Aan de raad van de gemeente Winterswijk
Postbus 101
7100 AC Winterswijk

Winterswijk-Ratum, 5 december 2022

Betreft: erfsplitsing

Geachte leden van de raad,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende:

Bewoners van het buitengebied die wonen in een huis dat als inwoning wordt aangemerkt krijgen onvoorziene problemen als ze te maken krijgen met vererven, verkoop, scheiden, etc.

Nu is er nog een bestemmingsplanwijziging nodig die kostbaar is en veel tijd vraagt. Het verzoek is, om te onderzoeken en te besluiten, inwoning te zien als een dubbele woning.

Met de in onze ogen noodzakelijke aanpassing van het beleid blijft de leefbaarheid van het buitengebied geborgd omdat dan betaalbaar families(lees ouders of kinderen) niet hoeven te verhuizen naar elders. Daarnaast worden andere woonvormen financieel haalbaar, wordt verpaupering voorkomen, wordt inwoning voor de toekomst formeel goed geregeld en worden bijgebouwen efficiënt hergebruikt. Een groot aantal bewoners van het buiten gebied zal gebaat zijn bij aanpassing van het huidige beleid.

Hieronder volgt een onderbouwing bij het verzoek om huidig vigerend beleid aan te passen.

Inwoning
Huidige woningnood zoals we die momenteel kennen, is niet uniek maar een door de tijd terugkerend probleem. Zo was er, net als in de gemeente Winterswijk zelf eind jaren 70, begin jaren 80 van de vorige eeuw ook een grote vraag naar woningen in het buitengebied.
Destijds heeft de gemeente, om de beperkingen van het maximaal aantal ‘wooncontingenten’ te omzijlen, een handige planologische oplossing in het leven geroepen middels de term ‘inwoning’. Het inrichten van de bestaande hoofdgebouwen met een extra woonfunctie, waarbij middels het aanbrengen van een tussendeur de directe relatie met de bestaande woonfunctie aantoonbaar bleef. Naast deze functionele relatie was dan vaak de persoonlijke/familiaire relatie een voorwaarde.
Een oplossing die voor velen meerdere decennia woongenot heeft opgeleverd.

Huidige tijd
Nu, ruim veertig jaar later zien we nog steeds in veel gevallen de kwaliteit van toen gemaakte regelgeving. Echter in toenemende gevallen zien we dat de vernieuwde regelgeving, in de vorm van het huidige Bestemmingsplan, geen goed antwoord meer biedt op veel van de huidige situaties en vragen. Zo zien we dat veelal een ‘inwoon-woning’ na jaren van eerste gebruik vrijkomt voor een nieuwe eigenaar. Hierbij is dit gedeelte van het hoofdgebouw vaak al kadastraal en gebruiks- en brand technisch afgescheiden, maar door gemeente planologisch nog niet. Dit geeft vervolgens bij bank of hypotheekverstrekker weer problemen t.a.v. de financiering, omdat dit bouwdeel formeel niet als woning wordt beschouwd en kunnen taxateurs geen waarde bepalen omdat blijkt dat een woning om meerdere formele redenen niet verkoopbaar is.
Aan de formele splitsing door gemeente zijn enkele voorwaarden verbonden, waarbij bij splitsing het hoofdgebouw minimaal 900m3 groot dient te zijn, met een minimale inhoud van 400m3 voor de kleinste wooneenheid.

Een inwoon-woning (van veertig jaren oud) die volgens deze voorwaarde dus geen woning is. Een regel die aan de gewone burger niet uit te leggen valt.
Eén van de redenen waarom de BSV er al jaren voor pleit om deze zgn. kuubregeling te laten vervallen.

Bijgebouwen
Een achterliggend probleem bij splitsing is ook vaak de bijgebouwenregeling in het huidige bestemmingsplan. Bij een formele splitsing mag namelijk een maximaal aantal vierkante meters aan bijgebouwen op het terrein overblijven van maximaal 300m2. Aanvullend zijn nog een aantal uitzonderingssituaties tot medewerking omschreven, maar tendens is dat ook hier de regelgeving lang niet altijd een bevredigend antwoord biedt op de huidige vragen bij bewoners van het buitengebied. Waar bewoners het gebruik en de verdeling van deze bijgebouwen door de jaren van inwonen heen immers als natuurlijk en gewoon zijn gaan beschouwen, daar blijkt een 'kleine' formele omzetting ineens enorme impact te hebben.
Eenzelfde geldt eigenlijk voor de voorwaarde van landschappelijke inpassing, zoals die voor de bestemming *wonen* geldt. Waar bewoners uit eigenbelang het erf vaak al netjes en toepasselijk hebben ingericht, volgt er bij formele splitsing aanvullend nog de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.
Niet alleen het verzoek tot splitsing, maar ook het mogelijk slopen van bijgebouwen, de opzet en uitvoering van een landschapsplan zijn al met al vaak kostbare aangelegenheden.
Mede de reden dat de BSV zich afvraagt of de huidige regelgeving t.a.v. woningsplitsing niet eenvoudiger en meer maatwerk kan worden.

Omgevingsplan
Het bestemmingsplan bij gemeenten gaat met de komst van de Omgevingswet over in één omgevingsplan. Naar zeggen gemeente zal de objectieve beoordeling van vierkante meters en inhoud in de toekomstig op te stellen Omgevingswet komen te vervallen en zal er daadwerkelijk meer maatwerk mogelijk zijn er meer worden gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
Probleem is echter dat er nog geen concrete termijnen t.a.v. de inwerkingtreding van een dergelijk Omgevingswet te noemen zijn.

Derhalve juichen wij het als BSV ook toe dat de gemeente Winterswijk bezig is met het opstellen van een zogenaamd 'veegplan' als oplossing voor de huidige woningsplitsing-problematiek. Hierbij echter wel het vriendelijke verzoek om niet alleen een ruimhartige oplossing aan te dragen voor de oude kuubregeling, maar tevens meer maatwerk op te stellen voor de onderliggende problematiek van de bijgebouwenregeling én de landschappelijke inpassing.

Een groot aantal bewoners van het buiten gebied zal gebaat zijn bij aanpassing van het huidige beleid. Daarnaast zal het een stimulans zijn voor de leefbaarheid van het buitengebied.
Bovenstaande wordt mede bekrachtigd door LTO Nederland afdeling Noord en de OBW (Ondernemersvereniging Buitengebied Winterswijk)

We zien uw reactie op ons verzoek met grote interesse tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Namens de werkgroep Wonen & Visie

Bert Nijman
Voorzitter stichting
Buurtschappen Samen Vooruit (BSV)