



Bewoners, Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp stoppen met beroepsprocedures tegen verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen van opbouwen op Deventerstraatweg 7-13.

Zwolle 15 juli 2025.

Op 9 juli 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in ons hoger beroep tegen de verlening van omgevingsvergunningen door de gemeente Zwolle voor het bouwen van opbouwen op Deventerstraatweg 7-11.

Haar conclusie is dat het hoger beroep ongegrond is.

In de uitspraak legt de Raad van State uit hoe zij tot dit oordeel is gekomen. Daarbij legt zij uit hoe zij aankijkt tegen de door ons aangeleverde beroepsgronden m.b.t. "Goot- en bouwhoogte", "Welstand", "Parkeren" en "Soortenbescherming".

Tevens geeft zij aan dat onze ingediende beroepsgronden m.b.t. het evenredigheidsprincipe en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden niet beoordeeld zullen worden, omdat die na het Hoger Beroep zijn ingediend.

Naar aanleiding van deze uitspraak hebben wij besloten te stoppen met beroepsprocedures tegen verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen van opbouwen op Deventerstraatweg 7-13. Dat betekent, dat wij ons hoger beroep bij de Raad van State tegen de verleende omgevingsvergunningen voor Deventerstraatweg 11 en 13 zullen intrekken.

Toelichting en reactie op enkele conclusies en uitspraken van de Raad van State.

In de eerste plaats willen wij benadrukken, dat de Deventerstraatweg saga niet begon in 2018, toen de huisjesmelkers/vastgoedondernemers/pandjesbazen * hun eerste plannen voor een blok van 4 opbouwen op de panden 7-13 voorlegden aan de gemeente Zwolle. Ook niet toen de omgevingsvergunningen uiteindelijk werden aangevraagd op 15 maart 2021.

Het was het besluit op 15 juni 1999 in de commissie Ruimte van de gemeente Zwolle om akkoord te gaan met het ontwerp-bestemmingsplan Assendorp-Pierik. Daarin werd vastgelegd dat voor alle niet-cultuurhistorische woningen een extra bouwlaag mocht worden toegevoegd. Tevens was in de voorschriften vastgelegd dat er boven de op de bestemmingskaart vastgelegde virtuele * goothoogte maximaal 6 meter in de hoogte bijgebouwd mocht worden. De verantwoordelijke wethouder van Hasselt (VVD) besloot tevens, dat "de burgers niet opnieuw worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Mensen die met plannen komen worden adequaat geïnformeerd".

In de praktijk betekende dit, dat wij als burgers-bewoners van (Oud-)Assendorp pas in maart 2021 ontdekten, dat het conserverende bestemmingsplan Assendorp 2013 (die in 2013 nagenoeg ongewijzigd het bestemmingsplan Assendorp-Pierik heeft vervangen), dat de goothoogte van 8 meter en de maximale bouwhoogte van 14 meter een extra bouwlaag mogelijk maakte.

Reacties op conclusies Raad van State.

Goot en bouwhoogte.

De Raad van State stelt dat de maatvoering in de plankaart van bestemmingsplan Assendorp van Deventerstraatweg 7 en 11 (goothoogte 8 meter en bouwhoogte 14 meter) niet in strijd is met artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke ordening. Omdat het bestemmingsplan niet evident in strijd is met deze hogere wet ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de rechtbank het bestemmingsplan in zoverre onverbindend had moeten achten.

Wij hebben aangetoond, dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik in 1998-1999 er zonder dat daar bewoners van (Oud)-Assendorp, bij waren betrokken er nieuwe bijzondere bestemmingsplan voorschriften zijn opgenomen, waardoor o.a. de maximale bouwhoogte van niet cultuurhistorische woningen met 3-6 meter werd opgetrokken. De gemeente heeft in 1998 het bestemmingsplan bewust niet middels een inspraaktraject voorgelegd aan de bewoners. Wij waren als bewoners derhalve niet op de hoogte van de ingrijpende veranderingen. Pas in 2020 bij de bouwaanvragen van de ondernemers werden wij met de neus op de feiten gedrukt. De bouwaanvragen werden getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan Assendorp uit 2013, waarvan de toegestane bouwhoogtes nagenoeg gelijk waren aan het plan uit 1998.

Wij hebben geprobeerd om via het argument van het evenredigheidsbeginsel om de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan aan te vechten. De Raad van State geeft echter aan dat zij dit argument niet in behandeling zullen nemen. Wij hadden volgens hen al in een eerder stadium bij ons Hoger Beroep dit argument in moeten brengen. Dat konden wij op dat moment echter niet, omdat de jurisprudentie rond het begrip evenredigheidsbeginsel pas in 2024 ontstond naar aanleiding van de toeslagenaffaire.



Welstand.

De Raad van State gaat uitvoerig in op verschillende argumenten die wij hebben ingebracht tegen het standpunt van de welstandscommissie van Het Oversticht, waarbij ook wordt ingegaan op onze second opinion van de welstandscommissie Libau uit Groningen.

Het is genoegzaam bekend, dat Het Oversticht en daartoe behorende de Welstandscommissie voor hun financiële bestaan voor een groot deel afhankelijk zijn van de inkomsten (vele miljoenen) uit de welstandsadviezen in de gemeente Zwolle, gemeente Zwartewaterland en andere gemeenten. Het gegeven, dat de burgemeester van Zwartewaterland voorzitter is van de Raad van Toezicht van Het Oversticht, tevens eigenaar van Deventerstraatweg 9 en voormalig medeaanvrager zou voldoende moeten zijn om in het kader van Good Governance in deze situatie het welstandsadvies uit te laten brengen door een ander welstandsorgaan. Zoals wij zelf middels tegen forse betaling het advies door Libau hebben laten doen.

Natuurlijk waren wij niet in de gelegenheid om de gangen en bestuurlijke contacten tussen dhr. Bilder binnen het Oversticht, de Welstandscommissie of met ambtenaren van de gemeente Zwolle na te gaan, op grond waarvan wij verwijtbaar gedrag van de burgemeester hadden kunnen

aantonen. De Raad van State kan ons niet verwijten, dat wij daar niet aan hebben voldaan. De bijzondere afhankelijkheidssituatie zou voldoende aanleiding moeten zijn om een beroep te doen op het Good Governance beleid.

De Raad van State neemt net als het college van B & W en de Welstandscommissie van het Oversticht het standpunt in dat de bouwplannen in de vorm van een extra bouwlaag op de bestaande kappen van de twee afzonderlijke en van elkaar gescheiden woningen voldoen aan de gebiedsgerichte welstandscriteria in de Welstandsnota 2019 m.b.t. Oud-Assendorp welke deel uitmaakt van de oudere stadswijk Assendorp.

Wij hebben uitvoerig onderbouwd, dat de bouwplannen in strijd zijn met de gebiedsgerichte criteria in de Welstandsnota en de nota Beleidsplan Binnenstad en schil, waartoe Oud-Assendorp toe behoort. In de bouwplannen van de aanvragers wordt geen rekening gehouden met

*het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.

*De oorspronkelijke accenten in het straatbeeld, de bijzondere architectonische details, diverse kapvormen, de hoekoplossingen en de relatie met het openbare gebied.

Ook Libau onderschrijft dat standpunt en zij heeft in haar advies, dat strijdig luidt nauwkeurig onderbouwd dat de afzonderlijke bouwplannen in strijd zijn met de criteria en het horizontale straatbeeld onaanvaardbaar verstoren.

De Raad van State vindt dat het tegenadvies van ons en van Libau van 21 februari 2023 geen concrete aanknopingspunten biedt voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van de welstandsadviezen van 22 april 2021, met de nadere toelichting van 8 november 2021. Daarbij acht de Afdeling van belang dat uit het overgelegde tegenadvies blijkt dat de opsteller van het tegenadvies weliswaar de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de hoogte van de dakopbouwen erkent, maar de bouwplannen niet vindt passen bij de belendende bebouwing.

Wij zijn van mening en hebben aangetoond dat de welstandsadviezen van de welstandscommissie in het geheel niet zorgvuldig zijn geweest. Zij heeft ons niet uitgenodigd voor de vergadering(en) om onze visie aan te horen, Zij heeft bij de gemeente bezwaar gemaakt dat wij relevante informatie aan de welstandscommissie hebben toegezonden. De onderbouwing van de adviezen bestonden in hoofdzaak uit copy-paste van teksten uit de welstandsnota 2019, die geen inzicht gaven in de inhoudelijke toetsing van de bouwplannen.



De opstelling van Libau in de second opinion procedure was daarentegen uitvoerig en transparant. Wij hebben uitvoerige documentatie met veel visuele informatie kunnen toesturen. Wij hebben een presentatie gehouden voorafgaande aan de beoordelingsvergadering, waarbij Libau met 5 architecten/adviseur aanwezig waren. Daarbij mochten wij als toehoorder aanwezig zijn en hebben op verduidelijkende vragen antwoorden kunnen geven.

De Raad van State geeft in haar oordeel aan, dat het college ondanks onze en Libau's advies desondanks zich toch mocht baseren op de adviezen van de welstandscommissie. De in de welstandsnota neergelegde gebiedsgerichte welstandscriteria staan namelijk naar hun aard niet in de weg aan een uiteenlopende waardering van de bouwplannen.

Natuurlijk heeft het college die bevoegdheid, dat is nu eenmaal wettelijk toegestaan. Maar het staat buiten kijf, dat hoezeer je ook juridisch creatief goochelt met teksten uit de Welstandsnota, de door ons aangeleverde beelden van de opbouwen, die wij in het begin via 3D presentaties en later via de feitelijke beelden hebben laten zien dat de opbouwen definitief het honderdtwintig jaar oude historische architectonische bijzondere karakter van de Deventerstraatweg onherstelbaar hebben aangetast.



Wij, maar ook de vrienden van de Stadskern, historicus en vele wijkbewoners kunnen ons danook niet vinden in de vaststelling van de Raad van State dat ons betoog tegen de opbouwen niet slaagt.

In tegendeel. Wij leggen ons noodgedwongen neer bij het oordeel van de Raad van State. Wij zullen danook de tweede procedure bij de Raad van State over de bouwplannen Deventerstraatweg 11 en 13 intrekken. Maar als Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp gaan wij nadenken of en op welke wijze de vervolgschade bij toekomstige ongewenste bouwplannen elders aan de Deventerstraatweg en in (Oud)-Assendorp kan worden voorkomen.

Gedacht kan worden aan het blokkeren van splitsing van meergezinswoningen, alsnog tegen het licht houden en aanpassing van ongewenste bouwhoogtes bij een twintigtal woningen/bouwblokken in Oud-Assendorp en aanpassing van het bestemmingsplan Assendorp, waarbij een globale maximale bouwhoogte wordt ingevoerd van 10 meter.

Namens ondergetekenden,

A.A.van Duinen,

bramvanduinen@xs4all.nl 06-44748214

Mede namens

Bewonersbelang Deventerstraatweg,

Vereniging van Vrienden van Assendorp,