

Aan: Burgemeester & Wethouders gemeente Zwolle, t.a.v. wijkwethouder E. Anker Cc: Wijkmanager dhr. Wieske, wijkagent dhr. Witte, JOT, J. Schuit (pandeigenaar), naaste buurtbewoners. Mevr. Cramers en Raadsgriffie (met verzoek dit door te sturen aan alle raadsfracties)

Zwolle, 15 december 2020

Geachte heer Anker,

In vervolg op onze e-mail van 22 juli 2020 wil ik, namens de wijkvereniging Veeralleekwartier, terugkomen op de gebeurtenissen rondom de Prins Alexanderstraat 8 en 10 in onze wijk.

Allereerst zal ik een situatieschets geven van de gebeurtenissen het afgelopen jaar.

Daarna zal ik onze kijk geven op de stand van zaken met betrekking tot de juridische kant van de zaak en de overlast.

Tenslotte wil ik B&W van Zwolle vragen om actie te ondernemen wat betreft de regelgeving rondom het Begeleid Wonen in Zwolle.

Situatieschets Prins Alexanderstraat 8 en 10

1. In maart 2020 hebben we bij de gemeente Zwolle een verzoek gedaan voor een controle op het voormalige kantoorpand aan de Prins Alexanderstraat 8. Omtrent de wijzigingen die zich afspeelden rond dit pand, werd in eerste instantie gedacht aan kamerbewoning zonder vergunning. D.d. 18 maart 2020 hebben we een reactie gehad, waaruit kan worden afgeleid dat er geen sprake was van kamervergunning en Bouwtoezicht van de gemeente Zwolle onderzoek zou doen naar de woonsituatie.
2. Medio juni 2020 hebben wij nogmaals contact opgenomen om na te vragen of er inmiddels een controle was uitgevoerd. D.d. 1 juli 2020 hebben wij mondeling van de heer Wieske (wijkmanager) vernomen dat er twee woonunits zijn gesitueerd aan de Prins Alexanderstraat 8. Zoals uit 1 blijkt was er geen vergunning bij de gemeente bekend en is er gezegd dat de realisatie met een vergunning verleend had moeten worden.
3. D.d. 22 juli 2020 hebben we een mail naar de wijkwethouder Anker gestuurd. In deze mail is de heer Anker op de hoogte gesteld van de overlast die inmiddels van de bewoners van het pand werd ondervonden, het ontbreken van een omgevingsvergunning en het feit dat aan de Prins Alexanderstraat 8 Begeleid Wonen werd gefaciliteerd. De heer Wieske heeft hierop telefonisch gereageerd dat de melding ambtelijk werd opgepakt door de vakantieperiode en het reces van de wijkwethouder.
4. D.d. 28 juli 2020 heb ik contact gehad met de heer Wieske en de heer Witte (wijkagent) over de overlast, de vergunning en de controle vanuit de politie en de gemeente op het pand. In het telefoongesprek heb ik gevraagd naar de gegevens van instelling Begeleid Wonen en de pandeigenaar en voorgesteld om, samen met de pandeigenaar van de Prins Alexanderstraat 8 en 10, in gesprek de situatie te bespreken. In de loop van die week ontving ik meer klachten van de burens over de overlast in de wijk, die worden gedeeld met de heer Wieske. D.d. 31 juli wordt een bevestiging van deze overlast ontvangen van de wijkagent. In de eerste weken van

augustus 2020 worden veel klachten uit de wijk ontvangen en is er weer contact opgenomen met de heer Wieske en Witte.

5. D.d. 18 augustus 2020 heb ik contact opgenomen met de zoon van de pandeigenaar, de heer Schuit. In dit gesprek is gesproken over de overlast, de vergunningen, het feit dat de buurt van tevoren niet geïnformeerd was over de komst van Begeleid Wonen door Jellinek Outreachend Team (JOT) voor cliënten op het adres Prins Alexanderstraat 8 en 10 en het feit dat wij als bestuur en de naaste bewoners dit pand niet geschikt vinden voor dit soort bewoning. De heer Schuit vond de overlast ook vervelend, maar was het niet eens met het feit dat hier vergunningen voor nodig waren. Omdat er steeds meer klachten binnen kwamen hebben we op 21 augustus 2020 besloten om de naast burens van de betreffende panden op de hoogte te stellen van de situatie. Buurtbewoners gaven hierop aan geschrokken en ongerust te zijn over de situatie die was ontstaan.

6. Vanaf dat moment heb ik gevraagd een bijeenkomst in te plannen met de pandeigenaar, naaste burens, medewerkers van JOT, de gemeente en ikzelf namens de wijkvereniging. De heer Wieske heeft dit gesprek kunnen plannen op 23 september 2020.

Hierin werd toegevoegd door JOT dat zij de buurt eerder hadden moeten informeren en dat zij dit alsnog wilden doen. Naaste buurtbewoners hebben in dat gesprek aangegeven welke overlast zij de afgelopen maanden hebben ervaren en dat, wat hen betreft, dit niet meer te repareren viel.

De wijkvereniging heeft in dat gesprek aangegeven dat zij twijfelen of de benodigde vergunning voor de woonunits wel correct zijn en of er geen vergunning moet worden afgegeven om de betreffende bewoners te begeleiden. Verder hebben we in dat gesprek aangegeven dat wij het juridisch zouden uitzoeken.

7. JOT heeft zich in de weken daarna voorgesteld aan de naaste bewoners en de wijkvereniging heeft samen met een ingehuurde jurist geprobeerd de juridische kant in kaart te brengen.

Stand van zaken juridisch traject

De wijkvereniging heeft een jurist ingeschakeld om deze kant van de zaak te bekijken.

De jurist kwam met de volgende conclusie:

Op het perceel is het bestemmingsplan Veerallee van kracht. Daarnaast geldt het parapluplan zelfstandig woonruimte, hierna: 'het parapluplan', dat sinds 15 juni 2020 onherroepelijk is geworden. Het parapluplan bepaalt in artikel 46 dat artikel 14.6 van het bestemmingsplan Veerallee wordt vernummerd naar artikel 14.7 en ook inhoudelijk zal worden gewijzigd. In artikel 14.6.1 van het bestemmingsplan Veerallee is bepaald dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerst lid onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 14.5 onder a om meerdere woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Zelfstandige woonruimte", hierna "de beleidsregel". 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. De beleidsregel bepaalt dat binnen het centrumgebied het niet mogelijk is om grondgebonden woningen te splitsen, te transformeren dan wel te slopen om op het perceel meerdere zelfstandige woonruimte mogelijk te maken. Het eerste lid van artikel 2 van de beleidsregel bepaalt onder meer dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien er per woning minder dan 5 m² bergruimte is gerealiseerd.



Het derde lid bepaalt dat eveneens een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor een aanvraag die zit op het splitsen van een grondgebonden woning (waarbij de Prins Alexanderstraat 8 sprake van is) of de aanvraag ziet op de splitsing of transformatie van andere gebouwen dan grondgebonden woningen, waarbij de gebruiksoppervlakte wonen kleiner is dan 50 m² per woning. De wijk Veerallee behoort tot het hierboven genoemde centrumgebied.

Kortom we twijfelen of de juiste spelregels gehanteerd zijn door de pandeigenaar om het destijds door Pierik Automaten gebruikt als bedrijfspand om te bouwen naar twee zelfstandige woonunits.

We hebben al veel kamerbewoning in de wijk en zitten niet te wachten op nog meer kamerbewoners of de splitsing van panden.

Op 23 november jl. heb ik contact hierover gehad, en later onze jurist, met mevrouw Cramers, jurist namens de gemeente Zwolle. Mevrouw Cramers zei tegen onze jurist niet bekend te zijn met al reeds aangevraagde vergunningen voor de betreffende panden. De gemeente heeft geconstateerd dat er in het kader van bouwtechnische vereisten een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden voor nummer 8 conform het Bouwbesluit 2012 (brandcompartimenten).

We vragen daarom de gemeente eerst goed te kijken naar de juiste vergunningen en ook naar het gebruik en de bestemming van het pand te kijken, alvorens een vergunning hiervoor te verlenen. Daarnaast zijn wij van mening dat op grond van het hier bovenstaande, het college geen omgevingsvergunning mag verlenen voor het toestaan van de twee gerealiseerde zelfstandige woonunits op nummer 8.

Wij, de naaste burens en wijkvereniging, vinden dit pand in deze straat niet geschikt voor dit soort bewoning. Daarnaast willen wij dat in de wijk niet meer panden gesplitst worden voor kamerbewoning of kleine zelfstandige units. Daarover zijn in het verleden ook afspraken gemaakt met de wijk.

Daarbij moet mij het van het hart dat ik het vreemd vind dat een wijkvereniging een jurist moet inhuren om dit boven tafel te krijgen. Vanaf maart 2020 hebben wij de gemeente Zwolle gevraagd te controleren of de juiste spelregels zijn gevolgd, maar daar is nooit een duidelijk antwoord op gekomen.

Stand van zaken overlast

Zoals reeds gemeld was er in de afgelopen maanden veel overlast (geluidsoverlast, drugsoverlast dat ook weer andere gebruikers aantrekt, vuurwerkopslag en het afsteken daarvan, overlast op de stoep en de straat van cliënten en begeleiders en diefstal door betreffende cliënten van buurtbewoners) van de bewoners van de panden Alexanderstaat 8 en 10. Er zijn enkele cliënten (soms met grote moeite) verwijderd en één heeft er een straatverbod gekregen, dat regelmatig overtreden werd.

Na het gesprek van 23 september heeft JOT toegezegd de cliënten beter te selecteren die in de panden zouden komen. Daarna is het wel rustiger geworden, maar de buurt is er nog niet gerust op.

Het is momenteel winter en is er (gelukkig) weinig overlast. We vragen ons als buurt wel af hoe het in de zomer weer zal zijn en ook wanneer er weer van cliënten gewisseld wordt.

Daarom ook deze brief, om vast te leggen welke overlast er al heeft plaatsgevonden. Dit is ook bij de politie bekend en geregistreerd.

En het verzoek om direct te handhaven mocht er in de (nabije) toekomst weer overlast zijn.

Daarnaast doen wij een beroep op de gemeente, die ook een zorgplicht heeft naar bewoners van de wijk (en de stad). Zij moeten ook zorgen voor een veilige en prettige woonomgeving. Ik kan u wel zeggen dat dit de afgelopen maanden danig in het geding is gekomen. Ouderen durfden de straat niet meer op en de kinderen mochten er niet in de buurt spelen, omdat de ouders bang waren voor uitbarstingen, drugsoverlast of dat er weer politie aan de deur stond.

Regelgeving gevraagd rondom Begeleid Wonen in Zwolle

Als laatste de oproep van ons, als wijkvereniging Veeralleekwartier, om iets te doen aan de regelgeving rondom het Begeleid Wonen.

We vinden het nog steeds zeer vreemd dat dit zomaar kan gebeuren zonder vooraankondiging en zonder dat de gemeente en/of politie hiervan op de hoogte is.

Ik heb begrepen dat er met andere Begeleid Wonen-instellingen (zoals RIBW etc.) afspraken zijn gemaakt dat zij zich vooraf kenbaar maken in de wijk en bij de gemeente. Zo kan er een informatieavond georganiseerd worden en kunnen er eventueel afspraken gemaakt worden wie te bereiken bij overlast en hoe het zit met de vergunningen etc. Dat is hier dus allemaal niet gebeurd. Er kan dan ook gekeken worden naar de geschiktheid van het pand.

Daarnaast is JOT ook niet zomaar een Begeleid Wonen-instelling, maar zij begeleiden mensen met psychische klachten en/of een (langer durende) verslaving. Het zijn dus niet altijd ex-verslaafden maar dus ook nog gebruikers. Dat is wel iets anders dan begeleid wonen in het kader van bijvoorbeeld financiën of hulp in de huishouding.

We vinden het buitengewoon merkwaardig dat dit zomaar naast je eigen huis of in je eigen straat kan gebeuren. En dat geldt dus niet alleen voor onze wijk, maar voor heel Zwolle. Op zijn minst zou dit gemeld moeten worden bij de gemeente, zodat deze actie kan ondernemen richting buurt of belanghebbenden.

Wij vragen u dan ook om regelgeving betreffende Begeleid Wonen in Zwolle te maken.

Wanneer u behoefte heeft aan meer gedetailleerde informatie dan zijn we uiteraard bereid om hier een toelichting op te geven.

In afwachting van uw antwoord,



Namens het bestuur van de v

bestuur van de wijkvereniging Veeralleekwartier

Jacqueline Hasselt

Voorzitter

wijkvereniging

Veeralleekwartier

voorzitter@veeraliee.nu

wijkvereniging
eeralleekwartier

06 86651623