

Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

overwegende dat er behoefte is aan een toetsingskader voor alle gebieden binnen de bebouwde kom van de gemeente Maashorst;

gelet op artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en artikelen 1:3, vierde lid, 4:81 en 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht.

b e s l u i t

vast te stellen de

Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze uitvoeringsregel wordt verstaan onder:

- a. Bebouwde kom: de gebieden die als bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied) zijn aangemerkt in de provinciale omgevingsverordening.
- b. Splitsing perceel met toevoegen van een extra grondgebonden woning: het splitsen van een bouwperceel om een extra zelfstandige grondgebonden woning op het af te splitsen perceel toe te voegen.
- c. Woningsplitsing: van woningsplitsing is sprake wanneer een tweede zelfstandige woning wordt gecreëerd binnen het casco van een reeds bestaande woning, die beide permanent worden bewoond door zelfstandige huishoudens.

Hoofdstuk 2. Toetsingsregels

Artikel 2. Beleidstoets

2.1 Algemeen

- a. Dit beleidskader richt zich alleen op omgevingsplanactiviteiten of buitenplanse omgevingsplanactiviteiten binnen de bebouwde kom.
- b. De nieuw te vormen woningen moeten kunnen voldoen aan de eisen vanuit het op dat moment geldende bouwbesluit of vervangende regeling van bouwvoorschriften op rijksniveau (bijvoorbeeld t.a.v. de bergruimte). Bij splitsing van een bestaande woning kan hier een uitzondering op worden gemaakt voor het rechtens verkregen niveau, bijvoorbeeld omdat de maatvoering niet meer aan te passen is (onder andere bij een eis van minimale verdiepingshoogte).

2.2 Volkshuisvestelijk belang

- a. Getoetst wordt of splitsing niet strijdig is met het volkshuisvestelijk belang: doet het toestaan van een nieuwe woning afbreuk aan het bereiken van de beleidsdoelen vanuit volkshuisvesting?

2.3 Cultuurhistorisch belang

- a. Getoetst wordt of splitsing niet strijdig is met het cultuurhistorisch belang van de, of de omliggende bebouwing zoals is vastgelegd in een bestemmingsplan, omgevingsplan of in het gemeentelijk erfgoedregister: doet splitsing afbreuk aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de woning en de directe omgeving?

2.4 Belang voor de leefbaarheid en diversiteit van een buurt

- a. Getoetst wordt of splitsing geen afbreuk doet aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.

- b. Getoetst wordt of splitsing mogelijk een negatieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van een buurt: doet splitsing afbreuk aan het oplossen van sociale knelpunten in de wijk?

2.5 Noodzakelijke voorwaarde

Uitgangspunt van de beleidstoets is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen genoemd onder 2.2 tot en met 2.4 (volkshuisvestelijk, cultuurhistorisch, of bijdrage aan de leefbaarheid of diversiteit van een buurt). Indien dit wel het geval is, wordt niet meegewerkt aan de splitsing en vindt ook geen ruimtelijke toets of omgevingstoets plaats.

Artikel 3. Ruimtelijke toets

3.1 Verkeer en parkeren

- a. Uitgangspunt is dat extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is mede afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden voor de inpassing op het perceel, waarbij ook toetsing plaatsvindt aan de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld.
- b. Indien de extra parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan ook worden gekeken naar het parkeren in de openbare ruimte:
 - 1. Biedt de parkeerbalans in de directe omgeving eventueel ruimte om de extra benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen of kunnen extra parkeerplaatsen aangelegd worden? Het bepaalde in het parkeerbeleid is daarbij van toepassing.
 - 2. De kosten van de aanleg van extra parkeerplaatsen (inclusief vergoeding voor de daarvoor benodigde grond) worden verhaald op de initiatiefnemer.

3.2 Stedenbouwkundig

- a. Het splitsen van een woning of perceel mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit (hoofdopzet en straatbeeld), waarbij gekeken wordt naar aspecten als de zichtbaarheid van de woningen vanaf de openbare weg, de effecten van de nieuwe woonpercelen op aanliggende woonpercelen, de nieuw te vormen kavelbreedte, voortuindiepte, bebouwingsoppervlak en bebouwingsbreedte in verhouding tot de overige percelen in de straat. Voor een illustratie hiervan zie bijlage 1.
- b. Na splitsing dient het woonoppervlak van de nieuw te vormen woningen bij grondgebonden woningen ten minste 75m² te bedragen, en bij gestapelde woningen ten minste 50m².
- c. Bij perceel- en woningsplitsing van grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat ieder nieuw gevormd perceel na splitsing een breedte aan de straatzijde van minimaal 20 meter heeft.
- d. In een uitzonderlijke stedenbouwkundige situatie kan gemotiveerd worden afgeweken van de criteria onder 3.2.a t/m 2.c onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige kwaliteit niet onacceptabel wordt aangetast.

3.3 Milieukundig

- a. Splitsing is alleen mogelijk indien er geen milieukundige belemmeringen zijn (onder andere op de onderdelen geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder, elektromagnetische straling of klimaatgevolgen, waaronder vernatting en hittestress).
- b. Splitsing mag niet leiden tot beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.4 Noodzakelijke voorwaarde

Bij de ruimtelijke toets dient aan alle voorwaarden onder 3.1 t/m 3.3 te zijn voldaan om mee te kunnen werken aan een eventuele splitsing.

Artikel 4. Omgevingstoets

- 4.1 De initiatiefnemer houdt een omgevingsdialoog met omwonenden conform de eisen die de gemeente daaraan stelt en legt de resultaten van deze dialoog vast in een verslag dat voor akkoord is getekend door de deelnemers aan de dialoog.
- 4.2 Het college betreft de uitkomst van de omgevingsdialoog bij het uiteindelijk besluit om planologisch mee te werken aan de splitsing. Er moeten zwaarder wegende gronden zijn van maatschappelijke aard om in een dergelijke situatie alsnog te besluiten om planologisch mee te werken aan de splitsing.

Artikel 5. Besluit college en kostenverhaal

Het college neemt een besluit over het splitsingsverzoek door een integrale afweging van de resultaten van de uitgevoerde toets(en). Indien besloten wordt om medewerkingen te verlenen aan een splitsingsverzoek en toevoeging van een woning, is er sprake van een bouwplan waar wettelijk verplicht kosten-

verhaal aan de orde is. Hiertoe dient een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten.

Hoofdstuk 3. Slotregels

Artikel 6. Intrekken oude beleidsregels

De beleidsregels "Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom"; vastgesteld door het college van de voormalige gemeente Uden, worden ingetrokken op het moment dat deze uitvoeringsregel in werking treedt.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Deze uitvoeringsregel treedt in werking op 1 januari 2024.

Artikel 8. Titel

Deze uitvoeringsregel wordt aangehaald als 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom'.

Uden, 31 oktober 2023

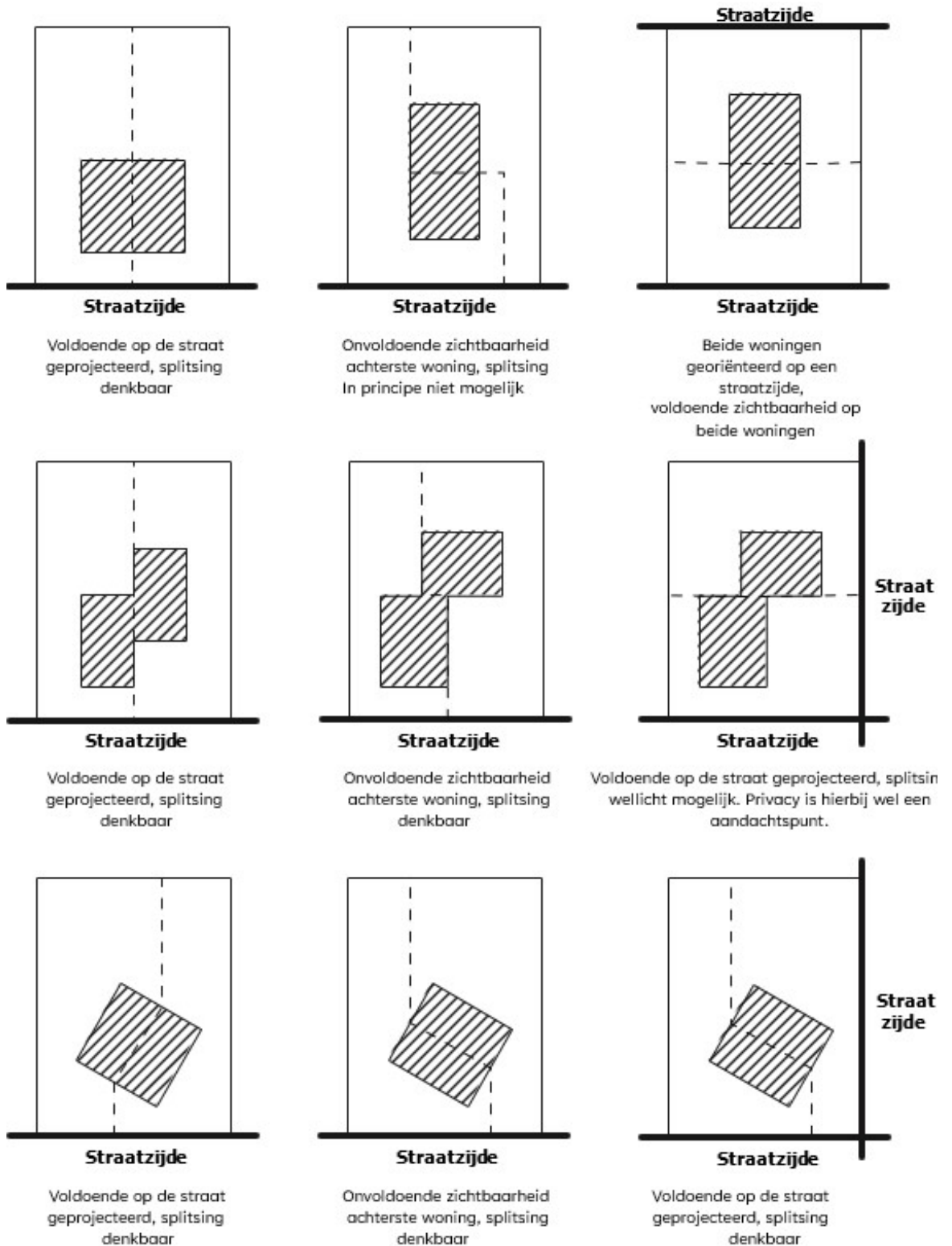
Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

*de secretaris,
J.A.G.M. van Aaken*

*de burgemeester,
M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)*

Bijlage 1: Illustraties Woningsplitsing

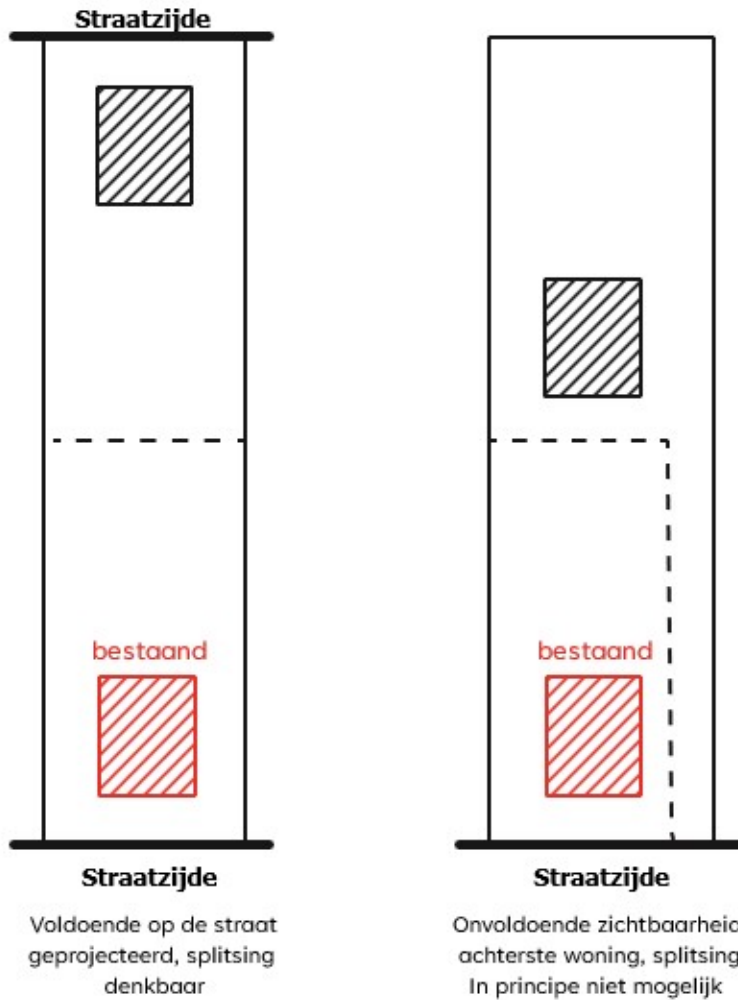
Hieronder zijn diverse situaties geschetst van woningsplitsing. Het primaire stedenbouwkundige toetsingskader bij initiatieven is dat woningsplitsing niet mag leiden tot een aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Bestaande rooilijnen en zichtbaarheid vanaf het openbaar toegankelijk gebied zijn belangrijke aspecten van de stedenbouwkundige beoordeling. Wonen in de tweede lijn is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk, beide woningen dienen zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen de privacy van reeds bestaande percelen en woningen niet onevenredig aantasten.

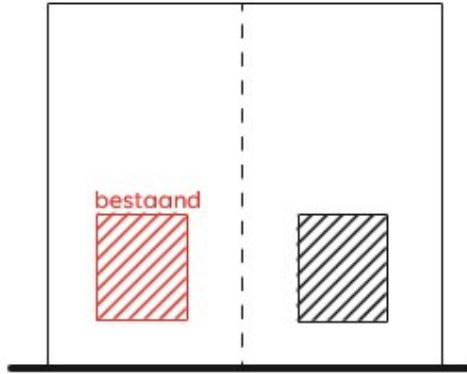


Bijlage 2: Illustraties Perceelsplitsing

Hieronder zijn diverse voorbeelden geschetst van perceelsplitsingen. Bij perceelsplitsing kan er sprake zijn van het toevoegen van één extra woning bij een bestaande woning, of de sloop van een bestaande vrijstaande woning en de bouw van meerdere nieuwe vrijstaande woningen. Het toevoegen van één of enkele nieuwe vrijstaande woning(en) mag er niet toe leiden dat er woningen gebouwd worden achter een andere woning.

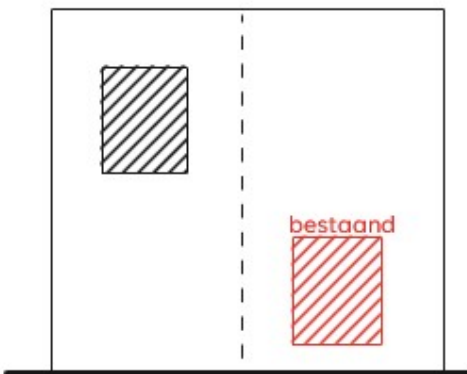
Elke woning dient voldoende zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. De woningen moeten passen in de ruimtelijk karakteristiek van de directe omgeving en de bestaande gebruikswaarden van de omliggende percelen dienen niet onevenredig aangetast te worden. Denk hierbij aan schaduwwerking en/of privacy van bestaande woningen en achtererven.





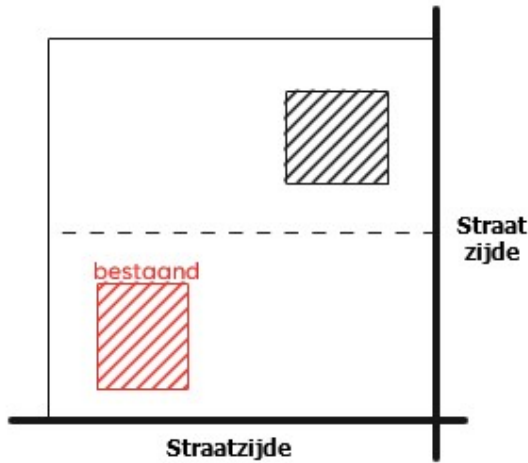
Straatzijde

Voldoende op de straat geprojecteerd, splitsing denkbaar



Straatzijde

Onvoldoende zichtbaarheid achterste woning, splitsing in principe niet mogelijk



Straatzijde

Voldoende op de straat geprojecteerd, splitsing wellicht mogelijk. Privacy is hierbij wel een aandachtspunt.