

Ruimtelijke Planvorming

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

B. van Duinen
Deventerstraatweg 17
8012 AA ZWOLLE

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
J.van.den.Berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Behandeld door Jolanda van den Berg
Datum Maart 2023
Onderwerp Oproep aan raadsfractie van Bewonersbelang
Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp

Geachte heer Van Duinen,

U heeft eind maart 2022, namens Bewonersbelang Deventerstaatweg en Vrienden van Assendorp een aantal voorstellen gedaan aan de gemeenteraad. In de bijgevoegde brief wordt ingegaan op uw voorstellen.

Allereerst onze excuses dat de beantwoording en het toegezegde gesprek zo lang op zich heeft laten wachten.

Het gespreksverslag d.d. 20 februari jl. is bij deze brief gevoegd.

Hieronder wordt aan de hand van de door u genoemde punten de oproep beantwoord.

De gemeenteraad is hierover per informatienota geïnformeerd.

A. Neem zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit voor de duur van een jaar voor Oud-Assendorp, danwel de bebouwingsblokken langs de Deventerstraatweg en het terrein van de Spoorzone langs deze straat.

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, waarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid waarin de gewenste ontwikkeling wordt geregeld. Uit de beantwoording die hieronder is opgenomen, blijkt dat er momenteel geen reden is om een dergelijk bestemmingsplan te maken. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is daarom niet aan de orde.

B. Herstel foute maatvoering m.b.t goot-dakhoogte bij sommige meergezinswoningen aan de Groenestraat en Deventerstraatweg en herzie met name de definitie van meergezinswoning in het bestemmingsplan Assendorp.

In het 'oude' bestemmingsplan Assendorp–Pierik uit 1999, dat voor het bestemmingsplan Assendorp van kracht was voor de bovengenoemde percelen, is een onderscheid opgenomen voor bebouwing die niet en wel zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In verband met de resultaten van het onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het belang die kwaliteiten zoveel mogelijk te beschermen, is er destijds voor gekozen die waardevolle bebouwing een meer op conservering gerichte bestemmingsregeling te geven, dan de overige bebouwing. Percelen met de aanduiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kregen geen mogelijkheid voor een extra bouwlaag. De onderhavige

percelen zijn in beide plannen niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Het 'oude' bestemmingsplan Assendorp–Pierik uit 1999 kende voor deze percelen dezelfde bouwregels als het nu geldende bestemmingsplan Assendorp, dit volgt uit het begrip bouwlaag uit het 'oude' bestemmingsplan (een kapverdieping als extra bouwlaag naast de drie reguliere bouwplagen was toegestaan. Ook in het 'oude' bestemmingsplan was volgens de plankaart en voorschriften een bepaalde goothoogte mogelijk waarbij 6 meter bij de goothoogte mocht worden opgeteld voor de bouwhoogte. Voor de panden aan Deventerstraatweg 7-13 resulterend in een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 14 meter.

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Assendorp speelde cultuurhistorie een nog grotere rol, omdat in het kader van besluit ruimtelijke ordening een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden moet worden opgenomen. Er is daarom een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Dit had tot gevolg dat voor sommige percelen bouwlagen zijn wegbestemd, maar ter compensatie aan achterzijde meer mogelijkheden zijn gegeven bijvoorbeeld een dieper bouwvlak, meer mogelijk per bouwlaag i.p.v. extra bouwlaag. Dit is alleen gedaan waar dit qua diepte van de percelen en bebouwingsdichtheid mogelijk en/of wenselijk was. Dit was slechts mogelijk bij eengezinshuizen, omdat daar een lagere bouwhoogte gecompenseerd kon worden in de achtertuin. Bij meergezinshuizen waar over meerdere bouwlagen woningen mogelijk zijn, zoals aan de Deventerstraatweg, is dit niet mogelijk omdat er dan een woonlaag wordt verwijderd die niet kan worden gecompenseerd in de achtertuin. Daarnaast is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om de bouwhoogte voor de meergezinshuizen te handhaven. Dit gelet op de breedte van het profiel van de Deventerstraatweg en de ligging aan de rand van de wijk Assendorp.

Het geldende bestemmingsplan Assendorp uit 2013 is onherroepelijk vastgesteld. Een belangenafweging heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Assendorp (impliciet) plaatsgevonden. Er is geen sprake van foute maatvoering. Voor een reactie op de opmerking over de definitie meergezinswoning zie reactie onder punt C.

C. Neem de categorie BeBo woning op in het bestemmingsplan Assendorp. Het type Beneden en bovenwoning (BeBo) is een woningtype waarbij de woningen hun (eigen) voordeur aan de straat hebben. Meestal hebben je 1 appartement met tuin op de begane grond en 1 appartement met balkon er boven. Dat lost het probleem op met de verkeerde definiëring van de authentieke dubbele woningen als meergezinswoningen in de Deventerstraatweg, Groenestraat, Groeneweg, Hertenstraat, Assendorperplein. Zie de moderne versie van dit type woning : <https://plegt-vos.nl/concepten/compact-wonen>.

Er wordt momenteel gewerkt aan een evaluatie van het beleid voor zelfstandige woonruimte (woningsplitsing). Hierin wordt onderzocht of het beleid op onderdelen aangepast moet worden of niet. Daarin zal ook worden onderzocht of er voorwaarden gesteld moeten worden aan het splitsen van panden met de bestemming Wonen-Meergezinshuis. Hoe teleurstellend ook- het daadwerkelijk maken van het nieuwe

Datum

Maart 2023

Ons kenmerk

beleid rond “onzelfstandige woonruimte/kamerbewoning etc.” is (o.a. door complexiteit en capaciteitsvraagstuk) niet op korte termijn gereed. Daarna kan pas de vertaling in bestemmingsplannen of Omgevingsplan aan de orde zijn.

D. Breidt het splitsingsverbod in het bestemmingsplan Parapluplan zelfstandige woonruimte voor grondgebonden woningen uit met de meergezinswoningen voortaan BeBo woning bestaande uit met o.a. de dubbele woningen langs bovengenoemde straten.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt C.

E. Voeg aan de lijst van cultuurhistorische bebouwing ook de woningen aan de Groenestraat 69-72 en Deventerstraatweg 5-13 toe.

In het kader van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling is namens Bewonersbelang Deventerstaatweg en Vrienden van Assendorp, een zienswijze ingediend. Bij de vaststelling van het bovengenoemde bestemmingsplan is door de raad besloten dat er geen redenen zijn om van de recente waardering door het MAB (Monumenten Advies Bureau) af te wijken en de panden niet toe te voegen aan de lijst van cultuurhistorische bebouwing.

Wel heeft de raad besloten of er, mede naar aanleiding van uw zienswijze, nader te onderzoeken of gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit een ander perspectief en vanuit een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd.

Na afronding van het genoemde onderzoek zal een afweging plaatsvinden over het al dan niet waarderen van gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie.

F. Verlaag de maximale bouwhoogte van 15 meter in het bestemmingsplan Spoorzone naar de maximale bouwhoogte langs de Deventerstraatweg in het bestemmingsplan Assendorp. Stel minimum afstand bouwvlak-Deventerstraatweg op 15 meter.

In het bedoelde gebied stonden in eerste instantie alleen gebouwen van de NS. Vervolgens is als gevolg van het Tracébesluit ruimte ontstaan tussen het emplacement en de Nieuwe Deventerstraatweg. In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor de NS met een maximale bouwhoogte nog steeds van kracht. In het kader van het ontwikkelkader Spoorzone, dat op 26 oktober 2020 is vastgesteld door de raad, is dit gebied meegenomen. In het ontwikkelkader is opgenomen dat het terrein tussen de Deventerstraatweg en het spoor op termijn kan ontwikkelen tot een nieuw stedelijk gebied. Dit gebied is onderdeel van de Spoorzone, maar heeft beperkte ruimtelijke relaties met het hart van dit gebied en een des te grotere relatie met de wijk Assendorp. Daarom wordt ervoor gekozen dit deelgebied separaat uit te werken als uitbreiding van de wijk Assendorp. Zodra dit aan de orde, zal dit door de gemeente in samenwerking met de bewoners van Assendorp worden opgepakt. Zie ook de beantwoording onder punt H.

Datum

Maart 2023

Ons kenmerk

G. Stel een beleidsvoornemen vast, vergelijkbaar met de beleidsbrief uit 2009-2014 m.b.t beperking van kamerbewoning, waarin voor bepaalde straten met een groot aantal kamerbewoningspanden zoals de Deventerstraatweg het niet is toegestaan om panden met kamerbewoning om te zetten (via o.a. splitsing) naar zelfstandige appartementen.

Ook de relatie tussen het beleid voor kamerverhuur en zelfstandige woonruimte wordt geëvalueerd. Er zijn in deze fase nog geen concrete beleidswijzigingen te benoemen op dit onderwerp maar wij zijn ons bewust van de transformatiemogelijkheden die er voor sommige panden nu zijn van kamerverhuurpanden naar zelfstandige woonruimten.

H. Start samen met bewoners met het ontwikkelen van een Water en Groenplan voor het Deventerstraatweg-Spoorzonegebied.

De verwachting is dat er de komende jaren nog niet wordt gestart met een ontwikkelplan voor het Deventerstraatweg-Spoorzonegebied (waar ook bebouwing onder kan vallen, niet alleen een water- en groenplan). Zowel de NS als de gemeente zijn te druk met de ontwikkeling van de Spoorzone aan de zuidzijde. Als er een gebiedsontwikkeling voor deze strook aan de orde is, zal de buurt erbij worden betrokken.

NS-vastgoed denkt op verzoek van sommige initiatiefnemers soms wel na over tijdelijk gebruik. Een voorbeeld van zo'n initiatief is Peakz Padel, dat op verzoek van de gemeente met u is besproken tijdens een informatieavond.

Het verzoek om voor deze strook een voorbereidingsbesluit te nemen is naar onze mening voor deze situatie niet een geschikt instrument. Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en vervalt na één jaar, tenzij je binnen het jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt. Zoals hiervoor is aangegeven is de komende jaren geen zicht op een ontwikkelplan, waardoor het voorbereidingsbesluit na een jaar weer zal vervallen. Nog los van het feit dat dit bouwmogelijkheden van grondeigenaren mogelijk beperkt, waardoor planschade kan ontstaan. Aan Bristol, één van de eigenaren van de strook, is vorig jaar een omgevingsvergunning verleend passend binnen het bestemmingsplan.

Voor de BONI-locatie is een aanvraag in behandeling voor een nieuwe supermarkt. Ook deze is passend in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer