

## Beleidskader woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Regelmatig komen er bij de gemeente verzoeken binnen voor het toevoegen van één of meer woningen in bestaande woningen (woningsplitsing), transformatie van leegstaand vastgoed (winkel- of bedrijfspanden) naar wonen, realisatie van andere wooninitiatieven of het toevoegen van nieuwe woningen op lege plekken. Deze verzoeken kunnen bijdragen aan een uitbreiding van meer betaalbare woningen. In de geldende bestemmingsplannen is vaak geen mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan deze verzoeken. Voor het beoordelen van deze verzoeken, die in strijd zijn met een bestemmingsplan, is het noodzakelijk een eenduidig afwegingskader vast te stellen, met oog op de behoefte aan woonruimte, het behoud van functies en de leefbaarheid van de kernen. Dit beleidskader wordt toegepast bij de beoordeling van verzoeken.

#### 1.2 Doel

Doel is het creëren van een handvat bij de beoordeling van verzoeken voor woningsplitsingen, transformatie van gebouwen naar wonen en/of het realiseren van andere wooninitiatieven in de gemeente Westerkwartier. Met het stellen van regels wordt bij de beoordeling van plannen de minimale kwaliteit van initiatieven geborgd. Daarnaast geeft het initiatiefnemers op voorhand duidelijkheid hoe de gemeente verzoeken voor het toevoegen van één of meer woningen en/of afwijkende woonvormen binnen de gemeente Westerkwartier beoordeelt. De algemene toetsingskaders van dit beleidskader vormen de basis voor de beoordeling van ieder verzoek. Daarnaast kunnen, afhankelijk van de specifieke kenmerken van een initiatief, aanvullende toetsingskaders gelden.

#### 1.3 Waarom toetsingskaders

In de Woonvisie van de gemeente Westerkwartier worden algemene criteria benoemd om verzoeken voor het toevoegen van wooneenheden te beoordelen. De algemene criteria geven ruimte om ieder plan/ verzoek op zijn eigen kwaliteiten te beoordelen. In de praktijk blijkt dat deze criteria onvoldoende duidelijk/concreet zijn bij de beoordeling van plannen. Daarnaast blijkt dat de interpretatie van de criteria onvoldoende juridische houvast geven bij de besluitvorming op aanvragen van omgevingsvergunningen. Het opstellen van een beleidskader voor de beoordeling van dergelijke verzoeken kan dit voorkomen. Deze beleidsregels geven aan initiatiefnemers meer duidelijkheid en helderheid over de wijze waarop de gemeente verzoeken beoordeelt ingeval afgeweken moet worden van het bestemmingsplan.

#### 1.4 Context

Er is behoefte aan het splitsen van woningen en transformeren van panden binnen en buiten de centrumgebieden. Het ontwikkelen van meer woningen in bestaande wijkstructuren gaat soms ten koste van de leefbaarheid en herkenbaarheid van het gebied. Een grotere woningdichtheid in een gebied geeft aanleiding voor een zorgvuldige afweging van het effect ervan op de woon- en leefsituatie van de omgeving. Hierbij kan je denken aan de verkeersaantrekkende werking van meer woningen. Daarnaast kan het in bepaalde gebieden ongewenst zijn om ten koste van voorzieningen mee te werken aan een woningsplitsing of transformatie.

Het is van belang om bij de afweging van verzoeken in de ruimtelijke motivatie rekening te houden met actuele inzichten met betrekking tot ruimtegebruik in relatie tot een goede en wenselijke woon- en leefomgeving. Hierbij spelen zaken als behoud van bestaande waarden van de omgeving van een initiatief (bijvoorbeeld een woongebied, een centrumgebied, e.d.) een belangrijke rol. Door een wildgroei van woonvarianten en verder gaande verdichting van woongebieden kan de leefbaarheid van de omgeving onder druk komen te staan.

#### 1.5 Reikwijdte beleidskader

De beleidsnotitie is van toepassing op verzoeken die betrekking hebben op woningsplitsing, transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen, realisatie van andere wooninitiatieven of het toevoegen van nieuwe woningen op lege plekken binnen het grondgebied van de gemeente Westerkwartier.

Hierop zijn een aantal uitzonderingen waarvoor specifieke regels van toepassing kunnen zijn:

- ontwikkelingen in het (provinciaal) buitengebied;
- ontwikkelingen op bedrijventerreinen;
- ontwikkelingen in centrumgebieden.

De uitzonderingen zijn locaties met specifieke kenmerken waarop andere regels van bijvoorbeeld de provincie uit de Provinciale omgevingsverordening of van milieutechnische aard van invloed kunnen zijn. In de meeste gevallen zal het om locaties in het buitengebied of op bedrijventerreinen gaan. Dit betekent dat in die gevallen aanvragen niet worden beoordeeld aan de hand van de toetsingskaders in paragraaf 5 van dit beleidskader. Het betreft dan een project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden. De uitzonderingen worden hieronder nader toegelicht.

### **1.5.1 Ontwikkelingen in (provinciaal) buitengebied**

Voor het toevoegen van (bedrijfs)woningen in het provinciaal buitengebied geldt ook een provinciale regeling. Dit is opgenomen in de Provinciale omgevingsverordening Groningen (POV). Daarnaast zijn binnen de huidige bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Westerkwartier regels opgenomen voor woningsplitsing in karakteristieke panden en de zogeheten “ruimte-voor-ruimte-regeling” voor leegstaande agrarische gebouwen. Deze regelingen zijn niet altijd toereikend, omdat bij de afweging een minimale omvang in volume van bestaande woongebouwen een rol speelt. Verder kent het bestemmingsplan geen regels voor het toestaan van afwijkende woonvormen zoals meergeneratiewoningen, pré-mantelzorgwoningen of tinyhouses.

Onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing willen we meer ruimte geven voor deze initiatieven. Omdat verzoeken niet altijd passen binnen (afwijkings)regels van het bestemmingsplan of de provinciale omgevingsverordening zullen plannen als maatwerk moeten worden gezien waarbij afstemming met de provincie in veel gevallen nodig zal zijn. Uitgangspunt is in ieder geval dat het hoofdgebouw een minimale inhoud heeft van 1000 m<sup>3</sup>, geen vergroting mag plaatsvinden van het bouwvolume en het plan geen nadelige effecten heeft op de omgeving. Onder voorbehoud van de afstemming met en instemming van de provincie kan in die gevallen ruimte worden gegeven.

### **1.5.2 Ontwikkelingen op en transformatie van bedrijventerreinen**

Op bedrijventerreinen willen we in beginsel geen verdere toevoeging van woningen anders dan het bestemmingsplan toelaat. De bedrijfsfunctie is hier de belangrijkste functie. Nieuwe woningen kunnen van invloed zijn op de bedrijfsactiviteiten. Het gevolg kan zijn dat bedrijfsactiviteiten moeten worden ingeperkt. Daarnaast kunnen bestaande bedrijfsactiviteiten effect hebben op een goed woon- en leefklimaat. Ontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn hierom maatwerk. Een maatwerkbeoordeling is nodig om eventuele effecten te kunnen afwegen. Verzoeken binnen deze gebieden vallen niet binnen de reikwijdte van deze notitie.

### **1.5.3 Centrumgebieden Westerkwartier**

In dorpen binnen de gemeente Westerkwartier zijn diverse centrumgebieden te herkennen. De belangrijkste zijn de centra van de voorzieningendorpen Grijskerk, Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. In vier van deze dorpen, Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, is een deel van het centrum te kwalificeren als een kernwinkelgebied (het belangrijkste gedeelte van het centrum met de grootste dichtheid en aanbod van winkels). In de kernwinkelgebieden van deze dorpen is het realiseren van woningen op de begane grond niet mogelijk, tenzij het bestemmingsplan in deze gebieden hiervoor in de regels een mogelijkheid heeft opgenomen. Vaak zijn dit locaties waar van oudsher al een woonfunctie op de begane grond heeft gezeten. Met het toestaan van een woonfunctie op de begane grond kan de detailhandelsfunctie en daarmee de centrumfunctie van een kernwinkelgebied worden ondermijnd. Voor centrumgebieden van voorzieningendorpen geldt dat terughoudend wordt omgegaan met de realisatie van woningen op de begane grond. In de kernwinkelgebieden is het belangrijk om de publieke functie van de begane grond te behouden voor een veerkrachtig centrum. Op basis van de huidige bestemmingsplannen is splitsing, transformatie of het toevoegen van wooneenheden niet altijd te voorkomen, omdat de bestemmingplanregels het transformeren van panden of splitsen naar meerdere wooneenheden niet altijd verbiedt.

De centrumgebieden in de voorzieningendorpen Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn zijn beoordeeld en kunnen worden verdeeld in maximaal twee zones, kernwinkelgebied en centrum. Hiervoor wordt de gebiedsindeling gehanteerd zoals deze is opgenomen in bijlage I.

- In het gebied “centrum” worden de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd en verbreed met het splitsen van woningen. Het verkleinen van winkelvloeroppervlakte kan tot de mogelijkheden behoren. Per locatie wordt afgewogen of wordt meegewerkt aan het toestaan van woningen op de begane grond.
- In het “kernwinkelgebied” blijft de publieks-aantrekkelijke centrumfunctie behouden. Het is daarom niet toegestaan om woningen op de begane grond te realiseren. Het verkleinen van winkelvloeroppervlakte kan wel tot de mogelijkheden behoren maar betreft maatwerk. Het splitsen van woningen (op de verdieping) is wel toegestaan.

Voor overige dorpen zal per locatie, in samenhang met de uitgangspunten uit de Detailhandelsvisie over het behouden van voorzieningen, een afweging moeten worden gemaakt in hoeverre transformatie bijdraagt aan het woon- en leefklimaat van deze dorpen.

## 2. Wettelijke grondslag en gemeentelijk beleid

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplannen/wijzigingsplannen
- Bouwbesluit 2012;
- Woonvisie gemeente Westerkwartier 2020-2025 (i.c.m. de meest actuele planlijst);
- Detailhandelsvisie gemeente Westerkwartier;
- Woonzorgvisie Westerkwartier
- Beleidsnotitie Parkeernormen gemeente Westerkwartier
- Woonplannen per dorp (indien deze beschikbaar is)

## 3. Woonvisie Westerkwartier

De Woonvisie gemeente Westerkwartier geeft handvatten hoe om te gaan met verzoeken voor het toevoegen van wooneenheden. In de visie zijn hiervoor algemene criteria opgenomen.

In de Woonvisie is opgenomen dat we sterker geneigd zijn aan plannen mee te werken naarmate een plan duidelijk aan meer dan één van de volgende criteria voldoet:

- Het is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen of zeer aannemelijk maken;
- Er moet oog zijn voor concurrentie met andere plannen;
- Er is draagvlak in het dorp;
- Het past bij de schaal van het dorp en bij grotere aantallen is er variatie in de productsamenstelling;
- Het verrast met een bovengemiddelde aandacht voor duurzaamheid, materiaalgebruik, ruimtelijke inpassing;
- Het zorgt er voor dat bestaand vastgoed een nieuwe invulling krijgt;
- Het maakt de plek of omgeving ruimtelijk beter of lost een (potentieel) ruimtelijk probleem op;
- Wanneer er in een dorp meer ruimte is dan vraag naar woningen, is een lagere woningdichtheid een pluspunt.

Over de samenstelling van plannen: voor elk dorp streven we naar een gevarieerd aanbod in nieuwbouw. Elk plan beoordelen we in het totaal van plannen. Zijn er genoeg:

- Gangbare producten als tweekappers, kavels voor vrijstaand wonen;
- Woningen die geschikt zijn voor senioren, niet alleen in huur maar ook in koop, niet alleen appartementen maar ook grondgebonden;
- Woningen die bereikbaar zijn voor starters;
- Woningen voor opkomende markten, zoals tinyhouses, seniorenkavels, off-the-grid en circulair bouwen.
- Sluit het aan op de oproep in het regionale marktonderzoek Groningen-Assen (2020): zorg voor meer onderscheidend vermogen, dus óf juist centrum-dorps, óf juist groen en met veel ruimte.

Het is niet altijd nodig dat al deze typen woningen in een dorp, laat staan in één plan, worden toegevoegd en soms zijn praktische mogelijkheden beperkt. We zien de criteria als richtlijn.

Voor het toevoegen van extra woningen in het buitengebied zijn ook de richtlijnen van de POV van toepassing. Voor deze verzoeken is afstemming met de provincie Groningen nodig.

De praktijk heeft uitgewezen dat de criteria in de Woonvisie een ruime mate van beoordelingsvrijheid met zich mee brengen die onduidelijkheid veroorzaakt bij de beoordeling voor toekenning of afwijzing van verzoeken.

### 3.1 Kwalitatieve woonsituatie

De kansen van woningsplitsing en woningomzetting (transformatie) kunnen liggen op het gebied van het bedienen van de specifieke doelgroepen. Bij het opstellen van de Woonvisie is onderzocht welke specifieke behoefte naar woonruimte er binnen de gemeente Westerkwartier bestaat. Bij de beoordeling van plannen willen we graag dat nieuwe woonruimte meer is dan alleen het voorzien in een behoefte.

Risico's van het toevoegen van woningen in een bestaande bebouwde omgeving zijn een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een woningaanbod met een matige (woon- en bouw-

technische) kwaliteit. Daarnaast kan de kwaliteit en leefbaarheid van openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk komen te staan door een toename van parkeeroverlast (in verband met auto's, fietsen en scooters), een toename van verkeersbewegingen, ondermijnende criminaliteit en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpaupert. Bewoning kan kort en 'vluchtig' zijn waardoor de bewoners weinig binding met de buurt hebben. Daarnaast gaan een klein woonoppervlak en het ontbreken van bergingen en buitenruimtes ten koste van een goede woonkwaliteit.

### **3.2 Huur of koop?**

Bij alle doelgroepen is er vraag naar koop- en huurwoningen. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven is het van belang dat aannemelijk kan worden gemaakt voor welke doelgroep het initiatief wordt gerealiseerd en dat op basis van het actuele woningmarktonderzoek voor deze doelgroep een behoefte bestaat. De koop- of huurprijs is onderdeel van de beoordeling.

### **3.3 Woonkwaliteit**

Bij de verzoeken komt het regelmatig voor dat woningsplitsing wordt gedreven vanuit een commercieel doel waarbij een partij de splitsing van panden in aantallen wil maximaliseren om deze vervolgens te verhuren. De woonkwaliteit van deze woningen lijkt vaak van ondergeschikt belang. We willen dat bij het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen er aandacht is voor de woonkwaliteit. De criteria uit artikel 5.1.3 dragen bij aan het borgen van voldoende woonkwaliteit voor alle doelgroepen.

## **4. Begrippen**

In dit beleidskader wordt verstaan onder;

#### Erfdelen:

Erfdelen is een collectieve woonvorm waarbij meerdere huishoudens een woongemeenschap vormen met gedeelde voorzieningen op hetzelfde perceel. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de gebouwen op een erf, door deze te renoveren of te slopen in ruil voor nieuwbouw;

#### Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau, binnen de buitenste of woningscheidende muren die de desbetreffende ruimte op groep van ruimten omhullen, inclusief binnenwanden;

#### Huishouden:

Eén, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

#### Inwoning:

Van inwoning is sprake wanneer een gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd en de verblijfsruimten en voorzieningen gemeenschappelijk worden gebruikt. Andere aspecten zijn dat er geen gescheiden nutsvoorzieningen zijn en geen sprake is van een tweede zelfstandige woning;

#### Kamerbewoning:

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden aan- of uitbouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens. Het verschaffen van een woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet;

#### Kwalitatieve woon- en leefsituatie:

Het totaal van factoren die bijdragen aan een algemeen geaccepteerde (minimale) kwaliteit van een woonruimte en hier bijbehorende voorzieningen. Met het stellen van de criteria/voorwaarden voor de beoordeling van plannen wordt de door gemeente beoogde minimale kwaliteit geborgd;

#### Mantelzorg:

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

#### Mantelzorgwoning:

Een tijdelijke zelfstandige woonruimte in of bij het op hetzelfde perceel gelegen woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

Meergeneratiewoning:

Een woning die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor de bewoning door twee huishoudens waarbij sprake is van een in pandige verbinding en waarbij minstens twee volwassen generaties binnen familieband of verwantschap samenwonen. Er is een fysieke koppeling tussen de woonruimtes met een open verbinding. Het betreft een vorm van inwoning waarbij twee afzonderlijke huishoudens gevoerd worden. Eén woonruimte is ondergeschikt en heeft een oppervlakte van maximaal 1/3 van de woning;

Pre-mantelzorg:

Anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning. De verwachting van de aanstaande mantelzorg wordt onderschreven door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur;

Pre-mantelzorgwoning:

Een tijdelijke zelfstandige woonruimte in of bij een op hetzelfde perceel gelegen woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie, naar redelijke verwachting (bijvoorbeeld vanwege een progressieve ziekte), binnen 10 jaar ten minste één persoon op termijn mantelzorg zal verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de woning;

Tinyhouse (of hiermee vergelijkbare wooneenheid):

Een tinyhouse is een kleine, volwaardige en (vrijstaande) woning met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk;

Transformatie:

Transformatie is het omvormen van leegstaand vastgoed – niet zijnde woningen – naar woningen;

Verwantschap:

Verwantschap is een door samenleving erkende biologische en soms niet-biologische relatie tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal een familieverband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen;

Woning of wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw met eigen toegang, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toilet-ruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel;

Woningsplitsing:

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen die zelfstandig en permanent bewoond kunnen worden door een afzonderlijk huishouden;

Woon- en leefstraat:

Straat of weg waarop hoofdzakelijk de woon-en verblijfsruimten van woningen zijn gericht;

Woonsituatie:

De waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van functies en bebouwing die zijn gelegen rondom de woonfunctie. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder;

Woonstudio:

Een woonstudio heeft eigen voorzieningen: badkamer, keuken of toilet. Slapen, wonen en keuken bevinden zich in dezelfde ruimte. Alleen de douche- en toiletfaciliteiten bevinden zich (vaak) in een aparte ruimte;

## 5. Toetsingskaders

### 5.1 Algemene toetsingskaders

Het formuleren van algemene toetsingskaders heeft tot doel richting te geven bij de beoordeling van plannen. Daarnaast geven de kaders op voorhand duidelijkheid aan initiatiefnemers om de haalbaarheid van plannen te kunnen inschatten. Plannen moeten voldoen aan de algemene toetsingskaders.

Naast de algemene toetsingskaders kunnen, afhankelijk van de specifieke kenmerken van een plan, de aanvullende toetsingskaders uit paragraaf **5.2 Aanvullende toetsingskaders** van toepassing zijn.

Bij de beoordeling van plannen gelden de volgende algemene toetsingskaders:

### 5.1.1 Inleidende regels

- a. Het plan voorziet in een concrete woonbehoefte. De woonbehoefte wordt beoordeeld aan de hand van het meest recente woningmarkt onderzoek van de gemeente Westerkwartier. Voor nieuwe concrete initiatieven wordt een actuele planlijst<sup>1</sup> bijgehouden. De planlijst is maatgevend voor het bepalen van de woonbehoefte. Van de planlijst kan gemotiveerd worden afgeweken;
- b. Transformatie past in de ontwikkelvisie van de omgeving waarin het gebouw staat (b.v. woonvisie, detailhandelsvisie, woonplan, etc.);
- c. Een woonzorg initiatief is passend binnen de woonzorgvisie van de gemeente Westerkwartier;
- d. Woningssplitsing beperkt zich tot het eenmalig realiseren van extra woningen binnen de bestaande contouren dan wel de toegestane oppervlakte van een hoofdgebouw en de hierbij behorende aan- en uitbouwen zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan;
- e. Bij plannen voor transformatie van gebouwen naar wonen, woningssplitsingen en andere wooninitiatieven is sprake van zelfstandige woningen/wooneenheden. Kamerbewoning (woonruimtes met gedeelde voorzieningen zoals keuken/douche/toilet) is uitgesloten.

### 5.1.2 Behouden van waarden

- a. Woningssplitsing of transformatie van gebouwen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de woon- of leefsituatie en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. Hiervan kan sprake zijn wanneer plannen een ongewenste verandering hebben op de oorspronkelijk beoogde stedenbouwkundige/ruimtelijke invulling van de directe omgeving (hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan transformatie van bedrijfs- of winkelpanden die zorgt voor aantasting van het voorzieningenniveau, of toenemende verdichting van woning aantallen);
- b. Transformatie of splitsing van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor een woonfunctie is **niet** toegestaan;
- c. Nieuwe woningen maken onderdeel uit van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en zijn passend binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving. Nieuwe woningen zijn in beginsel gericht op het bestaand openbaar gebied en zijn gelegen aan een woon- en leefstraat. Een wooneenheid achter een woning kenmerkt zich als een woning in een tweede lijn. (in de gebruikelijke stedenbouwkundige setting is dit ongewenst). Wanneer de stedenbouwkundige opzet zich hiertoe leent kan hiervan worden afgeweken;
- d. Op het eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer is voldaan aan de vastgestelde normen die in de beleidsnotitie "Parkeernormen gemeente Westerkwartier" voor het gebied zijn bepaald. Wanneer geen normen zijn vastgesteld dan wordt getoetst aan de meest recente parkeernormen van de CROW. Van de geldende parkeernorm kan worden afgeweken als uit een in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde en door de gemeente goedgekeurde parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling wordt rekening gehouden met de parkeervraag in de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van de bestaande (te vervallen) functies wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en, indien van toepassing, de aanwezigheidspercentages. De nieuwe ontwikkeling mag in beginsel niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied;

- e. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een beeldbepalend pand, gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen behouden te blijven.

### 5.1.3 Technische waarden woonkwaliteit

- a. Een nieuwe woning/wooneenheid heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 60 m<sup>2</sup>;
- b. Oorspronkelijke woningen binnen de bebouwde kom met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 150 m<sup>2</sup> komen niet in aanmerking voor splitsing<sup>2</sup>;

1) De planlijst bevat een registratie van concrete (harde en zachte) woonplannen waarvan verwacht wordt dat deze gerealiseerd zullen worden. De (spel)regels voor het actualiseren maken onderdeel uit van de planlijst.

2) Aangenomen wordt dat een gebruiksoppervlakte van 150 m<sup>2</sup> van woningen voldoet aan de bestaande behoefte. Splitsen van deze woningen in kleinere eenheden is in beginsel niet wenselijk.



- c. Oorspronkelijke woningen buiten de bebouwde kom met een omvang van minder dan 1.000 m<sup>3</sup> komen niet in aanmerking voor splitsing.
- d. Gebouwen voldoen in ieder geval aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, bouwkundige veiligheid en geluidsoverlast;
- e. Er wordt gestreefd naar het behalen van de bouwtechnische eisen voor woningen zoals beschreven in "De standaard en streefwaarden woning isolatie<sup>3</sup>" ;
- f. Het stallen van fietsen wordt op het eigen terrein op een adequate wijze opgelost middels een daarvoor bedoelde voorziening;
- g. Elke nieuwe woning heeft een eigen bergruimte<sup>4</sup>. Een bergruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 m;
- h. Elke woning heeft een eigen buitenruimte<sup>5</sup> in de vorm van een balkon of tuin, die rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is. Een eigen buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> met een breedte van tenminste 1,5 meter;
- i. Bij plannen wordt rekening gehouden met de privacy ten opzichte van aangrenzende woonpercelen.

#### 5.1.4 Uitvoerbaarheid van plannen

- a. De aanvrager is bereid om eventuele planschadeclaims voor zijn rekening te nemen. Het verhalen van planschade wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst of planschadeverhaalovereenkomst. Planschade kan ontstaan als woningen in de buurt minder waard worden door de wijziging.
- b. De aanvrager heeft participatie toegepast met de directe omgeving (zie paragraaf 6) om te achterhalen of er draagvlak bestaat voor de voorgenomen plannen. Om draagvlak voor het plan te creëren zal in een vroeg stadium overleg moeten plaatsvinden met de direct omwonenden. Hiervan wordt een verslag gemaakt en ondertekend door de deelnemers. Het ondertekende verslag wordt bij de aanvraag ingediend.

#### 5.1.5 Afwijkingmogelijkheden algemene toetsingskaders

- a. Van onder 5.1.1, sub **e** genoemde zelfstandige woningen kan onder voorwaarden worden afgeweken wanneer sprake is van een meergeneratiewoning. Bij meergeneratiewoningen is sprake van een vorm van inwoning. Een meergeneratiewoning heeft voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein, eigen bergruimte en buitenruimte conform de criteria onder 5.1.3, sub **f**, **g** en **h**;
- b. Van onder 5.1.2, sub **b** genoemde voorwaarde kan worden afgeweken wanneer sprake is van een (pre-)mantelzorgwoning of een zelfstandige woning wanneer sprake is van een goede stedenbouwkundige opzet zoals aangegeven onder 5.1.2, sub **c**;
- c. Wanneer sprake is van een woonstudio of "tinyhouse" kan van de onder 5.1.3, sub **a** genoemde minimale gebruiksoppervlakte worden afgeweken mits:
  - Er sprake is van een concrete behoefte die wordt onderschreven door het meest recente woningmarkt onderzoek van de gemeente Westerkwartier;
  - De gebruiksoppervlakte niet kleiner is dan 30 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.6 Hardheidsclausule

De voorgenoemde algemene toetsingskaders onder **5.1.1**, **5.1.2**, **5.1.3** en **5.1.4** zijn bedoeld als toetsingskader. Een dringend maatschappelijk belang kan aanleiding zijn om af te wijken van deze algemene voorwaarden (zoals het voorkomen van leegstand, verpaupering, "rotte kiezen"). Het belang moet door de initiatiefnemer worden onderbouwd en moet door de gemeente Westerkwartier worden onderschreven. De gemeente toetst hierbij plannen eveneens aan de actuele cijfers uit de planlijst voor nieuwbouwruiimte. Een overstijgend belang kan aanleiding zijn dat wordt afgeweken van deze cijfers.

- 
- 3) De standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. De standaard is ontstaan uit het Klimaatakkoord en is opgesteld door een speciale commissie. Deze bestaat uit een brede vertegenwoordiging van betrokken partijen, zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond.
  - 4) Eigen bergruimte draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening. Bergruimte draagt bij aan het voorkomen van overlast voor de omgeving
  - 5) Eigen buitenruimte draagt bij aan een goede woonsituatie.

## 5.2 Aanvullende toetsingskaders

Naast de algemene toetsingskaders kunnen er specifieke situaties zijn die vragen om aanvullende toetsingskaders. In deze paragraaf gaan we in op die gevallen waarop de aanvullende toetsingskader gelden.

### Artikel 5.2.1 Nieuwbouw woningen

Voor nieuwbouwwoningen is splitsen niet toegestaan, tot ten minste vijf jaar na de oplevering. Er wordt vanuit gegaan dat deze woningtypes op het moment van realisatie aansluiten bij de vraag vanuit de markt en de behoefte zoals deze voort is gekomen uit het meest recente woningmarktonderzoek van de gemeente Westerkwartier.

### 5.2.2 Pré-mantelzorgwoningen

Mantelzorgwoningen hebben tot doel een bijdrage te kunnen leveren aan de (tijdelijke) zorgondersteuning dichtbij. Hoewel er nog geen directe zorgbehoefte bestaat is de voorziening wel bedoeld om zorg dichtbij op termijn te kunnen geven. Bij het realiseren van pré-mantelzorgwoningen is het daarom redelijk te verwachten dat deze woonvoorzieningen ook vooruitlopend op deze zorgbehoefte kunnen voldoen. Pré-mantelzorgwoningen moeten hierom tevens voldoen aan de volgende aanvullende toetsingskaders;

- a. er is sprake van maximaal 1 zelfstandige pré-mantelzorgwoning bij een bestaande woning;
- b. de pré-mantelzorgwoning:
  - is rolstoeltoegankelijk;
  - kan worden gebruikt door mindervaliden;
  - voldoet aan dezelfde regels die gelden voor de bouw van een mantelzorgwoning;
- c. een pré-mantelzorgwoning gerealiseerd bij een bestaande woning;
  - voldoet in ieder geval wanneer deze op een afstand staat van minder dan 25 meter van het hoofdgebouw;
  - is demontabel of verplaatsbaar en is niet op een 'vaste' fundering geplaatst;
  - heeft een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  - is minimaal 2 meter uit de erfgrans geplaatst.

#### *Intrekken omgevingsvergunning pré-mantelzorgwoning*

- d. het college kan de omgevingsvergunning voor realisatie van een pré-mantelzorgwoning intrekken indien:
  - vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
  - de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
  - de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- e. Het college gaat niet eerder over tot intrekking van de omgevingsvergunning, dan nadat de vergunninghouder bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien niet binnen een door het college bepaalde termijn zodanige maatregelen zijn getroffen waardoor alsnog aan de bepalingen in deze beleidsregel en/of de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt voldaan. De vergunninghouder wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze naar voren te brengen over het voornemen tot intrekking.

#### *Vervallen omgevingsvergunning pré-mantelzorgwoning*

- f. De omgevingsvergunning voor de realisatie van een pré-mantelzorgwoning vervalt:
  - na 10 jaar;
  - in geval van overlijden van de pré-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
  - verhuizing van de pré-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
  - wanneer er een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij is.

### 5.2.3 Andere wooninitiatieven

Bij realisatie van andere wooninitiatieven, anders dan transformatie/woningsplitsing, bestaat mogelijk ook een behoefte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Bij de beoordeling van verzoeken wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van een toename van het bebouwde oppervlak dat op



basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De gedachte hierachter is dat een afwijkende woonsituatie niet af te lezen is aan het bouwvolume c.q. geen aanleiding vormt het toegestane bouwvolume te overschrijden. Zelfstandige woningen moeten daarnaast met betrekking tot plaatsing/situering kunnen voldoen aan de regels voor een hoofdgebouw zoals dat in het bestemmingsplan voor de betreffende locatie is opgenomen.

### 5.2.4 Transformatie

De gemeente Westerkwartier kent 41 woonkernen waarvan de dorpen Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn een kernwinkelgebied hebben (zie bijlage 1). Een kernwinkelgebied is het gebied dat binnen een centrumgebied als het belangrijkste winkelgebied is aan te merken. Gemiddeld genomen komt het vaker voor dat in de dorpen zonder een kernwinkelgebied een herinvulling van leegstaande winkel- of bedrijfspanden in het centrum van deze dorpen lastig blijkt. Langdurige leegstand komt in deze panden regelmatig voor. Transformatie van bestaande panden is mogelijk wanneer in redelijkheid herinvulling op grond van de bestaande bestemming niet mogelijk blijkt. Bij de beoordeling van plannen is in beginsel sprake van langdurige leegstand wanneer een gebouw meer dan 12 maanden om plausible redenen geen gebruiker heeft.

### 5.3 Woningen op “lege” plekken

Plannen voor het toevoegen van extra woningen op “lege” (open/onbebouwde) plekken binnen de kernen en/of linten (binnen de bebouwde komgrenzen niet vallend binnen de grenzen van het provinciaal buitengebied zoals opgenomen in de POV), moeten in ieder geval voldoen aan de criteria onder paragraaf 5.1. Omdat sprake is van toevoeging van nieuwbouwruiimte moet er sprake zijn van een goede stedenbouwkundige opzet. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de bestaande stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving. Bij een onevenredige aantasting kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwen op een achtererf, het (verder) verdichten van open lintstructuren waardoor het karakter van een open lint verdwijnt, het aantasten van (historische) kenmerken/waarden van de omgeving, e.d. Plannen voor woningen op ‘lege’ kavels mogen voorzien in het toevoegen van maximaal één woning. Bij grotere ontwikkelingen is een maatwerkbeoordeling nodig om eventuele effecten te kunnen afwegen.

## 6. Participatie

### 6.1 Waarom?

We vinden het belangrijk dat we initiatiefnemers en directe omgeving betrekken bij planvorming. Participatie kan bijdragen aan het creëren van draagvlak voor een plan. Daarnaast draagt participatie er aan bij dat initiatiefnemers zich beter bewust worden van de belangen van de omgeving en de eventuele (onderbewuste) gevolgen voor de omgeving.

### 6.2 Wanneer?

Geadviseerd wordt participatie vroegtijdig toe te passen. Startpunt van participatie kan zijn na een voorlopige beoordeling van het plan door de gemeente. Bij het vroegtijdig betrekken van de omgeving kan bij planvorming rekening worden gehouden met eventuele wensen of bezwaren bij plannen.

### 6.3 Beoordeling van participatie

Het participatieproces wordt door het college beoordeeld op het proces, niet op de inhoud. Het volgende is daarbij van belang:

- Wie zijn uitgenodigd om iets te vinden van het plan (is er een overzicht van betrokken personen/groepen/bedrijven /organisaties);
- Op welke manier is initiatiefnemer met deze mensen/organisaties in gesprek gegaan;
- Wat was de inbreng van de participanten;
- Wat heeft initiatiefnemer al dan niet met inbreng gedaan;
- Op welke manier heeft initiatiefnemer het plan op basis van die inbreng aangepast.

De zwaarte van het participatieproces is overigens sterk afhankelijk van de omvang, impact, gevoeligheid van het project alsook het aantal betrokkenen dat hierdoor in zijn belangen wordt of kan worden geschaad. Vindt het college de participatie niet goed genoeg, omdat de belangen niet goed in kaart zijn gebracht, dan wordt de initiatiefnemer de gelegenheid geboden dit zelf te herstellen.

**Bijlage I: gebiedsindeling winkelgebieden voorzieningendorpen gemeente Westerkwartier**









