



Raadsvergadering : 7 juli 2025

Voorstelnummer : Z-25-154167/D/25/370082

Onderwerp : **Woningsplitsing in het buitengebied in de gemeente Stadskanaal**

Stadskanaal, 19 juni 2025

Beslispunten

Het addendum bij de Woonvisie 2020-2025 over woningsplitsing in het buitengebied vast te stellen.

Aan de raad

Inleiding

In de raadsvergadering van 11 november 2024 is een toezegging gedaan over het onderwerp woningsplitsing in het buitengebied (T2024-34).

De toezegging is de volgende:

"Wethouder Hofstra zegt toe in het eerste kwartaal 2025 te kijken naar de mogelijkheden voor woningsplitsing in het landelijk gebied en dat hij dit rapporteert aan de raad. In de woonvisie zal een uitspraak gedaan worden over woningsplitsing in algemene zin."

Op 17 maart 2025 is aan uw raad een memo aangeboden over woningsplitsing in het buitengebied. In de memo staat dat nader onderzoek wordt gedaan naar woningsplitsing in het buitengebied. In dit voorstel staan de uitkomsten van het onderzoek. Om tot de vaststelling van de nieuwe Woonvisie ook woningsplitsing mogelijk te maken hebben wij de optie onderzocht om een addendum op de Woonvisie 2020-2025 door de raad te laten vaststellen, waarmee woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk is.

Huidige situatie

Woningsplitsing is op dit moment alleen mogelijk als het gaat om het herbestemmen van agrarisch bestemde gebouwen. Voor anders bestemde gebouwen is woningsplitsing niet mogelijk, omdat dit niet is opgenomen in het omgevingsplan en ook niet in onze gemeentelijke woonvisie. Vanwege provinciaal beleid kunnen wij alleen meewerken als de woonvisie hier expliciet ruimte voor biedt. Nu dit niet is voorzien in de Woonvisie 2020-2025, is het niet mogelijk mee te werken.

Als er nu een individuele aanvraag voor woningsplitsing van een niet-agrarisch bestemd pand in het buitengebied komt, kunnen wij niet aan een dergelijk initiatief meewerken middels een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan.

Aanleiding vaststelling addendum

De afgelopen tijd hebben wij onderzocht of in de nieuwe woonvisie de mogelijkheden tot woningsplitsing kunnen worden uitgebreid. Op 17 maart 2025 is aan de raad een memo aangeboden over woningsplitsing in het buitengebied. Om tot de vaststelling van de nieuwe woonvisie ook woningsplitsing mogelijk te maken hebben wij de optie onderzocht om een addendum op de Woonvisie 2020-2025 door uw raad te laten vaststellen, waarmee woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk is.

Huidige planologische mogelijkheden

Op dit moment is er een planologische mogelijkheid opgenomen voor woningsplitsing in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, concreet in het Chw-bestemmingsplan 'Gemeente Stadskanaal'. In artikel 97 sub b is bepaald dat de volgende bestemmingen naar de bestemming 'Wonen' kunnen worden omgezet:

1. 'Agrarisch',
2. 'Agrarisch - Bedrijf'
3. 'Agrarisch - Kwekerij';

4. 'Agrarisch - Paardenfokkerij';

Daarbij moet binnen de toekomstige bestemming 'Wonen' het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het wonen is slechts toegestaan in het bestaande hoofdgebouw;
2. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten minste 180 m² bedraagt;
3. het toevoegen van een nieuwe woning past in het gemeentelijk woonbeleid;
4. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
5. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
6. het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt tot een nevenactiviteit bij aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover de verkoop van producten een relatie hebben met de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
7. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;

De laatste drie aspecten hebben betrekking op, aan het wonen ondergeschikte vormen van, bedrijfsmatige activiteiten.

In andere woorden, het beleid is op dit moment dat het onder voorwaarden mogelijk is om bij stoppende agrarische bedrijven de bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming, al dan niet in combinatie met het splitsen van die voormalige bedrijfswoning naar twee wooneenheden. In het hoofdgebouw zijn dan maximaal twee wooneenheden toegestaan.

Voor andere (bedrijfs)woningen bestaat deze (beleids)regel niet en is dit dus niet mogelijk.

Achtergrond van deze regeling is dat, als er sprake is van twee wooneenheden, het naar verwachting financieel gezien eerder mogelijk is om een groot bouwvolume in stand te houden en te onderhouden. Doel van deze regeling is dan ook om waardevolle voormalige agrarische bebouwing te behouden door er twee huishoudens in te kunnen laten wonen.

Addendum bij woonvisie: woningsplitsing van een niet-agrarisch bestemd pand in het buitengebied

1. Wij stellen voor de regeling over woningsplitsing uit te breiden. Wij willen de volgende voorwaarden stellen aan het toevoegen van een wooneenheid binnen de woonbestemming (het gaat hier om reguliere woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, recreatiewoningen en tijdelijke woningen) in het buitengebied:
 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 bedraagt 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.

Als er dan een individuele aanvraag voor woningsplitsing bij reguliere woningen in het buitengebied binnenkomt, kunnen wij medewerking verlenen middels een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Het onder voorwaarden mogelijk maken van woningsplitsing in het buitengebied.

Argumenten

Woningsplitsing als deeloplossing woningopgave en beter voor het milieu.

Woningsplitsing kan een deel van de oplossing zijn voor de woningopgave binnen onze gemeente. Het zorgt voor een betere benutting van bestaande woningen en daardoor voor meer woonruimte. Het is goed voor het milieu (ten opzichte van nieuwbouw) en vergt minder investering. Door het splitsen van een bestaand hoofdgebouw komt er geen nieuw bouwperceel bij, waardoor extra versterking in het buitengebied wordt voorkomen.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het addendum wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het addendum wordt te zijner tijd verwerkt in de nieuwe woonvisie.

Ter uitvoering van uw besluit tot vaststelling van het addendum hebben wij de Beleidsregels woningsplitsing in het buitengebied Stadskanaal 2025 opgesteld. Deze beleidsregels vormen het kader waaronder wij willen meewerken aan woningsplitsing in het buitengebied bij aanvragen (BOPA).

Communicatie

Het addendum en het besluit zijn openbaar en zullen op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden, namelijk in het gemeenteblad.

Juridische consequenties

De woonvisie is een beleidsdocument van de gemeenteraad op grond van artikel 2 van de Woningwet. Hoewel het geen juridisch bindend plan is in de zin van de wetgeving zoals het omgevingsplan, vormt het wel een belangrijk beleidsmatig kader voor de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente. Het addendum op de woonvisie is een aanvulling op dit bestaande beleidskader en heeft dezelfde juridische status.

Kosten, baten, dekking en subsidies

N.v.t.

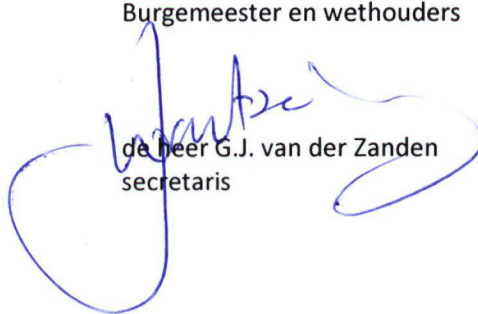
Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Bijlagen

Concept Beleidsregels woningsplitsing in het buitengebied Stadskanaal 2025

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester



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 overgangsperiode, 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

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier