

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum: 17 september 2024
Onderwerp: Concept beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen
Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Op 17 september 2024 heeft ons college besloten het concept "Beleidsregels voor woningsplitsing in de gemeente Hoogeveen" ter inzage te leggen. Met deze brief informeren wij u over dit beleid. Het concept is als bijlage toegevoegd.

Aanleiding

In de huidige gemeentelijke regelgeving voor de leefomgeving is een uitzonderingsregel opgenomen voor het splitsen van woningen, maar deze geldt alleen voor het buitengebied en richt zich vooral op het behoud van grote oude woningen, zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen. Hierdoor komen veel andere woningen niet in aanmerking voor splitsing. De bestaande regels sluiten dan ook niet aan op de huidige woonbehoeften.

De vraag naar woningen is sterk toegenomen. In de woon(zorg)visie is vastgelegd dat er tussen 2021 en 2030 1.880 tot 2.200 woningen moeten worden toegevoegd. Dit is een verdubbeling ten opzichte van voorgaande jaren. Het splitsen van woningen kan helpen om deze doelstelling te bereiken, omdat het relatief snel en eenvoudig te realiseren is.

Beleidsregel

De nieuwe beleidsregels lijken grotendeels op de bestaande regels, maar er zijn enkele belangrijke verschillen. Onder de huidige regels mag een hoofdgebouw met woonfunctie in maximaal twee woningen worden gesplitst en moet het gebouw minimaal 220 m² zijn. Deze beperkingen vervallen in het nieuwe beleid, waardoor meer woningen in aanmerking komen voor splitsing en er binnen één gebouw meer woningen kunnen worden gerealiseerd.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen binnen de woon(zorg)visie, zijn er nieuwe voorwaarden gesteld. Zo moeten de gesplitste woningen grondgebonden zijn en een minimale oppervlakte van 75 m² hebben.

Verder zijn er strengere eisen voor parkeergelegenheid, omdat er nu meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook is er een regel toegevoegd om bijgebouwen evenredig te verdelen over de nieuwe woningen, wat zorgt voor een logische en functionele indeling die de leefbaarheid verbetert.

Naast deze beleidsregels moeten de woningen ook voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Dit waarborgt de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid van de woningen.

Woningbouwimpuls: Samen bouwen aan de toekomst

Het aangepaste beleid voor woningsplitsing is een resultaat van de woningbouwimpuls van de gemeente Hoogeveen. Door het beleid aan te passen, creëren we meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen binnen bestaande gebouwen. Dit zorgt voor een flexibeler en efficiënter proces dat beter aansluit bij de actuele woningbehoefte. Woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling vragen inspanning van alle betrokkenen. Laten we samen bouwen aan de toekomst!

Inspraak en vervolg

Het conceptbeleid ligt zes weken ter inzage voor inspraak. De ingezonden opmerkingen worden verwerkt in een nota en voorzien van een reactie. Indien nodig passen we het beleid aan op basis van deze opmerkingen, waarna het definitieve beleid wordt vastgesteld. Uiteraard wordt de raad hierover geïnformeerd.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Jelmer Mulder
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester