

Beleidsregel splitsing en omzetting van woningen gemeente IJsselstein 2024

Inleiding

Het splitsen of omzetten van woningen in meer wooneenheden is planologisch niet toegestaan. Het is mogelijk om hiervan af te wijken. Als het gaat om goedkopere huur- en koopwoningen is er daarnaast ook een toestemming nodig op basis van de huisvestingsregels.

Om duidelijk te maken hoe aanvragen voor splitsen en omzetten van woningen worden beoordeeld is deze beleidsregel opgesteld.

Juridisch kader

Artikel 5.1 onder a van de Omgevingswet

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Artikel 21 lid 1 onder c, d en e van de Huisvestingswet 2014

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- e. tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 49 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente IJsselstein

Het verbod van artikel 21, eerste lid van de wet is van toepassing op:

- a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Beleidsafwegingen en reikwijdte

Bij het verlenen van een (omgevings)vergunning wordt een afweging gemaakt tussen het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

Deze beleidsregel geldt voor:

- zelfstandige wooneenheden
- onzelfstandige wooneenheden
- vergunningsvrije mogelijkheden

Uitgesloten van deze regels zijn:

- bedrijfswoningen
- bedrijventerreinen
- logiesverstrekking voor toeristische verhuur

Beleidsregels

Voor de uitwerking van de toetsingscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Beter sturen op leefbaarheid

Splitsingen en omzettingen kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan parkeerdruk, geluidsoverlast en verschillende leefstijlen in één straat die langs elkaar schuren.

Belang van bescherming schaarse woningvoorraad

De druk op de woningmarkt in IJsselstein is groot en in alle woningcategorieën is sprake van schaarste.

Belang starters en spoedzoekers

Splitsingen en omzettingen voorziet in een vraag naar betaalbare huisvesting. Wanneer het past binnen de randvoorwaarden en de leefbaarheid niet in het geding is, willen we de wijziging van de woningvoorraad niet onmogelijk maken.

Behoud sociale cohesie

De woonruimte die wordt gecreëerd via omzetten en splitsen trekt vaker tijdelijke bewoning aan. Dit kan leiden tot afname van de sociale cohesie.

Het omzetten of splitsen van woningen kan leiden tot een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen en is cumulatief:

- Het eerste deel van de toets bestaat uit een aantal algemene en specifieke regels gericht op de fysieke leefbaarheid. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten en te splitsen woning en waaraan moet worden voldaan. Als aan deze regels wordt voldaan, wordt het tweede deel van de leefbaarheidstoets uitgevoerd.
- Het tweede deel van de toets is de algemene leefbaarheidstoets. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen.

We willen bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt. Daarbij speelt ook mee in hoeverre er al eerder vergunningen voor het omzetten of splitsen van woningen zijn verleend. Een opeenstapeling van woningen die zijn omgezet of gesplitst kan afbreuk doen aan de leefbaarheid.

Fysieke leefbaarheidseisen zelfstandige wooneenheden

Om een woning om te splitsen in verschillende zelfstandige wooneenheden moet voldaan worden aan onderstaande toetsingscriteria waarbij het van belang is dat het splitsen in zelfstandige wooneenheden moet leiden tot kwalitatief goede woningen.

- de woningsplitsing vindt in het hoofdgebouw plaats;
- gesplitste woningen hebben een eigen kadastrale eenheid, adres en nutsaansluiting;
- de woningsplitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag gaat over het splitsen van de woning naar 2 of maximaal 3 woningen;
- de woningen dienen te voldoen aan het te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- de minimale oppervlakte van de woning die gesplitst wordt is 140 m² GBO
- de woningen hebben ieder een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m²;
- de woningen beschikken over buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn);
- in beginsel mag bij woningsplitsing het totale aantal vierkante meters voor bijgebouwen niet toenemen;
- er worden adequate voorzieningen getroffen voor het plaatsen van vuilcontainers.

Fysieke leefbaarheidseisen onzelfstandige wooneenheden

Om een woning om te zetten in verschillende onzelfstandige wooneenheden moet voldaan worden aan onderstaande toetsingscriteria waarbij het van belang is dat het omzetten in onzelfstandige wooneenheden leidt tot kwalitatief goede woonruimtes.

- omzetting vindt in het hoofdgebouw plaats;
- de omzetting van de woning leidt tot maximaal 4 te verhuren kamers;
- er wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- elke toekomstige huurder heeft een af te sluiten eigen kamer;
- in een kamer wordt maximaal één persoon gehuisvest;
- de kamers hebben elk een gebruiksoppervlak van minimaal 12 m²;
- de (hoofd)toegang tot de kamers vindt rechtstreeks plaats via de hoofdmassa en alle kamers zijn vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar;
- er dienen altijd toereikende gezamenlijke voorzieningen te zijn. Hieronder wordt verstaan een gemeenschappelijke natte cel/toilet, een gezamenlijke woonkamer en een gezamenlijke keuken (of gecombineerd een woonkeuken). De gezamenlijke woonkamer+ keuken (of woonkeuken) zijn/bij elkaar opgeteld minimaal 12,5 m² + 2 m² per te verhuren kamer. Rekenvoorbeeld in het geval van 3 te verhuren kamers: 12,5+6=18,5 m². Verkeersruimte (ruimte nodig om een andere ruimte te kunnen bereiken) wordt niet meegerekend bij de oppervlakte van een gezamenlijke voorziening;
- initiatiefnemer dient aan te tonen dat geluidsoverlast wordt voorkomen. Dat kan door het aanbrengen van diverse voorzieningen, zoals bv. geluiddempende trapbekleding, voorzetwanden of een deurdranger op de gemeenschappelijke voordeur;
- er worden adequate voorzieningen getroffen voor het plaatsen van vuilcontainers.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Het gaat om de omgeving in een straal van 100 meter vanuit de woning. Bekeken wordt of de buurt al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

De volgende vragen worden beantwoord:

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

Om een beeld van de buurt te vormen wordt informatie verzameld via de wijkcoördinator, de wijkboa en de toezichthouder beheer. De wijkcoördinator neemt hierbij tevens gegevens van de wijkagent mee. Deze informatie wordt aangevuld met de Meldingen Openbare ruimte die over deze woning en directe omgeving bekend zijn bij de gemeente.

Tevens wordt een aanvraag gepubliceerd en dient de initiatiefnemer een goede omgevingsdialoog te voeren volgens het participatiebeleid van de gemeente IJsselstein. Belanghebbenden kunnen een reactie indienen. Ook deze reacties worden meegenomen.

Is er sprake van clustervorming?

Spreading van woningen waarvoor een vergunning tot met name omzetting is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bepaalde buurten kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen tot omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing reeds zijn verleend rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd. Ook wordt een onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 3 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'. Als richtlijn geldt dat tot maximaal 10% van de woningen in een cirkel van 100 meter om de woning kan worden gewijzigd via omzetting, woningvorming of splitsing.

Hoe zit het met de parkeersituatie?

Er moet worden voldaan aan de het Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2006) of diens rechtsopvolger. Parkeren van auto's vindt op eigen terrein plaats, met dien verstande dat in incidentele gevallen hiervan kan worden afgeweken. Als niet kan worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein moet bij de aanvraag een onafhankelijk onderzoek naar parkeertellingen worden gevoegd. Vervolgens wordt gekeken welke impact de voorgenomen wijziging van de woningvoorraad heeft op de omgeving, uitgaande van het geldende parkeerbeleid. Ook na de wijziging van de woningvoorraad dient er voldoende parkeer-ruimte aanwezig te zijn.

Parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein in daarvoor bestemde overdekte stallingsvoorzieningen.

Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen bijvoorbeeld om te zetten.

Voor een nieuwe wooneenheid dient een goed en veilig woon- en leefklimaat gewaarborgd te zijn. Hierbij worden de gangbare milieu-hinderaspecten beschouwd. Ook wordt inzichtelijk gemaakt dat de belangen van bedrijven - vergund of bestemd - niet worden geschaad.

Woningsplitsing of omzetting in het landelijk gebied

Initiatieven in het landelijk gebied worden niet op voorhand afgewezen. Wel zal in lijn met het provinciaal beleid verstening voorkomen moeten worden. Als een woning gesplitst wordt ontstaan er meer woningen waarbij per woning meer bijgebouwd kan worden aan bijbehorende bouwwerken. Bij de vergunningaanvraag wordt een erfinrichtingsplan ingediend waaruit een goede landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw, de verschillende woningdelen, bijgebouwen en verdere erfinrichting blijkt. Bij initiatieven in het landelijk gebied wordt per geval beoordeeld hoe ongewenste (vergunningsvrije) verstening voorkomen kan worden.

Vergunningsprocedure

Omgevingswet

Aanvragen voor woningsplitsing of omzetting worden ingediend via het Omgevingsloket en worden door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (Odru) in behandeling genomen.

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijk toetsingsteam ingesteld. Dit team bestaat uit de ambtenaar die de aanvraag in behandeling heeft, een ambtenaar van Wonen en een toezichthouder bouwen. Dit team komt bijeen om de aanvragen tot omzetting en woningsplitsing te bespreken. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Huisvestingsverordening

Als uit de ambtelijke toetsing blijkt dat er ook een vergunning nodig is op grond van de Huisvestingsverordening wordt de aanvrager daarop gewezen. Die aanvraag wordt ingediend bij de gemeente.

Vastgesteld op 19 november 2024.

Het college van IJsselstein,

drs. W.M. van de Werken
secretaris

mr. P.J.M. van Domburg
burgemeester