



's-Hertogenbosch

Raadsinformatiebrief

Registratienummer 14713314

Onderwerp Ontwerp-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren

Om het woningaanbod te vergroten gaan we woningsplitsen en verkameren stimuleren en faciliteren. Daarbij houden we grip op de woon- en leefkwaliteit. Daarnaast worden regels over wonen en parkeren in de verschillende bestemmingsplannen inhoudelijk voor de hele stad gelijk getrokken.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' en de daarbij behorende concept beleidsregels woningsplitsing en verkameren ter inzage. Daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Onze gemeente kent een grote woonopgave. Hieraan geven we invulling door nieuwe woningen te bouwen: door verdichting in stedelijk gebied en in aangewezen uitleggebieden. Tegelijk zien we dat in onze wijken steeds minder inwoners per woning wonen. Ondertussen bestaat het overgrote merendeel van de huidige woningzoekenden uit één- of tweepersoonshuishoudens. Voor hen zien we kansen om meer woonruimte te realiseren in bestaande woningen. In lijn met het Bestuursakkoord willen we daarom het woningaanbod vergroten door woningsplitsing en verkameren te stimuleren en faciliteren. Tegelijk houden we grip op de woon- en leefkwaliteit van bestaande buurten en straten. We willen splitsing van woningen en het toevoegen van kamers op plekken waar dat past, met kwalitatief goede en veilige

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704



's-Hertogenbosch

woningen, voldoende parkeergelegenheid en woongenot voor alle bewoners van wijken en dorpen. Deze randvoorwaarden leggen we vast in het paraplubestemmingsplan en beleidsregels. Daarmee houden we regie. Het paraplubestemmingsplan geldt gemeente breed en is een aanvulling op en/of vervanging van regels op bepaalde aspecten. Het paraplubestemmingsplan biedt daarnaast ook de mogelijkheid om regels over wonen en parkeren in de verschillende bestemmingsplannen inhoudelijk gelijk te trekken (bijvoorbeeld de regels over parkeernormen). Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. Ons college is bevoegd een beslissing te nemen over de beleidsregels voor woningsplitsing en verkameren.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-paraplubestemmingsplan en de concept-beleidsregels ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Beoogd doel

We willen woningsplitsing en verkameren stimuleren, terwijl we grip houden op de woon- en leefkwaliteit, om zo de woningvoorraad te kunnen vergroten. Daarnaast is het wenselijk om regels over wonen en parkeren in de verschillende bestemmingsplannen inhoudelijk gelijk te trekken.

We willen het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarom willen we woningsplitsen en verkameren stimuleren en faciliteren. Ook geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunning-vrij realiseren van een mantelzorgwoning).

Woningsplitsen en verkameren heeft ook invloed op de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. Daarom willen we grip houden op deze ontwikkeling. We willen voorkomen dat de woonkwaliteit in de omgeving onaantvaardbaar wordt aangetast. Daarnaast willen we ook de kwaliteit en veiligheid van de toegevoegde woningen/kamers bewaken.



Om hier regie op te houden, zijn beleidsregels voor woningsplitsing en verkamers opgesteld in combinatie met een paraplubestemmingsplan voor een goede juridische borging.

Het paraplubestemmingsplan is ook nodig om regels over de aspecten wonen en parkeren voor de hele stad eenduidig en hetzelfde te regelen. Nu geldende bestemmingsplannen kennen op genoemde aspecten soms verschillen in de regels, hetgeen kan leiden tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid.

Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.



Relevante besluitgeschiedenis

- [Bestuursakkoord](#) 2022-2026 Slagkracht en Ambitie.
- Woonvisie 's-Hertogenbosch, vastgesteld op 9 juni 2020, [regnr. 9837154](#).
- Collegebesluit d.d. 15 december 2020 om te starten met voorbereiding van een paraplubestemmingsplan voor parkeren en wonen, regnr. [10522316](#).



Inhoud

Concept beleidsregels woningsplitsing en verkamers

We maken woningsplitsing en verkamers mogelijk, onder bepaalde voorwaarden. Er zijn veel mensen op zoek naar huisvesting. Daarom willen we het woningaanbod vergroten. Door woningsplitsing en verkamers mogelijk te maken, kan de bestaande woningvoorraad beter benut worden. Zo kunnen we meer mensen huisvesten. Ook geeft dit



's-Hertogenbosch

mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunning-vrij realiseren van een mantelzorgwoning).

Woningsplitsen en verkameren heeft ook invloed op de bestaande leefomgeving. Daarom is het belangrijk om grip te houden op de ontwikkeling en te borgen dat de leefbaarheid van bestaande buurten niet onaantvaardbaar wordt aangetast. Ook willen we zorgen dat er kwalitatieve woningen en kamers worden toegevoegd. Daarom maken we beleidsregels. In de beleidsregels wordt bij splitsingen en verkameren op de volgende aspecten getoetst: volkshuisvestelijk belang, leefbaarheid, stedenbouwkundige opzet en aard van de wijk/buurt, kwaliteit en veiligheid van de nieuwe woningen/kamers, milieuaspecten en cultuurhistorische aspecten. De uitwerking van de aspecten verschilt voor woningsplitsing of verkameren. Bij verkameren zien we een groter risico met betrekking tot aantasting van leefbaarheid en kwaliteit, daarom zijn de regels daar meer uitgebreid. Voor een nadere beschrijving van deze toetsingscriteria wordt verwezen naar de concept beleidsregels (zie bijlage 1). Hoewel de beleidsregels zien op individuele woningsplitsingen, pakken we met de woningbouwcorporaties splitsingen de komende jaren ook projectmatig aan. In de Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023 is de ambitie opgehoogd naar het jaarlijks toevoegen van 50 woningen door splitsing en woningdelen. Het projectmatig splitsen van woningen valt buiten deze beleidsregels, dat is maatwerk.

Het vergroten van de woningvoorraad via woningsplitsing en verkameren sluit aan bij de Woonvisie uit 2020 en het Bestuursakkoord. Bij de vaststelling van de Woonvisie in 2020 heeft uw raad ingestemd met een amendement, waarin met een verwijzing naar het provinciale 'Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw' is besloten om ook buiten de bebouwde kom meer mogelijkheden te creëren voor woningsplitsing.

Voor woningsplitsing in het buitengebied gelden de regels van de Provinciale Interim Omgevingsverordening. In de interim verordening is, naar aanleiding van het genoemde actieprogramma, iets meer ruimte gegeven aan woningsplitsing in het buitengebied. Op basis van de Interim omgevingsverordening is splitsing in bepaalde gevallen mogelijk. Echter is dit altijd maatwerk, omdat splitsing alleen is toegestaan op bepaalde locaties of voor bepaalde (waardevolle) boerderijen, en omdat kwaliteitsverbetering van het landschap een voorwaarde is. Splitsing in het

buitengebied valt daarom buiten deze beleidsregels, dat soort initiatieven beoordelen we als een project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden.

De concept beleidsregels worden ter inzage gelegd op grond van de Inspraakverordening. Iedereen heeft de mogelijkheid daarop te reageren. Voor de volledige concept beleidsregels verwijzen we u naar bijlage 3 bij deze brief

Ontwerp-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren

Binnen de gemeente geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen, die op verschillende momenten zijn vastgesteld. Daarom kent ook elk van deze plannen eigen regels. De verschillen in regels leidt op een aantal onderdelen soms tot onduidelijkheid over de interpretatie ervan, waardoor ongewenste rechtsongelijkheid kan optreden. Dit geldt met name voor regels over de aspecten parkeren en wonen. Het paraplubestemmingsplan vult regels van de geldende bestemmingsplannen aan en/of vervangt deze.

Voor wat betreft het onderdeel parkeren wordt in het paraplubestemmingsplan een dynamische regeling opgenomen, zodat bij alle nieuwe ontwikkelingen getoetst kan worden aan het op dat moment geldende beleid voor parkeernormering.

Voor het aspect wonen worden in het paraplubestemmingsplan een aantal onderdelen eenduidig geregeld. Zo wordt de bestemmingsomschrijving voor de functie wonen overal gelijk en wordt een heldere regel opgenomen dat zelfstandige bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan. Woningsplitsing en verkameren zijn via een binnenplanse afwijkmogelijkheid toegestaan, onder bepaalde voorwaarden. Daarbij wordt verwezen naar de beleidsregels, waar de voorwaarden verder zijn uitgewerkt. Door deze systematiek is een zorgvuldige belangenafweging geborgd.

Voor een aantal gebieden in de stad geldt geen bestemmingsplan maar een beheersverordening. Het is juridisch niet mogelijk om voor die gebieden het paraplubestemmingsplan te laten vaststellen. Voor die gebieden wordt daarom een paraplubeheersverordening opgesteld, waarvan de inhoud gelijk is aan het paraplubestemmingsplan.



's-Hertogenbosch

Voor een uitgebreidere beschrijving verwijzen wij uw raad naar het ontwerp-paraplubestemmingsplan (zie bijlagen 1 en 2 bij deze raadsinformatiebrief).

De wet verplicht om het ontwerp van het paraplubestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging worden bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad. Uw raad is ook bevoegd om de paraplubeheersverordening vast te stellen.

Duurzaamheid

Dit voorstel biedt de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zonder nieuwbouw en de inzet van daarvoor nieuwe benodigde grondstoffen. Dit sluit aan bij het thema 'waardebehoud van grondstoffen', zoals opgenomen in de Nota Duurzaamheid.

We kunnen het verduurzamen van woningen niet vergaand verplichten bij splitsen of verkameren, maar we dagen initiatiefnemers hier wel toe uit.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Initiatieven voor woningsplitsing en verkameren zijn vergunningplichtig en voor de behandeling van aanvragen om vergunning zijn leges verschuldigd op grond van de Legesverordening.

Participatie / vervolgprocedure

De conceptbeleidsregels woningsplitsing en verkameren worden in het kader van de Inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid daarop te reageren. Daarnaast worden deze conceptbeleidsregels ook toegestuurd aan de woningcorporaties, het Stedelijk Huurdersplatform en de wijk- en dorpsraden.



's-Hertogenbosch

Het ontwerp-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren wordt op basis van de Wet ruimtelijke ordening ook gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook daarover kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt te zijner tijd aan uw raad aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Concept beleidsregels woningsplitsing en verkameren
2. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren (toelichting en regels)
3. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren (verbeelding)

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704



's-Hertogenbosch

Registratienummer	14713314
Raadsvergadering	28 maart 2023
Portefeuillehouder	P. Slikker
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	A.C.H.M. Habraken / V. van Westen t.habraken@s-hertogenbosch.nl / v.vanwesten@s-hertogenbosch.nl