

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan, Zwolle,
parapluplan bouw - en cultuurhistorie**

Opdrachtgever ZWBGE
Opdrachtnemer ZWRP
Versie
Datum 6 september 2021

Datum 6 september 2021
Titel Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle,
parapluplan bouw -en cultuurhistorie

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle	4
2.1.1	Advies	6
2.2	De heer B. van Duinen, mede namens mede-eigenaar-bewoners van woningen in de Groenestraat, Groeneweg en Deventerstraatweg, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle	7
2.2.1	Advies	7
2.3	De heer R.B.R. Veldman, Deventerstraatweg 21, 8012 AA Zwolle	7
2.3.1	Advies	10

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw -en cultuurhistorie heeft met ingang van 4 mei 2021 tot en met 14 juni 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op maandag 3 mei 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP19012-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP19012-0003/>

Een ieder kon op een computer in het stadskantoor het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw -en cultuurhistorie” zijn drie schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle;
2. De heer B. van Duinen, mede namens mede-eigenaar-bewoners van woningen in de Groenestraat, Groeneweg en Deventerstraatweg, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle;
3. De heer R.B.R. Veldman, Deventerstraatweg 21, 8012 AA Zwolle.

Deze zienswijzen zijn als bijlagen bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening, dat de voorgestelde aanvullingen en wijzigingen in dit ontwerpplan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische bouwstructuur in dit deel van Assendorp. Deze wijzigingen beperken de speelruimte van vastgoedondernemers om maar lukraak panden om te bouwen tot (kleine) lucratieve appartementen, zonder rekening te houden met de belangen van Assendorpers, die hun wijk leefbaar en bouw- en cultuurhistorisch intact willen laten.

Reactie gemeente

Van de reactie dat de voorgestelde aanvullingen en wijzigingen in dit ontwerpplan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische bouwstructuur in dit deel van Assendorp, wordt met instemming kennisgenomen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening, dat voor het gebied Oud Assendorp het ensemble van woningen aan de Deventerstraatweg van 5, 7, 9,11 en 13 en aan de Groenestraat de woning met nummer 73 en het dubbele woonhuis aan de Groenestraat nummer 69 en 71 toegevoegd zouden moeten toegevoegd aan Bijlage 2 Lijst met cultuurhistorie waardevolle bebouwing en structuren Assendorp. Aanleiding voor zijn zienswijze is de aanvraag in 2020 van een viertal vastgoedondernemers, die een vierde verdieping willen bouwen t.b.v. (kamer) appartementen boven op de dubbele woningen Deventerstraatweg 7,9,11 en 13.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan Assendorp hebben wij door het Monumenten Advies Bureau (hierna te noemen MAB) in 2009 een cultuurhistorische analyse laten maken voor Assendorp Pierik met een lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij deze analyse zijn ook de door u genoemde panden aan de Deventerstraatweg en de Groenestraat beoordeeld. Juist vanwege het gebrek aan gaafheid zijn deze panden niet beoordeeld als voldoende cultuurhistorisch waardevol om te worden opgenomen in het bestemmingsplan met een 'Waarde – Cultuurhistorie'. Onder gaafheid verstaan wij in dit geval onder andere de gewijzigde vensterindelingen en boogvullingen. Dat Deventerstraatweg nummer 9 en 13 geveerd zijn doet daar nog verder afbreuk aan. Daarnaast ontbreekt in dit gedeelte van het blok de architectonische verfijning die vanaf Deventerstraat 15 wel aanwezig is. Deze analyse is nog steeds actueel.

Met betrekking tot de aanleiding van het indienen van de zienswijzen, nl een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een vierde verdieping ten behoeve van kamerbewoning, merken wij op dat hiervoor een aparte bezwaar en beroepsprocedure loopt. Deze staat los van het parapluplan bouw- en cultuurhistorie. Het parapluplan heeft alleen tot doel om de cultuurhistorische waarden in dit gebied te beschermen en voorziet met name in een eenduidige regeling 'Waarde - Cultuurhistorie' voor alle bestemmingsplannen in Zwolle en het opnemen voor een regeling ten aanzien van cultuurhistorisch zeer waardevolle objecten. Er is geen regeling opgenomen om de bouwhoogte van cultuurhistorische panden te wijzigen. Die is namelijk in het bestemmingsplan Assendorp uit 2013 geregeld.

Samenvatting zienswijze

Bij de inventarisatie van de relevante bouwhistorische objecten en ensembles zijn verschillende woningen aan de Deventerstraatweg, Groenestraat en Groeneweg opgenomen in de lijst, zoals die staat vermeld in het Parapluplan. Ook zijn er in deze nieuwe lijst woningen-ensembles toegevoegd zoals o.a. Enkstraat 46-50A en Assendorperplein 2-12. Het is reclamant niet bekend met welke(inspraak) procedure deze panden op de lijst zijn terechtgekomen, maar indien hij of via Bewonersbelang Deventerstraatweg hierover een inbreng hadden kunnen leveren, zouden zij zeker hebben bepleit om de in de inleiding vermelde panden ook op te nemen.

Reactie gemeente

De betreffende panden zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid hierop een zienswijze in te dienen. Vooruitlopend op dit ontwerp, is op 30 januari 2020 het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en er is een persbericht gepubliceerd om het plan onder de aandacht te brengen. Daarnaast hebben wij diverse on- en offlinekanalen ingezet. O.a. via social media en de Zwolse media. In dat kader was het ook mogelijk op het plan te reageren. Een aantal pandeigenaren heeft hierop gereageerd en ook voor een aantal panden is besloten deze vanwege moverende redenen op te nemen in parapluplan Zwolle, cultuurhistorie aanvulling dat momenteel als voorontwerp is in te zien is via

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP20009-0002

Samenvatting zienswijze

In het Ontwikkelkader Spoorzone onder de kop: "Deventerstraatweg: wonen met buurtgevoel" wordt gesteld, dat het terrein tussen de Deventerstraatweg en het spoor zich op termijn kan ontwikkelen tot een nieuw stedelijk gebied. Er is voor gekozen dit deelgebied separaat uit te werken als uitbreiding van de wijk Assendorp. Dit proces zal door de gemeente in samenwerking met de bewoners van Assendorp opgepakt worden wanneer er meer zicht is op de beschikbaarheid van dit gebied. Het is naar de mening van reclamant wel zaak het buurtgevoel niet te laten domineren door een in verhouding te groot aandeel van kamerbewoners. Als je dat wil voorkomen is het zaak om de woonkwaliteit van de woningen te verhogen, door inspanningen (o.a. renovatie) van eigenaar-bewoners te waarderen in plaats van de bouwmogelijkheden en verwaarlozing van panden in de hand te werken door huisjesmelkers te veel ruimte te bieden. Hier ligt een directe relatie tussen het al dan niet vermelden van woningen langs de

Deventerstraatweg als bouw- en cultuurhistorische relevante bebouwing. Ondanks alle veranderingen is het straatbeeld van dit deel van de Deventerstraatweg nagenoeg onveranderd gebleven en zou ook de komende jaren zijn huidige vorm behouden moeten blijven.

Dat zou gewaarborgd kunnen worden door de 5 woningen 5 t/m 13 te waarderen als onderdeel van het ensemble van Deventerstraatweg 5 t/m 39, dat verder langs de Deventerstraatweg wordt voortgezet in de diverse aaneengeschakelde woningbouwcomplexen tot aan de aansluiting met de Groeneweg. Dat de woningen Groenestraat 73 en 5 t/m13 van Deventerstraatweg, als blok niet als cultuurhistorisch zijn bestempeld vindt reclamant onterecht. Alleen vanwege het feit, dat bij nummer 9 en 13 de buitenmuur van een stuc- of verflaag is voorzien zijn zij buiten de boot gevallen.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor als is aangegeven zijn wij van mening dat de cultuurhistorische analyse door MAB in 2009 nog steeds actueel is. Dat Deventerstraatweg nummer 9 en 13 geveerd zijn doet daar verder geen afbreuk aan. Met betrekking tot de zienswijze over het aandeel kamerbewoners, merken wij op dat dit niet in het onderhavige bestemmingsplan wordt geregeld. Dit geldt ook voor het wijzigen van goot-en bouwhoogten. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bouw- en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw- en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.

Samenvatting zienswijze

Woningen bakkerij Moosdorff Groenestraat

Uit onderzoek dat reclamant heeft gedaan bij het HCO blijkt uit een bouwtekening uit oktober 1900 dat de bakkerij en aangebouwde woningen van Moosdorff aan de Groeneweg nr.36a en 36, Groenestraat 67 en 67 a en de vrijstaande dubbele beneden en bovenwoning Groenestraat 69, 69a en 71 en 71 bij elkaar hoorden en in de volgende jaren ook zijn gebouwd. In de beschrijving van de panden van Moosdorff bij het Parapluplan Bouw- en cultuurhistorie is de losstaande dubbele woning Groenestraat 69 en 71 niet benoemd. Deze zijn volgens reclamant ten onrechte niet opgenomen in de lijst van cultuurhistorische bebouwing

Reactie gemeente

Zoals hiervoor als is aangegeven zijn wij van mening dat de cultuurhistorische analyse door MAB in 2009 nog steeds actueel is.

2.1.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Datum 6 september 2021
Titel Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle,
parapluplan bouw -en cultuurhistorie

2.2 De heer B. van Duinen, mede namens mede-eigenaar-bewoners van woningen in de Groenestraat, Groeneweg en Deventerstraatweg, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 2.1 en er wordt verwezen naar de reactie op deze zienswijze.

2.2.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 De heer R.B.R. Veldman, Deventerstraatweg 21, 8012 AA Zwolle

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan is een welkome aanvulling op het eerste bestemmingsplan cultuurhistorie. Reclamant verzoekt aan te geven op welke wijze wordt bepaald wat van cultuurhistorisch waarde is en hoe deze tot stand komt. Wat bepaalt wat waarde 2 en wat waarde 1 is? Door het toekennen van de waarde 2 mag een object niet zonder meer gesloopt worden. Reclamant vraagt zich wat er gebeurt als een projectontwikkelaar toch iets wil ontwikkelen. Het mag naar zijn mening dan geen optie zijn dat het pand wordt gesloopt. Dit dient duidelijk en helder in het bestemmingsplan te worden vastgelegd te worden. Hij verzoekt het bestemmingsplan aan te vullen of aan te passen.

Reactie gemeente

Van de reactie dat het ontwerp parapluplan bouw- en cultuurhistorie als een welkome aanvulling wordt gezien op het bestemmingsplan Assendorp, wordt met instemming kennisgenomen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik (1999) zijn destijds cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. De gewaardeerde panden zijn, voorzien van regels, in het bestemmingsplan opgenomen.

Vanwege de actualisatie van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik hebben wij door het MAB in 2009 een meer diepgaande cultuurhistorische analyse laten maken voor Assendorp Pierik. Het uitgangspunt daarbij was de reeds geïnventariseerde en in het bestemmingsplan opgenomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de waardering is tevens rekening gehouden met in waarde aangetaste panden, zoals een aantal panden aan de Deventerstraatweg. In deze analyse is, anders dan in veel andere bestemmingsplannen, nog geen onderscheid tussen cultuurhistorisch hoge en zeer hoge waarde gemaakt. Dit onderscheid hebben wij met de waarden in dit parapluplan voor onder andere Assendorp wel gemaakt, om ook hier het nieuwe beschermingsregime te realiseren dat is gericht op het voorkomen van sloop van cultuurhistorisch zeer hoge waardevolle objecten. In de toelichting op het bestemmingsplan in hoofdstuk 3.4.1 is een omschrijving opgenomen op welke wijze wordt bepaald of objecten en/of ensembles als zeer hoge cultuurhistorische waarde (Waarde - Cultuurhistorie 2) of als hoge cultuurhistorische waarde (Waarde - Cultuurhistorie 1) worden gewaardeerd. Onze afdeling Erfgoed heeft daarop een

selectie gemaakt van panden die voor de status Waarde Cultuurhistorie 2 in aanmerking komen, op grond van hun bijzondere architectonische waarde en gaafheid. De regels die gelden als een initiatiefnemer plannen heeft met panden die zijn voorzien van deze waarde staan vermeld in het betreffende artikel van de bestemmingsplanbepalingen. Hierin is o.a. opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijke te slopen. Een omgevingsvergunning voor sloop kan slechts worden verleend als de materiële cultuurhistorische waarden ter plaatse vanwege een calamiteit (grotendeels) verloren zijn gegaan. De regels ter voorkoming van sloop zijn hiermee naar onze mening voldoende geborgd.

Samenvatting zienswijze

In Assendorp zijn een aantal gezichtsbepalend straten aan de rand van de wijk die niet allemaal de waarde cultuurhistorisch 1 hebben gekregen hebben om diverse onduidelijke redenen. Het is naar zijn mening logisch dat bijvoorbeeld de Hortensiastraat volledig is opgenomen met cultuurhistorische waarde 1, omdat deze één bouwstijl heeft. In de Assendorperstraat zijn er wat verschillende bouwstijlen en bijzonder fraaie geveltjes maar er zijn ook panden zoals het gemeentelijk monument (landwijk), waar de gevel naar zijn mening is verminkt. Ook op de hoek van de Assendorperplein Coetsstraat is er een dergelijk pand dat de waarde cultuurhistorie 1 heeft gekregen. Daarnaast verzoekt hij de gebruikelijke bouwhoogte in deze wijk van maximaal 3 woonlagen weer op te nemen in dit parapluplan. Dit zou dan mogelijk moeten zijn voor woning uitbreiding uitsluitend voor eigen bewoning en gebruik. Dus niet voor de onttrokken woningen t.b.v. kamer en appartementen verhuur.

Reactie gemeente

Zoals hierboven al vermeld hebben wij door een onafhankelijk bureau, onderzoek naar waardevolle gebouwen laten doen en deze waarden via een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie in het bestemmingsplan opgenomen. Dit parapluplan is bedoeld om de bouw- en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw- en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven. In hoofdstuk 2 van de Bestemmingsregels zijn de verschillende geldende bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Assendorp uit 2013, opgenomen die onder de voorliggende parapluperziening vallen. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen wordt, door middel van dit bestemmingsplan, de (gewijzigde) bestemmingen waarde cultuurhistorie. Het paraplubestemmingsplan is dus niet gericht op het aanpassen van bouwhoogtes of om het aandeel kamerbewoners te regelen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af waarom bijvoorbeeld het woonblok begrenst door Deventerstraatweg, Groenstraat en Eendrachtstraat niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol 1. Deze panden vormen een bouwkundig ensemble met een eigen karakter. Dit geldt echter niet alleen voor dit blok maar eigenlijk voor de hele

Deventerstraatweg. Zijn verzoek is om alle gezichtsbepalende aangezicht/grens bebouwing van Assendorp op te nemen met de waarde Cultuurhistorie 1.

Reactie gemeente

Bij de genoemde analyses uit 1999 en 2009 zijn ook de door u genoemde panden aan de Deventerstraatweg beoordeeld. Juist vanwege het gebrek aan gaafheid zijn deze panden niet beoordeeld als cultuurhistorisch waardevol. Onder gaafheid verstaan wij in dit geval onder andere de gewijzigde vensterindelingen en boogvullingen. Daarnaast ontbreekt in dit gedeelte van het blok de architectonische verfijning die vanaf Deventerstraat 15 wel aanwezig is. Deze analyse is dus nog steeds actueel.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt het merkwaardig dat in een rijtje aaneengesloten identieke bebouwing, een 3-tal woningen van het geheel de CH1 waardering krijgt. Bij navraag bleek dit op verzoek van de eigenaren te zijn gebeurd. Hij is van mening dat alleen het volledige rijtje zou moeten worden opgenomen met de CH1 waardering. De gemeente heeft in het verleden altijd zelf bepaald wat zijn CH1 waardig vinden en wat niet.

Reactie gemeente

Het is correct dat wij op verzoek van de eigenaren drie extra woningen in de Assendorperstraat de Waarde – Cultuurhistorie 1 willen geven. Dit is opgenomen in het voorontwerp Zwolle, parapluplan cultuurhistorie aanvulling. De reden hiervoor is dat deze gaaf bewaard zijn gebleven in het blok dat door de bekende architect C.J. Vriens is ontworpen. Wij hebben ook onderzoek laten doen naar het totale blok woningen. Daarbij is geconstateerd dat, hoewel het oorspronkelijke concept nog duidelijk herkenbaar is, de woningen op detailniveau verschillende wijzigingen hebben ondergaan. Slechts bij enkele aansluitende woningen was dat niet het geval. Deze hebben, vanwege hun waarde en gaafheid, in het bovengenoemde voorontwerp de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie -1 gekregen.

Samenvatting zienswijze

In het afgelopen jaar hebben de bewoners en de bewonersverenigingen uit Assendorp herhaaldelijk geprobeerd contact te leggen met de wethouder en betrokken ambtenaren om een aantal van deze problemen door te spreken en op te nemen in een wijziging van bestemmingsplan Assendorp 2013. Hierop is geen respons gekomen van het college, de gemeenteraad en betrokken ambtenaren. Reclamant vindt dit een zodanig ernstig probleem dat hij overweegt om naar de provinciale ombudsman te stappen. Hopelijk komt op deze zienswijze een positieve reactie en dat de dialoog met bewonersverenigingen opgang komt zodat ik deze actie achterwege kan laten.

Reactie gemeente

Vanuit de gemeente, inclusief de gemeenteraad is aandacht voor het door reclamant beschreven onderwerp. In 2020 is een gesprek met de bewonersvereniging en een rondleiding met de wethouder niet door gegaan vanwege de coronamaatregelen. Eind juni jl. is er een gesprek geweest met vertegenwoordigers van de Vrienden van Assendorp, Bewonersbelang Deventerstraatweg, een aantal gemeenteraadsleden en

Datum 6 september 2021
Titel Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle,
parapluplan bouw -en cultuurhistorie

de wijkmanager. Voor nadere informatie over het vervolg verwijzen wij u door naar de bovengenoemde belangenvertegenwoordigers.

2.3.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Datum

6 september 2021

Titel

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle,
parapluplan bouw -en cultuurhistorie