

Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. N. Hesselink
Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte

datum: 9 maart 2020

Geacht College,

Graag wil ik dit schrijven mijn zienswijze kenbaar maken omtrent het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte.

Naar mijn mening zijn de voorgenomen plannen te ingrijpend en te willekeurig om door te voeren en moeten daarom worden herzien dan wel worden teruggedraaid. Ik ben inwoner van het voorgenomen plangebied en tevens architect werkzaam binnen het plangebied.

1. De voorgenomen ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 22 van de grondwet.

Artikel 22 van de grondwet luidt:

22.1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

22.2 Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.

Veel inwoners van Zwolle zijn enkel in staat om in woningen te wonen met een lagere huur.

Door het verhinderen van kleinere betaalbare woningen verzuimt de gemeente Zwolle haar taak om de grondwet na te leven.

2. De voorgenomen ontwerpbestemmingsplan geldt voor willekeurige plangebieden.

Het lijkt in eerste instantie dat het ontwerpbestemmingsplan heel Zwolle betreft, maar als men goed kijkt ziet men dat diverse kleine bestemmingsplangebieden (bijvoorbeeld: Harm Smeengekade 18 en 20 of Hoogstraat 28) zijn niet opgenomen in bestemmingsplan ontwerp. Ik verneem graag waarom er een willekeur is in de plangebieden en of er in de toekomst nog meer plangebieden zullen zijn waarvoor deze bestemmingsplanregels niet gelden.

3. Beleidsregels leiden tot rechtsonzekerheid

Het ontwerpbestemmingsplan verwijst diverse malen naar de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte. Naar mijn mening mag er in een bestemmingsplan niet zomaar worden verwezen naar een beleidsregel. Beleidsregels kunnen in een relatief korte termijn worden gewijzigd of vervangen. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Inwoners, eigenaren en andere betrokken moeten er zeker van kunnen zijn dat de regels in een bestemmingsplan vaststaan en niet via een short-cut kunnen worden gewijzigd als er weer een ander (politiek) beleid wenselijk is.

4. Er is behoefte aan kleinere woningen

Met de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte zal de ontwikkeling van kleinere woningen niet meer mogelijk zijn. De minimale vereiste oppervlakte is bepaald op 50 m² gebruiksoppervlakte in het centrumgebied.

Op dit moment staan er op Funda appartementen te koop van van 32m² gebruiksoppervlakte voor 165.000 euro (Thomas a Kempisstraat) en appartementen vanaf 42m² voor 249.500 euro (v.o.n.) (Kop van Zijltje).

De gemiddelde verkoopprijs bedraagt voor bovenstaande voorbeelden dus gemiddeld 5600 euro per vierkante meter. Met een minimale gebruiksoppervlakte van 50m² zullen nieuw te ontwikkelen woningen een minimale verkoopprijs van 280.000 euro bedragen. Hierbij zijn dit soort woningen alleen door twee-verdieners op te brengen, en mensen met een laag inkomen aangewezen op de huidige woningvoorraad die daarmee nog schaarser wordt.

5. Er is een stijgende behoefte aan woningen voor eenpersoon-huishoudens.

Volgens het CBS (Huishoudensprognose 2018-2060) maakten begin 2018 eenpersoonshuishoudens 38 procent uit van alle huishoudens. Vanaf 2045 zal dit naar verwachting 43 procent zijn, en in 2060 zal dit aantal nog eens met 1 miljoen huishoudens stijgen.

Met dit ontwerpbestemmingsplan en de verwijzing naar beleidsregel zelfstandige woonruimte is er voor deze doelgroep geen plaats meer in het plangebied. Immers zijn er alleen grotere woningen wenselijk en zijn eenpersoonshuishouden aangewezen op samenwonen met andere eenpersoonshuishouden. Dit soort Amsterdamse situaties lijkt mij niet wenselijk.

Er moeten juist meer kleinere woningen gebouwd worden binnen het plangebied. Er is dringend behoefte aan betaalbare kleine woningen voor kleine huishoudens.

6. De gekozen minimale gebruiksoppervlakte is willekeurig.

In de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte is voor woningen de minimale vereiste oppervlakte is bepaald op 50 m² gebruiksoppervlakte in het centrumgebied. Er mist elke onderbouwing voor dit metrage. Welke kerngetallen zijn hiervoor gehanteerd? Op basis van welke huishoudens? Is er wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de minimale metrage voor een woning?

Een ondergrens aan de minimale gebruiksoppervlakte is begrijpelijk echter stellen landelijke regels (via het bouwbesluit) dat een woonfunctie een minimale vloeroppervlakte van een woning 18m² moet bezitten. Tel hier nog een badkamer bij (minimaal 2,2m²) en de gebruiksoppervlakte van een woning komt neer op 20,2 m².

Voor verbouw of studentenwoningen zijn deze metrages overigens nog lager.

De beleidsregel van de gemeente komt op geen enkele manier overeen met de landelijke regels. Ze zijn willekeurig gekozen en een onderbouwing voor de minimaal vereiste oppervlakte ontbreekt.

7. De praktische uitvoering van de minimale gebruiksoppervlakte maakt sommige bouwplannen onmogelijk.

Mocht er in de toekomst een kantoorgebouw verbouwd worden naar woongebouw dan schrijft de beleidsregel zelfstandige woonruimte voor dat de woningen een minimale gebruiksoppervlakte van 50m² dienen te hebben.

Stel dat het kantoor een stramienmaat heeft van 8 bij 6 meter. Dan voldoet een woning van 8x6meter (48m²) niet aan de beleidsregel.

Kans bestaat dat het bouwplan hierdoor financieel of praktisch niet meer haalbaar is. Een prima bouwplan kan door het toevoegen van extra regels dan geen doorgang vinden. Beter is het om per project de invloed van het plan op de leefomgeving te beoordelen. De huidige beoordelingsmethoden zijn hierbij prima, daar hoeven geen extra regels voor opgesteld te worden.

8. Bergruimte is niet altijd te realiseren.

De beleidsregel voor zelfstandige woonruimte stelt dat een omgevingsvergunning geweigerd dient te worden indien er minder dan 5 m² bergruimte beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d.

Bij een appartementengebouw zal een groot gedeelte van de begane grond dus in dienst staan van de bergruimte. Dit resulteert in een zogenaamde 'onbewoonde plint'. Ook kan een leegstaande verdieping boven een winkel hierdoor niet worden getransformeerd naar woningen (ook geen grote woningen van bijvoorbeeld 100 m²) omdat de bergruimte voor fietsen simpelweg ontbreekt.

De minimaal vereiste oppervlakte van 5 m² is ook hier compleet willekeurig. Er is geen wetenschappelijke onderbouwing en het maakt veel bouwplannen praktisch onhaalbaar.

Beter is het om per project de invloed van het plan op de leefomgeving te beoordelen afhankelijk van de aanwezigheid van een tuin, ondergrondse afvalcontainers en fietsparkeerterruimte in de nabijheid.

De huidige beoordelingsmethoden zijn hierbij prima, daar hoeven geen extra regels voor opgesteld te worden.

Tot slot:

Als architect maak ik veel bouwplannen die afhankelijk zijn van een goed en zorgvuldig vastgesteld bestemmingsplan. De willekeur aan veranderingen via beleidsregels zorgt ervoor dat op dit moment diverse bouwplannen geen doorgang kunnen vinden. Hier ondervinden zowel opdrachtgevers als ikzelf aanzienlijke schade door.

Mijn verzoek is om het Ontwerpbestemmingsplan Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte en de beleidsregel voor zelfstandige woonruimte te schrappen en alles te laten zoals het was.

In afwachting op uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet



ir. J.C.T. Baars - architect Morphique
Kerkstraat 16 - 8011 RV ZWOLLE