voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 28 januari 2020

Onderwerp	Voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie.
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H.L. Kranenborg / Jolanda van den Berg
Afdeling Erfgoed / Juridische planologie
Telefoon 0(38) 498 2465 / (038) 498 2396
Email HL.Kranenborg@zwolle.nl / J.van.den.Berg@zwolle.nl

Bijlagen voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie en de publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant en het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie te plaatsen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inleiding
Zwolle kent een rijke historische bebouwing die we koesteren en waarderen. Vanuit het belang van historisch, economisch en wettelijk perspectief willen wij zorg dragen voor een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische en bouwhistorische waarden in Zwolle. Daarom hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie voorbereid. Dit voorontwerp wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant en het wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl om planschaderisico te minimaliseren. Het uiteindelijke bestemmingsplan wordt na circa 10 maanden verder in procedure gebracht.

Het voorontwerp bestaat uit een drietal onderdelen; (1) het verankeren van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen waar dit nog niet het geval is en zorgdragen voor een eenduidige regeling, (2) het bieden van mogelijkheden om sloop van cultuurhistorisch zeer waardevolle panden te voorkomen en (3) het opnemen van een regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie.

Kernboodschap
1.1 Koesteren en voldoen aan landelijke wetgeving
Zowel de historische binnenstad als de daarbuiten gelegen stadsdelen, bijvoorbeeld de omliggende ‘oudere’ wijken, kennen een rijke historische bebouwing. De gehele Zwolse binnenstad en enkele delen buiten de stadsgracht, met name de zuidelijke singelbebouwing, zijn zelfs aangewezen als een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Een groot deel van de top van het Zwolse erfgoed is of wordt aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Daarnaast is er een categorie cultureel erfgoed dat niet is aangewezen als monument maar wel een enorme bijdrage levert aan de historisch ruimtelijke kwaliteit van onze stad. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten de cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan worden verankerd. Inmiddels zijn voor de hele gemeente Zwolle cultuurhistorische analyses uitgevoerd en is de cultuurhistorische waarde van objecten in beeld gebracht. Binnen een groot deel van de Zwolse bestemmingsplannen zijn de resultaten van de analyses al bij actualisaties opgenomen en zijn cultuurhistorisch waardevolle objecten voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde Cultuurhistorie’. Op grond van deze regeling mag bij nieuwbouw van bouwwerken en bij vergroting of verandering van bestaande bouwwerken voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

In een aantal bestemmingsplannen is nog geen beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie wordt in deze lacune voorzien en gaat voor alle bestemmingsplannen een eenduidige regeling ‘Waarde Cultuurhistorie’ gelden. Tevens bevat de nieuwe regeling een antisloopbepaling voor cultuurhistorisch zeer waardevolle objecten. Ten slotte ontbreekt een regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie. Dit wordt in dit voorliggende bestemmingsplan alsnog geregeld.

1.2 Bouwhistorie
In veel panden in de binnenstad zijn nog veel laat-middeleeuwse delen, zoals kelders, kappen en balklagen, achter voorzetwanden en recentere plafonds verborgen. Bij sloop verdwijnt deze belangrijke historische bron voor de geschiedschrijving van de stad ongezien. In 2018 is door de gemeente Zwolle een Bouwhistorische waarden en verwachtingskaart gemaakt. Deze dynamische kaart is vergelijkbaar met de archeologische waardenkaart.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geregeld dat bij ca 575 percelen waarvan de bouwhistorische waarden nog onvoldoende inzichtelijk zijn, in geval van (gedeeltelijke) sloop bouwhistorisch onderzoek en documentatie kan plaatsvinden. Indien substantiële en hoge bouwhistorische waarden aanwezig blijken te zijn, kan de aanvrager van een omgevingsvergunning worden verplicht om onderdelen van het bouwplan aan te passen waardoor deze waarden van het bouwwerk (zoveel mogelijk) wordt behouden.

1.3 Cultuurhistorie
In de cultuurhistorische analyses wordt onderscheid gemaakt tussen diverse categorieën waarden:

1. Zeer hoge cultuurhistorische waarde
   Het betreft ca. 255 objecten, waarvan 21 complexen die 2 of meerdere adressen omvatten. Deze categorie heeft in het voorontwerpbestemmingsplan ‘Waarde Cultuurhistorie 2’. Naast de bouwregel dat bij wijzigingen in voldoende mate rekening moet worden gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bebouwingstypologie, gevelkarakteristiek en historische materialisering en detaillering geldt hier tevens een sloopverbod.

2. Hoge cultuurhistorische waarde
   Deze categorie heeft in het voorontwerpbestemmingsplan ‘Waarde Cultuurhistorie 1’ met de bouwregel dat bij wijzigingen of sloop in voldoende mate rekening moet worden gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, bebouwingstypologie, massa en vorm, gevelkarakteristiek en historische materialisering en detaillering.

De overige categorieën ‘Attentiewaarde’ en ‘Indifferente cultuurhistorische waarde’ worden niet van een ‘Waarde Cultuurhistorie’ voorzien.

1.4. De bolwerken met groen karakter / binnenplaatsen
In het geldende bestemmingsplan Binnenstad en omgeving is een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen voor de bolwerken met groen karakter / binnenplaatsen. Deze bestemming wordt inhoudelijk niet gewijzigd, maar wordt gewijzigd in Waarde - Cultuurhistorie -3.

1.5 Wijziging van het bestemmingsplan levert bij voorzienbaarheid geen planschade op.
Het opnemen van de dubbelbestemmingen kan leiden tot planschade. Immers in sommige gevallen kan een pand bijvoorbeeld niet meer (volledig) worden gesloopt. Bij het voornemen tot het opnemen van deze bestemmingen kan een aanvrager tot tegemoetkoming van planschade voorzienbaarheid worden tegengeworpen indien er tien maanden of meer verstreken zijn na het bekend worden van het opnemen van de dubbelbestemming en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en er in die tijd geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is gedaan. Bij weigering van de vergunning, wordt een verzoek om planschade niet gehonoreerd vanwege voorzienbaarheid.(passieve

risicoaanvaarding). De termijn van bijna 10 maanden is gebaseerd op jurisprudentie over het wegbestemmen van bouwmogelijkheden en wordt in casu als voldoende beschouwd. Gelet hierop wordt het voornemen om het parapluplan in procedure te brengen gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant om passieve risicoaanvaarding te creëren. Tevens zal het voorontwerpbestemmingsplan geplaatst worden op www.ruimtelijkeplannen.nl, zodat het voorontwerp kan worden ingezien. Na circa tien maanden zal het parapluplan verder in procedure aan uw raad worden gebracht.

Consequenties
In de periode dat het voornemen om het parapluplan voor te bereiden wordt gepubliceerd en het tijdstip dat het bestemmingsplan als ontwerpfase ter inzage wordt gelegd (de bovengenoemde 10 maanden) kan een te honoreren aanvraag voor een (gedeeltelijke) sloop van een pand er toe leiden dat de bouw- en of cultuurhistorische waarden verdwijnen. Het blijft desondanks mogelijk dat er, ondanks dat er 10 maanden worden gewacht, een verzoek om planschade wordt ingediend. Het risico op toekenning van planschade wordt hierdoor wel aanzienlijk beperkt. Omdat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

Communicatie
We zetten diverse on- en offline kanalen in om de pandeigenaren over dit voornemen te informeren. O.a. via social media, Zwolle.nl, ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentepagina @Zwolle en de Zwolse media. Online kunnen pandeigenaren checken of dit voornemen ook voor hun eigendom geldt. Ook volgt er een publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad.

Het voorontwerp parapluplan bouw- en cultuurhistorie is via de onderstaande link te bekijken

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP19012-0002

Vervolg
Circa 10 maanden na de bovengenoemde publicatie zal het parapluplan als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Openbaarheid
Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke