

Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavel- splitsen en tijdelijke huisvesting

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ede

gelezen de tekstinhoud van "Programma Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting" d.d. 10 september 2025

Overwegende dat:

- het programma 'Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting' aan de raad is voorgelegd op 3 en 17 juli 2025;
- de raad in de vergadering van 17 juli 2025 heeft besloten geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het programma 'Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting';
- gelet op artikel 3.4. e.v. van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat het college een Gebiedsprogramma kan vaststellen.

Besluit;

1. Het programma 'Programma Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting' vast te stellen.

Artikel I

"Programma Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 18-09-2025

Aldus vastgesteld door Gemeente Ede, 10 september 2025

*Burgemeester en wethouders voornoemd,
Maartje Schlebusch (de secretaris, waarnemend)
René Verhulst (de burgemeester)*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025: woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is grote vraag naar meer passende woonruimte, zowel vanuit de interne behoefte binnen de gemeente Ede als het toenemende aantal woningzoekenden van buiten de gemeentegrenzen. Ontwikkelingen als de toename van eenpersoonshuishoudens en de wens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen leiden ertoe dat de bestaande voorraad steeds minder aansluit bij de behoefte. Naast het toevoegen van woningen door middel van nieuwbouw is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad dan ook een belangrijk aanvullend middel om meer huishoudens te huisvesten.

In het Bestuursakkoord 2022-2026 is opgenomen dat het college in deze periode gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor woningsplitsing en pre-mantelzorgwoningen. Daarnaast is er in juni 2023 een motie van de raad aangenomen waarin het college wordt gevraagd om 'bij het opstellen van lokaal beleid voor pre-mantelzorgwoningen het beleid te verrijken met beleidsregels voor tijdelijke huisvesting'. In november 2024 is er een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd om beleidsregels op te stellen voor het beter benutten van de woningvoorraad en daarbij tevens beleid op te nemen voor tijdelijke huisvesting zoals verzocht in de motie van juni 2023. Ook vanuit het Rijk, de provincie Gelderland en de Regio Foodvalley is er aandacht voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Genoeg aanleiding om te onderzoeken hoe gemeente Ede met haar beleid bij kan dragen aan een betere benutting van onze woningvoorraad. Daarom is onderzocht op welke manier de gemeente een bijdrage kan leveren aan het huisvesten van meer huishoudens op basis van de bestaande woningvoorraad in aanvulling op het realiseren van nieuwbouwwoningen.

Door bestaande woningen te delen met meerdere huishoudens of te splitsen kunnen meer (kleine) huishoudens worden gehuisvest. Hiermee kan worden bijgedragen aan de vraag naar meer woningen en tegelijkertijd kan er beter worden aangesloten bij de behoefte. Het delen of splitsen van woningen heeft daarnaast ook andere voordelen. Zo is er minder ruimte nodig dan bij nieuwbouw en het is duurzamer omdat er minder materialen nodig zijn. Daarnaast biedt het kansen om woningen te verduurzamen en kan het eenzaamheid tegengaan. Ook het splitsen van kavels met een woonfunctie en het gebruik van een (bestaand) bijgebouw voor tijdelijke huisvesting kan een bijdrage leveren aan de woningbehoefte.

Steeds vaker komen er aanvragen binnen voor woningsplitsing, kavelsplitsing of tijdelijke huisvesting. Omdat gemeente Ede geen specifiek beleid hierop heeft wordt momenteel per aanvraag beoordeeld of het een wenselijke ontwikkeling is. Dit maakt het voor inwoners moeilijk om vooraf in te schatten of hun plan kansrijk is. Onderzocht is of de beoordeling van dergelijke aanvragen versoepeld kan worden. Het blijkt echter lastig om kaders op te stellen die voor elke locatie in elke situatie van toepassing zijn. Er is geen blauwdruk en maatwerk blijft noodzakelijk om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen waarborgen en tegelijkertijd mogelijkheden te kunnen bieden.

Om zowel voor de ambtelijke beoordeling als voor de inwoner (initiatiefnemer) toch meer inzicht en richting te geven op de aanpak en beoordeling van dergelijke aanvragen is dit programma opgesteld. In dit programma is opgenomen hoe aanvragen voor woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting worden beoordeeld, welke principes worden gehanteerd, waar de grootste kansen liggen en waar rekening mee gehouden moet worden.

1.2 Doelstelling

Dit programma heeft als doel inzicht en duidelijkheid te geven over de beoordeling van aanvragen voor woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting, voor zover dat niet binnen het omgevingsplan past. Voor woningdelen en tijdelijke huisvesting worden nieuwe mogelijkheden geboden. Voor woningsplitsen en kavelsplitsen wordt aangesloten bij het bestaande beleid. Het programma geeft inzicht in en richting aan de afwegingen die gemaakt worden, de principes die gehanteerd worden, waar de grootste kansen liggen en met welke aspecten rekening moet worden gehouden. Het programma is zelfbindend voor het college maar geeft ook inzicht voor initiatiefnemers.

Daarnaast heeft dit programma ook als doel om aanvragen sneller af te kunnen handelen door een eenduidige werkwijze en beoordeling. Hiermee draagt het programma bij aan het faciliteren en stimuleren van een betere benutting van bestaande woningen en woonkavels.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zijn in hoofdstuk 2 de verschillende varianten voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad omschreven. Daarbij is aangegeven welke mogelijkheden er op basis van het geldende beleid zijn, of er wel of geen omgevingsvergunning nodig is en waar het programma nader op ingaat. In hoofdstuk 3 staat beschreven welke principes worden gehanteerd voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en hoe de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen plaatsvindt. Tot slot staat in hoofdstuk 4 de werkwijze van het beoordelingsproces beschreven en worden de vervolg stappen geschetst om tot een betere benutting van de bestaande woningvoorraad te komen.

2 Mogelijkheden beter benutten bestaande woningvoorraad

2.1 Algemeen

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kan op verschillende manieren. Dit kan bijvoorbeeld door het delen van een woning (voorbeelden hiervan zijn: inwoning, hospitaverhuur en kamergewijze verhuur, zachte splitsing), het bouwkundig splitsen van een woning in meerdere wooneenheden, het splitsen van een kavel om een extra woning te realiseren of door het tijdelijk gebruik van een bijgebouw of (nieuwe) unit bij een bestaande woning ten behoeve van wonen. Voor sommige vormen van woningdelen en -splitsen heeft de gemeente Ede al mogelijkheden. Hieronder worden de verschillende varianten toegelicht en is aangegeven of dit wel of niet binnen de kaders van het Omgevingsplan kan.

2.2 Woningdelen

Bij woningdelen blijft er sprake van één woning en dus één adres en één gezamenlijke toegang. Er zijn verschillende vormen van woningdelen, deze staan hieronder beschreven.

Inwoning

Inwoning is de eenvoudigste manier om meer mensen in één huis te laten wonen. Bij inwoning wordt er (tijdelijk) woonruimte aangeboden aan bijvoorbeeld een familielid of kennis. De inwoner maakt onderdeel uit van het huishouden. Dit kan daarom in principe in elke woning, zonder dat hiervoor een vergunning nodig is. Als het verblijf langer dan 4 maanden duurt moet dit gemeld worden in de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente.

Hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur verhuurt een particuliere eigenaar van een woning maximaal 2 kamers (aan maximaal 1 persoon per kamer) in de door de eigenaar zelf bewoonde woning.

In het omgevingsplan (Ede, Parapluplan Wonen) heeft de gemeente Ede opgenomen dat hospitaverhuur bij een woonfunctie is toegestaan. Deze vorm van woningdelen is daarmee toegestaan bij een woning (geen bedrijfswoning) en is vergunningvrij. Wanneer meer dan 2 kamers verhuurt worden in de door de eigenaar zelf bewoonde woning valt dit niet onder de begripsbepaling van hospitaverhuur en is er wel een vergunning nodig.

Kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur is het verhuren van een huis aan twee of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. De huurders hebben een eigen kamer en maken vaak gebruik van gezamenlijke voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woonkamer).

Deze vorm van woningdelen is geregeld in het omgevingsplan (Ede, Parapluplan Wonen). Voor de gebieden die in het omgevingsplan de functie 'Gemengd', 'Gemengd-1 t/m 14' of 'Centrum' hebben is kamergewijze verhuur toegestaan zonder vergunning. Buiten deze gebieden kan voor woningen (met een reguliere woonfunctie) een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor kamergewijze verhuur. Een omgevingsvergunning kan worden verleend mits:

- a. dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor auto en fiets;

- c. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Zachte splitsing

Bij zachte splitsing is er geen sprake van een bouwkundige of juridische splitsing van de woning. Naast kamergewijze verhuur, wat ook een vorm van zachte splitsing is, kan een woning ook gedeeld worden door twee huishoudens. Hierbij heeft ieder huishouden beschikking over eigen voorzieningen als een badkamer of keuken, maar er worden ook wezenlijke voorzieningen gedeeld. Ook wordt de voordeur en eventuele tuin gedeeld. Dit is een vorm van woningdelen die op basis van het omgevingsplan in de meeste gevallen niet is toegestaan in Ede omdat hiermee sprake is van meerdere huishoudens op één adres. Uitzondering hierop zijn de gebieden die in het omgevingsplan de functie 'Gemengd', 'Gemengd-1 t/m 14' of 'Centrum' hebben. Net als bij kamergewijze verhuur is in deze gebieden zachte splitsing mogelijk zonder omgevingsvergunning. Deze vorm van woningdelen is eenvoudiger te realiseren en kost minder dan een bouwkundige splitsing. Voor zover zachte splitsing niet zonder omgevingsvergunning mogelijk is gaat dit programma nader in op de principes en beoordeling voor deze vorm van woningdelen.

2.3 Woningsplitsen

Bij woningsplitsing is er sprake van een bouwkundige splitsing van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen. Splitsen kan zowel horizontaal als verticaal. Na splitsing hebben de woningen een eigen voordeur (eventueel met een gezamenlijk portaal) en een eigen adres.

Woningsplitsing is op basis van het omgevingsplan (Parapluplan Buitengebied Ede 2022) voor woningen (geen bedrijfswoningen) in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk met een omgevingsvergunning. Voor woningen die niet in het buitengebied zijn gelegen is geen afwijkmogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan. Voor woningsplitsing in bestaand stedelijk gebied is daarom in dit programma uiteengezet welke principes gehanteerd worden en hoe de beoordeling van een omgevingsvergunningaanvraag plaatsvindt.

2.4 Kavelsplitsen

Onder kavelsplitsing wordt verstaan de splitsing van een kavel met een woonfunctie waarbij twee of meer kavels ontstaan met een afzonderlijke woonfunctie en de mogelijkheid voor de bouw van een woning op de nieuw ontstane kavel.

Voor het splitsen van kavels heeft gemeente Ede geen specifiek beleid. Wel is in de Beleidsuitwerking Functieverandering 2024 van de gemeente Ede een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van zogenoemde functieveranderingswoningen in het buitengebied (uitsluitend dorpsranden, zones en buurtschappen) tegen aankoop van sloopmeters. Omdat hier al mogelijkheden zijn voor het realiseren van nieuwe woningen en omdat hier specifieke regels aan gekoppeld zijn, is dit programma gericht op kavelsplitsing in bestaand stedelijk gebied. Voor kavelsplitsing in bestaand stedelijk gebied is in dit programma uiteengezet welke principes gehanteerd worden en hoe de beoordeling van een omgevingsvergunningaanvraag plaatsvindt.

2.5 Tijdelijke huisvesting

Onder tijdelijke huisvesting wordt verstaan het plaatsen en tijdelijk gebruiken van een (verplaatsbare) woonunit op een achtererf van een woning of het gebruik van een bestaand bijgebouw voor wonen. Het gebruiken (en bouwen) van een tijdelijke woonunit en een bestaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is al mogelijk en kan in sommige gevallen vergunningvrij. De regels voor het toestaan van een mantelzorgwoning zijn opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en het Omgevingsplan gemeente Ede. Naast dat een bijgebouw of een tijdelijke woonunit in de tuin een oplossing kan bieden voor mantelzorg kan het ook bijdragen aan een tijdelijke oplossing of overbruggingsperiode voor woningzoekenden. Die mogelijkheid kent het huidige beleid niet. Om de mogelijkheden voor woonruimte in de gemeente Ede optimaal te benutten is in de aanloop naar dit beleid onderzocht of een bijgebouw of tijdelijke woonunit in de tuin breder ingezet kan worden dan alleen voor mantelzorg. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in dit programma.

2.6 Scope van dit programma

Zoals hierboven beschreven zijn er verschillende vormen van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad dan wel bestaande woonkavels. Dit programma gaat niet in op alle varianten omdat het in

sommige gevallen al mogelijk is zonder omgevingsvergunning of omdat er bijvoorbeeld al een beoordelingskader van toepassing is.

Dit programma gaat specifiek in op de beoordeling van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) van de volgende varianten:

- Woningdelen (zachte splitsing)
- Woningsplitsen in bestaand stedelijk gebied (bouwkundige splitsing)
- Kavelsplitsen in bestaand stedelijk gebied (nieuwe woning toevoegen op bestaande woonkavel)
- Tijdelijke huisvesting (in bestaand bijgebouw of woonunit)

Het programma biedt duidelijkheid over hoe de beoordeling van aanvragen plaatsvindt, welke gebieden of woningen bijvoorbeeld kansrijk zijn en waar juist beperkingen zijn. Dit geeft ook voor inwoners/ initiatiefnemers vooraf meer duidelijkheid over de mogelijkheden.

3 Beoordeling en principes

3.1 Algemeen

De varianten voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad waar dit programma nader op in gaat zijn niet mogelijk op basis van het omgevingsplan. Dat betekent dat voor deze varianten een omgevingsvergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA). Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt getoetst of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In de volgende paragrafen wordt per variant aangegeven welke beoordelingsaspecten van belang zijn, waar de kansen en risico's liggen en welke stedenbouwkundige principes gehanteerd worden.

Daarnaast zijn er een aantal algemene zaken die van belang zijn of een rol kunnen spelen bij het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Deze worden hieronder benoemd:

Omgevingsdialoog

Het betrekken van belanghebbenden is een belangrijk onderdeel bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Een goed participatieproces kan leiden tot een beter plan en betere relatie met de omgeving. Door het delen of splitsen van een woning of het delen of splitsen van een kavel wordt de ruimte efficiënter maar ook intensiever gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld impact hebben op omwonenden van aangrenzende percelen. Het is daarom belangrijk dat belanghebbenden betrokken worden bij de beoogde ontwikkeling. Een goed participatieproces kan bijdragen aan creatieve oplossingen, draagvlak en minder bezwaren achteraf. Voor het omgevingsdialoog wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking voor participatie voor een aanvraag omgevingsvergunning'. Van inwoners (initiatiefnemers) vragen wij om vooraf de directe burens op de hoogte te stellen en mee te nemen in de planvorming.

Een ontwikkeling mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Effect op sociale omgeving

Het toevoegen van woningen of huishoudens doormiddel van woningdelen, woningsplitsing, kavelsplitsing of tijdelijke huisvesting kan een sociale impact hebben op de directe omgeving. Daarom wordt bij de beoordeling van een aanvraag ook gekeken naar de sociale situatie in de omgeving. Hierbij spelen onder andere sociale cohesie, verloedering en bevolkingsdichtheid per km² een rol.

Financiële gevolgen

Het delen of splitsen van een woning kan van invloed zijn op inkomen, belastingen en toeslagen. Zo wordt voor sommige financiële regelingen en uitkeringen bij woningdelen rekening gehouden met de kostendelersnorm. Dit leidt vaak tot kortingen op toeslagen en uitkeringen. Ook kunnen er gevolgen zijn voor de inzet op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015).

Bij het splitsen van een woning wordt elke nieuwe wooneenheid apart geregistreerd, wat gevolgen kan hebben voor de WOZ-waarde. De WOZ-waarde van de nieuwe wooneenheden kan hoger zijn dan die van de oorspronkelijke woning, met hogere belastingaanslagen tot gevolg. Daarnaast is het van belang dat een initiatiefnemer zich realiseert dat het delen of splitsen van een woning bouwtechnische aanpassingen kan vereisen die kosten met zich meebrengen.

Voor de vergunningaanvraag worden kosten in rekening gebracht op basis van de legesverordening van de gemeente Ede. Wanneer sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit geldt het kostenverhaal. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden vastgelegd. Daarnaast zijn er mogelijk onderzoeken nodig die de initiatiefnemer dient aan te leveren om de haalbaarheid van het plan te kunnen onderbouwen.

Aansluiting voorzieningen openbare ruimte

Riolering

Bij woningdelen, woningsplitsing, kavelsplitsing en tijdelijke huisvesting kan het gebruik van de riolering toenemen. Afhankelijk van de situatie kan dit leiden tot de noodzaak voor aanvullende voorzieningen, zoals extra huisaansluitingen of rioolgemalen. Er dient daarom bij deze woningontwikkelingen nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het rioleringsstelsel. Aangezien ook de gebruiks- en/of eigendomssituatie kan wijzigen, treden er mogelijk ook wijzigingen op in de rioolheffing.

In sommige gebieden wordt de volledige capaciteit van rioleringen al benut. Het toevoegen van een extra huishouden of woning en daarmee een toename van het gebruik van het rioleringsstelsel kan dan een belemmering vormen. Daarom dient aan de voorkant beoordeeld te worden of de riolering geen belemmering vormt en hoe de aansluiting gerealiseerd kan worden. Daarbij is het volgende van belang:

- Iedere woning heeft een huisaansluiting met erfput. Bij splitsing wordt bij voorkeur een extra erfput gerealiseerd zodat het leidingwerk op eigen grond komt te liggen.
- In sommige gebieden is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Daar is sprake van twee erfputten per woning in plaats van één.
- Bij horizontale splitsing is sprake van één interne aansluiting die uitkomt op de hoofdaansluiting.
- Als er sprake is van drukriolering, dan kan het zijn dat er geen plek is. In het buitengebied zijn alle woningen aangesloten op drukriolering. In het stedelijk gebied komt drukriolering bijna niet voor, maar met uitbreiding van het stedelijk gebied kan het weleens bij elkaar in de buurt gaan komen. Dit zou kunnen betekenen dat een nieuw pompgemaal nodig is. Per project zal bekeken moeten worden wat mogelijk is én welke kosten dit met zich meebrengt voor de aanvrager.

Gas, water, elektra, internetkabels, etc.

Het aansluiten van voorzieningen zoals gas, water en elektra op de openbare ruimte vraagt ook aandacht. Bij woningsplitsing en tijdelijke huisvesting is het over het algemeen wenselijk om dit gescheiden te hebben. Bij kavelsplitsing met de bouw van een nieuwe woning zal altijd een aparte aansluiting nodig zijn. Er dient getoetst te worden of netcongestie geen belemmering vormt voor beoogde ontwikkeling.

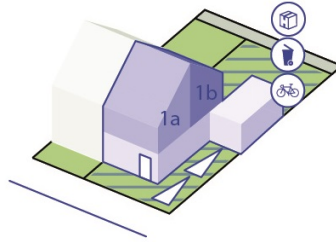
Afval

Bij woningdelen wordt voor afvalscheiding gebruik gemaakt van de bestaande mogelijkheden, deze worden gedeeld door beide huishoudens. Bij woningsplitsing, kavelsplitsing en tijdelijke huisvesting moet afval aangeboden kunnen worden binnen de loopafstanden (max. 200 meter) voor een ondergrondse container als daar sprake van is of er moet voldoende ruimte zijn voor cliënten voor restafval, plastic, papier en groenafval. Afvalcontainers dienen op eigenterrein, achter de voorgevel te worden geplaatst.

Water

Bij het aanbrengen van nieuwe verharding (ongeacht of er oude verharding verdwijnt), dient er ook rekening gehouden te worden met de verwerking van hemelwater op eigen terrein. Afhankelijk van de locatie van de woning kan hemelwater worden verwerkt in de vorm van berging en/of infiltratie.

3.2 Woningdelen



Principes woningdelen (zachte splitsing)

Deze mogelijkheid van woningdelen gaat specifiek over zachte splitsing, waarbij:

- Maximaal 2 huishoudens op één adres wonen;
- De gezamenlijke toegang vanaf de openbare weg wordt gedeeld en de woning behoudt één adres;
- Minimaal één van de wezenlijke voorzieningen (douche- en of badruimte, toilet, keuken) wordt gedeeld;
- Woningdelen is alleen mogelijk bij een reguliere woonfunctie en dus niet bij een bedrijfswoning;
- Er wordt gebruik gemaakt van gezamenlijke afvalcontainers.

Milieu

Vanuit milieuoogpunt zijn er voor deze vorm van woningdelen geen specifieke aandachtspunten omdat er geen veranderingen aan de woning worden aangebracht die leiden tot een nieuwe milieubeoordeling. Echter wanneer de bestaande woning niet voldoet aan de milieunormen zal moeten worden afgewogen of het toevoegen van een extra huishouden acceptabel is.

Parkeren

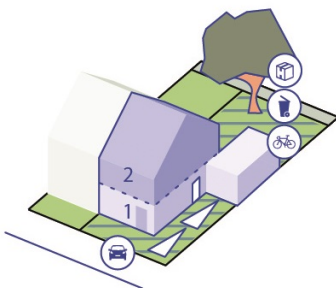
Omdat er geen woning wordt toegevoegd en de oppervlakte van de woning gelijk blijft verandert de parkeernorm bij zachte splitsing niet. Wel is het mogelijk dat het gebruik van een woning door twee huishoudens een extra parkeervraag met zich mee brengt. In principe moeten de bestaande parkeervoorzieningen voor de woning gedeeld worden met beide huishoudens. Daarnaast dient er ook voldoende ruimte te zijn om fietsen op eigen terrein achter de voorgevel te parkeren. Er zal beoordeeld moeten worden of de parkeervraag geen belemmeringen oplevert.

In sommige gebieden van de gemeente Ede is de parkeerdruk al zo hoog dat er geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn in de openbare ruimte. Dat geldt vaak voor oudere woonwijken met veel rijwoningen.

Water

Bij woningdelen kan het aantal bewoners van de woning toenemen en daarmee kan ook het gebruik van gezamenlijke (sanitaire) voorzieningen toenemen. Vanuit het oogpunt van water en riolering is het belangrijk om rekening te houden met de extra druk die dit op kan leveren. Er dient rekening te worden gehouden met de beschikbare capaciteit van de riolering (en een eventueel rioolgemaal).

3.3 Woningsplitsen



Principes woningsplitsen

Voor het splitsen van een bestaande woning in bestaand stedelijk gebied worden de volgende principes gehanteerd:

- Het betreft het bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen;
- Het betreft het splitsen van een reguliere woning die in het omgevingsplan een woonfunctie heeft, dus geen bedrijfswoning is.
- Voor het splitsen van een monumentaal pand zijn mogelijk aanvullende voorwaarden van toepassing.
- Voor het splitsen van een woning dient deze minimaal 5 jaar oud te zijn en gesplitste woningen mogen niet opnieuw gesplitst worden.
- Splitsing vindt alleen plaats binnen het hoofdgebouw waarbij het bestaande bouwvlak volledig benut mag worden. Splitsing vindt niet plaats in de kelder/onder maaiveldniveau.
- De te splitsen woning heeft een minimale bruto vloeroppervlakte van 100 m². Bij horizontale splitsing ontstaan er afzonderlijke woningen met minimaal 35 m² gebruiksoppervlakte. Bij verticaal splitsen ontstaan er afzonderlijke woningen met minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte.
- Het maximum bebouwingspercentage en hoeveelheid m² bebouwing blijft binnen de mogelijkheden die worden geboden in het omgevingsplan, beleidsregel kleine bouwwerken of het vergunningsvrij bouwen.
- Na splitsing hebben alle wooneenheden een eigen toegang in de voor- of zijgevel die grenst aan de openbare weg/ toegankelijk zijn vanuit openbaar gebied. Een gemeenschappelijke toegang, in de vorm van een inpandig voorportaal, is ook mogelijk.
- Bij splitsing, eventueel met uitbreiding, dient het gebouw visueel nog steeds als 1 hoofdgebouw te ogen.
- De leefruimtes van de nieuwe woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Bij horizontale splitsing wordt de tuin een collectieve tuin. Een dakterras is maatwerk in verband met privacy van de omgeving.
- Elke woning heeft minimaal 5 m² bergruimte (nieuwbouwweisen Besluit bouwwerken leefomgeving). De bergruimte is inpandig in het hoofdgebouw of onderdeel in een bijgebouw.
- Afvalcontainers dienen op eigen terrein te worden geplaatst, achter de voorgevelrooilijn.
- De privacy van omwonenden moet gewaarborgd blijven. Buiten het bouwvlak mag niet op de verdiepingen worden gewoond en ramen bevinden zich op minimaal 2 meter van de erfgrans.

In sommige situaties kan gemotiveerd worden afgeweken van de genoemde principes onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit niet wordt aangetast.

In bijlage 1 zijn de principes van woningsplitsing afgebeeld.

Milieu

Bij de beoordeling van woningsplitsing spelen diverse milieuaspecten een rol. Er wordt getoetst aan de bestaande wet- en regelgeving. In stedelijke gebieden kunnen onder andere wegverkeerslawaai, milieuzonering (vanwege bedrijvigheid), omgevingsveiligheid en luchtkwaliteit belemmerend werken. In uitzonderlijke gevallen kunnen ook geurhinder of hoogspanningslijnen een rol spelen, dit betreft een zeer beperkt aantal locaties.

In het kader van het Schone Lucht Akkoord moet bij woningsplitsing worden gewaarborgd dat de luchtkwaliteit in en rond de (nieuwe) woningen voldoet aan de geldende gezondheidsnormen. Splitsing is in principe alleen mogelijk op locaties waar de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor gezonde bewoning.

Voor wat betreft geluid – zowel van verkeer als van bedrijvigheid – geldt dat na splitsing iedere afzonderlijke woning ten minste één geluidluwe gevel en buitenruimte moet hebben. Daarnaast is het essentieel dat de nieuwe tussenwand of tussenvloer voldoende geluidsisolatie biedt, om geluidsoverlast tussen burens te beperken. Geluidhinder van burens is volgens onderzoek van de GGD een van de meest voorkomende bronnen van hinder en gezondheidsschade (Geluidhinder in Gelderland & Overijssel, GGD maart 2023).

Als laatste geldt voor omgevingsveiligheid dat er een aantal gebieden zijn binnen de gemeente die ongeschikt zijn voor woningsplitsing vanwege externe veiligheidsrisico's. Deze aandachtsgebieden zijn te vinden op de atlas van de leefomgeving. Valt een mogelijk potentiële woning binnen een aandachtsgebied zal er per locatie worden bekeken of splitsing wel of niet kan worden toegestaan.

In sommige gebieden is de omgevingskwaliteit zodanig slecht – bijvoorbeeld door een te hoge geluidbelasting, slechte luchtkwaliteit of onoverkomelijke risico's op het gebied van externe veiligheid – dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet mogelijk is. In dergelijke gevallen is woningsplitsing

niet kansrijk. Wel kunnen in sommige situaties technische maatregelen aan het gebouw of de omgeving uitkomst bieden, maar dit kunnen kostbare ingrepen zijn.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn met name locaties binnen 150 meter van rijkswegen en binnen 50 meter van drukke provinciale wegen – zoals de N224 en de Dr. Willem Dreeslaan – ongunstig. Wat geluid betreft, zijn vooral woningen die direct aan de drukste wegen liggen mogelijk ongeschikt voor splitsing zonder aanvullende maatregelen. Ook woningen in de directe nabijheid van grotere bedrijven of lpg-tankstations zijn minder kansrijk voor splitsing.

Parkeren

Bij het splitsen van een woning wordt een woning of worden meerdere woningen toegevoegd. Voor de extra woningen dient getoetst te worden aan de parkeernormen nota van de gemeente Ede. Zowel auto's als fietsen dienen op eigen terrein geparkeerd te worden. Parkeren vindt niet plaats voor de voorgevel. Als de parkeervraag niet op eigen terrein kan worden opgelost zal beoordeeld moeten worden of de parkeervraag geen belemmeringen oplevert. Wanneer het om 1 á 2 extra parkeerplekken gaat kan dit over het algemeen opgelost worden in de openbare ruimte. Dit is wel afhankelijk van de buurt waar de splitsing plaatsvindt. In sommige gebieden van de gemeente Ede is de parkeerdruk namelijk al zo hoog dat er geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn in de openbare ruimte. Dat geldt vaak voor oudere woonwijken met veel rijwoningen. Als het om grotere aantallen woningen gaat, of meerdere keren na elkaar in dezelfde straat, dan zal er een parkeeronderzoek plaats moeten vinden om te kijken of er parkeeroverschot (minder dan 85% bezet) beschikbaar is. Dit om de overlast voor de omgeving niet te vergroten.

Parkeerplekken in de openbare ruimte dienen afgekocht te worden conform de Nota parkeernormen Ede 2025 of een herziening daarvan.

Daarnaast dient er ook voldoende ruimte te zijn om fietsen op eigen terrein achter de voorgevel te parkeren.

Ecologie

Bij woningsplitsing dient er rekening gehouden te worden met de bestaande natuurwaarden. Omdat het splitsen van een woning effect kan hebben op de bestaande natuurwaarden kan dit niet overal en zal er een beoordeling nodig zijn.

Woningsplitsing is niet mogelijk voor zover de woning in een Natura2000 gebied ligt. Ook binnen de zone van 500 meter vanaf Natura2000 is woningdelen niet altijd mogelijk. Hier is de kans op een toename van stikstofdepositie op Natura2000 als gevolg van het toevoegen van een woning aanwezig. Woningsplitsing mag niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000 gebied.

Ook in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is woningsplitsing niet mogelijk omdat de kernkwaliteiten hier beschermd worden. Het uitgangspunt voor het GNN is dat er geen nieuwe initiatieven plaatsvinden. Voor de Groene ontwikkelingszone (GO) geldt ook dat de kernkwaliteiten behouden en versterkt dienen te worden. Woningsplitsing in de GO is daarom ook niet kansrijk.

Daarnaast is het van belang dat waardevolle landschappelijke of ecologische groen(structuren) niet worden aangetast. Waardevol groen en bomen dienen behouden te worden (aanduiding waardevol, monumentaal, hoofd groenstructuur, wijkgroenstructuur, particulier waardevol groen).

Water

Bij woningsplitsing worden er binnen een bestaand gebouw wooneenheden toegevoegd met een eigen toegang, huisadres en (sanitaire) voorzieningen. Mogelijk is er een extra huisaansluiting nodig. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluitingen zijn voor de aanvrager. Indien de woning in een gebied ligt waar drukriolering aanwezig is, is er mogelijk ook een nieuw gemaal noodzakelijk.

Bouwtechnische aanpassingen

Voor het splitsen van een woning zijn bouwkundige aanpassingen aan de woning noodzakelijk. De technische aandachtspunten waar aan voldaan moet worden staan opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en volgen uit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Belangrijke aandachtspunten zijn onder andere de aanwezigheid van vluchtvoorzieningen en brand- en rookmelders, een geluidwerende tussenmuur, voldoende luchtverversing, een minimale daglichtoppervlakte en vloeroppervlakte van verblijfsruimten.

Het Bbl maakt een duidelijk onderscheid tussen nieuwbouw en verbouw. Dit onderscheid is belangrijk bij het beoordelen van bouwplannen. Wanneer een bestaande woning wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden, is sprake van bestaande bouw. In dat geval is paragraaf 3.2.8 van het Bbl van toepassing, die betrekking heeft op de beperking van branduitbreiding. Indien de splitsing leidt tot een afzonderlijk perceel met een eigen huisnummer, zal dit doorgaans moeten worden uitgevoerd als een zelfstandig brandcompartiment.

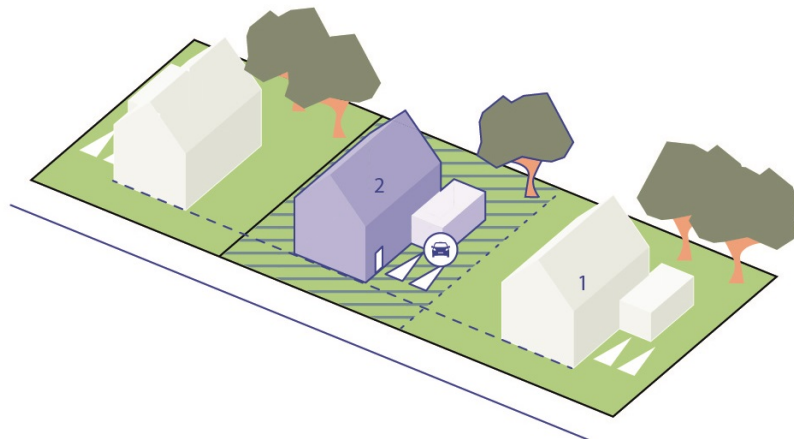
In het geval van een opbouw op een bestaand gebouw, moet daarentegen worden getoetst aan de eisen voor nieuwbouw, zoals vastgelegd in paragraaf 4.2.8 van het Bbl. De grootste impact hierbij betreft meestal het realiseren van een brandscheiding tussen de percelen.

De gemeente (of omgevingsdienst) heeft de mogelijkheid om af te wijken van de regelgeving en te kiezen voor een risicogerichte beoordeling. Dit houdt in dat met alternatieve maatregelen een gelijkwaardig veiligheidsniveau wordt geborgd. Een dergelijke benadering biedt flexibiliteit in de uitwerking, maar vereist wel een gedegen onderbouwing.

Sommige woningen zijn meer geschikt voor bouwkundige splitsing dan andere woningen. Dit heeft te maken met de bouwtechnische aanpassingen die nodig zijn bij het splitsen van een woning. De volgende woningkenmerken zijn daarbij onder andere van belang: oppervlakte, indeling van de woning, beukmaat, positie van de trap, bouwkundige kwaliteit en constructie, technische infrastructuur (zoals water, gas, elektriciteitsaansluitingen), energetische kwaliteit. Uit onderzoek (Beter benutten van de bestaande voorraad, Companen 2024) blijkt dat de meest kansrijke woningen voor woningsplitsing:

- zijn gebouwd tussen 1965 en 1995;
- een minimale oppervlakte van 110 m² hebben;
- een energielabel C,D, E, F of G hebben.

3.4 Kavelsplitsen



Principes kavelsplitsen

Voor het splitsen van een kavel in bestaand stedelijk gebied worden de volgende principes gehanteerd:

- Het betreft het splitsen van een kavel met een woonfunctie waar al een woning is toegestaan.
- Na splitsing van de kavel kan naast de bestaande woning één nieuwe woning gerealiseerd worden. Een gesplitste kavel mag niet opnieuw worden gesplitst.
- Voor de nieuwe woning zijn de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het omgevingsplan voor een woonfunctie van toepassing en gelden de nieuwbouweisen uit het Bbl.
- Het maximum bebouwingspercentage en hoeveelheid m² bebouwing blijft binnen de mogelijkheden die worden geboden in het omgevingsplan, de beleidsregel kleine bouwwerken of het vergunningsvrij bouwen.
- Met de nieuwe woning wordt aangesloten op maatvoering van de directe omgeving (gevelbreedte, bebouwingstypologie, kavelbreedtes, goot- en nokhoogtes, dakvorm, positionering e.d.)
- Eventuele uitbreidingen voldoen aan de positie en goot- en nokhoogte opgenomen in het omgevingsplan, beleidsregel kleine bouwwerken of het vergunningsvrij bouwen.
- Bij kavelsplitsing ontstaat er een situatie waarbij beide woningen voldoende achter- en of zij-tuin hebben. Woningen met enkel een buitenruimte aan de voorzijde zijn niet toegestaan.

- De nieuwe woning wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande omgeving.
- Afvalcontainers dienen op eigen terrein te worden geplaatst, achter de voorgevelrooilijn.

In een uitzonderlijke stedenbouwkundige situatie kan gemotiveerd worden afgeweken van de principes onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit niet wordt aangetast.

In bijlage 2 zijn de principes van kavelsplitsing afgebeeld.

Milieu

Omdat er met kavelsplitsing een nieuwe woning wordt gebouwd is dezelfde beoordeling van toepassing als bij nieuwbouw. Er wordt getoetst aan de bestaande wet- en regelgeving. Daarbij worden onder andere de volgende aspecten beoordeeld: geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering en omgevingsveiligheid.

In sommige gebieden is de omgevingskwaliteit zodanig slecht – bijvoorbeeld door een te hoge geluidbelasting, slechte luchtkwaliteit of onoverkomelijke risico's op het gebied van omgevingsveiligheid – dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet mogelijk is. In dergelijke gevallen is kavelsplitsing niet kansrijk. Wel kunnen in sommige situaties technische maatregelen aan het gebouw of de omgeving uitkomst bieden, maar dit kunnen kostbare ingrepen zijn.

Parkeren

Bij het splitsen van een kavel wordt er een woning of worden meerdere woningen toegevoegd. Zowel auto's als fietsen dienen op eigen terrein geparkeerd te worden. Voor het toevoegen van een nieuwe woning dient getoetst te worden aan de parkeernormen nota van de gemeente Ede en kavelsplitsing mag geen nadelige gevolgen hebben voor de normale afwikkeling van het verkeer. De parkeervraag zal in veel gevallen op eigen terrein opgelost kunnen worden. Als de parkeervraag niet op eigen terrein kan worden opgelost zal beoordeeld moeten worden of de parkeervraag geen belemmeringen oplevert. Wanneer het om 1 á 2 extra parkeerplekken gaat kan dit over het algemeen opgelost worden in de openbare ruimte. Dit is wel afhankelijk van de buurt waar de splitsing plaats gaat vinden. In sommige gebieden van de gemeente Ede is de parkeerdruk namelijk al zo hoog dat er geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn in de openbare ruimte. Dat geldt vaak voor oudere woonwijken met veel rijwoningen. Als het om grotere aantallen woningen gaat, of meerdere keren na elkaar in dezelfde straat, dan zal er een parkeeronderzoek plaats moeten vinden om te kijken of er parkeeroverschot (minder dan 85% bezet) beschikbaar is. Dit om de overlast voor de omgeving niet te vergroten.

Eventuele parkeerplekken in de openbare ruimte dienen afgekocht te worden conform de nota parkeernormering.

Daarnaast dient er ook voldoende ruimte te zijn om fietsen op eigen terrein achter de voorgevel te parkeren.

Ecologie

Bij kavelsplitsing dient er rekening gehouden te worden met de bestaande natuurwaarden. Omdat het splitsen van een kavel met de bouw van een nieuwe woning effect kan hebben op de bestaande natuurwaarden kan dit niet overal en zal er een beoordeling nodig zijn.

Kavelsplitsing is niet mogelijk voor zover de kavel in een Natura2000 gebied ligt. Ook binnen de zone van 500 meter rondom Natura2000 is kavelsplitsing niet altijd mogelijk. Kavelsplitsing mag niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000 gebied.

Ook in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is kavelsplitsing niet mogelijk omdat de kernkwaliteiten hier beschermd worden. Het uitgangspunt voor het GNN is dat er geen nieuwe initiatieven plaatsvinden. Voor de Groene ontwikkelingszone (GO) geldt ook dat de kernkwaliteiten behouden en versterkt dienen te worden. kavelsplitsing in de GO is daarom ook niet kansrijk.

Op basis van de Landschaps-Ecologische Analyse (LEA) kan voor de kavelsplitsing beoordeeld worden of er kansen of knelpunten zijn voor het natuursysteem.

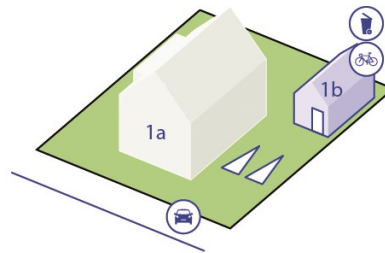
Daarnaast is het van belang dat waardevolle landschappelijke of ecologische groen(structuren) niet worden aangetast. Waardevol groen en bomen dienen behouden te worden (aanduiding waardevol, monumentaal, hoofd groenstructuur, wijkgroenstructuur, particulier waardevol groen). Bij het toevoegen van een nieuwe woning dient daarnaast altijd te worden voldaan aan het puntensysteem Natuurinclusief bouwen van de gemeente Ede.

Als er een waardevolle of monumentale boom in de tuin staat dan zal hier bij de planvorming rekening mee gehouden moeten worden. Voor bebouwing of een uitrit wordt een minimale afstand van 1,5 meter van de kroonprojectie aangehouden.

Water

Bij kavelsplitsing wordt er een nieuwe woning toegevoegd. Op basis van de 'Verordening eenmalig riool-aansluitrecht 2017' dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen, middels een eigen controleput. Er moet daarom een huisaansluiting worden aangevraagd voor iedere nieuwe woning. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluiting zijn voor de aanvrager. Indien de woning in een gebied ligt waar drukriolering aanwezig is, is er mogelijk ook een nieuw gemaal noodzakelijk. Kosten hiervoor zijn hoog en is daarom een aandachtspunt om aan de voorkant mee te nemen.

3.5 Tijdelijke huisvesting



Principes tijdelijke huisvesting

Voor tijdelijke huisvesting worden de volgende principes gehanteerd:

- Het tijdelijk gebruiken van maximaal één legaal bijgebouw/ aanbouw bij een woning voor huisvesting van één huishouden bestaande uit maximaal 2 personen.
- Bij plaatsing van een nieuw gebouw dient het bouwwerk te voldoen aan het maximum bebouwingspercentage en hoeveelheid m² bebouwing binnen de mogelijkheden die worden geboden in het omgevingsplan, de beleidsregel kleine bouwwerken of het vergunningsvrij bouwen.
- Eventuele uitbreidingen voldoen aan de positie en goot- en nokhoogte opgenomen in het omgevingsplan, beleidsregel kleine bouwwerken of vergunningvrij bouwen.
- In het landelijk gebied mag in plaats van het gebruik van een legaal bijgebouw/ aanbouw tijdelijk maximaal één in zijn geheel of in delen verplaatsbare woonunit worden geplaatst bij een woning met een oppervlakte van maximaal 100 m² op het achtererfgebied en een maximale goothoogte van 3 m. Indien de tijdelijke huisvesting hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling die ook voor mantelzorg van toepassing is.
- Tijdelijke huisvesting kan alleen worden toegestaan bij een woning met een bestaande woonfunctie waarbij de eigenaar bewoner is van de woning. Bedrijfswoningen zijn uitgesloten.
- Bewoning op de verdieping is niet toegestaan in verband met privacy.
- Een apart huisnummer is in sommige gevallen mogelijk. Kadastrale splitsing is niet mogelijk.

Aandachtspunten voor vergunningverlening

Voor de verlening van een tijdelijke vergunning zijn de volgende punten van belang:

- De tijdelijke vergunning wordt verleend voor een overbruggingsperiode van 5 jaar. Deze periode kan gebruikt worden om andere/permanente huisvesting te vinden. Wanneer na 5 jaar nog geen andere woonruimte gevonden is bestaat er de mogelijkheid om éénmalig de vergunning te verlengen met 5 jaar.
- De aanvrager is er bewust van dat het om een tijdelijke vergunning gaat waarbij de bewoner van de tijdelijke huisvesting na het verstrekken van vergunning-termijn de tijdelijke huisvesting moet verlaten en de tijdelijke huisvesting moet verwijderd worden. De aanvrager informeert een eventueel volgende eigenaar over de tijdelijkheid van de vergunning.
- Elke nieuwe woningeigenaar heeft recht op een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar.
- Voorwaarden voor de tijdelijke vergunning:

- Het betreft een objectgebonden vergunning.
- De tijdelijke huisvesting leidt niet tot overlast voor omwonenden.
- De eigenaar van de bestaande woning, waar de tijdelijke huisvesting bij wordt aangevraagd, is tevens bewoner van de bestaande woning.
- Tijdelijke huisvesting kan niet worden toegestaan als op het erf van de bestaande woning reeds sprake is van een mantelzorgwoning of andere vorm van tijdelijke huisvesting. De tijdelijke huisvesting kan tijdens de vergunde periode of direct aansluitend aan de vergunde periode, indien van toepassing, omgezet worden naar een mantelzorgwoning.

Milieu

Bij de beoordeling van tijdelijke huisvesting spelen diverse milieuaspecten een rol. In stedelijke gebieden kunnen onder andere wegverkeerslawaaï, milieuzonering (vanwege bedrijvigheid), omgevingsveiligheid, trillingen en luchtkwaliteit belemmerend werken. In uitzonderlijke gevallen kunnen ook geurhinder of hoogspanningslijnen een rol spelen, dit betreft een zeer beperkt aantal locaties. Er wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

In het kader van het Schone Lucht Akkoord moet bij tijdelijke huisvesting worden gewaarborgd dat de luchtkwaliteit in en rond de (nieuwe) woningen voldoet aan de geldende gezondheidsnormen. Tijdelijke woningen zijn in principe alleen toegestaan op locaties waar de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor gezonde bewoning.

Voor wat betreft geluid – zowel van verkeer als van bedrijvigheid – geldt dat voor een tijdelijke woning dat er meer geluid op gevel en in de woning mag zijn dan bij nieuwbouw van permanente bewoning. Omdat deze woningen over het algemeen op het achtererf staan is wegverkeerslawaaï vaker minder relevant.

Als laatste geldt voor Omgevingsveiligheid dat er een aantal gebieden zijn binnen de gemeente die ongeschikt zijn voor tijdelijke huisvesting vanwege externe veiligheidsrisico's. Deze aandachtsgebieden zijn te vinden op de atlas van de leefomgeving. Valt een mogelijk potentiële al dan niet tijdelijke woning binnen een aandachtsgebied zal er per locatie worden bekeken of splitsing wel of niet kan worden toegestaan.

In sommige gebieden is de omgevingskwaliteit zodanig slecht – bijvoorbeeld door een te hoge geluidbelasting, slechte luchtkwaliteit of onoverkomelijke risico's op het gebied van externe veiligheid – dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet mogelijk is, ook niet voor tijdelijke woningbouw. In zulke gevallen is tijdelijke bouw niet kansrijk. Wel kunnen in sommige situaties technische maatregelen aan het gebouw of de omgeving uitkomst bieden, maar dit kunnen kostbare ingrepen zijn.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn met name locaties binnen 150 meter van rijkswegen en binnen 50 meter van drukke provinciale wegen – zoals de N224 en de Dr. Willem Dreeslaan – ongunstig. Wat geluid betreft, zijn vooral tijdelijke woningen die direct aan de drukste wegen liggen niet kansrijk. Ook tijdelijke woningen in de directe nabijheid van grotere bedrijven of lpg-tankstations zijn niet kansrijk.

Parkeren

Bij tijdelijke huisvesting is er mogelijk tijdelijk een extra parkeervraag. In het landelijk gebied zal de parkeervraag vrijwel altijd op eigen terrein opgelost kunnen worden. Als de parkeervraag niet op eigen terrein kan worden opgelost zal beoordeeld moeten worden of de parkeervraag geen belemmeringen oplevert. Wanneer het om 1 á 2 extra parkeerplekken gaat kan dit over het algemeen opgelost worden in de openbare ruimte. Dit is wel afhankelijk van de buurt waar de splitsing plaats gaat vinden. In sommige gebieden van de gemeente Ede is de parkeerdruk namelijk al zo hoog dat er geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn in de openbare ruimte. Dat geldt vaak voor oudere woonwijken met veel rijwoningen. Als het om grotere aantallen woningen gaat, of meerdere keren na elkaar in dezelfde straat, dan zal er een parkeeronderzoek plaats moeten vinden om te kijken of er parkeer overschot (minder dan 85% bezet) beschikbaar is. Dit om de overlast voor de omgeving niet te vergroten.

Parkeerplekken in de openbare ruimte dienen afgekocht te worden conform de nota parkeernormering.

Daarnaast dient er ook voldoende ruimte te zijn om fietsen op eigen terrein achter de voorgevel te parkeren.

Ecologie

Ook bij tijdelijke huisvesting dient rekening gehouden te worden met de bestaande natuurwaarden. De impact van tijdelijke huisvesting zal echter minder impact hebben dan permanente bewoning.

Tijdelijke huisvesting is niet mogelijk voor zover de kavel in een Natura2000 gebied ligt. Binnen de zone van 500 meter rondom Natura2000 zijn wel mogelijkheden indien aangetoond kan worden dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Tijdelijke huisvesting mag niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000 gebied.

Ook in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is tijdelijke huisvesting niet mogelijk omdat de kernkwaliteiten hier beschermd worden. Het uitgangspunt voor het GNN is dat er geen nieuwe initiatieven plaatsvinden. Voor de Groene ontwikkelingszone (GO) geldt ook dat de kernkwaliteiten behouden en versterkt dienen te worden. Tijdelijke huisvesting in de GO is daarom ook niet kansrijk.

Daarnaast is het van belang dat waardevolle landschappelijke of ecologische groen(structuren) niet worden aangetast. Waardevol groen en bomen dienen behouden te worden (aanduiding waardevol, monumentaal, hoofd groenstructuur, wijkgroenstructuur, particulier waardevol groen).

Water

Vanwege onder andere de variatie in tijdsduur en gebruiksfunctie, vergt tijdelijke huisvesting een maatwerkoplossing op het gebied van water en riolering.

4 Werkwijze

4.1 Beoordelingsproces verbeteren

Met de mogelijkheden voor woningdelen, woningsplitsen, kavelsplitsen en tijdelijke huisvesting blijven we binnen de uitzonderingen die de raad heeft vastgesteld op het adviesrecht. Woningsplitsen en kavel splitsen valt onder het Raadsbesluit adviesrecht 1.2 *(Aanvragen voor het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagens etc.), inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.), mits het gaat om een bestaande woonfunctie en het initiatief past binnen de afspraken over woningbouwprogrammering)*. Woningdelen valt onder het Raadsbesluit adviesrecht 1.14 *(Aanvragen voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen)*. Tijdelijke huisvesting valt onder het Raadsbesluit adviesrecht 1.15 *(Aanvragen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar)*. Hiermee is voor de vergunningaanvraag van een activiteit die is opgenomen in dit programma geen adviesrecht van de raad van toepassing. Dit zorgt voor een versnelde afhandeling van de procedure.

Voorliggend programma biedt houvast voor de beoordeling van aanvragen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast geeft het programma inwoners aan de voorkant inzicht over de haalbaarheid van een initiatief. Met het opstellen van dit programma is ook de vraag uitgezet voor een parkeerdrukmeting voor de hele gemeente Ede. Dit kan inzicht geven in de parkeerdruk op straatniveau zodat aan de voorkant beoordeeld kan worden of parkeren een belemmering vormt.

Het voorstel is om te werken met een spreekuur zodat geïnteresseerden op het spreekuur langs kunnen komen om de mogelijkheden te bespreken. Duidelijkheid over de kansen, risico's en mogelijkheden aan de voorkant draagt bij aan een efficiëntere afhandeling van definitieve aanvragen.

Vornoemde draagt bij aan een duidelijker, eenvoudiger en sneller beoordelingsproces om te komen tot vergunde situaties voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

4.2 Vervolgstappen

Met dit programma wordt een eerste stap gezet om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Daarnaast is het van belang dat inwoners op de hoogte zijn van de mogelijkheden die er zijn. Daarom zal na vaststelling van dit programma een campagne opgezet worden. De campagne zal gericht worden

uitgevoerd op de gebieden waar de potentie voor woningdelen en woningsplitsen het hoogst is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar woningkenmerken, aantal bewoners, ruimtelijke aspecten en milieuaspecten. Tegelijkertijd zal meer aandacht besteed worden aan de informatievoorziening met betrekking tot de mogelijkheden voor beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt onder andere gedacht aan heldere informatievoorziening met een 'wegwijzer' op de website en het inzetten van een splitsingscoach.

Voor woningdelen met maximaal 2 personen is de impact zeer beperkt en vergelijkbaar met een huishouden/ gezinssituatie. Daarom is een vervolgstap om woningdelen met maximaal 2 personen vergunningvrij te maken. Hiervoor is een wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan nodig. Deze procedure kan in gang gezet worden na vaststelling van dit programma.

De tijdelijke huisvesting betreft op voorhand een tijdelijke maatregel die wordt ingezet om op korte termijn extra huisvesting te kunnen realiseren ten tijde van de woningnood.

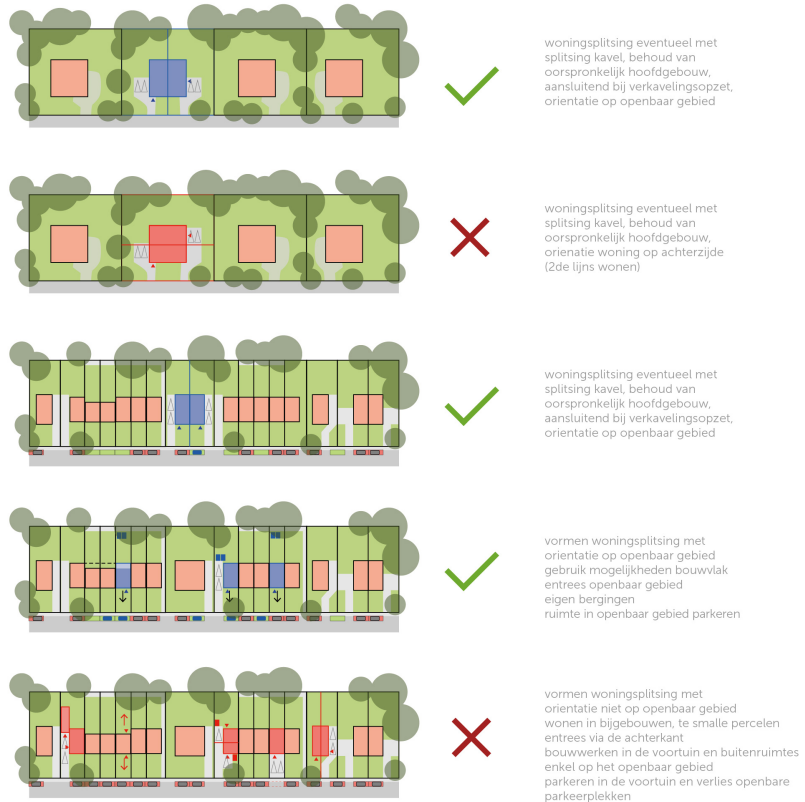
2 jaar na vaststelling van dit programma zal deze geëvalueerd worden. Tussentijds (medio 2026) wordt gezien of er mogelijkheden zijn voor ruimere spelregels voor kavel- en woningsplitsing. De evaluatie kan aanleiding geven voor aanscherping, vervanging of uitbreiding van het programma. Mogelijk worden op termijn ook regels in het omgevingsplan opgenomen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Met het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' is vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma verplicht. Dit programma kan uiteindelijk onderdeel worden van het volkshuisvestingsprogramma.

Bijlage I Bijlagen

1 Principes woningsplitsing

PRINCIPES WONINGSPLITSING



2 Principes kavelsplitsing

PRINCIPES KAVELSPLITSING

