RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

---

Zaak- & documentnr. : Z/19/051342/201432130

Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Inge Rohaan, Ole van Beers

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr.

Samenvatting
De ‘Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ beschrijft de grondhouding van de gemeente Duiven ten aanzien van individuele verzoeken voor het toevoegen van woningen op kleine schaal. In de beleidsnotitie is deze grondhouding vertaald in drie afwegingskaders voor respectievelijk woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering van naar wonen opgenomen.

Aan de hand van de afwegingskaders in de beleidsnotitie worden informele en formele initiatieven op een heldere en eenduidige wijze op hoofdlijnen beoordeeld. Door een eerste beoordeling wordt de initiatiefnemer in een vroeg stadium geïnformeerd over de haalbaarheid van een initiatief en de eventuele vervolgstappen. De afwegingskaders in deze beleidsnotitie bieden enkel ruimte voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling, waarbij het waarborgen en realiseren van ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is.

Beslispunten

1. De ‘Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ vast te stellen.

Aanleiding
De gemeente Duiven ontvangt regelmatig individuele verzoeken voor de toevoeging van woningen. Deze verzoeken hebben betrekking op het toevoegen van woningen door middel van het splitsen van woningen, nieuwbouw en functieverandering van bestaande bebouwing naar wonen. Deze verzoeken worden zowel in informele als in formele zin ingediend.

Op 12 juni 2018 is de Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze notitie is een denkrichting voor beleidsregels voor woningsplitsing opgenomen. In onderhavig beleidskader is deze denkrichting verder uitgewerkt en vormgeven tot een formeel afwegingskader. Over initiatieven voor het toevoegen van woningen door nieuwbouw en functieverandering van bestaande bebouwing naar wonen is niets opgenomen in de Notitie Woningbouwprogramma. Dit type initiatieven past niet bij het schaalniveau van de notitie Woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma bestaat uit vooral middelgrootte en grote woningbouwplannen. Ook voor de eenduidige beoordeling van dit type initiatieven is nu geen beleidskader beschikbaar. Echter, er is wel behoefte aan een afwegingskader voor de behandeling van dit type

initiatieven. Daarom zijn ook deze twee thema's uitgewerkt in onderhavige beleidsnotitie. Om informele en formele verzoeken op hoofdlijnen te kunnen beoordelen, zijn deze afwegingskaders opgesteld en is het noodzakelijk om ze door de gemeenteraad als beleidskader te laten vaststellen.

Planning
Het agenderen van de 'Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering' voor de raadsvergadering van 18 februari 2020.

Beoogd effect
Een vastgestelde beleidsnotitie aan de hand waarvan initiatieven voor het toevoegen van woningen op een heldere en eenduidige manier op hoofdlijnen beoordeeld kunnen worden.

Argumenten

1.1 De uitganspunten voor de beleidsnotitie vinden hun grondslag, zowel kwalitatief als kwantitatief, in de Liemerse woonagenda 2017-2027, de Woonvisie Duiven 2025 en de Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027.
De uitgangspunten en kaderstelling voor de beleidsnotitie zijn gebaseerd op de meest recente woningbouwprognoses, de uitgangspunten voor woningbouw en de ruimtelijke opgave zoals geformuleerd in bovengenoemde beleidsstukken. De beleidsnotitie vormt daarmee een gedeeltelijke uitwerking, waarbij het gaat om het thema woningsplitsing, en een aanvulling op het gemeentelijk beleid voor volkshuisvesting.

1.2 De beleidsnotitie voorziet in heldere en eenduidige afwegingskaders voor initiatieven voor het toevoegen van woningen door middel van woningsplitsing, nieuwbouw en functieverandering.
Met deze beleidsnotitie draagt de gemeente zorg voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkelingen. In de notitie zijn drie afzonderlijke afwegingskaders opgenomen aan de hand waarvan initiatieven op een heldere en eenduidige manier op hoofdlijnen beoordeeld worden. Op basis van de afwegingskaders in deze notitie wordt een eerste beoordeling van een initiatief op hoofdlijnen uitgevoerd. Door de toepassing van deze afwegingskaders wordt de initiatiefnemer in een vroeg stadium geïnformeerd over de haalbaarheid van een initiatief en de eventuele vervolgstappen. Zodoende kan dit voor beide partijen tijd- en kostenbesparend werken.

1.3 Het beleidskader voor woningsplitsing is een uitwerking van de in de Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 opgestelde uitgangspunten.
In de beleidsnotitie is de denkrichting voor beleidsregels voor woningsplitsing uit de Notitie woningbouwprogramma verder uitgewerkt en concreet gemaakt in een afwegingskader. Een initiatief voor woningsplitsing moet ten minste voldoen aan de randvoorwaarden uit het afwegingskader en werkt volgens het 'ja, mits-principe'. Dat wil zeggen dat de gemeente een positieve grondhouding heeft ten opzichte van een initiatief voor woningsplitsing, mits het initiatief aan de betreffende randvoorwaarden voldoet.

1.4 Het afwegingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven biedt enkel ruimte voor ontwikkelingen die een ruimtelijk-maatschappelijk probleem oplossen en daarmee voorzien in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
Een initiatief voor kleinschalige woningbouw dient ten minste te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden en werkt volgens het 'nee, tenzij-principe'. Dat wil zeggen dat de gemeente momenteel geen ruimte ziet voor kleinschalige woningbouwinitiatieven, tenzij er zich een kans voordoet waarbij kan worden aangetoond dat een initiatief voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Hierbij is onder meer het oplossen van een ruimtelijk-maatschappelijk probleem een vereiste.

1.5 Het afwegingskader voor functieverandering naar wonen biedt enkel ruimte voor de ontwikkeling van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste initiatieven;
Een initiatief voor functieverandering naar wonen dient ten minste te voldoen aan deze randvoorwaarden en werkt volgens het 'nee, tenzij-principe'. Dat wil zeggen dat de gemeente momenteel geen ruimte ziet voor functieverandering naar wonen, tenzij er zich een kans voordoet waarbij aangetoond kan worden dat een initiatief voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Kanttekeningen

1.1 De beleidsnotitie voorziet in kaders voor een eerste beoordeling van initiatieven op hoofdlijnen.
Aan de hand van de afwegingskaders vindt een eerste beoordeling plaats. Met dit afwegingskader wordt de initiatiefnemer in een vroeg stadium geïnformeerd over de haalbaarheid van een verzoek en de eventuele vervolgstappen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de uitkomst van de beoordeling van een initiatief. In het vervolg hierop zal initiatiefnemer een formeel verzoek moeten indienen en daarover zal formele besluitvorming plaatsvinden. In het volgende stadium is het dan aan initiatiefnemer om een complete ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Deze ruimtelijke onderbouwing zal dan worden beoordeeld en daarover zal de benodigde besluitvorming plaatsvinden.

1.2 De afwegingskaders in deze beleidsnotitie zijn alleen van toepassing op initiatieven voor het toevoegen van woningen op kleine schaal.
Deze beleidsnotitie is enkel toegespitst op ontwikkelingen die vanwege de impact en complexiteit ondergeschikt worden geacht. Voor functieverandering naar wonen en woningsplitsing wordt enkel voorzien in een ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast is voor zowel woningsplitsing als kleinschalige woningbouwinitiatieven een maximum opgenomen. Initiatieven die vanwege de schaalgrootte buiten de reikwijdte van de afwegingskaders vallen, zullen afzonderlijk worden beoordeeld.

1.3 Voor de behandeling van de initiatieven zal indien nodig een volgorde gehanteerd worden.
Vanwege de verdeling van de ambtelijke werklast over de diverse projecten en de prioritering hiervan kan het college van burgemeester en wethouders een volgorde van behandeling hanteren. Deze volgorde wordt bepaald aan de hand van de datum van ontvangst van het initiatief. De initiatiefnemer wordt over de planning van de behandeling geïnformeerd.

Financiële paragraaf

Deze beleidsnotitie heeft geen nieuwe financiële consequenties voor de gemeente Duiven.

Participatie en communicatie

Hoofdstuk 5 'Proces' van de beleidsnotitie gaat in op de wijze waarop concrete initiatieven voor het toevoegen van woningen in het eerste stadium in behandeling worden genomen en op welke momenten en waarover de initiatiefnemer geïnformeerd wordt.

Intergemeentelijke samenwerking

Het voornemen is om de 'Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen' voor de gemeente Duiven en gemeente Westervoort vast te stellen, waarbij de beleidsnotitie is afgestemd op gemeente Duiven of gemeente Westervoort.

Bijlagen

201439690 – Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
201433587 – Raadsbesluit beleidskader woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

Duiven, 17 december 2019.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes	mr. J.M.L. (Jacques) Niederer
secretaris	burgemeester