



Gemeentebelangen
Aa en Hunze



Pijler 4

Motie

Overgenomen

Motie "Verruiming splitsing woningen en boerderijen in het buitengebied"

De raad van de gemeente Aa en Hunze, in vergadering bijeen op 7 en 13 november 2024 en behandelende de begroting 2025 en specifiek de woningbouwprogrammering in pijler 4;

Constaterende dat:

- er in de woonvisie 2020 is aangegeven dat inwoners een steeds grotere rol nemen en krijgen als het gaat om de eigen woning en de leefbaarheid in de dorpen;
- inwoners ons adviseren vanuit hun kennis en ervaring over de situatie en woonbehoefte in de dorpen ;
- de gemeente open staat voor (nieuwe) woonconcepten die bijdragen aan het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;
- in het addendum op de woonvisie de ambitie is opgenomen om 1040 woningen te programmeren voor 2032;
- dat deze ambitie om diverse redenen onder druk staat, zoals het vinden van voldoende bouwlocaties, bezwaar- en beroepsmogelijkheden, gestegen bouwkosten;
- er een chronisch tekort is aan betaalbare woningen, zeker voor starters;
- er veel mensen, al dan niet noodgedwongen, wonen in een woning die te groot is voor hen is (geworden);
- er inwoners zijn die hun (te grote) woning en tuin nu dan wel in de komende tijd niet meer voldoende kunnen onderhouden;
- diverse gemeente in de afgelopen tijd meer beleid hebben gemaakt betreffende het splitsen van woningen;
- onze gemeente zeer beperkt beleid heeft ten aanzien van woningsplitsing;
- op basis van het bestemmingsplan buitengebied, woningsplitsing tot maximaal 2 woningen nu alleen is toegestaan bij voormalige agrarische woningen;

Overwegende dat:

- diverse woningen en boerderijen in onze gemeente geschikt (te maken) zijn voor splitsing naar 2 of meer, zowel binnen de kernen als in het buitengebied;
- woningsplitsing niet enkel starters zal kunnen helpen bij het vinden van een woning maar ook de doorstroming kan bevorderen en daarmee de druk op de woningmarkt kan verminderen;
- er behoefte is aan meer mogelijkheden voor het bieden van (toekomstige)zorg aan familieleden;
- het (groot) onderhoud van grote woningen van belang is voor de kwaliteit van de woon-omgeving en dus onze mooie gemeente;
- woningsplitsing bijdraagt aan de leefbaarheid van het platteland en de kernen;

Verzoekt het college:

- Om op korte termijn, doch uiterlijk 1 april 2025 beleidsregels op te stellen voor het splitsen van woningen en boerderijen naar 2 of meer woningen in het buitengebied;
- Bij het opstellen van deze beleidsregels de volgende kaders als uitgangspunt te nemen:
 - a. Het te splitsen gebouw is een woning, niet zijnde een appartement of recreatiewoning;
 - b. Na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woningruimte;
 - c. Na splitsing heeft iedere woning gebruiksoppervlakte om alle functies naar behoren te kunnen vervullen;
 - d. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - e. De woningsplitsing leidt niet tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
 - f. Er zijn geen milieubelemmeringen van omliggende gronden en er is geen sprake van activiteiten die leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
 - g. Na woningsplitsing wordt voldaan de bepalingen in het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

en gaat over tot de orde van de dag.

Fractie Gemeentebelangen,

Fractie PvdA

Fractie VVD

1. Inleiding

De woningmarkt in Nederland is “overspannen” en dat zal naar verwachting nog wel een tijd zo blijven.

De vraag naar huizen is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen , terwijl er onvoldoende woningen aan de voorraad zijn en worden toegevoegd.

De kinderen zijn allemaal het huis uit en daardoor is de woning wel erg groot om er met zijn tweeën of alleen te wonen.

Wat nu? Verhuizen naar een kleinere woning of het huis splitsen en woningzoekenden een plek bieden.

Maar ook als inwoners zorgbehoevend worden en toch graag in de woning willen of moeten blijven is splitsing een oplossing om naaste familie de mogelijkheid te bieden om dichtbij te (komen) wonen.

Daarnaast zien we ook dat er inwoners zijn die het (groot) onderhoud van de woning alsmede de tuin als een knelpunt zien om in de woning te blijven. Voor de omgeving en de gemeente is het fijn dat de kwaliteit van de woning c.a. goed blijft. Door de grote woning te splitsen kan het onderhoud worden verdeeld.

De fractie van Gemeentebelangen ziet in woningsplitsing dan ook een deel van de oplossing om het woning tekort aan te pakken.

In april 2021 is de Woonvisie vastgesteld. Hierin is onder andere het volgende aangegeven:

- inwoners nemen en krijgen een steeds grotere rol als het gaat om de eigen woning en de leefbaarheid in de dorpen. Ook wordt vermeld dat inwoners de gemeente adviseren vanuit hun kennis en ervaring over hun situatie en de woonbehoefte in de dorpen.
- de gemeente staat open voor (nieuwe) woonconcepten die bijdragen aan het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;

In het Addendum op de Woonvisie is de ambitie opgenomen om 1040 woningen te programmeren voor 2032. Deze ambitie staat om diverse redenen onder druk, zoals het vinden van voldoende bouwlocaties, bezwaar- en beroepsmogelijkheden, gestegen bouwkosten. Daarnaast is er een verschil tussen programmeren en het echt bouwen.

Middels deze motie willen we het college dan ook oproepen om nadere beleidsregels vast te stellen die woningsplitsing mogelijk maken in het buitengebied. Op basis van het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan buitengebied is woningsplitsing nu alleen toegestaan bij voormalige agrarische woningen tot maximaal 2 woningen.

Voor het splitsen van een woning is een omgevingsvergunning nodig. Op basis van de beleidsregels kan de aanvraag worden getoetst. Deze kaders zijn als volgt gedefinieerd:

- a. Het te splitsen gebouw is een woning, niet zijnde een appartement of recreatiewoning;
- b. Na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woningruimte;
- c. Na splitsing heeft iedere woning gebruiksoppervlakte om alle functies naar behoren te kunnen vervullen;
- d. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. De woningsplitsing leidt niet tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
- f. Behandeld.
- g. Na woningsplitsing wordt voldaan de bepalingen in het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

Vanwege de vele signalen die wij ontvangen willen we dat de nieuwe beleidsregels voor 1 april 2025 zijn vastgesteld zodat verzoeken van inwoners daarna snel kunnen worden behandeld.

Aan het splitsen van een woning zijn kosten verbonden, zoals onderzoekskosten en leges. Door de provincie Drenthe is aangegeven dat er een subsidieregeling in de maak is waarbij de kosten deels vergoed worden. (Op de site www.drenthe.langzultuwonen.nl staat deze (nog) niet vermeld.