



AMENDEMENT – A9

Datum vergadering: 4 februari 2025

Agendapunt: 6.2. Nota van uitgangspunten omgevingsplan deelgebied buitengebied

Onderwerp: Verkamering en splitsing van woningen

Wij zien dat:

- De Nota van uitgangspunten een verbod op verkamering bevat dat mogelijk breder is dan bedoeld in het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten;
- Het beleidskader duidelijke kaders stelt voor huisvesting van arbeidsmigranten en een verbod op verkamering specifiek beperkt tot de kernen;
- Het belangrijk is dat de Nota van uitgangspunten aansluit bij het beleidskader om beleidsmatige consistentie te waarborgen;
- De nota van uitgangspunten uitgaat van een ondergrens van 250 m³ per woning bij het toepassen van woningsplitsing.
- In veel gemeenten een ondergrens van 100 – 150 m³ geldt voor een zelfstandige woning.

Wij vinden dat:

- De Nota van uitgangspunten moet verwijzen naar het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten, zonder zelf aanvullende beperkingen op te leggen die tot verwarring kunnen leiden;
- De uitwerking van het beleid over verkamering en huisvesting van arbeidsmigranten moet plaatsvinden binnen de kaders van het vastgestelde beleidskader;
- In het buitengebied van de gemeente Buren veel woningen potentieel geschikt zijn voor woningsplitsing;
- Dat van de minimale ondergrens van 250 m³ met behulp van een zgn. hardheidsclausule moet kunnen worden afgeweken om de splitsing alsnog te realiseren. Waarbij de clausule de complexiteit van individuele situaties erkent en de gemeente in staat stelt om menselijke aspecten en uitzonderlijke omstandigheden in overweging te nemen bij het nemen van beslissingen.

Besluit het voorgestelde beslispunt gewijzigd vast te stellen:

1. Besluit de Nota van uitgangspunten voor het omgevingsplan deelgebied buitengebied met bijbehorend Participatieplan gewijzigd vast te stellen.

De volgende aanpassingen door te voeren in de tekst van de Nota van uitgangspunten omgevingsplan deelgebied buitengebied in paragraaf 3.8 (pagina 18):

1. De volgende tekst aan te passen:

Huidige tekst:

“De huidige bestemmingsplannen hebben als uitgangspunt dat een woning voor één huishouden is bestemd. Dat betekent dat verkamering, dat wil zeggen het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige of onzelfstandige eenheden, niet is toegestaan. Dit uitgangspunt is bekrachtigd in het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten dat op 23 april 2024 door de raad is vastgesteld. In het omgevingsplan wordt dit ook vastgelegd.”

Aangepaste tekst:

“De huidige bestemmingsplannen hebben als uitgangspunt dat een woning voor één huishouden is bestemd. Het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige of onzelfstandige eenheden (verkamering) is in het buitengebied alleen toegestaan indien dit aansluit bij de uitgangspunten en voorwaarden van het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2024. In het omgevingsplan wordt dit uitgangspunt verder uitgewerkt.”

2. De volgende tekst aan te passen:

Huidige tekst:

“Wel wordt een ondergrens van 250 m³ per woning aangehouden en geldt de voorwaarde dat één van de gesplitste woningen door de oorspronkelijke eigenaar wordt bewoond.”

Aangepaste tekst:

“Wel wordt een ondergrens van 250 m³ per woning aangehouden en geldt de voorwaarde dat één van de gesplitste woningen door de oorspronkelijke eigenaar wordt bewoond. Indien het heel moeilijk is om de woning te splitsen met deze ondergrens er een zgn. hardheidsclausule van toepassing mag zijn om de splitsing toch te kunnen realiseren.”

3. De tekst in het kader met uitgangspunten aan te passen:

Huidige tekst:

- *Verkameren van woningen in zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden is niet mogelijk.*
- *In het omgevingsplan wordt het splitsen van woningen mogelijk mits de gesplitste woningen een minimale inhoud van 250 m³ hebben en de inhoud van het oorspronkelijke pand niet wordt vergroot.*

Aangepaste tekst:

- *Verkamering van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk indien dit in lijn is met het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten.*
- *In het omgevingsplan wordt het splitsen van woningen mogelijk mits de gesplitste woningen een minimale inhoud van 250 m³ hebben en de inhoud van het oorspronkelijke pand niet wordt vergroot. Indien het heel moeilijk is om de woning te splitsen met deze ondergrens er een zgn. hardheidsclausule van toepassing mag zijn om de splitsing toch te kunnen realiseren.*

Ingediend door:

Gerdjan Keller
Gemeentebelangen

Rijk Prosman
PCG

Peter van Dijk
CDA

Julian van Blijderveen
VVD

Alda van Zijl-Hoek
D66