



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-06

Datum:	19 januari 2022
Van collegelid:	S. Nienhuis
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Afwegingsruimte woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning

Inleiding

In de afgelopen periode heeft het college met u een dialoog gevoerd over de verruiming van mogelijkheden voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen. In november 2021 heeft u besloten een zogenaamde algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze categorieën van gevallen. Daarbij hadden wij een concept van de inhoudelijke criteria gevoegd. Wij hebben daarbij aangegeven dat wij daarover op een later tijdstip een besluit zouden nemen.

Kernboodschap

Op 11 januari 2022 hebben wij besloten per 1 februari 2022 de Afwegingsruimte woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning toe te passen. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar de bijlage.

Afwegingsruimte voor kwalitatieve oplossingen in de aangegeven situaties.

De Afwegingsruimte woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning (hierna Afwegingsruimte) geeft aan voor welke situaties het van toepassing is. Bijvoorbeeld moet het bij woningsplitsing gaan om een bestaande woning die in de nieuwe situatie uit maximaal twee aaneen gebouwde woningen gaat bestaan. Voor die situaties is er ruimte om een nadere invulling te geven aan de vorm en inrichting. Wel wordt beoordeeld of het kwalitatief een bijdrage levert aan het gebied en of er sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Er moet dus voldoende ruimte zijn om tot een voor die omgeving en situatie passende oplossing te komen. De kwaliteitskaders van de Structuurvisie worden hierbij gehanteerd. Dat houdt onder meer in dat bij de beoordeling van een concrete situatie een goede inventarisatie gemaakt zal worden van de specifieke kwaliteiten van dat gebied. En een beoordeling binnen de zonering van de Structuurvisie. Wij denken dat dit tot goede kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen kan leiden. Tot een meerwaarde voor het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Die meerwaarde moet per ontwikkeling in beeld worden gebracht.

Ontwikkelingen voor andere situaties zijn niet bij voorbaat uitgesloten.

Ontwikkelingen die niet binnen de situaties vallen die in de Afwegingsruimte zijn opgenomen, zijn niet bij voorbaat uitgesloten. Die worden beoordeeld binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025 en de andere visies van het gemeentebestuur. Het houdt alleen in dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring van geen bedenkingen die door de gemeenteraad is afgegeven. In die gevallen is een normale buitenplanse afwijking of herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor gelden dan de normale procedures via de Leidraad initiatieven en de Wet Ruimtelijke Ordening. En is dus wel een gang naar de gemeenteraad nodig. Dat geldt dan bijvoorbeeld voor de invulling van een vrijkomend (agrarisch) erf of gebouw met meerdere woningen (inbreiding).

Leges op basis van gemiddelde werkelijke kosten.

In de huidige legesverordening is nog geen rekening gehouden met het verlenen van een omgevingsvergunning met een algemene verklaring van geen bedenkingen. Hiervoor is nog een wijziging van de legesverordening nodig. Die is in voorbereiding. In de overgangsperiode wordt in de anterieure overeenkomst een bedrag afgesproken. Dit standaardbedrag wordt gebaseerd op de gemiddelde werkelijke kosten.

Capaciteit en doorlooptijd.

In de huidige arbeidsmarkt is het een uitdaging om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden en te houden. Ook voor het toepassen van deze nieuwe mogelijkheden, moet de organisatie op sterkte gebracht worden. Afhankelijk van de hoeveelheid aanvragen die wordt ingediend, zal dit zeer waarschijnlijk wel gevolgen hebben voor de uitvoeringspraktijk. Een langere doorlooptijd wordt niet uitgesloten.

Bijlagen:

1. Afwegingsruimte woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning