

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2023-036949

Datum b&w-vergadering:

4 juli 2023

Onderwerp:

Vervolg motie 'woningsplitsing'.

Kennis nemen van:

Vervolg motie 'woningsplitsing'

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

Niet van toepassing

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Betrokkenen bij voorstel intern:

Vergunningen: Team Omgeving, Bestemmingsplannen: Team Omgeving

Bijlagen:

- motie 'woningsplitsing' (19 april 2022)

Inleiding

Op 4 april 2023 heeft een ronde tafel gesprek plaatsgevonden tussen het college en de raad over woningsplitsing. Aanleiding voor dit gesprek was de motie 'woningenplitsing' (19 april 2022) van uw raad aan het college om met voorstellen te komen om ongewenste woningsplitsing tegen te gaan. Tijdens het ronde tafelgesprek hebben we gesproken over wat u verstaat onder de term ongewenst bij woningsplitsing. Voorafgaand heeft u een informatiememo ontvangen over het huidige beleid voor woningsplitsing. In een presentatie is aangegeven wat we wel en wat we niet kunnen regelen bij woningsplitsing.

Samenvatting

Samenvattend concluderen we dat uw raad vooral het volgende wil:

- Voorkomen overlast van/voor omwonenden (geluid, parkeren, te hoge dichtheid) bij splitsen van woningen in wijken waar veel klein woningen staan.
- Voorkomen aantasting sociale cohesie en meer afstemming op leefstijl: passen nieuwe bewoners en het nieuwe woningtype in de buurt.

Consequenties

Verzoeken voor woningsplitsing toetsen we aan regels in de bestemmingsplannen en de beleidsregel Planologische afwijkingsmogelijkheden. Deze regels zijn er op gericht dat woningen voldoende oppervlak moeten hebben om te kunnen splitsen. Daarnaast vindt een toets plaats aan een aantal algemene criteria die een goede kwaliteit van de omgeving waarborgen. Per situatie vindt een stedenbouwkundige toets plaats waarbij we letten op bijvoorbeeld de parkeerbehoefte, privacy, voldoende buitenruimte etc. Dit is maatwerk naar gelang de situatie.

We kunnen via het ruimtelijk beleid alleen die onderdelen regelen die ruimtelijk relevant zijn. Het is mogelijk om het huidige ruimtelijke beleid verder aan te scherpen, bijvoorbeeld om splitsing van te kleine woningen te voorkomen en scherper te toetsen op het effect voor de omgeving. Dat moet wel proportioneel zijn. Niet alles is immers te regelen en dicht te timmeren.

Voor het vervolg zien we mogelijkheden in het beperkt aanscherpen van enkele ruimtelijke regels gericht op het voorkomen van splitsing bij te kleine woningen. We onderzoeken dit de komende maanden in het kader van het proces om te komen tot het Omgevingsplan.

Het tweede punt, sturen op sociale cohesie en leefstijl, kunnen we niet regelen. De gemeente kan niet bepalen wie de gesplitste woning koopt of gaat huren. Indirect bepaalt het woningtype wel welke doelgroep er komt te wonen: een kleine appartement is bijvoorbeeld interessant voor jonge starters, een woning op de begane grond is interessant voor ouderen. Dit kunnen we niet beïnvloeden.

Voor wat betreft woningsplitsing voor kamerbewoning (voor bijvoorbeeld de huisvesting van arbeidsmigranten): dat wordt al voorkomen in de bestemmingsplannen. In onze bestemmingsplannen is als definitie voor een woning opgenomen dat deze slechts bewoond kan worden door één huishouden. Dat sluit het verkameren van woningen uit, want kamerbewoners vormen over het algemeen niet één huishouden. Verder werken we alleen mee aan het splitsen van een woning in zelfstandige woningen. Bij kamerbewoning gaat het niet om zelfstandige woningen, maar onzelfstandige wooneenheden. Daarnaast maakt de pilot 'afwegingskader middel(grote) huisvestingslokaties' speciale nieuwbouwinitiatieven voor de huisvesting voor arbeidsmigranten short- en midstay mogelijk. Via de nieuwe wet 'goed verhuurderschap' kan de gemeente gaan handhaven op ongewenste verhuurpraktijken.

Communicatie

Behandelend adviseur voor technische vragen Elma van Heerde, tel.0488469427, e-mail:
e.vanheerde@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos