

## Beleidsregel inzake verzoeken voor woningsplitsing in de kernen

Burgemeester en wethouders van Heumen;

overwegende dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen over hoe om te gaan met particuliere verzoeken voor woningsplitsing in de kernen;

gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de navolgende Beleidsregel inzake verzoeken voor woningsplitsing in de kernen

### Artikel 1

1. Woningssplitsing wordt binnen de kernen toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - Splitsing is beperkt tot maximaal één extra wooneenheid;
  - De omvang van de betreffende wooneenheid is ten minste 30m<sup>2</sup>;
  - Parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is; parkeren op openbaar terrein mag niet tot onaanvaardbare parkeeroverlast leiden. Hiervoor wordt gekeken naar de geldende parkeernorm en de bestaande parkeerdruk in de omgeving;
  - Er dient een goede ontsluiting op de openbare weg aanwezig te zijn;
  - Door de extra wooneenheid mogen geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan;
  - Onder een zelfstandige woning wordt verstaan: een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche en toilet;
  - Voldaan wordt aan wet- en regelgeving (bouwbesluit, bouwverordening). Gedacht moet worden aan eisen m.b.t. isolatie, ventilatie, lichtinval e.d. ;
  - Een woning mag zowel horizontaal als verticaal gesplitst worden;
  - Bij verticale splitsing dient het perceel, met daarop de te splitsen woning, een zodanige maat te hebben, dat twee zelfstandige woningen ontstaan met beide voldoende ruimte voor (vergunningvrije) bergruimte.
2. Woningssplitsing wordt niet toegestaan op bedrijventerreinen vanwege de kwaliteit van de leefomgeving (hinder).
3. Het is niet toegestaan om een perceel te splitsen waarbij een bestaand bijgebouw een zelfstandige woonfunctie verkrijgt.
4. Een woning mag slechts één maal gesplitst worden. Een eerder gesplitste woning komt niet meer voor splitsing in aanmerking.
5. Initiatiefnemer dient overleg met omwonende te voeren. Er dient ten minste een gespreksverslag aangeleverd te worden met omwonenden of gebruikers van de direct aangrenzende percelen.

### Artikel 2

Indien de voorgenomen splitsing niet voldoen aan de voorwaarden uit artikel 1, kan het college gemotiveerd besluiten om van de regeling af te wijken.

### Artikel 3 Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Heumen op 26 november 2019, bekend gemaakt in het Gemeenteblad en treed in werking de dag na bekendmaking in dit Gemeenteblad.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als de "Beleidsregel inzake verzoeken voor woningsplitsing in de kernen"

MKB

Malden, 26 november 2019

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. D.C. van Eeten

drs. G.M. Mittendorff

## Toelichting

Binnen de gemeente Heumen bestaat behoefte aan extra woonruimte. Dit tekort richt zich met name op (betaalbare) woningen voor starters en senioren. Met zekere regelmaat bereiken de gemeente verzoeken van particulieren om een woning te mogen splitsen. Het splitsen van woningen is doorgaans in strijd met de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

Vertrekpunt voor het opstellen van beleid voor woningsplitsing is de op 1 november 2017 vastgestelde woonvisie Heumen. In deze visie worden de volgende ambities genoemd.

- Goed wonen voor alle huidige en toekomstige inwoners staat voorop.
- De grote voorraad eengezinswoningen binnen de kernen begint uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. De woningvoorraad moet daarom kwalitatief verbeterd worden.
- Woningen moeten energieneutraal worden en voldoende levensloopbestendig.
- Langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen moet gefaciliteerd worden.

Met in acht neming van genoemde ambities is beleid opgesteld voor mogelijke woningsplitsing binnen de kernen van de gemeente. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden voor woningsplitsing bestaat ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen woningsplitsing.

Voor het splitsen van woningen is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan worden verleend als wordt voldaan aan de in de beleidsregel genoemde criteria. De splitsingsregeling richt zich op toevoegen van maximaal één extra wooneenheid. In bijzondere gevallen (ligging, grootte en kwaliteit van het gebouw) is splitsing in meerdere wooneenheden mogelijk. Aanvragen hiervoor en aanvragen die niet geheel voldoen aan de vereisten in deze beleidsregel worden als maatwerk per aanvraag beoordeeld.