



Aan overleg fracties Christen Unie, PvdA, D66 en Groen Links.

Vergunning dakopbouwen Deventerstraatweg kan in combinatie met vergunningenpraktijk Groeneweg leiden tot ongewenst groei van dakopbouwen in Oud-Assendorp

Als de omgevingsvergunningen voor de dakopbouwen van de Deventerstraatweg 7-13 (definitief) worden verleend kan dat ingrijpende consequenties hebben voor de toekomstige bouwplannen van woningen langs de gehele Deventerstaatweg. Maar ook voor de bouwontwikkeling in Oud-Assendorp, de Zwolse binnenstad en oudere stadswijken in de schil.

Voor eigenaar bewoners, maar ook voor vastgoedondernemers ontstaat dan de mogelijkheid om woningen te voorzien van een extra dakopbouw, ongeacht de bestemmingsplanbeperkingen m.b.t. maximale hoogte of cultuurhistorisch karakter. Bij de vergunningverlening is het onder de huidige wetgeving niet relevant of daarmee de belangen van bewoners van aangrenzende woningen worden aangetast.

Hoe kan dat? Het zijn toch cultuurhistorische woningen met maximaal toegestane bouwhoogtes.

Dat heeft te maken met het feit dat sinds 2004 bij de vergunningverlening in Oud-Assendorp in het bijzonder aan de Groeneweg, zowel tijdens het bestemmingsplan Assendorp Pierik (1999-2013) als het huidige bestemmingsplan Assendorp (2013 – heden) bouwvergunningen/ omgevingsvergunningen zijn verstrekt die in strijd zijn met de bestemmingsplanvoorschriften.



Op bovenstaande fotomontage zie je verschillende dakopbouwen geplaatst op woningen in de jaren 2006 tot 2017. Voor de woningen 154, 156, 158, 162 en 164 geldt dat zij in het bestemmingsplan Assendorp-Pierik en Assendorp zijn aangemerkt als cultuurhistorische woningen met een maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter. Normaal gesproken zou het niet mogelijk zijn om een dakopbouw te realiseren van 9.14 meter. Ook is er in de bestemmingsplannen evenmin een vrijstellingsmogelijkheid aanwezig. Toch heeft het college van B & W in alle gevallen net als bij soortgelijke aanvragen in 2004 bij Groeneweg 104, 106 en 108 een omgevingsvergunning verstrekt.

Hoe is dat mogelijk geweest?

De gemeente heeft in eerste instantie vastgesteld, dat op basis van de bestemmingsplanvoorschriften er geen mogelijkheden waren om een dakopbouw bovenop de cultuurhistorische woningen te vergunnen. Om toch de dakopbouw toch mogelijk te maken heeft zij gebruik gemaakt van de vrijstellingsregeling art.19 lid 3 van de Wet Ruimtelijke Ordening (geldend van 04-05-2004 t/m 31-12-2020). Deze regeling geeft het college van B & W om in kleinere gevallen af te wijken van het bestemmingsplan.

Zij geeft in de toelichting aan dat er daarnaast tegen de bouwplannen geen planologische, stedenbouwkundige en/of andere bezwaren bestaan tegen het verlenen van vrijstelling. Zij verwijst daarbij naar het positieve advies van de Welstandscommissie van Het Oversticht. Deze heeft echter in alle omgevingsvergunningen van 2003-2006 slechts een niet inhoudelijk onderbouwd stempeladvies (letterlijk) afgegeven, zoals blijkt uit de geplaatste en gedateerde stempel op tekeningen bij bouwaanvraag.

Pas bij de aanvraag in 2017 voor een dakopbouw van Groeneweg 154 geeft zij schriftelijke advies op 19 april 2017 (met kenmerk R01747-2017) voor de bouwaanvraag van Groeneweg 154 dat luidt:

“Bovengenoemde aanvraag voor het uitbreiden woning, verhogen van de kap is op 18 april 2017 voor advies binnengekomen bij de welstands-Monumentencommissie.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'Oudere wijken' in de welstandsnota van de gemeente Zwolle.

CONCLUSIE De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.”.

Wat kan deze vergunningenpraktijk bij de Groeneweg betekenen voor toekomstige bouwaanvragen langs de Deventerstraatweg. Of mogelijk voor alle oudere wijken in de schil rondom de binnenstad.

De gemeente zal in de toekomst juridisch geen gronden meer hebben om komende aanvragen voor omgevingsvergunningen voor o.a. dakopbouwen af te wijzen op grond van de status van een woning die is aangewezen als bouw en cultuurhistories relevant.

Ook kan zij niet meer verwijzen naar de beleidsuitgangspunten zoals o.a genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad en schilwijken uit 2015, waar de nadruk wordt gelegd op herstel van stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristieken in de oudere stadswijken, waar expliciet verwezen wordt naar de “Stedelijke wand” straten.

Doordat in de toekenning van de vergunning geen aandacht wordt besteed aan de ligging van de woningen (stedelijke wand) aan de Deventerstraatweg aan een beeldbepalende 120 jaar bestaande

wijkontsluitingsweg, is het niet mogelijk om in latere vergunningsaanvragen te weigeren op basis van de ligging langs een stedenbouwkundig belangrijke historische weg.



Wat is de verwachting m.b.t. toekomstige bouwplannen en wat

Natuurlijk zullen bewoners als eigenaar niet zomaar dakbouwen zonder enig overleg willen gaan plaatsen. Deze remmende invloed is niet van toepassing op vastgoedondernemers. Zij hebben geen boodschap aan de buurt maar wel voor rendement.

Wij kunnen niet geloven dat dit de weg is die de gemeente Zwolle wil nemen.

Nu hebben wij al uitvoerig in de beroep- en bezwaarschriften gepleit voor erkenning en behoud van historische elementen bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. Daarbij worden wij ondersteunt door de adviezen van het Monumenten Adviesbureau en recent door Libau. Als je de adviezen van beide bureau's naast elkaar legt en in elkaar schuift, dan moet je constateren, dat het bouwblok Deventerstraatweg-Groenestraat wordt gekenmerkt door een krachtige horizontale daklijn, waarbij er tevens sprake is van een stedenbouwkundige bijzondere hoekoplossing.

De beoogde dakopbouwen verstoren door hun massieve verticale bouw in ernstige mate deze belangrijke meer dan 119 jaar bestaande historische karakteristiek en zouden danook niet vergund moeten worden.

In tegendeel. Er zou juist ingezet moeten worden in het behoud van historische karakteristieke woningbouw en straatbeelden, die hand in hand kunnen gaan met toekomstgericht bouwen. Hieronder nog een voorbeeld van het kruispunt van Karnebeekstraat-Hertenstraat-Limburgia met de situatie Deventerstraatweg. Rond 1900 liep de martelaarsgracht/tochtsloot van de Deventerstraatweg door tot voorbij het cafe Limburgia via een duiker naar de Hertenstraat.

Ook daar zie je dat het ontbreken van opbouwen de sfeer van de oude bebouwing terugkomt in de situatie anno 2023. De twee rechter panden maken deel uit van de van Karnebeekstraat, die op dit gedeelte in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad net als de Deventerstraatweg schil kan beschouwd worden als deel van de stedelijke wand(in het plan met een rode arcering aangegeven) in de schilwijk Oud Assendorp.



Het is de bedoeling dat bij de ontwikkeling van de wijken bouwplannen getoetst worden (de welstandscommissie) aan de principes van het Beeldkwaliteitsplan en dat juist bij deze aan de rand gelegen straten expliciet gekeken wordt naar de impact van deze plannen op het historische en/of architectonisch karakter.

Het is toch onwenselijk, dat er bijvoorbeeld extra dakverdiepingen worden gebouwd op de huidige panden bij de van Karnebeekstraat in bovenstaand fotomontage.

Bram van Duinen.

Deventerstraatweg 17

8012 AA Zwolle

bramvanduinen@xs4all.nl

06-44748214