

Aan de gemeenteraad van Tubbergen

**Zaaknummer**  
707962

**Bijlagen**  
1

**Onderwerp**  
Datum collegevergadering: 11 april 2023, Raadsbrief 2023 nr. 23

**Verzenddatum**  
13 april 2023

Geachte raads- en commissieleden,

### **Waarover gaat deze brief?**

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over de schriftelijke vragen die gesteld zijn door de fractie Lokaal Sterk, met betrekking tot woningsplitsing.

### **Ons besluit**

In onze vergadering hebben wij besloten de schriftelijke vragen middels deze raadsbrief te beantwoorden.

### **Toelichting**

#### Inleiding

In het huidige beleid dat is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 is inwoning als volgt geregeld.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat een woning een complex van ruimten is, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

In de planvoorschriften is opgenomen dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt een gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Van dit strijdig gebruik kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden voor een gebruik van de woning door twee huishoudens. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Onder andere:

- Er is geen sprake van splitsing in meerdere woningen
- Er blijft sprake van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonverblijven wordt verschaft.

Deze mogelijkheid is in vorige bestemmingsplannen Buitengebied opgenomen om met twee gezinnen bij een agrarisch bedrijf te kunnen wonen, indien het bedrijf te beperkt in omvang was om een tweede bedrijfswoning te rechtvaardigen. Zo konden een 1e en een 2e generatie ten behoeve van een geleidelijke bedrijfsovername samen een bedrijf runnen en tijdelijk beiden bij het bedrijf wonen.

Bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf is de woonbestemming de logische vervolgbestemming; om bestaande inwoningsituaties niet onder het overgangsrecht te plaatsen, is de mogelijkheid tot inwoning ook binnen de bestemming wonen opgenomen.

Hieronder vindt u de beantwoording van de vragen.

*Vraag 1:*

Is het college bekend met de problemen die woningeigenaren van gesplitste woningen ondervinden?

*Antwoord:*

Wij zijn bekend met het probleem. Recentelijk is de gemeente een aantal keer gevraagd om met een planologische oplossing te komen voor de problemen met betrekking tot de verkoop van woningen met inwoningsituaties.

Overigens wordt in de vraag de term “gesplitst” gebruikt. Planologisch gezien zijn het geen gesplitste woningen, maar gaat het om een woning waar twee huishoudens in gehuisvest zijn.

In het vervolg van deze beantwoording zal dan ook over “inwoning” gesproken worden.

Banken hebben de regels voor financiering gewijzigd: waren er eerder geen problemen met betrekking tot de financiering van een deel van de woning, nu zijn die er wel.

*Vraag 2:*

Weet het college hoeveel woningen in aanmerking komen voor woningsplitsing? Zo niet, is het college bereid om een inventarisatie te doen?

*Antwoord:*

Het is niet bekend bij hoeveel woningen er sprake is van een inwonings situatie.

Wij zijn niet voornemens om een inventarisatie uit te voeren omdat wij vanuit het ruimtelijk beleid dit niet kunnen motiveren. Bij het antwoord op vraag 3 zullen wij dit onderbouwen.

*Vraag 3:*

Wil het college beleidsregels opstellen met betrekking tot woningsplitsing waardoor het bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke situatie?

*Antwoord:*

In de toelichting op de raadsvragen wordt gesteld dat de woningen volledig zijn gesplitst.

Indien er sprake is van splitsing dan zijn er door de bewoners zonder toestemming twee woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een strijdige situatie, omdat er één woning met inwoning is toegestaan. In de toelichting op de raadsvragen wordt ook gesteld dat “de bestemmingsplansituatie niet overeenkomt met de werkelijke situatie”.

Het is juist andersom: de werkelijke situatie komt niet overeen met het bestemmingsplan. Men heeft van een woning met inwoning zonder toestemming 2 woningen gerealiseerd.

Wij zien geen reden om dan vervolgens het bestemmingsplan aan te passen aan deze strijdige situatie.

Eerder zou sprake moeten zijn van het aanpassen van de feitelijke situatie aan het bestemmingsplan.

De redenen daartoe zijn als volgt:

- Bij het toestaan van 2 woningen, waar eerder 1 woning met inwoning was toegelaten, mogen beide woningen de maximale inhoudsmaat hebben en de daarbij behorende bouwwerken, zoals dat voor iedere woning in het buitengebied geldt. Dat leidt tot een toename aan bebouwing in het buitengebied, terwijl in beleid Buitengebied met kwaliteit voor de toevoeging van één woning een sloopinvestering wordt gevraagd. Ook wel bekend als de rood voor rood-regeling.
- Daarnaast zou je ook de mogelijkheid van inwoning moeten schrappen, anders ontstaan er steeds opnieuw inwonings situaties die vervolgens omgezet moeten worden naar 2 woningen.
- De inwonings situatie heeft (en zeker in het verleden) wel in een behoefte voorzien (huisvesting 2e generatie). Het niet meer mogelijk maken van inwoning zou dan ook als een gemis ervaren kunnen worden.
- Bovendien zijn er situaties waar ten behoeve van de vervangende nieuwbouw een vergunning is aangevraagd voor wonen met inwoning; men heeft dus bewust gekozen voor de bouw van één woning met de mogelijkheid van het huisvesten van 2 huishoudens.

Kortom, wil men van een inwonings situatie een zelfstandige woning maken, dan zou de rood voor rood-regeling de geëigende weg kunnen zijn. Dan kan men ook de inhoudsmaat vergroten tot een reguliere zelfstandige woning en een zelfstandig bijgebouw hierbij realiseren.

**Waarom deze raadsbrief?**

Op basis van artikel 37 van het Reglement van Orde kan een raadslid schriftelijke vragen stellen aan het

college. Schriftelijke vragen worden door het college beantwoord middels een raadsbrief. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

**Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken. De griffier is te bereiken via telefoonnummer (0546) 62 80 00 of e-mailadres [gemeente@tubbergen.nl](mailto:gemeente@tubbergen.nl)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris



Ing. J.L.M.Scholten

de waarnemend burgemeester



J.H.M. Hermans-Vloedveld

**VERZOEK SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE VAN B&W**

Van: raadslid A.H.B. Plegt (Lokaal Sterk)  
Ontvangen: 14 maart 2023

---

Onderwerp: Woningsplitsing

---

Aan de raadsgriffier,

1. Is het college bekend met de problemen die woningeigenaren van gesplitste woningen ondervinden?
  2. Weet het college hoeveel woningen in aanmerking komen voor woningsplitsing? Zo niet, is het college bereid om een inventarisatie te doen?
  3. Wil het college beleidsregels opstellen met betrekking tot woningsplitsing waardoor het bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke situatie?
- 

Toelichting:

In de gemeente Tubbergen is een aantal woningen geschikt voor het bewonen door twee afzonderlijke huishoudens, terwijl het bestemmingsplan aangeeft dat het één woning betreft. Deze woningen zijn volledig gesplitst; hebben onder andere een eigen entree, huisnummer, aansluitingen voor gas, water, elektra. Daarnaast zijn beide eigenaren belastingplichtig voor de afvalstoffenheffing en OZB.

Gebleken is dat eigenaren problemen met betrekking tot financiering ondervinden, doordat de bestemmingsplansituatie niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Hierdoor worden de mogelijkheden van woningeigenaren om hun woning te verduurzamen of de woning te verkopen sterk beperkt.

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt is het wenselijk om het aantal beschikbare woningen in onze gemeente in de praktijk niet te verkleinen.

---

Ondertekening en naam:

Alexander Plegt  
Lokaal Sterk

---

**Wijze van indienen van schriftelijke vragen:** de vragen worden bij de griffier ingediend (...) (artikel 32 Reglement van orde).