

Van de gemeente-site 's-Hertogenbosch 16 maart 2023

Wat willen we bereiken?

*Wethouder Pieter Paul Slikker: "Het is geweldig wonen in 's-Hertogenbosch. Maar ook in onze gemeente is het steeds moeilijker om een passende en betaalbare woning te vinden. Er is een groot tekort aan woningen. Daar proberen we op allerlei manieren iets aan te doen. Niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarom willen we woningsplitsing en verkameren meer stimuleren en faciliteren. We hopen dat we hierdoor meer mensen op een passende en betaalbare manier kunnen huisvesten in bestaande woningen. Op een manier die ook voor de straat en buurt prettig en leefbaar is."*

Voor wie?

Het gaat dan bijvoorbeeld over mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, om voor elkaar te zorgen. Of over een aantal startende alleenstaanden, die na woningsplitsing wel een woning kunnen kopen in deze woningmarkt. Maar denk ook aan kamerverhuur voor studenten en andere jongeren die graag in onze gemeente willen (blijven) wonen. Of het splitsen van een grote gezinswoning, waar een oudere bewoner nog maar een klein deel van gebruikt.

Beleidsregels en paraplubestemmingsplan

Woningsplitsing en verkameren heeft ook invloed op de bestaande leefomgeving. Er komen meer mensen te wonen. Daardoor verandert de straat of buurt en komt er meer druk op de leefomgeving. We willen voorkomen dat de woonkwaliteit in de omgeving onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarnaast willen we ook de kwaliteit van de toegevoegde woningen/kamers bewaken.

Daarvoor zijn beleidsregels voor woningsplitsing en verkameren opgesteld. Dit in combinatie met een paraplubestemmingsplan voor een goede juridische borging. De regels gaan onder meer over de locatie van de woning, de nabijheid van andere splitsingen of kamerverhuurpanden, het aantal vierkante meters van de nieuwe woningen/kamers en het parkeren.

Met het paraplubestemmingsplan worden de regels voor wonen en parkeren voor de hele gemeente eenduidig en hetzelfde. In de geldende bestemmingsplannen is dit soms verschillend. Dit kan leiden tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid.

Vanaf 27-03-2023 liggen de concept beleidsregels en het ontwerp paraplu-bestemmingsplan 6 weken ter inzage.

Wat verandert er met de komst van deze regels?

Verkameren en splitsen van een woning mag op dit moment meestal niet binnen het bestemmingsplan. Daarom gaan we als gemeente nu terughoudend om met verzoeken tot splitsen en verkameren. Ook is het voor initiatiefnemers niet altijd vooraf duidelijk waar hun initiatief aan moet voldoen. Met de nieuwe regels gaan we, onder voorwaarden, woningsplitsing en verkameren binnen het bestemmingsplan toestaan. Die voorwaarden zijn dan voor initiatiefnemers vooraf duidelijk.