Gemeente Duiven

Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

datum	:	30 juni 2023
zaaknummer	:	Z/23/110788 /201622928
onderwerp	:	Zienswijze initiatiefvoorstel "Beleidsregels Alternatieve woonvormen gemeente Duiven"
contactpersoon	:	Dick Boschman

Geachte raadsleden,

Wij hebben kennisgenomen van het initiatiefvoorstel van de VVD. Het betreft een voorstel voor beleidsregel alternatieve woonvormen gemeente Duiven. Conform ons gemeentelijk Reglement van Orde zijn wij als college in de gelegenheid gesteld onze wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Ten behoeve van behandeling van het initiatiefvoorstel in de gemeenteraad geven wij hierbij onze zienswijze.

Achtergrond
In onze Woonvisie 2021-2030 is geconstateerd dat er een behoefte is aan alternatieve woonconcepten. Er is in de Woonvisie ook ruimte gegeven voor nieuwe of alternatieve woonconcepten. Op dit moment wordt daar door particulieren maar beperkt gebruik van gemaakt via de eerder door uw raad vastgestelde beleidsregel woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen.
Met *woningsplitsing* worden meerdere doelen gediend: in stand houden van bestaande woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten en het beter laten aansluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte.
Met *kleinschalige bouwinitiatieven* wordt het toevoegen van maximaal twee woningen binnen de bebouwde kom bedoeld. Het moet gaan om het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit door het oplossen van een ruimtelijk-maatschappelijk probleem (bijvoorbeeld door voormalige bedrijfsbebouwing om te zetten naar woonruimte(n)).
Met de *functieverandering naar wonen* krijgen bestaande gebouwen een woonbestemming. Het realiseren van de juiste functies op de juiste plaats en daarmee toekomstbestendig gebruik van de bestaande bebouwing staat centraal. Het gaat om transformatie en inbreiding en niet om gebouwen in het buitengebied.
Zelf zijn we als gemeente inmiddels volop aan de gang met deze in de Woonvisie geboden ruimte middels het project ‘Flexwoningen’.

In de Woonvisie is geagendeerd dat we het werken met de beleidsregel ‘woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ evalueren. Om na te gaan of het proces en de voorwaarden nog passend zijn bij de ruimte die we willen bieden voor alternatieve woonvormen. Deze evaluatie is ook opgenomen in de Woonagenda 2023-2024. Deze evaluatie wordt na de zomer opgestart. Naar verwachting worden de uitkomsten hiervan en de eventuele aanpassingen op de beleidsregel in de 1e helft van 2024 met uw raad gedeeld.

Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.
Datum: 03-07-2023 14:45 CEST
Document ID:
e8274d52-870c-449f-9c2e-90f4c42f8

Initiatiefvoorstel VVD
In het initiatiefvoorstel van de fractie van de VVD leest ons college een aantal goede denkrichtingen voor alternatieve woonconcepten. Wij denken echter niet dat de voorliggende beleidsregel ‘alternatieve woonvormen’ de juiste vertaling is om uitvoering te geven aan de in de Woonvisie 2021-2030 geboden ruimte voor alternatieve woonconcepten. Dat zit hem deels in de opzet van de voorliggende beleidsregel. Daarnaast is in de Woonagenda 2023-2024 al opgenomen dat we een evaluatie doen naar de bestaande beleidsregel ‘woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ en dat we onderzoek gaan doen naar de haalbaarheid en wenselijkheid van kamerbewoning. Wij zien tussen deze twee onderwerpen uit de Woonagenda enige relatie omdat ze beide kunnen bijdragen aan het (meer) ruimte bieden voor alternatieve woonconcepten. Wij zien ook enige overlap tussen de voorliggende beleidsregel ‘alternatieve woonvormen’ en de reeds bestaande beleidsregel, de wettelijke mogelijkheden (mantelzorgwoning) en het onderzoek kamerbewoning.

Specifiek ten aanzien van de voorliggende beleidsregel heeft het college vraagtekens bij een aantal zaken. Het gaat dan onder andere om de minimale perceel grootte. Door het minimum van 500m^2 vraagt ons college zich af voor wie deze beleidsregel eigenlijk een uitkomst zou kunnen bieden? Verder is er geen aandacht voor onder andere maximale bebouwingspercentages, klimaatadaptatie, de koppeling met bijvoorbeeld de hemelwaterverordening, welstandstandsnota en hoe de beleidsregel gecontroleerd kan worden. Ook is niet opgenomen dat er een risico is op planschade en hoe dit risico wordt geborgd.

Ten aanzien van de handhaving van deze voorliggende beleidsregel mist ons college de benodigde aandacht voor dit aspect. Er wordt met deze beleidsregel erg veel van toezicht en handhaving gevraagd. Er zal namelijk gecontroleerd moeten worden door wie de woning gebruikt wordt en of de woning daarvoor bedoeld is. Hoe wordt gesignaleerd dat de vergunde termijn afloopt? Hiervoor is geen systeem beschikbaar. Wie zorgt ervoor dat de woningen daadwerkelijk worden weggehaald wanneer de vergunning is verlopen of ingetrokken? Dit beleid heeft dus effect op vergunningverlening toezicht en handhaving zonder dat daar in de beleidsregel rekening mee wordt gehouden. De beleidsregel legt veel druk op de handhavingscapaciteit.

Per aangegeven woonvorm zijn daarnaast de volgende vragen en opmerkingen te plaatsen:
- Waarom een verschil tussen mantel- en generatiewoning? In de toelichting staat dat een generatiewoning bedoeld is voor degene die je verzorgt. Dit is in de beleidsregel nu net ook het verschil tussen een mantelwoning en een mantelzorgwoning. Hoe moet dit worden geduid?
- Zelfstandige woonruimte: nutsvoorziening is iets anders dan voorziening (sanitair en koken). Moet er eigen nutsaansluiting komen? Daarbij speelt ook nog het vraagstuk van de BAG inzake huisnummers. Telt de alternatieve woonvorm als een woning?
- Mantelwonen kan vanaf 55 jarige leeftijd. Een ontheffing van 10 jaar verlenen leidt tot problemen. De kans is namelijk heel groot dat de behoefte er zo’n 30 jaar zal zijn. Na 10 jaar heroverwegen en bekijken of inmiddels sprake is van mantelzorg is het probleem vooruit schuiven. Bovendien kan er onder het huidige recht na 10 jaar niet nogmaals een tijdelijke vergunning worden verleend.
- Flexwoning: wat is tijdelijke aard? Voor hoe lang verlenen we dit? Dit is van wezenlijk belang. Dat merken wij nu zelf ook bij het project flexwonen. Verder wordt door de omschrijving bij flexwonen in voorliggende beleidsregel ook hoogbouw mogelijk gemaakt. Dat lijkt ons niet de bedoeling van de VVD-fractie.
- Waarom een verschil tussen flexwoning en Tiny house? Tiny house is in definitie omschreven als verplaatsbaar en niet-verplaatsbaar. Off-grid is daarbij nu nog in strijd met het Bouwbesluit.

- Hoe ga je bouwwerken permanent vergunnen als een vergunning persoonsgebonden is vanwege de relatie die mantel/generatiewoning-bewoners met elkaar moeten hebben. Dis soort vergunningen zouden dus per saldo tijdelijk zijn. Een buitenberging is verplicht bij nieuwbouw van permanente woningen, maar niet bij tijdelijke woningen. Een tijdelijke woning is o.g.v. Bouwbesluit 15 jaar. Als het bouwwerk daarna in stand blijft moet het aan nieuwbouw (permanent) voldoen.

Verder zijn er in algemene zin nog meerdere opmerkingen te maken waarvoor ons college graag de ruimte wil bieden om dit in een gesprek met de VVD-fractie te bespreken.

Zienwijze

Het college kan zich gelet op bovenstaande inhoudelijke afwegingen niet vinden in het initiatiefvoorstel wat leidt tot de beleidsregel alternatieve woonvormen gemeente Duiven. Het college adviseert de gemeenteraad dan ook om dit initiatiefvoorstel ‘beleidsregel alternatieve woonvormen gemeente Duiven’ niet vast te stellen. Conform de Woonagenda 2023-2024 zal de evaluatie van de reeds bestaande beleidsregel ‘woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ in samenhang met het onderzoek naar de mogelijkheden van kamerbewoning nog in 2023 worden opgestart. Het college wil de fractie van de VVD danken voor dit initiatief voorstel en gaat bij de evaluatie een aantal denkrichtingen, zoals de generatiewoning en pre mantelzorg woning uit de beleidsregel van de VVD betrekken. Voor zowel de evaluatie als het onderzoek kamerbewoning zal het college uw raad over de uitkomsten informeren en afhankelijk van de uitkomsten vragen om de bestaande beleidsregel ‘woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ aan te passen en mogelijk uit te breiden met kamerbewoning.

Met vriendelijke groeten,

burgemeester en wethouders van Duiven,

mr.drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr.H.B. (Huub) Hieltjes
gemeentesecretaris	burgemeester