

Wijzigingsnota

**bestemmingsplan
Berkum, Campherbeeklaan 53-55**

Wijzigingen

Naar aanleiding van zienswijze:

Wijzigingen in de regels:

1. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de goot- en of bouwhoogte met 1 meter te verhogen zoals is opgenomen in artikel 5.4.1 onder b, wordt verwijderd.
2. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de goothoogte van een vrijstaand bouwwerk te vergroten tot 4 meter zoals opgenomen in artikel 5.4.1 onder c, wordt verwijderd.
3. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de goothoogte van een bouwwerk te vergroten tot 7 meter zoals opgenomen in artikel 5.4.1 onder d, wordt verwijderd.

Bovenstaande bepalingen zijn onbedoeld foutief opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en worden daarom verwijderd.

Plantoelichting

4. In paragraaf 2.7 van de bestemmingsplantoelichting wordt het actuele volkshuisvestingsbeleid opgenomen van de gemeente Zwolle en wordt de toelichting van het niet meer actuele beleid verwijderd. De nieuwe paragraaf luidt als volgt:

Woonvisie

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie bevat vier ambities: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. Zwolle groeit hard en staat voor de grote uitdaging veel nieuwe woningen toe te voegen. Binnen die groeiopgave wil Zwolle zorgen voor vernieuwende en particuliere woonconcepten en voldoende betaalbare woningen zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De groei van het aantal huishoudens in Zwolle (en daarmee dito de behoefte aan nieuwe woningen) bestaat voor een belangrijke deel uit de groei van een- en tweepersoons huishoudens. Op 14 april 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017.

In de Woonvisie en Ontwikkelstrategie zijn kaders vastgelegd voor de woningbouw in Zwolle:

- *Het programma voor een project groter dan 30 woningen bestaat in beginsel uit 30% sociale huur en goedkope koop (< € 225.000), 40% middeldure (€ 225.000 – € 325.000) en 30% dure woningen (+ € 325.000), tenzij initiatiefnemer, corporatie en gemeente eens worden dat een andere verdeling beter is voor de wijk of het gebied waar het project deel van uitmaakt.*
- *60% van de nieuwbouwopgave van Zwolle vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding), 40% vindt plaats op een uitleglocatie (uitbreiding).*
- *De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 38.050, peildatum 1 januari 2019) en voor de lage middeninkomens (huishoudinkomen tussen € 38.050 tot € 42.436, peildatum 1 januari 2019).*
- *Bijzondere aandacht ook voor de groei van een- en tweepersoons huishoudens en de groeiende behoefte aan stedelijk wonen. Die ontwikkeling onderbouwt de kwalitatieve behoefte aan kleinere woningen/ appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.*

In de Ontwikkelstrategie is als actualisatie op de Woonvisie de behoefte voor de periode 2019-2024 opgehoogd van 1.000 woningen per jaar. De Woonvisie gaat uit van 600 woningen per jaar tot 2027 en daarna 400 woningen per jaar. Zwolle groeit op dit

moment zo hard dat in het perspectief van een groeiende behoefte aan stedelijk wonen, een programma van 600 woningen per jaar ver beneden de marktvraag ligt.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst "Pilot woningbouw Zwolle" ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen de woonafspraken West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.

Als we voor het bepalen van de behoefte aan woningbouw in Zwolle de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 en de Woonvisie 2017-2027 combineren, zou de behoefte aan nieuwe woningen voor de periode 2019 tot 2029 uitkomen op 7.600 woningen. Op dit moment bereidt de provincie nieuwe regionale woonafspraken voor die in de loop van 2020 moeten worden vastgesteld.

De harde plancapaciteit in Zwolle bedraagt (peildatum 1 oktober 2019) nog ongeveer 3.750 woningen. Dat betekent dat voor dit plan voldoende ruimte bestaat.

5. De bezonningsstudie zal als bijlage worden opgenomen bij de bestemmingsplantoelichting.