



Bijlage Leidraad woningsplitsing.

Woningsplitsing van bestaande woningen binnen de gemeente met een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) toestaan onder de volgende voorwaarden:

- De bestaande woning en bijbehorend erf moet een woonbestemming of -functie hebben in het geldende bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan;
- Er moet sprake zijn van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening.
- Het hoofdgebouw is niet eerder gesplitst.
- Vernieuwbouw is toegestaan. In dat geval moet het gebouw aansluiten bij de kwaliteit van het erf en de omgeving.
- Iedere zelfstandige woning moet een minimale grondoppervlakte hebben van 50 vierkante meter exclusief bijbehorende bouwwerken. Een bestaande woning mag maximaal in 2 grondgebonden woningen worden gesplitst.
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden. In gevallen waarin dat niet mogelijk is, kan met een bijdrage aan het parkeerfonds een parkeermogelijkheid in de omgeving mogelijk gemaakt worden. Het college beoordeelt of dit mogelijk is en niet tot parkeerproblemen in de omgeving leidt;
- De te splitsen woningen buiten de bebouwde kom mogen gezamenlijk maximaal tot 150 vierkante meter worden vergroot. Bestaande woningen met een groter gezamenlijk oppervlak mogen volledig voor woondoeleinden worden gebruikt. In het geval van (voormalige) boerderijen geldt dat ook voor de bestaande deel. In bijzondere (sociale) omstandigheden mag de oppervlakte tot maximaal 200 vierkante meter worden vergroot. Dit ter beoordeling van het college. Een bijzondere sociale omstandigheid is in elk geval aan de orde als de woning levensloopbestendig (volledig rolstoeltoegankelijk) wordt gebouwd.
- Binnen de bebouwde kom geldt de oppervlakte van het toegekende bouwblok. Met toestemming van het college mag het bouwblok overschreden worden.
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen voor bewoning worden gebruikt, maar het hoofddeel van de bewoning moet plaatsvinden in het hoofdgebouw (oorspronkelijke gebouw plus uitbreidingen van het hoofdgebouw). Zelfstandige bewoning van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.
- Het erf mag in geen enkel geval voor meer dan 50% bebouwd zijn.
- Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit, een eigen toegang, eigen voorzieningen en een eigen huisnummer. In bijzondere situaties kan het college hiervan afwijken;
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing. De woningen moeten blijvend aaneengebouwd zijn.
- De door afsplitsing nieuw ontstane woning moet minimaal verduurzaamd worden tot de wettelijke norm en in ieder geval label B (bij de bestaande woning). Indien de bestaande constructie van het gebouw dit redelijkerwijze niet mogelijk maakt, kan verduurzaming tot label C toegestaan worden. Bij vernieuwbouw is BENG de norm.
- Er moet sprake zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond).
- Na de splitsing moet naar het oordeel van het college sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de omgeving;
- De leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De woningen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van bestaande woningen. In geval van vernieuwbouw uiteraard aan de eisen van nieuwbouw. Bij renovatie moet voldaan worden aan Bouwbesluit niveau 'verbouw'.

- Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers.
- Bedrijfswoningen of woningen op bedrijventerreinen en recreatiewoningen komen niet in aanmerking.
- De splitsing moet economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in het kadaster.
- Woningssplitsing wordt alleen toegestaan als de (toekomstige) eigenaren/aanvragers de woning zelf gaat bewonen. Dit geldt voor een periode van maximaal 5 jaar. In bijzondere situaties kan het college ontheffing verlenen, maar niet vooraf. Het wordt als kettingbeding opgenomen in de anterieure overeenkomst die met iedere aanvrager wordt gesloten.

Inwoning van woningen met een woonbestemming en/of woonfunctie, die niet in overeenstemming is met de definitie in bestaande bestemmingsplannen, beheersverordeningen en/of omgevingsplannen toestaan met een omgevingsvergunning, mits het binnen de volgende beschrijving valt:

- Het bewonen van een bestaande woning door twee huishoudens;
- Die gezamenlijk de ingang van de woning of een andere voorziening delen;
- Waarbij de woning buiten de bebouwde kom geen grotere oppervlakte mag hebben dan 150 vierkante meter, tenzij de bestaande oppervlakte reeds groter is;
- Waarbij met toestemming van het college binnen de bebouwde kom een eventueel bouwblok overschreden mag worden;
- Waarbij het erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- Waarbij formeel sprake blijft van 1 woning en geen kadastrale splitsing plaatsvindt (dus geen eigen huisnummer en nutsaansluitingen);
- Waarbij gebruik gemaakt wordt van een bestaande inrit. In bijzondere situaties kan het college hiervan afwijken;
- Waarbij de woning moet voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit;
- Waarbij er aantoonbaar sprake is van een gezonde en veilige woonomgeving. ;
- Waarbij sprake is en blijft van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving;
- Waarbij het beginsel van bebouwingsconcentratie van toepassing is;
- Waarbij de leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies niet onevenredig worden aangetast;
- Waarbij planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.
- Het geen bedrijfswoning en/of recreatiewoning betreft.

Met een specifieke toestemming van het gemeentebestuur kan aanvullend:

- Toestemming gegeven worden voor bewoning door meer dan twee huishoudens
- Buiten de bebouwde kom een oppervlakte van maximaal 200 vierkante meter toegestaan worden als omstandigheden daartoe naar oordeel van het college aanleiding geven. De randvoorwaarden voor inwoning blijven onverminderd van toepassing;
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden. In gevallen waarin dat niet mogelijk is, kan met een bijdrage aan het parkeerfonds een parkeermogelijkheid in de omgeving mogelijk gemaakt worden. Het college beoordeelt of dit mogelijk is en niet tot parkeerproblemen in de omgeving leidt.

In afwijking van geldende bestemmingsplannen met een tijdelijke omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) een tijdelijke woning toestaan, mits aan het volgende wordt voldaan:

- De woning wordt gerealiseerd als een bijbehorend bouwwerk;
- De oppervlakte is maximaal 100 vierkante meter;

- Voor een maximale termijn van 15 jaar (niet verlengbaar). Na 10 jaar vindt een ijkmoment plaats om te zien of er een permanente oplossing nodig is, er inmiddels sprake is van een mantelzorgsituatie of dat binnen de termijn van 15 jaar de tijdelijke situatie ophoudt te bestaan;
- De bewoner moet minimaal 55 jaar zijn of aantoonbaar hulp nodig hebben;
- Er moet een familiale of andere sociale relatie bestaan tussen de bewoners van de hoofdwoning en de bewoners van de tijdelijke woning;
- De tijdelijke woning en de hoofdwoning moeten ongedeeld eigendom zijn. Het is niet toegestaan op de tijdelijke woning zakelijke rechten of hypotheekrechten te vestigen met een looptijd langer dan de gestelde termijn;
- Na afloop van de tijdelijke situatie of het verloop van 15 jaar moet de tijdelijke situatie worden beëindigd. Of door het creëren van een definitieve oplossing met de daarbij behorende verplichtingen of door het beëindigen van de bewoning van het bijbehorende bouwwerk;
- Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit. In bijzondere situaties kan het college hiervan afwijken;
- Een tijdelijke woning moet voldoen aan de minimale eisen van het bouwbesluit en aanpasbaar zijn gebouwd;
- Een tijdelijke woning moet minimaal duurzaamheidslabel C hebben;
- Er is aantoonbaar sprake van een gezonde en veilige woonomgeving;
- Er is sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving;
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing;
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden. In gevallen waarin dat niet mogelijk is, kan met een bijdrage aan het parkeerbonds een parkeermogelijkheid in de omgeving mogelijk gemaakt worden. Het college beoordeelt of dit mogelijk is en niet tot parkeerproblemen in de omgeving leidt;
- de leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies worden niet onevenredig aangetast.
- Planschade is voor rekening van de initiatiefnemers.