

Aan gemeente Zwolle
College van B & W van Zwolle
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl.

Onderwerp: A. Bezwaarschrift tegen verlenen Omgevingsvergunning Deventerstraatweg 7-13 te Zwolle. Zaaknummer: Z2020-00001830. Uw kenmerk: Z2020-00001830

Datum: 23 juli 2020, Zwolle

Geachte college,

Bij deze maken wij bezwaar tegen het verlenen van de Omgevingsvergunning Deventerstraatweg 7-13 te Zwolle met zaaknummer Z2020-00001830 en tevens tegen het huisnummerbesluit om aan de adressen Deventerstraatweg 7C, 11B, 11C en 11D aan het perceel toe te wijzen.

De bezwaren staan hieronder vermeld, zoals ze zijn opgeschreven in de zienswijzen. Wij zijn van mening, dat naar aanleiding van uw opmerkingen in de reactienota, wij deze bezwaren onverkort handhaven. Wij verwerpen uw conclusie en zijn van mening dat wij cq d eigenaren van de woningen aan de Deventerstraatweg en Groeneweg wel degelijk onevenredig getroffen zijn door het verstrekken van de omgevingsvergunning. Wij hebben commentaar op uw reactie, welke wij hieronder verder hebben uitgewerkt.



Belangenafweging

Bij de inleiding van uw reactie op de zienswijzen stelt u het volgende:

Citaat: "Bij het verlenen van een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan dient er altijd een belangenafweging plaats te vinden. Het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager met daarbij de vraag of een belanghebbende onevenredig in zijn belangen wordt geschaad door het plan."

Door het niet vermelden van de oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning en het negatieve welstandsadvies van 1 mei 2019 zijn de belangen van de omwonenden onevenredig benadeeld.

Twee weken geleden hebben wij de op 1 juli 2020 verleende omgevingsvergunning ontvangen met inbegrip van de zienswijzennota, maar niet van het brandweeradvies en het welstandsadvies, welke niet bij de stukken zaten hoewel dat wel stond vermeld.

Afgelopen donderdag 16 juli 2020 hebben wij na een verzoek aan omgevingsvergunning@zwolle.nl het welstandsadvies ontvangen. Echter wat schetst onze verbazing, deze is gedateerd op 21 mei 2019 en heeft als bijlage een aanvraag omgevingsvergunning gedateerd op 1 mei 2019 met een uitgebreide bouwtekening gedateerd op 30 april 2019 voor de vier opbouwappartementen en verbouw en splitsing van appartementen op de woningen aan de Deventerstraatweg. In de colofon van de tekening blijkt uit het werknummer, dat al in 2018 de opdracht is verstrekt voor de nieuwbouwplannen.

Het welstandsadvies uit 2019 luidt: “ Het voorstel zorgt voor een onvoldoende evenwichtig en onsaamhangend totaalbeeld van de bestaande bebouwing, waarmee het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa niet gerespecteerd worden. Er moet worden gesteld dat het voorgestelde plan niet past binnen de uitgangspunten van het welstandsbeleid om welke reden negatief geadviseerd wordt.

Conclusie: De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het ingediende plan in strijd is met redelijke eisen van welstand.”

Op dit moment 22 juli 2020 bij het opstellen van het bezwaarschrift hebben wij echter nog steeds niet de beschikking over het nieuwe welstandsadvies, wat positief zou zijn geworden.

De aanvraag van de omgevingsvergunning is door ons opgemerkt bij de publicatie op 12 februari 2020. Vanaf dat moment hebben wij actie ondernomen om deze ingrijpende nieuwbouw in onze straat d.m.v. zienswijzen van commentaar te voorzien. Wij hebben vele malen gebeld met bij de aanvraag betrokken ambtenaren van diverse afdelingen. Ook hebben wij recent overleg gevoerd met twee aanvragers dhr. S.Ekkel en dhr. M.Bijkerk en de beheerder van de derde aanvrager dhr.E.Bilder, burgemeester van Zwartewaterland. Daarnaast met nog vele andere informanten, waaronder politieke partijen. Hoewel wij regelmatig hebben verzocht om ook overleg te hebben met de verantwoordelijk wethouders René de Heer en Ed Anker is dat bij herhaling geweigerd.

Wij zijn verbaasd, dat in al die contacten met zowel de aanvragers als de gemeente, bestuurders en betrokken ambtenaren, **geen enkele vermelding is gemaakt van het feit**, dat er al vanaf 2018 en formeel vanaf 21 mei 2019 bij het indienen van een omgevingsvergunning aanvraag, er door de gemeente overleg is geweest met de aanvragers van de ingrijpende nieuwbouw op onze daken. Evenmin is aan ons vermeld, dat er een formeel verzoek aan het Oversticht is gedaan voor een welstandsadvies, waaruit een negatief advies is voortgekomen.

Wij hadden als Bewonersbelang Deventerstraatweg, als woningeigenaren en ook de Vrienden van Assendorp deze informatie goed kunnen gebruiken voor overleg, standpuntbepaling, politiek beïnvloeding en sterkere formulering van zienswijzen, op grond waarvan het maar de vraag is er dan een wel goedkeuring voor de omgevingsvergunning zou worden gegeven.

Nu zijn wij gedwongen om bezwaarschriften in te dienen en bij de rechtbank een voorlopige voorziening aan te vragen om de voortijdige bouw te blokkeren, wat per huiseigenaar 170 euro en als Bewonersbelang Deventerstraatweg 380 euro kost.

Is dit hele proces te beschouwen als een vorm van onbehoorlijk bestuur ? Volgens ons zijn onze belangen zowel door de procedure als door de vergunningverlening onevenredig geschaad. Tegelijkertijd hebben bestuurders van Zwolle en Zwartewaterland en de vastgoed bedrijven financieel voordeel in dit vergunningsproces. Is dit volgens u aanleiding voor het opschorten van de hele aanvraag procedure, waarbij na evaluatie middels een nieuwe transparante aanvraagprocedure onderzocht wordt op dit type nieuwbouw projecten wel past in Oud-Assendorp.

Aanvulling op de bezwaren, zoals verwoord in onze zienswijze van 23 februari 2020.

A. Uw reactie op onze zienswijze dat er fouten door u zijn gemaakt in het bestemmingsplan Assendorp – Pierik uit 1999 en het daaruit volgende conserverende bestemmingsplan Assendorp uit 2013.

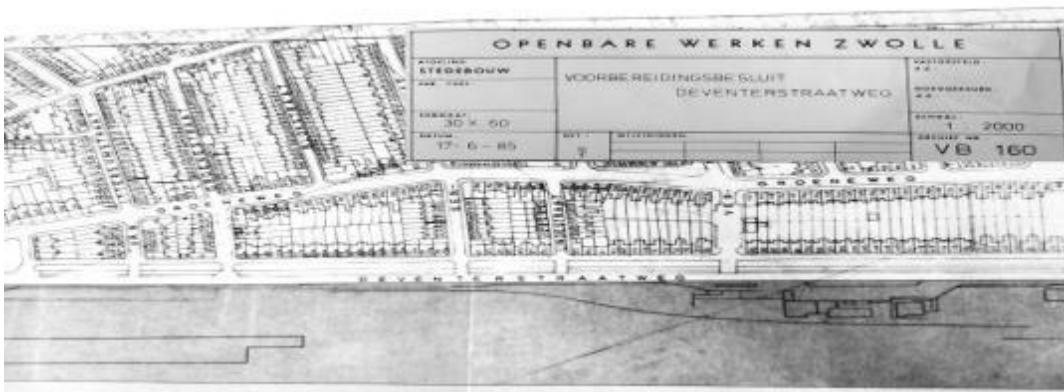
Wij vinden het niet te verteren, dat u nadrukkelijk verklaart dat er geen fouten staan in het bestemmingsplan, maar op geen enkele manier onderbouwt, waarin onze zeer uitvoerige analyse met tekeningen en verklaringen van de oorspronkelijke “architect” Henk van Steennis van het bureau Van Steennis van het plan, niet juist zou zijn.

Citaat: “Zelfs als met deze reactie is aangetoond dat er **een fout is gemaakt bij de vaststelling** van het bestemmingsplan, **hetgeen nadrukkelijk niet wordt beaamt**, wijzigt dit niet de situatie dat uit het huidige bestemmingsplan rechten en mogelijkheden voortvloeien”.

Nadere toelichting op de maximale bouwhoogtes in Assendorp voorafgaande aan het bestemmingsplan Assendorp-Pierik.

1. Het bestemmingsplan Assendorp-West uit 1985

Het laatste bestemmingsplan voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik in 1999 is het bestemmingsplan Assendorp-West uit 1985. Hoewel de bedoeling was om ook voor Assendorp –Midden een nieuw plan te maken is dat niet gelukt. Er waren in 1985 wel voorbereidingen getroffen voor een ontwerp Bestemmingsplan Assendorp-Midden, waarin ook het huidige Spoorzonegebied langs de Deventerstraatweg zou worden opgenomen. Volgens dit ontwerp-plan was aan het terrein een bestemming “spoorwegen,transportbedrijven” toegedacht. Om te voorkomen dat er op dit nog niet bestemde terrein ongewenst ontwikkelingen zouden plaatsvinden heeft het college in 1985 een voorbereidingsbesluit voor dit Spoorzonegebied genomen.

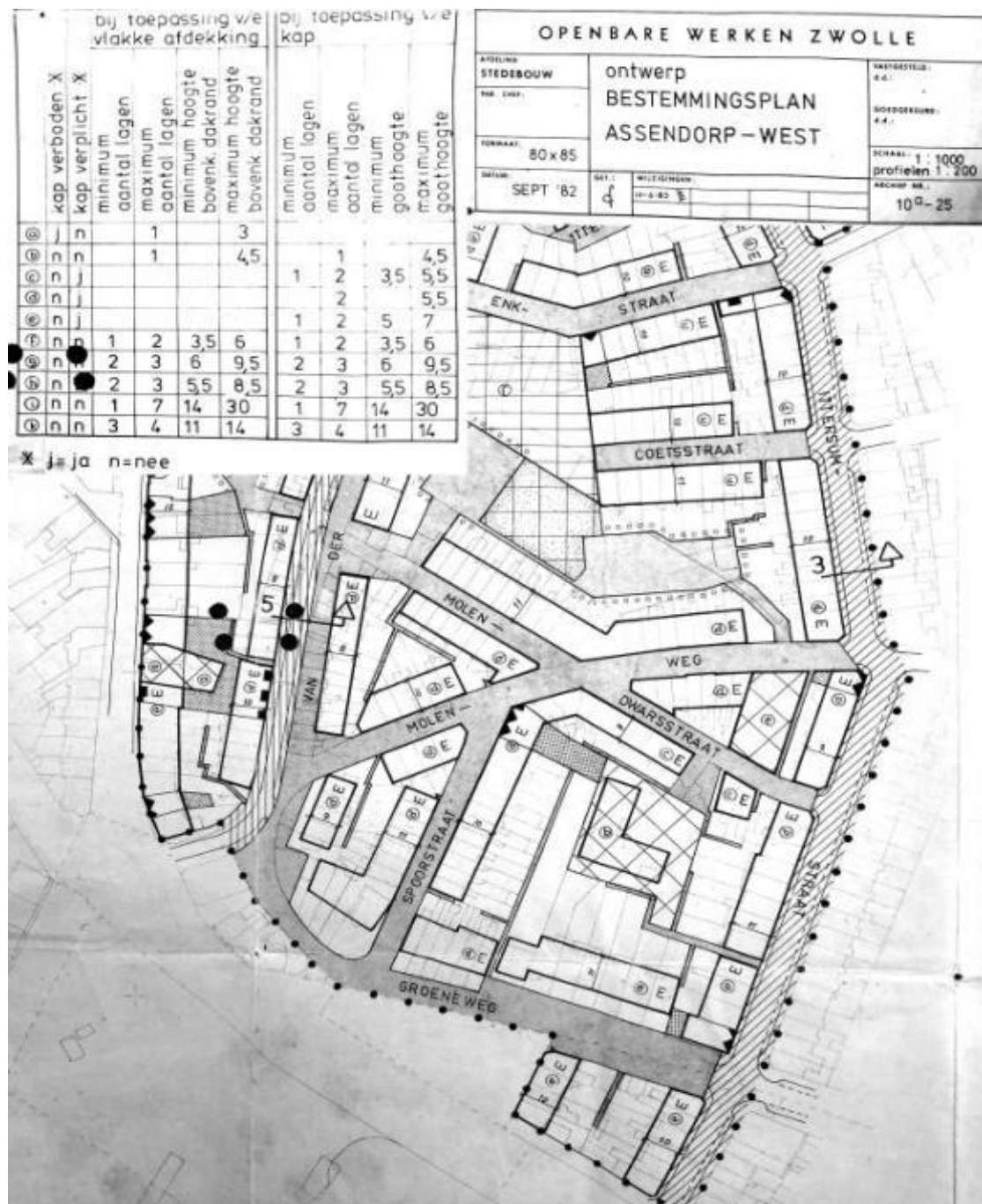


In afwachting van een nieuw bestemmingsplan Assendorp-Midden zijn er net als in Assendorp-West in het kader van stadsvernieuwing samen met buurtvertegenwoordigers allerlei herinrichtings-

plannen in Assendorp –Midden gerealiseerd, zoals o.a. in de Groeneweg, Groenestraat en de Deventerstraatweg.

Als we nu kijken op de bijgevoegde (een aangepaste)uitsnede van de bestemmingsplankaart van Assendorp-West, dan zien we in de legenda bij alle woningen met een vlakke afdekking of bij toepassing van een dak de minimale en maximale bouwlagen, goothoogtes en bovenkant rand.

Nagenoeg alle woningen met dak, vergelijkbaar met de woningen van de Deventerstraatweg, Groenestraat en Groeneweg hebben het karakter “e”, wat staat voor maximaal 2 bouwlagen en een maximale goothoogte van 7 meter, danwel woningen met het karakter “d” met een nog lagere goothoogte.



Het ligt voor de hand, dat in het in voorbereiding zijn de ontwerp bestemmingsplan Assendorp-Midden, de woningen aan de Deventerstraatweg en Groeneweg op dat moment eenzelfde

“notering” zouden hebben gekregen als die in Assendorp_West te weten maximaal 2 bouwlagen met een goothoogte van 7 meter.

Het bestemmingsplan Assendorp-Midden is er echter niet gekomen, maar is eind jaren negentig samengevoegd met de aangrenzende wijk Pierik in het bestemmingsplan Assendorp_Pierik.



In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan opgesteld door van Steennis en gemeente, heeft men een aantal aanpassingen doorgevoerd in de maximale goot en nokhoogtes bij woningen met 2 bouwlagen en een kap. De maximale goothoogte is van 7 naar 8 meter gegaan en er is een nok/dakrand hoogte van 11 meter vastgesteld. Dit is ook terug te vinden op de werktekening van Steennis van 5 mei 1999. Daar staan bij dit type woningen langs de Groeneweg, Groenestraat en Deventerstraatweg de vermelding van een maximale goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter.

Zoals we hebben aangegeven in onze zienswijze van 23 februari 2020 zijn in het conserverende bestemmingsplan Assendorp-Pierik voor de woningen bij de Deventerstraatweg en Groenestraat in de plankaart 3 in plaats van 2 bouwlagen en een maximale goothoogte van 8 meter vastgelegd, waardoor een maximale nokhoogte van 14 meter werd toegestaan. In het daaropvolgende conserverende bestemmingsplan Assendorp uit 1999 is met een nieuwe maatvoeringaanduiding niet meer het aantal bouwlagen vastgelegd, maar wel een maximale goothoogte van 8 meter en nokhoogte van 14 meter.

2. De toepassing van bouwlagen in de bestemmingsplannen Assendorp-Pierik en Assendorp.

In dit deel van Assendorp staan al meer dan 100 jaar eengezins- en duplex woningen met plat dak of kapconstructie met 1 of 2 bouwlagen en een nokhoogte van 6 – 9 meter. Dit is terug te vinden in de in het onderzoek “Cultuurhistorische input t.b.v. Bestemmingsplan Assendorp-Pierik uit 2009 bij o.a. de beschrijvingen van de cultuurhistorische waardevolle woningen en complexen.

Bij het opstellen van de conserverende bestemmingsplannen “Assendorp-Pierik “ in 1999 en “Assendorp” in 2013 zijn abusievelijk in de bijbehorende plankaarten voor de woningen

Deventerstraatweg 7,9,11 Ben 13 en Groenestraat 67 en 69 een afwijkend en onjuist aantal bouwlagen genoteerd met daaruit volgend een te hoge nokhoogte van 14 meter. Dit is niet alleen in strijd met de 110 jaar bestaande feitelijke staat van deze woningen, maar ook in strijd met het conserverende karakter van deze bestemmingsplannen.

B. Uw reactie dat wij hebben nagelaten in beroep te gaan tegen onjuiste bouwhoogtes e.d.

In de beantwoording van de gemeente op onze zienswijze wordt gesteld, dat

Citaat “ Indien een belanghebbende van mening is dat er sprake is van onjuistheden in een bestemmingsplan, staat bij de procedure de mogelijkheid open om dit door zienswijzen kenbaar te maken en desnoods in beroep te gaan. Bij de vaststelling van beide genoemde bestemmingsplannen is dat nagelaten.”



Mensen die in de wijk Assendorp wonen zullen als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt benieuwd zijn naar veranderingen. In het geval van het bestemmingsplan Assendorp-West uit 1985 is voordat dit gemaakt is uitvoerig gediscussieerd, mede dankzij de stadsvernieuwingsinitiatieven waar bewoners bij waren betrokken. In dat plan waren er geen veranderingen in de beschrijving en notaties in de plankaart, omdat die aansloten bij de bestaande bebouwde omgeving.. Eventuele wijzigingen zijn destijds besproken in buurt en wijkvergaderingen en werkbijeenkomsten.

Deze praktijk was in het geheel niet aan de orde bij de samenvoeging van allerlei bestemmingsplannen in het bestemmingsplan Assendorp-Pierik in 1999. Bewoners zijn behalve bij de herinrichting van de woonstraten niet of nauwelijks betrokken geweest bij de conserverende planopzet. Laat staan, dat de bijbehorende plankaarten onderwerp van discussie waren.

Het was ook nog niet zo eenvoudig om die kaart te bekijken, omdat dit bestemmingsplan niet digitaal te verkrijgen was. Daarvoor moest je naar het stadskantoor, nadat je een afspraak had gemaakt. Kopiëren was daarbij slechts beperkt mogelijk.

Niemand zou op het idee komen om op die gedetailleerde kaarten te kijken of er een getal verkeerd was geschreven in het plan, als die de notaties en de legenda al kon begrijpen. Recent konden leden van een politiek partij in overleg met ons er in eerste instantie geen touw aan vastknopen.

We zouden het in de tekst van het plan moeten kunnen vernemen, maar er was over deze ingrijpende wijziging bij de woningen aan de Deventerstraatweg en Groenestraat niets opgenomen.

Dat kon ook niet anders, omdat de afdeling Stedenbouw van de gemeente en het bureau van Steennis, dat zelf ook niet zo hadden bedoeld en ook niet hadden opgemerkt bij een controle. De laatste controle lag echter niet bij het bureau, omdat de relatie met het bureau destijds voortijdig is beëindigd. De afdeling Stedenbouw heeft destijds in 1999 de laatste controle voor het publiceren van het bestemmingsplan Assendorp-Pierik gedaan of mogelijk nagelaten. Dat is door ons niet te achterhalen.

U kunt ons en betrokken woningeigenaren niet voor het onmogelijke houden en wij hadden dan ook onder deze omstandigheden geen enkel vermoeden dat er iets wezenlijk in het bestemmingsplan in onze straten was veranderd. Het ligt meer voor de hand dat u als gemeente eerst onderzoekt en bevestigt dat onze theorie juist is en alsnog het initiatief neemt om deze fouten en mogelijk meerdere in dit bestemmingsplan te herstellen middels een herstelbestemmingsplan.



C. Hoe een ondoordachte verlening van een omgevingsvergunning een precedent is dat op termijn de bouw van 94 appartementen mogelijk maakt.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor Deventerstraatweg 7-13 worden de bezwaren tegen het verlenen van extra parkeervergunningen en tegen het toevoegen van extra appartementen door horizontale splitsing en opbouw op de daken opzij gezet met:

“Reclamant gaat ten onrechte uit van precedentwerking. Er is immers geen sprake van een te verlenen afwijking, maar van een bouwplan dat voldoet aan het bestemmingsplan. De geschetste mogelijkheden bestaan al bij recht. Indien eigenaren van genoemde panden gebruik wensen te maken van deze mogelijkheden, staan zij in hun recht zolang de huidige regels van toepassing zijn.”

Citaat: “Van belang is dat, nu parkeren op eigen terrein geen mogelijkheid is, meegewerkt kan worden aan het afwijken en parkeren op openbaar gebied als er voldoende parkeervergunningen beschikbaar zijn ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning. Op het moment van verlenen van de vergunning zijn er binnen de sector nog voldoende parkeervergunningen beschikbaar.”

Citaat: “Zowel het huidige bestemmingsplan “Assendorp” als het (ontwerp) bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte” staan binnen de bestemming ‘Wonen – Meergezinshuis’ meerdere woningen toe. De beleidsregels die zien op (on)zelfstandige woonruimten zijn van toepassing indien afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. **Daar is geen sprake van. Het is een bewuste keuze (geweest) om meerdere woningen binnen deze bestemming toe te (blijven) laten.**”

Dit zijn opmerkelijke uitspraken, waarbij de gemeente ervan uitgaat dat de beslissing m.b.t. deze omgevingsvergunning geen rekening hoeft te houden met de belangen van de direct betrokkenen en zittende bewoners in de Deventerstraatweg en Groenestraat. Deze belangen zijn wel degelijk opgenomen in de inhoudelijke onderbouwing van de stedenbouwkundige visie voor Oud Assendorp en dienen te worden gerespecteerd bij de toetsing van een omgevingsvergunning.

Natuurlijk is er sprake van precedentwerking. Als de eigenaar/aanvrager van Deventerstraatweg 11 toestemming krijgt om op de begane grond de woonruimte te splitsen in 2 appartementen, is dat voortaan ook toegestaan bij alle andere 17 woningen aan de Deventerstraatweg. En dat niet alleen.

Via extra aanbouwen aan de achterzijde van de woningen is dat in principe ook toegestaan op de 1^{ste} en 2^e verdieping van de woningen. Op onderstaande verbeelding is aangegeven, waartoe dat op termijn kan leiden. Niet 3 extra parkeerplaatsen, maar 58 parkeerplaatsen(indien de 2^e verdieping niet wordt gesplitst) zijn dan nodig.

Bezwaarschrift Omgevingsvergunning 1 juli 2020 Deventerstraatweg 11 en opbouw 7,9 en 13



3e verdieping



2e verdieping



1e verdieping



begane grond

5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 35 37 39

18 dubbele woningen: Oorspronkelijk bestemd voor 36 huishoudens

Na verlening Omgevingsvergunning: Splitsing begane grond en 1ste verdieping

Geschikt voor 94 appartementen met 58 extra parkeervergunningen

Verschillende bewoners, huiseigenaren en leden van de Bewonersbelang Deventerstraatweg hebben hun hele leven of tientallen jaren in dit deel van Assendorp gewoond. Zij hebben o.a. de uitstroom van gezinnen naar de Aalanden in de jaren zeventig tot tachtig meegemaakt en de instroom van Ook de stadsvernieuwing op het niveau van Assendorp de toename van het autobezit in een stad als Zwolle met als gevolg een grote toename van parkeerdruk heeft uiteindelijk fasegewijs geleid tot de invoering van een parkeervergunningsysteem. Tijdens deze gefaseerde uitleg, waar in eerste



instantie de Deventerstraatweg noch een vrije parkeerzone was hebben we een aantal jaren een grote parkeeroverlast gehad van de boventallige auto's vanuit de omliggende buurt met een parkeervergunningsstelsel. Dat betekende niet alleen dat alle parkeervakken bezet waren, maar dat langs dit deel van de Deventerstraatweg de auto's werden geparkeerd op de trottoirs voor de woningen, die al vol stonden met fietsen. Eigen bewoners moesten vaak hun auto's parkeren tot aan de Boni.

De gemeentelijke stelling dat er nog ruimte is in het vergunningsstelsel zit om 3 parkeervergunningen op termijn te verlenen is natuurlijk volkomen theoretisch. Meerdere nieuwe bewoners van de Deventerstraatweg hebben in de afgelopen jaren tevergeefs geprobeerd een parkeervergunning aan te vragen. Dat de gemeente constateert dat dit dus geen belemmering vormt om een omgevingsvergunning te verstrekken is kortzichtig en gaat volledig voorbij aan de werkelijke parkeerproblematiek en gebrekkige mobiliteit in Assendorp. Deze is daarbij nog eens verslechterd, doordat er een grote toename is van de vele bestelbussen, die bij voortduring zorgen voor opstopping in de nauwe Assendorper straten. Ook vragen wij ons af hoe de gemeente bij deze te verwachten grote toename en concentratie van auto's en in toenemende mate elektrische auto's in onze straat de vraag naar laadpalen op te lossen.

D. De relatie tussen zelfstandige woonruimte in grondgebonden woningen en meergezinswoningen.

Wat betreft de verwijzing naar de bestemming meergezinswoningen het volgende. De in Assendorp gebouwde duplexwoningen waren bedoeld voor de huisvesting van het lagere spoorwegpersoneel en bij de luxere uitvoeringen voor het hogere kader. Op de beneden en bovenwoning met een eigen entree op de begane grond woonden twee huishoudens-twee gezinnen. Vanaf de jaren zeventig hebben vastgoedeigenaren woningen opgekocht en ingericht als kamerverhuurpand cq onzelfstandige woonruimte. De meeste hebben aan de Deventerstraatweg een vergunning voor 4 kamers op de 1^{ste} en 2^e verdieping en een etage cq zelfstandige woonruimte op de begane grond.

In de beleidsregel zelfstandige woonruimte van 19 november 2019 en het concept parapluplan zelfstandige woonruimte zijn deze duplexwoningen niet meegenomen in het beleid tegen woningsplitsing van grondgebonden woningen, maar blijven zij vallen onder meergezinswoningen. Voor grondgebonden woningen geldt, dat de oppervlakte voor een woonruimte minimaal 50 m² moet zijn en moet beschikken over een bergruimte van minimaal 5 m², waarin in ieder geval fietsen en huishoudelijk afval kunnen worden opgeslagen. Voor meergezinswoningen ligt de norm veel

lager. Een bergruimte is niet vereist en de woonruimte moet minimaal 35 m² zijn. Dit betekent dat de duplexwoningen met te realiseren aanbouwen aan de achterzijde per verdieping zijn te splitsen in 2 zelfstandige appartementen.



Deze ontwikkelingen zullen zich de komende jaren aan de Deventerstraatweg, maar ook bij identieke woningen elders in Assendorp b.v. Enkstraat, Hertenstraat, Assendorperplein waar ook nu of op termijn de bestemming Meergezinswoningen is toegekend. Dit proces is te stoppen, als de bestemming meergezinswoningen wordt weggehaald bij duplexwoningen en de eisen voor splitsing bij deze woningen wordt gelijkgesteld aan die van grondgebonden woningen.

Dat heeft tot gevolg dat vastgoedeigenaren voor zover zij nog een kamervergunning hebben, dit voort kunnen zetten, maar dat zij ook er voor kunnen kiezen om een verdieping als appartement in te richten voor de verhuur of verkoop, zoals is gebeurd op de Deventerstraatweg 23.

Zwolle verscherpt controles op illegaal splitsen van woningen ?

Dit is de kop van een artikel in de Stentor van 12 juli 2020 van Jordy Boschman, waarin het splitsingsbeleid van de gemeente Zwolle onder de loep wordt genomen.

Citaat: "Woningnood of niet, het moet afgelopen zijn met het illegaal splitsen van huizen in Zwolle. Met die boodschap komt de gemeente. Ze bindt de strijd aan met eigenaren die hun boekje te buiten gaan."

Citaat:" Het moet enigszins voelen als het kiezen tussen twee kwaden. Aan de ene kant snakt Zwolle naar extra huizen om de woningnood te verlichten. Het splitsen van grote woningen in meerdere appartementen lijkt dan een uitkomst. Maar volgens de gemeente kleven daar ook veel nadelen aan, zeker in dichtbebouwd gebied zoals de binnenstad, Assendorp en Diezerpoort. De parkeerdruk neemt bijvoorbeeld toe, privacy wordt minder en er is meer kans op (geluids)overlast.Laat Zwolle het op zijn beloop dan ontstaan in de toekomst ongewenste, eenzijdige wijken, zo is de gedachte. Gezinswoningen maken immers plaats voor kleine appartementen voor één of hooguit twee personen..... Sinds eind 2019 zijn de regels daarvoor van kracht. Ze hebben vooral betrekking op de binnenstad en de direct daaromheen gelegen buurten.....Maar vooralsnog is het vooral een papieren werkelijkheid. Door gebrek aan capaciteit is afgelopen jaren bij de zestig meldingen van

een woningsplitsing alleen gecontroleerd op brandveiligheid. Er is niet gekeken of het opdelen van een huis planologisch wel in de haak was, tenzij er een handhavingsverzoek gedaan werd.”

De aanpak van het college tegen het (illegaal)splitsen blijkt tot voor kort bij de grondgebonden eengezins woningen in Assendorp vanwege een gebrek aan menskracht een wassen neus. Hopelijk wordt dat nu beter. Wij zouden willen dat u ten aanzien van onze dubbele meergezinswoningen ook dit beleid toepast, in plaats dat u dit faciliteert door een te beperkte definitie van zelfstandige woonruimte in het Paraplu plan zelfstandige woonruimte, waardoor vastgoed bedrijven vrij spel hebben bij het omkatten van hun gedoogde of gecertificeerde kamerbewoning in appartementen.

E. Deventerstraatweg en Groenestraat als cultuurhistorische waardevolle en historische bebouwing

Zoals al opgemerkt in onze zienswijze van 23 februari 2020 zijn wij van mening, dat de woningen (met 2 woonlagen en een bewoonbare kapverdieping) Deventerstraatweg 5-13, Deventerstraatweg 15-39, Groenestraat 71- 67, het hoekpand van bakkerij Moosdorff en de aangrenzende woningen Groeneweg 36 -44 uit 1905 in zijn geheel als cultuurhistorische waardevolle en historische bebouwing kan worden beschouwd.

Niet alle woningen, d.w.z. Deventerstraatweg 5-13 en Groenstraat 73-69 zijn als zodanig geoormerkt in het onderzoek “Cultuurhistorische input t.b.v. Bestemmingsplan Assendorp-Pierik uit 2009” uitgevoerd door het Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen. Dat heeft te maken met het feit, dat op het moment van het onderzoek er in overleg met de gemeente Zwolle een aantal criteria zijn opgesteld, waaraan woningen moesten voldoen om in aanmerking te komen voor het predicaat bouwhistorisch waardevol.

Citaat: “Gaafheid, d.w.z. objecten en ensembles die in belangrijke mate ongewijzigd zijn gebleven sinds de bouwtijd of waarbij wijzigingen zeer zorgvuldig zijn aangebracht. Objecten en ensembles die in sterke mate zijn veranderd door het wijzigen van (winkel)puien, daken (dakkapellen, ophogingen, karakteristieke detailleringen, stucen of sausen van de gevels, etc. voldoen niet in dit criterium.”



Bij deze woningen waren aan de Deventerstraatweg woningen geverfd en Groeneweg andere afwijkende deuren geplaatst. Echter deze veranderingen zijn relatief eenvoudig te herstellen, zoals meerdere huiseigenaren in beide straten hebben gedaan.

Als echter op de vier woningen boven op de daken appartementen worden toegestaan, zullen niet alleen deze woningen nooit meer het predicaat cultuur historisch waardevolle en historische bouw verkrijgen, maar maken ook de aangrenzende woningen aan de Deventerstraatweg en Groenestraat

niet langer deel uit van een intacte samenhangend cultuurhistorisch waardevol woningbouw-complex uit begin vorige eeuw.

F. Brandweer voorschriften en recht van overbouw in relatie tot de aangrenzende woningen.

In de brief m.b.t. de vergunningverlening wijst u de aanvragers op het Burenrecht zoals dat staat in het Burgerlijk Wetboek.

Citaat: “In het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5) zijn regels van het Burenrecht te vinden die ook op uw bouwplan van toepassing kunnen zijn. In dat geval dient u hiermee bij de uitvoering van het plan rekening te houden. Het gaat hierbij om rechten en plichten van eigenaars van naburige erven, zoals het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrens, het bouwen van een balkon, het aanbrengen van vensters (bijv. in een aanbouw) op minder dan twee meter van de erfgrens en het bouwen op andermans grond. Het BW kunt u vinden op www.overheid.nl.

In de inleiding hebben we al het nodige gezegd over het aan ons onthouden van informatie door de gemeente over de aangevraagde omgevingsvergunning. Dat geldt natuurlijk ook voor de aanvrager dhr.M.Bijkerk en zijn partners. Het zou natuurlijk voor de hand liggen, dat zij al in 2018 of begin 2019 de aangrenzende woningeigenaren al betrokken hadden bij de nieuwbouwplannen die zo ingrijpend zijn op de woonkwaliteit en de waardeontwikkeling van hun woningen. Dat is niet gebeurd. Nu staat er weliswaar een verwijzing naar het Burenrecht, maar wat merken wij er van en als dat niet gebeurt wat zijn dan de consequenties voor het bouwplan.

Voor wat betreft de relatie tussen de bouw van de appartementen en de brandvoorschriften het volgende.

Tussen de woning Deventerstraatweg 5 en projectwoning 7 is een steens brandmuur gebouwd. Dat geldt ook voor woning Deventerstraatweg 15 en projectwoning 13. Deze muren zijn mandelig . Dat betekent dat beiden eigenaar zijn van de muur. Op de bouwtekening is te zien, dat de opbouw tussen nummer 5 en 7 is bevestigd-gebouwd op de volle breedte boven op deze mandelige brandmuur en oversteekt op het dak van nummer 5. Bij de opbouw tussen nummer 13 en 15 staat de opbouw op de helft van de brandmuur, maar de brandmuur heeft geen recht verloop, zoals op de foto is te zien en uit de tekening blijkt niet hoe dit opgelost gaat worden. Dat betekent, dat de eigenaren van Deventerstraatweg 7 , dhr.S.Ekkel en Deventerstraatweg 13 , dhr. P. Ekkel aan de eigenaren van Deventerstraatweg 5, dhr. en Deventerstraatweg 15, dhr.B.Nijboer toestemming moeten vragen om op hun muur te mogen bouwen.

De eigenaren van Deventerstraatweg 5, dhr.H.Haakmeester en mevr.C.Hol en de eigenaar van Deventerstraatweg 15, Dhr.B.Nijboer hebben ons meegedeeld, dat zij geen toestemming verlenen aan de aanvragers van de omgevingsvergunning voor elke vorm van overbouw boven hun woning of op de mandelige brandmuur. Ook geven zij geen toestemming voor het betreden van het dak van hun woning t.b.v. werkzaamheden voor de bouw van de appartementen. Tevens verzoeken zij de bouwtekening zodanig aan te passen, dat elke vorm van bovenbouw niet mogelijk is. Ons is toestemming verleend om deze verklaring op te nemen in dit bezwaarschrift.

De eigenaren van Deventerstraatweg 5 waren door omstandigheden te laat om een zienswijze in te dienen tegen de plannen van de aanvragers en kunnen derhalve geen bezwaarschrift indienen, maar geven aan volledig achter de eerdere zienswijze van Bewonersbelang Deventerstraatweg te staan en onderschrijven ook dit bezwaarschrift.

Wij zien in het brandweeraadvies hierover geen opmerking, hoe hier mee om te gaan. Immers, als de eigenaar van Deventerstraatweg 5 en van 15 weigeren, dat de nokwoningen op hun deel van de

brandmuur worden gebouwd, betekent dat dan de hele funderingsconstructie naar binnen verschuift? Is daarbij ook gedacht aan de gevolgen van de lichte dakconstructie en doorlopende dakbalken tussen de huizen m.b.t brandveiligheid en brandverzekering van de woningeigenaren?



G. Huisnummerbesluit.

Bij de verleende omgevingsvergunning is een concept huisnummering besluit bijgevoegd, waarin nieuwe huisnummers worden gekoppeld aan appartementen. Dit besluit wordt apart gepubliceerd. Bij concept huisnummerbesluit zijn de adressen Deventerstraatweg 7C, 11B, 11C en 11D aan het perceel toegewezen. Dit besluit wordt na verlenen van de omgevingsvergunning nagestuurd. Dit besluit zou alleen dan van kracht mogen worden onder voorwaarde dat ook de omgevingsvergunning is verleend. Als die voorwaarde niet is opgenomen, kan het voorkomen, zoals in de Zwolse praktijk is gebleken, dat de huiseigenaar nadat zijn omgevingsvergunning is geweigerd, hij op grond van het huisnummerbesluit alsnog zijn woningsplitsing kan doorvoeren. Immers op grond van dat huisnummerbesluit kan hij aantonen, dat hij over zelfstandige appartementen beschikt, waarna hij alsnog de verbouwing kan uitvoeren.

Middels een aparte notitie zullen we een bezwaarschrift tegen dit Kennisgeving huisnummerbesluit Deventerstraatweg 7C,11, 11A, 11B, 11C, 11D. Uw Kenmerk besluit: 39581-2020 indienen.(zie bijlage)

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

Bijlage:

Aan gemeente Zwolle

College van B & W van Zwolle
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl.

Onderwerp: A. Bezwaarschrift tegen Huisnummerbesluit Deventerstraatweg 7C,11, 11A, 11B, 11C, 11D. Uw Kenmerk besluit: 39581-2020

Datum: 27 juli 2020, Zwolle

Geachte college,

Wij maken bezwaar tegen het Huisnummerbesluit Deventerstraatweg 7C,11, 11A, 11B, 11C, 11D met kenmerk: 39581-2020, waarmee de nieuwe huisnummers worden gekoppeld aan appartementen.

Dit besluit zou alleen van kracht mogen worden onder voorwaarde dat ook de omgevingsvergunning Deventerstraatweg 7-13 te Zwolle. Zaaknummer: Z2020-00001830 is verleend. Als die voorwaarde niet is opgenomen, kan het voorkomen, zoals in de Zwolse praktijk is gebleken, dat de huiseigenaar nadat zijn omgevingsvergunning is geweigerd, hij en zijn partners op grond van het huisnummerbesluit alsnog zijn/hun woningsplitsing kan/kunnen doorvoeren. Immers op grond van dat huisnummerbesluit kan hij aantonen, dat hij over zelfstandige appartementen beschikt, waarna hij alsnog de verbouwing kan uitvoeren.

Namens Bewonersbelang Deventerstraatweg

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

Bijlagen: Zienswijzen Bewonersbelang Deventerstraatweg:

Aan gemeente Zwolle

Afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl.

Onderwerp: Zienswijze aanvraag Omgevingsvergunning Deventerstraatweg 7-13. zaaknummer: Z2020-00001830.

Datum: 23 februari 2020

Geachte heer,

Hierbij willen wij de volgende kanttekeningen maken bij de ingediende omgevingsvergunning van de Deventerstraatweg 7a, 9a, 11a en 13 a d.d. 5 februari 2020, gepubliceerd is op 12 februari 2020.

Wij hebben verschillende bezwaren tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning. Ons hoofdbezwaar richt zich op de geplande bouw van een 4^e verdieping met 4 appartementen op het platte dak van de woningen 7,9,11 en 13 aan de Deventerstraatweg.

Onaanvaardbare aantasting van historisch straatbeeld.

Als dit plan doorgaat ontstaat ongeveer de volgende ongewenste situatie, waarbij de 4 appartementen op het dak van 7,9,11 en 13 het sinds 1904 stammende straatbeeld verstoren:



Op de foto in BIJLAGE 1 is goed zichtbaar dat dit blok woningen langs de Deventerstraatweg een voor Assendorp unieke bebouwing kent, die ook anno 2020 voor een groot deel intact is gebleven. Bij het onderzoek naar de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in Assendorp(2009) is de gehele bebouwing langs de Deventerstraatweg bestempeld als :: “van stedenbouwkundig belang als onderdeel van de lange, beeldbepalende en voor Zwolle typerende wijkrand langs het spoor. De meeste panden in dit huizenblok daarnaast als gewaardeerd als architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang en onderdeel van de voor Zwolle typerende markante gevelwand langs het spoor.

Onjuiste maximale bouw- en goothoogtes en woonlagen in bestemmingsplan.

Het is misschien een vreemde opmerking, maar wij denken dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden omdat in het bestemmingsplan Assendorp een onjuiste vaststelling van de maximale bouwhoogte is opgenomen voor de woningen Deventerstraatweg 5,7,9,11 en 13 en voor de woningen Groenestraat 69 en 71.

Er is volgens ons sprake van een weeffout in het bestemmingsplan. Men heeft in dit conserverende karakter van dit bestemmingsplan uit 2013 onverkort de waarden m.b.t. de maximaal toegestane goot- en nokhoogte en het aantal woonlagen zoals die staan beschreven in het oude bestemmingsplan Assendorp-Pierik overgenomen.

Wat is het geval. In de bijgevoegde foto's ziet u achtereenvolgens :

- A. de woningen Groenestraat 69 en 71. Deze woningen bestaan uit 2 woonlagen en een zolderverdieping. De goothoogte is ongeveer 6.75 en de nokhoogte is ongeveer 10.30 meter
- B. de woningen aan de linker straathoek Deventerstraatweg 5,7,9,11 en 13. Deze woningen bestaan ook uit twee woonlagen en een zolderverdieping. De goothoogte is ongeveer 6.75 en de nokhoogte is ongeveer 10.30 meter
- C. de woningen aan de rechter straathoek Deventerstraatweg 35a en 35, 37a en 37 en 39a en 39. Deze woningen bestaan uit een souterrain, 2 woonlagen en een zolderverdieping. De goothoogte is ongeveer 7.75 en de nokhoogte is ongeveer 12.30 meter

A. Groenestraat 69-71



B. Deventerstraatweg 5-13



C. Deventerstraatweg 35-39



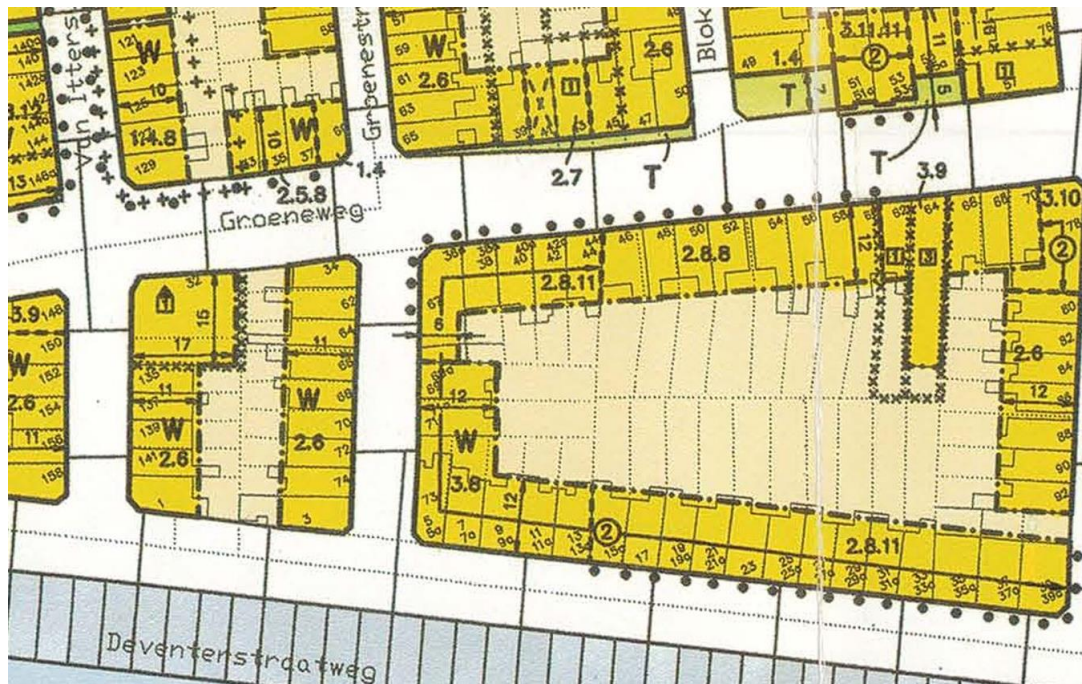
De zolderverdiepingen zijn inmiddels in gebruik , als zolder, slaapkamer of als onzelfstandige woonruimte cq studentenkamer. Praktisch hebben de woningen bij A en B: 3 woonlagen en bij C: 4 woonlagen.

Verwisseling van toegestane waarden.

Nu heeft waarschijnlijk bij de vaststelling (stagiaire ?) van het oude bestemmingsplan Assendorp-Pierik een verwisseling plaatsgevonden m.b.t. de bepaling van de hoogtes dakgoot, nok en aantal woonlagen.

Op onderstaande bestemmingsplankaarten van het Bestemmingsplan Assendorp-Pierik uit 1999 en het conserverende bestemmingsplan Assendorp uit 2013 staan per pand de maximale toegestane goot-bouwhoogte en woonlagen vermeld.

D- kaart Assendorp-Pierik en



E - kaart Bestemmingsplan Assendorp 2013



Op de D-kaart staat dat bij de linker Deventerstraatweg/Groenestraat woningen (foto.B. Deventerstraatweg 5-13)een goothoogte van 8 en maximaal 3 woonlagen is toegestaan, terwijl bij de rechter Deventerstraatweg woningen (foto C. Deventerstraatweg 35-39) een goothoogte van 8,een nokhoogte van 11 en 2 woonlagen zijn toegestaan.

Dit is precies omgekeerd van de feitelijke situatie. Het is duidelijk, dat het nooit de bedoeling was om de woningen in de toekomst aan de Groenestraat en de woningen 5-13 aan de Deventerstraatweg van een derde woonlaag te voorzien. Het is evenmin logisch dat de woningen aan de Deventerstraatweg 35-39 in de toekomst maximaal maar een nokhoogte van 11 meter en maar 2 woonlagen mochten hebben. Zij hebben al 3 woonlagen, inclusief het souterrain feitelijk al 4 woonlagen en de nokhoogte is al meer dan 12.50 meter.

Deze woningen zullen nooit verdwijnen op deze plek. Het zijn namelijk in de bijlage “Cultuurhistorische bebouwing Assendorp” woningen die omschreven staan als:

“Op de hoek van de Eendrachtstraat gelegen blok met forse beneden- en bovenwoningen uit de vroege 20ste eeuw. Het blok vormt een opvallend ontwerp, met topgevels en steekappen die zeer bepalend zijn voor het straatbeeld. De huizen zijn vrij gaaf bewaard gebleven. Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang. Onderdeel van de voor Zwolle typerende markante gevelwand langs het spoor.”

Extra parkeerdruk, minder zonlicht, verlies van privacy en toename brandgevaar.

Door de bouw van 4 dakappartementen en de verbouw van begane grond, 1^{ste} en 2^e verdieping komen er in vier woningen, die oorspronkelijk bestemd waren voor 8 huishoudens, na de verbouwing minimaal 15 huishoudens te wonen. Echter het is niet denkbeeldig dat er na verlening van de huidige omgevingsvergunning ook bij de andere woningen Deventerstraatweg 7,9 en 13, zolang de nieuwe bestemmingsplannen “zelfstandige woonruimte” en “cultuurhistorie” nog niet van kracht zijn, nieuwe aanvragen worden ingediend, waarmee het aantal huishoudens nog behoorlijk kan toenemen. We moeten er nu al niet aan denken dat er extra parkeervergunningen worden verleend, zonder dat er nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

Door de opbouw zullen in ieder geval de woningen aan de Deventerstraatweg 15, 17, 19, 21 en Groenestraat 69 en 71 tegen de avond in de lente, zomer en de herfst geen of minder zonlicht in de tuinen hebben. Nog niet onderzocht is wat dit betekent voor de woningen aan de Groeneweg 38-46.

Voor dezelfde bovengenoemde woningen betekent het dat er een extra verlies aan privacy optreedt door de inkijk van de bewoners van de bovenste woonlaag.

Voor de eigenaren-bewoners van Deventerstraatweg 15, 17 en verder oostwaarts en Deventerstraatweg 5 betekent de levert de extra opbouw van een viertal bouwwerken met een lichte staal-hout-pvc constructie en een bitumen dakbedekking een extra groot risico bij een brand.

Verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan.

Als de twee toegekende maximale waarden verwisseld worden, valt alles op zijn plaats en krijgen de woningen Deventerstraatweg 5-13 (maar ook Groenestraat) dezelfde goot- en nokhoogte van de woningen 15-33 namelijk 8 en 11 meter. De hogere woningen Deventerstraatweg krijgen de waarden goot- en nokhoogte van 8 en 14 meter.

Wij stellen voor dat u als College van B & W of als gemeenteraad stappen onderneemt om het bestemmingsplan te corrigeren. Misschien is het zinnig om voor andere straten in Assendorp te onderzoeken of de maximale toegestane bouwhoogtes wel in overeenstemming zijn met de praktijk.

Immers vastgoed ondernemers die zich specialiseren in het exploiteren van (kamer)appartementen lijken vaak niet geïnteresseerd in enige vorm van ruggespraak met de buurt of integratie van hun bouwplannen in de sociaal gewenste woonomgeving.

Precedentwerking met gevolgen voor bezonning, parkeerproblematiek en verlies van privacy.

Wij willen u erop willen wijzen, dat er een precedentwerking ontstaat bij het ongewijzigd laten van de maximale goot-,bouw en nokhoogte van het bestemmingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning voor de 4 dakappartementen bij Deventerstraatweg 7,9,11 en 13. Immers ook bij de hoekwoning aan de Deventerstraatweg nummer 5 – Groenestraat 73 en de woningen Groenestraat 71 en 69 is de bouwhoogte van 14 meter toegekend. Dat betekent dat op termijn



ook bij deze woningen de mogelijkheid ontstaat dat op korte of langere termijn een extra woonlaag op deze woningen kan worden gebouwd. Dat heeft als consequentie, dat de woningen aan de Groenestraat met de huisnummers 64 t/m 74 tijdens de ochtend en begin van de middag ook veel meer schaduwwerking hebben in de lente, zomer en herfst. Tevens ontstaat er meer verlies van privacy door inkijk door de extra woning laag en neemt de druk op de aanwezige parkeerplaatsen toe als tot verlening van extra parkeervergunningen wordt overgegaan.

Tenslotte.

In ons geval zijn we er toevallig en gelukkig nog tijdig achter gekomen dat deze omgevingsvergunning was aangevraagd. Uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning is niet af te leiden wie de persoon of vastgoedondernemer is die de aanvraag heeft ingediend. De meesten van onze belangengroep wonen hier al langer dan 30-40-60 jaar, dus we hebben wel een idee. We hebben ook al in de jaren tachtig en negentig actief in bewonersparticipatie groepen samen met de gemeente meegewerkt aan het vorm geven van de Deventerstraatweg in zijn huidige straatstructuur. Dat wil zeggen brede trottoirs, ventweg, haakse parkeervakken met groenzones en bomen, fietsenrekken etc.

Op dit moment zijn we actief in de planvorming rond mogelijke herstructurering van de Deventerstraatweg, het voorkomen van hoogbouwplannen in de Spoorzone, mogelijke oplossingen voor de waterproblematiek in de vorm van nieuwe watergangen in de Deventerstraat-weg. Het College van B & W en de gemeenteraad hebben aangegeven, dat wij(+ bewoners en de Vrienden van Assendorp) al in een vroeg stadium betrokken zullen worden bij toekomstige planvorming. Dat zijn we natuurlijk blij mee.

Wij hopen danook, dat u in de dialoog met de vastgoed ondernemer over de aanvraag duidelijk kan maken, dat zijn plannen niet in lijn zijn met de woonstructuur van de Deventerstraatweg, de “Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte” , het toekomstige vast te stellen “Bestemmingsplan Zwolle, zelfstandige woonruimte” en het “Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw-en cultuurhistorie”.

BIJLAGE 1.



Deventerstraatweg, ca. 1905.

In de voorstad Assendorp verrezen rond de eeuwwisseling vele nieuwe huizen-blokken. De oorzaak daarvan was gelegen in de uitbreiding der bevolking ten gevolge van de vestiging van spoorwegpersoneel en arbeiders, die kwamen werken in de Constructiewinkel, zoals de werkplaatsen der Centraal Spoorwegmaatschappij achter het station, (thans N.V. Stork Dieselmotoren) in de wandeling genoemd werden. De aanleg van straten, trottoirs en plantsoenen hield met de huizenbouw echter geen gelijke tred. Meestal was de gemeente pas bereid de straat met alles wat daar aan riolering etc. bij behoorde over te nemen, wanneer alles eerst door de betrokken bouwvereniging was aangelegd. Wanneer de financiën van zo'n werk liedenbouwvereniging een dergelijke extra uitgave niet toelieten, was dus meestal het gevolg, dat jarenlang een hoogst ongewenste toestand bleef voortbestaan. De huizen aan de Deventerstraatweg, op deze foto zichtbaar, zijn bijvoorbeeld in 1902 gebouwd. De stilstaande tochtsloot, die zoals men ziet ter hoogte van de Eendrachtstraat en Vereenigingstraat overbrugd was, werd al gauw door de gebrekkige riolering een enorme ziekteverwekker. Niet voor niets stond hij in de volksmond bekend als de Martelaarsgracht . . . "

Het geheel weinig meer dan een onwelriekende sloot - moest namelijk als riolering dienen en mondde via hotel Wientjes (Stationsweg 7) en de Emmawijk uit in de stadsgracht. De situatie werd voor de huizen aan de Deventerstraatweg nog slechter toen het Molenwater in 1917 werd gedempt. Dit gebeurde met de "Martelaarsgracht" namelijk pas in 1923.

Aan gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl.

Onderwerp: Aanvullende informatie m.b.t.: Zienswijze aanvraag Omgevingsvergunning
Deventerstraatweg 7-13. zaaknummer: Z2020-00001830.d.d. 23 februari 2020.

Datum: 2 maart 2020

Geachte heer,

Na de indiening van bovengenoemde zienswijze hebben wij nog nieuwe informatie verkregen, die relevant is voor de beoordeling van deze omgevingsvergunning .

1. Gegevens m.b.t. aanvrager(s) van de omgevingsvergunning voor Deventerstraatweg 11.

Op de ons toegezonden aanvraag stonden geen aanvraaggegevens vermeld. Wel zijn de eigendomsgegevens van de panden bekend. Betekent dat dit een gecombineerde aanvraag is van 4 eigenaren? Als de aanvrager in dit geval dhr. Bijkerk van Deventerstraatweg 11 is, kunnen dan na verlening van de omgevingsvergunning voor dit pand en de 4 dakappartementen, ook de eigenaren van Deventerstraatweg 7,9 en 13 dezelfde verbouwingen-ombouw naar appartementen doorvoeren?

Deventerstraatweg	7	S.Ekkel	
Deventerstraatweg	9	E.J. Bilder Holding B.V.	
Deventerstraatweg	11	M.J.Bijkerk	Zwolse Panden BV 1 november 2019
Deventerstraatweg	13	P.K. Ekkel.	

2. Onaanvaardbare aantasting van historisch straatbeeld.

Wij hebben ons bezwaar tegen de keuze van de aanvrager(s) voor de bouw van 4 appartementen op het dak van de 4 woonhuizen voorgelegd aan Henk van Steennis van

VAN STEENNIS PLAN BEHEER BV

architectuur stedenbouw management .Baarnseweg 71 3734 CA Den Dolder .

Deze architect is eind jaren negentig door gemeente Zwolle ingehuurd om in goed overleg met de afdeling Stedebouw een nieuw conserverend bestemmingsplan voor Assendorp-Pierik te begeleiden en te ontwerpen.

Van Steennis reageerde via de mail op ons standpunt dat ons woonblok in zijn geheel als waardevol zou moeten worden beschouwd en niet alleen de als cultuurhistorisch waardevolle panden Deventerstraatweg 39-15.

“Vanochtend vertelde je me de ontstaansgeschiedenis van de strook aan de Deventerstraatweg: NS liet (o.a.) die strook bouwen voor het personeel. Ook naar aanleiding daarvan en van de foto's meldde ik je toen dat

a. die strook als een "stedebouwkundig ensemble" kan worden opgevat en een geleding in drie delen heeft met onderling enigszins afwijkende architectonische kenmerken;

b. het onder a gestelde en het feit dat de bebouwing aan de Deventerstraatweg een "zichtlocatie" aan het spoor is, waardoor de betreffende bebouwing reizigers meteen een impressie van Zwolle laat

zien, aanleiding zouden moeten zijn om uiterst terughoudend te zijn in structurele wijziging van de onderhavige bebouwing aan de Deventerstraatweg, dus geen verhoging van de bebouwing en geen architectonische vormgeving, die sterk afwijkt (zoals een bouwlaag méér en/of vanaf straat platte daken) van de bestaande bebouwing. “



3. Onjuiste maximale bouw- en goothoogtes en woonlagen in bestemmingsplan.

Dhr. Van Steennis onderschrijft onze stellingname dat op de plantekeningen van de conserverende bestemmingsplannen Assendorp-Pierik uit 1999 en Assendorp uit 2013 onjuiste toegestane maximale goot, dakhoogtes en aantal woonlagen zijn vastgesteld voor de panden Deventerstraatweg 5 t/m 13, Deventerstraatweg 35,37,39 en Groenestraat 69 en 71.

Citaat email 29 februari 2020 :

“N.a.v. je telefoontje gisteren over het ingediende verzoek van eigenaren van Deventerstraatweg 7 t/m 13 om een verdieping hoger te bouwen dan thans aanwezig, waartegen Bewonersbelang Deventerstraatweg bezwaar heeft ingediend d.m.v. bovenbedoelde Zienswijze, spraken we af dat

- 1. jij mij relevante documenten zou mailen, wat je gisteren en vandaag deed;*
- 2. ik (o.a. aan de hand daarvan) in mijn archief zou opzoeken over hoe de regeling van maximaal toegestane aantal bouwlagen en maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in het o.bp. Assendorp-Pierik, opgesteld door Van Steennis BV d.d. 5 mei 1999, voor de panden Deventerstraatweg, nrs. 5 t/m 13 en Groenweg 69 en 71 tot stand is gekomen, omdat het daar maximaal toegestaan aantal bouwlagen, nl. 3, afwijkt van de feitelijke situatie, nl. 2 bouwlagen, terwijl uitgangspunt voor het bestemmingsplan was om een "conserverende regeling" te maken ter bescherming van de bestaande ruimtelijke karakteristieken.*

In mijn archief m.b.t. o.bp. Assendorp-Pierik trof ik geen gespreksnotities over specifieke panden of bouwstroken, waarvoor ruimere/hogere bebouwing dan de bestaande geregeld zouden moeten worden.

Wèl trof ik de notitie Voorstel op hoofdlijnen voor aanpassing van voor-ontwerp (bestemmingsplan) d.d. 30 september 1997. De bijlage bij dit mailtje betreft die notitie, excl. de nu niet relevante bladzijden 6H t/m 10H. Daarin is de bestemmingsmethodiek verwoord en uitgebeeld.

In het licht van de uitgangspunten van die notitie en de Toelichting (als onderdeel) van het o.bp. Assendorp-Pierik is het inderdaad vreemd dat voor Deventerstraatweg 5 t/m 13 en Groenestraat 69 en 71 drie bouwlagen toegestaan worden, want de panden waren en zijn (zoals te zien op de foto's, die je me zond) twee bouwlagen hoog.

Zoals jij gisteren al vertelde, denk ook ik dat de aanduiding 3.8 (dus max. drie bouwlagen en goothoogte max. 8 m) in het o.bp. onjuist is geweest. Dat is gekomen door de inventarisatiekaart, die bij het o.bp. d.d. 5 mei 1999 is gevoegd: daar staat voor die panden en voor de panden Deventerstraatweg 15 t/m 39 (dus tot aan de hoek met de Eendrachtstraat) goothoogte 8 m en (bouw)hoogte 11 m, wat aanleiding zou moeten zijn voor max. twee bouwlagen. Zoals op de luchtfoto, die je me zond te zien is, zouden alleen de panden Deventerstraatweg 35 t/m 39 eventueel in aanmerking kunnen komen voor max. drie bouwlagen. “



Op onderstaande foto's van de achterzijde van de woningen aan de Deventerstraatweg – Groenestraat is te zien dat de woningen Deventerstraatweg 39,37 en 35 minimaal 3 verdiepingen hebben (met souterrain 4). De woningen Deventerstraatweg 33 t/m 7 hebben 2 woonlagen, de woningen Deventerstraatweg 13 t/m 7 hebben zelfs een inspringend, dus kleiner dak t.o.v 39 t/m 15.



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



Aan gemeente Zwolle
Afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Vergunningen
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl.

Onderwerp: Aanvullende informatie deel 2 m.b.t.: Zienswijze aanvraag Omgevingsvergunning
Deventerstraatweg 7-13. zaaknummer: Z2020-00001830.d.d. 23 februari 2020.

Datum: 18 maart 2020

Geachte heer,

Na de aanvullende informatie d.d. 2 maart 2020 op bovengenoemde zienswijze d.d. 23 februari 2020 willen wij nog nieuwe informatie toevoegen, die niet alleen relevant is voor de beoordeling van deze omgevingsvergunning.

1. Niet alle woningen zijn meergezinswoningen.

In onze zienswijze van 23 februari 2020 hebben wij al aangegeven, dat bij de woningen Groenestraat 79-73 en Deventerstraatweg 5-13 ten onrechte 3 bouwlagen zijn toegestaan met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 14 meter. Deze maten zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Assendorp-Pierik. Daarbij is het verwonderlijk dat in het bestemmingsplan Assendorp opgenomen LIJST MET CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING EN STRUCTUREN duidelijke staat beschreven en verbeeld dat alle vergelijkbare woningen in deze en aangrenzende straten in Assendorp bestaan uit 2 bouwlagen.



In de bij het Bestemmingsplan Assendorp behorende verbeelding-kaart zijn symbolen getekend, waaruit is af te lezen of een woning een meergezinswoning(**W-MG**) is of een grondgebonden woning (**W**).

Ook deze gegevens zijn niet correct opgenomen voor de woningen Groenestraat 69-73 en Deventerstraatweg 17,23 en 25. Dit zijn geen meergezinswoningen met dubbele voordeuren, maar grondgebonden eengezinswoningen met slechts een toegang op straatniveau en bestaande uit 2 woonlagen.

Deze informatie biedt extra onderbouwing van ons verzoek aan de gemeenteraad om een **herziening van het bestemmingsplan** Assendorp op te starten .

2. Ontwerpbestemmingsplan Paraplu zelfstandige woonruimte van toepassing op Groenestraat en Deventerstraatweg.

In de tweede plaats betekent het dat het Voorontwerp Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, **parapluplan zelfstandige woonruimte**” in ieder geval ook van toepassing is op een aantal woningen in Groenestraat 69-73 en de Deventerstraatweg 5-39. Uitgangspunt van dit plan is het vastleggen van het bestaande aantal woningen op een bouwperceel en het toevoegen van een afwijkmogelijkheid waarbij de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) als toetsingsinstrument dient. In de beleidsregel staan criteria waar in ieder geval aan moet worden voldaan om medewerking te kunnen verlenen aan het toevoegen van zelfstandige woonruimten.

3.Aanhouding aanvraag omgevingsvergunning Deventerstraatweg 7-13

Aansluitend op de eerdere argumenten van ons, maar ook van de Vrienden van Assendorp, en betrokken bewoners van de Groenestraat stellen wij voor om dat u de aanvraag voor een omgevingsvergunning met zaaknummer: Z2020-00001830.d.d. 23 februari 2020 aanhoudt cq opschort tot na herziening van het bestemmingsplan Assendorp en definitieve vaststelling van het Bestemmingsplan Paraplu zelfstandige woonruimte .



Namens Bewonersbelang Deventerstraatweg
Bram van Duinen,
Deventerstraatweg 17,
8012 AA Zwolle. bramvanduinen@xs4all.nl.