

Woning- en woonkavelsplitsingen 2023

uitwerking van de
Versnellingsagenda Wonen 2023-2025



VERTROUWDE OMGEVING

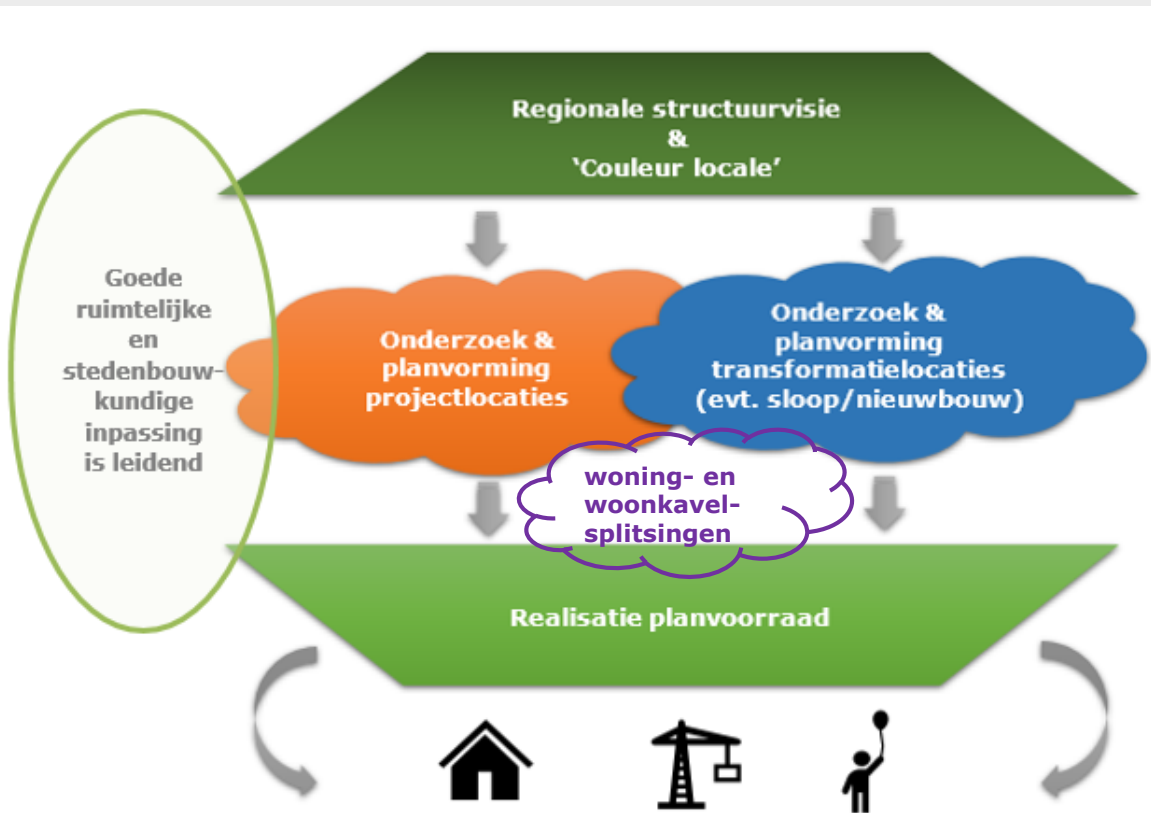


DIVERS WONINGAANBOD



WONEN IN HET GROEN

Versnellingsagenda wonen



Kenmerken initiatieven **projectmatige woningbouw**:

- (her)ontwikkelen strategische locaties*
 - * *maatschappelijk vastgoed en (potentiële) 'knelpunt' locaties met door de gemeente (vooraf) gestelde ontwikkelcriteria*
- voor **én** door/met inwoners: collectieve burgerinitiatieven (wooncoöperatie, CPO) en/of betaalbare (huur)woningen ter bevordering doorstroom eigen inwoners
- maatwerk per kern, prominente ligging, enige omvang, gemeente prioriteert (in tijd), projectmatige samenwerking diverse partijen binnen streefbeeld

Kenmerken initiatieven **Uitvoeringsprogramma Wonen**:

- transformatie bestaand (commercieel) vastgoed tot betaalbare (huur)woningen, ter ondersteuning van specifieke doelgroepen en het bevorderen van de leefbaarheid
- algemeen kader, met duiding per kern
- eigen bewoning mogelijk

Eerste helft 2023 uitwerken voorwaarden voor medewerking aan **woning- en woonkavelsplitsingen**



Verschillende (woon)vormen

- Mantelzorgwoning
- Pré-mantelzorgwoning
- Kangoeroewoning
- Woningsplitsing
- Woonkavelsplitsing

→ **Kwaliteit + flexibiliteit**



Algemene uitgangspunten:

In principe:

- mogelijkheden in alle kernen en ook in het buitengebied (niet op bedrijventerreinen / in bedrijfswoningen)
- met objectieve criteria, aansluitend bij UP Wonen (levensloopbestendigheid, oppervlakte, prijs / betaalbaarheid)
- boete bij verhuur/verkoop buiten toegestane segmenten en huurprijzen
- voorwaarde van goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing (o.a. kern: oriëntatie/ontsluiting op openbare weg, buitengebied: kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing)
- eerst als pilot uitrollen
- maximaal 1 woning extra
- in / bij grote vrijstaande woningen



Beleidskeuzen:

- bieden van extra ruimte voor alle leeftijden
- bijdragen aan de zelfredzaamheid van ouderen en leefbare kernen
- apart pre-mantelzorgbeleid is niet nodig
- blijven inzetten op woningbouw in de kernen
- in het buitengebied wel ruimte bieden voor inpandige woningsplitsing
- kwaliteitsbijdrage gebruiken voor verbetering van onze kernen / ons buitengebied

→ **meer ruimte voor het (ver)bouwen van woningen en meer tegemoetkomen aan individuele woon(zorg)wensen**



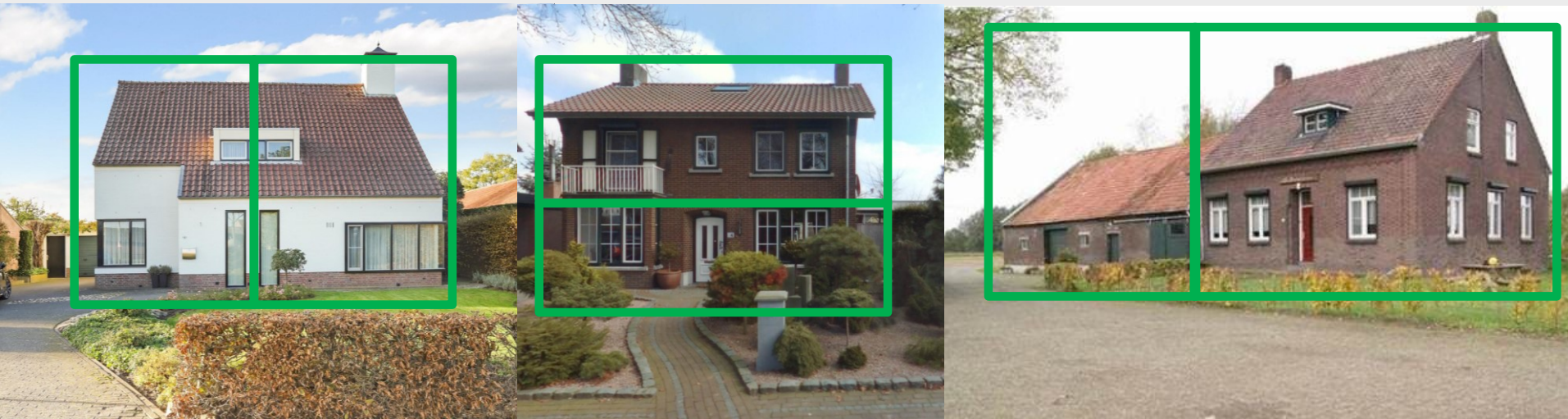
Nieuw beleid op:

1. Wooningsplitsingen
 - in de kernen
 - in het buitengebied
 2. Woonkavelsplitsingen
 - in de kernen
- **meer woonoplossingen voor jong én oud nabij familie en vrienden**



Woningsplitsing (kernen en buitengebied)

- Permanente opdeling in twee aparte woningen (één woning extra)
- Object gebonden, niet gekoppeld aan bewoners
- Vergunning/BP procedure – voldoet aan bouwregels nieuw type woning
- Relatief makkelijk en betaalbaar te realiseren
- Ruimtelijke kwaliteit leidend (stedenbouwkundig / landschappelijk)
- In de kernen ook horizontale splitsing (bovenwoning) mogelijk



Woonkavelsplitsingen (kernen)

- Permanente afsplitsing deel tuin voor één extra woning (nieuwbouw)
- Locatie gebonden, niet gekoppeld aan bewoners
- Vergunning/BP procedure – voldoet aan bouwregels nieuw type woning
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit leidend
- Adviesfunctie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)
- Alleen bestaande woonfuncties, niet volbouwen allerlei lege plekken



Uitgangspunten 2023



Woningsplitsing:

in de kernen én het buitengebied
in vrijstaande woningen
met bestaande woonbestemming*

maximaal 1 extra woning
nieuwe woning is levensloopbestendig

kern:

woonoppervlakte min. 65m²
grondgebonden of appartement
prijs max. huur €1.000 of
koop €225.000 (app) / €280.000 (ggb)
geen kwaliteitsbijdrage

buitengebied:

woonoppervlakte min. 130m²
grondgebonden
prijs niet gemaximeerd
kwaliteitsbijdrage €25.000 (per woning)

* in het buitengebied ook bedrijfswoning, mits
i.c.m. bedrijfsbeëindiging en bestemmingswijziging



Woonkavelsplitsing:

in de kernen
in de tuin van vrijstaande woningen
met bestaande woonbestemming

maximaal 1 extra woning
nieuwbouw is levensloopbestendig

kern:

woonoppervlakte min. 65m²
grondgebonden
prijs max. huur €1.000 of
koop €355.000
kwaliteitsbijdrage €100/m² (woning+tuin)

Vervolg

aan de slag

In de loop van 2024:

- Terugkoppeling resultaten pilot
- Voorstel voor wijze van voortzetting

