



De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juni 2025, nr. Z-25-154167/D/25/370082;

besluit:

tot vaststelling van het navolgende 'addendum bij de Woonvisie 2020-2025 over woningsplitsing in het buitengebied in de gemeente Stadskanaal':

1. Aanleiding

In de gemeente Stadskanaal is sprake van toenemende druk op de woningmarkt. Dit komt onder andere door vergrijzing, gezinsverdunding en een stijgende vraag naar betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd zijn in het buitengebied woningen aanwezig die, vanwege hun omvang of ligging, mogelijkheden bieden voor woningsplitsing. De huidige woonvisie biedt onvoldoende ruimte om op deze ontwikkelingen in te spelen.

Dit addendum is een aanvulling op de huidige woonvisie "Woonvisie 2020-2025" van de gemeente Stadskanaal en geeft aanvullende beleidsregels voor woningsplitsing in het buitengebied.

Op dit moment is de gemeente bezig de woonvisie te actualiseren. De verwachting is dat er eind 2025 een geactualiseerde woonvisie beschikbaar is. De raad wil toch tegemoet komen aan de wens om de mogelijkheden rondom woningsplitsing in het buitengebied te verruimen. Daarom draagt de raad het college op om hiervoor een addendum op de huidige woonvisie op te stellen. Zo kunnen we, tijdens de overgangperiode, maatwerk bieden rondom woningsplitsing in het buitengebied.

2. Doel

Het doel van dit addendum is het versoepelen van het beleid ten aanzien van woningsplitsing in het buitengebied, om bij te dragen aan:

- het snel opleveren van meer woonruimte;
- het bevorderen van doorstroming en het voorzien in passende woonvormen;
- het behoud van leefbaarheid in landelijke gebieden.

3. Beleidsaanpassing

Huidig beleid staat woningsplitsing onder voorwaarden toe

Woningsplitsing in het buitengebied is volgens ons huidige beleid enkel toegestaan bij stoppende agrarische bedrijven. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden die staan vermeld in het omgevingsplan. Voor andere (bedrijfs)woningen zijn er op dit moment geen mogelijkheden. Dit is namelijk niet opgenomen in het omgevingsplan of in onze huidige woonvisie.

Woningsplitsing in het buitengebied toestaan

We maken onderstaande uitzonderingen op de algemene regel uit onze huidige woonvisie:

"de gemeente ziet geen ruimte voor toevoeging in het buitengebied"

Voorwaarden meewerken splitsing woningbouw landelijk gebied

Wij hebben de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied voor woonbestemmingen onderzocht. Het buitengebied is het hele gebied buiten de kernen. Een woonbestemming is een reguliere woning, niet zijnde bedrijfswoning, recreatiewoning of tijdelijke woning.

Wij sluiten aan bij de bestaande planologische mogelijkheden van de bestemming 'agrarisch' in het geval van een stoppend agrarisch bedrijf. Gebleken is dat deze regels met enige aanvulling ook toegepast kunnen worden voor het splitsen van woningen in het buitengebied die een woonbestemming hebben.

Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden:

1. wonen is slechts toegestaan in het bestaande en oorspronkelijke hoofdgebouw;
2. de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw dat voor splitsing aanwezig is, bedraagt ten minste 180 m²;
3. de vloeroppervlakte bedraagt per wooneenheid binnen de woonbestemming ten minste 90 m²;
4. de toegestane wooneenheden binnen de woonbestemming bedragen na splitsing maximaal twee;
5. er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf en/of gebouwen;
6. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden binnen de woonbestemming.

4. Beoordelingsprocedure

In de periode tussen de inwerkingtreding van dit addendum en de vaststelling van de nieuwe woonvisie geldt het addendum als beleidsmatig toetsingskader voor verzoeken tot woningsplitsing in het buitengebied.

Aanvragen worden beoordeeld op basis van de in dit addendum opgenomen voorwaarden. Daarbij wordt per geval gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid en de effecten op het woon- en leefklimaat in het buitengebied.

Voor een woningsplitsing in het buitengebied is een planologische wijziging nodig. Deze wordt behandeld via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

5. Afwegingen

Woningsplitsing is in potentie een waardevol middel om op een slimme en snelle manier in te spelen op de vraag naar woningen in de gemeente Stadskanaal. Door grote woningen op te splitsen in twee kleinere woningen, kunnen we sneller betaalbare woonruimte creëren. Dit is aantrekkelijk voor zowel starters als ouderen.

Veel van onze bestaande woningen zijn groot en op termijn moeilijk verkoopbaar. Door deze woningen – onder duidelijke voorwaarden – te splitsen, geven we ze een tweede leven. Ze blijven goed bruikbaar en aantrekkelijk. Zo voorkomen we dat deze woningen leeg komen te staan of langzaam in verval raken.

We willen het daarom mogelijk maken om woningen in het buitengebied te splitsen.

Juist daar staan grote woningen met voldoende buitenruimte die in potentie geschikt zijn om te splitsen.

Natuurlijk is niet elke woning geschikt om te splitsen. Er moet goed gekeken worden naar wat passend en verantwoord is. In onze afweging staat de kwaliteit van de omgeving centraal: het gaat ons er niet om waar een woning staat, maar of het splitsen goed past in de omgeving.

In dat kader beperken we het aantal splitsingen om precedentwerking te voorkomen. Verdere opsplitsing of clustering van reeds gesplitste woningen is niet mogelijk. Op die manier voorkomen we verkaveling of verstedelijking van het buitengebied.

De woningen die door woningsplitsing gerealiseerd worden moeten vallen binnen het woningbouwprogramma, zoals vastgelegd in de huidige woonvisie. Op deze manier blijft de ontwikkeling kwantitatief in overeenstemming met de provinciale afspraken.

6. Vervolg

Op dit moment werken we aan een nieuwe woonvisie. De verwachting is dat deze einde van dit jaar wordt vastgesteld. Daarin vormt een actueel, lokaal woningmarktonderzoek de basis. We kijken ook zorgvuldig naar de mogelijkheden rondom woningsplitsing: welke varianten zijn er, wat zijn de kosten- en baten en eventuele risico's. In de nieuwe woonvisie doen we vervolgens in algemene zin een uitspraak over woningsplitsing.

7. Looptijd

Dit addendum treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmakingen geldt tot het moment waarop de nieuwe woonvisie formeel wordt vastgesteld. In de tussentijd wordt ervaring opgedaan met de toepassing van dit beleid. De opgedane inzichten kunnen worden betrokken bij de verdere beleidsvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2025.

De raad

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier