



Besluit

Jaargang 2020
Nummer 20200615-9
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 14 mei 2020

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte;
2. het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte gewijzigd vast te stellen met de in deze nota genoemde wijzigingen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGNbestand NL.IMRO.0193.BP18004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte vast te stellen;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Aldus besloten in de digitale vergadering van 15 juni 2020,

voorzitter, Peter Snijders

griffier, Arthur ten Have



Beslisnota voor de raad

Datum 14 mei 2020

Openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant N. Hesselink / S. Weertman
Eenheid/Afdeling ZWRP
Telefoon (038) 498 24 98 / (038) 498 31 24
Email n.hesselink@zwolle.nl / s.weertman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Bijlagen

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte
2. Zienswijze bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte
3. Gewijzigd bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte;
- 2 het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte gewijzigd vast te stellen met de in deze nota genoemde wijzigingen;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP18004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP18004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte vast te stellen;
- 5 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Datum 14 mei 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Aanleiding

Er is een grote vraag naar stedelijk wonen in alle prijssegmenten en prijssklassen in Zwolle. Hier wordt op ingespeeld door vastgoed op te kopen, te transformeren en/of te splitsen naar een veelvoud aan kleine woningen. Er is een trend in het maximaliseren van (bestemmingsplan)mogelijkheden. Daar waar geen juridische beperkingen opgelegd zijn, worden steeds meer panden gesplitst (en uitgebreid) in steeds meer woningen.

Het toevoegen van zelfstandige woonruimten via splitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw zorgt voor sociale en ruimtelijke implicaties. Hierdoor kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Het woningaanbod dat hierdoor wordt toegevoegd is op de korte termijn een oplossing voor het woningtekort en bedient een vraag. Op de lange termijn is het de vraag of dit bijdraagt aan een toekomstbestendige en vitale leefbare stad.

In delen van Dieze (Thomas à Kempisstraat, Diezerkade, Diezerplein, Vechtstraat), Assendorp en de binnenstad zijn er de afgelopen tijd zoveel zelfstandige woonruimtes toegevoegd dat er gesproken kan worden van 'leefbaarheidsproblemen'. Hier wordt de druk op het woonmilieu als hoog ervaren waardoor sociale cohesie vermindert.

Voorontwerpbestemmingsplan

De negatieve gevolgen van de flinke toename in het splitsen van woningen heeft geleid tot de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan woningsplitsing' in mei 2018. Dat voorontwerp was gericht op het verbieden van woningsplitsing in de binnenstad en schilwijken (in de wijken Dieze, Assendorp en Kamperpoort) waar dit bij recht is toegestaan in gemengde bestemmingen op basis van geldende bestemmingsplannen

Beleidsregel zelfstandige woonruimte

Ondertussen is er gewerkt aan een beleidsregel om gewenste ontwikkelingen wel plaats te kunnen laten vinden. Bij het ontwikkelen van het beleid voor woningsplitsing werd duidelijk dat er breder gekeken moest worden dan woningsplitsing alleen. Het toevoegen van zelfstandige woonruimten kan namelijk ook worden gedaan door middel van transformatie of sloop en nieuwbouw. Daarnaast is het van belang om niet alleen beleid te ontwikkelen voor de binnenstedelijke locaties maar voor de hele stad. Op die manier wordt voorkomen dat het probleem zich verspreid. Dit heeft geleid tot de beleidsregel zelfstandige woonruimte, vastgesteld door ons college op 28 oktober 2019.

De beleidsregel is één van de drie maatregelen in het Zwols pakket van maatregelen 1.0 dat op 14 mei 2020 is vastgesteld door het Zwols Concilium. Het pakket is een uitwerking van de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2023 (vastgesteld op 14 oktober 2019). Het doel van de beleidsregel is het beschermen van de diversiteit in het stedelijke woningaanbod en het behoud van woonkwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch planologische verankering van de beleidsregel.

Minister Ollongren heeft recent aangekondigd om met maatregelen te komen om de woningmarkt toegankelijk te maken voor starters en mensen met een middeninkomen. De opkoopbescherming is één van die maatregelen en moet voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door beleggers of investeerders voor verhuur, en dat de leefbaarheid in wijken en buurten onder druk komt te staan. De beleidsregel is in lijn met de landelijke ontwikkelingen.

Datum 14 mei 2020

Ontwerp paraplubestemmingsplan zelfstandige woonruimte

Door het vaststellen van de beleidsregel zelfstandige woonruimte is er een aangepast (ontwerp) paraplubestemmingsplan in procedure gebracht. Het parapluplan woningsplitsing uit 2018 sloot namelijk niet aan op de beleidsregel. In het ontwerpplan is het voorontwerpbestemmingsplan wel geïntegreerd door de gebieden waarop dat plan van toepassing was mee te nemen in dit nieuwe paraplubestemmingsplan. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan van toepassing op nagenoeg alle bestemmingsplannen in het stedelijk gebied van Zwolle waarin de bestemming wonen en/of woongebied is opgenomen. In die bestemmingsplannen zit (bijna) altijd al een afwijkingsmogelijkheid. Het nieuwe paraplubestemmingsplan regelt dat het toevoegen van zelfstandige woonruimte alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte. Deze voorwaarde is van toepassing naast de al bestaande en/of 'standaard' voorwaarden om binnenplannen af te wijken.

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte heeft ter visie gelegen van donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijze en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij bestaand beleid.

De zienswijze richt zich vooral op het punt dat het realiseren van kleinere woningen mogelijk moet blijven. Dit wordt aan de hand van diverse aspecten nader geduid. Bij de beantwoording is vooral aansluiting gezocht bij de bestaande beleidsregel. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 De zienswijze is niet geanonimiseerd

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. De reclamant heeft niet aangegeven dat zijn zienswijze geanonimiseerd moet worden.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan.

In de bijgaande nota van wijzigingen is aangegeven welke wijzigingen het betreft. Het gaat om een tweetal punten:

- In artikel 1.4 (bestaande aantal woningen) van de bestemmingsplanregels is toegevoegd dat het om legale woningen moet gaan. Dit om misverstanden tegen te gaan.
- In het bestemmingsplan wordt vele malen verwezen naar de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte" zonder dat de beleidsregel zelf onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In de inleiding van de bestemmingsplantoelichting is opgenomen waar de beleidsregel kan worden geraadpleegd.

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld.

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

Datum 14 mei 2020

vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte is niet nodig.

De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente. Omdat het voorliggende plan een partiële herziening vormt van geldende planologische regelingen, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde 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 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.

Risico's

Bestemmingsplan

De gebruikelijke risico's die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure zijn ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

Planschade

De risico's met betrekking tot planschade zijn geminimaliseerd door passieve risico aanvaarding te creëren. Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan heeft men ruim genoeg de tijd gehad om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voor woningsplitsing waarbij nog niet werd getoetst aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte. Voor de gevallen waar, op basis van de al geldende bestemmingsplannen, alleen kon worden gesplitst met een afwijking van het bestemmingsplan is er geen grond voor planschade.

Financiën

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan zijn gedekt binnen het budget Actualisering op Maat.

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgt de indiener van de zienswijze het raadsbesluit toegezonden en wordt op de hoogte gesteld van de publicatie.

Datum 14 mei 2020

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit plan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke