

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 9/10/2024 9:33:26 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Subject: Afspraken enzo

Ha 5.1.2e e.a.,
Ik heb even snel door de stukken gescrolled. Omgevingsvergunning, Bestemmingsplan en AOK
Ik heb gekeken of er mogelijkheden zijn om wat meer woningen toe te voegen. Volgens mij is alles keihard vastgelegd. Zowel in AOK, als in bestemmingsplan als in omgevingsvergunning.
Daarnaast heb ik gekeken wat er in bijv AOK of omgevingsvergunning staat over start bouw.
Hieronder mijn bevindingen

-
Uit het bestemmingsplan

Afwijken van het verbod om meer woningen toe te voegen. Zie ook de beleidsregel in de bijlage.

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5.1 sub a om meerdere woningen in een eengezinshuis toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Je zou kunnen navragen bij omgevingsplanjurist of dit in dit geval mogelijk is. Ik ga ervanuit dat dit ook consequenties heeft voor parkeren en dat er een extra parkeerplaats moet komen dan.

Uit de omgevingsvergunning

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

In de wet staat wel dat de gemeente de mogelijkheid heeft om 26 weken na afgifte van de omgevingsvergunning de vergunning in te trekken. Dat intrekken van die vergunning komt alleen zelden tot nooit voor.

Uit de AOK

- b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting -niet inhoudende een bouwplicht- om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Er staat een inspanningsverplichting – niet zijnde een bouwplicht.

Ontbinding:

- 7. Er doen zich andere, buiten de invloedssfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.
- b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

-
Facturen

Verder vroeg ik me nog af welke facturen zijn gestuurd?

In de stukken kom ik o.a. tegen:

- Leges
- Bijdrage resterend uit procesbrief a 5.1.2b
- Interne gemeentelijke kosten a 5.1.2b
- Bestemmingsplan 5.1.2b en 5.1.2b
- 5.1.2b per zienswijze

Ik denk dat al deze facturen gestuurd en betaald moeten zijn inmiddels. De vraag is of je ivm langer duren van het proces nog aanspraak kunt maken op extra kosten. Daar staat volgens mij niets over in de AOK. Je zou dat nog eens bij vastgoedjurist of planeconoom na kunnen vragen.

Ik ken de businesscase van de ontwikkelaar niet. Dus die zouden we natuurlijk nog een keer kunnen (laten) beoordelen.

Voor zover,
Mocht je nog wat te binnen schieten wat ik even na moet vragen dan hoor ik t wel!

5.1.2e

Informatienota voor de raad

Datum 8 oktober 2019

Onderwerp	Beleidsregel zelfstandige woonruimte
Versienummer	V.1

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant 5.1.2e / 5.1.2e
Afdeling ZWRP/ZWRE
Telefoon 5.1.2e
Email 5.1.2e@zwolle.nl 5.1.2e@zwolle.nl
Bijlagen Beleidsregel zelfstandige woonruimte

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De beleidsregel zelfstandige woonruimte.

Datum

8 oktober 2019

Toelichting

Inleiding

De Zwolse woningmarkt staat onder druk. De vraag is groot en het aanbod beperkt. De grote druk op de woningmarkt in Zwolle jaagt het opkopen en splitsen van panden en woningen aan. In delen van de stad worden systematisch panden en bestaande woningen opgekocht door (particuliere) beleggers om deze vervolgens te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden.

Tot op zekere hoogte hoeft dit geen problemen op te leveren, en kan het zelfs wenselijk zijn, maar er is een omslagpunt waarop de balans doorslaat en de kwaliteit van de woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid in het geding komen. Dit kan leiden tot parkeerproblemen, geluidsoverlast, meer verkeersbewegingen, etc. Op dit moment zijn deze problemen zichtbaar in het centrumgebied (o.a. Thomas à Kempisstraat, Diezerkade, Diezerplein, Vechtstraat, Assendorperstraat en delen van de binnenstad). Daarnaast verandert het karakter van de woonomgeving en ontstaat het gevaar van een steeds eenzijdiger aanbod van kleine wooneenheden.

In de Ontwikkelstrategie Wonen (op 30 september jl. besproken in de raad) is het opstellen van een beleidsregel zelfstandige woonruimte één van de voorgestelde maatregelen die we als gemeente willen inzetten om ongewenste woningsplitsing tegen te gaan en kunnen sturen op kwaliteit en diversiteit van het stedelijk woonaanbod.

In het vormen van de beleidsregel is het splitsingsbeleid verbreed en ook de naamgeving aangepast (in de Ontwikkelstrategie Wonen word nog gesproken over beleidsregel 'klein wonen') naar ook transformatie en sloop - nieuwbouw, om ook de ongewenste effecten daarvan in te perken. Naast woningsplitsing kan namelijk ook via transformatie of sloop en nieuwbouw ongewenste woningverdichting optreden waarbij grondgebonden of grotere woningen worden vervangen door kleinere woningen. De beleidsregel omvat concrete criteria om te toetsen of een aanvraag wel of niet is gewenst.

Kernboodschap

De beleidsregel zelfstandige woonruimten creëert duidelijkheid over het gemeentelijk beleid het toevoegen van zelfstandige woonruimten die tot stand komen na woningsplitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw (waarvoor een afwijking nodig is van het bestemmingsplan). Het vormt een kader waar nieuwe initiatieven aan worden getoetst, met als doel om de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid te beschermen.

Toelichting

Uitgangspunt van onze woningbouwontwikkeling is kwalitatieve groei van een inclusieve stad. Het verdichten van de stad met zelfstandige woningen, door zoveel mogelijk te splitsen of transformeren naar een veelvoud kleinere woningen, voorziet weliswaar in de kwantitatieve vraag naar stedelijke woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Echter, de negatieve gevolgen die nu uitgaan van ongecontroleerde verdichting hebben een ongewenst effect op de leefbaarheid en woonkwaliteit van een gebied en vormen een risico voor evenwichtige opbouw van wijken en stadsdelen.

Nadelige effecten zijn bijvoorbeeld:

- Meer persoonsbewegingen door de straat en door (naastgelegen) woningen (toename lawaai in gehorige panden door traplopen, deuren, tv/radio, etc.);
- Afname sociale cohesie door verandering woonmilieu en afname verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving (o.a. huishoudens zijn anoniemer, verblijven vaak korter in een woning);

Datum 8 oktober 2019

- Aantasting privacy door inkijk vanaf verdiepingen (door splitsing worden zelfstandige woningen op verdiepingen gerealiseerd, dus vaker inkijk vanaf verdiepingen);
- Een toenemende parkeerdruk in stedelijk gebied, terwijl er nu al veel parkeerdruk wordt ervaren Intensiever gebruik leefruimte in openbaar gebied en afname toegankelijkheid openbare ruimte door plaatsing van o.a. fietsen op straat.

Het beleid voorkomt (zoveel mogelijk) dit soort overlast door voorwaarden te stellen aan de locatie, het gebouw/de woning en de voorzieningen. Elke zelfstandige woonruimte moet beschikken over minimaal 5 m² bergingsruimte, zodat fietsen en afvalcontainers op eigen terrein kunnen worden opgeborgen in plaats van in de openbare ruimte.

Het beleid geldt voor het hele stedelijke gebied en niet alleen voor het centrumgebied waar de urgentie voor sturing het grootste is. Hiermee wordt voorkomen dat de problematiek zich verplaatst naar andere delen van de stad. In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied en het overig stedelijk gebied en de criteria die daarvoor gelden.

De criteria in het centrumgebied zijn er op gericht om de nog aanwezige grondgebonden woningen te behouden en te voorkomen dat de woonomgeving wordt verdicht met te veel kleine woningen. Voor niet-grondgebonden woningen geldt in dit gebied dat toe te voegen woningen beschikken over minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte voor wonen.

In het overig stedelijk gebied geldt voor grondgebonden woningen dat deze een minimale gebruiksoppervlakte voor wonen van 120 m² moet hebben om in aanmerking te komen voor het ter plaatse realiseren van meerdere woningen. De minimum oppervlakte voor de te creëren woningen bedraagt 60 m². Hiermee wordt voorkomen dat er meer grondgebonden woningen worden vervangen voor kleinere woningen dan een straat of wijkdeel aan kan, ter bescherming van het bestaande woonkarakter en de leefbaarheid. Voor niet-grondgebonden woningen geldt een minimale oppervlakte voor de nieuwe woning van 35 m², of 30 m² wanneer gemeenschappelijke voorzieningen als een wasmachine in een ruimte buiten de woning beschikbaar zijn.

Binnen de gemeentelijke organisatie heeft een brede consultatie plaatsgevonden, onder andere de afstemming met wonen en zorg, wijkmanagement en juridische planologie. De beleidsregel is tot stand gekomen na consultatie van de Taskforce Woningbouw van het Concilium.

Vervolg

De beleidsregel wordt planologisch geborgd in het paraplubestemmingsplan zelfstandige woonruimte. Er wordt getoetst aan de beleidsregel wanneer er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Voor de meeste locaties in Zwolle geldt dat het toevoegen van zelfstandige woonruimten in een gebouw of op een perceel alleen mogelijk is met een binnenplanse- of buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. In bestemmingsplannen worden voorwaarden gesteld voor binnenplanse afwijkingen. Middels een bestemmingsplanherziening, aan de hand van het in ontwikkeling zijnde paraplubestemmingsplan zelfstandige woonruimte, wordt aan deze voorwaarden toegevoegd dat voldaan moet worden aan de eisen in de beleidsregel.

De beleidsregel zal, samen met een persbericht, via de gebruikelijke kanalen, bekend gemaakt worden. Tevens wordt het Concilium in kennis gesteld van dit besluit.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.



Datum

8 oktober 2019

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer P.H. Snijders, burgemeester

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5