

**Van:** Horsthuis - Tangelder, Dimitri <D.Horsthuis@overbetuwe.nl>

**Verzonden:** dinsdag 6 september 2022 16:18

**Onderwerp:** RE: vraag stand van zaken tegengaan woningsplitsing

Geachte heer Noordermeer, Goedemiddag Aad,

Om te beginnen met de regelgeving ten aanzien van woningsplitsing, deze kan straks opgenomen worden in het (tijdelijk) omgevingsplan. Vanuit de regio zijn hier nog geen maatregelen in genomen zoals aangegeven op Q2 of Q3 van dit jaar maar daar zitten we uiteraard bovenop. Op dit ogenblik zijn we intern in gesprek over hoe we dit vorm kunnen geven binnen de gemeente Overbetuwe. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat we ongewenste woningsplitsing willen voorkomen, maar gewenste woningsplitsing juist willen stimuleren (zie ook Woonagenda 2025). We verwachten hierover uiterlijk Q4-2022 meer duidelijkheid te hebben en zullen u hier dan ook zo spoedig mogelijk over informeren wat het precieze tijdsplan gaat worden.

De volgende terugkoppeling heb ik gekregen vanuit het team Omgeving:

Op 7-11-2021 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning in 4 studio's. Deze aanvraag is 23-12-2021 geweigerd. De huidige aanvraag betreft een splitsing in twee woningen. Binnen de aanvraag omgevingsvergunning hebben wij aanvullende gegevens opgevraagd die noodzakelijk zijn voor de behandeling. De termijn voor het aanleveren hiervan loopt nog tot 7 september 2022. Het geldende bestemmingsplan geeft binnenplannen afwijkingmogelijkheden tot het splitsen van een woning. Als daar niet aan wordt voldaan (wat bij de huidige aanvraag het geval is) dan moeten we toetsen aan de buitenplanse afwijkingmogelijkheden op basis van de 'Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017'. (kruiemergevallenregeling) De aanvraag voldoet aan de daarin gestelde voorwaarde (zie hieronder).

#### 10.1.6 Woningenplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het splitsen van een woning in één of meerder woningen binnen de bebouwde kom mits:

- a) de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en;
- b) de gebruiksoppervlakte woonfunctie van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>.

Als een aanvraag aan bovenstaande voldoet dan moeten wij op de volgende punten een inhoudelijke afweging maken:

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan het in artikel 5 tot en met 11 van deze beleidsregel bepaalde en in ieder geval aan de volgende criteria, voor zover van toepassing op de specifieke aanvraag:

- a) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- b) er mag geen sprake zijn van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
- c) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d) de activiteit mag voor de omliggende bedrijven niet tot gevolg hebben dat zij in hun bestaande milieurechten worden beperkt;
- e) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en parkeersituatie ter plaatse.

Deze inhoudelijke behandeling loopt dus nog op dit moment.

Afgelopen woensdag, 31-8-2022, hebben we bericht gekregen van een buurtbewoner dat er een huurder in de woning zou zijn getrokken. Hierop is de volgende dag de toezichthouder langs geweest. Deze heeft op dat moment niemand aangetroffen en de woning was niet toegankelijk. Hij heeft op de begane grond geen tekenen van bewoning geconstateerd. Met de toezichthouder is afgesproken dat hij de komende tijd vaker langsgaat om de situatie te bekijken. Ook krijgen we intern een signaal als iemand zich op dit adres inschrijft.

Ondanks de lopende aanvraag betreft het een bestaande woning met een woonfunctie. Deze mag door één huishouden bewoond worden. Tijdens de controles wordt hier op gecontroleerd en zal ook naar de veiligheid gekeken worden. Op 02-09-2022, is er door de behandeld ambtenaar hierover terugkoppeling gegeven aan betreffende buurtbewoner en afspraken gemaakt over het op de hoogte houden van de voortgang.

Ten aanzien van een gesprek met de omgeving over een ontwikkeling ligt de verantwoordelijkheid inderdaad bij de initiatiefnemers. Nadat de eerste vergunning was geweigerd heeft de initiatiefnemer aangegeven in gesprek te willen met de indieners van de zienswijze op de eerste aanvraag. Omdat deze gegevens vanuit de zienswijze vanwege AVG niet gedeeld mogen worden is aangeboden deze buurtbewoners hierover te benaderen om een gesprek aan te gaan. Hierop hebben de behandeld ambtenaren eerst een gesprek met een vertegenwoordiging van de buurtbewoners gehad. Zij hebben uiteindelijk aangegeven niet op het aanbod van de initiatiefnemer in te gaan. Hun reden hiervoor was vooral op twee punten. De manier hoe de initiatiefnemer het traject gestart is en niet eerder zelf de buurt heeft benaderd. Daarnaast ziet de buurt geen oplossing waarbij enige sprake is van een splitsing van de woning. Dit is teruggekoppeld aan de initiatiefnemer.

Vanmiddag is telefonisch afgesproken dat deze antwoorden op uw vragen worden gedeeld met de gehele raad in het kader van informatievoorziening naar de raad.

Met vriendelijke groet,

D.E.W. (Dimitri) Horsthuis - Tangelder  
Wethouder

**gemeente Overbetuwe**

Postbus 11

6660 AA ELST

Telefoon: (0481) 71 25 04

E-mail: [d.horsthuis@overbetuwe.nl](mailto:d.horsthuis@overbetuwe.nl)

Website: [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl)

**Van:** Aad Noordermeer <[anoordermeer@yahoo.com](mailto:anoordermeer@yahoo.com)>

**Verzonden:** maandag 18 juli 2022 22:18

**Onderwerp:** vraag stand van zaken tegengaan woningsplitsing

Goedenavond Dimitri,

Mag ik - op verzoek van Ard vanaf zijn vakantieadres - even je aandacht vragen voor het volgende.

In de lijst van toezeggingen op jouw naam, staat een verwijzing naar een toezegging van Wijnte m.b.t. de in de raad van 19 april jl. aangenomen motie om "op zo kort mogelijke termijn te komen met

voorstellen om ongewenste woningsplitsing te voorkomen". Wijnte heeft toegezegd "dat hier in Q2 of Q3 binnen de regio met maatregelen gekomen gaat worden. Intern zijn we ook aan het kijken of we met tijdelijke maatregelen kunnen komen."

Kan je aangeven hoe het hiermee staat, in Overbetuwe en in de regio?

De urgentie is ingegeven door het signaal vanuit de componistenbuurt in Elst dat het pand Haydnstraat 73 te Elst, waarvoor eerder een vergunning tot splitsing is geweigerd, inmiddels van binnenuit gewoon gesplitst is in drie zelfstandige units (met in de groepenkast drie tussenmeters en een toegang naar de trapopgang die is dichtgemaakt waardoor er een entree is gerealiseerd naar het appartement op de bovenverdieping).

Daar komt bij dat het omgevingsloket (de heer Scholte) inmiddels op verzoek van de eigenaar van Haydnstraat 73 omwonenden heeft benaderd om over hun bezwaren nader in gesprek te gaan, om te zien of men er samen uit zou kunnen komen. Naar ik begrijp hebben omwonenden gekozen niet op deze uitnodiging in te gaan (omdat zij immers geen splitsing willen en geen verhuur aan meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren). Belangrijker is echter dat deze actie de indruk wekt dat er een situatie kan ontstaan waarin straks de gemeente zich genoodzaakt ziet om mee te werken aan ongewenste woningsplitsing en waarbij onze afwachtende houding als raad (vanuit vertrouwen en de wens het College ruimte te geven) zich straks tegen ons keert.

Het geeft ook aanleiding tot een tweede vraag: ziet de gemeente inmiddels aanleiding/aangrijpingspunten om te handhaven - gelet op de eerder geweigerde vergunning?

Ik hoop dat je me niet kwalijk neemt dat ik dit op deze manier - met de mede-indieners van de motie in de cc - per mail vraag. Het gaat mij er niet om nieuwe schriftelijke vragen te stellen, maar om uit te nodigen zo snel mogelijk een tussenstand te geven tav de eerdere toezegging EN om te bevorderen dat je zo nodig ook zo spoedig mogelijk met de medewerkers van het omgevingsloket kan kijken welke actie nu kan worden ondernomen om straks niet voor voldongen feiten te staan.

Mocht je nog vragen hebben over bovenstaande, dan ben ik bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Aad Noordermeer

Raadslid Burgerbelangen Overbetuwe (BOB)