



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2025-56

Datum: 14-05-2025
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Afwegingskader woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen

Inleiding

Sinds december 2021 is het afwegingskader voor gevallen van woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen van kracht in de gemeente Heerde. Na de inwerkingtreding van het afwegingskader is er door u als raad een motie ingediend om het afwegingskader te herzien. Daarnaast is sinds 1 januari 2024 ook de omgevingswet van kracht. Onder deze omgevingswet is er een omgevingsvisie vastgesteld, het oude afwegingskader sluit op een aantal punten hier minder goed op aan. Om die redenen is het afwegingskader herzien.

Kernboodschap

Het nieuwe afwegingskader biedt meer richting, transparantie en beleidsconsistentie. Het maakt o.a. maatwerk mogelijk per gebied en/of ontwikkeling. Om tot een nieuw afwegingskader te komen die dit kan bieden zijn er een aantal stappen genomen. Allereerst is er gekeken naar de knelpunten uit het oude afwegingskader. Tegelijkertijd is er ook naar beleid voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen van anderen gemeenten gekeken. Op basis hiervan is een herzien afwegingskader voorgelegd aan de verschillende teams van Ruimtelijke ontwikkeling, Vergunningverlening, Wonen en Sociaal domein (in totaal 10 vakspecialisten). Hieruit zijn circa 100 opmerkingen of vragen naar voren gekomen. Deze zijn verwerkt en vervolgens in een overleg met de teams besproken. Naar aanleiding van dit overleg is het kader nogmaals aangepast en is er een nieuw overleg ingepland. Na het tweede overleg is er nog 1 aanpassingsronde geweest die geresulteerd heeft in het afwegingskader zoals nu door het college is vastgesteld.

Tijdens het opstellen van het nieuwe afwegingskader zijn de knelpunten uit het oude kader herzien of verwijderd. Daarnaast zijn er criteria gewijzigd of opgenomen die aansluiten bij de omgevingswet. Denk hierbij aan het aansluiten op de Omgevingsvisie en afstemmen van toetsing op evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Om beter aan te kunnen sluiten bij de Omgevingsvisie is er in het nieuwe kader voor woningsplitsing onderscheid gemaakt tussen buitengebied en stedelijk gebied. Zoals in de Omgevingsvisie beschreven willen we woningsplitsing vooral inzetten voor het beter benutten van bestaande bebouwing, dit geldt met name voor het buitengebied. We willen hier meer woningen kunnen toestaan zonder het verder verstenen of aantasten van de kwaliteit van het buitengebied. In het stedelijk gebied kan met woningsplitsing soepeler worden omgegaan.

Om initiatiefnemers meer richting en duidelijkheid te geven zijn er heldere begripsbepalingen, beoordelingscriteria en gebied specifieke uitspraken opgenomen. Hiermee kan woningsplitsing bijdragen aan de leefbaarheid en beter ruimte gebruik.

Voor inwoning geldt dat hier met name de behoefte lag om beter te definiëren wat er onder inwoning wordt verstaan. De formulering van de criteria is hiermee aangescherpt en waar nodig zijn er criteria verwijderd of toegevoegd. De mogelijkheden voor inwoning zijn niet noemenswaardig gewijzigd ten opzichte van het oude kader.

Het afwegingskader voor wat betreft de tijdelijke woningen is flink teruggebracht in criteria. Voor mantelzorgwoningen geldt dat er aangesloten wordt op de landelijke wet- en regelgeving, met uitzonder van pre-mantelzorg. Dit wordt conform het Volkshuisvestingsprogramma uitgesloten. Voor alle andere vormen van tijdelijk wonen geldt maatwerk. Dit betekent dat het college per aanvraag een afweging maakt of het ruimtelijk/maatschappelijk aanvaardbaar is.

Kortom, het nieuwe afwegingskader biedt meer richting, duidelijkheid en sluit beter aan op de Omgevingswet en de gemeentelijke Omgevingsvisie. Door intensieve afstemming met vakspecialisten is een zorgvuldig en breed gedragen kader opgesteld. Er is nu meer ruimte voor maatwerk per gebied, met duidelijke criteria voor zowel het buitengebied als stedelijke gebied, gericht op het beter benutten van bestaande bebouwing. Heldere begripsbepalingen en beoordelingsregels zorgen ervoor dat initiatiefnemers beter weten waar ze aan toe zijn. Ook zijn de regels voor inwoning en tijdelijke woningen aangescherpt en vereenvoudigd, met behoud van flexibiliteit waar nodig.

Bijlagen:

1. Afwegingskader Woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen.