

Aan de VVD-fractie en overige leden van de gemeenteraad

Uw brief van 6 december 2021	Uw kenmerk 2021-013009	Ons kenmerk 2022-000175	Datum 11 januari 2022	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen woningsplitsing		Behandeld door G. Wolters	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) Schriftelijke vragen S-582

Geachte VVD-fractie en overige leden van de gemeenteraad,

U geeft aan dat het splitsen van woningen een toenemend fenomeen lijkt, ook in Overbetuwe. Naast het feit dat woningsplitsing kan bijdragen aan het verkrijgen van meer wooneenheden, kan het ook een aantal nadelige gevolgen hebben. Gezien de mogelijke consequenties van woningsplitsing stelt u deze schriftelijke vragen. Via deze brief willen wij uw vragen beantwoorden.

Vragen

1. Is het college bekend met de voorgenomen woningsplitsing aan de Haydnstraat in Elst en heeft het college hiervoor toestemming voor gegeven c.q. is het college voornemens hier toestemming voor te gaan geven?

Het college is bekend met de vergunningaanvraag voor een woningsplitsing aan de Haydnstraat in Elst. Het voorliggende plan is in strijd met het bestemmingsplan en voldoet niet aan de Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017. Daarom verleent het college voor het huidige plan geen toestemming.

2. Wat is het beleid van het college ten aanzien van woningsplitsing?

We zien dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen in Overbetuwe (zowel huur als koop). Daarom geeft de Woonagenda 2020 de ruimte om het concept woningsplitsing te verkennen. Ook de nieuwe Woonagenda 2025, die in februari 2022 aan de raad voorligt, beschrijft kansen voor woningsplitsing. Woningsplitsing kan een methode zijn om relatief kleine, goedkope woningen toe te voegen aan het aanbod. De eerder genoemde beleidsregel en de meeste bestemmingsplannen spelen hier al op in.

3. Op welk niveau toetst het college aanvragen voor splitsing van woningen. Is dat op gemeentelijk, buurt of pand niveau?

Een woningsplitsing wordt getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Indien een vergunningaanvraag niet past binnen de regels uit het bestemmingsplan, wordt er getoetst aan de Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017. Artikel 10.1.6 Woningsplitsing uit deze beleidsregel bevat de regels voor het splitsen van woningen. Dit artikel bevat ook een aantal pand specifieke toetsingscriteria (bijvoorbeeld over de gebruiksoppervlakte). Daarnaast wordt ook altijd getoetst aan Artikel 2 uit de eerder genoemde beleidsregel. Dit artikel zorgt ervoor dat ook de fysieke leefomgeving meegenomen wordt in de afweging. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt, conform het Besluit omgevingsrecht (Bor), echter alleen voor panden binnen de bebouwde kom.

4. Welke criteria zijn voor het college van belang om al dan niet medewerking te verlenen aan een initiatief tot woningsplitsing?

Indien een woningsplitsing niet past binnen het huidige bestemmingsplan, dan zijn de criteria uit de Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden van toepassing¹. Artikel 10.1.6

Woningsplitsing bevat de volgende toetsingscriteria:

- a) De gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en;
- b) De gebruiksoppervlakte woonfunctie van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m².

Daarnaast zijn de (algemene) criteria uit Artikel 2.1 van toepassing, waarmee gekeken wordt naar de fysieke leefomgeving:

- 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.

5. Laat het college zelf onderzoek doen of toetst zij de door de initiatiefnemer aangeleverde informatie?

Wij toetsen de door de initiatiefnemer aangeleverde stukken. Deze gegevens dienen wel compleet te zijn, indien nodig vragen we aanvullende gegevens op. We maken vervolgens een afweging op basis van de toetsingsgronden. Indien nodig schakelen we daarvoor externe deskundigheid in, bijvoorbeeld van de ODRA.

6. Omdat problemen, als die zich voor gaan doen, vooral in de directe omgeving van een gesplitste woning impact hebben, is het betrekken van die omgeving bij een initiatief belangrijk. Hoe geeft het college invulling aan die participatie van de omgeving?

Vergunningaanvragen worden in het Gemeentenieuws gepubliceerd, op de Gemeentepagina. Men kan vervolgens een zienswijze indienen. De zienswijzen beoordelen we om te bepalen of ze gegrond zijn. Als blijkt dat de zienswijze gegrond is, dan wordt deze meegenomen in de afweging om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Als een besluit genomen is, komt er wederom een publicatie op de Gemeentepagina te staan. Uiteindelijk staat dan de rechtsgang open voor bezwaar.

De afhankelijkheid hierin is wel dat de omgeving deze publicatie moet meekrijgen. Vandaar dat wij ook met enige regelmaat onze inwoners attenderen op de mogelijkheid om zich aan te melden op landelijke attenderings-services voor omgevingsvergunningen en/of bestemmingsplannen.

Daarnaast wijzen we, als er sprake is van een afwijkingsprocedure², initiatiefnemers er op om hun bouwplannen met de omgeving te bespreken. Dit is echter op basis van vrijwilligheid. De huidige wetgeving maakt namelijk niet dat we dit kunnen verplichten.

¹ Geldt niet bij locaties in het Buitengebied, daar is meestal een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

² Van enige impact. Dus bijvoorbeeld niet de dakkapel die 5 cm breder is dan bij recht toegestaan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos