

Beleidsregel woningsplitsing in Zwartewaterland

Inleiding

De woningnood in Nederland is groot. Dit is ook terug te zien in Zwartewaterland waar de prijzen van woningen stijgen door een beperkt aanbod en veel vraag. Hierdoor worden andere oplossingen gezocht om te voorzien in de woonbehoefte. Een mogelijke oplossing is het splitsen van woningen. Dit betekent dat van één woning meerdere zelfstandige wooneenheden worden gemaakt. Het omgevingsplan van Zwartewaterland maakt dit niet mogelijk. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Woningsplitsing is een relatief snelle en makkelijke manier om de woningvoorraad in een gemeente te vergroten. Tegelijkertijd moeten eisen gesteld worden aan de ruimtelijke en niet-ruimtelijke gevolgen van woningsplitsing. Zo moet gewaarborgd worden dat woningsplitsing bijdraagt aan de leefbaarheid van een straat of buurt. Het aantal inwoners in een straat neemt namelijk toe. Dit heeft gevolgen voor de parkeerdruk, het aantal containers, geluid en privacy. In de beleidsregel wordt daarnaast ingegaan op de kwaliteit van de woningen.

In de beleidsregel worden deze eisen beschreven en wordt duidelijk waar woningsplitsing is toegestaan. Deze beleidsregel heeft als doel om de kwaliteit van woningen en hun omgeving te waarborgen en overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken. Dit beleid is van toepassing op de volgende situatie:

1. Er worden meerdere zelfstandige woonruimten gerealiseerd;
2. Het omgevingsplan of eerdere BOPA's welke nog niet opgenomen zijn in het omgevingsplan laten een 'zelfstandige woning' toe op de planlocatie;
3. Er is op grond van het omgevingsplan een vergunning nodig voor een omgevingsplanactiviteit;
4. De zelfstandige woonruimten ontstaan na splitsing of transformatie van een bestaand gebouw.

Deze beleidsregel gaat niet over meergezinshuizen, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, tijdelijke bouwwerken, woonboten, woonwagens, tenten of soortgelijke woonvormen.

Juridisch kader

De vergunningplicht voor de Omgevingswet is geregeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet. De omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024.

Deze beleidsregel is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

De beleidsregel heeft betrekking op het woonbeleid van de gemeente Zwartewaterland en regionale en nationale documenten met in het bijzonder:

1. De gemeentelijke visie op wonen: de Bouwsteen Wonen;
2. Het geldend omgevingsplan;
3. De Regionale Woondeal West-Overijssel;
4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Beleidsregel

Artikel 1: begrippen

1. College: burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.
2. Duurzaam gemeenschappelijk huishouden: één persoon of een vaste groep van meerdere personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.
3. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
4. Gemeentelijk monument: monument of archeologisch monument waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven.
5. Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

6. Rijksmonument: monument of archeologisch monument waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding rijksmonument is gegeven.
7. Woningsplitsing: het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.
8. Zelfstandige woning: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2: doel

Deze beleidsregel schept een kader waarmee het college, al dan niet in afwijking van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning kan verlenen voor woningsplitsing. Ook biedt het initiatiefnemers duidelijkheid over de voorwaarden voor woningsplitsing en de gebieden waar het is toegestaan.

Artikel 3: werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het mogelijk maken van woningsplitsing binnen de bebouwde kom van de gemeente Zwartewaterland.

Voor het buitengebied geldt de beleidsregel 'extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland' en het omgevingsplan.

Artikel 4: toetsingsvoorwaarden

Oppervlakte

1. Na splitsing van woningen is de gebruiksoppervlakte voor wonen in zowel de hoofdwoning als de gesplitste woning(en) minimaal 60 m².

Indeling en voorzieningen

1. Er dient sprake te zijn en te blijven van één hoofdgebouw.
2. Het splitsen van een woning resulteert in twee of meer zelfstandige woningen binnen het hoofdgebouw. Hieronder wordt verstaan;
 1. Een aansluiting op het riool;
 2. Eigen nutsvoorzieningen;
 3. Eigen keuken en sanitair;
 4. Een eigen voordeur of een gezamenlijke hal waar de voordeur aan geplaatst is;
 5. Bij grondgebonden woningen: een eigen kavel bij het Kadaster;
 6. Vastleggen recht van overpad en/of erfdiensbaarheden.
3. In elke zelfstandige woning woont een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.
4. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een akoestisch rapport worden aangeleverd van een erkend bureau volgens de NEN5077. Dit rapport moet aantonen dat de geluidsoverdracht tussen de verschillende wooneenheden voldoet aan de maximale waarden van de NEN5077. Het rapport mag ook aantonen dat na een verbouwing de gestelde eisen gehaald worden.

Fysieke leefomgeving

1. Het splitsen van een woning mag niet leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid, gezondheid of kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Om dit te waarborgen gelden de volgende eisen:
 1. Elke woning moet een bergruimte hebben. Deze moet bijvoorbeeld beschikbaar zijn voor het stallen van fietsen, scooters, afvalcontainers, tuinmeubels en soortgelijke zaken.
 2. De afvalcontainers (drie stuks), fietsen en soortgelijke zaken mogen niet in de openbare ruimte of de brandgang gestald worden.
 3. Het initiatief moet kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid of, bij het ontbreken daarvan, volgens de actuele parkeercijfers van kennisplatform CROW. Indien de parkeerbehoefte niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, kan gebruik gemaakt worden van het mobiliteitsfonds als de planlocatie zich binnen het toepassingsbereik van dit fonds bevindt.
2. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor woningsplitsing moet de initiatiefnemer voldoen aan het participatiebeleid van de gemeente Zwartewaterland. De resultaten worden vastgelegd in een participatieverslag.
3. Het splitsen van een woning mag niet leiden tot een ontoelaatbare druk op de leefomgeving daarom mag maximaal 20% van de woningen (zijnde hoofdgebouwen met een woonfunctie) in

een straat gesplitst worden waarbij altijd minimaal één woning mogelijk is per straat. De peildatum is de datum waarop deze beleidsregel is vastgesteld.

4. Woningsplitsing is enkel toegestaan wanneer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het initiatief moet voldoen aan de 'handreiking ETFAL motivatie kleine BOPA en wijziging omgevingsplan' van de gemeente Zwartewaterland.

Welstand

1. De uiterlijke verschijningsvorm is dusdanig dat nog steeds sprake is van één hoofgebouw. Bij afwijken kan een welstandsadvies nodig zijn. Voor Hasselt Binnen de Veste komt dit advies van de stadsbouwmeester. Voor de overige gebieden komt dit advies van de reguliere welstandscommissie.
2. Het splitsen van een woning mag geen afbreuk doen aan erfgoedwaarden. Het splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten is alleen toegestaan als het belang van het monument dit toelaat en er een positief besluit is afgegeven door de welstandscommissie en, waar nodig, de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.
3. De woningsplitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Besluit bouwwerken leefomgeving en andere wetten en verordeningen zoals die op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning gelden.

Artikel 5: nadeelcompensatie

1. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten waaruit blijkt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele nadeelcompensatie.
2. Er wordt geen medewerking verleend aan het initiatief wanneer geen overeenkomst nadeelcompensatie is getekend door de betrokken partijen.

Artikel 6: hardheidsclausule

Het college heeft de bevoegdheid om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 7: overgangsrecht

Deze beleidsregel is niet van toepassing op aanvragen die voor de inwerkingtreding van de beleidsregel zijn ingediend.

Artikel 8: slotbepalingen

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