

Aan college van B & W van Zwolle,
Afdeling Ruimtelijke Planvorming,
t.a.v. Mevrouw J. van den Berg,
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

Datum : 5 mei 2021.

Onderwerp: Zienswijze op “Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”

Geacht college,

Bij deze mijn zienswijze op het “Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie”. Mede namens mede eigenaar-bewoners van woningen in de Groenestraat, Groeneweg en Deventerstraatweg ben ik van mening, dat voor het gebied Oud Assendorp het ensemble van woningen aan de Deventerstraatweg van 5, 7,9,11 en 13 en aan de Groenestraat de woning met nummer 73 en het dubbele woonhuis aan de Groenestraat nummer 69 en 71 toegevoegd zouden moeten worden aan Bijlage 2 Lijst met cultuurhistorie waardevolle bebouwing en structuren Assendorp.



Montagefoto. 4 appartementen op historische woningen Deventerstraatweg

Aanleiding voor zienswijze.

Aanleiding voor mijn zienswijze is de aanvraag in 2020 van een viertal vastgoedondernemers, die een vierde verdieping willen bouwen t.b.v. (kamer) appartementen boven op de dubbele woningen Deventerstraatweg 7,9,11 en 13. Door o.a. een foute toegestane bouwhoogte van 14 meter in het bestemmingsplan Assendorp en het ontbreken van deze woningen op de lijst met cultuurhistorische waarde zien zij mogelijkheden om hier extra (kleine)appartementen te

Wij, bewoners-eigenaren hebben samen met Bewonersbelang Deventerstraatweg , Vrienden van Assendorp bezwaar gemaakt tegen de gevraagde omgevingsvergunningen in 2020 en recent voor een nieuwe aanvraag in 2021. Hoewel de gemeente de eerste omgevingsvergunning alsnog heeft ingetrokken is het ongewis of dit in beroep bij de rechtbank Overijssel overeind blijft en of de tweede in 2021 aangevraagde vergunning al dan niet verleend wordt.

Bij de inventarisatie van de relevante bouwhistorische objecten en ensembles zijn verschillende woningen aan de Deventerstraatweg, Groenestraat en Groeneweg opgenomen in de lijst, zoals die staat vermeld in het Parapluplan. Ook zijn er in deze nieuwe lijst woningen-ensembles toegevoegd zoals o.a. Enkstraat 46-50A en Assendorperplein 2-12.

“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, onderdeel van bijzondere ruimtelijke ensembles).”

2

Waarom deze woningen op de lijst.

Naar aanleiding van het ontbreken van de genoemde woningen op de lijst, ben ik op onderzoek uitgegaan naar de historische gegevens van de woningen aan de Deventerstraatweg en Groenestraat. Helaas zijn er nauwelijks bouwhistorische gegevens te vinden bij het archief van het Historisch Centrum Overijssel. Wie de waarschijnlijk Zwolse architecten zijn is vooralsnog niet te achterhalen. Wel zijn er een aantal historische foto's van de Deventerstraatweg, die een goed beeld geven van het markante straatbeeld, dat al meer dan 100 jaar sinds de bouw begin 1905 nagenoeg intact is gebleven. Zie Bijlage1. Foto's Deventerstraatweg.

Woningen Deventerstraatweg.

Uit de beelden van de Deventerstraatweg kan je duidelijk de historische ontwikkelingen in de vorige eeuw aflezen. Dat betreft zowel o.a. de aanwezigheid van de waterloop voor de woningen met de mooie naam Martelaarsgracht, die mogelijk in een ander vorm weer terugkomt als onderdeel van aanpak wateroverlast. Maar ook de opkomst van de auto als vervoermiddel, die voor meer parkeerplaatsen heeft gezorgd, maar ook verdringing van gezinsbewoning door studentenkamers en verrommeling in de straat door de vele fietsen. Zie ook de vele tv-antennes op de daken in de jaren zestig, die inmiddels vervangen zijn door ondergrondse kabelvoorzieningen.

In de verschillende nota's van de gemeente en het onderzoek van het Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen in opdracht van Afdeling Monumentenzorg en archeologie van de gemeente Zwolle, wordt herhaaldelijk gewezen op het bijzondere straatbeeld van de Deventerstraatweg



Uitsnede topografische foto Deventerstraatweg met blauwe loopbrug 1897

als toegangsweg voor Zwolle, die zowel de zuidzijde van de wijk Assendorp begrenst, alsook de noordzijde van dit deel van de Spoorzone vormt. De grens van de twee bestemmingsplannen Assendorp en Spoorzone loopt precies langs de gevels van de woningen. Dat heeft tot gevolg, dat het wonen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Assendorp, maar dat het parkeren plaatsvindt in de Spoorzone. Het college van B & W heeft naar aanleiding van het bezwaar van Bewonersbelang Deventerstraatweg daarbij aangegeven, dat dit geen consequenties heeft voor de rechtspositie cq inspraakpositie van bewoners bij veranderingen m.b.t. woonsituatie aan de Deventerstraatweg bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de Spoorzone en Assendorp.

In het bestemmingsplan Spoorzone uit 2009 wordt omschreven, dat een groot deel van de bebouwing in deze compacte en dichtbebouwde wijk Assendorp van belang is als stedenbouwkundig karakteristiek ensemble of als cultuurhistorische gebied met historische te behouden waarden. Dit geldt ook voor de markante zuidelijke wijkrand, die direct grenst aan de Spoorzone. Hier bevindt zich een aaneengesloten reeks karakteristieke woningen in diverse complexen uit het begin van de 20ste eeuw, waaronder woningen voor werkspoorpersoneel. Hoe dichter bij het station, hoe ruimer de woningen.

Recent in 2020 wordt in het Ontwikkelkader Spoorzone onder de kop : **“Deventerstraatweg: wonen met buurtgevoel”** gesteld, dat het terrein tussen de Deventerstraatweg en het spoor zich op termijn kan ontwikkelen tot een nieuw stedelijk gebied. Dit gebied is onderdeel van de Spoorzone, maar heeft beperkte ruimtelijke relaties met het hart van dit gebied en een des te grotere relatie met de wijk Assendorp. Daarom wordt ervoor gekozen dit deelgebied separaat uit te werken als uitbreiding van de wijk Assendorp. Dit proces zal door de gemeente in samenwerking met de bewoners van Assendorp opgepakt worden wanneer er meer zicht is op de beschikbaarheid van dit gebied.

Dat is een mooi statement, maar dan is het wel zaak dat buurtgevoel niet te laten domineren door een in verhouding te groot aandeel van kamerbewoners. Als je dat wil voorkomen is het zaak om de woonkwaliteit van de woningen te verhogen, door inspanningen (o.a. renovatie) van eigenaar-bewoners te waarderen in plaats van de bouw mogelijkheden en verwaarlozing van panden in de hand te werken door huisjesmelkers teveel ruimte te bieden. Hier ligt een directe relatie tussen het al dan niet vermelden van woningen langs de Deventerstraatweg als bouw- en cultuurhistorische relevante bebouwing.

Als je kijkt naar de topografische kaarten sinds 1900, dan zie je ook dat de woonbebouwing langs de Deventerstraatweg en Groeneweg door de komst en aanleg van de spoorlijnen behoort tot de eerste georganiseerde initiatieven van particuliere bouwers en woningcorporaties in Assendorp.



Uitsnede topografische foto Deventerstraatweg 1917 met nieuwbouw

Ondanks alle veranderingen is het straatbeeld van dit deel van de Deventerstraatweg nagenoeg onveranderd gebleven en zou ook de komende jaren zijn huidige vorm behouden moeten blijven. Dat zou gewaarborgd kunnen worden door de 5 woningen 5 t/m 13 te waarderen als onderdeel

van het ensemble van Deventerstraatweg 5 t/m 39, dat verder langs de Deventerstraatweg wordt voortgezet in de diverse aaneengeschakelde woningbouwcomplexen tot aan de aansluiting met de Groeneweg.

Dat de woningen Groenestraat 73 en 5 t/m13 van Deventerstraatweg, als blok niet als cultuurhistorisch zijn bestempeld heeft is onterecht. Alleen vanwege het feit, dat bij nummer 9 en 13 de buitenmuur van een stuc- of verflaag is voorzien zijn zij buiten de boot gevallen. Echter als je kijkt naar de foto's van de Deventerstraatweg in de bijlage moet je constateren, dat tot in de jaren zeventig de woningen onaangetast waren en deel uitmaakten van een bijzondere authentieke woonstraat in Assendorp. Net zoals de andere woningen in deze straten, die door huiseigenaren in oude glorie zijn hersteld, is het ook in dit geval mogelijk om binnen een week een gerestaureerd aanzicht te krijgen.



Omdat de woningen langs de Deventerstraatweg ook al meer dan 110 jaar eenzelfde en beeldbepalend straatbeeld geven langs de rand van Oud Assendorp, zou het gehele complex van woningen vanaf Groeneweg 36-44, via Groenestraat 67-73 en Deventerstraatweg 5-39, daarom de status van cultuurhistorische waardevolle bebouwing moeten krijgen.

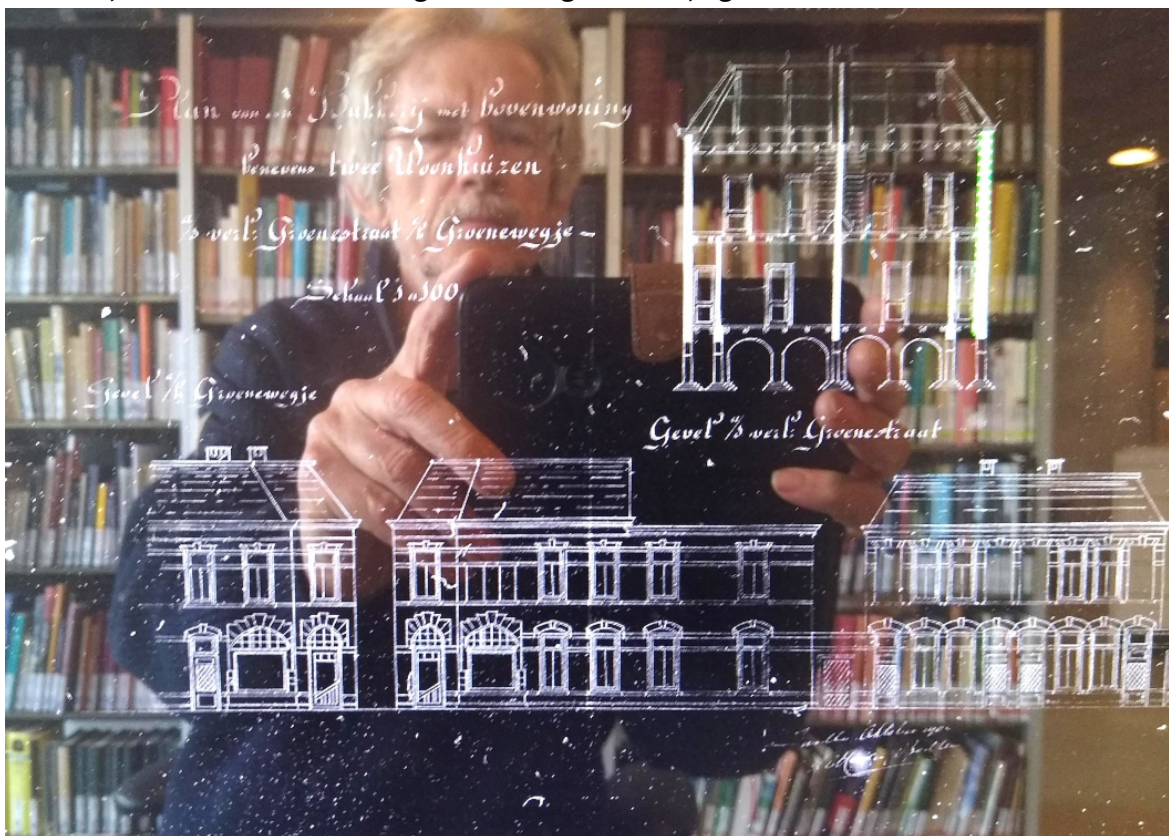
Zie Bijlage 2. Beschrijving Deventerstraatweg 5 t/m 39

Woningen bakkerij Moosdorff Groenestraat.

Na het eerste onderzoek bij het HCO begin 2020 heb ik het onderzoek moeten staken i.v.m. de sluiting vanwege Corona. Wat wel boven tafel kwam was voor mij de bouwhistorie van de bakkerij en aangebouwde woningen van Moosdorff aan de Groeneweg nr.36a en 36 , Groenestraat 67 en 67 a en de vrijstaande dubbele beneden en bovenwoning Groenestraat 69, 69a en 71 en 71 a. Beide woningen zijn inmiddels verbouwd en samengevoegd tot twee woningen.



Bij het HCO kwam een bouwtekening uit oktober 1900 boven tafel van de architect (onleesbare naam) met de voorgevels van bovengenoemde woningen plus een doorsnedetekening met de fundering. Uit de begeleidende tekst valt af te leiden, dat zowel de panden links als rechts van de bakkerij bij elkaar hoorden en in de volgende jaren ook zijn gebouwd. Zij verkeren in goede staat, waarbij de woningen Groeneweg 36a, 36 en Groenestraat 67 en 67 a als kamerpand in gebruik zijn en de vrijstaande dubbele woning door de eigenaren zijn gerenoveerd en bewoond.



Schermfoto bij HCO februari 2020 van bouwtekening Moosdorff uit 1900

In de beschrijving van de panden van Moosdorff bij Parapluplan Bouw-en cultuurhistorie is de losstaande dubbele woning Groenestraat 69 en 71 niet benoemd, omdat het Monumenten Advies

Bureau uit Nijmegen op dat moment blijkbaar niet de beschikking had over deze foto. Deze is daarom ten onrechte niet opgenomen in de lijst van cultuur-historische bebouwing.

Zie Bijlage 3.Woningen Moosdorff.

Tenslotte.

Voor het behoud en waarborgen van het meer dan 100 jaar bestaande authentieke karakter van dit deel van Oud-Assendorp is het van belang dat waar nodig niet alleen specifieke woningen, die voldoen aan alle criteria worden opgenomen in de “lijst”. Zoals je in onze situatie kan zien, is het van belang dat ook bepaalde woningen-ensembles, die op een onderdeel niet voldoen aan de criteria, toch worden opgenomen als waardevolle stedenbouwkundige elementen.

Dat zorgt ervoor dat vastgoedondernemers nog steeds nieuwbouw of verbouwplannen kunnen realiseren, maar in ieder geval rekening moeten houden met de karakteristiek waardevolle stedenbouwkundige bebouwing van Oud-Assendorp.

Bram van Duinen,

Deventerstraatweg 17,

8012 AA Zwolle.

06-44748214

bramvanduinen@xs4all.nl.

Deze zienswijze wordt op dit moment onderschreven door de volgende eigenaren.

	5	Dhr. Haakmeester En mevr. Hol
Deventerstraatweg	15	Dhr.Nijboer
	17	Dhr.van Duinen
	19	Dhr.Postma
	21	Dhr Veldman
	25	Mevr. Heidemans

Groenestraat	73	Dhr. Haakmeester en mevr. Hol
	74	Dhr.Zwanepol
	71	Dhr.Fikse
	69	Mevr. Van Dam
Groeneweg	54	Mevr. H.Kalfsbeek



Deventerstraatweg jaren 1905-1910



Deventerstraatweg jaren 1910-1920



Deventerstraatweg jaren twintig



Deventerstraatweg jaren zestig



Deventerstraatweg jaren zestig



Deventerstraatweg jaren zeventig



Deventerstraatweg jaren zeventig



Deventerstraatweg jaren twintig

Deventerstraatweg 5-13 en Groenestraat 73	Bram van Duinen. Bijlage 2. Deventerstraatweg 5-13 Groenestraat 73. 5 mei 2021. Aanvulling op Parapluplan cultuurhistorische waardevolle bebouwing en structuren	
	Bouwtype	gekoppelde beneden- en bovenwoningen
	Bouwjaar	circa 1905-1910
	Architect	
Korte karakteristiek en waardering	Bouwstijl	overgangsarchitectuur, invloed Jugendstil
Reeks beneden- en bovenwoningen uit de vroege 20^{ste} eeuw, vermoedelijk gebouwd voor het personeel van de spoorwerkplaatsen. In vergelijking met de beneden en bovenwoningen 15-33 eenvoudiger van opzet. Zonder de opvallende details, waaronder portieken met hoefijzervormige boogopeningen. Doordat bij twee woningen stucwerk en kleur is aangebracht, komen deze op zichzelf niet in aanmerking voor cultuurhistorische erkenning. De hoofdvorm is bij dit complex wel goed behouden gebleven. De hoekwoning Deventerstraatweg 5 en Groenestraat 73 sluit aan op het woningcomplex van bakkerij Moossdorff op de hoek van Groenestraat –Groenewegje uit dezelfde periode. Dit maakt dat deze woningen samen met de woningen 15-39 niet alleen een ensemble vormen, maar sinds begin 1900 ook van stedenbouwkundig belang zijn als onderdeel van de lange, beeldbepalende en voor Zwolle typerende wijkrand langs het spoor.		
	Oorspronkelijke functie	wonen
	Huidige functie	wonen
	Plattegrondvorm	rechthoekige plattegronden
	Kapvorm / richting	lessenaarsdaken
	Aantal bouwlagen	twee
	Voorgeveltype	lijst- en topgevels
	Aanbouwen	achterbouwen
	Materiaal / kleur gevels	bruine baksteen, deels pleisterwerk
	Decoraties in metselwerk	gepleisterde gevelaccenten
Foto	Materiaal kozijnen, ramen	hout (deels gewijzigd)
	Dakbedekking	keramische pannen
	Oorspronkelijke dakkapellen	een enkele orig. dakkapel
	Bijzondere bouwelementen	portieken met hoefijzerbogen, dakhuizen
	Datum	11-04-2012



Deventerstraatweg 2020

Groeneweg 36-44, 44a	Bijlage 3. Woningen Moosdorff. Bram van Duinen 5 mei 2021. Aanvulling op Parapluplan Bouw en Cultuurhistorie	
Ook: Groenestraat 67, 67a-b en 69,71	Bouwtype	beneden/bovenwoningen, hoekwinkel
	Bouwjaar	circa 1905-1910
	Architect	
Korte karakteristiek en waardering	Bouwstijl	overgangsarchitectuur
Overwegend gaaf bewaard gebleven blok met beneden-en bovenwoningen en een hoekwinkel uit de vroege 20^{ste} eeuw. Aansluitend in de Groenestraat bijbehorend vrijstaande beneden-en bovenwoningen. Goed voorbeeld van complexmatige woningbouw uit deze periode. Van architectuurhistorisch belang door de kwaliteit van het ontwerp, het markante afwisselende kleur- en materiaalgebruik, en diverse bijzondere elementen zoals portieken en een gave winkelpui. Zeldzame muurreclame! Door de hoekligging van beeldbepalend belang. Door opzet, verschijningsvorm en gaafheid prominent in het straatbeeld aanwezig.		
	Oorspronkelijke functie	wonen/winkel
	Huidige functie	wonen
	Plattegrondvorm	L-vormige plattegrond
	Kapvorm / richting	evenwijdige lessenaarsdaken/plat dak
	Aantal bouwlagen	twee
	Voorgeveltype	lijst- en topgevels
	Aanbouwen	achterbouwen
	Materiaal / kleur gevels	bruine baksteen
Foto A. Foto van totale bouwcomplex bakkerij Moosdorff “Groenewegje”.	Decoraties in metselwerk	siermetselwerk in rode verblendsteen
	Materiaal kozijnen, ramen	hout
	Dakbedekking	keramische pannen
	Oorspronkelijke dakkapellen	enkele bakstenen dakkapellen
	Bijzondere bouwelementen	portieken, winkelpui
Opmerking bij toevoeging Groenestraat 69 en 71. Zie foto A en foto B en C In de oorspronkelijke tekst zijn de vrijstaande beneden- en bovenwoningen 69 en 71 niet opgenomen. Uit het archief van het HCO is een bouwtekening gevonden, waarin staat beschreven, dat deze woningen behoren bij de bakkerij. Zij zijn als vrijstaande dubbele woonhuizen gebouwd met nummering 69,69a en 71 en 71a. Deze woningen sluiten aan op de hoekwoning Groenestraat 73 en Deventerstraatweg 5 welke deel uitmaakt van de beneden-bovenwoningen Deventerstraatweg 5 t/m 39.		