

Inspreken Carrouselvergadering 10 oktober 2024.

Onderwerp: 'Uitgangspuntennotitie Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven 2.0'.

Voorzitter, dames en heren,

Mijn naam is Co van Caulil en samen met mijn vrouw Tinie, wonen we bijna 50 jaar in het mooie Millingen aan de Rijn. Wij verkennen de mogelijkheden voor onze toekomstige woonsituatie, in het bijzonder de mogelijkheid om onze woning te splitsen.

Met veel belangstelling en waardering hebben we uw discussie op 23 mei gevolgd die geleid heeft tot de notitie waarover we thans spreken.

Tijdens de bespreking op 23 mei proefden we bij de raadsleden - gezien de situatie op de woningmarkt - de urgentie en de noodzaak om veel meer ruimte te bieden aan kleinschalige initiatieven.

In de Uitgangspuntennotitie die meer bouwplannen mogelijk zou moeten maken, proeven we die urgentie en noodzaak, veel minder dan we hoopten.

In april van dit jaar spreken 53 van de 55 leden van Provinciale Staten van Gelderland zich in een motie uit voor het onderzoeken- en het wegnemen van belemmeringen bij gemeenten om het splitsen van woningen toe te staan en te bevorderen.

In Landelijk, Provinciaal en Regionaal beleid wordt gepleit om naast het wegnemen van belemmeringen, woningsplitsing juist te bevorderen en te stimuleren. De provincie Drenthe gaat nog verder en verleent tussen de 5.000 en 10.000 euro subsidie per te splitsen woning.

Gelukkig is het splitsen van bestaande woningen nu als hoofdstuk in deze notitie opgenomen.

Maar nog steeds met de handrem erop.

Met nog steeds de nadruk op Nee tenzij en niet op; Ja, mits!

De belemmeringen overheersen en bevorderende maatregelen zijn ver te zoeken.

Ik geef u een aantal voorbeelden en doe vier voorstellen:

Voorbeelden:

- Uw adviseur, het GG zegt: *In seriematige wijken stellen wij voor om de grens vrij hoog te leggen voor wat betreft het oppervlak.* In de notitie staat: *Het GG pleit ervoor om de grenzen voor splitsing vrij hoog te leggen.*
- Uw adviseur, het GG zegt: *Ook kunnen er in seriematige wijken totaal verharde voortuinen ontstaan.*
In de notitie staat: *Geen parkeerplaatsen in de voortuin.*
Voor uw informatie; Wij parkeren al bijna 50 jaar in de zijkant van onze voortuin van 360 vierkante meter.
- Kortom; de nuance ontbreekt, er bestaan zoveel meer kleuren dan zwart en wit!

Onze voorstellen:

- Benader het splitsen van woningen, daar waar reël mogelijk, positief;

- Verwijder beperkende voorwaarden;
Waarom opnemen dat er geen volledig woonprogramma mag zijn in aangebouwde bijgebouwen, als het hoofdvolume + aan-/bijgebouwen het akkoord krijgen van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit/de welstandscommissie;
- Pas maatwerk toe omtrent parkeren door bijv. de minimale oppervlakte van de voortuin te kwantificeren indien men daar wenst te parkeren;
- Verkort en vereenvoudig de procedures door in het toetsingskader op te nemen dat het splitsen van een woning niet gezien wordt als een wijziging van het bestemmingsplan. Uiteraard mits men blijft binnen het toegestane aantal vierkante meters te bebouwen grond. Er wordt namelijk geen huis in het bouwvlak toegevoegd. De woningsplitsing voegt alleen maar een woning toe.

Tot slot: Wij zijn inderdaad van die ouderen die in een inmiddels te groot huis wonen en die hun huis willen splitsen in

- een volwaardige eengezinswoning met vier slaapkamers op ruim 700m² grond en
- in een volwaardige, duurzame, grondgebonden seniorenwoning op ruim 400m².

Wij vragen u niet om de subsidie zoals in Drenthe...alhoewel...

Wij roepen u wel op: Maak het splitsen van woningen snel en eenvoudig mogelijk!

Tinie en Co van Caulil.

P.M. Reactie Graaffwerk!: (Architect)

Mijn oog viel op de opmerking dat **splitsen alleen een mogelijkheid zou mogen zijn, indien we binnen de regels van het bestemmingsplan (omgevingsplan), of het vergunningsvrij bouwen zouden blijven.** Ik begrijp dat die stelling een fijn houvast geeft aan de instanties die de aanvraag moeten beoordelen, maar ook daar ontbreekt de nuance. Het los laten van een standaard kader en meer maatwerk leveren, zou m.i. meer plannen mogelijk maken, wat toch het uiteindelijke doel is van het Toetsingskader 2.0. Daarnaast kan ik mij voorstellen dat zonder deze beperkende regel, bepaalde plannen zelfs beter zouden kunnen worden.