Actie tegen plannen van vastgoed ondernemers voor bouw appartementen.

2 maart 2020

Vastgoed ondernemers willen appartementen bouwen op platte daken Deventerstraatweg

Op 5 februari 2020 is een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aangevraagd voor bouwen van appartementen in Deventerstraatweg 11 en 4 appartementen boven op het dak van 7,9,11 en 13.

Als Bewonersbelang Deventerstraatweg hebben wij bij de gemeente een zienswijze ingediend tegen

deze plannen van een nog onbekende vastgoedondernemer om boven op het dak van een viertal woningen aan de Deventerstraatweg kamers of appartementen te bouwen.

Het is natuurlijk het goed recht van een ondernemer om de panden te verbeteren of aan te passen aan de eisen van deze tijd. Zolang dat binnen de muren van de panden gebeurt en voldoet aan de eisen van het bouwbesluit is dat een goede zaak. Je zou echter ook mogen verwachten dat er rekening wordt gehouden de draagkracht van deze straat m.b.t. het gebruik van de openbare ruimte, zoals beschikbare parkeerruimte voor auto's en fietsen.

Het is bekend dat Assendorp een grote aantrekkingskracht uitoefent op vastgoedondernemers, omdat er een groot arsenaal is aan woningen, die relatief snel zijn om te bouwen t.b.v. kamerverhuur. De vraag van studenten is onbeperkt vanwege het aanbod vanuit Windesheim en alle andere mbo en hbo opleidingen. De laatste jaren zie je een verschuiving ofwel een nieuw aanbod van grotere appartementen voor afgestudeerde werknemers. In plaats van meer fietsen tegen de gevel versterkt

dit de vraag naar extra parkeerruimte en parkeervergunningen.Deze ruimte is er echter al jaren niet meer.

De gemeente beseft dit al jaren en er zijn op dit moment twee bestemmingsplannen in voorbereiding namelijk:

" **Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte** ".**30 januari 2020**. Tot en met woensdag 11 maart 2020 kan een zienswijze worden ingdiend.en

" **Voornemen tot voorbereiding bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw-en cultuurhistorie". 6 februari 2020.** Over 10 maand start de procedure.
Deze plannen zijn bedoeld om meer begrenzing en beperkingen aan te brengen in exploiteren en uitbreiden van kamerverhuur en appartementenbouw op plekkken in de stad, waar de grens is bereikt. Dat geldt zeker voor Assendorp en in dit geval de Deventerstraatweg. Vooruitlopend op deze plannen heeft B & W van Zwolle alvast een "**Beleidsregel zelfstandige woonruimte**" vastgesteld, die op 5 november 2019 van kracht is geworden.

Tekst van de zienswijze tegen de omgevinsgvergunning:

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 volgend 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

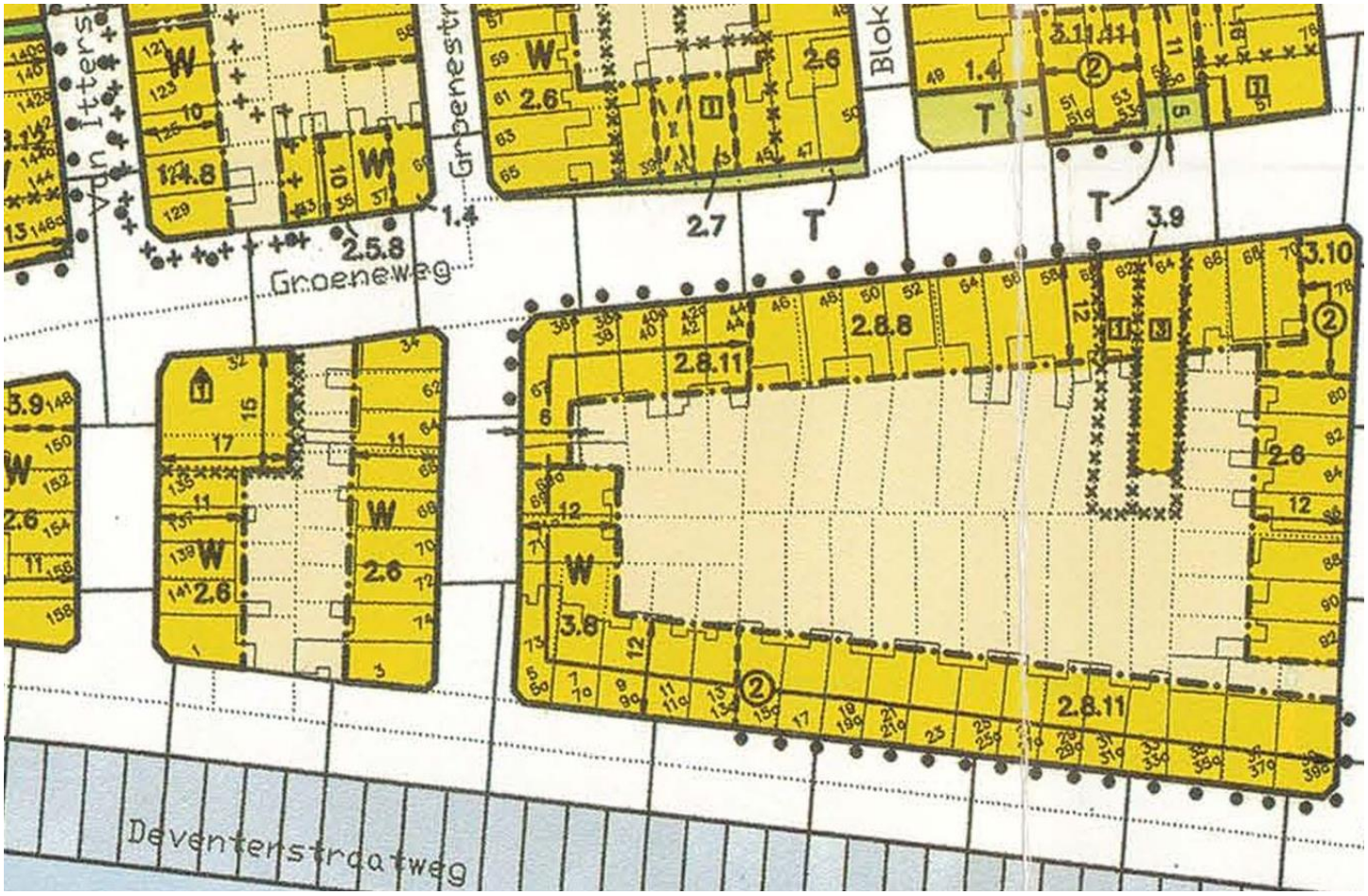
De zolderverdiepingen zijn inmiddels in gebruik , als zolder, slaapkamer of als onzelfstandige woonruimte cq studentenkamer. Praktisch hebben de woningen bij A en B: 3 woonlagen en bij C: 4 woonlagen.

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



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 Deventerstraat-weg 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 steekkappen 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, 1ste en 2e 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 privay.

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”.

Vriendelijke groeten,

Namens Bewonersbelang Deventerstraatweg,

Bram van Duinen bramvanduinen@xs4all.nl 06-44748214

Schriftelijke reacties kunt u zenden naar

John Habers, secretaris. Deventerstraatweg 131 8012 AE Zwolle. John.habers@planet.nl

Bijlage

Deventerstraatweg, ca. 1905.

In de voorstad Assendorp verrezen rond de eeuwwisseling vele nieuwe huizenblokken. De oorzaak daarvan was gelegen in de uitbreiding der bevolking ten gevolge van de vestiging van spoorweg-personeel 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 voort-bestaan. 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.

Datum

maandag, maart 2, 2020 - 12:00

Bestand

Aanvraag Bijkerk 4 opbouwen

- Assendorp
- Spoorzone

View PDF