

Memo beleid woningsplitsing

Aan: Leden van de gemeenteraad
Van: Wethouder Masselink
Datum: 26 maart 2024
Betreft: Collegebesluit vaststellen conceptbeleid woningsplitsing

Geachte leden van de raad,

Ons college heeft in januari 2023 het Uitvoeringsprogramma Woonvisie vastgesteld. In dit programma is aangegeven dat wij in 2024 beleid voor woningsplitsingen gaan opstellen. Via deze memo informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot dit onderwerp.

Aanleiding

De gemeente Westerveld heeft de ambitie om tot 2030 1000 nieuwe woningen te realiseren. Een van de manieren om extra woningen te realiseren is om de mogelijkheden voor het splitsen van bestaande woningen mogelijk te maken of te verruimen. Op deze manier kan de gemeente - naast de uitvoering van grotere woningbouwprojecten voor nieuwbouw - kleinere projecten faciliteren die ook een bijdrage leveren aan de bovengenoemde ambitie.

Collegebesluit

Ons college heeft op 26 maart 2024 beleidsregels woningsplitsing voor zowel de bebouwde kom als het buitengebied in concept vastgesteld. Beide conceptbeleidsregels zijn als bijlage bijgevoegd.

Toelichting

Er zijn op dit moment relatief veel grote, dure koopwoningen in Westerveld. Uit het woningmarktonderzoek 2021 blijkt dat er meer behoefte is aan kleinere, betaalbare en levensloopbestendige woningen. Door woningen te splitsen zorgen we ervoor dat het aanbod beter aansluit bij de huidige behoefte.

Op basis van de huidige omgevingsplannen is het niet toegestaan om woningen in de bebouwde kom te splitsen. Woningen in het buitengebied kunnen onder voorwaarden al gesplitst worden naar 2 of 3 woningen. Het gaat hier echter alleen om grote, voormalige boerderijpanden, waarbij de minimale oppervlakte per gesplitste woning op 100m² is gesteld. De laatste jaren zien we dat er gemiddeld maar 5 tot 10 boerderijen per jaar worden gesplitst. Zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied zijn er voor de meeste huizeigenaren geen of te weinig mogelijkheden om hun woning praktisch (vanwege beperkende regels) en financieel gezien te kunnen splitsen.

Met het vaststellen van nieuwe beleidskaders geeft ons college duidelijkheid over onder welke voorwaarden woningen mogen worden gesplitst. Uitgangspunt van dit beleid is dat binnen een bestaande (boerderij)woning meerdere zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd met een minimale gebruiksoppervlakte van 60 m². Ons college kan via deze nieuwe beleidsregels met een omgevingsvergunning goed gemotiveerd van de bestaande bouwregels afwijken.

Vervolgprocedure

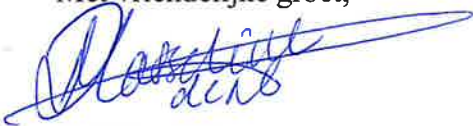
Ons college heeft besloten om de conceptbeleidsregels eerst voor te leggen aan enkele stakeholders zoals bouwbedrijven en architecten. Deze deskundigen kunnen hun advies geven over het conceptbeleid. Deze adviezen worden bij het besluit tot definitieve vaststelling van de beleidsregels betrokken.

Gelijktijdig wil ik ook u betrekken bij het opstellen van dit beleid. Het vaststellen van een beleidsregels is een bevoegdheid van ons college. Uw raad wordt als kader stellend bestuursorgaan gevraagd om (desgewenst) een reactie te geven op dit beleid.

Ik hoor graag of u kan instemmen met de voorgestelde beleidslijn voor woningsplitsingen. Indien nodig kan ik uw vragen hierover in de eerstvolgende raadsvergadering beantwoorden. Eventuele aanvullende kaders zal ik meenemen bij de definitieve vaststelling van het beleid voor woningsplitsing.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



R. Masselink,
Wethouder

Bijlagen:

- *conceptbeleid woningsplitsing buitengebied (niet openbaar)*
- *conceptbeleid woningsplitsing bebouwde kom (niet openbaar)*