

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief Motie Meer woningen

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 639

Datum: 26-11-2024

Registratienummer: 24int02133

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Op 14 november 2024 heeft u de motie 'Meer Woningen' aangenomen, waarin u ons college oproept om te onderzoeken of er versneld verruiming mogelijk is in de regelgeving omtrent kavelsplitsing, woningsplitsing, het BOIL-beleid en leegstaande bebouwing. Dit alles met het oog op de woningnood die ook de inwoners van de gemeente Montferland ervaren. Daarnaast vraagt u om bovenstaande mogelijkheden te verwerken in de nieuwe woonvisie of elders, zodat het ook verankerd wordt in het staand beleid.

In deze raadsbrief reageren we op deze motie en geven we duidelijkheid over de te volgen stappen.

Omgevingsvisie

De opgave die u aanstipt in de overwegingen van de motie wordt door ons college herkend. In eerste instantie sturen we daarop via onze omgevingsvisie 'Ons Mooie Montferland'. Deze is op 26 november 2024 door ons college ter inzage gelegd, wat betekent dat inwoners en andere belanghebbenden hun zienswijze daarop kunnen geven. In raadsbrief 24int02136 wordt u verder bijgepraat over de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie komt ook de woningnood aan bod. In de visie wordt de ambitie uitgesproken dat iedereen, ongeacht sociaaleconomische of persoonlijke situatie, in Montferland zijn of haar wooncarrière moet kunnen doorlopen. Dat betekent dat we inzetten op voldoende woningen (kwantiteit), maar ook de juiste woningen voor de juiste prijs (kwaliteit). Daarbij worden alle opties die hieraan bijdragen omarmd, zoals alternatieve woonvormen en tijdelijke woonconcepten.

Ten aanzien van functieverandering en het BOIL-beleid geven we in de omgevingsvisie aan dat we deze regels willen integreren en optimaliseren. Hierbij worden ook de mogelijkheden voor kavelsplitsing en woningsplitsing meegenomen. Uitgangspunt bij deze optimaliseringsslag is dat er meer ruimte moet komen om woningen toe te voegen, zonder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening) uit het oog te verliezen. Bijvoorbeeld dat aan de randen van kernen meer mogelijk gemaakt kan worden.

Ten aanzien van transformatie van leegstaande panden naar woningbouw spreken we in de omgevingsvisie nadrukkelijk uit dat dit onze voorkeur heeft. Dit zien wij als een kans, zowel als het gaat om het toevoegen van woningen, het verbeteren van de omgevingskwaliteit als het opwaarderen van de stedelijke groenstructuur.

Huidige mogelijkheden

Kavelsplitsing en woningsplitsing vallen met name binnen de BOIL-contouren. Binnen het BOIL-beleid is geregeld onder welke voorwaarden dit geregeld is. Deze voorwaarden bieden veel ruimte, en initiatieven worden beoordeeld vanuit een 'ja, mits'-benadering. Transformatie van leegstand werken we aan mee binnen de kaders van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Elk plan binnen de kern dat enigszins binnen een goede ruimtelijke ordening past faciliteren we als gemeente.

Bij ons komen ook initiatieven binnen voor het toevoegen van één of twee woningen nét buiten de BOIL-contour. Verruiming van regelgeving hieromtrent heeft een directe

impact op het landschappelijke karakter van de overgang tussen kern en buitengebied, en vereist daarom een zorgvuldige ruimtelijke afweging waarin we ook de consequenties van de verruiming meenemen.

Optimalisering beleid

Op verscheidene manieren werken we aan de opgaven uit de motie. Ten eerste zullen we het BOIL-beleid de komende maanden gaan herzien. Bij deze herziening worden inwoners ook betrokken. In het voorjaar van 2025 komen we bij uw raad hierop terug. Ten tweede is er in de prestatieafspraken met Plavei een pilot voor woningsplitsing opgenomen, en wordt in de woonvisie aandacht besteed aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Ten derde blijven we bij initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan meedenken vanuit een 'ja, mits' benadering. Op deze manieren werken we op korte termijn aan het verruimen van de mogelijkheden voor kavelsplitsing, woningsplitsing, het beter benutten van leegstand voor woningbouw en de mogelijkheden binnen het BOIL-beleid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris, de burgemeester,

B.F.M. Bootink H.H. de Vries

