

## Gemeente Zwolle, Beleid inzake zelfstandige woonruimte

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Daarom is het nodig om de bestaande woonvoorraad optimaal in te zetten. Eén van de mogelijkheden hiervoor is het splitsen van bepaalde woningen. Een andere mogelijkheid is het benutten van woningen voor onzelfstandige woonruimtes. Zo kunnen meer Zwollenaren een thuis vinden zonder dat daarvoor gebouwd hoeft te worden. Voor het splitsen van woningen hebben we nieuwe beleidsregels en voorwaarden opgesteld die tegemoetkomen aan de creatie van extra woonruimte in de stad en aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit zijn de 'beleidsregel zelfstandige woonruimte' en de 'beleidsregel onzelfstandige woonruimte'. Deze worden inhoudelijk aangepast en minder streng geformuleerd.

Er wordt/ worden één of meer zelfstandige woonruimte(n) gerealiseerd (al dan niet in combinatie met andere functies);

het omgevingsplan laat enige vorm van 'wonen' toe op de planlocatie;

er is op grond van het omgevingsplan een vergunning nodig voor een omgevingsplanactiviteit en;

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. Dit onderscheid wordt verduidelijkt op de kaart die als bijlage bij deze beleidsregel is gevoegd. De initiatieven worden getoetst aan de hand van deze beleidsregel.

### Artikel 1. Definities en toepassingsbereik

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

**a.**

bergruimte: een voor mensen toegankelijke in pandige (gedeelde) voorziening in de woning, dan wel een op het gebouwterrein gelegen (gedeelde) gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde waarin in ieder geval fietsen en huishoudelijk afval kunnen worden opgeslagen. Een gezamenlijke achtertuin zonder bouwwerk wordt ook gezien als een bergruimte. De bergruimte moet voor elke bewoner vrij toegankelijk zijn.

**b.**

bouwwerkperceel: perceel dat als uitgangspunt dient bij het toetsen van een bouwwerk aan de regels van deze beleidsregel.

**c.**

gebouwerf: bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

**d.**

gebruiksoppervlakte wonen: de bewoonbare oppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke, op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";

**e.**

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);

**f.**

grondgebonden woning; een bestaand en legaal gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwwerkperceel geen andere woningen voor komen. De woning is ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte;

**g.**

het besluit: een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarbij toestemming wordt verleend voor zelfstandige woonruimte(n);

**h.**

hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

- i. transformatie: het veranderen van een gebouw met een (geheel of gedeeltelijk) andere functie dan wonen naar de functie wonen;
- j. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. woningsplitsing: wanneer een woning of samenstel van woningen, passend binnen de in het omgevingsplan toegestane activiteiten, bouwkundig en functioneel in meer woningen wordt opgedeeld;
- l. zelfstandige woonruimte: een woning met eigen af te sluiten toegangsdeur met daarachter eigen voorzieningen die niet worden gedeeld (bijvoorbeeld een toilet, badkamer en keuken).

2. Indien een begrip bij de toepassing van deze regeling niet eenduidig blijkt te zijn, bepaalt het college de nadere invulling of uitleg van dit begrip.

3. Deze beleidsregel is van toepassing op:

- a. Initiatieven, die in strijd zijn met het omgevingsplan en die voorzien in het realiseren van maximaal 20 zelfstandige woonruimten op een locatie waar conform het omgevingsplan de activiteit 'wonen' is toegestaan;
- b. het gehele grondgebied van de gemeente Zwolle, met uitzondering van het buitengebied, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1;

4. 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. waar in het omgevingsplan de activiteit meergezinshuizen is toegestaan.

#### **Artikel 2 Grondslag van deze beleidsregel**

Deze beleidsregel is gebaseerd op artikel 4:81 van de Awb inzake de bevoegdheid die ons toekomt op grond van artikel 5.8 en artikel 5.12 van de Omgevingswet voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

#### **Artikel 3 Hardheidsclausule**

Deze beleidsregel is een beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Wat betekent dit? Volgens deze wet moeten wij bij het gebruik maken van onze bevoegdheid tot het verlenen van, in dit geval een omgevingsvergunning, de regels in deze beleidsregel in acht nemen. Maar soms kan er sprake zijn van dusdanige bijzondere omstandigheden dat wij gemotiveerd van de beleidsregel kunnen afwijken. Dit wordt ook wel het evenredigheidsbeginsel genoemd. Per geval zullen wij bezien of er sprake is van deze bijzondere omstandigheden en, zo ja, of dit aanleiding geeft om gemotiveerd van deze beleidsregel af te wijken.

#### **Artikel 4 Weigeringsgronden**

**1. Een aanvraag omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen wordt geweigerd indien:**

- a. er per woning minder dan 5 m<sup>2</sup> bergruimte, niet zijnde gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d. Deze bergruimte mag verdeeld worden tussen bewoners, zolang het totale oppervlakte 5m<sup>2</sup> per zelfstandige woning is. Indien er in de directe omgeving voorzieningen zijn zoals een fietsenstalling, voor mensen te betreden (ondergrondse) containers en dergelijke, dan kan van deze regel worden afgeweken. Of er een dergelijke

voorziening aanwezig is en op welke afstand, dient bij de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven te worden. Een (gedeelde) achtertuin zonder bouwwerk volstaat ook. De openbare ruimte mag niet gebruikt worden voor het hinderlijk stallen van fietsen buiten een bestaande fietsenstalling, bovengrondse containers e.d. De bergruimte moet voor elke bewoner vrij toegankelijk zijn.

**b.**

indien het gaat om een of meerdere woningen in het centrumgebied, zoals afgebeeld op de kaart op bijlage 1:

**1.**

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;

**2.**

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 35 m<sup>2</sup> per woning.

**c.**

indien het gaat om een of meerdere woningen in het overig stedelijk gebied, zoals afgebeeld op de kaart op bijlage 1:

**1.**

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 100 m<sup>2</sup>, en de aanvraag ziet op woningen met een gebruiksoppervlakte wonen die kleiner is dan 35 m<sup>2</sup> per woning of;

**2.**

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 m<sup>2</sup> per woning;

**d.**

niet kan worden voldaan aan de regels die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving inzake brandveiligheid en bouwkundige veiligheid of;

**e.**

indien de hoofdtoegang tot het gebouw niet gericht is op de straatzijde.

## **2. Een aanvraag 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 de vergoeding van nadeelcompensatie op aanvrager als bedoeld in artikel 15.1 en verder Omgevingswet, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van nadeelcompensatie niet anderszins verzekerd is of;

**b.**

de initiatiefnemer geen invulling geeft aan klimaatadaptief en energieneutraal bouwen.

### **Artikel 5**

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 de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.

### **BIJLAGE 1**

exb-2024-17020.pdf (officiële-overheidspublicaties.nl)

### **Toelichting**

#### **Artikel 1**

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. 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**

Dit artikel geeft de juridische grondslag weer op basis waarvan deze beleidsregel wordt vastgesteld.

#### **Artikel 3**

Dit artikel behelst de hardheidsclausule. In sommige gevallen is er sprake van dusdanige bijzondere omstandigheden dat we gemotiveerd van de beleidsregel kunnen afwijken.

#### **Artikel 4**

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden kan worden meegewerkt aan de aanvraag en in welke gevallen een aanvraag wordt geweigerd of geweigerd kan worden. Indien niet wordt voldaan aan de eisen wordt of kan de aanvraag geweigerd door het bevoegd gezag.

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 tweede lid geeft eveneens gevallen weer waarin de aanvraag kan worden geweigerd door het bevoegd gezag, bijvoorbeeld in het kader van het afwentelen van planschade. Elke zelfstandige woonruimte moet bereikbaar zijn via de hoofdentree en beschikken over een eigen entree, per geval zal worden bezien of we toch medewerking kunnen verlenen als de hoofdtoegang niet is gericht tot de straatzijde. Met dit beleid wordt een versoepeling bewerkstelligd ten opzichte van het vorige beleid in die zin dat regels omtrent bergingen zijn versoepeld evenals regels omtrent de minimaal benodigde m2. Dit betekent dat er meer ruimte gaat ontstaan voor het splitsen van woningen op basis van deze beleidsregel.

#### **Artikel 5**

Dit artikel behelst algemene toetsingsgronden op basis waarvan besloten kan worden om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen. Deze gronden zien meer op de fysieke leefomgeving in zijn algemeenheid.

De beleidsregels liggen 6 weken na publicatiedatum ter inzage. Binnen deze periode kunt u tegen deze beleidsregels een zienswijze indienen. U kunt uw zienswijze mailen naar [d.slotboom@zwolle.nl](mailto:d.slotboom@zwolle.nl) onder vermelding van Beleidsregel zelfstandige woonruimte