



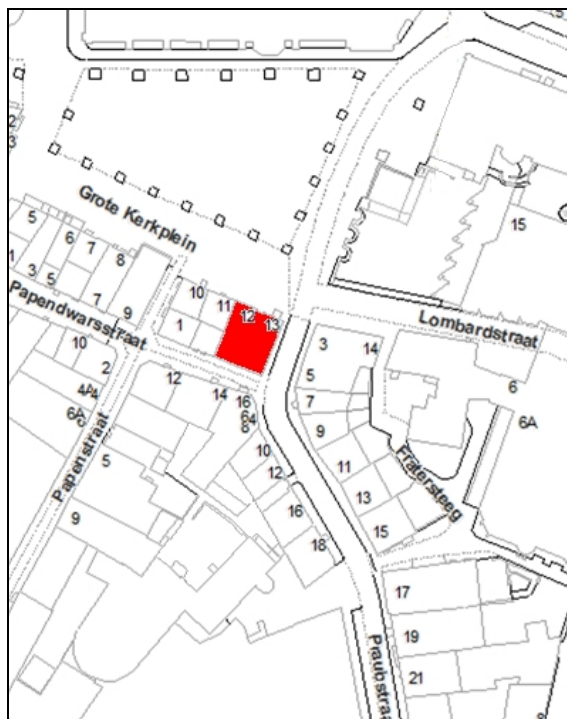
Adres

Grote Kerkplein 12, 13 en
Praubstraat 2
'Zwolse Balletjeshuis'



Kadastrale aanduiding

Gemeente	Zwolle
Sectie	F
Nummer	7293



Naam onderzoeker / bedrijf

Wijnand Bloemink & Agnes Hemmes, Bureau Bouwwerk (Holten)

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2

ARCHIEFONDERZOEK

DATUM ARCHIEFONDERZOEK

1 maart 2012

Bouwvergunningen Gemeente Zwolle (DA 002) / 638

Inv.nr. 1118, bouwvergunning d.d. 27 maart 1923, nr. 909

Inv.nr. 1118, bouwvergunning d.d. 9 april 1943, nr. 22

Dossier HCO Bouwvergunningen gemeente Zwolle; Archief Openbare Werken / 635

Geen dossiers aanwezig.

BOUWDOSSIER STADSKANTOOR

Geen dossiers aanwezig.

VERWIJZING KADASTRALE MINUUT 1832

Samenvoeging van drie panden, nr. 1841, 1842 en 1843. De contouren van de bebouwing en percelering zijn ongewijzigd.

BOUWHISTORISCHE OPMERKINGEN

Boeiend complex. Oorspronkelijk vermoedelijk drie zelfstandige pandjes: een diep hoekpand (op de minuut nr. 1842), oorspronkelijk georiënteerd op de Praubstraat met hoog voorhuis en daarachter een binnenhaard met insteekverdieping. Deze indeling lijkt nog aanwezig (zie indeling vensters).

Links daarvan een zelfstandig pandje Praubstraat 2 (nr. 1843) wat oorspronkelijk veel lager was en in een latere periode met een leugenaar hoger is opgetrokken om zo een architectonische eenheid te vormen met Grote Kerkplein 12 en 13.

Achter Praubstraat 2 is nog een ongenummerd pandje (zie minuut nr. 1841) dat wel als oorspronkelijk zelfstandige eenheid te herkennen is. De drie panden vormen nu samen het 'Zwolse Balletjeshuis' op een nagenoeg vierkante grondslag.

JAARTAL BOUWAANVRAAG / BESCHRIJVING WIJZIGINGEN

1923 Grote Kerkplein 12 en 13: voorhuis = winkel, binnenhaard = woonkamer. Sloop verdiepingstrap van Praubstraat 2, bestaande gang wordt doorgetrokken. Wijziging schouw in grote keukenschouw.

1943 verplaatsing toilet

AANBEVELINGEN VOOR NADER ONDERZOEK (VELDWERK)

Pand bekijken: meerdere adressen, voor elk adres ruim voldoende tijd inplannen (45-60 min).

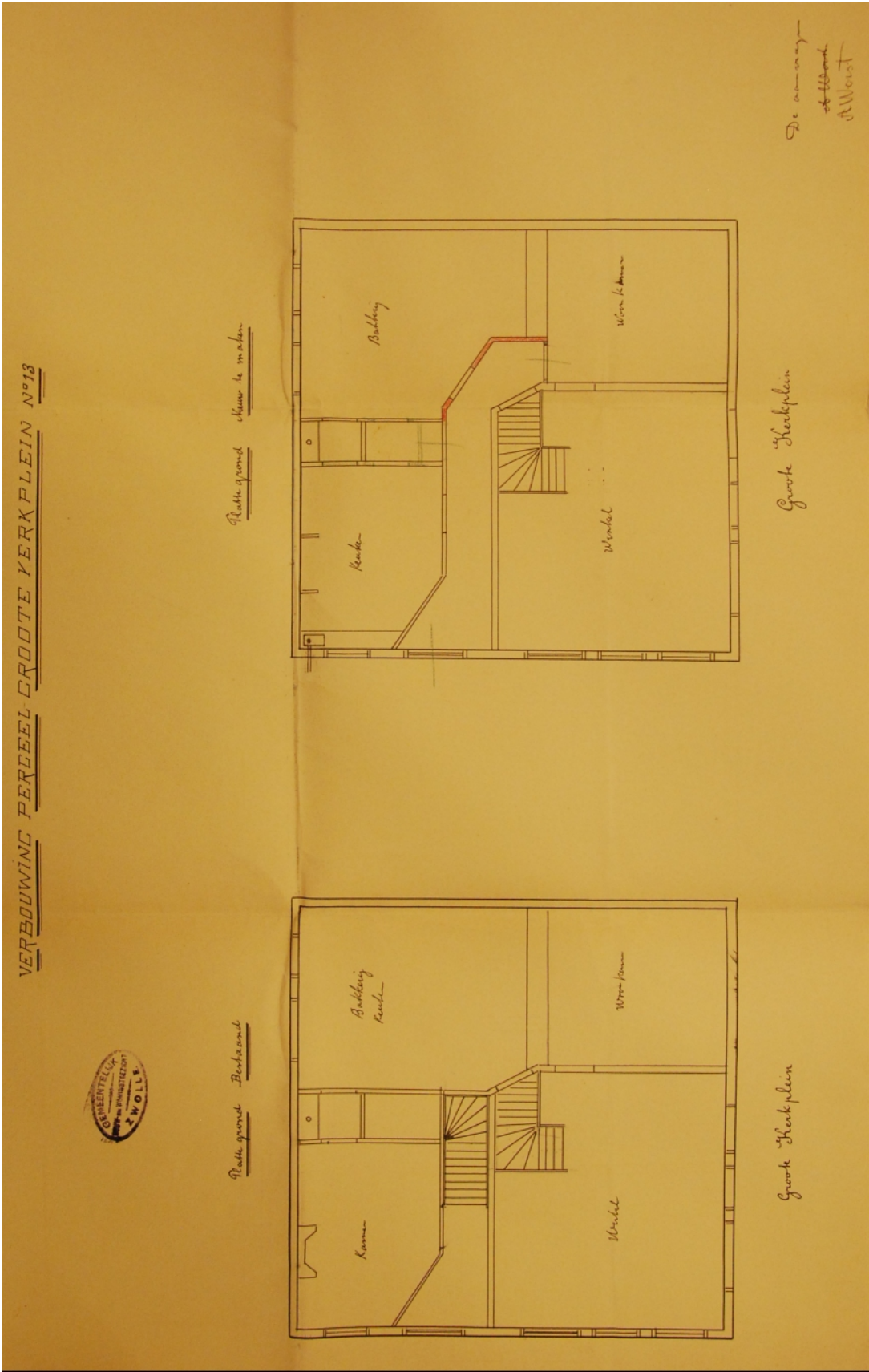
BRONVERMELDING

nvt.

FOTO'S BOUWTEKENINGEN

Volgnr.	Omschrijving	Jaartal bouwaanvraag
1	bestaande en nieuwe situatie begane grond	1923

1



VELDONDERZOEK

DATUM VELDONDERZOEK

27 maart 2012

HUIDIG GEBRUIK

Winkel met bovenwoning en appartement en stekenbakkerij in de kelder

SITUERING

Het object is gesitueerd aan de zuidoostzijde van het Grote Kerkplein, tegenover de Michaelskerk, op de hoek met de Praubstraat. Het maakt deel uit van een relatief smal en ondiep bouwblokje dat aan de westzijde wordt berensd door de Papenstraat, in het zuiden door de Papendwardsstraat en in het oosten door de Praubstraat.

BESCHRIJVING HOOFDVORM / BOUWVOLUME

Het pand Grote Kerkplein 12-13 Praubstraat 2 heeft een bijna vierkante plattegrond. Het vormt tegenwoordig een kadastrale eenheid, maar bestond oorspronkelijk uit drie zelfstandige panden - een hoofdbouw aan het Grote Kerkplein en twee kleinere achterhuizen. Deze zijn in de huidige opzet van het bouwvolume nog goed herkenbaar.

- Grote Kerkplein 12-13 / de hoofdbouw is een diep hoekpand op een rechthoekige grondslag dat oorspronkelijk met de voorgevel op de Praubstraat was georiënteerd. De vroeg 17e-eeuwse ruimtelijke structuur is nog aanwezig: het huis bestaat uit een hoog voorhuis (thans de winkelruimte) en een achterhuis met insteekverdieping. Hierboven de eerste verdieping en een zolderverdieping onder een zadeldak met dakschild aan de zijde van de Praubstraat. Het dak is gedekt met gesmoorde en rode Oud-Hollandse dakpannen. In onderstaande beschrijving wordt de gevel aan het Grote Kerkplein beschouwt als voorgevel. De oostelijke helft van de hoofdbouw (het voorhuis / de winkelruimte) is onderkelderd.

- Praubstraat 2 (linker achterhuis): het pandje op de hoek van de Praubstraat en de Papendwardsstraat, vierkante plattegrond, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Aan de zijde van de Praubstraat is een schijngewel of leugenaar. Het pand is onderkelderd.

- rechter achterhuis: achter Praubstraat 2, aan de Papendwardsstraat, is een tweede klein achterhuis (geen eigen adres). Het heeft een vierkante grondslag en omvat twee bouwlagen onder een zadeldak. Geen kelder.

De drie panden vormen nu samen het 'Zwolse Balletjeshuis' op een nagenoeg vierkante grondslag. De verschillende bouwvolumes zijn inpandig met elkaar verbonden.

KORTE BOUWGESCHIEDENIS

De noordelijke helft van het pand is van de zuidelijke helft gescheiden door een uitzonderlijk dikke muur (ca. 50 cm). Deze muur is in het pand waargenomen op kelderniveau, op de begane grond en eerste verdieping. In Grote Kerkplein 10 en 11 is soortgelijke muur waargenomen. Intrigerend is dat deze scheidingsmuur op de minuut in zowel dit als het volgende bouwblok ten westen hiervan, als een kaarsrechte lijn is getekend (uitzondering vormt de onderbreking ter hoogte van Grote Kerkplein 6, met een open plaatsje aan de zijde van de Papendwardsstraat). De muur heeft vermoedelijk een zeer hoge ouderdom. De functie van deze muur is echter onbekend. Betreft het hier de begrenzing van de immunitet van de Michaelskerk, welke hoorde bij het kapittel van de Lebuinuskkerk in Deventer? Of een onderdeel van een oude, nog onbekende stadsmuur die dan waarschijnlijk uit de vroege 13e eeuw moet dateren. Vermoedelijk zijn de huizen in dit bouwblokje - in de late middeleeuwen ? - tegen deze muur aangebouwd.

Over de oudste geschiedenis van deze huizen is weinig bekend. Tot de ouste delen van het pand behoren, naast de hierboven genoemde scheidingsmuur, in elk geval de kelders en mogelijk ook delen van het muurwerk. Op de kaart van Braun en Hogenberg uit 1581 is al bebouwing weergegeven op deze plek. Het buurpand van de rechter achterbouw dateert uit de 17e eeuw (zie de gevelsteen met het jaartal 1663). Dat geldt ook voor de hoofdbouw, Grote Kerkplein 12-13, getuige de (vroeg) 17e-eeuwse sleutelstukken die zijn aangetroffen in de balklaag boven de winkelruimte (niet te verwarren met het lagere plafond van de winkel, die uit het midden van de 19e eeuw dateert). De 17e-eeuwse ruimtelijke structuur met een hoog voorhuis en een achterhuis met insteekverdieping is nog goed herkenbaar in de huidige opzet.

In de 18e eeuw zijn de balklagen in het achterhuis vernieuwd, zonder dat overigens daarbij de ruimtelijke structuur wezenlijk veranderde: de balken, voorzien van een voor de 18e eeuw zo kenmerkende duivejagerprofiel, zijn daarbij een kwartslag gedraaid en liggen nu evenwijdig aan het

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2

plein. Voor de insteekverdieping geldt dat deze balklaag op een 17e-eeuwse balk is opgelegd, mogelijk om iets meer stahoogte te creëren.
Over de oudste geschiedenis van de twee achterhuizen is weinig bekend.

Volgens de kadastrale minuut is in 1832 nog sprake van 3 huisjes met verschillende eigenaren. In het midden van de 19e eeuw werd de hoofdbouw Grote Kerkplein 12-13 ingrijpend verbouwd. Deze verbouwing is in hoge mate bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm. Het is denkbaar dat deze verbouwing samenvalt met de vestiging van de stekenbakkerij met winkel door J. van der Kolk in 1845. Maar de verbouwing kan ook iets eerder hebben plaatsgevonden: uit de OAT blijkt dat de hoofdbouw al in 1832 in eigendom was van A. van der Kolk die hier een winkel had.

Het pand is vermoedelijk opgehoogd en de huidige woonverdieping met kroonlijst kwam tot stand. Het winkelinterieur (kasten, trap, plafond, wanden), de voordeur tot de bovenwoning, de kroonlijst en de dakkapel kenmerken zich door een classicistische / Empire vormgeving en moeten in deze tijd geplaatst worden.

In tweede instantie, wellicht samenhangend toen de huizen werden samengevoegd, is ook het linker achterhuis, Praubstraat 2, gemoderniseerd. Daarbij werd aansluiting gezocht bij de architectuur van Grote Kerkplein 12-13. Ook hier is de verdieping verhoogd en is de voorgevel hoger opgetrokken, zelfs voorzien van een leugenaar, zodat de kroonlijst van het buurpand doorgetrokken kon worden. De vensters kregen dezelfde vormgeving als die van Grote Kerkplein 12-13.

In de twintigste eeuw vonden slechts enkele kleine wijzigingen plaats. De hoge ramen van de winkel en de winkeldeur, vormgegeven met zweepslag en kleine ruitjes met gekleurd figuurglas, zullen uit de vroege 20ste eeuw dateren. In 1923 vond een kleine verbouwing van de twee achterhuizen plaats, waarbij de keuken werd verplaatst en de interne routing werd gewijzigd.

BESCHRIJVING ONDERDELEN

Gevel Grote Kerkplein (voorgevel)

Gestucte lijstgevel, in deze vorm tot stand gekomen in de late 19e eeuw. Op het niveau van de begane grond laat zich de oorspronkelijk indeling van een hoog voorhuis (links, thans winkel) en een binnenhaard met lage insteekverdieping (rechts) nog goed aflezen. Van links naar rechts:

- hoge winkelruit en winkeldeur met bovenlicht met zweepslag en kleine roedenverdeling, bovenlichten zijn gevuld met geel figuurslag. Ter hoogte van het verlaagde winkelp plafond is een paneel met opschrift: Stekenbakker J.vd Kolk. Voor de winkelruit, in de stoep, bevindt zich het luik dat toegang geeft tot de kelder waar tegenwoordig de Zwolse balletjes worden gemaakt.
- in het midden, ter hoogte van de scheidingsmuur tussen voor- en achterhuis, bevindt zich een brede voordeur met snijraam, welke toegang geeft tot een halletje en de trap (rechte steektrap) naar de bovenwoning. Bijzonder is dat de deur breder is dan de gang die erachter ligt, waardoor de deur ten dele een schijndeur is.
- Rechts, ter plaatse van het achterhuis: twee schuiframen waarboven twee draairamen. Kozijnhout is nog oud.

De begane grond en eerste verdieping zijn visueel van elkaar gescheiden door een doorlopende cordonlijst waarop de verschillende vensters zijn geplaatst: de vensters volgen de gevelindeling van de begane grond. Op de verdieping zijn vier getoogde schuifvensters, voorzien van een sobere stucomlijsting. Tussen het eerste en het tweede venster van links is een blindnis.

De gevel wordt afgesloten met een hoge kroonlijst waarin in het fries op een donkere ondergrond het woord 'Zwolse balletjeshuis' is opgenomen.

De classicistisch vormgegeven dakkapel boven de gootlijst is voorzien van een fronton en pilasters aan weerszijden van het draairaam.

Gevel Praubstraat (zijgevel)

Gestucte lijstgevel met 17e-eeuwse oorsprong maar in deze vorm tot stand gekomen in de late 19e eeuw. De gevel bestaat uit twee delen, corresponderend met de oorspronkelijk twee afzonderlijke achterliggende woonhuizen.

De rechterhelft hoort bij Grote Kerkplein 12-13 en bestaat uit twee bouwlagen: de hoge begane grond en de eerste verdieping. Ter hoogte van de verdiepingsbalklaag is een reeks oudere muurankers zichtbaar. Dit geveldeel telt drie vensterassen. Op de begane grond is in het midden de voormalige winkeldeur, geflankeerd door een hoge winkelruit, allen met bovenlichten met geel figuurglas. Deur en vensters dateren uit de vroege 20ste eeuw.

Op de eerste verdieping zijn drie gevelopeningen, maar alleen het meest linker is voorzien van een venster, de andere twee zijn uitgevoerd als blindnis. De architectuur van de gevel sluit aan bij die van de gevel aan het Grote Kerkplein.

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2

Het linker deel van de gevel is twee vensterassen breed met links op de begane grond de voordeur. Dit was ooit de ingang tot de bakkerij. Boven de deur is het opschrift: 'Enige fabrikant der echte Zwolse balletjes'. De vormgeving van de gevel met cordonlijsten en gestucte vensteromlijstingen sluit aan bij die van Grote Kerkplein 12-13. In de late 19e eeuw is de gevel met een leugenaar met schijnvensters opgehoogd om zo de gootlijst van Grote Kerkplein 12-13 door te kunnen laten lopen.

Gevel Papendwardsstraat (achtergevel)

De gevel aan de Papendwardsstraat bestaat uit twee delen: het rechter deel dat hoort bij Praubstraat 2 en het linker deel dat hoort bij het derde bouwdeel (geen eigen adres).

Het rechter deel is gestuct en bijna geheel blind uitgevoerd, op twee kleine raampjes na. Rechts is een moderne schoorsteen die de rookgassen uit de kelder moet afvoeren. De gevel is aan de bovenzijde afgesloten met een sobere bakgoot.

Het linker deel is een lijstgevel, gestuct, twee vensterassen breed met op de begane grond links een voordeur met snijraam. Rechts hiervan een schuifraam met oudere roedenindeling.

Op de verdieping, vlak onder de bakgoot, twee moderne ramen. Ter hoogte van de verdiepingsbalklaag is een reeks oudere muurankers.

Bouwmuren

Naast de zwaar uitgevoerde scheidingsmuur zijn in het pand diverse bouwmuren met vermoedelijk een hoge ouderdom. Zoals bijvoorbeeld de scheidingsmuur tussen het 17e-eeuwse voor- en achterhuis en de scheidingsmuur tussen de twee woninkjes aan de Papendwardsstraat.

Kapconstructie

Kapconstructie Grote Kerkplein 12-13: zgn. Zwolse sporenkap, naaldhout. Eerste helft 19e eeuw.

Kapconstructie Praubstraat 2 (linker achterhuis): tweede helft 19e eeuw, sporenkap, veel naaldhout maar ook hergebruikte (14e-eeuwse?) eiken sporen.

Kapconstructie rechter achterhuis: Zwolse sporenkap, naaldhout en hergebruikte eiken sporen.

Mogelijk oudste van de drie kapjes.

Balklagen

Grote Kerkplein 12-13: boven het linker deel (voorhuis) bevindt zich boven het verlaagd plafond de begane grond: enkelvoudige grenen balklaag met vroeg 17e-eeuwse sleutelstukken. De balken zijn noord-zuid in de muren opgelegd.

De enkelvoudige balklaag boven de binnenhaard en de insteekverdieping is een kwartslag gedraaid.

De balken zijn voorzien van een duivejagerprofiel en moeten in de 18e eeuw worden gedateerd. De verlaagde balklaag van het winkelinterieur dateert uit de eerste helft van de 19e eeuw.

In de keuken op de begane grond van het rechter achterhuis is een deel van een enkelvoudige balklaag te zien. De balken zijn opgelegd in de buitengevel. Sleutelstukken ontbreken. Houtsoort is onbekend.

In de rest van het pand is door aanwezigheid van oudere plafonds (houten plafonds) en moderne verlaagde plafonds weinig te zien.

Kelder

De kelders onder Grote Kerkplein 12-13 en Praubstraat 2 zijn voorzien van tongewelven, rustend op gordelbogen en oogt iets jonger. De kelders staan met elkaar in verbinding. De kelder is toegankelijk vanaf het Grote Kerkplein, middels een luik in de stoep, en via een leuk achter de winkeldeur.

Interieur

Veel authentieke historische interieuronderdelen uit met name de 19e eeuw zijn in het pand nog aanwezig. Noemenswaardig zijn het 19e-eeuwse winkelinterieur met winkelkasten, de toonbank en de trap naar de verdiepingen. De wanden van de winkel en de trapopgang naar boven zijn voorzien van een houten betimmering. De insteekverdieping heeft een fraaie tochtdeur met glasruit met gegraveerd glas.

Verder kent het pand diverse oudere schouwttjes, deuren en trappen, daterend uit de 19e en 20ste eeuw. Dit interieurensemble is niet bijzonder rijk van uitmontering maar nog wel in hoge mate authentiek.

Bijzonderheden zoals ornamenten/schilderingen/tableau's/etc.

Zie interieur.

Niet bezochte/zichtbare onderdelen

Diverse balklagen en muurwerk.

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2

VERMOEDELIJKE DATERING

Late middeleeuwen / 17e-eeuw. Modernisering en ophoging in de (eerste helft van de)19e eeuw.

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

In 1845 werd hier door J. van der Kolk een 'stekenbakkerij' met winkeltje opgericht. Sinds 1832 was hier echter al een winkel gevestigd.

WAARDESTELLING/PLAATSINGSADVIES

Omschrijving	Geen waarde	Weinig waarde	Waardevol	Zeer waardevol
Architectuurhistorie			●	
Cultuurhistorie				●
Stedenbouwkundig / ensemble			●	
Bouwhistorie				●
Gaafheid			●	
Zeldzaamheid			●	

Aanduiding van de waarde middels ●

Korte motivatie:

Gelegen op de hoek van het Grote Kerkplein en de Praubstraat is Grote Kerkplein 12-13 / Praubstraat 2, beter bekend als het 'Zwols balletjeshuis' een markant en beeldbepalend pand. Het is een architectuurhistorisch waardevol object omdat het een gevelbeeld heeft waarin met de verbouwing in de 19e eeuw de verschillende tijdlagen op een harmonieuze manier verwerkt zijn.

Bijzonder hierin is de 17e-eeuwse structuur van het hoofdhuis (hoog voorhuis en achterhuis met insteekverdieping); Zwolle kent weinig voorbeelden van dergelijke panden waarin de structuur nog zo goed herkenbaar is.

Voor het interieur geldt dat hier sinds de vroege 20ste eeuw nauwelijks meer zaken zijn gewijzigd, waardoor het lijkt alsof de tijd hier heeft stilgestaan. Veel authentieke onderdelen uit met name de 19e eeuw zijn aanwezig: genoemd moeten worden het winkelinterieur en het trapje naar de insteekverdieping. Winkelinterieurs uit deze periode zijn landelijk gezien een zeldzaamheid.

Het pand is van grote cultuurhistorische waarde als 'Zwols balletjeshuis', de locatie waar sinds 1845 de stekenbakkerij is gevestigd.

Tot slot is het object vermoedelijk van grote bouwhistorische waarde vanwege de aanwezigheid van de onwaarschijnlijk zware scheidingsmuur die hier, maar ook in Grote Kerkplein 10 en 11 is waargenomen. Het betreft hier hoogstwaarschijnlijk een middeleeuwse muur, waarvan de functie onbekend is maar die voorsnag onbekende aspecten belicht van de vroege stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deel van de stad.

AANBEVELING VOOR NADER ONDERZOEK

Let bij vervolgonderzoek op:

- oudere balklagen boven verlaagde plafonds
- aanwezigheid van ouder muurwerk
- het verdient aanbeveling om de zware scheidingsmuur tussen de verschillende bouwdelen nader te onderzoeken en door middel van licht destructief onderzoek vast te stellen wat de aard en ouderdom is van dit muurwerk
- Winkelinterieurs uit de 19e eeuw zijn in Nederland vrij zeldzaam geworden. Het verdient aanbeveling om het winkelinterieur van Grote Kerkplein 12-13 nader te onderzoeken.

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2

OVERZICHT AFBEELDINGEN

FOTO'S



afb. 1 De zijgevel aan de Praubstraat en links daarvan de achtergevel aan de Papendwardsstraat.



Afb. 2 en 3 De kelders onder Grote Kerkplein 12-13 (links) en Praubstraat 2 (rechts). Hier worden tegenwoordig de Zwolse balletjes geproduceerd.

Adres: Grote Kerkplein 12 / 13 en Praubstraat 2



4



5



6

Afb. 4 - 6 Het winkelinterieur van het Zwols Balletjeshuis. Reeds in 1832 was hier een winkelier gevestigd. Het is denkbaar dat het winkelinterieur met classicistische elementen uit die tijd dateert.



7



8

Afb. 7 Grote Kerkplein 12-13: vroeg 17e-eeuws sleutelstuk onder de balklaag boven het voorhuis.

Afb. 8 Grote Kerkplein 12-13: de trap vanuit de winkel naar de insteekverdieping. Links, boven de winkel, is de tussenruimte te zien - thans bergruimte - die ontstond toen het verlaagde plafond van de winkelruimte erin werd gemaakt. Daarboven is de 17e-eeuwse balklaag nog aanwezig, inclusief sleutelstukken.



Afb. 9 Grote Kerkplein 12-13: achterhuis begane grond. De balklaag is in de 18e eeuw vernieuwd.



Afb. 10 Grote Kerkplein 12-13: de insteekverdieping. Ook hier werd in de 18e eeuw de balklaag vernieuwd. Tegen de rechter zijmuur kwamen schouwen.



afb. 11 Praubstraat 2 - Vertrek op de eerste verdieping.



afb. 12 De voordeur naar de bovenwoning.



afb. 13 De kapconstructie boven het rechter achterhuis.