



Zaaknummer: Z/25/220988/D-666542

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 2 september 2025

Datum raadsvergadering: 15 oktober 2025

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 10

Korte inhoud

De raad wordt voorgesteld om een besluit te nemen over een aanpassing van het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan waardoor het mogelijk wordt om, onder voorwaarden, een pre-mantelzorgwoning te realiseren. Ook wordt het beleid voor het splitsen van woningen aangepast. Deze veranderingen gelden voor de hele gemeente.

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Westerwolde, pre-mantelzorg en update woningsplitsing

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld:

het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, pre-mantelzorg en update woningsplitsing (met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2507-on01) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In de nieuwe vastgestelde *Woonvisie Westerwolde 2025-2029* zijn onder andere de volgende twee onderdelen opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

- We verruimen de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied;
- We maken pre-mantelzorg wonen onder voorwaarden tijdelijk mogelijk.

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt hieraan uitvoering gegeven.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met deze aanpassing van het omgevingsplan wordt het beleid voor het splitsen van woningen aangepast. Het beoogd effect is om meer woningen toe te voegen en bestaand vastgoed nieuw perspectief te geven. Met deze aanpassing wordt het ook mogelijk om, onder voorwaarden, tijdelijk een pre-mantelzorgwoning te realiseren. Het beoogd effect is inwoners de mogelijkheid te geven om voorbereidingen te treffen voor een verwachte mantelzorgsituatie. Deze aanpassingen gelden voor de hele gemeente.

Argumenten

Ruimte voor wonen is schaars en het vinden van nieuwe locaties voor woningbouw is niet gemakkelijk. Daarom willen we onze huidige woningvoorraad optimaal gebruiken. Bij de ontwikkeling van de *Woonvisie Westerwolde 2025-2029* zijn nieuwe mogelijkheden verkend om woningen toe te voegen op bestaande erven. In de woonvisie zijn opgenomen: het verruimen van de mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied en het onder voorwaarden tijdelijk mogelijk maken van pre-mantelzorg wonen. Deze zijn uitgewerkt in het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Veel grote woningen: kansen bij splitsing

In onze gemeente staan veel grote woningen. Zowel in de kernen als in het buitengebied. Gelijktijdig groeit de vraag naar betaalbare woningen voor één-en tweepersoons huishoudens. Juist in het buitengebied zien we risico op verloedering: sommige panden zijn bijna niet te onderhouden of te renoveren door één huishouden. Sinds 2024 biedt het *Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde* mogelijkheden om bestaande panden onder voorwaarden te splitsen. In het voorliggende TAM-omgevingsplan vervalt de voorwaarde dat woningen een monumentale of karakteristieke status moeten hebben..

De voordelen voor het buitengebied zijn:

- Het levert in potentie meer nieuwe woningen op zonder dat nieuwe bebouwing nodig is (geen versterking);
- Kleinere woningen zijn goedkoper, bouw en procedurekosten kunnen gedeeld worden;
- Onderhoudskosten voor het pand kunnen gedeeld worden;
- Er wordt een nieuw segment aan woningen toegevoegd aan de woningmarkt, namelijk betaalbare woningen in het buitengebied;
- Er wordt een onderscheidend woonproduct aangeboden in onze gemeente.

Pre-mantelzorg: meer mogelijkheden bieden

Als gevolg van het 'langer zelfstandig thuis wonen' groeit met de vergrijzing ook de behoefte aan mantelzorg-oplossingen. Er is een landelijke regeling voor een tijdelijke woonoplossing bij een mantelzorgrelatie. We gaan de mogelijkheden aanvullen met regels voor pre-mantelzorg. De voordelen van pre-mantelzorgbeleid:

- Het is van waarde voor de betrokkenen zelf;
- Mensen kunnen langer in of bij hun eigen woning blijven wonen;
- Mantelzorgtaken kunnen geleidelijk opgebouwd worden;
- Het ontlast de georganiseerde, professionele zorg. Dat is steeds belangrijker met het oog op oplopende zorgvraag en afnemend personeelsaanbod in de zorg;
- Positief neveneffect: er komen meer woningen beschikbaar.

Participatie

Het implementeren van de regels in dit TAM-plan is uitwerking van de *Woonvisie Westerwolde 2025-2029*. De woonvisie is mede het resultaat van een uitgebreid participatietraject. De veranderingen waarop de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft, zijn gericht op het reguleren van woningsplitsing en verkamering en vullen de mantelzorgregeling aan. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In dit besluit zijn dus geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt. Gelet op het vorenstaande wordt participatie of overleg met de ketenpartners niet nodig geacht.

Kanttekeningen

Tegelijkertijd vraagt dit om aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de uitvoerbaarheid van de nieuwe regels. Bij woningsplitsing is het belangrijk dat de inpassing in de omgeving zorgvuldig wordt beoordeeld, zodat de leefbaarheid, het karakter van het buitengebied en de landschappelijke waarden behouden blijven.

Daarnaast brengt de toepassing van pre-mantelzorgbeleid met zich mee dat er duidelijke voorwaarden moeten worden gesteld. Dit is nodig om te voorkomen dat de regeling wordt gebruikt voor doeleinden die niet met mantelzorg samenhangen.

Belangrijk is dat er goede voorwaarden worden gesteld. Deze voorwaarden zijn als regels opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft van 17 juli tot en met 27 augustus 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan. De ingediende zienswijze en het gemeentelijk standpunt zijn opgenomen in bijlage 1 van het TAM-omgevingsplan.

Alternatieven

Het alternatief is dat er geen uitvoering wordt gegeven aan de Woonvisie Westerwolde 2025–2029, waardoor planologisch geen pre-mantelzorgwoningen zijn toegestaan. Tevens mogen alleen woningen in het buitengebied met een karakteristieke of monumentale status onder voorwaarden worden gesplitst.

Financiën

Er zijn geen structurele financiële gevolgen voor de gemeente. Eenmalig zijn er kosten gemaakt voor het opstellen van het plan. Deze kosten zijn gedekt uit het budget van team RO en Wonen.

Aanpak en uitvoering

Op het plan is een zienswijze ingediend. Het is mogelijk dat belanghebbenden beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Na vaststelling van de gemeenteraad zal deze via de wettelijke kanalen worden gepubliceerd. Waarna er nog een beroepstermijn van 6 weken zal volgen.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Westerwolde, pre-mantelzorg en update woningsplitsing

Sellingen, 2 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

René Roossien
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 10.

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 2 september 2025

gelet op:

- de Omgevingswet;
- het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- de Woonvisie Westerwolde 2025–2029;
- het Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde.

b e s l u i t :

het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, pre-mantelzorg en update woningsplitsing (met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2507-on01) ongewijzigd vast te stellen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2025.

Namens de raad,

Onno Rijkens
waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter