Vragen naar aanleiding van het raadsvoorstel Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels Duiven

Naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels Duiven' heeft CDA Duiven-Groessen-Loo de volgende vragen:

1. Waarom is bij hospitaverhuur maar 1 kamer toegestaan en bij woningdelen maximaal 3 kamers? (P)

2. Waarom is er voor gekozen om bij bedrijfswoningen splitsingen niet toe te staan? Kan het niet zijn dat de opvolgende generatie ook graag op het bedrijf wil wonen? (P)

3. Is splitsing van een plattelandswoning wel mogelijk? (T)
   Antwoord: Een plattelandswoning is een voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf dat wordt bewoond door derden. De afgelopen jaren zijn enkele woningen in Duiven aangemerkt als plattelandswoning. Het splitsen van een plattelandswoning is op grond van het beleid niet uitgesloten, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.
4. In 1.3 onder y is de definitie van woningsplitsing opgenomen en onder o die van kavelsplitsing. Wat is de reden waarom de ene gesplitst mag worden in maximaal twee eenheden en de andere in drie? (I)
   Antwoord: een woning splitsen in 3 eenheden die voldoen aan de ruimtelijke eisen die worden gesteld wordt moeilijk voorstelbaar geacht. Mocht er toch initiatief zijn, wat ruimtelijk voorstelbaar is dan kan gewoon de route via de omgevingstafel worden gelopen.
5. Kamergewijze verhuur/woningdelen mag alleen door een toegelaten instelling. Klopt het dat een particulier dus niet over kan gaan tot kamergewijze verhuur? Zo ja, waarom? (P)

6. In 1.4 onder b wordt gesproken over woningomzetting. Wat wordt hieronder verstaan? Daarvan is namelijk geen definitie opgenomen. (T)
   Antwoord: Onder woningomzetting wordt verstaan het omzetten van een bestaande woning naar meerdere woningen, bij splitsing, of kamers. De hoeveelheid bebouwing blijft in die gevallen gelijk.

7. Ook wordt bij woningomzetting aangegeven dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan voor het initiatief. Hoe verhoudt dit zich tot het vergunningsvrije bouwen? (I)
   Antwoord: Het bouwvlak blijft gelijk en er worden niet meer bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken toegestaan anders dan op grond van het omgevingsplan dan wel vergunningsvrij al is toegestaan. Vergunningsvrij bouwen blijft dus mogelijk.

8. Heeft er afstemming plaatsgevonden met Vivare over de beleidsregels? (T)
   Antwoord: Zoals ook de evaluatie is te lezen is Vivare betrokken geweest bij het opstellen van de beleidsregel. Ook zijn we nu al met Vivare bezig om concrete uitvoeringsafspraken handen en voeten te geven. In het bestuurlijk overleg van eind augustus 2025 heeft Vivare aangegeven nog in 2025 de eerste woning(en) te willen splitsen.

   Hoeveel woningen van toegelaten instellingen hebben een GBO van meer dan 100 m²? (T)
   Antwoord: Hoewel daar geen specifieke aantallen over bekend zijn, is wel gescand of deze gebruiksoppervlaktegrens doeltreffend is. We zien daarbij dat voornamelijk de woningen die in de jaren '70 en '80 zijn gebouwd voldoen aan dit criterium. Dit geeft voldoende perspectief om

naast het toevoegen van nieuwe woningen ook bestaande woningen anders te kunnen benutten

Waarom is er niet voor gekozen om een woning met een GBO van meer dan 80 m² te splitsen naar bijvoorbeeld 2 kamers en van meer dan 100 m² naar 3 kamers? (P)

9. In 4.2 onder d wordt gesproken over wijken. Wat zijn de grenzen van de genoemde wijken? (T)
   Antwoord: Deze worden gevormd door de bestaande woonwijken conform de CBS buurtgrenzen, zoals De Ploen, De Vergert, Duiven Zuidoost etc.

10. In hoeverre kan een nieuwe ingang vergunningsvrij worden gerealiseerd in strijd met 4.2 onder 2.j? (T)
    Antwoord: In de voorgevel is dit vergunningsvrij niet mogelijk. In zij- of achtergevels zou dit in sommige gevallen kunnen.

11. Maakt 4.2 onder 2.g splitsing voor een inwonende ouder of kind niet onmogelijk (door voor hen een kleinere eenheid te realiseren)? (T)
    Antwoord: de vraag wordt niet begrepen in relatie tot 4.2 onder 2g. daar staat namelijk dat er minimale GBO van 200m2 nodig is voor splitsing van de woning.

12. Hoeveel woningen zijn er in de gemeente die voor splitsing in aanmerking komen als gekeken wordt naar een GBO van minimaal 200 m². Of te splitsen percelen van minimaal 1.250 m²? (T)
    Antwoord: Hoewel daar geen specifieke onderzoek naar is gedaan, is wel gescand of deze oppervlaktegrens doeltreffend is.

13. Hoelang moet een eigenaar van een te splitsen woning na splitsing nog eigenaar blijven (punt 4.3 onder d)? (T)
    Antwoord: Hier is geen voorwaarde aan gekoppeld. Het kan dus zijn dat de oorspronkelijke eigenaar zijn deel van de woning na een half jaar verkoopt.

14. Maakt 5.1 onder 1 splitsing van woningen in het buitengebied onmogelijk? (T)
    Antwoord: 5.1 gaat over functieverandering van een gebouw met een andere bestemming dan wonen naar wonen. Dit is iets anders als woningsplitsing. Het splitsen van woningen in het buitengebied is zeker mogelijk.

15. Familiewoningen moeten op het bestaande erf worden gerealiseerd (6.2 onder 2.e). Wat wordt onder ‘erf’ verstaan? (T)
    Antwoord: Bij de definitie van erf wordt aangesloten bij wat hier onder de Omgevingswet onder wordt verstaan. Volgens de Omgevingswet wordt onder een erf verstaan: een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

16. Hebben we niet een Parkeernormennota 2024? (T)
    Antwoord: Nee. De huidige parkeernormennota stamt uit 2018. In de uitvoeringsagenda van de op 15 april 2025 vastgestelde mobiliteitsvisie is opgenomen dat de parkeernormennota in 2027 wordt geactualiseerd.