

Burgemeester & wethouders

Datum 9 september 2024

Onderwerp

Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen

Wij willen

Voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

Wij besluiten

1. Het concept "Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen" 6 weken voor inspraak ter inzage te leggen.
2. De gemeenteraad te informeren over het concept beleid aan de hand van de bijgaande raadsbrief.

Want

1a. Het splitsen van woningen kan een bijdrage leveren in het voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte.

In de woon(zorg)visie staat de ambitie om 1.880 – 2.200 woningen toe te voegen in de periode van 2021 tot 2030. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de voorgaande jaren. Door woningen te splitsen voegen wij nieuwe woningen toe aan de bestaande voorraad hiermee leveren we een bijdrage in deze behoefte.

1b. De huidige mogelijkheden voor het splitsen van woningen sluiten niet aan bij de behoefte.

Het huidige omgevingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid, op basis waarvan woningen kunnen worden gesplitst. Deze regeling is met name gericht op het behoud van voormalige agrarische gebouwen. Volgens deze afwijkingsbevoegdheid mag een hoofdgebouw met een woonfunctie in maximaal 2 woningen worden gesplitst. Bovendien geldt de regel alleen voor grote woningen. Dit sluit niet aan bij de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

1c. Het splitsen van woningen kan voorzien in de woonwens waarbij (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt (pre-mantelzorg).

De gemeente ontvangt in toenemende mate verzoeken voor bijzondere vormen van wonen, waarbij de (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt. Deze vorm van wonen wordt vaak aangeduid als pre-mantelzorgwoningen. Het gaat daarbij om mensen die in de toekomst verwachten (mantel)zorg nodig te hebben, maar nu nog gezond zijn. Daardoor kunnen deze mensen geen aanspraak maken op een mantelzorgwoning. Het splitsen van een woning kan een bijdrage leveren om in deze woonwens te voorzien.

1d. Beleidsregels zorgen voor een inzichtelijk afwegingskader.

Om een woning te kunnen splitsen is een omgevingsvergunning vereist. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het verstrekken van deze vergunning. De beleidsregels geven aan hoe het college in de praktijk omgaat met deze bevoegdheid. Hierdoor is het voor de aanvrager makkelijker om op voorhand een inschatting te maken of het verzoek kans van slagen heeft. Ook voor omwonenden is het dan duidelijker wat zij kunnen verwachten. Voor de gemeente is het minder arbeidsintensief om de aanvragen te behandelen.

- 1e. *De beleidsregels passen binnen de Provinciale Omgevingsverordening*
De Provinciale Omgevingsverordening (POV) van Drenthe stelt regels voor de fysieke leefomgeving. Deze verordening staat incidentele woningbouw in het buitengebied toe, zoals bij woningsplitsing. De beleidsregels voor woningsplitsing in Hoogeveen voldoen aan de POV.
- 1f. *Door het concept ter inzage te leggen voldoen wij aan de Inspraakverordening.*
Gemeente Hoogeveen heeft een verordening over de wijze waarop ingezetenen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Het uitgangspunt is dat de gemeente inspraak verleent, tenzij gemotiveerd wordt aangegeven waarom daarvan af wordt gezien. De inspraak verloopt volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin staat dat het beleid voor 6 weken ter inzage gelegd moet worden.
- 2a. *Door het verzenden van de bijgaande raadsbrief is de gemeenteraad op de hoogte van het concept beleid.*

Maar

1. *Dit beleidskader geldt alleen voor een hoofdgebouw met een woonfunctie*
Op basis van de vigerende regelgeving is het niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woning. Ook het voorliggende beleidskader biedt deze mogelijkheid niet. Het wijzigen van het gebruik van een bijgebouw heeft grotere ruimtelijke consequenties dan het splitsen van een hoofdgebouw. Zo kan een wijziging van het bijgebouw de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden beperken. Ruimtelijk gezien is het in veel situaties niet wenselijk om een bijgebouw te gebruiken als zelfstandige woning. Dergelijke verzoeken passen daarom niet binnen het voorliggende beleidskader.
2. *Dit beleidskader geldt niet voor bedrijfswoningen*
Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Voor deze woningen geldt veelal een lager beschermingsniveau dan een reguliere woning. Bedrijfswoningen zijn slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Doorgaans zijn meerdere bedrijfswoningen voor één bedrijf niet noodzakelijk en niet wenselijk.
3. *Dit beleidskader heeft een grotere ruimtelijke impact op de omgeving.*
Het nieuwe beleid voor woningsplitsing maakt het mogelijk om een woning in meer dan twee wooneenheden te splitsen. Een nadeel hiervan is dat de ruimtelijke impact op de omgeving groter wordt. Dit betekent dat er meer zichtbare veranderingen in de buurt zullen zijn, zoals een toename van het aantal bewoners, omgevingsgeluid, mogelijke afname van privacy en mogelijk meer verkeer. Wij verwachten dat deze impact acceptabel blijft. De belangen van de omwonenden zijn voldoende gewaarborgd door de gestelde voorwaarden en regels. Bovendien weegt het belang van het toevoegen van woningen, gezien de huidige krapte op de woningmarkt, zwaarder. Het nieuwe beleid draagt bij aan het oplossen van de woningnood en biedt meer mensen de kans op passende woonruimte.

Achtergrond

Het huidige omgevingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid waarmee woningen kunnen worden gesplitst. Deze regeling richt zich vooral op het behoud van grote oude woningen, zoals voormalige bedrijfswoningen van agrarische bedrijven. Hierdoor komen veel andere woningen niet in aanmerking voor splitsing. De regels zijn dus niet afgestemd op de huidige woonbehoeften.

De vraag naar woningen is sterk toegenomen. In de woon(zorg)visie is de ambitie vastgelegd om tussen 2021 en 2030 maar liefst 1.880 tot 2.200 woningen toe te voegen, wat een verdubbeling is ten opzichte van voorgaande jaren. Het splitsen van woningen

kan een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van deze doelstelling, omdat het relatief eenvoudig en snel te realiseren is.

De nieuwe beleidsregels sluiten grotendeels aan bij de bestaande regels uit de afwijkingsbevoegdheid. Het belangrijkste verschil zit in het aantal en de omvang van de woningen. Onder de huidige regels mag een hoofdgebouw met een woonfunctie in maximaal twee woningen worden gesplitst en moet het bestaande hoofdgebouw minimaal 220 m² zijn. Deze beperkingen zijn in het nieuwe beleid vervallen, waardoor meer woningen in aanmerking komen voor splitsing en er meer woningen gerealiseerd kunnen worden binnen 1 hoofdgebouw.

Om ervoor te zorgen dat de woningen aansluiten bij de woon(zorg)visie, zijn er nieuwe voorwaarden gesteld. Zo moeten de gesplitste woningen grondgebonden zijn, met een oppervlakte van minimaal 75 m² zijn.

Daarnaast zijn er aanvullende voorwaarden gesteld voor parkeergelegenheid, omdat er nu meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook is er een regel toegevoegd om de bijgebouwen evenwichtig te verdelen over de nieuwe woningen. Dit zorgt voor een logische en functionele indeling van de bijgebouwen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de gesplitste woningen.

Naast de regels uit dit beleidskader moeten de woningen uiteraard ook voldoen aan de wettelijke regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Op basis daarvan worden voorwaarden gesteld ten behoeve van de constructieve(brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

De financiële gevolgen zijn

Het vaststellen van dit beleidskader heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

Een alternatief is om geen specifiek beleid vast te stellen voor woningsplitsing. In dat geval blijft woningsplitsing in het buitengebied mogelijk via de afwijkingsbevoegdheid in het omgevingsplan, maar de mogelijkheden zullen dan beperkter zijn dan onder het nieuwe beleid.

Een ander alternatief is om per verzoek een afweging te maken. Hierdoor is het voor de aanvrager moeilijker om op voorhand een inschatting te maken of het verzoek kans van slagen heeft. Ook voor omwonenden is het dan minder duidelijk wat zij kunnen verwachten. Voor de gemeente is het arbeidsintensiever om de aanvragen te behandelen.

Communicatie

Het concept beleid publiceren wij via de officiële bekendmakingen. De raad informeren wij aan de hand van de bijgaande raadsbrief.

Bijlagen

1. Concept beleidsregels voor woningsplitsingen in de gemeente Hoogeveen
2. Raadsbrief