

## Woningsplitsing kernen Oirschot 2023

*Beleidskader voor verzoeken tot het splitsen van bestaande woningen binnen de kernen van de gemeente Oirschot*

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de huidige tekorten op de woningmarkt voor zowel koop- als huurhuizen in combinatie met de vraag naar andere type woningen is er sprake van een toename van het aantal verzoeken voor woningsplitsing in onze kernen. In de bestaande woningvoorraad is er sprake van meerdere grote woningen die vanwege hun omvang en waarde niet allemaal passend zijn bij de (toekomstige) woonbehoefte. Hierdoor zijn voor een grote groep woningzoekenden, zoals starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren woningen onbereikbaar. Ook kan onderhoud en instandhouding van de bestaande woning financieel en/of fysiek onhaalbaar worden. Verder komen er ook verzoeken binnen voor bijzondere vormen van wonen waarbij een (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt. Het splitsen van een bestaande woning kan hiervoor een oplossing bieden.

#### 1.2 Doel van dit beleid

Het doel van het beleid woningsplitsing is om kaders te stellen voor initiatiefnemers en de vakafdeling (plantoetsers) om verzoeken eenduidig te beoordelen. We voorkomen hiermee precedentwerking en willekeur en kunnen vlotter reageren op concrete verzoeken.

#### 1.3 Behoeft aan beleidsregels

Gezien de hoeveelheid aanvragen is hier geen sprake meer van maatwerk, maar is er vanuit de vakafdeling (plantoetsers) behoefte aan beleidsregels om verzoeken eenduidig te beoordelen. Zij hebben nu te weinig handvatten om een goede afweging te kunnen maken om wel of geen toestemming te verlenen voor woningsplitsing. Deze beleidsregels zorgen ervoor dat wij als bevoegd gezag niet steeds opnieuw een dragende motivering voor het besluit moet leveren maar kan volstaan worden met een verwijzing naar de beleidsregels conform artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tevens zorgen deze beleidsregels ervoor dat een initiatiefnemer zelf al een inschatting kan maken of zijn plannen kansrijk zijn of niet.

#### 1.4 Reikwijdte van het beleid

Dit beleid richt zich specifiek op de voorwaarden voor het splitsen van bestaande vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oirschot. Hieronder worden verstaan de komgrenzen van Middelbeers, Oirschot, Oostelbeers en Spoordonk. Met dit beleid stellen wij de plantoetsers in staat een goede eenduidige beoordeling uit te voeren voor het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning. De betreffende woning moet wel legaal aanwezig zijn conform het geldende bestemmingsplan of een beheersverordening. De grondgebonden woning mag maximaal verticaal gesplitst worden tot twee grondgebonden woningen. Deze beleidsregel is niet van toepassing op het wijzigen van het gebruik naar meer dan 2 woningen of het wijzigen van vrijstaande bijgebouwen naar wonen. Ook de omzetting van woningen tot onzelfstandige wooneenheden (verkamering) of het toevoegen van woningen via nieuwbouw behoren niet tot dit beleid. Verzoeken anders dan waar dit beleid voor bedoeld is zullen per geval worden behandeld.

#### 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het wettelijk kader en in hoofdstuk 3 zijn enkele begrippen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de algemene criteria opgenomen en in hoofdstuk 5 zijn de specifieke criteria en nadere ruimtelijke voorwaarden opgenomen.

### 2. Wettelijke kaders

#### 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Aanvragen voor woningsplitsing worden primair getoetst aan het geldende bestemmingsplan of een beheersverordening. In de meeste bestemmingsplannen binnen de gemeente is het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal en is splitsen niet zondermeer toegestaan.

Om bij gewenste verzoeken toch mogelijkheden te bieden geeft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a zelfstandige bevoegdheden voor vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik kan op basis van drie verschillende grondslagen worden verleend, namelijk:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid);
2. met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking conform artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit wordt ook wel een "kruimelgeval" genoemd;
3. met toepassing van een grote buitenplanse afwijking. Hierbij dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld;

Dit beleid voorziet alleen op gevallen bedoeld onder punt 2. op grond van de Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit betekent dat de reguliere procedure van 8 weken van toepassing is. Dit beleid kan eventueel wel als uitgangspunt dienen voor gevallen die onder punt 3. vallen.

## 2.2 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking en zal de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) komen te vervallen. Onder de Omgevingswet worden de nu geldende bestemmingsplannen automatisch een tijdelijk omgevingsplan. Deze tijdelijke omgevingsplannen moeten uiteindelijk samen gevoegd worden tot één omgevingsplan voor de hele gemeente. De huidige kruimelgevallenlijst uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zal onder de Omgevingswet komen te vervallen. Echter is onder de Omgevingswet een afwijking van het omgevingsplan ook mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA-vergunning). In artikel 5.2 onder 1. onder a. omgevingsplanactiviteit is namelijk opgenomen dat gevallen kunnen worden aangewezen, waarin bij die aanwijzing gegeven grenzen, van het omgevingsplan kan worden afgeweken. Wij vinden het op dit moment van belang dat totdat er één omgevingsplan is waarin dit beleidsdocument of een hierop volgend beleid is verwerkt de huidige beleidsregels van kracht moeten blijven en daarom ook onder de Omgevingswet blijven gelden. Ook onder de omgevingswet geldt voor deze aanvragen een proceduretermijn van in principe 8 weken.

## 2.3 Grondslag beleidsregels

In de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is in artikel 4:81 geregeld dat het bestuursorganen beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid of voor zover dit bij een wettelijk voorschrift is bepaald. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking (publicatie). Deze beleidsregels vallen nu onder de huidregelgeving zoals benoemd in de Wabo maar zullen ook van kracht blijven onder de bepalingen uit de Omgevingswet zodra deze in werking treden.

## 3. Begrippen

In deze bijlage wordt verstaan onder:

### **Eigen toegang:**

Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.

### **Hoofdgebouw:**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **Huishouden:**

Een huishouden bestaat uit een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt hieronder niet begrepen.

### **Gestapelde woning:**

Een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.

### **Grondgebonden woning:**

Een met de grond verbonden woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen beroep aan huis, met een zelfstandige ontsluiting op de begane grond en niet zijnde een gestapelde woning.

**Onevenredige aantasting/belemmering:**

Er is sprake van onevenredige aantasting/belemmering als naastgelegen gebouwen of gronden niet meer gebruikt, dusdanig beperkt worden of overlast ervaren, ten opzichte van het gebruik voor de verandering.

**Wezenlijke voorzieningen:**

Douche- en/of badruimte, toilet, keuken, eigen toegang.

**Woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

**Woningsplitsing:**

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning verticaal te splitsen in 2 of meerdere woningen. Elke woning heeft of krijgt dus alle eigen wezenlijke voorzieningen zoals een badkamer en keuken. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. De eigen toegang via een voordeur mag wel uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of trappenhuis.

**Woonruimte:**

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

**Zelfstandige woonruimte:**

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

**NB1.** Voor de begripsbepalingen die niet expliciet zijn opgenomen in deze beleidsregels gelden de bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan waarbinnen het project wordt uitgevoerd.

## 4. Algemene criteria

### 4.1 Gebiedsafbakening

De kernen Oirschot, Spoordonk, Middelbeers en Oostelbeers zijn gewilde gebieden om te wonen. Vanuit de gemeente wordt er al actief gekeken of leegstaande panden een herbestemming kunnen krijgen. Maar splitsing is ook een van de mogelijkheden. Omdat niet elke woning, straat of wijk zich leent voor woningsplitsing zijn specifieke criteria opgesteld over wanneer eventuele splitsing aanvaardbaar is. Deze specifieke criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Woningsplitsing staan we alleen toe binnen bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom) bij bestaande grondgebonden vrijstaande woningen en niet bij bedrijfswoningen. In bijlage 1 is een kaart opgenomen van de begrenzing van de bebouwde kom.

Het uitgangspunt is dat woningen alleen verticaal gesplitst mogen worden.

Het toevoegen van permanente woningen sluit hiermee aan op de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Dit past namelijk in de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking. Als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsregels kan splitsing planologisch goed ingepast worden.

Dit beleid is niet van toepassing bij bedrijfswoningen en bij woningen op een bedrijventerrein tenzij omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun functioneren en anderzijds het goede woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning gegarandeerd is. Binnen de kernen zijn de gebieden waar bedrijfswoningen zijn toegestaan maar ook daar waar nog een individuele woningen op of tegen een bedrijventerrein is gelegen niet ingericht voor en op bewoning.

### 4.2 Cultuurhistorische waarden

Woningsplitsing in en historisch dorpsgezicht of een monument is in principe mogelijk maar het moet wel zodanig uitgevoerd worden dat de specifieke historische en monumentale waarden van een pand behouden blijven. Hiervoor wordt in ieder geval advies ingewonnen bij de erfgoedcommissie.

Het laten uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek kan hierbij noodzakelijk zijn. Het is voor de beoordeling daarom belangrijk dat het effect op de cultuurhistorische waarden vroegtijdig bij de beoordeling van een plan wordt meegenomen. Ook bij karakteristieke of beeldbepalende panden wordt meegewogen of de splitsing de aanwezige karakteristieken voldoende respecteert.

## 5. Specifiek criteria

We staan woningsplitsing toe op percelen waar een vrijstaande woning aanwezig is. De verbouwing moet in beginsel binnen de bestaande bouwregels van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Als het initiatief niet past binnen de bestaande regels voor bebouwing of de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan, maar dit ruimtelijk wel inpasbaar wordt geacht, kan een kleine buitenplanse afwijking worden verleend als voldaan wordt aan de opgenomen criteria in de beleidsregels 'Beleid planologische kruimelgevallen 2023'.

Elke toegevoegde grondgebonden woning moet worden voorzien van een eigen huisaansluiting op water, elektra en het gemeentelijke riool. Deze voorzieningen dient initiatiefnemer zelf aan te vragen en de kosten zijn eveneens voor zijn of haar rekening. Eventuele (extra) inritten die nodig zijn om het eigen terrein toegankelijk te maken voor het parkeren van auto's mogen in principe niet ten koste gaan van openbaar groen. Als dit wel aan de orde is zullen de daaraan verbonden kosten altijd worden doorberekend. Het toekennen van een huisnummer vindt plaats op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

### 5.1 Voorwaarden:

Initiatieven voor woningsplitsing komen enkel in aanmerking als voldaan kan worden aan onderstaande voorwaarden:

- De bestaande woning is in het geldende bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan bestemd als 'Wonen';
- De splitsing van de woning resulteert in maximaal twee zelfstandige woningen;
- Splitsen is alleen verticaal toegestaan.
- Beide woningen moeten na splitsing een minimale netto gebruiksoppervlakte van 70 m<sup>2</sup> hebben exclusief bijbehorende bouwwerken;
- Een woning mag slechts eenmaal gesplitst worden. Een eerder gesplitste woning komt niet meer voor splitsing in aanmerking op basis van dit beleid;
- Elke woning dient rechtstreeks ontsloten te worden/zijn op de openbare weg (geen recht van overpad);
- De nieuwe en de bestaande woning dienen beide 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben;
- De nieuwe woning moet een buitenberging hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup> met een breedte van minimaal 1,8 m;
- Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen wordt aangesloten bij de huidige regels uit het bestemmingsplan, beheersverordening of het omgevingsplan;
- Er dient een dialoog gevoerd te worden met de direct belanghebbenden. Hieronder worden o.a. verstaan de directe burens;
- Er moet een aantoonbare investering in duurzaamheid worden gedaan (indien de bestaande woning nog geen energielabel A of B heeft).

### 5.2 Nadere ruimtelijke voorwaarden

#### Goed of aanvaardbaar woon en leefklimaat:

Als burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen die in strijd met het geldende bestemmingsplan is, mag dat alleen als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt in de ruimtelijke ordening daarom gesproken over een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat bij ontwikkelingen. Dit wordt beoordeeld vanuit de nieuwe ontwikkeling naar de bestaande omgeving maar ook andersom. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat zal er naar verschillende omgevingswaarden in de buurt van de ontwikkeling gekeken moeten worden. Hierbij wordt o.a. gekeken naar geluid, geur, stof, veiligheid, verkeer en parkeren. Als hier sprake van is kan er naar nog veel meer omgevingsfactoren gekeken worden. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat zal een nadere onderbouwing/motivering aangeleverd moeten worden.

## 6. Anterieuere overeenkomst

### 6.1 Algemeen

Voordat medewerking wordt verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan krachtens de uitgewerkte beleidsregels voor "Woningsplitsing kernen gemeente Oirschot 2023" vinden wij het noodzakelijk om specifieke afspraken te maken en deze vast te leggen in een anterieuere overeenkomst. Deze afspraken kunnen gaan over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld over groen, waterberging en infrastructuur maar ook over plankosten en grondexploitatie, planschade en bepalingen met betrekking tot koop- en huurwoningen. Indien een

initiatiefnemer een dergelijke anterieure overeenkomst weigert af te sluiten dan wel niet tijdig afsluit, wordt geen medewerking verleend aan de afwijking en wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

## 6.2 Kosten

De gemeente is verplicht om op grond van de Grondexploitatiewet kostenverhaal toe te passen bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Oirschot heeft daarom de 'Nota kostenverhaal' opgesteld met de daaraan afgeleide beleidsregel 'Toepassing kostenverhaal'. Met de nota geeft de gemeente invulling aan de wettelijke plicht om kosten te verhalen en zijn kaders/uitgangspunten vastgelegd. In de toepassingsregel is aangegeven hoe de kosten worden bepaald.

Als we het bovenstaande vertalen naar ontwikkelingen die worden bedoeld in deze beleidsregel zullen de kosten worden opgebouwd uit:

- Contractvorming (opstellen anterieure overeenkomst);
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op basis van middeldure tot dure woningbouw (o.a. afhankelijk van grote woning, perceel en gebied/licging);
- Leges omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan (kleine buitenplanse afwijkingen).
- Mogelijke overige kosten kunnen zijn: aanleggen inrit/uitweg, verwijderen groen of verlichtingspalen

## 7. Algemene bepalingen

### 7.1 Intrekkingsgronden

De verleende afwijking kan worden ingetrokken indien:

1. de aan de afwijking verbonden voorschriften niet worden nageleefd, of
2. ter verkrijging van de afwijking onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, of
3. er sprake is van verandering van omstandigheden of inzichten, opgetreden na het verlenen van de afwijking, intrekking of wijziging waardoor het noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de afwijking is vereist.

### 7.2 Hardheidsclausule

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college van burgemeester en wethouders alleen afwijken van de beleidsregel als het toepassen van de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het college heeft in deze de bevoegdheid om af te wijken van haar eigen beleidsregel. Afwijken van de beleidsregel kan in ruimere en in beperkende zin gedaan worden. Om gebruik te maken van deze clausule zal een goede motivering aangeleverd moeten worden.

### 7.3 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Woningsplitsing kernen Oirschot 2023'.

### 7.4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie zoals beschreven in artikel 3:42, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht.

*Oirschot, 25 april 2023*

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot,*

*Saskia Willems-van Ulden*  
*secretaris*

*Judith Keijzers-Verschelling*  
*burgemeester*

## Bijlage

### 1. Kaart "Planologische komgrenzen" gemeente Oirschot.

