Opiniërende bespreking programma Volkshuisvesting d.d. 11 februari 2025

Dhr. Konings namens D66	Splitsen binnen bebouwde kom prima. In het buitengebied terughoudend zijn in het toevoegen van woningen. Buiten de bebouwde kom houden zoals het is. In Heeswijk-Dinther zijn in de jaren 80 illegale situaties gelegaliseerd. Een aantal boerderijen heeft beperkte wooninhoud gekregen. Delen mogen daarvan niet gebruikt worden. Kan er gekeken worden of deze regels kunnen vervallen om de ruimte die er al is te benutten? Voor bijzondere woonvormen wel beleid maken om willekeur te voorkomen. Een globaal raamwerk is voldoende. De fractie kan zich vinden in de urgentieregels. Bijwoningen zijn prima, maar niet teveel regeltjes zoals de schuine dakvlakken. Als er voldoende plek is bij woonwagens dan moeten daar ook bijwoningen gerealiseerd kunnen worden.
Dhr. van Kessel namens CDA	De schuine dakvlakken hebben te maken met de voormalige BOR en vergunningsvrij bouwen. Kunnen bijwoningen gerealiseerd worden bij woonwagens? Als dat niet het geval is, dan houdt de fractie zich vast aan landelijke regels. Splitsen van woonruimte in de kern: het voorstel over de buitenruimte is bijzonder. Het zou kunnen voorkomen dat woningen boven en onder gesplitst kunnen worden. Kan er ook in meerdere woningen gesplitst worden? De fractie vraagt zich af wat een uitgebreide leefbaarheidstoets op gaat leveren. Splitsen in het buitengebied: het zorgt niet voor verstening, er komen geen stenen bij. Als we allemaal het behoud van cultuurhistorische panden belangrijk vinden dan moeten we het er over hebben of een RvR titel nodig is. De fractie baalt dat er weinig initiatieven zijn voor bijzondere woonvormen. Kan de wethouder dat toelichten. De fractie geeft het vertrouwen met bijzondere woonvormen met Ja, mits. Er kan voor bijzondere woonvormen afgeweken worden van de Doelgroepenverordening. Graag maximaal opzoeken van de grens van toewijzen aan mensen met lokale binding. Geen voorrang aan mensen met een cruciaal beroep. De regeldruk wordt er namelijk niet minder van. Bijwoningen lijkt op generatiewoning zoals de fractie dat al eerder heeft aangehaald. Het voorbeeld van ook naast je huis een bijwoning mogen plaatsen is onduidelijk.
Dhr. Schaareman namens Lokaal	Niet teveel regels voor splitsen in de kern. Geen uitgebreide omgevingsdialogen. Voorstel van splitsen in het buitengebied akkoord. Als je monumentale panden wilt behouden denk dan na over de ruimte voor ruimte titel. Bedenk de regels voor bijzondere woonvormen: geef aan wat je verstaat onder een knarrenhof of een tiny house. Geef het kader mee en laat de rest maatwerk zijn. Prima dat er urgentieregels komen. Geen urgentie voor cruciale beroepen. We mogen voor op de regio lopen met urgentieregels. Geef de versoepeling voor bijwoningen en sta het toe bij woonwagens als het kan.
Dhr. Neijs namens Ons Bernheze	Eens met het splitsen van woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Splitsen kan voor alle woningen. Splitsing heeft minder impact op de omgeving dan bijbouwen. Er is een lijst met beeldbepalende

	panden, staan dan niet alle panden op die lijst? Niet altijd voor inbreiding boven uitbreiding kiezen. Geen bezwaar tegen splitsen in de bebouwde kom. Waarom verschil tussen minimale inhoud en m2 tussen buiten en binnen bebouwde kom? Terras of balkon is belangrijk. Waar is de minimale maat op gebaseerd van 3m2 voor buitenruimte? Waarom onderscheid in de omgevingsdialoog binnen en buiten de bebouwde kom? Voorstander om alle omgevingsdialogen te formaliseren. Eens dat er geen aparte regels nodig zijn voor bijzondere woonvormen. Een uitgebreid toetsingskader zou bijzondere woonvormen kunnen belemmeren. Staat in de notitie bij urgentie de afkorting SRE. Waar staat dat voor? Wettelijk urgent staat niet ter discussie. Goed dat er afstemming is in de regio. Eens met de stelling om voorrang te geven aan mensen, dus niet alleen inwoners(?), met lokale binding voor huur- en koopwoningen. Wat is lokale binding? Onder voorbehoud eens om voorrang te geven aan mensen met een cruciale beroepsgroep. Eerst moet helder zijn wat cruciale beroepsgroepen zijn. Hoe gaan we om met statushouders? Ziet de gemeente een rol voor zich in woningruil of bemiddeling? Bijwoningen kan verdichting opleveren. Waarom is de minimale maat 30 m2 en geen 50 m2 zoals bij splitsing? Eens met de drie stellingen over bijwoningen. Met de komst van de Omgevingswet zou het juist mogelijk moeten zijn om regels te maken voor bijwoningen bij woonwagens. Wordt de aanbeveling overgenomen om CPO in vereniging of stichtingsvorm te stimuleren? Wordt overwogen om een CPO of PO bepaling in de Doelgroepenverordening op te nemen?
Dhr. Van Vugt namens SP	Buitenruimte is niet per se nodig. Wat levert de dialoog op? In het buitengebied moet je onder de juiste voorwaarden kunnen splitsen: er moet voldoende ruimte, daglicht etc. Over blijven. Bijzondere woonvormen zijn criteria voor nodig. Er ligt een taak voor de gemeente om meer zicht te geven hoe we daar invulling aan willen geven. Het zou meer gepromoot moeten worden. Afwijken van de Doelgroepenverordening is geen probleem. Urgentieregels alleen voor mensen met lokale binding. Wat levert het regionaal gebeuren eigenlijk op? Het kost veel tijd en belemmert de slagkracht van de gemeente. Eens met de stellingen over de bijwoningen.
Mw. Vos van Progressief Bernheze	Goed dat deze thema's voorliggen en dat er gestuurd kan worden op ja, mits omdat sommige regels voelen als nee, tenzij. Bij thema 1 vindt de fractie buitenruimte niet nodig. De uitgebreide toets en omgevingsdialoog is dat hetzelfde? Hou het laagdrempelig maar zorg wel voor eenduidigheid. Moet een omgevingsdialoog bij andere projecten, doe het hier dan ook. Eens met de derde stelling, niet per se bij alle woningen. Het is een rare suggestieve opsomming van eisen. Zet er een regel op van 10 jaar na nieuwbouw maar 1970 gaat wel heel ver terug. De stellingen over bijzondere woonvormen zijn prima. Maatwerk vraagt om het ja, mits principe. Het vraagt wel een andere houding in gedrag en denken van gemeente. Komt er nog steeds een plan voor de woonzorgvisie? De fractie staat te springen om urgentieregels. Volmondig ja op urgentie voor mensen uit de eigen kern of lokale binding. Geen idee of het speelt dat er cruciale beroepen voorrang moeten krijgen omdat er anders

	woningproblemen zouden zijn. Prima als er bijwoningen gerealiseerd mogen worden. Vallen daar dan ook de mantelzorgwoningen onder? In de basis moeten voor alle mantelzorgwoningen de regels gelijk zijn. Het vermoeden is of het in de praktijk voor gaat komen dat er ruimte is bij woonwagens voor bijwoningen.
Dhr. Bongers namens VVD	Splitsen van woningen mag in meer dan twee woningen. Graag meer duiding aan geven of dat ook n mogelijk is. Buitenruimte niet per se noodzakelijk. Uitgebreide toets leefbaarheid hoeft niet maar overleg wel met de buren. Buitengebied alle woningen splitsen: deels mee eens. Is er wettelijk iets toe te passen dat de rechten die in het bestemmingsplan zitten bij kavelsplitsing niet veranderen zodat er geen extra gebouwen kunnen ontstaan? Bijzondere woonvormen is veelal maatwerk. Ja, mits dekt de lading. Akkoord om af te wijken van Doelgroepenverordening. Prima, als er een mogelijkheid is om voorrang te geven aan mensen met lokale binding. Voorrang mensen met een cruciaal beroep is lastig. Bij bijwoningen graag een binding met de eigenaar. Blijf achter de rooilijnen. Bijwoningen toestaan als het perceel groot genoeg is bij woonwagens kan, maar je zit snel aan het maximale bebouwingspercentage.
Wethouder Daandels	Veel vragen dat geeft in ieder geval richting en veel informatie opgehaald. Een aantal vragen beantwoordt de wethouder. Splitsen kan in meerdere woningen. Beperkte wooninhoud van gelegaliseerde woningen kan waarschijnlijk in de toekomst wel meer zijn. Bij splitsen van een cultuurhistorisch pand is geen RvR-titel nodig. Voor beeldbepalende panden is een maatwerktitel nodig. Op voorhand kunnen we niet alle panden cultuurhistorisch benoemen. We kunnen wel kijken als er een aanvraag komt of een pand cultuurhistorisch is. Er zijn zo geen cijfers over de aanvragen over bijzondere woonvormen. Er komen wel initiatieven langs maar vaak kunnen die niet gerealiseerd worden omdat de locatie het buitengebied is en de provincie het niet toestaat of omdat de initiatiefnemers geen eigen grond hebben. De gemeente is wel bezig met andere bijzondere woonvormen dan tiny houses. Er loopt een aantal initiatieven voor woonzorg. De uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie komt in het tweede kwartaal van 2025.
Dhr. Konings namens D66	Niet bij splitsen allerlei extra bouwwerken mogelijk maken
Dhr. Van Kessel namens CDA	Graag zo min mogelijk regeldruk
Dhr. Schaareman namens Lokaal	Geef kaders waar bijzondere woonvormen mogen zodat initiatiefnemers wel tot iets kunnen komen.
Dhr. Bongers van VVD	Hoe verhoudt het splitsen van een L-woning zich waarbij ramen op het erf van de ander uitkomen?