Best [redacted]

ik stuur – ter voorbereiding op de Teams-vergadering van 30 augustus – je ons rapport m.b.t. van Nahuysplein 8 per WeTransfer toe.

Dit mede t.b.v. leden van de commissie W&M.

Mochten er nog vragen zijn, contact me vanzelfsprekend.

Ik ben per 12 augustus op vakantie en ben per 24 augustus weer terug.

Met vriendelijke groet,



[redacted]
Provenierssingel 13

[redacted]
web: www.contrei.eu

Van:

Aan:

info@resido.nl

Cc:

Onderwerp:

FW: van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 11:01

Aan:

CC:

Onderwerp: van Nahuysplein 8 ontwikkelen locatie

Tijd: dinsdag 30 augustus 2022 12:00-12:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: via Teams

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

<https://teams.microsoft.com/l/meetup->

[Redacted]
Van: [Redacted]
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 13:38
Aan: [Redacted]
Onderwerp: FW: van nahuysplein 8

Dag [Redacted]

Ik denk dat ik jou dit bestand een aantal weken geleden via we transfer heb gestuurd.

Bijgaand de cultuurhistorische verkenning.



[Redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[Redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.



Veilig verstuurd via Zivver

[Bekijk in de Zivver-app](#)



Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 14:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: van Nahuysplein 8 - punten

Als ik nog punten gemist heb hoor ik dat graag

Overleg met

[REDACTED] (Contrei) [REDACTED] (beide Resido vastgoed)
[REDACTED] stedenbouw Zwolle), [REDACTED] beide afdeling monumenten Zwolle) [REDACTED]
(architectuurhistoricus), [REDACTED] secretaris welstand)

Naar aanleiding van de opgestuurde cultuurhistorische verkenning en toelichting in het overleg zijn de volgende reacties gemaakt:

- Vanuit stedenbouw is een verplaatsing van het bouwvlak denkbaar. De korrel en schaal van de bebouwing aan het plein maken dat verder “kneden” van het volume noodzakelijk is. Het maken van (grotere) doorzichten is niet wenselijk, eerder minder grote spaties dan meer aangezien de wandvorming aan het plein een grote kwaliteit is.
- Vanuit cultuurhistorie is de positie aan het plein belangrijk. Nieuwbouw lijkt met een andere functie dan de huidige onvermijdelijk maar daarbij is het van belang dat het volume naadloos aansluit bij de bestaande bebouwing. Het naar achteren schuiven van het volume is dan ook niet het uitgangspunt. Het vergroten van het volume dat gepaard gaat met het verhogen maakt dat de tuin, een belangrijk onderdeel van het bastion, sterk wordt aangetast. De getoonde massa is aan de achterzijde nog te fors en sluit niet aan op de naastgelegen bebouwing. De bebouwing heeft aan het plein een formele voorkant maar ook de achterzijde is hier een voorzijde. Dat vraagt om een architectonische opgave.
- De getoonde (architectonische) uitwerking in gelijke bouwlagen is niet eigen aan de opbouw van de bestaande bebouwing. Hier sluit het ontwerp dan ook nog niet aan op de bestaande naastgelegen architectuur. Ook komt de entree nu wat in het gedrang.
- Vanuit welstand is het denkbaar dat hier een groter volume komt. Uit de analyse volgt dat de voorname villabebouwing een duidelijke plek en entree heeft aan het plein. Door de massa te vergroten gaat het volume nu deels schuil achter nummer 9 en kan niet mee in de voorname posities aan het plein. Nog verder naar achteren plaatsen en meer afstand nemen van de naastgelegen bebouwing is niet logisch vanuit de opbouw van de pleinwand. De achterzijde oogt nog te fors en de plint leidt niet automatisch tot een verbetering. De massa heeft aan de tuinzijde zeker nog meer uitwerking nodig om de bestaande groene en architectonische kwaliteit aan de singel te behouden. De welstandsnota geeft met het beeldregieplan binnenstad+schil handvatten voor nieuwe ontwikkelingen waarbij eigentijdse architectuur niet wordt uitgesloten
- Een initiatief als deze dat buiten de kaders van het bestemmingsplan wenst te ontwikkelen moet ook langs de initiatieventafel van de gemeente Zwolle. Het is belangrijk ook op deze plek het plan voor te leggen en af te stemmen.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur ruimtelijke kwaliteit



Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
[REDACTED]

Werkzaam op ma-di-woe-do-vr ochtend

[REDACTED] www.hetoversticht.nl



[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 september 2022 09:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: van Nahuysplein 8 - punten

Beste mensen,
Goede aanvullingen, ik heb verder geen opmerkingen.



[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 augustus 2022 10:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: van Nahuysplein 8 - punten

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 15:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: van Nahuysplein 8 - punten

Ha [redacted]

In heb in groen gemarkeerd wat aanvullingen; het grijs gemarkeerde kan dan wel.
En nog klein dingetje: niet spreken over ontwerp of (architectonische) uitwerking, maar steeds over massastudie?

Met vriendelijke groet,

Architectuurhistoricus



Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

www.hetoversticht.nl



Van:

Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 14:57

Aan:

Onderwerp: van Nahuysplein 8 - punten

Als ik nog punten gemist heb hoor ik dat graag

Overleg met

Contrei), (beide Resido vastgoed)
stedenbouw Zwolle) (beide afdeling monumenten Zwolle),
(architectuurhistoricus), secretaris welstand)

Naar aanleiding van de opgestuurde cultuurhistorische verkenning en toelichting in het overleg zijn de volgende reacties gemaakt:

- Vanuit stedenbouw is een **beperkte** verplaatsing van het bouwvlak denkbaar. De korrel en schaal van de bebouwing aan het plein maken dat verder “kneden” van het volume noodzakelijk is **waarmee de hoek in de pleinwand wordt begeleid**. Het maken van (grotere) doorzichten is niet wenselijk, eerder minder grote spaties dan meer aangezien de wandvorming aan het plein een grote kwaliteit is.
- **De toekomstige functie op deze plek is relevant. Kleinere (zorg)appartementen met daaraan gerelateerd gedrag lijkt niet goed te passen bij het karakter van deze locatie. Een beperkt aantal grotere appartementen is wellicht beter passend in deze omgeving.**
- **De uitbreiding van de plint is niet overtuigend en maakt in de modellenstudie het volume zwaar.**
- Vanuit cultuurhistorie is de positie aan het plein belangrijk. Nieuwbouw **is denkbaar, bij voorkeur herkenbaar als 21^{ste} eeuw**, lijkt met een andere functie dan de huidige onvermijdelijk maar daarbij is het van belang dat het volume naadloos aansluit bij de bestaande **vrijwel gesloten** bebouwingwand **en zich hier niet van losmaakt**. Het naar achteren schuiven van het volume is dan ook niet het uitgangspunt. Het vergroten van het volume dat **gepaard gaat met het verhogen** **en** maakt **bovendien** dat de tuin, een belangrijk onderdeel van het bastion, sterk wordt aangetast. De getoonde massa is **aan de achterzijde nog te fors** en sluit niet aan op de naastgelegen bebouwing. De bebouwing heeft aan het plein een formele voorkant maar ook de achterzijde **aan de Singel** is hier een voorzijde. Dat vraagt om architectonische **en groene kwaliteit** opgave.

- De getoonde (architectonische) uitwerking in gelijke bouwlagen is niet eigen aan de opbouw van de bestaande bebouwing. Hier sluit het ontwerp dan ook nog niet aan op de bestaande naastgelegen architectuur. Ook komt de entree nu wat in het gedrang.
- Vanuit welstand is het denkbaar dat hier een groter volume komt. Uit de analyse volgt dat de voorname villabebouwing een duidelijke plek en entree heeft aan het plein. Door de massa te vergroten gaat het volume nu deels schuil achter nummer 9 en kan niet mee in de voorname posities aan het plein. Nog verder naar achteren plaatsen en meer afstand nemen van de naastgelegen bebouwing is niet logisch vanuit de opbouw van de pleinwand. De achterzijde oogt nog te fors en de plint leidt niet automatisch tot een verbetering. De massa heeft aan de tuinzijde zeker nog meer uitwerking nodig om de bestaande groene en architectonische kwaliteit aan de singel te behouden. De welstandsnota geeft met het beeldregieplan binnenstad+schil handvatten voor nieuwe ontwikkelingen waarbij eigentijdse architectuur niet wordt uitgesloten
- Een initiatief als deze dat buiten de kaders van het bestemmingsplan wenst te ontwikkelen moet ook langs de initiatieventafel van de gemeente Zwolle. Het is belangrijk ook op deze plek het plan voor te leggen en af te stemmen.

met vriendelijke groet,


adviseur ruimtelijke kwaliteit



Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

do-vr ochtend

 | www.hetoversticht.nl





Cultuurhistorisch onderzoek Van Nahuysplein 8 Zwolle

Cultuurhistorisch onderzoek Van Nahuysplein 8 Zwolle

colofon

Opdrachtgever



Resido Vastgoed B.V.

Uitvoering/ Research:



Contrei
Cultuurhistorie & Ruimtelijke kwaliteit
Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam
www.contrei.eu



Noor Mens architectuurhistoricus
Eelkemastraat 40
9723 ZW Groningen
www.noormens.nl

ISBN: [invullen]
NUR: [invullen]

Rotterdam, mei 2022

Deze rapportage is alleen opgesteld t.b.v. onderzoeksdoeleinden, en niet t.b.v. commerciële verspreiding.

Leeswijzer

De cultuurhistorisch verkenning en waardenstelling voor de locatie Van Nahuysplein 8 heeft de volgende opzet:

- In **hoofdstuk 1** worden de achtergronden en de grondslagen van het cultuurhistorisch onderzoek kort uiteengezet: de opdracht, de uitgangspunten van het onderzoek, de doelstellingen, en de methoden van onderzoek.
- In **hoofdstuk 2** komen de planologische en instrumentele aspecten aan de orde in relatie tot de locatie Van Nahuysplein 8.
- In **hoofdstuk 3** wordt de algemene biografie van de stedenbouwkundige situatie in brede zin beschreven. Aanvullend wordt de geschiedenis van het perceel nader behandeld.
- **Hoofdstuk 4** besteedt aandacht aan de huidige ruimtelijke situatie in stedenbouwkundige zin. Het plein en het bolwerk komen daarbij aan de orde. In het hoofdstuk worden tevens de cultuurhistorisch relevante kenmerken van de bebouwing binnen dit deel van het beschermd gezicht benoemd. Uitgaande van de analyse wordt een set van regels gedestilleerd voor de architectuur in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied.
- In **hoofdstuk 5** zoomen we in op de locatie Van Nahuysplein 8. Na een analyse van de huidige situatie wordt middels 3D-modellen een cultuurhistorisch verantwoord transformatiekader voor de locatie onderzocht.

Snelle lezer

Wij adviseren de snelle lezer zich in eerste instantie te beperken tot paragraaf 1.4 en de in de hoofdstukken opgenomen groene kaders. In geval van de wens tot meer diepgang, is deze terug te vinden in de basistekst van de hoofdstukken.

Hyperlinks

Ten behoeve van ‘snel schakelen’ in het rapport is de inhoudsopgave in het digitale document voorzien van hyperlinks.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3	4. Ruimtelijke analyse	47
1. Inleiding algemene gegevens	5	4.1 Van Nahuysplein	48
1.1 Opdracht	6	4.2 Ruimtelijke analyse Van Nahuysplein	50
1.2 Gegevens van het bestaande gebouw op de locatie	6	4.3 Samenhang, ondanks het verschil in architecturstijlen	60
1.3 Situatieschets en gemeentelijk beleid	6	4.4 Ruimtelijke analyse buitenzijde bolwerk	68
1.4 Doelstelling, focus en opgave van het voorliggende onderzoek	7	4.5 Adviezen samenhang	71
1.5 Wat zijn cultuurhistorische waarden?	7	5. Modelleren	72
1.6 Methoden van onderzoek	8	5.1 Inleiding	73
2. Publiekrechtelijk instrumentarium	9	5.2 Bestaande situatie nader bekeken	75
2.1 Geldende bestemmingsplannen	10	5.3 Mogelijkheden, uitgaande van het bestemmingsplan	80
2.2 Welstandsnota	15	5.4 Overwegingen bij het verplaatsen van het hoofdvolume	83
2.3 Omgevingsvisie	17	5.5 Verder 'kneden' van het hoofdvolume; de sokkel	88
2.4 Overige relevante bronnen	18	5.6 Wat gevelinvullingen zouden kunnen betekenen	94
2.5 Samenvatting	19		
Literatuurlijst	20		
3. Biografie	21		
3.1 De stedenbouwkundige situatie	22		
3.2 Het pand	35		
3.3 Kernconclusies	45		
Noten	46		

HYPERLINKS

De inhoudsopgave is in het digitale document voorzien van hyperlinks. Door met de muis in de bovenstaande inhoudsopgave op een titel te klikken komt u automatisch in het betreffende deel van de verkenning. Door op een randbalk te klikken komt u terug in deze inhoudsopgave.

1

INLEIDING
ALGEMENE GEGEVENS

Inleiding en algemene gegevens

1.1 Opdracht

Projectontwikkelaar Resido heeft bureau Contrei uit Rotterdam per 2021 opdracht verleend onderzoek te doen naar de locatie Van Nahuysplein 8 te Zwolle. Het onderzoek is hierbij ondersteund door dr. Noor Mens, architectuurhistoricus te GroningenIn

1.2 Gegevens van het bestaande gebouw op de locatie

Adres:	Van Nahuysplein 8
Status:	gebouw heeft geen status
Kadastraal:	6466
Bouwjaar:	1855, hierna meerdere verbouwingen
Opdrachtgever:	B.H. Trooster
Architect:	onbekend
Functie oorspronkelijk:	woonhuis
Functie huidig:	kamerverhuur

1.3 Situatieschets en gemeentelijk beleid

Opgave ontwikkelaar

De ontwikkelaar heeft zich ten doel gesteld een programma op de locatie te realiseren bestaande uit een zorgprogramma met huisvesting voor ouderen.

Op de locatie bevindt zich een bestaand pand. Het bestemmingsplan verschaft de mogelijkheid tot optoppen van het bestaande volume, maar het bestaande volume leent zich moeilijk voor de voorliggende opgave. De eigenaar stelt zich de vraag of er mogelijkheden bestaan het bestaande volume te slopen en op de locatie een nieuw pand te realiseren. Hiermee kan een betere stedenbouwkundige situatie ontstaan.

Uitgaande van de ligging binnen het beschermd stadsgezicht zal een bouwplan bijkans onvermijdelijk discussies opleveren met betrekking tot inpasning op deze complexe locatie. Wij hopen met deze rapportage scherpte en duidelijkheid in de discussie te verschaffen.

1.4 Doelstelling, focus en opgave van het voorliggende onderzoek

Onze opgave is om - uitgaande van de randvoorwaarden in paragraaf 1.3 - te zoeken naar een verfijning in het benoemen van de cultuurhistorische waarden voor de locatie, om van daaruit te komen tot stedenbouwkundige en architectonische adviezen. De cultuurhistorische optiek is daarbij – vanzelfsprekend – leidend. Om hier scherper in te kunnen acteren is in hoofdstuk 3 de biografie van de locatie en de ruimere omgeving beschreven.

De ontwikkelaar heeft een voorkeur voor nieuwbouw op het perceel. Dit is niet onbegrijpelijk, gezien de huidige staat van het bestaande pand. Een korte opname resulteerde in de conclusie dat het pand gedurende langere tijd ingrijpend verbouwd is en dat er wat betreft bijzondere interieurafwerkingen niet veel origineels meer rest. Onderzoek naar de cultuurhistorische status van het pand maakte duidelijk dat er geen sprake is van objectbescherming. Het pand Van Nahuysplein 8 staat – gezien de ontwikkeling van de bebouwing in de tijd – nu ietwat terzijde geschoven. De potentie van de locatie - mogelijke doorzichten naar de singel vanaf het Van Nahuysplein - komt daarbij niet goed tot zijn recht.

Het bestemmingsplan is voor plannen de juridische basis. Daarom wordt hier in hoofdstuk 2 aandacht aan besteed. Ook de Welstandnota en Omgevingsvisie komen daar aan de orde. Wanneer er gekozen wordt voor het realiseren van nieuwbouw in combinatie met het verschuiven van het bouwvlak dient zich de vraag aan welke cultuurhistorische randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige positie en de architectuur op de locatie zouden moeten gelden. In geval van een projectbesluit is immers een passende onderbouwing gewenst. De analyse, opgenomen in hoofdstuk 4, vormt daarvoor de cultuurhistorisch-ruimtelijke onderlegger. Randvoor-

waarden voor wat betreft de gevelkarakteristiek op de locatie worden er benoemd. Dit alles in het verlengde van de uitspraak in de Welstandnota Zwolle dat behoud en herstel leidend zijn en dat initiatiefnemers – uitgaande van de gebiedsgerichte criteria – uitgedaagd worden zich te laten inspireren door historische kenmerken van de omgeving.

hoofdstuk 5 worden met behulp van 3D-modellering verschillende mogelijkheden onderzocht wat betreft plaatsing, massa en vorm. Doelstelling is het overleg tussen eigenaar en architect, de Welstands- en monumentencommissie van Zwolle en de gemeentelijke diensten in te kaderen opdat – alle informatie afwegend – tot passende planvorming gekomen wordt.

Of de definitieve plannen voor de locatie zeer nauw aansluiten bij de huidige situatie of hier met een onderbouwing binnen de de gemeentelijke kaders op zal variëren zal de tijd leren. In alle gevallen hopen wij met deze rapportage een duidelijk onderbouwd ‘fundament’ te bieden.

1.5 Wat zijn cultuurhistorische waarden?

Onder cultuurhistorische waarden van een gebied worden verstaan: de zichtbare en onzichtbare (bovengrondse én ondergrondse) historische objecten en structuren die bepalend zijn voor de afleesbaarheid van de geschiedenis en/of een waardevolle bijdrage leveren aan het karakter en de identiteit van een gebied.

Monumenten vertegenwoordigen evidente cultuurhistorische waarden, maar ook de historische ‘morfologie’, dat wil zeggen de historische vorm van een nederzetting of gebied, is van groot belang voor het in kaart brengen van het totaal aan cultuurhistorische waarden van een gebied. Historische dijken, havenbekkens, bruggen, kades, stratenpatronen, historische perceelsindelingen en straatprofielen, de verhouding tussen onbebouwd en bebouwd, de karakteristieke plaatsing van gebouwen op het perceel, de architectuur van de individuele bebouwing en bijvoorbeeld de historische ontsluitingen maken onderdeel uit van de cultuurhistorische karakteristieken van een omgeving. Ook de monumentale groenstructuren, alsmede de ondergrondse (archeologische) en bovengrondse objecten en structuren vormen onderdeel van de cultuurhistorische waarden van een gebied. De ondergrondse structuren vormen overigens geen onderdeel van deze studie.

Ouderdom en de mate waarin bepaalde objecten, ruimtelijke vormen en typologieën kenmerkend zijn voor een plek spelen een belangrijke rol in de waardering. Doorgaans geldt: hoe ouder het object, structuur, bouwspoor of archeologische artefact, hoe waardevoller. Maar dat wil niet zeggen dat minder oude gebouwen of structuren niet eveneens zeer waardevol kunnen zijn, bijvoorbeeld 20e-eeuwse werkplaatsen, kantoren, wederopbouwarchitectuur en kunst of ingenieurskunstwerken. Hierbij speelt

1.6 Methoden van onderzoek

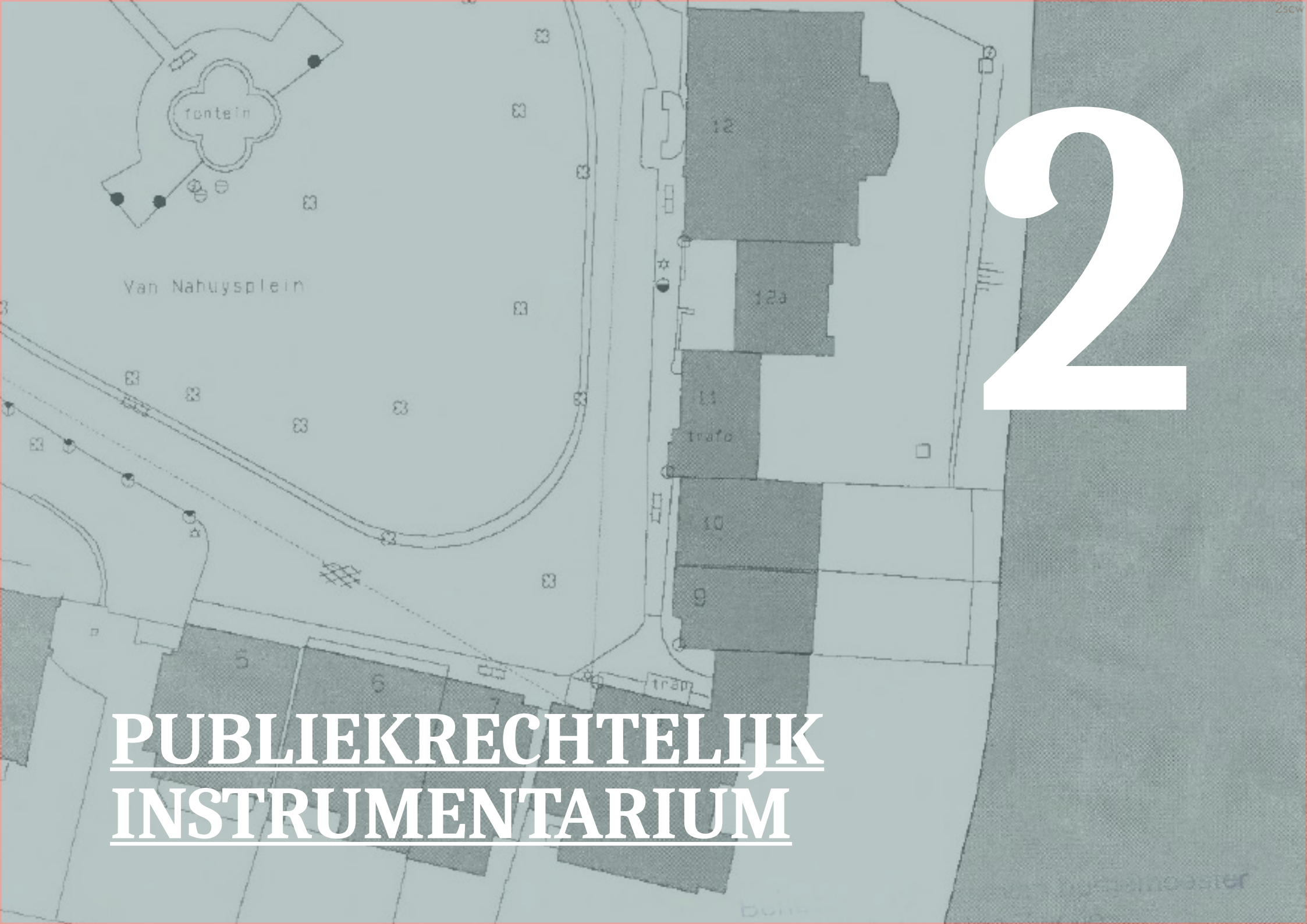
dan vaker de esthetiek van het object een rol, de specificiteit van de architectuur en typologieën uit die periode, de zeldzaamheid, of de constatering dat het object of de structuur een prominente rol heeft gespeeld in een karakteristieke periode van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van een combinatie van veldonderzoek (opname van het gebied), digitaal 3d-modelleren, historisch-cartografisch onderzoek, archiefonderzoek naar primaire bronnen (historische gemeentelijke beleidsstukken, -ruimtelijke plannen en -afbeeldingen in o.a. het Kadastraal archief en het Gemeentearchief c.q. Historisch Centrum Overijssel), hedendaagse gemeentelijke beleidsstukken (omgevingsplan, visiedocumenten op de website van de gemeente Zwolle) en secundaire literatuur (historische onderzoeken).

Waar mogelijk, is bij de foto's en illustraties de bron c.q. fotograaf/illustrator opgenomen. Het overzicht van de geraadpleegde literatuur en de overige bronnen is opgenomen in de betreffende hoofdstukken.

2

PUBLIEKRECHTELIJK INSTRUMENTARIUM



Publiekrechtelijk instrumentarium

Zwolle kent een rijke geschiedenis en telt een grote hoeveelheid (rijks)monumenten. Om een succesvolle (her)ontwikkeling tot stand te brengen aan het Van Nahuysplein is het van essentieel belang om te weten wat er in planologisch opzicht wel en niet mogelijk is. De geldende bestemmingsplannen vormen de belangrijkste informatiebron voor wat betreft de toegestane functies, of er gebouwd mag worden, of het object een monument is, etc. Deze plannen worden aangevuld met andere bruikbare bronnen zoals de welstandsnota en de gemeentelijke structuurvisie, waar eveneens veel waarde aan wordt gehecht. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste regels en eventuele beperkingen die van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot Van Nahuysplein 8.

Bij Van Nahuysplein 8 spelen de volgende publiekrechtelijke factoren een rol:

1. De geldende bestemmingsplannen;
2. De Welstandsnota;
3. De Omgevingsvisie;
4. Overige relevante bronnen, zoals de bouwhistorische verwachtingskaart.

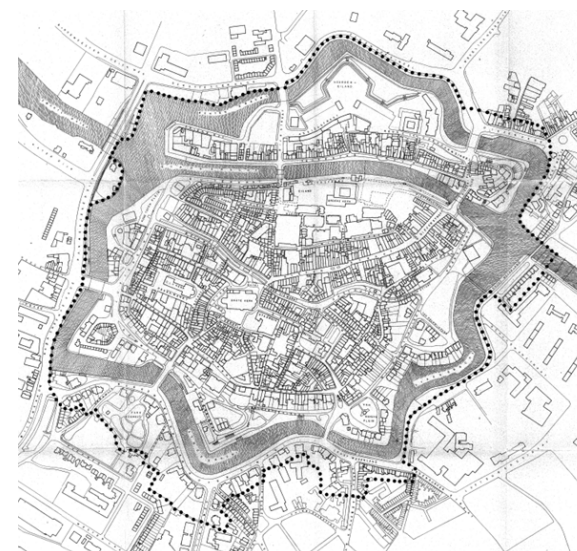
2.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor Het Van Nahuysplein gelden twee bestemmingsplannen, te weten: Binnenstad en omgeving, en Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (inclusief een aanvulling). Van deze documenten kan 'Binnenstad en omgeving' beschouwd worden als het leidende bestemmingsplan. De paraplubestemmingsplannen zijn een partiële herziening van het oorspronkelijk vastgestelde plan, en vormen meestal een aanpassing of aanvulling op één of meerdere aspecten hiervan. Voor het overige blijft het desbetreffende bestemmingsplan van kracht. Deze plannen met bijbehorende regels worden in de volgende alinea's nader toegelicht.

A. Bestemmingsplan: Binnenstad en omgeving

Enkelbestemming: Centrum – Wonen

De basisregels met betrekking tot de woonbestemming en de bijbehorende maatvoering bevinden zich in artikel 9. Het is wellicht overbodig om alle regels individueel te behandelen, maar de belangrijkste regels luiden als volgt: ten eerste komt het toegestane bouwvlak overeen met de buitenranden van het bestaande pand. Ten tweede bedraagt de maximale bouwhoogte zestien meter en de goothoogte tien meter. Ten slotte mogen er maximaal drie bouwlagen gebouwd worden. Het is het blijkens artikel 9.4.1 van het bestemmingsplan mogelijk om bij de aanvraag van een vergunning af te wijken van de hiervoor genoemde regels, mits bijbehorende voorwaarden in acht genomen worden. Zo is het mogelijk om het maximum aantal bouwlagen te verhogen naar vier bouwlagen met een kap, waarbij de maximale goothoogte met 3 meter mag worden verhoogd en de maximale bouwhoogte met 4 meter mag worden verhoogd. Op de volgende bladzijden zijn de bestemmingsregels opgenomen.



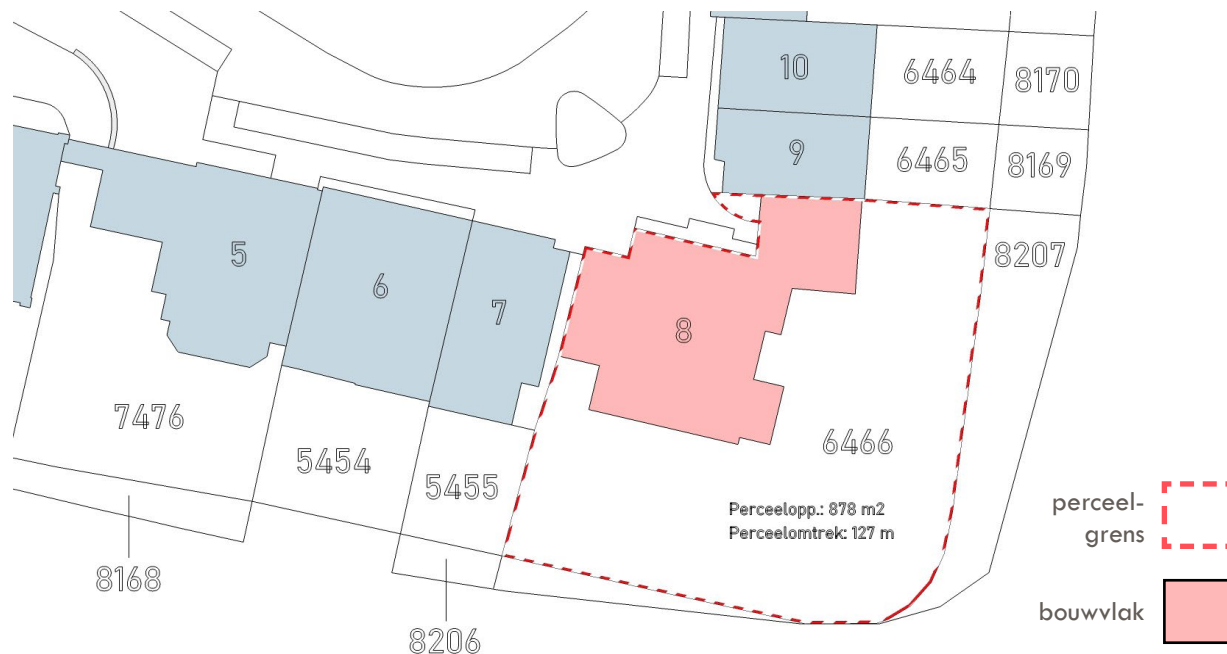
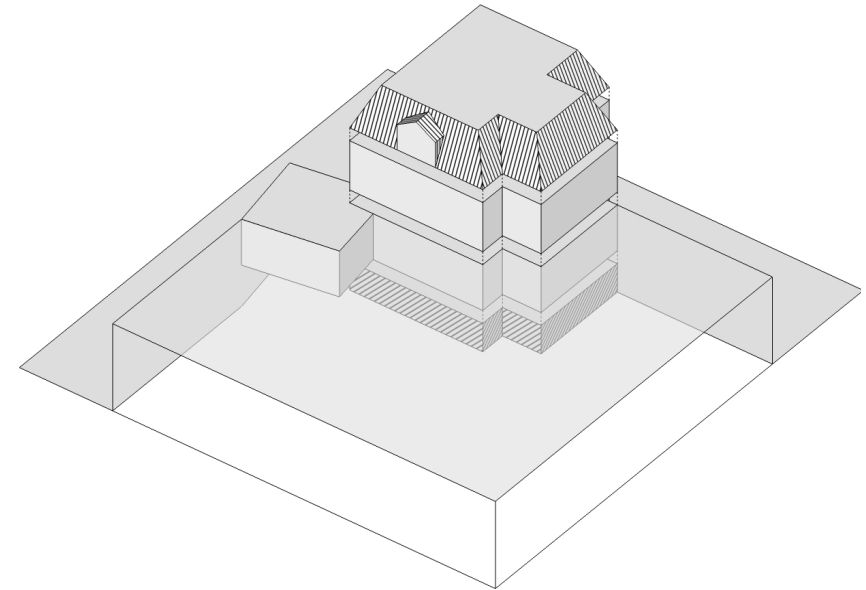
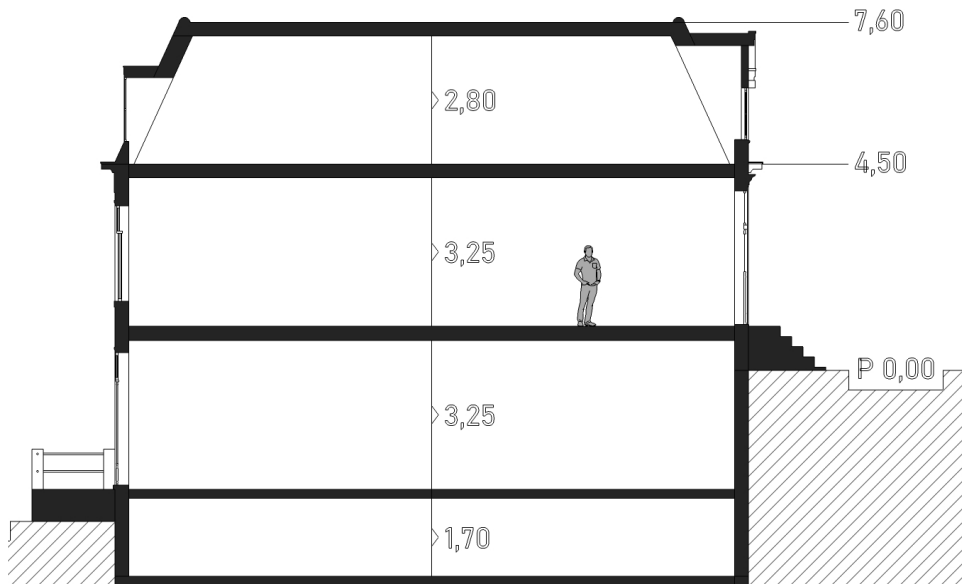
Begrenzing beschermd stadsgezicht (Gemeente Zwolle, 1996)

Voorwaarden bij afwijking van het bestemmingsplan

De in artikel 9.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

het stedenbouwkundig beeld;
de waarden van het beschermd stadsgezicht;
de woonsituatie;
de verkeersveiligheid;
de parkeergelegenheid;
de sociale veiligheid;
de milieusituatie;
de groenstructuur;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Van Nahuysplein 8: schematische weergave



Linksboven: dwarsdoorsnede van de bestaande situatie.

Rechtsboven: schematische weergave van de bouwlagen en de hoogteverschillen tussen de voor- en achterzijde.

Links: schematische weergave van de perceelgrenzen, het bouwvlak en de aangrenzende bebouwing. Het bouwvlak heeft de enkelbestemming Centrum-Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. De maatvoering is hier:

- maximum bouwhoogte: 16 meter
- maximum goothoogte: 10 meter

Het maximum aantal bouwlagen is 3.

De tuin langs de singel heeft de bestemming Tuin-1.

Bestemmingsregels (uitsnede)

Definities volgens bestemmingsplan:

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar bepaalde gebouwen zijn toegelaten;

eerste bouwlaag: de bouwlaag op de begane grond;

kelder: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

meergezinshuis: een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijning als een eenheid beschouwd kan worden;

peil: voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

terugliggende bouwlaag: gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van minstens 1 meter heeft t.o.v. het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

zolder: een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter.

Wijze van meten, volgens bestemmingsplan (uitsnede):

de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Artikel 9. Centrum-Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor verschillende bestemmingen waaronder o.a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis. De bouwregels benoemen het volgende (uitsnede):

Artikel 9.2.1.

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak:

- mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw niet meer dan het aangegeven aantal bedragen, exclusief een eventueel aanwezige kelder of souterrain;
- een hoofdgebouw dient, voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke gebied, te worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 23graden en maximaal 67 graden, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', in welk geval een kap met een hoek van minder dan 23graden evenals een plat dak zijn toegestaan;
- binnen de eerste bouwlaag mag een tussenlaag

worden gebouwd over maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag;

- onder de hoofdgebouwen mag een kelder worden gebouwd van niet meer dan 1 bouwlaag;
- binnen de op 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' aangeduide zones I en II (met hoge en midden historische waarden) dient in de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak te worden gebouwd'.

Artikel 9.2.2.

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:

- er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd.

Artikel 9.3.

B&W kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmeting van bebouwing t.b.v. o.a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld, de waarden van het beschermd stadsgezicht, een goede woonsituatie en de bescherming van groenstructuur en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 9.4.

Bij een omgevingsvergunning kan op het volgende worden afgeweken (uitsnede):

- van de maximale bouw- en goothoogte, om toe te staan tot verhoging naar 4 bouwlagen met kap, met dien verstande dat de maximale goothoogte met 3 meter mag worden verhoogd en de maximale bouwhoogte met 4 meter mag worden verhoogd --> dit betekent voor Van Nahuysplein 8 een verhoging van de goot naar maximaal 13 meter en de bouwhoogte naar maximaal 20 meter;
- een afwijkende kapvorm en/of kaphelling.

Het bovenstaande is alleen toegestaan, mits geen onvevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. het stedenbouwkundig beeld, de waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, groenstructuur en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In artikel 36 zijn aanvullend nog Algemene afwijkingsregels opgenomen.

Op de afbeelding hiernaast, afkomstig uit het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', worden de rooilijnen van het Van Nahuysplein weergegeven. De bestaande begrenzing van nummer 8 wordt als volgt beschreven: "Historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld, tevens gewenste rooilijn."

Legenda

-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld tevens gewenste rooilijn
-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn en bebouwingsbeeld
-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn en situering
-  niet historische ruimtebegrenzing t.g.v. rooilijnverlegging en sloop
-  gewenste (voorgevel) rooilijn voorzover niet samenvallend met historische ruimtebegrenzing
-  oude waterstructuur
-  onderdoorgang
-  topografische en kadastrale gegevens



Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

Voor het Van Nahuysplein geldt tevens de bestemming 'Waarde – Archeologie', die een aanvulling vormt op het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Dit betekent in essentie dat de aangewezen grond bestemd is voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn of waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs wordt vermoed. Indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m² zal kunnen worden verstoord, dient de aanvrager een rapport in te dienen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze regel is met name relevant in het geval dat ervoor gekozen wordt om de bestaande woning af te breken en nieuwbouw te plegen. Mocht uit het rapport blijken dat er daadwerkelijk archeologische resten van enige waarde op het bouwvlak aanwezig zijn, dan kunnen hier in ieder geval de volgende regels aan worden verbonden:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie

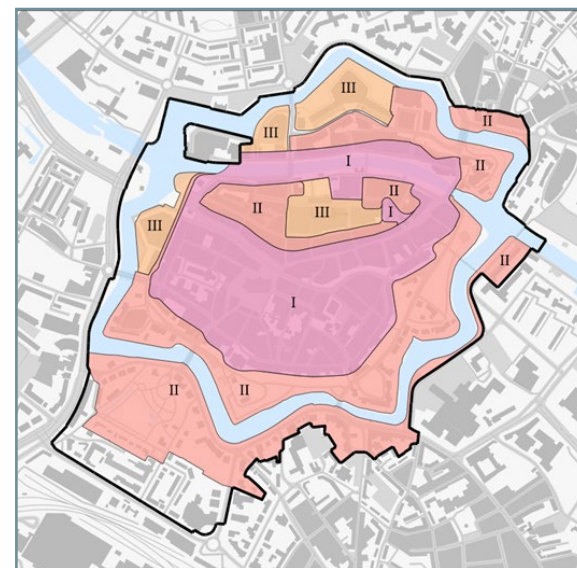
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het groene karakter. Van Nahuysplein 8 valt onder dit bestemmingsplan. Dit heeft een aantal gevolgen: voor het pand geldt dat er in ieder geval een omgevingsver-

gunning aangevraagd moet worden voor het wijzigen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 16 m². Dit geldt eveneens voor het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Ook het kappen of rooien van bomen is volgens de Bomenverordening niet mogelijk zonder een vergunning, aangezien het perceel op de Groenekaart 2021 onder de hoofdgroenstructuur van de stad valt, waarbinnen de aanwezige bomen een hoog beschermingsniveau genieten. Deze eis geldt echter niet voor bomen met een omtrek van kleiner dan 30 centimeter (op een hoogte van 130 centimeter boven het maaiveld). Er staan geen bomen op het perceel die als waardevol of als monumentaal zijn aangewezen. In de hiervoor genoemde gevallen geldt dat de vergunning slechts kan worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden en het groene karakter van de gronden.

Bijlage: Kaart cultuurhistorische karakteristiek

In de bijlagen van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' is een kaart opgenomen met de historische zonering van de binnenstad, die aansluit op de ruimtebegrenzings in de beschrijving van de te beschermen waarden in de tekst van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Om ieder gebied zo goed mogelijk te waarderen voor wat betreft de mate waarin het cultuurhistorisch karakter bepalend is, zijn de volgende drie zones te onderscheiden bin-

nen het plangebied (zie tabel): Het Van Nahuysplein valt in zijn geheel, als onderdeel van de bolwerken, onder zone II ('met midden historische waarde'). De dwingende regels in hoofdstuk 5.7 van het bestemmingsplan, met betrekking tot de zones I en II, zijn daarom van toepassing.



Kaart cultuurhistorische karakteristiek (Gemeente Zwolle, 2013)

Zone	I	II	III
Rooilijn	Rooilijnen volgen		Open benaderen
Schaal en functie	Trachten hierin meer evenwicht te krijgen in hoog- en midden historische zones		
Parcellering:	Aansluiten bij context		Rekening houden met context
Dakvorm:	Bij nieuwbouw. geen platte daken		Platte daken toegestaan

B. Bestemmingsplan: Parapluplan bouw- en cultuurhistorie

De laatste bestemming die voor het Van Nahuysplein geldt is 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. Deze bestemming is onderdeel van het parapluplan bouw- en cultuurhistorie, en vormt een aanvulling op de reeds genoemde plannen. De gemeente Zwolle heeft in artikel 30 t/m 32 drie categorieën opgesteld met betrekking tot het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Het betreffende perceel valt hierbij onder de derde en minst strenge categorie, waarin alleen voor wat betreft het kappen of rooien van houtopstanden en een beperking van oppervlakteverhardingen eisen opgenomen zijn.

Het parapluplan bouw- en cultuurhistorie bevat eveneens een bouwhistorische verwachtingskaart. Deze kaart is opgesteld naar het model van Leiden (KNOB 2012-1) en bestaat uit de volgende (kleur) categorieën:

- Rood: aangetoonde waarden
- Paars: aanwijzing voor waarden
- Bruin: waarden onbekend
- Geel: geen waarden aanwezig

Door middel van deze kleuren geeft de verwachtingskaart de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van laatmiddeleeuwse tot achttiende-eeuwse bouwconstructies weer. Op de kaart is te zien dat er op het Van Nahuysplein, evenals het grootste deel van de bebouwing op de overige bolwerken, 'geen waarden aanwezig' zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de stedenbouwkundige situatie van Zwolle in 1832 het uitgangspunt vormt van deze kaart, toen er nog vrijwel geen bebouwing op de bolwerken stond.

2.2 Welstandsnota

Naast de regels in de bestemmingsplannen is de informatie uit de welstandsnota van toepassing bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor Van Nahuysplein 8. Immers, een ontwikkelingsplan dat aansluit bij hetgeen wat in de welstandsnota wordt beschreven heeft een grotere kans van slagen.

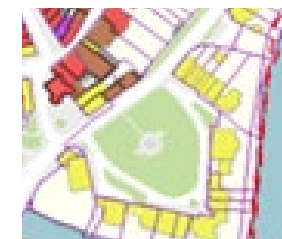
In de gemeentelijke welstandsnota uit 2019 wordt de welstandstoetsing in een aantal niveaus opgedeeld, die bepalen hoe 'streng' het welstandsbeleid op een bepaalde locatie toegepast dient te worden. Er zijn in totaal drie niveaus, te weten: hoog, regulier en vrij. Het gebied waarin het Van Nahuysplein ligt is, evenals de rest van de binnenstad, aangemerkt als 'Niveau 1: hoog'. Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap, bijvoorbeeld wegens hun cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. De toekenning van niveau 1 aan dit gebied heeft de volgende beleidsregels tot gevolg:

1. Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing;
2. De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw;
3. Bij herstel en nieuwbouw: behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij niet uitgesloten.

Indien het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand moet de gevraagde omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd, ook als de aanvraag verder past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dat volgt uit artikel 2.10, lid 1, onder d, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Over de welstandstoets zegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter het volgende: "Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd." (AbRvS, 2017). Ofwel: de bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan mogen niet ontoelaatbaar worden beperkt door toepassing van de welstandscriteria.



Bouwhistorische verwachtingskaart (Gemeente Zwolle, 2018)



Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan in het gebied 'Binnenstad' zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De historische perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Rooilijnen: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, Kaart cultuurhistorische karakteristiek

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Dakvorm: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan 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.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.

- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) belangrijke elementen.
- 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 nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Collectoren en/of panelen op een dak

- Voor het plaatsen van collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak gelden de criteria zoals aangegeven in de 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht'.

2.3 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie en een verplicht instrument van een bestuursorgaan, in dit geval de gemeente Zwolle, voor de fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is zelfbindend voor de bestuurslaag die het heeft opgesteld. Het Van Nahuysplein valt op de omgevingsvisiekaart binnen de volgende zones:

1. Strategische ontwikkelzone – StadsKrans – Historische Binnenstad

De ligging van het Van Nahuysplein op de bolwerken als onderdeel van de zogeheten StadsKrans heeft geen directe (juridisch-planologische) gevolgen voor het project.

2. Visiekaart – Landschap, stedelijke hoofdgroenstructuur

De bolwerken van Zwolle maken deel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Daarover zegt de gemeente het volgende: “De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. [...] Bij verandering in de hoofdgroenstructuur streven we naar behoud en/of verbetering van de biodiversiteit.”

3. Visiekaart – Cultuurhistorische waarden

Het Van Nahuysplein valt, als onderdeel van het stadscentrum, onder de noemer ‘Zeer waardevol’. In de bijbehorende spelregels (zie hoofdstuk 5.2.4) worden de volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het fysieke kapitaal van de binnenstad:

1. Benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen’;
2. ‘Aansluitend op spelregel 1: Cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving’;
3. ‘Hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw’.



Stedelijke groenstructuur Zwolle (Gemeente Zwolle, 2020)



Cultuurhistorische waarden Zwolle (Gemeente Zwolle, 2020)

2.4 Overige relevante bronnen

(Rijks)monumentale status van objecten aan het Van Nahuysplein

Het Van Nahuysplein is rijk aan gemeentelijke monumenten en een aantal Rijksmonumenten. De hiernaast weergegeven tabel geeft een overzicht van alle aan het plein grenzende panden en hun al dan niet monumentale status.

Uit de kaartanalyse is gebleken dat Van Nahuysplein 8 niet als monument is aangemerkt. Dit is een belangrijk gegeven met betrekking tot de herontwikkelingsmogelijkheden op dit adres.

Zwolle als beschermd stadsgezicht

Een beschermd stadsgezicht wordt in de (nieuwe) Omgevingswet als volgt gedefinieerd: 'Groepen van onroerende zaken, van algemeen belang vanwege hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich een of meer monumenten bevinden.' Aangezien gemeentes hun eigen beleid ten aanzien van beschermde stadsgezichten mogen opstellen, moet hierbij gekeken worden naar de definitie en de bijbehorende regels die de gemeente Zwolle hanteert. De gehele binnenstad van Zwolle is in 1993 door de toenmalige Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het rechtsgevolg van deze aanwijzing is dat de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onderkend worden als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten en daarop voortbouwt.



Monumentenkaart Zwolle (Gemeente Zwolle, 2021)

Huisnr.	Status
1	Gemeentelijk monument
3	-
4 t/m 7	Gemeentelijk monument
8 t/m 10	-
11 & 12	Gemeentelijk monument
12A	-
13	Rijksmonument
14	-
15 t/m 17A	Gemeentelijk monument
18	Rijksmonument
19 & 19A	-
20 & 20A	Gemeentelijk monument

2.5 Samenvatting

De voorgaande alinea's kunnen als volgt worden samengevat:

Het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' bevat de belangrijkste regels ten aanzien van het perceel aan het Van Nahuysplein. De enkelbestemming 'Centrum – Wonen' stelt dat het toegestane bouwvlak overeenkomt met de buitenranden van de bestaande woning, de maximale bouwhoogte zestien meter en de goothoogte tien meter bedragen en dat er maximaal drie bouwlagen plus een kap gebouwd mogen worden. Het is onder voorwaarden mogelijk om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning af te wijken van deze regels tot twintig en dertien meter met gebruik van vier bouwlagen plus een kap.

De belangrijkste regels met betrekking tot de bestemming 'Waarde – Archeologie' luiden als volgt: indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m² zal kunnen worden verstoord, dient de aanvrager een archeologisch rapport in te dienen. Als er archeologische resten op het bouwvlak aanwezig zijn, kunnen hier extra regels aan worden verbonden.

Het feit dat het perceel op een voor de waarde 'Cultuurhistorie' en de waarde 'Cultuurhistorie - 3' uit het parapluplan 'Bouw- en cultuurhistorie' aangewezen grond ligt heeft de volgende gevolgen: er moet in ieder geval een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor het wijzigen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 16 m². Dit geldt eveneens voor het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Ook het kappen of rooien van bomen is volgens de Bomenverordening niet mogelijk zonder een vergunning, uitgezonderd voor bomen met een stamomtrek van kleiner dan 30 centimeter. Er staan geen bomen

op het perceel die als monumentaal zijn aangewezen.

De 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' in de bijlage van het bestemmingsplan bevat enkele aanvullende beleidsregels: de bestaande rooilijnen moeten gevolgd worden, het gebouw moet qua schaal en functie passen binnen de historische zone en aansluiten bij de context, en er mogen in het geval van nieuwbouw geen platte daken gebouwd worden.

Het gebied waarin het Van Nahuysplein ligt is in de welstandsnota aangemerkt als 'Niveau 1: hoog'. Hieraan zijn een aantal beleidsregels verbonden, die voornamelijk gericht zijn op het behouden van de cultuurhistorische karakteristieken van o.a. de ruimtelijke structuur en de bebouwing. Indien het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand moet de gevraagde omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd, ook als de aanvraag verder past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Echter: de bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan mogen niet ontoelaatbaar worden beperkt door toepassing van de welstandscriteria.

De omgevingsvisie beschrijft de langetermijnvisie van de gemeente Zwolle, maar verbindt hier verder geen harde eisen aan. 'Hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw' vormt een kenmerkend uitgangspunt met betrekking tot de cultuurhistorische waarden. Het is van belang om te weten dat Van Nahuysplein 8 geen monumentale status heeft, in tegenstelling tot een groot deel van de overige panden die aan het plein grenzen.

De gehele binnenstad van Zwolle is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan vormt de juridische uitwerking hiervan.

Kernconclusies

- Het bestemmingsplan presenteert een max. bouwhoogte van 16 m. en een max. goothoogte van 10 m. ; dit met 3 bouwlagen + kap. Onder voorwaarden is het mogelijk om hiervan af te wijken tot een bouwhoogte van 20 m. en max. goothoogte van 13 m; dit met 4 bouwlagen + kap. Het bouwvlak vormt binnen het bestemmingsplan het kader waarbinnen deze regels van toepassing zijn.
- De eigenaar dient rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Bij verstoren van de grond is archeologisch onderzoek verplicht.
- Er moet een vergunning aangevraagd worden voor o.a. het afgraven van gronden en het kappen van bomen.
- De 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' stelt dat het gebouw o.a. qua schaal en functie moet aansluiten bij de context.
- Omdat het niveau van de welstandsbeoordeling in het betreffende gebied hoog is, dient men rekening te houden met striktere welstandseisen.
- Van Nahuysplein 8 heeft géén monumentale status, maar ligt wel binnen een beschermd stadsgezicht.

Literatuurlijst

- De Boer, M., & Vermolen, R. (2018, 30 november). Welstandstoets bij omgevingsvergunning, hoe zit dat? Blog Omgevingsrecht. <https://blogomgevingsrecht.nl/jurisprudentie/welstandstoets-bij-omgevingsvergunning-hoe-zit-dat/>
- Farahani, A. (2019, 24 september). Uw object krijgt voorbescherming als monument en nu? monumentenrecht.com. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.monumentenrecht.com/kennisblog/uw-object-krijgt-voorbescherming-als-monument-en-nu/>
- Gemeente Zwolle. (1993, 14 oktober). Stads- en dorpsgezichten ex. art. 20 Monumentenwet [Illustratie]. archisarchief.cultureelerfgoed.nl. https://archisarchief.cultureelerfgoed.nl/Beschermde_Gezichten/BG1383/BEGRENZINGSKAART_aanwijzing_1383.jpg
- Gemeente Zwolle. (2010, 6 oktober). Erfgoedverordening Zwolle 2010. lokaleregelgeving.overheid.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR85050/1#d172476473e50>
- Gemeente Zwolle. (2013a, mei). Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving: Paragraaf 2.2 Bestaande situatie. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/t_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_2.2.html#_2.2.2_Cultuurhistorischestructuur
- Gemeente Zwolle. (2013b, mei). Bijlage 4: Kaart Cultuurhistorische karakteristiek. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/rb_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_4.pdf
- Gemeente Zwolle. (2013c, mei). Binnenstad en omgeving: Paragraaf 5.7 Cultuurhistorie (Nr. EC1304-0054). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/t_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_5.7.html
- Gemeente Zwolle. (2020, mei). Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan zelfstandige woonruimte (NL.IMRO.0193.BP18004-0004). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP18004-0004/r_NL.IMRO.0193.BP18004-0004.html
- Gemeente Zwolle. (2021a). Groenekaart 2021, Gemeente Zwolle [Groenstructuur Zwolle]. <https://zwolle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d1ad8b1b9ef940eb963c7989e3d79993>
- Gemeente Zwolle. (2021b). Omgevingsvisie: Mijn Zwolle van morgen 2030. <https://www.zwolle.nl/sites/default/files/bijlage-3-omgevingsvisie-2021-v3.pdf>
- Gemeente Zwolle. (2021c, juni 1). Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle. zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/d94d2e74-634b-406d-9c28-208c3365a882.
- Gemeente Zwolle. (2021d, september). Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (NL.IMRO.0193.BP19012-0004). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP19012-0004/r_NL.IMRO.0193.BP19012-0004.html
- Gemeente Zwolle. (2021e, oktober 6). Cultuurhistorische waarden panden vastgelegd in bestemmingsplan. [zwolle.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://www.zwolle.nl/organisatie/nieuws/cultuurhistorische-waarden-panden-vastgelegd-in-bestemmingsplan](https://www.zwolle.nl/organisatie/nieuws/cultuurhistorische-waarden-panden-vastgelegd-in-bestemmingsplan)
- Geopoort Zwolle. (z.d.). Kaart monumentale complexen Zwolle. [arcgis.com. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f178225fb81e462f956404cdb54500e8&webmap=859c786479f24fc38d44699a7ab7409e](https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f178225fb81e462f956404cdb54500e8&webmap=859c786479f24fc38d44699a7ab7409e)
- Loo, A. (2019, 10 april). Welstandsoordeel kan de bouw-mogelijkheden van een bestemmingsplan niet beperken. Poelmann van den Broek. <https://poelmannvandenbroek.nl/welstandsoordeel-kan-de-bouwmogelijkheden-van-een-bestemmingsplan-niet-beperken/>
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2019, 15 april). Kaart van beschermde stads- en dorpsgezichten. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/kaart-van-beschermde-stads--en-dorpsgezichten>
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2021, 11 november). Monumenten aanwijzen en afvoeren. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/monumenten-aanwijzen-en-afvoeren/veelgestelde-vragen>
- Ros, S. (2020, 25 mei). Houdt welstand wel stand onder de Omgevingswet? ROMagazine. <http://romagazine.nl/houdt-welstand-wel-stand-onder-de-omgevingswet/23607>
- Ten Kleij, E. (2020, 31 januari). Sloopverbod historische panden in Zwolle moet volgend jaar een feit zijn. destentor.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.destentor.nl/zwolle/sloopverbod-historische-panden-in-zwolle-moet-volgend-jaar-een-feit-zijn~a1813446/>
- Wikipedia-bijdragers. (2021, 15 juli). Lijst van gemeentelijke monumenten in Zwolle. Wikipedia. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_gemeentelijke_monumenten_in_Zwolle

3

BIOGRAFIE

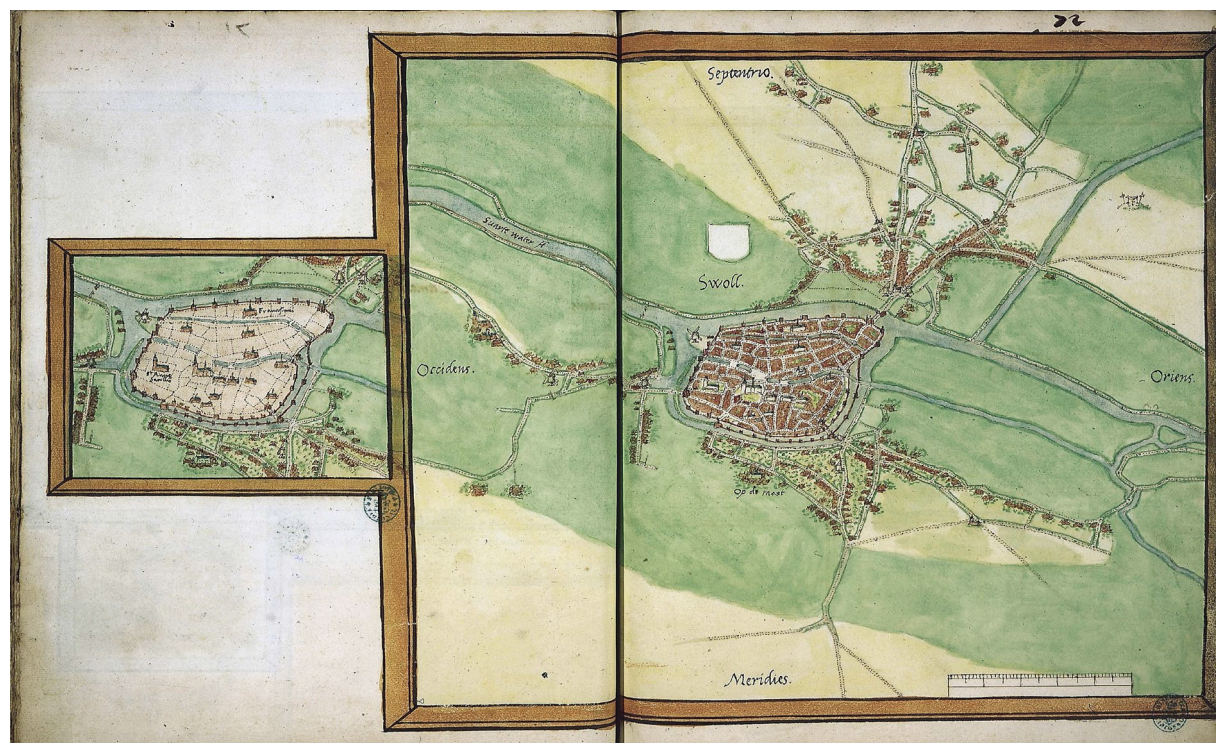
Biografie

3.1 De stedenbouwkundige situatie

In dit hoofdstuk komt de historische ontwikkeling van de bolwerken van Zwolle aan de orde en de ontwikkeling van het Nahuysplein in het bijzonder. Hierbij is gebruik gemaakt van bestaande literatuur, het kadastraal archief, historische stadskarten en archieven in het Historisch Centrum Overijssel (HCO).

Vestingwerken

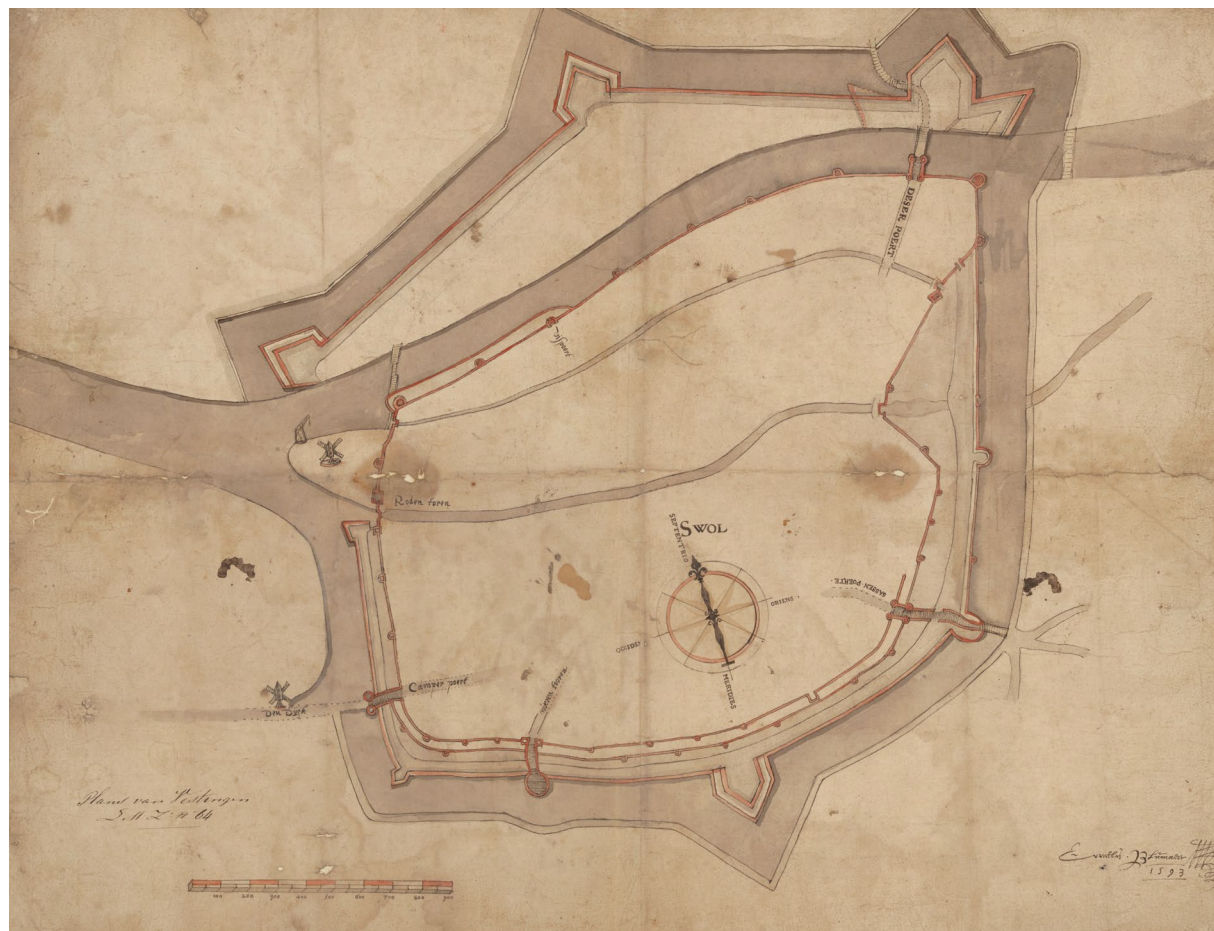
In 1230 kreeg Zwolle stadsrechten uit erkentelijkheid van de landsheer, de bisschop van Utrecht, wegens het verlenen van steun in de strijd tegen de Drenten. Daarmee kreeg de stad het privilege een stadsmuur te mogen bouwen. De eerste (houten) omwalling ontstond direct na het verkrijgen van de stadsrechten. Na een grote brand in 1324 werd de stad tussen 1326 en 1329 naar het westen uitgelegd en voorzien van een stenen stadsmuur. In 1384 werd de stad naar het noorden uitgebreid en werd de Kleine Aa de noordgrens van de stad. In 1396 werd de noordelijke ommuring voltooid. Daarbij kwamen de Groote- en de Kleine Aa binnen de stad te liggen. Zwolle kreeg met de sprong over de Groote Aa het karakter van een voordestad. In het laatste kwart van de vijftiende eeuw vond er ten gevolge van pestepidemieën een beperkte bevolkingsgroei plaats. Hierdoor was er slechts een geringe uitbreiding van de stad, waarbij het gebied tot aan de Thorbeckegracht bij de stad werd getrokken. De wijk Smeden en het Broerenklooster kwamen binnen de stadsmuur te liggen, waarmee de stad een ovale vorm kreeg. Deze vorm is nog herkenbaar in de huidige vorm van de binnenstad.



Jacob van Deventer, kaart van Zwolle, 1560. De kaart toont de structuur van de stad in de zestiende eeuw <Biblioteca Nacional de España>

Toen de Spanjaarden in 1559 uit Zwolle waren verdreven wilde Prins Maurits dat de stad deel ging uitmaken van een grote verdedigingslinie. Omdat de aanwezige stadsmuren en grachten niet voldeden, waren er beter verdedigbare bolwerken en bastions nodig. Vanaf het eind van de zestiende eeuw werd Zwolle voorzien van een nieuwe vesting-gordel met moderne bastions, aangelegd volgens het Oud Nederlands stelsel. De oude middeleeuwse stadsmuur bleef geheel gehandhaafd. Aan de noordzijde van de stad kwam een nieuwe uitleg: het huidige Noordereiland. Daarbij kwam de Dijk, een strook land ten noorden van de Thorbeckegracht, binnen de omwalling te liggen. Dit gebied werd aanvankelijk nog nauwelijks bebouwd ten gevolge van de slechte economische situatie. Het werd vooral uit militaire motieven binnen de omwalling getrokken.

Gold in het verleden de aanleg van een stadsom-muring als het toonbeeld van de zelfstandigheid van de stad, nu werden de versterkingen aange-legd met financiële en organisatorische steun van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën. Dit had te maken met de functie van de steden in de IJsselstreek. Dat werden de grensvestigingen van de oostelijke verdedigingslinie van de Republiek. De Raad van State gaf Adriaen Anthonisz in 1590 opdracht een plan voor de fortificatie te maken. Hij stelde waarschijnlijk slechts een plan in grote lij-nen op, dat daarna door anderen stukje bij beetje werd ingevuld.² Cornelis Bloemert maakte in 1593 een ontwerp, waarmee nog in hetzelfde jaar werd begonnen. Er werd begonnen met de uitvoering, maar door de afname van de oorlogsdreiging van de Spaanse troepen, verliep de voortgang zeer traag.³ Bij de verdere uitvoering werd het aantal bastions flink uitgebreid. Daar werd vanaf 1606 aan gewerkt. Na een vrijdelde aanslag van de vijand in dat jaar waren de werkzaamheden aan de fortificatie weer urgenter geworden. Aanvanke-lijk gebeurde dit nog op basis van een aangepast

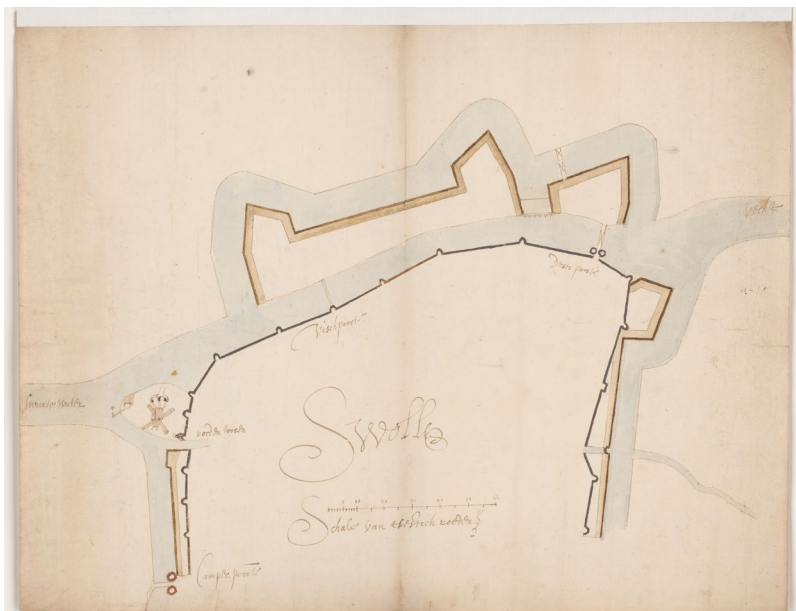


Cornelis Bloemert, ontwerp voor het versterken van de stad Zwolle, 1593 <NA>

plan van Bloemert voor het Noordereiland, maar vervolgens op basis van een plan van Abraham van Nievelt.

Van Nievelt maakte eerst een soort overgangsplan, waarop het ontwerp van Bloemert nog zichtbaar is en paste dit vervolgens nog aan. In de loop van de jaren kwamen de bastions bij de Diezer-, Kamper- en Sassenpoort gereed. Dat waren respectievelijk het Diezerpoortenbolwerk, het Eekmolenbolwerk en het Jufferen- of Maagjesbolwerk en het Sassenpoortenbolwerk (het huidige Van Nahuysplein).

In 1619 waren de vestingwerken grotendeels klaar; de kaart van Joan Blaeu geeft de uiteindelijke situatie met elf bastions weer; de stervorm is in de huidige stadsplattegrond nog herkenbaar. Wat tevens op de kaart te zien is, is de molen op het Sassenpoortenbolwerk. Deze korenmolen stond er dus al vanaf de zeventiende eeuw. Gerrit van Grasdorp (1659-1716) maakte rond 1700 een aquarel van de Sassenpoort met rechts de molen op het Sassenpoortenbolwerk.



Cornelis Bloemert, ontwerp voor de vestingwerken met de Kamperpoort, de Rode Toren, de Vispoort en de Diezerpoort, met een uitleg van de stad ten noorden van de dijk (Noordereiland), 1606-1608 <HCO>



Aquarel van Gerrit Grasdorp van de Sassenpoort met rechts de molen op het Sassenpoortbolwerk (nu Van Nahuysplein), rond 1700 <RKD>



Abraham van Nievelt, ontwerp voor de verdedigingswerken rond de stad Zwolle, (overgangspan), 1612 <HCO>



Abraham van Nievelt, ontwerp van de verdedigingswerken rond de stad Zwolle, circa 1612 of later <HCO>



Joan Blaeu, kaart van Zwolle, 1649. Rond de stad liggen de volgende bastions: 1. Genverberg; 2. Bolwerk aen den Ziel, gelegen op de Buschhof; 3. Sassenpoortenbolwerk; 4. Suikerberg; 5. Eekmolenbolwerk; 6. Jufferen- of Maagjesbolwerk; 7. Kraenbolwerk; 8. Vispoortenbolwerk; 9. Nieuw- of Nykerkenbolwerk; 10. Tanerijbolwerk; 11. Diezerpoortenbolwerk <HCO>

Geleidelijke transformatie van de vestingwerken

De Vrede van Utrecht in 1713 markeerde het begin van een periode van vrede gedurende de achttiende eeuw. Door de afgenomen oorlogsdreiging was de Raad van State niet langer bereid te investeren in het onderhoud van de bolwerken, zodat deze langzaam in verval raakten. Doordat de vesting eigenlijk geen verdedigingsfunctie meer had werden de bolwerken intussen gebruikt als wandelgebied. De verhogingen boden zowel uitzicht over de stad als over het omringende platteland.

Leerlooierijen

Behalve als wandelgebied werden de vestingwerken al langer gebruikt door verschillende industrieën. Vanaf de late middeleeuwen hadden zich leerlooierijen, mandenmakers, pelsers, lijndraaiers en touwslagers op de stadswallen gevestigd. Na de bouw van de nieuwe vestingwerken vormden de middeleeuwse stadsmuren een barrière tussen de oude stad en de nieuwe wallen. Het was een tamelijk geïsoleerd gebied. Industrieën die aangewezen waren op water en die wegens stankoverlast uit de middeleeuwse stad werden geweerd, vestigden zich op de bolwerken. Vooral op de zuidelijke rand van de stad op het Eekwalbolwerk, Suikerberg, het Sassenpoortenbolwerk, en het Jufferen- of Maagjesbolwerk kwamen leerlooierijen terecht.

Na de definitieve opheffing van de vestingwerken in 1789 door de Raad van State ging deze ontwikkeling aanvankelijk nog door. In 1816 zaten er in totaal negentien leerlooierijen op de zuidelijke stadswallen.⁴

Tot ver in de negentiende eeuw zouden deze bolwerken door de leerindustrie worden bepaald. Op het Eekwalbolwerk stond een eekmolen, die eikenschors tot eek vermaalde, een belangrijke grondstof voor het looien van leer. Verder stonden op de verschillende bolwerken bedrijfsgebouwen, schuren, pakhuizen, kuipen en lagen er bergen eikenschors.

De huiden werden geweekt in de stadswatergracht en daarna in de zon gedroogd. De gebouwen stonden op het benedenplein van een bolwerk. Met uitzondering van de molen was bebouwing van de bovenwal verboden. Het was ook verboden om de huiden op de borstwering te laten drogen of gebruik te maken van het talud.⁵

Met de herinrichting van de bolwerken vanaf de jaren dertig van de negentiende eeuw werden verschillende leerlooierijen opgedoekt. Bovendien kreeg de leerindustrie in Zwolle het moeilijk door concurrentie uit Brabant.

Tuinen

Ten zuiden van de Walstraat en de Koestraat bevond zich een open zone tussen de middeleeuwse stadsmuur en de zeventiende-eeuwse bolwerken en stadsgracht. Op deze strook achter de Walstraat werden in de zeventiende en achttiende eeuw tuinen aangelegd door aanzienlijke burgers.

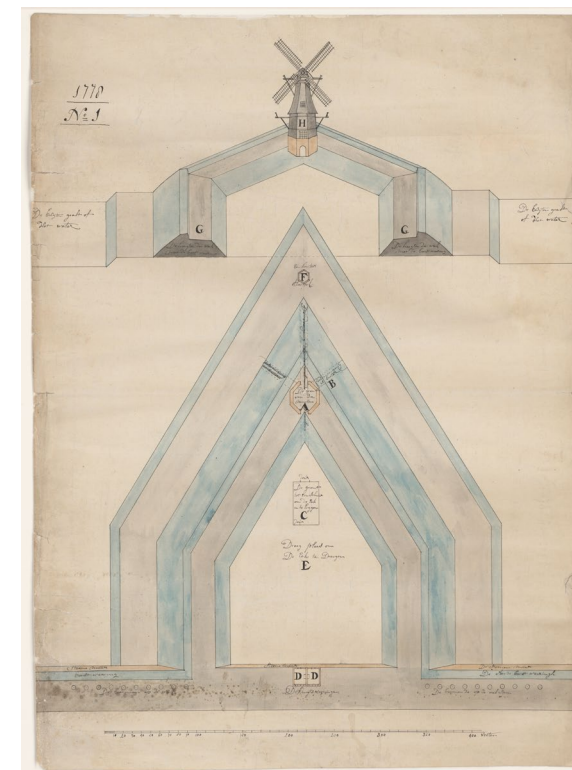
Ontmanteling van de vestingwerken

In 1790 werd Zwolle tot open stad verklaard. Dat betekende dat de vestingwerken als militair object hun functie hadden verloren en geen belemmering meer waren voor toekomstige uitbreidingen.

Vanaf 1828 was er sprake van een meer systematische sloop van de wallen, poorten en middeleeuwse stadsmuur en ontmanteling en herinrichting van de zeventiende-eeuwse bolwerken.

De Buiten- en Binnen Diezerpoort werden respectievelijk in 1828 en 1829 gesloopt. Tussen 1833 en 1838 werd het gedeelte van de vestingwerken tussen de Eekwal en de Sassenpoort ontmanteld. Dit hield in dat de stadsmuur, poorten en torens nabij de Kamperpoort tot de Eekwal werden gesloopt. De Jufferenwal tot de Sassenpoort werd ontmanteld en de Buiten Sassenpoort werd gesloopt.

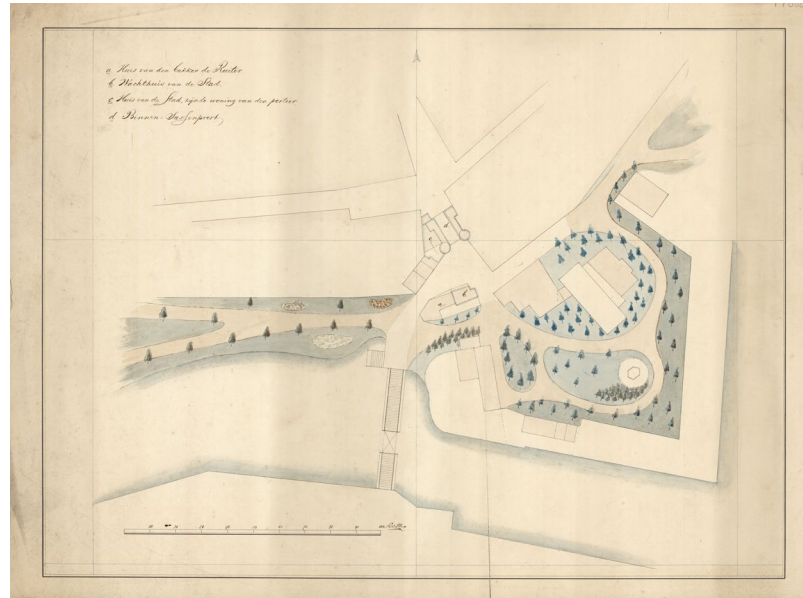
Alleen de Sassenpoort bleef aan deze zijde van de stad behouden.



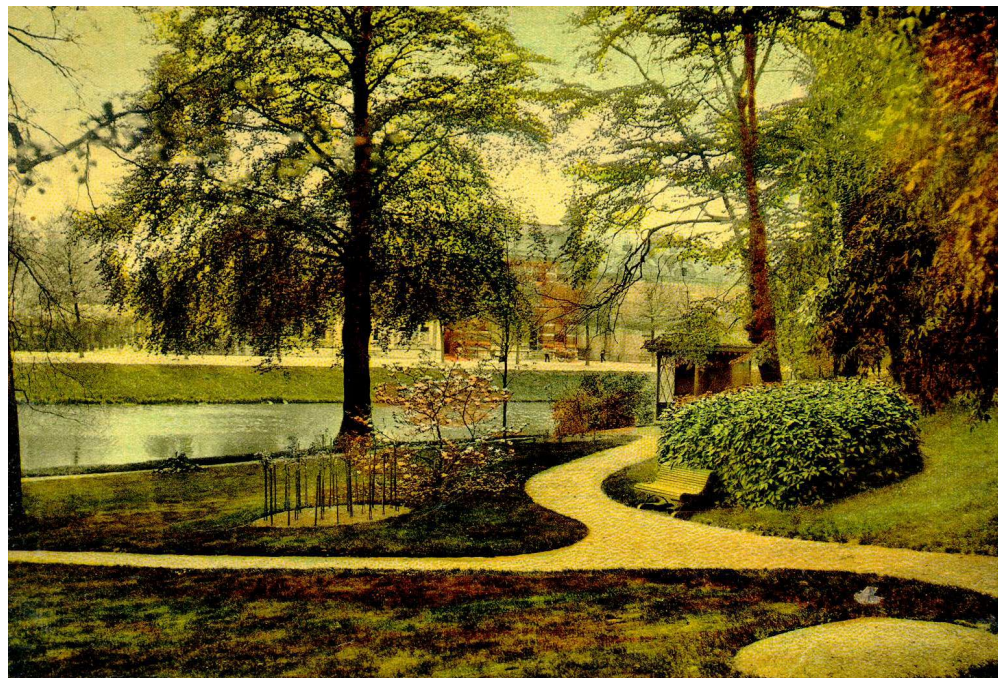
Tekening Eekwalbolwerk <HCO>, de molen staat hier op de punt van het bolwerk, vergelijkbaar met de oorspronkelijke situatie bij het Sassenpoortenbolwerk

In 1838 pleitte het stadsbestuur ervoor om in het verlengde van eerder gebruik als wandelroutes op de vestingwerken nu wandelparken in te richten: 'De tijden en de omstandigheden zijn (...) aanzienlijk veranderd. Sedert het laatst der vorige eeuw is Zwolle gelukkig geen vesting meer. (...) Oudtijds was men genoodzaakt de stad zoveel mogelijk ontoegankelijk te maken, en ze tot een groot bolwerk te stichten. Thans kan men ze geheel ópenstellen, en de huivering verwekkende bolwerken, bastions en hooge wallen kunnen nu tot aangename lustplaatsen en wandeldreven aangelegd worden.'⁶

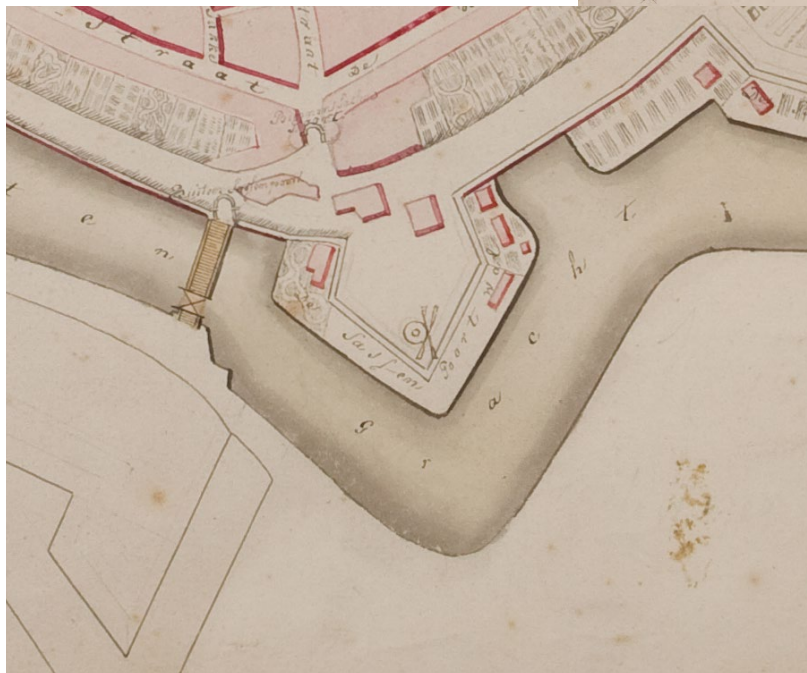
De oostelijke en zuidelijke wallen werden in de daaropvolgende jaren omgevormd tot een aangenaam wandelgebied in Engelse landschapstijl naar ontwerp van de Utrechtse tuin- en landschapsarchitect Hendrik van Lunteren. Doordat in de tussenzone tussen de zuidelijke stadswal en de middeleeuwse stadsmuur tuinen lagen was er in dit deel van de stad ook ruimte voor parkaanleg. De bolwerken werden getransformeerd tot luxe, groene locaties met villabebouwing, waaronder het Ter Pelkwijk-plantsoen en het Sassenpoortenbolwerk – het huidige Van Nahuysplein. Voor het Sassenpoortenbolwerk werd een deel van het plan van Van Lunteren verder uitgewerkt.



Plattegrond van plantsoenaanleg voor het Sassenpoortenbolwerk en de Sassenpoortenwal, circa 1830 <HCO>, deze planuitleg is naar verwachting niet uitgevoerd en is op andere kaarten niet zichtbaar.



Parkaanleg door Hendrik van Lunteren op het vrijgekomen bolwerk Suikerberg (vanaf 1893 heette dit de Potgietersingel) <HCO>



Kaart van G. Haasloop Werner, 1823. De kaart geeft de situatie vóór de ontmanteling weer. Aan de zuidzijde van de stad bevonden zich vlak achter de middeleeuwse stadsmuur tuinen van welgestelde bewoners aan de Koestraat en de Walstraat <Collectie Overijssel, Toegang Stedelijk Museum Zwolle, inventarisnummer 02985, of verkort NL-ZICO_SMZ_02985>, links een uitsnede uit de kaart met het Sassenpoortenbolwerk



Kadastraal minuutplan, sectie F tweede blad <RCE>, links een uitsnede uit de kaart met het Sassenpoortbolwerk

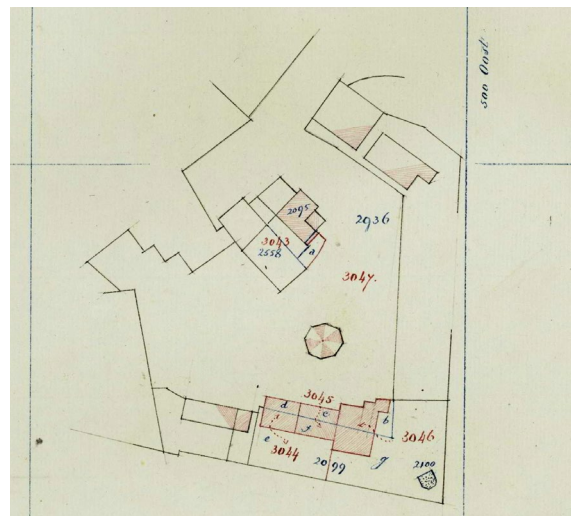
Het Sassenpoortenbolwerk

Ook op het Sassenpoortenbolwerk bevond zich in het begin van de negentiende eeuw een leerlooierij. Deze was in bezit van Hermannus Damman. Halverwege de negentiende eeuw verkocht hij de percelen die hij op het voormalige bolwerk in eigendom had. Op het kadastraal minuutplan en de bijbehorende aanwijzende tafel van 1811-1832 staat het bezit van Damman aangegeven.

Het bestond uit drie percelen, alle gelegen aan de Sassenpoortenwal:

- een perceel van 16 roe en 40 el (kadastraal nummer F 2101) waarop een leerlooierij met twee pakhuizen, zeven kalkkuipen, vijftig andere kuipen en een droogloods stonden en het recht van opweg naar de wal en de halve tunnel onder de wal;
 - een perceel van 11 roe en 10 el (kadastraal nummer F 2099) waarop een tuin tot vermaak was aangelegd;
 - een perceel van 36 el (kadastraal nummer F 2100) waarop een tuinkoepel stond.
- De percelen F 2099 (tuin tot vermaak) en 2100 (tuinkoepel) betreffen de locatie van het huidige pand Van Nahuysplein 8.

Op de voormalige bolwerken werden door aanzienlijke burgers vaker tuinen aangelegd, vaak met een tuinkoepel. In 1848 kocht notaris mr. I.A. van Roijen de drie percelen van de Gebroeders Damman. Hij woonde zelf op het bolwerk op het aangrenzende perceel F 2179 (nu Van Nahuysplein 4). Van Roijen liet op het tweede perceel een tuin rond de bestaande koepel aanleggen. Mogelijk wilde Van Roijen daar een huis laten bouwen, maar toen hij in 1850 werd benoemd tot Commissaris des Konings in de provincie Groningen gaf hij zijn zoon opdracht de tuin met koepel (het perceel van 11 roe en 10 el, met kadastrale nummer) te verkopen.⁷



Hulpkaart 176; in rood de nieuw perceelnummers; de rode lijnen geven de nieuwe perceelgrenzen weer en de blauwe de oude, 1856



Kadastrale hulpkaart F 237 waarop alle woningen staan aangegeven, 1864

Koper was de timmerman B.H. Trooster. In 1857 verkocht Van Roijen het eerste perceel van 16 roe en 40 el (met kadastraal nummer F 2101) eveneens aan Trooster. In de notariële akten in het kadaster wordt Trooster aanvankelijk nog aangeduid als timmerman, maar na verloop van tijd wordt zijn beroep echter als aannemer omschreven.

In die hoedanigheid werd hij onder andere betrokken bij de bouw van de Sassenpoortenbrug en bouwde diverse huizen op de geslechte bolwerken. Gaandeweg ontwikkelde hij zich als een projectontwikkelaar avant la lettre.

In 1856 splitste Trooster de percelen F 2099 en F 2100 in drie nieuwe percelen: F 3044, F 3045 en F 3046 en bouwde hier drie huizen met erf. De drie percelen staan op hulpkaart 176 uit 1856 aangegeven. Perceel F 3046 met een huis, erf en tuin is het huidige woonhuis Van Nahuysplein 8.



Huidige situatie <openstreetmaps.org>

Dit verkocht Trooster in 1860 aan barones Claudina Maria Caroline Bentinck (1833-1904), echtgenote van Willem Frederik Ernst baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914), de latere president van de rechtbank van Zwolle.

Trooster bouwde niet alleen de huizen, maar leverde ook de ontwerpen. Die haalde hij waarschijnlijk uit voorbeeldboeken die destijds verkrijgbaar waren en waarvan het gebruik vrij gangbaar was.

In 1858 kocht Trooster nog een perceel aan van de stad Zwolle. Een groot gedeelte aan de achterzijde van de huidige nummers 13 t/m 17 bestond uit water, een kolk die in gebruik was geweest door de voormalige leerlooierij. Die moest Trooster eerst dempen en ophogen. De gemeente stelde als voorwaarde dat er vóór 1 januari 1860 gebouwd zou worden. Daarmee was Trooster in het bezit van een groot gedeelte van het bolwerk: de percelen van de huidige nummers 5 t/m 17

Tot 1870 bouwde Trooster in totaal negen villa's aan het plein. Aan de noordoostzijde van het bol-

werk bouwde Trooster een 'kapitaal herenhuis', de voorloper van de huidige nummers 15 t/m 17. Het herenhuis werd in 1859 op een veiling verkocht aan de rechter Van Nes van Meerkerk. De voorloper van het huidige nummer 13 werd al verkocht voordat het gereed was aan B.H. Staring. Van Nahuysplein 14 werd in 1864 voltooid en verkocht aan jhr. mr. P.Z.J. van Hemert, lid van Gedeputeerde Staten, burgemeester van Hasselt en burgemeester van Kamperveen.

In het midden van de punt van het bolwerk ter plaatse van het huidige nummer 12 bouwde Trooster een statige villa waarvan hij aanvankelijk de benedenverdieping zelf bewoonde. De verdieping werd bewoond door de burgemeester van Zwolle, mr. J.A.G. de Vos van Steenwijk. In 1866 verkocht Trooster de villa aan mr. A.M. van Royen. Trooster kwam met hem overeen dat hij de naast gelegen werkplaats nog een jaar zou kunnen huren.⁸

Halverwege de jaren zestig van de negentiende eeuw was er een randbebouwing rondom het plein ontstaan.



Achterzijde van de statige villa (nu nummer 12) met op de achtergrond de molen en de Sassenpoort, 1860-1870. Fotograaf: F.W.H. Deutmann <HCO 23082>



Kadastrale hulpkaart F 512, waarop te zien is dat de krotwoningen (de Kwade Negen) weg zijn en blauw weergegeven op de kadastrale kaart



Potgieterplein in 1888, kort na de afbraak van de Kwade Negen <HCO NL-ZIHCO_1676_23083_0030.jpg>, rechts de statige villa op nummer 12

Wijzigingen in de bebouwing in het laatste kwart van de negentiende eeuw

In 1878 ontwierpen de Zwolse architecten W. en F.C. Koch een pand in eclectische stijl op de plek van de voormalige woning van Van Roijen (nummer 4). De huizen grenzend aan Van Nahuysplein 8 (nummer 6 en 7) werden in 1871 – waarschijnlijk gedeeltelijk – gesloopt. De percelen werden samengevoegd en er werd tussen 1880 en 1883 een groot pand gebouwd. Hierbij werd een smalle ruimte opengehouden tussen het nieuwe pand en Van Nahuysplein 8. Het gebouwtje naast de Sassenpoortbrug (Van Nahuysplein 1) is in 1889 gebouwd als politiewachtpost/brandspuithuisje en werd ontworpen door gemeentearchitect J.L. van Essen.

Ter verfraaiing van de omgeving werd in 1870 met een bijdrage van de bewoners van het bolwerk, de Sassenpoortenwalmolen gesloopt. De molen zou verhuisd zijn naar Nijkerk.⁹

De Kwade Negen

Aan de Sassenpoortenwal was na het slechten van het Sassenpoortenbolwerk een sloppenbuurtje tot stand gekomen, dat bekend stond als de Kwade Negen. De woonomstandigheden waren hier bijzonder slecht. Al tijdens de bouw van nieuwe villa's op het bolwerk werden klachten geuit over het wijkje.¹⁰ In 1874 gaf de gemeenteraad zichzelf de bevoegdheid om ongezonde en onveilige woningen te laten slopen. De stadsarchitect, J.L. van Essen, bezocht in 1877 de krotwoningen op het Sassenpoortenbolwerk, die hij omschreef als 'zijnde geheel zonder waterlozing, zeer vochtig, slecht verlicht en bovendien zeer bouwvallig, zodat het vuile water der bovenwoningen op verschillende plaatsen door de zoldering loopt.'¹¹ In één van de onderaardse woningen huisde een gezin van acht personen. In de jaren 1882-1883 kocht het stadsbestuur de percelen stuk voor stuk aan en liet de krotten vervolgens afbreken. In 1885 waren alle krotwoningen op het bolwerk opgeruimd.

Inrichting van het plein: plantsoen en fontein

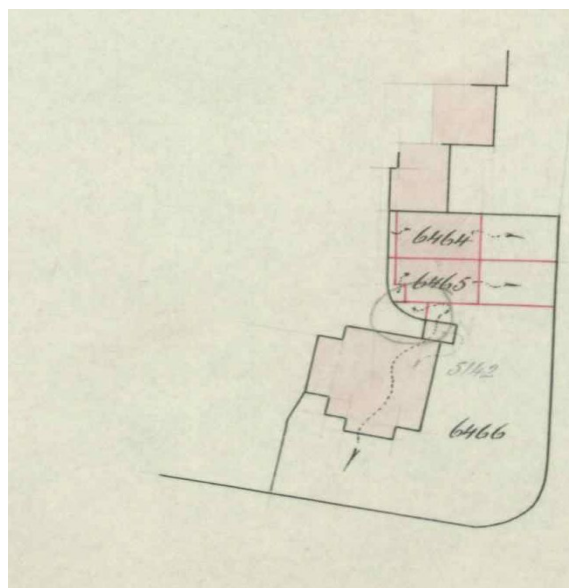
Doordat het middendeel van het bolwerk nu vrij was gekomen en er alleen aan de rand bebouwing stond, was er ruimte voor een plantsoen. Van Essen maakte hiervoor een ontwerp. Hij ontwierp een vrij geometrisch plantsoen, dat verdeeld was in compartimenten met bloembedden. In 1887 kreeg het plein de naam Potgieterplein.

In 1892 werd ter ere van het 25-jubiläum van burgemeester jhr. W.C.Th. van Nahuys door de bevolking een fontein geschonken. De fontein werd waarschijnlijk door Van Essen ontworpen en uitgevoerd in zink door de zinkfabriek van F.W. Braat uit Delft. De gemeenteraad besloot de 6,7 meter hoge fontein op het Potgieterplein te plaatsen. Na de plaatsing in 1893 werd het plein omgedoopt in het Van Nahuysplein.

Verdichting in de jaren dertig

In de jaren dertig van de twintigste eeuw werden enkele woonhuizen afgebroken en vervangen door grotere panden. Op de plek van de gepleisterde eclectische villa op nummer 13 kwam begin jaren dertig een monumentale vrijstaande villa naar ontwerp van Jan Gratama (architectenbureau Gratama en Dinger) in opdracht van de scheepsbouwkundige ir. G.D. Jordens. Het classicistische pand op de hoek met de Wilhelminasingel werd afgebroken en vervangen door een groot pand bestaande uit drie woningen.

Behalve sloop en nieuwbouw was er in de jaren dertig sprake van een verdichting van de bebouwing aan het plein, zodat er uiteindelijk een bijna aaneengesloten bebouwing ontstond. Naast het pand met nummer 12 werd in 1931 een transformatorhuisje gebouwd. En in 1934 werden van de noordzijde van het perceel van Van Nahuysplein 8 twee percelen (perceel 6464 en 6465) afgesplitst en werd hier een dubbel woonhuis gerealiseerd in een zakelijk expressionistische stijl.

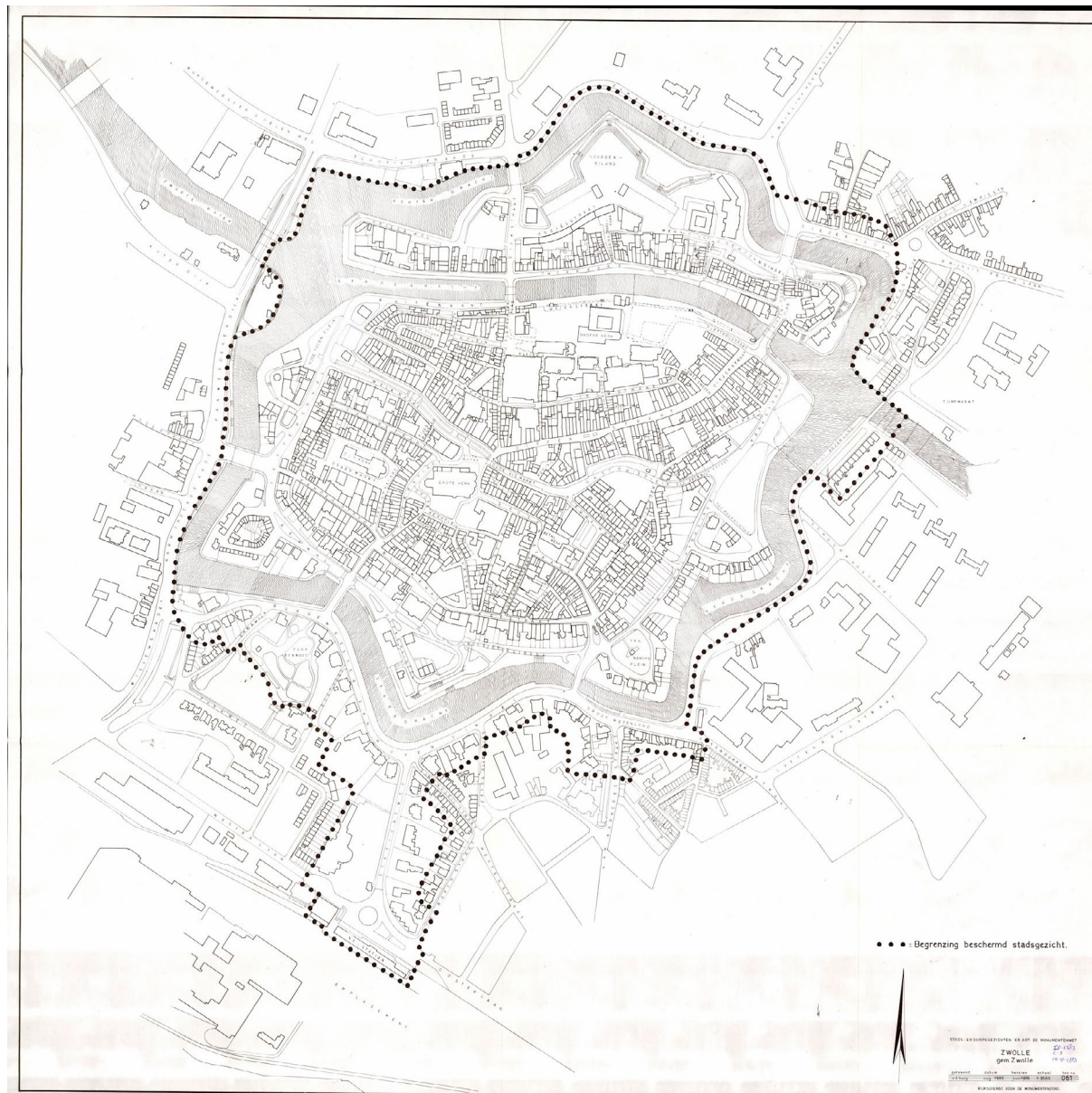


Het Van Nahuysplein, kort na aanleg van een nieuw park en de installatie van de aan de burgemeester gewijde fontein. Foto uit ca. 1895; fotograaf: F.W.H. Deutmann <HCO NL-ZIHCO 1214_FD009798>

Uitsnede van de kadastrale hulpkaart F 928, 1934, daarop de percelen 6464 en 6465 waar het zakelijk-expressionistische pand tot stand kwam

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Zwolle werd op 14 oktober 1993 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De negentiende-eeuwse singel- en parkaanleg ter plaatse van de voormalige vestinggordel – met het Van Nahuysplein op het voormalige Sassenpoortenbolwerk – en de stadsgracht vallen binnen het beschermde gebied. In 1987 werd hiervoor een historisch ruimtelijke waarderingskaart opgesteld, waarbij de historische ruimtebegrenzing van de bebouwing op het Van Nahuysplein van belang wordt geacht in verband met de rooilijn, de bebouwingschaal en het historisch bebouwingsbeeld.¹²



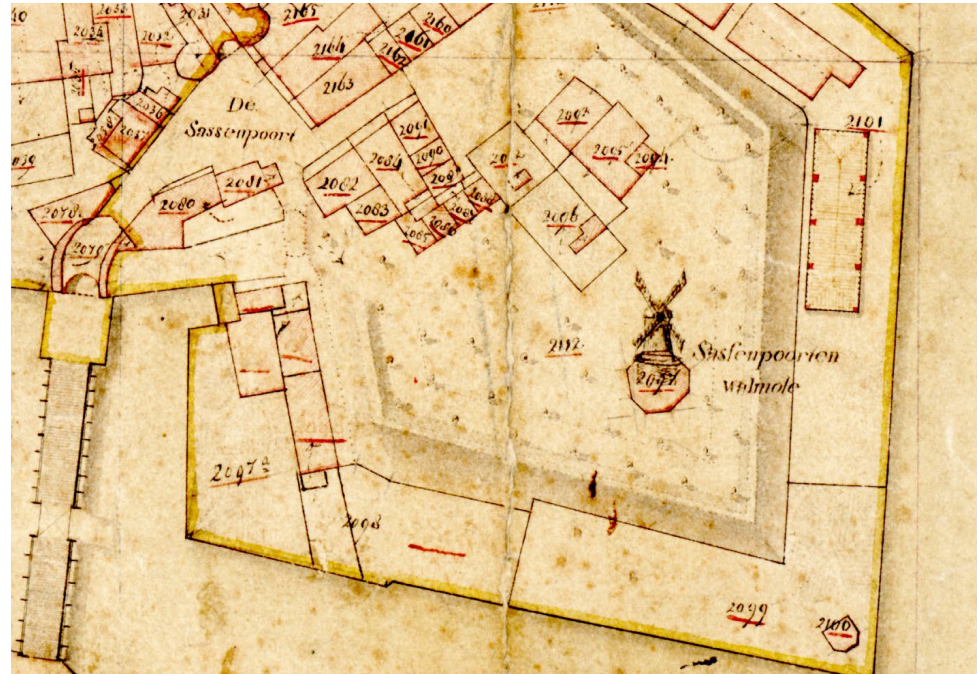
Begrenzingskaart aanwijzing beschermd stadsgezicht Zwolle, 14 oktober 1993. Het beschermd stadsgezicht is aangegeven door middel van een stippellijn <Rijksdienst voor de Monumentenzorg>

3.2 Het pand

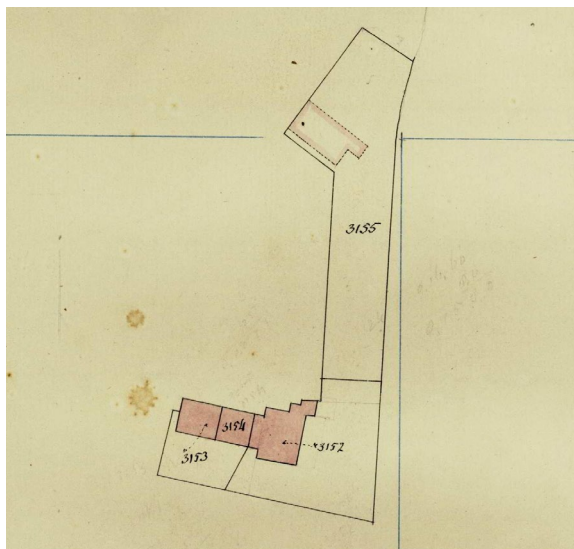
De locatie

Volgens het kadastraal minuutplan van 1811-1832 en de aanwijzende tafel was het middendeel van het Sassenpoortenbolwerk in bezit van de stad Zwolle. Hier stond tot 1870 een korenmolen. De buitenste zone van het bastion, de onderwal – was lagergelegen. De percelen waren in eigendom van derden en waren gedeeltelijk bebouwd. Vanaf ongeveer 1855 werden hier villa's gebouwd door timmerman en aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1814-1898). Bij de meeste van deze panden werd de voorzijde op of tegen het hoger gelegen gedeelte van het bastion – de courtine – gebouwd en de rest van het pand op de onderwal. De begane grond van de voorkant werd daarbij (dus) de eerste verdieping van de achterkant. Het souterrain is aan de tuinzijde de begane grond.

De locatie van het huidige Van Nahuysplein 8 (perceel F 2099) was op de kadastrale minuut uit 1832 onbebouwd. Het was in gebruik als 'tuin tot vermaak' met daarop een koepel (perceel F 2100). Eigenaar van de tuin met koepel was de leerlooier Hermannus Damman die tevens een leerlooierij met bijgebouwen op het bolwerk in bezit had. Het perceel met de tuin en koepel bevond zich op de punt van het bastion. Damman verkocht het perceel in 1847 aan Isaac Antoni Soetens van Roijen (1800-1868), advocaat en notaris in Zwolle en woonachtig aan de Sassenpoortenwal. Nog voordat Van Roijen iets met het perceel had gedaan werd hij in 1853 benoemd tot commissaris van de Koning in Groningen en verkocht hij het aan toen nog timmerman Trooster. In 1854 splitste Trooster het perceel F 2099 in drie nieuwe percelen: F 3044, F 3045 en F 3046 en bouwde hier drie huizen. Ze staan ingetekend op hulpkaart F 176 uit 1856.



De villa



Hulpkaart F 216, 1860, uitsnede



Hulpkaart F237, 1864, uitsnede

Perceel F 3046 was de plek van het huidige pand Van Nahuysplein 8 met tuin. Dit verkocht Trooster in 1860 aan barones Claudina Maria Caroline Bentinck (1833-1904), de vrouw van Willem Frederik Ernst baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914). Zij waren de eerste bewoners van het pand Van Nahuysplein 8. Van Aerssen was jurist en begon zijn carrière in 1856 als griffier bij het kantongerecht in Zwolle. Zijn moeder, douairière Van Aerssen-Rigano, woonde tot haar overlijden in 1875 in het huis ernaast, het huidige nummer 7.¹

In 1860 voerden Barones Bentinck en Trooster nog een perceelwijziging door waarbij het huis en de tuin werden uitgebreid (zie hulpkaart F216). Een deel van perceel F 3045 werd bij F 3046 gevoegd. De nummers werden respectievelijk F 3154 en F 3152 (het huis van Bentinck). De grens tussen F 3046 en F 2101 schoof in noordelijke richting op. Door-

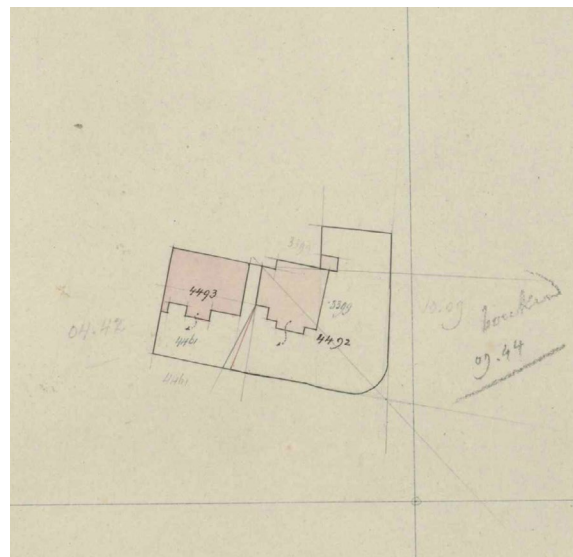
dat de rooilijn van de buurpanden op nummer 6 en 7 iets naar achter lag ten opzichte van nummer 8, kreeg de villa nu een verspringing. De aanbouw aan de zijkant behoorde aanvankelijk bij nummer 7 en werd nu dus bij nummer 8 getrokken.

Hoe het pand van Nahuysplein 8 er in de beginperiode precies uitzag is niet helemaal met zekerheid na te gaan. De oorspronkelijke bouwtekeningen zijn niet in het archief aangetroffen.

Al enkele jaren na de oplevering, in 1863, werd het pand verbouwd. Een uitbouw aan de voor- c.q. noordzijde, aan de kant van het huidige Van Nahuysplein 9 werd voor een gedeelte verwijderd. Aan de tuinzijde werd het huis uitgebreid met een uitbouw: een portico met daarboven een balkon op de bel-etage.

Twee foto's geven de situatie van na deze verbouwing weer. Op een foto uit ongeveer 1890 is het pand vanaf het plein te zien. De achterzijde van de villa is op een foto uit de periode 1860-1870 te zien.

Na de sloop en nieuwbouw van het buurpand in de jaren 1880-1882 werd een smalle tussenruimte tussen het nieuwe buurpand en de onderhavige villa vrijgelaten. Het perceelnummer 3399 werd bij deze wijziging vervolgens gewijzigd in nummer 4492 (zie hulpkaart F475). De villa was toen nog steeds in eigendom van barones Bentinck.



Hulpkaart F 475, 1882, uitsnede



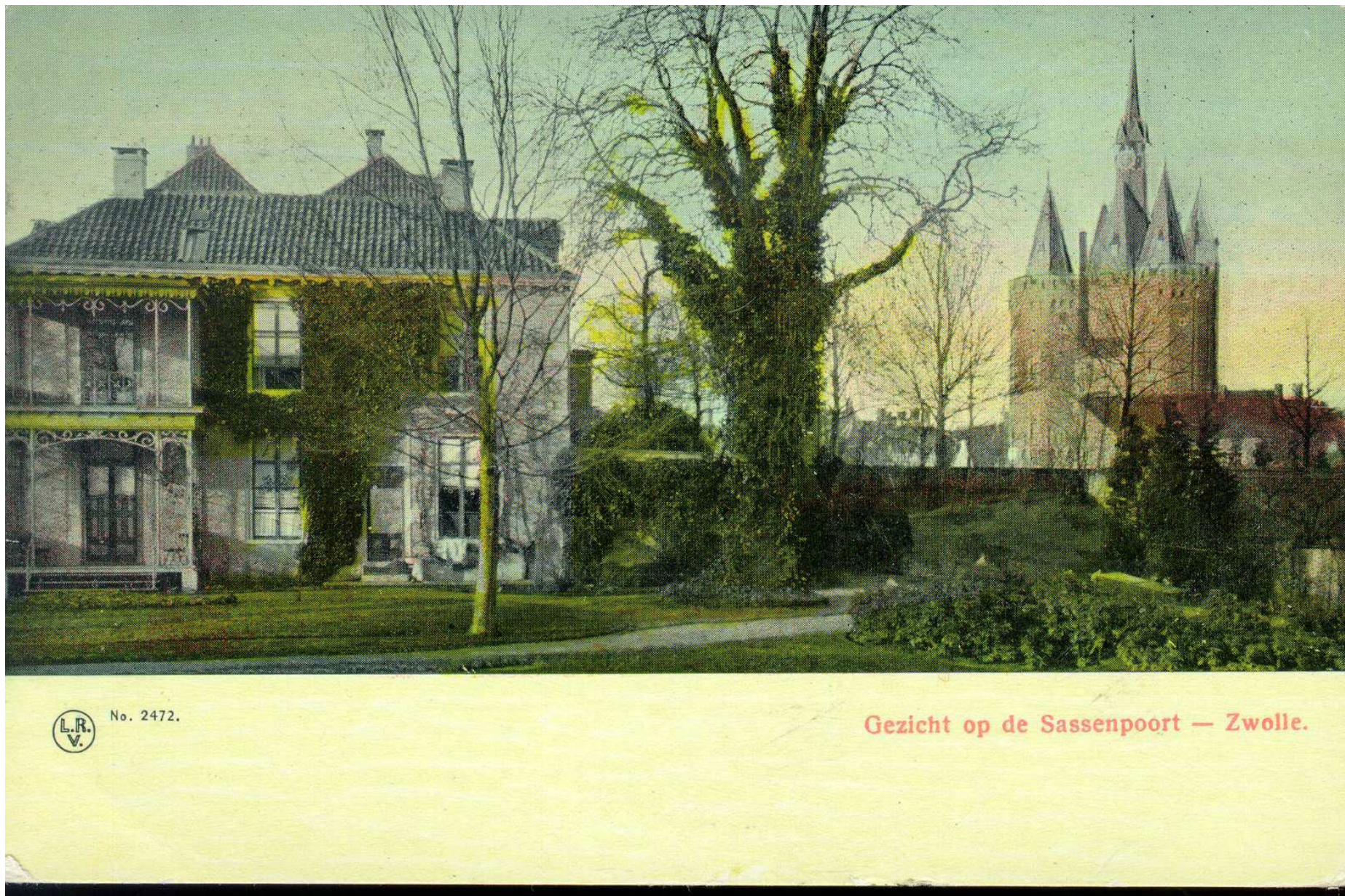
Van Nahuysplein met helemaal links nummer 8;
linksonder een uitsnede <foto J.G.L.R.C. Lubbers, HCO>



Achterzijde van de huizen aan het Van Nahuysplein gezien vanuit het zuidoosten, met links nummer 8. De foto dateert van vóór 1870 (het jaar dat de molen werd afgebroken) <fotograaf: F.W.H. Deutmann, HCO>

In 1915 werd de villa verkocht door de erven van de barones en haar man. Aleida Theodora Maria Weghuis werd de nieuw eigenares van de villa. In 1933 werd aan de noordzijde een gedeelte afgesplitst en verdeeld in twee percelen: F 6464 en 6465. Hier werd een nieuw pand gebouwd, bestaande uit twee woonhuizen. Het perceel met de villa Van Nahuysplein 8 kreeg nu nummer F 6466. In 1937 verkocht Weghuis het pand aan Hendrika Schaffer, zuster en pensionhoudster, die er een verpleeghuis begon dat bekend kwam te staan als het Zuster Schefferhuis.





Gezicht op de achterzijde van Van Nahuysplein 8 met op de achtergrond de Sassenpoort, 1909 <HCO>

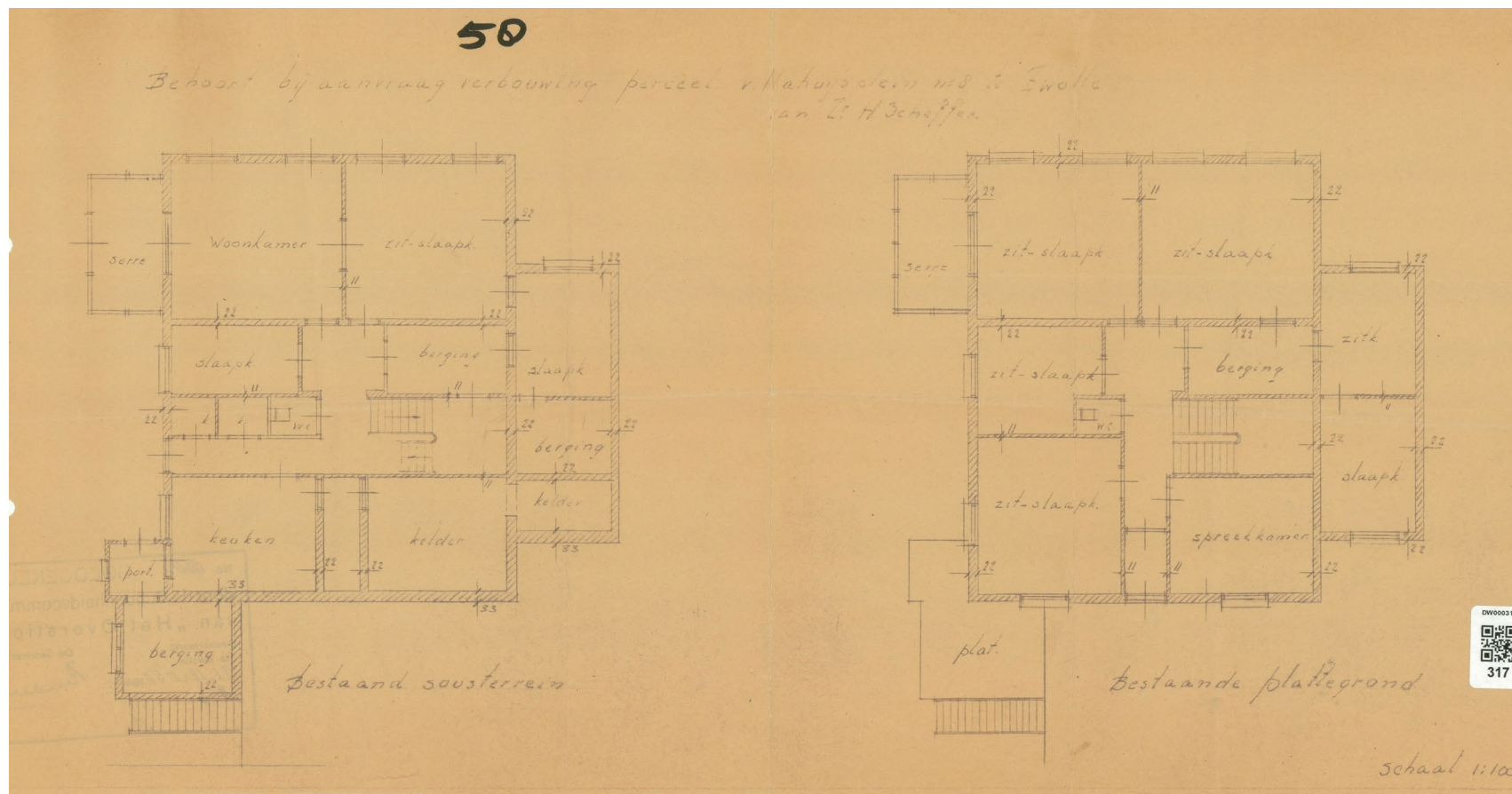
Verbouwingen in de jaren vijftig

In 1950 liet zuster Scheffer het pand ingrijpend verbouwen. Architecten gebroeders Boxman tekenden hiervoor het ontwerp. Het meest ingrijpende bij deze verbouwing was de vervanging van de kap door een hogere en steilere kap, zodat er ruimte kwam voor een volwaardige verdieping met afzonderlijke kamers. In het dak werden grote dakkapellen aangebracht. Bij deze verbouwing verdween tevens de karakteristieke gedecoreerde daklijst en ook de portico en het tympaan aan de achterzijde werden afgebroken.

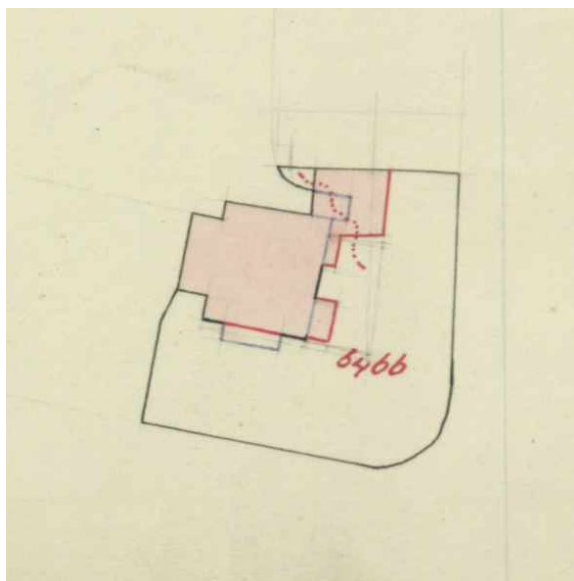
Wanneer de roedeverdeling in de vensters aan de voor- en achterzijde zijn verdwenen is niet duidelijk; hetzelfde geldt voor de luiken. Op de tekeningen uit 1950, die de bestaande situatie aangeven, waren ze niet meer aanwezig.

Uit de tekening van de bestaande zijgevel blijkt dat ook de veranda al eerder moet zijn verbouwd en dichtgezet. Het is niet bekend wanneer dit is gebeurd. De decoratieve constructie is daarbij behouden gebleven. Wel zijn de kozijnen later nog een keer vervangen.

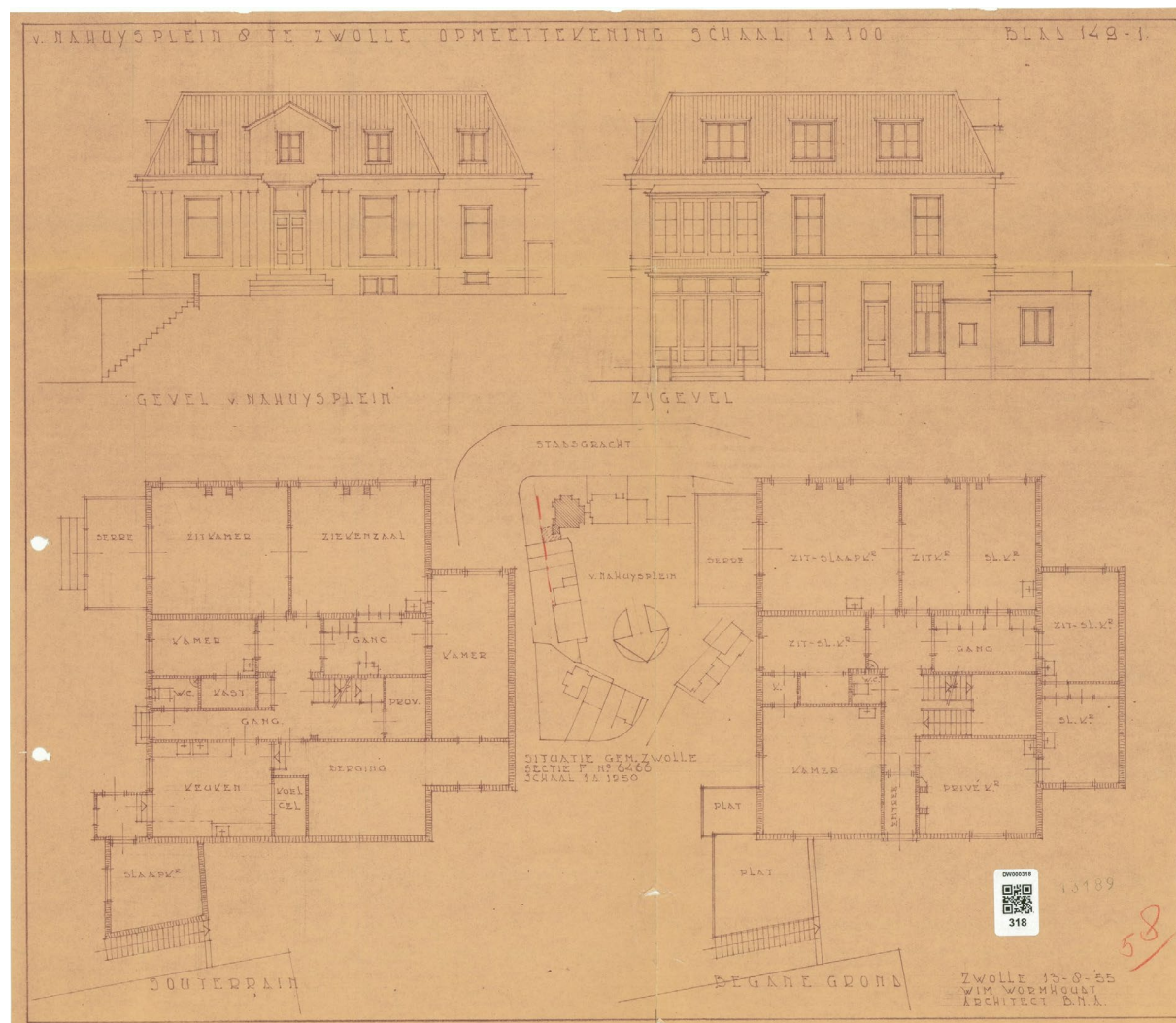
Plattegronden bestaande situatie, 1950



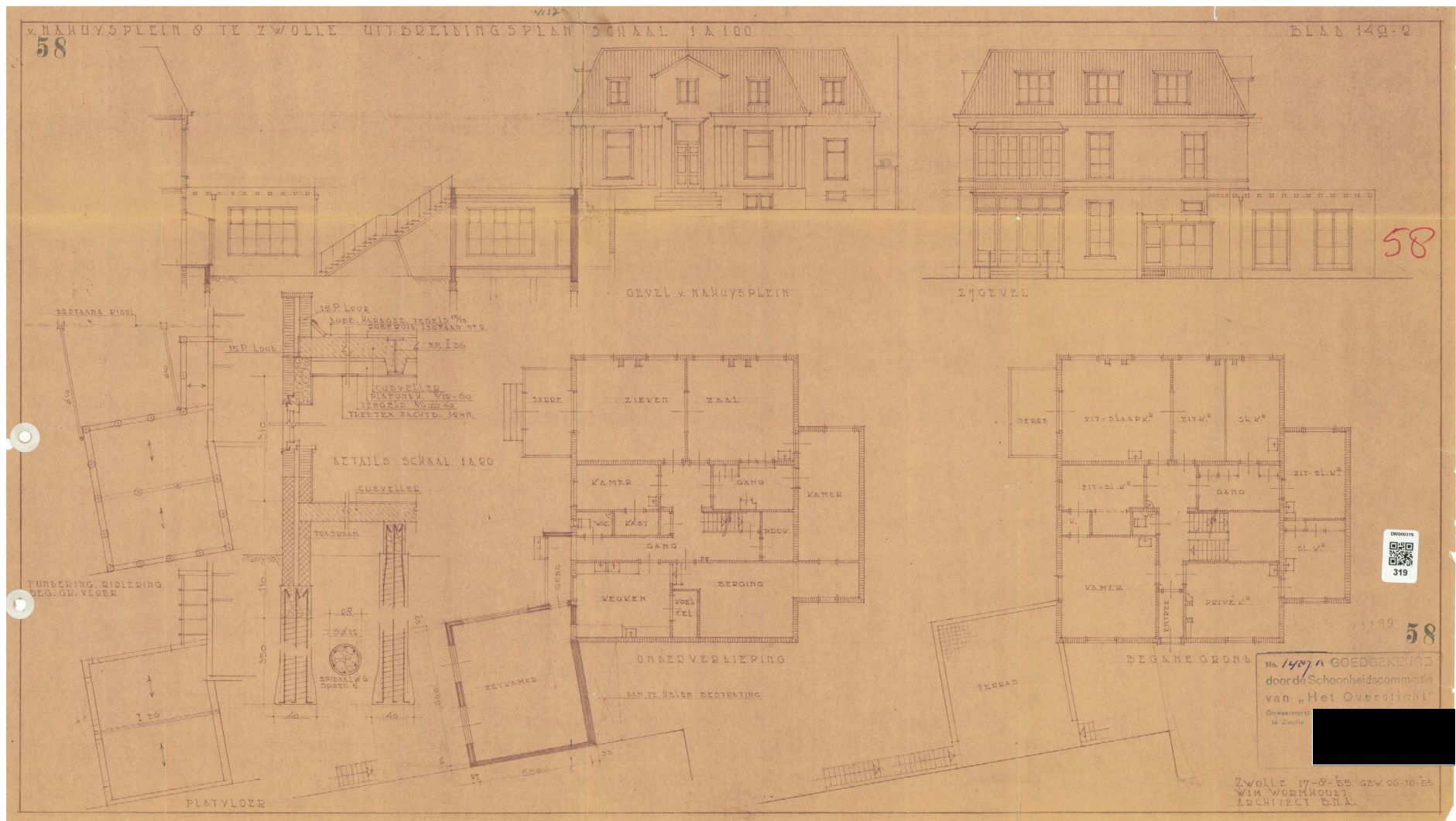
In de jaren 1955-1956 werd in opdracht van zuster Scheffer, het pand nogmaals verbouwd, ditmaal volgens een ontwerp van architect Wim Wormhoudt. De aanbouw op de hoek van het pand, aan de kant van Van Nahuysplein 9, werd vervangen voor een groter bouwvolume met een eetkamer. Het volume is schuingeplaatst en grenst aan de perceelgrens van nummer 9 (zie situatietekening op de bouwtekening, afb. 13a). De trap vanaf het plein naar de tuin en de stadsgracht kwam hiermee te vervallen. Meer recentelijk zijn er vluchttrappen tegen de achter- en zijkant van het pand geplaatst.



Hulpkaart 1025, 1959, uitsnede



Plattegronden en gevelaanzichten en situatie, bestaand, 1955-56



Plattegronden en gevelaanzichten en doorsnede, nieuw, 1955-56

3.3 Kernconclusies

Het Van Nahuysplein

- Het Sassenpoortenbolwerk waar het Van Nahuysplein zich bevindt is onderdeel van de historische vestingstructuur rond Zwolle die aan het begin van de zeventiende eeuw tot stand kwam.
- Deze vestingstructuur werd vanaf het begin van de negentiende eeuw ontmanteld en vanaf 1838 vond de aanleg van wandelparken plaats aan de oost- en zuidzijde in Engelse landschapsstijl naar ontwerp van Hendrik van Lunteren. Het Van Nahuysplein maakt hier onderdeel van uit.
- In het Sassenpoortenbolwerk bevond zich in het begin van de negentiende eeuw een leerlooierij. Na enkele verkopen kwamen drie percelen van de leerlooier in handen van timmerman B.H. Trooster, waaronder het huidige perceel Van Nahuysplein 8 met daarop een tuinkoepel. De heer Trooster ontwikkelde zich tot aannemer-projectontwikkelaar-ontwerper en zou nog veel gebouwen op het bolwerk realiseren waarmee deze een meer gesloten karakter kreeg. Trooster zou uiteindelijk een tijd in het pand op nummer 12 wonen.
- Het plein kreeg zijn huidige inrichting tijdens het laatste kwart van de negentiende eeuw. Tijdens de jaren dertig van de twintigste eeuw was sprake van verdere verdichting van de bebouwingwand en in 1993 werd het plein mede aangewezen als onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht binnenstad Zwolle.

De locatie Van Nahuysplein 8

- Een kadastrale kaart uit 1856 laat de eerste bebouwing op het perceel Van Nahuysplein 8 zien, waaronder de contouren van het huidige pand.
- De eerste eigenaresse was barones Bentinck. Onder haar eigenaarschap veranderde het navolgende aan het bouwvolume:
 - o In 1860 werd een aanbouw van nummer 7 bij nummer 8 getrokken, de huidige aanbouw aan de westzijde.
 - o Rond 1864 is er sprake van een portico met balkon aan de zuidzijde (tpv het huidige terras daar).
 - o Voor 1870 moet er al aan de oostzijde van het pand een veranda toegevoegd zijn. Deze is vermoedelijk rond 1891 verhoogd.
 - o Op nummer 7 werd in 1880-1882 een nieuw pand gebouwd.
- De tweede eigenaar was mevrouw Weghuis. Deze verkocht het grondperceel aan de noordzijde waar in 1933 het huidige bouwvolume van nummers 9 en 10 gebouwd werd.
- De derde eigenaar was mevrouw Scheffer. Deze begon een verpleeghuis (het Zuster Schefferhuis) in het pand, met verschillende verbouwingen tot gevolg; enkele hoofdlijnen:
 - o Vervanging van de historische kap door een nieuwe kapverdieping in 1950 + verwijderen gedecoreerde daklijsten, portico zuidzijde + dichtzetten veranda oostzijde.
 - o De bestaande aanbouw aan de kant van nummer 9 werd in 1955-1956 vervangen door een bouwvolume met eetkamer en tussengang.
- De verpleeghuisfunctie is nu niet meer van toepassing; Resido is eigenaar, en er is sprake van kamerverhuur.

Noten

¹ J. Erdsieck en B. Veltman, 'Baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914), redder van de Grote Kerk', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 16 (1999) 3, 91-101.

² Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 260.

³ Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 260.

⁴ Agnes Hemmes, 'Leerlooiers op de Wallen', in: D.J. de Vries, H. Kranenborg (red.), *Onzichtbaar Zwolle. Archeologie en bouwhistorie van de stad*, Zwolle 2015, 284.

⁵ Agnes Hemmes, 'Leerlooiers op de Wallen', in: D.J. de Vries, H. Kranenborg (red.), *Onzichtbaar Zwolle. Archeologie en bouwhistorie van de stad*, Zwolle 2015, 282.

⁶ Geciteerd in: Jan van de Wetering, '600 jaar Sassenpoort', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 26 (2009) 4, 155.

⁷ Ph. H. Trooster, 'Aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1914-1898)', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 17 (2000) 3, 82-89.

⁸ Ph. H. Trooster, 'Aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1914-1898)', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 17 (2000) 3, 85.

⁹ Johan Teunis, 'Een fontein voor Van Nahuys op de Kwade Negen', in: Hemmy Clevis, Henk Jansen, Jan de Jong (red.), *Archeologie en Bouwhistorie in Zwolle 4*, Zwolle 1998, 99.

¹⁰ Johan Teunis, 'Een fontein voor Van Nahuys op de Kwade Negen', in: Hemmy Clevis, Henk Jansen, Jan de Jong (red.), *Archeologie en Bouwhistorie in Zwolle 4*, Zwolle 1998, 91.

¹¹ Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 461.

¹² Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Zwolle als beschermd stadsgezicht, januari 1989.

4

RUIMTELIJKE ANALYSE

Ruimtelijke analyse

4.1 Van Nahuysplein:

bijzonder bolwerk in een groene gordel met monumentaal historisch karakter

De (voorheen elf) bolwerken van Zwolle representeren een unieke kwaliteit voor de historische binnenstad. Bezien we de huidige bolwerkenstructuur, dan valt op dat deze - hoewel in de basis stammend uit het einde van de zestiende eeuw - voor grote delen een weinig historisch karakter heeft. Het Maagjesbolwerk, het Kraanbolwerk, het Vispoortenbolwerk, het Nijkerkenbolwerk en het Spinhuisplein (voorheen Tanerijbolwerk) worden voornamelijk gekenmerkt door ingrepen die hebben plaatsgevonden na 1945.

Er resteren slechts vijf stuks aan zuid- en oostzijde van de binnenstad met een overwegend historisch karakter. De Eekwal (voorheen het Eekmolenbolwerk) en de Badhuiswal (voorheen Diezenpoortenbolwerk) zijn daarvan de 'eindstukken'. De Eekwal wordt gekenmerkt door bebouwing in een dichte pakking. Het hart van het bolwerk wordt gevormd door een gesloten bouwblok in aansluiting op de oude eekmolenramp. Ook de bolwerkrand is dicht bebouwd en er is slechts zeer beperkt uitzicht naar de overzijde van de singel. De Badhuiswal is ook in het hart bebouwd, maar meer ontspannen en in die zin bijzonder dat hier juist wél een wegroute aan de buitenzijde aanwezig is met ruim zicht rondom.

De bolwerken Potgietersingel (voorheen Suikerberg), het Van Nahuysplein (Sassenpoortenbolwerk), het Ter Pelkwijkpark en -plantsoen en het bastion Genverberg presenteren zich met name

in hun groene continuïteit. Het betreft een gordel van bolwerken met een overwegend negentiende-eeuws villakarakter - gelegen tussen de 'boekensteunen' van de Eekwal en de Badhuiswal. De wandelroutes over de bolwerken, omzoomd door bomen, plantsoenen en deels voorzien van vergezichten, maken deze tot een grotere doorgaande structuur aan deze zijde van de stad met grote historische betekenis en waarde.

Zoals in hoofdstuk 3 al benoemd zijn delen van deze in Engelse landschapsstijl tot stand gekomen structuur een ontwerp van de Utrechtse tuin- en landschapsarchitect Hendrik van Lunteren als resultaat van het pleidooi van het stadsbestuur in 1838 om wandelparken op de bolwerken in te richten.

De Potgietersingel wordt vooral gekenmerkt door een groene parkinrichting met daarin drie losstaande monumentale villa's. Het Ter Pelkwijkplantsoen/Genverberg betreft groenaanleg (met een enkel weinig passend appartementencomplex). De andere twee, het Van Nahuysplein en het Ter Pelkwijkpark worden gekenmerkt door meer nadrukkelijke aanwezigheid van bebouwing.

Het Van Nahuysplein onderscheidt zich daarbij van het Ter Pelkwijkpark met zijn - stedenbouwkundig - monumentale karakter. De afwezigheid van bebouwing in het hart van het bolwerk, de grote bomen en groenaanleg, de monumentale fontein en de overwegend representatievere

en bredere bouwvolumes die als een 'decor' het plein omgeven en waarvan een aanzienlijk deel al uit het derde kwart van de negentiende eeuw stamt, zijn hier integraal onderdeel van. Het plein - ofschoon in de tijd gegroeid - presenteert zich als één herkenbaar ensemble met een eigen karakter, en is van hoge cultuurhistorische waarde.



Het Van Nahuysplein met de centrale neobarokke fontein, geplaatst in 1892 ter ere van burgemeester W.C.T. Van Nahuys (Bron: Contrei)

4.2 Ruimtelijke analyse Van Nahuysplein

Om de locatie van het pand Van Nahuysplein 8 beter te kunnen duiden is inzicht in de opbouw van het Van Nahuysplein van belang.

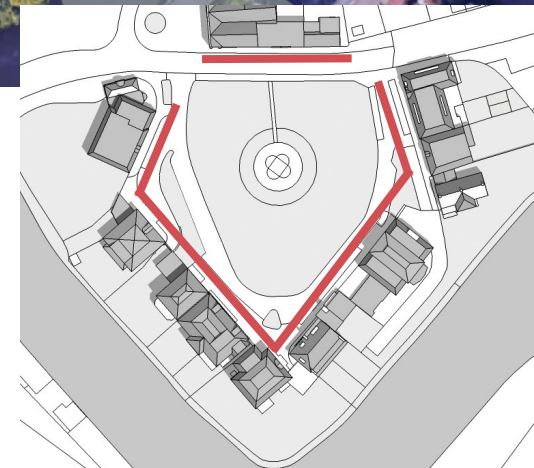
Plein met twee zijden

Het Van Nahuysplein heeft twee duidelijk te onderscheiden zijden: het bolwerk zelf wordt gekenmerkt door een villarand, terwijl de overzijde, aan de noordzijde, langs de Wilhelminasingel wordt gekenmerkt door meer kleinschalige wandbebouwing in aansluiting op de Sassenpoort. Deze kleinschalige wandbebouwing zet niet het gehele plein dicht. Er zijn doorzichten langs de randen van de wand richting de Sassenpoort en de achterzijde van bebouwing aan de Walstraat.

De overzijde, de villarand langs het bolwerk is – ondanks zijn gesloten karakter - voorzien van drie (gedeeltelijke) doorkijkpunten: tussen nummer 3 en 4, bij nummer 8 (tussen nummer 8 en 9) en tussen nummer 13 en 12. Zijn de eerste en de laatste te vinden in de knik halverwege de bebouwingswand en laaggelegen, waardoor ietwat terzijde, het doorzicht bij nummer 8 bevindt zich op het hoogste en uiterste punt van het bolwerk. Het doorzicht is hier ietwat belemmerd door de bestaande uitbouw van nummer 8. Deze is hier globaal 1 1,5 meter hoog.



Luchtfoto van het bolwerk, inclusief de drie aanwezige zichtlijnen
(Bron: Google Maps / Contrei)



Villarand is voor grote delen een villawand

Wanneer we de aanzichten van de gevelwanden van de villarand van het Van Nahuysplein onder elkaar zetten, valt op dat – ofschoon sommige van de villa's met hun massa een solitaire indruk maken - er door aanbouwen toch een grotendeels gesloten wand ontstaan is. De rijenwoningen en appartementsgebouwen in de rand sluiten er met hun gesloten karakter op aan.



Aanzichten van de gevelwanden aan het Van Nahuysplein. Vrijwel alle tussenruimten zijn opgevuld met (blinde) muren en deuren. (Bron: Contrei)

Twee hoofdrichtingen qua architectuur

Er is op het Van Nahuysplein in grote lijnen sprake van twee basiscategorieën in de villarand wat betreft architectuurstijl: enerzijds betreft dit neoclassicistische stucarchitectuur uit de negentiende eeuw; anderzijds betreft het (vooral) een aantal gebouwen uit het Interbellum in zakelijk-expressionistische stijl.

De combinatie van deze stijlen is uitzonderlijk en specifiek voor de villarand van het Van Nahuysplein. Bij het Ter Pelkwijkpark is bijvoorbeeld juist sprake van een dominantie van neorenaissancearchitectuur, eclecticisme en baksteenclassicisme, met een heel ander, en bonter totaalbeeld tot gevolg.

Ondanks het verschil in vormgeving en materiaalgebruik vormen de stijlen op het Van Nahuysplein een interessante combinatie. Ze verschaffen inzicht in de manier waarop smaak en vormgeving door de decennia heen zijn geëvolueerd en de variatie binnen de stijlopvattingen zelf.



De panden met neoclassicistische architectuur zijn de volgende:

Van Nahuysplein 3

Het wit gestucte gebouw bestaat uit twee bouw-
lagen met kroonlijst en een afgesloten schilddak, en
is voorzien van een uitbouw uit de twintigste eeuw.
De voorgevel wordt gekenmerkt door een subtiële
en terughoudende risaliet ter plaatse van de en-
tree, voorzien van een balkon en geornamenteerde
hoekpilasters.



3



Van Nahuysplein 4 (gemeentelijk monument)

Het wit gestucte gebouw kent eveneens twee bouw-
lagen met kroonlijst en een afgesloten schilddak.
De voorgevel is voorzien van geornamenteerde
hoekpilasters en een uitgesproken risalering, nu ook
met een vertanding ter plaatse van de kroonlijst. De
gevel is voorzien van een cordonlijst ter hoogte van
de eerste verdiepingvloer. Daarmee presenteert
de begane grondverdieping zich hier als sokkel van
de gevelopstand. De gevelopeningen zijn nu niet
voorzien van lijstwerk; wel zijn enkele neogotische
ornamentmotieven aan de bovenzijde van de be-
langrijkste openingen aangebracht.



4



Van Nahuysplein 5 (gemeentelijk monument)

Het pand maakt deel uit van de woningrij die door nummer 5, 6 en 7 gevormd wordt. Het bestaat uit twee lagen met een kroonlijst en een afgesloten schilddak, waarvan de top in zink. In tegenstelling tot nummer 6 en 7 beschikt nummer 5 over een eigen kap en een iets hogere kroonlijst, waardoor het gebouw zich visueel enigszins losmaakt van de andere twee. De gevel wordt gekarakteriseerd door de klassieke canon met risalering, cordonlijsten, hoekpilasters, lijstwerk rondom de gevelopeningen. De gevelopeningen worden, evenals bij de burens op nummers 6 en 7, bekroond met een rijk kuifstuk. Het gebouw verbijsontert zich vooral van zijn burens door de mosgroene kleur van het stucwerk en het balkon boven de entree. Nummer 5 is eveneens als de andere twee rijenwoningen een dijkwoning.



5



Van Nahuysplein 6 (gemeentelijk monument)

Dit is de middelste en grootste woning in de woningrij. Het gebouw bestaat uit twee lagen met een kroonlijst en een rondgaand zadeldak en beschikt daarnaast – in tegenstelling tot de andere twee woningen in de rij – over een souterrain dat vanaf de straatzijde te bereiken is. Nummer 6 is een dijkwoning. De gevelarchitectuur heeft vergelijkbare kenmerken als die van de burens. Opvallend is de asymmetrische middenrisaliet met entree, met daarboven in het dakvlak een uitgesproken en geornamenteerde kapel.



6



Van Nahuysplein 7 (gemeentelijk monument)

Dit pand vormt de wederhelft van nummer 6, maar is qua schaal bescheidener van opzet. Omdat de woningen naadloos in elkaar overlopen heeft ook dit pand twee lagen met een kroonlijst en een schilddak. Net als de meeste woningen op het bolwerk is nummer 7 een dijkwoning. De risaliet met entree is hier op de eerste verdieping voorzien van een schijnraam. De uitbouw aan de linkerzijde heeft eenvoudige gevelopeningen.



7



Van Nahuysplein 12 (gemeentelijk monument)

Nummer 12 was eens het woonhuis van de stichter van representatieve bebouwing aan het plein, de heer Trooster, en is qua breedte veruit het grootste neoclassicistische gebouw op het bolwerk. De vrijstaande villa wijkt af van de overige bebouwing doordat er aan de voorzijde sprake is van één representatieve bouwlaag op een souterrain, met een kroonlijst en dakschilden + plat dak (net als bij nummer 8). Hierbij is de brede middenrisaliet echter opgetrokken in twee volledige bouwlagen, met daarboven een schilddak. Hierdoor is nummer 12 zowel qua omvang (met zijn grote breedte), als vormgeving zeer beeldbepalend. De strikte symmetrie en de toepassing van pilasters dragen eraan bij. De gevelopeningen hebben afgeronde hoeken.



12



Van Nahuysplein 14 en 15 (gemeentelijk monument)

Dit zijn officieel twee verschillende adressen, maar het betreft hier in feite een negentiende-eeuws pand dat later gesplitst is. De woning lijkt qua schaal en vormgeving wellicht het meeste op het huis op nummer 6. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een kroonlijst en een schilddak.



14 - 15



De panden met zakelijk-expressionistische architectuur zijn de volgende:

Van Nahuysplein 9 & 10

Van Nahuysplein 9 en 10 maken deel uit van hetzelfde gebouw. Deze wekt op het eerste gezicht door zijn asymmetrische opzet één woning te zijn. Het pand is een typisch voorbeeld van de zakelijk-expressionistische stijl uit de jaren '30, met de toepassing van organisch roodbruin metselwerk in kettingverband met een slanke lange steen, het benadrukken van horizontalen in de gevelcompositie, en de hoge steile kap gedekt met pannen.

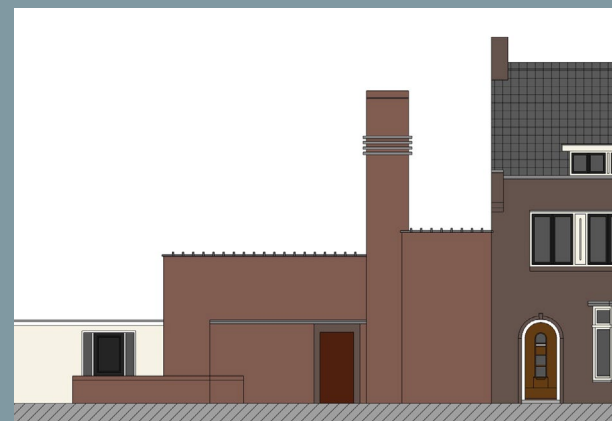


9 - 10



Van Nahuysplein 11

Van Nahuysplein 11 wijkt als transformatorhuis qua functie sterk af van de overige bebouwing. Het gebouw is echter op een vergelijkbare manier vormgegeven als nummer 9 en 10, met zijn asymmetrische compositie, expressieve schoorsteen en horizontale luifel, waardoor het goed aansluit op het buurpand.

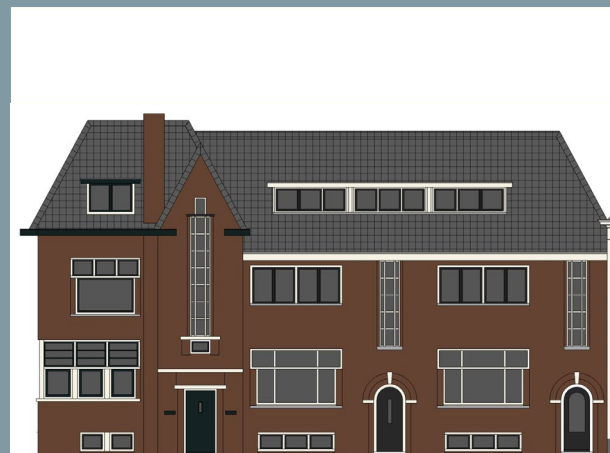


11



Van Nahuysplein 16 & 17

Van Nahuysplein 16 en 17 zijn als één geheel vormgegeven. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen op een souterrain, met daarboven een prominente hoge, afgesneden schildkap. Hier is sprake van roodbruin metselwerk in noors verband met een smalle lange steen en terugliggende lintvoeg. Ook hier een asymmetrische compositie en horizontalen benadrukkende elementen en een ver uitstekende gootlijst. De kozijnen zijn specifiek vormgegeven.



16 - 17



Van Nahuysplein 13

Dit pand wijkt qua vormgeving sterk af van de voorgaande bebouwing. Hier is sprake van Traditionalisme als architectuurstijl, met zijn oriëntatie op het traditionele Hollandse huis. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen op een souterrain, met een zadeldak dat dwars op de pleinzijde staat. Ofschoon het gebouw met zijn kruiskoziijnen, rode Hollandse pannen en hanekammen met sluitstenen enigszins afwijkt van de zakelijk-expressionistische panden, sluit het hierbij aan met zijn roodbruine metselwerkgevel; deze hier overigens in kruisverband gemetseld.



13



Van Nahuysplein 8

Van Nahuysplein 8 wijkt stilistisch gezien af van de rest van de neo-classicistische bebouwing op het bolwerk. Doordat het gebouw aan het Van Nahuysplein slechts één verdieping kent met een afgesloten schilddak, oogt het bescheiden. Het schilddak is hier door de lage gevelhoogte een prominenter element van de architectuur dan bij de andere gebouwen. Onderdelen van het gebouw, waaronder de kozijnen, entree, dakranden hebben aan de zijde van het Van Nahuysplein een eenvoudig karakter. Van een verdere onderverdeling van de gevel - behalve een kleine geveltop bij de entree - is geen sprake. De afwerking met wit stucwerk sluit aan bij de neo-classicistische signatuur van panden in de omgeving.



8



De gevelarchitectuur in de villarand van het plein is van een bovengemiddeld hoge architectonische kwaliteit. Het pand Van Nahuysplein 8 scoort met zijn eenvoudige opzet en uitvoering aan de pleinzijde niet hoog daarin. Er bevindt zich bij het pand een doorzicht naar de singel. Het doorzicht is ongelukkig vormgegeven.



4.3 Samenhang, ondanks het verschil in architectuurstijlen

De villaranden van het Van Nahuysplein kennen – ondanks de twee architectuurstijlen - een grote mate van rust en samenhang die het plein aaneensmeedt. Het coherente totaalbeeld is van grote waarde voor dit cultuurhistorisch en ruimtelijk belangrijke plein van de binnenstad.

De stedenbouw vormt hierin de basis met zijn continue rooilijnen en beperkte hoogteverschillen van de bouwvolumes.

Maar ook het beperkte architectonische gamma is een niet te onderschatten ingrediënt.

Binnen de twee opvattingen is daarnaast ook nog sprake van identieke vormgevingsprincipes. Het is belangrijk hier aandacht aan te besteden, omdat juist bij het benoemen van stilistische verschillen de ‘relationele ingrediënten’ van architectuur nog wel eens over het hoofd worden gezien. Juist dit relationele aspect smeedt gevelwanden aaneen. Hoge ruimtelijke kwaliteit is hiervan het gevolg. Zo ook hier, aan het Van Nahuysplein.

In het onderstaande worden de relationele principes zo nauwkeurig mogelijk benoemd.

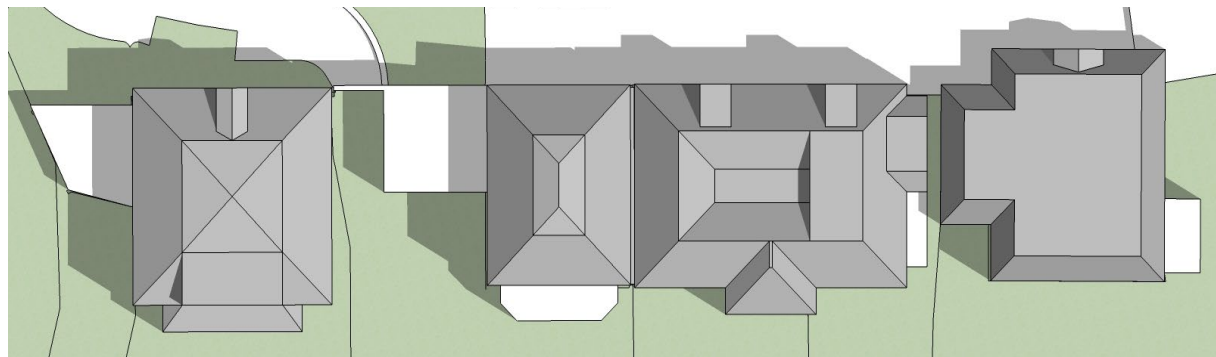


Er is sprake van een tweetal architectuurstijlen in de villarand van het Van Nahuysplein. Deze maken gebruik van identieke vormgevingsprincipes, met voor iedere stijl een eigen vertaling.

Deze ‘relationele ingrediënten’ zijn van belang. Ze vormen - tezamen met hoogte en positionering - een belangrijke grondslag van het samenhangende totaalbeeld op het plein.

Bouwvolumes eenduidig vormgegeven

- Bijna alle bouwvolumes in de villarand hebben een eenduidig grondplan, vierkant of rechthoekig, met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouwen.
- Alle hoofdvolumes zijn voorzien van een kap. Daarbij is sprake van verschillende dakvormen. De neo-classicistische volumes hebben overwegend afgesneden schildkappen. De panden uit het Interbellum vooral hoog opgaande zadelen en schilddakvormen. Alle kappen, met uitzondering van die van nummer 13, benadrukken met hun dakvlakken evenwijdig aan de gevels het aaneensluiten van de panden langs het plein, met als resultaat een gesloten totaalbeeld.



Advies Bouwvolume

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Een eenduidige hoofdvorm van de plattegrond met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijgebouwen;
- Een wandvormende kap die qua vorm en/of hoogte aansluit bij de omgeving.

Hoofdmaterialisering met beperkt keuzes- cala

- Voor de gevels aan het Van Nahuysplein is gebruik gemaakt van een beperkte materiaalkeuze met een rustig totaalbeeld tot gevolg. De neoclassicistische volumes zijn gestuct, en bijna alle zijn in een overwegend wit/cremetint geschilderd. Ze hebben daardoor – ondanks hun volume – een ‘lichte’ uitdrukking. De interbellumpanden hebben gevels in roodbruine baksteen; een zwaardere uitdrukking is hiervan het resultaat. De roodbruine gevels leggen met hun organische ‘natuurtint’ wel een nadrukkelijker visuele relatie met de parkinrichting en het groen dan het creme stucwerk.
- De kappen hebben in bijna alle gevallen – ook hierin is nummer 13 een uitzondering - een dekking met grijszwarte pannen, wat resulteert in een sterke visuele eenheid voor wat betreft dak-landschap aan de pleinzijde.



Advies Hoofdmaterialisering

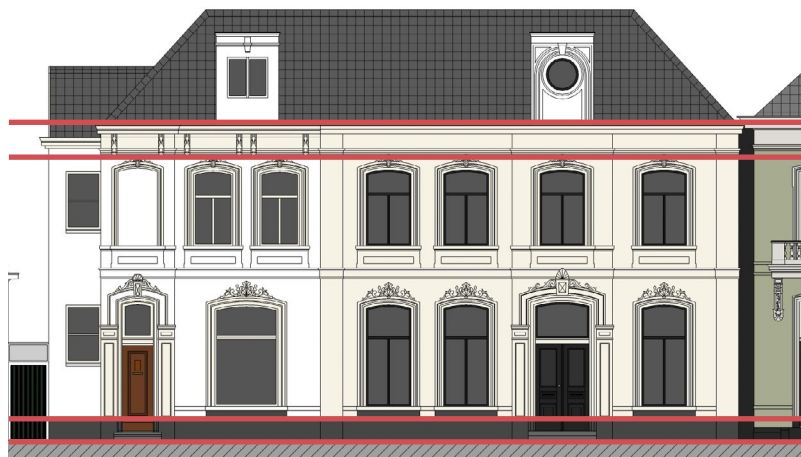
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Materialisering gevel (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de varianten die in de bestaande gevelwand aanwezig zijn: roodbruin metselwerk of stuc. Ga bewust om met het visueel en ruimtelijk effect dat het materiaal bewerkstelt (verschil in visuele ‘zwaarte’ van het bouwvolume);
- Materialising dakbedekking (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de keuze voor grijszwarte pannen;
- Handhaaf in alle gevallen een beperkt kleurenpalet. Alle gevels aan het plein maken gebruik van slechts een beperkt palet aan kleuren.

Plint-midden-top als basis van de gevelcompositie

Beide architectuurstijlen gaan uit van een klassieke driedeling van plint – midden – top, maar elk met een andere interpretatie.

- De neoclassicistische architectuur heeft plinten in natuursteen of als schilderwerk smetplint en/of de begane grondverdieping is zélf als plint vormgegeven. Het laatste door deze afwijkend te materialiseren, danwel door deze met een doorgaande cordonlijst af te scheiden van het erboven liggende deel van de gevel. Het middendeel van de gevel kent een grote regelmaat en is voorzien van verticale gevelopeningen. De top wordt vormgegeven met de brede, vaak rijk uitgewerkte kroonlijst met goot en een duidelijk sprekend kapvolume. De kap is in sommige gevallen voorzien van een dakkapel.
- Interbellumarchitectuur gaat op een pragmatischer manier om met het verticale driedelingsprincipe. De kap en ver naar voren uitstekende gootlijst vormen de top van het volume. De plint wordt vaak vormgegeven door metselwerk met een trasraamklinker in een ietwat afwijkende kleur. Dit laatste is overigens bij de panden aan het Van Nahuysplein - met uitzondering van nummer 13 - niet het geval. Wel is sprake van een afwijkende interpretatie van de gevel-openingen op de verschillende verdieplingslagen; hiermee wordt het verschil tussen woon- en slaapverdiepingen tot uitdrukking gebracht. De grotere gevelopeningen op de lagere woonverdieping benadrukken daarbij de verticale geleiding van de gevel. Een subtielere driedeling dan bij het neoclassicisme is daarvan het resultaat.



Advies Plint - midden - top

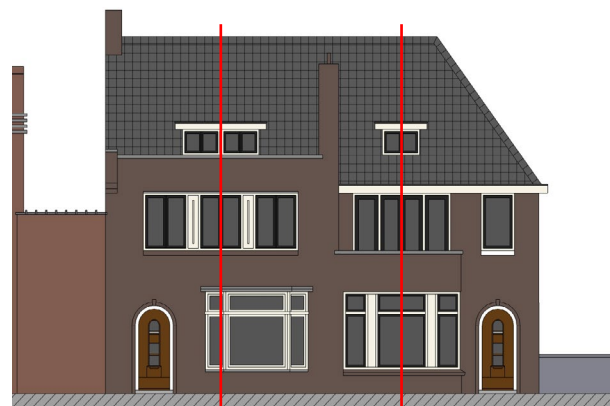
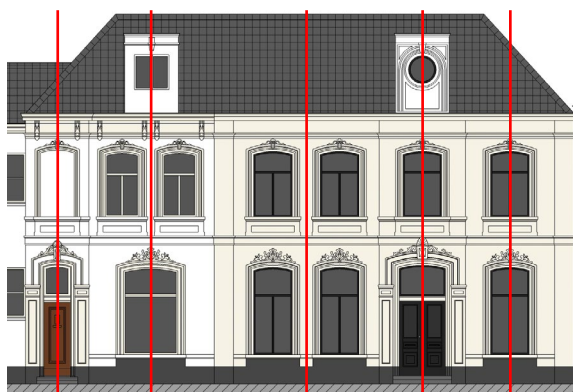
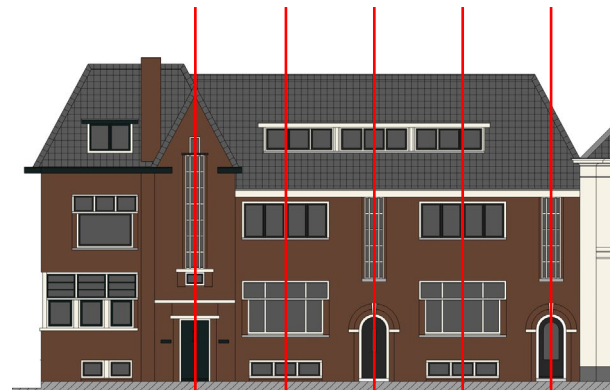
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Gebruik de klassieke driedeling plint – midden – top als uitgangspunt voor de gevelcompositie. Dit uitgangspunt is tijdens de periode van het Interbellum enigszins genuanceerd, maar vormde voor alle gebouwen aan het plein het basisuitgangspunt van ontwerp.

Vanzelfsprekende deelsymmetrie

Beide architectuurstijlen kennen het gebruik van deelsymmetrie in de gevelcompositie.

- Het toepassen van risalieten met hun eigen symmetrie is bij neoclassicisme een geëigend stilistisch middel. Ook andere gevelvlakken worden symmetrisch georganiseerd. Het resultaat is een aaneenschakeling van duidelijk te onderscheiden verticale elementen met ieder een eigen vanzelfsprekende symmetrische compositie. Dit aaneenschakelen van elementen vindt plaats binnen vaste regels; de diepteligging van gevelvlakken is uiterst genuanceerd. De neoclassicistische gevelarchitectuur wordt voor wat betreft het gevelvlak van het hoofdvolume eerder gekenmerkt door subtiel reliëf dan door plasticiteit. De enige plastische elementen in neo-classicistische architectuur zijn 'aangehangen' onderdelen zoals balkons en veranda's. Als de organisatie van het bouwvolume het mogelijk maakt kiest neoclassicistische architectuur voor een volledig symmetrische gevelcompositie van het pand als geheel. Het sluit aan op de ordenende logica die aan deze stijl ten grondslag ligt.
- Een volledig symmetrische gevelcompositie ligt bij interbellumarchitectuur minder voor de hand, hoewel het ook voorkomt. Soms is echter ook sprake van asymmetrische composities. Inzet van deze architectuur was juist grotere plasticiteit (en daarmee diepte) in de metselwerkgevels. Hierdoor werd het - zeker bij een asymmetrische gevelcompositie - welhaast noodzakelijk deelsymmetrieën te introduceren om rust in de totaalcompositie te krijgen. Uitlijning van kozijnen op verschillende verdiepingen in verticale zin, en/of het symmetrisch positioneren van kozijnen in het gevelvlak op één verdieping zijn thema's die veelvuldig voorkomen.



Advies Vanzelfsprekende deelsymmetrieën

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Maak gebruik van vanzelfsprekende deelsymmetrieën. Dit t.b.v. een visueel begrijpelijke ordening van de gevelarchitectuur.

Gevelopeningen, geornamenteerd of als gevelornament

Beide architectuurstijlen maken gebruik van houten kozijnen, maar ieder op een heel andere wijze. De gevelwand wordt daarbij altijd opgevat als een gesloten gevelvlak waarin zich gevelopeningen bevinden. Dat zijn echter nooit 'gaten'. Gevelopeningen worden altijd gearticuleerd; kozijnen worden óf geornamenteerd, of zijn zelf een gevelornament.

- Gevelopeningen in neoclassicistische architectuur zijn uitgesproken verticaal van verhoudingen, waarmee ze de rijzigheid van de architectuur onderstrepen. Op het Van Nahuysplein is daarbij vaak sprake van schuifraamkozijnen voorzien van een toog. Met dit laatste oogt de gevelopening 'zachter'. Door de articulatie met architraaflijstwerk langs de aansluitingen op stuc wordt de aansluiting van de houten kozijnen verder verfijnd en geornamenteerd. De kozijnen zijn dus nooit alleen functionele elementen. Roedeverdelingen in de ramen voegen extra uitdrukking toe.
- Gevelopeningen in interbellumarchitectuur zijn in alle gevallen sterk vormgegeven ornamenten op zichzelf. Door de plaatsing van het witte – vaak zwaar gedimensioneerde - houtwerk in het metselwerk onderscheiden ze zich van de rest van de gevel. Ieder kozijn kent daarbij vaak ook eigen vormgeving, wat zijn uitdrukking vindt in specifieke keuzes (kozijn in vlak van metselwerkgevel of juist diepliggend, toepassing van bijzondere bovenramen met dik raamhout, verbrede onderdorpels, soms ook metselwerkverkenningen in aangrenzend metselwerk, etc.). Ook als er sprake is van de toepassing van staal wordt door de roede-indeling een 'ornamenterend' effect nagestreefd.



Advies Gevelopeningen



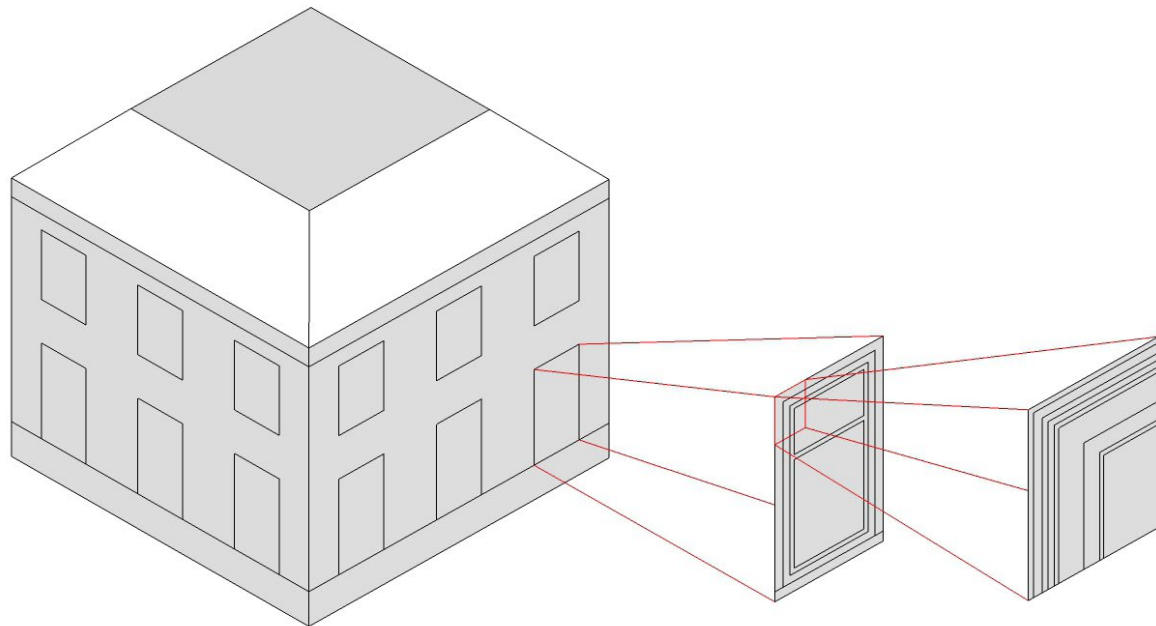
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Kies als basis van de gevelarchitectuur het gesloten gevelvlak (stuc of metselwerk). Er is aan het plein sprake van composietarchitectuur: gesloten volumes met daarin gevelopeningen.
- Gevelopeningen zijn daarin geornamenteerde kozijnen of kozijnen die zélf op zodanige wijze vormgegeven zijn dat ze zich presenteren als ornamenten in de gevelarchitectuur. Het basismateriaal voor de kozijnen is in deze omgeving vanouds hout.

Articulatie tot op het kleinste schaalniveau: streling voor het oog

Beide architecturen worden gekenmerkt door architectuur die geen kale abstractie nastreeft, maar juist architectonische articulatie tot op het kleinste schaalniveau. Na het ontwerp van de gevelcompositie volgen altijd het ontwerp en detaillering van de kleinere onderdelen zoals plinten, kozijnen, goten, pilasters, kroonlijsten. Deze worden op zich weer nader gearticuleerd. Het resultaat van deze 'doosje in doosje'-ontwerpstrategie (na ontwerp volgt verdere ontwerparticulatie) is een grote mate van verfijning en visuele rijkdom die het oog blijft boeien. Beide architecturen hanteren daarbij ieder eigen uitdrukkingsmiddelen.

- Het Neoclassicisme kent o.a. de principes van lijstwerk met verschillende articulatie, cyma, kwartbollen etc. met één ontwerpniveau hoger alle vormen van doorontwerp uitgaand van het klassieke hoofdgestel.
- Architectuur uit het interbellum kent o.a. kleine verkenningen in metselwerk, metselwerkpatronen, sluitstenen, profileringen, en roedeverdelingen in ramen.



Advies Articulatie

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Kies hier niet voor abstractie als het hoogst bereikbare qua architectuur, maar juist voor vormgeving en zeggingskracht op alle schaalniveaus van ontwerp. De bestaande architecturen aan het plein hebben daarvoor gekozen en deze alle op een evenwichtige wijze uitgewerkt.

Ornament, 'gar kein Verbrechen'

Bij de hierboven benoemde articulatie speelt ook ornament een duidelijke rol. Beide stijlen hebben daarbij hun eigen middelen:

- De neoclassicistische architectuur wordt gekenmerkt door uitgesproken ornamentiek. Te noemen zijn o.a. de kuifstukken boven de gevelopeningen in aansluiting op het architraaflijstwerk, de geornamenteerde consoles, de levensbomen in bovenlichten van entree-deuren, geornamenteerde klauwstukken bij dakkapellen, toepassing van keellijstwerk, bladwerkornament, rolwerk, diamantkopmotieven, etc.
- De interbellumarchitectuur is v.w.b. ornamentiek terughoudender, maar drukt dit uit door het veelvuldig gebruik van glas-in-lood (vaak in bovenramen), specifieke metselwerkpatronen of in smeedwerkornamentiek.



Advies Ornamentiek

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Het bereiken van verfijning in architectuur door het toepassen van ornamenterende elementen vormde uitgangspunt voor alle architecturen aan het plein. Streef ernaar - wanneer er zich een vanzelfsprekende mogelijkheid voordoet - ornamenterende elementen met visuele zeggingskracht te introduceren.

4.4 Ruimtelijke analyse buitenzijde bolwerk

Wanneer we het bolwerk vanaf de singelzijde bekijken, valt onmiddellijk op dat de vormgevingsprincipes uit de voorgaande paragraaf hier ook van toepassing zijn. Daaraan zijn een aantal extra's toe te voegen die verderop benoemd worden. Het is opvallend dat de bouwvolumes aan deze zijde een stuk rijziger zijn dan aan de voorzijde. Een groot aantal panden betreft immers 'dijkwoningen' die in de courtine gebouwd zijn, waardoor er aan de singelzijde een extra tuinverdieping zichtbaar is. Op de afbeelding hiernaast is het schaalverschil voor nummer 5 tot en met 7 goed zichtbaar. Eronder een weergave van de situatie bij nummer 8.



Toegevoegde bouwvolume's met minder formele uitstraling tot gevolg

De voorgevels van de panden aan het Van Nahuysplein hebben een formeel karakter. Het totaalbeeld van de achterzijde van de woningen kent daarbij nog steeds een zekere formaliteit wat betreft gevelcompositie. Volledig symmetrische gevelcomposities en/of de toepassing van deelsymmetrieën zijn hierbij nog steeds van toepassing.

Niettemin is hierbij wel sprake van meer nuance. De formaliteit in de gevel is wat minder dwingend, en er is sprake van meer 3-dimensionale architectuur dan aan de voorzijde. Dit is niet onlogisch, gezien de ligging aan de privétuin. Bovendien zijn verschillende elementen aan de bouwvolumes toegevoegd die het meer 'ontspannen' karakter ondersteunen:

- **Veranda's:** vrijwel elk neo-classicistisch pand aan het Van Nahuysplein beschikt over een rijk gedecoreerde gietijzeren veranda aan de achterzijde, vaak gecombineerd met een bovenliggend balkon. Dit bouwkundige element – soms voorzien van een licht dak – draagt sterk bij aan de levendigheid en architectonische kwaliteit van de achtergevel.
- **Terrassen:** vrijwel ieder pand aan het Van Nahuysplein beschikt eveneens over een (verhoogd) terras aan de tuin, dat – bij de neo-classicistische panden – nog wel eens gerealiseerd is met de hiervoor genoemde veranda's. In de meeste gevallen sluiten deze terrassen aan op de rest van de tuin, waar gebruik is gemaakt van paden, trappen en beplanting. Het zijn daarmee overtuigende overgangsgebieden tussen tuin en pand.
- **Setbacks:** de panden uit het Interbellum kennen niet het principe van fragiele en lichte constructies zoals de veranda's, maar realiseren hun buitenruimtes in meer uitgesproken plasticiteit, zoals met setbacks in de vorm van balkons op ondergelegen bouwvolumes, of als loggia's.



Advies Toegevoegde volumes singelzijde



Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Zeker niet te kiezen voor informele architectuur voor de achtergevel. Juist een formele presentatie vormt de basis voor de architectuur aan de Singelzijde. Het strekt tot aanbeveling te kiezen voor toevoeging van terughoudende 'ontspannen' bouwvolumes, waar van nut, en te zoeken naar de mogelijkheid singel, tuin en pand met architectonische middelen op elkaar te betrekken.

Ruimere toevoegingen aan het daklandschap, maar wel formeel

Dakkapellen aan de voorzijde van de panden aan het Van Nahuysplein zijn formele elementen. Ook aan de singelzijde is dit het geval. Waar de meeste panden aan de voorkant slechts één of überhaupt geen dakkapellen hebben, is dit aan de achterzijde iets ruimer. Er is daarnaast voor enkele panden sprake van een verschil in grootte tussen de voor- en achterzijde (zie bijvoorbeeld Van Nahuysplein 4). In alle gevallen zijn de dakkapellen wél opgenomen in de formele compositie van de gevel.



Advies Dakkapellen singelzijde

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Eventuele dakkapellen op te vatten als formele elementen die onderdeel uitmaken van de formele compositie van de gevel.

4.5 Adviezen samenhang

Bouwvolume, sterke voorkeur voor

- Een eenduidige hoofdvorm van de plattegrond met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijgebouwen;
- Een wandvormende kap die qua vorm en/of hoogte aansluit bij de omgeving.

Hoofdmaterialisering

- Materialisering gevel (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de varianten die in de bestaande gevelwand aanwezig zijn: roodbruin metselwerk of stuc. Ga bewust om met het visueel en ruimtelijk effect dat het materiaal bewerkstelligt (verschil in visuele 'zwaarte' van het bouwvolume);
- Materialisering dakbedekking (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de keuze voor grijszwarte pannen;
- Handhaaf in alle gevallen een beperkt kleurenpalet. Alle gevels aan het plein maken gebruik van slechts een beperkt palet aan kleuren.

Plint-midden-top , sterke voorkeur voor

-  Gebruik van de klassieke driedeling plint – midden – top als uitgangspunt voor de gevelcompositie. Dit uitgangspunt is tijdens de periode van het Interbellum enigszins genuanceerd, maar vormde voor alle gebouwen aan het plein het basisuitgangspunt van ontwerp.

Vanzelfsprekend deelsymmetrieën

- Maak gebruik van vanzelfsprekende deelsymmetrieën. Dit t.b.v. een visueel begrijpelijke ordening van de gevelarchitectuur.

Gevelopeningen

- Kies als basis van de gevelarchitectuur het gesloten gevelvlak (stuc of metselwerk). Er is aan het plein sprake van composietarchitectuur: gesloten volumes met daarin gevelopeningen.
- Gevelopeningen zijn daarin geornamenteerde kozijnen of kozijnen die zélf op zodanige wijze vormgegeven zijn dat ze zich presenteren als ornamenten in de gevelarchitectuur. Het basismateriaal voor de kozijnen is in deze omgeving vanouds hout.

Articulatie

- Kies hier niet voor abstractie als het hoogst bereikbare qua architectuur, maar juist voor vormgeving en zeggingskracht op alle schaalniveaus van ontwerp. De bestaande architecturen aan het plein hebben daarvoor gekozen en deze alle op een evenwichtige wijze uitgewerkt.

Ornamentiek

- Het bereiken van verfijning in architectuur door het toepassen van ornamenterende elementen vormde uitgangspunt voor alle architecturen aan het plein. Streef ernaar - wanneer er zich een vanzelfsprekende mogelijkheid voordoet - ornamenterende elementen met visuele zeggingskracht te introduceren.

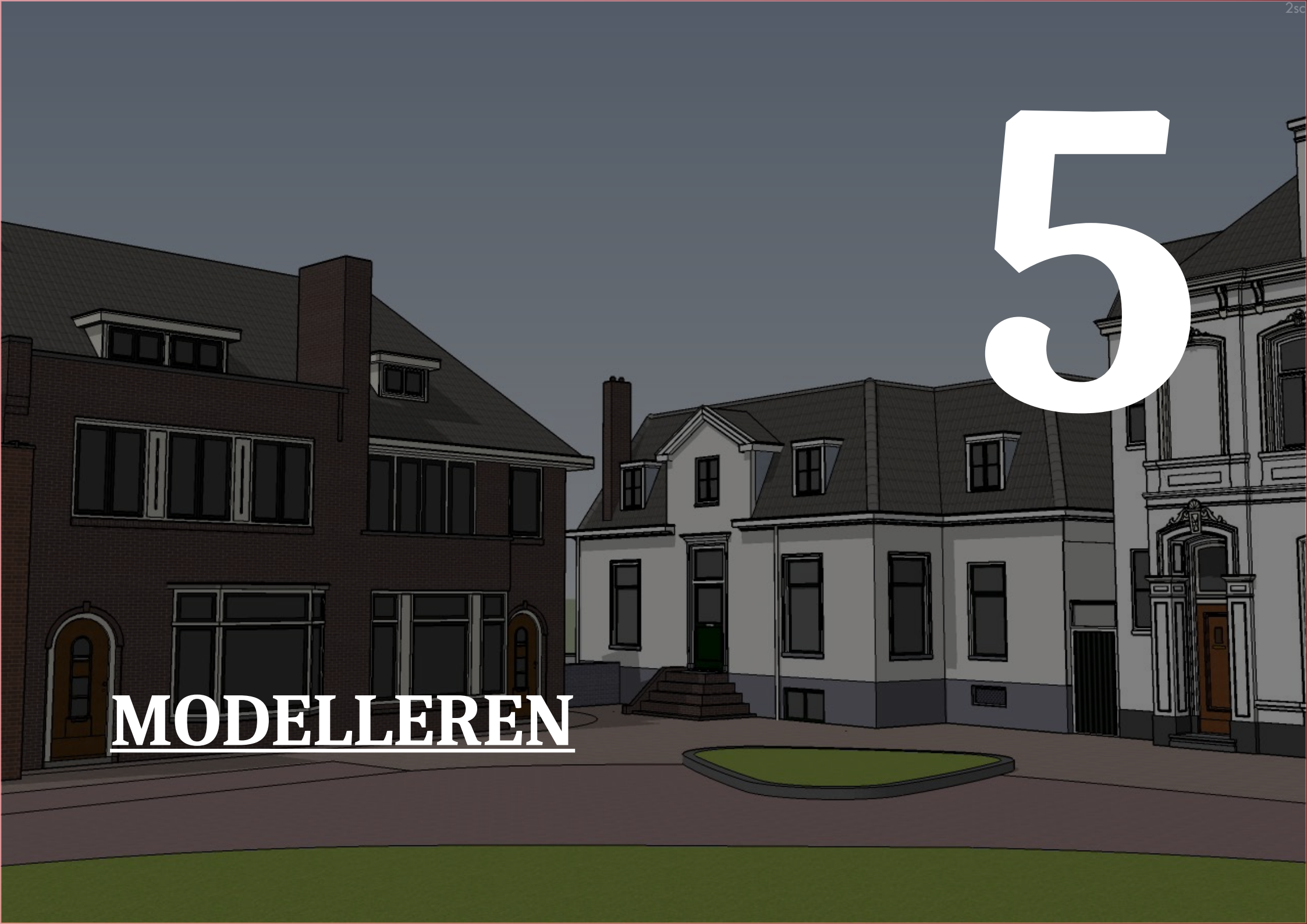
Toegevoegde volumes singelzijde

- Kies zeker niet voor informele architectuur voor de achtergevel. Juist een formele presentatie vormt de basis voor de architectuur aan de Singelzijde. Het strekt tot aanbeveling te kiezen voor toevoeging van terughoudende 'ontspannen' bouwvolumes, waar van nut, en te zoeken naar de mogelijkheid singel, tuin en pand met architectonische middelen op elkaar te betrekken.

Dakkapellen singelzijde

- Vat eventuele dakkapellen op als formele elementen die onderdeel uitmaken van de formele compositie van de gevel.

5



MODELLEREN

Modelleren

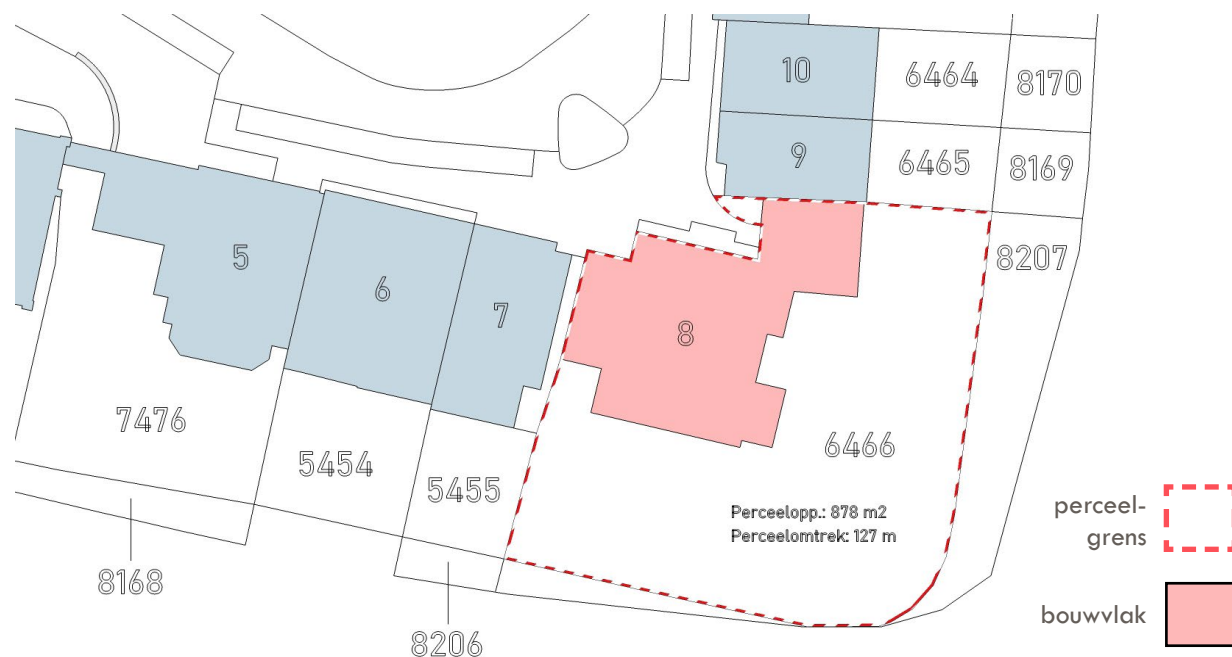
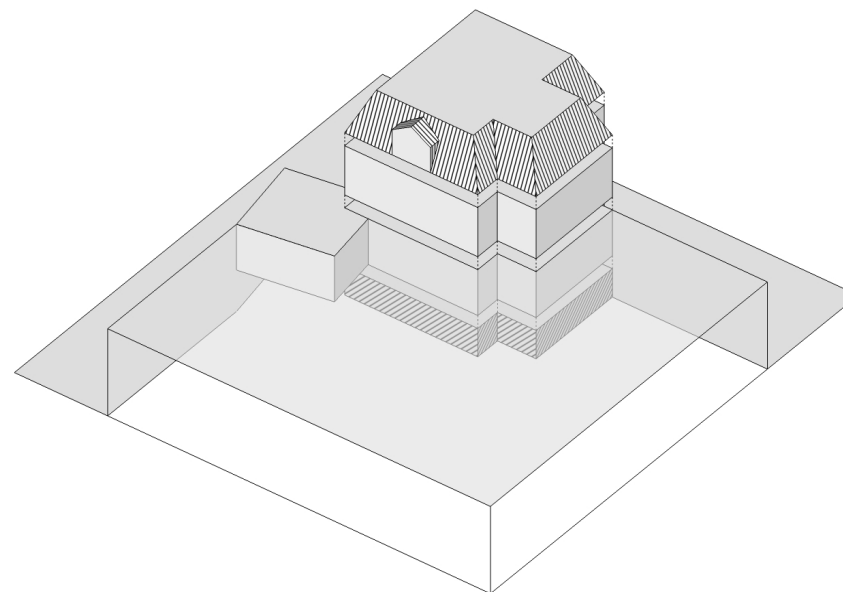
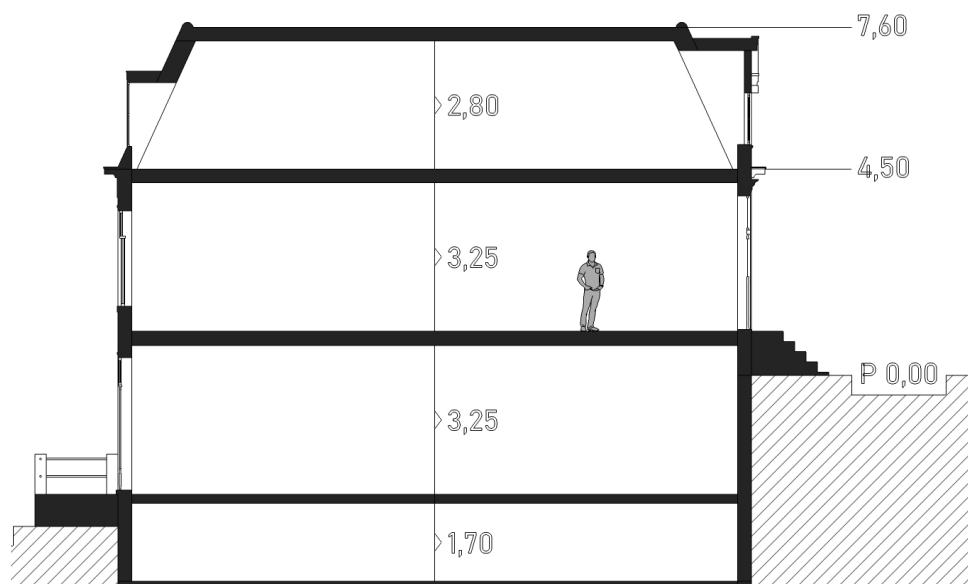
5.1 Inleiding

In paragraaf 1.4 van dit rapport is de opgave van dit onderzoek omschreven. In het voorgaande hoofdstuk 4 zijn cultuurhistorische adviezen opgenomen voor de vormgeving van het bouwvolume.

In dit hoofdstuk 5 onderzoeken we mogelijkheden v.w.b. plaatsing, massa en vorm van een bouwvolume op de locatie. De juridische kaders die de gemeente heeft gesteld vormen hierin de basis. We maken gebruik van modellering in 3D. Deze wordt in eerste instantie niet ingezet om te komen tot een harde afgebakende positionering en hoofdvorm van het definitief te realiseren bouwvolume, maar de modellen dienen vooral om antwoorden te vinden op de navolgende hoofdvragen:

- Resulteert het verplaatsen van het bouwvlak uit het bestemmingsplan in een ruimtelijk acceptabeler situatie?
- Zijn er mogelijkheden het bouwvolume zodanig te 'kneden' dat de ruimtelijke aansluitingen op de locatie beter worden en dat er een betere stedenbouwkundige situatie ontstaat?
- Wat zijn hierbij de limieten v.w.b. tussenruimtes tussen het bouwvolume en de buurpanden?

Van Nahuysplein 8: schematische weergave



Linksboven: dwarsdoorsnede van de bestaande situatie.

Rechtsboven: schematische weergave van de bouwlagen en de hoogteverschillen tussen de voor- en achterzijde.

Links: schematische weergave van de perceelgrenzen, het bouwvlak en de aangrenzende bebouwing. Het bouwvlak heeft de enkelbestemming Centrum-Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. De maatvoering is hier:

- maximum bouwhoogte: 16 meter
- maximum goothoogte: 10 meter

Het maximum aantal bouwlagen is 3. De tuin langs de singel heeft de bestemming Tuin-1.

5.2 Bestaande situatie nader bekeken

Het bestaande bouwvolume geniet geen bescherming als gemeentelijk of rijksmonument. Het is daardoor mogelijk het gebouw te vervangen met een nieuw gebouw. De randvoorwaarden daarvoor zijn in paragraaf 2.1 beschreven.

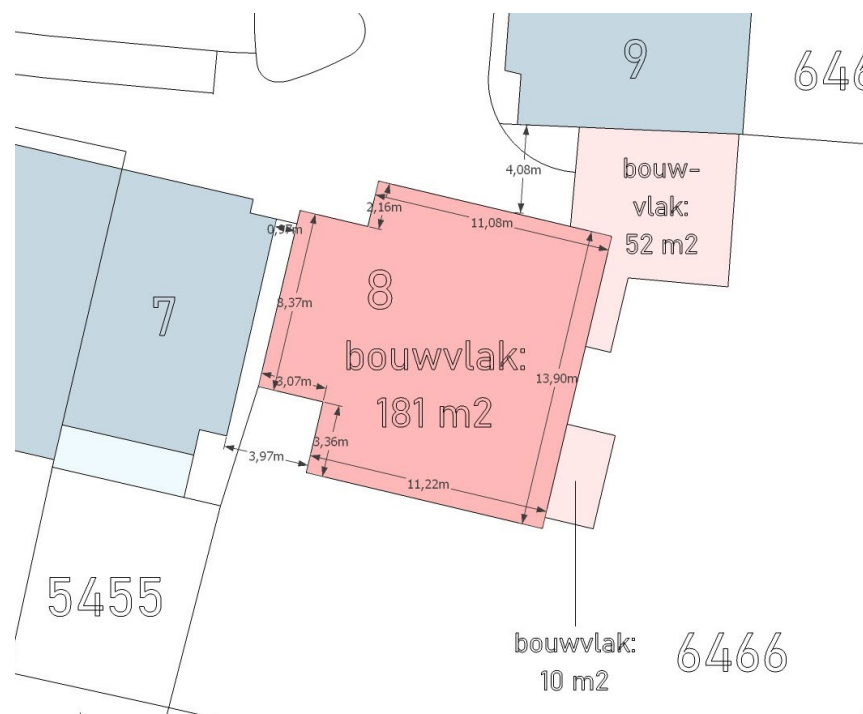
Het bouwvlak is binnen de bestemmingsplaneisen te bebouwen tot een maximum bouwhoogte van 16 meter met een goothoogte van 10 meter. Dit uitgaand van maximaal drie bouwlagen met kap; een tuinverdieping wordt hierin niet meegerekend. Het college van B&W is bevoegd hiervan af te wijken om te komen tot maximaal vier bouwlagen met kap, waarbij de maximale goothoogte 13 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte 20 meter. Op de

vorige bladzijde zijn de bestaande situatie en de basisregels van het bestemmingsplan opgenomen.

Bekijken we de situatie v.w.b. de plattegrond, dan zien we dat het bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan 243 m² is. Het bestemmingsplan maakt hierbij geen onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouwen. Als gevolg hiervan zou het mogelijk zijn ook de bouwvlakken van de aanbouwen volvlak, over de volle hoogte te bebouwen.

Om een scherper beeld te krijgen van de bestaande situatie, maken we in ons onderzoek onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Zie daarvoor de te-

kening op deze bladzijde. We komen dan op een bouwvlak van 181 m² voor het hoofdvolume en 62 m² bouwvlak voor de aanbouwen. We constateren daarnaast dat de afstand tussen het bestaande hoofdvolume en de buurpanden nogal verschilt. De afstand met nummer 9 is globaal 4 meter, met nummer 7 globaal 1 meter.



Wanneer we het vooraanzicht van de buurpanden 9 en 7 bezien, kunnen we constateren dat er een aanzienlijk hoogteverschil is tussen beide panden. De goothoogte van nummer 9 is globaal 5,65 mtr + maaiveld; nummer 7 : 8,40 + maaiveld.

De nokhoogte van nummer 9 is globaal 9,85 mtr + maaiveld; nummer 7: 11,60 + maaiveld.

Er is globaal zo'n 3 meter verschil v.w.b. goothoogte; 2 meter v.w.b. nokhoogte.

Het bestaande bouwvolume op Van Nahuysplein 8 is aanmerkelijk lager dan de buren. Hier is sprake van een goothoogte van globaal 4,40 mtr en een nok op 7,60 mtr. Het bouwvolume staat ietwat in de hoek van het Van Nahuysplein weggedrukt.

Op de navolgende bladzijden enkele aanzichten van de bestaande situatie.

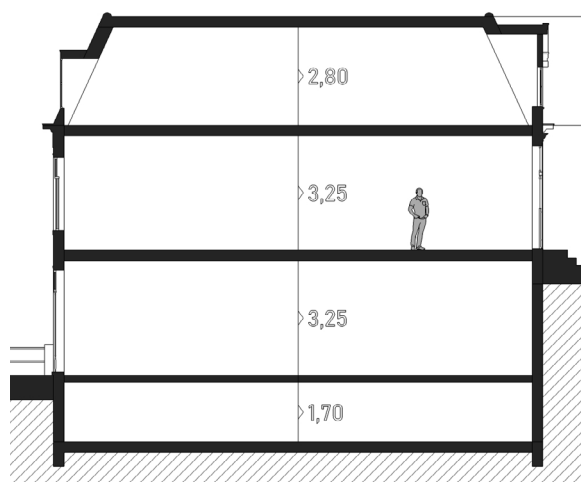
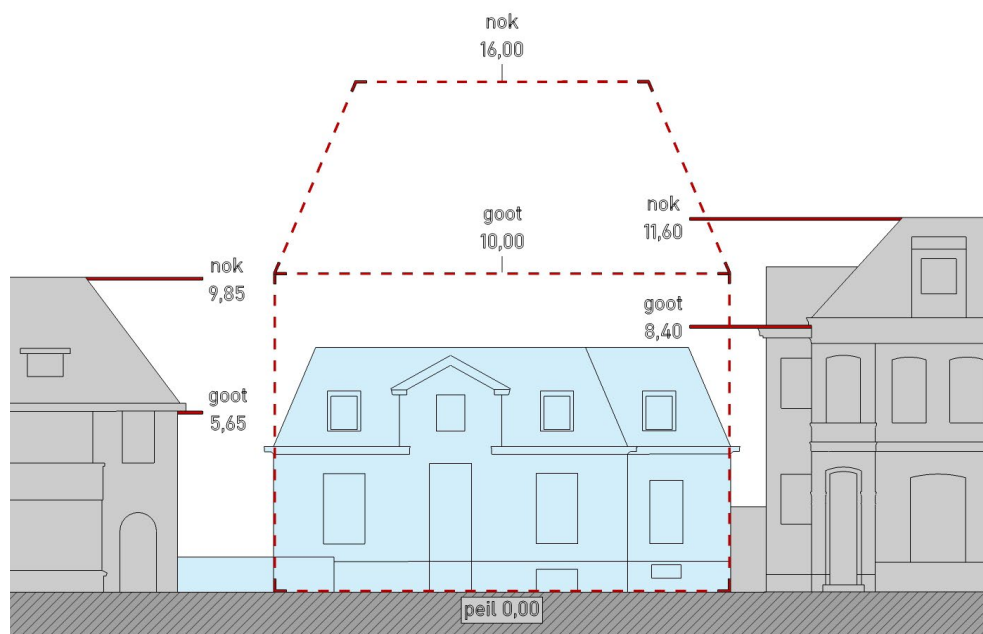




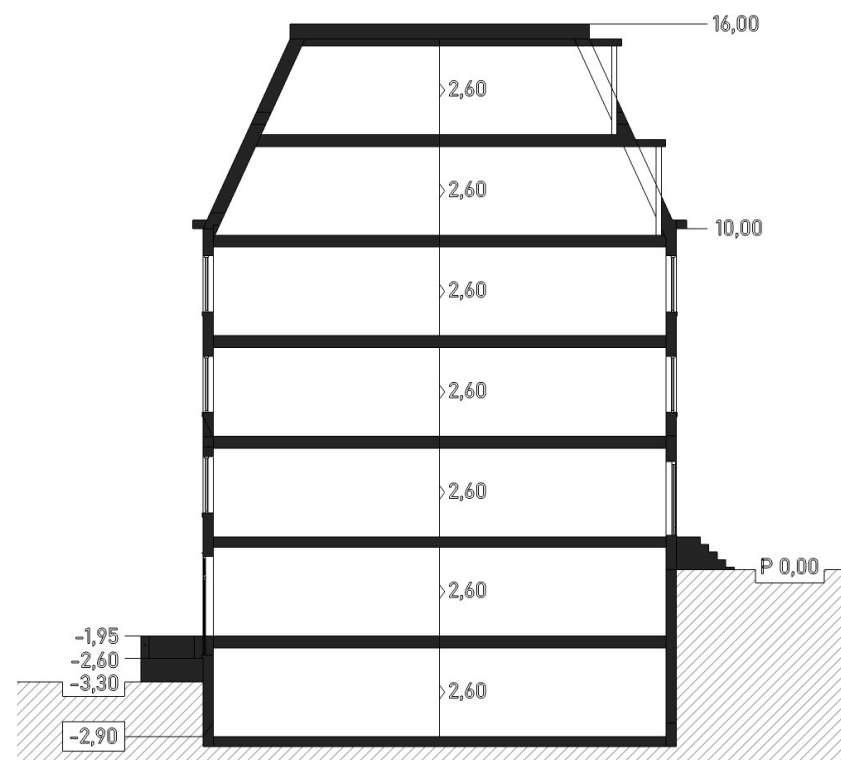




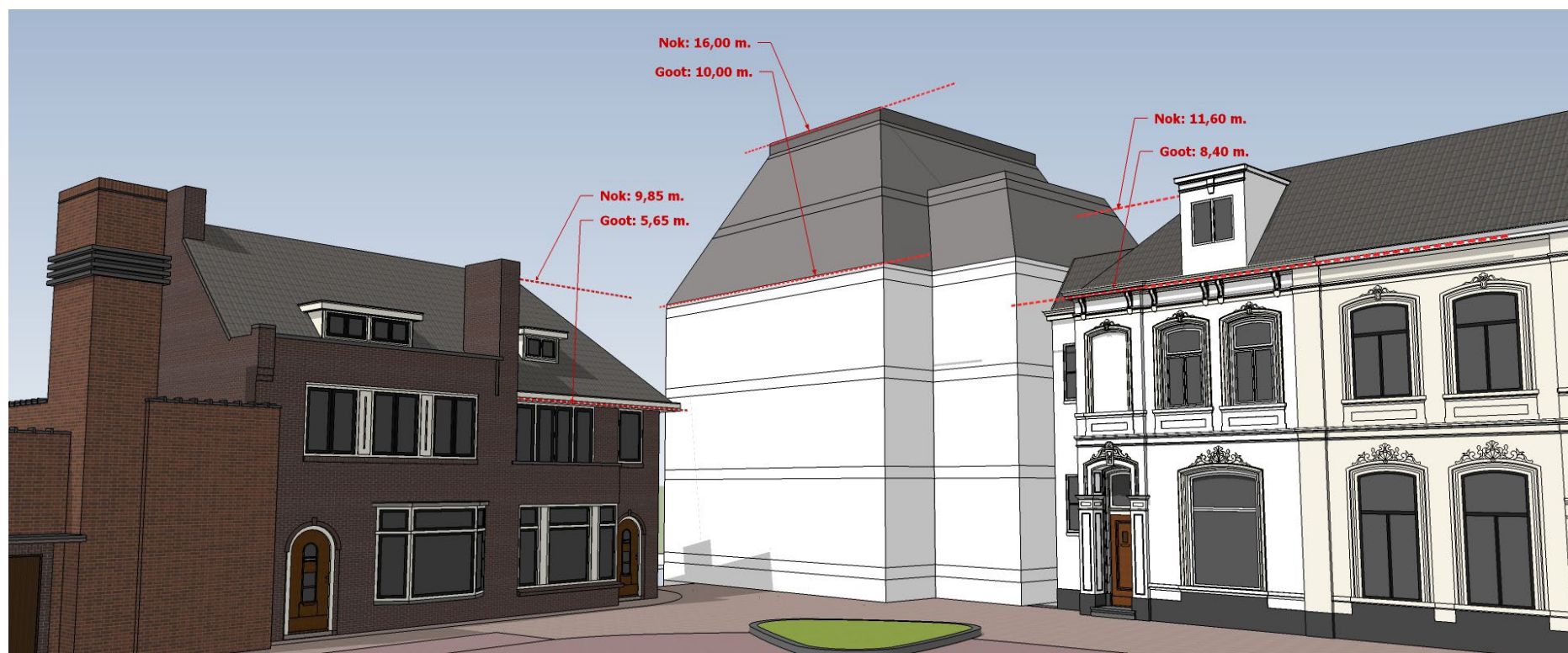
5.3 Mogelijkheden, uitgaande van het bestemmingsplan



Wanneer we de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt onderzoeken, dan blijkt er een ruime mogelijkheid te zijn voor het realiseren van een gebouw op de bestaande footprint met een aanzienlijk hogere maatvoering dan de buurpanden. De schematische aanzichttekening links op deze bladzijde toont de schaalprong die plaatsvindt bij realisatie van zo'n nieuwbouw. De doorsnedetekeningen daaronder laten zien dat het mogelijk is om meer verdiepingen te realiseren dan in de bestaande situatie aanwezig is. We modelleren op de navolgende bladzijden zonder gebruik te maken van de mogelijkheid het volledige bouwvlak te bebouwen. We beperken ons alleen tot het door onszelf benoemde hoofdvolume.



De volumemodellen op de deze en volgende bladzijden illustreren dit verder. De verhouding met het pand op nummer 9 raakt ernstig verstoord. Dit is ook het geval met de buurman van nummer 7. Tevens valt op dat de geringe afstand tussen de panden problematisch is. Meer specifiek kunnen we constateren dat het kapvolume zich te nadrukkelijk presenteert. Het stedenbouwkundig totaalbeeld wordt onevenwichtig.



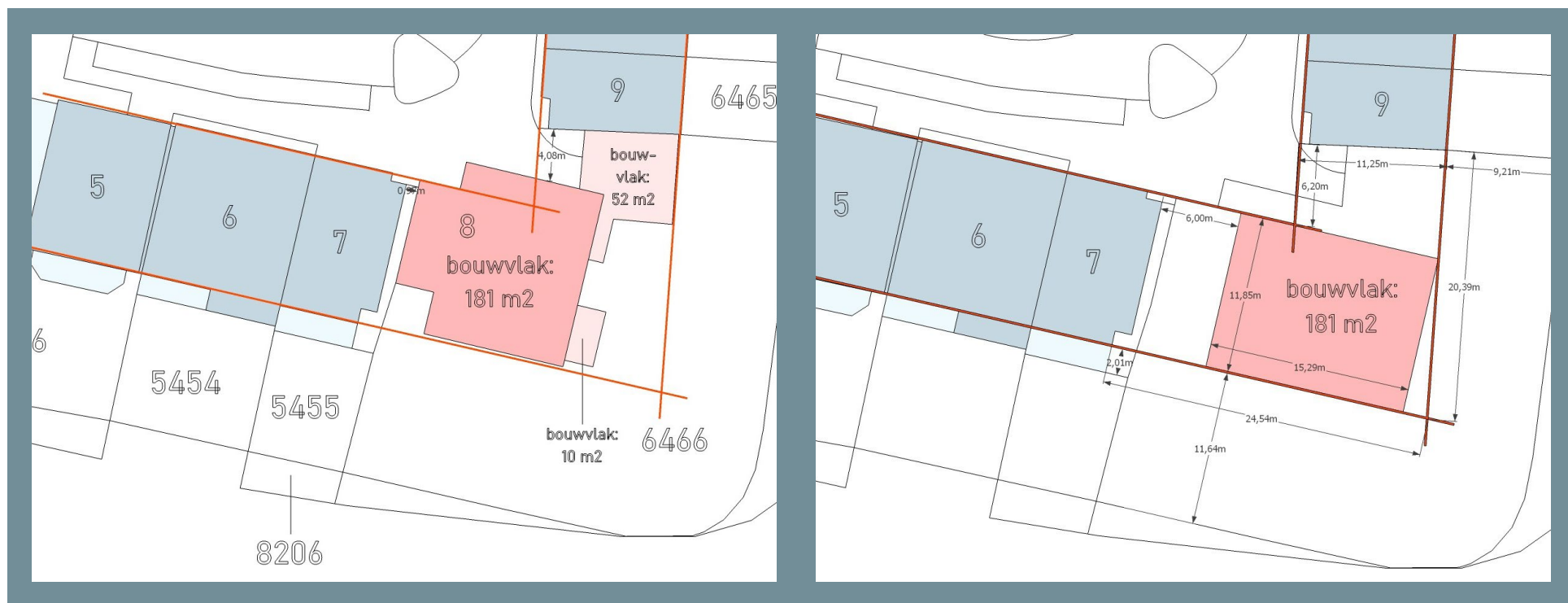


5.4 Overwegingen bij het verplaatsen van het bouwvlak van het hoofdvolume

Wanneer we het bouwvlak verplaatsen om meer lucht in de situatie te krijgen en ook de specifieke hoeksituatie van het pand te verbeteren, dient zich in eerste instantie de vraag aan welke randvoorwaarden hierbij van toepassing zouden kunnen zijn. Het ligt voor de hand de bestaande rooilijnen van de hoofdvolumes van buurpanden als begrenzing te nemen. Dit zowel voor wat betreft de rooilijn van de voor- als achtergevel. De tekening links onder geeft de begrenzingen van het 'zoekgebied' weer.

Het zou mogelijk zijn, uit te gaan van de het volledige bouwvlak van het huidige volume, de 243 m², maar het lijkt ons vanzelfsprekend eerst uit te gaan

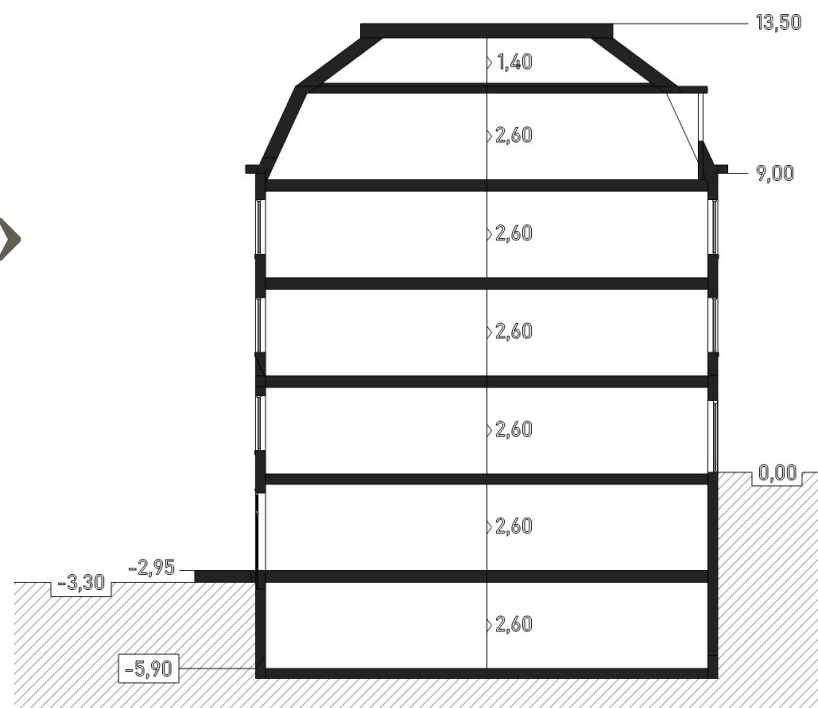
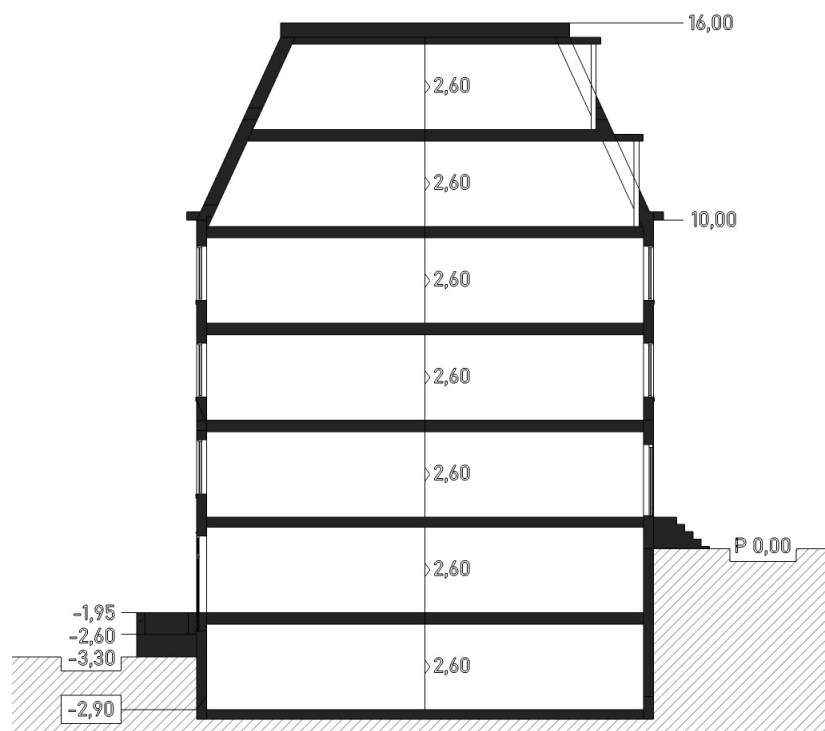
van het bestaande hoofdvolume met zijn bouwvlak van 181 m². Het blijkt dat deze aan beide zijden een mogelijkheid biedt voor een grotere afstand (hier 6 mtr) ten opzichte van de burens, waarmee het hogere bouwvolume zich minder storend zal verhouden tot de buurpanden. Door een grotere afstand tussen nummer 7 en 8 ontstaat ook daar nu mogelijkheid tot doorzicht vanaf het Van Nahuysplein naar de overzijde van de singel. Uitgangspunt hierbij zou wel moeten zijn dat het toegankelijk gebied zich niet uitstrekt tot aan de achtergevelrooilijn omdat daarmee zicht zou ontstaan op de tuinen langs het water. Een zicht dat ook de burens niet zullen appreciëren.

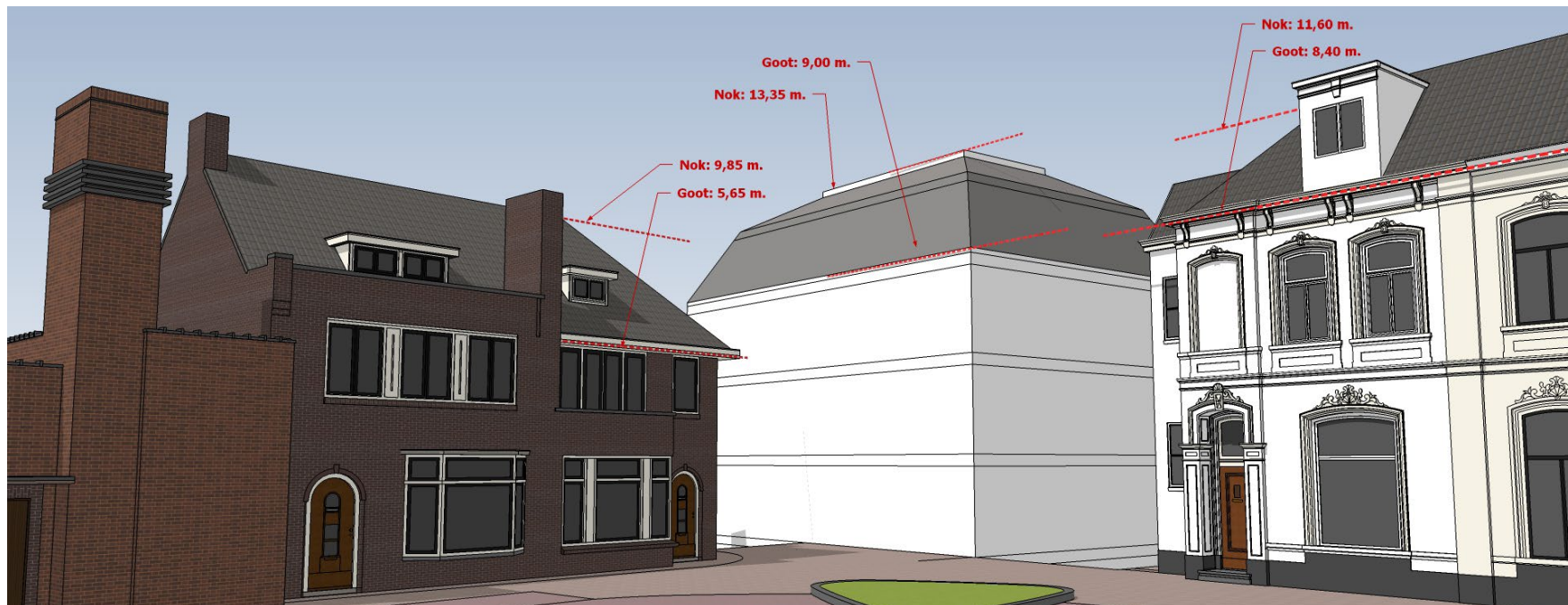


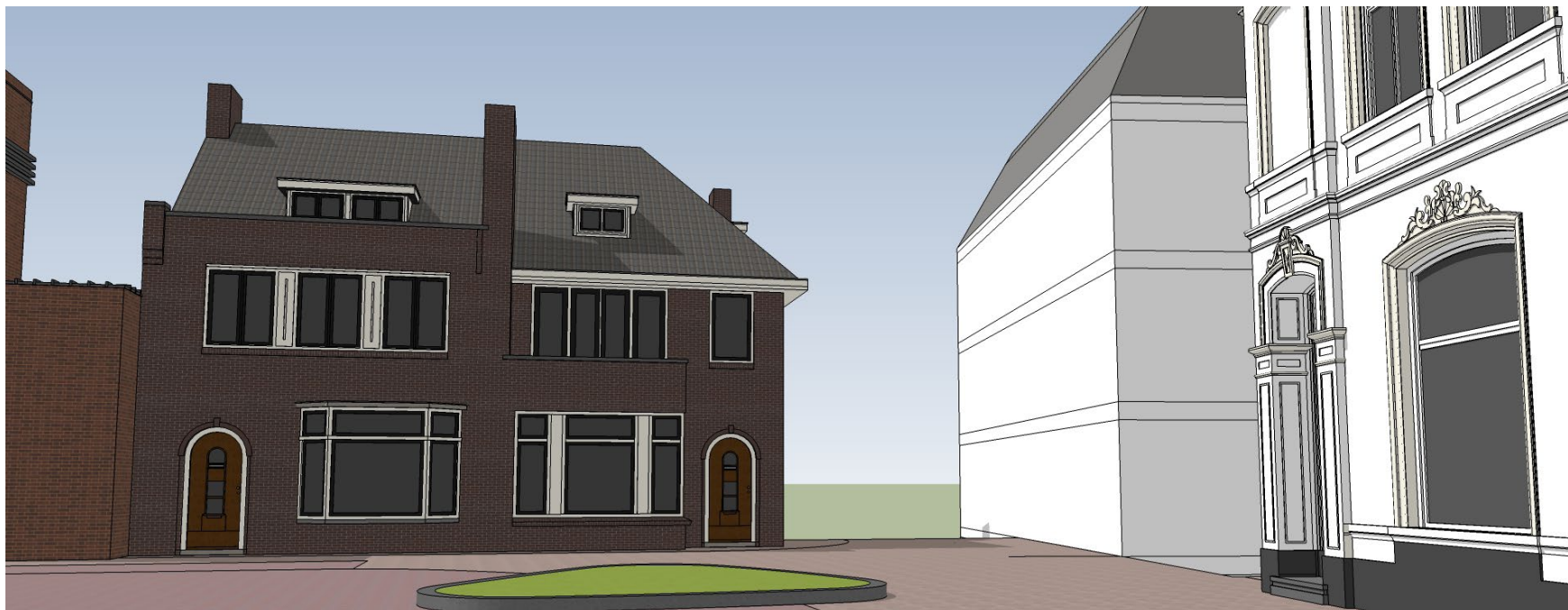
We constateren aanvullend dat het verstandig zou zijn - als afstemming op de omgeving - de kapvorm van het hoofdvolume aan te passen. We geven deze in het 3D-model een mansardevorm waardoor deze visueel minder prominent wordt. We brengen de goothoogte van 10 mtr terug naar 9 mtr. Ook wordt ervoor gekozen de nokhoogte van 16 mtr terug te brengen naar 13,50 mtr. De begane grondverdieping gaat in het model naar maaiveldniveau.

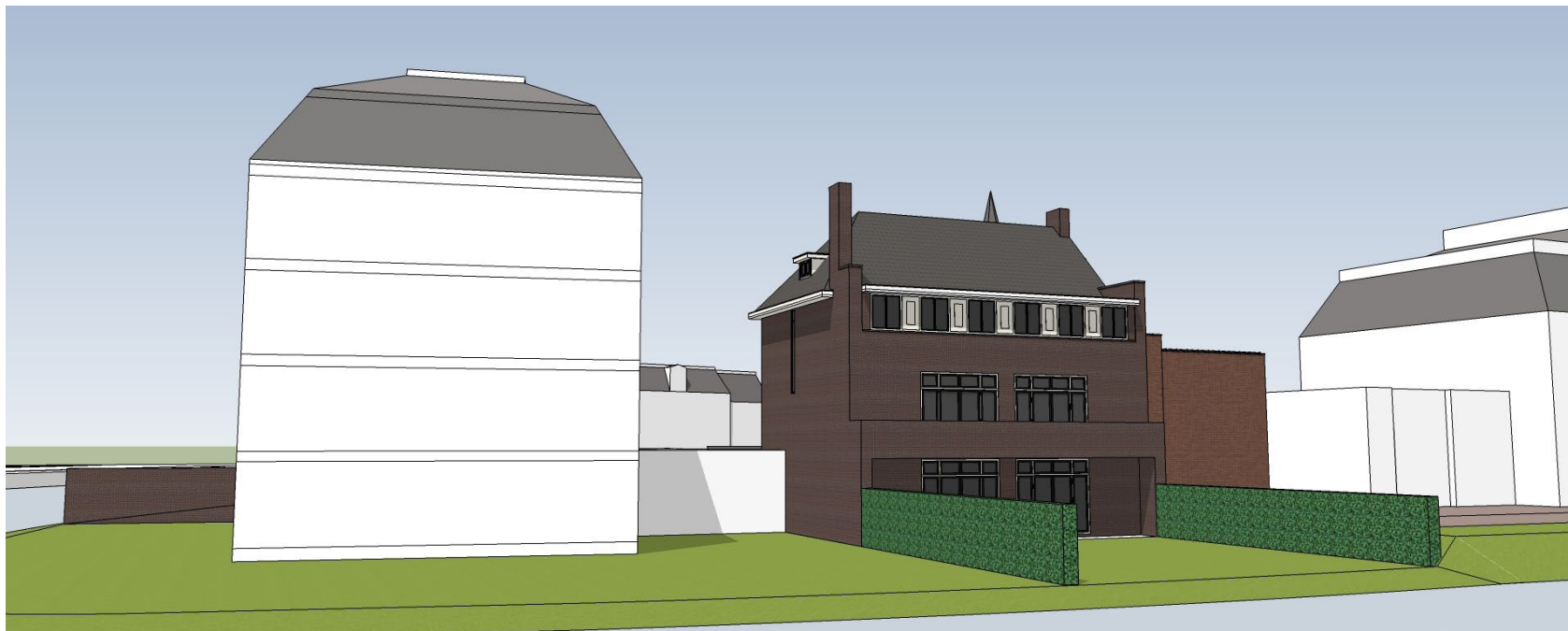
Plaatsen we het model in de bestaande situatie, dan presenteert het bouwvolume zich aanmerkelijk beter in de situatie. Aan de zijde van het Van Nahuysplein ontstaat een duidelijke visuele relatie met de hoogte van de naastliggende neo-classicistische panden, en de hoogtesprong met het pand op nummer 9 is minder problematisch, zeker ook omdat dit pand een hoge sprekende kap heeft.

De doorzichten naar buiten vanaf het van Nahuysplein kunnen - mits goed ingevuld en begeleid door passende architectuur - een waardevolle bijdrage vormen aan de stedenbouwkundige situatie. Bezien we de situatie vanaf de singelzijde, dan valt op dat het bouwvolume fors is, zeker voor wat betreft de aansluiting op nummer 9. Het roept de vraag op of hier met de architectuur geen mogelijkheden zijn om beter aan te sluiten.







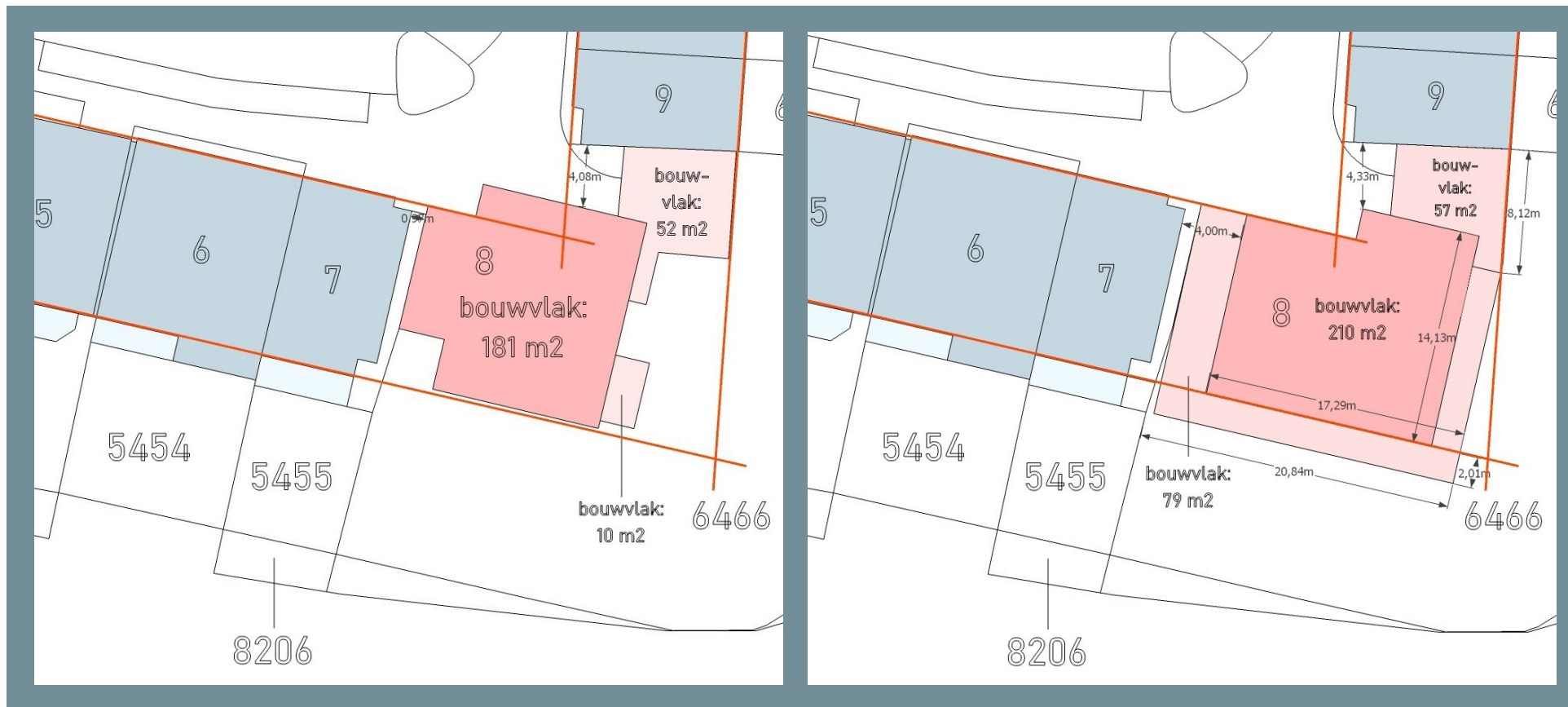


5.5 Verder ‘kneden’ van het hoofdvolume; de sokkel

In het voorgaande zijn we uitgegaan van een bouwvlak van 181 m². Het bouwvlak dat het huidige bestemmingsplan aangeeft, is een bouwvlak van 243 m². Het roept de vraag op wat deze m² betekenen voor het 3D-model. Zetten we dit ‘kloppende’ bouwvlak in het voorgaande model neer, dan constateren we dat dit – uitgaande van een minimale maat van 4 meter tussen Van Nahuysplein 7 en 8 (=identieke maat als op dit moment aanwezig tussen nummer 8

en 9) – en met globaal 6 meter tussen nummer 8 en 9 resulteert in een bouwvlak dat buiten de gestelde rooilijnbegrenzings komt.





In het model dat we toonden in paragraaf 5.4 viel op dat het bouwvolume zich aan de singelzijde als een fors volume presenteert; dit zeker aan de zijde van nummer 9. Mogelijk dat het plaatsen van het hoofdvolume op een sokkel, een verbrede voet op tuinniveau, hier verbetering in aan zou kunnen brengen. De hoogte van het bouwvolume wordt daardoor gebroken. We introduceren daarom een bredere tuinverdieping die aan de zijde van nummer 9 aansluit op de achtergevel van dat pand, vergelijkbaar met de huidige situatie. Voor de aansluiting bij nummer 7 kiezen we in dit model voor een 'uitbouw' die zich relateert aan de diepte van de bestaande tuinuitbouw bij nummer 7.

De hierboven getoonde plattegrond aan de rechter zijde laat dit zien (links is de huidige situatie). Zetten we deze optie in het 3D-model, dan toont zich al een zekere nuancering v.w.b. het aanzicht. Zie hiervoor de navolgende bladzijden, waarop boven steeds het model van paragraaf 5.4 te zien is, met daaronder de optie met sokkel en 4 meter tussen nummer 8 en 9 zoals rechtsboven weergegeven.

Het introduceert aanvullend een vraag met betrekking tot de afstand tussen het gebouw en het pand op nummer 9. Is een 6 meter afstand te versmalen tot een maatvoering van ongeveer 4 meter, de huidige afstand die daar nu op het smalste deel aanwezig is.

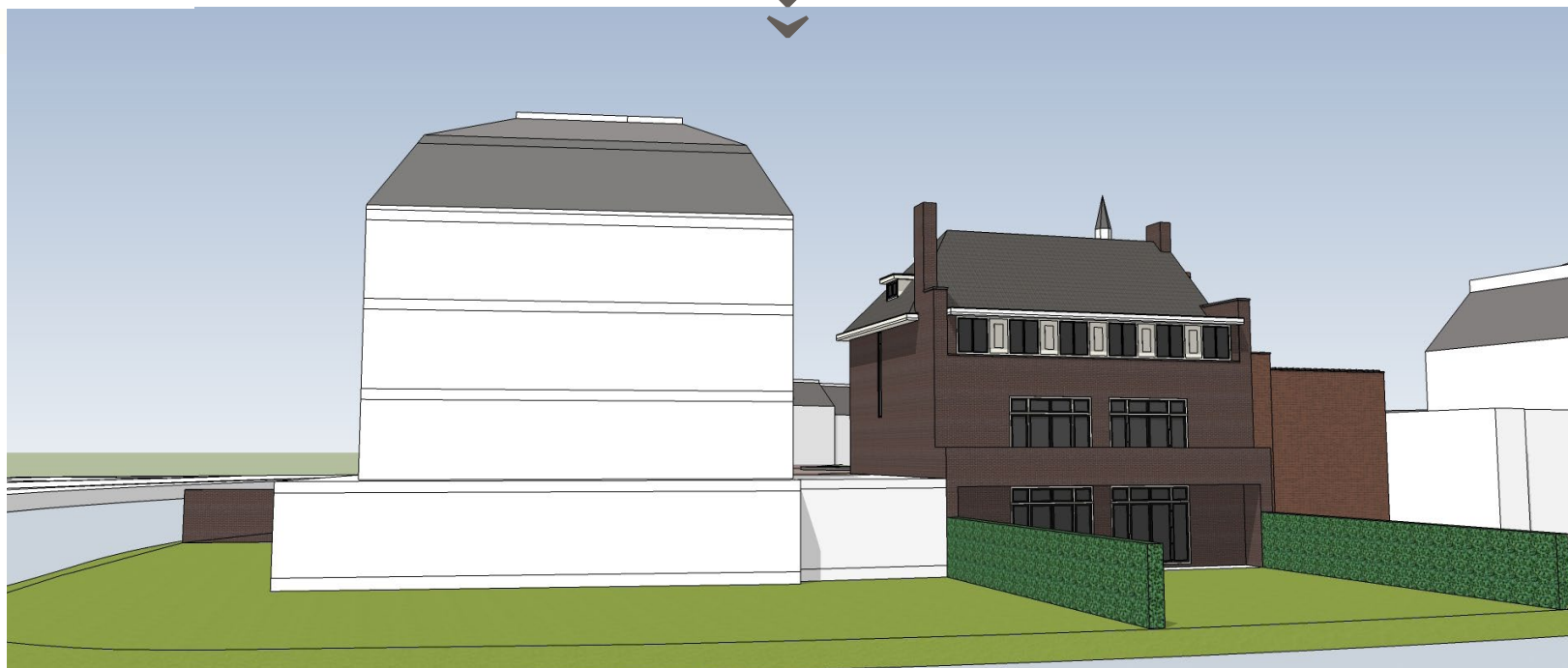




De aansluiting op het buurpand op nummer 7 is in dit nieuwe model versmald van 6 meter (boven) naar 4 meter (beneden). Het model verschaft de indruk dat er hiermee een wat evenwichtiger doorzicht zou kunnen ontstaan. De gevelwand smeedt zich aaneen.



De aansluiting op het buurpand op nummer 9 is in het onderste model op het smalste deel naar 4 meter gebracht. Het volume is hierbij verder 'gekneed' door af te stappen van een rechthoekige plattegrond voor het hoofdvolume. Dit om een passender relatie met nummer 9 te verkrijgen. Het aanbrengen van de sokkel wordt hier ook toe ingezet.



5.6 Wat gevelinvullingen zouden kunnen betekenen

Vanzelfsprekend zijn er nadere modellerings- en volumeschetsen mogelijk om verder te studeren op inpassing. Het voorgaande moet dan ook beschouwd worden als een aanzet tot discussie. Wij menen met de voorgaande paragrafen voldoende handreikingen te bieden voor een gesprek over de vragen uit paragraaf 5.1, in ruime zin:

- **Resulteert het verplaatsen van het bouwvlak uit het bestemmingsplan in een ruimtelijk acceptabeler situatie?**
- **Zijn er mogelijkheden het bouwvolume zodanig te 'kneden' dat de ruimtelijke aansluitingen op de locatie beter worden en dat er een betere stedenbouwkundige situatie ontstaat?**
- **Wat zijn hierbij de limieten v.w.b. tussenruimtes tussen het bouwvolume en de buurpanden?**

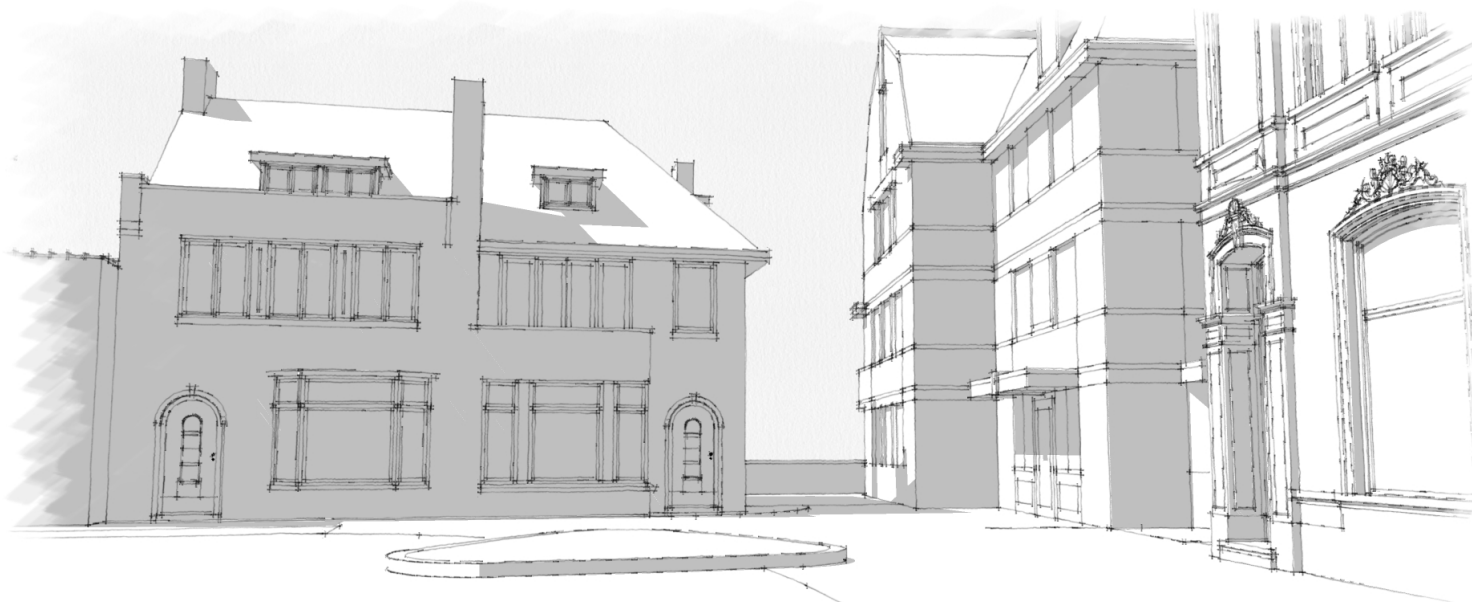
In deze paragraaf 5.6 introduceren we een schetsmatige interpretatie van de bouwvolumes, uitgaande van de twee architectuurstijlen in de omgeving. Dit steeds per pagina boven elkaar geplaatst. We introduceren deze niet ten behoeve van een definitieve aansturing v.w.b. architectonische invulling.

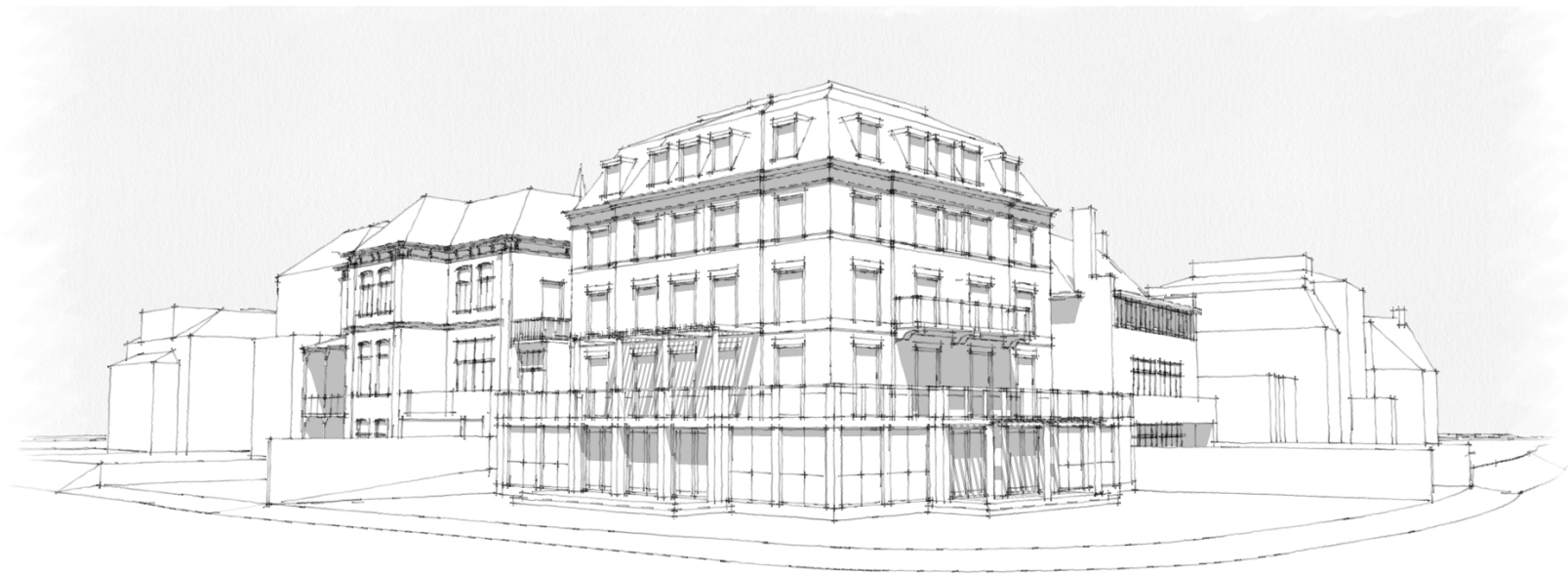
Daartoe vormt de welstandsnota die stelt dat historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron voor de architectuur dienen te vormen, maar dat een eigentijdse vormgeving hierbij niet uitgesloten is, het uitgangspunt. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 van deze rapportage vanuit cultuurhistorische optiek adviezen opgesteld t.b.v. architectuur op de locatie.

Wél willen we de schetsen tonen, opdat de lezer een impressie krijgt van maat en schaal. Dit in de wetenschap dat abstracte volumemodellen over het algemeen slechts beperkt inzicht verschaffen voor wat betreft maatvoeringen en de relatie tussen oud en nieuw. We hebben in de schetsen als tussenmaat tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing steeds de minimale maat van 4 meter aangehouden. Tevens is het hoofdvolume ook hier v.w.b. de plattegrond 'gekneden' om de visuele relatie tussen Van Nahuysplein 9 en 8 te verbeteren.















[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
donderdag 8 februari 2024 15:13

Aan:

[REDACTED] De Bruin Architecten

Onderwerp:

Geaccepteerd: Overleg Van Nahuysplein 8

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 12:20
Aan: [REDACTED] De Bruin Architecten; Resido Vastgoed
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,
Voor mij blijft dan woensdag 6 maart om 14:00 uur over.
Zullen we dan afspreken?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:23
Aan: [REDACTED] De Bruin Architecten ; Resido Vastgoed
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,
Maandag 4 maart kan ik niet op het genoemde tijdstip; de overige opties zijn wel mogelijk voor mij.
Het overleg zou bij ons op kantoor kunnen.
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[REDACTED] www.hetoversticht.nl

Van [REDACTED] e Bruin Architecten [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:13

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste allen,

Graag plan ik namens [REDACTED] en [REDACTED] een afspraak met betrekking tot het project van Nahuysplein 8 in Zwolle.

Dit mag bij ons op kantoor, maar op het Stads kantoor is ook prima. Graag uw voorkeur.

Opties:

Maandag 4 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Dinsdag 5 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Woensdag 6 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Donderdag 7 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Ik hoor graag welke van bovenstaande opties u allen schikt.

Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA



telefoon : [REDACTED]

internet : [REDACTED]

e-mail [REDACTED]

Op alle opdrachten wordt de [DNR 2011](#) van toepassing.

In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.

Onze privacy policy vindt u [hier](#).

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:17
Aan: [REDACTED] De Bruin Architecten [REDACTED] Resido
Vastgoed
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,
Wat mij betreft akkoord.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] De Bruin Architecten
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 13:57
Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle
Beste [REDACTED]
Voor [REDACTED] is dit geen probleem.
@allen; Allen akkoord 6 maart om 16.00 uur locatie Het Oversticht?
Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA



telefoon [REDACTED]
internet [REDACTED]
e-mail : [REDACTED]

Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.
In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.
Onze privacy policy vindt u [hier](#).

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 13:53
Aan: [REDACTED]

De Bruin Architecte Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle
6 maart lukt me niet om 14.00 uur. Ik kan vanaf 16.00 uur. Is dat ook mogelijk?
Groet

Van:

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 12:20

Aan: De Bruin Architecte

Resido Vastgoed <info@resido.nl>

CC:

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle
Beste mensen,
Voor mij blijft dan woensdag 6 maart om 14:00 uur over.
Zullen we dan afspreken?



met vriendelijke groet

Zwolle

adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:23

Aan: Resido Vastgoed
<info@resido.nl>

CC:

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,
Maandag 4 maart kan ik niet op het genoemde tijdstip; de overige opties zijn wel mogelijk voor mij.
Het overleg zou bij ons op kantoor kunnen.
Met vriendelijke groet,

adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

www.hetoversticht.nl

Van: [REDACTED] De Bruin Architecten [REDACTED]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:13

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste allen,

Graag plan ik namens [REDACTED] een afspraak met betrekking tot het project van Nahuysplein 8 in Zwolle.

Dit mag bij ons op kantoor, maar op het Stadskantoor is ook prima. Graag uw voorkeur.

Opties:

Maandag 4 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Dinsdag 5 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Woensdag 6 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Donderdag 7 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Ik hoor graag welke van bovenstaande opties u allen schikt.

Met vriendelijke groet,

DE BRUIN ARCHITECTEN BV BNA



telefoon [REDACTED]

internet : [REDACTED]

e-mail : [REDACTED]

Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.

In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.

Onze privacy policy vindt u [hier](#).

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:59
Aan: [REDACTED]; Resido
Vastgoed
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Prima.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] De Bruin Architecten
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:57
Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle
Fijn, dank!
Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA



telefoon [REDACTED]
internet [REDACTED]
e-mail : [REDACTED]

Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.
In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.
Onze privacy policy vindt u [hier](#).

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:47
Aan: [REDACTED] De Bruin Architecten [REDACTED]
[REDACTED] Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle
Prima!
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[REDACTED] www.hetoversticht.nl

Van: [REDACTED] De Bruin Architecten [REDACTED]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:45

Aan: [REDACTED]

[REDACTED] Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste allen,

Bedankt voor jullie snelle reacties.

Bij ons op kantoor is ook prima hoor [REDACTED] als de rest akkoord is?

Woensdag 6 maart om 16.00 uur locatie de Bruin Architecten

Als [REDACTED] ok akkoord is, zal ik jullie alleen een outlook uitnodiging sturen.

Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA



telefoon [REDACTED]
interne [REDACTED]
e-mail [REDACTED]

Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.

In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.

Onze privacy policy vindt u [hier](#).

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 14:17

Aan: [REDACTED] e Bruin Architecten [REDACTED]

[REDACTED]; Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,

Wat mij betreft akkoord.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 13:57

Aan: [redacted]

[redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste [redacted]

Voor [redacted] is dit geen probleem.

@allen; Allen akkoord 6 maart om 16.00 uur locatie Het Oversticht?

Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA



telefoon [redacted]

internet [redacted]

e-mail : [redacted]

Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.

In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.

Onze privacy policy vindt u [hier](#).

Van: [redacted] >

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 13:53

Aan: [redacted]

[redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

6 maart lukt me niet om 14.00 uur. Ik kan vanaf 16.00 uur. Is dat ook mogelijk?

Groet [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 12:20

Aan: [redacted]

[redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,

Voor mij blijft dan woensdag 6 maart om 14:00 uur over.

Zullen we dan afspreken?



Zwolle

[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:23

Aan: [redacted] Resido Vastgoed

<info@resido.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste mensen,

Maandag 4 maart kan ik niet op het genoemde tijdstip; de overige opties zijn wel mogelijk voor mij.

Het overleg zou bij ons op kantoor kunnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] www.hetoversticht.nl

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 10:13

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: afspraak mbt Nahuysplein 8 Zwolle

Beste allen,

Graag plan ik namens [redacted] [redacted] een afspraak met betrekking tot het project van Nahuysplein 8 in Zwolle.

Dit mag bij ons op kantoor, maar op het Stadskantoor is ook prima. Graag uw voorkeur.

Opties:

Maandag 4 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Dinsdag 5 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

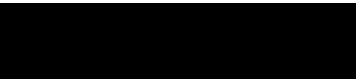
Woensdag 6 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Donderdag 7 maart 14.00 uur -> locatie nog nader te bepalen

Ik hoor graag welke van bovenstaande opties u allen schikt.

Met vriendelijke groet,

DE **BRUIN** ARCHITECTEN BV BNA





telefo
intern
e-mail



Op alle opdrachten met zakelijke opdrachtgevers is de [DNR 2011](#) van toepassing.

In afwijking van het voorgaande is bij particuliere opdrachtgevers de [CR 2013](#) van toepassing.

Onze privacy policy vindt u [hier](#).

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 juni 2024 08:16
Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed; [REDACTED] [REDACTED] | VersteeghHofman
Architecten
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Best [REDACTED]
Helaas kan ik op de genoemde tijdstippen niet aanwezig zijn.
Maandag 8 juli in de morgen en 10 juli heb ik wel ruimte in mijn agenda.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 juni 2024 08:30
Aan: Resido Vastgoed ; [REDACTED] [REDACTED] | VersteeghHofman Architecten
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8
Goedemorgen,
Op de genoemde momenten kan ik helaas niet. Wel donderdag 4 juli een half uur later, dus vanaf 11:30 uur.
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[REDACTED] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: donderdag 20 juni 2024 12:24
Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste ,

Wij zouden graag weer afspreken mbt de herontwikkeling aan het van Nahuysplein 8. Zouden jullie je beschikbaarheid door willen geven op onderstaande momenten? In ieder geval kunnen Tim en wij op deze momenten. We spreken dan bij voorkeur bij Tim af.

- Dinsdag 2 juli: 9:00 uur
- Woensdag 3 juli: 9:00 uur
- Donderdag 4 juli: 11:00 uur

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijk groet,

Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 15:49
Aan: Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Dag [REDACTED]
Ik het tijdstip gereserveerd.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 15:00
Aan: [REDACTED] | VersteeghHofman Architecten
Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8
Beste [REDACTED]
Kan jij op het tijdstip op 8 juli?
Wil de rest dit moment even vasthouden in de agenda?
Alvast dank,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag, juni 24, 2024 1:34 PM
Aan: [REDACTED] esido Vastgoed <info@resido.nl>; [REDACTED]
[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8
In reactie op de voorstellen van [REDACTED]
8 juli zou ik 's morgens tussen half 11 en 12 uur kunnen. 10 juli kan ik de hele dag niet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] www.hetoversticht.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 24 juni 2024 08:16

Aan: [redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [redacted]

Helaas kan ik op de genoemde tijdstippen niet aanwezig zijn.

Maandag 8 juli in de morgen en 10 juli heb ik wel ruimte in mijn agenda.

 met vriendelijke groet 

[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 juni 2024 08:30

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Goedemorgen,

Op de genoemde momenten kan ik helaas niet. Wel donderdag 4 juli een half uur later, dus vanaf 11:30 uur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 20 juni 2024 12:24

Aan: [REDACTED]

[REDACTED] | VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]

Wij zouden graag weer afspreken mbt de herontwikkeling aan het van Nahuysplein 8. Zouden jullie je beschikbaarheid door willen geven op onderstaande momenten? In ieder geval kunnen Tim en wij op deze momenten. We spreken dan bij voorkeur bij [REDACTED] af.

- Dinsdag 2 juli: 9:00 uur
- Woensdag 3 juli: 9:00 uur
- Donderdag 4 juli: 11:00 uur

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijk groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 13:59
Aan: [REDACTED] esido Vastgoed; [REDACTED] VersteeghHofman
Architecten
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste mensen,
Helaas kan ik op deze tijdstippen niet fysiek.
Is het mogelijk om op een maandag of een woensdag af te spreken?
Via Teams kan wat mij betreft wel:

- 9 juli, 9:00 tot 11:00 uur
- 11 juli, 11:30 tot 14:30 uur
- 16 juli, 8:30 tot 11:00 uur
- 18 juli, 8:30 tot 12:00 uur



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 13:19
Aan: Resido Vastgoed [REDACTED] VersteeghHofman Architecten
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Bij deze:

- 9 juli, 9:00 tot 14:30 uur
- 11 juli, 11:30 tot 14:30 uur
- 12 juli, 10:00 tot 12:30 uur
- 16 juli, 8:30 tot 11:00 uur
- 18 juli, 8:30 tot 12:00 uur
- 19 juli, hele dag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

bus 531 / 8000 AM Zwolle

www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 13:12

Aan: [REDACTED]

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Zou jij enkele voorstellen willen doen [REDACTED] Bij voorkeur niet te ver in de tijd. Alvast dank

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: Tuesday, July 2, 2024 12:59:33 PM

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [REDACTED]

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Inmiddels kan ik 8 juli niet meer. Had het moment niet gereserveerd.

Voor de andere afspraak is het ook heel lastig om een ander moment te zoeken. (Is met [REDACTED] en die werkt maar twee dagen voor de gemeente Zwolle.)

Excuus, maar we moeten dus op zoek naar een ander moment.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 15:00

Aan: [REDACTED]

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]

Kan jij op het tijdstip op 8 juli?

Wil de rest dit moment even vasthouden in de agenda?

Alvast dank,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.
[REDACTED]



Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] >

Verzonden: maandag, juni 24, 2024 1:34 PM

Aan: [redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

In reactie op de voorstellen van [redacted]

8 juli zou ik 's morgens tussen half 11 en 12 uur kunnen. 10 juli kan ik de hele dag niet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] | www.hetoversticht.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 24 juni 2024 08:16

Aan: [redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [redacted]

Helaas kan ik op de genoemde tijdstippen niet aanwezig zijn.

Maandag 8 juli in de morgen en 10 juli heb ik wel ruimte in mijn agenda.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]

adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 juni 2024 08:30

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Goedemorgen,

Op de genoemde momenten kan ik helaas niet. Wel donderdag 4 juli een half uur later, dus vanaf 11:30 uur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
waliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 20 juni 2024 12:24

Aan: [redacted]

[redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Best [redacted]

Wij zouden graag weer afspreken mbt de herontwikkeling aan het van Nahuysplein 8. Zouden jullie je beschikbaarheid door willen geven op onderstaande momenten? In ieder geval kunnen Tim en wij op deze momenten. We spreken dan bij voorkeur bij [redacted] af.

- Dinsdag 2 juli: 9:00 uur
- Woensdag 3 juli: 9:00 uur
- Donderdag 4 juli: 11:00 uur

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijk groet,

[redacted]
Resido Vastgoed B.V.

[redacted]
info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 4 juli 2024 07:45
Aan: Resido Vastgoed; [REDACTED] | VersteeghHofman
Architecten
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]
Ik heb de volgende mogelijkheden om fysiek aanwezig te zijn.
22 juli in de ochtend
24 juli
29 juli in de ochtend
31 juli
Graag wel zo snel mogelijk reageren want mijn agenda loopt ook weer vol.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 14:19
Aan: [REDACTED] | VersteeghHofman Architecten
Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED] (en anderen)
Als het even mogelijk is zou ik graag fysiek afspreken voor dit project in deze fase. Zou jij wellicht een aantal voorstellen willen doen dat jij kan?
Alvast dank,
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\].nl](#)>

Verzonden: dinsdag, juli 2, 2024 1:59 PM

Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [REDACTED]

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste mensen,
Helaas kan ik op deze tijdstippen niet fysiek.
Is het mogelijk om op een maandag of een woensdag af te spreken?
Via Teams kan wat mij betreft wel:

- 9 juli, 9:00 tot 11:00 uur
- 11 juli, 11:30 tot 14:30 uur
- 16 juli, 8:30 tot 11:00 uur
- 18 juli, 8:30 tot 12:00 uur



met vriendelijke groet

Zwolle

adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 13:19

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Bij deze:

- 9 juli, 9:00 tot 14:30 uur
- 11 juli, 11:30 tot 14:30 uur
- 12 juli, 10:00 tot 12:30 uur
- 16 juli, 8:30 tot 11:00 uur
- 18 juli, 8:30 tot 12:00 uur
- 19 juli, hele dag

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 13:12

Aan: [redacted]

[redacted] VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Zou jij enkele voorstellen willen doen [redacted] Bij voorkeur niet te ver in de tijd. Alvast dank

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted]

Verzonden: Tuesday, July 2, 2024 12:59:33 PM

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

[redacted] VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Inmiddels kan ik 8 juli niet meer. Had het moment niet gereserveerd.

Voor de andere afspraak is het ook heel lastig om een ander moment te zoeken. (Is met [redacted] en die werkt maar twee dagen voor de gemeente Zwolle.)

Excuus, maar we moeten dus op zoek naar een ander moment.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[redacted] www.hetoversticht.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 15:00

Aan: [redacted]

[redacted] VersteeghHofman Architecten [redacted]

Onderwerp: Re: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [redacted]

Kan jij op het tijdstip op 8 juli?

Wil de rest dit moment even vasthouden in de agenda?

Alvast dank,

[redacted] v.
[redacted]

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag, juni 24, 2024 1:34 PM

Aan: [redacted] Resido Vastgoed <info@resido.nl>; [redacted]

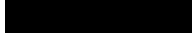
Onderwerp: RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

In reactie op de voorstellen van [redacted]

8 juli zou ik 's morgens tussen half 11 en 12 uur kunnen. 10 juli kan ik de hele dag niet.

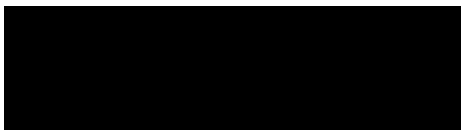
Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit, architect

Van: **Verzonden:** maandag 24 juni 2024 08:16**Aan:**  Resido Vastgoed <info@resido.nl>;  VersteeghHofman Architecten **Onderwerp:** RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8Best 

Helaas kan ik op de genoemde tijdstippen niet aanwezig zijn.

Maandag 8 juli in de morgen en 10 juli heb ik wel ruimte in mijn agenda.

 met vriendelijke groet 
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorieGemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle*Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: **Verzonden:** vrijdag 21 juni 2024 08:30**Aan:** Resido Vastgoed <info@resido.nl>;  | VersteeghHofman Architecten **Onderwerp:** RE: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Goedemorgen,

Op de genoemde momenten kan ik helaas niet. Wel donderdag 4 juli een half uur later, dus vanaf 11:30 uur.

Met vriendelijke groet,


adviseur omgevingskwaliteit, architect

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 20 juni 2024 12:24

Aan: [REDACTED]

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]

Onderwerp: Voorstel overleg over de herontwikkeling van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED],

Wij zouden graag weer afspreken mbt de herontwikkeling aan het van Nahuysplein 8. Zouden jullie je beschikbaarheid door willen geven op onderstaande momenten? In ieder geval kunnen Tim en wij op deze momenten. We spreken dan bij voorkeur bij [REDACTED] af.

- Dinsdag 2 juli: 9:00 uur
- Woensdag 3 juli: 9:00 uur
- Donderdag 4 juli: 11:00 uur

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijk groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van:

Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

[REDACTED] 1:17

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten

Geaccepteerd: FW: Van Nahuysplein

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
maandag 8 juli 2024 11:15

Aan:

[REDACTED] VersteeghHofman Architecten

Onderwerp:

Geaccepteerd: FW: Van Nahuysplein

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 15:38
Aan: Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Da [REDACTED]
De komende 2 dinsdagmorgens om 11:30 uur staan bij ons open voor overleg. Daarna kunnen vanwege vakantie bij het Oversticht vanaf 20 augustus ook weer afspraken worden ingepland volgens mij .
Dat gaat via Teams.
Graag ontvang ik van jou de emailadressen van de mensen die jij hierbij wil hebben.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 09:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle
Goedemorgen [REDACTED]
Zou jij ons een overzichtje willen sturen van aanstaande vergaderingen van het monumentenspreekuur op dinsdag?
Daar zouden we dan het ontwerp voor het van Nahuysplein in bespreken, naar ik meen.
Ik verneem graag van je.
Vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: FlexusAWC; voorstel reductie kosten onderzoek van Nahuysplein
Bijlagen: brf 210618_offerte van Nahuysplein Zwolle_extr.pdf

Goedemorgen [REDACTED]

Met jullie beiden is de casus aan van Nahuysplein 8 eerder besproken. In de bijlage treffen jullie het plan van aanpak aan van Flexus. Met dit onderzoek willen we gezamenlijk de randvoorwaarden definiëren om het bestaande pand te vervangen voor een passende nieuwbouw ontwikkeling.

Zoals telefonisch met [REDACTED] besproken, is het gewenst om stedenbouwkundig ook iemand mee te laten kijken. Willen jullie dat afstemmen, of moeten wij daar zelf even contact voor leggen?

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 juli 2024 09:31
Aan: Resido Vastgoed
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]
Op 3 september om 11:30 uur is er ook een overleg.
Als je daar gebruik van wilt maken dan hoor ik het graag.
Wil je de emailadressen dan ook even doorgeven?



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 17:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle
Dag [REDACTED]
Is er op 3 september ook een overleg?
Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: donderdag, 18 juli 2024 om 15:37
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]
De komende 2 dinsdagmorgens om 11:30 uur staan bij ons open voor overleg. Daarna kunnen vanwege vakantie bij het Oversticht vanaf 20 augustus ook weer afspraken worden ingepland volgens mij .

Dat gaat via Teams.

Graag ontvang ik van jou de emailadressen van de mensen die jij hierbij wil hebben.



met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
[Redacted]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 18 juli 2024 09:57

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [Redacted]

Zou jij ons een overzichtje willen sturen van aanstaande vergaderingen van het monumentensprekuren op dinsdag?

Daar zouden we dan het ontwerp voor het van Nahuysplein in bespreken, naar ik meen.

Ik verneem graag van je.

Vriendelijke groet,

[Redacted]

Resido Vastgoed B.V.

[Redacted]

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van:

Aan:

[VersteeghHofman Architecten](#)

[Resido Vastgoed](#); [\[redacted\]](#) [↓](#)

Onderwerp:

Overleg van Nahuysplein 8

Microsoft Teams Heeft u hulp nodig? <<https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nl-NL>>

Nu deelnemen aan de vergadering <<https://teams.microsoft.com/l/meetup->

Vergadering-id: [\[redacted\]](#)

Wachtwoordcode [\[redacted\]](#)

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: [\[redacted\]](#)

Video-id: [\[redacted\]](#)

Meer informatie [\[redacted\]](#)

Voor organisatoren: Vergaderopties <[https://teams.microsoft.com/meetingOptions/?organizerId=\[redacted\]](https://teams.microsoft.com/meetingOptions/?organizerId=[redacted])

[\[redacted\]](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 augustus 2024 16:10
Aan: Resido Vastgoed
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]
Welke dinsdagmiddagen kunnen jullie om 11:30 uur in september?
Stuur deze ook even door aan [REDACTED] dan plant hij een afspraak in.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

[Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed](#)
[Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle](#)
[Bezoekadres: Lübeckplein 2](#)



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed
Verzonden: dinsdag 13 augustus 2024 15:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle
Goedemiddag [REDACTED]
Wanneer zouden we kunnen afspreken dat [REDACTED] er ook bij is?
Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.
[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: maandag, 5 augustus 2024 om 14:06
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]
Dan is [REDACTED] niet aanwezig.

Die moet er wel bij zijn.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: maandag 5 augustus 2024 11:35

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentensprekkuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [redacted]

De eerdere optie van 20 augustus is, is daar nog wel voldoende opkomst voor eventueel?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Resido Vastgoed B.V.

[redacted]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [redacted]

Datum: maandag, 5 augustus 2024 om 11:02

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentensprekkuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [redacted]

Ik krijg allemaal afmeldingen voor deze datum.

Zullen we een week later, zelfde tijd proberen?



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 16:00

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Graag [Redacted]

Groet

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [Redacted]

Verzonden: Thursday, August 1, 2024 3:57:06 PM

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [Redacted]

Voor zover ik kan zien wel.

Zal ik die datum inplannen?



met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]

[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](#)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

[Redacted]



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 08:39

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [Redacted]

Hebben jullie op 27 augustus ook een overleg waar nog plaats is?

Alvast dank.

Vriendelijke groet,

[Redacted]

Resido Vastgoed B.V.

[Redacted]

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [redacted]

Datum: donderdag, 18 juli 2024 om 15:37

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [redacted]

De komende 2 dinsdagmorgens om 11:30 uur staan bij ons open voor overleg. Daarna kunnen vanwege vakantie bij het Oversticht vanaf 20 augustus ook weer afspraken worden ingepland volgens mij .

Dat gaat via Teams.

Graag ontvang ik van jou de emailadressen van de mensen die jij hierbij wil hebben.



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
[adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie](mailto:adviseur.monumentenzorg@cultuurhistorie.nl)

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 18 juli 2024 09:57

Aan: [redacted] >

Onderwerp: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [redacted]

Zou jij ons een overzichtje willen sturen van aanstaande vergaderingen van het monumentenspreekuur op dinsdag?

Daar zouden we dan het ontwerp voor het van Nahuysplein in bespreken, naar ik meen.

Ik verneem graag van je.

Vriendelijke groet,

[redacted] v.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



1

Datum	3 september		Aanwezig	
Betreft	Vooroverleg			
Notulen	Verslag / besluiten			

Van Nahuysplein 8

- Zie verslag

Besluiten:

- Geen eerst planaanpassing maar men is positief

Acties:

- past plan aan

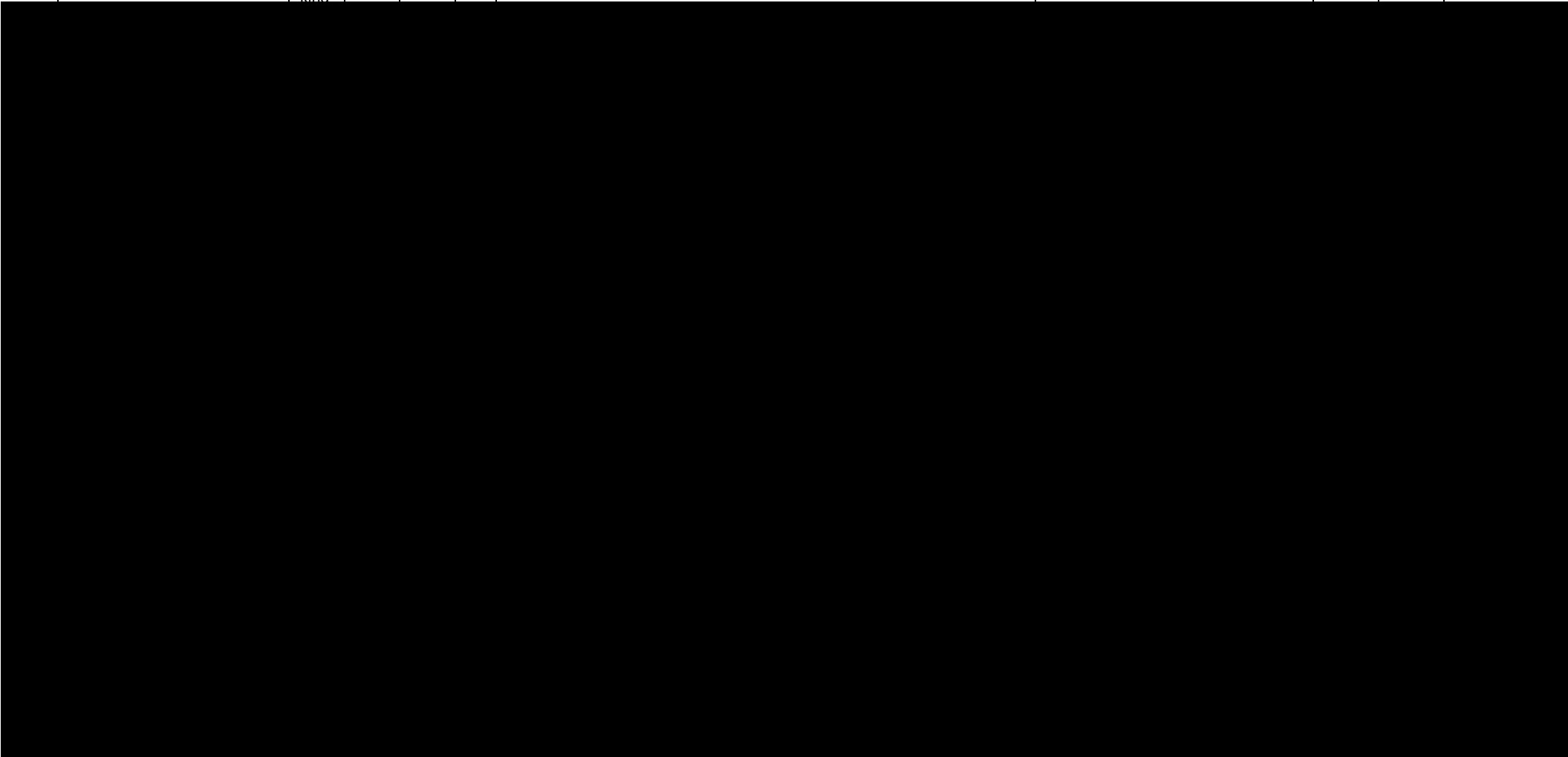
Datum	3 september 2024		Aanwezig	
Betreft	Wekelijks welstandsoverleg			
Notulen	Intern verslag / besluiten			

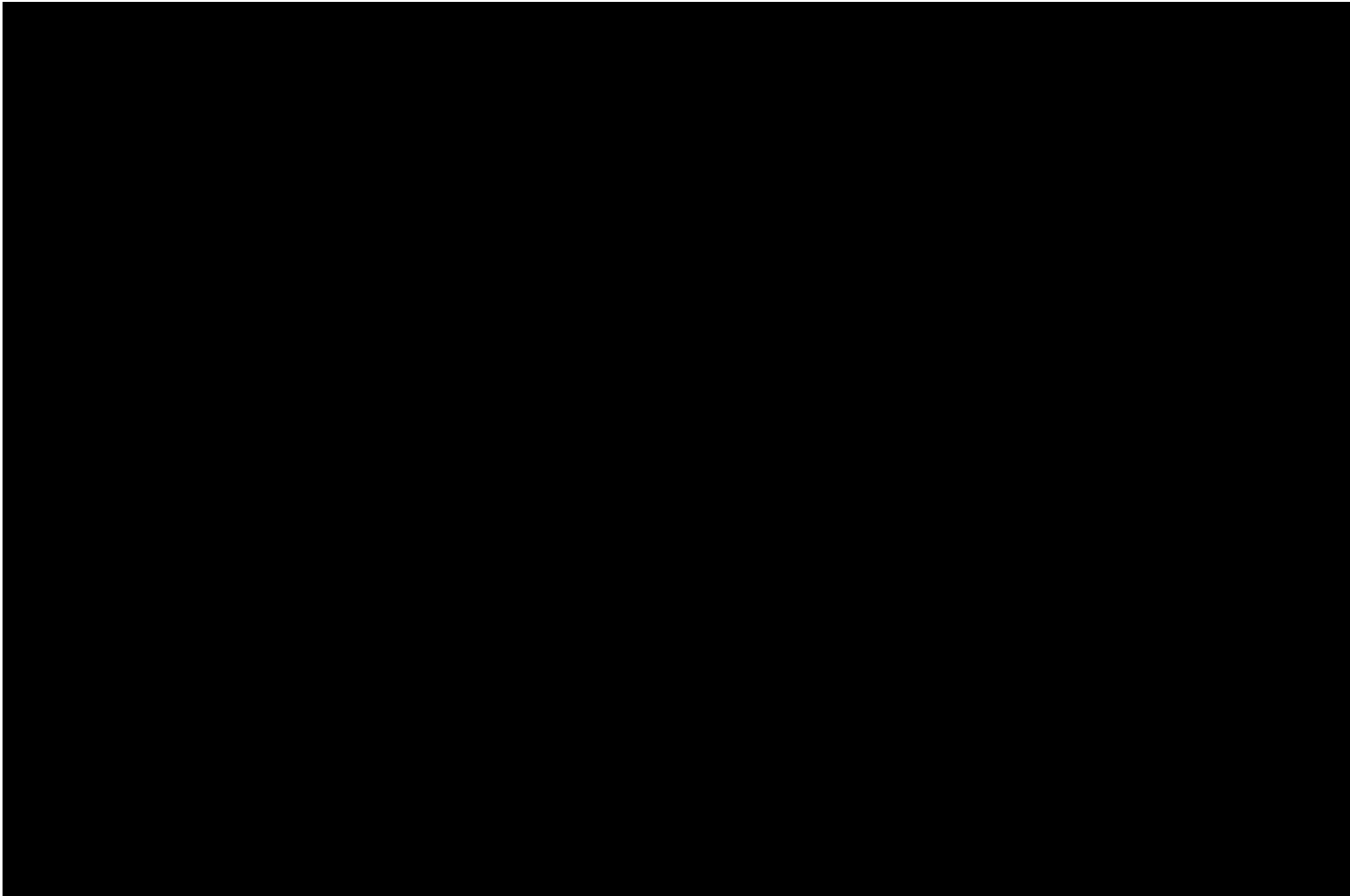
[REDACTED]

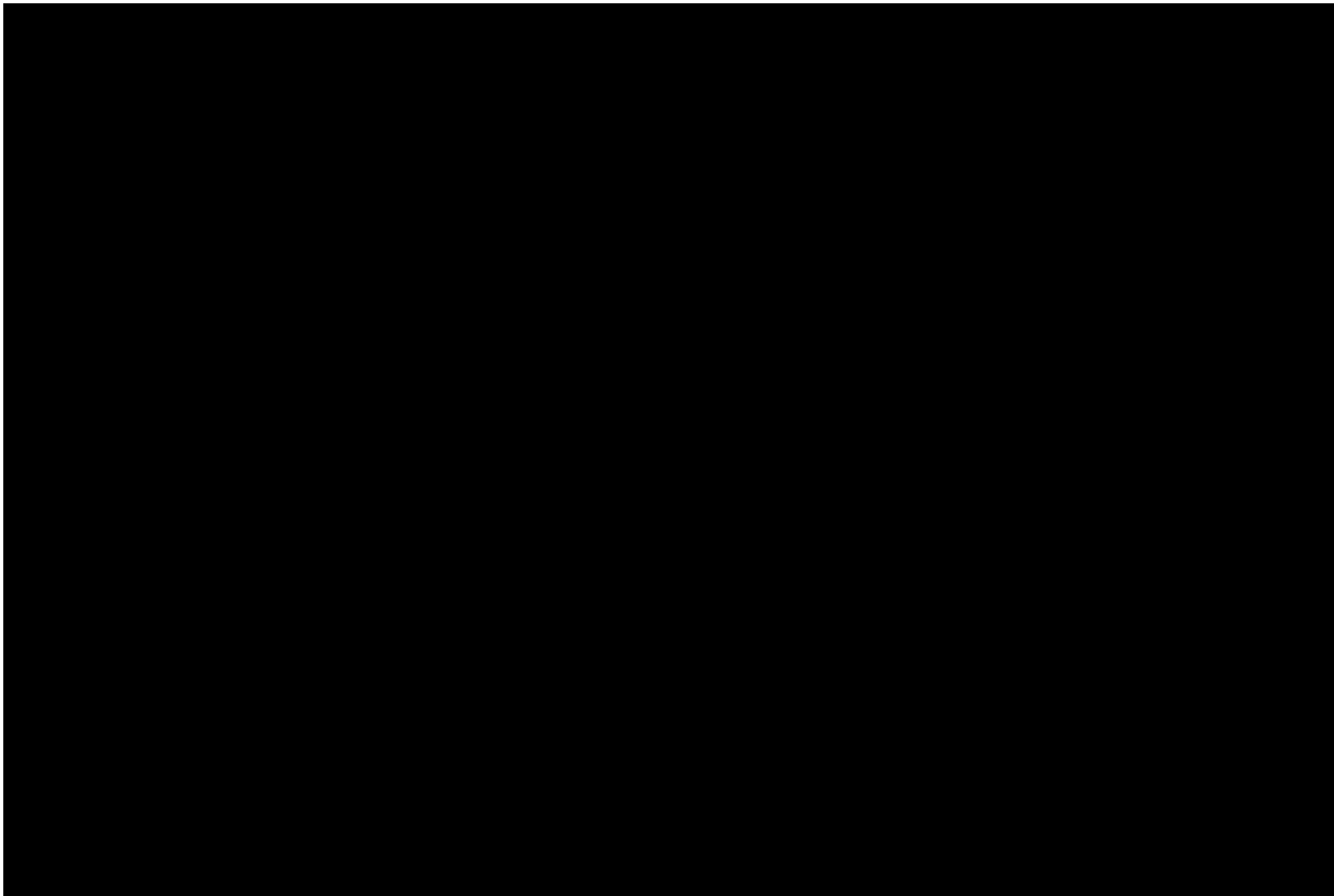
[REDACTED]

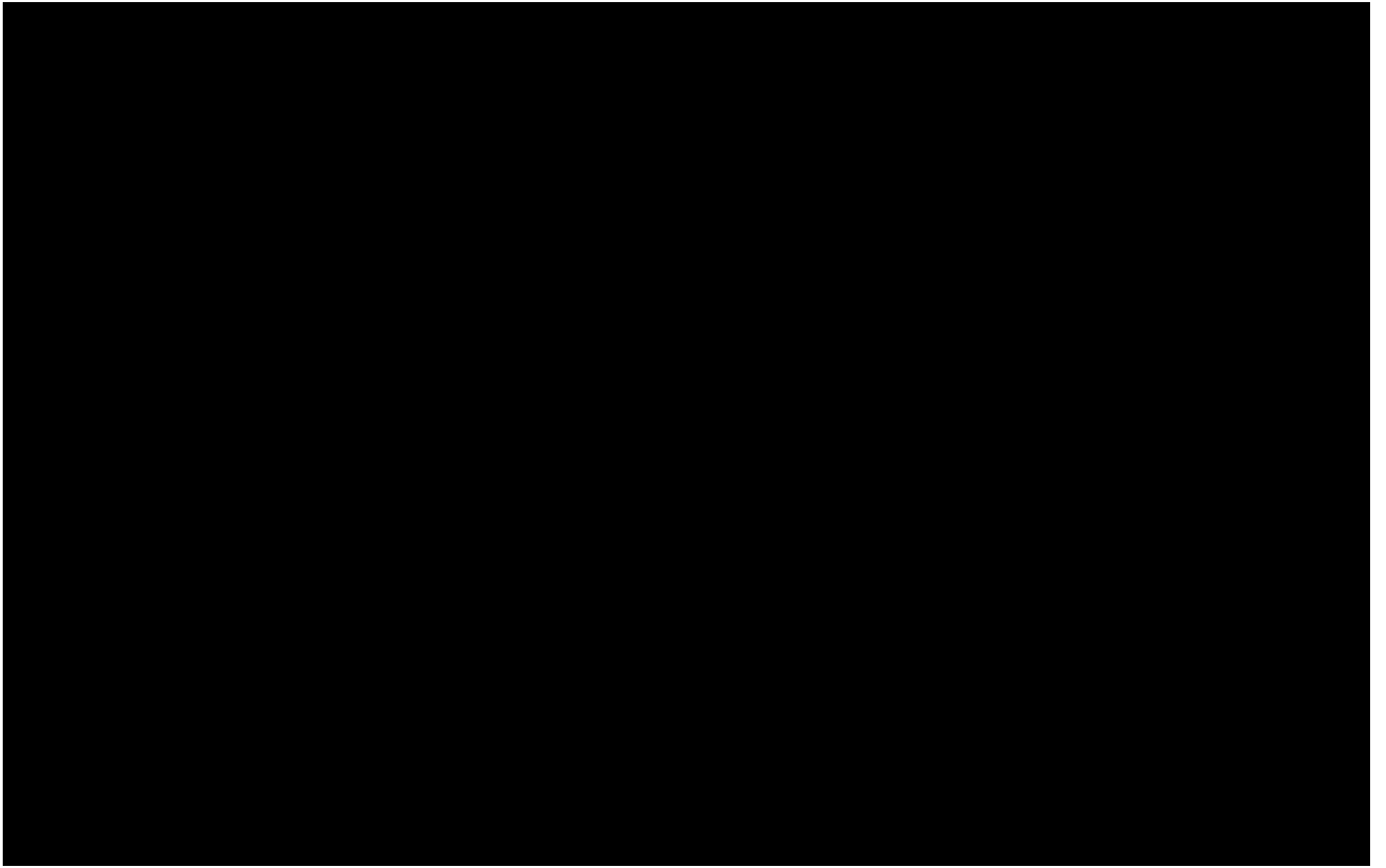
Reeds eerder besproken zaken:

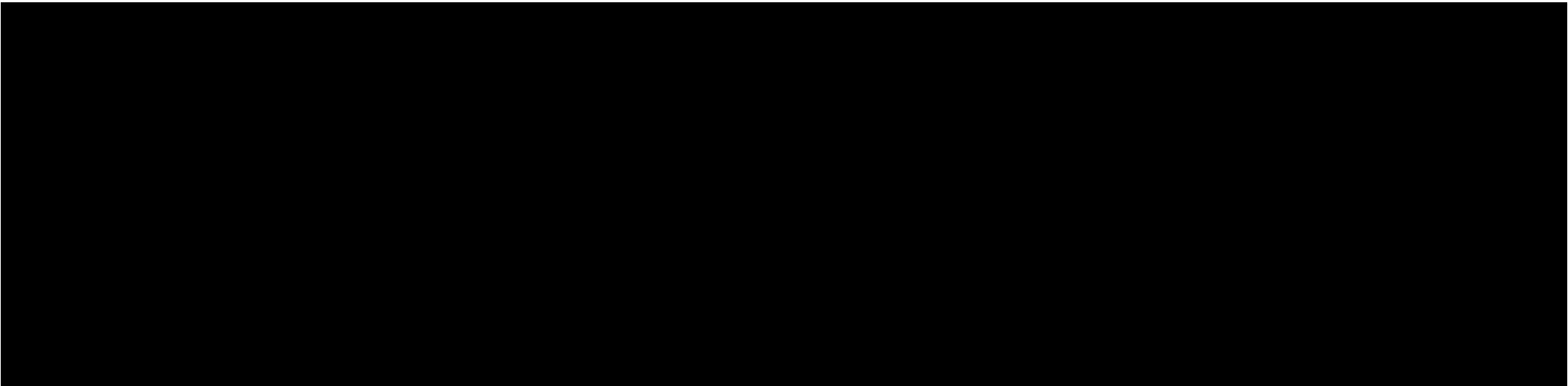
Adres	Datum bespre- king	IJVI	Con / DEF	on de rh an ds	Uitkomsten/besluiten	Acties	Werk afhan- -delen Welst	Werk afhan- -delen MZ
-------	--------------------------	------	-----------------	----------------------------	----------------------	--------	-----------------------------------	--------------------------------











Datum	19 november 2024		Aanwezig	
Betreft	Vooroverleg			
Notulen	Verslag / besluiten			

Datum	19 november 2024		Aanwezig	
Betreft	Vooroverleg			
Notulen	Verslag / besluiten			

Van Nahuysplein 8

Besproken:

- Toelichting
 - Kleuronderzoek volgt nog
 - Serres meet in detail uitgevoerd
 - Locatie is geheel ingemeten
 - Middendeel van de balkons ligt terug en spreekt meer voor zich
 - De Balkons hebben meer horizontale verdeling en dat brengt verticaliteit met zich mee
 - Meer profielen en meer aandacht voor lijstwerk
 - Tuinontwerp engelse stijl
 - Er komt nog een boom effect rapportage
 - Blauw is gazon
- Steigers nodig?
- Zo veel mogelijk gesloten groen structuur aan de waterzijde behouden
- Geen schuttingen in de tuinen -> tuinen gezamenlijk
- Let op aanbouw voorzijde tbv aankoop gemeenteground
- Let op groen op gemeenteground
- Hoofdentree is veel beter geworden en er ligt meer accent op
- Terug leggen terrassen benaderd meer horizontaliteit

- Zijbalkon had al goede slankheid en die heeft die aanvullende onderverdeling niet nodig (mist ook stijl bij muur)
- Tuinontwerp open gemaakt aan de wal
- Steiger idd te veel maar door de opdrachtgever juist beperkt tot twee zodat dit vastgelegd kan worden!
- Terrassen iets soepeler in tuinontwerp toepassen nu te strak
- Entree positief verbeterd

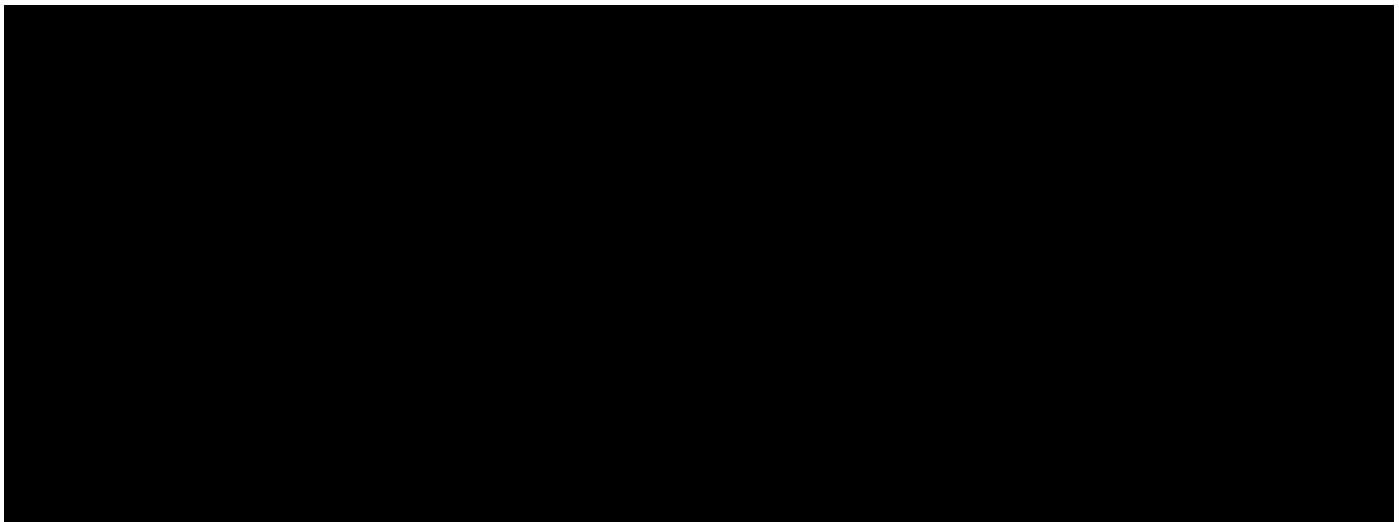
Besluiten:

- Nog geen besluiten er komt een aanvraag namelijk

Acties:

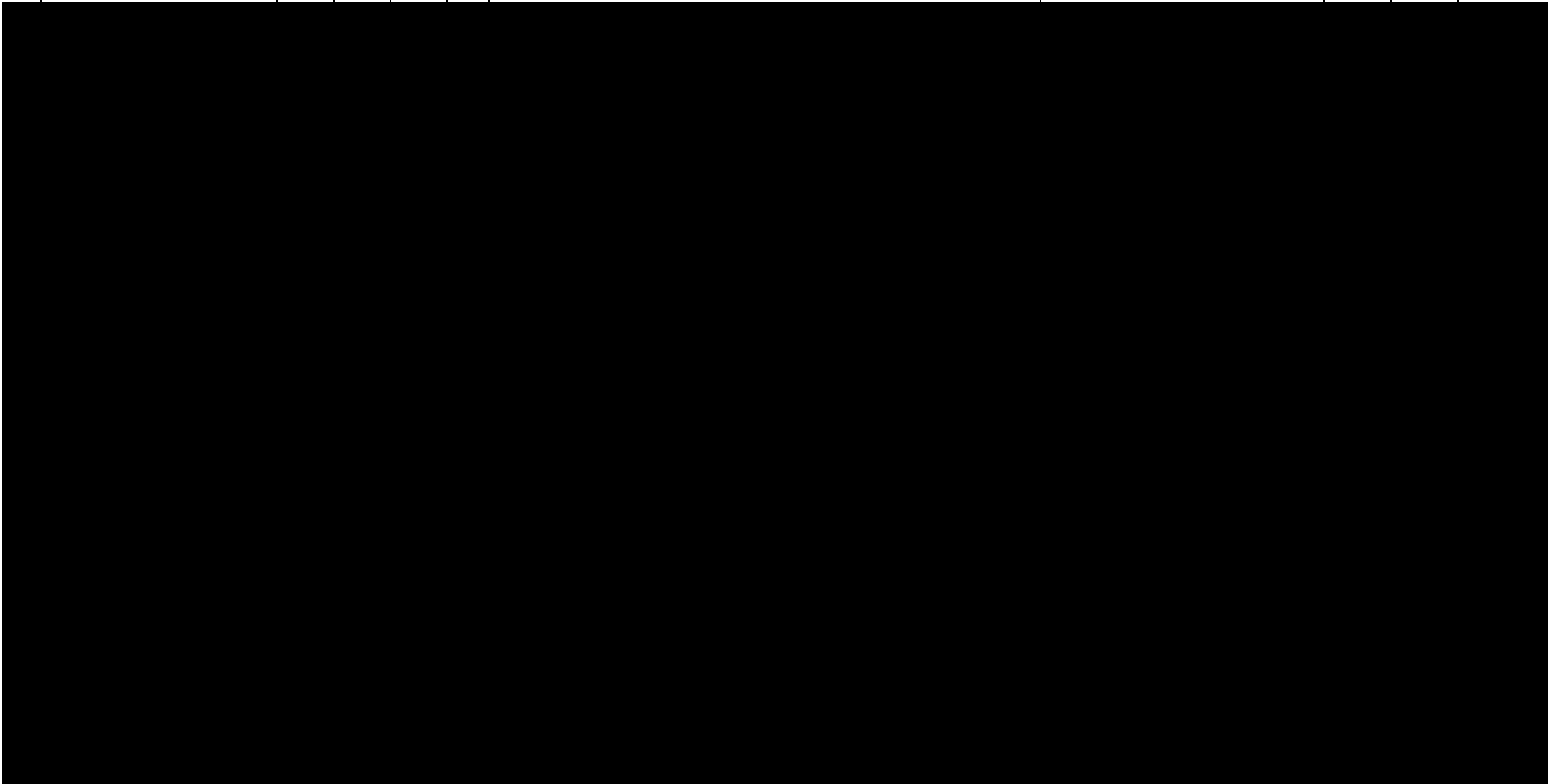
- [REDACTED] haalt opmerkingen nog op bij [REDACTED] en deze input wordt nog aan [REDACTED] gezonden
- [REDACTED] past de laatste zaken nog aan waar nodig en dit zal dan het concept worden om in te dienen voor een DEF aanvraag

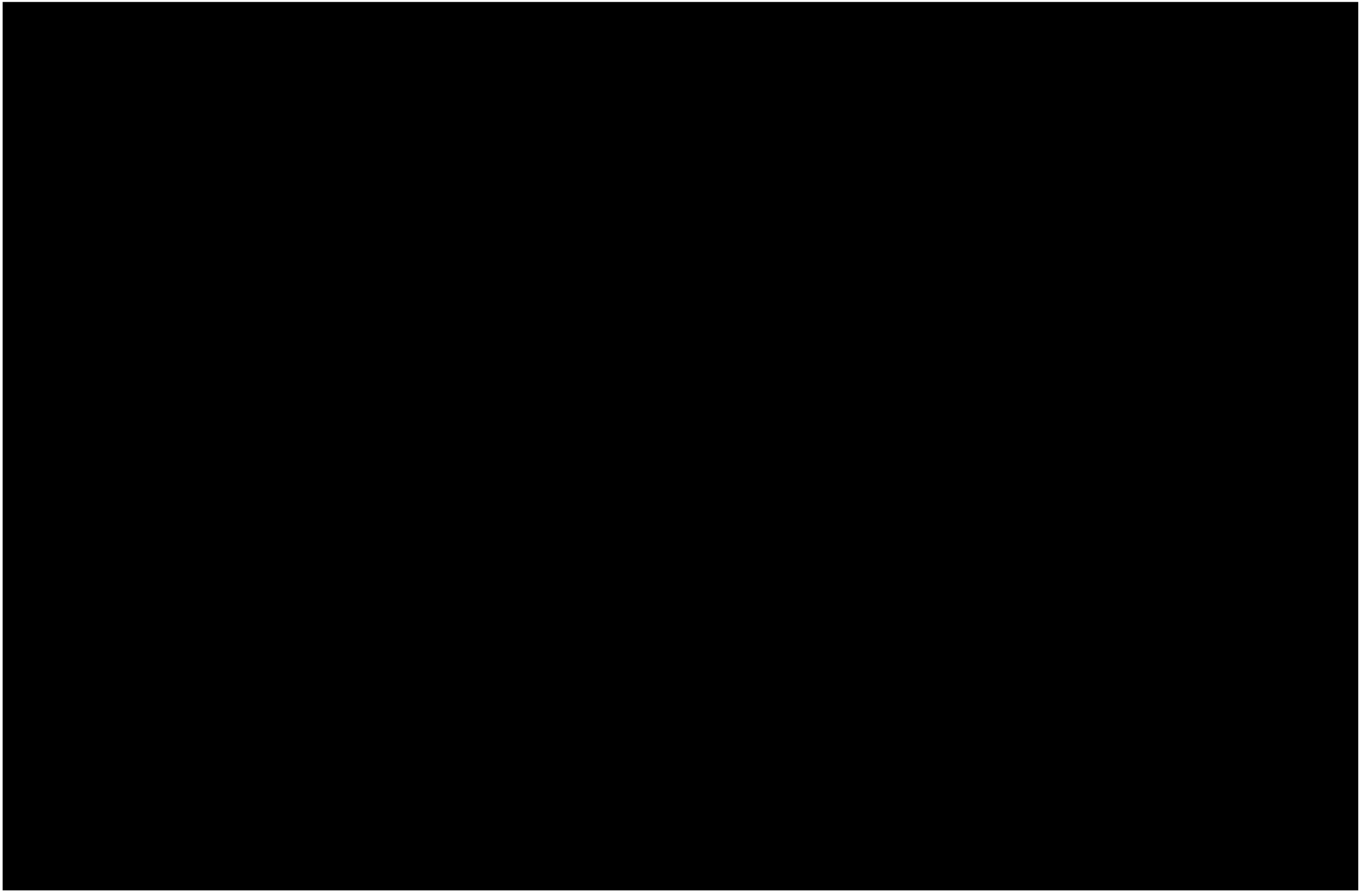
Datum	19 november 2024		Aanwezig	[REDACTED]	
Betreft	Wekelijks welstandsoverleg			[REDACTED]	
Notulen	Intern verslag / besluiten			[REDACTED]	
				[REDACTED]	

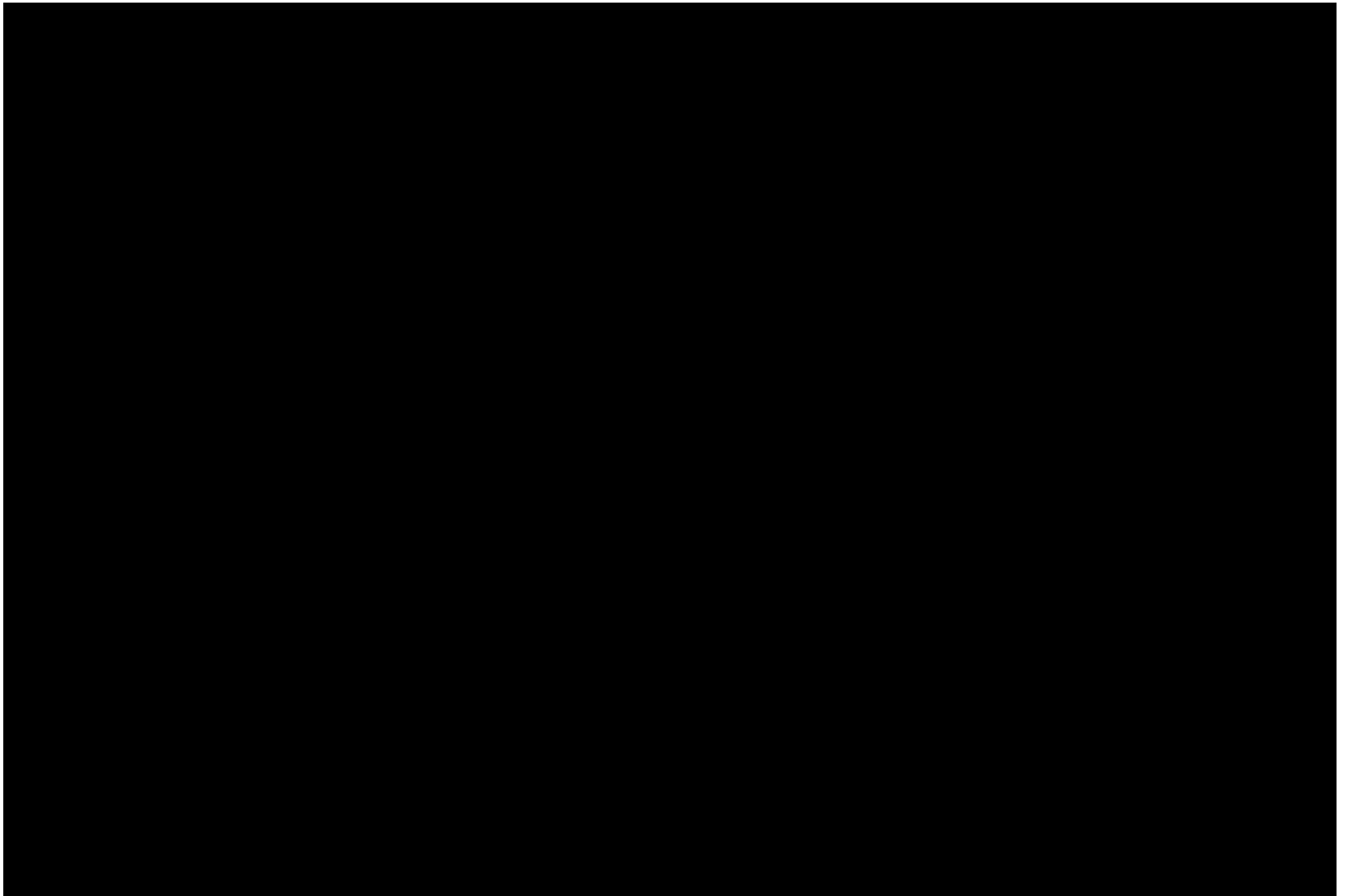


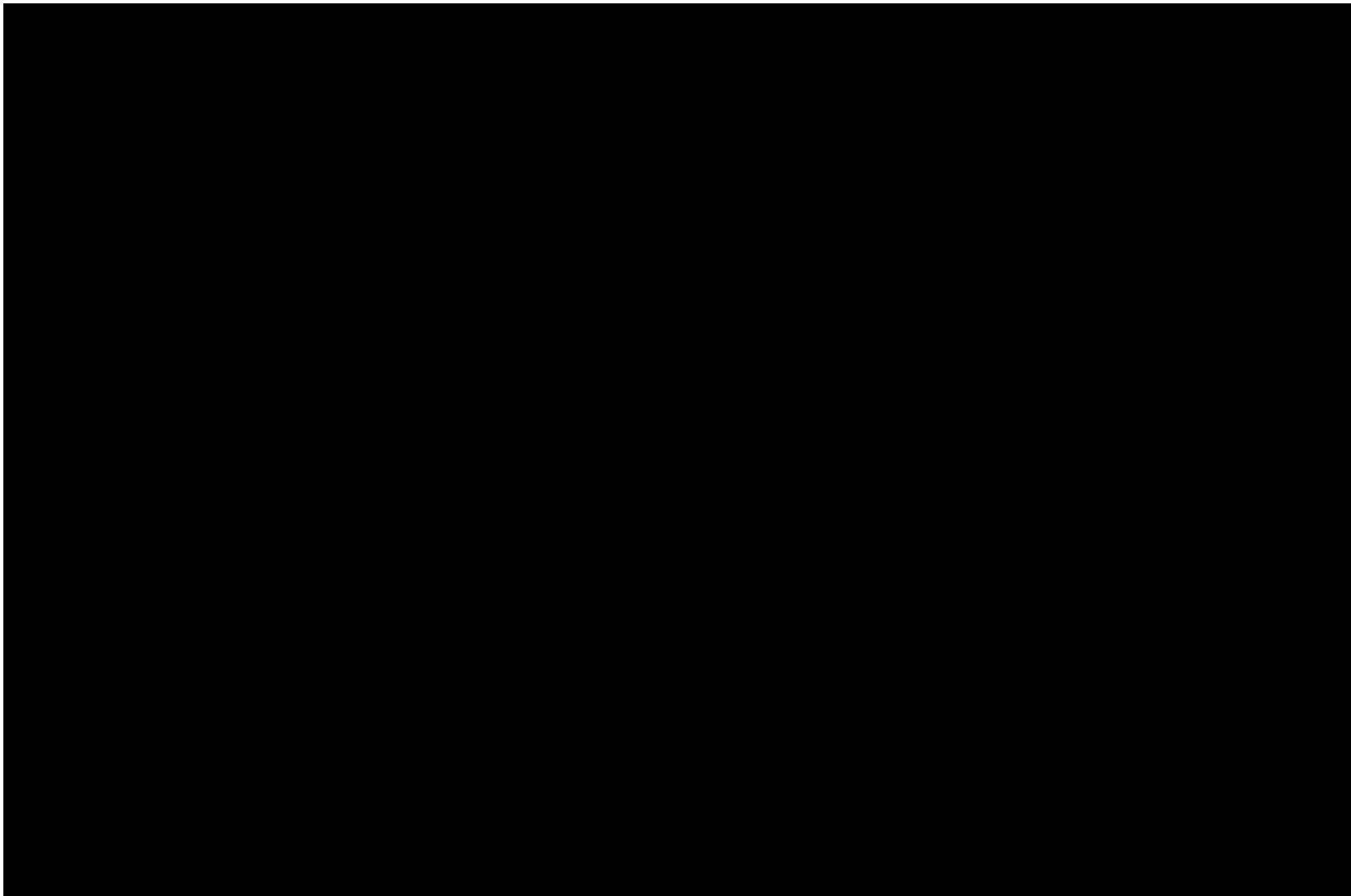
Reeds eerder besproken zaken:

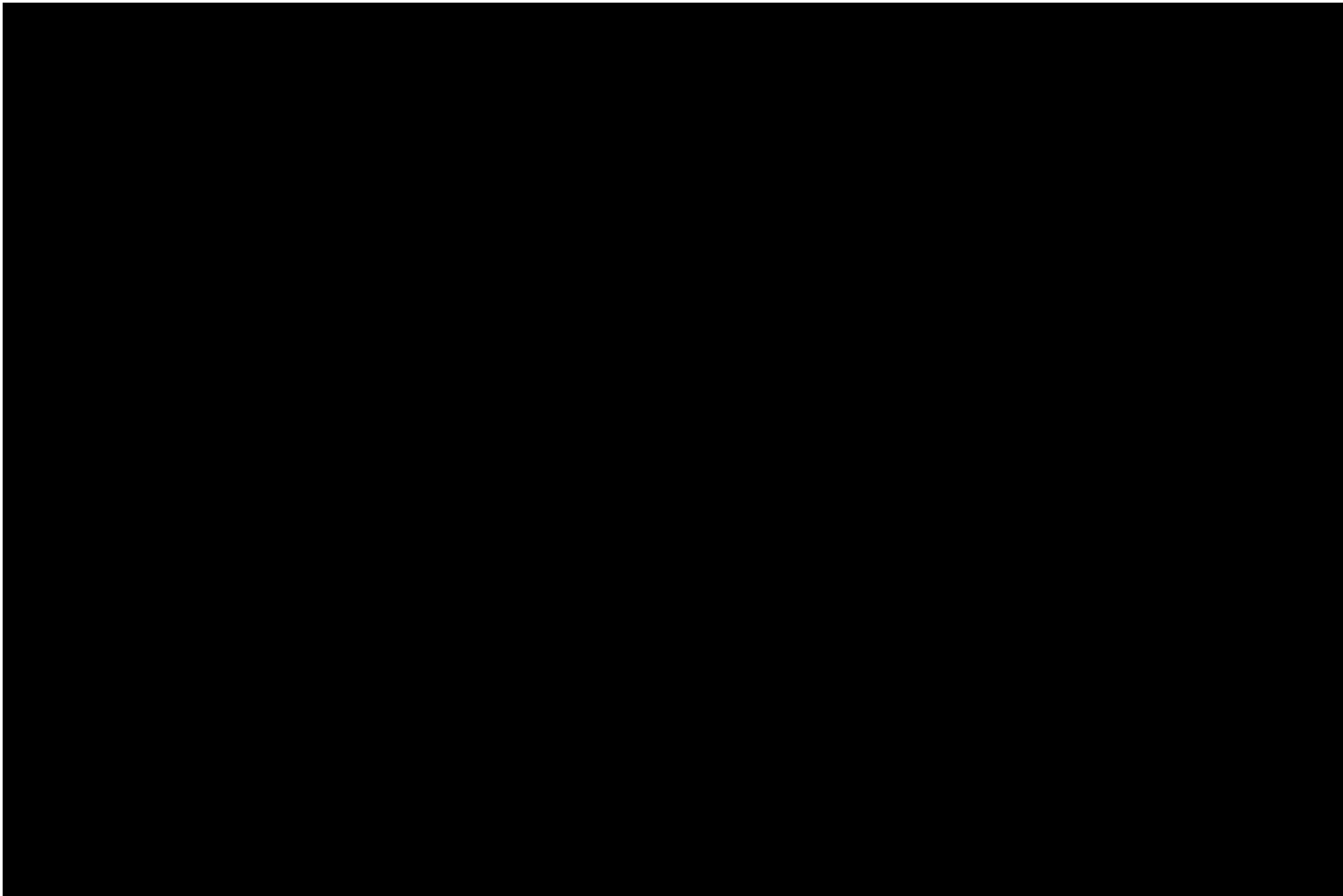
Adres	Datu m be- spre -	IJVI	Con / DEF	on de rh an ds	Uitkomsten/besluiten	Acties	Werk afhan -delen Welst	Werk afhan - delen MZ
-------	-------------------------------	------	-----------------	----------------------------	----------------------	--------	----------------------------------	-----------------------------------

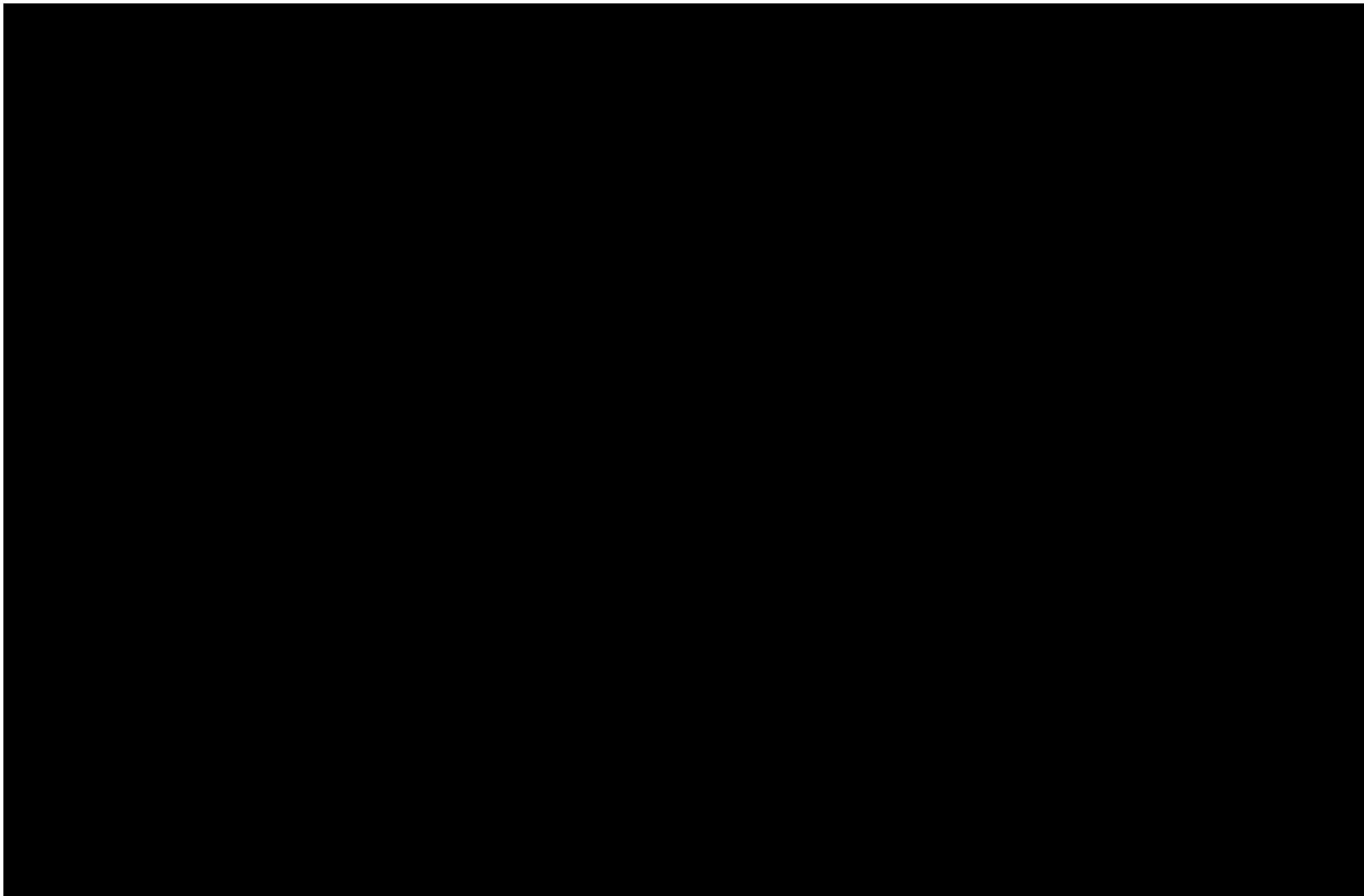


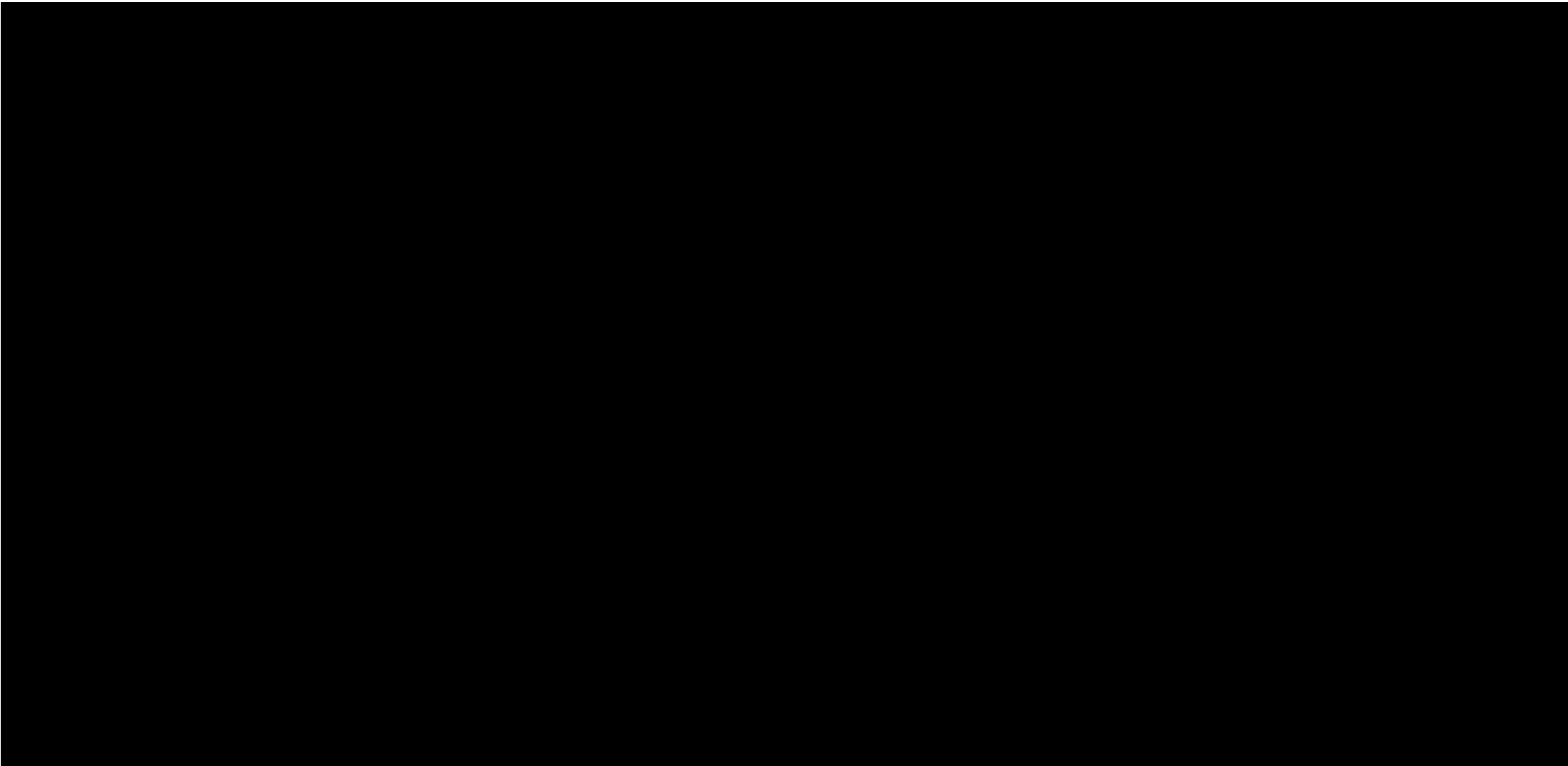












Van Nahuysplein 8	19-11			X	Tuin en aangepast ontwerp positief. Zijkant balkon mag meer rankheid hebben, voorgevel akkoord. Tuin te veel steigers, terrassen soepeler	Ze passen plan aan en dienen in		
-------------------	-------	--	--	---	---	---------------------------------	--	--

[REDACTED]
Van:

Verzonden:

[REDACTED]
vrijdag 30 augustus 2024 16:21

Aan:

Onderwerp:

Bijlagen:

[REDACTED]
Verslag bouwplanontwikkeling Van Nahuysplein nr 8 opm [REDACTED].docx

Nog een aanvulling: we hadden ook nog aandacht gevraagd voor kleuren die passen bij de historische bouwstijl van de villa (in overleg met [REDACTED] bijvoorbeeld).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

[REDACTED]
www.hetoversticht.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 26 augustus 2024 17:07

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: verslag van nahuysplein nr 8

Dank voor het verslag [REDACTED]

Ik heb toch nog wat aangevuld en aangepast.... 😊

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur omgevingskwaliteit, architect



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83/ Postbus 531 / 8000 AM Zwolle

Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 12 augustus 2024 14:49

Aan: [redacted] >

Onderwerp: RE: verslag van nahuysplein nr 8

Dag [redacted]

Volgens mij is dit een goede weergave van onze beoordeling van het plan.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] >

Verzonden: vrijdag 9 augustus 2024 13:18

Aan: [redacted]

Onderwerp: verslag van nahuysplein nr 8

[redacted] heeft me gevraagd om een verslag te maken van het gesprek dat we hebben gevoerd op 11 juli 2024. Hierbij mijn verslag. Ik heb geen aantekeningen gemaakt dus moest het uit mijn hoofd doen. Volgens mij beslaat dit behoorlijk het gesprek wat we hebben gevoerd.

Willen jullie even kijken of je er in kunt vinden. Bij positieve reacties van jullie kant stuur ik het door naar [redacted]

Groet [redacted]



VersteeghHofman
Architecten



VersteeghHofman
Architecten

situatie

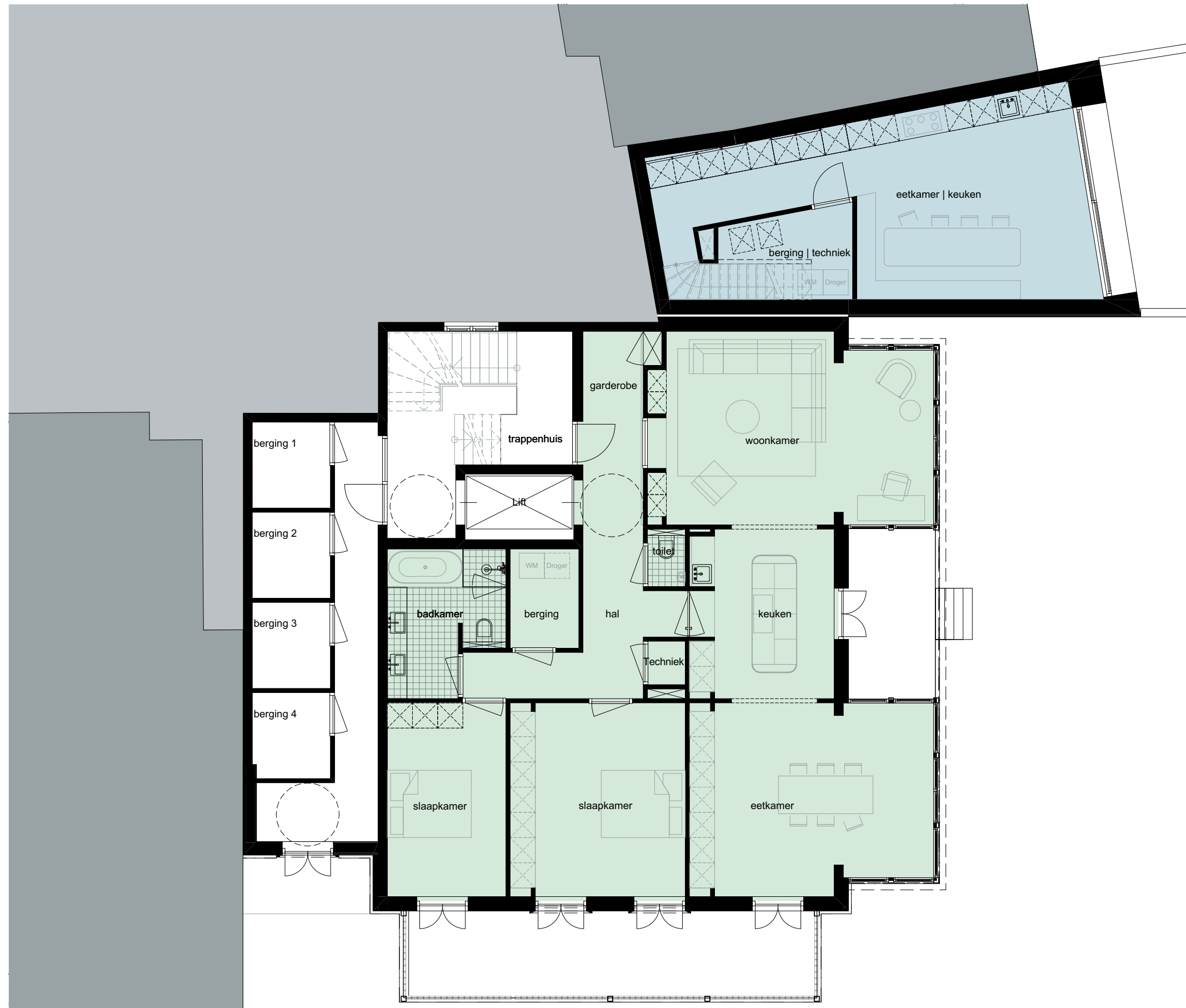
plattegrond

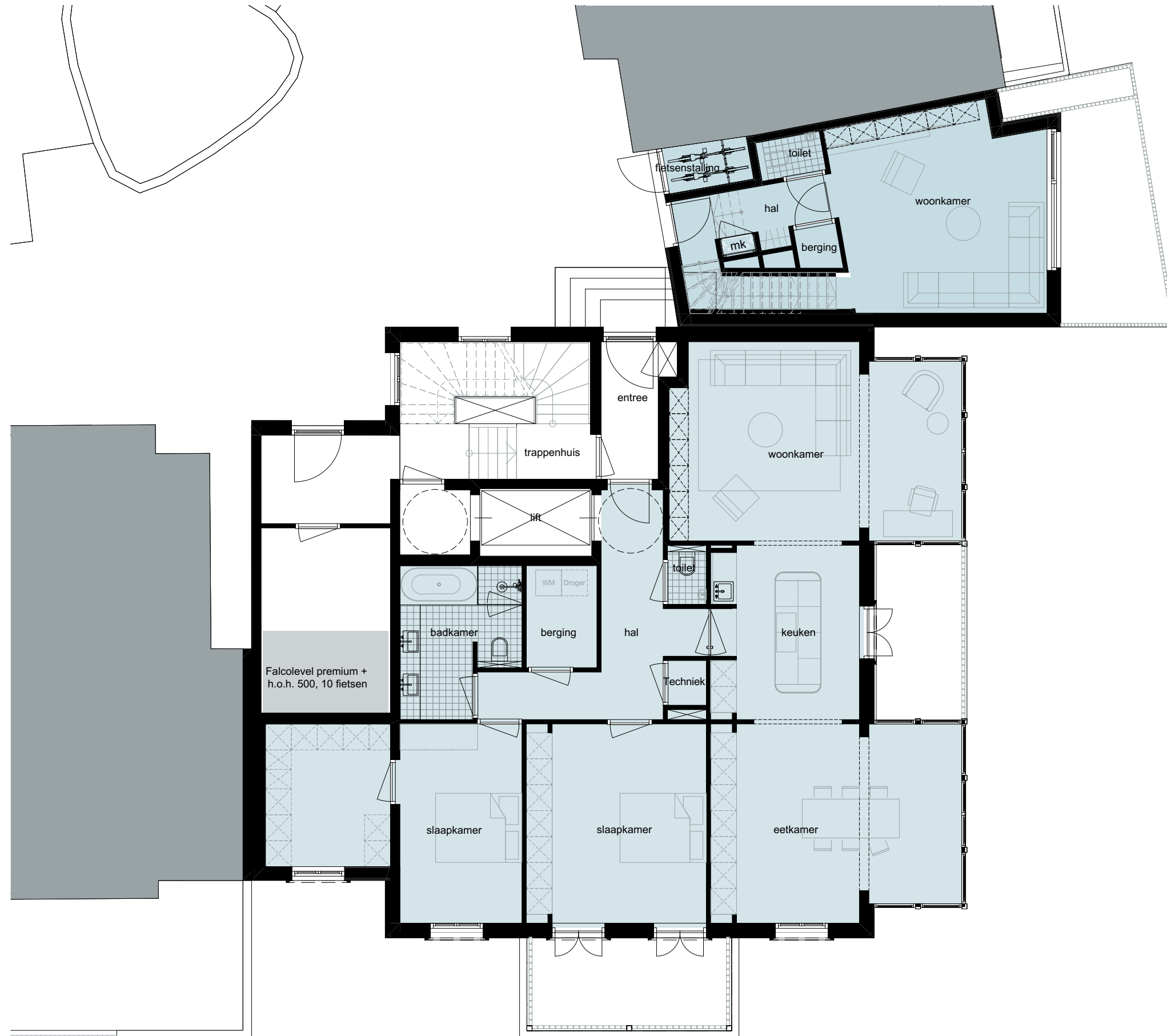
impressie

inhoud



Opdrachtgever:		De Bank Epe BV Veerallee 41 8019 AD Zwolle				
Project:		Nahuysplein 8 (Zwolle)				
Betreft:		Schetsontwerp				
Projectnummer :		18-1117	Datum : 05-11-2024		Getekend door : NW / MD	
Besteknummer :		I240117	Gewijzigd : 00-00-0000		00	Bijlagen : .
Schaal :		1 : 150	Definitief : 00-00-0000		Formaat : A3	
		Studio Nico Wissing				T: 088 100 1880
		Julianaweg 22 7078 AR Megchelen				www.nicowissing.com info@nicowissing.com







































VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghofman.nl

2423
Van Nahuysplein
Zwolle

datum | 18 november 2024
versie | 01

opdrachtgever |



Postbus 1454 | 8001 BL | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl



VersteeghHofman
Architecten



VersteeghHofman
Architecten

situatie

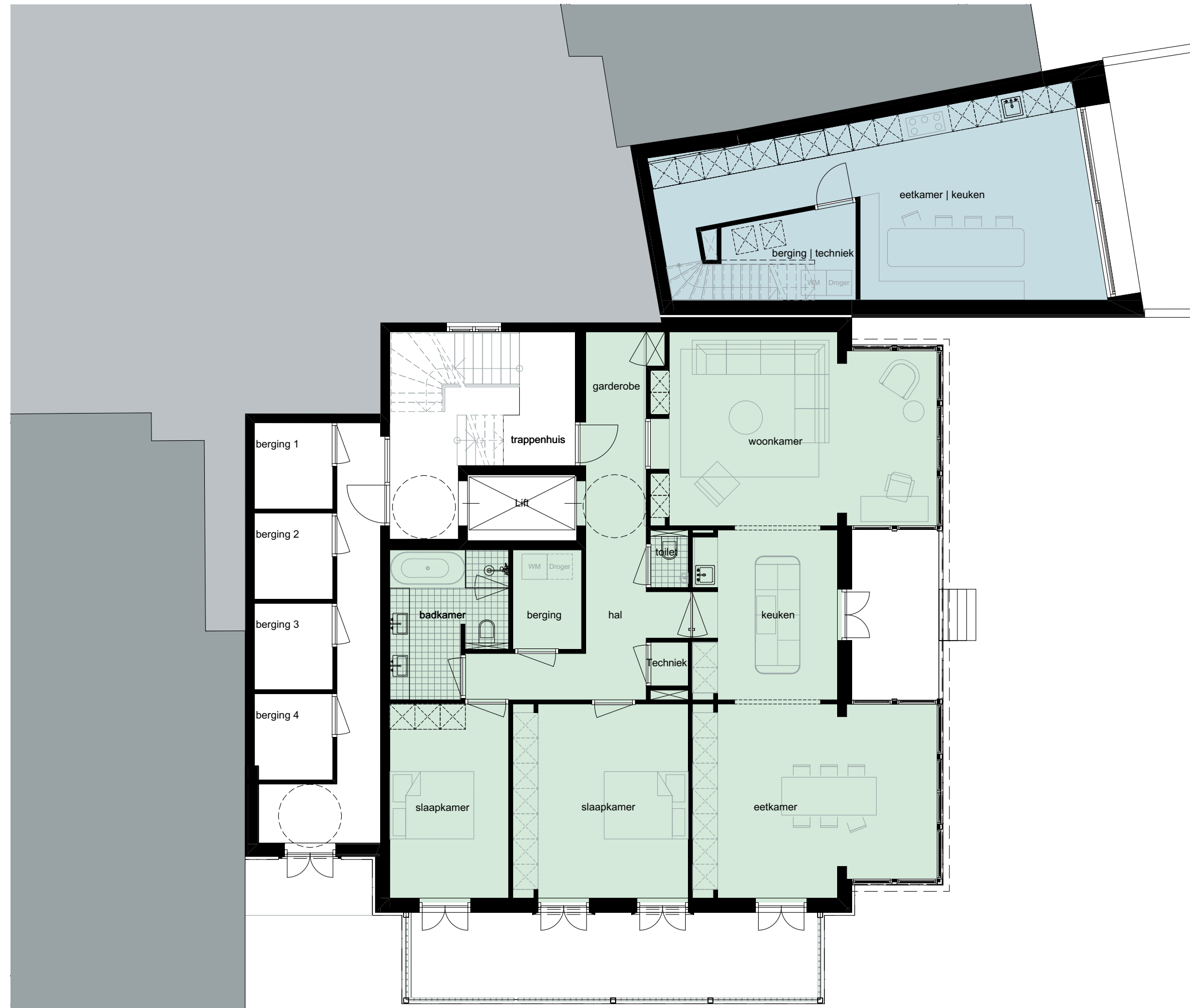
plattegrond

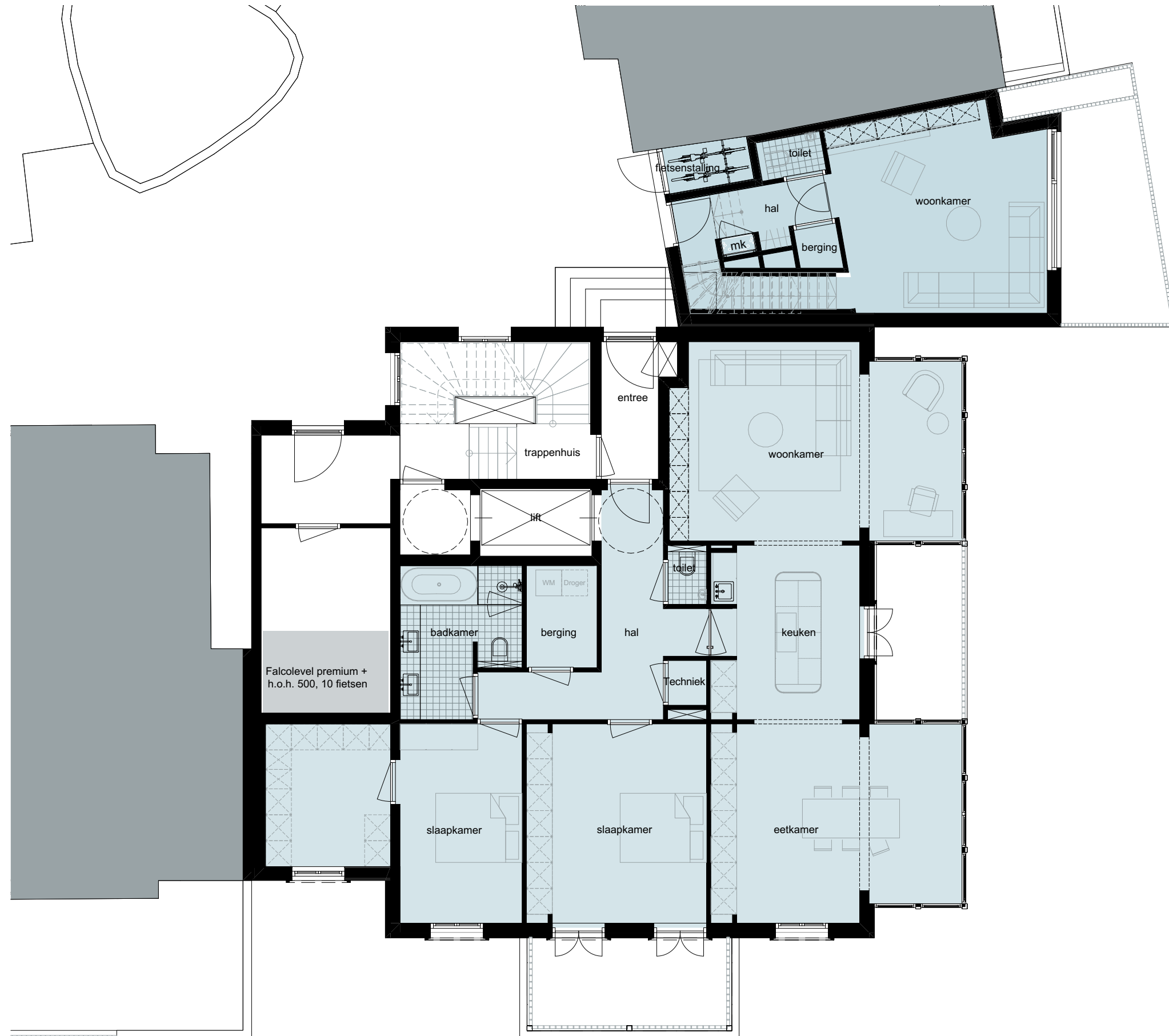
impressie

inhoud



Opdrachtgever:		De Bank Epe BV Veerallee 41 8019 AD Zwolle				
Project:		van Nahuysplein 8 (Zwolle)				
Betreft:		Schetsontwerp				
Projectnummer :		18-1117	Datum : 13-11-2024		Getekend door : NW / MD	
Besteknummer :		I240117	Gewijzigd : 00-00-0000		00	Bijlagen :
Schaal :		1 : 150	Definitief :		00-00-0000	
				Formaat : A3		
		Studio Nico Wissing			T: 088 100 1880	
		Julianaweg 22 7078 AR Megchelen			www.nicowissing.com info@nicowissing.com	











oud









oud







oud









oud









oud









VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghofman.nl

2423
Van Nahuysplein
Zwolle

datum | 19 november 2024
versie | 01

opdrachtgever |



Postbus 1454 | 8001 BL | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl



Cultuurhistorisch onderzoek Van Nahuysplein 8 Zwolle

Cultuurhistorisch onderzoek Van Nahuysplein 8 Zwolle

colofon

Opdrachtgever



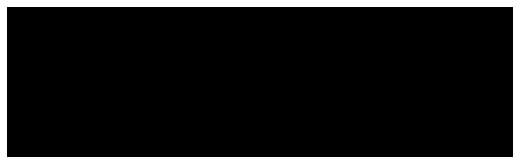
Resido Vastgoed B.V.



Uitvoering/ Research:



Contrei
Cultuurhistorie & Ruimtelijke kwaliteit
Provenierssingel 13
3033 ED Rotterdam
www.contrei.eu



Noor Mens architectuurhistoricus
Eelkemastraat 40
9723 ZW Groningen
www.noormens.nl

dr. Noor Mens

ISBN: [invullen]
NUR: [invullen]

Rotterdam, mei 2022

Deze rapportage is alleen opgesteld t.b.v. onderzoeksdoeleinden, en niet t.b.v. commerciële verspreiding.

Leeswijzer

De cultuurhistorisch verkenning en waardenstelling voor de locatie Van Nahuysplein 8 heeft de volgende opzet:

- In **hoofdstuk 1** worden de achtergronden en de grondslagen van het cultuurhistorisch onderzoek kort uiteengezet: de opdracht, de uitgangspunten van het onderzoek, de doelstellingen, en de methoden van onderzoek.
- In **hoofdstuk 2** komen de planologische en instrumentele aspecten aan de orde in relatie tot de locatie Van Nahuysplein 8.
- In **hoofdstuk 3** wordt de algemene biografie van de stedenbouwkundige situatie in brede zin beschreven. Aanvullend wordt de geschiedenis van het perceel nader behandeld.
- **Hoofdstuk 4** besteedt aandacht aan de huidige ruimtelijke situatie in stedenbouwkundige zin. Het plein en het bolwerk komen daarbij aan de orde. In het hoofdstuk worden tevens de cultuurhistorisch relevante kenmerken van de bebouwing binnen dit deel van het beschermd gezicht benoemd. Uitgaande van de analyse wordt een set van regels gedestilleerd voor de architectuur in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied.
- In **hoofdstuk 5** zoomen we in op de locatie Van Nahuysplein 8. Na een analyse van de huidige situatie wordt middels 3D-modellen een cultuurhistorisch verantwoord transformatiekader voor de locatie onderzocht.

Snelle lezer

Wij adviseren de snelle lezer zich in eerste instantie te beperken tot paragraaf 1.4 en de in de hoofdstukken opgenomen groene kaders. In geval van de wens tot meer diepgang, is deze terug te vinden in de basistekst van de hoofdstukken.

Hyperlinks

Ten behoeve van 'snel schakelen' in het rapport is de inhoudsopgave in het digitale document voorzien van hyperlinks.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3	4. Ruimtelijke analyse	47
1. Inleiding algemene gegevens	5	4.1 Van Nahuysplein	48
1.1 Opdracht	6	4.2 Ruimtelijke analyse Van Nahuysplein	50
1.2 Gegevens van het bestaande gebouw op de locatie	6	4.3 Samenhang, ondanks het verschil in architecturstijlen	60
1.3 Situatieschets en gemeentelijk beleid	6	4.4 Ruimtelijke analyse buitenzijde bolwerk	68
1.4 Doelstelling, focus en opgave van het voorliggende onderzoek	7	4.5 Adviezen samenhang	71
1.5 Wat zijn cultuurhistorische waarden?	7	5. Modelleren	72
1.6 Methoden van onderzoek	8	5.1 Inleiding	73
2. Publiekrechtelijk instrumentarium	9	5.2 Bestaande situatie nader bekeken	75
2.1 Geldende bestemmingsplannen	10	5.3 Mogelijkheden, uitgaande van het bestemmingsplan	80
2.2 Welstandsnota	15	5.4 Overwegingen bij het verplaatsen van het hoofdvolume	83
2.3 Omgevingsvisie	17	5.5 Verder 'kneden' van het hoofdvolume; de sokkel	88
2.4 Overige relevante bronnen	18	5.6 Wat gevelinvullingen zouden kunnen betekenen	94
2.5 Samenvatting	19		
Literatuurlijst	20		
3. Biografie	21		
3.1 De stedenbouwkundige situatie	22		
3.2 Het pand	35		
3.3 Kernconclusies	45		
Noten	46		

HYPERLINKS

De inhoudsopgave is in het digitale document voorzien van hyperlinks. Door met de muis in de bovenstaande inhoudsopgave op een titel te klikken komt u automatisch in het betreffende deel van de verkenning. Door op een randbalk te klikken komt u terug in deze inhoudsopgave.

1

INLEIDING
ALGEMENE GEGEVENS

Inleiding en algemene gegevens

1.1 Opdracht

Projectontwikkelaar Resido heeft bureau Contrei uit Rotterdam per 2021 opdracht verleend onderzoek te doen naar de locatie Van Nahuysplein 8 te Zwolle. Het onderzoek is hierbij ondersteund door dr. Noor Mens, architectuurhistoricus te GroningenIn

1.2 Gegevens van het bestaande gebouw op de locatie

Adres:	Van Nahuysplein 8
Status:	gebouw heeft geen status
Kadastraal:	6466
Bouwjaar:	1855, hierna meerdere verbouwingen
Opdrachtgever:	B.H. Trooster
Architect:	onbekend
Functie oorspronkelijk:	woonhuis
Functie huidig:	kamerverhuur

1.3 Situatieschets en gemeentelijk beleid

Opgave ontwikkelaar

De ontwikkelaar heeft zich ten doel gesteld een programma op de locatie te realiseren bestaande uit een zorgprogramma met huisvesting voor ouderen.

Op de locatie bevindt zich een bestaand pand. Het bestemmingsplan verschaft de mogelijkheid tot optoppen van het bestaande volume, maar het bestaande volume leent zich moeilijk voor de voorliggende opgave. De eigenaar stelt zich de vraag of er mogelijkheden bestaan het bestaande volume te slopen en op de locatie een nieuw pand te realiseren. Hiermee kan een betere stedenbouwkundige situatie ontstaan.

Uitgaande van de ligging binnen het beschermd stadsgezicht zal een bouwplan bijkans onvermijdelijk discussies opleveren met betrekking tot inpasning op deze complexe locatie. Wij hopen met deze rapportage scherpte en duidelijkheid in de discussie te verschaffen.

1.4 Doelstelling, focus en opgave van het voorliggende onderzoek

Onze opgave is om - uitgaande van de randvoorwaarden in paragraaf 1.3 - te zoeken naar een verfijning in het benoemen van de cultuurhistorische waarden voor de locatie, om van daaruit te komen tot stedenbouwkundige en architectonische adviezen. De cultuurhistorische optiek is daarbij – vanzelfsprekend – leidend. Om hier scherper in te kunnen acteren is in hoofdstuk 3 de biografie van de locatie en de ruimere omgeving beschreven.

De ontwikkelaar heeft een voorkeur voor nieuwbouw op het perceel. Dit is niet onbegrijpelijk, gezien de huidige staat van het bestaande pand. Een korte opname resulteerde in de conclusie dat het pand gedurende langere tijd ingrijpend verbouwd is en dat er wat betreft bijzondere interieurafwerkingen niet veel origineels meer rest. Onderzoek naar de cultuurhistorische status van het pand maakte duidelijk dat er geen sprake is van objectbescherming. Het pand Van Nahuysplein 8 staat – gezien de ontwikkeling van de bebouwing in de tijd – nu ietwat terzijde geschoven. De potentie van de locatie - mogelijke doorzichten naar de singel vanaf het Van Nahuysplein - komt daarbij niet goed tot zijn recht.

Het bestemmingsplan is voor plannen de juridische basis. Daarom wordt hier in hoofdstuk 2 aandacht aan besteed. Ook de Welstandnota en Omgevingsvisie komen daar aan de orde. Wanneer er gekozen wordt voor het realiseren van nieuwbouw in combinatie met het verschuiven van het bouwvlak dient zich de vraag aan welke cultuurhistorische randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige positie en de architectuur op de locatie zouden moeten gelden. In geval van een projectbesluit is immers een passende onderbouwing gewenst. De analyse, opgenomen in hoofdstuk 4, vormt daarvoor de cultuurhistorisch-ruimtelijke onderlegger. Randvoor-

waarden voor wat betreft de gevelkarakteristiek op de locatie worden er benoemd. Dit alles in het verlengde van de uitspraak in de Welstandnota Zwolle dat behoud en herstel leidend zijn en dat initiatiefnemers – uitgaande van de gebiedsgerichte criteria – uitgedaagd worden zich te laten inspireren door historische kenmerken van de omgeving.

hoofdstuk 5 worden met behulp van 3D-modellering verschillende mogelijkheden onderzocht wat betreft plaatsing, massa en vorm. Doelstelling is het overleg tussen eigenaar en architect, de Welstands- en monumentencommissie van Zwolle en de gemeentelijke diensten in te kaderen opdat – alle informatie afwegend – tot passende planvorming gekomen wordt.

Of de definitieve plannen voor de locatie zeer nauw aansluiten bij de huidige situatie of hier met een onderbouwing binnen de de gemeentelijke kaders op zal variëren zal de tijd leren. In alle gevallen hopen wij met deze rapportage een duidelijk onderbouwd ‘fundament’ te bieden.

1.5 Wat zijn cultuurhistorische waarden?

Onder cultuurhistorische waarden van een gebied worden verstaan: de zichtbare en onzichtbare (bovengrondse én ondergrondse) historische objecten en structuren die bepalend zijn voor de afleesbaarheid van de geschiedenis en/of een waardevolle bijdrage leveren aan het karakter en de identiteit van een gebied.

Monumenten vertegenwoordigen evidente cultuurhistorische waarden, maar ook de historische ‘morfologie’, dat wil zeggen de historische vorm van een nederzetting of gebied, is van groot belang voor het in kaart brengen van het totaal aan cultuurhistorische waarden van een gebied. Historische dijken, havenbekkens, bruggen, kades, stratenpatronen, historische perceelsindelingen en straatprofielen, de verhouding tussen onbebouwd en bebouwd, de karakteristieke plaatsing van gebouwen op het perceel, de architectuur van de individuele bebouwing en bijvoorbeeld de historische ontsluitingen maken onderdeel uit van de cultuurhistorische karakteristieken van een omgeving. Ook de monumentale groenstructuren, alsmede de ondergrondse (archeologische) en bovengrondse objecten en structuren vormen onderdeel van de cultuurhistorische waarden van een gebied. De ondergrondse structuren vormen overigens geen onderdeel van deze studie.

Ouderdom en de mate waarin bepaalde objecten, ruimtelijke vormen en typologieën kenmerkend zijn voor een plek spelen een belangrijke rol in de waardering. Doorgaans geldt: hoe ouder het object, structuur, bouwspoor of archeologische artefact, hoe waardevoller. Maar dat wil niet zeggen dat minder oude gebouwen of structuren niet eveneens zeer waardevol kunnen zijn, bijvoorbeeld 20e-eeuwse werkplaatsen, kantoren, wederopbouwarchitectuur en kunst of ingenieurskunstwerken. Hierbij speelt

1.6 Methoden van onderzoek

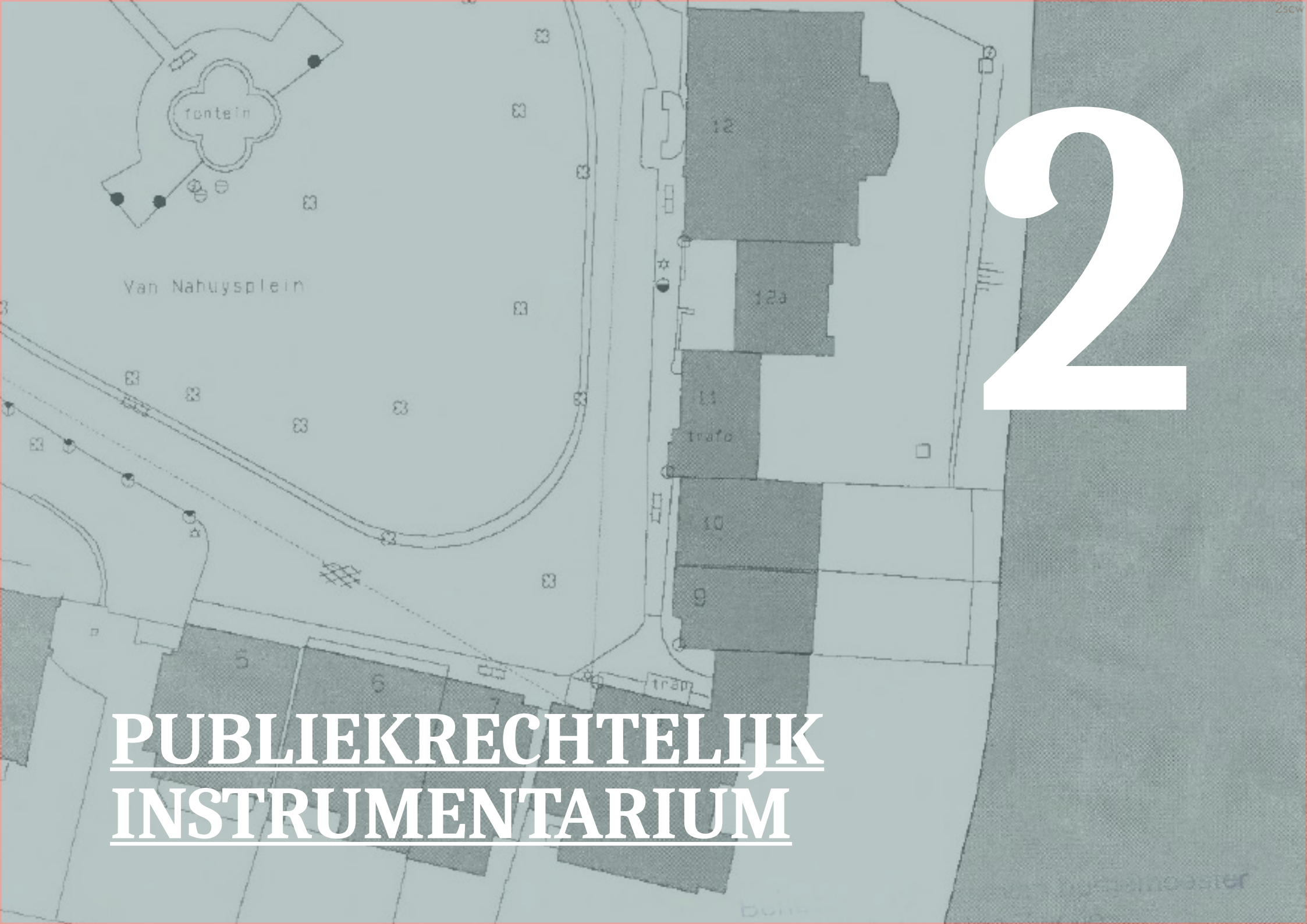
dan vaker de esthetiek van het object een rol, de specificiteit van de architectuur en typologieën uit die periode, de zeldzaamheid, of de constatering dat het object of de structuur een prominente rol heeft gespeeld in een karakteristieke periode van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van een combinatie van veldonderzoek (opname van het gebied), digitaal 3d-modelleren, historisch-cartografisch onderzoek, archiefonderzoek naar primaire bronnen (historische gemeentelijke beleidsstukken, -ruimtelijke plannen en -afbeeldingen in o.a. het Kadastraal archief en het Gemeentearchief c.q. Historisch Centrum Overijssel), hedendaagse gemeentelijke beleidsstukken (omgevingsplan, visiedocumenten op de website van de gemeente Zwolle) en secundaire literatuur (historische onderzoeken).

Waar mogelijk, is bij de foto's en illustraties de bron c.q. fotograaf/illustrator opgenomen. Het overzicht van de geraadpleegde literatuur en de overige bronnen is opgenomen in de betreffende hoofdstukken.

2

PUBLIEKRECHTELIJK INSTRUMENTARIUM



Publiekrechtelijk instrumentarium

Zwolle kent een rijke geschiedenis en telt een grote hoeveelheid (rijks)monumenten. Om een succesvolle (her)ontwikkeling tot stand te brengen aan het Van Nahuysplein is het van essentieel belang om te weten wat er in planologisch opzicht wel en niet mogelijk is. De geldende bestemmingsplannen vormen de belangrijkste informatiebron voor wat betreft de toegestane functies, of er gebouwd mag worden, of het object een monument is, etc. Deze plannen worden aangevuld met andere bruikbare bronnen zoals de welstandsnota en de gemeentelijke structuurvisie, waar eveneens veel waarde aan wordt gehecht. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste regels en eventuele beperkingen die van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot Van Nahuysplein 8.

Bij Van Nahuysplein 8 spelen de volgende publiekrechtelijke factoren een rol:

1. De geldende bestemmingsplannen;
2. De Welstandsnota;
3. De Omgevingsvisie;
4. Overige relevante bronnen, zoals de bouwhistorische verwachtingskaart.

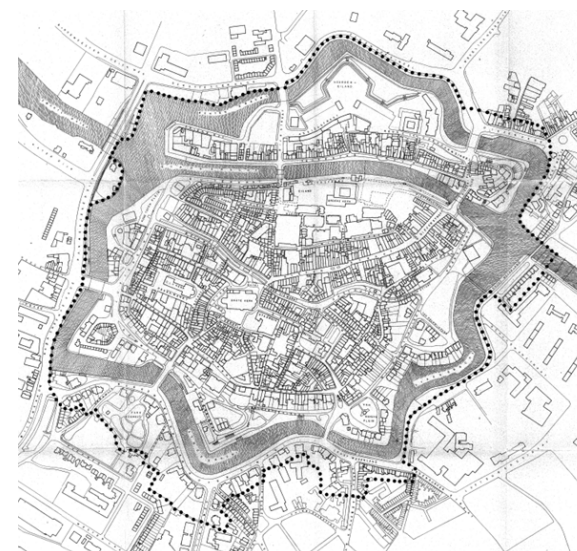
2.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor Het Van Nahuysplein gelden twee bestemmingsplannen, te weten: Binnenstad en omgeving, en Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (inclusief een aanvulling). Van deze documenten kan 'Binnenstad en omgeving' beschouwd worden als het leidende bestemmingsplan. De paraplubestemmingsplannen zijn een partiële herziening van het oorspronkelijk vastgestelde plan, en vormen meestal een aanpassing of aanvulling op één of meerdere aspecten hiervan. Voor het overige blijft het desbetreffende bestemmingsplan van kracht. Deze plannen met bijbehorende regels worden in de volgende alinea's nader toegelicht.

A. Bestemmingsplan: Binnenstad en omgeving

Enkelbestemming: Centrum – Wonen

De basisregels met betrekking tot de woonbestemming en de bijbehorende maatvoering bevinden zich in artikel 9. Het is wellicht overbodig om alle regels individueel te behandelen, maar de belangrijkste regels luiden als volgt: ten eerste komt het toegestane bouwvlak overeen met de buitenranden van het bestaande pand. Ten tweede bedraagt de maximale bouwhoogte zestien meter en de goothoogte tien meter. Ten slotte mogen er maximaal drie bouwlagen gebouwd worden. Het is het blijkens artikel 9.4.1 van het bestemmingsplan mogelijk om bij de aanvraag van een vergunning af te wijken van de hiervoor genoemde regels, mits bijbehorende voorwaarden in acht genomen worden. Zo is het mogelijk om het maximum aantal bouwlagen te verhogen naar vier bouwlagen met een kap, waarbij de maximale goothoogte met 3 meter mag worden verhoogd en de maximale bouwhoogte met 4 meter mag worden verhoogd. Op de volgende bladzijden zijn de bestemmingsregels opgenomen.



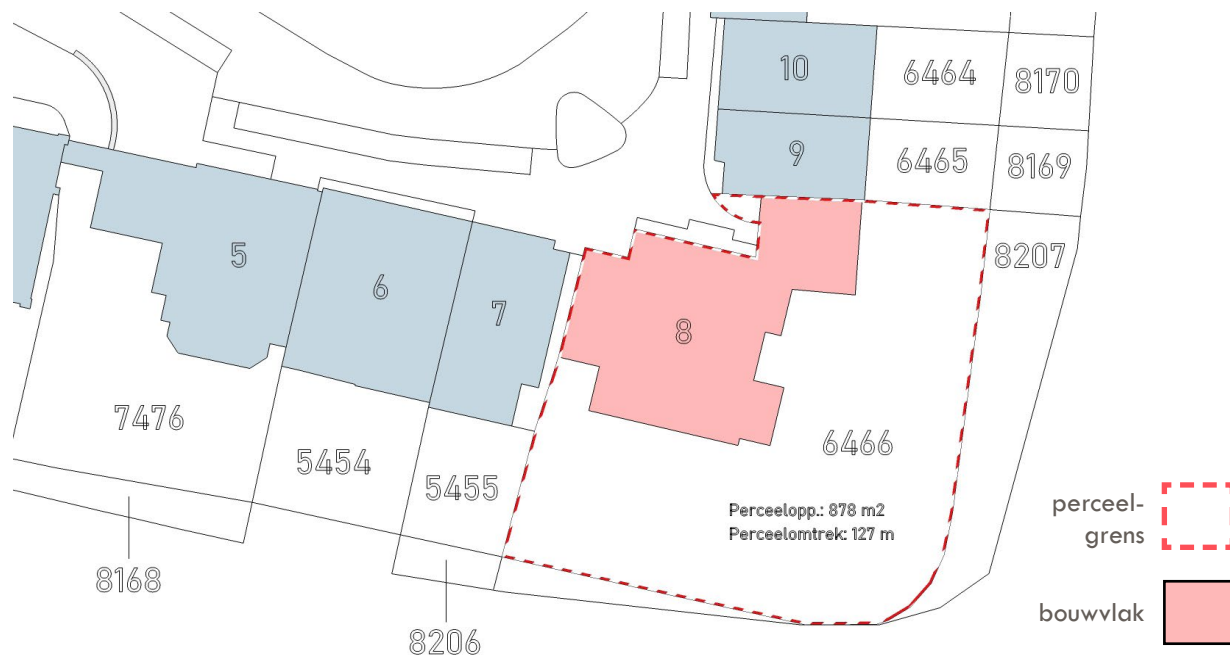
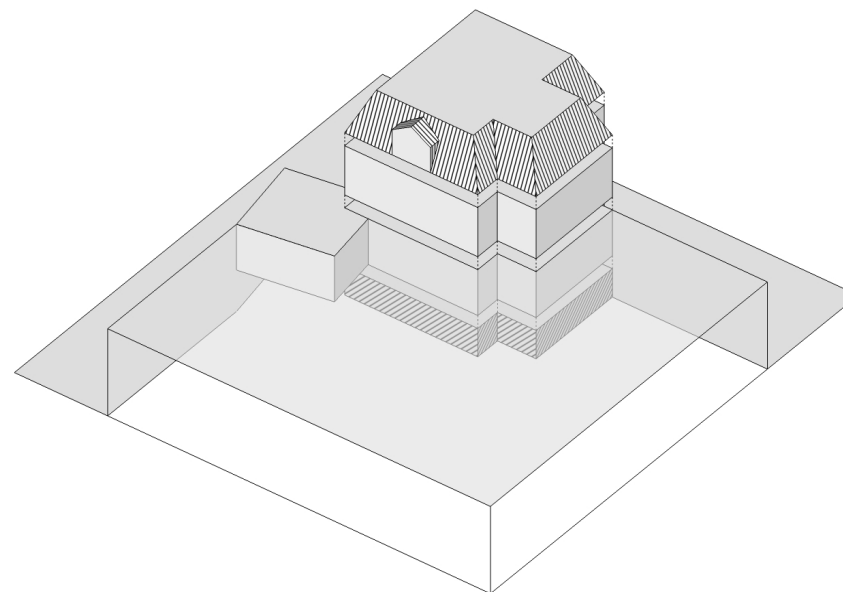
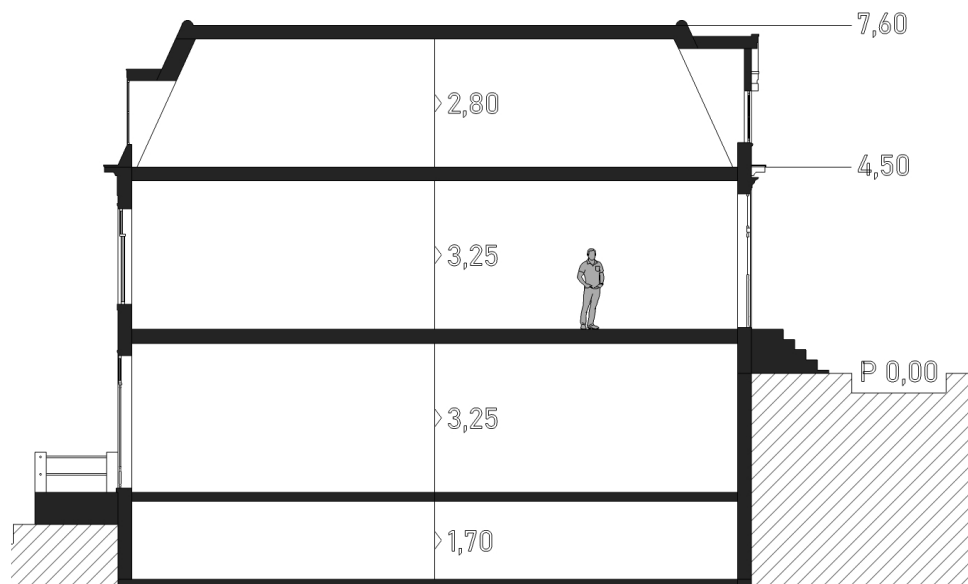
Begrenzing beschermd stadsgezicht (Gemeente Zwolle, 1996)

Voorwaarden bij afwijking van het bestemmingsplan

De in artikel 9.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

het stedenbouwkundig beeld;
de waarden van het beschermd stadsgezicht;
de woonsituatie;
de verkeersveiligheid;
de parkeergelegenheid;
de sociale veiligheid;
de milieusituatie;
de groenstructuur;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Van Nahuysplein 8: schematische weergave



Linksboven: dwarsdoorsnede van de bestaande situatie.

Rechtsboven: schematische weergave van de bouwlagen en de hoogteverschillen tussen de voor- en achterzijde.

Links: schematische weergave van de perceelgrenzen, het bouwvlak en de aangrenzende bebouwing. Het bouwvlak heeft de enkelbestemming Centrum-Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. De maatvoering is hier:

- maximum bouwhoogte: 16 meter
- maximum goothoogte: 10 meter

Het maximum aantal bouwlagen is 3.

De tuin langs de singel heeft de bestemming Tuin-1.

Bestemmingsregels (uitsnede)

Definities volgens bestemmingsplan:

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar bepaalde gebouwen zijn toegelaten;

eerste bouwlaag: de bouwlaag op de begane grond;

kelder: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de onderkant niet boven peil is gelegen;

meergezinshuis: een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijning als een eenheid beschouwd kan worden;

peil: voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

terugliggende bouwlaag: gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag voorzien van een plat dak en/ of een kap en waarvan het straatgerichte voorgevelvlak een afstand van minstens 1 meter heeft t.o.v. het daarmee corresponderende straatgerichte voorgevelvlak van de lager gelegen bouwlaag;

zolder: een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter.

Wijze van meten, volgens bestemmingsplan (uitsnede):

de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Artikel 9. Centrum-Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor verschillende bestemmingen waaronder o.a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis. De bouwregels benoemen het volgende (uitsnede):

Artikel 9.2.1.

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak:

- mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw niet meer dan het aangegeven aantal bedragen, exclusief een eventueel aanwezige kelder of souterrain;
- een hoofdgebouw dient, voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke gebied, te worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 23graden en maximaal 67 graden, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', in welk geval een kap met een hoek van minder dan 23graden evenals een plat dak zijn toegestaan;
- binnen de eerste bouwlaag mag een tussenlaag

worden gebouwd over maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag;

- onder de hoofdgebouwen mag een kelder worden gebouwd van niet meer dan 1 bouwlaag;
- binnen de op 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' aangeduide zones I en II (met hoge en mid-den historische waarden) dient in de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak te worden gebouwd'.

Artikel 9.2.2.

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:

- er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd.

Artikel 9.3.

B&W kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmeting van bebouwing t.b.v. o.a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld, de waarden van het beschermd stadsgezicht, een goede woonsituatie en de bescherming van groenstructuur en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 9.4.

Bij een omgevingsvergunning kan op het volgende worden afgeweken (uitsnede):

- van de maximale bouw- en goothoogte, om toe te staan tot verhoging naar 4 bouwlagen met kap, met dien verstande dat de maximale goothoogte met 3 meter mag worden verhoogd en de maximale bouwhoogte met 4 meter mag worden verhoogd --> dit betekent voor Van Nahuysplein 8 een verhoging van de goot naar maximaal 13 meter en de bouwhoogte naar maximaal 20 meter;
- een afwijkende kapvorm en/of kaphelling.

Het bovenstaande is alleen toegestaan, mits geen onvevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. het stedenbouwkundig beeld, de waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, groenstructuur en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In artikel 36 zijn aanvullend nog Algemene afwijkingsregels opgenomen.

Op de afbeelding hiernaast, afkomstig uit het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', worden de rooilijnen van het Van Nahuysplein weergegeven. De bestaande begrenzing van nummer 8 wordt als volgt beschreven: "Historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld, tevens gewenste rooilijn."

Legenda

-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld tevens gewenste rooilijn
-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn en bebouwingsbeeld
-  historische ruimtebegrenzing van belang i.v.m. rooilijn en situering
-  niet historische ruimtebegrenzing t.g.v. rooilijnverlegging en sloop
-  gewenste (voorgevel) rooilijn voorzover niet samenvallend met historische ruimtebegrenzing
-  oude waterstructuur
-  onderdoorgang
-  topografische en kadastrale gegevens



Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

Voor het Van Nahuysplein geldt tevens de bestemming 'Waarde – Archeologie', die een aanvulling vormt op het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Dit betekent in essentie dat de aangewezen grond bestemd is voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn of waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs wordt vermoed. Indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m² zal kunnen worden verstoord, dient de aanvrager een rapport in te dienen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze regel is met name relevant in het geval dat ervoor gekozen wordt om de bestaande woning af te breken en nieuwbouw te plegen. Mocht uit het rapport blijken dat er daadwerkelijk archeologische resten van enige waarde op het bouwvlak aanwezig zijn, dan kunnen hier in ieder geval de volgende regels aan worden verbonden:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie

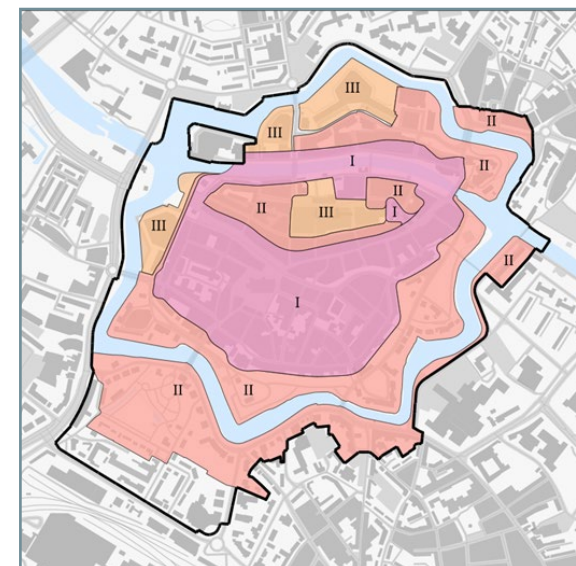
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het groene karakter. Van Nahuysplein 8 valt onder dit bestemmingsplan. Dit heeft een aantal gevolgen: voor het pand geldt dat er in ieder geval een omgevingsver-

gunning aangevraagd moet worden voor het wijzigen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 16 m². Dit geldt eveneens voor het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Ook het kappen of rooien van bomen is volgens de Bomenverordening niet mogelijk zonder een vergunning, aangezien het perceel op de Groenekaart 2021 onder de hoofdgroenstructuur van de stad valt, waarbinnen de aanwezige bomen een hoog beschermingsniveau genieten. Deze eis geldt echter niet voor bomen met een omtrek van kleiner dan 30 centimeter (op een hoogte van 130 centimeter boven het maaiveld). Er staan geen bomen op het perceel die als waardevol of als monumentaal zijn aangewezen. In de hiervoor genoemde gevallen geldt dat de vergunning slechts kan worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden en het groene karakter van de gronden.

Bijlage: Kaart cultuurhistorische karakteristiek

In de bijlagen van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' is een kaart opgenomen met de historische zonering van de binnenstad, die aansluit op de ruimtebegrenzings in de beschrijving van de te beschermen waarden in de tekst van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Om ieder gebied zo goed mogelijk te waarderen voor wat betreft de mate waarin het cultuurhistorisch karakter bepalend is, zijn de volgende drie zones te onderscheiden bin-

nen het plangebied (zie tabel): Het Van Nahuysplein valt in zijn geheel, als onderdeel van de bolwerken, onder zone II ('met midden historische waarde'). De dwingende regels in hoofdstuk 5.7 van het bestemmingsplan, met betrekking tot de zones I en II, zijn daarom van toepassing.



Kaart cultuurhistorische karakteristiek (Gemeente Zwolle, 2013)

Zone	I	II	III
Rooilijn	Rooilijnen volgen		Open benaderen
Schaal en functie	Trachten hierin meer evenwicht te krijgen in hoog- en midden historische zones		
Parcellering:	Aansluiten bij context		Rekening houden met context
Dakvorm:	Bij nieuwbouw. geen platte daken		Platte daken toegestaan

B. Bestemmingsplan: Parapluplan bouw- en cultuurhistorie

De laatste bestemming die voor het Van Nahuysplein geldt is 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. Deze bestemming is onderdeel van het parapluplan bouw- en cultuurhistorie, en vormt een aanvulling op de reeds genoemde plannen. De gemeente Zwolle heeft in artikel 30 t/m 32 drie categorieën opgesteld met betrekking tot het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Het betreffende perceel valt hierbij onder de derde en minst strenge categorie, waarin alleen voor wat betreft het kappen of rooien van houtopstanden en een beperking van oppervlakteverhardingen eisen opgenomen zijn.

Het parapluplan bouw- en cultuurhistorie bevat eveneens een bouwhistorische verwachtingskaart. Deze kaart is opgesteld naar het model van Leiden (KNOB 2012-1) en bestaat uit de volgende (kleur) categorieën:

- Rood: aangetoonde waarden
- Paars: aanwijzing voor waarden
- Bruin: waarden onbekend
- Geel: geen waarden aanwezig

Door middel van deze kleuren geeft de verwachtingskaart de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van laatmiddeleeuwse tot achttiende-eeuwse bouwconstructies weer. Op de kaart is te zien dat er op het Van Nahuysplein, evenals het grootste deel van de bebouwing op de overige bolwerken, 'geen waarden aanwezig' zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de stedenbouwkundige situatie van Zwolle in 1832 het uitgangspunt vormt van deze kaart, toen er nog vrijwel geen bebouwing op de bolwerken stond.

2.2 Welstandsnota

Naast de regels in de bestemmingsplannen is de informatie uit de welstandsnota van toepassing bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor Van Nahuysplein 8. Immers, een ontwikkelingsplan dat aansluit bij hetgeen wat in de welstandsnota wordt beschreven heeft een grotere kans van slagen.

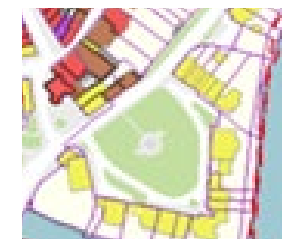
In de gemeentelijke welstandsnota uit 2019 wordt de welstandstoetsing in een aantal niveaus opgedeeld, die bepalen hoe 'streng' het welstandsbeleid op een bepaalde locatie toegepast dient te worden. Er zijn in totaal drie niveaus, te weten: hoog, regulier en vrij. Het gebied waarin het Van Nahuysplein ligt is, evenals de rest van de binnenstad, aangemerkt als 'Niveau 1: hoog'. Dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad en het landschap, bijvoorbeeld wegens hun cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. De toekenning van niveau 1 aan dit gebied heeft de volgende beleidsregels tot gevolg:

1. Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing;
2. De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw;
3. Bij herstel en nieuwbouw: behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij niet uitgesloten.

Indien het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand moet de gevraagde omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd, ook als de aanvraag verder past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dat volgt uit artikel 2.10, lid 1, onder d, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Over de welstandstoets zegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter het volgende: "Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd." (AbRvS, 2017). Ofwel: de bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan mogen niet ontoelaatbaar worden beperkt door toepassing van de welstandscriteria.



Bouwhistorische verwachtingskaart (Gemeente Zwolle, 2018)



Welstandscriteria

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de beschreven kenmerken. Bij de welstandstoets van een bouwplan in het gebied 'Binnenstad' zijn de volgende criteria van belang.

Plaatsing

- De historische perceellering, positie en oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Rooilijnen: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, Kaart cultuurhistorische karakteristiek

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Dakvorm: zie bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
- In het bouwwerk moet samenhang bestaan 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.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt.

- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) belangrijke elementen.
- 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 nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Bij verbouw of renovatie is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt.

Collectoren en/of panelen op een dak

- Voor het plaatsen van collectoren of panelen voor warmteopwekking of elektriciteitsopwekking op een dak gelden de criteria zoals aangegeven in de 'beleidslijn en welstandscriteria zonnepanelen beschermd stadsgezicht'.

2.3 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie en een verplicht instrument van een bestuursorgaan, in dit geval de gemeente Zwolle, voor de fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is zelfbindend voor de bestuurslaag die het heeft opgesteld. Het Van Nahuysplein valt op de omgevingsvisiekaart binnen de volgende zones:

1. Strategische ontwikkelzone – StadsKrans – Historische Binnenstad

De ligging van het Van Nahuysplein op de bolwerken als onderdeel van de zogeheten StadsKrans heeft geen directe (juridisch-planologische) gevolgen voor het project.

2. Visiekaart – Landschap, stedelijke hoofdgroenstructuur

De bolwerken van Zwolle maken deel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Daarover zegt de gemeente het volgende: “De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. [...] Bij verandering in de hoofdgroenstructuur streven we naar behoud en/of verbetering van de biodiversiteit.”

3. Visiekaart – Cultuurhistorische waarden

Het Van Nahuysplein valt, als onderdeel van het stadscentrum, onder de noemer ‘Zeer waardevol’. In de bijbehorende spelregels (zie hoofdstuk 5.2.4) worden de volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het fysieke kapitaal van de binnenstad:

1. Benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
2. ‘Aansluitend op spelregel 1: Cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving’;
3. ‘Hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw’.



Stedelijke groenstructuur Zwolle (Gemeente Zwolle, 2020)



Cultuurhistorische waarden Zwolle (Gemeente Zwolle, 2020)

2.4 Overige relevante bronnen

(Rijks)monumentale status van objecten aan het Van Nahuysplein

Het Van Nahuysplein is rijk aan gemeentelijke monumenten en een aantal Rijksmonumenten. De hiernaast weergegeven tabel geeft een overzicht van alle aan het plein grenzende panden en hun al dan niet monumentale status.

Uit de kaartanalyse is gebleken dat Van Nahuysplein 8 niet als monument is aangemerkt. Dit is een belangrijk gegeven met betrekking tot de herontwikkelingsmogelijkheden op dit adres.

Zwolle als beschermd stadsgezicht

Een beschermd stadsgezicht wordt in de (nieuwe) Omgevingswet als volgt gedefinieerd: 'Groepen van onroerende zaken, van algemeen belang vanwege hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich een of meer monumenten bevinden.' Aangezien gemeentes hun eigen beleid ten aanzien van beschermde stadsgezichten mogen opstellen, moet hierbij gekeken worden naar de definitie en de bijbehorende regels die de gemeente Zwolle hanteert. De gehele binnenstad van Zwolle is in 1993 door de toenmalige Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het rechtsgevolg van deze aanwijzing is dat de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onderkend worden als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten en daarop voortbouwt.



Monumentenkaart Zwolle (Gemeente Zwolle, 2021)

Huisnr.	Status
1	Gemeentelijk monument
3	-
4 t/m 7	Gemeentelijk monument
8 t/m 10	-
11 & 12	Gemeentelijk monument
12A	-
13	Rijksmonument
14	-
15 t/m 17A	Gemeentelijk monument
18	Rijksmonument
19 & 19A	-
20 & 20A	Gemeentelijk monument

2.5 Samenvatting

De voorgaande alinea's kunnen als volgt worden samengevat:

Het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' bevat de belangrijkste regels ten aanzien van het perceel aan het Van Nahuysplein. De enkelbestemming 'Centrum – Wonen' stelt dat het toegestane bouwvlak overeenkomt met de buitenranden van de bestaande woning, de maximale bouwhoogte zestien meter en de goothoogte tien meter bedragen en dat er maximaal drie bouwlagen plus een kap gebouwd mogen worden. Het is onder voorwaarden mogelijk om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning af te wijken van deze regels tot twintig en dertien meter met gebruik van vier bouwlagen plus een kap.

De belangrijkste regels met betrekking tot de bestemming 'Waarde – Archeologie' luiden als volgt: indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m² zal kunnen worden verstoord, dient de aanvrager een archeologisch rapport in te dienen. Als er archeologische resten op het bouwvlak aanwezig zijn, kunnen hier extra regels aan worden verbonden.

Het feit dat het perceel op een voor de waarde 'Cultuurhistorie' en de waarde 'Cultuurhistorie - 3' uit het parapluplan 'Bouw- en cultuurhistorie' aangewezen grond ligt heeft de volgende gevolgen: er moet in ieder geval een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor het wijzigen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 16 m². Dit geldt eveneens voor het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Ook het kappen of rooien van bomen is volgens de Bomenverordening niet mogelijk zonder een vergunning, uitgezonderd voor bomen met een stamomtrek van kleiner dan 30 centimeter. Er staan geen bomen

op het perceel die als monumentaal zijn aangewezen.

De 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' in de bijlage van het bestemmingsplan bevat enkele aanvullende beleidsregels: de bestaande rooilijnen moeten gevolgd worden, het gebouw moet qua schaal en functie passen binnen de historische zone en aansluiten bij de context, en er mogen in het geval van nieuwbouw geen platte daken gebouwd worden.

Het gebied waarin het Van Nahuysplein ligt is in de welstandsnota aangemerkt als 'Niveau 1: hoog'. Hieraan zijn een aantal beleidsregels verbonden, die voornamelijk gericht zijn op het behouden van de cultuurhistorische karakteristieken van o.a. de ruimtelijke structuur en de bebouwing. Indien het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand moet de gevraagde omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd, ook als de aanvraag verder past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Echter: de bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan mogen niet ontoelaatbaar worden beperkt door toepassing van de welstandscriteria.

De omgevingsvisie beschrijft de langetermijnvisie van de gemeente Zwolle, maar verbindt hier verder geen harde eisen aan. 'Hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw' vormt een kenmerkend uitgangspunt met betrekking tot de cultuurhistorische waarden. Het is van belang om te weten dat Van Nahuysplein 8 geen monumentale status heeft, in tegenstelling tot een groot deel van de overige panden die aan het plein grenzen.

De gehele binnenstad van Zwolle is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan vormt de juridische uitwerking hiervan.

Kernconclusies

- Het bestemmingsplan presenteert een max. bouwhoogte van 16 m. en een max. goothoogte van 10 m. ; dit met 3 bouwlagen + kap. Onder voorwaarden is het mogelijk om hiervan af te wijken tot een bouwhoogte van 20 m. en max. goothoogte van 13 m; dit met 4 bouwlagen + kap. Het bouwvlak vormt binnen het bestemmingsplan het kader waarbinnen deze regels van toepassing zijn.
- De eigenaar dient rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Bij verstoren van de grond is archeologisch onderzoek verplicht.
- Er moet een vergunning aangevraagd worden voor o.a. het afgraven van gronden en het kappen van bomen.
- De 'Kaart cultuurhistorische karakteristiek' stelt dat het gebouw o.a. qua schaal en functie moet aansluiten bij de context.
- Omdat het niveau van de welstandsbeoordeling in het betreffende gebied hoog is, dient men rekening te houden met striktere welstandseisen.
- Van Nahuysplein 8 heeft géén monumentale status, maar ligt wel binnen een beschermd stadsgezicht.

Literatuurlijst

- De Boer, M., & Vermolen, R. (2018, 30 november). Welstandstoets bij omgevingsvergunning, hoe zit dat? Blog Omgevingsrecht. <https://blogomgevingsrecht.nl/jurisprudentie/welstandstoets-bij-omgevingsvergunning-hoe-zit-dat/>
- Farahani, A. (2019, 24 september). Uw object krijgt voorbescherming als monument en nu? monumentenrecht.com. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.monumentenrecht.com/kennisblog/uw-object-krijgt-voorbescherming-als-monument-en-nu/>
- Gemeente Zwolle. (1993, 14 oktober). Stads- en dorpsgezichten ex. art. 20 Monumentenwet [Illustratie]. archisarchief.cultureelerfgoed.nl. https://archisarchief.cultureelerfgoed.nl/Beschermde_Gezichten/BG1383/BEGRENZINGSKAART_aanwijzing_1383.jpg
- Gemeente Zwolle. (2010, 6 oktober). Erfgoedverordening Zwolle 2010. lokaleregelgeving.overheid.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR85050/1#d172476473e50>
- Gemeente Zwolle. (2013a, mei). Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving: Paragraaf 2.2 Bestaande situatie. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/t_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_2.2.html#_2.2.2_Cultuurhistorischestructuur
- Gemeente Zwolle. (2013b, mei). Bijlage 4: Kaart Cultuurhistorische karakteristiek. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/rb_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_4.pdf
- Gemeente Zwolle. (2013c, mei). Binnenstad en omgeving: Paragraaf 5.7 Cultuurhistorie (Nr. EC1304-0054). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP12001-0004/t_NL.IMRO.0193.BP12001-0004_5.7.html
- Gemeente Zwolle. (2020, mei). Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan zelfstandige woonruimte (NL.IMRO.0193.BP18004-0004). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP18004-0004/r_NL.IMRO.0193.BP18004-0004.html
- Gemeente Zwolle. (2021a). Groenekaart 2021, Gemeente Zwolle [Groenstructuur Zwolle]. <https://zwolle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d1ad8b1b9ef940eb963c7989e3d79993>
- Gemeente Zwolle. (2021b). Omgevingsvisie: Mijn Zwolle van morgen 2030. <https://www.zwolle.nl/sites/default/files/bijlage-3-omgevingsvisie-2021-v3.pdf>
- Gemeente Zwolle. (2021c, juni 1). Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle. zwolle.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/d94d2e74-634b-406d-9c28-208c3365a882.
- Gemeente Zwolle. (2021d, september). Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (NL.IMRO.0193.BP19012-0004). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0193.BP19012-0004/r_NL.IMRO.0193.BP19012-0004.html
- Gemeente Zwolle. (2021e, oktober 6). Cultuurhistorische waarden panden vastgelegd in bestemmingsplan. [zwolle.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://www.zwolle.nl/organisatie/nieuws/cultuurhistorische-waarden-panden-vastgelegd-in-bestemmingsplan](https://www.zwolle.nl/organisatie/nieuws/cultuurhistorische-waarden-panden-vastgelegd-in-bestemmingsplan)
- Geopoort Zwolle. (z.d.). Kaart monumentale complexen Zwolle. [arcgis.com. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f178225fb81e462f956404cdb54500e8&webmap=859c786479f24fc38d44699a7ab7409e](https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f178225fb81e462f956404cdb54500e8&webmap=859c786479f24fc38d44699a7ab7409e)
- Loo, A. (2019, 10 april). Welstandsoordeel kan de bouw-mogelijkheden van een bestemmingsplan niet beperken. Poelmann van den Broek. <https://poelmannvandenbroek.nl/welstandsoordeel-kan-de-bouwmogelijkheden-van-een-bestemmingsplan-niet-beperken/>
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2019, 15 april). Kaart van beschermde stads- en dorpsgezichten. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/kaart-van-beschermde-stads--en-dorpsgezichten>
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2021, 11 november). Monumenten aanwijzen en afvoeren. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/monumenten-aanwijzen-en-afvoeren/veelgestelde-vragen>
- Ros, S. (2020, 25 mei). Houdt welstand wel stand onder de Omgevingswet? ROMagazine. <http://romagazine.nl/houdt-welstand-wel-stand-onder-de-omgevingswet/23607>
- Ten Kleij, E. (2020, 31 januari). Sloopverbod historische panden in Zwolle moet volgend jaar een feit zijn. destentor.nl. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van <https://www.destentor.nl/zwolle/sloopverbod-historische-panden-in-zwolle-moet-volgend-jaar-een-feit-zijn~a1813446/>
- Wikipedia-bijdragers. (2021, 15 juli). Lijst van gemeentelijke monumenten in Zwolle. Wikipedia. Geraadpleegd op 28 januari 2022, van https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_gemeentelijke_monumenten_in_Zwolle

3

BIOGRAFIE

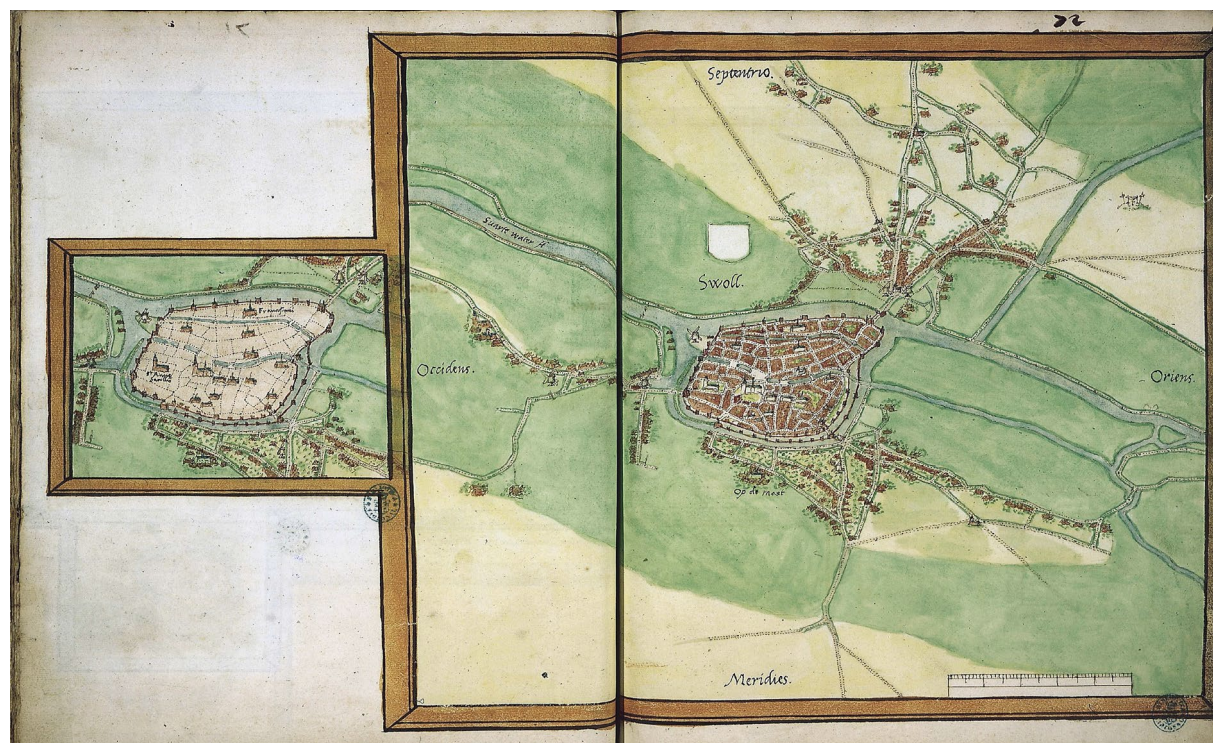
Biografie

3.1 De stedenbouwkundige situatie

In dit hoofdstuk komt de historische ontwikkeling van de bolwerken van Zwolle aan de orde en de ontwikkeling van het Nahuysplein in het bijzonder. Hierbij is gebruik gemaakt van bestaande literatuur, het kadastraal archief, historische stadskarten en archieven in het Historisch Centrum Overijssel (HCO).

Vestingwerken

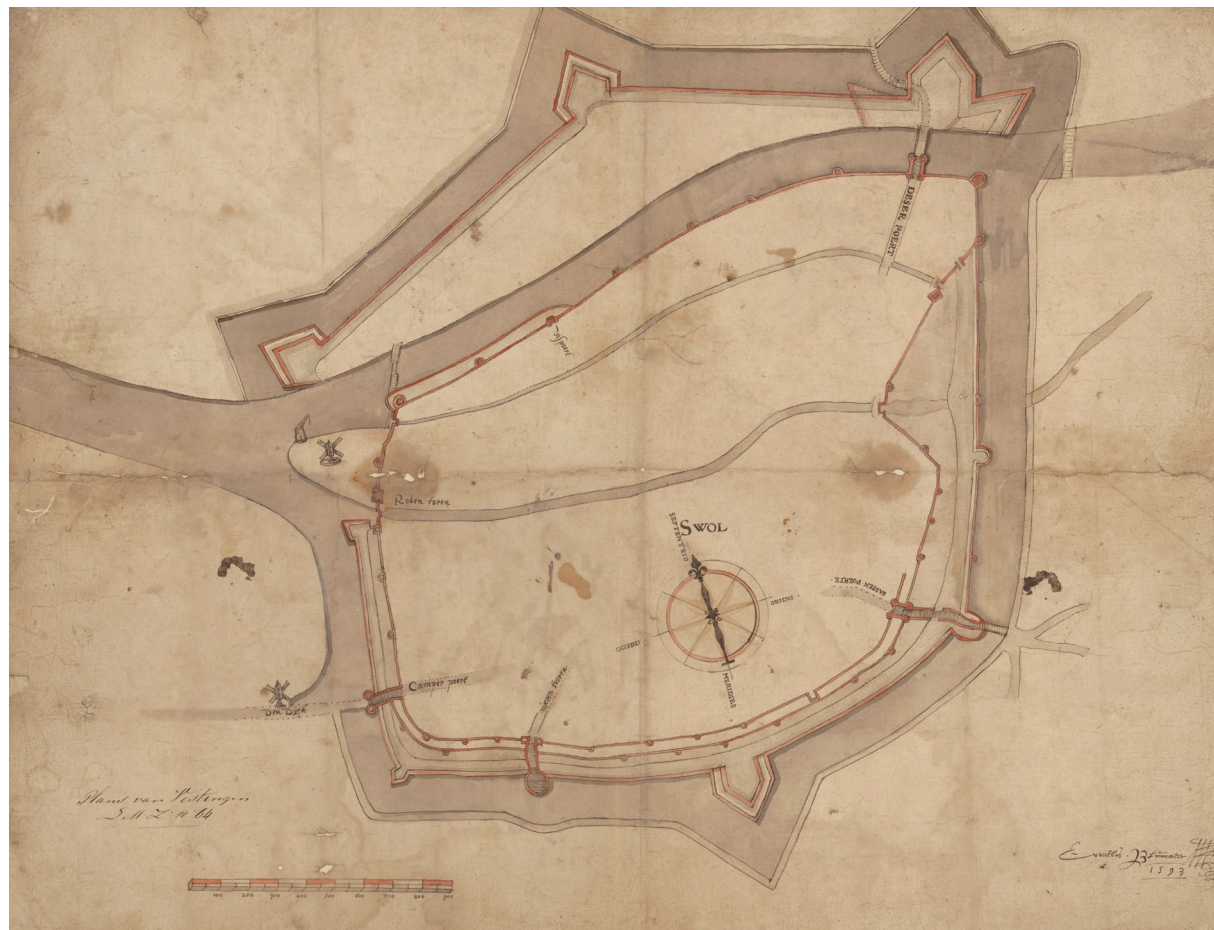
In 1230 kreeg Zwolle stadsrechten uit erkentelijkheid van de landsheer, de bisschop van Utrecht, wegens het verlenen van steun in de strijd tegen de Drenten. Daarmee kreeg de stad het privilege een stadsmuur te mogen bouwen. De eerste (houten) omwalling ontstond direct na het verkrijgen van de stadsrechten. Na een grote brand in 1324 werd de stad tussen 1326 en 1329 naar het westen uitgelegd en voorzien van een stenen stadsmuur. In 1384 werd de stad naar het noorden uitgebreid en werd de Kleine Aa de noordgrens van de stad. In 1396 werd de noordelijke ommuring voltooid. Daarbij kwamen de Groote- en de Kleine Aa binnen de stad te liggen. Zwolle kreeg met de sprong over de Groote Aa het karakter van een voordestad. In het laatste kwart van de vijftiende eeuw vond er ten gevolge van pestepidemieën een beperkte bevolkingsgroei plaats. Hierdoor was er slechts een geringe uitbreiding van de stad, waarbij het gebied tot aan de Thorbeckegracht bij de stad werd getrokken. De wijk Smeden en het Broerenklooster kwamen binnen de stadsmuur te liggen, waarmee de stad een ovale vorm kreeg. Deze vorm is nog herkenbaar in de huidige vorm van de binnenstad.



Jacob van Deventer, kaart van Zwolle, 1560. De kaart toont de structuur van de stad in de zestiende eeuw <Biblioteca Nacional de España>

Toen de Spanjaarden in 1559 uit Zwolle waren verdreven wilde Prins Maurits dat de stad deel ging uitmaken van een grote verdedigingslinie. Omdat de aanwezige stadsmuren en grachten niet voldeden, waren er beter verdedigbare bolwerken en bastions nodig. Vanaf het eind van de zestiende eeuw werd Zwolle voorzien van een nieuwe vesting-gordel met moderne bastions, aangelegd volgens het Oud Nederlands stelsel. De oude middeleeuwse stadsmuur bleef geheel gehandhaafd. Aan de noordzijde van de stad kwam een nieuwe uitleg: het huidige Noordereiland. Daarbij kwam de Dijk, een strook land ten noorden van de Thorbeckegracht, binnen de omwalling te liggen. Dit gebied werd aanvankelijk nog nauwelijks bebouwd ten gevolge van de slechte economische situatie. Het werd vooral uit militaire motieven binnen de omwalling getrokken.

Gold in het verleden de aanleg van een stadsom-muring als het toonbeeld van de zelfstandigheid van de stad, nu werden de versterkingen aange-legd met financiële en organisatorische steun van de Republiek der Zeven Verenigde Provinciën. Dit had te maken met de functie van de steden in de IJsselstreek. Dat werden de grensvestigingen van de oostelijke verdedigingslinie van de Republiek. De Raad van State gaf Adriaen Anthonisz in 1590 opdracht een plan voor de fortificatie te maken. Hij stelde waarschijnlijk slechts een plan in grote lij-nen op, dat daarna door anderen stukje bij beetje werd ingevuld.² Cornelis Bloemert maakte in 1593 een ontwerp, waarmee nog in hetzelfde jaar werd begonnen. Er werd begonnen met de uitvoering, maar door de afname van de oorlogsdreiging van de Spaanse troepen, verliep de voortgang zeer traag.³ Bij de verdere uitvoering werd het aantal bastions flink uitgebreid. Daar werd vanaf 1606 aan gewerkt. Na een verijdelde aanslag van de vijand in dat jaar waren de werkzaamheden aan de fortificatie weer urgenter geworden. Aanvanke-lijk gebeurde dit nog op basis van een aangepast

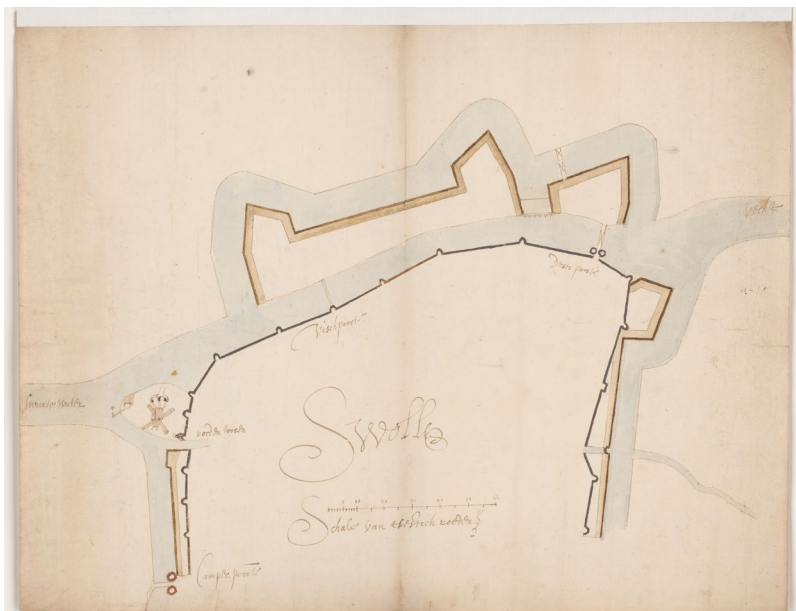


Cornelis Bloemert, ontwerp voor het versterken van de stad Zwolle, 1593 <NA>

plan van Bloemert voor het Noordereiland, maar vervolgens op basis van een plan van Abraham van Nievelt.

Van Nievelt maakte eerst een soort overgangsplan, waarop het ontwerp van Bloemert nog zichtbaar is en paste dit vervolgens nog aan. In de loop van de jaren kwamen de bastions bij de Diezer-, Kamper- en Sassenpoort gereed. Dat waren respectievelijk het Diezerpoortenbolwerk, het Eekmolenbolwerk en het Jufferen- of Maagjesbolwerk en het Sassenpoortenbolwerk (het huidige Van Nahuysplein).

In 1619 waren de vestingwerken grotendeels klaar; de kaart van Joan Blaeu geeft de uiteindelijke situatie met elf bastions weer; de stervorm is in de huidige stadsplattegrond nog herkenbaar. Wat tevens op de kaart te zien is, is de molen op het Sassenpoortenbolwerk. Deze korenmolen stond er dus al vanaf de zeventiende eeuw. Gerrit van Grasdorp (1659-1716) maakte rond 1700 een aquarel van de Sassenpoort met rechts de molen op het Sassenpoortenbolwerk.



Cornelis Bloemert, ontwerp voor de vestingwerken met de Kamperpoort, de Rode Toren, de Vispoort en de Diezerpoort, met een uitleg van de stad ten noorden van de dijk (Noordereiland), 1606-1608 <HCO>



Abraham van Nievelt, ontwerp voor de verdedigingswerken rond de stad Zwolle, (overgangspan), 1612 <HCO>



Aquarel van Gerrit Grasdorp van de Sassenpoort met rechts de molen op het Sassenpoortenbolwerk (nu Van Nahuysplein), rond 1700 <RKD>



Abraham van Nievelt, ontwerp van de verdedigingswerken rond de stad Zwolle, circa 1612 of later <HCO>



Joan Blaeu, kaart van Zwolle, 1649. Rond de stad liggen de volgende bastions: 1. Genverberg; 2. Bolwerk aen den Ziel, gelegen op de Buschhof; 3. Sassenpoortenbolwerk; 4. Suikerberg; 5. Eekmolenbolwerk; 6. Jufferen- of Maagjesbolwerk; 7. Kraenbolwerk; 8. Vispoortenbolwerk; 9. Nieuw- of Nykerkenbolwerk; 10. Tanerijbolwerk; 11. Diezerpoortenbolwerk <HCO>

Geleidelijke transformatie van de vestingwerken

De Vrede van Utrecht in 1713 markeerde het begin van een periode van vrede gedurende de achttiende eeuw. Door de afgenomen oorlogsdreiging was de Raad van State niet langer bereid te investeren in het onderhoud van de bolwerken, zodat deze langzaam in verval raakten. Doordat de vesting eigenlijk geen verdedigingsfunctie meer had werden de bolwerken intussen gebruikt als wandelgebied. De verhogingen boden zowel uitzicht over de stad als over het omringende platteland.

Leerlooierijen

Behalve als wandelgebied werden de vestingwerken al langer gebruikt door verschillende industrieën. Vanaf de late middeleeuwen hadden zich leerlooierijen, mandenmakers, pelsers, lijndraaiers en touwslagers op de stadswallen gevestigd. Na de bouw van de nieuwe vestingwerken vormden de middeleeuwse stadsmuren een barrière tussen de oude stad en de nieuwe wallen. Het was een tamelijk geïsoleerd gebied. Industrieën die aangewezen waren op water en die wegens stankoverlast uit de middeleeuwse stad werden geweerd, vestigden zich op de bolwerken. Vooral op de zuidelijke rand van de stad op het Eekwalbolwerk, Suikerberg, het Sassenpoortenbolwerk, en het Jufferen- of Maagjesbolwerk kwamen leerlooierijen terecht.

Na de definitieve opheffing van de vestingwerken in 1789 door de Raad van State ging deze ontwikkeling aanvankelijk nog door. In 1816 zaten er in totaal negentien leerlooierijen op de zuidelijke stadswallen.⁴

Tot ver in de negentiende eeuw zouden deze bolwerken door de leerindustrie worden bepaald. Op het Eekwalbolwerk stond een eekmolen, die eikenschors tot eek vermaalde, een belangrijke grondstof voor het looien van leer. Verder stonden op de verschillende bolwerken bedrijfsgebouwen, schuren, pakhuizen, kuipen en lagen er bergen eikenschors.

De huiden werden geweekt in de stadswatergracht en daarna in de zon gedroogd. De gebouwen stonden op het benedenplein van een bolwerk. Met uitzondering van de molen was bebouwing van de bovenwal verboden. Het was ook verboden om de huiden op de borstwering te laten drogen of gebruik te maken van het talud.⁵

Met de herinrichting van de bolwerken vanaf de jaren dertig van de negentiende eeuw werden verschillende leerlooierijen opgedoekt. Bovendien kreeg de leerindustrie in Zwolle het moeilijk door concurrentie uit Brabant.

Tuinen

Ten zuiden van de Walstraat en de Koestraat bevond zich een open zone tussen de middeleeuwse stadsmuur en de zeventiende-eeuwse bolwerken en stadsgracht. Op deze strook achter de Walstraat werden in de zeventiende en achttiende eeuw tuinen aangelegd door aanzienlijke burgers.

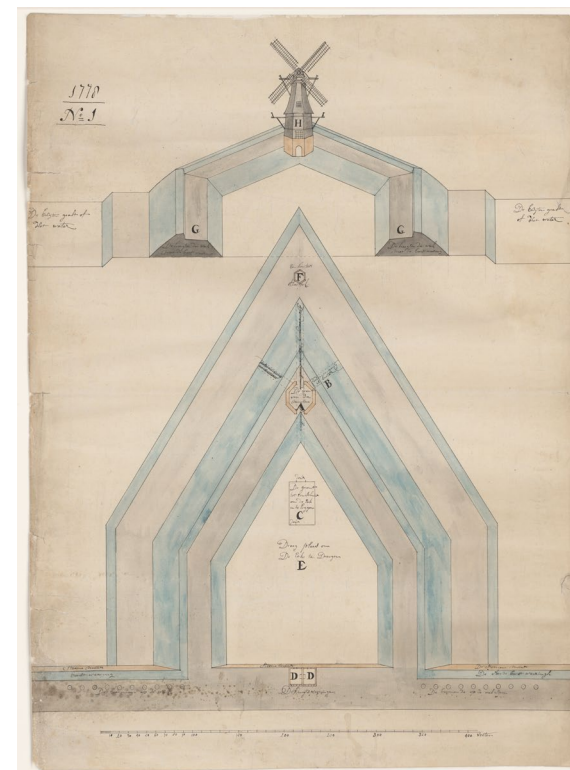
Ontmanteling van de vestingwerken

In 1790 werd Zwolle tot open stad verklaard. Dat betekende dat de vestingwerken als militair object hun functie hadden verloren en geen belemmering meer waren voor toekomstige uitbreidingen.

Vanaf 1828 was er sprake van een meer systematische sloop van de wallen, poorten en middeleeuwse stadsmuur en ontmanteling en herinrichting van de zeventiende-eeuwse bolwerken.

De Buiten- en Binnen Diezerpoort werden respectievelijk in 1828 en 1829 gesloopt. Tussen 1833 en 1838 werd het gedeelte van de vestingwerken tussen de Eekwal en de Sassenpoort ontmanteld. Dit hield in dat de stadsmuur, poorten en torens nabij de Kamperpoort tot de Eekwal werden gesloopt. De Jufferenwal tot de Sassenpoort werd ontmanteld en de Buiten Sassenpoort werd gesloopt.

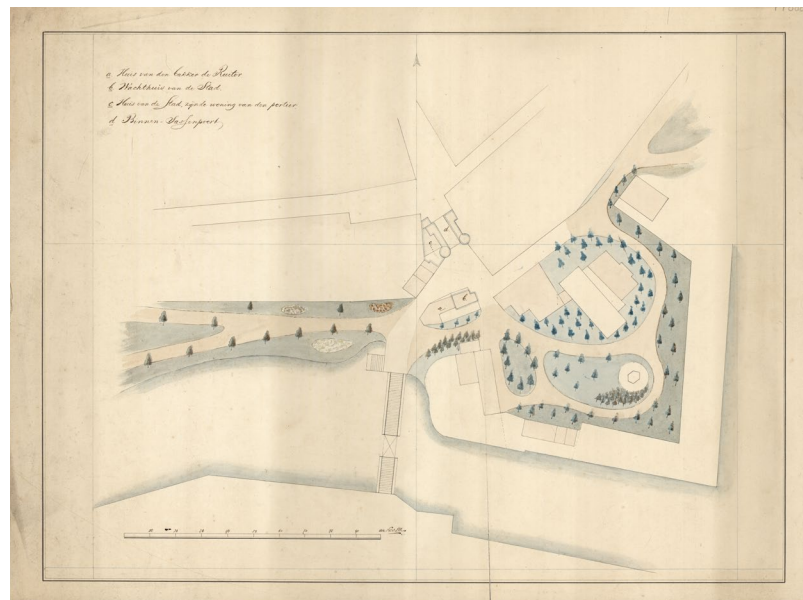
Alleen de Sassenpoort bleef aan deze zijde van de stad behouden.



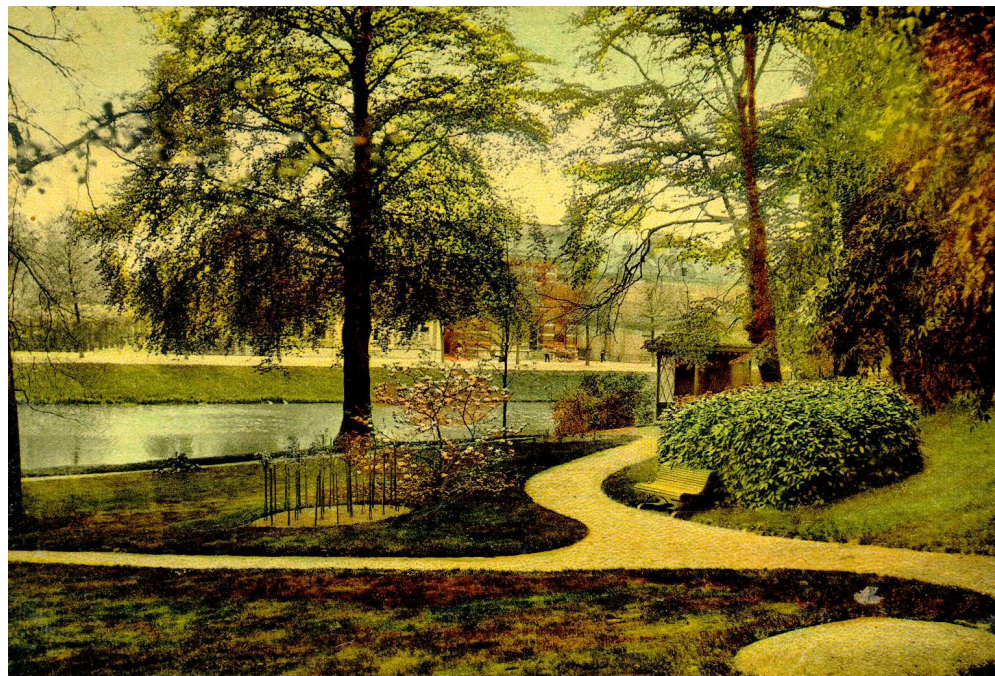
Tekening Eekwalbolwerk <HCO>, de molen staat hier op de punt van het bolwerk, vergelijkbaar met de oorspronkelijke situatie bij het Sassenpoortenbolwerk

In 1838 pleitte het stadsbestuur ervoor om in het verlengde van eerder gebruik als wandelroutes op de vestingwerken nu wandelparken in te richten: 'De tijden en de omstandigheden zijn (...) aanzienlijk veranderd. Sedert het laatst der vorige eeuw is Zwolle gelukkig geen vesting meer. (...) Oudtijds was men genoodzaakt de stad zoveel mogelijk ontoegankelijk te maken, en ze tot een groot bolwerk te stichten. Thans kan men ze geheel ópenstellen, en de huivering verwekkende bolwerken, bastions en hooge wallen kunnen nu tot aangename lustplaatsen en wandeldreven aangelegd worden.'⁶

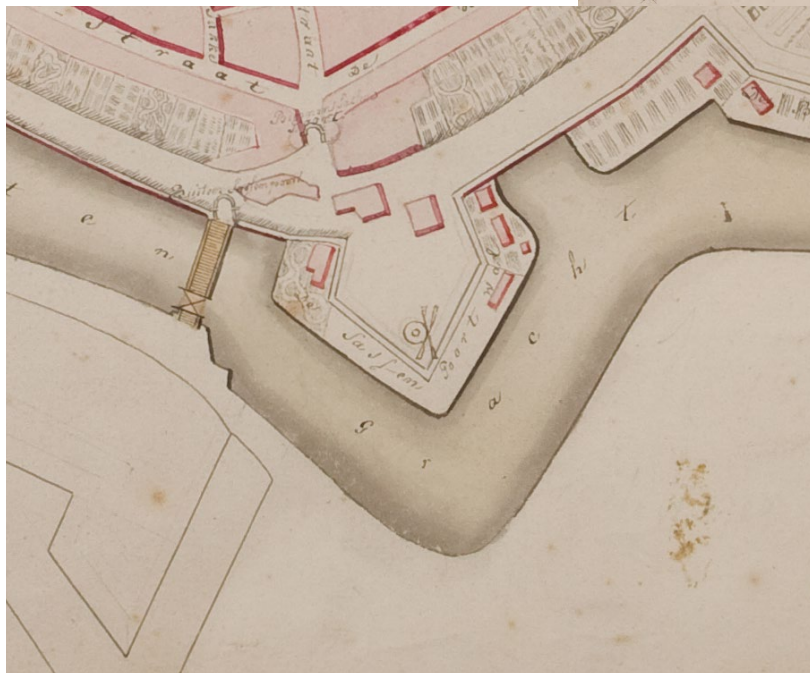
De oostelijke en zuidelijke wallen werden in de daaropvolgende jaren omgevormd tot een aangenaam wandelgebied in Engelse landschapstijl naar ontwerp van de Utrechtse tuin- en landschapsarchitect Hendrik van Lunteren. Doordat in de tussenzone tussen de zuidelijke stadswal en de middeleeuwse stadsmuur tuinen lagen was er in dit deel van de stad ook ruimte voor parkaanleg. De bolwerken werden getransformeerd tot luxe, groene locaties met villabebouwing, waaronder het Ter Pelkwijkplantsoen en het Sassenpoortenbolwerk – het huidige Van Nahuysplein. Voor het Sassenpoortenbolwerk werd een deel van het plan van Van Lunteren verder uitgewerkt.



Plattegrond van plantsoenaanleg voor het Sassenpoortenbolwerk en de Sassenpoortenwal, circa 1830 <HCO>, deze planuitleg is naar verwachting niet uitgevoerd en is op andere kaarten niet zichtbaar.



Parkaanleg door Hendrik van Lunteren op het vrijgekomen bolwerk Suikerberg (vanaf 1893 heette dit de Potgietersingel) <HCO>



Kaart van G. Haasloop Werner, 1823. De kaart geeft de situatie vóór de ontmanteling weer. Aan de zuidzijde van de stad bevonden zich vlak achter de middeleeuwse stadsmuur tuinen van welgestelde bewoners aan de Koestraat en de Walstraat <Collectie Overijssel, Toegang Stedelijk Museum Zwolle, inventarisnummer 02985, of verkort NL-ZICO_SMZ_02985>, links een uitsnede uit de kaart met het Sassenpoortenbolwerk



Kadastraal minuutplan, sectie F tweede blad <RCE>, links een uitsnede uit de kaart met het Sassenpoortenbolwerk

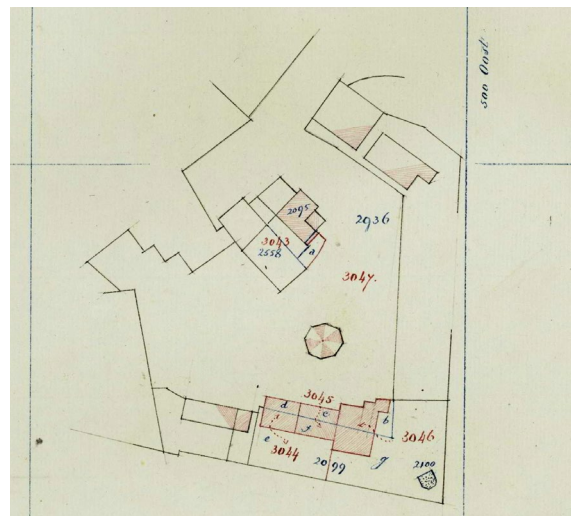
Het Sassenpoortenbolwerk

Ook op het Sassenpoortenbolwerk bevond zich in het begin van de negentiende eeuw een leerlooierij. Deze was in bezit van Hermannus Damman. Halverwege de negentiende eeuw verkocht hij de percelen die hij op het voormalige bolwerk in eigendom had. Op het kadastraal minuutplan en de bijbehorende aanwijzende tafel van 1811-1832 staat het bezit van Damman aangegeven.

Het bestond uit drie percelen, alle gelegen aan de Sassenpoortenwal:

- een perceel van 16 roe en 40 el (kadastraal nummer F 2101) waarop een leerlooierij met twee pakhuizen, zeven kalkkuipen, vijftig andere kuipen en een droogloods stonden en het recht van opweg naar de wal en de halve tunnel onder de wal;
 - een perceel van 11 roe en 10 el (kadastraal nummer F 2099) waarop een tuin tot vermaak was aangelegd;
 - een perceel van 36 el (kadastraal nummer F 2100) waarop een tuinkoepel stond.
- De percelen F 2099 (tuin tot vermaak) en 2100 (tuinkoepel) betreffen de locatie van het huidige pand Van Nahuysplein 8.

Op de voormalige bolwerken werden door aanzienlijke burgers vaker tuinen aangelegd, vaak met een tuinkoepel. In 1848 kocht notaris mr. I.A. van Roijen de drie percelen van de Gebroeders Damman. Hij woonde zelf op het bolwerk op het aangrenzende perceel F 2179 (nu Van Nahuysplein 4). Van Roijen liet op het tweede perceel een tuin rond de bestaande koepel aanleggen. Mogelijk wilde Van Roijen daar een huis laten bouwen, maar toen hij in 1850 werd benoemd tot Commissaris des Konings in de provincie Groningen gaf hij zijn zoon opdracht de tuin met koepel (het perceel van 11 roe en 10 el, met kadastrale nummer) te verkopen.⁷



Hulpkaart 176; in rood de nieuw perceelnummers; de rode lijnen geven de nieuwe perceelgrenzen weer en de blauwe de oude, 1856



Kadastrale hulpkaart F 237 waarop alle woningen staan aangegeven, 1864

Koper was de timmerman B.H. Trooster. In 1857 verkocht Van Roijen het eerste perceel van 16 roe en 40 el (met kadastraal nummer F 2101) eveneens aan Trooster. In de notariële akten in het kadaster wordt Trooster aanvankelijk nog aangeduid als timmerman, maar na verloop van tijd wordt zijn beroep echter als aannemer omschreven.

In die hoedanigheid werd hij onder andere betrokken bij de bouw van de Sassenpoortenbrug en bouwde diverse huizen op de geslechte bolwerken. Gaandeweg ontwikkelde hij zich als een projectontwikkelaar avant la lettre.

In 1856 splitste Trooster de percelen F 2099 en F 2100 in drie nieuwe percelen: F 3044, F 3045 en F 3046 en bouwde hier drie huizen met erf. De drie percelen staan op hulpkaart 176 uit 1856 aangegeven. Perceel F 3046 met een huis, erf en tuin is het huidige woonhuis Van Nahuysplein 8.



Huidige situatie <openstreetmaps.org>

Dit verkocht Trooster in 1860 aan barones Claudina Maria Caroline Bentinck (1833-1904), echtgenote van Willem Frederik Ernst baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914), de latere president van de rechtbank van Zwolle.

Trooster bouwde niet alleen de huizen, maar leverde ook de ontwerpen. Die haalde hij waarschijnlijk uit voorbeeldboeken die destijds verkrijgbaar waren en waarvan het gebruik vrij gangbaar was.

In 1858 kocht Trooster nog een perceel aan van de stad Zwolle. Een groot gedeelte aan de achterzijde van de huidige nummers 13 t/m 17 bestond uit water, een kolk die in gebruik was geweest door de voormalige leerlooierij. Die moest Trooster eerst dempen en ophogen. De gemeente stelde als voorwaarde dat er vóór 1 januari 1860 gebouwd zou worden. Daarmee was Trooster in het bezit van een groot gedeelte van het bolwerk: de percelen van de huidige nummers 5 t/m 17

Tot 1870 bouwde Trooster in totaal negen villa's aan het plein. Aan de noordoostzijde van het bol-

werk bouwde Trooster een 'kapitaal herenhuis', de voorloper van de huidige nummers 15 t/m 17. Het herenhuis werd in 1859 op een veiling verkocht aan de rechter Van Nes van Meerkerk. De voorloper van het huidige nummer 13 werd al verkocht voordat het gereed was aan B.H. Staring. Van Nahuysplein 14 werd in 1864 voltooid en verkocht aan jhr. mr. P.Z.J. van Hemert, lid van Gedeputeerde Staten, burgemeester van Hasselt en burgemeester van Kamperveen.

In het midden van de punt van het bolwerk ter plaatse van het huidige nummer 12 bouwde Trooster een statige villa waarvan hij aanvankelijk de benedenverdieping zelf bewoonde. De verdieping werd bewoond door de burgemeester van Zwolle, mr. J.A.G. de Vos van Steenwijk. In 1866 verkocht Trooster de villa aan mr. A.M. van Royen. Trooster kwam met hem overeen dat hij de naast gelegen werkplaats nog een jaar zou kunnen huren.⁸

Halverwege de jaren zestig van de negentiende eeuw was er een randbebouwing rondom het plein ontstaan.



Achterzijde van de statige villa (nu nummer 12) met op de achtergrond de molen en de Sassenpoort, 1860-1870. Fotograaf: F.W.H. Deutmann <HCO 23082>



Kadastrale hulpkaart F 512, waarop te zien is dat de krotwoningen (de Kwade Negen) weg zijn en blauw weergegeven op de kadastrale kaart



Potgieterplein in 1888, kort na de afbraak van de Kwade Negen <HCO NL-ZIHCO_1676_23083_0030.jpg>, rechts de statige villa op nummer 12

Wijzigingen in de bebouwing in het laatste kwart van de negentiende eeuw

In 1878 ontwierpen de Zwolse architecten W. en F.C. Koch een pand in eclectische stijl op de plek van de voormalige woning van Van Roijen (nummer 4). De huizen grenzend aan Van Nahuysplein 8 (nummer 6 en 7) werden in 1871 – waarschijnlijk gedeeltelijk – gesloopt. De percelen werden samengevoegd en er werd tussen 1880 en 1883 een groot pand gebouwd. Hierbij werd een smalle ruimte opengehouden tussen het nieuwe pand en Van Nahuysplein 8. Het gebouwtje naast de Sassenpoortbrug (Van Nahuysplein 1) is in 1889 gebouwd als politiewachtpost/brandspuithuisje en werd ontworpen door gemeentearchitect J.L. van Essen.

Ter verfraaiing van de omgeving werd in 1870 met een bijdrage van de bewoners van het bolwerk, de Sassenpoortenwalmolen gesloopt. De molen zou verhuisd zijn naar Nijkerk.⁹

De Kwade Negen

Aan de Sassenpoortenwal was na het slechten van het Sassenpoortenbolwerk een sloppenbuurtje tot stand gekomen, dat bekend stond als de Kwade Negen. De woonomstandigheden waren hier bijzonder slecht. Al tijdens de bouw van nieuwe villa's op het bolwerk werden klachten geuit over het wijkje.¹⁰ In 1874 gaf de gemeenteraad zichzelf de bevoegdheid om ongezonde en onveilige woningen te laten slopen. De stadsarchitect, J.L. van Essen, bezocht in 1877 de krotwoningen op het Sassenpoortenbolwerk, die hij omschreef als 'zijnde geheel zonder waterlozing, zeer vochtig, slecht verlicht en bovendien zeer bouwvallig, zodat het vuile water der bovenwoningen op verschillende plaatsen door de zoldering loopt.'¹¹ In één van de onderaardse woningen huisde een gezin van acht personen. In de jaren 1882-1883 kocht het stadsbestuur de percelen stuk voor stuk aan en liet de krotten vervolgens afbreken. In 1885 waren alle krotwoningen op het bolwerk opgeruimd.

Inrichting van het plein: plantsoen en fontein

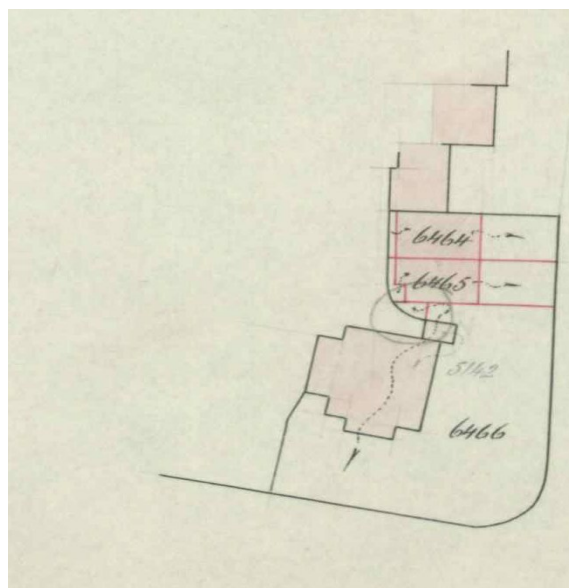
Doordat het middendeel van het bolwerk nu vrij was gekomen en er alleen aan de rand bebouwing stond, was er ruimte voor een plantsoen. Van Essen maakte hiervoor een ontwerp. Hij ontwierp een vrij geometrisch plantsoen, dat verdeeld was in compartimenten met bloembedden. In 1887 kreeg het plein de naam Potgieterplein.

In 1892 werd ter ere van het 25-jubiläum van burgemeester jhr. W.C.Th. van Nahuys door de bevolking een fontein geschonken. De fontein werd waarschijnlijk door Van Essen ontworpen en uitgevoerd in zink door de zinkfabriek van F.W. Braat uit Delft. De gemeenteraad besloot de 6,7 meter hoge fontein op het Potgieterplein te plaatsen. Na de plaatsing in 1893 werd het plein omgedoopt in het Van Nahuysplein.

Verdichting in de jaren dertig

In de jaren dertig van de twintigste eeuw werden enkele woonhuizen afgebroken en vervangen door grotere panden. Op de plek van de gepleisterde eclectische villa op nummer 13 kwam begin jaren dertig een monumentale vrijstaande villa naar ontwerp van Jan Gratama (architectenbureau Gratama en Dinger) in opdracht van de scheepsbouwkundige ir. G.D. Jordens. Het classicistische pand op de hoek met de Wilhelminasingel werd afgebroken en vervangen door een groot pand bestaande uit drie woningen.

Behalve sloop en nieuwbouw was er in de jaren dertig sprake van een verdichting van de bebouwing aan het plein, zodat er uiteindelijk een bijna aaneengesloten bebouwing ontstond. Naast het pand met nummer 12 werd in 1931 een transformatorhuisje gebouwd. En in 1934 werden van de noordzijde van het perceel van Van Nahuysplein 8 twee percelen (perceel 6464 en 6465) afgesplitst en werd hier een dubbel woonhuis gerealiseerd in een zakelijk expressionistische stijl.

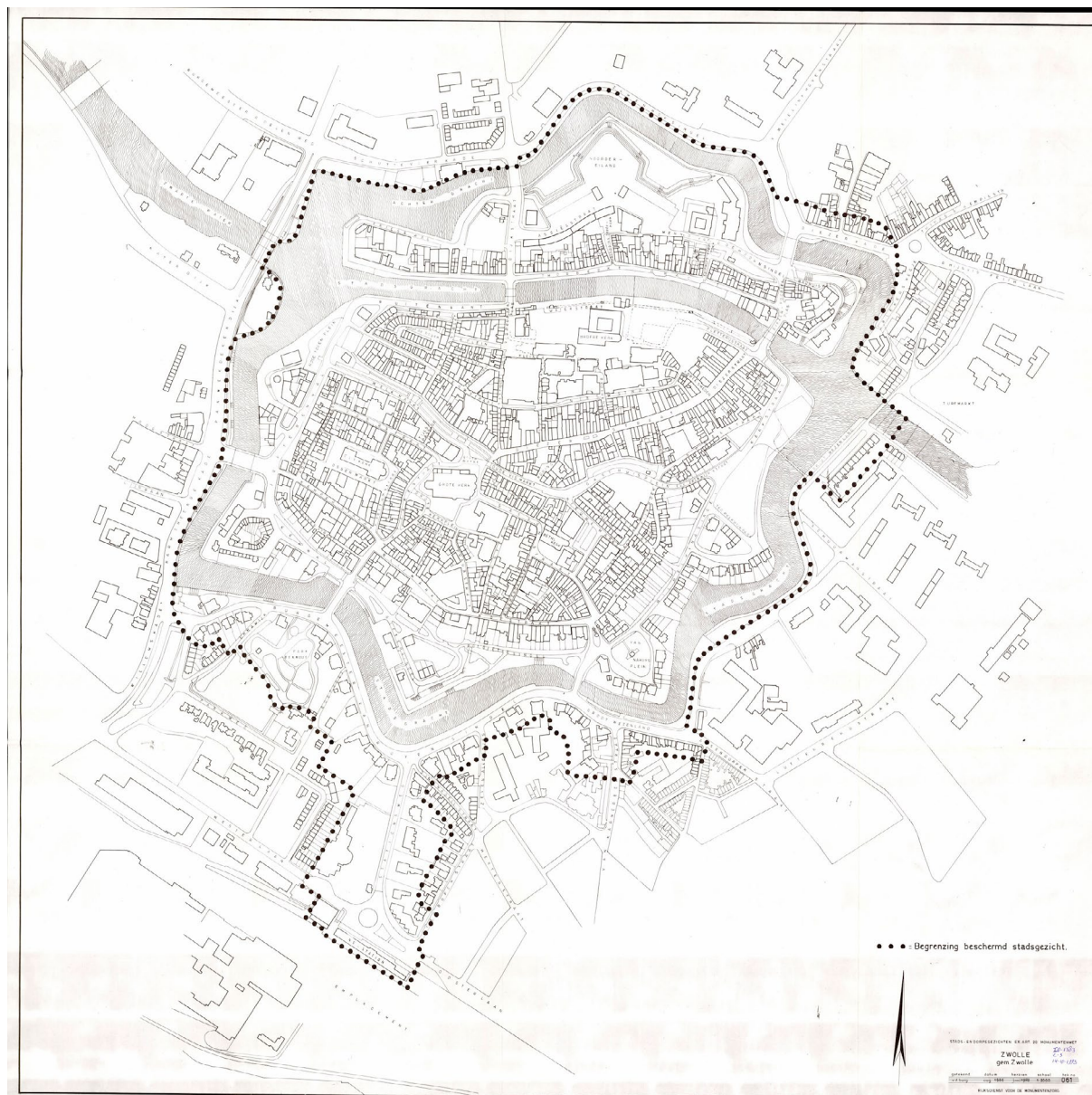


Uitsnede van de kadastrale hulpkaart F 928, 1934, daarop de percelen 6464 en 6465 waar het zakelijk-expressionistische pand tot stand kwam

Het Van Nahuysplein, kort na aanleg van een nieuw park en de installatie van de aan de burgemeester gewijde fontein. Foto uit ca. 1895; fotograaf: F.W.H. Deutmann <HCO NL-ZIHCO 1214_FD009798>

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Zwolle werd op 14 oktober 1993 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De negentiende-eeuwse singel- en parkaanleg ter plaatse van de voormalige vestinggordel – met het Van Nahuysplein op het voormalige Sassenpoortenbolwerk – en de stadsgracht vallen binnen het beschermde gebied. In 1987 werd hiervoor een historisch ruimtelijke waarderingskaart opgesteld, waarbij de historische ruimtebegrenzing van de bebouwing op het Van Nahuysplein van belang wordt geacht in verband met de rooilijn, de bebouwingschaal en het historisch bebouwingsbeeld.¹²



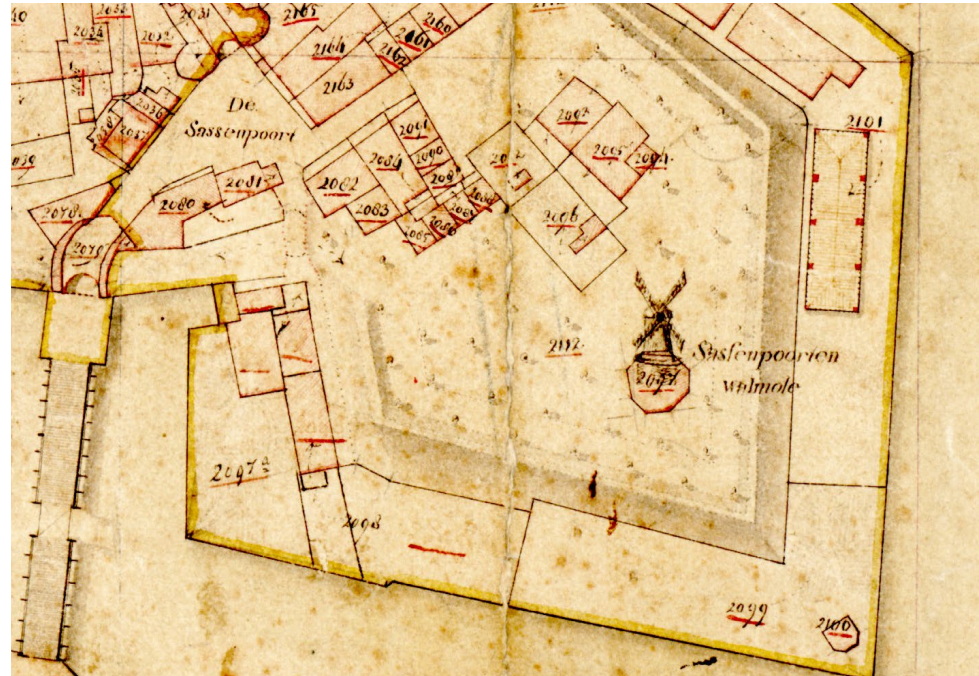
Begrenzingskaart aanwijzing beschermd stadsgezicht Zwolle, 14 oktober 1993. Het beschermd stadsgezicht is aangegeven door middel van een stippellijn <Rijksdienst voor de Monumentenzorg>

3.2 Het pand

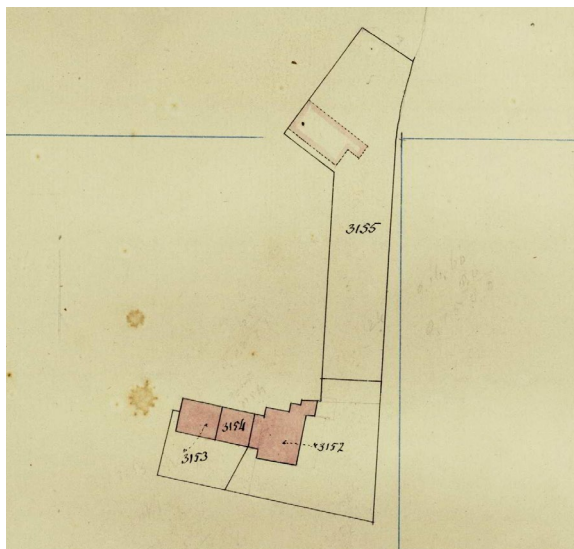
De locatie

Volgens het kadastraal minuutplan van 1811-1832 en de aanwijzende tafel was het middendeel van het Sassenpoortenbolwerk in bezit van de stad Zwolle. Hier stond tot 1870 een korenmolen. De buitenste zone van het bastion, de onderwal – was lagergelegen. De percelen waren in eigendom van derden en waren gedeeltelijk bebouwd. Vanaf ongeveer 1855 werden hier villa's gebouwd door timmerman en aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1814-1898). Bij de meeste van deze panden werd de voorzijde op of tegen het hoger gelegen gedeelte van het bastion – de courtine – gebouwd en de rest van het pand op de onderwal. De begane grond van de voorkant werd daarbij (dus) de eerste verdieping van de achterkant. Het souterrain is aan de tuinzijde de begane grond.

De locatie van het huidige Van Nahuysplein 8 (perceel F 2099) was op de kadastrale minuut uit 1832 onbebouwd. Het was in gebruik als 'tuin tot vermaak' met daarop een koepel (perceel F 2100). Eigenaar van de tuin met koepel was de leerlooier Hermannus Damman die tevens een leerlooierij met bijgebouwen op het bolwerk in bezit had. Het perceel met de tuin en koepel bevond zich op de punt van het bastion. Damman verkocht het perceel in 1847 aan Isaac Antoni Soetens van Roijen (1800-1868), advocaat en notaris in Zwolle en woonachtig aan de Sassenpoortenwal. Nog voordat Van Roijen iets met het perceel had gedaan werd hij in 1853 benoemd tot commissaris van de Koning in Groningen en verkocht hij het aan toen nog timmerman Trooster. In 1854 splitste Trooster het perceel F 2099 in drie nieuwe percelen: F 3044, F 3045 en F 3046 en bouwde hier drie huizen. Ze staan ingetekend op hulpkaart F 176 uit 1856.



De villa



Hulpkaart F 216, 1860, uitsnede



Hulpkaart F237, 1864, uitsnede

Perceel F 3046 was de plek van het huidige pand Van Nahuysplein 8 met tuin. Dit verkocht Trooster in 1860 aan barones Claudina Maria Caroline Bentinck (1833-1904), de vrouw van Willem Frederik Ernst baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914). Zij waren de eerste bewoners van het pand Van Nahuysplein 8. Van Aerssen was jurist en begon zijn carrière in 1856 als griffier bij het kantongerecht in Zwolle. Zijn moeder, douairière Van Aerssen-Rigano, woonde tot haar overlijden in 1875 in het huis ernaast, het huidige nummer 7.¹

In 1860 voerden Barones Bentinck en Trooster nog een perceelwijziging door waarbij het huis en de tuin werden uitgebreid (zie hulpkaart F216). Een deel van perceel F 3045 werd bij F 3046 gevoegd. De nummers werden respectievelijk F 3154 en F 3152 (het huis van Bentinck). De grens tussen F 3046 en F 2101 schoof in noordelijke richting op. Door-

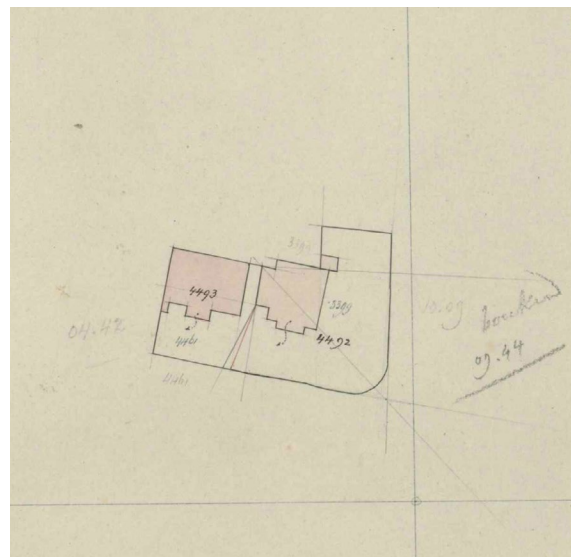
dat de rooilijn van de buurpanden op nummer 6 en 7 iets naar achter lag ten opzichte van nummer 8, kreeg de villa nu een verspringing. De aanbouw aan de zijkant behoorde aanvankelijk bij nummer 7 en werd nu dus bij nummer 8 getrokken.

Hoe het pand van Nahuysplein 8 er in de beginperiode precies uitzag is niet helemaal met zekerheid na te gaan. De oorspronkelijke bouwtekeningen zijn niet in het archief aangetroffen.

Al enkele jaren na de oplevering, in 1863, werd het pand verbouwd. Een uitbouw aan de voor- c.q. noordzijde, aan de kant van het huidige Van Nahuysplein 9 werd voor een gedeelte verwijderd. Aan de tuinzijde werd het huis uitgebreid met een uitbouw: een portico met daarboven een balkon op de bel-etage.

Twee foto's geven de situatie van na deze verbouwing weer. Op een foto uit ongeveer 1890 is het pand vanaf het plein te zien. De achterzijde van de villa is op een foto uit de periode 1860-1870 te zien.

Na de sloop en nieuwbouw van het buurpand in de jaren 1880-1882 werd een smalle tussenruimte tussen het nieuwe buurpand en de onderhavige villa vrijgelaten. Het perceelnummer 3399 werd bij deze wijziging vervolgens gewijzigd in nummer 4492 (zie hulpkaart F475). De villa was toen nog steeds in eigendom van barones Bentinck.



Hulpkaart F 475, 1882, uitsnede



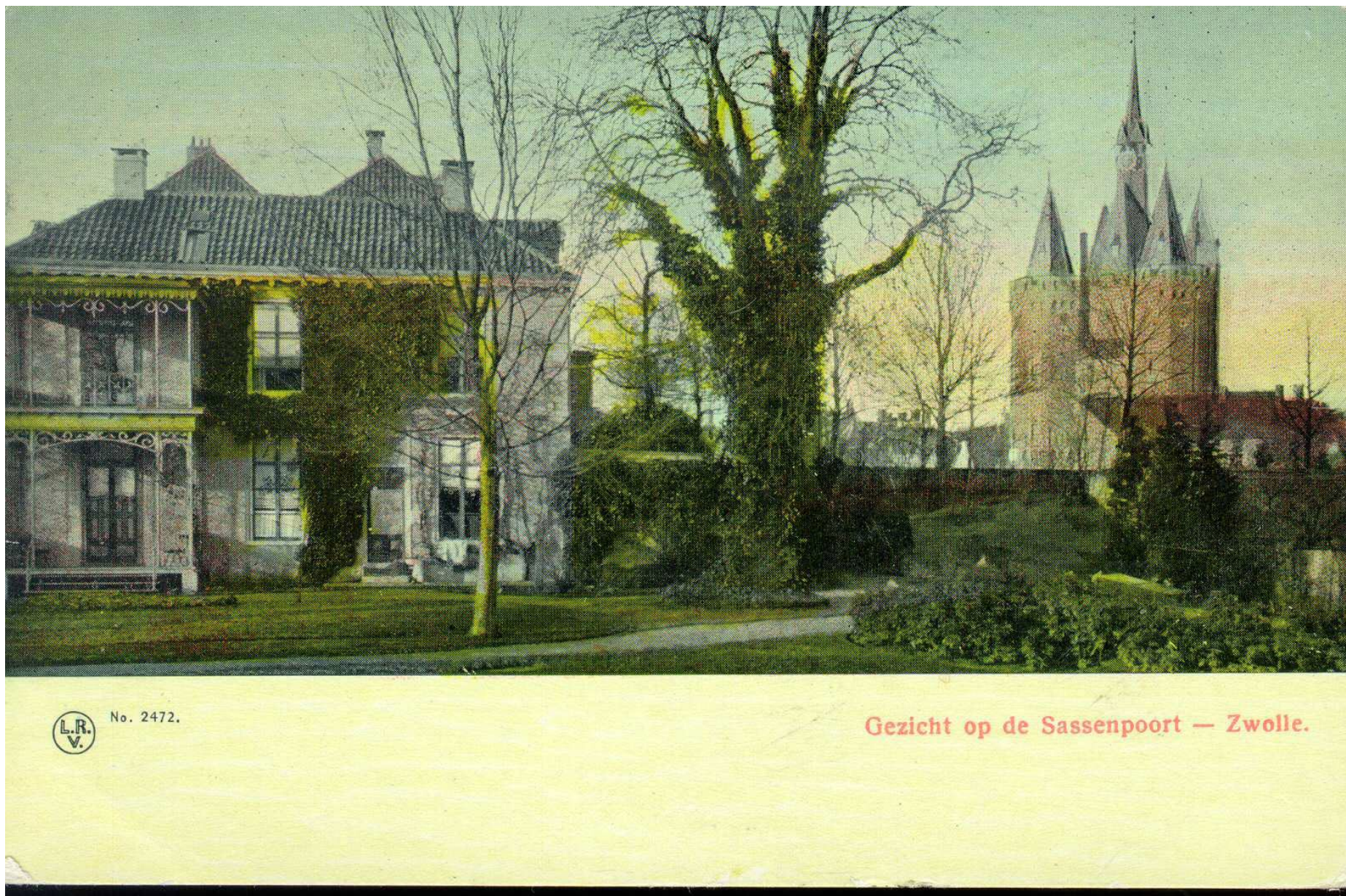
Van Nahuysplein met helemaal links nummer 8;
linksonder een uitsnede <foto J.G.L.R.C. Lubbers, HCO>



Achterzijde van de huizen aan het Van Nahuysplein gezien vanuit het zuidoosten, met links nummer 8. De foto dateert van vóór 1870 (het jaar dat de molen werd afgebroken) <fotograaf: F.W.H. Deutmann, HCO>

In 1915 werd de villa verkocht door de erven van de barones en haar man. Aleida Theodora Maria Weghuis werd de nieuw eigenares van de villa. In 1933 werd aan de noordzijde een gedeelte afgesplitst en verdeeld in twee percelen: F 6464 en 6465. Hier werd een nieuw pand gebouwd, bestaande uit twee woonhuizen. Het perceel met de villa Van Nahuysplein 8 kreeg nu nummer F 6466. In 1937 verkocht Weghuis het pand aan Hendrika Scheffer, zuster en pensionhoudster, die er een verpleeghuis begon dat bekend kwam te staan als het Zuster Schefferhuis.





Gezicht op de achterzijde van Van Nahuysplein 8 met op de achtergrond de Sassenpoort, 1909 <HCO>

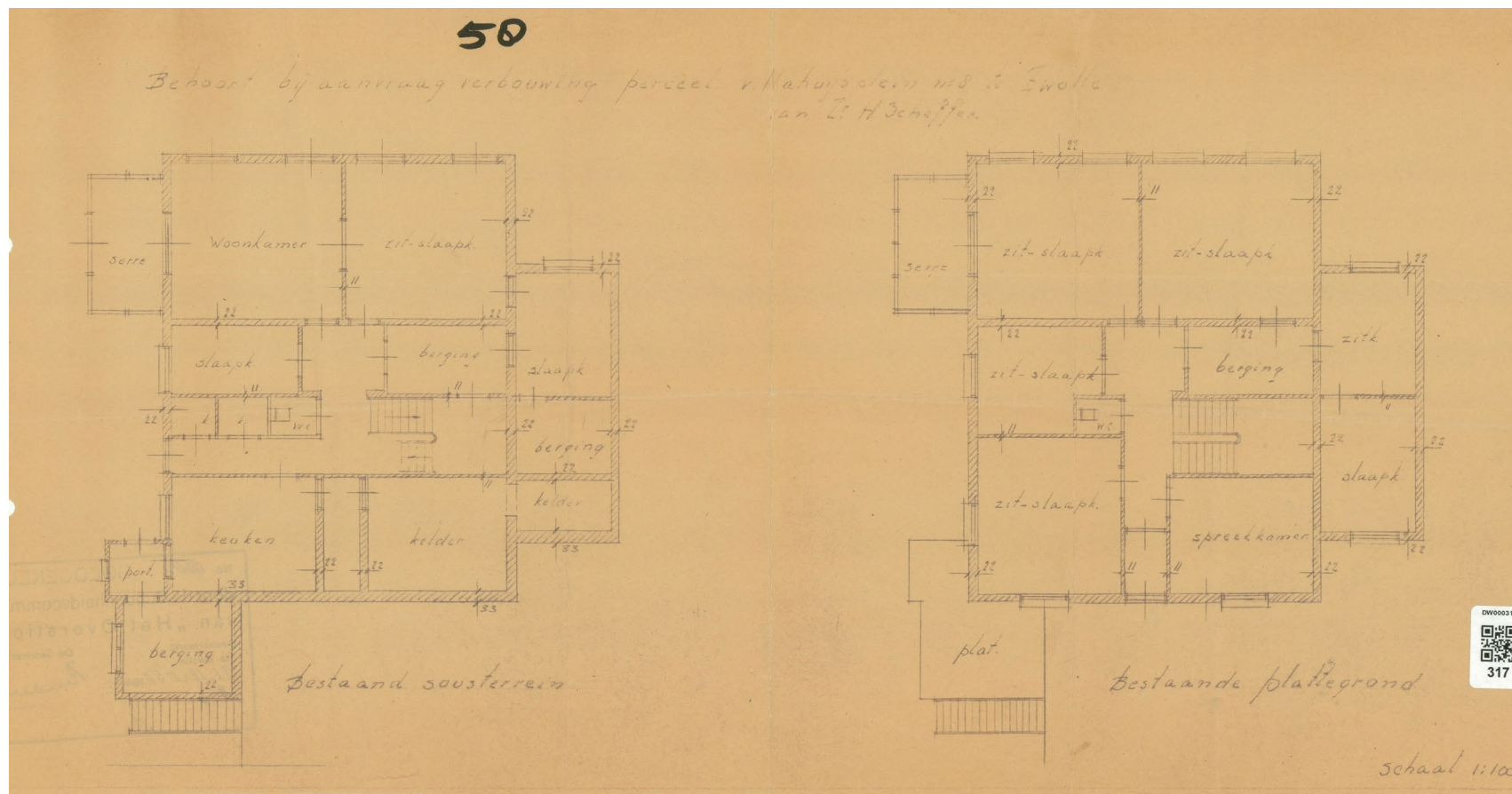
Verbouwingen in de jaren vijftig

In 1950 liet zuster Scheffer het pand ingrijpend verbouwen. Architecten gebroeders Boxman tekenden hiervoor het ontwerp. Het meest ingrijpende bij deze verbouwing was de vervanging van de kap door een hogere en steilere kap, zodat er ruimte kwam voor een volwaardige verdieping met afzonderlijke kamers. In het dak werden grote dakkapellen aangebracht. Bij deze verbouwing verdween tevens de karakteristieke gedecoreerde daklijst en ook de portico en het tympaan aan de achterzijde werden afgebroken.

Wanneer de roedeverdeling in de vensters aan de voor- en achterzijde zijn verdwenen is niet duidelijk; hetzelfde geldt voor de luiken. Op de tekeningen uit 1950, die de bestaande situatie aangeven, waren ze niet meer aanwezig.

Uit de tekening van de bestaande zijgevel blijkt dat ook de veranda al eerder moet zijn verbouwd en dichtgezet. Het is niet bekend wanneer dit is gebeurd. De decoratieve constructie is daarbij behouden gebleven. Wel zijn de kozijnen later nog een keer vervangen.

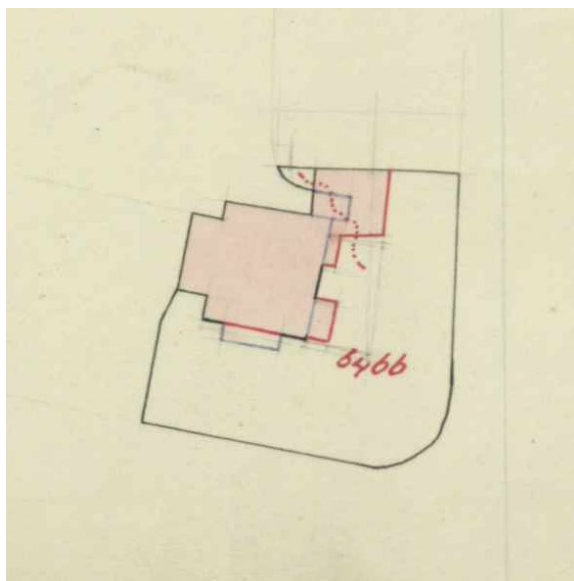
Plattegronden bestaande situatie, 1950



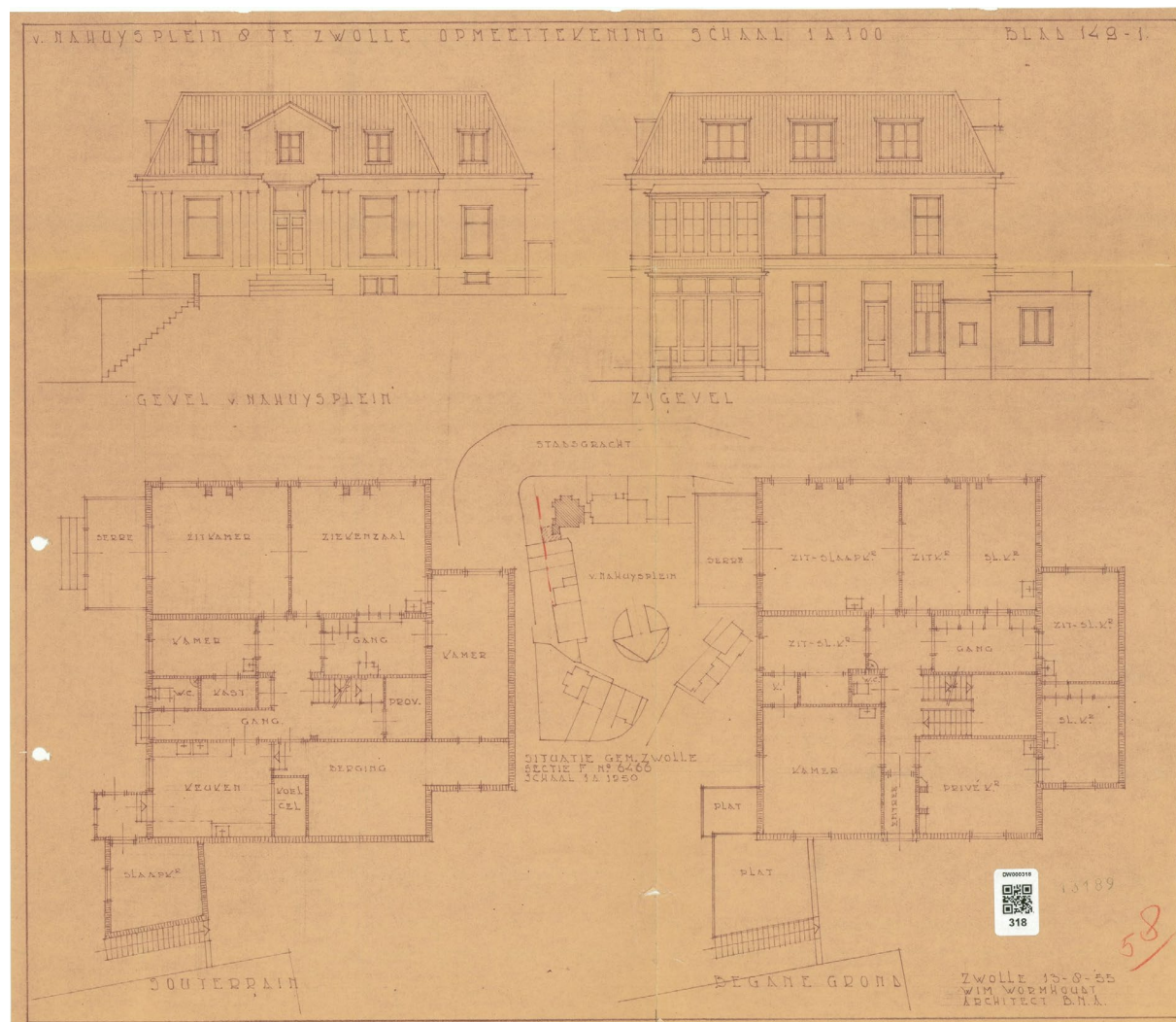


Plattegronden en gevelaanzichten en doorsnede en situatie, deels bestaand en nieuw, 1950

In de jaren 1955-1956 werd in opdracht van zuster Scheffer, het pand nogmaals verbouwd, ditmaal volgens een ontwerp van architect Wim Wormhoudt. De aanbouw op de hoek van het pand, aan de kant van Van Nahuysplein 9, werd vervangen voor een groter bouwvolume met een eetkamer. Het volume is schuingeplaatst en grenst aan de perceelgrens van nummer 9 (zie situatietekening op de bouwtekening, afb. 13a). De trap vanaf het plein naar de tuin en de stadsgracht kwam hiermee te vervallen. Meer recentelijk zijn er vluchttrappen tegen de achter- en zijkant van het pand geplaatst.



Hulpkaart 1025, 1959, uitsnede



Plattegronden en gevelaanzichten en situatie, bestaand, 1955-56

3.3 Kernconclusies

Het Van Nahuysplein

- Het Sassenpoortenbolwerk waar het Van Nahuysplein zich bevindt is onderdeel van de historische vestingstructuur rond Zwolle die aan het begin van de zeventiende eeuw tot stand kwam.
- Deze vestingstructuur werd vanaf het begin van de negentiende eeuw ontmanteld en vanaf 1838 vond de aanleg van wandelparken plaats aan de oost- en zuidzijde in Engelse landschapsstijl naar ontwerp van Hendrik van Lunteren. Het Van Nahuysplein maakt hier onderdeel van uit.
- In het Sassenpoortenbolwerk bevond zich in het begin van de negentiende eeuw een leerlooierij. Na enkele verkopen kwamen drie percelen van de leerlooier in handen van timmerman B.H. Trooster, waaronder het huidige perceel Van Nahuysplein 8 met daarop een tuinkoepel. De heer Trooster ontwikkelde zich tot aannemer-projectontwikkelaar-ontwerper en zou nog veel gebouwen op het bolwerk realiseren waarmee deze een meer gesloten karakter kreeg. Trooster zou uiteindelijk een tijd in het pand op nummer 12 wonen.
- Het plein kreeg zijn huidige inrichting tijdens het laatste kwart van de negentiende eeuw. Tijdens de jaren dertig van de twintigste eeuw was sprake van verdere verdichting van de bebouwingwand en in 1993 werd het plein mede aangewezen als onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht binnenstad Zwolle.

De locatie Van Nahuysplein 8

- Een kadastrale kaart uit 1856 laat de eerste bebouwing op het perceel Van Nahuysplein 8 zien, waaronder de contouren van het huidige pand.
- De eerste eigenaresse was barones Bentinck. Onder haar eigenaarschap veranderde het navolgende aan het bouwvolume:
 - o In 1860 werd een aanbouw van nummer 7 bij nummer 8 getrokken, de huidige aanbouw aan de westzijde.
 - o Rond 1864 is er sprake van een portico met balkon aan de zuidzijde (tpv het huidige terras daar).
 - o Voor 1870 moet er al aan de oostzijde van het pand een veranda toegevoegd zijn. Deze is vermoedelijk rond 1891 verhoogd.
 - o Op nummer 7 werd in 1880-1882 een nieuw pand gebouwd.
- De tweede eigenaar was mevrouw Weghuis. Deze verkocht het grondperceel aan de noordzijde waar in 1933 het huidige bouwvolume van nummers 9 en 10 gebouwd werd.
- De derde eigenaar was mevrouw Scheffer. Deze begon een verpleeghuis (het Zuster Schefferhuis) in het pand, met verschillende verbouwingen tot gevolg; enkele hoofdlijnen:
 - o Vervanging van de historische kap door een nieuwe kapverdieping in 1950 + verwijderen gedecoreerde daklijsten, portico zuidzijde + dichtzetten veranda oostzijde.
 - o De bestaande aanbouw aan de kant van nummer 9 werd in 1955-1956 vervangen door een bouwvolume met eetkamer en tussengang.
- De verpleeghuisfunctie is nu niet meer van toepassing; Resido is eigenaar, en er is sprake van kamerverhuur.

Noten

¹ J. Erdsieck en B. Veltman, 'Baron van Aerssen Beijeren van Voshol (1828-1914), redder van de Grote Kerk', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 16 (1999) 3, 91-101.

² Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 260.

³ Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 260.

⁴ Agnes Hemmes, 'Leerlooiers op de Wallen', in: D.J. de Vries, H. Kranenburg (red.), *Onzichtbaar Zwolle. Archeologie en bouwhistorie van de stad*, Zwolle 2015, 284.

⁵ Agnes Hemmes, 'Leerlooiers op de Wallen', in: D.J. de Vries, H. Kranenburg (red.), *Onzichtbaar Zwolle. Archeologie en bouwhistorie van de stad*, Zwolle 2015, 282.

⁶ Geciteerd in: Jan van de Wetering, '600 jaar Sassenpoort', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 26 (2009) 4, 155.

⁷ Ph. H. Trooster, 'Aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1914-1898)', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 17 (2000) 3, 82-89.

⁸ Ph. H. Trooster, 'Aannemer Bernardus Hermannus Trooster (1914-1898)', *Zwols Historisch Tijdschrift*, 17 (2000) 3, 85.

⁹ Johan Teunis, 'Een fontein voor Van Nahuys op de Kwade Negen', in: Hemmy Clevis, Henk Jansen, Jan de Jong (red.), *Archeologie en Bouwhistorie in Zwolle 4*, Zwolle 1998, 99.

¹⁰ Johan Teunis, 'Een fontein voor Van Nahuys op de Kwade Negen', in: Hemmy Clevis, Henk Jansen, Jan de Jong (red.), *Archeologie en Bouwhistorie in Zwolle 4*, Zwolle 1998, 91.

¹¹ Jan ten Hove, *Geschiedenis van Zwolle*, Zwolle 2005, 461.

¹² Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Zwolle als beschermd stadsgezicht, januari 1989.

4

RUIMTELIJKE ANALYSE

Ruimtelijke analyse

4.1 Van Nahuysplein:

bijzonder bolwerk in een groene gordel met monumentaal historisch karakter

De (voorheen elf) bolwerken van Zwolle representeren een unieke kwaliteit voor de historische binnenstad. Bezien we de huidige bolwerkenstructuur, dan valt op dat deze - hoewel in de basis stammend uit het einde van de zestiende eeuw - voor grote delen een weinig historisch karakter heeft. Het Maagjesbolwerk, het Kraanbolwerk, het Vispoortenbolwerk, het Nijkerkenbolwerk en het Spinhuisplein (voorheen Tanerijbolwerk) worden voornamelijk gekenmerkt door ingrepen die hebben plaatsgevonden na 1945.

Er resteren slechts vijf stuks aan zuid- en oostzijde van de binnenstad met een overwegend historisch karakter. De Eekwal (voorheen het Eekmolenbolwerk) en de Badhuiswal (voorheen Diezenpoortenbolwerk) zijn daarvan de 'eindstukken'. De Eekwal wordt gekenmerkt door bebouwing in een dichte pakking. Het hart van het bolwerk wordt gevormd door een gesloten bouwblok in aansluiting op de oude eekmolenramp. Ook de bolwerkrand is dicht bebouwd en er is slechts zeer beperkt uitzicht naar de overzijde van de singel. De Badhuiswal is ook in het hart bebouwd, maar meer ontspannen en in die zin bijzonder dat hier juist wél een wegroute aan de buitenzijde aanwezig is met ruim zicht rondom.

De bolwerken Potgietersingel (voorheen Suikerberg), het Van Nahuysplein (Sassenpoortenbolwerk), het Ter Pelkwijkpark en -plantsoen en het bastion Genverberg presenteren zich met name

in hun groene continuïteit. Het betreft een gordel van bolwerken met een overwegend negentiende-eeuws villakarakter - gelegen tussen de 'boekensteunen' van de Eekwal en de Badhuiswal. De wandelroutes over de bolwerken, omzoomd door bomen, plantsoenen en deels voorzien van vergezichten, maken deze tot een grotere doorgaande structuur aan deze zijde van de stad met grote historische betekenis en waarde.

Zoals in hoofdstuk 3 al benoemd zijn delen van deze in Engelse landschapsstijl tot stand gekomen structuur een ontwerp van de Utrechtse tuin- en landschapsarchitect Hendrik van Lunteren als resultaat van het pleidooi van het stadsbestuur in 1838 om wandelparken op de bolwerken in te richten.

De Potgietersingel wordt vooral gekenmerkt door een groene parkinrichting met daarin drie losstaande monumentale villa's. Het Ter Pelkwijkplantsoen/Genverberg betreft groenaanleg (met een enkel weinig passend appartementencomplex). De andere twee, het Van Nahuysplein en het Ter Pelkwijkpark worden gekenmerkt door meer nadrukkelijke aanwezigheid van bebouwing.

Het Van Nahuysplein onderscheidt zich daarbij van het Ter Pelkwijkpark met zijn - stedenbouwkundig - monumentale karakter. De afwezigheid van bebouwing in het hart van het bolwerk, de grote bomen en groenaanleg, de monumentale fontein en de overwegend representatievere

en bredere bouwvolumes die als een 'decor' het plein omgeven en waarvan een aanzienlijk deel al uit het derde kwart van de negentiende eeuw stamt, zijn hier integraal onderdeel van. Het plein - ofschoon in de tijd gegroeid - presenteert zich als één herkenbaar ensemble met een eigen karakter, en is van hoge cultuurhistorische waarde.



Het Van Nahuysplein met de centrale neobarokke fontein, geplaatst in 1892 ter ere van burgemeester W.C.T. Van Nahuys (Bron: Contrei)

4.2 Ruimtelijke analyse Van Nahuysplein

Om de locatie van het pand Van Nahuysplein 8 beter te kunnen duiden is inzicht in de opbouw van het Van Nahuysplein van belang.

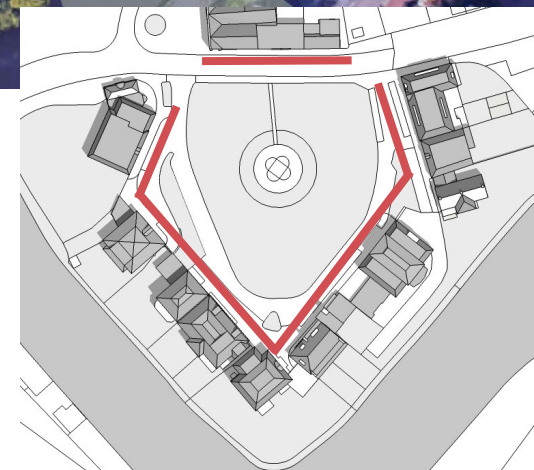
Plein met twee zijden

Het Van Nahuysplein heeft twee duidelijk te onderscheiden zijden: het bolwerk zelf wordt gekenmerkt door een villarand, terwijl de overzijde, aan de noordzijde, langs de Wilhelminasingel wordt gekenmerkt door meer kleinschalige wandbebouwing in aansluiting op de Sassenpoort. Deze kleinschalige wandbebouwing zet niet het gehele plein dicht. Er zijn doorzichten langs de randen van de wand richting de Sassenpoort en de achterzijde van bebouwing aan de Walstraat.

De overzijde, de villarand langs het bolwerk is – ondanks zijn gesloten karakter - voorzien van drie (gedeeltelijke) doorkijkpunten: tussen nummer 3 en 4, bij nummer 8 (tussen nummer 8 en 9) en tussen nummer 13 en 12. Zijn de eerste en de laatste te vinden in de knik halverwege de bebouwingswand en laaggelegen, waardoor ietwat terzijde, het doorzicht bij nummer 8 bevindt zich op het hoogste en uiterste punt van het bolwerk. Het doorzicht is hier ietwat belemmerd door de bestaande uitbouw van nummer 8. Deze is hier globaal 1 1,5 meter hoog.



Luchtfoto van het bolwerk, inclusief de drie aanwezige zichtlijnen
(Bron: Google Maps / Contrei)



Villarand is voor grote delen een villawand

Wanneer we de aanzichten van de gevelwanden van de villarand van het Van Nahuysplein onder elkaar zetten, valt op dat – ofschoon sommige van de villa's met hun massa een solitaire indruk maken - er door aanbouwen toch een grotendeels gesloten wand ontstaan is. De rijenwoningen en appartementsgebouwen in de rand sluiten er met hun gesloten karakter op aan.



Aanzichten van de gevelwanden aan het Van Nahuysplein. Vrijwel alle tussenruimten zijn opgevuld met (blinde) muren en deuren. (Bron: Contrei)

Twee hoofdrichtingen qua architectuur

Er is op het Van Nahuysplein in grote lijnen sprake van twee basiscategorieën in de villarand wat betreft architectuurstijl: enerzijds betreft dit neoclassicistische stucarchitectuur uit de negentiende eeuw; anderzijds betreft het (vooral) een aantal gebouwen uit het Interbellum in zakelijk-expressionistische stijl.

De combinatie van deze stijlen is uitzonderlijk en specifiek voor de villarand van het Van Nahuysplein. Bij het Ter Pelkwijkpark is bijvoorbeeld juist sprake van een dominantie van neorenaissancearchitectuur, eclecticisme en baksteenclassicisme, met een heel ander, en bonter totaalbeeld tot gevolg.

Ondanks het verschil in vormgeving en materiaalgebruik vormen de stijlen op het Van Nahuysplein een interessante combinatie. Ze verschaffen inzicht in de manier waarop smaak en vormgeving door de decennia heen zijn geëvolueerd en de variatie binnen de stijlopvattingen zelf.



De panden met neoclassicistische architectuur zijn de volgende:

Van Nahuysplein 3

Het wit gestucte gebouw bestaat uit twee bouw-
lagen met kroonlijst en een afgesloten schilddak, en
is voorzien van een uitbouw uit de twintigste eeuw.
De voorgevel wordt gekenmerkt door een subtiel
en terughoudende risaliet ter plaatse van de en-
tree, voorzien van een balkon en geornamenteerde
hoekpilasters.



3



Van Nahuysplein 4 (gemeentelijk monument)

Het wit gestucte gebouw kent eveneens twee bouw-
lagen met kroonlijst en een afgesloten schilddak.
De voorgevel is voorzien van geornamenteerde
hoekpilasters en een uitgesproken risalering, nu ook
met een vertanding ter plaatse van de kroonlijst. De
gevel is voorzien van een cordonlijst ter hoogte van
de eerste verdiepvingsvloer. Daarmee presenteert
de begane grondverdieping zich hier als sokkel van
de gevelopstand. De gevelopeningen zijn nu niet
voorzien van lijstwerk; wel zijn enkele neogotische
ornamentmotieven aan de bovenzijde van de be-
langrijkste openingen aangebracht.



4



Van Nahuysplein 5 (gemeentelijk monument)

Het pand maakt deel uit van de woningrij die door nummer 5, 6 en 7 gevormd wordt. Het bestaat uit twee lagen met een kroonlijst en een afgesloten schilddak, waarvan de top in zink. In tegenstelling tot nummer 6 en 7 beschikt nummer 5 over een eigen kap en een iets hogere kroonlijst, waardoor het gebouw zich visueel enigszins losmaakt van de andere twee. De gevel wordt gekarakteriseerd door de klassieke canon met risalering, cordonlijsten, hoekpilasters, lijstwerk rondom de gevelopeningen. De gevelopeningen worden, evenals bij de burens op nummers 6 en 7, bekroond met een rijk kuifstuk. Het gebouw verbijsdort zich vooral van zijn burens door de mosgroene kleur van het stucwerk en het balkon boven de entree. Nummer 5 is eveneens als de andere twee rijenwoningen een dijkwoning.



5



Van Nahuysplein 6 (gemeentelijk monument)

Dit is de middelste en grootste woning in de woningrij. Het gebouw bestaat uit twee lagen met een kroonlijst en een rondgaand zadeldak en beschikt daarnaast – in tegenstelling tot de andere twee woningen in de rij – over een souterrain dat vanaf de straatzijde te bereiken is. Nummer 6 is een dijkwoning. De gevelarchitectuur heeft vergelijkbare kenmerken als die van de burens. Opvallend is de asymmetrische middenrisaliet met entree, met daarboven in het dakvlak een uitgesproken en geornamenteerde kapel.



6



Van Nahuysplein 7 (gemeentelijk monument)

Dit pand vormt de wederhelft van nummer 6, maar is qua schaal bescheidener van opzet. Omdat de woningen naadloos in elkaar overlopen heeft ook dit pand twee lagen met een kroonlijst en een schilddak. Net als de meeste woningen op het bolwerk is nummer 7 een dijkwoning. De risaliet met entree is hier op de eerste verdieping voorzien van een schijnraam. De uitbouw aan de linkerzijde heeft eenvoudige gevelopeningen.



7



Van Nahuysplein 12 (gemeentelijk monument)

Nummer 12 was eens het woonhuis van de stichter van representatieve bebouwing aan het plein, de heer Trooster, en is qua breedte veruit het grootste neoclassicistische gebouw op het bolwerk. De vrijstaande villa wijkt af van de overige bebouwing doordat er aan de voorzijde sprake is van één representatieve bouwlaag op een souterrain, met een kroonlijst en dakschilden + plat dak (net als bij nummer 8). Hierbij is de brede middenrisaliet echter opgetrokken in twee volledige bouwlagen, met daarboven een schilddak. Hierdoor is nummer 12 zowel qua omvang (met zijn grote breedte), als vormgeving zeer beeldbepalend. De strikte symmetrie en de toepassing van pilasters dragen eraan bij. De gevelopeningen hebben afgeronde hoeken.



12



Van Nahuysplein 14 en 15 (gemeentelijk monument)

Dit zijn officieel twee verschillende adressen, maar het betreft hier in feite een negentiende-eeuws pand dat later gesplitst is. De woning lijkt qua schaal en vormgeving wellicht het meeste op het huis op nummer 6. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een kroonlijst en een schilddak.



14 - 15



De panden met zakelijk-expressionistische architectuur zijn de volgende:

Van Nahuysplein 9 & 10

Van Nahuysplein 9 en 10 maken deel uit van hetzelfde gebouw. Deze wekt op het eerste gezicht door zijn asymmetrische opzet één woning te zijn. Het pand is een typisch voorbeeld van de zakelijk-expressionistische stijl uit de jaren '30, met de toepassing van organisch roodbruin metselwerk in kettingverband met een slanke lange steen, het benadrukken van horizontalen in de gevelcompositie, en de hoge steile kap gedekt met pannen.

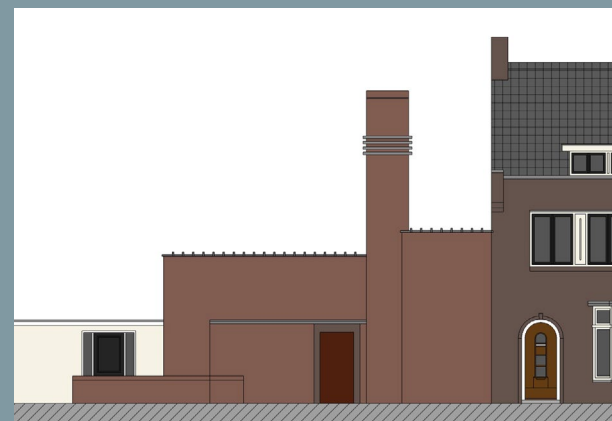


9 - 10



Van Nahuysplein 11

Van Nahuysplein 11 wijkt als transformatorhuis qua functie sterk af van de overige bebouwing. Het gebouw is echter op een vergelijkbare manier vormgegeven als nummer 9 en 10, met zijn asymmetrische compositie, expressieve schoorsteen en horizontale luifel, waardoor het goed aansluit op het buurpand.

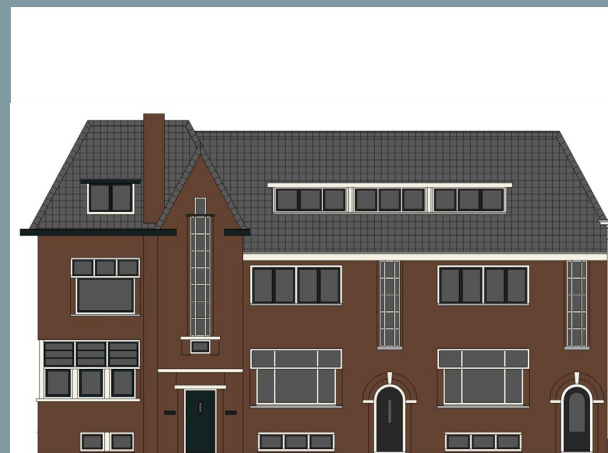


11



Van Nahuysplein 16 & 17

Van Nahuysplein 16 en 17 zijn als één geheel vormgegeven. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen op een souterrain, met daarboven een prominente hoge, afgesneden schildkap. Hier is sprake van roodbruin metselwerk in noors verband met een smalle lange steen en terugliggende lintvoeg. Ook hier een asymmetrische compositie en horizontalen benadrukkende elementen en een ver uitstekende gootlijst. De kozijnen zijn specifiek vormgegeven.



16 - 17



Van Nahuysplein 13

Dit pand wijkt qua vormgeving sterk af van de voorgaande bebouwing. Hier is sprake van Traditionalisme als architectuurstijl, met zijn oriëntatie op het traditionele Hollandse huis. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen op een souterrain, met een zadeldak dat dwars op de pleinzijde staat. Ofschoon het gebouw met zijn kruiskoziijnen, rode Hollandse pannen en hanekammen met sluitstenen enigszins afwijkt van de zakelijk-expressionistische panden, sluit het hierbij aan met zijn roodbruine metselwerkgevel; deze hier overigens in kruisverband gemetseld.



13



Van Nahuysplein 8

Van Nahuysplein 8 wijkt stilistisch gezien af van de rest van de neo-classicistische bebouwing op het bolwerk. Doordat het gebouw aan het Van Nahuysplein slechts één verdieping kent met een afgesloten schilddak, oogt het bescheiden. Het schilddak is hier door de lage gevelhoogte een prominenter element van de architectuur dan bij de andere gebouwen. Onderdelen van het gebouw, waaronder de kozijnen, entree, dakranden hebben aan de zijde van het Van Nahuysplein een eenvoudig karakter. Van een verdere onderverdeling van de gevel - behalve een kleine geveltop bij de entree - is geen sprake. De afwerking met wit stucwerk sluit aan bij de neo-classicistische signatuur van panden in de omgeving.



8



De gevelarchitectuur in de villarand van het plein is van een bovengemiddeld hoge architectonische kwaliteit. Het pand Van Nahuysplein 8 scoort met zijn eenvoudige opzet en uitvoering aan de pleinzijde niet hoog daarin. Er bevindt zich bij het pand een doorzicht naar de singel. Het doorzicht is ongelukkig vormgegeven.



4.3 Samenhang, ondanks het verschil in architectuurstijlen

De villaranden van het Van Nahuysplein kennen – ondanks de twee architectuurstijlen - een grote mate van rust en samenhang die het plein aaneensmeedt. Het coherente totaalbeeld is van grote waarde voor dit cultuurhistorisch en ruimtelijk belangrijke plein van de binnenstad.

De stedenbouw vormt hierin de basis met zijn continue rooilijnen en beperkte hoogteverschillen van de bouwvolumes.

Maar ook het beperkte architectonische gamma is een niet te onderschatten ingrediënt.

Binnen de twee opvattingen is daarnaast ook nog sprake van identieke vormgevingsprincipes. Het is belangrijk hier aandacht aan te besteden, omdat juist bij het benoemen van stilistische verschillen de ‘relationele ingrediënten’ van architectuur nog wel eens over het hoofd worden gezien. Juist dit relationele aspect smeedt gevelwanden aaneen. Hoge ruimtelijke kwaliteit is hiervan het gevolg. Zo ook hier, aan het Van Nahuysplein.

In het onderstaande worden de relationele principes zo nauwkeurig mogelijk benoemd.

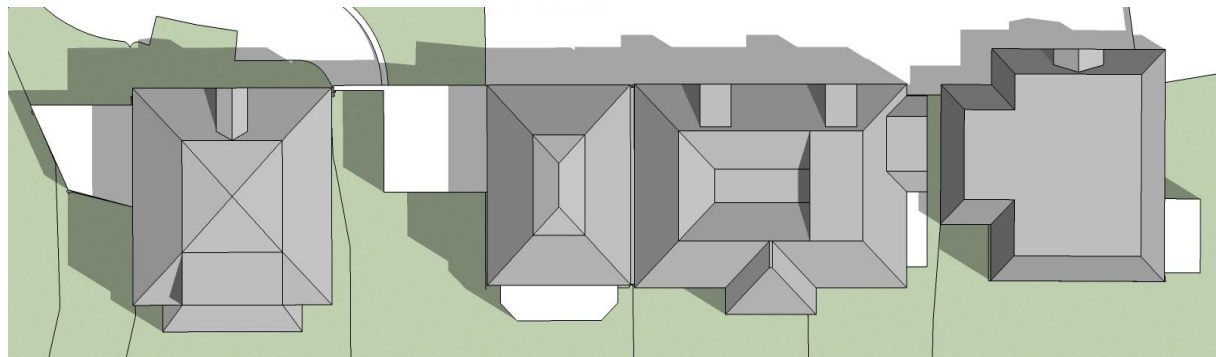


Er is sprake van een tweetal architectuurstijlen in de villarand van het Van Nahuysplein. Deze maken gebruik van identieke vormgevingsprincipes, met voor iedere stijl een eigen vertaling.

Deze ‘relationele ingrediënten’ zijn van belang. Ze vormen - tezamen met hoogte en positionering - een belangrijke grondslag van het samenhangende totaalbeeld op het plein.

Bouwvolumes eenduidig vormgegeven

- Bijna alle bouwvolumes in de villarand hebben een eenduidig grondplan, vierkant of rechthoekig, met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouwen.
- Alle hoofdvolumes zijn voorzien van een kap. Daarbij is sprake van verschillende dakvormen. De neo-classicistische volumes hebben overwegend afgesneden schildkappen. De panden uit het Interbellum vooral hoog opgaande zadelen en schilddakvormen. Alle kappen, met uitzondering van die van nummer 13, benadrukken met hun dakvlakken evenwijdig aan de gevels het aaneensluiten van de panden langs het plein, met als resultaat een gesloten totaalbeeld.



Advies Bouwvolume

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Een eenduidige hoofdvorm van de plattegrond met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijgebouwen;
- Een wandvormende kap die qua vorm en/of hoogte aansluit bij de omgeving.

Hoofdmaterialisering met beperkt keuzes- cala

- Voor de gevels aan het Van Nahuysplein is gebruik gemaakt van een beperkte materiaalkeuze met een rustig totaalbeeld tot gevolg. De neoclassicistische volumes zijn gestuct, en bijna alle zijn in een overwegend wit/cremetint geschilderd. Ze hebben daardoor – ondanks hun volume – een ‘lichte’ uitdrukking. De interbellumpanden hebben gevels in roodbruine baksteen; een zwaardere uitdrukking is hiervan het resultaat. De roodbruine gevels leggen met hun organische ‘natuurtint’ wel een nadrukkelijker visuele relatie met de parkinrichting en het groen dan het creme stucwerk.
- De kappen hebben in bijna alle gevallen – ook hierin is nummer 13 een uitzondering - een dekking met grijszwarte pannen, wat resulteert in een sterke visuele eenheid voor wat betreft dak-landschap aan de pleinzijde.



Advies Hoofdmaterialisering

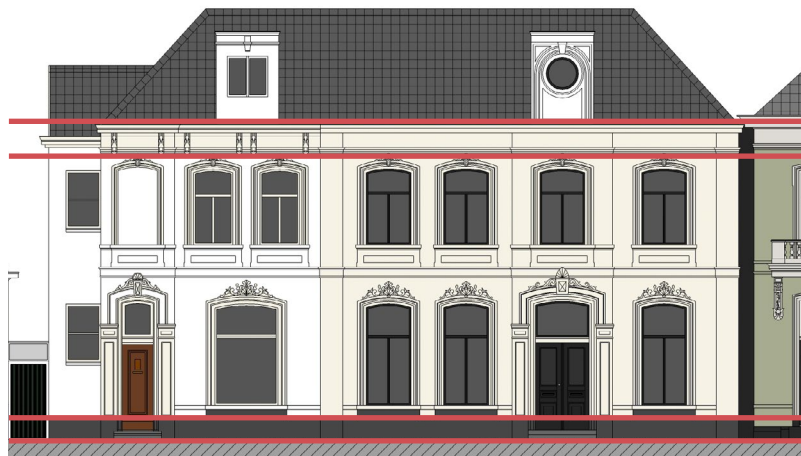
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Materialisering gevel (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de varianten die in de bestaande gevelwand aanwezig zijn: roodbruin metselwerk of stuc. Ga bewust om met het visueel en ruimtelijk effect dat het materiaal bewerkstelt (verschil in visuele ‘zwaarte’ van het bouwvolume);
- Materialising dakbedekking (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de keuze voor grijszwarte pannen;
- Handhaaf in alle gevallen een beperkt kleurenpalet. Alle gevels aan het plein maken gebruik van slechts een beperkt palet aan kleuren.

Plint-midden-top als basis van de gevelcompositie

Beide architectuurstijlen gaan uit van een klassieke driedeling van plint – midden – top, maar elk met een andere interpretatie.

- De neoclassicistische architectuur heeft plinten in natuursteen of als schilderwerk smetplint en/of de begane grondverdieping is zélf als plint vormgegeven. Het laatste door deze afwijkend te materialiseren, danwel door deze met een doorgaande cordonlijst af te scheiden van het erboven liggende deel van de gevel. Het middendeel van de gevel kent een grote regelmaat en is voorzien van verticale gevelopeningen. De top wordt vormgegeven met de brede, vaak rijk uitgewerkte kroonlijst met goot en een duidelijk sprekend kapvolume. De kap is in sommige gevallen voorzien van een dakkapel.
- Interbellumarchitectuur gaat op een pragmatischer manier om met het verticale driedelingsprincipe. De kap en ver naar voren uitstekende gootlijst vormen de top van het volume. De plint wordt vaak vormgegeven door metselwerk met een trasraamklinker in een ietwat afwijkende kleur. Dit laatste is overigens bij de panden aan het Van Nahuysplein - met uitzondering van nummer 13 - niet het geval. Wel is sprake van een afwijkende interpretatie van de gevelopeningen op de verschillende verdieplingslagen; hiermee wordt het verschil tussen woon- en slaapverdiepingen tot uitdrukking gebracht. De grotere gevelopeningen op de lagere woonverdieping benadrukken daarbij de verticale geleiding van de gevel. Een subtielere driedeling dan bij het neoclassicisme is daarvan het resultaat.



Advies Plint - midden - top

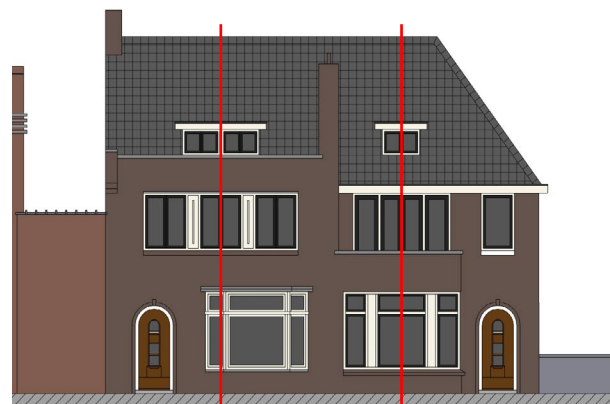
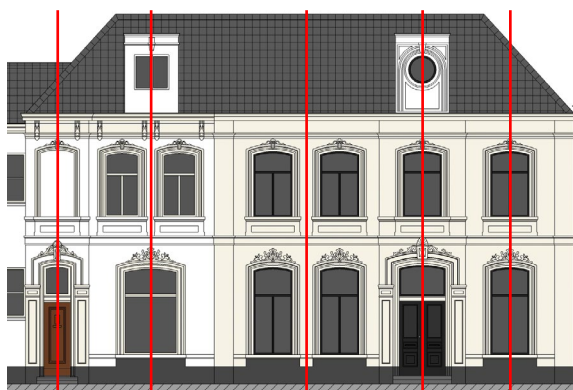
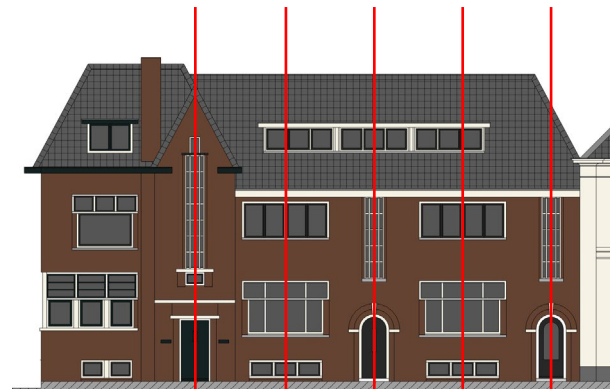
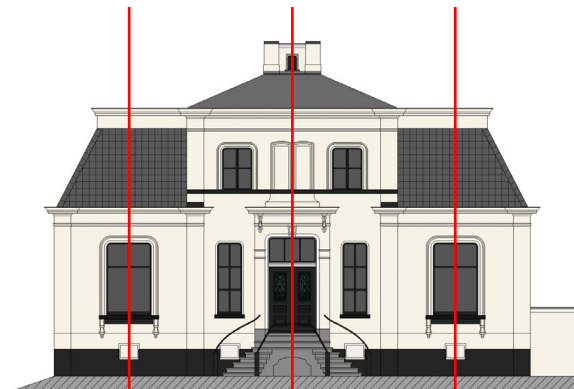
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Gebruik de klassieke driedeling plint – midden – top als uitgangspunt voor de gevelcompositie. Dit uitgangspunt is tijdens de periode van het Interbellum enigszins genuanceerd, maar vormde voor alle gebouwen aan het plein het basisuitgangspunt van ontwerp.

Vanzelfsprekende deelsymmetrie

Beide architectuurstijlen kennen het gebruik van deelsymmetrie in de gevelcompositie.

- Het toepassen van risalieten met hun eigen symmetrie is bij neoclassicisme een geëigend stilistisch middel. Ook andere gevelvlakken worden symmetrisch georganiseerd. Het resultaat is een aaneenschakeling van duidelijk te onderscheiden verticale elementen met ieder een eigen vanzelfsprekende symmetrische compositie. Dit aaneenschakelen van elementen vindt plaats binnen vaste regels; de diepteligging van gevelvlakken is uiterst genuanceerd. De neoclassicistische gevelarchitectuur wordt voor wat betreft het gevelvlak van het hoofdvolume eerder gekenmerkt door subtiel reliëf dan door plasticiteit. De enige plastische elementen in neo-classicistische architectuur zijn 'aangehangen' onderdelen zoals balkons en veranda's. Als de organisatie van het bouwvolume het mogelijk maakt kiest neoclassicistische architectuur voor een volledig symmetrische gevelcompositie van het pand als geheel. Het sluit aan op de ordenende logica die aan deze stijl ten grondslag ligt.
- Een volledig symmetrische gevelcompositie ligt bij interbellumarchitectuur minder voor de hand, hoewel het ook voorkomt. Soms is echter ook sprake van asymmetrische composities. Inzet van deze architectuur was juist grotere plasticiteit (en daarmee diepte) in de metselwerkgevels. Hierdoor werd het - zeker bij een asymmetrische gevelcompositie - welhaast noodzakelijk deelsymmetrieën te introduceren om rust in de totaalcompositie te krijgen. Uitlijning van kozijnen op verschillende verdiepingen in verticale zin, en/of het symmetrisch positioneren van kozijnen in het gevelvlak op één verdieping zijn thema's die veelvuldig voorkomen.



Advies Vanzelfsprekende deelsymmetrieën

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Maak gebruik van vanzelfsprekende deelsymmetrieën. Dit t.b.v. een visueel begrijpelijke ordening van de gevelarchitectuur.

Gevelopeningen, geornamenteerd of als gevelornament

Beide architectuurstijlen maken gebruik van houten kozijnen, maar ieder op een heel andere wijze. De gevelwand wordt daarbij altijd opgevat als een gesloten gevelvlak waarin zich gevelopeningen bevinden. Dat zijn echter nooit 'gaten'. Gevelopeningen worden altijd gearticuleerd; kozijnen worden óf geornamenteerd, of zijn zelf een gevelornament.

- Gevelopeningen in neoclassicistische architectuur zijn uitgesproken verticaal van verhoudingen, waarmee ze de rijzigheid van de architectuur onderstrepen. Op het Van Nahuysplein is daarbij vaak sprake van schuifraamkozijnen voorzien van een toog. Met dit laatste oogt de gevelopening 'zachter'. Door de articulatie met architraaflijstwerk langs de aansluitingen op stuc wordt de aansluiting van de houten kozijnen verder verfijnd en geornamenteerd. De kozijnen zijn dus nooit alleen functionele elementen. Roedeverdelingen in de ramen voegen extra uitdrukking toe.
- Gevelopeningen in interbellumarchitectuur zijn in alle gevallen sterk vormgegeven ornamenten op zichzelf. Door de plaatsing van het witte – vaak zwaar gedimensioneerde - houtwerk in het metselwerk onderscheiden ze zich van de rest van de gevel. Ieder kozijn kent daarbij vaak ook eigen vormgeving, wat zijn uitdrukking vindt in specifieke keuzes (kozijn in vlak van metselwerkgevel of juist diepliggend, toepassing van bijzondere bovenramen met dik raamhout, verbrede onderdorpels, soms ook metselwerkverkenningen in aangrenzend metselwerk, etc.). Ook als er sprake is van de toepassing van staal wordt door de roede-indeling een 'ornamenterend' effect nagestreefd.



Advies Gevelopeningen



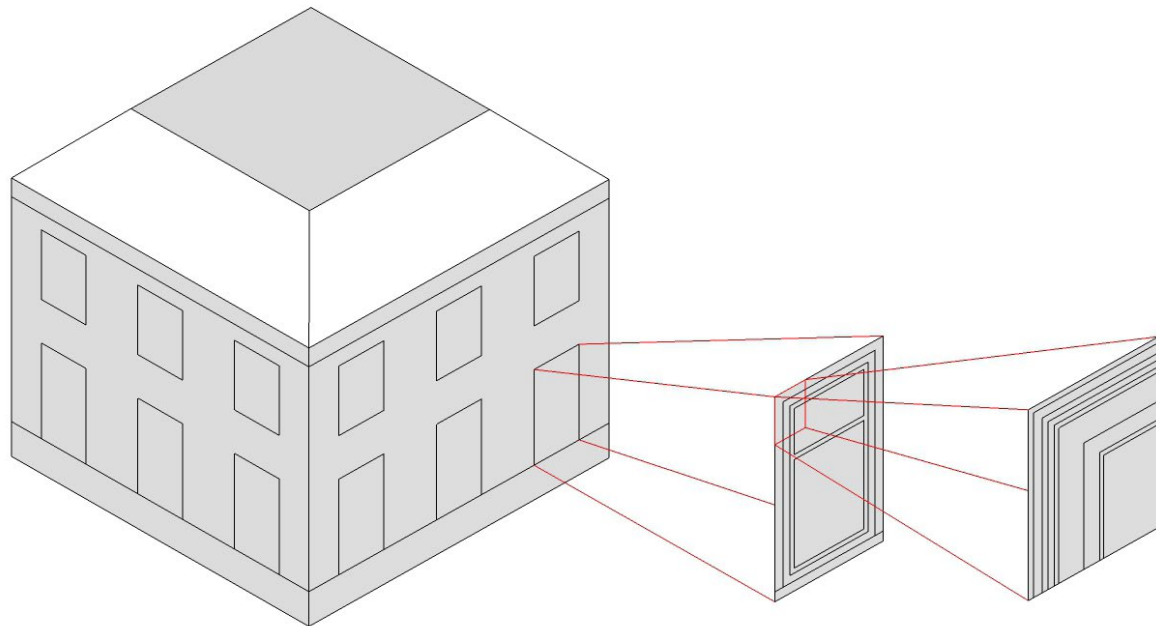
Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Kies als basis van de gevelarchitectuur het gesloten gevelvlak (stuc of metselwerk). Er is aan het plein sprake van composietarchitectuur: gesloten volumes met daarin gevelopeningen.
- Gevelopeningen zijn daarin geornamenteerde kozijnen of kozijnen die zélf op zodanige wijze vormgegeven zijn dat ze zich presenteren als ornamenten in de gevelarchitectuur. Het basismateriaal voor de kozijnen is in deze omgeving vanouds hout.

Articulatie tot op het kleinste schaalniveau: streling voor het oog

Beide architecturen worden gekenmerkt door architectuur die geen kale abstractie nastreeft, maar juist architectonische articulatie tot op het kleinste schaalniveau. Na het ontwerp van de gevelcompositie volgen altijd het ontwerp en detaillering van de kleinere onderdelen zoals plinten, kozijnen, goten, pilasters, kroonlijsten. Deze worden op zich weer nader gearticuleerd. Het resultaat van deze 'doosje in doosje'-ontwerpstrategie (na ontwerp volgt verdere ontwerparticulatie) is een grote mate van verfijning en visuele rijkdom die het oog blijft boeien. Beide architecturen hanteren daarbij ieder eigen uitdrukkingsmiddelen.

- Het Neoclassicisme kent o.a. de principes van lijstwerk met verschillende articulatie, cyma, kwartbollen etc. met één ontwerpniveau hoger alle vormen van doorontwerp uitgaand van het klassieke hoofdstel.
- Architectuur uit het interbellum kent o.a. kleine verkenningen in metselwerk, metselwerkpatronen, sluitstenen, profileringen, en roedeverdelingen in ramen.



Advies Articulatie

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Kies hier niet voor abstractie als het hoogst bereikbare qua architectuur, maar juist voor vormgeving en zeggingskracht op alle schaalniveaus van ontwerp. De bestaande architecturen aan het plein hebben daarvoor gekozen en deze alle op een evenwichtige wijze uitgewerkt.

Ornament, 'gar kein Verbrechen'

Bij de hierboven benoemde articulatie speelt ook ornament een duidelijke rol. Beide stijlen hebben daarbij hun eigen middelen:

- De neoclassicistische architectuur wordt gekenmerkt door uitgesproken ornamentiek. Te noemen zijn o.a. de kuifstukken boven de gevelopeningen in aansluiting op het architraaflijstwerk, de geornamenteerde consoles, de levensbomen in bovenlichten van entree-deuren, geornamenteerde klauwstukken bij dakkapellen, toepassing van keellijstwerk, bladwerkornament, rolwerk, diamantkopmotieven, etc.
- De interbellumarchitectuur is v.w.b. ornamentiek terughoudender, maar drukt dit uit door het veelvuldig gebruik van glas-in-lood (vaak in bovenramen), specifieke metselwerkpatronen of in smeedwerkornamentiek.



Advies Ornamentiek

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Het bereiken van verfijning in architectuur door het toepassen van ornamenterende elementen vormde uitgangspunt voor alle architecturen aan het plein. Streef ernaar - wanneer er zich een vanzelfsprekende mogelijkheid voordoet - ornamenterende elementen met visuele zeggingskracht te introduceren.

4.4 Ruimtelijke analyse buitenzijde bolwerk

Wanneer we het bolwerk vanaf de singelzijde bekijken, valt onmiddellijk op dat de vormgevingsprincipes uit de voorgaande paragraaf hier ook van toepassing zijn. Daaraan zijn een aantal extra's toe te voegen die verderop benoemd worden. Het is opvallend dat de bouwvolumes aan deze zijde een stuk rijziger zijn dan aan de voorzijde. Een groot aantal panden betreft immers 'dijkwoningen' die in de courtine gebouwd zijn, waardoor er aan de singelzijde een extra tuinverdieping zichtbaar is. Op de afbeelding hiernaast is het schaalverschil voor nummer 5 tot en met 7 goed zichtbaar. Eronder een weergave van de situatie bij nummer 8.



Toegevoegde bouwvolume's met minder formele uitstraling tot gevolg

De voorgevels van de panden aan het Van Nahuysplein hebben een formeel karakter. Het totaalbeeld van de achterzijde van de woningen kent daarbij nog steeds een zekere formaliteit wat betreft gevelcompositie. Volledig symmetrische gevelcomposities en/of de toepassing van deelsymmetrieën zijn hierbij nog steeds van toepassing.

Niettemin is hierbij wel sprake van meer nuance. De formaliteit in de gevel is wat minder dwingend, en er is sprake van meer 3-dimensionale architectuur dan aan de voorzijde. Dit is niet onlogisch, gezien de ligging aan de privétuin. Bovendien zijn verschillende elementen aan de bouwvolumes toegevoegd die het meer 'ontspannen' karakter ondersteunen:

- **Veranda's:** vrijwel elk neo-classicistisch pand aan het Van Nahuysplein beschikt over een rijk gedecoreerde gietijzeren veranda aan de achterzijde, vaak gecombineerd met een bovenliggend balkon. Dit bouwkundige element – soms voorzien van een licht dak – draagt sterk bij aan de levendigheid en architectonische kwaliteit van de achtergevel.
- **Terrassen:** vrijwel ieder pand aan het Van Nahuysplein beschikt eveneens over een (verhoogd) terras aan de tuin, dat – bij de neo-classicistische panden – nog wel eens gerealiseerd is met de hiervoor genoemde veranda's. In de meeste gevallen sluiten deze terrassen aan op de rest van de tuin, waar gebruik is gemaakt van paden, trappen en beplanting. Het zijn daarmee overtuigende overgangsgebieden tussen tuin en pand.
- **Setbacks:** de panden uit het Interbellum kennen niet het principe van fragiele en lichte constructies zoals de veranda's, maar realiseren hun buitenruimtes in meer uitgesproken plasticiteit, zoals met setbacks in de vorm van balkons op ondergelegen bouwvolumes, of als loggia's.



Advies Toegevoegde volumes singelzijde



Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Zeker niet te kiezen voor informele architectuur voor de achtergevel. Juist een formele presentatie vormt de basis voor de architectuur aan de Singelzijde. Het strekt tot aanbeveling te kiezen voor toevoeging van terughoudende 'ontspannen' bouwvolumes, waar van nut, en te zoeken naar de mogelijkheid singel, tuin en pand met architectonische middelen op elkaar te betrekken.

Ruimere toevoegingen aan het daklandschap, maar wel formeel

Dakkapellen aan de voorzijde van de panden aan het Van Nahuysplein zijn formele elementen. Ook aan de singelzijde is dit het geval. Waar de meeste panden aan de voorkant slechts één of überhaupt geen dakkapellen hebben, is dit aan de achterzijde iets ruimer. Er is daarnaast voor enkele panden sprake van een verschil in grootte tussen de voor- en achterzijde (zie bijvoorbeeld Van Nahuysplein 4). In alle gevallen zijn de dakkapellen wél opgenomen in de formele compositie van de gevel.



Advies Dakkapellen singelzijde

Ten behoeve van het handhaven van de cultuurhistorisch waardevolle samenhangende beeldkarakteristiek in de villarand van het Van Nahuysplein heeft op de locatie van nummer 8 sterk de voorkeur:

- Eventuele dakkapellen op te vatten als formele elementen die onderdeel uitmaken van de formele compositie van de gevel.

4.5 Adviezen samenhang

Bouwvolume, sterke voorkeur voor

- Een eenduidige hoofdvorm van de plattegrond met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en bijgebouwen;
- Een wandvormende kap die qua vorm en/of hoogte aansluit bij de omgeving.

Hoofdmaterialisering

- Materialisering gevel (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de varianten die in de bestaande gevelwand aanwezig zijn: roodbruin metselwerk of stuc. Ga bewust om met het visueel en ruimtelijk effect dat het materiaal bewerkstelligt (verschil in visuele 'zwaarte' van het bouwvolume);
- Materialisering dakbedekking (v.w.b. hoofdmateriaal): sluit aan bij de keuze voor grijszwarte pannen;
- Handhaaf in alle gevallen een beperkt kleurenpalet. Alle gevels aan het plein maken gebruik van slechts een beperkt palet aan kleuren.

Plint-midden-top , sterke voorkeur voor

-  Gebruik van de klassieke driedeling plint – midden – top als uitgangspunt voor de gevelcompositie. Dit uitgangspunt is tijdens de periode van het Interbellum enigszins genuanceerd, maar vormde voor alle gebouwen aan het plein het basisuitgangspunt van ontwerp.

Vanzelfsprekend deelsymmetrieën

- Maak gebruik van vanzelfsprekende deelsymmetrieën. Dit t.b.v. een visueel begrijpelijke ordening van de gevelarchitectuur.

Gevelopeningen

- Kies als basis van de gevelarchitectuur het gesloten gevelvlak (stuc of metselwerk). Er is aan het plein sprake van composietarchitectuur: gesloten volumes met daarin gevelopeningen.
- Gevelopeningen zijn daarin geornamenteerde kozijnen of kozijnen die zélf op zodanige wijze vormgegeven zijn dat ze zich presenteren als ornamenten in de gevelarchitectuur. Het basismateriaal voor de kozijnen is in deze omgeving vanouds hout.

Articulatie

- Kies hier niet voor abstractie als het hoogst bereikbare qua architectuur, maar juist voor vormgeving en zeggingskracht op alle schaalniveaus van ontwerp. De bestaande architecturen aan het plein hebben daarvoor gekozen en deze alle op een evenwichtige wijze uitgewerkt.

Ornamentiek

- Het bereiken van verfijning in architectuur door het toepassen van ornamenterende elementen vormde uitgangspunt voor alle architecturen aan het plein. Streef ernaar - wanneer er zich een vanzelfsprekende mogelijkheid voordoet - ornamenterende elementen met visuele zeggingskracht te introduceren.

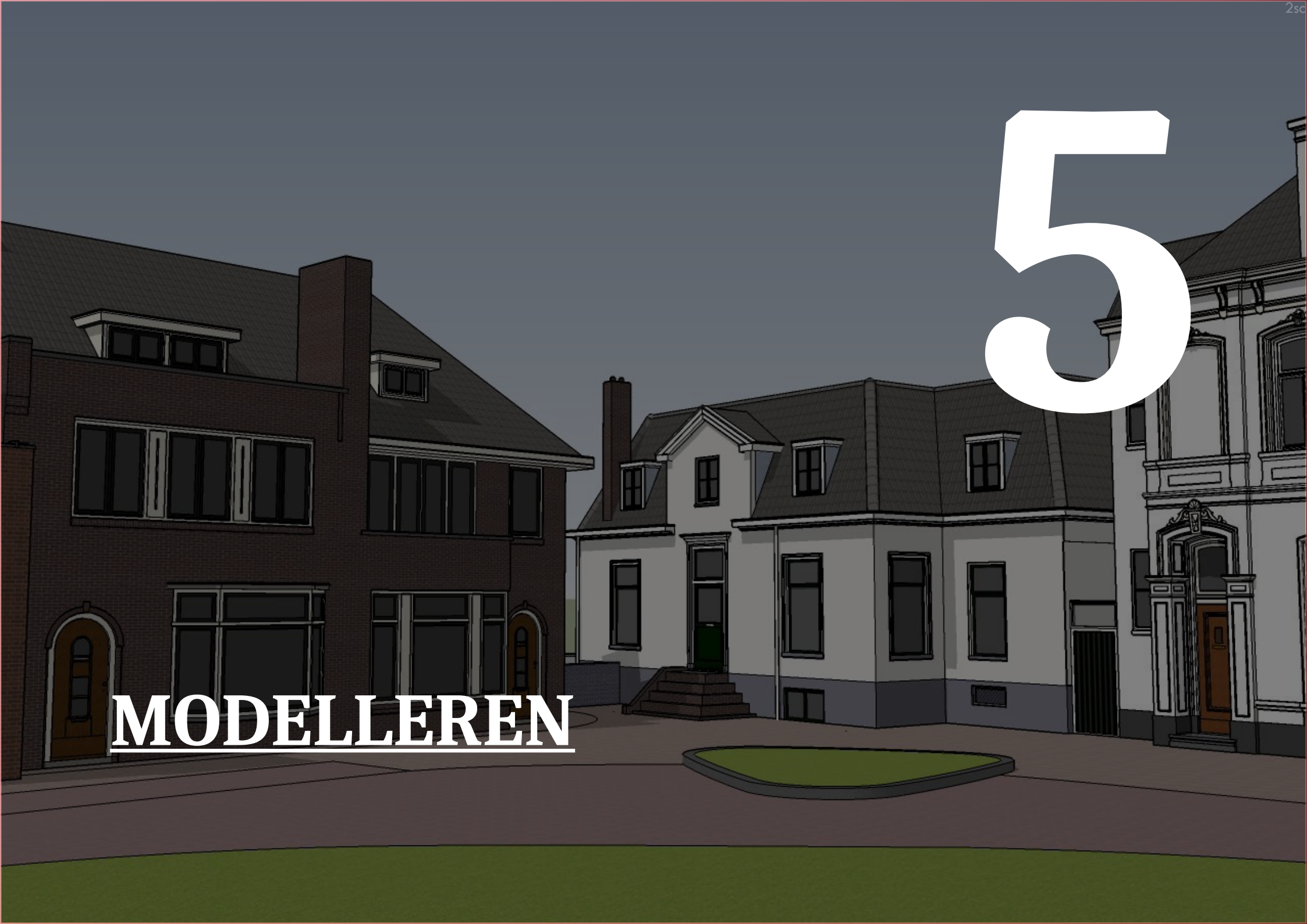
Toegevoegde volumes singelzijde

- Kies zeker niet voor informele architectuur voor de achtergevel. Juist een formele presentatie vormt de basis voor de architectuur aan de Singelzijde. Het strekt tot aanbeveling te kiezen voor toevoeging van terughoudende 'ontspannen' bouwvolumes, waar van nut, en te zoeken naar de mogelijkheid singel, tuin en pand met architectonische middelen op elkaar te betrekken.

Dakkapellen singelzijde

- Vat eventuele dakkapellen op als formele elementen die onderdeel uitmaken van de formele compositie van de gevel.

5



MODELLEREN

Modelleren

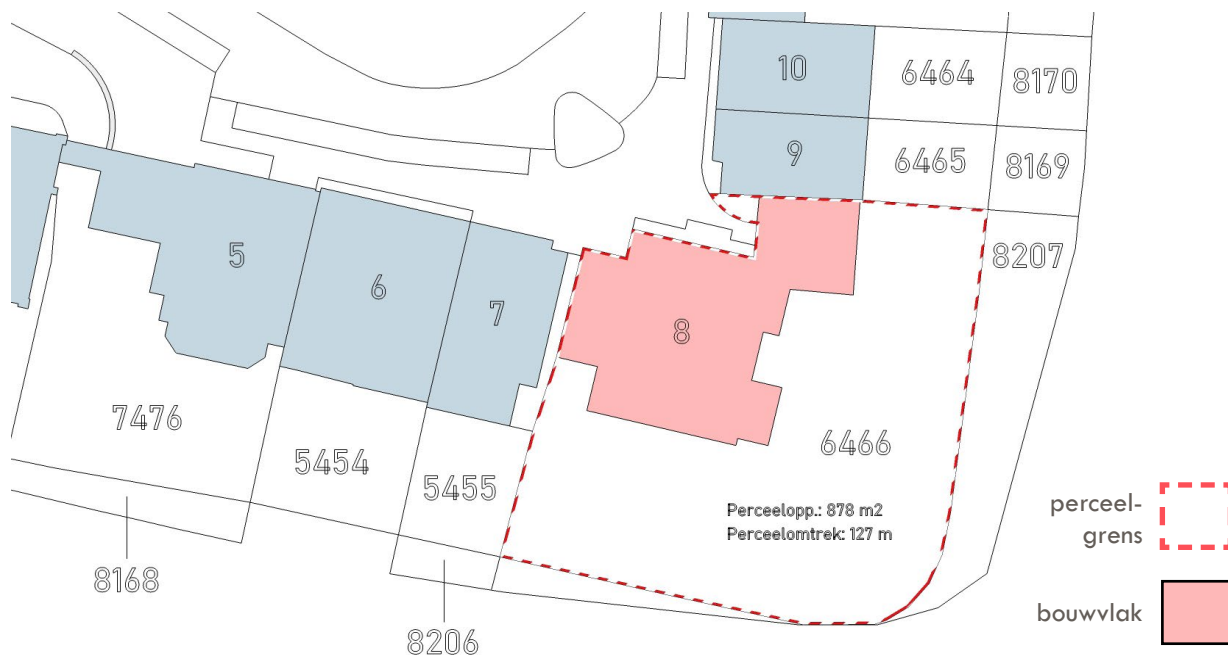
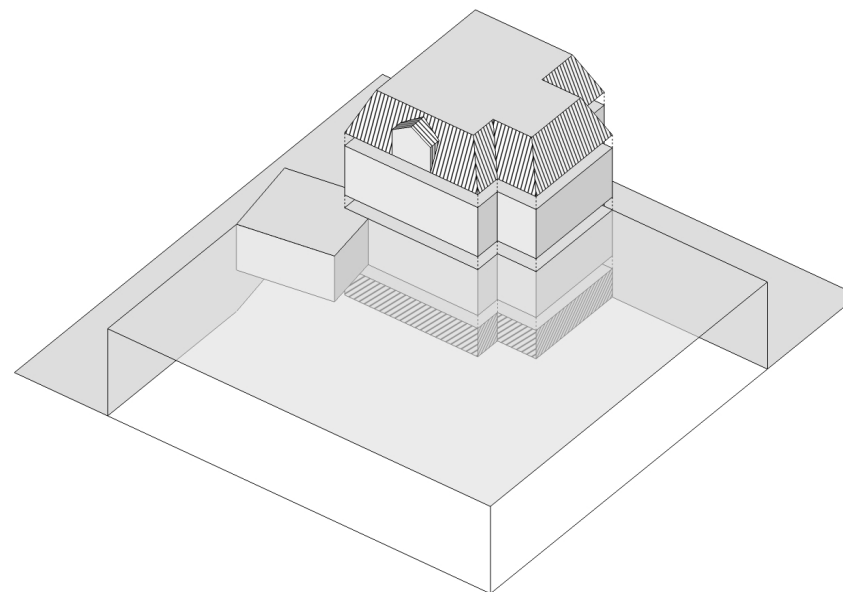
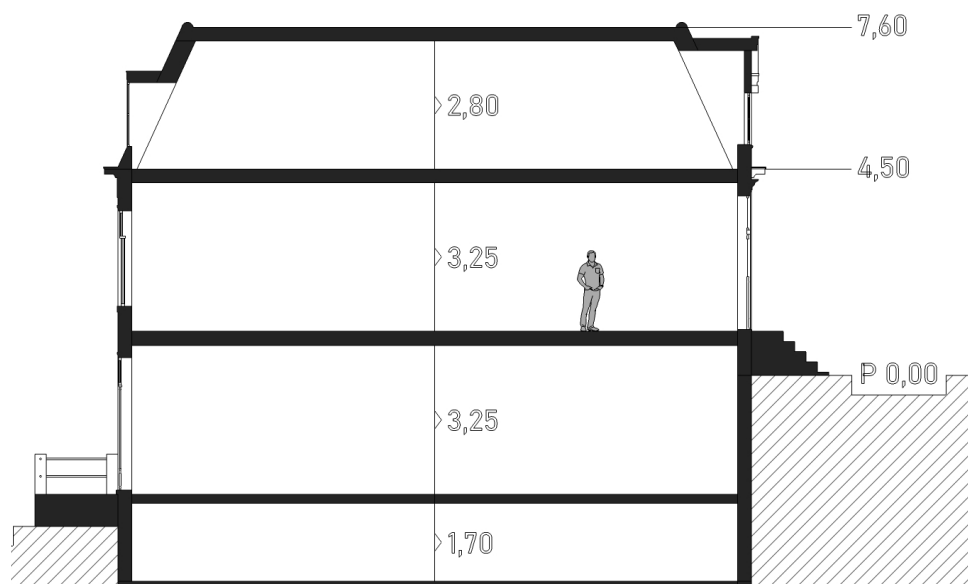
5.1 Inleiding

In paragraaf 1.4 van dit rapport is de opgave van dit onderzoek omschreven. In het voorgaande hoofdstuk 4 zijn cultuurhistorische adviezen opgenomen voor de vormgeving van het bouwvolume.

In dit hoofdstuk 5 onderzoeken we mogelijkheden v.w.b. plaatsing, massa en vorm van een bouwvolume op de locatie. De juridische kaders die de gemeente heeft gesteld vormen hierin de basis. We maken gebruik van modellering in 3D. Deze wordt in eerste instantie niet ingezet om te komen tot een harde afgebakende positionering en hoofdvorm van het definitief te realiseren bouwvolume, maar de modellen dienen vooral om antwoorden te vinden op de navolgende hoofdvragen:

- Resulteert het verplaatsen van het bouwvlak uit het bestemmingsplan in een ruimtelijk acceptabeler situatie?
- Zijn er mogelijkheden het bouwvolume zodanig te 'knedem' dat de ruimtelijke aansluitingen op de locatie beter worden en dat er een betere stedenbouwkundige situatie ontstaat?
- Wat zijn hierbij de limieten v.w.b. tussenruimtes tussen het bouwvolume en de buurpanden?

Van Nahuysplein 8: schematische weergave



Linksboven: dwarsdoorsnede van de bestaande situatie.

Rechtsboven: schematische weergave van de bouwlagen en de hoogteverschillen tussen de voor- en achterzijde.

Links: schematische weergave van de perceelgrenzen, het bouwvlak en de aangrenzende bebouwing. Het bouwvlak heeft de enkelbestemming Centrum-Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. De maatvoering is hier:

- maximum bouwhoogte: 16 meter
- maximum goothoogte: 10 meter

Het maximum aantal bouwlagen is 3. De tuin langs de singel heeft de bestemming Tuin-1.

5.2 Bestaande situatie nader bekeken

Het bestaande bouwvolume geniet geen bescherming als gemeentelijk of rijksmonument. Het is daardoor mogelijk het gebouw te vervangen met een nieuw gebouw. De randvoorwaarden daarvoor zijn in paragraaf 2.1 beschreven.

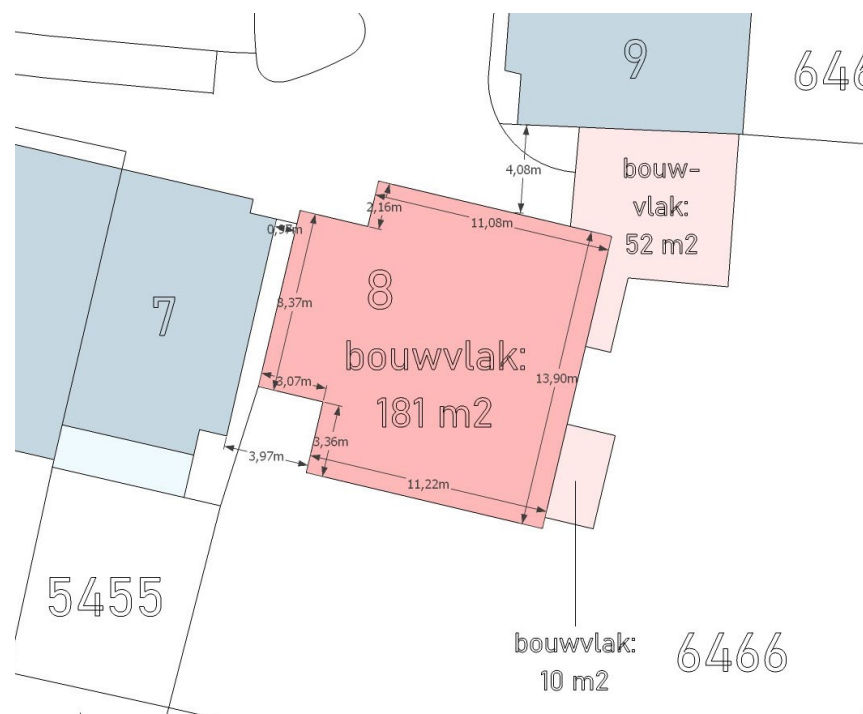
Het bouwvlak is binnen de bestemmingsplaneisen te bebouwen tot een maximum bouwhoogte van 16 meter met een goothoogte van 10 meter. Dit uitgaand van maximaal drie bouwlagen met kap; een tuinverdieping wordt hierin niet meegerekend. Het college van B&W is bevoegd hiervan af te wijken om te komen tot maximaal vier bouwlagen met kap, waarbij de maximale goothoogte 13 meter mag zijn en de maximale bouwhoogte 20 meter. Op de

vorige bladzijde zijn de bestaande situatie en de basisregels van het bestemmingsplan opgenomen.

Bekijken we de situatie v.w.b. de plattegrond, dan zien we dat het bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan 243 m² is. Het bestemmingsplan maakt hierbij geen onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouwen. Als gevolg hiervan zou het mogelijk zijn ook de bouwvlakken van de aanbouwen volvlak, over de volle hoogte te bebouwen.

Om een scherper beeld te krijgen van de bestaande situatie, maken we in ons onderzoek onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Zie daarvoor de te-

kening op deze bladzijde. We komen dan op een bouwvlak van 181 m² voor het hoofdvolume en 62 m² bouwvlak voor de aanbouwen. We constateren daarnaast dat de afstand tussen het bestaande hoofdvolume en de buurpanden nogal verschilt. De afstand met nummer 9 is globaal 4 meter, met nummer 7 globaal 1 meter.



Wanneer we het vooraanzicht van de buurpanden 9 en 7 bezien, kunnen we constateren dat er een aanzienlijk hoogteverschil is tussen beide panden. De goothoogte van nummer 9 is globaal 5,65 mtr + maaiveld; nummer 7 : 8,40 + maaiveld.

De nokhoogte van nummer 9 is globaal 9,85 mtr + maaiveld; nummer 7: 11,60 + maaiveld.

Er is globaal zo'n 3 meter verschil v.w.b. goothoogte; 2 meter v.w.b. nokhoogte.

Het bestaande bouwvolume op Van Nahuysplein 8 is aanmerkelijk lager dan de buren. Hier is sprake van een goothoogte van globaal 4,40 mtr en een nok op 7,60 mtr. Het bouwvolume staat ietwat in de hoek van het Van Nahuysplein weggedrukt.

Op de navolgende bladzijden enkele aanzichten van de bestaande situatie.

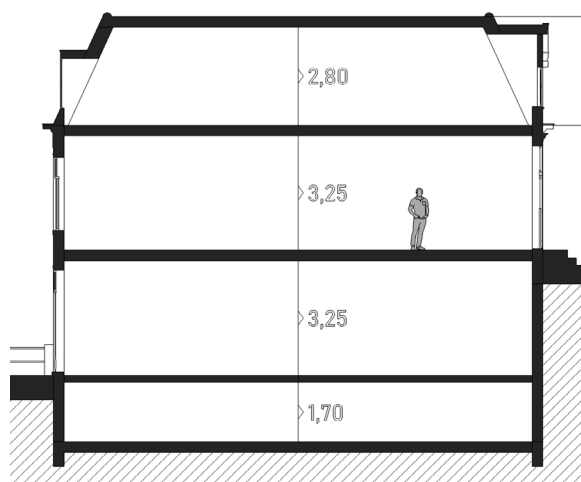
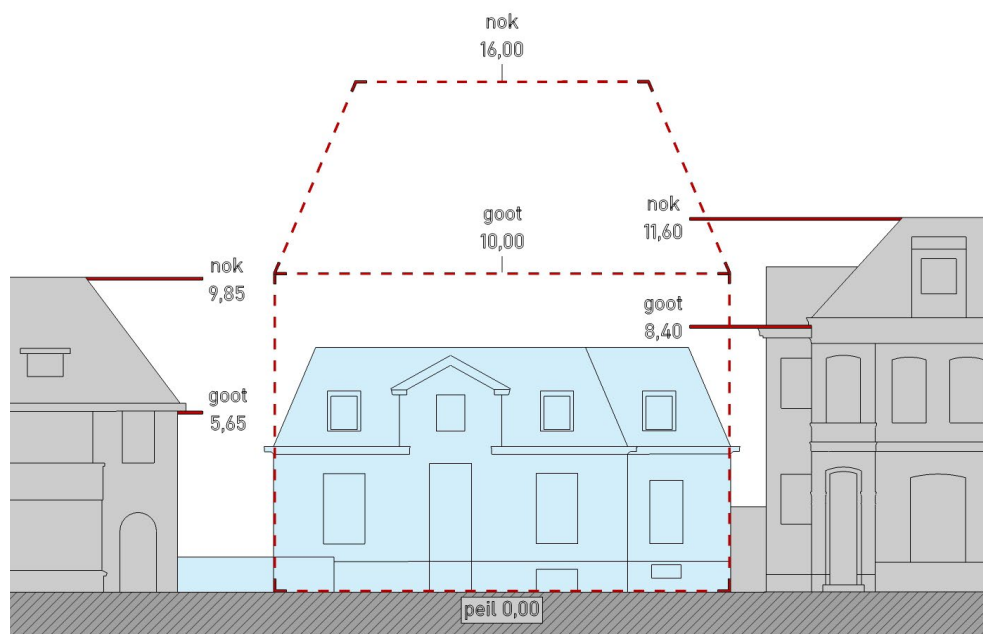




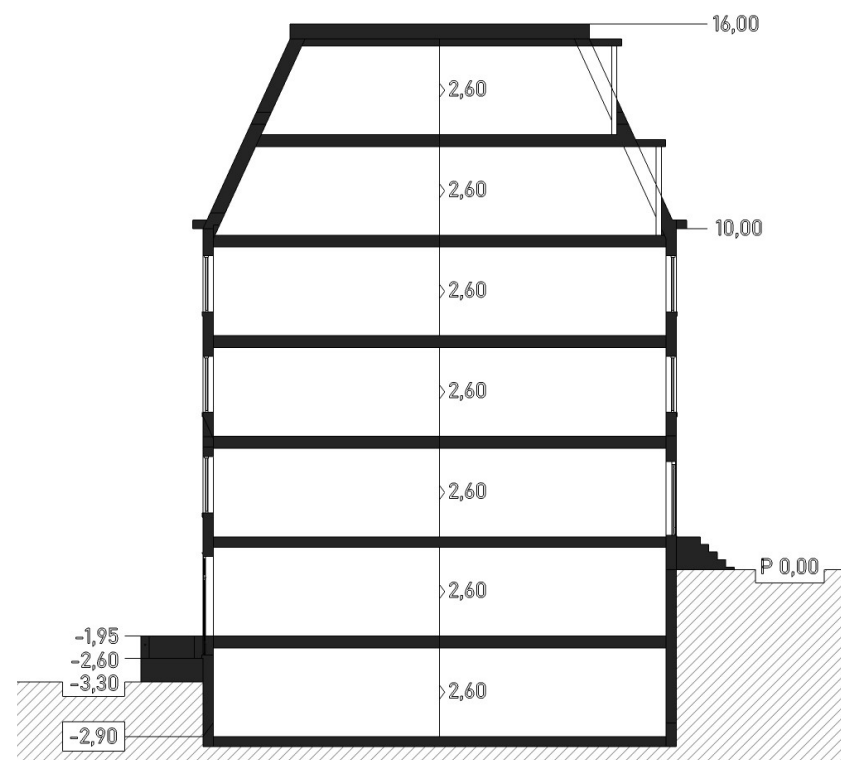




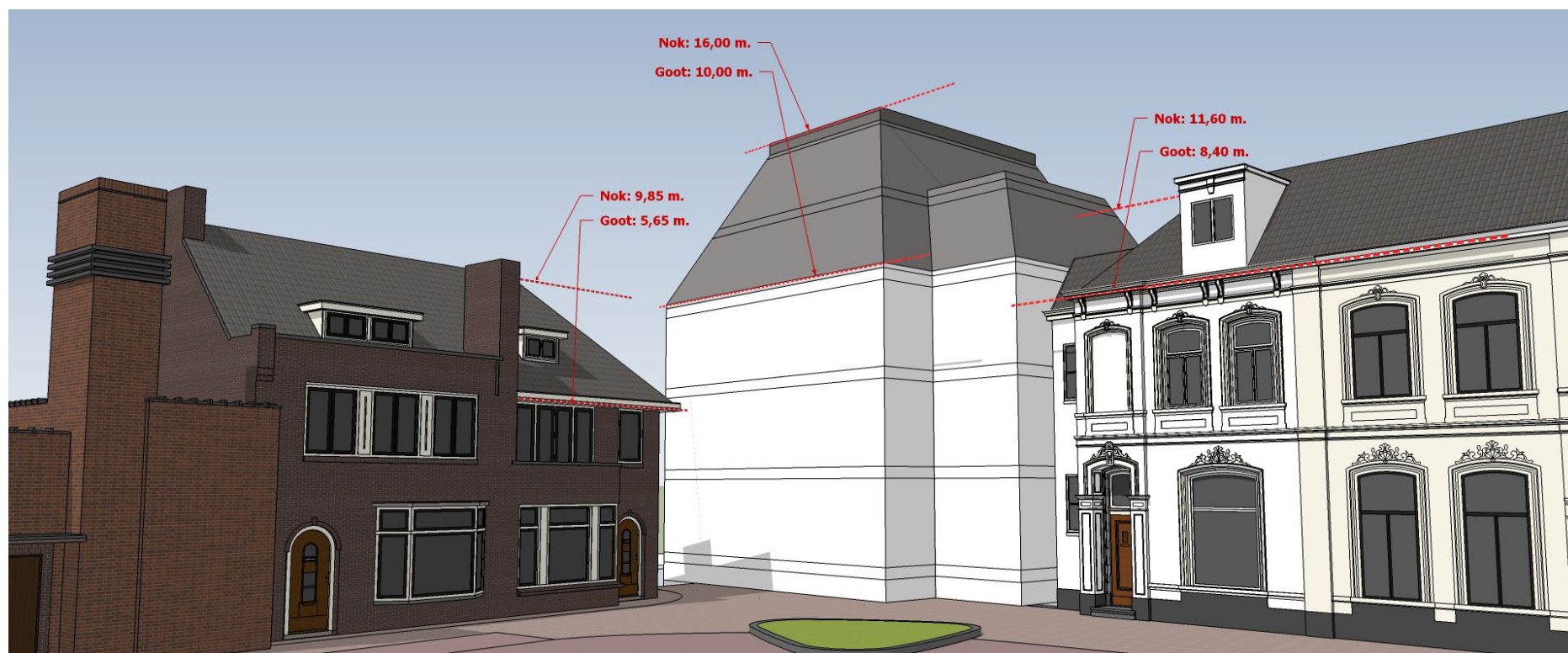
5.3 Mogelijkheden, uitgaande van het bestemmingsplan



Wanneer we de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt onderzoeken, dan blijkt er een ruime mogelijkheid te zijn voor het realiseren van een gebouw op de bestaande footprint met een aanzienlijk hogere maatvoering dan de buurpanden. De schematische aanzichttekening links op deze bladzijde toont de schaalprong die plaatsvindt bij realisatie van zo'n nieuwbouw. De doorsnedetekeningen daaronder laten zien dat het mogelijk is om meer verdiepingen te realiseren dan in de bestaande situatie aanwezig is. We modelleren op de navolgende bladzijden zonder gebruik te maken van de mogelijkheid het volledige bouwvlak te bebouwen. We beperken ons alleen tot het door onszelf benoemde hoofdvolume.



De volumemodellen op de deze en volgende bladzijden illustreren dit verder. De verhouding met het pand op nummer 9 raakt ernstig verstoord. Dit is ook het geval met de buurman van nummer 7. Tevens valt op dat de geringe afstand tussen de panden problematisch is. Meer specifiek kunnen we constateren dat het kapvolume zich te nadrukkelijk presenteert. Het stedenbouwkundig totaalbeeld wordt onevenwichtig.



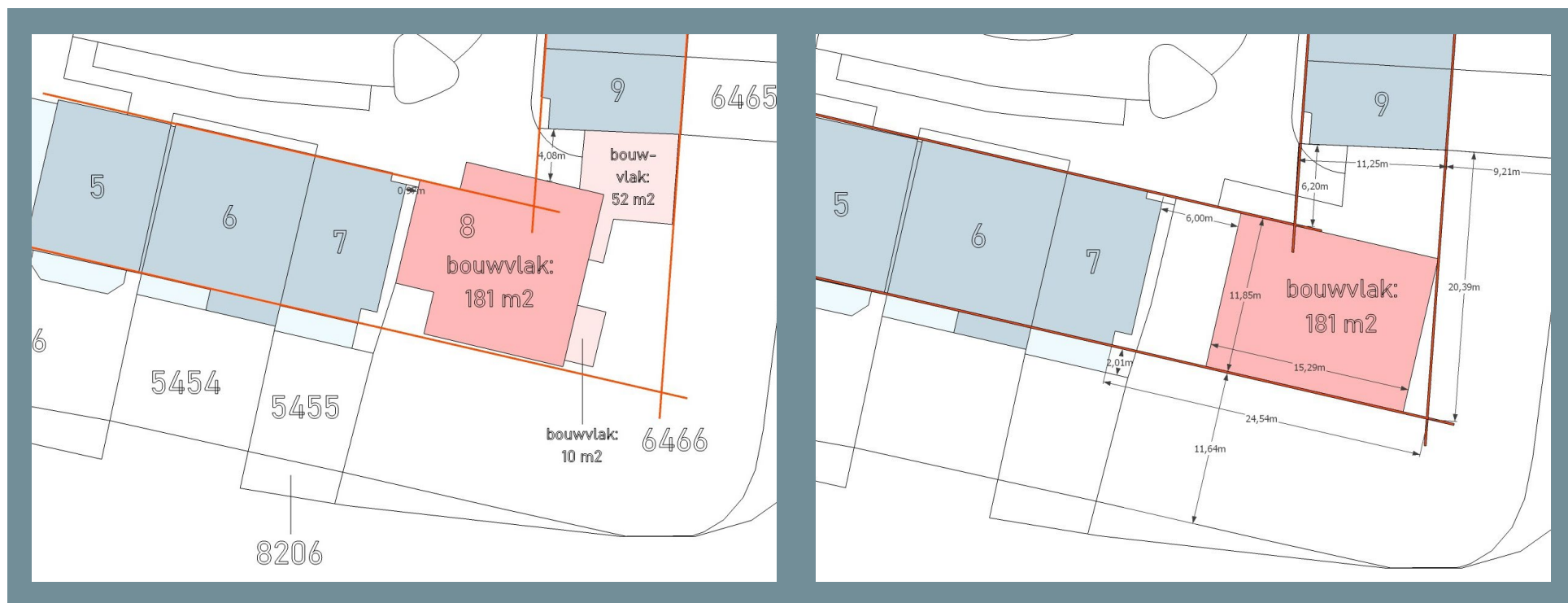


5.4 Overwegingen bij het verplaatsen van het bouwvlak van het hoofdvolume

Wanneer we het bouwvlak verplaatsen om meer lucht in de situatie te krijgen en ook de specifieke hoeksituatie van het pand te verbeteren, dient zich in eerste instantie de vraag aan welke randvoorwaarden hierbij van toepassing zouden kunnen zijn. Het ligt voor de hand de bestaande rooilijnen van de hoofdvolumes van buurpanden als begrenzing te nemen. Dit zowel voor wat betreft de rooilijn van de voor- als achtergevel. De tekening links onder geeft de begrenzingen van het 'zoekgebied' weer.

Het zou mogelijk zijn, uit te gaan van de het volledige bouwvlak van het huidige volume, de 243 m², maar het lijkt ons vanzelfsprekend eerst uit te gaan

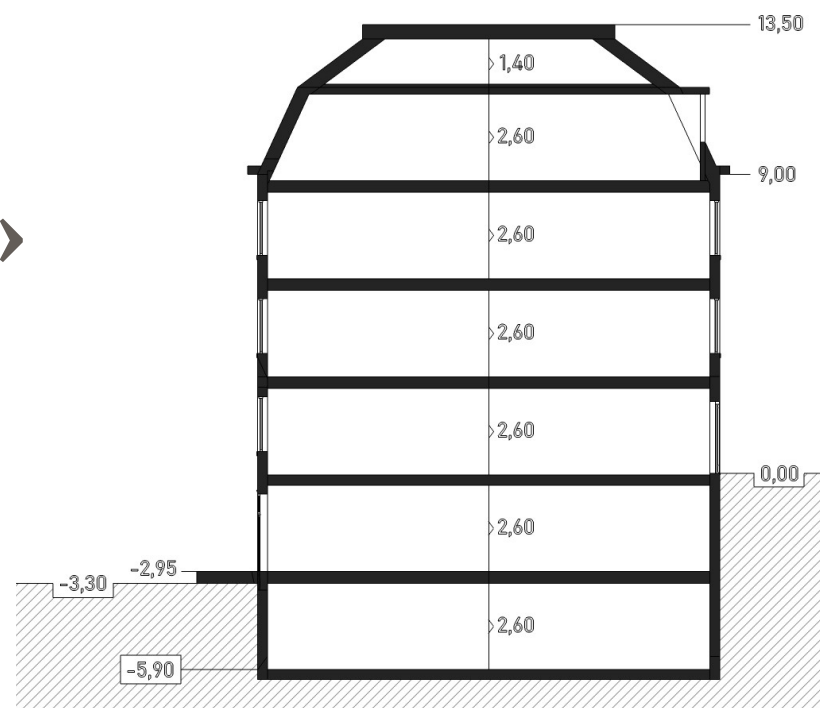
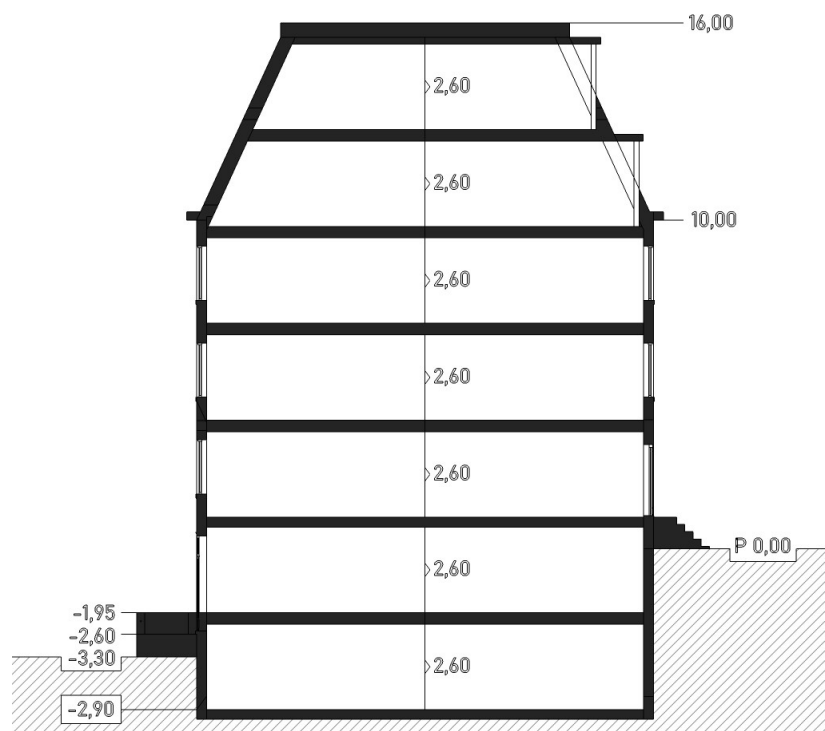
van het bestaande hoofdvolume met zijn bouwvlak van 181 m². Het blijkt dat deze aan beide zijden een mogelijkheid biedt voor een grotere afstand (hier 6 mtr) ten opzichte van de burens, waarmee het hogere bouwvolume zich minder storend zal verhouden tot de buurpanden. Door een grotere afstand tussen nummer 7 en 8 ontstaat ook daar nu mogelijkheid tot doorzicht vanaf het Van Nahuysplein naar de overzijde van de singel. Uitgangspunt hierbij zou wel moeten zijn dat het toegankelijk gebied zich niet uitstrekt tot aan de achtergevelrooilijn omdat daarmee zicht zou ontstaan op de tuinen langs het water. Een zicht dat ook de burens niet zullen appreciëren.

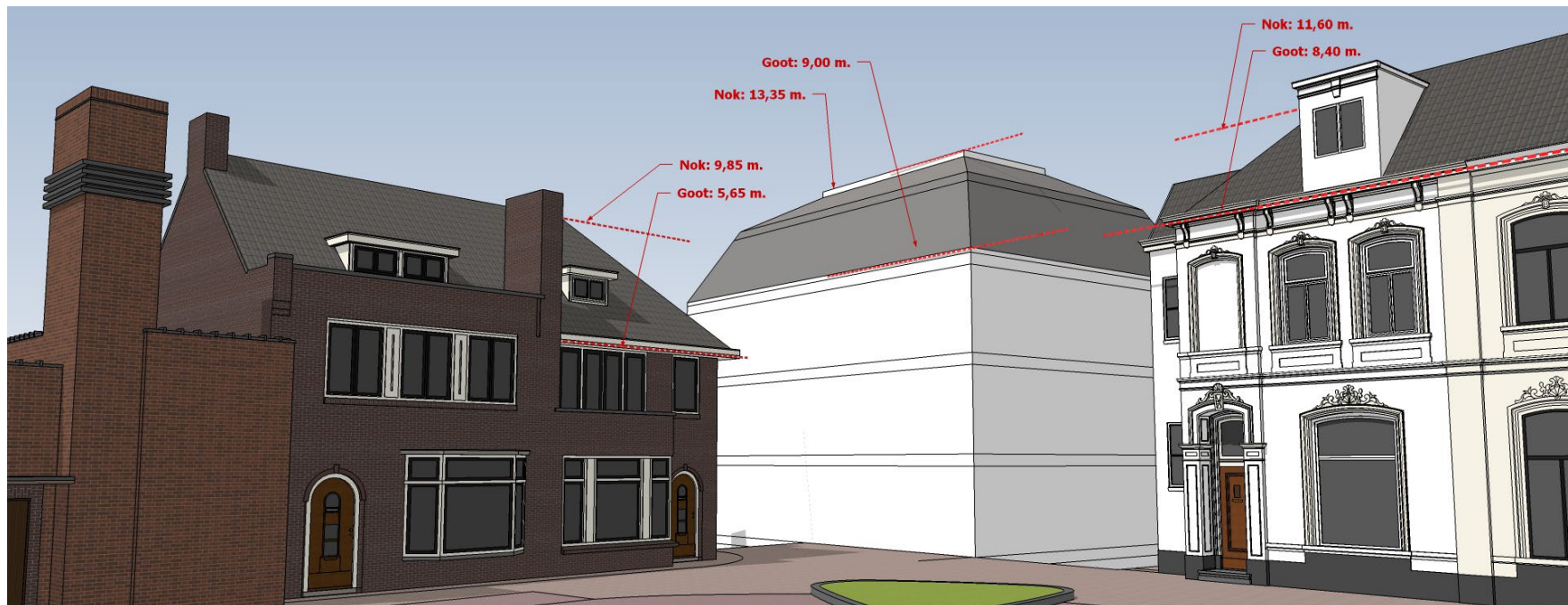


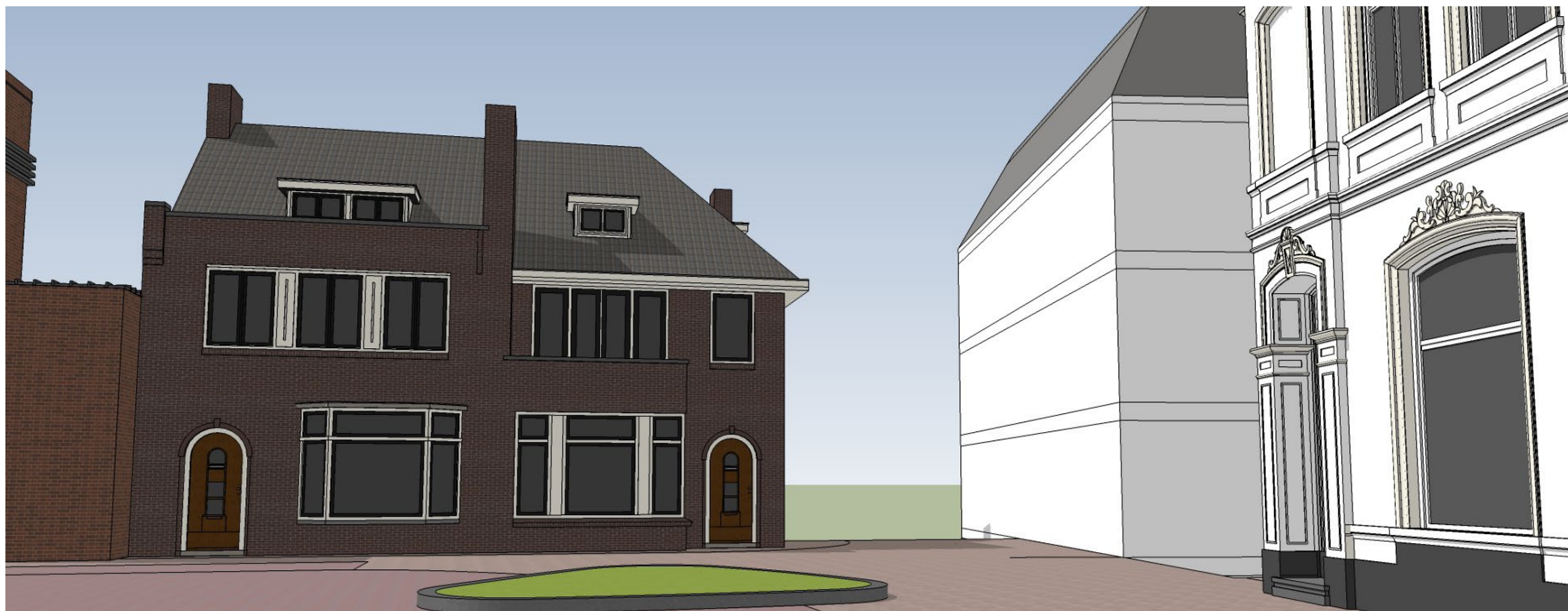
We constateren aanvullend dat het verstandig zou zijn - als afstemming op de omgeving - de kapvorm van het hoofdvolume aan te passen. We geven deze in het 3D-model een mansardevorm waardoor deze visueel minder prominent wordt. We brengen de goothoogte van 10 mtr terug naar 9 mtr. Ook wordt ervoor gekozen de nokhoogte van 16 mtr terug te brengen naar 13,50 mtr. De begane grondverdieping gaat in het model naar maaiveldniveau.

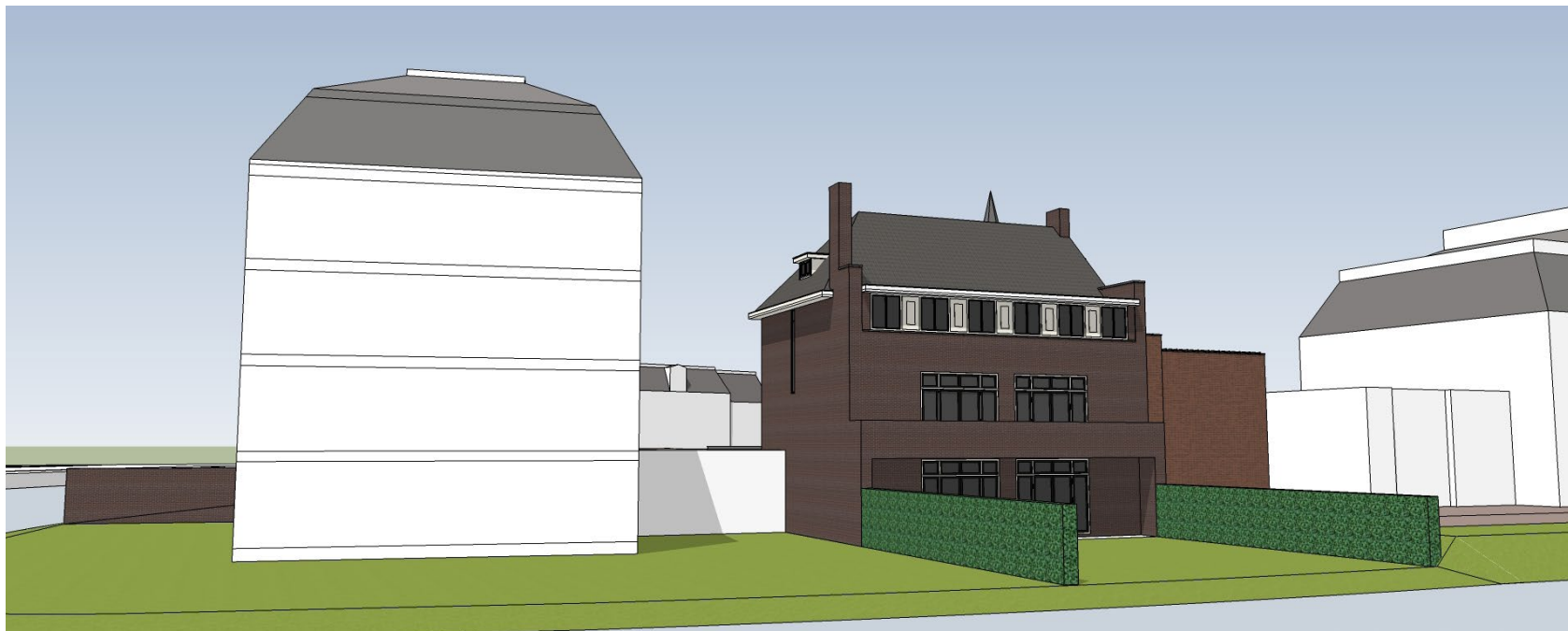
Plaatsen we het model in de bestaande situatie, dan presenteert het bouwvolume zich aanmerkelijk beter in de situatie. Aan de zijde van het Van Nahuysplein ontstaat een duidelijke visuele relatie met de hoogte van de naastliggende neo-classicistische panden, en de hoogtesprong met het pand op nummer 9 is minder problematisch, zeker ook omdat dit pand een hoge sprekende kap heeft.

De doorzichten naar buiten vanaf het van Nahuysplein kunnen - mits goed ingevuld en begeleid door passende architectuur - een waardevolle bijdrage vormen aan de stedenbouwkundige situatie. Bezien we de situatie vanaf de singelzijde, dan valt op dat het bouwvolume fors is, zeker voor wat betreft de aansluiting op nummer 9. Het roept de vraag op of hier met de architectuur geen mogelijkheden zijn om beter aan te sluiten.









5.5 Verder ‘kneden’ van het hoofdvolume; de sokkel

In het voorgaande zijn we uitgegaan van een bouwvlak van 181 m². Het bouwvlak dat het huidige bestemmingsplan aangeeft, is een bouwvlak van 243 m². Het roept de vraag op wat deze m² betekenen voor het 3D-model. Zetten we dit ‘kloppende’ bouwvlak in het voorgaande model neer, dan constateren we dat dit – uitgaande van een minimale maat van 4 meter tussen Van Nahuysplein 7 en 8 (=identieke maat als op dit moment aanwezig tussen nummer 8

en 9) – en met globaal 6 meter tussen nummer 8 en 9 resulteert in een bouwvlak dat buiten de gestelde rooilijnbegrenzings komt.





In het model dat we toonden in paragraaf 5.4 viel op dat het bouwvolume zich aan de singelzijde als een fors volume presenteert; dit zeker aan de zijde van nummer 9. Mogelijk dat het plaatsen van het hoofdvolume op een sokkel, een verbrede voet op tuinniveau, hier verbetering in aan zou kunnen brengen. De hoogte van het bouwvolume wordt daardoor gebroken. We introduceren daarom een bredere tuinverdieping die aan de zijde van nummer 9 aansluit op de achtergevel van dat pand, vergelijkbaar met de huidige situatie. Voor de aansluiting bij nummer 7 kiezen we in dit model voor een 'uitbouw' die zich relateert aan de diepte van de bestaande tuinuitbouw bij nummer 7.

De hierboven getoonde plattegrond aan de rechter zijde laat dit zien (links is de huidige situatie). Zetten we deze optie in het 3D-model, dan toont zich al een zekere nuancering v.w.b. het aanzicht. Zie hiervoor de navolgende bladzijden, waarop boven steeds het model van paragraaf 5.4 te zien is, met daaronder de optie met sokkel en 4 meter tussen nummer 8 en 9 zoals rechtsboven weergegeven.

Het introduceert aanvullend een vraag met betrekking tot de afstand tussen het gebouw en het pand op nummer 9. Is een 6 meter afstand te versmalen tot een maatvoering van ongeveer 4 meter, de huidige afstand die daar nu op het smalste deel aanwezig is.

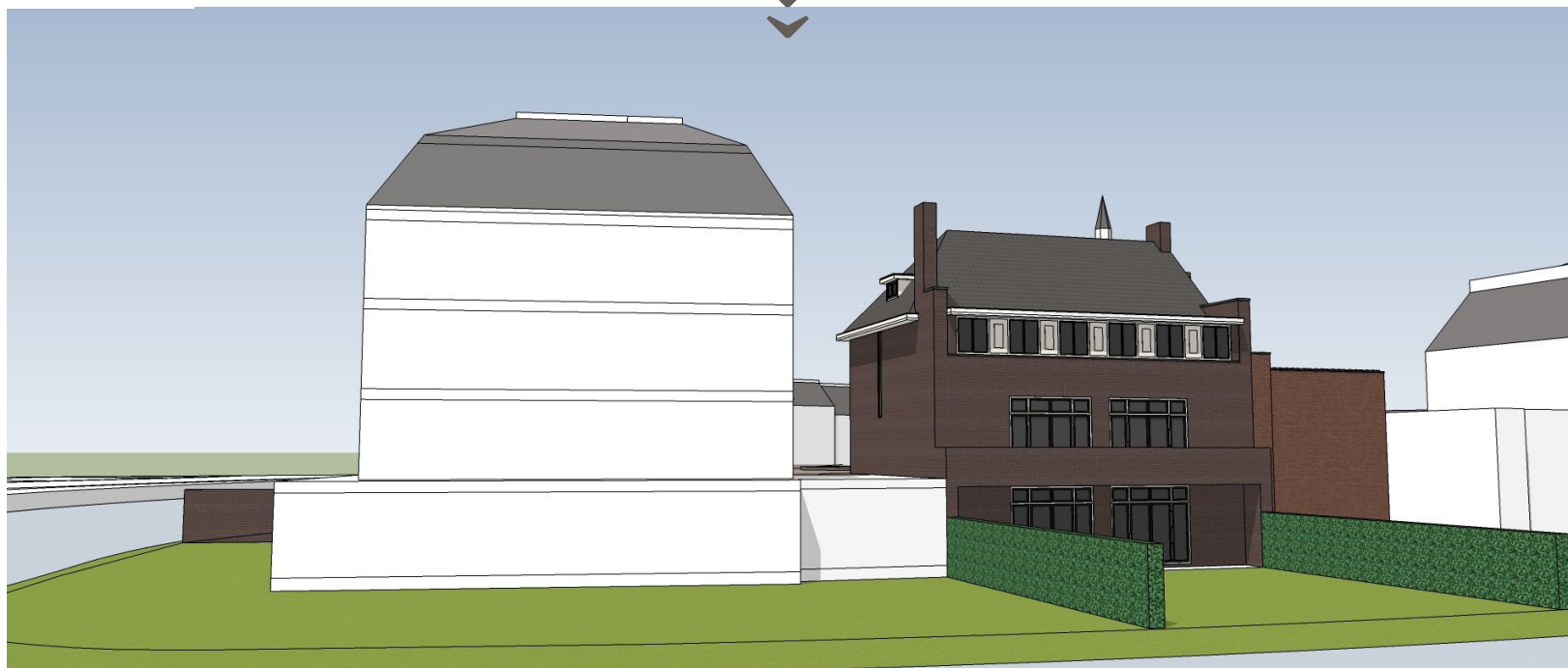




De aansluiting op het buurpand op nummer 7 is in dit nieuwe model versmald van 6 meter (boven) naar 4 meter (beneden). Het model verschaft de indruk dat er hiermee een wat evenwichtiger doorzicht zou kunnen ontstaan. De gevelwand smeedt zich aan een.



De aansluiting op het buurpand op nummer 9 is in het onderste model op het smalste deel naar 4 meter gebracht. Het volume is hierbij verder 'gekneed' door af te stappen van een rechthoekige plattegrond voor het hoofdvolume. Dit om een passender relatie met nummer 9 te verkrijgen. Het aanbrengen van de sokkel wordt hier ook toe ingezet.



5.6 Wat gevelinvullingen zouden kunnen betekenen

Vanzelfsprekend zijn er nadere modellerings- en volumeschetsen mogelijk om verder te studeren op inpassing. Het voorgaande moet dan ook beschouwd worden als een aanzet tot discussie. Wij menen met de voorgaande paragrafen voldoende handreikingen te bieden voor een gesprek over de vragen uit paragraaf 5.1, in ruime zin:

- **Resulteert het verplaatsen van het bouwvlak uit het bestemmingsplan in een ruimtelijk acceptabeler situatie?**
- **Zijn er mogelijkheden het bouwvolume zodanig te 'kneden' dat de ruimtelijke aansluitingen op de locatie beter worden en dat er een betere stedenbouwkundige situatie ontstaat?**
- **Wat zijn hierbij de limieten v.w.b. tussenruimtes tussen het bouwvolume en de buurpanden?**

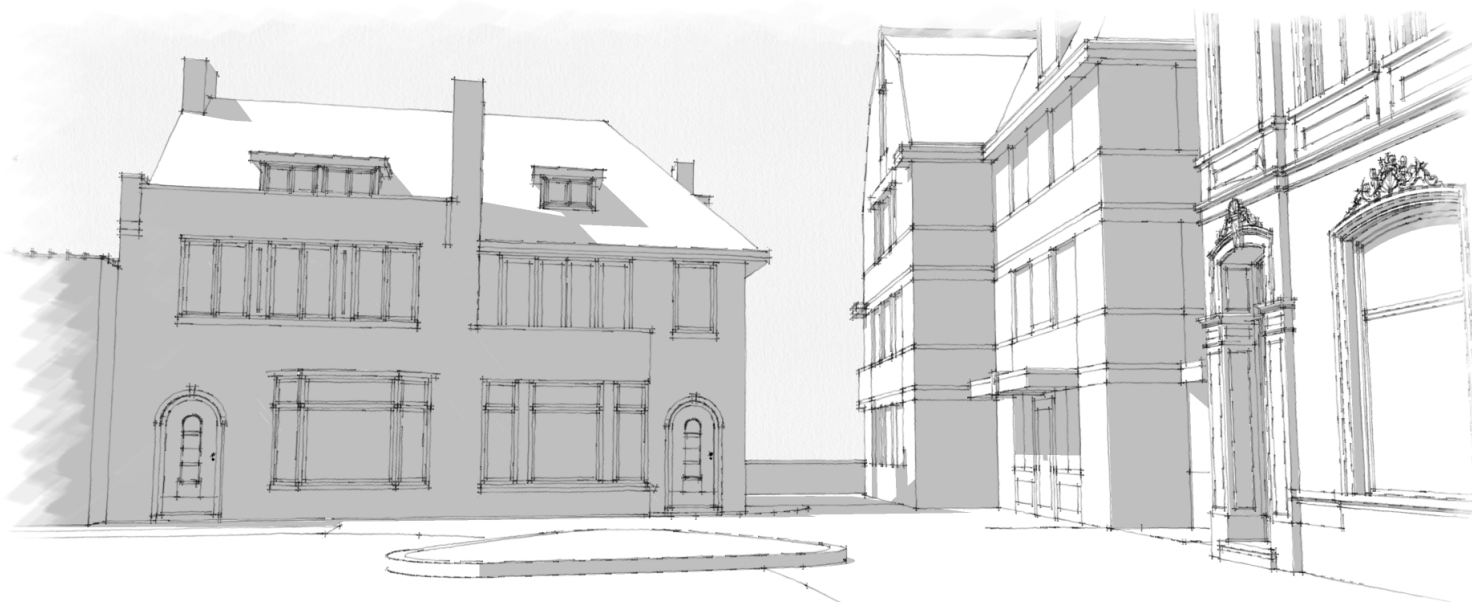
In deze paragraaf 5.6 introduceren we een schetsmatige interpretatie van de bouwvolumes, uitgaande van de twee architectuurstijlen in de omgeving. Dit steeds per pagina boven elkaar geplaatst. We introduceren deze niet ten behoeve van een definitieve aansturing v.w.b. architectonische invulling.

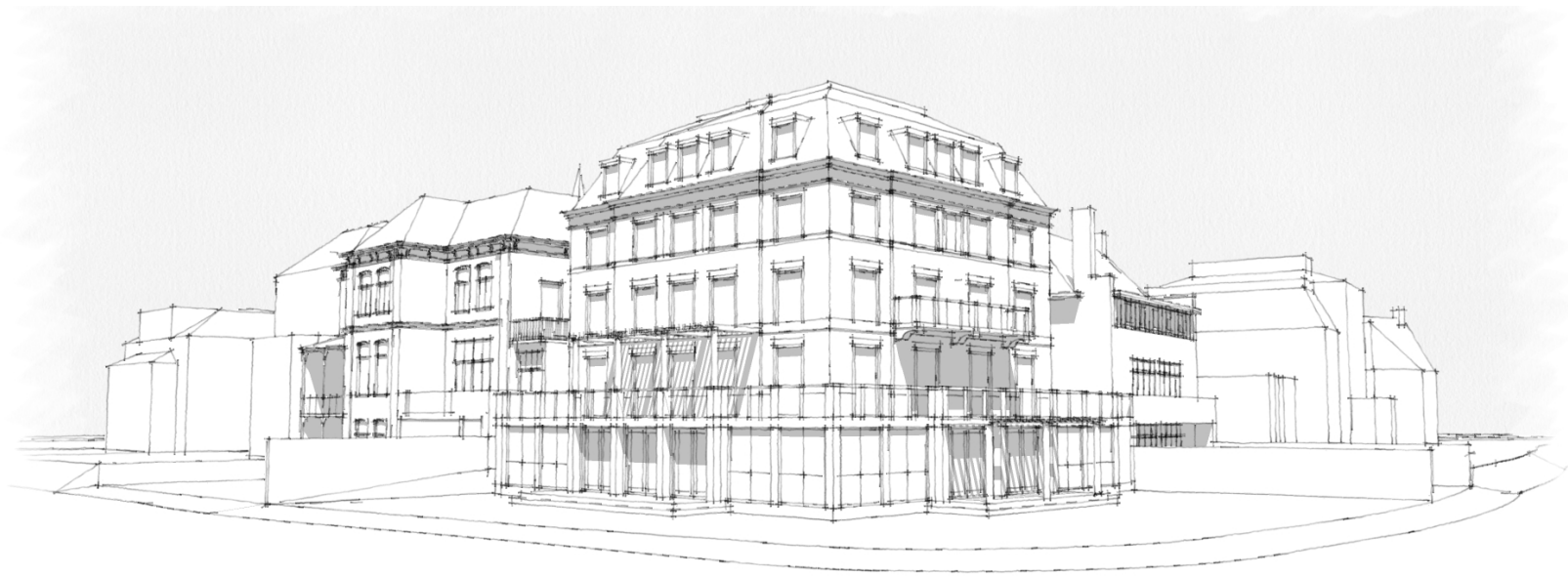
Daartoe vormt de welstandsnota die stelt dat historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron voor de architectuur dienen te vormen, maar dat een eigentijdse vormgeving hierbij niet uitgesloten is, het uitgangspunt. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 van deze rapportage vanuit cultuurhistorische optiek adviezen opgesteld t.b.v. architectuur op de locatie.

Wél willen we de schetsen tonen, opdat de lezer een impressie krijgt van maat en schaal. Dit in de wetenschap dat abstracte volumemodellen over het algemeen slechts beperkt inzicht verschaffen voor wat betreft maatvoeringen en de relatie tussen oud en nieuw. We hebben in de schetsen als tussenmaat tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing steeds de minimale maat van 4 meter aangehouden. Tevens is het hoofdvolume ook hier v.w.b. de plattegrond 'gekneden' om de visuele relatie tussen Van Nahuysplein 9 en 8 te verbeteren.















[REDACTED]

Van: [REDACTED] | VersteeghHofman Architecten [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 november 2024 11:24
Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed; [REDACTED]
Onderwerp: oud en nieuw
Bijlagen: 2423_PRES_241119.pdf

Hoi [REDACTED]

Op jouw verzoek de presentatie met 'oud' en 'nieuw'. Tot zo.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

VersteeghHofman Architecten

Eekwal 31 | 8011 LB Zwolle

[REDACTED] www.versteeghhofman.nl

LET OP; PER 13 AUGUSTUS ZIJN WIJ VERHUISD NAAR EEKWAL 31 IN ZWOLLE

[REDACTED]

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: dinsdag 13 augustus 2024 16:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]

Wat is de eerste mogelijkheid dat er wat jullie betreft sprake is van een minimale bezetting? Dan leg ik dat voor aan [REDACTED]

Vriendelijke groet

Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: dinsdag, 13 augustus 2024 om 16:10
Aan: Resido Vastgoed
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Da [REDACTED]
Welke dinsdagmiddagen kunnen jullie om 11:30 uur in september?
Stuur deze ook even door aan [REDACTED] dan plant hij een afspraak in.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed

Verzonden: dinsdag 13 augustus 2024 15:52

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemiddag [REDACTED]

Wanneer zouden we kunnen afspreken dat [REDACTED] er ook bij is?

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]

Datum: maandag, 5 augustus 2024 om 14:06

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]

Dan is [REDACTED] niet aanwezig.

Die moet er wel bij zijn.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: maandag 5 augustus 2024 11:35

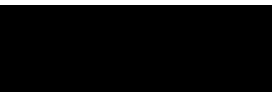
Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [redacted]

De eerdere optie van 20 augustus is, is daar nog wel voldoende opkomst voor eventueel?

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [redacted]

Datum: [redacted]

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [redacted]

Ik krijg allemaal afmeldingen voor deze datum.

Zullen we een week later, zelfde tijd proberen?



met vriendelijke groet

Zwolle

adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 16:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Graag
Groet

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED] >

Verzonden: Thursday, August 1, 2024 3:57:06 PM

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]

Voor zover ik kan zien wel.

Zal ik die datum inplannen?



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 08:39

Aan [REDACTED]

Onderwerp: Re: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [REDACTED]

Hebben jullie op 27 augustus ook een overleg waar nog plaats is?

Alvast dank.

Vriendelijke groet,

Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van [REDACTED]

Datum

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak monumentensprekuren tbv Van Nahuysplein Zwolle

Dag [REDACTED]

De k[REDACTED] in 11:30 uur staan bij ons open voor overleg. Daarna kunnen vanwege vakantie bij het Oversticht vanaf 20 augustus ook weer afspraken worden ingepland volgens mij .

Dat gaat via Teams.

Graag ontvang ik van jou de emailadressen van de mensen die jij hierbij wil hebben.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
adviseur monumentenzorg/cultuurhistorie

Gemeente Zwolle, Afdeling Erfgoed

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 18 juli 2024 09:57

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Afspraak monumentenspreekuur tbv Van Nahuysplein Zwolle

Goedemorgen [Redacted]

Zou jij ons een overzichtje willen sturen van aanstaande vergaderingen van het monumentenspreekuur op dinsdag? Daar zouden we dan het ontwerp voor het van Nahuysplein in bespreken, naar ik meen.

Ik verneem graag van je.

Vriendelijke groet,

[Redacted]

Resido Vastgoed B.V.

[Redacted]

info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



From: Resido Vastgoed
To: [REDACTED]
Subject: Re: verslag van Nahuysplein 8
Date: maandag 11 november 2024 10:20:40
Attachments: [Outlook-http_kla.png](#)
[Outlook-gcihqoiy.png](#)
[Outlook-e1ipwii1.png](#)
[Outlook-http_klaf791.png](#)
[Outlook-http_klaf181.png](#)
[Outlook-http_klaf261.png](#)
[Outlook-http_klaf321.png](#)
[Outlook-http_klaf231.png](#)
[Outlook-http_klaf381.png](#)
[Outlook-http_klaf991.png](#)
[image001.png](#)
[image002.png](#)

Goedemorgen [REDACTED]
Hebben jullie volgende week dinsdag rond 12:00 uur gelegenheid voor een nieuw overleg. We zijn weer een mooi eind verder met het ontwerp en werken toe naar indiening begin december. Indien nodig kunnen we dan nog een keer afspreken tussentijds.
Ik verneem graag.
Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [REDACTED]
Datum: donderdag, 17 oktober 2024 om 12:26

Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl> [REDACTED]

Onderwerp: Re: verslag van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]
het overleg waar we deze plannen bespreken met de afdeling monumentenzorg van de gemeente Zwolle is in principe elke dinsdag vanaf 11.30.
Als jullie zover zijn kun je een afspraak via [REDACTED] maken.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
met vriendelijke groet

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle



Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>

Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 11:28

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Re: verslag van Nahuysplein 8

Goedemorgen [Redacted]

We zijn druk bezig met de gevraagde aandachtspunten/wijzigingen aan het plan. Ook wordt er momenteel aan een landschappelijk ontwerp gewerkt. Kunnen jullie aangeven wanneer we in het gremium van het afgelopen overleg een nieuw moment kunnen plannen? Dan kunnen wij daar naartoe werken.

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,



Resido Vastgoed B.V.



info@resido.nl | www.resido.nl

Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle



Van: [Redacted]

Datum: woensdag, 4 september 2024 om 14:59

Aan: [Redacted] esido
Vastgoed <info@resido.nl>

CC: [Redacted]

Onderwerp: verslag van Nahuysplein 8

Dag [Redacted]

Bijgaand het verslag van de bespreking van afgelopen dinsdag.

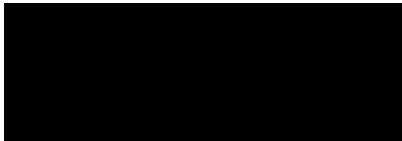
met vriendelijke groet,



adviseur ruimtelijke kwaliteit



Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle



www.hetoversticht.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 12:26
Aan: Resido Vastgoed [REDACTED]
Onderwerp: Re: verslag van Nahuysplein 8

Beste [REDACTED]

het overleg waar we deze plannen bespreken met de afdeling monumentenzorg van de gemeente Zwolle is in principe elke dinsdag vanaf 11.30.

Als jullie zover zijn kun je een afspraak via [REDACTED] maken.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]lijke kwaliteit



Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED]
w.hetoversticht.nl



Van: Resido Vastgoed
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 11:28
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: verslag van Nahuysplein 8

Goedemorgen [REDACTED]

We zijn druk bezig met de gevraagde aandachtspunten/wijzigingen aan het plan. Ook wordt er momenteel aan een landschappelijk ontwerp gewerkt. Kunnen jullie aangeven wanneer we in het gremium van het afgelopen overleg een nieuw moment kunnen plannen? Dan kunnen wij daar naartoe werken.

Alvast dank voor jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Resido Vastgoed B.V.

[REDACTED]
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle

Van [redacted]

Datum: woensdag, 4 september 2024 om 14:59

Aan: [redacted] VersteeghHofman Architecten , Resido Vastgoed

CC: [redacted]

Onderwerp: verslag van Nahuysplein 8

Dag [redacted]

Bijgaand het verslag van de bespreking van afgelopen dinsdag.

met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur ruimtelijke kwaliteit



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[redacted]
www.hetoversticht.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED] VersteeghHofman Architecten [REDACTED]
Verzonden: maandag 18 november 2024 17:38
Aan: [REDACTED] Resido Vastgoed
Onderwerp: Van Nahuysplein

Beste [REDACTED]

Zoals besproken de laatste beelden ten behoeve van ons overleg morgen. Wij hebben dezelfde standpunten aangehouden als in de vorige presentatie en hierin de opmerkingen verwerkt. Morgen zullen wij hier tekst en uitleg bij geven. Naast onze presentatie is ook het tuinontwerp van studio [REDACTED] toegevoegd: <https://we.tl/t-O2DcadJSXn>

Wij werken de beelden voor morgen nog iets op, maar dit geeft een goed beeld. Tot morgen.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

VersteeghHofman Architecten

Eekwal 31 | 8011 LB Zwolle
[REDACTED] | www.versteeghhofman.nl

LET OP; PER 13 AUGUSTUS ZIJN WIJ VERHUISD NAAR EEKWAL 31 IN ZWOLLE

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 4 september 2024 15:00
Aan: [REDACTED] VersteeghHofman Architecten; Resido Vastgoed
CC: [REDACTED]
Onderwerp:
Bijlagen: Verslag Van Nahuysplein nr 8 03092024.pdf

Dag [REDACTED]

Bijgaand het verslag van de bespreking van afgelopen dinsdag.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
adviseur ruimtelijke kwaliteit



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle

[REDACTED]
www.hetoversticht.nl

