



Memo

AAN : Leden van de commissie Wonen

VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee

DATUM : 29 januari 2026

BETREFT : Afdoening Toezegging 110 n.a.v. afdoening motie splitsing woningen in het lint

In de vergadering van de Commissie Wonen en Flora is bij agendapunt 9.2. Schrijven college d.d. 28-05-25 afdoening motie splitsing woningen in het lint de volgende toezegging (ID 110) gedaan door de wethouder:

Wethouder Van der Stee zegt toe te onderzoeken of bij agrarische woningen in bestemmingsplannen buiten het glastuinbouwgebied (zoals Driesprong en Zuidgeestlaan) onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk kan worden gemaakt.

De gemeenteraad (hierna: raad) heeft op 18 februari 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om kamergewijze bewoning en woningsplitsing op slot te zetten. Naar aanleiding van dit voorbereidingsbesluit is het paraplubestemmingsplan Wonen (hierna: paraplubestemmingsplan) op 1 september 2020 door de raad vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan geldt voor heel Westland, met uitzondering van de glastuinbouwgebieden¹. In het paraplubestemmingsplan is opgenomen dat woningsplitsing en kamergewijze verhuur is verboden. Er is een binnenplanse afwijking opgenomen voor de woningen welke gevestigd zijn binnen het hoofdkerngebied van 's-Gravenzande, Naaldwijk of Wateringen of binnen de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk of De Lier.

Splitsing van woningen binnen stedelijk gebied (= niet-glastuinbouwgebied) is dus niet standaard mogelijk en in strijd met het tijdelijk omgevingsplan Westland. Het college kan medewerking verlenen aan het splitsen van een woning door mee te werken aan een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Er moet dan wel sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL). De gemeente heeft daarbij beleidsvrijheid, maar moet wel goed onderbouwen waarom op de locatie wel splitsing mogelijk is. Er wordt dan gekeken naar de omgeving, grootte van de woningen, parkeren enz. om te beoordelen of er sprake is van een ETFAL.

Voor het stedelijk gebied is er geen instructieregel van de provincie Zuid-Holland bekend die woningsplitsing tegen gaat. In artikel 7.45b is zelfs het volgende opgenomen voor een stedelijke ontwikkeling²:

Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

¹ De reden dat het glastuinbouwgebied niet was meegenomen in het plangebied heeft te maken met het feit dat woningsplitsing en kamergewijze verhuur daar al verboden was.

² Het begrip stedelijke ontwikkeling is in het Besluit kwaliteit leefomgeving gedefinieerd als een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocaties, van kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. In de Zuid-Hollandse situatie wordt daar onder verstaan een woningbouwlocatie die voldoende substantieel is met 12 woningen of meer.



Memo

De Driesprong

De Driesprong is een geheel onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan welke onderdeel is van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden hebben volgens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening geen glastuinbouwgebied aanduiding meer. De gronden zijn aangewezen als grote buitenstedelijke bouwlocatie en maken na realisering onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied³.

In dit bestemmingsplan zijn de verbodsregels voor woningsplitsing en kamergewijze verhuur overgenomen in de planregels. Het college kan medewerking verlenen aan het splitsen van een woning in het plangebied door mee te werken aan een vergunning voor een BOPA. Er moet dan wel sprake zijn van een ETFAL. Dit geldt eveneens voor de uitplaatskavels in het plangebied van de Driesprong.

De Zuidgeestlaan

De Zuidgeestlaan is nog in ontwikkeling. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Zuidgeestlaan heeft recentelijk ter inzage gelegen en zal nog ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. De gronden hebben volgens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening de functie glastuinbouwgebied. Na vaststelling en realisatie zullen de gronden eveneens onderdeel gaan uitmaken van bestaand stedelijk gebied. Het eventueel splitsen van een woning is dan mogelijk met een BOPA, indien er sprake is van een ETFAL. Dit geldt net als bij de Driesprong naar mijn idee eveneens voor de uitplaatskavels in het plangebied voor de Zuidgeestlaan.

³ De glastuinbouwgebieden worden niet gerekend tot het bestaand stedelijk gebied.