

Beleidsregels omtrent woningsplitsing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;

gelet op artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

hebben op 11 oktober 2022 besloten om:

1. de onderstaande beleidsregels omtrent woningsplitsing, in aanvulling op de Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021, vast te stellen;
2. de beleidsregels omtrent woningsplitsing daags na publicatie hiervan in werking te laten treden;
3. de beleidsregels omtrent woningsplitsing toe te passen tot 1 januari 2024;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Algemeen

Artikel 1 – Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - o Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021: de Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021 zoals die op 6 juli 2021 zijn vastgesteld;
 - o woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
2. Voor zover hiervoor in het eerste lid niet anders is bepaald, wordt voor de uitleg van de in deze beleidsregels gehanteerde begrippen aangesloten bij zowel artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht als artikel 1 van de Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021.

Artikel 2 – Wijze van meten

Tenzij in deze beleidsregels anders is bepaald, geldt de wijze van meten zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

Buitenplans afwijken ten behoeve van woningsplitsing op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo

Artikel 3 – Algemene regels

1. Wij verlenen medewerking bij het afwijken van een bestemmingsplan onder artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo ten behoeve van woningsplitsing als wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in deze beleidsregels.
2. Indien toepassing van deze beleidsregels in een concreet geval zou leiden tot strijdigheid met de Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021, dan prevaleert het gestelde in deze beleidsregels.
3. Er mag geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Artikel 4 – Voorwaarden woningsplitsing

Wij wijken af van het bestemmingsplan voor woningsplitsing als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- o Een zelfstandige woning na splitsing voldoet aan de eisen voor nieuwbouwwoningen in het Bouwbesluit.
- o Woningen groter dan 50 m² gebruiksoppervlak moeten daarnaast beschikken over een eigen buitenruimte zoals een tuin, dakterras of balkon en een (fietsen)berging. Wij stellen als voorwaarde dat een afsluitbare bergruimte per zelfstandige woning met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 meter wordt gerealiseerd. Bij kleinere woningen volstaan een gemeenschappelijke buitenruimte en berging.
- o Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De toename van het aantal woningen wordt getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer zoals genoemd in het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels (2018.0056736).
- o Splitsen is toegestaan in woningen met 120 m² gebruiksoppervlak of meer en er mag worden gesplitst in maximaal twee woningen.
- o De verkeersstructuur kan de toename van het aantal autobewegingen aan.

-
- o De openbare ruimte is geschikt voor de toevoeging van een extra woning.
 - o De te splitsen woning ligt niet in LIB 3 gebied (Luchthavenindelingbesluit Schiphol) en het gaat niet om een bedrijfswoning.
 - o De locatie ligt binnen de bebouwde kom.
 - o Er wordt geen onaanvaardbare afbreuk aan de (plaatselijke) woningvoorraad gedaan.
 - o De woningsplitsing heeft geen onaanvaardbare invloed op de bestaande woon- en leefkwaliteit.

Artikel 5 – Hardheidsclausule

Indien toepassing van deze beleidsregel een onbillijkheid van overwegende aard zou opleveren, kunnen wij een onderdeel van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken.