Gespreksverslag d.d. 20 februari 2023 naar aanleiding van de brief “Oproep aan de raadsfracties van de Zwolse Gemeenteraad” van van Bewonersbelang Deventerstraatweg (BD) en Vrienden van Assendorp (VVA) op het stadskantoor Zwolle

Aanwezig:

Anneke van Snick (Vrienden van Assendorp), Bram van Duinen en Rudi Veldman (Bewonersbelang Deventerstraatweg) voorzitter Teo Dunning VVA wegens ziekte afwezig

Wubbe Jan Wieske (wijkmanager), Sophie Heikoop(adviseur wonen) Arend Stellingwerff (juridisch medwerker bezwaar en beroep), Gerjan Timmerman (stedenbouwkundige) en Jolanda van den Berg (juridisch planoloog) (alle gemeente Zwolle)

Na een kort voorstelrondje biedt de heer Wieske zijn excuses aan dat de brief nog niet is afgehandeld. Door ziekte van een collega heeft het te lang geduurd.

Mevrouw Van den Berg zegt dat zij de afhandeling van de brief over heeft genomen van deze collega. Dit gesprek is belegd nadat de heer Van Duinen op 19 april 2022 namens VVA en BD heeft ingesproken bij de raad. Toenmalig wethouder Anker heeft toen gezegd dat er een gesprek zou plaatvinden met beide organisaties en dat de raad hierover zou worden geïnformeerd.

De heer van Duinen zegt dat er wel een gesprek is geweest in mei vorig jaar met een aantal ambtenaren, maar dat hiervan geen verslag is gemaakt. Ook is er een gesprek geweest met wethouder Schuttenbeld. In maart zal er weer een gesprek met haar plaatsvinden.

De heer Wieske geeft aan dat dit gesprek zal gaan over de uitkomsten van het buurt voor buurtonderzoek en dat er meerder onderwerpen zullen worden besproken. Ook zullen er andere organisaties deelnemen.

De heer Van Duinen spreekt mede namens VVA en licht vervolgens aan de hand van de oproep en zijn inspraakreactie inspraakreactie en aanvullende notities bij de raad de voorstellen toe.

Behoud historisch bebouwingsrand Devenstraatweg

De heer van Duinen geeft aan dat het belangrijk is voor de buurt dat er een minimale afstand van 15 meter wordt opgenomen tussen het hekwerk langs de Deventerstraatweg en de bebouwing in de Spoorzone. Ook zou de maximale hoogte van 15 meter in de Spoorzone moeten worden verlaagd naar de bouwhoogte van de Deventerstraatweg.

De heer Veldman bevreemdt het dat de bouwhoogten in het bestemmingsplan van 2013 zijn verhoogd, terwijl in 2007 was afgesproken dat dit niet zou gebeuren. (Bij vaststelling bestemmingsplan naar aanleiding van het afgewezen plan Coenen is hierover een motie aangenomen door de raad.)

De heer Wieske geeft aan dat het terrein langs de Deventerstraatwege aan de zijde van de Spoorzone geen eigendom is van de gemeente en een lage prioriteit heeft bij de eigenaren en de gemeente.

De heer Wieske geeft aan de bebouwing aan de zijde van de Spoorzone een lage prioriteit heeft en dat de grond geen eigendom is van de gemeente.

De heer Van Duinen wil daarom wel graag dat er de dialoog met de buurt wordt aangegaan over de denkrichting. Als voorbeeld geeft hij de ontwikkeling van de AH aan. Naar overleg met de buurt wordt er iets verder naar achteren gebouwd. Dit geldt ook voor de Boni waar max 9 meter hoog wordt gebouwd dat acceptabel is.

Het punt is dat er niet wordt gecommuniceerd met de buurt en dat de buurt zelf moet opletten. Als voorbeeld wordt de padelbaan genoemd.

De heer Wieske zegt dat deze niet is ingediend bij de gemeente.

De heer Van Duinen zegt dat er wel ideeëen worden ingediend bij de gemeente. Het verzoek is om hierover in gesprek te gaan met de buurt. Zij willen graag in een vroeg stadium actief meepraten, volgens de Zwolse aanpak van Ed Anker. In het verleden bestond er een klankbordgroep met bewoners, NS, Prorail en de gemeente. Toen was de buurt rechtsreeks betrokken. Er is nu wel een Spoorcafé, maar is er geen terugkoppeling totdat er een concreet plan is ingediend.

De heer Wieske zegt dat de wens om te overleggen begrijpelijk is. Als er een gebiedsontwikkeling gaat spelen zal de buurt er bij worden betrokken. De verwachting is niet dat er de komende 5 jaar plannen zullen komen aan de zijde van de Spoorzone.

Woningsplitsing

De heer Van Duinen geeft aan dat in het parapluplan zelfstandige woonruimte, de woningsplitsing voor meergezinshuizen niet is opgenomen. Dit geldt alleen voor de bestemming wonen. Het verzoek is om dit wel uit te breiden naar de bestemming meergezinshuizen, omdat op dit manier het splitsen naar kleine appartementen en kamers kan worden voorkomen. Aan o.a de Deventerstraatweg zijn er woningen bestemd als meergezinhuizen die nu kunnen worden gesplitst in kleine appartementen, die kleiner zijn dan de minimale 30 m² uit het parapluplan zelfstandige woonruimte. In andere steden wordt 40 m² aangehouden.

Dakopbouwen

De heer Van Duinen verzoekt de mogelijkheid van dakopbouwen als 4e bouwlaag uit het bestemmingsplan te halen. Biedt in het geval van de Deventerstraatweg de ontwikkelaar een aantrekkelijke mogelijkheid om op een andere locatie te bouwen als compensatie.

Mevrouw Heikoop geeft aan dat de evaluatie van het beleid voor zelfstandige woonruimte nog niet is afgerond. Dit is vertraagd door capaciteitsproblemen en ziekte. Zij kan niet aangeven wanneer het is afgerond.

De heer Van Duinen verzoekt het verbod op de woningsplitsing ook uit te breiden naar de meergezinshuizen.

Mevr Heikoop antwoordt dat dit wel genuanceerder ligt, omdat dit beleid voor heel Zwolle zal gaan gelden en zij kan hierover geen toezegging doen.

De heer Van Duinen verzoekt voor Assendorp en andere oudere wijken een afwijkende regeling te maken.

De heer Wieske zegt dat zodra de evaluatie gereed is, er contact zal worden opgenomen met de buurt.

Mevrouw Van Snick geeft aan dat karakteristiek van de buurt wordt aangetast. Ook de welstandscommissie vindt naar haar mening te veel goed. Dit komt ook niet ten goede aan de karakteristiek van de buurt.

De heer Veldman vraagt hoe lang het bestemmingsplan voor Assendorp uit 2013 nog houdbaar is. In het bestemmingsplan en in het vaststelingsbesluit staat dat dit 10 jaar is.

Mevrouw Van den Berg antwoordt dat het bestemmingsplan niet vervalt na 10 jaar, maar van kracht blijft.

De heer Van Duinen is van mening dat er in het bestemmingsplan uit 2013 bepaalde bouwhoogten niet correct zijn opgenomen. Sommige panden mogen worden verhoogd tot 16 meter, terwijl deze nu soms 2 lagen met een kap zijn. Aan de hand van de bijgevoegde tekening legt hij uit dat de maximale bouwhoogte van 12 meter bij het merendeel van de woningen te hoog is. Bij de optopping van woningen naar 2 bouwlagen met kapverdieping is 10-11 meter voldoende. Bij maximale bouwhoogte van 13 meter of hoger kunnen ongewenste woningen van 4 verdiepingen ontstaan, zoals o.a. bij de Deventerstraatweg. Door de huidige bouwhoogten van gebouwen aan te houden worden uitwassen voorkomen.

Mevrouw Van Snick vraagt wanneer het bestemmingsplan zal worden herzien.

Mevrouw Van den Berg antwoordt dat alle bestemmingsplannen gedigitaliseerd zijn en op de website ruimtelijkeplannen staan. Een aanpassing zal pas aan de orde zijn als de Omgevingswet in werking is getreden en het omgevingsplan wordt gewijzigd.

In reactie geven Veldman-van Duinen aan dat de bestemmingsplannen teveel fouten bevatten en zo snel mogelijk gerepareerd moeten worden om toestanden zoals aan de Deventerstraatweg te voorkomen. Wachten op de Omgevingswet is niet verantwoord.