

INFORMATIEBRIEF

VAN WETHOUDER R. BOERE

VOOR Commissie R&T oordeelsvorming 10 oktober 2023

CC

DATUM 4 oktober 2023

ONDERWERP Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard

Beste meneer, mevrouw,

In de beeldvorming R&F van 26 september werd gesproken over de conceptbeleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard. Daarbij is door een aantal partijen de wens geuit om, bovenop de reeds voorgestelde verruiming om extra woningen toe te staan, nog verdere verruiming te overwegen. Het college vindt een nog verdere verruiming echter onverstandig.

Wat wordt verstaan onder 'splitsing' van woningen ?

In artikel 6.2.1 van de concept-beleidsregels wordt gesproken over splitsing. Naar aanleiding van de discussie in de beeldvorming R&F is naar voren gekomen dat sommigen splitsing uitleggen als een bestaande woning splitsen in meerdere wooneenheden. Het college bedoelt echter met splitsing van een woning; splitsing in (maximaal) twee aparte woningen.

Vraag over lagere inhoud dan 300 m³ voor kleinste wooneenheid.

In het verlengde van de discussie over woningsplitsing werd geopperd om de minimale inhoud van de kleinste woning, bij splitsing in twee, te verlagen zodat in een woning meerdere woningen (meer dan twee) toegelaten zouden kunnen worden. De minimale inhoud van 300 m³ stellen we juist voor om te voorkomen dat er meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden. In de commissie werd letterlijk de vraag gesteld; waar zijn we bang voor als we meer woningen toelaten? Met andere woorden, waar lopen we tegenaan als de raad wél meer woningen wil toestaan?

Voor de duidelijkheid willen we nog stellen dat verlaging van de minimale inhoud van de kleinste woning, kleiner dan 300 m³, vanuit de regels van het Bouwbesluit geen probleem is. De eis die er ligt met betrekking tot de grootte van woningen is dat een minimale bruto oppervlakte van 55 m² moet zijn. De eis van minimaal 300 m³ kan dus eventueel losgelaten worden zolang het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan twee. In dat geval zou woningsplitsing in iets meer gevallen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Kanttekeningen verdere verruiming van de mogelijkheden.

In de toelichting van de beleidsregels wordt op een aantal onderdelen ingegaan op de nadelen van het verder verruimen van de mogelijkheden. Kort samengevat komen die op het volgende neer:

- Door het toestaan van meer woningen ontstaat er extra druk op de linten in het buitengebied. Dit kan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.



Bij extra druk kan gedacht worden aan een toename van het aantal verkeersbewegingen, extra ruimtebeslag voor parkeren, dus meer verharding, meer 'blik' op de percelen en extra versterking als gevolg van toename van (vergunningsvrije) bijgebouwen;

- Het realiseren van meer woningen leidt zoals aangegeven tot extra verkeersbewegingen hetgeen ook leidt tot extra toekomstige kosten in verband met nieuwe geluidsnormen onder de Omgevingswet. De toekomstige kosten kunnen bestaan uit het aanbrengen van stil asfalt, het plaatsen van geluidschermen of het isoleren van bestaande woningen. Die toekomstige kosten moeten we nu al verhalen op ontwikkelaars van nieuwe woningen hetgeen indirect leidt tot duurdere woningen;
- De raad heeft in de omgevingsvisie onder andere aangegeven in te willen zetten op het versterken van de linten waarbij wordt aangegeven dat de linten belangrijk zijn voor het beeld van de Krimpenervaard en dat ze een belangrijke cultuurhistorische karakteristiek vormen. Ontwikkeling in de linten draagt bij aan het behoud van de linten. Nieuwe functies, waaronder wonen, moeten bij voorkeur komen in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of in plaats van bestaande bebouwing. Per lint kunnen de ontwikkelingen verschillend zijn. De raad heeft daarbij aangegeven het belangrijk te vinden wat passend en gebiedseigen is voor de plek en het lint zoals een passende maat en schaal, bereikbaarheid en verkeersveiligheid, omgevingskwaliteit zoals leefbaarheid en landschappelijke waarden zoals erfinrichting, kavelstructuur, openheid en doorzichten. Het college is van mening dat door het toestaan van nog meer woningen dan met de nu voorliggende concept beleidsregels, de druk op het buitengebied onevenredig wordt vergroot en voorbij wordt gegaan aan de door de raad gewenste kwaliteit van de linten;
- In sommige linten leidt een toename van het aantal woningen er toe dat de riolering de extra capaciteit niet aan kan. Onder meer omdat de huidige riolering daar niet op berekend is. Bij stevige buien leidt dat vaker tot overstort van het riool met nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en dus het milieu. Aan het eind van het stelsel kunnen sommige AWZI's de extra vraag niet aan omdat ze in de huidige situatie op hun maximale capaciteit zitten;
- Met het toestaan van meerdere woningen in bestaande bebouwing nemen we onbedoeld een mogelijk toekomstig voorschot op de bouw van vrijstaande woningen in de plaats van die woningen in de bestaande bebouwing, hetgeen tot een groter ruimtebeslag leidt;
- Risico van salamitactiek, splitsing van reeds gesplitste woningen of ruimte-voor-ruimte woningen die nu gebouwd worden en over een paar jaar weer gesplitst worden met weer extra ruimtebeslag tot gevolg in verband met extra behoefte aan bijbehorende bouwwerken;
- Met het toestaan van extra woningen in niet monumentale en/of karakteristieke bebouwing geven we de mogelijkheid om te sturen op ruimtelijke kwaliteit en herstel/restauratie van die kwalitatief hoogwaardige bebouwing uit handen. Stimulans voor eigenaren is er dan niet meer; ze mogen evengoed nieuwe woningen realiseren zonder er iets voor in de plaats te stellen;
- Betwijfeld wordt of er met het toestaan van extra woningen gebouwd wordt voor de gewenste doelgroep (starters). In het landelijk gebied worden met name woningen in het duurdere segment gerealiseerd. In de concept beleidsregels wordt overigens wel voorzien in meer mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen als ouderen en mensen met een zorgindicatie;
- Er zal een financiële impuls ontstaan om extra woningen te gaan realiseren. Prima voor initiatiefnemer, maar per saldo minder gunstig voor het algemeen belang, omdat we de sturing op ruimtelijke kwaliteit uit handen geven terwijl het relatief leidt tot weinig extra woningen.



Zoals al in de inleiding is aangegeven wordt een verdere verruiming van de mogelijkheden om extra woningen in het buitengebied toe te staan sterk afgeraden. Ik zie de discussie in de oordeelsvorming R&T op 10 oktober met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
Namens dezen,
De wethouder ruimtelijke ordening,
R. Boere