

Beleidskader woningsplitsing gemeente Noordenveld

Besluit van de raad van de gemeente Noordenveld tot vaststelling van het beleidskader woningsplitsing De raad van de gemeente Noordenveld;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2023;
gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Omgevingswet en de uitvoeringsregelingen daarvan;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijze, zoals verwoord in de zienswijzennota behorend bij het beleidskader woningsplitsing;
2. Het beleidskader woningsplitsing ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

In deze nota wordt een beleidskader voorgesteld om te komen tot een gedegen afweging om middels een ruimtelijke procedure (regulier of uitgebreid) medewerking te verlenen aan:

- Woningsplitsing binnen een bestaande woonbestemming. Dit geldt naast en in afwijking van de huidige bestaande afwijkingsmogelijkheid voor het splitsen van boerderijen in de bestemmingsplannen 'Kleine Kernen Noordenveld' en 'Buitengebied Noordenveld'
- Functiewijziging van de bestaande bestemming naar wonen. Niet-landschapsontsierende bebouwing kan hierbij behouden blijven en gebruikt worden voor de realisatie van in pandige woningen Dit is ook wat met de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld 8 maart 2023) mogelijk wordt gemaakt. .

Deze beleidsnota gaat over de gehele gemeente en betreft dus zowel het buitengebied als de bebouwde kom.

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit beleidskader is de motie van de raad in de raadsvergadering d.d. 12 oktober 2022. Hierin verzoekt zij het college lopende en toekomstige aanvragen van woonbehoeftes waar mogelijk per direct al flexibel en ruimhartig te beoordelen, anticiperend op de actualisatie van de woonvisie die in voorbereiding is. De huidige woningmarktcrisis heeft de raad doen bewegen deze motie in te dienen. Ook in de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente woningsplitsing en functiewijziging wil faciliteren.

Het college van B&W ervaart ook met regelmaat dat er verzoeken binnen komen van woningeigenaren die hun woning willen splitsen in twee of meer wooneenheden . Redenen hiervoor zijn het verlenen van (pre-)mantelzorg of de wens om een meergeneratiewoning te realiseren. In andere gevallen is simpelweg sprake van een woning met een forse inhoud en zijn er bijvoorbeeld ter behoud van het pand financiële redenen om over te gaan tot splitsing.

Wij willen enerzijds tegemoetkomen aan de wensen van de aanvragers en aan de andere kant zien wij ook een belang om te faciliteren in kleinere wooneenheden als aanbod. De grootte van de woning hangt direct samen met de prijs/betaalbaarheid van de woning. Voor kleinere, betaalbare woningen is nauwelijks aanbod beschikbaar. Indien er aanbod is, dan is men nu vaak aangewezen op de bebouwde kom, maar in het buitengebied liggen daarvoor ook kansen die benut kunnen worden.

Op dit moment bieden enkele bestemmingsplannen binnen Noordenveld met de bestemming Wonen-Boerderij de mogelijkheid om in het voormalige agrarische hoofdgebouw (de boerderij) twee wooneenheden te realiseren met elk een minimale inhoud van 500 m3. Deze gemeentelijke regeling sluit vaak niet aan bij de wensen van woningeigenaren omdat er bijvoorbeeld geen sprake is van een voormalig agrarisch hoofdgebouw of de minimaal benodigde inhoud per wooneenheid te groot wordt gevonden of niet aanwezig is. Tot voor kort bood de verordening van de Provincie Drenthe geen mogelijkheid voor het splitsen in meer dan twee woningen en was het voor de gemeente Noordenveld dus ook lastig om ruimhartig met woningsplitsing in het buitengebied om te gaan. Sinds kort staat de provincie Drenthe via hun provinciale verordening toe gebouwen te splitsen in meer wooneenheden. Een ruimtelijk plan kan voorzien in maximaal 6 in pandige woningen zonder dat het gebouw wordt uitgebreid, mits het bebouwing betreft die niet landschap ontsierend is en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert. Hiermee kan de gemeente Noordenveld nu gemakkelijker ruimhartig beleid voor woningsplitsing opstellen in het buitengebied. Van belang voor de beleidsregels is een duidelijke defi-

nitie van het begrip ‘landschap ontsierend’. Binnen de gemeente Noordenveld wordt de volgende definitie gehanteerd:

“Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Noordenveldse landschap”.

Noordenveld heeft een unieke combinatie van rust en levendigheid, groen en ruim leven met toch alle voorzieningen bij de hand en dorpen met elk een eigen sfeer en karakter. We willen die kwaliteiten behouden en versterken. Woningssplitsing mag geen afbreuk doen aan deze kwaliteiten. Om dit te borgen wordt in dit stuk het toetsingskader beschreven, waaraan aanvragen voor woningssplitsing worden getoetst.

Juridisch kader

Onder de Wabo ligt de juridische basis om medewerking te verlenen aan woningssplitsing of functiewijziging:

- binnen de bebouwde kom in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in combinatie met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2;
- buiten de bebouwde kom in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3.

Op het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt wijzigt de juridische basis. Afhankelijk van de wijze waarop dit wordt geregeld in het omgevingsplan wordt de juridische basis om medewerking te verlenen een binnenplanse omgevingsactiviteit of buitenplanse omgevingsactiviteit. De relevante artikelen uit de Omgevingswet met betrekking tot de binnenplanse en buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn hierbij van toepassing.

Om het belang van woningssplitsing en functiewijziging nog eens te benadrukken, het biedt de volgende voordelen:

- **Cultuurhistorisch:** door splitsing en functiewijziging kunnen waardevolle gebouwen behouden blijven. Bestaande gebouwen kunnen op deze wijze efficiënt worden benut.
- **Landschappelijk:** door woningssplitsing en functiewijziging is nieuwbouw minder noodzakelijk waardoor sprake is van minder versterking om te voorzien in de woningbehoefte. Groene ruimten en landschappelijke elementen kunnen behouden blijven.
- **Sociaal:** woningssplitsing en functiewijziging biedt de mensen de kans om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Het biedt ook de mogelijkheid voor mantelzorg (buiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen) en de realisatie van meergeneratiewoningen.
- **Behoeft:** er is op dit moment een relatief grote vraag naar kleinere, betaalbare woningen en appartementen voor onder meer starters op de woningmarkt, senioren en eenpersoonshuishoudens.
- **Politiek:** bestuurlijk wordt ingezet op een forse toename van woningen om te faciliteren in de woningbehoefte. Splitsing en functiewijziging kan hier een bijdrage aan leveren.
- **Voorkomen van leegstand:** Er komt steeds meer bebouwing in het buitengebied vrij die zijn functie verliest.

Mantelzorgwoning

Dit beleidskader staat los van de mogelijkheid tot realisatie van een vergunningsvrije mantelzorgwoning. Deze mogelijkheid is er als er door een arts een mantelzorgverklaring is afgegeven. Ook het pre-mantelzorg beleid staat los van dit beleidskader.

Beleidskader woningssplitsing

Om aan de toegenomen vraag naar woningen tegemoet te kunnen komen en gelijktijdig de unieke Noordenveldse woonkwaliteit te behouden wordt bij woningssplitsing binnen een bestaande woonbestemming en functiewijziging naar wonen getoetst aan de volgende aspecten:

- Woningssplitsing binnen een bestaande woonbestemming is alleen mogelijk binnen het hoofdgebouw (en bijbehorende aan- of uitbouwen) van vrijstaande woningen, twee-aan-een-gebouwen en twee-onder-één-kapwoningen waarin al (deels) een woonfunctie aanwezig is of waar op basis van het bestemmingsplan wonen mogelijk is. Het betreft dus splitsing in een bestaande (bebouwings)situatie. Woningssplitsing is alleen mogelijk ten behoeve van zelfstandige wooneenheden.
- Functiewijziging van gebouwen die een bedrijf- of maatschappelijke bestemming hadden of hebben naar wonen is mogelijk wanneer deze niet-landschapsontsierend zijn (of na verbouwing niet langer landschapsontsierend zijn) en wanneer functiewijziging niet ten nadele is van de bedrijfsvoering van derden in de omgeving. Of niet-landschapsontsierende bebouwing in aanmerking komt dient stedenbouwkundig beoordeeld te worden. De positionering van het voormalig bedrijfsgebouw op de kavel is hierbij namelijk bepalend.

- De toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie en het kader voor splitsingsinitiatieven
- De oppervlakte van de verschillende te realiseren wooneenheden bedraagt tenminste 55 m² (gebruiksoppervlakte (GO) berekend volgens NEN 2580).
- Voor panden binnen de bebouwde kom wordt geen maximumaantal gesteld voor woningsplitsing en functiewijziging. Bepalende afwegingsfactoren voor het toestaan van extra wooneenheden zijn: de oppervlakte van het pand, ligging en aanwezige waarden (pand en omgeving), de eventuele hinder-/ aantastende werking (op bijvoorbeeld bestaand gebruiks- en woongenot directe omgeving), voldoende parkeer- en stallingsruimte en de te motiveren noodzaak/redelijkheid.
- Door middel van splitsing en functiewijziging kunnen maximaal 6 zelfstandige wooneenheden worden toegevoegd voor panden buiten de bebouwde kom. Oppervlakte van het pand, ligging en aanwezige waarden (pand en omgeving) zijn medebepalend. Uitgangspunt blijft dat verdere versterking niet wenselijk is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.
- Qua verschijnings- en bouwvorm moet sprake blijven van één erf met één bijgebouwenregeling. Na splitsing moeten de verschillende wooneenheden dus de bijgebouwen die gebouwd kunnen worden (maximaal 150 m²) samen delen.
- Bij karakteristieke panden dienen architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zo veel mogelijk in stand te worden gehouden.
- Splitsing van bedrijfswoningen zonder bedrijfsbeëindiging is in principe uitgesloten. Hierbij is sprake van een mogelijke ongewenste beperking van de bedrijfsvoering van bedrijven omdat de aanwezigheid van een woning van derden als gevoelige bestemming moet worden beschouwd. Situaties waarbij twee of meer bedrijfswoneenheden noodzakelijk zijn in verband met de bedrijfsvoering of wanneer er sprake is van een transformatie naar regulier wonen en de bedrijfswoning ophoudt te bestaan behoren wel tot de mogelijkheden.
- Splitsing van agrarische bedrijfswoningen zonder bedrijfsbeëindiging is enkel mogelijk wanneer de Wet plattelandswoningen wordt toegepast en de bedrijfswoning als plattelandswoning bestemd wordt. Voor deze plattelandswoning gelden minder strenge milieu eisen en daarmee geen beperking op omliggende bedrijven.
- Recreatiewoningen komen niet in aanmerking voor splitsing zonder functiewijziging naar een woonbestemming.
- Woningplitsing en functiewijziging buiten de bebouwde kom op één perceel mag samen tot maximaal 6 woningen leiden.

Overige voorwaarden en aandachtspunten:

- Er mogen geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Hierbij worden de volgende aspecten meegenomen: natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, water, bodem, verkeer en ontsluiting, gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden.
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de in de Noordenveldse Kwaliteitsgids opgenomen ruimtelijke karakteristieken.
- Er moet sprake blijven van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Dit moet blijken uit de onderbouwing die wordt aangeleverd.
- Bijbehorende parkeervoorzieningen dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Bij de onderbouwing van de parkeernorm moeten de actuele parkeernormen zoals genoemd in ons Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) worden toegepast.
- Er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving (bouwbesluit, -verordening e.d.).
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om de omgeving te informeren over de plannen. Open en heldere communicatie met de omgeving kan eventuele weerstand tegen het plan voorkomen of wegnemen.
- De toename van het aantal wooneenheden dient te passen binnen de afspraken die de woonregio heeft gemaakt over de woningbouwprogrammering.
- Bij verbouw wordt verduurzaming van de woningen/wooneenheden actief gestimuleerd.

Hardheidsclausule

Het college van B&W kunnen op grond van artikel 4:48 Awb in onvoorziene omstandigheden en zwaarwegende redenen gemotiveerd afwijken van deze beleidsregel.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 november 2023.

De voorzitter,

De griffier,