

Beleidsregel woningsplitsing en woningdelen gemeente Eersel

het college van de gemeente Eersel

gelet op het artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel woningsplitsing en woningdelen gemeente Eersel

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, aanhef, negende lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van woningsplitsing en woningdelen (dubbele bewoning en kamergewijze verhuur);

REGELS

Artikel 1 Begrippen

- a. afwijking: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- b. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel;
- d. sociale relatie: relatie tussen bewoners waarbij in meer of mindere mate zorg voor elkaar kan worden gedragen;
- e. wezenlijke voorziening: keuken, toilet en douche-/badruimte;
- f. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan gaat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie:

- a. bewijs van eigendom van het vastgoed waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- b. bouwkundige tekeningen van plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;
- c. ruimtelijke motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);
- d. verslag van een omgevingsdialoog.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. het adres van het pand en het gebruik waarop de afwijking betrekking heeft;
- b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde voor medewerking wordt in ieder geval onderzocht en opgenomen dat de afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring

van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. Tevens wordt onderzocht en opgenomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woning en er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven.

Artikel 5 Weigering

Het college weigert een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan woningsplitsing en/of woningdelen indien:

- a. niet voldaan wordt aan in deze beleidsregels opgenomen bepalingen;
- b. er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woning en er onevenredige afbreuk plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven;
- c. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. niet geparkeerd kan worden op eigen terrein of indien het niet mogelijk is dat er extra parkeer ruimte gemaakt kan worden onder conditie dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- e. het (deel van het) gebouw waarvoor de afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit.

Artikel 6 Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken. De beleidsregels over het intrekken van vergunningen uit het Uitvoeringsbeleid Kwaliteit Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn onverminderd van toepassing.

Artikel 7 Algemene regels woningsplitsen en woningdelen (dubbele bewoning en kamergewijze verhuur)

1. Deze beleidsregels gelden voor alle (burger)woonbestemmingen (woning, tuin, erf), uitsluitend binnen de bebouwde kom (Wegenverkeerswet is leidend), dus niet voor bedrijfswoningen.
2. Splitsing, dubbele bewoning en kamergewijze verhuur van monumentale panden en woningen in een Beschermd Dorpsgezicht betreft maatwerk en 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 Ruimtelijke Kwaliteitscommissie en indien aan de orde de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
3. De nieuwe situatie dient te voldoen aan het gemeentelijk Pakeerbeleidsplan. Voor kamerverhuur moet 0,7 parkeerplaats per verhuurde kamer worden gerealiseerd, extra bovenop de parkeernorm voor de bestaande woning.
4. De overige regels uit de bestemmingsplannen (zoals bouwhoogte, diepte, oppervlakte van bijbehorende bouwwerken) blijven onverminderd van kracht.
5. De splitsing, dubbele bewoning en kamergewijze verhuur dient te voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening zoals die op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning 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).
6. De na splitsing toegevoegde woningen voldoen aan de prijs-/kwaliteitsverhouding uit de gemeentelijke Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel. Ook de resterende woning moet tenminste voldoen aan de minimale oppervlaktemaat uit de doelgroepenverordening (gebruiksoppervlakte minimaal 50m²).
7. Voor nieuwbouwwoningen is splitsen toegestaan tenminste vijf jaar na oplevering.
8. Plannen voor woningsplitsen en woningdelen die leiden tot energie-neutrale en gasloze panden prevaleren.

Artikel 8 Algemene regels voor het splitsen van grondgebonden woningen

1. De splitsing van de grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) opleveren.
2. Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw.
3. De splitsing moet passen in het straatbeeld en de omgeving.

Artikel 9 Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen

1. De inhoud van de woning moet vóór de splitsing minimaal 500m³ zijn.
2. De oppervlakte van het perceel moet voor splitsing minimaal 500m² zijn.
3. Na splitsing dient per nieuw bouwperceel het bebouwingspercentage niet hoger te zijn dan 50%.
4. De splitsing van het perceel moet leiden tot een logische dan wel evenredige verkaveling. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrens dan wel tot het hart van het openbaar groen of de openbare weg moet minimaal 3 meter bedragen.

Artikel 10 Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in gestapelde woningbouw (appartementen)

1. Het hoofdgebouw moet op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen en minimaal 10 meter van de achterste perceelsgrens.
2. Er mag gebruik worden gemaakt van de bestaande hoofdgebouwen dan wel de bouw mogelijkheden die reeds planologisch maximaal is toegestaan. Bewoning/splitsing van (vrijstaande) bijgebouwen is niet toegestaan.
3. Elke woning beschikt over een op het terrein gelegen berging.
4. Elke woning beschikt over een direct aan de woonruimte gelegen buitenruimte. Als de buitenruimte een dakterras, balkon of loggia betreft, bedraagt de afstand van de rand van de buitenruimte tot de perceelsgrens tenminste 3 meter.
5. Elke woning beschikt over een eigen toegang, rechtstreeks bereikbaar naar openbaar toegankelijk gebied, eventueel via een eigen buitenruimte.

Artikel 11 Dubbele bewoning tweede huishouden

1. Er mag geen sprake zijn van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen zoals bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).
2. Naast deling van een gezamenlijke toegang vanaf de openbare weg, moet tenminste één andere wezenlijke voorziening worden gedeeld.
3. Minimaal 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner.
4. De personen van beide huishoudens moeten een sociale relatie hebben.
5. De regeling is enkel bedoeld voor het dubbel bewonen van vrijstaande woningen.
6. De eigenaar moet in de woning wonen of de verhuur mag alleen plaatsvinden via een toegelaten instelling of zorginstelling.

Artikel 12 Kamergewijze verhuur

1. De eigenaar moet in de woning wonen of de verhuur mag alleen plaatsvinden via een toegelaten instelling of zorginstelling. Daarbij mogen maximaal 2 kamers bij hoek-, tussen- en halfvrijstaande woningen en appartementen en maximaal 4 kamers bij vrijstaande woningen worden verhuurd.
2. Elke bewoner heeft de beschikking over een eigen verblijfsruimte.
3. Tenminste één wezenlijke voorziening wordt gedeeld.
4. Er mag geen sprake zijn van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen zoals bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).
5. De kamer mag niet uitsluitend via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.
6. Minimaal 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner, met een minimale oppervlakte van de eigen kamer van 12 m².
7. In afwijking van het vermeldde in lid 6 mag de minimale oppervlakte van de eigen kamer minder dan 12 m² bedragen indien verhuur plaats vindt via een toegelaten instelling of zorginstelling.
8. Verblijf van maximaal 8 personen per woning. Per verhuurde kamer maximaal 1 persoon.
9. Minimaal 50 meter van andere woningen met kamerbewoning of huisvesting voor arbeidsmigranten, gemeten van voordeur tot voordeur.
10. De eigenaar zorgt voor voldoende capaciteit voor het gescheiden aanbieden van afval.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel woningsplitsing en woningdelen gemeente Eersel.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van Eersel op 7 maart 2023
burgemeester en wethouders van Eersel,
de secretaris, de heer ing. H.M.L. Offermans
de burgemeester, de heer drs. W.A.C.M. Wouters*

TOELICHTING

Waarom een beleidsregel woningsplitsing en woningdelen

Er is een tekort aan woningen, met name in de betaalbare klasse en sociale huurwoningen. De druk op dit segment is hoog en de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft. Er wordt gewerkt aan structurele huisvesting door de ontwikkeling van diverse woningbouwprojecten. Deze projecten hebben een langere doorlooptijd. Tegelijkertijd zijn er veel grote, met name vrijstaande woningen, die door slechts één- of twee personen worden gebruikt. Daarbij zijn deze woningen vaak kostbaar in energiegebruik. Veel van deze grote woningen zijn relatief eenvoudig door meerdere personen te bewonen.

In de Kempische visie op wonen 2019-2023 is 'Zorg voor elkaar faciliteren' één van de vijf speerpunten: 'Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.' Ook de (in voorbereiding zijnde) Woonzorgvisie gaat in op vraagstukken over wonen en zorg. Woningsplitsing en woningdelen maakt het mogelijk eenvoudiger zorg aan elkaar te verlenen en langer zelfstandig te blijven wonen. In combinatie met woningsplitsing ontstaan veelal mogelijkheden om levensloopbestendige woonruimte te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door het splitsen van een woning te combineren met het realiseren van een uitbouw waarin gelijkvloers een slaap- en badruimte wordt toegevoegd.

Een citaat uit de publicatie 'Beter benutten bestaande woningbouw' van Platform 31: 'Het besef groeit dat alleen nieuwbouw onvoldoende is om het woningtekort op te lossen. Zeker op de korte termijn. Wat moet je nou als thuiswonende twintigjarige met de boodschap dat er over tien jaar echt veel woningen zullen worden gebouwd? Of, dat er over tien, twintig, of dertig, jaar woningen van de babyboomgeneratie vrijkomen? Daarom groeit de aandacht voor andere oplossingen, waaronder het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Immers, de huidige nieuwbouw voegt jaarlijks slechts 1% van de woningvoorraad toe; terwijl 99% er al staat. En die wordt dikwijls niet goed benut. Bestaande woningen worden steeds extensiever bewoond. 'We' wonen gemiddeld op 65m², alleen of met zijn tweeën in huizen waar vroeger hele gezinnen woonden. We verwonen 24 maal zoveel ruimte als een eeuw geleden en in 40% van alle huizen woont maar één persoon. De vergrijzing zal daar nog een schepje bovenop doen.'

Woningbouwcorporaties zien de mutatiegraad – aantal huuropzeggingen – afnemen waardoor het woningzoekenden steeds moeilijker om een woning te vinden. Forse prijsstijgingen van koopwoningen maakt het vinden van een betaalbare woning voor veel mensen lastig. De gemeente faciliteert de plaatsing van verplaatsbare woningen, ook wel tiny houses genoemd, en maakt pré-mantelzorgwoningen mogelijk. Ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft de gemeente beleidsregels vastgesteld. Door daarnaast ook woningsplitsing en woningdelen te faciliteren, wordt op korte termijn meer diversiteit toegevoegd en tegemoet gekomen aan de woonwensen van diverse doelgroepen.

Wat is er nu geregeld?

Op grond van de regels van de bestemmingsplannen in de gemeente Eersel mogen woning nu door één huishouden worden bewoond. De meeste bestemmingsplannen van de gemeente Eersel voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e zelfstandige woonruimte op een perceel te realiseren. Dubbele bewoning en kamergewijze verhuur is hierdoor niet toegestaan. Er was nog geen generiek toetsingskader voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom. Er moet telkens maatwerk worden geleverd. Door deze beleidsregels is op voorhand duidelijk welke koers de gemeente voor ogen heeft en welke belangenafweging plaats zal vinden.

Omgevingsdialoog

Het college acht een goede belangenafweging van groot belang voor het verlenen van medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan. Voorwaarde aan het verlenen van medewerking is dat belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Om deze belangenafweging vroegtijdig te kunnen maken, is een initiatiefnemer verplicht in overleg te gaan met de directe omgeving van zijn initiatief. Dit noemen we participatie in de vorm van een omgevingsdialoog. Door participatie zorg je ervoor dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit in een vroeg stadium op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kun een plan beter worden en is er meer kans op draagvlak.

Door woningsplitsing en woningdelen mogen belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De initiatiefnemer moet aantonen dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn en er moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, op het eigen terrein.

Regels ter stimulering van plannen, ter bescherming van belangen en voorkoming van excessen
We willen woningsplitsen en woningdelen stimuleren. Tegelijkertijd moeten belangen van derden worden beschermd en excessen worden voorkomen. In het kort de belangrijkste punten uit het voorgestelde beleid:

We maken splitsen en delen van woningen mogelijk voor burgerwoningen binnen de bebouwde kom. Het buitengebied is uitgesloten omdat het bestemmingsplan Buitengebied en de Visie Buitengebied specifieke mogelijkheden bevatten en vanwege belemmeringen in provinciaal beleid ten aanzien van woningsplitsing.

Monumentale panden en panden gelegen in het Beschermd Dorpsgezicht zijn uitgesloten. Niet dat woningsplitsen en delen geheel ongewenst of niet mogelijk is. Dit vraagt echter maatwerk wat we niet in algemene regels op voorhand kunnen voorschrijven.

Er moet worden geparkeerd op eigen terrein zodat er geen overlast ontstaat voor de omgeving.

Na woningsplitsing worden de bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen vergroot, vooral vanwege de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen.

Alle woonruimten moeten voldoen aan de minimale prijs-/kwaliteitsverhouding uit de Doelgroepenverordening (huur-/koop prijs en minimale oppervlakte). Vanzelfsprekend moet ook worden voldaan aan andere wetgeving, zoals het Bouwbesluit.

De splitsing moet betrekking hebben op het hoofdgebouw. Bijgebouwen gebruiken en splitsen ten behoeve van bewoning zorgt in algemene zin voor minder kwalitatieve zelfstandige woonruimten. Voor bouwen van woningen aan 'achterkanten' heeft de gemeente Eersel een beleidsregel 'tweedelijsbebouwing' in voorbereiding. Voor mantelzorg en pré-mantelzorg beschikt de gemeente over vastgestelde beleidsregels.

Kamergewijze verhuur wordt toegestaan voor alle woningtypen. Het aantal kamers is gemaximaliseerd per woningtype ter bevordering van de leefbaarheid en ter bescherming van belangen van derden. De eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder moet zelf in de woning wonen of verhuur moet plaatsvinden via een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of zorginstelling. We verwachten minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.

Om sterke concentraties met woningen voor kamerverhuur te voorkomen, wordt spreiding van woningen voor kamergewijze verhuur opgenomen: minimaal 50 meter tussen woningen met kamergewijze verhuur of huisvesting van arbeidsmigranten.

Wettelijk kader

Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij aanvragen om woningsplitsing en woningdelen. Voordeel van de beleidsegel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat de toetsingsgronden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime). Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo bepaalt, voor zover hier van belang, dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

In artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van Bijlage II Bor. Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor. Artikel 4, aanhef, negende lid, van Bijlage II Bor, luidt als volgt:

"Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

'het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen'"

Binnen bovengenoemd wettelijk kader kan het college door middel van een omgevingsvergunning van een bestemmingsplan afwijken. Hiervoor is de reguliere procedure van toepassing. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en het Bor, zoals hiervoor weergegeven, ruim omschreven. Het is wenselijk om

woningsplitsing en woningdelen binnen de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze beleidsregel opgesteld. Het buitengebied is uitgesloten. Enerzijds vanwege de bestaande gemeentelijke regels over woningsplitsing uit de Visie buitengebied 2.0 en (Interim) Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Anderzijds kent het buitengebied een andere dynamiek. Er is minder sociale controle waardoor ongewenst neveneffecten eerder voor kunnen komen. Gedacht kan worden aan uitbuiting in de huisvesting van arbeidsmigranten of andere (kwetsbare) groepen.

Gevolgen voor uitkeringen, toeslagen, belastingen en aftrekkosten maken geen onderdeel uit van deze beleidsregels

Woningsplitsen en woningdelen kan gevolgen hebben voor diverse regelingen. Denk hierbij aan huurtoeslag, AOW- en bijstand en andere uitkeringen, belastingen en aftrekkosten van hypotheekrente. Niet alle situaties, initiatiefnemers en niet alle gebruikers zijn gelijk. Het is vrijwel onmogelijk om voor deze situaties de gevolgen op uitkeringen, toeslagen en aftrekkosten in beeld te brengen. Dit aandachtspunt is door de Rijksoverheid onderzocht en erkent (zie de kamerbrief Actualiteit in huurbeleid en benutting woningvoorraad, kenmerk 2021-0000262023, onder Samenwonen en wet- en regelgeving). Deze beleidsregels zijn vanuit een ruimtelijke en volkshuisvestelijke invalshoek geschreven. Initiatiefnemers doen er goed aan en (fiscaal) adviseur in te schakelen om de financiële gevolgen voor hun situatie in beeld te brengen daarover te adviseren.

Positief advies van de Adviesraad Sociaal Domein Eersel

Deze beleidsregel is op 30 januari 2023 besproken in de Adviesraad Sociaal Domein Eersel. De adviesraad heeft positief geadviseerd. Zij heeft de opmerking toegevoegd dat zij het uitsluiten van het buitengebied voor woningsplitsing een gemiste kans vindt, omdat juist in het buitengebied zich de meeste mogelijkheden voordoen.

Hierop is gereageerd dat het uitsluiten van het buitengebied voor deze beleidsregel een bewuste overweging is, ook gebonden aan landelijke en provinciale regels. Zie de motivering eerder in deze toelichting.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht. Bij of krachtens die wetten wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de afwijking (voor) wordt verleend en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarden

Dit artikel geeft aan dat woningsplitsing en woningdelen niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5 Weigering

Dit artikel geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 7 Algemene regels woningsplitsen en woningdelen

Hierin zijn de algemene regels omschreven die van toepassing zijn voor alle afwijkingen van het bestemmingsplan voor alle aanvragen voor woningsplitsing en woningdelen.

Lid 1. Door de afwijking verandert de onderliggende bestemming uit het bestemmingsplan niet. Bedrijfswoningen zijn alleen toegelaten indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Woningsplitsing van bedrijfswoningen kan belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf

om omliggende bedrijven en daarom ongewenst. Voor woningen buiten de bebouwde kom gelden de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden en de Visie Buitengebied (2.0) met de daarin opgenomen Visie bebouwingsconcentraties. Ook provinciale regels zijn van toepassing, zoals de omgevingsverordening.

Lid 2. Monumentale panden en panden gelegen in het wettelijk beschermd dorpsgezicht vragen een extra zorgvuldige afweging. Daarom is advies nodig van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed.

Lid 3. Er moet altijd worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Lid 4. Woningssplitsing en woningdelen leidt niet tot extra bebouwingsmogelijkheden voor het bestaande hoofdgebouw. Na woningssplitsing kunnen mogelijk meer bijbehorende bouwwerken op een perceel worden gebouwd. Dit zal vooral afhankelijk zijn van de oppervlakte van een bouwperceel in relatie tot de regels voor (vergunningvrij) bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Lid 5. Andere regels voor bouwen en gebruiken zijn en blijven onverminderd van toepassing.

Lid 6. Er is in de gemeente Eersel vooral behoefte aan woningen van voldoende kwaliteit, bij voorkeur betaalbaar. Woningssplitsingen en woningdelen wordt alleen toegelaten indien dit hieraan bijdraagt. De prijs-/kwaliteitsverhoudingen uit de doelgroepenverordening zijn van toepassing.

Lid 7. Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd voor de doelgroepen op het moment van planologische medewerking. Ze voorzien aan de woningbouwbehoefte op dat moment, volgens de dan geldende regels. Vaak zijn hiervoor in anterieure overeenkomsten afspraken vastgelegd. Die blijven gerespecteerd. Pas na enige jaren is er sprake van een bestaande woning. Hier is uitgegaan van een periode van vijf jaren.

Lid 8. De gemeente streeft naar energie neutrale en gasloze woningen. We stellen (nog) geen bovenwettelijke eisen maar spreken de ambitie uit bij woningssplitsing en woningdelen naar energieneutraliteit en gasloos te streven. Bij veel planaanbod prevaleren plannen die leiden tot energie neutrale en gasloze woningen.

Artikel 8 Algemene regels voor het splitsen van grondgebonden woningen

Lid 1. Specifiek vermeld dat de splitsing is toegestaan in grond- en niet grondgebonden woningen (appartementen).

Lid 2. De splitsing moet gaan om het hoofdgebouw. Bijgebouwen gebruiken en splitsen ten behoeve van bewoning zorgt in algemene zin voor minder kwalitatieve zelfstandige woonruimten. Voor bouwen van woningen aan 'achterkanten' heeft de gemeente Eersel een beleidsregel 'tweedelijnsbebouwing' in voorbereiding. Voor mantelzorg en pré-mantelzorg beschikt de gemeente over vastgestelde beleidsregels. Bij het splitsen van hoofdgebouwen kan het gaan om diverse typen gebouwen, zoals tweekappers, hoek- en tussenwoningen, appartementen en vrijstaande woningen. Beperken van mogelijk negatieve gevolgen op de leefbaarheid, inclusief de extra parkeerdruk die splitsing met zich meebrengt, is geborgd via de algemene regels zoals opgenomen in de artikelen 4 en 7 van deze beleidsregels.

Lid 3. De splitsing moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De door de initiatiefnemer aan te leveren motivering wordt voor advies voorgelegd aan een stedenbouwkundige en/of aan de ruimtelijke kwaliteitscommissie.

Artikel 9 Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen

De te splitsen woning met het bijbehorende perceel moet voor splitsing al enig formaat hebben. Enerzijds om kwalitatief goede woningen te behouden, anderzijds om het bebouwd gebied niet onevenredig veel te verdichten. Ter bescherming van belangen van derden zijn afstandsmaten opgenomen.

Artikel 10 Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in gestapelde woningbouw (appartementen)

Ter bescherming van belangen van derden zijn afstandsmaten opgenomen. Bestaande bebouwingsmogelijkheden blijven onverminderd van toepassing. De regels in de leden 3, 4 en 5 zorgen voor voldoende kwaliteit en bruikbaarheid van de appartementen. Zo wordt een adequate buitenruimte, berging en eigen toegang minimaal van belang geacht. Voor wat betreft de toegang tot de woonruimte is het ongewenst dat deze plaatsvindt via de (achter)tuin van een andere woonruimte.

Artikel 11 Dubbele bewoning tweede huishouden

Een eigenaar/bewoner kan ervoor kiezen om de woning niet te splitsen maar om de woning te delen met een tweede huishouden. Het tweede huishouden krijgt dan geen zelfstandige woonruimte. Een voorbeeld daarvan is 'Meer-generatie-wonen' (grootouders, ouders en kinderen). Omdat het hier niet gaat om splitsing ontstaan geen zelfstandige woonruimten met elk een eigen nummeraanduiding (geen eigen huisnummer). Om te zorgen dat dit ook geen zelfstandige woningen zijn, moet tenminste één wezenlijke voorziening worden gedeeld. Het gaat hierbij om het delen van een douche en/of badruimte, toilet of keuken. De afzonderlijke woondelen zijn niet geheel van elkaar gescheiden en afsluitbaar. Feitelijk zal er sprake zijn van een gedeeld huishouden. De dubbel te bewonen woning met het bijbehorende perceel moet voor splitsing al enig formaat hebben. Dit zijn veelal vrijstaande woningen. Hierdoor worden ook belangen van derden niet onevenredig geschaad. We stellen een minimale oppervlakte van 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner verplicht. Dit sluit aan op de momenteel landelijk gemiddelde oppervlakte aan woonruimte bij kamergewijze verhuur. We stellen dat de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder er zelf woont of verhuur plaatsvindt via een toegelaten instelling (woningbouwvere-

niging) of zorginstelling. Hiervoor verwachten we minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.

Artikel 12 Kamergewijze verhuur

Deze beleidsregels voor kamergewijze verhuur is bedoeld voor kleinschalige situaties, passend in de omgeving. Grootschalige verhuur van kamers in woningen achten we nu niet wenselijk. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de kamerverhuur voor de huisvesting van arbeidsmigranten de gemeente Eersel de Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten heeft vastgesteld. Enkele eisen, zoals voorzien in de eigen parkeerbehoefte minimale oppervlaktematen, sluiten aan op deze andere beleidsregels.

Lid 1. Kamergewijze verhuur wordt toegestaan voor alle woningtypen die voor permanente bewoning in aanmerking komen. Het aantal kamers is gemaximaliseerd per woningtype ter bevordering van de leefbaarheid en ter bescherming van belangen van derden. We stellen dat de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder er zelf woont of verhuur plaatsvindt via een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of zorginstelling. Hiervoor verwachten we minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.

Lid 2. Deze regels zorgen voor voldoende kwaliteit en bruikbaarheid van de verhuurde kamers.

Leden 3, 4 en 5. Het hier niet om splitsing, daarom ontstaan geen zelfstandige woonruimten met elk een eigen nummeraanduiding (geen eigen huisnummer). Om te zorgen dat dit ook geen zelfstandige woningen zijn, moet tenminste één wezenlijke voorziening worden gedeeld. Het gaat hierbij om het delen van een douche en/of badruimte, toilet of keuken.

Lid 6. Vanuit de bouwwetgeving (Bouwbesluit) heeft de huurder van een kamer recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte (art. 7.18 Bouwbesluit 2012). Dat is de te verhuren kamer plus de gezamenlijke gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en wasgelegenheid. We willen echter meer kwaliteit dan de minimale grenswaarde uit het Bouwbesluit. Daarom stellen een minimale oppervlakte van 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner verplicht, met een minimale oppervlakte van 12 m² voor de eigen kamer. Dit sluit aan op de momenteel landelijk gemiddelde oppervlakte aan woonruimte bij kamergewijze verhuur.

Lid 7. Er is bepaald dat indien kamergewijze verhuur via een toegelaten instelling of zorginstelling plaats vindt, de minimale oppervlakte van de eigen kamer minder dan 12 m² bedragen. Dit lid is opgenomen om maatwerk mogelijk te maken naar de expertise van de instelling. Hierbij kan gedacht worden aan huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals beschermde woonvormen en de huisvesting van statushouders al dan niet als doorstroomlocatie. De minimale wettelijke eisen van het Bouwbesluit zijn altijd van toepassing.

Lid 8. Grootschalige kamerverhuur en bewoning wordt nu ongewenst geacht. Daarom is een maximaal aantal personen per woning en per kamer opgenomen.

Lid 9. Om sterke concentraties met woningen voor kamerverhuur te voorkomen, wordt spreiding van woningen voor kamergewijze verhuur opgenomen. Dit is in lijn met de beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Lid 10. Een intensiever gebruik van woningen zorgt voor meer afval. Er moet gezorgd worden dat afval gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd.