

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 10 december 2024

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

15	2024_B&W_00837	Informatienota kavelsplitsing, woningsplitsing en update beleidsontwikkeling wonen - informeren
-----------	---------------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

Rob Bats, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; Trijn Jongman, wethouder; Bram Harmsma, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Informatienota

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 2 juli 2024 heeft wethouder Smit toegezegd aan de raad duidelijkheid te verschaffen hoe omgegaan wordt met kavelsplitsing voor het realiseren van meer woningen. Middels deze informatienota wordt uitvoering gegeven aan deze toezegging.

Daarnaast wordt ingegaan op het verzoek van de raad om te kijken of de voorwaarden voor woningsplitsing toegankelijker gemaakt kunnen worden. Als laatste wordt een update gegeven over de ontwikkeling van het kleiner wonen beleid.

Kernboodschap*Kavelsplitsing*

In deze context wordt onder kavelsplitsing het volgende verstaan: het splitsen van een kavel (met woonfunctie) in meer stukken grond, zodat op de gesplitste kavel een nieuwe woning gebouwd kan worden.

De gemeente heeft geen specifiek planologisch beleid voor kavelsplitsing voor het realiseren van (een) extra woning(en). Inzetten op dergelijke ontwikkelingen wordt echter wel als een mogelijkheid gezien om meer woningen te kunnen bouwen. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld en er wordt maatwerk toegepast. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn dat er sprake moet zijn van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, de te splitsen woonkavel vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief aanvaardbaar dient te zijn en sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (een goede ruimtelijke ordening).

Expliciet voor het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied biedt het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) de gemeente meer mogelijkheden. Het VAB-beleid is op dit moment in ontwikkeling.

Voor een volledig overzicht van de planologische uitgangspunten die gebruikt worden bij het toepassen van maatwerk voor kavelsplitsing voor het realiseren van (een) extra woning(en) wordt verwezen naar de bijlage 'Uitgangspunten kavelsplitsing voor het realiseren van (een) woning(en)'.

Woningsplitsing

Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer volwaardige woningen ten behoeve van de vestiging van twee of meer huishoudens.

De voorwaarden voor woningsplitsing zijn weergegeven in de bijlage 'Voorwaarden woningsplitsing'. Eén van de voorwaarden is dat de woning na splitsing elk afzonderlijk een inhoud moet hebben van minimaal 250m³ (dit gaat om ±70m² tot 83m², afhankelijk van de hoogte van een woning). De raad heeft verzocht of gekeken kan worden of deze voorwaarde meer toegankelijk gemaakt kan worden.

Het doel van deze regel is het waarborgen dat er twee volwaardige woningen gecreëerd worden. De 250m³ wordt hiervoor nog steeds als het minimum gezien. Hiermee is een dergelijk initiatief sneller aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundige principes en sprake van behoudt van ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast merken we op dat (onder de huidige voorwaarden) het zelden voorkomt dat een initiatief wordt afgewezen. In de afgelopen vier jaar zijn de binnengekomen conceptaanvragen dan wel formele aanvragen voor een omgevingsvergunning met positieve besluiten behandeld. Het college ziet om deze redenen op dit moment geen aanleiding om de voorwaarden voor woningsplitsing aan te passen.

Indien een initiatiefnemer wil aftasten of een woning zich leent voor woningsplitsing of een kavel zich leent voor kavelsplitsing voor het realiseren van een extra woning kan er een principeverzoek/conceptaanvraag ingediend worden. Hierbij wordt beoordeeld of het initiatief kan voldoen aan de planologische uitgangspunten. Daarbij worden ook mogelijk te verwachten belemmeringen en/of uit te voeren onderzoeken aan de voorkant helder. Initiatiefnemer kan vervolgens een weloverwogen keuze maken om het initiatief wel/niet verder uit te werken en hiervoor een vergunningsprocedure te starten.

Update ontwikkeling kleiner wonen beleid

Op dit moment wordt gewerkt aan het kleiner wonen beleid. Deze nadere uitwerking van de woonagenda betreft (een herziening van) het tiny houses beleid, micro-woningen en pré-mantelzorgwoningen. Op dit moment wordt de prioriteit gelegd op het opstellen van het beleid voor pré-mantelzorgwoningen, aangezien hier veel (aan)vragen over binnenkomen. Met dergelijk beleid kunnen we duidelijkheid verschaffen aan inwoners onder welke voorwaarden een pré-mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden. Pré-mantelzorgwoningen bieden (i.r.t. mantelzorgwoningen) een oplossing wanneer er nog geen zorgindicatie aanwezig is, maar die wel verwacht wordt. Hiermee kan er vroegtijdig ingespeeld worden op dergelijke situaties. De voorwaarden voor pré-mantelzorgwoningen worden in Q1 2025 aan het college aangeboden.

Besluit

In te stemmen met de informatienota 'kavelsplitsing, woningsplitsing en update beleidsontwikkeling wonen'.

Bijlagen

1. Uitgangspunten kavelsplitsing voor het realiseren van (een) extra woning(en).pdf
2. Voorwaarden woningsplitsing.pdf

Uitgangspunten kavelsplitsing t.b.v. het realiseren van (een) extra woning(en).

Bij een omgevingsvergunning ten behoeve van kavelsplitsing voor het realiseren van (een) extra woning(en) dient een initiatiefnemer de volgende punten aan te tonen:

- De kavel waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft al de functie Wonen (oftewel de voormalige bestemming Wonen onder de wro);
- De kavel waar de aanvraag betrekking op heeft, bevindt zich in stedelijk gebied. Inbreiding op locaties in bestaand stedelijk gebied is het uitgangspunt gelet op provinciale regelgeving;
- Het splitsen van de kavel is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief positief te beoordelen. Hierbij zijn de volgende punten van belang:
 - De nieuwe woning dient georiënteerd te zijn aan de weg.
 - Maat en schaal van de nieuwe woning (en eventuele bijgebouw(en)) dient passend te zijn i.r.t. omliggende bebouwing.
 - Er dient rekening gehouden te worden met mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden op locatie.
 - Voor zover een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, dient daaraan te worden voldaan.
 - De huidige en nieuwe kavel dient goed landschappelijk ingepast te worden.
 - Het uitgangspunt is dat de gesplitste kavel een eigen inrit/uitweg mag realiseren, tenzij dit ten koste gaat van de verkeersveiligheid, een openbare parkeergelegenheid of de openbare ruimte onevenredig wordt aangetast.
 - Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte komen voor rekening van initiatiefnemer.
- Er dient voldoende ruimte voor parkeren te zijn. Het initiatief dient te voldoen aan de nota parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland;
- Beschermd stads- en dorpsgezichten zijn uitgesloten voor kavelsplitsing t.b.v. het realiseren van (een) extra woning(en).
- Het initiatief leidt niet tot aantasting van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Er dient geen sprake te zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- Initiatief dient passend te zijn binnen de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 of zijnde de opvolger hiervan;
- Uitgangspunt is dat spaarzaam omgegaan wordt met het toevoegen van verharding om ruimte voor regenwater te behouden en hittestress tegen te gaan. Initiatiefnemer dient immers later ook de effecten op de waterhuishouding in beeld te brengen voor het waterschap, middels een watertoets;
- Initiatiefnemer geeft schriftelijk aan of en zo ja, hoe omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief en op welke wijze is omgegaan met de reacties van de omwonenden.

Indien een initiatiefnemer wil aftasten of een kavel zich leent voor kavelsplitsing t.b.v. het realiseren van een extra woning, kan er een principeverzoek ingediend worden. Hierbij wordt beoordeeld of het initiatief kan voldoen aan de bovenstaande planologische uitgangspunten. Daarbij worden ook mogelijk te verwachten belemmeringen en/of uit te voeren onderzoeken aan de voorkant helder. Initiatiefnemer kan vervolgens een weloverwogen keuze maken om het initiatief wel/niet verder uit te werken en hiervoor een vergunningsprocedure te starten.

Voorwaarden woningsplitsing

Een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing wordt verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 600 m³;
- b. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
- c. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- e. de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden vergroot;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

