

Aan college van B & W van Zwolle,

Datum : 16 april 2021.

Onderwerp: Aanvulling zienswijze Deventerstraatweg 7 A Zwolle zaaknummer 0193ESUITE589842021 en Deventerstraatweg 11A Zwolle zaaknummer 0193ESUITE587082021.

Geacht college,

Bij deze dien ik een aanvulling op mijn zienswijzen in t.a.v. de aanvragen omgevingsvergunningen Deventerstraatweg 7 A Zwolle zaaknummer 0193ESUITE589842021 en Deventerstraatweg 11A Zwolle zaaknummer 0193ESUITE587082021.

De inhoud van mijn zienswijzen bestond uit:

-
- A. uit de bezwaren zoals die zijn ingediend tegen de eerdere aangevraagde omgevingsvergunningen voor uitbreiden, renoveren, en bouwen appartementen, Deventerstraatweg 7 t/m 13A (zaaknummer: Z2020-00001830)
 - B. de argumenten zoals die door u zijn geformuleerd bij de uiteindelijke afwijzing van deze omgevingsvergunning: Omgevingsvergunning Weigering, uitbreiden en renoveren appartementen, tevens bouwen 4 nieuwe appartementen, Deventerstraatweg 7 t/m 13A (zaaknummer Z2020-00001830)

Ik ben verbaasd, dat u de aanvragen voor de omgevingsvergunningen door de eigenaren van Deventerstraatweg 7A en 11A, die ook Deventerstraatweg 7 en 9 bezitten, in behandeling neemt. U weet dat deze eigenaren samen met de eigenaren van Deventerstraatweg 9 en 13 een beroep tegen de afwijzing van de eerdere aanvragen hebben ingediend bij Rechtbank Overijssel. De Rechtbank heeft mij vandaag 31 maart 2021 meegedeeld dat in verband met de vele belanghebbenden en de complexiteit de zaak door een meervoudige kamer zal worden behandeld.

Ik verzoek u tevens om de behandeling van deze aanvragen aan te houden, omdat de uitspraken door de Rechtbank van belang kunnen zijn voor de behandeling van nieuwe aanvragen. Niet alleen is deze uitspraak van belang, maar ook zijn er momenteel een aantal ontwikkelingen t.a.v. verschillende beleidsterreinen in Assendorp (en andere wijken). Te denken valt aan de parkeerproblematiek, tegengaan van splitsing van zelfstandige woonruimte in meergezinswoningen (Parapluplan zelfstandige woonruimte), beperking van bouwhoogtes, behoud en versterking van architectonische waardevolle stedenbouwkundige bebouwing (Parapluplan Bouw en cultuurhistorie) enz.

–

Aanvulling 1. Grote fouten in het bestemmingsplan.

In mijn eerdere bezwaar heb ik onderbouwd, dat er in het conserverende bestemmingsplan Assendorp- Pierik en het daarop volgende conserverende bestemmingsplan Assendorp grote fouten zijn gemaakt bij de vaststelling van de maximale bouwhoogtes bij de woningen aan de Deventerstraatweg, waarvoor in 2019/2020 en nu weer een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bij een door mij uitgevoerde inventarisatie van vastgestelde maximale bouwhoogtes van meer dan 14 meter, bleek dat ook bij de woning Groeneweg 34 een maximale bouwhoogte van 15 meter is vastgelegd. Duidelijk een volkomen irrationele hoogte, die zelfs nog 1,5 meter hoger is dan de voorgestelde appartementen aan de Deventerstraatweg.



Uit de inventarisatie blijkt ook dat er in Oud-Assendorp slechts 25 locaties zijn, waaronder een vijftal nieuwbouwprojecten met meerdere appartementen of woningen, waar een dergelijke bestemmingsplanhoogte is vastgelegd. In de meeste gevallen gaat het daarbij om meestal geïsoleerde en soms aaneengesloten panden.

Samen met de Vrienden van Assendorp zullen we het college van B & W en/of de gemeenteraad vragen om het Bestemmingsplan Assendorp te corrigeren. Zoals inmiddels ook in andere gemeenten met vergelijkbare problematiek is gebeurd is dit via een beperkte en korte procedure mogelijk, waarbij middels een Voorbereidingsbesluit toekomstige omgevingsvergunningen kunnen worden geblokkeerd. Daarbij zal ik bepleiten om in ieder geval voor Oud- Assendorp een maximum van 3 bouwlagen bij nieuw en verbouw in te stellen.

In de bijlage overzicht van woningen en 3d impressies van de toekomstige situaties.

Bijlage 1. Verzameling woningen Assendorp Oud hoger 14 m kaart foto's 3D nummering adres type.

Aanvulling 2. Correctie Inventarisatie cultuurhistorische relevante woningbouw.

Na onderzoek bij het HCO, dat op dit moment vanwege Corona niet afgerond kan worden, blijkt dat de woningen Groeneweg 69 en 71 ten onrechte niet zijn opgenomen op de lijst van cultuurhistorische bebouwing. In de bijlage heb ik beschreven dat deze panden aantoonbaar onderdeel zijn van de wel erkende woning van bakkerij Moosdorff en de aangrenzende tegelijkertijd gebouwde dubbele gezinswoningen. Dat de woningen 5 t/m13 van Deventerstraatweg als blok niet als cultuurhistorisch zijn bestempeld heeft is 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. Echter als je kijkt naar de foto's van de Deventerstraatweg in de bijlage moet je constateren, dat tot in de jaren zeventig de woningen onaangetast waren en deel uitmaakten van een bijzondere authentieke woonstraat in Assendorp. Net zoals de andere woningen in deze straten, die door huiseigenaren in oude glorie zijn hersteld, is het ook in dit geval mogelijk om binnen een week een gerestaureerd aanzicht te krijgen.

Omdat de woningen langs de Deventerstraatweg ook al meer dan 110 jaar eenzelfde en beeldbepalend straatbeeld geven langs de rand van Oud Assendorp, zou het gehele complex van woningen vanaf Groeneweg 36-44, via Groenestraat 67-73 en Deventerstraatweg 5-39, daarom de status van cultuurhistorische waardevolle bebouwing moeten krijgen.



Op de impressie kunt u ook zien, dat de twee geïsoleerde opbouwoningen op 7 en 9 een complete inbreuk vormt op de historische gevelwand. De andere woningeigenaren, aan zowel de Deventerstraatweg als de Groenestraat, als ook Groeneweg waaronder zowel verhuurders als eigenaar-bewoners zitten, die gemeen hebben, dat zij hun panden goed onderhouden en

restaureren hebben worden opgezaaid met een aantasting van hun woonomgeving. En dat niet alleen. Als het deze huisjesmelkers lukt om dit te bouwen, is het wachten op de volgende bouwprojecten overal in Oud-Assendorp.

Ik zal dan ook samen met de Vrienden van Assendorp actie ondernemen om deze woningen op de lijst van het Parapluplan Bouw- en cultuurhistorie toe te voegen.

Bijlage 2. Aanvulling op Parapluplan Bouw- en cultuurhistorie Bewonersbelang
Deventerstraatweg.

Aanvulling 3. Parkeerbeleid.

Het is nu al langs de Deventerstraatweg een drukte van belang met opeenhoping van fietsen langs de gevels, in de fietsenrekken, maar ook in de plantsoenen. De parkeerplaatsen staan regelmatig vol en we zien, dat zodra er een appartement/studio wordt opgeleverd met een duur prijskaartje, dat er meestal ook sprake is van een auto, die ergens geparkeerd moet worden. In het begin ergens anders in de wijk, totdat er een vergunning vrijkomt. Met de bouw van in dit geval twee nieuwe optop-woningen op het dak en 4 appartementen op de bovenwoningen Deventerstraatweg 7a en 11a is er direct sprake van een behoefte aan 6 extra parkeerplaatsen. Als straks ook de twee andere kamerverhuurders ook een nieuwe aanvraag gaan doen, dan kunnen er nog 6 extra parkeerplaatsen bijkomen. Daarbij komt nog dat dhr. Bijkerk van de aanvraag voor nummer 11a, bij de voorgaande afgewezen aanvraag, die nu in behandeling is bij de Rechtbank Overijssel, voor de beneden verdieping van Deventerstraatweg 11 een aanvraag had ingediend voor de bouw van 2 appartementen. Dit heeft hij nu achterwege gelaten, maar dat zal straks ongetwijfeld weer worden opgepakt, waardoor de parkeerbehoefte voor zijn pand op 5 uitkomt. Dit proces kan zich weer herhalen bij de andere potentiële initiatiefnemers. In mijn eerdere bezwaarschrift heb ik daar uitgebreid op gewezen.

Ik zal ook dit aspect samen met de Vrienden van Assendorp actie meenemen als aandachtspunt.

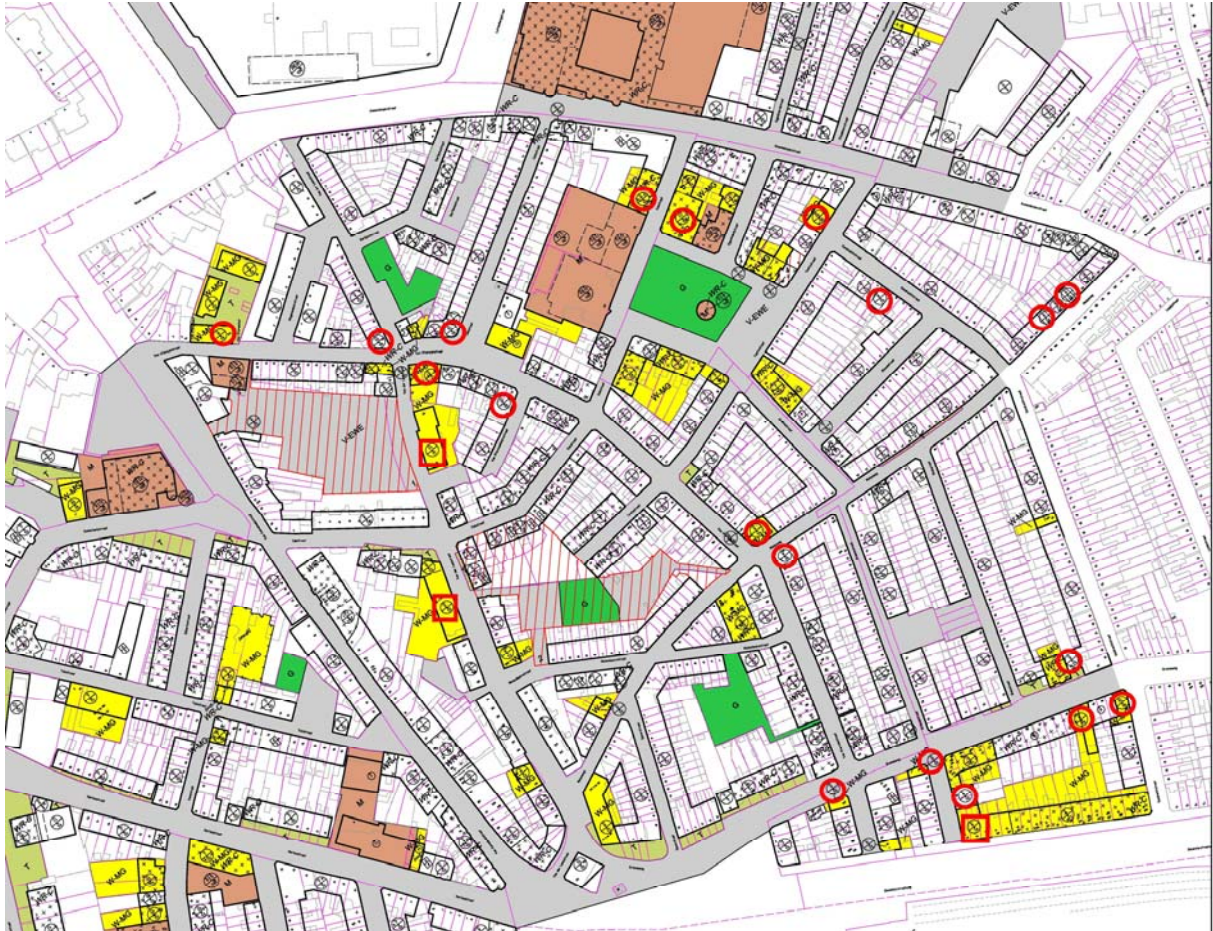
Aanvulling 4. Splitsing van woningen in appartementen zonder berging bij meergezinswoningen.

Zoals vermeld bij parkeerbeleid heeft Dhr. Nijkerk in zijn woning op de begane grond, die in gebruik is als onzelfstandige woonruimte, als studentenkamers, plannen ingediend voor twee appartementen. De woning met een ingang op de begane grond valt onder de bestemming meergezinswoning, waarvoor op dit moment het bestemmingsplan zelfstandige woonruimte mogelijk nog niet van toepassing is. Als je kijkt naar de bijlage 1 zie je dat er in Oud Assendorp, maar een beperkt aantal gebieden/woningen zijn, waar sprake is van meergezinswoningen. Behoudens een vijftal nieuwbouwprojecten gaat het in het algemeen over kamerverhuurpanden. En het zijn juist deze “meergezinswoning-panden, waar de komende jaren bij ongewijzigd beleid een vertaalslag naar woningsplitsing zal gaan plaatsvinden. Het bestemmingsplan zelfstandige woonruimte zal hierop dienen te worden bijgesteld. Daarmee kunnen er eisen gesteld worden, waardoor voorkomen wordt dat er te kleine appartementen worden gerealiseerd, waarbij geen bergingen worden gebouwd en er geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

In het geval van de aanvraag voor Deventerstraatweg 7a en 11a zijn er geen bergingen aangegeven.

Volgens ons zijn die wel verplicht op het moment er sprake is van nieuwbouw met een eigen ingang.

Ook hier zal ikj samen met de Vrienden van Assendorp actie ondernemen naar het college en de gemeenteraad.



Bram van Duinen,

Deventerstraatweg 17,

8012 AA Zwolle. bramvanduinen@xs4all.nl.

06-44748214