

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de Beleidsregels bouwkundig splitsen

Zaaknummer: Z25-077219

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen;
gelezen het advies van afdeling stedelijke ontwikkeling van 24 juni 2025;
besluiten vast te stellen de:
Beleidsregels bouwkundig splitsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Samenvatting

Bouwkundig splitsen van woningen is op dit moment verboden. Om in afwijking van het paraplubestemmingsplan Wonen bouwkundig splitsen mogelijk te maken, zijn er beleidsregels voor het bouwkundig splitsen nodig. Op basis hiervan kan er bij een aanvraag een onderbouwing voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden gemaakt, zodat binnen de kaders van de beleidsregels bouwkundig splitsen mogelijk is.

Doel

Het verminderen van het woningtekort en kaders bieden voor bouwkundig splitsen van woningen.

Prestatie

Beleidsregels vaststellen zodat bouwkundig splitsen onder voorwaarden mogelijk wordt.

Voorgeschiedenis en context

Het woningtekort in Amstelveen is groot. Om het tekort te verkleinen zijn er extra woningen nodig. Dit kan enerzijds door extra woningen te realiseren door nieuwbouw, maar ook door de bestaande voorraad effectiever te gebruiken. Naast optoppen, uitplinten en aanplakken biedt bouwkundig splitsen van (grote) woningen ook een mogelijkheid om het aantal zelfstandige woningen te vergroten. Dit sluit aan beleidsdoelstelling 2.6 (bestaande voorraad optimaliseren) uit de woonvisie 2023-2030.

Hoofdstuk 2 Overwegingen

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Er is een maatschappelijke behoefte om snel extra woningen te realiseren. Bouwkundig splitsen kan hier een kans voor bieden. Anderzijds is het van belang dat bouwkundig splitsen niet leidt tot het splitsen van woningen die daar eigenlijk niet geschikt voor zijn. In de eerste plaats omdat het te kleine woningen oplevert maar ook omdat het tot een onevenredige belasting van de fysieke leefomgeving kan leiden. De beleidsregels (bijlage 1) richten zich daarom op grotere woningen en appartementen en biedt kaders voor het verlenen van Omgevingsvergunningen. De regels spitsen zich toe op het behouden en het liefst versterken van de leefbaarheid in de direct omgeving.

In de beleidsregels worden minimale eisen gesteld aan het oppervlak van gesplitste woningen. Voor grondgebonden woningen is dit minimaal 60m² per woning. Voor niet-grondgebonden woningen geldt een oppervlak van minimaal 45m² per woning. Met deze minimale oppervlakten zijn voornamelijk vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen geschikt voor splitsen. Die hebben meestal een oppervlak dat groter is dan 120 m².

Daarnaast is het van belang dat er een volwaardige woning wordt gecreëerd met een eigen toegang (voordeur) naar de openbare ruimte. Dit maakt dat nieuwe woningen een toegang hebben die direct is verbonden aan de openbare weg of pad dat naar de openbare weg loopt of aan een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals bijvoorbeeld een galerij of portiek. Hiermee wordt voorkomen dat er een woning wordt gesplitst die vervolgens alleen een toegang krijgt via een andere woning. Dit maakt een woning zelfstandig te bewonen, geeft de woning een eigen identiteit en vergemakkelijkt de toekomstige verkoopbaarheid.

Met toepassing van deze beleidsregels kan er via een BOPA een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen worden afgegeven. Gezien de behoefte om bouwkundig splitsen snel mogelijk te maken, wordt hiermee de snelste route bewandeld. Het is wel van belang dat deze beleidsregels wanneer dat mogelijk is in het Omgevingsplan worden opgenomen.

Bij een splitsingsaanvraag gelden verder alle kaders die ook bij andere aanvragen gelden, zoals bijvoorbeeld de parkeernota en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (BBL).

Als bij splitsing de parkeeroplossing niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd in gereguleerd gebied wordt er geen extra parkeervergunning verstrekt. In gebieden waar nog geen gereguleerd parkeerbeleid is, kan er alleen worden gesplitst als de parkeerdruk onder de 85% ligt of een parkeeroplossing op eigen terrein is gevonden.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Als ervoor wordt gekozen om deze beleidsregels vast te stellen, dan vormen deze regels het kader om een BOPA te maken om af te wijken van het vierende omgevingsplan. Er kan ook voor worden gekozen om het Omgevingsplan te wijzigen. Dit is een langer proces en een uitvoerbaar besluit valt dan ook later, maar maakt de kaders voor bouwkundig splitsen richting inwoners wel duidelijker.

In dit collegevoorstel wordt voorgesteld om grondgebonden woningen te kunnen splitsen als ze groter zijn dan 120m². Hiermee komen vooral vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen in aanmerking voor splitsen. Er kan voor worden gekozen om dit te verlagen naar 100m², met als uitgangspunt dat een nieuwe woning minimaal 50m² moet zijn. Voorgesteld wordt om dat nog niet te doen, maar eerst de effecten van dit collegevoorstel af te wachten. Mocht blijken dat er nog onvoldoende woningen in aanmerking komen en dat meer splitsen gewenst is, dan kan er een nieuw voorstel worden gemaakt met lagere vierkante meter eisen.

Participatie

N.v.t.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Kanttekeningen en risico's

Het verruimen van regels voor het splitsen kan leiden tot ongewenste ruimtelijke en leefbaarheidseffecten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan extra parkeerdruk en een stijging van de bevolkingsdichtheid. Over het algemeen worden de effecten van nieuwe regels pas echt duidelijk als ze in werking zijn getreden. Deze beleidsregels zijn publiekrechtelijk. Voor het splitsen van een appartement is over het algemeen toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE) nodig. Slechts het bezitten van een splitsingsvergunning kan niet worden gebruikt om het besluit van een VvE nietig te doen of te negeren. Het paraplubestemmingsplan wonen geeft nu al aan dat samengevoegde woningen gesplitst mogen worden. Deze beleidsregels gelden niet voor dat type woning.

Financiën

Een grove inschatting is dat het om 5 á 10 verzoeken per jaar zal gaan. De ambtelijke inzet en uitvoeringskosten zullen op projectbasis voor de komende 2 jaar hiervoor worden doorberekend. Indien het aantal verzoeken na die 2 jaar noemenswaardig meer zullen zijn, worden de kosten hiervoor ook bestuurlijk gedekt.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na vaststelling van deze beleidsregels worden deze geïmplementeerd bij de relevante afdelingen.

Evaluatie

In 2026 worden de beleidsregels bouwkundig splitsen geëvalueerd.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Bijlagen: Beleidsregels bouwkundig splitsen

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 juli 2025.

*De secretaris,
Bert Winthorst*

*De voorzitter,
Tjapko Poppens*

Bijlage 1 Beleidsregels bouwkundig splitsen

Deze beleidsregels gelden voor alle woningen in Amstelveen, uitgezonderd bedrijfswoningen. Om een woning bouwkundig te mogen splitsen moet aan de volgende eisen worden voldaan. De kaders worden gebruikt om als richtlijn te dienen bij een splitsingsaanvraag. Splitsen is in principe verboden, tenzij er aan onderstaande beleidsregels wordt voldaan. Als hieraan voldaan is, kan het college een vergunning afgeven voor het bouwkundig splitsen van een woning.

Aan de volgende eisen moet worden voldaan:

- Grondgebonden woningen: De bestaande woning moet minimaal een gebruiksoppervlakte (go, oorspronkelijke hoofdgebouw) van 120m² hebben. Alle woningen in de nieuwe situatie moeten minimaal een gebruiksoppervlakte van 60m² hebben.
- Maximaal aantal nieuw te realiseren woningen bij niet-vrijstaande grondgebonden woningen is 3 (inclusief de bestaande woning).
- Niet-grondgebonden woningen: De bestaande woning moet minimaal een gebruiksoppervlakte (go, oorspronkelijke hoofdgebouw) van 90m² hebben. Alle woningen in de nieuwe situatie moeten minimaal een gebruiksoppervlakte (go) van 45m² hebben.
- Nieuwe woningen hebben een eigen voordeur, direct aan de openbare weg, op een perceel met een pad dat verbonden is aan de openbare ruimte of aan een galerij dan wel portiek.
- Als bij splitsing de parkeeroplossing niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd in gereguleerd gebied wordt er geen extra parkeervergunning verstrekt.