



Zaaknummer: Z/23/178345/DV.24-518

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 6 februari 2024

Datum raadsvergadering: 27 maart 2024

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm Jan Kuper

Volgnummer : 14

Korte inhoud

Vaststellen facetbestemmingsplan waarmee woningsplitsing gereguleerd wordt en verkamering verboden.

Onderwerp

Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld het 'Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde (met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2311-vs01) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente heeft op dit moment geen waterdichte regels om woningsplitsing en verkamering te reguleren of te verbieden. Verkamering is het opdelen van één zelfstandige woning in kleinere kamers (onzelfstandige woningen) die voor verhuur bedoeld zijn. De kamers hebben geen eigen voorzieningen zoals een badkamer, keuken, etcetera. Deze voorzieningen worden gemeenschappelijk gebruikt.

Van woningsplitsing is sprake als een hoofdgebouw met één woning bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst in twee of meerdere woningen. Om bovenstaande reden is een herziening van deze bestemmingsplannen noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze regeling.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Het toevoegen van woningen door woningsplitsing draagt bij aan de kwantitatieve, maar zeker ook de kwalitatieve woningvoorraad. Het enkel verhuren van kamers in een bestaand (woon)pand draagt hieraan niet bij. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet dan ook in een verbod voor kamergewijze verhuur van woonpanden en het onder voorwaarden mogelijk maken van woningsplitsing.

Argumenten

1.1 Woningsplitsing voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Met woningsplitsing wordt op een snelle manier meerdere kleinere en betaalbare woningen gecreëerd en het kan de vraag van zowel starters als ouderen bedienen. Ook draagt woningsplitsing bij aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Die bestaat namelijk deels uit grote en op termijn incurante woningen. Door woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan, kunnen panden worden getransformeerd waardoor ze een kwaliteitsimpuls krijgen. Zo wordt voorkomen dat het 'kwetsbare panden' (= 'rotte kiezen') worden.

De gemeente wil woningsplitsing daarom (onder voorwaarden) toestaan in de kernen, zodat woningen in de buurt van voorzieningen worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat niet iedere woning geschikt is om te worden gesplitst. Daar moet zorgvuldig mee om worden gegaan. De gemeente vindt in dit geval de ruimtelijke kwaliteit belangrijker dan de locatie van de te splitsen woning.

In Westerwolde staan meerdere karakteristieke en monumentale panden. De gemeente wil deze bijzondere panden behouden. Om die reden wil de gemeente woningsplitsing (onder voorwaarden) toestaan voor karakteristieke en monumentale panden, ook wanneer deze in het buitengebied staan. Woningssplitsing is daarmee een stimuleringsregeling om deze panden goed te kunnen onderhouden.

1.2 Verkamering voorziet niet in een kwalitatieve woningbehoefte

Het toevoegen van woningen door woningsplitsing draagt, zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, bij aan de kwantitatieve, maar zeker ook de kwalitatieve woningvoorraad. Het enkel verhuren van kamers in een bestaand (woon)pand draagt hieraan niet bij. Voor een verbod zijn onder meer de volgende argumenten aan te voeren:

- verdringing op de al krappe woningmarkt wordt voorkomen/tegengegaan;
- ondermijning (deelaspect uitbuiting van kwetsbaren) wordt voorkomen/tegengegaan;
- verpaupering bezit huisjesmelkers wordt voorkomen/tegengegaan;
- de sociale veiligheid (o.a. leefbaarheid, verkeer, parkeren) en openbare orde kan met een verbod beter worden gewaarborgd;
- de fysieke veiligheid (o.a. brandgevaar) kan beter worden gewaarborgd.

Op basis van het voorgaande wordt verkamering in de gemeente Westerwolde als ongewenst beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet dan ook uitsluitend in een verbod voor kamergewijze verhuur van woonpanden.

Kanttekeningen

1.1 Woningssplitsing vergroot mogelijk de druk op de omgeving

Door woningsplitsing kan de druk op de omgeving vergroot worden. Met dit bestemmingsplan wordt een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad beoogd. Dat voorkomt dat een toename van de (bevolkings-)dichtheid leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De gemeente wil de diversiteit en de ruimtelijke kwaliteit in woonbuurten en dorpen behouden.

In de uiteindelijke afweging is de omvang van de toevoeging dan ook van belang. Ook dient een verzoek te voldoen aan de woningbouwprogrammering en de woonbehoefte.

Alternatieven

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling door uw raad zal deze via de wettelijke kanalen worden gepubliceerd. Waarna er nog een beroepstermijn van 6 weken zal volgen.

Bijlagen

- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde

Sellingen, 6 februari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 14.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 2024

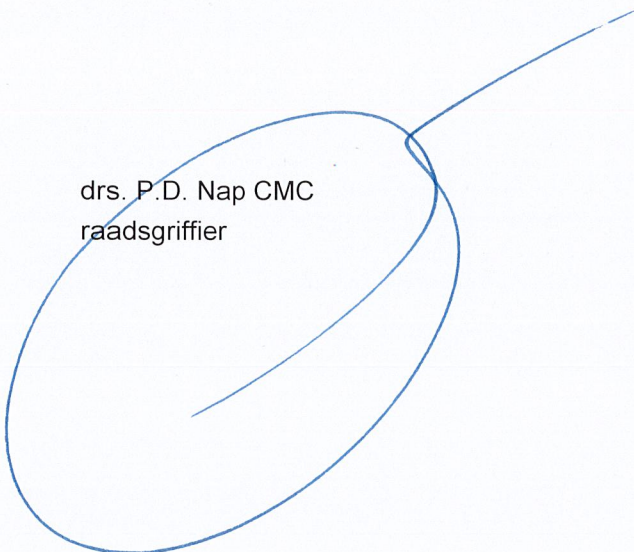
Gelet op art. 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

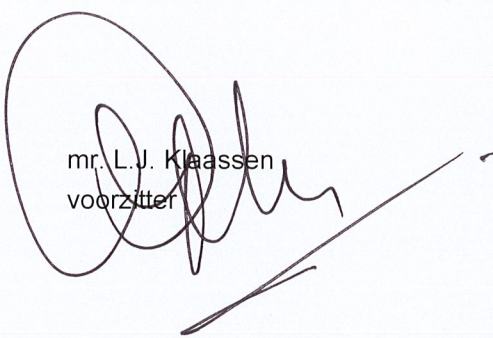
Het 'Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde (met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2311-vs01) ongewijzigd vast te stellen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 27 maart 2024.

Namens de raad,



drs. P.D. Nap CMC
raadsgriffier



mr. L.J. Klaassen
voorzitter