

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 16512-2024

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 mei 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beleid, (16492-2024)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> motie woningsplitsing, , (16492-2024);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> concept persbericht, (16492-2024);</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning, team RO en woningbouwregisseur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zie persbericht (plaatsing na 3 juni 2024)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Beleid 'woningssplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw binnen de bebouwde kom'</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Instemmen met het bijgevoegde beleid voor woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw;
2. Dit beleid toesturen aan de raad en toelichten tijdens de beeldvormende raadsbijeenkomst op 3 juni a.s. over de Focus op wonen;
3. Dit beleid aan te merken als bouwsteen voor de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Als het gaat om woningbouw in Olst-Wijhe komen er met enige regelmaat verzoeken vanuit de samenleving om woningen te realiseren. Deze initiatieven kunnen bijdragen aan onze ambitie om 1000-1200 nieuwe woningen te realiseren in de periode 2022-2032.

De raad heeft op 13 november 2023 de motie Woningssplitsing aangenomen. De essentie van die motie is dat gevraagd wordt om het beleid rond woningsplitsing te verruimen. Bij de uitwerking van de motie wordt onderscheid gemaakt tussen initiatieven binnen en buiten de bebouwde kom. Bij initiatieven buiten de bebouwde kom geldt een ander toetsingskader, mede in relatie tot het KGO beleid. In het beleid 'woningssplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw binnen de bebouwde kom' staat beschreven welke criteria de gemeente gebruikt om dergelijke verzoeken binnen de bebouwde kom de toetsen.

Er zijn daarnaast kleinschalige initiatieven voor het realiseren van kleine aantallen nieuwbouw (1 tot 5 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze initiatieven kunnen net als woningsplitsing interessant zijn, maar deze verzoeken vragen om een goede integrale afweging. In de praktijk blijkt bij deze verzoeken regelmatig sprake van ruimtelijke knelpunten, zoals het niet goed ruimtelijk kunnen inpassen van de nieuwbouw of (gegronde) bezwaren uit de omgeving.

AANLEIDING

De raad heeft in november 2023 een motie aangenomen, waarin het college is gevraagd om in overleg met de gemeenteraad beleid te ontwikkelen voor verruiming van woningsplitsing in zowel de kernen als het

buitengebied met aandacht voor zowel de volkshuisvestelijke opgaven als de ruimtelijke kwaliteit. Het bijgevoegde beleid geeft hier vorm aan. Woningssplitsing kan bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte (meer woningen voor kleinere huishoudens) en doorgaans is de ruimtelijke impact beperkt. In het beleid worden criteria geformuleerd die bij dit soort verzoeken gangbaar zijn. De afgelopen jaren hebben we nauwelijks verzoeken om woningssplitsing binnen de bebouwde kom gehad. Daarom is het van belang om het beleid nadrukkelijker te communiceren.

Een andere categorie van plannen zijn de kleinschalige verzoeken om woningbouw (1 tot 5 woningen). Bij kleinschalige verzoeken om woningbouw binnen de bebouwde kom spelen meerdere aspecten die om een zorgvuldige integrale afweging vragen. In bijgevoegd beleid wordt uiteengezet hoe we deze categorie verzoeken omgaan. Daarbij leggen we ook een relatie met de nieuwe Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. We benaderen dergelijke kleinschalige initiatieven vanuit de 'ja, mits' gedachte en tegelijkertijd past daarbij een gedegen afweging van alle relevante aspecten.

BEOOGD RESULTAAT

Instemming met het voorliggende beleid en dit voorleggen aan de raad in relatie tot de vastgestelde motie woningssplitsing. Deze beleidslijn aan te merken als bouwsteen voor de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

KADER

- Bestuurlijke Focus op wonen;
- Woonvisie 2022-2025;
- Motie woningssplitsing, aangenomen door de raad op 13-11-2023;
- Omgevingswet en daarop gebaseerde instrumenten zoals de Omgevingsvisie in wording.

ARGUMENTEN VOOR

De raad heeft in het kader van de motie woningssplitsing om beleid gevraagd op het gebied rond woningssplitsing. Via dit beleid geven we duidelijk richting, maar is er ook ruimte om zorgvuldig met alle belangen en gerelateerde beleidsaspecten om te gaan. Verschillende criteria zijn afwegingscriteria die per situatie worden geconcretiseerd. Dit vraagt per concrete situatie ook om goede communicatie met initiatiefnemers.

De voorliggende beleidslijn is een uitvloeisel van de motie woningssplitsing. Er is voor beleid gekozen, maar er wordt ook rekening gehouden met de wens om meer integrale beleidsinstrumenten te ontwikkelen. Dat betekent dat de voorliggende beleidslijn een bouwsteen is voor de meer integrale instrumenten die voortkomen uit de Omgevingswet, zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Het is de bedoeling om via de intake tafel te monitoren hoe er in de praktijk mee wordt gewerkt en op basis daarvan daar waar nodig aanpassingen te doen richting Omgevingsvisie en met name het Omgevingsplan. Daarmee is deze beleidslijn input en bouwsteen voor de integrale instrumenten die nog worden opgesteld, zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

ARGUMENT TEGEN

In het kader van de implementatie van de Omgevingswet werken we toe naar nieuwe beleidsinstrumenten voor het ruimtelijk domein. Ambitie is een overzichtelijk en samenhangend instrumentarium met de

omgevingsvisie, het omgevingsplan en een beperkt aantal programma's. De instrumenten worden integraal en gebiedsgericht opgesteld en moeten leesbaar, gebruiksvriendelijk en uitvoerbaar zijn. Cyclisch werken (implementatie van de beleidscyclus Omgevingswet) is daarbij het uitgangspunt. Zo zorgen we voor actueel beleid en kunnen we beter inspelen op de maatschappelijke dynamiek.

Vanuit deze filosofie wordt er gestreefd naar minder afzonderlijke beleidsnota's. Daarbij zetten we ook stappen naar een andere manier van werken. Door nu te kiezen voor een beleidsnota, dan moet dat beleid voor kleinschalige wooninitiatieven en woningsplitsing later overgezet moet worden naar een omgevingswet instrument. Dit is extra werk. Bovendien moet het beleid dan mogelijk aangepast worden om aan te sluiten bij de inhoud en systematiek van de meer integrale instrumenten.

RISICO'S

Er zijn geen specifieke risico's aan deze beleidslijn verbonden. Besluiten die genomen worden ten aanzien van kleinschalige verzoeken om woningbouw en woningsplitsing kunnen per geval worden afgewogen en zullen in beginsel voor bezwaar of beroep openstaan. Dat is mede afhankelijk van het type procedure dat doorlopen wordt.

FINANCIËN

Bij verzoeken in het buitengebied wordt vaak vanuit het KGO beleid om een extra prestatie gevraagd in de vorm van landschappelijke inspanningen (inclusief sloop) of een bijdrage aan een fonds voor landschappelijke verbeteringen. Binnen de bebouwde kom kennen we op dit moment geen fondsvorming. Daarnaast zal bij woningsplitsing vaak sprake zijn van extra investeringen in het gebouw om het geschikt te maken als twee afzonderlijke woningen. Daarnaast willen we het instrument woningsplitsing stimuleren en niet teveel drempels opwerpen.

Bij het doorlopen van procedures zullen de gebruikelijke kosten zoals de leges in rekening worden gebracht bij initiatiefnemers.

DUURZAAMHEID

Bij verzoeken om woningbouw en woningsplitsing is duurzaamheid een relevant aspect als het om de concrete invulling gaat. Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

PARTICIPATIE

Voor het opstellen van dit beleid heeft interne participatie plaats gevonden, waarbij met name afstemming heeft plaatsgevonden met het team ruimtelijke ordening. Aangezien het beleid meegenomen wordt bij de Omgevingsvisie en het omgevingsplan, is er nu voor gekozen om geen externe participatie toe te passen. Uiteraard geldt participatie ook rondom de concrete uitvoering van woningsplitsing en de kleinschalige initiatieven, in het kader van de Omgevingsvergunning en de bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

COMMUNICATIE

Na instemming met dit beleid gaan we aan de slag met actieve communicatie over het thema woningsplitsing, in lijn met de wens van de raad om dat te stimuleren. Daartoe zetten we de gebruikelijke kanalen in, zoals onze IJsselberichten, in huis aan huis Reklamix en de eigen website. Daarnaast maken we zoveel als mogelijk gebruik van contactmomenten, zoals door onze vergunningverleners en casemanagers RO.

Bestuurlijk zullen we jaarlijks inzicht geven in de verzoeken die we rond kleinschalige wooninitiatieven en woningsplitsing ontvangen. Ook zullen we daar periodiek via de genoemde kanalen aandacht aan besteden.

PLANNING EN UITVOERING

Na instemming met dit beleid wordt het document aan de raad gezonden ten behoeve van de beeldvormende raadsbijeenkomst op 3 juni a.s. over de Focus op wonen.

Aansluitend is het de bedoeling om actiever te gaan communiceren hoe we met deze verzoeken om willen gaan. Dat geldt met name voor het instrument woningsplitsing. Een concept persbericht is bijgevoegd.