



handig

Zwolle

Handreiking voor onderhoud en wijzigingen

Woningen in de Kreekenbuurt

Handreiking voor onderhoud en wijziging van de woningen in de Krekenbuurt.

De woningen in de Krekenbuurt zijn gemeentelijk monument, onder meer vanwege de bijzondere bouwstijl. Dit betekent dat het exterieur en het casco zijn beschermd. Het casco bestaat uit de fundering, de dragende muren, de gevels de vloeren en de dak- en kapconstructies.

De aanleg van het gemeenschappelijk onderhouden groen heeft ook een hoge cultuurhistorische waarde maar valt niet onder de omvang van de monumentenbescherming.

Handreiking voor onderhoud en wijziging

Als eigenaar bezit u een deel van een bijzonder waardevol woningbouwcomplex in Zwolle. Het in stand houden van uw monument draagt bij aan het behoud van de historische én economische waarde van uw woning. Tijdig onderhoud voorkomt onnodige kosten in de toekomst en zorgt voor een goede bouwtechnische staat en detaillering.

De gemeente Zwolle wil u ondersteunen bij de instandhouding van uw monument. Vanwege de leeftijd en de daarmee samenhangende modernere constructies onderscheiden de woningen in de Krekenbuurt zich duidelijk van het gros van het monumentenbestand van Zwolle. Vandaar dat er voor de Krekenbuurt andere mogelijkheden zijn dan de algemene voorschriften die nu voor elk monument gelden.

Met deze handreiking is er vooraf meer duidelijkheid over onderhouds- en aanpassingsmogelijkheden die zelfs (deels) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Geen vergunning nodig

U heeft geen vergunning nodig in geval van:

- gewoon onderhoud, voor zover materiaalsoort, vormgeving, detaillering, profilering en kleur niet wijzigt;
- een activiteit die uitsluitend leidt tot in pandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;
- toe te voegen elementen ten behoeve van geriefs- of functieverbetering die zo worden ingepast dat dit geen gevolgen heeft voor de oorspronkelijke vormgeving of detaillering;
- als dit in de hierna volgende paragrafen specifiek wordt aangegeven.

Als u van plan bent om uw monument te wijzigen, neemt u dan contact op met het team monumentenzorg van de gemeente Zwolle om na te gaan of de activiteit al dan niet zonder vergunning kan worden uitgevoerd. U kunt het team bereiken onder telefoonnummer (038) 498 2676 of (038) 498 2466

Inhoud

- 1 Gevels
- 2 Dak
- 3 Energiebesparende maatregelen
- 4 Installaties
- 5 Bouwen

1 Gevels

1.1 Metselwerk buitengevels

Het vervangen van metselsteen is zonder vergunning mogelijk onder de onderstaande voorwaarde:

- Het te vervangen metselwerk wordt in een bijpassende steen en metselspecie uitgevoerd, lettend op kleur, hardheid en afmeting. Het inboetwerk wordt in het bestaande metselverband uitgevoerd.

1.2 Voegwerk

Het vervangen van voegwerk is zonder vergunning mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Nieuw voegwerk komt in samenstelling, kleur en uitvoering overeen met het oorspronkelijke voegwerk.
- De voegen worden in verband met een goede hechting van de voegspecie zo uitgehakt dat de voeg voldoende massa heeft. Richtlijn is een verhouding van voegbreedte tot voegdiepte als 1 staat tot 2.
- Voegen met de hand, of indien pneumatisch, met een fijne beitel, uithakken. Het uitslijpen van de voegen is slechts toegestaan met een kleine slijptol, voorzien van een afzuiging.
- Een monster van nieuw voegwerk dient ter goedkeuring te worden beoordeeld door het team monumentenzorg van de gemeente Zwolle.

1.3 Gevelreiniging

- Gevelreiniging zonder vergunning is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en/of water en dergelijke en het reinigen



Toelichting

1. Gevels

Algemeen

Bij de bouw van de woningen heeft de architect gestreefd naar kwaliteit. Die komt tot uitdrukking in de materiaalkeuze en de bouwwijze. Als materialen werden mangaansteen en hardhout gebruikt. Het metselwerk van de gevels inclusief balkons en de scheidingsmuren tussen de woningen werden als spouwmuren uitgevoerd. De gevels hebben een rijke detaillering. Deze komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de kozijnindeling en het overhoekse getande metselwerk. Eenheid in materiaal en kleurgebruik versterkt de architectuur.

1.1 Metselwerk buitengevels

De buitengevels zijn uitgevoerd met spouw en opgetrokken in mangaansteen in wildverband. Een onderzoek naar de hardheid van de steen en de ideale daarbij behorende mortel kan bij vervanging van metselwerk tot een verbetering van de sterkte en vochtbehouding van de gevel zorgen.



1.2 Voegwerk

Een sterk wisselende voeg draagt niet bij aan het eenduidig architectonisch concept. Het geheel voegen van een gevel is dus geen aantasting van de monumentale waarde als dit op de omschreven manier wordt uitgevoerd. Voordat de gevel wordt gevoegd moet de aannemer een proefvlak opzetten in overeenstemming met het oorspronkelijk voegwerk en die door team monumentenzorg laten beoordelen. Bij een positieve beoordeling door het team monumentenzorg kan het werk worden uitgevoerd.

1.3 Gevelreiniging

Het reinigen van de gevel onder hoge druk is niet toegestaan. Hiermee verdwijnt de bakhuid van de steen waardoor de waterdoorlatendheid van de oppervlakte van de gevel wordt bevorderd. Voor gevelreiniging onder hoge druk is een omgevingsvergunning nodig. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal hier vergunning voor worden verleend.

met behulp van chemische middelen.

- Reiniging met water of stoom onder lage druk is zonder vergunning mogelijk.
- In uitzonderlijke situaties waarin de gevels zijn aangetast door ernstige vervuiling, bijvoorbeeld door graffiti, kan met toestemming van team monumentenzorg van de gemeente Zwolle worden afgeweken van het bovenstaande.

1.4 Hydrofoberen

- Het hydrofoberen en impregneren van gevels is zonder vergunning niet toegestaan.

1.5 Kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen.

Werkzaamheden aan kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen kunnen onder de volgende voorwaarden zonder vergunning worden uitgevoerd:

- Het vervangen van verrotte houten onderdelen gebeurt op historisch verantwoorde wijze, waarbij de oorspronkelijke kozijn verdeling, detaillering, vormgeving en houtsoort als uitgangspunt dient.
- De vervangende houten onderdelen krijgen dezelfde houtafmeting en profilering als de bestaande.
- Het houtwerk dat blijvend in aanraking komt met metselwerk wordt tweemaal in lijvige menie of grondverf gezet.
- Toepassing van kunststof, kunststofverlijmdde vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, gootboeien en buitenplafond betimmeringen zijn zonder vergunning niet toegestaan.
- Nieuw schilderwerk komt, ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen met de kleur van het schilderwerk ten tijde van de aanwijzing. In het rapport "Krekenbuurt Zwolle-inventarisatie afwerkingen exterieur" staan 3 mogelijkheden voor schilderwerk die zonder vergunning mogelijk zijn.



1.4 Hydrofoberen

Het hydrofoberen van een gevel zorgt er voor dat het oppervlak van de gevel waterdicht wordt. Dit is echter een tijdelijke oplossing met onomkeerbare gevolgen. Wanneer het voegwerk plaatselijk loslaat, kan water achter de hydrofobeerlaag dringen dat de gevel moeilijk kwijt kan. Hierdoor droogt de gevel slecht. Bij vorst kan grote schade aan de gevel ontstaan door het afspringen van het buitenste gedeelte van de steen. Als de spouw is voorzien van na-isolatie wordt dit effect nog versterkt omdat het water dan ook aan de spouwzijde minder goed kan uitdampen. Voegwerk hecht slecht op een gehydrofobeerde gevel zodat deze in de toekomst slecht waterdicht is te krijgen. Om deze reden is het hydrofoberen van een gevel niet toegestaan. Voor het hydrofoberen is een omgevingsvergunning nodig. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal hier vergunning voor worden verleend.

1.5 Kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen.

De kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hardhout en multiplex. Vervanging of herstel in hetzelfde materiaal is toegestaan als de bestaande kozijn verdeling, kozijn-, deur en raamdetaïls en de vorm van de glaslaten gelijk blijven. Het toepassen van andere materialen is zonder vergunning niet toegestaan.

De gevelbetimmeringen en de bloembakken van vlak plaatmateriaal



Voorbeeld oorspronkelijk kozijnindeling



Gewijzigde kozijnindeling waarbij de karakteristieke middendorpel is verwijderd. Dit is een voorbeeld van een wijziging van de kozijnindeling die **niet** is toegestaan.



Voorbeeld van oorspronkelijke kozijndetail (doorsnede van een kozijndorpel)



Gewijzigde kozijndetail waarbij de karakteristieke profilering wordt verwijderd. Dit is een voorbeeld van een wijziging van een kozijndetail die **niet** is toegestaan.

zijn volgens het bestek uitgevoerd in het materiaal Hechthout. Dit is een weer- en waterbestendig Okoume Multiplex met een hoge kwaliteit. Bij vervanging is het gewenst dat dit materiaal wordt toegepast. Het is zeer duurzaam. Het vervangen of herstellen met kunststof, bijvoorbeeld Trespa of kunststofverlijmdde vezelplaten, is niet toegestaan.

De oorspronkelijke plafondbetimmering van de dakoverstekken bestaat uit geschaafde en geploegde houten delen (schrootjes). Om het oorspronkelijke beeld te behouden, is vervanging van verrotte onderdelen in hetzelfde materiaal nodig.



Impressie kleurvoorstel rapport Bert Jonker.

Een juiste kleur versterkt de kwaliteit van de buurt. Daarom heeft kleurdeskundige Bert Jonker in opdracht van de gemeente Zwolle het rapport "Krekenbuurt Zwolle - inventarisatie afwerkingen exterieur" opgesteld. Het rapport geeft inzicht van het hoe en waarom van de oorspronkelijke kleur en afwerking van de geschilderde delen en bevat een kleuradvies met alternatieven.

Uit het schilderbestek blijkt dat het houtwerk (ramen en deuren) 1 keer voorbereid op de bouw is gearriveerd en tijdens de bouw gelakt en gebeitst is met T163 en bij oplevering weer met T163. Op bruin gebeitst hout adviseren wij om ééns per twee jaar met blanke lak te schilderen.

2 Dak

2.1 Dakbedekkingen

- Het vervangen van bitumineuze dakbedekking is zonder vergunning toegestaan mits de dakrand niet wordt verhoogd of verlaagd, de afmeting, het materiaal en de kleurstelling van de daktrim niet wijzigt.
- Het geheel of gedeeltelijk vervangen van een dakbedekking van een hellend dak is zonder vergunning toegestaan als de pannen en hulpstukken in vorm, type en kleur overeen komen met de oorspronkelijke pannen en hulpstukken.

2.2 Lichtkoepels

- Het vervangen van lichtkoepels en de onderplaat is zonder vergunning toegestaan mits de afmeting, het materiaal en de kleur van de koepel niet wijzigt.



3 Energiebesparende maatregelen

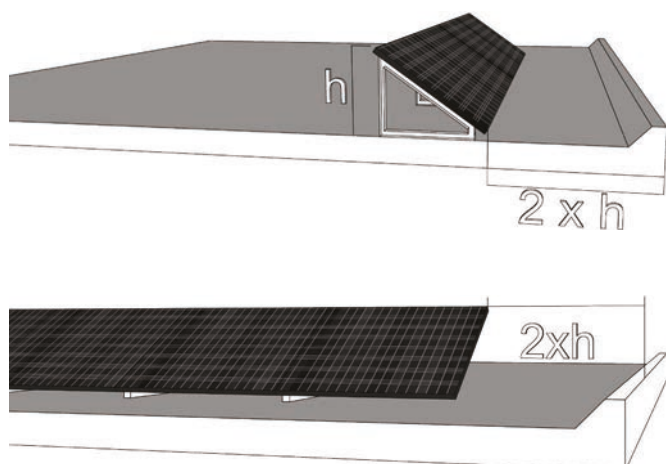
3.1 Na-isolatie

- Het toepassen van spouwmuurisolatie is zonder vergunning toegestaan als de vulgaten in de voeg worden geboord.
- Het aanbrengen van dubbele beglazing in ramen, deuren en kozijnen is zonder vergunning toegestaan als dit in de bestaande ramen, deuren en kozijnen wordt geplaatst zonder opdekklatten.
- Het toepassen van aanvullende dakisolatie is zonder vergunning toegestaan als de dakrand niet wordt verhoogd en de dakisolatie niet zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en de gezamenlijke binnentuinen.

3.2 Zonnepanelen en -collectoren

Het plaatsen van zonnepanelen/-collectoren op platte daken is onder de volgende voorwaarden zonder vergunning mogelijk:

- Zonnepanelen/-collectoren worden geplaatst op het hoogst gelegen dak.
- De afstand tot de dakrand is groter of gelijk aan twee maal de hoogte van het hoogste paneel/collector.
- Randapparatuur wordt in pandig aangebracht op een zo min mogelijk schadelijke wijze.
- De zonnepanelen/-collectoren worden in een eenduidig en regelmatig patroon aangebracht.
- De zonnepanelen, inclusief hun randafwerking, worden uitgevoerd in de kleur zwart.



Opstelling zonnepanelen ten opzichte van de dakrand.
De afstand tot aan de dakrand is tenminste twee maal de hoogte van de bovenrand van het paneel ten opzichte van het dak.

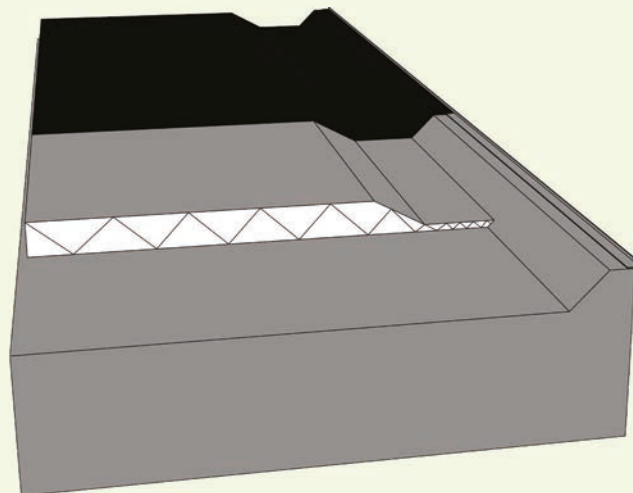
3 Energiebesparende maatregelen

3.1 Na-isolatie

De woningen zijn voorzien van spouwmuuren. Na-isolatie van de gevel is mogelijk.

Veel kozijnen zijn in de loop der tijd voorzien van dubbele beglazing. De kozijnen van de woningen lenen zich voor het plaatsen van isolerende beglazing.

Volgens het bestek zijn er voor de woning Durisol Mevriet dakplaten toegepast. Deze dakplaten bestaan uit houtvezelbeton en hebben een isolatiewaarde die bij een dikte van 18 centimeter een isolatiewaarde van ongeveer $R_c = 1,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ bedraagt. Voor het na-isoleren van het dak is het niet toegestaan om de dakrand op te hogen. Het is wel mogelijk om de extra isolatie op circa 15 cm vanaf de dakrand aan te brengen. Hierdoor ontstaat een bouwfysisch acceptabele oplossing met een goot langs een dakrand voor de afvoer naar de hemelwaterafvoer. Er zijn hiervoor ook voorgevormde drukvaste isolatieplaten in de handel die aan de rand dunner zijn waardoor ophoging van de dakrand niet nodig is.



Voorbeeld van een voorgevormde isolatieplaat met een dunnere zijde aan de kant van de dakrand.

3.2 Zonnepanelen en -collectoren

De Kreekenbuurt is een relatief modern complex. Zonnepanelen zijn toegestaan als deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied en de gezamenlijke binnentuinen. In de praktijk betekent dit dat deze alleen mogelijk zijn op platte daken vanaf de tweede verdieping als de afstand tussen de panelen en de dakrand groter is dan twee keer de hoogte van het hoogste zonnepaneel ten opzichte van het dak. Zonnepanelen op hellende daken en aan gevels zijn niet toegestaan.

4 Installaties

Voor het plaatsen van installaties op of aan het monument zoals schotelantennes, airco's en warmtepompen is een vergunning nodig.

5 Bouwen

Voor het realiseren van op- of aanbouwen en het realiseren van dak- en gevelwijzigingen is een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt ook voor constructieve wijzigingen van vloeren en balklagen, dragende binnenwanden en dak- en kapconstructies.

4 Installaties

Geen nadere toelichting

5 Bouwen

Voor het realiseren van een aanbouw is altijd een omgevingsvergunning nodig. In het verleden zijn diverse aanbouwen gerealiseerd. Die aanbouwen kunnen het beeld van de wijk ondersteunen als zij een hoge architectonische kwaliteit hebben. Van de nieuwe uitbouwen zijn namelijk verschillende goede voorbeelden beschikbaar.

Om de kwaliteit van de Kreekenbuurt in stand te houden heeft het bestemmingsplan een conserverend regime. Een aanbouw is alleen toegestaan na een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan waarbij een afweging ten aanzien van de (on)mogelijkheden plaatsvindt.

Een aanbouw moet in hoogte en vorm passen bij het bestaande ontwerp en qua materiaal en detaillering aansluiten bij de oorspronkelijke woning. Dit heeft onder andere betrekking op de kleur van het metselwerk, de kozijnindeling en de houten gevelbetimmeringen. Het dichtbouwen van balkons is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Dak- en gevelwijzigingen zoals het maken van nieuwe gevelopeningen of het plaatsen van dakkapellen raken het architectonisch concept. Ook hiervoor is altijd een omgevingsvergunning nodig. Voor het constructief wijzigen van vloeren en balklagen, dragende binnenwanden en kapconstructies is een omgevingsvergunning nodig omdat deze wijzigingen de sterkte en stabiliteit van het monument in gevaar kunnen brengen. Bij een dergelijke aanvraag hoort standaard een constructieve berekening die aantoont dat de constructie niet in gevaar wordt gebracht.

Omdat de Kreekenbuurt gemeentelijk monument is, zal de gemeente bij een aanvraag om een omgevingsvergunning ook advies vragen aan de monumentencommissie.



2017
Gemeente Zwolle
team monumentenzorg
Postbus 10007
8000 GA Zwolle