



Beleidsregel 'Splitsen en omzetten van woningen gemeente Nuenen c.a.'

Deel I Toelichting

Deel II Beleidsregel

Leeswijzer

De vraag op de woningmarkt komt steeds meer van kleine huishoudens die op zoek zijn naar een kleine (betaalbare) woning. Nuenen telt relatief veel 'traditionele' eengezinswoningen. Een (deel)oplossing voor deze 'mismatch' op de woningmarkt is het splitsen en omzetten van woningen. Zie deel I van deze beleidsregel.

In een deel van onze bestemmingsplannen zijn al regelingen opgenomen rond omzetten/en of splitsen. Waar geen regelingen zijn of anderszins dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan via een 'planologische kruimelgeval', willen we aanvraag beoordelen met deze beleidsregel (deel II). Hierbij wordt onder meer gelet op de grootte van de oorspronkelijke woning, het toekomstige aantal woonruimten, de grootte van de toekomstige woonruimten en het aantal te huisvesten huishoudens/personen. Verder kijken we naar de leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving en beperken we het aantal te splitsen of om te zetten panden per straat en buurt. Ook stellen we eisen ten aanzien van het parkeren.

Deel 1 Toelichting

1. Splitsen en omzetten

Er is door ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Nuenen behoefte aan (beleid voor) het splitsen en omzetten van zelfstandige woningen. Het gaat dan om het splitsen van woningen (van zelfstandige woning naar meerdere kleinere zelfstandige woonruimten) of het omzetten van woningen (van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten).

	Van		Naar
Splitsen	Zelfstandige woonruimte	---->	Zelfstandige woonruimte(n) in de vorm van appartementen of studio's, kadastraal gesplitst, eigen adres
Omzetten	Zelfstandige woonruimte	---->	Onzelfstandige woonruimte, verkamers, gedeelde keuken/sanitaire voorzieningen

2. Kleine huishoudens en grote woningen

Aan de vraagkant van de woningmarkt zien we allerlei ontwikkelingen. Door de demografische bewegingen (zoals vergrijzing) zien we in toenemende mate kleine huishoudens die actief zijn op de woningmarkt. Voor jongeren is het in de gemeente Nuenen lastig de huur- en koopmarkt te betreden. De krapte op de woningmarkt is ook voor andere doelgroepen lastig: spoedzoekers, uitstromers uit maatschappelijke instellingen, vergunninghouders, arbeidsmi-granten en mantelzorgers.

Hoe groot de vraag naar kleine woonruimten exact is, weten we niet. Wel weten we dat er in de sociale huur krapte is en er dus behoefte is aan betaalbare woonruimte. Verder is een inschatting dat bij Nuenense bedrijven circa 700 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Deze worden deels buiten de gemeente gehuisvest, maar met meer mogelijkheden om te splitsen kunnen we een klein deel van deze vraag bedienen. Voor dergelijke doelgroepen is overigens mogelijk ook ander (doelgroepen)beleid gewenst.

De woningvoorraad (aanbodkant van de markt) in de gemeente Nuenen bestaat grotendeels uit ruime eengezinswoningen in de koopsector (geschikt voor de 'traditionele gezinssituatie'). Hiermee is sprake van een kwalitatieve mismatch. Ook de grotere woningbouwlocaties in onze gemeente voorzien grotendeels in nog meer grondgebonden koopwoningen.

Om in de bestaande bouw het aanbod meer op de vraag aan te laten sluiten, is omzetten en splitsen een interessante mogelijkheid. De markt in Nuenen pakt dit ook al op: we krijgen af en toe een aanvraag om mee te werken aan een splitsing. Zo zijn twee tweekappers soms couranter op de woningmarkt dan één grote vrijstaande woning. Ook vanuit de ontwikkeling om mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig te laten wonen is het splitsen van woningen relevant. Bijvoorbeeld om mantelzorg (al dan niet tijdelijk) mogelijk te maken. Ook van corporaties komt het signaal dat het splitsen van eengezinswoningen een mogelijkheid is om voor bijvoorbeeld jongeren meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden.

Vraag

Aanbod

In toenemende mate kleine huishoudens, ook vraag naar betaalbare woningen. Jongeren, ouderen, zorgdoelgroep, mantelzorg, vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers, uitstroom uit instellingen.

Kwalitatieve mismatch
<----->

Ruime
eensgezinswoningen in
de koopsector

Oplossingen zijn o.a.:
- Woningbouw-ontwikkelingen o.a. op
inbreidingslocaties meer richten op kleine
huishoudens en specifieke doelgroepen.
- Woningsplitsing en omzetting faciliteren.

We verwachten in de gemeente Nuenen geen grootschalige vraag naar het omzetten of splitsen van woningen. Dit zien we vooral in de grote (studenten)steden. Toch willen we dit -voor zover het nog niet mogelijk is gemaakt via bestemmingsplannen- nog beter regelen om initiatieven die bijdragen aan het woonbeleid te faciliteren.

3. Positieve grondhouding: ja, mits

Vanuit het volkshuisvestelijke beleid (addendum woonvisie) is het faciliteren van dit soort ontwikkelingen door particulieren, marktpartijen en corporaties een goed idee. In de overleggen met corporaties hebben we als gemeente ook gevraagd om deze ontwikkeling. We willen dit overigens waar we dit kunnen sturen vooral mogelijk maken in grote woningen en niet in kleine woningen, want die zijn er relatief weinig.

Er is ook een risico: wanneer splitsing of omzetting plaatsvindt, kan sprake zijn van effecten op de leefbaarheid in de omgeving – maar dat hoeft natuurlijk niet. Voor het splitsen van een vrijstaande woning in twee zelfstandige woningen zal het effect op de leefbaarheid doorgaans meevallen (verticaal splitsen), maar in een rijwoning in een woonbuurt ligt dat anders (horizontaal splitsen). Denk hierbij aan extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewoning, verschillende leefritmes in de buurt, veiligheidsissues et cetera. Verder zien we in gesplitste of verkamerde woningen soms een hoge mutatiegraad. Dit kan de sociale verbanden in de woonomgeving verminderen. Kortom: ons uitgangspunt is een positieve grondhouding, maar wel met goede sturing (ja, mits).

Er is allerlei instrumentarium om hierop te sturen. Primair wordt dit in onze gemeente nu al wel of niet toegestaan in bestemmingsplannen.

4. Juridische inkadering van de beleidsregel

Aanvragen rond splitsen en omzetten worden primair getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. In sommige bestemmingsplannen in de gemeente zijn regelingen opgenomen over splitsen en omzetten. De regeling maakt het splitsen en omzetten binnen deze regelingen dan direct mogelijk. Daarnaast bieden sommige bestemmingsplannen de mogelijkheid om met een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen.

Dat geldt zeker niet voor alle bestemmingsplannen in de gemeente waardoor splitsen en/of omzetten in beginsel hier niet mogelijk is; er zou dan sprake zijn van strijdig gebruik. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) maakt het mogelijk om op één of meer onderdelen van het geldende bestemmingsplan af te wijken. Als een aanvraag niet past binnen een geldend bestemmingsplan, dan geldt de aanvraag direct als een verzoek om toestemming aan het college of van het bestemmingsplan kan worden afgewezen (artikel 2.10 lid 2 Wabo). De aanvraag wordt dan ook aangemerkt als een gebruiksactiviteit en mag slechts worden geweigerd als op grond van artikel 2.12 van de Wabo geen medewerking kan worden verleend. In dit artikel staan afwijkingsmogelijkheden op basis waarvan medewerking kan worden verleend, waaronder het planologisch kruimelgeval.

Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid

Als het omzetten of splitsen niet direct of binnenplanse afwijkingsregels van het bestemmingsplan mogelijk is, wordt onderzocht of via een planologisch kruimelgeval medewerking kan worden verleend. In die situaties dient deze beleidsregel als afwegingskader. Hiermee ontstaat duidelijkheid voor de aanvrager.

Toepassingsbereik beleidsregel

Voor de duidelijkheid: de beleidsregel kan hetgeen hierover al in een vigerend bestemmingsplan bepaald is niet beperken. De beleidsregel is niet van toepassing als iemand geen vergunning nodig heeft voor het splitsen of omzetten van een woning.

Waar in bestemmingsplannen niet al is voorzien in relevante regelingen en/of wanneer een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is, kan de beleidsregel worden toegepast bij de afweging wel of geen omgevingsvergunning te verlenen aan een aanvrager. Hieronder een overzicht van de voor deze beleidsregel meest relevante bestemmingsplannen. De beleidsregel is op vergelijkbare wijze ook van toepassing op niet-genoemde bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Beleidsregel van toepassing op omzetten?	Beleidsregel van toepassing op splitsen?
Buitengebied 2018	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Buitengebied	Ja, want geen binnenplanse regeling.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Nuenen Zuidoost	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Eeneind 2018	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Eeneind	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Uitbreidingsplan Nuenen West	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Oude Landen	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Nederwetten	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Gerwen	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
De Beekse Tuin	Ja, want geen binnenplanse regeling.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Nuenen Zuid	Ja, want geen binnenplanse regeling.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Nuenen Oost	Ja, want geen binnenplanse regeling.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Nuenen centrum	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.
Nuenen Noordwest	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Luistruik	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	Ja, want geen binnenplanse regeling.
Gerwen Zuidoost	In beginsel niet, want BP bevat een regeling. Alleen bij een aanvraag voor een buitenplanse afwijking.	Ja, want geen binnenplanse regeling.

Geen afwegingskader voor functieverandering

Bovenstaande betreft splitsen en omzetten binnen de woonbestemming. Voor de transformatie van niet-wonen functies naar woon-functies is een bredere, ruimtelijke afweging noodzakelijk. Het verstrekken van logies (tijdelijk verblijf met hoofdverblijf elders) blijft in strijd met een reguliere woonbestemming volgens het bestemmingsplan.

Sturen via de bestemmingsplannen en waar nodig een aanvullende beleidsregel is een optie die past bij de Nuenense context, waarbij we recht doen aan het belang van aanvragers en aan 'een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving'. Hierbij proberen we zo min mogelijk drempels op te werpen, omdat we uitgaan van de positieve volkshuisvestelijke bijdrage van omzetten of splitsen. We kiezen niet voor een volkshuisvestelijke vergunning op grond van een huisvestingsverordening, omdat strijdigheid met het bestemmingsplan dan blijft bestaan. We zien dat gemeenten met twee systemen dit juist proberen te versimpelen.

5. Aandachtspunten aanvragers/verhuurders en huurders

- Er zijn kosten verbonden aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning (leges) en evt. parkeeronderzoek en de realisatie van parkeerplaats(en).
- Er kan planschade van toepassing zijn.
- Het is een goede zaak wanneer voor alle bewoners van het betreffende perceel duidelijk is wie eigenaar van grond en opstallen is.
- In geval van splitsing en omzetting is het bouwbesluit leidend om te zorgen voor een veilige leefomgeving. Het verdient daarnaast met het oog op de veiligheid aanbeveling om te zorgen voor het aanbrengen van vluchtroutes, alarmnummers et cetera.
- Huis- en leefregels en geregeld beheer kunnen bijdragen aan een prettige leefomgeving voor bewoners en omwonenden en het voorkomen van overlast (denk aan afval, fietsen parkeren, et cetera).
- Afval: de eigenaar dient zorg te dragen voor afdoende voorzieningen (bijv. delen van afvalcontainers of een extra container aanvragen).
- Duurzaamheid vinden we belangrijk en we beschouwen het bouwbesluit hierbij als leidend.
- Huurders kunnen op grond van het woningwaarderingssysteem nagaan of de huurprijs klopt (Huurcommissie).

Deel II Beleidsregel 'splitsen en omzetten van woningen gemeente Nuenen c.a.'

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.

- gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 aanhef, onder a, onderdeel 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- gelet op het artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat door ontwikkelingen op de woningmarkt er behoefte is aan beleid waarin is vastgelegd hoe om te gaan met verzoeken voor het splitsen en omzetten van woningen, voor zover regelingen in bestemmingsplannen hier niet in voorzien;

Besluiten:

1. tot het vaststellen van de beleidsregel 'Splitsen en omzetten van woningen gemeente Nuenen c.a.'
2. te bepalen dat deze beleidsregel in werking treedt op de dag na de bekendmaking ervan.

Aldus op 19 februari 2019 vastgesteld

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a,
de burgemeester, M.J. Houben MBA
de secretaris, Mr. J.H.M. van Vlerken

Beleidsregel 'splitsen en omzetten van woningen gemeente Nuenen c.a.'

1. Begrippenlijst

Woningomzetting: een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar onzelfstandige woon-ruimte(n) oftewel 'verkamerd' met gedeelde keuken/sanitaire voorzieningen

Woningssplitsing: een zelfstandig woonruimte wordt gesplitst naar zelfstandige woonruimte(n) in de vorm van appartementen of studio's (zelfstandige kadastrale entiteiten met eigen adres).

2. Toetsingscriteria

1. De ontwikkeling dient getalsmatig te passen binnen de woningbouwplanning van de gemeente.

2. Fysieke leefbaarheidseisen aan de woonruimte:

- a. de te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbe-sluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (hori-zontaal/verticaal) van gebruiksruimten.
- b. De oorspronkelijke woning heeft minimaal 100 meter gebruiksoppervlak (volgens NEN 2580).
- c. Bij splitsing: per oorspronkelijke woning mogen niet meer dan 4 zelfstandige woonruimten worden gerealiseerd. De te vormen woning(en) hebben minimaal 18 vierkante meter gebruiksoppervlak (cf. Bouwbesluit).
Bij omzetten: de te vormen woonruimte(n) hebben minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlak (cf. Bouwbesluit). Er mogen niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten worden gerealiseerd (maximaal 4 personen).

3. Leefbaarheid in de omgeving: bekeken wordt of de leefbaarheid in wijk en straat niet al onder druk staat, of wordt verwacht dat de door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid onevenredig toeneemt.

Een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft wordt in ieder geval aanwezig geacht wanneer:

- a. Het aantal woningen dat binnen de bebouwde kom is/wordt omgezet/gesplitst meer dan 3 per straat bedraagt (uitgangssituatie is de datum inwerkingtreding van deze beleidsregel) en
- b. het aantal woningen dat is/wordt omgezet/gesplitst meer dan 20 per buurt be-draagt (CBS-indeling: Nuenen-Noord, -Zuid -West, -Oost, Nederwetten, Gerwen, Eeneind) of
- c. De beleidsadviseur veiligheid –eventueel in overleg met de politie- een negatief advies geeft. Hierbij kan ook worden gekeken naar factoren als aanwezigheid van horeca en/of de aanwezigheid

van probleemgezinnen. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten of te splitsen.

- 4. Parkeren:** bij het in gebruik nemen van een pand voor kamerverhuur of een woningsplitsing wordt bij de toetsing van de aanvraag beoordeeld
- a. of het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden.
 - b. Wanneer het realiseren van (een) extra parkeerplaats(en) op eigen terrein niet mogelijk is en de parkeerdruk na omzetting of splitsing in de omgeving minder dan 70% is vragen we vanwege de lage parkeerdruk geen aanvullende maatregelen.
 - c. Is het realiseren van het vereiste aantal parkeerplaatsen niet mogelijk op eigen terrein en is de parkeerdruk na toevoeging van de kamerverhuur of een woning-splitsing in de omgeving hoger dan 70%, zal onderzocht moeten worden of deze parkeerplaats(en) binnen een redelijke loopafstand van het bewuste pand in de openbare ruimte te realiseren zijn. Is dit het geval, zullen de kosten van die extra parkeerplaats(en) geheel worden verhaald bij aanvrager. Is het realiseren van parkeerplaatsen binnen een redelijke loopafstand van het bewuste pand in de openbare ruimte niet mogelijk dan zal geen medewerking worden verleend.
 - d. We gebruiken normen en berekeningswijze uit CROW publicatie 317. Indien nodig kan door middel van een parkeeronderzoek de parkeerdruk in de omgeving worden vastgesteld. Het initiatief voor en de kosten van dit onderzoek zijn geheel voor rekening van de aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders sluiten een **planschadeverhaalsovereenkomst** in de gevallen van:
- a. artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdelen 1° en 2° Wabo (omgevingsvergunning met reguliere procedure). Indien het toepassen van de bevoegdheid tot het afwijken van een bestemmingsplan kan leiden tot een waardevermindering van de omliggende bebouwing, welke het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat het besluit tot het verlenen van de medewerking wordt genomen;
 - b. artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 3° Wabo (omgevingsvergunningen met uitgebreide procedure). De medewerking voor deze gevallen wordt uitsluitend verleend, indien tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat de raad de verklaring van geen bedenkingen opstelt en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

De beleidsregel 'Splitsen en omzetten van woningen gemeente Nuenen c.a.' treedt in werking de dag na de openbare bekendmaking hiervan.

Aldus op 19 februari 2019 vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.,
de burgemeester, M.J. Houben MBA
de secretaris, Mr. J.H.M. van Vlerken