

Splitsingsbeleid Gemeente Bergen 2017

Inhoudsopgave

1. Samenvatting (criteria)
2. Aanleiding
3. Reikwijdte beleid
4. Redenen waarom woningsplitsing wordt aangevraagd
5. Voorwaarden waaronder woningsplitsing wordt toegestaan
6. Procedure
7. Nieuwe bestemmingsplannen

Bijlage A; Illustraties m.b.t. het begrip 'aan de straatzijde gesitueerd'

1. Samenvatting (criteria)

A. Algemene voorwaarden

1. Het dient te gaan om een woonbestemming (woning, tuin, erf).
2. Het geldt voor alle woonbestemmingen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h Bro).
3. Splitsing van monumentale panden en woningen/appartementen in een Beschermd Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of de Provincie Noord-Holland, afdeling monumenten.
4. De nieuwe parkeersituatie dient te voldoen aan de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' (of in de toekomst een recentere versie).
5. De overige voorwaarden genoemd in de diverse bestemmingsplannen (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.
6. De splitsing dient te voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening zoals die op dat moment gelden. Ook dient rekening gehouden te worden met de Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven) en de Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaai).

B. Algemene voorwaarden voor het splitsen van grondgebonden woningen

1. De splitsing van de grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als wel gestapelde woningen (appartementen) opleveren.
2. De regeling is enkel bedoeld voor vrijstaande woningen.
3. Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw.
4. Stedenbouwkundig moet de splitsing passen in het straatbeeld.

C. Voorwaarden voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen

1. De woning dient vóór de splitsing minimaal 500m³ te zijn en na de splitsing dienen de woningen een grootte te hebben van minimaal 250m³.
2. Het perceel dient voor splitsing een minimale perceelsgrootte van 500m² te hebben.
3. Na splitsing dient per nieuw bouwperceel het bebouwingspercentage niet hoger te zijn dan 40%.
4. De splitsing van het perceel dient te leiden tot een logische dan wel evenredige verkaveling. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrens dient minimaal 1m te bedragen.

D. Voorwaarden voor het splitsen van grondgebonden woningen in gestapelde woningbouw (appartementen)

1. Het hoofdgebouw dient op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens af te liggen en 10m van de achtererfgrens.
2. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande bijgebouwen dan wel het aantal vierkante meter die reeds planologisch maximaal is toegestaan.
3. De overgebleven woningen dienen in de nieuwe situatie minstens een grootte van 50m² te hebben.

E. Voorwaarden voor het splitsen van appartementen

1. Appartementen mogen gesplitst worden als het huidige appartement groter is dan 200m². Na splitsing dienen de appartementen minimaal een oppervlak te hebben van 50m².

2. Een extra berging dient in principe intern te worden opgelost.

2. Aanleiding

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen in twee of meer woningen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden.

3. Reikwijdte beleid

Om vast te stellen waar dit beleid zich op toe spitst dient eerst omschreven te worden wat onder woningsplitsing wordt verstaan. Ook wordt in onderstaande paragraaf aangegeven wat wel en wat niet onder het beleid valt.

3a. Wat is 'woningssplitsing'?

Bij woningssplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent wordt bewoond door een afzonderlijk huishouden een en ander binnen de reeds bestaande woning. Dit geldt voor zowel koop- als huurwoningen.

3b. Verschil met 'inwoning'

Onderscheid kan worden gemaakt in woningssplitsing en inwoning. Van inwoning is sprake als er een gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd en de verblijfsruimten gemeenschappelijk worden gebruikt. Andere aspecten zijn dat er sprake is van één telefoonaansluiting, één nutsaansluiting, e.d. Een voorbeeld is een pand met een in- of uitbreiding in de vorm van een woonruimte met beperkte voorzieningen. Daarbij wordt deels gezamenlijk gebruik gemaakt van bepaalde voorzieningen (bijvoorbeeld het delen van entree, douche, keuken). Uitgangspunt is dat geen tweede woning mag ontstaan.

Inwoning is passend binnen de woonbestemming en speelt daarom geen rol in dit beleid.

3c. Mantelzorg

Een bijzondere vorm is mantelzorg. Mantelzorg is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is. Wel is daarvoor een indicatie nodig van een specialist.

Voor het bieden van zorg is in vele gevallen een extra woonruimte gewenst. Deze ruimte kan permanent gerealiseerd worden door woningssplitsing of inwoning. Aangezien dit zo'n apart geval is (door de duidelijke zorgverhouding) is dit in separaat beleid geregeld.

3d. Stolpenbeleid

Het splitsen van stolpen is reeds (onder bepaalde voorwaarden) toegestaan. Hier is reeds beleid voor gemaakt. Dit beleid blijft onverminderd van kracht.

Kort gezegd komt het er op neer dat ten behoeve van het behoud van een karakteristieke stulp deze gesplitst mag worden in meerdere woningen. Daarbij mag de splitsing geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter van het gebouw en het erf, de stulp dient minimaal 1000m³ te zijn en de bestaande bijgebouwen dienen gebruikt te worden. Bij meerdere gesplitste woningen dienen de bijgebouwen te worden gerealiseerd in een verzamelgebouw.

3e. Nieuw bouwvlak

Ook wordt er vaak de wens geuit om een bestaand kavel op te splitsen om zo een extra vrijstaande woning op het perceel te realiseren. Bij dergelijke gevallen dient er een zelfstandige stedenbouwkundige afweging te worden gemaakt. In onderhavig beleid wordt daar niet op ingegaan. Hetzelfde geldt voor een extra hoofdgebouw tegen het bestaande hoofdgebouw aan.

3f. Sloop/nieuwbouw

Als de bestaande woning gesplitst kan worden rijst ook direct de vraag of het dan ook mogelijk is om de woning te slopen en dan een 2-onder-1-kapwoning te mogen bouwen. Soms is het technisch erg lastig om een woning goed te splitsen. Bij nieuwbouw is het eenvoudiger om deze splitsing uit te voeren. De 2-onder-1-kapwoning kan zo ontworpen worden dat het architectonisch optimaal is, er sprake is van een functionelere en efficiëntere indeling en het goed kan worden ingepast in het straatbeeld. Het verdient dan ook de voorkeur om dit toe te staan. Echter wel onder bepaalde voorwaarden. Zo mag de 2-onder-1-kapwoning (dus de 2 woningen tezamen) niet groter worden dan de grootte van

de bestaande woning volgens het vigerende bestemmingsplan. Verder dient voldaan te worden aan de overige voorwaarden, welke verderop worden beschreven.

Wil men groter bouwen (dus meer bebouwing dan is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan) dan dient er een afzonderlijke ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Gekeken dient dan te worden of de 2-onder-1-kapwoning past binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Dit beleid is dan feitelijk niet van toepassing.

4. Redenen waarom woningsplitsing wordt aangevraagd

4a. Voordelen van woningsplitsing

1. Sociaal
 - a. Woningenplitsing biedt mensen de mogelijkheid in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen.
 - b. Woningenplitsing biedt families de mogelijkheid samen met elkaar in 1 pand te wonen (meerdere woningen; geen inwoning).
 - c. Mensen die groot wonen wordt de mogelijkheid geboden om de woning te splitsen zodat men niet vereenzaamd (sociaal contact).
2. Landschappelijk
 - a. Door splitsing van woningen is het nieuw bouwen van woningen minder noodzakelijk (minder verstening). Het buitengebied en de karakteristieke dorpsrand kan zo behouden blijven.
3. Cultuurhistorisch/architectonisch
 - a. Door functieverandering kunnen waardevolle gebouwen behouden blijven.
 - b. Bestaande hoofdgebouwen kunnen op deze wijze efficiënt worden benut.
4. Financieel
 - a. Zoals bekend bevindt de woningmarkt in Nederland zich al enkele jaren in zwaar weer. Bewoners blijven in hun huidige woning zitten. Soms bewust maar zeer regelmatig komt dit voort uit noodzaak (door bijvoorbeeld onverkoopbaarheid). Het splitsen van woningen zou er wellicht toe kunnen leiden dat mensen hun woning makkelijker kunnen verkopen dan wel met lagere lasten komen te zitten.
5. Volkshuisvesting
 - a. Door het splitsen van woningen ontstaan er meerdere woningen van een lager segment (meerdere betaalbare woningen). Dit verbetert de doorstroming en de gemiddelde woningbezetting. Door splitsing blijft het aantal inwoners van 'leeglopende' wijken op peil. Dit is weer goed voor het voorzieningenniveau, leefbaarheid, etc.

4b. Nadelen van woningsplitsing

- Het woonklimaat komt onder druk te staan doordat er meerdere huishoudens op het perceel aanwezig zijn (meer overlast, geluid, etc.). Hogere intensiteit.
- Hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen.
- Mogelijke aantasting van de stedenbouwkundige opzet.
- Beperking van privacy.

Door de nadelen is het niet verstandig om bij alle woningen over te gaan tot splitsing. Er dient voldaan te worden aan diverse voorwaarden anders wordt het woonklimaat onevenredig aangetast.

5. Voorwaarden waaronder woningsplitsing kan worden toegestaan

Het splitsen van een woning kan opgedeeld worden in meerdere vormen, te weten:

- Het splitsen van een grondgebonden woning in grondgebonden woningen.
- Het splitsen van een grondgebonden woning in gestapelde woningen.
- Het splitsen van een appartement.

De volgende voorwaarden zijn voor alle vormen van toepassing.

A. Algemene voorwaarden

A1. *Het dient te gaan om een woonbestemming (woning, tuin, erf).*

Het splitsen van panden met een andere bestemming dan woningen is een heel ander verhaal. Daar dient een afzonderlijke ruimtelijke afweging plaats te vinden (maatwerk). Onderhavige notitie voorziet daar (bewust) niet in.

Hetzelfde geldt voor grootschalige ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld inbreilocaties). Daar geldt eveneens een afzonderlijke ruimtelijke visie.

Het beleid is eveneens niet voor bedrijfswoningen. De bedrijfswoning is immers gekoppeld aan het bedrijf. Een woning van derden is dan (over het algemeen) niet toegestaan in verband met milieucirkels. Bovendien dient de noodzakelijkheid voor een tweede woning te worden aangetoond. Het gaat te ver om daar in dit beleid regels voor op te stellen. Ook hier zal maatwerk moeten plaatsvinden.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om recreatiewoningen te splitsen. Recreatiewoningen zijn niet bedoeld om permanent te bewonen. Ook is het niet toegestaan dat één van de afgesplitste woningen als recreatiewoning wordt gebruikt.

A2. *Het geldt voor alle woonbestemmingen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h Bro).*

Nagedacht is of bepaalde gebieden dienen te worden uitgesloten. Dit bijvoorbeeld uit het oogpunt van stedenbouw, privacy, parkeergelegenheid, etc. Een stedenbouwkundig onderzoek leidt tot de conclusie dat het niet wenselijk is om bepaalde gebieden op voorhand uit te sluiten. Dit werkt beperkend en bovendien ontkom je er dan niet aan om op perceelsniveau een afweging te maken. Het is ondoenlijk om op voorhand op perceelsniveau dit onderzoek uit te voeren. Wanneer wel bepaalde gebieden worden uitgesloten is het dan ook niet mogelijk om toch medewerking te verlenen (in strijd met beleid). In een bepaald gebied zou het heel goed mogelijk zijn dat er nu juist net wel 1 woning is die gesplitst zou kunnen worden. Om die reden is het ook niet handig om gebieden uit te sluiten.

Daarnaast zorgen de overige voorwaarden ervoor dat niet elke woning gesplitst kan worden (al beperkend genoeg).

De nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening, die op 1 maart 2017 in werking treedt, geeft aan dat buiten Bestaand Stedelijk Gebied geen woningen mogen worden toegevoegd (los van ander beleid). Het splitsen van woningen buiten BSG is dus niet toegestaan.

De vraag is wat precies wordt verstaan onder BSG. De term komt voort uit de ladder van duurzame verstedelijking. De definitie is opgenomen in het Bro (artikel 1.1.1 eerste lid onder h); 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Per geval dient beoordeeld te worden of er sprake is van BSG. De jurisprudentie is in dit geval leidend.

Gaandeweg zal de gemeente een kaart produceren waarop staat aangegeven wat onder BSG valt en wat niet. Deze nog op te stellen kaart is indicatief. Het is uiteindelijk aan de Raad van State om te beoordelen of een bepaald perceel daadwerkelijk onder BSG valt. Tot die tijd dient er voor elke afzonderlijke locatie beoordeeld te worden of er sprake is van BSG.

A3. *Splitsing van monumentale panden en woningen/appartementen in een Beschermd Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of de Provincie Noord-Holland, afdeling monumenten.*

A4. *De nieuwe parkeersituatie dient te voldoen aan de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' (of in de toekomst een recentere versie).*

Kort gezegd komt het erop neer dat de toename van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden opgelost (e.e.a. conform de op het moment van de aanvraag geldende parkeernormen en gerelateerd aan het aantal nieuwe woningen/appartementen na de splitsing). De huidige situatie (1 woning plus parkeernorm) wordt als bestaande situatie gezien.

Mocht het niet op eigen terrein mogelijk zijn dan wordt onderzocht of er maatwerk geleverd kan worden bij gebieden met een lage parkeerdruk of dat er op kosten van de aanvrager parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte.

Mocht de notitie over het parkeerbeleid worden aangepast dan geldt het nieuwe beleid (dat kan dus strenger of soepeler zijn).

- A5. *De overige voorwaarden genoemd in de diverse bestemmingsplannen (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.*

Dit is uiteraard gerelateerd aan het aantal woningen na splitsing. Vergunningvrij bouwen neemt iets toe als gevolg van de toename van het woningaantal. Dit geldt overigens alleen bij grote percelen. Bij kleine percelen (blijkt uit onderzoek) neemt het bebouwingspercentage niet toe. Dit als gevolg van de bebouwingspercentages die genoemd worden in bestemmingsplannen en die van toepassing zijn bij vergunningsvrij bouwen. Hier wordt later dieper op ingegaan.

Ook mogen er per woning bijgebouwen worden gerealiseerd met vergunning. Hiervoor wordt aangesloten bij de erfbebouwingsvoorschriften in de recente bestemmingsplannen. Hoogte, diepte, oppervlak, etc. dient daaraan te voldoen. Bij elke splitsing dient logischerwijs naar het bestemmingsplan te worden gekeken die voor dat gebied geldt. Mocht het een oud bestemmingsplan betreffen dan dient gekeken te worden naar een recenter bestemmingsplan in de buurt van het perceel.

- A6. *De splitsing dient te voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening zoals die op dat moment gelden. Ook dient rekening gehouden te worden met de Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven) en de Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaaï).*

B. Algemene voorwaarden voor het splitsen van een grondgebonden woning

- B1. *De splitsing van een grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als wel gestapelde woningen (appartementen) opleveren.*

- B2. *De regeling is enkel bedoeld voor vrijstaande woningen.*

Bij rijtjes- en 2-onder-1-kapwoningen is de privacy in het geding. Primaire functies, bijvoorbeeld woonkamers, op de verdieping leidt tot een te grote aantasting van de privacy. Dit geldt met name voor het splitsen in gestapelde woningen. Vanaf de verdieping, waar primaire verblijfsruimtes komen, is dan direct zicht op de tuin van de burens en dat is zeer ongewenst.

Bij het splitsen in grondgebonden woningen zijn wij van mening dat het eveneens enkel van toepassing is op vrijstaande woningen. Bij rijtjes- en 2-onder-1-kapwoningen is de splitsing niet of nauwelijks uitvoerbaar. De woningen zijn vaak te klein en kunnen simpelweg niet worden gesplitst in grondgebonden woningen. Ook stedenbouwkundig en architectonisch is de splitsing niet gewenst. Het tast het karakter van het bouwblok aan (andere uitstraling). Ook zal de gebruik-sintensiteit dan te veel toenemen (parkeren, verkeersbewegingen, meer mensen op een kleinere ruimte, meer overlast, etc.).

- B3. *Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw.*

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een schuur/garage/recreatiewoning/aanbouw/etc. wordt afgesplitst. Dat past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van een wijk. Bovendien leidt het tot zeer ongewenste precedentwerking.

- B4. *Stedenbouwkundig moet de splitsing passen in het straatbeeld.*

Geen wonen achter wonen (algemeen beleid). Beide woningen (of appartementen) dienen dan ook gesitueerd te zijn aan een straatzijde/voorgevel. Bij hoekwoningen zijn er meerdere voorgevels.

Wat wordt verstaan onder 'gesitueerd aan de straatzijde'? De voorgevel (van beide woningen) dient geprojecteerd te kunnen worden op de weg (dus een woning die schuin staat kan ook geprojecteerd worden op de weg). Dit dient wel te gaan om een substantieel deel.

Een hoofdgebouw die bestaat uit geschakelde eenheden (insprong) komt ook in aanmerking om gesplitst te worden, met dien verstande dat de voorgevel van de achterste woning niet op of achter de achtergevel van de voorst gelegen woning is gesitueerd. Anders ontstaat er wonen achter wonen. In bijlage A staan enkele illustraties ter verduidelijking.

Wel gelden nog de volgende voorwaarden voor splitsing in grondgebonden woningen en gestapelde woningen:

C. Voorwaarden voor het splitsen van een grondgebonden woning in grondgebonden woningen

- C1. *De woning dient vóór de splitsing minimaal 500m³ te zijn en na de splitsing dienen de woningen een grootte te hebben van minimaal 250m³.*

De inhoud van de woning wordt gemeten aan de hand van het hoofdgebouw. Dat wil zeggen dat aan-, uit- en bijgebouwen niet worden meegerekend.

Na splitsing dienen de woningen minimaal 250m³ te zijn. Bij een kleinere inhoud is er geen sprake meer van een (grondgebonden) woning met een hoge toekomstwaarde. Er zal dan snel geconstateerd worden dat de woning te klein is. Wij dienen te bewaken dat er wel woningen ontstaan die kwalitatief hoogwaardig zijn en die van deze tijd zijn. Daarbij dienen wij niet onder een bepaalde ondergrens te gaan. In onze ogen is dat 250m³.

Aangezien de woningen na de splitsing 250m³ dienen te zijn, betekent dit dat de huidige woning minimaal 500m³ dient te zijn.

500m³ is nog steeds een flinke maat voor een hoofdgebouw. Wij zijn echter van mening dat deze maat niet kleiner moet worden. Anders ontstaan er teveel te kleine woningen die geen hoge toekomstwaarde hebben. Bovendien neemt de gebruiksintensiteit behoorlijk toe (meer bewoners op een te kleine ruimte, hogere parkeerdruk, meer verkeersbewegingen, etc.) wat er uiteindelijk zou toe kunnen leiden dat de wijk wordt ontwricht. In dat kader is ook de volgende regel opgenomen.

- C2. *Het perceel dient voor splitsing een minimale perceelsgrootte van 500m² te hebben.*

Bij kleinere percelen is splitsing niet gewenst. Dit heeft te maken met een te intensief gebruik op een kleine ruimte (meer personen), hogere parkeerdruk, meer verkeersbewegingen, etc. Dit kan uiteindelijk resulteren in de ontwrichting van een straat/wijk.

Wat betreft de bebouwingsdichtheid het volgende. Uit berekeningen blijkt dat het bebouwingspercentage bij kleinere percelen voor en na splitsing gelijk is. Dit heeft te maken met het feit dat er nooit meer dan een bepaald percentage met en zonder vergunning mag worden gebouwd.

Naarmate de percelen groter worden neemt de bebouwingsdichtheid na splitsing toe. Dit als gevolg dat bij iedere woningen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd en het aantal woningen is toegenomen. Ditzelfde geldt voor het vergunningsvrij bouwen. Bij percelen groter dan 500m² vinden wij een toename van de bebouwingsdichtheid acceptabel. Uit berekeningen blijkt dat het percentage met 4 tot 8% toeneemt. Dit is slechts een beperkte toename en zeker bij de grootte van deze percelen is dit nauwelijks waarneembaar. Bovendien blijft er voldoende ruimte op het perceel over.

- C3. *Na splitsing dient per nieuw bouwperceel het bebouwingspercentage niet hoger te zijn dan 40%.*

Deze 40% is een standaard maat bij 2-onder-1-kapwoningen in nieuwe bestemmingsplannen. Bij vrijstaande woningen geldt een bebouwingspercentage van 35% (van het bouwperceel). Het is logisch om het percentage van 40% over te nemen, aangezien het bij de herziening van het betreffende bestemmingsplan als zodanig zal worden bestemd.

Bij de berekening van deze 40% worden alle aanwezige bouwwerken meegerekend (ook vergunningsvrije bouwwerken). Wordt voor 1 van beide percelen de 40% overschreden, dan behoort splitsing niet tot de mogelijkheden. Staat er echter een vergunningsvrij gebouw tussen (waardoor je boven die 40% uitkomt) dan mag dit gebouw blijven staan als dit gebouw na de splitsing nog steeds voldoet aan alle regels (verrekenen).

Het genoemde percentage is gerelateerd aan het bouwperceel. Het bouwperceel is gedefinieerd in het bestemmingsplan. Simpel gezegd komt het er op neer dat het gehele perceel valt aan te merken als bouwperceel (dus inclusief de bestemming 'Tuin').

Aan het einde van dit verhaal wordt nog aangegeven hoe aanvragen omgevingsvergunningen getoetst dienen te worden (wat is het nieuwe bouwperceel?).

- C4. *De splitsing van het perceel dient te leiden tot een logische dan wel evenredige verkaveling. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrans dient minimaal 1m te bedragen.*

Bij het splitsen van een woning wordt ook vaak het perceel gesplitst. Het is niet de bedoeling dat de ene woning een flinke tuin heeft en de ander niet. De splitsing dient logisch en evenredig te zijn. De kavel dient zo ingericht te worden dat beide percelen aan de straatzijde zijn gesitueerd (met een substantieel deel). In ieder geval op zo'n manier dat het perceel goed bruikbaar is (toegankelijk, ook voor parkeren, voldoende ruimte voor bijgebouwen, etc.). Om dit te waarborgen dient het hoofdgebouw op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens te liggen zodat de achterzijde van het perceel via het zijerf kan worden ontsloten.

D. Voorwaarden voor het splitsen van een grondgebonden woning in gestapelde woningbouw (appartementen)

- D1. *Het hoofdgebouw dient op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens af te liggen en 10m van de achtererfgrens.*

Bij splitsing komen er primaire woonruimtes (woonkamer, keuken) op de verdieping. In deze ruimten verblijven mensen langdurig en hebben dan direct zicht op het naburige perceel. Zeker als het perceel dichtbij is gelegen. Daarom dienen er afstandsmaten tot de naburige percelen te worden aangehouden. Bij een normale grondgebonden woning wordt een afstandsmaat van 3m tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Hier wordt bij aangesloten omdat het om een bestaand pand gaat waar een bepaalde vorm van inkijk reeds aanwezig is.

- D2. *Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande bijgebouwen dan wel het aantal vierkante meter die reeds planologisch maximaal is toegestaan.*

Er is hier dus sprake van een (soort van) verzamelgebouw. De woning kan in meerdere appartementen worden opgedeeld. Deze appartementen zijn over het algemeen kleiner dan grondgebonden woningen. Wij zijn dan ook van mening dat de bijgebouwen voor de appartementen in de bestaande gebouwen gerealiseerd dienen te worden dan wel binnen het aantal vierkante meter dat volgens het bestemmingsplan voor 1 woning maximaal is toegestaan (inclusief de staffel voor grote percelen). Zo is het ook in de huidige bestemmingsplannen geregeld. Het ligt dus voor de hand hierbij aan te sluiten.

- D3. *De overgebleven woningen dienen in de nieuwe situatie minstens een grootte van 50m² te hebben.*

De absolute minimum maat voor een appartement is 50m². Kleinere appartementen hebben geen toekomstwaarde en zijn niet meer van deze tijd. Zo bouwen woningbouwverenigingen over het algemeen geen appartementen meer kleiner dan ca. 70m². Dit is met name gebaseerd op het gegeven dat de woningbouwvereniging enkel levensloopbestendige woningen wil bouwen (ook toegankelijk voor ouderen). Wij hebben gekozen voor 50m² omdat starters hier genoeg aan hebben en er is duidelijk een vraag naar starterswoningen.

E. Voorwaarden voor het splitsen van een appartement

- E1. *Appartementen mogen gesplitst worden als het huidige appartement groter is dan 200m². Na splitsing dienen de appartementen minimaal een oppervlak te hebben van 50m².*

De oppervlaktemaat van 50m² is reeds hiervoor besproken (absolute minimum maat). De reden dat appartementen kleiner dan 200m² niet gesplitst mogen worden heeft te maken met de leefbaarheid en de doorstroming. Wanneer ieder appartement gesplitst kan worden kan dat grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Er komen dan teveel kleine appartementen. Te veel mensen op een kleine ruimte geeft overlast (geluid, parkeren, verkeersbewegingen, etc.). Ook bestaat de kans dat het aantal middensegment appartementen drastisch vermindert (alleen maar hele grote of hele kleine appartementen).

Op de voorgestelde manier komen er minder hele grote appartementen en dus meer appartementen van een lager segment, hetgeen de doorstroming op de woningmarkt verbetert.

- E2. *Een extra berging dient in principe intern te worden opgelost.*

Doordat er appartementen worden opgesplitst komen er meer woningen. De nieuwe woningen dienen eveneens een berging te hebben. Dit dient in eerste instantie intern te worden opgelost (zowel binnen het hoofdgebouw als wel binnen de bestaande buitenruimten). Er mag uitsluitend extra gebouwd worden als dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

6. Procedure

Mocht aan alle voorwaarden worden voldaan dan zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen. Wel dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden afgegeven. Het gaat om een uitgebreide procedure aangezien het aantal woningen wijzigt. Voor een uitgebreide procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden vervaardigd, waarin op alle ruimtelijke aspecten moet worden ingegaan (inclusief eventuele onderzoeken).

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet nodig. Dit is/wordt geregeld in de lijst van categorieën van gevallen waar de raad geen verklaring voor hoeft af te geven.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken dienen 6 weken ter inzage te worden gelegd. Omwonenden kunnen dan hun zienswijze kenbaar maken. Na het besluit is er nog de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

Hoewel dit in de praktijk weinig tot niet voor zal komen, is het ook mogelijk om de splitsing te regelen via een bestemmingsplanherziening. In dat geval is de raad wel bevoegd hierover te beslissen.

De splitsing zal dus voornamelijk worden aangevraagd via een omgevingsvergunning. Om onduidelikheden te voorkomen zal bij de omgevingsvergunning een kaartje worden gevoegd hoe het perceel wordt opgesplitst. Dit kaartje is leidend bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor bijgebouwen. Het bouwperceel is door de splitsing opgedeeld in 2 bouwpercelen. Dit heeft te maken met de term 'aaneengesloten stuk grond'. Door de splitsing zijn de 2 percelen nu niet meer aan te merken als één aangesloten stuk grond, maar zijn er 2 percelen ontstaan die ieder voor zich een aangesloten stuk grond vormen. Als zodanig dient er ook getoetst te worden.

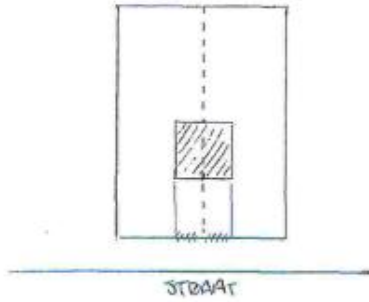
Daarnaast dient men goed te beseffen dat de splitsing van een woning eveneens gevolgen heeft voor een groot aantal zaken zoals; waterschapsbelasting, gemeentelijke belastingen, belastingdienst, kadaster, BAG-register, nutsaansluitingen, etc.

7. Nieuwe bestemmingsplannen

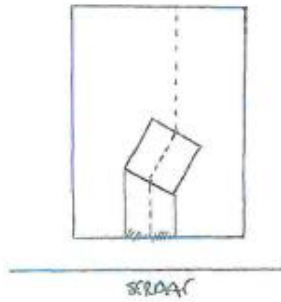
In de nieuwe (nog op te starten) bestemmingsplannen zal het splitsen van woningen als ontheffing/afwijkingbevoegdheid worden opgenomen.

Bijlage A

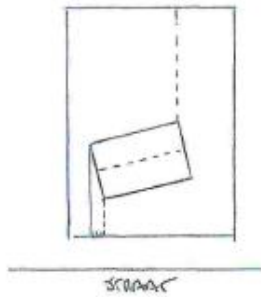
Illustraties ter verduidelijking van het begrip 'aan de straatzijde gesitueerd'.



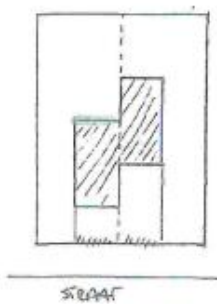
Geprojecteerd op DE WEG
- duidelijk



Ook Geprojecteerd op DE WEG
- splitsing mogelijk

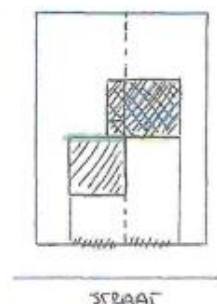


onvolledige Geprojecteerd op DE WEG
- Wonen achter wonen
- splitsing niet mogelijk (op deze manier)



voorgevel adresste woning
niet op of achter
DE achtergevel van de
voetste woning!

↓
klopt
↓
DUS splitsing
mogelijk



voorgevel adresste woning
MAG niet op of achter
DE achtergevel van de
voetste woning

↓
MAG niet; is wel
het geval
↓
splitsing niet
mogelijk