

Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom

Zaakdossier: D00145227

Het College van burgemeester en wethouders van Uden;

overwegende dat er nu alleen in het bestemmingsplan Woongebieden in de kern Uden een regel is opgenomen voor het splitsen van een bouwperceel en dat er behoefte is aan een toetsingskader voor alle gebieden binnen de bebouwde kom van Uden, Volkel en Odiliapeel;

overwegende dat er behoefte is aan het formuleren van een toetsingskader om ruimtelijke initiatieven te kunnen beoordelen die gericht zijn op het splitsen van een woning of van een perceel (met het toevoegen van één woning);

gelet op artikel 2.12. eerste lid, onder a, sub 2 en 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikelen 1:3, vierde lid, en 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit

vast te stellen de beleidsregels:

Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. **Bebouwde kom:** De gebieden die als bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied) zijn aangemerkt in 'Verordening ruimte Noord-Brabant' van de provincie Noord-Brabant.
- b. **Mantelzorg:** Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Mantelzorg is per definitie van tijdelijke aard. Een advies van een gemeentelijk consulent (WMO) is nodig om aan te tonen dat er sprake is van mantelzorg. Het kan zijn dat er tijdelijk behoefte is aan extra woonruimte. Die kan worden gerealiseerd in een bijgebouw of een tijdelijk bouwwerk. Op grond van onderdeel 22 van artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht, kan een mantelzorgwoning vergunningsvrij worden gebouwd. Soms behoort inwoning tot de mogelijkheden.
- c. **Splitsing perceel met toevoegen van een extra woning:** het splitsen van een bouwperceel om hetzij een extra zelfstandige woning op het af te splitsen perceel toe te voegen, hetzij een bestaand bijgebouw op het af te splitsen perceel in gebruik te nemen als nieuwe zelfstandige woning.
- d. **Woningsplitsing:** Van woningsplitsing is sprake wanneer een tweede zelfstandige woning wordt gecreëerd binnen het casco van een reeds bestaande woning, die beide permanent worden bewoond door afzonderlijke huishoudens.

Hoofdstuk 2. Toetsingsregels

Artikel 2. Beleidsstoets

2.1. Algemeen

- a. Dit beleidskader richt zich alleen op verzoeken binnen de bebouwde kom.
- b. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het mogelijk maken van een splitsing van een woning of een perceel, blijft bij de beoordeling van latere verzoeken om een splitsing buiten beschouwing.
- c. De nieuw te vormen woningen moeten kunnen voldoen aan de eisen vanuit het op dat moment geldende bouwbesluit of vervangende regeling van bouwvoorschriften op rijksniveau (bijvoorbeeld t.a.v. de bergruimte). Bij splitsing van een bestaande woning kan hier een uitzondering op worden gemaakt voor het rechtens verkregen niveau, bijvoorbeeld

omdat de maatvoering niet meer aan te passen is (o.a. bij een eis van minimale verdiepingshoogte).

- 2.2. *Volkshuisvestelijk belang*
 - a. Getoetst wordt of splitsing niet strijdig is met het volkshuisvestelijk belang: doet het toestaan van een nieuwe woning afbreuk aan het bereiken van de beleidsdoelen vanuit volkshuisvesting?
- 2.3. *Cultuurhistorisch belang*
 - a. Getoetst wordt of splitsing niet strijdig is met het cultuurhistorisch belang van de bebouwing die is vastgelegd in een bestemmingsplan of in een positief advies van de monumentencommissie: doet splitsing afbreuk aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving?
- 2.4. *Belang voor de leefbaarheid en diversiteit van een buurt*
 - a. Getoetst wordt of splitsing geen afbreuk doet aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.
 - b. Getoetst wordt of splitsing mogelijk een negatieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van een buurt: doet splitsing afbreuk aan het oplossen van sociale knelpunten in de wijk? Dit wordt mede beoordeeld aan de hand van informatie die beschikbaar is in de wijkscans.
- 2.5. *Noodzakelijke voorwaarde*

Uitgangspunt van de beleidstoets is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen genoemd onder 2.2 tot en met 2.4 (volkshuisvestelijk, cultuurhistorisch of bijdrage aan de leefbaarheid of diversiteit van een buurt). Indien dit wel het geval is, wordt niet meegewerkt aan de splitsing en vindt ook geen ruimtelijke toets of omgevingstoets plaats.

Artikel 3. Ruimtelijke toets

- 3.1. *Verkeer en parkeren*
 - a. Uitgangspunt is dat extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is mede afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden voor de inpassing op het perceel, waarbij ook toetsing plaatsvindt aan de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld.
 - b. Indien de extra parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan ook worden gekeken naar het parkeren in de openbare ruimte:
 1. Biedt de parkeerbalans in de directe omgeving eventueel ruimte om de extra benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen of kunnen extra parkeerplaatsen aangelegd worden. Het bepaalde in de vigerende Nota Parkeernormen Uden is daarbij van toepassing.
 2. De kosten van de aanleg van extra parkeerplaatsen (inclusief vergoeding voor de daarvoor benodigde grond) worden verhaald op de initiatiefnemer.
 3. Voor het centrumgebied van Uden wordt een afzonderlijk beleidskader opgesteld voor het realiseren van parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen, waaronder het splitsen van woningen.
- 3.2. *(Steden)bouwkundig*
 - a. Het splitsen van een woning of perceel mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit (hoofdopzet en straatbeeld), waarbij gekeken wordt naar aspecten, zoals de nieuw te vormen kavelbreedte, voortuindiepte, bebouwingsoppervlakte en bebouwingsbreedte in verhouding tot de overige percelen in de straat.
 - b. Bij splitsing van percelen mag de splitsing niet leiden tot nieuwe zelfstandige woonbebouwing in de 2^e lijn (achter de (denkbeeldige) lijn (in het verlengde) van de oorspronkelijke achtergevel). Zie voor een illustratie hiervan de tekeningen in bijlage 1.
 - c. Bij perceel- en woningsplitsing van grondgebonden woningen heeft ieder nieuw gevormd perceel na splitsing een breedte aan de straatzijde van minimaal 20 meter.
 - d. Na splitsing dient het woonoppervlak van de nieuw te vormen woningen bij grondgebonden woningen ten minste 75 m² te bedragen en bij gestapelde woningen ten minste 50 m².
 - e. In een uitzonderlijke stedenbouwkundige situatie kan gemotiveerd worden afgeweken van de criteria onder 2.a t/m 2.d onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit niet wordt aangetast.
- 3.3. *Milieukundig*
 - a. Splitsing is alleen mogelijk, indien er geen milieukundige belemmeringen zijn (o.a. op de onderdelen geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder, elektromagnetische straling, klimaatgevolgen, waaronder vernatting en hittestress).

- b. Splitsing mag niet leiden tot beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.4. Noodzakelijke voorwaarde

Bij de ruimtelijke toets dient aan alle voorwaarden onder 3.1 tot en met 3.3 te zijn voldaan om mee te kunnen werken aan een eventuele splitsing.

Artikel 4. Omgevingstoets

- 4.1. initiatiefnemer houdt een omgevingsdialoog met omwonenden conform de eisen die de gemeente daar aan stelt en legt de resultaten van deze dialoog vast in een verslag dat voor akkoord is getekend door de deelnemers aan de dialoog.
- 4.2. Het college betreft de uitkomst van de omgevingsdialoog bij het uiteindelijk besluit om planologisch mee te werken aan de splitsing. Bij overwegend negatieve reacties vanuit de omgeving kan het college alleen afwijken van deze uitkomst na overleg met de betrokken omwonenden. Er moeten zwaarder wegende gronden zijn van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard om in een dergelijke situatie alsnog te besluiten om planologisch mee te werken aan de splitsing.

Artikel 5. Besluit college en kostenverhaal

Het college neemt een besluit over het splitsingsverzoek door een integrale afweging van de resultaten van de uitgevoerde toets(en). Indien besloten wordt om medewerking te verlenen aan een splitsingsverzoek en aan toevoeging van een woning, is er sprake van een bouwplan waar wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde is. Hiertoe dient een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten.

Hoofdstuk 3. Slotregels

Artikel 6. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

Artikel 7. Titel

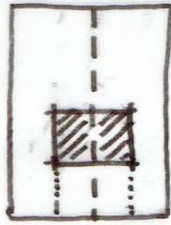
Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom'.

Uden, 23 januari 2019

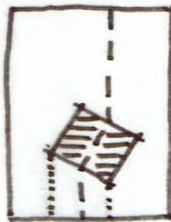
*Burgemeester en wethouders van Uden
de secretaris
drs. D. van Deurzen*

*de burgemeester
drs. H.A.G. Hellegers*

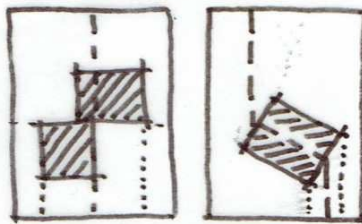
Bijlage 1



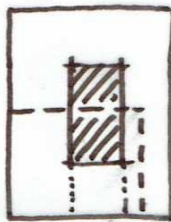
VOLDOENDE OP DE
 STRAAT GEPROJECTEERD
 SPLITSING MOGELIJK



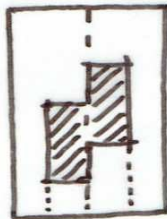
VOLDOENDE OP DE
 STRAAT GEPROJECTEERD
 SPLITSING MOGELIJK



ONVOLDOENDE ZICHTBAARHEID
 ACHTERSTE WONING
 SPLITSING NIET MOGELIJK.



ONVOLDOENDE OP DE
 STRAAT GEPROJECTEERD
 SPLITSING NIET MOGELIJK



VOLDOENDE OP DE
 STRAAT GEPROJECTEERD
 SPLITSING MOGELIJK