

**Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen  
Bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”**

Geanonimiseerde versie: t.b.v. publicatie

## NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022” beoogt het geldende kader voor de kwalitatieve sturing op appartementen te herzien. Dit geldend kader is opgenomen in het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen” dat op 30 september 2019 is vastgesteld. Dat bestemmingsplan is inmiddels een aantal jaren toetsingskader voor inkomende aanvragen. Daaruit is gebleken dat het kader op onderdelen toe is aan wijziging. Het kader laat medewerking aan sommige initiatieven niet toe die we wel wenselijk achten. Van de andere kant biedt het kader nog altijd ruimte voor initiatieven die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Gedurende de inzage termijn is 1 zienswijze ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Overzicht indieners zienswijzen:

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om (zonder toestemming) gegevens van natuurlijke personen digitaal beschikbaar te stellen. In versies van deze zienswijzennota die digitaal openbaar beschikbaar gesteld worden zijn daarom de persoonsgegevens geanonimiseerd.

Overzicht indieners zienswijzen:

| Nr. | Naam       | Kenmerk     | Datum      | Adres |
|-----|------------|-------------|------------|-------|
| 1.  | Indiener 1 | 139422-2022 | 12-05-2022 |       |

# Samenvatting en beantwoording zienswijzen

| Nr. 1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|       | Inhoud zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeentelijke reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aanpassing |
|       | <i>Minder flexibel plan</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| 1.1   | Indiener is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan de afwijkmogelijkheden voor ‘specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woonvraag’ ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat artikel 5.2.2, sub b onder 4 van het geldende plan vervallen lijkt te zijn. Indiener verzoekt daarom om een aanpassing van het plan zodat voor die categorie van appartementen alsnog afgeweken kan worden.                                                                                                       | De stelling van indiener is onjuist. In tegenstelling tot wat beweerd wordt, zit er ook in het ontwerpbestemmingsplan een regeling om af te voor een specifieke doelgroep met een bijzondere en/of dringende woonvraag. Voor deze doelgroep is een regeling opgenomen in artikel 5.2.3, sub b onder 2.                                                                                                                                                                                                       | -          |
|       | <i>Onvoldoende herleidbare verwerking moties en amendementen n.a.v. Woonvisie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| 1.2   | Indiener stelt dat het niet mogelijk is in het ontwerpbestemmingsplan de moties en amendementen te herleiden die door de gemeenteraad aangenomen zijn in het kader van de Woonvisie. Indiener heeft verzocht om een overzicht van de exacte teksten van het ontwerpbestemmingsplan waarin de moties en amendementen zijn verwerkt. Een dergelijk overzicht heeft hij niet gekregen. Omdat de moties en amendementen aldus niet verwerkt zouden zijn, stelt indiener dat de raad het bestemmingsplan niet moet vaststellen. | Indiener heeft inderdaad verzocht om een dergelijk overzicht onder de kennelijke veronderstelling dat de moties en amendementen die zijn aangenomen bij de behandeling van de Woonvisie, in detail verwerkt moeten worden in een bestemmingsplan. Die veronderstelling is onjuist. De betreffende moties en amendementen zijn in de Woonvisie verwerkt. Desgevraagd heeft indiener een exemplaar van ontvangen. Het bestemmingsplan is slechts een juridische doorvertaling van het beleid uit de Woonvisie. | -          |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|     | <i>Bestemmingsplan in relatie tot actualiteit</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
| 1.3 | <p>Indiener plaatst vraagtekens bij de systematiek van de kwalitatieve sturing op appartementen gelet op allerlei actualiteiten. Daarvoor wordt onder andere gerefereerd aan uitspraken van de Minister van Wonen, de dwingende woonopgaven vanuit het Rijk en de huidige woningmarkt. Indiener stelt dat de kwalitatieve sturing de woningmarkt 'op slot' zet. Naar mening van indiener rijst tevens de vraag in hoeverre de kwaliteit van de woningvoorraad gebaat is bij kwalitatieve sturing.</p>                                                                                                                                                 | <p>De door indiener aangehaalde actualiteiten worden ter kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan bevat een kwalitatief toetsingskader voor appartementen en niet voor andersoortige woningen. De stelling dat de kwalitatieve sturing er toe leidt dat de woningmarkt op slot gaat, is dan ook feitelijk onjuist. Wel zet het bestemmingsplan in op een minimaal kwaliteitsniveau van initiatieven. Indien aan het kwalitatieve afwegingskader wordt voldaan, kan alsnog medewerking worden verleend aan initiatieven. Zowel het in procedure zijnde bestemmingsplan Kwalitatief sturen op Appartementen 2022, als het geldende bestemmingsplan Kwalitatief sturen op Appartementen, spelen daarbij een cruciale rol.</p>                                                                 | - |
| 1.4 | <p>Indiener stelt dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen verbouw en nieuwbouw. Nieuwbouw moet per definitie gebaseerd worden op het Bouwbesluit voor wat betreft kwaliteit. Deze categorie mag niet afgeremd worden omdat dat naar mening van indiener ingaat tegen de natuurlijke vernieuwing van appartementen en stadsvernieuwing. Indiener stelt dat de woningnood ertoe leidt dat bestaande panden moeten worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwappartementen. Dit dient door de gemeente gefaciliteerd te worden. Indiener verzoekt dan ook om het 'ongenuanceerd remeffect' van het bestemmingsplan te heroverwegen.</p> | <p>Wat indiener stelt, wordt niet onderschreven. Dat in de het nodig is om panden te slopen en nieuwbouwappartementen te realiseren om in de woningbehoefte te voorzien, is onjuist. Er is ook behoefte aan andere woningen, waarvoor het bestemmingsplan geen regels stelt. Met de projecten die reeds lopen, in voorbereiding zijn en de daarbij behorende bestemmingsplannen kunnen wij in onze woningbehoefte voorzien. Dat het Bouwbesluit een onderscheid maakt tussen nieuwbouw en verbouw, betekent niet dat een dergelijk onderscheid ook per definitie gemaakt moet worden in een bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat indiener stelt, heeft het Bouwbesluit geen exclusief recht als toetsingskader voor aanvragen, maar moet ook aan het bestemmingsplan worden getoetst.</p> | - |
| 1.5 | <p>Indiener vraagt zich af of het mogelijk is om een bestaand appartementencomplex dat door een calamiteit verwoest is, te herbouwen. Tevens</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Voor dergelijk situaties, kent het bestemmingsplan het overgangsrecht als opgenomen in artikel 7 van het ontwerpbestemmingsplan. Los daarvan heeft de gemeente ook de mogelijkheid om, buiten de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |

|     |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     | wordt gevraagd of het mogelijk is om verouderde appartementen te vervangen. Indiener neemt aan dat dit niet kan en geeft aan dat dit resulteert in een rem op integrale vernieuwingen.                                       | afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan om, van dat plan af te wijken bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Van een rem, zoals indiener die verondersteld, is dan ook geen sprake.                                                                            |  |
| 1.6 | Indiener verzoekt dan ook om het 'ongenuanceerd remeffect' van het bestemmingsplan te heroverwegen.                                                                                                                          | Er is geen sprake van een ongenueanceerd remeffect, zoals indiener stelt. Het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen bevat regels ten aanzien van de nieuwbouw en verbouw van appartementen, maar niet over andersoortige woningen.                              |  |
| 1.7 | Indiener refereert aan zijn initiatief voor een locatie in afwijkingsgebied 2 en geeft aan dat een voldoende aanpassing van het plan naar aanleiding van zijn zienswijze zou helpen om het initiatief toegestaan te krijgen. | Indiener heeft inderdaad een initiatief waarvoor een separaat proces is gevolgd (vooroverleg). Het staat dan ook los van de procedure van het bestemmingsplan. Opmerking van indiener wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure dan ook ter kennisgeving aangenomen. |  |
|     |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.