SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE (artikel 38 RvO)

Nr. 2026-03

Datum indienen: 29 januari 2026

Naam vragensteller: Marcel Tap (CDA)

Vraag gericht aan: *college van burgemeester en wethouder*

Onderwerp: Nieuwe beleidsregels Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels

Het college wordt verzocht de volgende vragen zo spoedig mogelijk schriftelijk te beantwoorden:

Vragen:
Naar aanleiding van de Raadsvergadering d.d. 26 januari 2026 heeft het CDA Westervoort vragen aan het college.
De wethouder gaf aan dat het college de nieuwe beleidsregels Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels zou vast stellen en dat de Raad die nieuwe regels ter kennisname zou krijgen toegezonden tegelijk met het raadsvoorstel tot intrekking van de oude beleidsregels.
Het CDA Westervoort heeft veel tijd gestoken in het bestuderen en becommentariëren van de **eerder** door het college vastgestelde regels, die naar de mening van het CDA Westervoort bij lange na niet voldeden aan wat de titel van de notitie met die vastgestelde beleidsregels beloofde, te weten het beter benutten van de woonvoorraad en kavels in Westervoort.
Het CDA Westervoort is in de eerste plaats niet tevreden met de 'route' die de wethouder heeft gekozen om **wederom** zonder eerst de Raad in staat te stellen kennis te nemen te nemen van de nieuwe beleidsregels (en daarop desgewenst commentaar te geven) de beleidsregels in het college te doen vaststellen.
Verder vreest het CDA Westervoort dat de nu nieuw vast te stellen (of inmiddels vastgestelde) beleidsregels slechts marginaal zijn gewijzigd en dus -net als de voorgaande versie- weinig tot niets zullen bijdragen aan het doel van de beleidsregels. Of met andere woorden: de nieuwe beleidsregels zullen, als onze vrees bewaarheid wordt, weinig tot niets bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort in Westervoort.

In verband met het een en ander heeft het CDA Westervoort de volgende vragen aan het College:

1. In de onderstaande notitie, die op 27 november 2025 aan de wethouder en de andere fracties is toegezonden, heeft het CDA Westervoort diverse vragen gesteld bij voorgestelde beleidsregels.
   Het CDA Westervoort wil graag op álle gestelde vragen een gemotiveerd antwoord van het college.
2. In dezelfde notitie heeft het CDA Westervoort ook diverse wijzigingsvoorstellen gedaan om de voorliggende (eerder door het college vastgestelde) beleidsregels aan te passen.
   Het CDA Westervoort wil bij alle wijzigingsvoorstellen antwoord op de vraag of het betreffende voorstel is doorgevoerd in de jongste beleidsregels en zo nee, waarom niet (met motivering).

Ondertekening
Marcel Tap

Datum beantwoording: 10 februari 2026
Antwoord college/burgemeester:

27 november 2025
Reactie op nieuwe beleidsregels **Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels**
Inleidend
Hieronder wordt namens het CDA Westervoort ingegaan op de nieuwe -in de titel van dit stuk vernoemde- beleidsregels. Naast opmerkingen en kritische vragen over die regels worden ook suggesties gedaan voor aanpassing van deze beleidsregels. De inzet van CDA Westervoort is om via de beleidsregels echt en substantieel bij te dragen aan het oplossen van de woningnood. Het CDA Westervoort ziet zich daarbij gesterkt in de vele mediaberichten die in de afgelopen maanden over dit onderwerp zijn verschenen, waarin een aantal zaken naar voren komt: (1) alleen via de bouw van nieuwe woningen zullen we het woningtekort niet kunnen oplossen; splitsing van woningen en kavels kan flink bijdragen in de opgave die we daarvoor in Nederland hebben; (2) er worden vanuit de gemeentelijk overheid veel te veel regels gesteld die woning- en kavelsplitsing (soms ernstig) belemmeren; (3) woningnood is op rijksniveau een beleidstopic en inmiddels worden er vanuit de rijksoverheid (i.s.m. met provincies en VNG) allerlei projecten (met bijbehorende regelingen) opgetuigd om via woningsplitsing c.a. bij te dragen aan de oplossing van de woningnood.
De nieuwe Westervoortse beleidsregels
In de eerste plaats kan de vraag worden gesteld of de kaders die de raad heeft gesteld voor woningbouw wel voldoende draagvlak bieden voor het (doen) maken en vaststellen van de onderwerpelijke beleidsregels. CDA Westervoort heeft daarover grote twijfels.
Antwoord: Volgens het college is de Beleidsregel beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels in lijn met het beleid in de Woonvisie Westervoort 2021-2030 (kader van de raad). De beleidsnotitie Woningsplitsing kleinschalige woningbouw en functieverandering maakt integraal onderdeel uit van de woonvisie. (p. 10 woonvisie 2021-2030). In de woonvisie hebben we dat onder doel 15 opgenomen, met als maatregel dat we dat beleid evalueren op proces en aantal. Uit de evaluatie blijkt dat dit beleid niet werkt en nauwelijks extra woningen heeft opgeleverd. Uit conclusie van de evaluatie blijkt dat het afwegingskader, de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals beschreven in de beleidsnotitie disfunctioneel zijn. Vanwege de doelen 3, 4 en 15 uit de Woonvisie, de aangenomen motie “tijdelijke woonvormen” en de conclusie uit de evaluatie zijn, ter vervanging van de bestaande beleidsnotitie, nieuwe beleidsregels opgesteld die (naar verwachting) wel werken. Deze regels zijn op het gebied van kavelsplitsing, functieverandering en kleinschalige inbreiding afwijkend ten opzichte van de in de eerdere beleidsnotitie maar wel in lijn met doelen uit de Woonvisie 2021-2030 (zie ook Kadernotitie en evaluatie).
CDA Westervoort vindt verder dat de door het college van B&W vastgestelde (maar nog niet in werking zijnde beleidsregels) te weinig zullen gaan bijdragen aan het doel waarvoor de regels zijn opgesteld: het beter benutten van woningen en kavels. De regels bevatten teveel beperkingen en te strikte voorwaarden en normen. Hieronder wordt nader ingegaan op de vragen die CDA Westervoort stelt bij de door het college vastgestelde beleidsregels en de zaken waarvan CDA Westervoort vindt dat die te beperkend zijn. Daarbij worden tevens voorstellen gedaan voor wijziging van de beleidsregels. CDA Westervoort hoopt dat deze voorstellen door de andere raadsfracties herkend en ondersteund worden en dat het college van B&W vervolgens zijn verantwoordelijkheid neemt en de reeds vastgestelde (maar nog niet ingevoerde) beleidsregels intrekt en vervolgens nieuwe beleidsregels vaststelt, die voldoen aan het gestelde in deze notitie.

Prémabule
Er wordt gesteld dat intensiever gebruik van bestaande woningvoorraad en kavels invloed heeft op de bestaande leefomgeving en onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit in bestaande wijken en buurten. Daarmee is o.i. onverenigbaar om uitsluitend aan woningbouwverenigingen de bevoegdheid te geven tot zachte splitsing en verkamering. Juist in de wijken waarin de woningbouwverenigingen opereren is het al druk en volgebouwd. Splitsing en verkamering zal de druk op deze wijken doen toenemen, in termen van leefbaarheid, parkeer- en verkeersdruk. En daarnaast zal splitsing en verkamering de spankracht van deze wijken ook niet bevorderen naar onze overtuiging en de disbalans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen (die nu in feite als motivering wordt gebruikt voor de voorliggende nieuwe regels) eerder versterken dan minder laten worden.

1. **Algemene regels**

1.2. Uitsluitingen

Uitgesloten is onder meer functieverandering naar wonen in het buiten gebied (zie punt 5 onder 1.2). Dat lijkt ons in tegenspraak met de mogelijkheden die verderop in het stuk naar voren komen over kavelsplitsing en afbraak van bv. schuren om daarvoor in de plaats een woning te plaatsen.
Antwoord: Onderdeel functieverandering buitengebied is aangepast en is nu wel toegestaan.

Karakteristieke panden en/of bebouwing zijn uitgesloten van de beleidsregels en dienen apart beoordeeld te worden (zie pagina 4 onderaan). Welke panden zijn dat en wie bepaalt of een pand karakteristiek is?
Antwoord: Om welke panden dit gaat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie', die van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Westervoort. De raad heeft dit plan vastgesteld.

1.3. Definities

Hospitaverhuur (l.)en Kamerverhuur (o.) lijken qua definitie hetzelfde: het gaat om het verhuren van een onzelfstandige woonruimte. Het verschil lijkt te zijn, dat het bij Hospitaverhuur op aanvraag wordt toegestaan één kamer te verhuren in een woning waarbij de woningeigenaar ook blijft wonen en dat bij Kamerverhuur er meerdere kamers in één woning kunnen worden verhuurd en de eigenaar niet in de woning hoeft te wonen. Dat laatste kan ook niet, want de eigenaar is -ingeval van Kamerverhuur- een woningbouwvereniging. Dit roept wel de vraag op waarom Hospitaverhuur wordt beperkt tot het verhuren van slechts één onzelfstandige Kamer. Hospitaverhuur van meerdere kamers in een woning is zeker niet onmogelijk en in veel Nederlandse gemeenten zelfs heel gewoon.
Antwoord: Dit klopt en is een bewuste keuze. Hospitaverhuur en woningdelen hebben een verschillende betekenis en doel. Waar bij woningdelen de hoofdbewoner en/of eigenaar niet zelf in de woning woont en de woning dus in principe 'leeg' staat, kan de woning worden gedeeld in meerdere kamers. Bij hospitaverhuur woont de hoofdbewoner al in de woning en gaat het om het gebruik van een overgebleven ruimte of kamer. Hospitaverhuur heeft als doel om zonder verbouwingen een kamer ter beschikking te stellen aan een woningzoekende en worden alle voorzieningen (keuken, toilet en douche) gedeeld. Bij woningdelen beschikt iedere kamer over eigen sanitair en wordt alleen de keuken gedeeld. Om zicht te houden op de leefbaarheid van de omgeving is er voor gekozen om kamergewijze verhuur alleen toe te laten bij toegelaten instellingen. Waarbij grip op de woonvoorraad makkelijker te monitoren is. De verhuurder woont hierbij niet in hetzelfde pand.
Hospitaverhuur is toegestaan bij particuliere woningen waarbij de eigenaar in hetzelfde pand dient te blijven wonen. Dit ter voorkoming dat er huizen opgekocht worden en in kleine kamers verhuurd worden aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Er zit een evaluatiecyclus van twee jaar in het beleid. Mocht hieruit blijken dat aanpassing van het beleid wenselijk en of nodig is dan kan daar op gestuurd

worden. Deze versie van de beleidsregel is dan ook het begin punt van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De ervaringen de komende jaren moeten inzicht geven in eventuele extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld splitsing en hoe we e.e.a. kunnen reguleren om mistanden te voorkomen.

Tijdelijke bouwwerken (w.): Plaatsing is tijdelijk voor maximaal 15 jaren. Wij vragen ons in de eerste plaats af of dit een wettelijk gestelde termijn is in het Bbl of dat dit een Westervoortse regel is? Deze tijdelijke bouwwerken hoeven niet te voldoen aan de eisen die het Bbl stelt voor nieuwbouw. Wij gaan er van uit dat dit ook wettelijk zo is bepaald in het Bbl. Kan dat bevestigd worden? Vervolgens wordt gesteld dat als men het bouwwerk na die 15 jaren nog langer wil laten staan op de locatie daarvoor een nieuwe omgevingsvergunning nodig is en dat dan (opeens) aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bbl dient te voldoen. Onze vraag is of dat een wettelijke bepaling is uit het Bbl (en welke dan?), danwel of dit een Westervoortse eis is? Het CDA Westervoort vindt het merkwaardig dat voor deze bouwwerken dan opeens de jongste bouweisen uit het Bbl gaan gelden, terwijl we toch ook weten dat het overgrote deel van de bouwwerken in Westervoort niet voldoet aan die eisen (maar wel aan de eisen van oudere bouwbesluiten). Als hier discretionaire vrijheid ligt bij de gemeentelijke overheid, dan meent CDA Westervoort dat de gestelde eis in deze definitie (voldoen aan nieuwbouweisen van Bbl) veel te streng is.
Antwoord: Het toestaan van een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 15 jaar is inderdaad gebaseerd op het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). In het Bbl is bepaald dat tijdelijke woningen in ieder geval moeten voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Dit zijn doorgaans lagere eisen dan voor nieuwbouw (artikel 4.8 lid 1 Bbl). Na afloop van de 15 jaar gelden wel de eisen voor nieuwbouw (4.8 lid 2 Bbl). Een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst aan het Bbl hierin heeft de gemeente geen beoordelingsvrijheid.

1.4. Algemene randvoorwaarden

b. oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan vóór het initiatief. Dit zou kunnen schuren met de verplichting dat er bij splitsing extra ruimte voor een schuurtje nodig zou kunnen zijn. Suggestie voor tekstuitbreiding: Bestaande tekst met toevoeging: ….., met uitzondering van eventueel noodzakelijke bergruimte/schuurtje voor het stallen van een fiets.
Antwoord: Zolang de onderliggende functie in het omgevingsplan gemeente Westervoort na woningsplitsing niet is aangepast van bijvoorbeeld ‘vrijstaand’ naar ‘twee-aan-een’ moeten bergingen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan. Na wijziging van het omgevingsplan gaan de regels voor ‘twee-aan-een’ per woning gelden en kan dus meer.

2. Hospitaverhuur
Waarom moet dat via omgevingsvergunning? In omliggende steden is dat -naar wij menen- vergunning vrij.
Antwoord: Op dit moment is Woningdelen (kamergewijze verhuur) niet mogelijk, omdat woningen maar door één huishouden mogen worden bewoond. Met deze beleidsregels wordt hospitaverhuur onder voorwaarden toegestaan. Er geldt een vergunningplicht om onder meer te kunnen controleren of de woonoppervlakte voldoet aan de minimale vereiste grootte die ook wordt gesteld vanuit nationale wetgeving. Voorkomen moet worden dat huurders moeten leven op een te klein oppervlakte zonder voorzieningen. Er geldt een vergunningplicht om zicht te houden op de ruimtelijke aspecten en bijvoorbeeld of voldaan wordt aan de eisen die gelden voor brandveiligheid en de minimale woonoppervlakte die voortkomt uit het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).

2.1. b. Een vergunning wordt voor maximaal 15 jaar gegeven. Waarom niet voor onbepaalde tijd. Een tijdvak van 15 jaar sluit mogelijk niet aan op de wet Vaste Huurcontracten, die huurbescherming biedt.
Antwoord: Er zijn al bestaande mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen. Ook ligt er vanuit het ministerie een voorstel voor de wetswijziging voor hospitaverhuur. Hierin wordt voorgesteld voor hospitaverhuur vijfjarige huurcontracten mogelijk te maken.
2.2.f. Het is niet ondenkbaar dat de huurder bij Hospitaverhuur kan beschikken over een eigen keuken en eigen douche en toilet. Hoe noemen we dat dan en is dit toegestaan? Wij menen dat dit wel moet worden toegestaan.
Antwoord: Wanneer er eigen voorzieningen voorhanden zijn is sprake van een zelfstandige woonruimte en dus woningsplitsing.
2.2.k. Waarom is dit opgenomen. Wij hebben toch geen straten met parkeerregulering? En zo ja, welke straten zijn dat dan?
Antwoord: Voor personenauto's is in Westervoort op dit moment inderdaad nog geen sprake van parkeerregulering. In Duiven is dit wel het geval daarom in dit artikel opgenomen. Regels zijn inhoudelijk hetzelfde in Westervoort en Duiven.

3. Woningdelen (zachte splitsing)
CDA Westervoort vindt dat Woningdelen ook voor particuliere woningeigenaren mogelijk moet worden gemaakt en niet alleen voor de toegelaten instellingen. Alleen toestaan voor toegelaten instellingen zal de scheefgroei van sociale huurwoningen t.o.v. particuliere woningen negatief beïnvloeden. En er is mogelijk ook sprake van een discriminerende bepaling en strijd met het eigendomsrecht (artikel 1 Eerste Protocol EVRM).
Antwoord: De officiële tekst van het genoemde artikel is niet beschikbaar in het Nederlands. Het luidt als volgt:
Article 1. Protection of property
Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law. The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties. https://wetten.overheid.nl/BWBV0001001/1998-11-01

De tekst is vergelijkbaar met hoe een en ander in de Grondwet is geregeld. De grondrechten zijn niet absoluut, maar kunnen worden gereguleerd via nationale wetgeving. Artikel 1 EVRM wordt in procedures vaker aangehaald, zie bijvoorbeeld:
https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@130744/202103455-1-r1/

Volgens het college is er geen sprake van een discriminerende bepaling of strijd met het eigendomsrecht. Nu is woningdelen uitgesloten op grond van het vigerende Omgevingsplan Westervoort. Met de beleidsregel wordt nu in eerste instantie alleen het regime iets verruimd voor toegelaten instellingen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere woningeigenaren onderling en er wordt particuliere woningeigenaren niets ontnomen dat nu al geldt. Particuliere woningeigenaren worden dus niet gediscrimineerd of beknopt in het gebruik van hun eigendomsrecht. Daarmee wordt aan het door u genoemde artikel voldaan.
3.1.a. Tekst aanpassen zodanig dat zachte splitsing ook mogelijk is voor particuliere eigenaren.
Antwoord: Woningsplitsing (zachte splitsing) is vooralsnog alleen toegestaan voor corporatiewoningen. Om een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe en bestaande

woningvoorraad te behouden is het volgens het college noodzakelijk voorwaarden te stellen. Zie ook de evaluatie. Hierin staat uitgebreid wat de overwegingen zijn geweest.
Dit punt is overigens ook tijdens de informele avond uitgebreid toegelicht. Kamergewijze verhuur is nu nog uitgesloten. Het intensiveren van meerdere huishoudens in bestaande woonwijken moet volgens het college aan de hand van data en sturingsmiddelen gecontroleerd mogelijk gemaakt worden. Immers, er moet geen onevenredige aantasting zijn van de huidige woonomgeving. Met de ruimtelijke procedure borgen we de fysieke eigenschappen van een te verkameren of te splitsen woning. Maar de sociale aspecten borgen we niet. Om de juiste doelgroep te bedienen en leefbaarheid van de wijk voorop te stellen wordt alleen de mogelijkheid tot het verkameren van woningen door corporaties toegestaan. Mocht na evaluatie van dit beleid blijken dat verruiming (in welke vorm dan ook) mogelijk en wenselijk is zou de mogelijkheid tot kamergewijze verhuur kunnen worden uitgebreid tot de particuliere sector. Al dan niet met een vergunningenstelsel om kamer te mogen verhuren zodat op deze wijze het sociale aspect beter geborgd kan worden.
3.1.b. Een vergunning wordt voor maximaal 15 jaar gegeven. Waarom niet voor onbepaalde tijd. Een tijdvak van 15 jaar sluit mogelijk niet aan op de wet Vaste Huurcontracten, die huurbescherming biedt. Tekst naar onbepaalde tijd?
Antwoord: Het gaat om een tijdelijke vergunning. Zie daarom ook het eerdere antwoord.
3.2.l. Het is niet ondenkbaar dat er bij zachte splitsing sprake kan van een eigen ingang. Wat is daar op tegen c.q. wat is daarvan het gevolg? Aanpassing tekst naar onze mening.
Antwoord: Wanneer een eigen ingang aanwezig is en toegang tot eigen voorzieningen is sprake van harde woningsplitsing (hoofdstuk 4).

4. Woningsplitsing
Dit dient wat CDA Westervoort betreft ook te worden toegestaan voor particuliere woningeigenaren. Die zijn nu vooralsnog uitgesloten, maar die uitsluiting zou verwijderd moeten worden.
4.2.1. Toevoegen van de mogelijkheid dat particuliere woningeigenaren mogen splitsen
Antwoord: Zoals bekend zijn grote dure woningen in Westervoort beperkt aanwezig. Daarom heeft de raad eerder uitgesproken in de nieuwbouw te streven naar een meer evenwichtigere woningvoorraad door de toevoeging van meer dure woningen. In deze lijn is het vooralsnog uitsluiten van woningsplitsing van grote woningen door particulieren passend. Daarmee blijft ook in de bestaande voorraad de voorraad dure woningen aanwezig.
4.2.2. Deze bepaling verwijderen.
4.3.f. De 200 m2 eis lijkt ons te hoog. Voor zachte splitsing wordt 100 m2 aangehouden. CDA Westervoort stelt voor de grens hier bij 150 m2 te stellen.
Antwoord: De grens is binnen de bebouwde kom 100m^2 . Dus de opmerking gaat alleen over woningen buiten de bebouwde kom. De woningen buiten de bebouwde kom zijn over het algemeen groter waardoor hier een hogere eis van toepassing is. Bovendien moet de nieuwe toe te voegen woning minimaal 90 m2 zijn. Bij een oorspronkelijke woning van bijvoorbeeld 150 m2 blijft slechts een woning van 60 m2 over. Dit wordt in het buitengebied als klein ervaren.
4.3.h. De kavel waarop de te splitsen woning staat moet direct worden ontsloten en benaderbaar gemaakt worden vanaf de openbare weg. Wat wordt bedoeld met ‘direct’? Is dat via een eigen oprit of kan dat ook geregeld worden via een recht van overpad? CDA Westervoort meent het laatste, omdat deze eis anders tot forse beperking kan leiden van initiatieven.
Antwoord: Het direct ontsluiten kan eventueel ook via de bestaande oprit. Uitgangspunt is dat de woning bereikbaar moet zijn. Dat geldt ook voor nutsvoorzieningen die rechtstreeks vanuit het openbaar gebied naar de voorzijde van de nieuwe woning moeten kunnen lopen.

5. Functieverandering van bestaande panden naar wonen
Geen opmerkingen

6. Toevoegen van tijdelijke woning naast eigen woning (familiewoning)
CDA Westervoort begrijp hieruit dat dit verder gaar dan mantelzorgwoningen; die zijn immers vergunning-vrij te plaatsen naar wij begrijpen. Graag hiervan de bevestiging.
Antwoord: Het klopt dat dit verder gaat dan mantelzorgwoning, want bij mantelzorg moet sprake zijn van een indicatie. Dat is bij een familiewoning niet vereist. Hiermee is de doelgroep groter.
Een mantelzorgwoning kan in bepaalde gevallen vergunningvrij worden gerealiseerd.
6.2.2.d. Nokhoogte maximaal 5 meter en 1 bouwlaag. Het is niet ondenkbaar dat zo'n tijdelijke woning binnen de toegelaten nokhoogte kan beschikken over een vide-achtige verdieping. Is dat toegestaan? Tekst svp aanpassen hieraan.
Antwoord: Een vide wordt niet beschouwd als een bouwlaag en is dus, mits passend binnen de 5 meter, toegestaan.

7. Toevoegen permanente woning naast aanwezige woning *binnen* bebouwde kom
7.2.b. de eis van 1250 m2 vindt CDA Westervoort veel te hoog. In de markt zijn individuele percelen van 400-500 m2 heel gebruikelijk. Wij stellen voor deze eis te stellen op minimaal 900 m2.
Antwoord: De eis van 1.250 m2 is inmiddels aangepast naar 900 m2.
7.2.f. De kavel waarop de nieuwe woning staat moet direct worden ontsloten en benaderbaar gemaakt worden vanaf de openbare weg. Wat wordt bedoeld met 'direct'? Is dat via een eigen oprit of kan dat ook geregeld worden via een recht van overpad? CDA Westervoort meent het laatste, omdat deze eis anders tot forse beperking kan leiden van initiatieven.
Antwoord: Het direct ontsluiten kan eventueel ook via de bestaande oprit. Uitgangspunt is dat de woning bereikbaar moet zijn. Dat geldt ook voor nutsvoorzieningen die rechtstreeks vanuit het openbaar gebied naar de voorzijde van de nieuwe woning moeten kunnen lopen.
7.2.g. De te realiseren woning moet levensloopbestendig zijn, derhalve alles op 1 bouwlaag. CDA Westervoort vindt dit te strikt, het gaat hier om permanente woningen. Twee bouwlagen moet in voorkomende gevallen mogelijk zijn bij de permanente woningen die vallen onder dit onderdeel. Tekst svp aanpassen.
Antwoord: Levensloopbestendig wil zeggen dat alle primaire functies op de eerste woonlaag gerealiseerd moeten worden. De woning mag wel een verdieping hebben, mits deze niet nodig is voor de primaire functies. Dus er kunnen boven wel extra slaapkamers gerealiseerd worden.
7.2.i. Woningen achter elkaar worden niet toegestaan. Deze bepaling dient o.i. verwijderd te worden. Westervoort kent de nodige lange en relatief smalle kavels, die prima zijn te splitsen (achter elkaar) met een recht van overpad om tot een uitweg te komen naar de openbare weg.
Antwoord: Wonen achter wonen is niet wenselijk gelet op zichtbaarheid van de woning, sociale controle etc.

8. Toevoegen van een permanente woning naar de aanwezige woning *buitengebied*
Nieuwe woning zou volgens aanhef in de plaats komen van een te slopen of te hergebruiken schuur. Dat lijkt ons te beperkt. Er zijn in het buitengebied ook grotere kavels waarop geen schuur staat en die groot genoeg zijn om te splitsen en een huis toe te voegen.
Antwoord: Regels zijn aangepast. Regels binnen en buiten de bebouwde kom zijn nu hetzelfde.
8.2.b. Voorstel om de minimumeis van 2000m2 te wijzigen naar 1500m2. Argumentatie: zie boven.
Antwoord: door aanpassing regels niet meer van toepassing
8.2.e. De kavel waarop de nieuwe woning staat moet direct worden ontsloten en benaderbaar gemaakt worden vanaf de openbare weg. Wat wordt bedoeld met 'direct'? Is dat via een eigen oprit of kan dat ook geregeld worden via een recht van overpad? CDA Westervoort meent het laatste, omdat deze eis anders tot forse beperking kan leiden van initiatieven.

Antwoord: Het direct ontsluiten kan eventueel ook via de bestaande oprit. Uitgangspunt is dat de woning bereikbaar moet zijn. Dat geldt ook voor nutsvoorzieningen die rechtstreeks vanuit het openbaar gebied naar de voorzijde van de nieuwe woning moeten kunnen lopen.
8.2.g. Bepaling verwijderen o.i.; toevoeging woning o.i. ook als er geen schuur aanwezig is. Daarnaast is de eis van 400 m2 van de te verwijderen opstal (schuur) dusdanig groot, dat dit een ernstige belemmering zal vormen voor nieuwe initiatieven.
Antwoord: Regels zijn aangepast. Regels binnen en buiten de bebouwde kom zijn nu hetzelfde.
8.2.i. Woning achter de woning is niet toegestaan. Wij stellen voor deze bepaling te laten vervallen. Westervoort buitengebied kent veel diepe percelen die uitstekend geschikt zijn om te splitsen al dan niet met een recht van overpad.
Antwoord: Wonen achter wonen is niet wenselijk gelet op zichtbaarheid van de woning, sociale controle etc.

9. aanvullende vraag
Kunt u *precies* aangeven op welke punten het beleid in de gemeente Duiven afwijkt van de beleidsregels van Westervoort en de redenen aangeven die aanleiding zijn voor die afwijking?

Antwoord: zie tabel

Hfst	Westervoort	Duiven	Reden voor afwijking
2	Geen verschil	Geen verschil	-
3	Geen verschil	Geen verschil	-
4	-	Woningsplitsing voor particulieren woningeigenaren voor vrijstaande woningen toegestaan.	Zoals bekend zijn grote dure woningen in Westervoort beperkt aanwezig. Daarom heeft de raad eerder uitgesproken in de nieuwbouw te streven naar een meer evenwichtigere woningvoorraad door de toevoeging van meer dure woningen. In deze lijn is het vooralsnog uitsluiten van woningsplitsing van grote woningen door particulieren passend. Daarmee blijft ook in de bestaande voorraad de voorraad dure woningen aanwezig.
5	Functieverandering regels zowel binnen als buiten bebouwde kom hetzelfde Specifieke regeling voor Dorpstraat	Alleen voor binnen bebouwde kom	Naar aanleiding van informele avond aangepast

	Hamersestraat opgenomen		Conform bestaand beleid. Omgevingsvisie en economische visie
6	Geen verschil	Geen verschil	-
7	Regels binnen en buiten bebouwde kom hetzelfde Eis gezamenlijk oppervlak is 900 m2. Eis minimale omvang nieuwe kavel is 400m2	Regels voor binnen bebouwde kom Eis gezamenlijk oppervlak is 1.250 m2. Eis minimale omvang nieuwe kavel is minimaal 400m2 en maximaal 550m2	Naar aanleiding van informele avond aangepast
8	Is vervallen. Regels binnen en buiten bebouwde kom zijn nu hetzelfde in Westervoort	Regels kavelsplitsing buitengebied Eis gezamenlijk oppervlak is 2.000 m2. Eis minimale omvang nieuwe kavel is minimaal 700m2	Naar aanleiding van informele avond aangepast. Ondergebracht in artikel 7 dus 8 is niet meer nodig voor Westervoort.