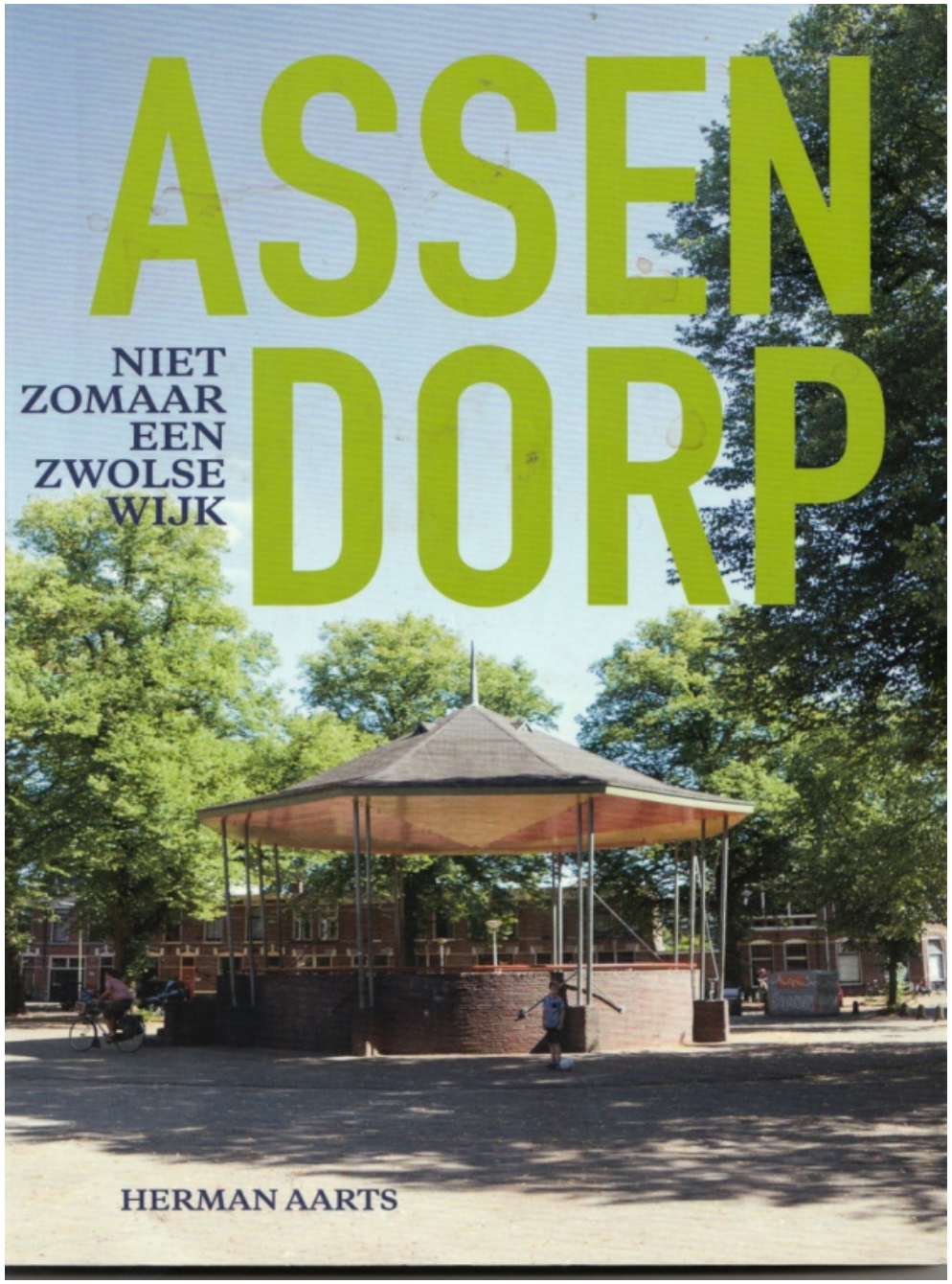
Wij zijn trots op Assendorp. U ook?

Geachte raad en college,

Mijn naam is Bram van Duinen. Ik woon al 36 jaar op Deventerstraatweg 17 in Oud-Assendorp. Ik voer hier het woord namens 15 huiseigenaren, waaronder 3 verhuurders, de Vrienden van Assendorp en Bewonersbelang Deventerstraatweg.

Aan de hand van wat foto's vraag ik uw aandacht voor de problemen waar wij tegenaan lopen in Oud –Assendorp. Wij vragen u actief mee te werken aan oplossingen, die bijdragen aan het behoud van deze mooie wijk



Hier ziet u de omslag van het mooie boek uit 2018 van Herman Aarts over Assendorp. Herman is een autoriteit op de Zwolse historie en is van 1986 tot 2014 o.a. directeur geweest van het Stedelijk Museum. Hij onderschrijft net als Vrienden van de Stadskern onze bezwaren tegen de opbouw van appartementen op onze historische woningen.



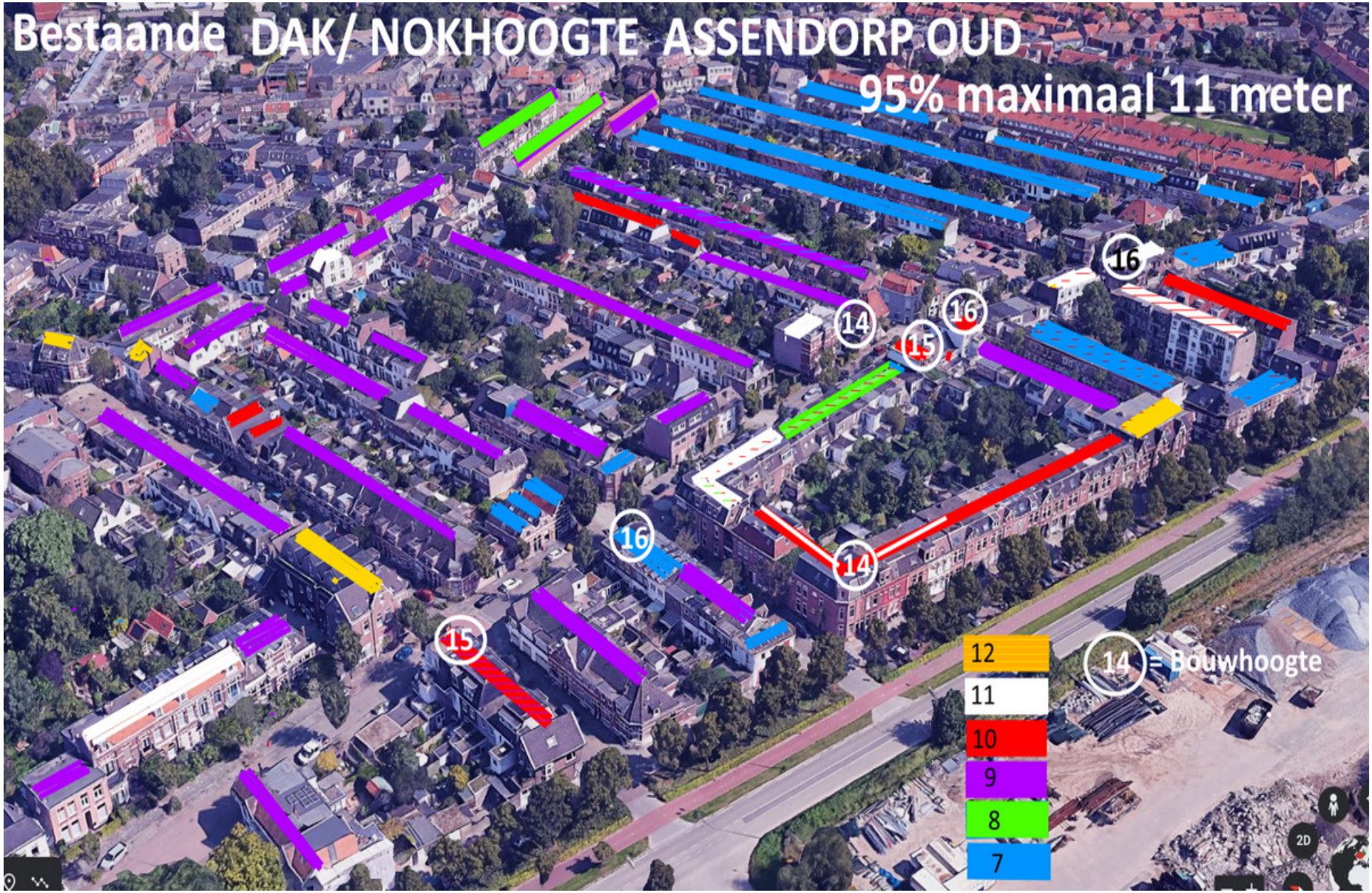
Hier ziet u onze woningen in de jaren dertig, nadat de oude sloot, ook wel de Martelaarsgracht genoemd is gedempt •



Dit is het overzicht van de wijk, waarbij duidelijk is dat de Deventerstraatweg een mooie afscheiding vormt met de achterliggende woonbuurt, waar van oudsher in de jaren na 1900 tot de jaren dertig veel spoorwegmedewerkers werden gehuisvest.



Hier ziet u op de hoek de drie woningen, bestaande uit 3-4 woonlagen inclusief de zolderverdieping, die bestemd waren om volledig te bewonen. Deze zijn evenals de woningen met 2 verdiepingen en een kap aan het begin van dit bouwblok verkeerd weergegeven met foute bouwhoogtes in de bestemmingsplankaarten in het bestemmingsplan Assendorp Pierik uit 1999.



Hier ziet u in kleur aangegeven de dakhoogtes in dit deel van Assendorp, welke voor 95% niet hoger zijn dan 10 meter.



Dit is een beeld dat zou passen in het Beeld- en kwaliteitsplan van Zwolle en de schilwijken, zoals Oud-Assendorp. Echter dat geldt niet voor de nieuwe in zwart-rood aangegeven optoppingen van de vastgoedondernemers Ekkel en Bijkerk.
Hiertegen voeren wij al bijna 3 jaar acties via bezwaarschriften bij gemeente rechtbank Overijssel en de Raad van State.



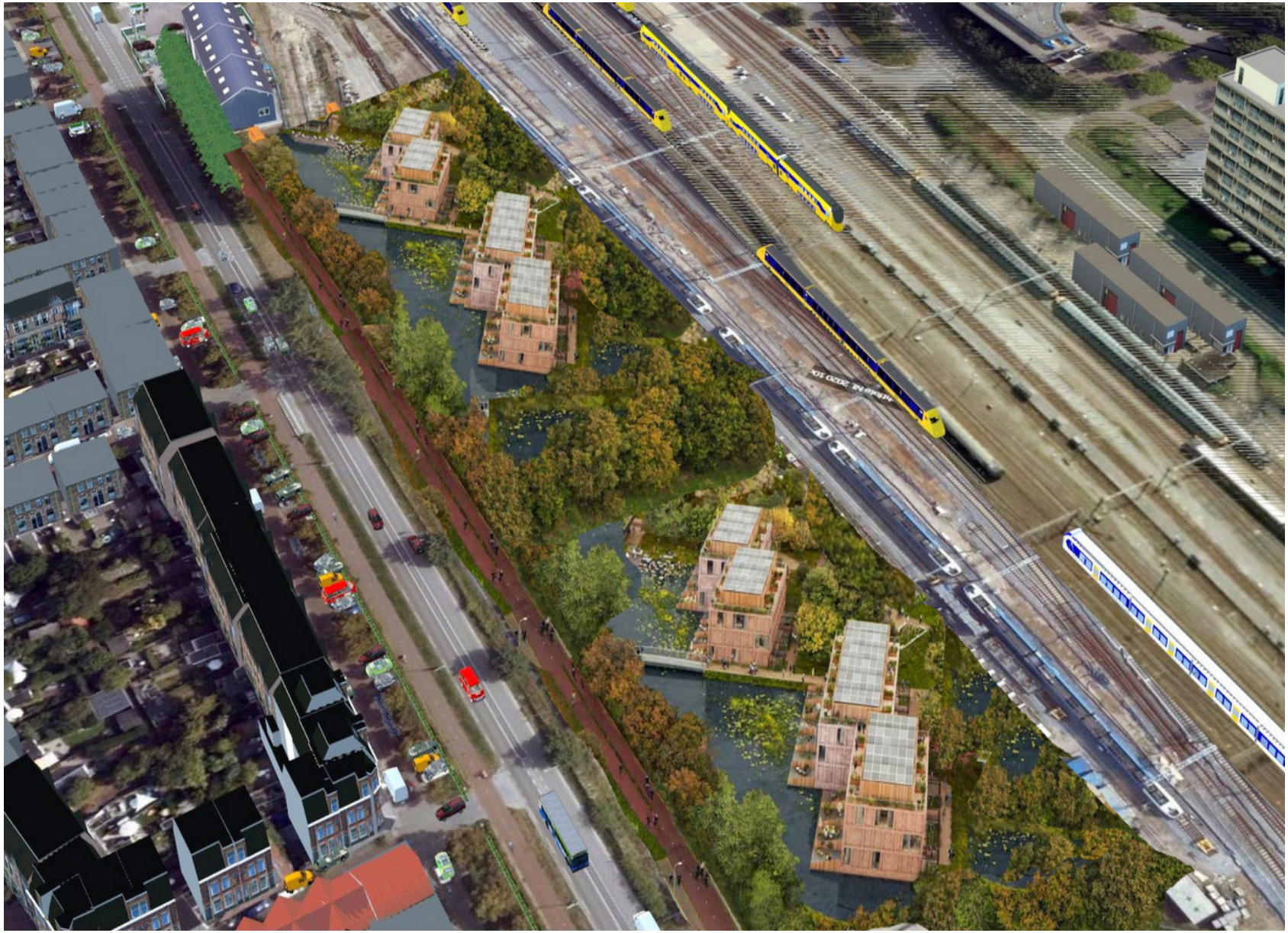
Dit is de huidige opbouw van dhr. Bijkerk.



Ook nog dezelfde opbouw afgelopen zondag.



Hier gaan we terug naar 1906 toen de Martelaarsgracht nog bestond, waarvan wethouder Ed Anker heeft aangegeven dit opnieuw terug te brengen, maar dan zonder stank veronderstel ik.



Aan de overkant bij de Hanzebadlocatie heeft Sander Lap een mooi bouwplan ontworpen, dat wij ook in een of andere vorm ook langs de Spoorzone zouden willen hebben, maar dan moet er wel met ons gepraat worden.
En daaraan ontbreekt het nu juist.



Wij vragen u om de toezegging van wethouder Anker in de raad van 19 april om het overleg tussen ons en ambtenaren over de knelpunten, die wij hebben verwoord in onze brief aan uw raad weer op te pakken. Er moeten nog gesprekken gevoerd worden en een rapportage gemaakt worden aan de raad. In de tweede plaats stellen wij voor dat het welstandsadvies dat door het Oversticht is geproduceerd t.b.v de omgevingsvergunningen opnieuw wordt uitgevoerd door een andere welstandsorgaan. Het aangeleverde advies schiet aantoonbaar volledig tekort in de beoordeling van het gebouw t.o.v de omgeving, waardoor uiteindelijk de vergunningen ten onrechte zijn en worden verstrekt

Oproep aan de raadsfracties van de Zwolse gemeenteraad.

1. Red de aantasting van de 120 jaar oude historische bebouwingsrand aan de Noord-0ostzijde van het projectgebied van de Spoorzone langs de twee kilometerlange Deventerstraatweg in Assendorp.
2. Voorkom dat In Oud-Assendorp vastgoedeigenaren zoals o.a. Maxx Vastgoed panden met kamerbewoning (onzelfstandige woonruimte) omzetten via o.a. splitsing van meergezinswoningen naar appartementen (zelfstandige woonruimte).
3. Zorg er zo snel mogelijk voor dat er een gemeentelijke visie wordt vastgesteld voor het Spoorzone-terrein langs de Deventerstraatweg, zodat de bouwplannen van vastgoedeigenaren als de Belgische familie Vanaudenhove (Bristol), Boni Super-markten en met name NS met de “tijdelijke” verhuur aan o.a. Peakz Padel en Harry’s kringloop en andere initiatieven gaan passen in de gemeentelijke ambitie voor dit gedeelte van de Spoorzone.





Voorstel:

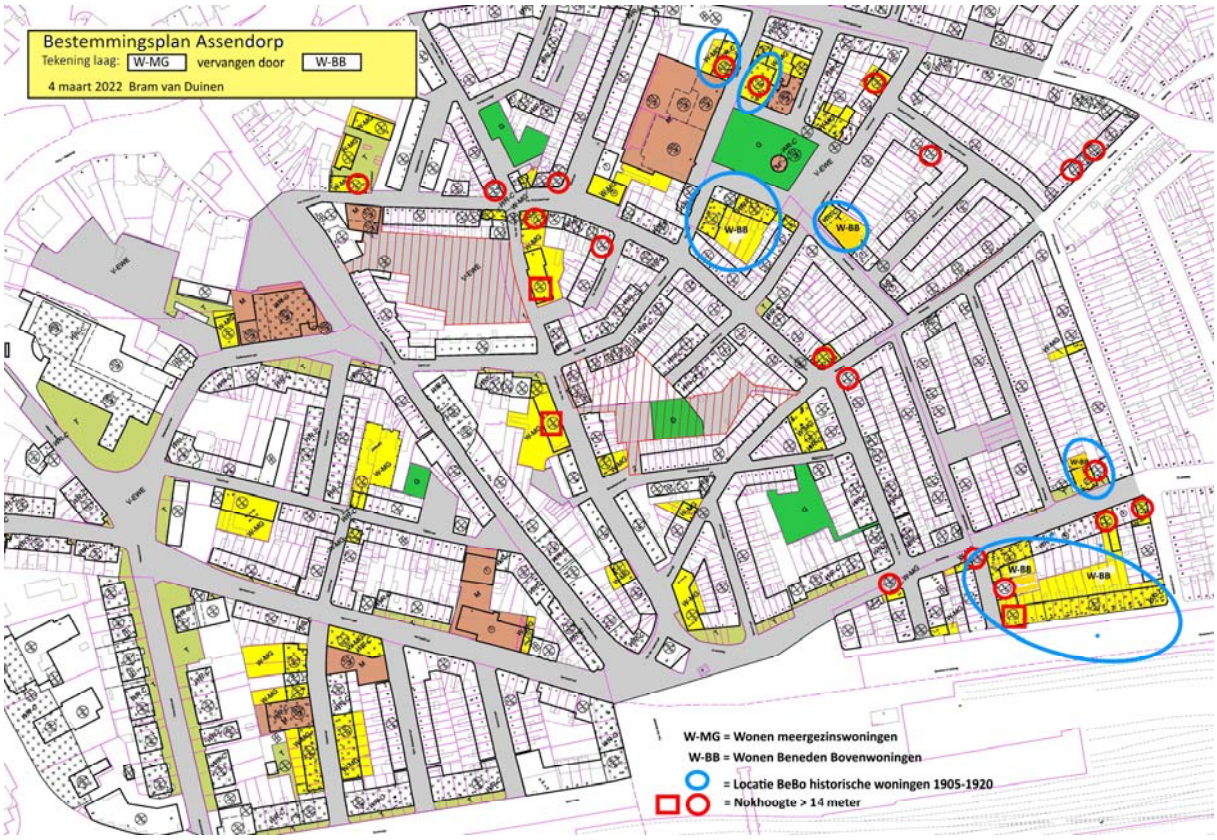
A. Neem zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit voor de duur van een jaar voor Oud-Assendorp, danwel de bebouwingsblokken langs de Deventerstraatweg en het terrein van de Spoorzone langs deze straat. ***1**
B. Herstel foute maatvoering m.b.t goot-dakhoogte bij sommige meergezinswoningen aan de Groenestraat en Deventerstraatweg en herzie met name de definitie van meergezinswoning in het bestemmingsplan Assendorp.
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
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.
E. Voeg aan de lijst van cultuurhistorische bebouwing ook de woningen aan de Groenestraat 69-72 en Deventerstraatweg 5-13 toe. (Onderbouwd in inmiddels ingediende zienswijze).
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
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.
H. Start samen met bewoners met het ontwikkelen van een Water en Groenplan voor het Deventerstraatweg-Spoorzonegebied

* Op 20 april 2020 hebben wij samen met de Vrienden van Assendorp een al een verzoek ingediend bij de gemeenteraad en het college van B & W om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de Spoorzone en de bebouwingsstrook langs de Deventerstraatweg. Op 14 mei 2021 hebben wij per email gevraagd om te reageren op dit verzoek en opnieuw gevraagd dit besluit te nemen. Tot op de dag vandaag hebben wij hierop geen enkele reactie gekregen. Een dergelijk besluit is ook reeds genomen op 18 juni 1985 voor hetzelfde gebied rond de Spoorzone voorafgaande aan de totstandkoming van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik.

Vriendelijke groeten,

Namens Bewonersbelang Deventerstaatweg en Vrienden van Assendorp

Bram van Duinen
Deventerstraatweg 17
8012AA Zwolle
06-44748214
bramvanduinen@xs4all.nl



Onze compacte oplossingen



Beneden - Bovenwoning

Plegt-Vos is eigenzinnig en een tikkeltje eigenwijs, dat is de beneden – bovenwoning ook. Als je de woning ziet, lijkt het een rijwoning, maar schijn bedriegt! De Bebo bestaat uit een tweetal zelfstandige woningen, eentje beneden en eentje boven, en samen zien ze eruit als een rijwoning. De benedenwoning is levensloopbestendig, bewoners wonen op de begane grond en hoeven geen trap te lopen. De bovenwoning bestaat uit één of twee verdiepingen, geschikt voor bijvoorbeeld starters. De Bebo levert een verassende woonvorm, waarbij verschillende doelgroepen onder één dak kunnen wonen. Een slimme huisvestingsoplossing voor kleine huishoudens, jong en oud.

Activeer Windows
Ga naar Instellingen om Windows te activ

Inspraak Ingekomen stuk “Oproep aan de raadsfracties van de Zwolse gemeenteraad”. Raadsvergadering 19 april 2022

Goedenavond mijn naam is Bram van Duinen. Ik spreek hier namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en de Vrienden van Assendorp. Tevens heb ik contact gehad met de Vrienden van de Stadskern en ook zij hebben aangegeven vierkant achter onze oproep te staan.

Ik laat ter ondersteuning van mijn verhaal een PowerPoint meelopen. Helaas heb ik niet de tijd gehad om het synchroon met mijn tekst te laten lopen. Het bestaat o.a. uit historische foto’s, 3d beelden bouwtekeningen en fotomontages .

In de oproep worden een aantal voorstellen gedaan, die u als gemeenteraad zou kunnen nemen om meer grip te krijgen op de toenemende bouwinitiatieven van huisjesmelkers en vastgoedeigenaren om panden op te splitsen in appartementen. Daarbij worden o.a. in kamerpanden, de kamers omgebouwd tot huurappartementen in een duurdere prijsklasse. Dat geldt ook voor bouwinitiatieven N.S, Bristol danwel Albert Heijn, Boni, Peakz Padel en Harry’s kringloop.

Onze voorstellen raken een zestal bestemmingsplannen, zoals bestemmingsplan Assendorp, Spoorzone, Parapluplan bouw-cultuurhistorie, Parapluplan aanvulling cultuurhistorie, Parapluplan Zelfstandige Woonruimte, Parapluplan Parkeren en meerdere beleidsterreinen.

Aanleiding voor onze oproep komt o.a. voort uit de aanvraag door twee vastgoedbedrijven, Maxx Vastgoed en Zwolse Belangen, van een omgevingsvergunning voor de bouw van twee kleine appartementen boven op de daken van de woningen Deventerstraatweg 7a en 11a.

Bewoners-eigenaren, waaronder verhuurders van kamerbewoningspanden, de Vrienden van Assendorp en Bewonersbelang Deventerstraatweg hebben in eerste instantie, toen het nog 4 opbouwpanden betrof met succes geprotesteerd middels het indienen van zienswijzen en bezwaarschriften bij gemeente en Rechtbank Overijssel.

Op dit moment ligt de nieuwe aanvraag voor 2 afzonderlijke opbouwappartementen ter beoordeling bij de adviescommissie bezwaarschriften. Om te voorkomen dat bij een afgeven van een positief advies toch gebouwd zou kunnen worden, waardoor het historische karakter van de straat definitief aangetast zal blijven, zou het college de aanvraag desondanks kunnen afwijzen. Dit zou kunnen leiden tot een schadeclaim vanwege het mislopen van rendement. Gezien de beperkte omvang van slechts twee bouwprojecten zal de schade financieel beperkt zijn

Wij verbaasd over de adviezen van het Oversticht. Je zou verwachten, dat zij zich tegen de aantasting van het historische woningcomplex uit 1905 zou uitspreken. Helaas kijkt zij alleen naar het geïsoleerde bouwaanvragen, zonder reflexje naar de uitwerking op de directe omgeving. Zij accepteert zonder blikken en blozen dat bij historische panden er twee schuine daken boven op elkaar worden geplaatst. Dit is een unicum in het historisch erfgoed in Zwolle.

Wat wij ook begrepen hebben is, dat het Monumenten Adviesbureau Nijmegen een advies heeft uitgebracht in het kader van het bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling”

over ons voorstel om de woningen Deventerstraatweg 5-13 en Groenestraat 69-71 toe te voegen als bouw-en cultuurhistorisch relevante woningen danwel ensembles. Wij hebben daarvoor nieuwe historische informatie en blauwdruk tekeningen uit het Historisch Centrum Overijssel aangeleverd.

Dit advies is inmiddels binnen gekomen bij de betreffende afdeling van de gemeente, maar ondanks een verzoek onzerzijds wordt het pas publiekelijk openbaar in juni van dit jaar.

Door je als college van B &W zo passief op te stellen honoreer je in feite huisjesmelkers, die met hun bouwplannen het historisch erfgoed van ons allemaal aantasten. Je zou als college ook een voorbeeld kunnen nemen aan de burgemeester Ed Bilder van Zwartewaterland. Deze deed oorspronkelijk mee met de bouwplannen in een eerdere fase, maar heeft zich nu teruggetrokken uit het bouwproject. Wij hadden daar veel kritiek op, maar onze complimenten voor zijn nieuwe standpunt.

De colleges en de gemeenteraad hebben in de afgelopen 14 jaar de intentie uitgesproken, dat de bewoners van Oud Assendorp vanaf het begin betrokken zullen worden bij de planvorming van het Spoorzonegebied Deventerstraatweg. Dat is terug te vinden in verschillende beleidsstukken zoals Ontwikkelkader Spoorzone . Uitgangspunt in dit deel van de Spoorzone, dat eventuele bouwprojecten zullen aansluiten op de stedelijke bebouwing langs de Deventerstraatweg.

Vorige week zijn wij aanwezig geweest bij de presentaties van de Spoorzone projecten van het Willemskwartier tegenover de Veerallee en het Hanzebad Gildenhof. Het waren goed bezochte avonden, waar veel bewoners van de Veerallee en het Hanzekwartier aanwezig waren.

Wij waren vooral onder de indruk van de plannen van het Gildenhof project, waar op een creatieve manier door het bureau LAP Landscape & Urban Design in goed overleg met omwonenden de stedelijke woningbouw is gecombineerd met waterpartijen en openbaar groen.

In de laatste 3 dia heb ik deze oplossing van woningbouw van het Gildenhof gecombineerd met een mogelijke toekomstige situatie aan de Deventerstraatweg.

Echter wij zijn volgens de huidige planschema's voorlopig nog niet in beeld, omdat er pas over 2-3 jaar gestart wordt met de planvorming van ons Spoorzonegebied langs de Deventerstraatweg

Het is volgens ons belangrijk, dat u als gemeenteraad en college daar niet op wacht en zo snel mogelijk actie onderneemt, zoals wij hebben beschreven in onze oproep.

Alleen op die manier houdt je als Zwolle de regie over het Spoorzonegebied Deventerstraatweg en kunnen bewoners van de Deventerstraatweg net als bij de Hanzebadlocatie uitkijken naar een goede dialoog over de toekomst van het gebied.