

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe

Ons kenmerk: Uw kenmerk/brief: Behandeld door: Datum:  
Alfons Ganzevles 26 mei 2026

Onderwerp: Verzenddatum:  
Raadsinformatiebrief evaluatie woningsplitsing en  
kleinschalige verzoeken om woningbouw

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de evaluatie van de beleidsnota woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw. Op 24 mei 2024 hebben wij dit beleid ontwikkeld, mede naar aanleiding van een motie vanuit uw raad over woningsplitsing. Destijds is afgesproken dat wij de bevindingen van de evaluatie met u delen.

#### *Aanleiding*

Op 24 mei 2024 hebben wij het beleid vastgesteld voor woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw. Daarbij is aangegeven dat wij het beleid tussentijds willen monitoren en evalueren. Daarvoor is nu een evaluatie opgesteld. We hebben daarvoor een periode van anderhalf jaar genomen (en niet een jaar) om de effecten van de tussentijdse communicatiecampagne mee te nemen. Hieronder gaan we op de belangrijkste resultaten en vervolgstappen in.

#### *Belangrijkste bevindingen.*

##### Algemeen:

Het grootste deel van de verzoeken heeft betrekking op locaties in het buitengebied. Dat geldt zowel voor woningsplitsing als om kleinschalige verzoeken om woningbouw. Het aantal verzoeken om woningbouw binnen de bebouwde kom is gering (2 verzoeken in genoemde periode op een totaal van 14). In dezelfde periode ging het bij kleinschalige verzoeken om woningbouw om een aantal van 52 verzoeken, waarvan 12 binnen de bebouwde kom.

Bij woningsplitsing gaat het vaak om een positief advies met aandachtspunten, bv. landschappelijke inpassing bij toepassing KGO. Bij kleinschalige verzoeken om woningbouw is het beeld wisselender. Buiten de bebouwde kom is vaak sprake van KGO-procedures. Ruimtelijke/stedenbouwkundige argumenten spelen regelmatig een rol om een verzoek om woningbouw af te wijzen. Ook voldoet een aanvraag regelmatig niet aan uitgangspunten rond de kwalitatieve woonprogrammering.

Bij woningsplitsing in het buitengebied zijn landschappelijke inpassing, inhoudsmaat en een erf-inrichtingsplan regelmatig aandachtspunten. Inwoningssituaties en we nog wel eens lang bestaande

*een dijk van een gemeente*

inwoningsituaties die gewijzigd wordt in woningsplitsing. Bij de kleinschalige verzoeken om woningbouw gaat het vaak over functiewijziging van agrarisch naar wonen in combinatie met het realiseren van extra woningen/appartementen. Daarnaast komt het plaatsen van een mantelzorgwoning vaker in het buitengebied voor.

Na ongeveer een jaar hebben we extra publicitaire aandacht besteed aan de mogelijkheden van woningsplitsing. Dit heeft geleid tot een tijdelijke toename van vragen en concept verzoeken, bijna geheel over situaties in het buitengebied.

### *Conclusies en vervolgstappen.*

De belangrijkste conclusies zijn:

1. Zowel bij woningsplitsing als bij kleinschalige initiatieven zien we duidelijk meer verzoeken buiten de bebouwde kom als binnen de bebouwde kom; dat is opvallend, aangezien we ons voor het gemeentelijke woonprogramma meer op de kernen dan het buitengebied richten. De vraag is of we deze trend bij willen sturen;
2. Aan woningsplitsing wordt doorgaans vaker medewerking verleend dan aan kleinschalige verzoeken om woningbouw. Dat heeft er o.a. mee te maken dat woningsplitsing ruimtelijk minder impact heeft. En daardoor wegen omgevingsfactoren doorgaans minder zwaar;
3. Bij woningsplitsing zijn de bestuurlijke afwegingen beperkt. Voor dergelijke situaties ligt mandatering voor de hand. Momenteel is er een gewijzigde mandaatregeling in voorbereiding, waarbij dit wordt meegenomen.
4. Kleinschalige verzoeken om woningbouw zijn van beperkte betekenis voor onze woonprogrammering en kosten naar verhouding veel ambtelijke capaciteit; verder is het bij kleinschalige verzoeken om woningbouw moeilijk om te sturen op de kwalitatieve woonprogrammering; een kritische toetsing van kleinschalige verzoeken blijft daarom gewenst;
5. Het totale aantal verzoeken waaraan medewerking wordt verleend (woningenplitsing en kleinschalige verzoeken) heeft invloed op onze kwalitatieve woningbouwprogrammering. Met name in het kader van de kwalitatieve programmering vraag dit om een bredere beschouwing en afweging.

### *Vervolgstappen*

- a. In het kader van de ontwikkeling van de Bouwsteen VAB en erftransformatie (traject loopt momenteel) gaan we onder andere stil staan bij de vraag hoe we om willen gaan met de toevoeging van woningen in het buitengebied. Deze bouwsteen komt later dit jaar bestuurlijk aan bod. Ook wordt daarover tijdens het proces een informatiesessie met de raad gepland;
- b. Dit jaar gaan we aan de slag met een notitie over de kwalitatieve woonprogrammering. Daarin willen we ingaan op de wijze waarop we invulling geven aan het landelijke en provinciale beleid rond betaalbaarheid en de 30-40-30 norm. Dat is een richtlijn voor nieuwbouwprojecten om de woonmix te waarborgen: 30% sociale huur, 40% betaalbare huur/koop (tot € 420.000 koop in 2026 en maximaal € 1228,07 huur per maand), en 30% vrije sector (duurdere koop/huur). Dit moet zorgen voor voldoende woningen voor lagere en middeninkomens. De notitie zal gekoppeld worden aan het proces rond het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Ook in dat traject wordt u geraadpleegd.

*Tot slot*

Mocht u inhoudelijke vragen hebben over deze raadsinformatiebrief, dan kunt u deze via de mail stellen aan Alfons Ganzevles ([a.ganzevles@olst-wijhe.nl](mailto:a.ganzevles@olst-wijhe.nl)).

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe



Gemeentesecretaris  
Sjoerd van den Berg



Burgemeester  
Sietske Poepjes

*een dijk van een gemeente*