

Burgemeester en wethouders

Datum: 21 januari 2025

Onderwerp

Vaststelling beleidsregel voor woningsplitsing in de gemeente Hoogeveen

Wij willen

Voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

Wij besluiten

1. De nota "Zienswijzen Beleidsregels voor woningsplitsing in de gemeente Hoogeveen" vast te stellen.
2. De "Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen" gewijzigd vast te stellen.
3. De gemeenteraad te informeren aan de hand van de bijgaande raadsbrief.

Want

1. *De nota geeft een zorgvuldig en transparant overzicht van de beoordeling en verwerking van ingediende zienswijzen.*
Het concept van de beleidsregels voor woningsplitsing lag van 26 september tot 7 november 2024 ter inzage. Iedereen kon in deze periode een zienswijze indienen. Er is één zienswijze binnengekomen, die is samengevat in de reactienota en beantwoord. De aandachtspunten uit deze reactie zijn zorgvuldig beoordeeld en waar nodig verwerkt in de beleidsregel. De reactienota laat duidelijk zien hoe met de zienswijze is omgegaan. Door de nota vast te stellen, maken we het besluitvormingsproces transparant en goed onderbouwd.
2. *Door de wijziging van de "Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen" worden de regels duidelijker gemaakt.*
De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van de beleidsregel. Wel zijn er tekstuele aanpassingen doorgevoerd en is de toelichting aangevuld. Deze wijzigingen maken de regels duidelijker en beter leesbaar, zodat de toepassing ervan eenvoudiger wordt.
3. Door het verzenden van de bijgaande raadsbrief is de gemeenteraad op de hoogte van het vastgestelde beleid.

Maar

Er zijn geen risico's en kanttekeningen.

Achtergrond

De vraag naar woningen in Hoogeveen is sterk toegenomen. Om aan deze behoefte te voldoen, heeft het college op 17 september 2024 besloten de conceptbeleidsregels voor woningsplitsing ter inzage te leggen. Dit nieuwe beleid biedt meer mogelijkheden voor het splitsen van woningen, waardoor sneller en efficiënter aan de woonbehoefte kan worden voldaan.

Nieuwe beleidsregels

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 behoefte, nemen we de voorwaarde op dat woningen moeten passen binnen de woon(zorg)visie. Daarnaast stellen we aanvullende voorwaarden voor parkeergelegenheid, omdat er nu meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook voegen we een regel toe 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.

Zienswijze

Het concept heeft van 26 september tot 7 november 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijzen indienen. We hebben één zienswijze ontvangen, die enkele aandachtspunten naar voren brengt.

De zienswijze richt zich op drie hoofdonderwerpen: de omvang en het type woningen die gesplitst mogen worden, de parkeernormen, en de vereisten voor inrichtingsplannen binnen de bebouwde kom. Deze punten reflecteren zorgen over de praktische uitvoerbaarheid en de duidelijkheid van de voorgestelde regels.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van de beleidsregel. Wel zijn 2 regels tekstueel gewijzigd. Deze wijziging maakt de regel duidelijker en beter leesbaar, zodat de toepassing ervan eenvoudiger wordt. Ook vulden wij de toelichting aan. Zo zorgen wij voor meer duidelijkheid over de beleidsregels.

Naast deze wijzigingen zijn in de beleidsregels twee schrijffouten gecorrigeerd.

De financiële gevolgen zijn

Het vaststellen van dit beleidskader heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

Een alternatief is om het beleid ongewijzigd vast te stellen. We kiezen hier niet voor, omdat de regels dan onduidelijker zijn. De wijzigingen zijn puur tekstueel en betreffen geen inhoudelijke veranderingen. Ze maken de regels duidelijker en makkelijker toepasbaar.

Participatie

Het beleid heeft 6 weken ter inzage gelegen, van 26 september tot 7 november 2024. Tijdens deze periode werd de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. De terinzagelegging werd aangekondigd via de officiële bekendmakingen, zodat iedereen op de hoogte was van de mogelijkheid om deel te nemen aan het inspraakproces.

Communicatie

Het beleid publiceren wij via de officiële bekendmakingen. De raad informeren wij aan de hand van de bijgaande raadsbrief. De indiener van de zienswijzen informeren wij over de reactienota en het vastgestelde beleid.

Bijlagen

- a) Nota Zienswijzen Beleidsregels voor woningsplitsing in de gemeente Hoogeveen
- b) Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen
- c) Raadsbrief