



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-82

Datum: 14-11-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding Oenerweg 44 – 44/1

Inleiding

Het initiatief is geschreven voor het perceel aan de Oenerweg 44 – 44/1 in Heerde, kadastraal bekend bij de gemeente Heerde als sectie P, nummer 1362, 1363, 1364 en 1343. Bij de poging tot verkoop van de woning met huisnummer 44/1 is de eigenaar door de handhavers van de gemeente Heerde geattendeerd op het feit dat dit geen zelfstandige woning betreft. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied West' is hier namelijk slechts één woning toegestaan.

Uit communicatie in 2006 en 2007 tussen de gemeente Heerde en de eigenaar blijkt dat de gemeente voornemens was de woning te splitsen en dit op te nemen in het destijds nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Dit is alleen nooit gebeurd. In het legalisatie onderzoek woningen (2012) staat opgenomen dat de Oenerweg 44/1 positief bestemd is als inwoning en niet als gesplitst. Waarna ook zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De eigenaar heeft hier destijds geen beroep tegen ingediend, maar was al die tijd in de veronderstelling dat de splitsing was meegenomen in het bestemmingsplan. Het doel van dit initiatief is om alsnog de woning aan de Oenerweg 44 – 44/1 te splitsen en aan te duiden als twee-aaneen.

Het college heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief

Op 14 november 2023 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de beoogde woningsplitsing aan de Oenerweg 44 – 44/1 op basis van de volgende argumenten:

Argumenten

1.1 *Het initiatief sluit aan op de structuurvisie Heerde 2025*

Het perceel aan de Oenerweg 44 – 44/1 valt onder zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie – uit de structuurvisie. Hierin staat dat er nieuwe woningen mogen worden toegevoegd aan de buurtschappen de Bruggenhoek en Markluiden, mits de nieuwe woningen de buurschappen en de begrenzing met het omliggende landschap versterken. Cultuurhistorische elementen moeten hierbij benadrukt worden. De Oenerweg 44 – 44/1 ligt in de buurtschap Markluiden. Het initiatief sluit daarmee aan op de structuurvisie Heerde 2025.

1.2 *Het initiatief sluit aan op de Woonagenda*

In de Woonagenda staat dat de gemeente Heerde woningsplitsing inzet voor het realiseren van passende woonruimte. Daarbij zet de gemeente in op woningsplitsing om voldoende groei van de woningvoorraad te borgen. Voor woningsplitsing zijn nadere regels opgesteld. Het initiatief levert hiermee een bijdrage aan de inzet van de gemeente Heerde.

Kanttekeningen

1.1 Een verdere planologische afweging aan de hand van de Afwegingsruimte woningsplitsing is vereist

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld en moet nader worden uitgewerkt op planologische inpassing. Hiervoor moet de Afwegingsruimte woningsplitsing als leidraad worden genomen. Hierin staan criteria over de maatvoering, de kwaliteit en de aanvullende zaken die van toepassing zijn op het splitsen van een woning. Dit vergt nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieu, geur en water. Daarnaast moet er worden aangetoond dat de woning minimaal voldoet aan de wettelijke kwaliteitseisen van bestaande woningen. In dit geval moet worden voldaan aan het bouwbesluit niveau 'verbouw' en zal er een brandcompartiment gemaakt moeten worden. Ook moet worden aangetoond dat de nieuw ontstane woning minimaal verduurzaamd wordt tot in ieder geval label B.

Bijlagen:

n.v.t.