

Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelet op artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

vast te stellen de

Beleidsregels Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. bruto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek;
- a. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;
- b. gebruiksoppervlakte woningen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamerbewoningspand, 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 (www.waarderingskamer.nl);
- c. horizontale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten boven elkaar;
- d. huishouden: de bewoning van een woning door één persoon of meerdere personen in een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen;
- e. kamerbewoningspand: de zelfstandige woonruimte(s) welke ontstaat/ontstaan na toepassing van deze beleidsregels;
- f. 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 niet altijd zo te zijn;
- g. parkeernorm: het in de vigerende beleidsregel parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 dan wel de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels 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;
- h. verticale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten naast elkaar, de splitsingslijn loopt verticaal;
- i. wezenlijke voorzieningen: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier niet onder);
- j. woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- k. woonkavel: de zelfstandige kavel welke gesplitst wordt door toepassing van woonkavelsplitsing;
- l. woonkavelsplitsing: het binnen de woonkavel, in aanvulling op de al bestaande woning, realiseren van een nieuwe woning inclusief bij die nieuwe woning horende grond (zoals een tuin);
- m. woningsplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande tenminste 3 jaar oude vrijstaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten. Er is hierbij sprake van afzonderlijke aansluitingen op nutsvoorzieningen en afzonderlijke brandcompartimenten, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- n. 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.

Artikel 2 Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing voor de dorps- en stadskernen binnen het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân en voor zover deze onderdeel uitmaken van het 'bestaand stedelijk gebied' overeenkomstig de provinciale omgevingsverordening.

2. Deze beleidsregels geven 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.
3. Deze beleidsregels zien niet op bedrijfsfuncties waar het wonen is toegestaan (in onder andere de vorm van bedrijfswoningen).

Artikel 3 Aanvraag

Onverminderd de eisen die de Algemene wet bestuursrecht en Omgevingsregeling aan een aanvraag stellen, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing in behandeling te kunnen nemen:

- a. bewijs van eigendom van het te splitsen pand/woonkavel;
- b. adres en kadastrale gegevens van het beoogde te splitsen pand/woonkavel;
- c. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de bruto-vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van de woning;
- d. een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de bruto vloeroppervlakte en “gebruiksoppervlakte woningen” van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt (inclusief het aantal woonruimten);
- e. een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op basis van de vigerende beleidsregel parkeernormennota;
- f. 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;
- g. situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging;
- h. bij een woningsplitsing en/of woonkavelsplitsing: een ruimtelijke onderbouwing als toelichting op de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (Etfal) met een schetsplan 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;
- i. in alle gevallen is het wenselijk om de burens en omwonenden vooraf te informeren over het initiatief en een korte beschrijving te geven van het gepresenteerde planvoornemen waarbij de reacties van de burens en omwonenden zijn beschreven.

Artikel 4 Beoordelingsfase

Voor de beoordeling van de aanvraag gelden de onderstaande toetsingskaders:

- a. algemeen:
 - i. het geldende omgevingsplan staat de woonfunctie rechtstreeks toe;
 - ii. woningsplitsing kan alleen in een vrijstaand hoofdgebouw (de woning);
 - iii. de oorspronkelijke woning bestaat tenminste 3 jaar;
 - iv. de oorspronkelijke woning heeft minimaal 100 vierkante meter gebruiksoppervlak;
 - v. het maximale aantal nieuw te vormen zelfstandige woonruimten bij woningsplitsing bedraagt 2 eenheden;
 - vi. woonkavelsplitsing is alleen toegestaan bij vrijstaande woningen en daarbij kan maximaal 1 woning worden toegevoegd;
 - vii. de woningen hebben elk minimaal 50 vierkante meter gebruiksoppervlak;
 - viii. de te vormen woonruimte(n) moeten voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - ix. woon- en kavelsplitsing van gemeentelijke- en rijksmonumenten met bijbehorende gronden is alleen toegestaan als er door deze aanpassing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van het pand en bijbehorende gronden;
 - x. woon- en kavelsplitsing van panden en kavels in een beschermd dorps- of stadsgezicht is alleen toegestaan als er door deze aanpassing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische beeldwaarde van het beschermde gezicht;
 - xi. woningsplitsing mag maximaal 1 keer worden toegepast op hetzelfde gebouw of op een deel daarvan. Woonkavelsplitsing mag eveneens maximaal 1 keer worden toegepast op dezelfde kavel of op een deel daarvan. Eenzelfde gebouw en kavel of een deel daarvan mogen maximaal 1 keer worden gesplitst;

- xii. woningsplitsing en woonkavelsplitsing mogen niet op eenzelfde (kadastraal) adres worden toegepast. Dat houdt in ieder geval in (een deel van) een gebouw en (een deel van) een kavel die in fysieke zin met elkaar verbonden zijn of waren als zijnde één erf.
- b. 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. Dezelfde norm geldt voor woonkavelsplitsing. Onder straat wordt hier verstaan de (verharde) weg met alle woningen en percelen die binnen de straatnaam vallen.
- c. parkeren: het initiatief voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, aan de ter plaatse geldende parkeernorm.
- d. stedenbouwkundige kwaliteit (bij woonkavelsplitsing en woningsplitsing): splitsingsinitiatieven dienen visueel van goede kwaliteit te zijn en te passen bij de kwaliteit en uitstraling van de omgeving. Woningen splitsing kan alleen in het hoofdgebouw. Woningen dienen aan de straatzijde te worden gerealiseerd met een directe verbinding met de openbare weg. Ook is een buitenruimte van belang in het kader van een goede leefomgeving (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 Hardheidsclausule

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

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 25 november 2025,

mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester

drs. C. Smits, gemeentesecretaris