Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te 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 verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan. Ook was er geen beschermende regeling voor de bovengrondse archeologie, de bouwhistorie, opgenomen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bouw-en cultuurhistorie op een eenduidige manier voor het hele Zwolse grondgebied te borgen en de bouw-en cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming te geven.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze parapluherziening omvat diverse percelen in diverse bestemmingsplannen..

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de verschillende geldende bestemmingsplannen opgenomen die onder de voorliggende parapluherziening vallen. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen In deze bestemmingsplannen wordt, door middel van dit bestemmingsplan, de (gewijzigde) bestemmingen

Waarde - Bouwhistorie, Waarde - Cultuurhistorie -1 , Waarde - Cultuurhistorie -2 en Waarde - Cultuurhistorie -3 opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) door het kabinet vastgesteld en samen met de zogeheten Uitvoeringsagenda naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de uitvoeringsagenda wordt inzichtelijk welke inzet het Rijk en regio nu al verrichten en welke gezamenlijke acties de NOVI daaraan toevoegt.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Ook Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie

De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden

Steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland.is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt.In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de NOVI.

2.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Beleid: 'Overijssel in 2030, daar werken we nu aan'

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden .

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden.

Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op bouw-en cultuurhistorie en er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het niet nodig om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die van toepassing zijn op het plangebied. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengerafeld in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

2.1.3.2 (Ontwerp)Omgevingsvisie

Naast het vigerende structuurplan Zwolle 2020 werkt de gemeente aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

In november 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie "Mijn Zwolle van morgen deel 1" vastgesteld.

Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader gebiedsgericht te worden uitgewerkt. De status van het Structuurplan 2020 vervalt pas, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) is vastgesteld

Op 30 juni 2020 heeft het college de Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld en vrij gegeven voor ter inzage legging. Naar verwachting zal de gemeenteraad eind 2020 de omgevingsvisie vaststellen.

De Omgevingsvisie vervangt, nadat het definitief is vastgesteld, het structuurplan Zwolle 2020 uit 2008, Omgevingsvisie deel 1, de structuurvisie Vechtcorridor Noord uit 2013, de Visie buitengebied uit 2009 en mogelijk delen uit sectoraal beleid.

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle, met name gericht op de bestaande stad.

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd.

“De drager” van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand “fundament” om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De fysieke stad is ons fundament. De stad Zwolle en haar natuurlijke omgeving is van grote kwaliteit, die we willen behouden en versterken. De historisch gelaagde en waardevolle stad en landschappelijke omgeving zorgt voor een sterke identiteit en een gezamenlijke trots.

Er liggen maar weinig steden met al zijn voorzieningen zo mooi 'in het landschap' als de stad Zwolle. De aanwezigheid van de IJssel, verschillende weteringen, de polder Mastenbroek als onderdeel van het nationaal landschap IJsseldelta en de Vecht maken het buitengebied van Zwolle bijzonder en uniek. Een uitzonderlijke kwaliteit en kracht. Veel meer dan in andere delen van Nederland, waar de gaafheid van buitengebied nabij stedelijke gebieden al fors is aangetast. Behoud van ruimtelijke kwaliteiten, zoals landschap, cultuurhistorie en natuur, is een belangrijke ambitie voor de gemeente Zwolle. Op die manier kan de gemeente zich onderscheiden als aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken en recreëren.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de

andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Versterken stedelijkheid en economie:

Het toevoegen van 10.000 woningen in 10 jaar tijd (tot 2030) en dat grotendeels in de bestaande stad is de opgave waar Zwolle voor staat. Dit vraagt om een schaalsprong (compacter, intensiever) en systeemsprongen op het gebied van energie, mobiliteit en klimaat. We kiezen voor 40% suburbaan wonen, 30% groenstedelijk wonen en 30% centrumstedelijk wonen. De verdere verstedelijking vindt plaats aan de hand van ontwikkelgebieden:

- StadsKrans (tegen de oude binnenstad aan);
- StadsRuit (op afstand van de oude binnenstad, gekoppeld aan de belangrijkste OV- en autoverbindingen van de stad);
- StadsRand, Groene Gordel (koppeling met het Zwartewater);
- Stedelijke ontwikkelzones die onderling verbonden zijn via (langzaam verkeer)-routes, OV-knooppunten maar met elk een eigen identiteit, opgave, dynamiek, dichtheid en betekenis.

Om de verstedelijking verder gestalte te geven kan hoogbouw een oplossing zijn. De maat en schaal van de hoogbouw is afgestemd op zijn omgeving.

Aan de verdere verstedelijking liggen voorwaarden ten grondslag die te herleiden zijn naar een aantal mobiliteitsprincipes en een focus op (centrum)stedelijk wonen.

De ambitie is om de (regionale) economie te versterken door:

in te zetten op versterking van de stedelijke economie. Specifieke aandacht is hierbij voor het cluster rond health, maar daarnaast ook ict/e-commerce en de creatieve industrie als drager van een aantrekkelijke stad. We stimuleren innovatie en nieuwe bedrijvigheid en kijken daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit doen we door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle. We noemen dat raamwerken, het geraamte van Zwolle. De ontwikkeling van Zwolle, met onder andere woningbouw, gaat hand in hand met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Het fysiek kapitaal van Zwolle bestaat uit cultuurhistorie, landschap en natuur. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. De waarden van het fysiek kapitaal moeten op een zorgvuldige wijze worden meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarom zijn er een aantal spelregels opgesteld.

Binnen de raamwerken zijn verder de volgende thema's aangewezen:

- Klimaatadaptatie;
- De groen/blauwe structuur in de stad Zwolle;
- Een gezonde Zwolse leefomgeving (inclusief milieu);
- Mobiliteit: Zwolle bereikbaar en gastvrij;
- Zwolle als krachtige schakel in het nationale OV toekomstbeeld 2040;
- Verstedelijking en mobiliteit;
- Zwolle energieneutraal;
- Zwolle circulair;
- De ondergrond: fundament voor de ontwikkeling van Zwolle;
- Van openbare ruimte naar buitengeluk!

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. Het is een uitnodiging aan ondernemers, bewoners en andere partners om samen te werken aan een toekomstbestendig Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden, met aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de openbare ruimte.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);
- Suburbaan gebied;
- (Kleine) kernen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen.

Realisatiestrategie:

In het realiseren van onze opgaven staan we niet alleen. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol. Participatie is een belangrijk onderdeel van het proces om opgaven aan te pakken en bij initiatief. De omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. De gebiedsopgaven en de opgaven in onze raamwerken zijn daarbij leidend. De initiatieven sluiten daarop aan en leveren een kwaliteitsbijdrage aan private én publieke ruimte.

Toetsing aan de ontwerp Omgevingsvisie

Raamwerken

Het fysiek kapitaal van Zwolle:
cultuurhistorie, landschap en natuur
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Een volgende stap is het inzichtelijk maken waar die waarden binnen de gemeente Zwolle aanwezig zijn. Daaruit volgen spelregels hoe hier mee om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Cultuurhistorie

Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principe bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. Bijlage 2 is een beschrijving van de cultuurhistorische waarden die Zwolle rijk is. Die beschrijving is een bouwsteen voor de raamwerkkaart cultuurhistorie.

Zwolle is rijk aan erfgoed. Het erfgoed in de stad en het buitengebied is gedifferentieerd in ouderdom, soort en waarde.

Gebiedsprofiel

Het plangebied is aangemerkt als 'Gemengd Landelijk gebied' en 'Agrarisch gebied'. Het toevoegen van de bestemming Waarde cultuurhistorie is een extra bescherming van de waardevolle objecten en de passend bieden deze gebiedsprofielen.

2.1.3.3 Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke structuurplan en de (ontwerp) omgevingsvisie.

2.2 Cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorisch beleid

Rijksbeleid

Volgens artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te 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 verankerd worden.

Gemeentelijk beleid

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwolse monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

De gemeente heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied voor dit parapluplan inventarisaties van cultuurhistorische waarden waaronder ook de bouwhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het parapluplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het cultuurhistorisch beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Inleiding

De rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn hooggewaardeerd, maar worden niet op de verbeelding aangegeven. Voor deze systematiek is gekozen omdat de Monumentenwet 1998 en de gemeentelijke monumentenverordening een eigen beschermingsregime kennen via een vergunningensysteem. Voor het wijzigen van een monument is in principe een omgevingsvergunning nodig.

Karakteristieke panden hebben geen monumentenstatus maar zijn door hun bouw-en cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van groot belang voor het karakteristieke beeld van hun omgeving. Die waarden komen onder andere tot uitdrukking in de gebiedseigen typologie, markante ligging, bijdrage aan het typische beeld en/of de bijzondere vorm en functie.

3.2 Bouwhistorie

Zwolle is een stad die in de late middeleeuwen al sterk ontwikkeld was. In veel panden in de binnenstad en aan de historische uitvalswegen is de geschiedenis voor 1832 nog achter voorzetwanden en plafonds verborgen. Bij sloop verdwijnt deze geschiedenis zonder dat deze is gedocumenteerd. Om dit te voorkomen is in dit parapluplan de waarde bouwhistorie opgenomen. Hierdoor kan waardevolle informatie over de ontwikkeling van de bouwgeschiedenis van Zwolle voor het nageslacht behouden blijven.

In 2018 is door de gemeente Zwolle een Bouwhistorische waarden en verwachtingskaart gemaakt. Deze kaart is gemaakt met behulp van de vele bouwhistorische inventarisaties in de binnenstad, waarnemingen van het team erfgoed en raadpleging van de kadastrale minuut van 1832. De digitale versie is door de gemeente verwerkt en toegankelijk gemaakt binnen het geografische informatiesysteem Geopoort. Dit is een dynamische kaart vergelijkbaar met de archeologische waardenkaart. Dit betekent dat de waarde van de objecten kan veranderen door nader onderzoek.

De bouwhistorische verwachtingskaart

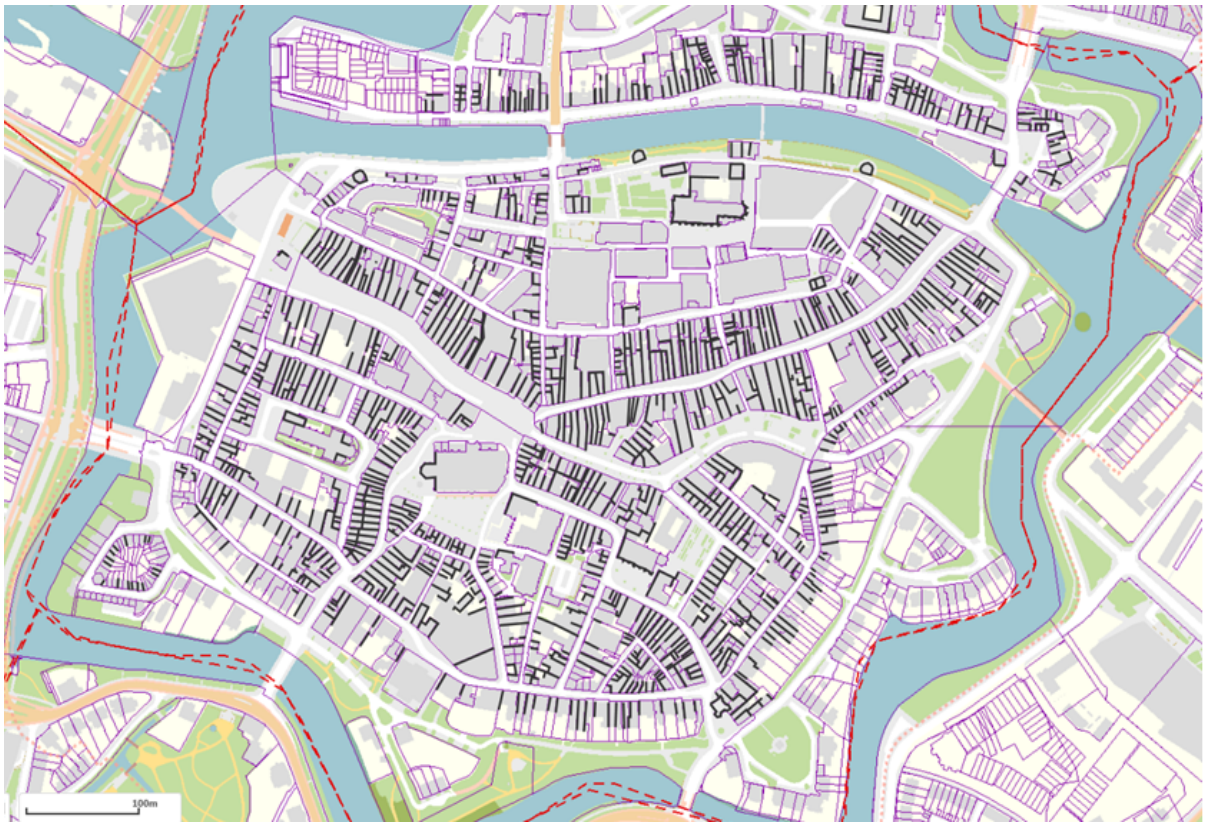
Uit onderzoek is gebleken dat de bebouwing en de perceelsgrenzen op de kadastrale minuutkaart van 1832 vaak teruggaan tot de late middeleeuwen. Pas na het midden van de negentiende eeuw werd het gebruikelijk om meerdere panden te slopen en te vervangen door grootschalige bouwwerken. De bouwhistorische verwachtingskaart geeft weer welke perceelslijnen op deze kadastrale minuut overeenkomen met de huidige kadastrale perceelslijnen. Deze lijnen laten zien hoe gaaf de structuur in bepaalde stadsdelen nog aanwezig is. In de praktijk blijkt dat de bouwmuren die op deze perceelsgrenzen staan nog aanwezig zijn. Vaak hebben deze muren afleesbare bouwfasen en bouwsporen die veel informatie geven over de bouwgeschiedenis van het pand. Als de twee oorspronkelijke bouwmuren nog aanwezig zijn dan is de kans groot dat er ook historische bouwconstructies aanwezig zijn. In een groot gedeelte van de stad vinden we daarom achter de systeemplafonnetjes en de negentiende eeuwse stuc op rietplafonds nog laat middeleeuwse moer en kinderbinten en menig zolder heeft nog een eiken kap uit deze periode.

Door middel van kleur geeft de verwachtingskaart de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van laatmiddeleeuwse tot achttiende eeuwse bouwconstructies weer.

Hierbij is een verdeling gemaakt tussen panden waarvan door bouwhistorisch onderzoek is aangetoond dat ze bouwhistorische waarde hebben, panden waarvan we aannemen dat ze deze waarde hebben, panden

waarvan we dit niet weten en panden die geen bouwhistorische verwachtingswaarde hebben. Het is belangrijk om te weten dat een pand zonder bouwhistorische verwachtingswaarde wel architectuurhistorische waarde kan hebben.

Het is zelfs zo dat een groot aantal panden in de binnenstad geen bouwhistorische verwachtingswaarde heeft maar toch een Rijks- of gemeentelijke monumentstatus heeft. Over het algemeen gaat het dan om panden met een architectuurhistorische waarde die na 1832 gebouwd zijn.



Hierboven een kaart van de historische perceelsgrenzen.

Deze kaart van de binnenstad geeft de overeenkomst tussen de huidige perceelslijnen en die van de kadastrale minuutkaart uit 1832 aan. De historische perceelslijnen zijn vet gedrukt. Daar waar in de huidige situatie bebouwing aanwezig is, treffen we over het algemeen laat middeleeuws muurwerk aan. Van het Noordereiland is bekend dat de bebouwing in de 17de eeuw tot stand is gekomen. In het gebied tussen de Nieuwstraat en de Thorbeckegracht is de oorspronkelijke structuur door de bouw van grootschalige winkelcomplexen vrijwel geheel verdwenen.

De bouwhistorische waardenkaart is opgesteld naar het model van Leiden (KNOB 2012-1)

De bouwhistorische waarden en verwachtingskaart heeft vier categorieën:

- rood: aangetoonde waarden.
- paars: aanwijzing voor waarden
- bruin: waarden onbekend
- geel: geen waarden aanwezig



Hierboven een uitsnede van de bouwhistorische verwachtingskaart 2018. Op deze kaart zijn naast de historische perceelsgrenzen ook de bouwhistorische verwachting aangegeven.

3.3 Uitgangspunten bestemmingsplan

De bouwhistorische waarden en verwachtingskaart heeft vier categorieën:

In dit bestemmingsplan is geregeld dat de panden en objecten met een aangetoonde waarde, een aanwijzing voor waarden en met onbekende waarden bij (gedeeltelijke) sloop bouwhistorisch onderzocht en gedocumenteerd dienen te worden voordat een het casco van het pand (gedeeltelijk) gesloopt wordt. Deze panden en objecten hebben de dubbelbestemming Waarde - Bouwhistorie gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de bouwhistorische waarden. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels en Artikel 29 Waarde - Bouwhistorie.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Huidige situatie

Het onderscheid tussen de cultuurhistorische waarde is gebaseerd op de cultuurhistorische onderzoeken en wordt als volgt gewaardeerd:

Zeer hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerpkwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

Vanwege deze zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Te denken valt hierbij aan het originele metselwerk van de gevels, de detaillering van de kozijnen en de oorspronkelijke dakbedekking. Het gaat hier om het uitwendige beeld, zichtbaar vanaf openbaar gebied. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

Sommige objecten zijn reeds als gemeentelijk of rijksmonument beschermd en zijn niet voorzien van en dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie.

Hoge cultuurhistorische waarde:

Objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten te overwegen is.

De belevingswaarde van een monument is mede afhankelijk van de context waarin het zich bevindt. Cultuurhistorisch waardevolle landgoederen rond het monument hebben vaak bijbehorende gebouwen, erven en een landschapsaanleg die bepalend zijn voor de beeldwaarde van het monument.

Vanwege dit hoge belang zijn in dit bestemmingsplan beschermende maatregelen opgenomen die het beeld vanaf openbaar gebied beschermen.

De bolwerken met groen karakter / binnenplaatsen

In het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving is een dubbelbestemming Waarde -Cultuurhistorie opgenomen voor de bolwerken met groen karakter / binnenplaatsen

Daarnaast zijn in de binnenstad ook de diverse binnenplaatsen aanwezig met een behoudenswaardige groene inrichting. Tevens bevat het deel van het beschermd stadsgezicht buiten de veste waardevolle groene gebieden.

Om het groene karakter van deze gebieden te beschermen is in de geldende bestemmingsplannen voor deze gebieden voor het uitvoeren van bepaalde werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Dit vergunningenstelsel is in dit bestemmingsplan opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -3 en is inhoudelijk niet gewijzigd.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De aanwezige cultuurhistorische waarden van de ruimtelijke structuur en de bebouwing in het plangebied worden in de opzet van dit bestemmingsplan gerespecteerd. Zie voor de beschrijving van deze waarden v.w.b de

1. Herziening bestemmingsplan Aalanden de bijlage Cultuurhistorisch quikscan Aa-landen.
2. Herziening bestemmingsplan Assendorp de bijlage Cultuurhistorische analyse Assendorp.
3. Herziening bestemmingsplan Bagijneweide de bijlage Cultuurhistorie Diezerpoort.
4. Herziening bestemmingsplan Berkum de bijlage Cultuurhistorisch quikscan Berkum.
5. Herziening bestemmingsplan Binnenstad en omgeving de bijlage Cultuurhistorie Binnenstad.

6. Herziening bestemmingsplan Brinkhoekweg 4, 6, 8, 12 en 12a de bijlage Cultuurhistorie onderzoeksgebied Langenholte.
7. Herziening bestemmingsplan Buitengebied Haerst, Tolhuislanden de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.
8. Herziening bestemmingsplan Buitengebied Heinoseweg 25, Herfterlaan 85 de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.
9. Herziening bestemmingsplan Buitengebied IJsselzone, Windesheim de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.
10. Herziening bestemmingsplan Buitengebied Langenholte, Vecht eo. de bijlage Cultuurhistorie onderzoeksgebied Langenholte.
11. Herziening bestemmingsplan De Vrolijkheid de bijlage Cultuurhistorisch quikscan Berkum.
12. Herziening bestemmingsplan Diezerpoort de bijlage Cultuurhistorische analyse Diezerpoort.
13. Herziening bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 de bijlage toelichting op de cultuurhistorische waarden.
14. Herziening bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.
15. Herziening bestemmingsplan Oude Mars 2018 de bijlage Cultuurhistorische analyse Zwolle - Zuid.
16. Herziening bestemmingsplan Spoolde zuid de bijlage Cultuurhistorische analyse.
17. Herziening bestemmingsplan Stadshagen I de bijlage Cultuurhistorische verkenning.
18. Herziening bestemmingsplan Stadshagen II de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle.
19. Herziening bestemmingsplan Vechtcorridor Noord de bijlage Cultuurhistorie buitengebied Zwolle
20. Herziening bestemmingsplan Veerallee de bijlage cultuurhistorische quikscan Veerallee.
21. Herziening bestemmingsplan Voorsterpoort Oost de bijlage Cultuurhistorische analyse Voorst.
22. Herziening bestemmingsplan Westenholte de bijlage Cultuurhistorische quikscan.
23. Herziening bestemmingsplan Wipstrik de bijlage Cultuurhistorische quikscan.
24. Herziening bestemmingsplan Zeven Alleetjes hoek Burg. van Roijensingel de bijlage Cultuurhistorische analyse Assendorp.
25. Herziening bestemmingsplan Zwolle, veegplan snippergroen , hoofdstuk 5.7 Cultuurhistorie van het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving.
26. Herziening bestemmingsplan Zwolle - zuidwest de bijlage Cultuurhistorische analyse Zwolle - Zuid.

De bebouwing met bijbehorende erven die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie -1 gekregen. De bebouwing met bijbehorende erven die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde hebben de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie -2 gekregen. Deze dubbelbestemming bevat een regeling om op een passende manier rekening te houden met de cultuurhistorische waarden. Informatie over de dubbelbestemming is opgenomen in paragraaf 4.3 Bestemmingsregels en Waarde - Cultuurhistorie -1, Waarde - Cultuurhistorie -2 en Waarde - Cultuurhistorie -3 .

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Gevolgd door de BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Lijsten met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd.

4.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is per bestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar het de geldende regel(s) en de regel die wordt vervangen dan wel wordt toegevoegd.

4.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de nieuwe regels voor bouw- en cultuurhistorie opgenomen.

Artikel 29 Waarde - Bouwhistorie

De bouwhistorische waarden en verwachtingskaart heeft vier categorieën:

- rood: aangetoonde waarden.
- paars: aanwijzing voor waarden
- bruin: waarden onbekend
- geel: geen waarden aanwezig

In dit bestemmingsplan is geregeld dat de panden en objecten met een aangetoonde waarde, een aanwijzing voor waarden en met onbekende waarden bij geheel of gedeeltelijke sloop bouwhistorisch onderzocht en gedocumenteerd dienen te worden voordat het casco van het pand geheel of gedeeltelijke gesloopt wordt. Deze panden en objecten hebben de dubbelbestemming Waarde - Bouwhistorie gekregen.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie -1

De bebouwing die is gewaardeerd als van hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -1 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in de bijlage bij de regels Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Artikel 31 Waarde - Cultuurhistorie -2

De bebouwing die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie -2 gekregen. Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Per object zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven in de lijst van waardevolle objecten welke is opgenomen in de bijlage bij de regels Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd.

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud (en bescherming) van deze objecten van belang is.

Vanwege deze zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een regeling tot voorkomen van sloop opgenomen.

Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie -3

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad en Omgeving is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie van toepassing voor:

- de bolwerken met een groen karakter (zie kaart 6 in paragraaf 2.2.2 van het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving);
- diverse binnenplaatsen in de binnenstad;
- het deel van het beschermd stadsgezicht buiten de veste waardevolle groene gebieden;
- waardevolle groene gebieden in de Stationsbuurt.

Deze bestemming wordt inhoudelijk niet gewijzigd, maar gewijzigd in Waarde - Cultuurhistorie -3

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Lijsten met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren per bestemmingsplan.

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een partiële herziening van geldende planologische regelingen ten aanzien van de Waarde Cultuurhistorie en een toevoeging van de Waarde bouwhistorie. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

Er doet zich dus ook geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Het voornemen dat er een bestemmingsplan wordt gemaakt om zorg te dragen voor een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische en bouwhistorische waarden in Zwolle is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 30 januari 2020. Tevens is hierin kenbaar gemaakt dat parapluplan de regels van de geldende bestemmingsplannen op het punt van de bouw- en cultuurhistorie wijzigt. Ook is aangegeven dat, voordat deze wijzigingen worden vastgesteld iedereen gedurende ca.10 maanden de gelegenheid kreeg om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de huidige bestemmingsplannen alsnog te benutten. De wijzigingen in het parapluplan waren via de website ruimtelijke plannen in te zien. Tenslotte is vermeld dat, nadat het parapluplan is vastgesteld de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden zouden vervallen.

Daarnaast zijn er via diverse on- en offline kanalen de pandeigenaren over dit voornemen geinfromeerd O.a. via social media, Zwolle.nl, ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentepagina @Zwolle en de Zwolse media. Online konen pandeigenaren checken of dit voornemen ook voor hun eigendom gold.

Er zijn een aantal reacties gekomen. De strekking hiervan was dat zij verzochten (hun) panden mee te nemen in het parapluplan.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Provincie

Samenvatting reactie

Er wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zijn er vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Hier wordt kennis van genomen.

Vrienden van de Stadskern/Bond Heemschut

Samenvatting reactie

Er wordt aangegeven dat de opzet en de reikwijdte van het parapluplan ambtelijk uitvoerig is toegelicht. Ook is er sprake van een betere sloopbescherming en de ingrepen voor verbouwingsplannen voor herbestemming krijgen een beter kader. Wel wordt er geconstateerd dat het plan onvoldoende bescherming biedt voor sommige historische straatwanden en pleinwanden.

Hoewel zij nog wensen voor verbetering hebben, vinden zij dit parapluplan een belangrijke stap in de goede richting. Het zal bijdragen aan een nog betere bescherming van waardevolle cultuur-historische bebouwing en daarmee aan het unieke karakter van Zwolle.

Wel baart het hen zorgen dat het beschermende werking van het plan pas in oktober 2020, als het plan als ontwerp ter inzage worden gelegd aan de orde is.

Reactie gemeente

Er wordt met instemming kennis genomen van de reactie dat het parapapluplan een belangrijke stap in de goede richting is voor de bescherming van bouw-en cultuurhistorie.

Ten aanzien van de bescherming van straat-en pleinwanden, wordt opgemerkt dat dit parapluplan is gebaseerd op inventarisaties naar de individuele cultuurhistorische waarde van objecten. Een bredere inventarisatie naar ensemblewaarden van bijvoorbeeld straatwanden maakte daar geen onderdeel van uit. Dat is wel een suggestie die in de nabije toekomst zal worden overwogen. Ook zullen zij worden betrokken als meedenk- en overlegpartner bij erfgoedzaken.

Tenslotte wordt opgemerkt dat, ondanks dat het plan als voorontwerp meer dan een jaar heeft stil gelegen in verband met passieve risico aanvaarding van plsnschade , er geen geen ongewenste ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.