

Besluit van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot vaststelling van beleidsregels voor de uitvoering van de beleidsnotitie woningsplitsing Bodegraven-Reeuwijk

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10-9-2024;

gelet op artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht

Besluit

1. De beleidsnotitie woningsplitsing Bodegraven-Reeuwijk vast te stellen.

1. Inleiding

Er zijn veel mensen op zoek naar huisvesting en Bodegraven-Reeuwijk is, mede door de combinatie van de prachtige landelijke omgeving en een goede bereikbaarheid met het OV, een aantrekkelijke gemeente om te (blijven) wonen. Om aan de behoefte aan woningen te voldoen willen we het woningaanbod vergroten. Dat lukt niet alleen met nieuwbouw, we moeten ook de bestaande (woning)voorraad beter benutten.

Net als in de rest van Nederland, verandert ook in Bodegraven-Reeuwijk de samenstelling van de bevolking. Er is steeds meer vraag van alleenstaanden, ouderen, (her)starters en jongeren naar kleinere (goedkopere) woningen. In de afgelopen 60 jaar is het aantal mensen in een Nederlands huishouden met bijna 40% gedaald van gemiddeld 3,53 naar gemiddeld 2,12 mensen¹. Hierdoor is het aantal huishoudens veel sneller gegroeid dan de bevolking. Daarentegen is de woninggrootte voortdurend toegenomen.

De woningvoorraad sluit niet meer aan bij de woonwensen van een groot deel van de woningzoekenden. Er is steeds meer behoefte aan kleinere woningen en/of woningen die door meer mensen gedeeld kunnen worden.

In veel bestaande woningen is ruimte beschikbaar die gebruikt zou kunnen worden voor woningsplitsing. Door dit te stimuleren en te faciliteren kunnen we meer mensen huisvesten. Daarnaast geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen. Hierdoor wordt langer zelfstandig wonen meer mogelijk gemaakt. Ook ontstaat voor ouderen de mogelijkheid om in de voor hun vertrouwde omgeving te blijven wonen in een woning die beter past de actuele situatie.

Door het splitsen van woningen ontstaan woonruimten in een lager prijssegment. Dit kan doorstroming en de gemiddelde woningbezetting verbeteren. Door woningsplitsing kan ook het aantal inwoners van leeglopende buurten en dorpen beter op peil blijven. Dat is weer goed voor het voorzieningenniveau, de leefbaarheid, et cetera.

In de woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 'Een groot gevoel voor urgentie' schreven we al 'Verbouwen = het nieuwe bouwen!'

2. Voor wie?

Het splitsen van zelfstandige woningen in meerdere zelfstandige woningen zal vooral geschikt zijn voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met een wens om voor elkaar te zorgen. Daarnaast biedt het mensen de mogelijkheid om in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, ook wanneer de woning eigenlijk te groot is geworden. Dit verkleint ook het risico op eenzaamheid onder met name ouderen die alleen zijn achtergebleven in een grote woning. Tot slot kan het een oplossing zijn voor huishoudens met een middeninkomen wanneer een grote, en dus dure woning wordt gesplitst in twee of meer wooneenheden in een lager prijssegment.

1) Bron: CBS

3. Doel van deze beleidsregels

Woningsplitsing heeft invloed op de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. We willen de leefbaarheid in de omgeving beschermen en voorkomen dat woningsplitsing leidt tot onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit in bestaande wijken en buurten. Daarnaast willen we de kwaliteit bewaken van de toegevoegde woningen, zodat deze ook in de toekomst aansluiten op de behoefte van inwoners.

4. Werkingsgebied en reikwijdte

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle zelfstandige woningen gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met uitzondering van het plasseengebied.

Voor welke aanvragen gelden deze beleidsregels?

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor woningsplitsing van één woning naar twee of drie woningen/appartementen.

Wanneer zijn deze beleidsregels niet van toepassing?

- Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op woningsplitsing naar méér dan drie woningen, of transformatie van andere functies naar woningen zoals de transformatie van kantoren naar wonen of de wijziging van een winkel met bovenwoning(en) naar een complex met appartementen. Dat soort initiatieven beoordelen we als een project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden.
- Voor inwoning is geen omgevingsvergunning nodig. Daarom zijn deze beleidsregels daarop niet van toepassing. Inwoning is het verhuren van één of twee kamers waarbij de verhuurder ook zelf in de woning woonachtig blijft.
- Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen t.b.v. een woonzorg-initiatief. Die aanvragen worden via maatwerk mede beoordeeld op basis van de beoogde begeleiding/zorg in relatie tot de behoefte van de doelgroep;
- Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen voor mantelzorgwoningen.

Wat is uitgesloten?

Een aantal situaties is op voorhand uitgesloten:

- Uitgezonderd van woningsplitsing zijn nieuwbouwwoningen en woningen waarvoor opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht geldt.
- Uitgezonderd zijn appartementen kleiner dan 80 m². Als deze appartementen gesplitst worden bestaat de kans dat het aantal appartementen in het middensegment afneemt. Dat is een ongewenste situatie. Ook bestaat de kans dat er alleen nog maar hele grote of juist kleine appartementen in de voorraad overblijven. Het splitsen van appartementen groter dan 80 m² kan juist leiden tot een toename van appartementen in het midden- en lage segment, hetgeen de doorstroming ten goede komt.
- Uitgezonderd van woningsplitsing zijn recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn niet bedoeld om permanent te bewonen. Ook is het niet toegestaan dat één van de afgesplitste woningen wordt gebruikt als recreatiewoning, voor toeristische verhuur, voor pension of short-stay.

5. Beleidsinstrumenten

Voor het reguleren van woningsplitsing in relatie tot de leefbaarheid kunnen verschillende instrumenten worden ingezet. Deze zijn grofweg in te delen in twee hoofdgroepen: via de ruimtelijke ordening (Omgevingswet) en via de woonruimteverdeling (Huisvestingswet).

Omgevingsplan en Bopa

Woningsplitsing kan door de veranderende samenstelling van de woningvoorraad van invloed zijn op de leefbaarheid van de omgeving. Dit kan worden gereguleerd door regels te stellen in het omgevingsplan. Het splitsen van een woning wordt onder voorwaarden toegestaan via een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) zolang het omgevingsplan dit nog niet mogelijk maakt.

In deze beleidsregels wordt een nadere invulling gegeven aan een deel van de toetsingscriteria van de Bopa.

Huisvestingsverordening

Naast planologische toestemming (via afwijking van het bestemmingsplan), kan voor woningsplitsing ook een voorraadvergunning nodig zijn op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze beleidsregels zijn ook van toepassing op die situaties.

Beleidsregels

Deze Beleidsregels Woningsplitsing geven nadere invulling voor een deel van de toetsingscriteria om de belangenafweging voor de omgevingsvergunning en de voorraadvergunning te maken. Voor een positieve beoordeling dient een aanvraag te voldoen aan alle criteria. Met deze toetsing willen we recht doen aan de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Tegelijkertijd willen we aandacht hebben voor de leefbaarheid in de gemeente, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en rechtszekerheid voor omwonenden.

6. Uitgangspunten

Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt één woning verbouwd naar twee of meer volwaardige zelfstandige woningen. Elke woning heeft een eigen opgang en in elke woning zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig, zoals een keuken, badkamer en leefruimte. Het zal veelal gaan om kleinere woningen en die dus geschikt zijn voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens.

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen kadastraal splitsen en bouwkundig splitsen. Bij bouwkundig splitsen wordt een woning verbouwd naar meerdere woningen. Bij kadastraal splitsen wordt alleen een administratieve handeling uitgevoerd om een woning te splitsen in appartementsrechten.

Binnenstedelijk gebied, kleine kernen en landelijk gebied

De beweegredenen om woningsplitsing te stimuleren dan wel te reguleren kunnen in verschillende gebieden anders zijn. In deze beleidsregels wordt daar rekening mee gehouden.

Aspecten van toetsing

De aspecten waarop in hoofdlijnen wordt getoetst zijn:

1. Leefbaarheid: we willen de kwaliteit van het bestaande woon- en leefklimaat bewaken.
2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties: we houden rekening met de stedenbouwkundige opzet en aard van de wijk/buurt.
3. Kwaliteitseisen aan de nieuwe woningen: we willen goede woonruimte toevoegen.
4. Volkshuisvestelijke aspecten: we sturen op het vergroten van de (betaalbare) woningvoorraad.
5. Duurzaamheid: we dagen uit tot het verduurzamen van de woningen.
6. Milieuaspecten: splitsen mag voor bestaande bedrijven niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering. Daarnaast moet na het splitsen sprake zijn van een goed woonklimaat.
7. Cultuurhistorische aspecten: we willen de cultuurhistorische waarde behouden.

7. Toetsingscriteria

Om de woning te splitsen moet aan onderstaande toetsingscriteria worden voldaan:

1. De splitsing van een woning mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat.
 - De woning ligt niet in het plassegebied en kernwinkelgebied Bodegraven;
 - Participatie: de initiatiefnemer kan laten zien dat er participatie heeft plaatsgevonden op grond van de leidraad participatie;
 - De parkeersituatie: De nieuwe parkeersituatie dient te voldoen aan het op het moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeerbeleid. De toename van het aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden opgelost tenzij initiatiefnemer kan aantonen dat er in de buitenruimte voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is;
 - Andere aspecten die met de leefbaarheid in verband gebracht kunnen worden, zoals klachten met betrekking tot leefbaarheid uit de directe omgeving;
 - Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Voor woningen in het buitengebied geldt aanvullend het volgende

- Er mag geen nieuwe in/uitrit gerealiseerd worden;
 - Bij iedere toe te voegen woning, moet een bestaand bijbehorend bouwwerk met een minimale afmeting van 10 m² worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk bij de nieuwe woning. Voor grote percelen met meerdere bijbehorende bouwwerken wordt maatwerk toegepast, om te voorkomen dat extra vergunningvrije bouwwerken worden toegevoegd;
 - Er mag ten behoeve van de nieuw te realiseren woning geen extra bebouwing toegevoegd worden;
 - De bouwkundige eenheid van de bebouwing dient gehandhaafd te blijven;
 - Bij herbouw van de woning(en) moet de maximaal toegestane inhoudsmaat van de oorspronkelijke woning als totaal worden aangehouden.
2. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies: de ruimtelijke opzet van wijken/buurtten mag niet onevenredig worden aangetast.

- Binnen de bebouwde kom zijn tenminste vier woningen aan beide zijden van het te splitsen pand niet eerder gesplitst. Doel hiervan is om het aantal woningsplitsingen in een straat te spreiden en de ruimtelijke opzet en karakter van wijken/buurten niet onevenredig aan te tasten. Omdat buiten de bebouwde kom en in het buitengebied vaak sprake is van alleenstaande bebouwing of in ieder geval aanzienlijke afstanden tussen woningen, is splitsing daar eerder mogelijk. Hier wordt daarom maatwerk toegepast.
3. Woningsplitsing moet leiden tot kwalitatief goede woningen
 - De aanvraag gaat over het splitsen van de woning naar twee of maximaal drie woningen.
 - De woningen dienen te voldoen aan het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) (o.a. brandveiligheid).
 - De woningen hebben ieder een gebruiksoppervlak van tenminste 40m².
 - De woningsplitsing leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.
 4. Woningsplitsing moet een volkshuisvestelijk belang dienen.
 - De woning mag niet behoren tot de schaarse betaalbare woningvoorraad. In de gemeentelijke Huisvestingsverordening wordt aangegeven welke woningen behoren tot de schaarse betaalbare woningvoorraad.
 - Het splitsen van duurdere woningen (grens betaalbare woningen volgens geldend rijksbeleid) dient altijd een volkshuisvestelijk belang.
 5. We dagen initiatiefnemers uit tot het verduurzamen van woningen bij splitsing
 - Het splitsen van een pand biedt de kans om de kwaliteit van het pand te verbeteren. Bijvoorbeeld ook de duurzaamheid en energieprestatie van het pand. Hiervoor gelden geen strengere eisen dan die uit het Bbl. Echter dagen we de initiatiefnemer uit: want dit is dé kans om de woning te verduurzamen. Daarbij adviseren we om te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Vanaf 2023 mogen woningen met een energielabel E, F of G niet meer verhuurd worden.
 - Op termijn moeten woningen aardgasvrij worden. Om aardgasvrij-gereed te zijn, adviseren we om de woningen te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Voor de betaalbaarheid van woonlasten voor toekomstige huurders is verduurzaming naar minimaal label B belangrijk.
 - In het verzoek tot woningsplitsing zien we graag terug op welke manier er wordt verduurzaamd.
 6. Woningsplitsing dient milieutechnisch verantwoord te zijn.
 - Voor een nieuwe woning dient een goed en veilig woon- en leefklimaat gewaarborgd te zijn. Hierbij worden de gangbare milieu-hinderaspecten beschouwd zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, stof, externe veiligheid, etc.
 - Belangen van bedrijven worden niet geschaad.
 7. Woningsplitsing mag de cultuurhistorische waarde niet onevenredig aantasten.
 - Indien de te splitsen woning een monument betreft, mag de monumentale waarde niet onevenredig worden aangetast.
 - Indien de te splitsen woning binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht ligt, mag de cultuurhistorische waardevolle structuur niet worden aangetast.
 - Splitsing van een monumentaal pand of een pand binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht kan uitsluitend indien er een positief advies is van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

8. Monitoring en evaluatie

Deze beleidsregels worden na 1 jaar geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomst van deze eerste evaluatie wordt een tweede evaluatie uitgevoerd na 4 jaar. Indien daar aanleiding toe is, kan de tweede evaluatie ook eerder plaatsvinden. In de tweede evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op de volgende vragen:

- Wat zijn de kwantitatieve effecten van het nieuwe beleid in vergelijking met de voorgaande situatie? Denk aan het aantal vergunningaanvragen, handhavingen en overlastmeldingen.
- Welk effect hebben deze beleidsregels op verschillende stakeholders?
- Hoe hebben intern betrokkenen de uitvoering van deze regels ervaren? Denk aan werklust, uitvoerbaarheid, snelheid, kosten?
- Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van de uitkomsten van de evaluatie?
- Wat zijn de effecten van het splitsings- en kamerverhuurbeleid op de woningmarkt in de gemeente?
- Is er door de woningsplitsing ongewenste, extra bebouwing ontstaan die met de beleidsregels niet kon worden uitgesloten?

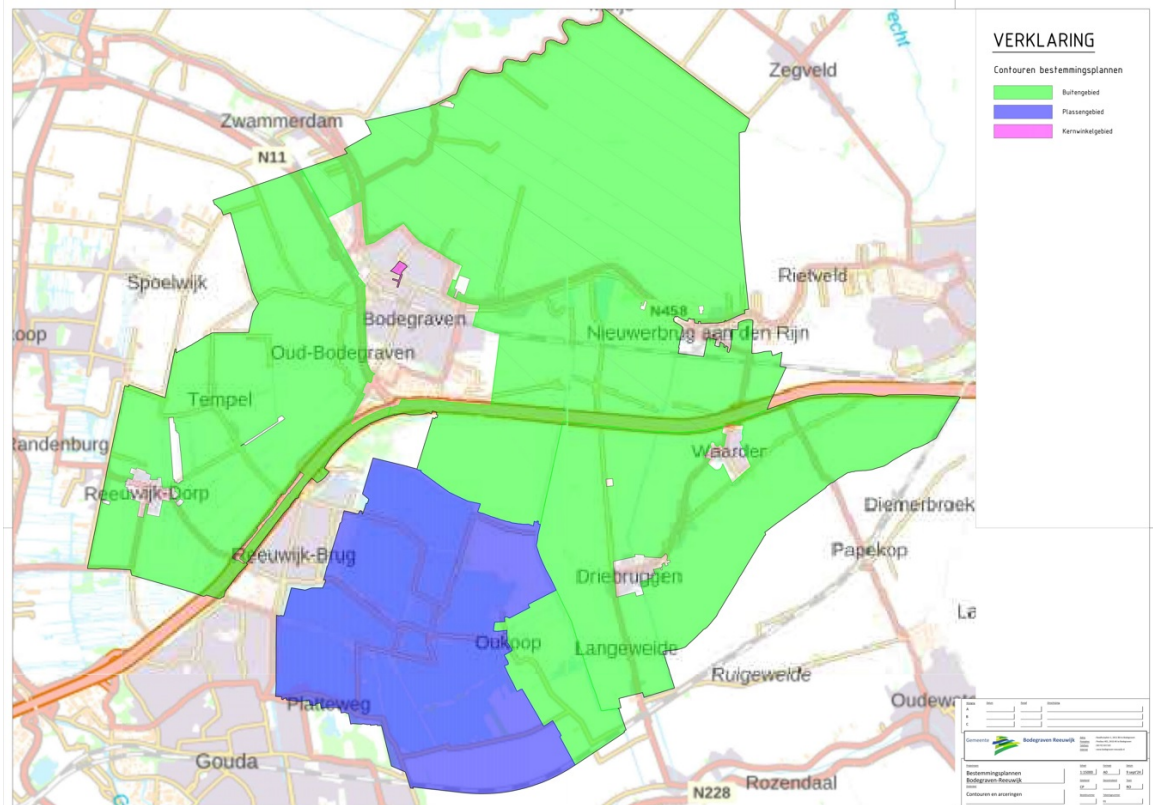
- Is er ongewenste parkeeroverlast ontstaan die met de beleidsregels niet kon worden uitgesloten?

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 16 oktober 2024

De griffier

drs. J.H. Rijs MMC

Bijlage 1 kaart Buitengebied, Plassengebied en kernwinkelgebied Bodegraven



Bijlage 2 nota parkeerbeleid

Nota Parkeernormen | Lokale wet- en regelgeving