

Informatienota voor de raad

Datum 8 oktober 2019

Onderwerp	Beleidsregel zelfstandige woonruimte
Versienummer	V.1

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant N. Hesselink / G. Koelewijn
Afdeling ZWRP/ZWRE
Telefoon 038-4982498 / 038 498 2089
Email N.Hesselink@zwolle.nl /G.Koelewijn-Bosma@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

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris