Aan Raad van State

Zwolle, 12 november 2022

Pleidooi voor behoud van historisch erfgoed langs de Deventerstraatweg in Assendorp, Zwolle

Ondergetekende Herman Aarts is voormalig directeur van het Stedelijk Museum Zwolle en in die hoedanigheid heb ik mij jarenlang beziggehouden met de geschiedenis van de stad. Ik ben in het bijzonder geïnteresseerd in de grote betekenis die de komst van de spoorwegen naar Zwolle, met name voor de wijk Assendorp, heeft gehad.

In mijn in 2018 bij Waanders verschenen boek 'Assendorp, niet zomaar een Zwolse wijk' staat de wijk Assendorp centraal en heb ik, geïllustreerd met veel historische en hedendaagse foto's, een beeld geschetst van deze levendige wijk.

De initiatiefnemers van het protest tegen de bouwplannen van appartementen op de woningen langs de Deventerstraatweg, de Vrienden van Assendorp (VVA) en Bewonersbelang Deventerstraatweg, hebben mij gevraagd mijn visie vanuit historisch perspectief te geven op deze specifieke ontwikkeling en de bouwplannen in de Spoorzone.

De komende jaren wil de gemeente Zwolle plannen ontwikkelen voor de Spoorzone, het gebied langs de Deventerstraatweg, grenzend aan Assendorp. Het is van belang dat deze plannen goed aansluiten bij de bestaande woningbouw die voor een belangrijk deel een cultuurhistorische erkenning heeft gekregen. Niet alle woningen hebben die erkenning echter gekregen. Binnen de mogelijkheden van het huidige 'Bestemmingsplan Assendorp 2013' zijn nieuwbouwinitiatieven denkbaar die het historische karakter van de Deventerstraatweg ernstig kunnen aantasten. Ze zijn wat mij betreft daarmee ongewenst.

Een van deze initiatieven is dat vastgoedondernemers in de sector kamerverhuur het plan hebben opgevat om op de bestaande dakverdieping van vier woningen aan de Deventerstraatweg een extra verdieping met appartementen te bouwen; dat is een goed voorbeeld hoe het niet moet. Deze dubbele woningen uit 1902 hebben niet het predicaat cultuurhistorisch gekregen omdat de woningen na jarenlange kamerverhuur wel veel inkomsten voor de eigenaren hebben opgeleverd, tegelijkertijd hebben herstel of onderhoud van de historische panden onvoldoende aandacht gekregen.

Assendorp is een aantrekkelijke wijk voor studenten en andere kamerbewoners, het is er gezellig, het station en het centrum van Zwolle zijn dichtbij. In de loop van de jaren is het aantal woningen dat is opgedeeld voor kamerbewoning sterk toegenomen. Enerzijds zijn er ouders die een woning kopen voor hun in Zwolle studerende kinderen en anderzijds zijn er mensen die woningen kopen als belegging met de bedoeling daarin kamerbewoners onder te brengen. Met name deze 'huisjesmelkers' willen zo veel mogelijk rendement uit hun panden halen en besteden minimale aandacht aan het onderhoud van de huizen. Ze nemen het meestal ook niet zo nauw met de veiligheid in de huizen en de bewoners veroorzaken nogal eens overlast voor de buurt.

In Assendorp nam het aantal huizen voor kamerbewoners zo sterk toe dat verpaupering dreigde. In mijn boek legt Anneke van Snick van de VVA uit dat de Bewonersbelangen Deventerstraatweg en de Vrienden al in 2008 met de gemeente Zwolle afspraken gemaakt hebben over een kleinschalige invulling van het gebied, waarbij de nieuwe bebouwing niet hoger wordt dan de bestaande bebouwing van de wijk. De VVA maakte zich er sterk voor om regels op te stellen voor de verhuur van woningen en om het aantal studentenwoningen te beperken tot tien procent van de woningen per postcode. In Oud-Assendorp mogen er geen studentenwoningen meer bijkomen en mogen eengezinswoningen niet meer opgedeeld worden in appartementen.

Naar mijn opvatting zou de historische ontwikkeling van Assendorp leidend moeten zijn bij het behoud van de bestaande woningbouwstructuur en alsmede bij de toekomstige gebiedsontwikkeling van het Spoorzonegebied langs de Deventerstraatweg.

De oorsprong van Assendorp gaat terug tot de tijd waarin Zwolle stadsrechten kreeg. Eeuwenlang is Assendorp niet veel meer dan een boerenstreek buiten de stadsmuren van Zwolle, met ambachtslieden en handelaren. Dat verandert rigoureus als in 1860 de spoorlijn van Utrecht naar Zwolle wordt doorgetrokken en de spoorwegmaatschappij een grote werkplaats voor het onderhoud van het spoormaterieel achter het station vestigt.

De komst van de spoorwegen naar Zwolle zet een aantal ontwikkelingen in gang. De Centrale Werkplaats groeide aan het begin van de vorige eeuw tot veruit de grootste werkgever van Zwolle en trok arbeiders aan uit alle delen van het land. Al die mensen en hun gezinnen moesten gehuisvest worden en het vlak bij het spoor gelegen Assendorp was de meest voor de hand liggende plaats daarvoor. Assendorp dankt er zijn naam als spoorwijk aan.

Tussen de stadsgracht en het station werden in dezelfde tijd grote stadsvilla's gebouwd voor de Zwolse notabelen. De sociale kloof tussen de liberale Stationswijk en het rode Assendorp kon haast niet groter zijn. Door de kleine afstand tot het spoor was Assendorp een uitermate geschikte plaats om het toenemende aantal spoorarbeiders te huisvesten. Vanaf het eind van de jaren zestig van de negentiende eeuw begon de wijk te groeien. Particuliere huisjesmelkers en speculanten kochten veel landbouwpercelen op en aannemers bouwden in hoog tempo kleine dicht op elkaar staande rijtjeshuizen die duur verhuurd werden. De woningwet van 1901 maakte een eind aan deze misstand. Daarna kreeg de gemeente een toezichthoudende rol op de woningbouw en hebben vooral kleine woningbouwverenigingen huizen gebouwd.

Voor 1901 werd zo snel gebouwd dat de verharding van de straten, de aanleg van trottoirs en andere voorzieningen achterbleef bij de huizenbouw. De ongewenste situatie die daaruit voortkwam kon jarenlang voortduren als de bouwvereniging niet de financiën daarvoor had. Meestal nam de gemeente een straat, met alles wat daar aan riolering en andere infrastructuur bij hoorde, pas in beheer over nadat de betrokken bouwvereniging alles had aangelegd.
Een voorbeeld daarvan was de tochtsloot langs de onderhavige woningen aan de Deventerstraatweg ter hoogte van de Eendrachtstraat. Door een slechte afwatering en doordat het riool in de sloot uitkwam zorgde het stilstaande water voor stankoverlast en was het een enorme ziekteverwekker. In de volksmond sprak men niet voor niets over de 'Martelaarsgracht'. Pas in 1923 werd de sloot

gedicht. Daarna ontwikkelde dit deel van de Deventerstraatweg zich tot een stadsallee, vergelijkbaar met de alleeën aan weerszijden van het station en de Stationsweg naar het centrum van de stad.

Het gemeentebestuur van Zwolle heeft de afgelopen tien jaar met succes ingezet op herstel van het centrale deel van de Spoorzone met respect voor het historische karakter van het bijzondere stationsgebouw uit 1868, het stationsplein en de aanliggende straten. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het herstel en herinrichting van het gebied waarmee de stadszijde van de Spoorzone wordt afgerond.

Als we de organisch gegroeide structuur van de Deventerstraatweg 7-13 in historisch perspectief plaatsen is het overduidelijk dat de bouw van extra appartementen het karakter van dit deel van de straat blijvend en onherstelbaar zal aantasten.

Uit de informatie van de bezwaarmakers heb ik begrepen, dat de toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan Assendorp voor dit deel 14 meter bedraagt, waardoor een vierde verdieping tot de mogelijkheden behoort. Zij hebben daar hun vraagtekens bijgezet en hopen dat bij de Raad van State of in de gemeenteraad van Zwolle een besluit wordt genomen, dat deze bouw blokkeert.

Ik ondersteun hun opvatting in deze. De gemeente Zwolle zou er juist trots op moeten zijn dat de bestaande woningbouw langs de Deventerstraatweg, zoals die tussen 1902 en 1925 gebouwd is, nog volledig intact is en dat ze na honderd jaar niet is aangetast door dominante hoogbouw of lelijke bedrijfspanden. Die huizen vragen om restauratie naar de oorspronkelijke staat en niet om een extra bouwlaag in goedkope houtbouw met witte PVC-bekleding. Bovendien kan die ongewenste bouw de aanstaande samenwerking van bewoners en gemeente over de verdere ontwikkeling van de Spoorzone langs de Deventerstraatweg, frustreren.

Hoogachtend,

Drs. Herman J. Aarts
Jellissenkamp 5
8014 ET Zwolle
Tel. 0384659702

