



Besluit

Jaargang 2022
Nummer 20220613-10
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. mei 2022

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
2. het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling vast te stellen;
6. nader te onderzoeken of gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd.

Aldus besloten in de vergadering van 13 juni 2022,

voorzitter, Peter Snijders

griffier, Eric Meurs



Beslisnota voor de raad

Datum Mei 2022

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker/ M.Schuttenbeld

Informant Jolanda van den Berg / Henry Kranenburg
Afdeling ZWRP/ ZWGBE
Telefoon (038) 498 2396/ (038) 498 2465
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / hl.kranenburg@zwolle.nl

Bijlagen

1. Beslisnota voor de raad
2. zienswijzen Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling
- 3a. zienswijzennota Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling
- 3b. Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B) Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 /Groenestraat 69-73 d.d. 10 maart 2022
- 3c. Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B) Hasselterdijk 51 te Zwolle d.d. 8 maart 2022
4. wijzigingsnota Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling
 - 5a. bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling regels
 - 5b. bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling toelichting
 - 5c. bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling bijlagen bij de toelichting
6. kaarten plangebieden Zwolle, parapluplan aanvulling cultuurhistorie
7. objectenlijsten parapluplan Zwolle aanvulling cultuurhistorie

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
2. het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling vast te stellen;
6. nader te onderzoeken of gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd.



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

Inleiding

Zwolle kent een rijke historische bebouwing die we koesteren en waarderen.

Eind januari 2020 heeft ons college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie en is besloten het te publiceren om planschaderisico te minimaliseren.

Tijdens raadsbijeenkomsten begin 2020 is toegezegd om de raad bij te praten over de achtergronden van het monumentenbeleid, cultuurhistorie, inventarisatie en waarden, beschermingsmethodieken, betekenis etc. Op 24 november 2020 heeft hierover een digitale bijpraatsessie plaatsgevonden.

Op 4 oktober 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan verankert onder meer cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen waar deze waarden nog niet waren opgenomen en het voorziet in een uniforme regeling cultuurhistorie. Ook biedt het mogelijkheden om sloop van cultuurhistorisch zeer waardevolle panden te voorkomen. Het parapluplan is onder hoge druk en snelheid tot stand gekomen om onder de huidige wetgeving, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 (dit is nu uitgesteld tot 1 januari 2023) planschade te kunnen voorkomen. Hierdoor zijn er omissies ontstaan in het plan o.a. doordat panden de verkeerde dubbelbestemming waarde- cultuurhistorie hebben gekregen. Het is daarom noodzakelijk toevoegingen op te nemen in een aanvullend paraplubestemmingsplan. Dit is het plan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling. U bent hierover op 18 januari 2021 geïnformeerd. We hebben op 15 december 2020 met het voorontwerpbestemmingsplan ingestemd en het gepubliceerd om planschaderisico te minimaliseren.

Nadat de termijn om planschaderisico te minimaliseren was verstreken, is het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling heeft ter visie gelegen van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022. Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Dit raadvorstel is erop gericht om het bestemmingsplan vast te stellen en vanuit het belang van historisch, economisch en wettelijk perspectief zorg te dragen voor een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden in Zwolle. Het voorstel is onderverdeeld in (1) het verankeren van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen waar dit nog niet het geval is, (2) het bieden van mogelijkheden om sloop van cultuurhistorisch zeer waardevolle panden te voorkomen

Beoogd effect

Een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden in Zwolle.

Argumenten

1.1 Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.

Er zijn vier zienswijzen ingediend.

- Twee zienswijzen zijn er met name opgericht om een aantal woningen aan de Deventerstraatweg en aan de Groenestraat een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie te geven.

Reactie

Het (onafhankelijke) Monumenten Advies Bureau (MAB) heeft de opdracht gekregen om een nader waardestellend onderzoek te doen naar het woningcomplex Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/ Groenestraat 69-73. Deze notitie is bijgevoegd ('Notitie Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

Groenestraat 69-73 (10 maart 2022)' en beoordeeld. De resultaten van dit onderzoek geven aan dat de panden in de context van de definitie 'Hoge cultuurhistorische waarde' zoals geformuleerd in het Parapluplan onvoldoende scoren om een status als 'karakteristiek' (oftewel Waarde Cultuurhistorie) te overwegen. Hoewel de woningen een onlosmakelijk onderdeel vormen van de historische gevelwand aan de Deventerstraatweg, scoren de panden architectonisch onvoldoende. De woningen zijn van een gangbaar type en hebben geen uitzonderlijke ontwerpkwaliteiten, die bijvoorbeeld wel aanwezig zijn in de reeds als 'karakteristiek' aangemerkte en in dezelfde gevelwand gelegen panden Deventerstraatweg 15 – 39a. Er zijn geen redenen om van deze recente waardering door het MAB af te wijken.

- Daarnaast heeft één van de reclamanten aangegeven dat naar zijn mening in ieder geval de bebouwing, het ensemble van de Deventerstraatweg als een vorm van beschermd stadsgezicht moet gelden, omdat zij door de afgelopen eeuw heen een nagenoeg onaangetast gevelbeeld geeft van de oorspronkelijke woningbouw t.b.v. het spoorwegpersoneel.

Reactie

De betrokkenheid van reclamant bij het historisch beeld van de wijk en van de directe woonomgeving wordt gewaardeerd en onderschreven wordt dat, naast het fysieke aspect, ook de sociale relaties van groot belang zijn voor de wijk. Het verzoek om de panden vanuit bouwblok/gevelensemble-overwegingen te beschermen kent een andere beoordelingsgrondslag dan de huidige objectwaardering zoals die is gehanteerd bij de cultuurhistorische waarderingen op gemeente breed niveau. De gemeenteraad zal worden voorgesteld (zie beslispunt 6.1) nader te onderzoeken of, mede naar aanleiding van deze zienswijze, gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd. Alhoewel deze reactie, niet tegemoetkomt aan de zienswijze van reclamant, biedt dit hem mogelijk wel perspectief naar de toekomst.

- Twee zienswijzen zijn gericht op het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie -1 op het perceel Hasselterdijk 51 en Hasselterdijk 51 /53 T.

Reactie

Aan het (onafhankelijke) Monumenten Advies Bureau (MAB) is opdracht gegeven om nader onderzoek te doen naar Hasselterdijk 51 en de schuur aan de Hasselertdijk 53 T. Naar aanleiding van dit advies wordt voorgesteld om de omvang van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 te beperken tot het pand Hasselterdijk 51, omdat daar zich de cultuurhistorische waarden concentreren. Vanwege het vrijwel geheel nieuw ingerichte terrein rond het pand en de afwezigheid van waardevolle bijgebouwen wordt voor het erf de dubbelbestemming verwijderd. Voor de schuur aan de Hasselertdijk 53 T wordt, gezien de gebrekkige staat van de schuur en het ontbreken van de oorspronkelijke context met een boerenerf aan deze westelijke zijde van de dijk, voorgesteld om de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie -1 te verwijderen.

Voor de volledige zienswijzen en onze reactie hierop wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage zijn bijgevoegd.

1.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen wordt een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. Het blijkt dat mensen hier weinig



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

gebruik van maken. Men heeft echter wel de keuzemogelijkheid om hun persoonsgegevens niet te laten publiceren op internet. Door op deze manier te gaan werken, kunnen wij rekening houden met de bescherming van persoonsgegevens, terwijl wij toch op een doelmatige en doeltreffende manier een bestemmingsplanprocedure kunnen blijven doorlopen. Geen van de reclamanten heeft aangegeven dat hun zienswijze geanonimiseerd moet worden.

2.1 Belangrijke Zwolse historische waarden

Zowel de historische binnenstad als de daarbuiten gelegen stadsdelen, bijvoorbeeld de omliggende 'oudere' wijken, kennen een rijke historische bebouwing. De gehele Zwolse binnenstad en enkele delen buiten de stadsgracht, met name de zuidelijke singelbebouwing, zijn zelfs aangewezen als een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Zwolle kent breed palet aan architectuurstijlen uit verschillende perioden. Toch is er een sterke samenhang door overeenkomsten in situering, typologie, maatvoering, dakbedekking en materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing.

2.2 Lacune: koesteren en voldoen aan landelijke wetgeving

Een groot deel van de top van het Zwolse erfgoed is of wordt aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Daarnaast is er een categorie cultureel erfgoed dat niet is aangewezen als monument maar wel een enorme bijdrage levert aan de historisch ruimtelijke kwaliteit van onze stad. Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Binnen een aantal bestemmingsplannen wordt nog geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Ondertussen is al een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle panden gesloopt omdat de beschermende bepalingen geen mogelijkheid boden om sloop tegen te gaan.

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn al diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten in het parapluplan "Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie" opgenomen.

Onderhavig parapluplan cultuurhistorie aanvulling bevat een regeling voor een resterend deel cultuurhistorisch (zeer) waardevolle objecten en voorziet in een aanpassing zodat een aantal objecten dat in het paraplubestemmingsplan abusievelijk was opgenomen met de 'Waarde Cultuurhistorie 1' wordt voorzien van de beoogde "Waarde Cultuurhistorie 2" (inclusief antisloopregeling).

Het plan omvat in totaal 73 panden met de aanduiding "Waarde Cultuurhistorie 1" en in totaal 114 panden met de aanduiding "Waarde Cultuurhistorie 2".

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan biedt de cultuurhistorisch waardevolle panden een betere bescherming.

In de cultuurhistorische analyses wordt onderscheid gemaakt tussen diverse categorieën waarden:

1. Zeer hoge cultuurhistorische waarde

Dit zijn objecten en/of ensembles, met hoge architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerp kwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden bijvoorbeeld als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of als markante hoeklocatie. Vanwege de zeer hoge waarde is ook de authenticiteit van het gebouw van belang. Te denken valt hierbij aan het originele metselwerk van de gevels, de detaillering van de kozijnen en de



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

oorspronkelijke dakbedekking. Het gaat hier om het uitwendige beeld, zichtbaar vanaf openbaar gebied.

Deze categorie heeft 'Waarde Cultuurhistorie 2'. Naast de bouwregel dat bij wijzigingen in voldoende mate rekening moet worden gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, bebouwingstypologie, massa en vorm, gevelkarakteristiek en historische materialisering en detaillering geldt hier tevens een sloopverbod.

2. Hoge cultuurhistorische waarde

Dit zijn objecten en/of ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Ook kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden.

Deze categorie heeft 'Waarde Cultuurhistorie 1' met de bouwregel dat bij wijzigingen in voldoende mate rekening moet worden gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden zoals stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, bebouwingstypologie, massa en vorm, gevelkarakteristiek en historische materialisering en detaillering.

De overige categorieën 'Attentiewaarde' en 'Indifferente cultuurhistorische waarde' worden niet van een 'Waarde Cultuurhistorie' voorzien.

2.4 In het bestemmingsplan worden door middel van dubbelbestemmingen cultuurhistorisch waardevolle panden beschermd.

Het bestemmingsplan is een parapluplan. Dit betekent dat binnen het plangebied van het (paraplu)bestemmingsplan "Cultuurhistorie, aanvulling" een groot aantal bestemmingsplannen geldt. Deze plannen blijven onverkort van kracht, ook als het parapluplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De regels van het parapluplan "Cultuurhistorie, aanvulling" zijn aanvullend op de regels van de geldende bestemmingsplannen. In het parapluplan worden de cultuurhistorisch waardevolle panden door middel van een dubbelbestemming bestemd. Deze bestemming heeft voorrang op de bestemmingen die voorkomen in de verschillende van kracht zijnde bestemmingsplannen.

2.5 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog ongewijzigd vastgesteld.

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

3.1 Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling is niet nodig.

Het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling brengt geen extra kosten voor de gemeente met zich mee en kent geen aangewezen bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is niet nodig voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

6.1 Om gevelensembles te kunnen beschermen als nieuwe (cultuurhistorische) categorie is nader onderzoek nodig.

Eén van de reclamanten verzoekt om de panden vanuit bouwblok/gevelensemble-overwegingen te beschermen. Dit kent een andere beoordelingsgrondslag dan de huidige objectwaardering zoals die is gehanteerd bij de cultuurhistorische waarderungen op gemeente breed niveau. Daarom wordt voorgesteld om nader te onderzoeken of, mede naar aanleiding van deze zienswijze, gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's. Om de mogelijkheid van planschade te minimaliseren, is het voorontwerpbestemmingsplan plan gepubliceerd en ruim een jaar stilgelegd. Het blijft desondanks mogelijk dat er, ondanks dat er is gewacht, een verzoek om planschade wordt ingediend. Het risico op toekenning van planschade is door de gevolgde procedure wel aanzienlijk beperkt.

Financiën

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen initieert, is het niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan te voegen.

Communicatie

Het voornemen dat er een bestemmingsplan wordt gemaakt om zorg te dragen voor een zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden in Zwolle is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 30 januari 2020. Tevens is hierin kenbaar gemaakt dat het parapluplan de regels van de geldende bestemmingsplannen op het punt van de cultuurhistorie wijzigt. Ook is aangegeven dat, voordat deze wijzigingen worden vastgesteld iedereen gedurende ca.10 maanden de gelegenheid kreeg om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemmingsplannen alsnog te benutten. De wijzigingen in het parapluplan waren via de website www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien. Tenslotte is vermeld dat, nadat het parapluplan is vastgesteld de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden zouden vervallen. Daarnaast zijn er via diverse on- en offlinekanalen de pandeigenaren over dit voornemen geïnformeerd. O.a. via social media, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Zwolse media. Online konden pandeigenaren checken of dit voornemen ook voor hun eigendom gold.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit toegestuurd en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Vervolg



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd zou worden. Een voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Des te sneller de tervisielegging kan plaatsvinden, des te eerder het bestemmingsplan inwerking kan treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen dan getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Peter Snijders

Dick Emmer



Datum: mei 2022

Ons kenmerk

Besluit

Jaargang 2022

Nummer

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
2. het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20009-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling vast te stellen.
6. nader te onderzoeken of gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit het perspectief van een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan, Zwolle,
parapluplan cultuurhistorie, aanvulling**

Opdrachtgever	ZWBGE
Opdrachtnemer	ZWRP
Versie	
Datum	8 april 2022

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle	4
2.1.1	Advies	7
2.2	De heer B. van Duinen, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle	8
2.2.1	Advies	8
2.3	H.A Bouwknegt, Hasselterdijk 51, 8043 PG Zwolle	8
2.3.1	Advies	10
2.4	Henri en Edith Riezebos, Hasselterdijk 52, 8043 PG Zwolle	10
2.4.1	Advies	11
3	Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B) Deventerstraatweg 5-13a- Groenestraat 73 / Groenestraat 69-73 d.d 10 maart 2022	12
4	Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B) Hasselterdijk 51 te Zwolle d.d. 8 maart 2022	12

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling heeft met ingang van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op 22 december 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP20009-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP192009-0003/>

Een ieder kon op een computer in het stadskantoor het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Zwolle, parapluplan bouw -en cultuurhistorie” zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle;
2. De heer B. van Duinen, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle;
3. H.A. Bouwknecht, Hasselterdijk 51, 8043 PG Zwolle.
4. Henri en Edith Riezebos, Hasselterdijk 52, 8043 PG Zwolle

Deze zienswijzen zijn als bijlagen bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 Zienswijzen

Wij hebben de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 De heer B. van Duinen, namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de percelen Groenestraat 69, 71 en 73 en Deventerstraatweg 5, 7 en -7a, 9 en 9 a, 11 en 11a, 13 en 13a dienen te worden opgenomen in de Objectenlijst Stadswijken in het gebied Assendorp. Hij heeft al in eerdere zienswijzen en bezwaarschriften bij andere inspraakmomenten kenbaar gemaakt, dat de bovengenoemde woningen ten onrechte niet zijn opgenomen op de lijst. Door de nieuwe informatie die is opgenomen in de zienswijze, biedt dit voldoende aanleiding om het onderzoek van het Monumenten Advies Bureau uit 2009 te herzien.

Reactie gemeente

Het Monumenten Advies Bureau (MAB) heeft de opdracht gekregen om een nader waardestellend onderzoek te doen naar het woningcomplex Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/ Groenestraat 69-73. In bijgevoegde 'Notitie Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/ Groenestraat 69-73 (10 maart 2022)' wordt onder meer het volgende aangegeven:

Conclusie ten aanzien van bovengenoemde selectiecriteria, met inachtneming van de in de zienswijzen aangedragen historische informatie:

Het blok Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 werd gebouwd in 1902 door bouwers/architecten J. de Herder en N.M. Bollen. Hoewel de woningen een onlosmakelijk onderdeel vormen van de historische gevelwand aan de Deventerstraatweg, scoren de panden architectonisch onvoldoende. De woningen zijn van een gangbaar type en hebben geen uitzonderlijke ontwerpqualiteiten, die bijvoorbeeld wel aanwezig zijn in de reeds als 'karakteristiek' aangemerkte en in dezelfde gevelwand gelegen panden Deventerstraatweg 15 – 39a. In combinatie met de beperkte en op sommige punten sterk aangetaste gaafheid (geschilderde gevels, gewijzigde en/of vernieuwde invullingen van gevelopeningen), leidt dit tot de conclusie dat de woningen Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 met name als onderdeel van het ensemble en vanwege gedeeltelijke de hoekligging enige stedenbouwkundige waarde hebben, maar op de overige punten onvoldoende kwaliteit hebben.

De woningen Groenestraat 69-71 dateren uit dezelfde periode en kwamen samen in hetzelfde bouwproject met het hoekpand Groeneweg 36-Groenestraat 67 in 1902 tot stand, eveneens onder regie van de heren F. de Herder en N.M. Bollen. Ook deze twee woningen zijn van een gangbaar type en hebben een vrij sobere detaillering in vergelijking met de panden Groeneweg 36 - Groenestraat 67 en de eerder genoemde rijkere bebouwing aan de Deventerstraatweg 15-39a. De gaafheid is op punten aangetast. Een en ander leidt tot de conclusie dat het blok Groenestraat 69-71 als onderdeel van een ensemble enige stedenbouwkundige waarde heeft en dat de

woningen enige beeldwaarde hebben aan dit deel van de Groenestraat. De als dubbele boven-benedenwoning gebouwde woningen scoren echter op de overige punten (gaafheid en architectonische waarde) onvoldoende.

Conclusie na toepassing van de bovengenoemde definitie 'hoge cultuurhistorische waarde':

In de context van de definitie 'Hoge cultuurhistorische waarde' zoals geformuleerd in het Parapluplan scoren de panden onvoldoende om een status als 'karakteristiek' (oftewel Waarde Cultuurhistorie) te overwegen. Er is sprake van enige stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de in dezelfde periode tot stand gekomen gevelwand aan de Deventerstraatweg (dit geldt voor de panden Deventerstraatweg 5-13a – Groenestraat 73) en van de bebouwing op de zuidoostelijke hoek Groenestraat – Groeneweg. De architectuurhistorische waarde van de panden is echter zeer beperkt (met name in vergelijking met de overige panden in dezelfde gevelwand aan de Deventerstraatweg) en de gaafheid is op diverse punten aangetast.

Slotconclusie en advies na weging van alle argumenten en criteria:

Aangezien de onderzoeksobjecten onvoldoende scoren aan de hand van de tijdens de eerste selectie toegepaste selectiecriteria voor aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden, en onvoldoende scoren aan de hand de in het Parapluplan geformuleerde selectiecriteria, is een status als 'karakteristiek (oftewel Waarde Cultuurhistorie) hier niet aan de orde. Omdat de onderzoeksobjecten wel enige stedenbouwkundige betekenis hebben, wordt geadviseerd om deze (en andere vergelijkbare objecten) in de toekomst in een breder perspectief te bekijken. Er kan daarbij gedacht worden aan het in kaart brengen van gevelensembles, door bebouwing in een bredere stedenbouwkundige context te bekijken en waarderen.

Reactie gemeente en conclusie

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan verankert onder meer cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen waar deze waarden nog niet waren opgenomen en het voorziet in een uniforme regeling cultuurhistorie. Ook biedt het mogelijkheden om sloop van cultuurhistorisch zeer waardevolle panden te voorkomen. Het parapluplan is onder hoge druk en snelheid tot stand gekomen om onder de huidige wetgeving, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 (dit is nu uitgesteld tot 1 januari 2023) planschade te kunnen voorkomen. Daardoor is het noodzakelijk toevoegingen op te nemen in onderhavig aanvullend paraplubestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling worden diverse panden voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie – 1' of 'Waarde Cultuurhistorie – 2'. Dit zijn veelal panden die in reeds uitgevoerde cultuurhistorische onderzoeken met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde zijn aangemerkt en die in geldende bestemmingsplannen nog niet zijn voorzien van een betreffende dubbelbestemming. Voor het plangebied van bestemmingsplan Assendorp zijn in het reeds vastgestelde bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie een aantal panden voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2', zoals

Assendorperplein 2-12. Dit is een nieuwe regeling die onder meer het doel heeft om het slopen van cultuurhistorisch zeer waardevolle panden tegen te gaan. Deze panden waren in het bestemmingsplan Assendorp al voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Verder is voor alle overige panden die al waren voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' een nieuwe 'Waarde Cultuurhistorie – 1' geïntroduceerd. Deze nieuwe regeling voorziet in een uniforme cultuurhistorische regeling voor alle Zwolse bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling. Kort samengevat betekent dit dat voor alle Zwolse bestemmingsplannen de reeds geïnventariseerde panden met een hoge (of zeer hoge) cultuurhistorische waarde zijn voorzien van de nieuwe cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Op een uitzondering daargelaten zijn geen nieuwe objecten opgenomen in gebieden waar een geldend bestemmingsplan al cultuurhistorische dubbelbestemmingen kent.

Bij het inventariseren en waarderen van cultuurhistorische waarden is een maatstaf gehanteerd zodat slechts de objecten met een hoge waarde als zodanig worden gewaardeerd. Voor Assendorp zijn zodoende bepaalde woonblokken of ensembles wel, niet of gedeeltelijk cultuurhistorisch hoog gewaardeerd. Dat is ook zichtbaar in het bouwblok dat wordt begrensd door Deventerstraatweg-Eendrachtstraat-Groeneweg-Groenestraat en waar de door reclamant genoemde panden zich bevinden. Een deel van de panden heeft een hoge cultuurhistorische waarde en een deel, waaronder de door u aangegeven panden maar ook bijvoorbeeld de panden aan Eendrachtstraat 80-92 en de hoek Groeneweg 68-70A/Eendrachtstraat 78A hebben geen hoge waardering en zijn niet met een betreffende dubbelbestemming in bestemmingsplannen opgenomen. Dit geldt ook voor andere delen van de Deventerstraatweg, zoals Deventerstraat 43-55 of 123-133. Ook bijvoorbeeld het belendende blok Deventerstraatweg 3, Groenestraat 62-74, Groeneweg 34 heeft geen hoge waardering en is niet met een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze en het nader onderzoek van reclamant is aan het Monumenten Advies Bureau (MAB) opdracht gegeven om een nader waardestellend onderzoek te doen naar het woningcomplex Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/ Groenestraat 69-73. De resultaten van dit onderzoek zoals verwoord in de 'notitie Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73/ Groenestraat 69-73 (10 maart 2022) geven aan dat de panden in de context van de definitie 'Hoge cultuurhistorische waarde' zoals geformuleerd in het Parapluplan onvoldoende scoren om een status als 'karakteristiek' (oftewel Waarde Cultuurhistorie) te overwegen. Hoewel de woningen een onlosmakelijk onderdeel vormen van de historische gevelwand aan de Deventerstraatweg, scoren de panden architectonisch onvoldoende. De woningen zijn van een gangbaar type en hebben geen uitzonderlijke ontwerpqualiteiten, die bijvoorbeeld wel aanwezig zijn in de reeds als 'karakteristiek' aangemerkte en in dezelfde gevelwand gelegen panden Deventerstraatweg 15 – 39a.

Er zijn geen redenen om van deze recente waardering door het MAB af te wijken.

De betrokkenheid van reclamant bij de (gebouwde) historie van Zwolle wordt gewaardeerd. In onze bovenstaande reactie is vermeld dat het verzoek van reclamant om de panden vanuit bouwblok/gevelensemble-overwegingen te beschermen een

andere beoordelingsgrondslag kent dan de huidige objectwaardering zoals die is gehanteerd bij de cultuurhistorische waarderingen op gemeente breed niveau. Er zal nader worden bekeken of, mede naar aanleiding van deze zienswijze, gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit een ander perspectief en vanuit een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnterpreteerd en gewaardeerd. Alhoewel deze reactie, niet tegemoetkomt aan de zienswijze van reclamant, biedt dit mogelijk wel perspectief naar de toekomst.

Samenvatting zienswijze

In de beschrijving van de nog aan de Deventerstraatweg resterende vooroorlogse gebouwen wordt op blad 9 vermeld dat van de markante houten loods, naast die van de Nieuwe Zwolsche Coöperatieve Winkelvereniging ook de loods van de groenteveiling, die van 1929 tot 1958 dienst heeft gedaan bewaard is gebleven. Dat is echter niet het geval. Door onoplettendheid heeft de gemeente een sloopvergunning afgegeven voor de loods, waarna het pand met de bijzondere houtconstructie is gesloopt, waarna het Kringloopbedrijf Harrie een nieuw bedrijfspand in gebruik heeft genomen.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan Assendorp is voor dit perceel geen sloopverbod opgenomen. Ook is het pand niet gelegen in het beschermd stadsgezicht en is het ook geen monument. Er was daarom geen vergunning nodig voor het slopen van de loods en deze mocht zonder vergunning worden gesloopt. Deze loods is gesloopt en in hoofdvorm teruggebouwd.

2.1.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 De heer B. van Duinen, Deventerstraatweg 17, 8012 AA Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamant onderschrijft de zienswijze van reclamant 2.1, maar heeft nog een aantal aanvullende argumenten toegevoegd. Hij woont zelf aan de Deventerstraatweg 17 die deel uitmaakt van wel bouwhistorisch “erkende” woningen. Het feit dat de woningen Deventerstraatweg 5-13 niet als zodanig zijn opgenomen, hoewel zij onlosmakelijk deel uitmaken van historisch relevante woningbouw uit begin 1900, is er naar zijn mening mede oorzaak van dat vastgoed ondernemers c.q. huisjesmelkers hun kans schoon zien om onherstelbare schade toe te brengen aan het karakteristieke straatbeeld van de Deventerstraatweg.

Naar zijn mening zou in ieder geval de bebouwing, het ensemble van de Deventerstraatweg als een vorm van beschermd stadsgezicht moeten gelden, omdat zij door de afgelopen eeuw heen een nagenoeg onaangetast gevelbeeld geeft van de oorspronkelijke woningbouw t.b.v. het spoorwegpersoneel. Deze woningen grenzen aan het spoor en wat is er mooier als bij de toekomstige ontwikkeling van het Spoorzonegebied, de bestaande woningbouw langs de Deventerstraatweg intact is gebleven en als inspiratie kan dienen voor verdere ontwikkeling in dat gebied.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de zienswijze die reclamant namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp heeft ingediend, verwijzen wij naar onze reactie op deze zienswijze.

In zijn aanvullende reactie verzoekt reclamant om de karakteristiek van het straatbeeld van de Deventerstraatweg intact te laten. De betrokkenheid van reclamant bij het historisch beeld van zijn directe woonomgeving wordt gewaardeerd en onderschreven wordt dat, naast het fysieke aspect, ook de sociale relaties van groot belang zijn voor de wijk. Zoals in onze reactie op de zienswijze die reclamant namens Bewonersbelang Deventerstraatweg en Vrienden van Assendorp heeft ingediend, is vermeld kent zijn verzoek om de panden vanuit bouwblok/gevelensemble-overwegingen te beschermen een andere beoordelingsgrondslag dan de huidige objectwaardering zoals die is gehanteerd bij de cultuurhistorische waarderingen op gemeente breed niveau. Er zal nader worden bekeken of, mede naar aanleiding van deze zienswijze, gevelensembles in de gemeente Zwolle vanuit een ander perspectief en vanuit een meer historisch stedenbouwkundige grondslag als nieuwe (cultuurhistorische) categorie kunnen worden geïnventariseerd en gewaardeerd. Alhoewel deze reactie, niet tegemoetkomt aan de zienswijze van reclamant, biedt dit hem mogelijk wel perspectief naar de toekomst.

2.2.1 Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3

H.A Bouwknecht, Hasselterdijk 51, 8043 PG Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamant is niet akkoord met de aanwijzing van Hasselterdijk 51 als een object van hoge cultuurhistorische waarde. Door diverse verbouwingen, sloop van gebouwen, kappen van bomen en afgraven van het zogenaamde erf voldoet het niet aan het criterium gaafheid. Verder staat in de omschrijving dat de aan de overzijde van het perceel aanwezige stalgebouw onderdeel is van het object Hasselterdijk 51. Dit is niet correct. Het gebouw is nooit onderdeel geweest van het boerderijcomplex en is overigens niet in eigendom bij reclamant.

Reactie gemeente

Aan het Monumenten Advies Bureau (MAB) is opdracht gegeven om nader onderzoek naar Hasselterdijk 51 en de schuur aan de Hasselterdijk 53 T te doen. In bijgevoegde 'notitie Hasselterdijk 51 te Zwolle (08-03-2022)' wordt onder meer het volgende aangegeven:

Waardering:

De boerderij vormt een markant en beeldbepalend historisch element aan dit deel van de Hasselterdijk. Van de in 1932 herbouwde boerderij, op het erf van een oudere voorganger die door brand werd verwoest, bleef de oorspronkelijke hoofd- en kapvorm goed herkenbaar behouden. Ondanks wijzigingen bleef de oorspronkelijke karakteristiek van de in het zicht gelegen gevels goed behouden. Het geheel is nog steeds herkenbaar als een markant voorbeeld van een koprompboerderij, met opzet, detaillering en materialisering uit het interbellum. Samen met de nog aanwezige oude beplanting, die bestaat uit een forse kastanje rechts (zuid) van de boerderij en een linde aan weerszijden van de voorgevel, vormt het pand uit 1932 een tastbaar relict van het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied. De boerderij vormt een belangrijk en in hoofdvorm redelijk gaaf historisch onderdeel van de nog bestaande (oorspronkelijk) agrarische lintbebouwing aan dit deel van de Hasselterdijk.

Voorgestelde nieuwe karakteristiek beschrijving Hasselterdijk 51:

Aan oostzijde van de dijk gelegen boerderij uit 1932, ten noorden van de bebouwde kom van Zwolle (Westenholte/Frankhuis/Stadshagen). De boerderij is opgezet volgens het kop-romptype, met bakstenen gevels en een fors bedrijfsgedeelte onder een met gesmoorde pannen gedekt schilddak. Het woonhuis is aan de voorzijde voorzien van drie 3-delige vensters en in het (voormalige) bedrijfsgedeelte zijn nog diverse 6-ruits stalen stalvensters aanwezig. Bij de boerderij staan een oude kastanje en twee lindes. Ondanks wijzigingen vormt de boerderij uit 1932 (herbouw van een bestaande boerderij) een goed herkenbaar en waardevol historisch element aan dit deel van de Hasselterdijk, met een aanzienlijke beeldwaarde.

Advies t.a.v. de schuur aan de overzijde van de straat:

De schuur aan de westzijde van de Hasselterdijk, tegenover Hasselterdijk 51 behoort en behoorde niet tot het erf van de onderhavige boerderij. Vermoedelijk maakte het pand oorspronkelijk deel uit van een boerenerf aan deze zijde van de dijk, waarvan de overige oude bebouwing grotendeels is verdwenen. Dit object maakt dan ook geen deel uit van de cultuurhistorische waardering van het pand Hasselterdijk 51. Gezien de

gebrekkige staat van de schuur en het ontbreken van de oorspronkelijke context met een boerenerf aan deze westelijke zijde van de dijk scoort dit pand onvoldoende om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.

Conclusie

Naast het door reclamant benoemde criterium gaafheid wordt de cultuurhistorische waarde op meerdere gronden bepaald. Voorbeelden daarvan zijn de architectuur- en kunsthistorische waarde, de stedenbouwkundige of ensemble waarde en de herkenbaarheid. De waardering door het MAB dat de oorspronkelijke karakteristiek van de in het zicht gelegen gevels ondanks wijzigingen goed behouden bleef wordt overgenomen. Er zijn geen redenen om van deze recente waardering door het MAB af te wijken.

2.3.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren. De omvang van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 wordt beperkt tot het pand Hasselterdijk 51, omdat daar zich de cultuurhistorische waarden concentreren. Vanwege het vrijwel geheel nieuw ingerichte terrein rond het pand en de afwezigheid van waardevolle bijgebouwen wordt voor het erf de dubbelbestemming verwijderd.

2.4

Henri en Edith Riezebos, Hasselterdijk 52, 8043 PG Zwolle

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn verbaasd dat hun pand als Cultuurhistorisch 1 mag worden aangemerkt zonder dat de eigenaar ervan op de hoogte wordt gesteld. Een melding op overheid.nl vinden zij niet afdoende gezien de vele berichten hierop, dus de kans dat je dit soort dingen misloopt is zeer aanwezig.

Bovendien zijn de feiten waarop deze aanwijzing heeft plaatsgevonden gebaseerd op onwaarheden. Gezien deze feiten verzoeken zij de aanduiding Cultuurhistorisch 1 van hun pand te verwijderen of met een gedegen onderzoek te komen waaruit blijkt dat deze schuur alsnog op de lijst moet.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat reclamant persoonlijk op de hoogte zou willen worden gesteld van een wijziging in een bestemmingsplan, die betrekking heeft op zijn perceel. Het gevolg hiervan zou zijn dat iedere eigenaar, bewoner, rechthebbende van een wijziging van een bestemmingsplan bericht zou moeten ontvangen. Dit maakt de kans op fouten erg groot met als gevolg dat niet iedereen bericht ontvangt die dit wel zouden moeten krijgen. Gelet hierop wordt op grond van de wet Ruimtelijke ordening een bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad, zodat een iedereen hierop zijn reactie kan geven. Om van deze publicatie een melding te krijgen kan men zich abonneren op overheid.nl. Vooruitlopend op dit ontwerp, is het ook voorontwerpbestemmingsplan op 18 december 2020 gepubliceerd in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Iedereen kon het plan inzien en krijgt ca 10

maanden de gelegenheid om op het plan te reageren. Daarna is het plan als ontwerp ter inzage gelegd.

Ten aanzien van de aanduiding Waarde -Cultuurhistorie -1 voor de schuur wordt het volgende opgemerkt.

Aan het Monumenten Advies Bureau (MAB) is opdracht gegeven om nader onderzoek naar Hasselterdijk 51 te doen. In dit onderzoek is ook de schuur van reclamant nader onderzocht. In bijgevoegde 'notitie Hasselterdijk 51 te Zwolle (08-03-2022)' wordt onder meer het volgende aangegeven:

De schuur aan de westzijde van de Hasselterdijk, tegenover Hasselterdijk 51 behoort en behoorde niet tot het erf van de onderhavige boerderij. Vermoedelijk maakte het pand oorspronkelijk deel uit van een boerenerf aan deze zijde van de dijk, waarvan de overige oude bebouwing grotendeels is verdwenen. Dit object maakt dan ook geen deel uit van de cultuurhistorische waardering van het pand Hasselterdijk 51. Gezien de gebrekkige staat van de schuur en het ontbreken van de oorspronkelijke context met een boerenerf aan deze westelijke zijde van de dijk scoort dit pand onvoldoende om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.

2.4.1

Advies

Voorgesteld wordt om de zienswijze gegrond te verklaren.

Datum	8 april 2022
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

- 3 Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B)
Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 / Groenestraat
69-73 d.d 10 maart 2022**
- 4 Notitie Monumenten Advies Bureau (M.A.B) Hasselterdijk
51 te Zwolle d.d. 8 maart 2022**

Monumenten Advies Bureau

Notitie Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 / Groenestraat 69-73

10 maart 2022

Inleiding

Voorliggend document omvat een nader waardestellend onderzoek inzake het woningcomplex Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 / Groenestraat 69-73. Een en ander is naar aanleiding van de ingediende zienswijze bij het 'Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling', waarin wordt gevraagd het complex op te nemen als karakteristiek (waarde Cultuurhistorie) in de Objectenlijst Stadswijken in het gebied Assendorp.

In dit document wordt gereageerd op de zienswijzen en advies gegeven omtrent de waarde en mogelijk status van het genoemde complex op basis van de bij de zienswijze toegevoegde nieuwe gegevens.

Onderzoek

Op basis van een beknopte herinventarisatie van het exterieur (uitgevoerd op 7 maart 2022) en bestudering van de ingebrachte gegevens, én met inachtneming van selectiecriteria voor aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden en de in het 'Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling' geformuleerde definitie van 'Hoge Cultuurhistorische Waarde' zal er een nieuw advies worden uitgebracht met betrekking tot het complex.

Selectiecriteria voor aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden:

1. Objecten en complexen met een monumentenstatus (rijks- en gemeentelijke monumenten).
2. Objecten en complexen met architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerp kwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie.
3. Objecten, complexen en ensembles met een bijzondere stedenbouwkundig-historische waarde, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, particulieren e.d. of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)
4. 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.

Dit leidt tot de volgende toetsing van de bebouwing Deventerstraatweg 5-13A / Groenestraat 69-73:

1. Niet van toepassing; objecten hebben geen status.
2. De bebouwing Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 71 en Groenestraat 69-73 is eenvoudig in opzet en detaillering. De boven-benedenwoningen zijn gebouwd in een voor de periode rond 1900 gangbare eenvoudige eclectische trant. Ze missen echter een hoge of bijzondere ontwerp kwaliteit en zijn niet van een voor Zwolle bijzonder en/of zeldzaam type.
3. De boven-benedenwoningen Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 uit 1902 werden vermoedelijk gebouwd voor het personeel van de spoorwerkplaatsen, net als het belendende blok Deventerstraatweg 15-39 waar de woningen samen een gesloten gevelwand mee vormen. De woningen Groenestraat 69-71 vormen een stedenbouwkundig

geheel met Groeneweg 36-Groenestraat 67 en zijn samen in één opdracht gebouwd. Groenestraat 73 vormt een stedenbouwkundig geheel met de woningen Deventerstraatweg 5-13a en werd samen met deze woningen in één opdracht gebouwd. De detaillering van de voorgevels van de onderhavige in twee projecten gerealiseerde woningen komt sterk met elkaar overeen (blindvensters, toepassing rode verblendsteen in segmentbogen, speklagen, architraaf en fries). Gezien in deze context hebben de woningen Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 en Groenestraat 69-71 enige stedenbouwkundige-historische waarde. In het geval van het blok Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 en Groenestraat 69-71 wordt dit versterkt door de gedeeltelijke hoekligging. De gevelrij waar deze panden onderdeel van vormen is een markante gevelwand langs het spoor.

4. De invullingen van de gevelopeningen van de panden Deventerstraatweg 5-13a en Groenestraat 69-73 zijn grotendeels gewijzigd en/of vernieuwd. Ter plaatse van nr. 9-9a en nr. 13-13a is de voorgevel geschilderd. Het gevelbeeld is hierdoor behoorlijk aangetast. De aanwezige dakhuizen van de woningen aan de Deventerstraatweg behoren niet tot de oorspronkelijke opzet (getuige de oorspronkelijke bouwtekeningen) en zijn vermoedelijk kort na de bouw (in ieder geval in het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw) toegevoegd in een bijpassende detaillering. Op het criterium 'Gaafheid' scoren de onderhavige panden dan ook laag.

Conclusie ten aanzien van bovengenoemde selectiecriteria, met inachtneming van de in de zienswijzen aangedragen historische informatie:

Het blok Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 werd gebouwd in 1902 door bouwers/architecten J. de Herder en N.M. Bollen. Hoewel de woningen een onlosmakelijk onderdeel vormen van de historische gevelwand aan de Deventerstraatweg, scoren de panden architectonisch onvoldoende. De woningen zijn van een gangbaar type en hebben geen uitzonderlijke ontwerpqualiteiten, die bijvoorbeeld wel aanwezig zijn in de reeds als 'karakteristiek' aangemerkte en in dezelfde gevelwand gelegen panden Deventerstraatweg 15 – 39a. In combinatie met de beperkte en op sommige punten sterk aangetaste gaafheid (geschilderde gevels, gewijzigde en/of vernieuwde invullingen van gevelopeningen), leidt dit tot de conclusie dat de woningen Deventerstraatweg 5-13a-Groenestraat 73 met name als onderdeel van het ensemble en vanwege gedeeltelijke de hoekligging enige stedenbouwkundige waarde hebben, maar op de overige punten onvoldoende kwaliteit hebben.

De woningen Groenestraat 69-71 dateren uit dezelfde periode en kwamen samen in hetzelfde bouwproject met het hoekpand Groeneweg 36-Groenestraat 67 in 1902 tot stand, eveneens onder regie van de heren F. de Herder en N.M. Bollen. Ook deze twee woningen zijn van een gangbaar type en hebben een vrij sobere detaillering in vergelijking met de panden Groeneweg 36 - Groenestraat 67 en de eerder genoemde rijkere bebouwing aan de Deventerstraatweg 15-39a. De gaafheid is op punten aangetast. Een en ander leidt tot de conclusie dat het blok Groenestraat 69-71 als onderdeel van een ensemble enige stedenbouwkundige waarde heeft en dat de woningen enige beeldwaarde hebben aan dit deel van de Groenestraat. De als dubbele boven-benedenwoning gebouwde woningen scoren echter op de overige punten (gaafheid en architectonische waarde) onvoldoende.

Criterium 'Hoge cultuurhistorische waarde' zoals geformuleerd in de toelichting van het Parapluplan:

In de ingediende zienswijze halen de indieners de definitie 'Hoge Cultuurhistorische Waarde' aan zoals die geformuleerd is in 'Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan Cultuurhistorie, aanvulling'. Als de onderhavige panden aan deze definitie voldoen, zouden deze mogelijk in aanmerking kunnen komen voor de status 'karakteristiek' (oftewel Waarde Cultuurhistorie). De definitie is als volgt omschreven:

“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).”

Conclusie na toepassing van de bovengenoemde definitie ‘hoge cultuurhistorische waarde:

In de context van de definitie ‘Hoge cultuurhistorische waarde’ zoals geformuleerd in het Parapluplan scoren de panden onvoldoende om een status als ‘karakteristiek’ (oftewel Waarde Cultuurhistorie) te overwegen. Er is sprake van enige stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de in dezelfde periode tot stand gekomen gevelwand aan de Deventerstraatweg (dit geldt voor de panden Deventerstraatweg 5-13a – Groenestraat 73) en van de bebouwing op de zuidoostelijke hoek Groenestraat – Groeneweg. De architectuurhistorische waarde van de panden is echter zeer beperkt (met name in vergelijking met de overige panden in dezelfde gevelwand aan de Deventerstraatweg) en de gaafheid is op diverse punten aangetast.

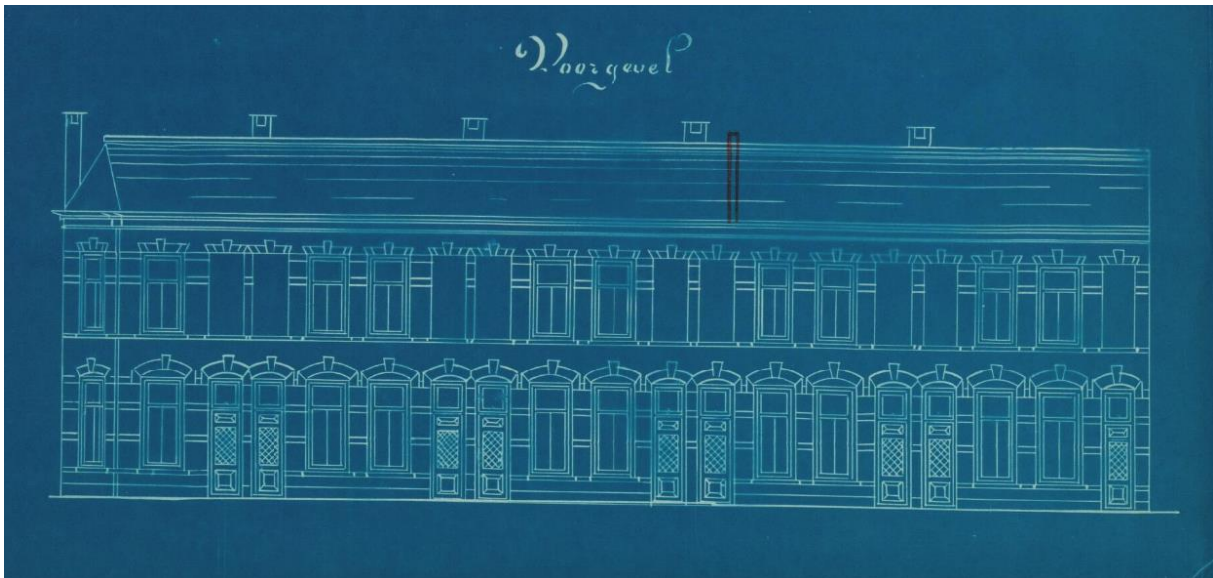
Slotconclusie en advies na weging van alle argumenten en criteria:

Aangezien de onderzoeksobjecten onvoldoende scoren aan de hand van de tijdens de eerste selectie toegepaste selectiecriteria voor aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden, en onvoldoende scoren aan de hand de in het Parapluplan geformuleerde selectiecriteria, is een status als ‘karakteristiek (oftewel Waarde Cultuurhistorie) hier niet aan de orde.

Omdat de onderzoeksobjecten wel enige stedenbouwkundige betekenis hebben, wordt geadviseerd om deze (en andere vergelijkbare objecten) in de toekomst in een breder perspectief te bekijken. Er kan daarbij gedacht worden aan het in kaart brengen van gevelensembles, door bebouwing in een bredere stedenbouwkundige context te bekijken en waarderen.



Deventerstraatweg 5-13a, gezien in westelijke richting.



Uitsnede bouwtekening 1902, Deventerstraatweg 5-13a/Groenestraat 73 door architecten/bouwers F. de Herder en N.M. Bollen.



Deventerstraatweg 13-13a



Deventerstraatweg 11-11a



Deventerstraatweg 9-9a



Deventerstraatweg 7-7a



Deventerstraatweg 5 – Groenestraat 73.



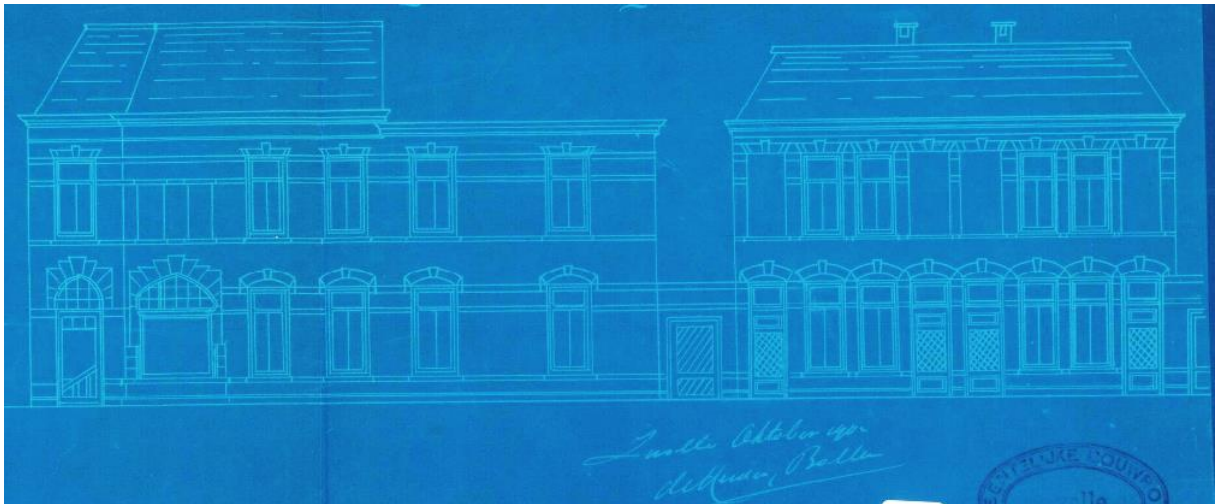
Zicht op het blok Groenestraat 73-Deventerstraatweg 5-13a.



Zicht op het blok Groenestraat 73-Deventerstraatweg 5-13a.



Zicht in de Groenestraat met rechts nr. 73 op de hoek met Deventerstraatweg 5 en links daarvan het blokje Groenestraat 69-71.



Uitsnede bouwtekening 1902, Groeneweg 36 – Groenestraat 67 (links) en het blok Groenestraat 69-71 (rechts) door architecten/bouwers F. de Herder en N.M. Bollen.



Het blok Groenestraat 69-71.



Het blok Groenestraat 69-71.

Notitie Hasselterdijk 51 te Zwolle (08-03-2022)

Inleiding:

Deze notitie omvat de resultaten van een nader onderzoek naar de wijzigingen van de boerderij met bijbehorend erf, gelegen aan de Hasselterdijk 51 te Zwolle. Het onderzoek reageert op de zienswijzen van de eigenaar van het pand, waarin argumenten worden aangedragen tegen de huidige cultuurhistorische waardering. Deze argumenten hebben vooral betrekking op wijzigingen aan de gevels van de boerderij, wijzigingen van het omliggende erf en op de aan de overzijde van de straat gelegen schuur.

Huidige karakteristiek beschrijving Hasselterdijk 51, Zwolle (2013):

Aan weerskanten van de dijk gelegen boerderijcomplex uit omstreeks 1935, ten noorden van de bebouwde kom van Zwolle (Westenholte/Frankhuis/Stadshagen). De boerderij is opgezet volgens het krukhuistype, met een forse deel onder een pannengedekt schilddak. Eénlaags bouwmassa, aan de voorzijde voorzien van drie drielichtsvensters. Aan de overzijde bevindt zich een bijbehorend éénlaags stalgebouw dat deels in hout en deels in steen is uitgevoerd (tamelijk vervallen). Dit bouwdeel heeft een pannengedekt zadeldak met ongelijke zijden. Bij de boerderij een markante solitair (kastanje?) en haag. Waardevol historisch erf met hoge beeld- en ensemblewaarde.

Onderzoek:

Er is beknopt bouwdossieronderzoek uitgevoerd om te bepalen welke wijzigingen zijn aangebracht. Tevens is er een kort bezoek ter plaatse geweest om de impact van de wijzigingen goed te kunnen beoordelen. In het onderzoek hebben wij ook de wijzigingen aan het erf en de kwestie rond de in de bescherming betrokken schuur aan de overzijde van de weg betrokken.

Met deze informatie zal in deze notitie worden aangegeven of het nog gerechtvaardigd is om de boerderij als cultuurhistorisch erfgoed te duiden (zoals omschreven in de hiervoor opgenomen karakteristiek beschrijving), mede in relatie tot de veronderstelde gaafheid van het historische boerenerf.

I. Architectuur- en kunsthistorische waarde, bijzonder belang van het pand			
1. voor geschiedenis van de (lokale) architectuur en / of bouwtechniek			●●○
2. voor het oeuvre van een (plaatselijk) bouwmeester of architect			●○○
3. wegens esthetische kwaliteit van het ontwerp, bijzondere bouwstijl, karakteristiek bouwtype			●●○
4. wegens bijzondere materiaal-/kleurgebruik, detaillering, constructie en/of ornamentiek			●○○
II. Stedenbouwkundige of ensemble waarde, belang van het pand			
1. deel of representant van architectuurhistorisch, stedenbouwkundig of landschappelijk waardevol geheel			●●○
2. wegens situering verbonden met ontwikkeling / uitbreiding wijk, gebied of landschap			●●○
3. bijzondere betekenis voor aanzien van Zwolle of andere kernen (beeldbepalend / landmark)			●●●
4. ensemblewaarde in relatie tot andere bebouwing, groen, wegen, water, wijze van verkaveling, inrichting, etc.			●●○
III. Cultuurhistorische waarde, belang van het pand			
1. uitdrukking van culturele, sociaalmaatschappelijke, economische, geestelijke, bestuurlijke ontwikkeling.			●○○
2. wegens bijzondere technische en/of typologische ontwikkeling/ innovatieve waarde/ pionierskarakter			●○○
3. bijzondere betekenis voor de historie van de gemeente Zwolle			●○○
IV. Gaafheid / herkenbaarheid (authenticiteit)			
1. architectonische gaafheid of authenticiteit van ex- en/of interieur			●○○
2. herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept/functie			●●○
3. relatie met structurele en/of visuele gaafheid van ensemble/omgeving			●●○
V. Zeldzaamheid			
1. architectuur- en bouwhistorische, bouwtechnische, typologische, functionele zeldzaamheid			●●○
2. uitzonderlijk belang wegens een of meer van eerder genoemde kwaliteiten			●○○
SCORE			26
score ≥ 30 punten	waardevol, zeer hoge erfgoedwaarde,	zeer hoge waarde	●●●
score 24 > 30	waardevol, middelhoge / hoge erfgoedwaarde,	positieve/hoge	●●○
score < 24 punten	lage erfgoedwaarde, te licht voor bescherming	basiswaarde	●○○
Conclusie:		geen waarde	○○○
Erfgoedwaarden zijn aanwezig. De score geeft een indicatie van een middelhoge erfgoedwaarde.			
Advies: te licht voor bescherming als gemeentelijk monument, wel karakteristiek			
Bronnen:			
HCO, collectie bouwvergunningen			
www.poldermastenbroek.nl			

Korte beschrijving van het object n.a.v. bezoek ter plaatse (7 maart 2022) en beknopt bouwdoosonderzoek:

Aan de oostzijde van de Hasselterdijk gelegen boerderij uit 1932, ten noorden van de bebouwde kom van Zwolle (Westenholte/Frankhuis/Stadshagen). De boerderij werd gebouwd voor de familie Put ter vervanging van een oudere (afgebrande) voorganger en is opgezet volgens het kop-romp type, met een eenlaags voorhuis onder schilddak en aan de achterzijde hierop aansluitend eenlaags bedrijfsgedeelte met schilddak. Alle dakvlakken zijn gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en worden aan de onderzijde afgesloten door een houten bakgoot (ter plaatse van het bedrijfsgedeelte op houten klossen). Het rechter dakvlak van het woonhuis gaat over in het rechter

dakvlak van het (voormalige) bedrijfsgedeelte. De nok van het schilddak op het (voormalige) bedrijfsgedeelte wordt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde afgesloten door een (decoratief) uilenbord.

De gevels van het eenlaags voorhuis zijn opgetrokken in baksteen in Noors verband en boven de gevelopeningen is een strek uitgevoerd die aansluit op het dakoverstek met bakgoot. De naar de weg gekeerde voorgevel is voorzien van drie driedelige vensters waarvan de houten invullingen zijn vernieuwd (geïnspireerd op de oorspronkelijke invullingen), boven een bakstenen lekdorpel. Onder het middelste venster is een gevelsteen aanwezig met de tekst: *'de eerste steen gelegd door W. Put 2-10-1932'*. Beide zijgevels van de woningen bevatten de oorspronkelijke gevelopeningen met veelal op punten gewijzigde of vernieuwde invullingen. In de rechter zijgevel (zuid) van de woning is in de loop der tijd een venster verwijderd/dichtgezet.

De gevels van het (voormalige) bedrijfsgedeelte zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband. In de westelijke kopgevel zit een korfboogvormige deeltogang met dubbele houten opgeklampte deuren. De linker zijgevel (noord) is in de loop der tijd op punten gewijzigd en vernieuwd en bevat tegenwoordig zes liggende vensters waarvan de linker drie nog de oorspronkelijke 6-ruits stalen ramen bevatten. Het linker deel van deze zijgevel steekt nog voorbij de huidige achtergevel van het bedrijfsgedeelte en herinnert nog aan de oorspronkelijke omvang van de schuur.

De rechter zijgevel van het (voormalige) bedrijfsgedeelte bevat nog vijf oorspronkelijke vensters met 6-ruits stalen raam. Verder is er in deze gevel een nieuwe (op een deeltogang geïnspireerde) opening aanwezig met pui (2002).

Het (voormalige) bedrijfsgedeelte is in het verleden (2002) aan de achterzijde ingekort. De huidige achtergevel is tijdens deze wijziging geheel vernieuwd. Twee oude 6-ruits stalvensters zijn in deze nieuwe gevel teruggedraaid. De overige gevelopeningen in deze achtergevel bevatten nieuwe invullingen.

Het pand staat op een vrijwel geheel nieuw ingericht terrein en er zijn geen noemenswaardige bijgebouwen aanwezig. De aanwezige hagen en hekwerken zijn latere toevoegingen en vertegenwoordigen geen bijzondere waarden. Aan de zuidzijde van de boerderij staat nog een oude kastanjeboom en aan weerszijden van de voorgevel staat een oude linde.

De aan de overzijde van de straat (westzijde) gelegen schuur behoort niet tot de oorspronkelijke opzet van het erf van de boerderij Hasselterdijk 51. Dit object verkeert in een tamelijk vervallen staat.

Waardering:

De boerderij vormt een markant en beeldbepalend historisch element aan dit deel van de Hasselterdijk. Van de in 1932 herbouwde boerderij, op het erf van een oudere voorganger die door brand werd verwoest, bleef de oorspronkelijke hoofd- en kapvorm goed herkenbaar behouden. Ondanks wijzigingen bleef de oorspronkelijke karakteristiek van de in het zicht gelegen gevels goed behouden. Het geheel is nog steeds herkenbaar als een markant voorbeeld van een koprompboerderij, met opzet, detaillering en materialisering uit het interbellum. Samen met de nog aanwezige oude beplanting, die bestaat uit een forse kastanje rechts (zuid) van de boerderij en een linde aan weerszijden van de voorgevel, vormt het pand uit 1932 een tastbaar relict van het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied. De boerderij vormt een belangrijk en in hoofdvorm redelijk gaaf historisch onderdeel van de nog bestaande (oorspronkelijk) agrarische lintbebouwing aan dit deel van de Hasselterdijk.

Voorgestelde nieuwe karakteristiek beschrijving Hasselterdijk 51:

Aan oostzijde van de dijk gelegen boerderij uit 1932, ten noorden van de bebouwde kom van Zwolle (Westenholte/Frankhuis/Stadshagen). De boerderij is opgezet volgens het kop-romptype, met bakstenen gevels en een fors bedrijfsgedeelte onder een met gesmoorde pannen gedekt schilddak. Het woonhuis is aan de voorzijde voorzien van drie 3-delige vensters en in het (voormalige) bedrijfsgedeelte zijn nog diverse 6-ruits stalen stalvensters aanwezig. Bij de boerderij staan een oude kastanje en twee lindes. Ondanks wijzigingen vormt de boerderij uit 1932 (herbouw van een bestaande boerderij) een goed herkenbaar en waardevol historisch element aan dit deel van de Hasselterdijk, met een aanzienlijke beeldwaarde.

Advies t.a.v. de schuur aan de overzijde van de straat:

De schuur aan de westzijde van de Hasselterdijk, tegenover Hasselterdijk 51 behoort en behoorde niet tot het erf van de onderhavige boerderij. Vermoedelijk maakte het pand oorspronkelijk deel uit van een boerenerf aan deze zijde van de dijk, waarvan de overige oude bebouwing grotendeels is verdwenen. Dit object maakt dan ook geen deel uit van de cultuurhistorische waardering van het pand Hasselterdijk 51.

Gezien de gebrekkige staat van de schuur en het ontbreken van de oorspronkelijke context met een boerenerf aan deze westelijke zijde van de dijk scoort dit pand onvoldoende om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.



De herbouwde boerderij Rijzebosch na de brand in 1932.

(bron: <https://poldermastenbroek.nl>)



Historische foto (ongedateerd) waarop geheel rechts de onderhavige boerderij Hasselterdijk 51 te zien is. Deze werd tegelijk met en vrijwel geheel gespiegeld ten opzichte van de naastgelegen boerderij Hasselterdijk 52 (inmiddels niet meer in deze vorm aanwezig) gebouwd. (bron: dhr. Bouwknecht, eigenaar Hasselterdijk 51)



Voorgevel en rechter zijgevel. Geheel rechts de oude kastanje en aan weerszijden van de voorgevel een linde.



Voorgevel en rechter zijgevel.



Rechter zijgevel en rechts de achtergevel.



Boven en onder: achtergevel.





Voorgevel.



Gewelsteen in de voorgevel.



Boven en onder: Linker zijgevel van het voormalige bedrijfsgeboude.





Boven en onder: zicht op de schuur aan de overzijde (westzijde) van de straat.





Zicht op de Hasselterdijk in noordelijke richting. Geheel rechts Hasselterdijk 51.

Wijzigingsnota

bestemmingsplan

Zwoll, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling

Wijzigingen

Naar aanleiding van tegemoet komen aan zienswijzen:

Regels

In de bijlagen bij de regels wordt in bijlage 4 (Objectenlijst Buitengebied)

- voor het perceel Hasselterdijk 51 een aangepaste karakteristiek beschrijving opgenomen:

“Aan oostzijde van de dijk gelegen boerderij uit 1932, ten noorden van de bebouwde kom van Zwolle (Westenholte/Frankhuis/Stadshagen). De boerderij is opgezet volgens het kop-romptype, met bakstenen gevels en een fors bedrijfsgedeelte onder een met gesmoorde pannen gedekt schilddak. Het woonhuis is aan de voorzijde voorzien van drie 3-delige vensters en in het (voormalige) bedrijfsgedeelte zijn nog diverse 6-ruits stalen stalvensters aanwezig. Ondanks wijzigingen vormt de boerderij uit 1932 (herbouw van een bestaande boerderij) een goed herkenbaar en waardevol historisch element aan dit deel van de Hasselterdijk, met een aanzienlijke beeldwaarde”.

- voor het perceel Hasselterdijk 51/53 T (schuur) de opgenomen karakteristieke beschrijving verwijderd.

Verbeelding

- Voor het perceel Hasselterdijk 51 wordt de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie -1 beperkt tot de boerderij.
- De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie -1 wordt verwijderd voor het perceel Hasselterdijk 51/53T (schuur) wordt verwijderd.