

## Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Helmond 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet

### BESLUIT

- I. Vast te stellen de beleidsregel "Splitsen van woningen en kavels Helmond 2025"

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a) College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond;
- b) Bruto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek;
- c) Gebruiksoppervlakte woningen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamer-bewoningspand, te bepalen op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" of de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" zoals raadpleegbaar op de website van de Waarderingskamer (Externe link: [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl));
- d) Huishouden; persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
- e) Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- f) Zelfstandige woonruimte; 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;
- g) Wezenlijke voorzieningen: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier dus niet onder);
- h) Parkeernorm: het in de vigerende beleidsregel parkeernormen genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen;
- i) Woningssplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten;
- j) Verticale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten naast elkaar;
- k) Horizontale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten boven elkaar;
- l) Kavel: het (bouw)vlak waarop volgens het omgevingsplan legaal een woning aanwezig mag zijn en dus ook daadwerkelijk is; dit is normaal gesproken hetzelfde als het kadastrale perceel waarop de woning staat, maar dat hoeft dus niet altijd zo te zijn;
- m) Woonkavelsplitsing: het binnen de woonkavel, in aanvulling op de al bestaande woning, realiseren van een of meer woningen (in hoofdbouwwerk), inclusief bij die nieuwe woningen horende grond (zoals een tuin).

### Artikel 2. Reikwijdte

1. Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de splitsing van één bestaande woning of kavel in meerdere zelfstandige woonruimten of kavels, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure;
2. Deze beleidsregel is alleen van toepassing binnen de bebouwde kom van de gemeente Helmond.

### Artikel 3. Aanvraag

1. Het college neemt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen in behandeling wanneer deze volledig en op de juiste manier, overeenkomstig de toepasselijke bij of krachtens de Awb en Omgevingswet/Omgevingsregeling gestelde regels, is ingediend;

2. Onverminderd de eisen die de Awb en Omgevingsregeling aan een aanvraag stelt, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing in behandeling te kunnen nemen:
- Persoonsgegevens van de pandeigenaar;
  - Bewijs van eigendom van het te splitsen pand/woonkavel;
  - Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
  - Adres en kadastrale gegevens van het beoogde te splitsen pand/woonkavel;
  - Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de bruto-vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van de woning;
  - Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de bruto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt (inclusief het aantal woonruimten).
  - Een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op basis van de vigerende beleidsregel parkeernormen.
  - Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering beschikbare parkeerplaatsen voor auto's en fietsen en waar van toepassing de aansluiting op de openbare weg.
  - Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging.
  - Bij een verticale splitsing en woonkavelsplitsing: een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de nieuwe situatie visueel van goede kwaliteit is en past bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving – met daarbij in ieder geval aandacht voor de stedenbouwkundige karakteristiek en korrelgrootte, maatvoering, ontsluiting naar de openbare weg, groen en afstanden tot de perceelsgrenzen.
  - Een ter verzekering van de economische uitvoerbaarheid ondertekende schadevergoedingsovereenkomst.

## **Artikel 4. Beoordelingsfase**

### **Artikel 4.1 Algemeen**

- Het geldende omgevingsplan staat de woonfunctie rechtstreeks toe;
- Woningsplitsing kan alleen in een hoofdgebouw;
- De oorspronkelijke woning bestaat tenminste 3 jaar;
- De oorspronkelijke woning heeft minimaal 100 meter gebruiksoppervlak;
- Het maximale aantal te vormen zelfstandige woonruimten bedraagt in een niet-vrijstaand pand 3 eenheden.
- Afwijking van het onder e genoemde maximumaantal te vormen woningen is slechts mogelijk in geval van een vrijstaand pand;
- De te vormen woning(en) hebben elk minimaal 40 vierkante meter gebruiksoppervlak;
- De te vormen woonruimte(n) voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Artikel 4.2 Leefbaarheid**

Het college staat in maximaal 10% van de woningen per straat (op basis van het vigerende omgevingsplan) op het moment van de aanvraag een woningsplitsing toe. Onder straat wordt hier verstaan de (verharde) weg met alle woningen en percelen die binnen de straatnaam vallen. Dit zal het college ook registeren.

### **Artikel 4.3 Parkeren**

Het initiatief voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, aan de ter plaatse geldende parkeernormen zoals gesteld in de vigerende beleidsregel parkeernormen.

### **Artikel 4.4 Stedenbouwkundige kwaliteit**

Bij woonkavelsplitsing en verticale splitsing: splitsingsinitiatieven dienen visueel van goede kwaliteit zijn en passen bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving. Het kan alleen in het hoofdgebouw en woningen dienen aan de straatzijde te worden gerealiseerd (geen tweedelijns bebouwing of woonruimte die alleen via een achtertuin te benaderen is). Ook is goede buitenruimte van belang (bijvoorbeeld delen van tuin). Dit dient met een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond.

## **Artikel 5. Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning**

Het college kan met het oog op de met de omgevingsvergunning te dienen belangen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning.

### **Artikel 6. Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning**

Wanneer het college een omgevingsvergunning voor splitsing verleend, is dit voor onbepaalde tijd.

### **Artikel 7. Schadevergoedingsovereenkomst**

Burgemeester en wethouders sluiten, op grond van artikel 13.3c Omgevingswet, een schadevergoedingsovereenkomst indien het toepassen van de bevoegdheid tot het afwijken van een bestemmingsplan/omgevingsplan kan leiden tot een waardevermindering van de omliggende bebouwing, welke het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat het besluit tot het verlenen van de medewerking wordt genomen.

### **Artikel 8. Hardheidsclausule**

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onredelijk en onbillijk zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

### **Artikel 9. Inwerkingtreding**

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

### **Artikel 10. Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel splitsen van woningen en kavels Helmond 2025'

*Aldus besloten in de vergadering van 14 januari 2025*

*Burgemeester en wethouders van Helmond,*

*de burgemeester,  
dhr. mr. S.C.C.M. Potters*

*de secretaris,  
dhr. drs. P.J. Buijtels*

## **Toelichting**

### **Aanleiding op de woningmarkt**

Er is in heel Nederland en ook in Helmond sprake van een woningtekort. De vraag op de woningmarkt komt steeds meer van kleine huishoudens die op zoek zijn naar een kleine (want betaalbare) woning. Door demografische bewegingen (zoals vergrijzing) zien we in toenemende mate kleine huishoudens actief op de woningmarkt. De woningvoorraad (aanbodkant van de markt) bestaat grotendeels uit gezinswoningen (geschikt voor de 'traditionele gezinssituatie'). Hiermee is sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Een (deel)oplossing voor deze 'mismatch' is het splitsen van woningen in meerdere en kleinere zelfstandige woonruimten.

Om in de bestaande bouw het aanbod meer op de vraag aan te laten sluiten, is splitsen een mogelijkheid. De markt pakt dit ook al op: we krijgen regelmatig een aanvraag. Tot slot komt van corporaties het signaal dat het splitsen van (eengezins)woningen een mogelijkheid is om voor bijvoorbeeld jongeren meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden. Ook komen er regelmatig verzoeken om kavels te splitsen.

### **Situatie tot nu toe**

Het splitsen van woningen of kavels is tot dusver in Helmond niet toegestaan. Tot op heden is nagenoeg altijd aan de initiatiefnemer laten weten dat splitsen in strijd is met het omgevingsplan. Hierin staat in veel gevallen:

*De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven;*

In de op 10 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016-2020 is de volgende bepaling opgenomen:

*Dit heeft onder andere tot gevolg dat in beginsel geen medewerking meer wordt verleend aan het splitsen van bestaande percelen om daarop een extra woning te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat er extra woningbouwcapaciteit wordt gecreëerd en dat het woonklimaat wordt aangetast. Op basis van economische – vanuit gemeentelijk belang - stedenbouwkundige, sociaal-maatschappelijke en/of*

*volkshuisvestelijke gronden kan door het college gemotiveerd van bovengenoemd uitgangspunt worden afgeweken. De gemeenteraad zal in voorkomende gevallen hiervan in kennis worden gesteld.*

Uitzonderingen waren tot nu toe dus mogelijk; maar hier is niet of nauwelijks gebruik van gemaakt.

#### **Woonvisie 2040 en omgevingswet: ja, mits**

Vanuit het volkshuisvestelijke beleid is het faciliteren van dit soort ontwikkelingen een goed idee. Met de vaststelling van nieuw woonbeleid (Woonvisie Helmond 2040, door de gemeenteraad vastgesteld op 12 maart 2024) is het voornemen uitgesproken splitsen wel mogelijk te maken – onder voorwaarden.

Er is namelijk ook een risico: wanneer splitsing plaatsvindt, *kan* sprake zijn van effecten op de omgeving, bijvoorbeeld extra parkeerdruk. Ons uitgangspunt is een positieve grondhouding, maar wel met goede sturing. Deze beleidsregel is hiervan een uitwerking. Dit past ook binnen de gedachte van de Omgevingswet: van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Hierbij wordt onder meer gelet op de grootte van de oorspronkelijke woning, het toekomstige aantal woonruimten en de grootte van de toekomstige woonruimten en beperken we het aandeel te splitsen panden per straat. Ook stellen we eisen ten aanzien van het parkeren.

#### **Instrument beleidsregel**

Splitsen vereist een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het college zal aanvragen beoordelen op basis van deze beleidsregel in aanvulling op de toetsingskaders uit de Omgevingswet. Wanneer een splitsing niet zonder een omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd zal het college de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning beoordelen met toepassing van deze beleidsregel. Het vaststellen van deze beleidsregel heeft tot gevolg dat het college, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Als een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

Sturen via het omgevingsplan en waar nodig een aanvullende beleidsregel is een optie die past bij de context, waarbij we recht doen aan het belang van aanvragers en aan 'een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving' c.q. evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij probeert het college zo min mogelijk drempels op te werpen, omdat het college uitgaat van de positieve volkshuisvestelijke bijdrage van splitsingen.

We kiezen niet voor een vergunningsstelsel op grond van een huisvestingsverordening. Gemeenteraden hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instrumentarium van artikel 21 Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om – ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste – een vergunningplicht in te stellen voor het splitsen, samenvoegen, onttrekken en omzetten van woonruimte. De strijdigheid met het omgevingsplan blijft dan echter bestaan. Om de regeldruk niet onnodig te vergroten gaat het college uit van deze beleidsregel. Dit is ook in lijn met de bestaande Helmondse praktijk; we hebben ook een beleidsregel kamergewijze verhuur.

#### **Waar gaat de beleidsregel niet over**

- Het college neemt op basis van deze beleidsregel geen aanvragen in behandeling die het omzetten van een woning naar meerdere onzelfstandige eenheden (kamerbewoning) en/of inwoningssituaties betreffen. Dit is onder voorwaarden mogelijk; hiervoor geldt een separate beleidsregel: Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond houdende regels omtrent kamerbewoning (Beleidsregel kamerbewoning Helmond 2021 of een actualisatie daarvan).
- Het college neemt op basis van deze beleidsregel geen aanvragen in behandeling die gaan over het transformeren van niet-woonfuncties naar wonen. Daarvoor is een bredere, ruimtelijke afweging noodzakelijk. Het verstrekken van logies (tijdelijk verblijf met hoofdverblijf elders) blijft in strijd met een reguliere woonbestemming volgens het omgevingsplan.
- Deze beleidsregel is niet van toepassing buiten de bebouwde kom van de gemeente Helmond.

#### **Toelichting parkeertoets**

In deze beleidsregel wordt verwezen naar vigerende beleidsregels voor parkeren. Op basis hiervan kan de volgende checklist worden doorlopen:

- Is de aanvullende parkeerbehoefte door de initiatiefnemer valide en betrouwbaar berekend op basis van de beleidsregel? Zo nee, geen medewerking.
- Zo ja: neemt de parkeerbehoefte (na saldering en afronding toe)? Nee: positief.
- Zo ja, kan dit op eigen terrein worden opgelost? Zo ja, positief.

- Zo nee:
  - Er zijn dan verschillende mogelijkheden om de parkeereis (gedeeltelijk) op een andere manier in te vullen. Bij het toepassen van één of meerdere afwijkingsmogelijkheden wordt eerst gekeken naar de optie om bestaande parkeerplaatsen op particulier terrein te benutten (afwijkingsmogelijkheid 1).
  - Als dat geen reële mogelijkheid is, dan kan eventuele restcapaciteit van openbare parkeerplaatsen worden ingezet als onderdeel van de parkeeroplossing (afwijkingsmogelijkheid 2).
  - Wanneer ook dat niet kan, dan is het afkopen van parkeerplaatsen in uiterste gevallen nog een laatste optie (afwijkingsmogelijkheid 3).
  - Is een maatwerkoplossing mogelijk?  
Zo ja: positief. Zo nee, geen medewerking.