

Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte

Gemeente Zwolle, bekendmaking beleidsregel voor zelfstandige woonruimte.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle,

besluit d.d. 29 oktober 2019

De beleidsregel voor zelfstandige woonruimte vast te stellen.

Deze beleidsregel treedt 5 november 2019 in werking.

Door het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) in een omgeving waar gewoonlijk wordt neemt de druk op het woonmilieu en de leefbaarheid toe. In Zwolle worden steeds meer woningen gesplitst tot meerdere kleine woningen. 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 naar overlast, zoals bijvoorbeeld parkeerproblemen, geluidsoverlast, meer verkeersbewegingen, etc. Bij gehorige panden die worden gesplitst tot meerdere wooneenheden betekent dat een toename van lawaai door traplopen, deuren, tv/radio etc. wellicht sneller doorslaat. Ook wijst de praktijk uit dat bij woningsplitsing sprake is van een afname van verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving; eenpersoonshuishoudens zijn anoniemer en verblijven vaak korter in een woning waardoor er minder binding is met de woonomgeving. Daarnaast neemt de sociale cohesie af door de verandering van het woonmilieu. Deze beleidsregel heeft als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen. Dit beleid is van toepassing op initiatieven waarop het volgende van toepassing is:

- Er wordt/ worden één of meer zelfstandige woonruimte(n) gerealiseerd (al dan niet in combinatie met andere functies);
- het bestemmingsplan laat enige vorm van 'wonen' toe op de planlocatie;
- er is een afwijking nodig van het bestemmingsplan;
- de zelfstandige woonruimten ontstaan na splitsing, transformatie of sloop- en nieuwbouw.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een drietal zones in de stad, te weten: het centrumgebied, het overig stedelijk gebied en het buitengebied (zie kaart bijlage 1). De van toepassing zijnde initiatieven worden getoetst aan de hand van deze beleidsregel.

Artikel 1

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. bergruimte; een, al dan niet inpandige, voorziening die niet is gelegen op de verdiepingen en waarin in ieder geval fietsen en huishoudelijk afval kunnen worden opgeslagen.
 - b. gebruiksoppervlakte wonen: de bewoonbare oppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke, op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
 - c. gemeenschappelijke voorzieningen; gedeelde voorzieningen in een gemeenschappelijk toegankelijke ruimte welke niet wordt meegerekend als gebruikersoppervlakte wonen, zoals een wasmachine en droger, niet zijnde natte ruimten (een toilet, douche en/of bad en keuken);
 - d. grondgebonden woning; een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voor komen. De woning is ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte;
 - e. het besluit: een omgevingsvergunning waarbij met inachtneming van een afwijking van het geldende bestemmingsplan toestemming wordt verleend voor zelfstandige woonruimte(n);
 - f. transformatie: het veranderen van een gebouw met een (geheel of gedeeltelijk) andere functie dan wonen naar de functie wonen;
 - g. wonen: het bewonen van een woning;
 - h. woning: een zelfstandige woonruimte bestaande uit een complex van ruimten voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarvan de minimale gebruiksoppervlakte wonen afhankelijk is van de locatie en voorwaarden maar nooit minder dan 30 m² bedraagt;
 - i. woningsplitsing: wanneer een woning of samenstel van woningen, passend binnen de gegeven bestemming, bouwkundig en functioneel in meer woningen wordt opgedeeld;
 - j. zelfstandige woonruimte: een woning met eigen af te sluiten toegangsdeur met daarachter eigen voorzieningen zoals een woon(slaap)kamer en natte voorzieningen (een keuken, douche en/of bad en toilet);
2. Deze beleidsregel is van toepassing op:

- a. Initiatieven, die in strijd zijn met een bestemmingsplan en die voorzien in het realiseren van maximaal 20 zelfstandige woonruimten op een locatie waar conform het bestemmingsplan wonen is toegestaan;
 - b. het gehele grondgebied van de gemeente Zwolle, met uitzondering van het buitengebied, zoals aangeduid op de kaart in bijlage 1;
3. Deze beleidsregel is niet van toepassing op initiatieven:
- a. waarbij het gaat om tijdelijke, niet zijnde de normale "levensduur" van een bouwwerk, bouwwerken, waarvoor middels een omgevingsvergunning of op andere wijze de tijdelijkheid is vastgelegd;
 - b. waarbij het gaat om tiny houses, woonboten, woonwagens of tenten of vergelijkbare woonvormen;
 - c. bijzondere woonvormen;
 - d. waarbij het gaat om short stay situaties of anderszins, waarbij geen inschrijving als inwonende bij de gemeente is vereist;
 - e. binnen de bestemming meergezinshuizen.

Toelichting:

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Deze beleidsregel ziet niet toe op meergezinshuizen, tijdelijke bouwwerken, shortstay of soortgelijke situaties en tiny houses, woonboten, woonwagens, tenten of soortgelijke woonvormen. Dit beleid is van toepassing op initiatieven voor zelfstandige woonruimten die ontstaan na splitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw, op gronden waar 'wonen' is toegestaan. In artikel 2 worden aanvullende oppervlaktecriteria benoemd en toegelicht.

Dit beleid hanteert een gebiedsindeling zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1. Het buitengebied valt buiten dit beleid aangezien voornoemde knelpunten hier niet of slechts beperkt aan de orde zijn. Binnen het centrumgebied is het niet mogelijk om grondgebonden woningen te splitsen, te transformeren dan wel te slopen om op het perceel meerdere zelfstandige woonruimten mogelijk te maken. In het centrumgebied is al een grote hoeveelheid grondgebonden woningen gesplitst. Om een goed woon- en leefklimaat te behouden is het van belang om de bestaande grondgebonden woningen in het centrum in stand te houden. Verdere splitsing van woningen leidt tot druk op de woonomgeving en het openbare gebied.

Aanvragen voor meer dan 20 zelfstandige woonruimten vallen buiten dit beleid en worden per geval beoordeeld. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2

1. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen wordt geweigerd indien:
 - a. er per woning minder dan 5 m² bergruimte, niet zijnde de gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d.;
2. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen kan worden geweigerd indien de hoofdtoegang tot het gebouw niet gericht is op de straatzijde.
3. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen in het centrumgebied, zoals afgebeeld op de kaart in bijlage 1, wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvraag ziet op het splitsen van een grondgebonden woning en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw ter plaatse van een grondgebonden woning ten behoeve van meerdere woningen, of;
 - b. de aanvraag ziet op splitsing, transformatie en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, waarbij de gebruiksoppervlakte wonen kleiner is dan 50 m² per woning.
4. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen in het overig stedelijk gebied, zoals afgebeeld op de kaart in bijlage 1, wordt geweigerd indien:
 - a. de aanvraag ziet op het splitsen van een grondgebonden woning en/of geheel of gedeeltelijke nieuwbouw ter plaatse van een grondgebonden woning met een gebruiksoppervlakte wonen van minder dan 120 m², en de aanvraag ziet op woningen met een gebruiksoppervlakte wonen die kleiner is dan 60 m² per woning;
 - b. de gebruiksoppervlakte wonen van de woningen, die ontstaan na splitsing, transformatie en/of geheel of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van gebouwen anders dan grondgebonden woningen, kleiner is dan 35 m² per woning, of indien de woonruimte de beschikking heeft over gemeenschappelijke voorzieningen; 30 m² per woning.
5. Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen kan worden geweigerd indien:

- a. de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van planschade op aanvrager als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van planschade niet anderszins verzekerd is;
- b. de initiatiefnemer geen invulling geeft aan klimaatadaptief en energieneutraal bouwen.

Toelichting:

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden kan worden meegewerkt aan de aanvraag. Indien niet wordt voldaan aan de eisen wordt de aanvraag geweigerd door het bevoegd gezag. De bepalingen in het eerste en tweede lid zijn voor alle locaties van toepassing. Op eigen terrein dient een goed begaanbare bergruimte van minimaal 5 m² aanwezig te zijn voor onder meer fietsen en afval om overlast in de openbare ruimte te beperken. De hoofdentree dient in principe gericht te zijn op de straatzijde, indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt zal bij de aanvraag worden beoordeeld of medewerking wordt verleend aan een alternatieve oplossing. Elke zelfstandige woonruimte moet bereikbaar zijn via de hoofdentree en beschikken over een eigen entree.

Voor het centrumgebied en het overig stedelijk gebied gelden verschillende aanvullende eisen. In het derde lid wordt omschreven waar een initiatief voor zelfstandige woonruimten in het centrumgebied aan moet voldoen. Daar mogen geen grondgebonden woningen worden gesplitst dan wel worden gesloopt voor het toevoegen van zelfstandige woonruimten. Voor niet-grondgebonden woningen in het centrumgebied geldt dat de woning na splitsing, transformatie of nieuwbouw minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte voor wonen moet hebben.

In het overig stedelijk gebied, zoals omschreven in vierde lid, mogen grondgebonden woningen met minimaal 120 m² gebruiksoppervlakte wonen worden gesplitst of gesloopt voor de realisatie van zelfstandige woonruimten met een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 60 m² per woning. Zelfstandige woonruimten die ontstaan na splitsing, sloop en nieuwbouw of transformatie van gebouwen anders dan niet-grondgebonden woningen dienen te beschikken over minimaal 35 m² gebruiksoppervlakte wonen. Als bewoners toegang hebben tot een ruimte met gemeenschappelijke voorzieningen zoals omschreven in de begripsomschrijving genoemd in artikel 1.3 onder f volstaat een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 30 m².

Dit beleid is van toepassing op aanvragen voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Bij woningsplitsing gaat het om meerdere woningen maar bij transformatie kan het ook om één woning gaan, bijvoorbeeld een winkelruimte die wordt getransformeerd tot woning.

Het vijfde lid geeft eveneens gevallen weer waarin de aanvraag kan worden geweigerd door het bevoegd gezag. In die gevallen gaat het om het afwentelen van eventuele kosten van planschade en klimaat- en duurzaamheidsmaatregelen.

Artikel 3

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat deze niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.

Toelichting:

In het geval de omgevingsvergunning is verleend, kan het bevoegd gezag deze intrekken in de gevallen zoals in artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo genoemd. Het gaat onder meer om gevallen die de aanvraag betreffen en omstandigheden die te maken hebben met het niet gebruiken van de verkregen toestemming.

In deze beleidsregel is de voorwaarde opgenomen dat het besluit niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Als hiermee in strijd wordt gehandeld kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken op grond van artikel 5.19 van de Wabo.

*Burgemeester en wethouders voornoemd,
P.H. Snijders, burgemeester
mr. I. Geveke, secretaris*