

## Beleidsregels woningsplitsing gemeente Zaltbommel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel;

Overwegende dat:

- er behoefte is aan verheldering en versoepeling van het toetsingskader voor woningsplitsing binnen de gemeente Zaltbommel;
- de raad op 23 januari 2025 een motie heeft aangenomen waarin wordt verzocht woningsplitsing beter te faciliteren;
- de opiniërende nota "Herziening splitsingsbeleid" in december 2025 is besproken in de raadscaroussel, met instemming met Optie B (herzien beleid);
- woningsplitsing kan bijdragen aan het oplossen van het woningtekort en kan voorzien in de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woningen;

Gelet op:

- artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikelen 1:3, vierde lid, 4:81 en 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

**vast te stellen de:**

**Beleidsregels woningsplitsing gemeente Zaltbommel**

### HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- Woningsplitsing** Het splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige wooneenheden, waarbij elke wooneenheid permanent wordt bewoond door een zelfstandig huishouden.
- Zelfstandige wooneenheid** Een woonruimte die voldoet aan de eisen van zelfstandigheid zoals bedoeld in artikel 7:234 BW, met eigen toegang, keuken, sanitair en woonvertrekken.
- Zone 1** - Historische binnenstad Het gebied zoals aangewezen op de bij deze beleidsregels behorende kaart "Zonering woningsplitsing Zaltbommel", bestaande uit de historische binnenstad van Zaltbommel met monumentaal beschermde openbare ruimte en karakteristieke bebouwing.
- Zone 2** - Overig gemeentelijk gebied Alle gebieden van de gemeente Zaltbommel die niet tot Zone 1 behoren.
- Monument** Een beschermd monument zoals bedoeld in de Erfgoedwet of een gemeentelijk monument zoals opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
- Oorspronkelijk hoofdgebouw** Het hoofdgebouw dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, met uitzondering van later gerealiseerde aan- en uitbouwen.
- Initiatiefnemer** De eigenaar of erfpachter van de woning die het verzoek tot woningsplitsing indient.
- Omgevingsdialoog** Het proces waarbij de initiatiefnemer het splitsingsvoornemen bespreekt met direct omwonenden en de uitkomsten daarvan schriftelijk vastlegt.
- Woningcorporatie** Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

#### Artikel 2. Reikwijdte

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle verzoeken tot woningsplitsing van bestaande panden binnen de gemeente Zaltbommel.
2. Onder bestaand pand wordt verstaan: een pand waarvoor de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is verleend voor de datum waarop het splitsingsverzoek wordt ingediend, en dat is opgericht als zelfstandige woning.
3. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op:
  - Splitsing van bedrijfsruimten in woningen (transformatie)
  - Kamerverhuur waarbij geen sprake is van zelfstandige wooneenheden
  - Mantelzorg- of gasteenheid die geen zelfstandige wooneenheid vormt
  - Panden die nog niet zijn opgericht of nog in aanbouw zijn op het moment van het splitsingsverzoek

4. Bij een splitsingsverzoek voor een pand dat korter dan 2 jaar voor het verzoek is opgeleverd, beoordeelt het college aanvullend of het pand niet primair met het oog op splitsing is ontworpen of gerealiseerd. Indien dit het geval is, wordt geen medewerking verleend aan het splitsingsverzoek.
5. Bij twijfel over de toepassing van deze beleidsregels beslist het college.

### **Artikel 3. Doel**

Het doel van deze beleidsregels is om:

- Woningssplitsing voor particulieren en woningcorporaties mogelijk te maken met een efficiënt en uniform werkproces;
- Te voorzien in de groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woningen;
- De stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid van buurten en wijken te waarborgen;
- Het karakteristieke karakter van de historische binnenstad te behouden;
- Duidelijkheid te bieden over de toetsingscriteria en het proces.

## **HOOFDSTUK 2. INDIENINGSVEREISTEN**

### **Artikel 4. Vooroverleg (optioneel)**

1. Voordat een formele aanvraag wordt ingediend, kan de initiatiefnemer een vooroverleg aanvragen bij de gemeente.
2. In het vooroverleg wordt verkend:
  - Of de locatie in principe geschikt is voor woningssplitsing;
  - Welke toetsingscriteria van toepassing zijn;
  - Welke stukken nodig zijn voor de formele aanvraag;
  - Welke kosten globaal verwacht kunnen worden.
3. Het vooroverleg is kosteloos en leidt niet tot een formeel besluit. De uitkomst van het vooroverleg is niet bindend.
4. Het vooroverleg duurt maximaal 4 weken na ontvangst van het verzoek.

### **Artikel 5. Verplichte documenten bij aanvraag**

Een aanvraag voor woningssplitsing is pas compleet als deze de volgende stukken bevat:

- a. Tekeningen (alle op schaal):
  - Situatietekening met omliggende bebouwing (schaal 1:500 of 1:1000)
  - Plattegronden huidige situatie (schaal 1:100)
  - Plattegronden nieuwe situatie (schaal 1:100)
  - Gevelaanzichten en doorsneden nieuwe situatie in relatie tot omliggende bebouwing (schaal 1:100)
  - Inrichtingsplan buitenruimte en parkeren (schaal 1:500)
- b. Ondersteunende stukken:
  - Foto's van de bestaande bebouwing en directe omgeving
  - Kadastrale gegevens (eigendomssituatie)
- c. Onderbouwingen:
  - Omgevingswettoets (Ow-toets), waarin minimaal wordt ingegaan op: stedenbouwkundige inpassing, parkeeroplossing (inclusief berekening parkeerbehoefte), gevolgen voor omgeving (privacy, daglicht, groen), kwaliteit wooneenheden (oppervlaktes, voorzieningen)
  - Verslag omgevingsdialoog (zie artikel 6)
  - Bij monumenten: bouwhistorisch onderzoek met waardestelling conform de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009)

### **Artikel 6. Participatie**

1. Het college stimuleert dat de initiatiefnemer voorafgaand aan de aanvraag participatie vormgeeft met direct omwonenden en belanghebbenden.
2. Als direct omwonenden en belanghebbenden worden in ieder geval aangemerkt:
  - Bewoners van aangrenzende percelen (beide zijden en achterzijde)
  - Bewoners aan de overzijde van de straat
  - Overige direct belanghebbenden (bijvoorbeeld bij gedeelde voorzieningen)
3. Participatieplicht:

- De initiatiefnemer dient bij indiening van de aanvraag aan te geven of vooraf participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden, hoe dit is gedaan en wat de resultaten waren
  - Het college kan de initiatiefnemer verzoeken om (opnieuw) in gesprek te gaan met de omgeving indien het college dit met het oog op zorgvuldige besluitvorming noodzakelijk acht
  - Indien de initiatiefnemer geen participatieproces heeft georganiseerd, motiveert de initiatiefnemer waarom niet
  - Het college kan besluiten zelf participatie vorm te geven indien de initiatiefnemer dit niet doet
4. Participatie-eisen: Indien participatie plaatsvindt, gelden de volgende eisen conform artikel 6 van de Verordening Inwoners- en overheidsparticipatie gemeente Zaltbommel 2025:
- Omwonenden en belanghebbenden worden duidelijk en begrijpelijk geïnformeerd over het splitsingsvoornemen
  - Er wordt transparant gecommuniceerd over wat wel en niet mogelijk is
  - Documenten worden gedeeld waar mogelijk
  - Er wordt tijdig gereageerd op vragen
5. Het college legt in het besluit uit wat er met de inbreng uit de participatie is gedaan: welke inbreng is meegenomen en waarom bepaalde inbreng wel of niet tot aanpassing heeft geleid.

### HOOFDSTUK 3. TOETSINGSKADER

#### Artikel 7. Algemene vereisten

Een aanvraag voor woningsplitsing wordt alleen in behandeling genomen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. **Woonbestemming** De aanvraag heeft betrekking op een pand met een woonbestemming conform het omgevingsplan, of er wordt een gelijktijdig verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen naar wonen.
- b. **Ontsluiting** Alle wooneenheden zijn na splitsing ontsloten op de openbare weg. Wonen in de tweede lijn (zonder directe ontsluiting) is niet toegestaan.  
Bij splitsing van gebouwen waarvan de langgevel haaks op de openbare weg staat en waarvan de voorgevel is gericht op de openbare weg, kan een uitzondering worden gemaakt op het verbod van wonen in de tweede lijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- De voordeuren van alle wooneenheden bevinden zich aan dezelfde zijde van het gebouw;
  - Langs deze zijde wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd met een minimale breedte van 5,5 meter, bestaande uit een rijbaan van minimaal 3,0 meter en een aangrenzende parkeerstrook van minimaal 2,5 meter;
  - De ontsluitingsweg is geschikt voor hulpdiensten en voorzien van verharding;
  - Parkeren vindt plaats aan de zijde van de voordeuren, conform de CROW-richtlijnen voor parkeervakken;
  - Er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 10;
  - Elke wooneenheid beschikt over voldoende eigen buitenruimte, die mag zijn gelegen aan de tegenoverliggende zijde of achterzijde van het gebouw;
  - De ontsluiting tast de privacy van omliggende woningen niet onevenredig aan.
- c. **Zichtbaarheid** Alle wooneenheden zijn zichtbaar vanaf de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied. Het ontstaan van volledig aan het zicht onttrokken wooneenheden is niet toegestaan.

#### Artikel 8. Toetsingsstappen

De beoordeling van een aanvraag vindt plaats in drie achtereenvolgende stappen:

Stap 1: Beleidstoets (artikel 9)

Stap 2: Ruimtelijke toets (artikel 10 t/m 13)

Stap 3: Integrale afweging (artikel 14)

Indien bij stap 1 wordt geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met zwaarwegende belangen, wordt geen medewerking verleend en vindt geen verdere toetsing plaats.

#### Artikel 9. Beleidstoets

Bij de beleidstoets wordt beoordeeld of de woningsplitsing strijdig is met zwaarwegende belangen:

- a. **Volkshuisvestelijk belang** De splitsing draagt bij aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente en doet geen afbreuk aan de gewenste opbouw van de woningvoorraad in het betreffende gebied.

- b. **Cultuurhistorisch belang** De splitsing doet geen onevenredige afbreuk aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de woning en de directe omgeving. Bij monumenten wordt het advies van de Monumentencommissie (en indien aan de orde de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) betrokken.
- c. **Leefbaarheid en diversiteit** De splitsing draagt bij aan of doet geen afbreuk aan de leefbaarheid, sociale cohesie en diversiteit van de buurt. Bij een concentratie van gesplitste woningen in een straat of wijk kan het college aanvullende voorwaarden stellen of de aanvraag afwijzen.

#### **Artikel 10. Ruimtelijke toets - Parkeren**

1. De parkeerbehoefte als gevolg van de woningsplitsing wordt beoordeeld conform het op het moment van de aanvraag geldende gemeentelijke parkeerbeleid, dan wel de opvolger daarvan.
2. Voor de toepassing van de parkeernorm geldt het volgende onderscheid naar splitsingstype:
  - Bij verticale splitsing (naast elkaar) worden de ontstane wooneenheden voor de parkeernorm aangemerkt als grondgebonden woningen en wordt de parkeernorm toegepast die geldt voor het betreffende woningtype.
  - Bij horizontale splitsing (boven-beneden) worden de ontstane wooneenheden voor de parkeernorm aangemerkt als appartementen. De parkeernorm die van toepassing is, is de norm die het geldende parkeerbeleid hanteert voor appartementen van de betreffende categorie (sociale huur, vrije sector, koop), gelet op oppervlakte en eigendomssituatie.
3. Indien het geldende parkeerbeleid geen specifieke parkeernorm bevat voor de onder lid 2 genoemde gevallen, wordt in overleg met team Verkeer per individuele casus beoordeeld of de splitsing leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie.
4. Bij het niet kunnen voldoen aan de parkeernorm vindt altijd ambtelijk overleg plaats met team Verkeer.
5. Een tweede inrit (indien nodig en mogelijk) maakt onderdeel uit van het verzoek en wordt door de gemeente getoetst op verkeers- en wegtechnische haalbaarheid. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

#### **Artikel 11. Ruimtelijke toets - Stedenbouwkundig**

- a. **Stedenbouwkundige kwaliteit**
  1. De splitsing mag geen verregaande negatieve gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en de directe omgeving.
  2. Bij de beoordeling wordt in ieder geval gelet op:
    - Zichtbaarheid van de wooneenheden vanaf de openbare weg
    - Effecten op aanliggende percelen (privacy, daglicht, schaduwwerking)
    - Inpassing van eventuele nieuwe voorzieningen (bergingen, fietsparkeren)
    - Inrichting en kwaliteit van de buitenruimte
    - Aansluiting bij de karakteristiek van de omgeving
- b. **Welke gebouwen komen in aanmerking**
  3. Splitsing betreft in principe het oorspronkelijke hoofdgebouw.
  4. Splitsing van een later gerealiseerde aan- of uitbouw is alleen mogelijk indien:
    - De splitsing stedenbouwkundig goed inpasbaar is; EN
    - Er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit.
  5. Indien een woning al eerder is gesplitst, wordt beoordeeld of een verdere splitsing geen negatieve gevolgen heeft voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en de directe omgeving.
- c. **Locatie wooneenheden**
  6. Indien mogelijk worden de wooneenheden bij splitsing gesitueerd aan de straatzijde.
  7. Indien dit niet mogelijk is, moet worden aangetoond dat:
    - Alle wooneenheden voldoende zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied;
    - De privacy van omliggende woningen en erven niet onevenredig wordt aangetast.
- d. **Buitenruimte**
  8. Indien aanpassingen worden gedaan waarbij de buitenruimte wordt betrokken, wordt rekening gehouden met:
    - Natuurinclusiviteit (behoud of toename groen, nestelgelegenheid, waterberging)

- Klimaatadaptatie (waterberging, verharding minimaliseren, hittestress tegengaan)

e. **Toegang en ontsluiting: onderscheid particulier en woningcorporatie**

**Particuliere initiatiefnemers**

9. Bij woningsplitsing van een rijtjeswoning door een particuliere initiatiefnemer wordt de splitsing in pandig gerealiseerd. Dit betekent:
- De wooneenheden delen een gezamenlijke hoofdentree aan de straatzijde;
  - De feitelijke splitsing (scheiding tussen de wooneenheden) vindt plaats binnen het pand, bij voorkeur in de hal of op de verdieping;
  - Het creëren van een extra externe toegangsdeur in de gevel of zijgevel is niet toegestaan, tenzij dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan het straatbeeld.

**Woningcorporaties**

10. Bij woningsplitsing van rijtjeswoningen door een woningcorporatie is meer flexibiliteit mogelijk ten aanzien van de externe ontsluiting. Dit geldt in het bijzonder bij horizontale splitsing (boven-beneden woningen) waarbij meerdere woningen tegelijk worden gesplitst. In dat geval:
- Mag per wooneenheid een eigen externe toegang worden gecreëerd indien het gaat om 2 of meer te splitsen wooneenheden in dezelfde straat, ook indien dit een nieuwe deuropening in de gevel of zijgevel vereist;
  - Moet de externe toegang architectonisch worden ingepast in de gevel en de omgeving, waarbij het straatbeeld niet onevenredig mag worden aangetast;
  - Dient de corporatie een beeldkwaliteitsplan te overleggen waaruit blijkt dat de aanpassingen aan de gevel zorgvuldig zijn ontworpen.
11. Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van het onderscheid onder lid 9 en 10, indien de specifieke situatie van het pand of de omgeving daartoe aanleiding geeft.

**Artikel 12. Ruimtelijke toets - Kwaliteit wooneenheden**

a. **Minimale oppervlaktes**

1. Elke wooneenheid heeft na splitsing een minimaal woonoppervlak van 40 m<sup>2</sup>.
2. Het woonoppervlak wordt berekend conform NEN 2580.
3. Indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld monumentale panden met historische indelingen die niet kunnen worden aangepast), kan het college gemotiveerd afwijken van de minimale oppervlakte, mits de woonkwaliteit gewaarborgd blijft.

b. **Voorzieningen per wooneenheid**

4. Elke wooneenheid beschikt over:
  - Een eigen keuken met kookgelegenheid en aanrecht
  - Een eigen badkamer met douche of bad
  - Een eigen toilet
  - Voldoende bergruimte (zie lid 5 t/m 8)
5. Gemeenschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld gezamenlijke wasmachineruimte, fietsenberging, tuin) zijn toegestaan, mits elke wooneenheid zelfstandig bruikbaar blijft.

c. **Bergruimte**

6. Elke wooneenheid voldoet aan de eisen voor buitenberging conform afdeling 4.5.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent dat elke wooneenheid beschikt over een eigen afsluitbare buitenberging met een minimale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup>, een minimale breedte van 1,8 m en een minimale hoogte van 2,3 m, die van buitenaf direct toegankelijk is, zonder dat men de woning hoeft te betreden.
7. Afwijking van de eis onder lid 6 is mogelijk via een gelijkwaardige maatregel als bedoeld in het Bbl, indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
  - Splitsing van de bestaande buitenberging is technisch niet mogelijk of leidt tot onevenredig hoge kosten;
  - Realisatie van een nieuwe buitenberging per wooneenheid is planologisch niet mogelijk of is anderszins niet haalbaar;
  - De initiatiefnemer toont aan dat de voorgestelde alternatieve bergruimte functioneel gelijkwaardig is aan de Bbl-eis.

8. Als gelijkwaardige maatregel als bedoeld in lid 7 wordt geaccepteerd:
    - Een inpandige bergruimte van minimaal 5 m<sup>2</sup> per wooneenheid, gesitueerd op de begane grond of eerste verdieping (niet op een zolder zonder lift), geschikt voor de opslag van een fiets en gebruikelijke huishoudelijke spullen; OF
    - Een combinatie van een inpandige bergruimte en een gemeenschappelijke buitenberging, mits de gemeenschappelijke berging minimaal 5 m<sup>2</sup> per wooneenheid biedt en voldoet aan de overige Bbl-eisen voor toegankelijkheid (inclusief geschiktheid voor een scootmobiel).
  9. De initiatiefnemer legt de noodzaak tot afwijking en de gelijkwaardigheid van de voorgestelde maatregel schriftelijk vast in de Ow-toets. Het college beoordeelt de gelijkwaardigheid per geval.
- d. **Bouwbesluit-eisen**
10. Elke wooneenheid voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waaronder:
    - Daglicht: minimaal 10% glasoppervlak ten opzichte van vloeroppervlak van verblijfsruimten
    - Geluidsisolatie tussen wooneenheden
    - Ventilatie
    - Energiezuinigheid
  11. Bij bestaande bouw kan voor het rechtens verkregen niveau worden uitgegaan van het bestaande kwaliteitsniveau, voor zover de maatvoering niet meer aan te passen is.
- e. **Brandveiligheid**
12. Tussen de wooneenheden wordt voldoende brandwerendheid gerealiseerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.
  13. Elke wooneenheid beschikt over:
    - Rookmelders in alle verblijfsruimten en verkeersruimten
    - Een veilige vluchtroute
  14. Bij monumenten kan in overleg met de Monumentencommissie worden gezocht naar een evenwicht tussen brandveiligheidseisen en behoud van cultuurhistorische waarden.

#### **Artikel 13. Ruimtelijke toets - Milieu**

1. Splitsing is alleen mogelijk indien er geen milieukundige belemmeringen zijn, waaronder:
  - Geluid (wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai, industrielawaaai)
  - Luchtkwaliteit
  - Externe veiligheid
  - Geurhinder
  - Bodemkwaliteit
2. Splitsing mag niet leiden tot beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.
3. Indien milieukundige aspecten aan de orde zijn, wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst.

#### **Artikel 14. Integrale afweging**

1. Na de beleidstoets en ruimtelijke toets wordt een integrale afweging gemaakt in het Ruimtelijk Toetsingsoverleg (of vergelijkbaar ambtelijk overleg).
2. In de integrale afweging worden alle aspecten in onderlinge samenhang gewogen:
  - Uitkomsten beleidstoets, ruimtelijke toets en milieukundige toets
  - Uitkomsten omgevingsdialoog
  - Eventuele bijzondere omstandigheden
3. Het college kan aan de medewerking voorwaarden verbinden om negatieve effecten te voorkomen of te beperken.
4. Het college neemt binnen 8 weken na ontvangst van de complete aanvraag een besluit, of stuurt binnen deze termijn een bericht van verdaging (met maximaal 6 weken verlenging).

### **HOOFDSTUK 4. BIJZONDERE BEPALINGEN**

#### **Artikel 15. Maatwerk historische binnenstad (Zone 1)**

1. Woningensplitsing in de historische binnenstad (Zone 1) wordt beoordeeld op basis van maatwerk.

2. Bij de maatwerkbeoordeling in Zone 1 worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
  - De actuele parkeerdruk in de directe omgeving van het te splitsen pand, beoordeeld aan de hand van het meest recente parkeerdrukonderzoek;
  - De monumentale of cultuurhistorische status van het pand en de omgeving;
  - De bouwkundige mogelijkheden en beperkingen van het pand;
  - De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de splitsing in de historische omgeving.
3. Het college verleent in Zone 1 alleen medewerking aan woningsplitsing indien op basis van de maatwerkbeoordeling aannemelijk is dat:
  - De splitsing niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van de parkeersituatie;
  - De cultuurhistorische waarden van het pand en de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
  - De wooneenheden die ontstaan voldoen aan minimale woonkwaliteitseisen.
4. Gelet op de structurele beperkingen in Zone 1 zal het aantal woningsplitsingen dat kan worden gehonoreerd naar verwachting beperkt blijven. Het college vraagt initiatiefnemers in Zone 1 dan ook uitdrukkelijk gebruik te maken van het vooroverleg (artikel 4) om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een splitsingsverzoek.

#### **Artikel 16. Monumenten en beschermde stadsgezichten**

1. Bij monumenten (gemeentelijk of rijksmonument) gelden aanvullende eisen:
  - Er moet een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling worden uitgevoerd conform de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009).
  - Op basis van de waardestelling wordt het plan verder uitgewerkt, waarbij de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd.
  - De Monumentencommissie adviseert over de aanvraag. Bij rijksmonumenten wordt indien noodzakelijk ook advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
  - Het college kan aanvullende voorwaarden stellen om de cultuurhistorische waarden te borgen.
2. Bij monumenten kan gemotiveerd worden afgeweken van de kwaliteitseisen (artikel 12) indien de monumentale waarden dit vereisen, mits de woonkwaliteit gewaarborgd blijft.

#### **Artikel 17. Kostenverhaal**

1. Bij splitsing is er sprake van een bouwplan waarbij wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde is.
2. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt geregeld.
3. In de anterieure overeenkomst worden in ieder geval opgenomen:
  - Bijdrage in kosten planologische medewerking
  - Bijdrage in kosten parkeervoorzieningen (indien van toepassing)
  - Bijdrage in kosten openbare ruimte (bijvoorbeeld tweede inrit)
  - Legeskosten
4. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### **HOOFDSTUK 5. PROCEDURELE BEPALINGEN**

#### **Artikel 18. Stimulering woningsplitsing**

1. Het college stimuleert woningsplitsing door de volgende maatregelen:
  - Een korting van 50% op de verschuldigde leges voor de behandeling van aanvragen voor woningsplitsing conform de gemeentelijke legesverordening;
  - Voorrang in behandeling: aanvragen voor woningsplitsing krijgen voorrang boven andere omgevingsvergunningsaanvragen, binnen de wettelijke termijnen en voor zover de capaciteit dit toelaat.
2. De legeskorting als bedoeld in lid 1 sub a wordt toegepast op alle leges die verschuldigd zijn voor de behandeling van de aanvraag, met uitzondering van leges voor bouwtechnische toetsing.
3. De stimuleringsmaatregelen gelden tot drie jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels. Het college evalueert de effectiviteit van de maatregelen na twee jaar en kan besluiten deze te verlengen, aan te passen of te beëindigen.

#### **Artikel 19. Procedure**

1. Een initiatiefnemer kan een aanvraag indienen via het digitale omgevingsloket of schriftelijk bij de gemeente.

2. Na ontvangst van de aanvraag beoordeelt de gemeente binnen 4 weken of de aanvraag compleet is (ontvankelijkheidstoets).
3. Indien de aanvraag onvolledig is, wordt de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen binnen een termijn van 4 weken.
4. Na ontvangst van een complete aanvraag wordt deze beoordeeld conform het toetsingskader (hoofdstuk 3).
5. Het college neemt binnen 16 weken na ontvangst van de complete aanvraag een besluit.
6. Indien de beslistermijn niet haalbaar is, kan deze met maximaal 6 weken worden verlengd. De initiatiefnemer wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

#### **Artikel 20. Transparantie en motivering**

1. Alle criteria waarop wordt beoordeeld, zijn opgenomen in deze beleidsregels of zijn kenbaar via het omgevingsplan.
2. Bij afwijzing van een aanvraag wordt een concrete en gemotiveerde beslissing gegeven, waarin wordt aangegeven:
  - Aan welke criteria niet wordt voldaan
  - Waarom deze criteria belemmerend zijn
  - Of en hoe het plan aangepast zou kunnen worden om alsnog aan de criteria te voldoen
3. Bij toekenning onder voorwaarden worden deze voorwaarden concreet en controleerbaar geformuleerd.

#### **Artikel 21. Monitoring en evaluatie**

1. Het college monitort de toepassing van deze beleidsregels en evalueert periodiek of de beleidsregels nog aansluiten bij de praktijk en de beleidsdoelen van de gemeente.
2. Bij de evaluatie wordt in ieder geval gekeken naar:
  - Effectiviteit (worden de doelen bereikt?)
  - Uitvoerbaarheid (zijn de regels werkbaar?)
  - Doelmatigheid (verhouding inspanning en resultaat)
  - Eventuele bijstelling van normen of criteria
3. Het college rapporteert over de bevindingen aan de raad.

### **HOOFDSTUK 6. SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 22. Afwijking en hardheidsclausule**

1. Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels, indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
2. Van een afwijking wordt melding gemaakt in het besluit, inclusief de motivering.
3. Bij systematische afwijkingen worden deze beleidsregels geëvalueerd en zo nodig aangepast.

#### **Artikel 23. Overgangsrecht**

1. Op aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels, blijft het oude beleid (Memo afwegingskader woningsplitsing 2022) van toepassing.
2. Initiatiefnemers met een lopend vooroverleg onder het oude beleid kunnen kiezen of zij hun aanvraag willen indienen onder het oude of nieuwe beleid.

#### **Artikel 24. Intrekking oude beleid**

De Memo afwegingskader woningsplitsing 2022 wordt ingetrokken op het moment dat deze beleidsregels in werking treden.

#### **Artikel 25. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

#### **Artikel 26. Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels woningsplitsing gemeente Zaltbommel 2026".

*Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026,*

*De secretaris,  
W. (Wouter) Abee*

*De burgemeester,*

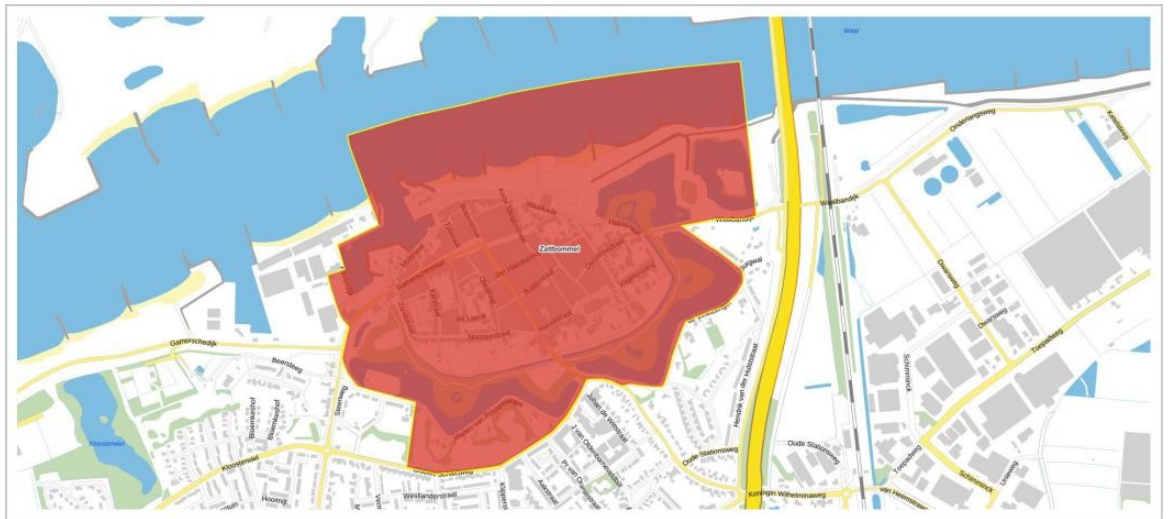
*M.C. (Marnix) Bakermans*

## Bijlage 1: Kaart "Zonering woningsplitsing Zaltbommel" met Zone 1 (historische binnenstad) en Zone 2 (overig)

### Legenda:

- Zone 1 (rood gearceerd): Historische binnenstad  
Rijksbeschermd stadsgezicht, aangewezen 1984, 98,1 hectare
- Zone 2: Overig gemeentelijk gebied  
Alle gebieden van de gemeente Zaltbommel buiten Zone 1

Voor woningsplitsing in Zone 1 geldt een maatwerkbenadering (zie artikel 15).



## Toelichting Beleidsregels Woningssplitsing

*Gemeente Zaltbommel 2026*

### Wat houdt woningsplitsing in?

Woningssplitsing betekent dat u één woning opsplijt in twee of meer zelfstandige woningen. Elke nieuwe woning moet geschikt zijn om er zelfstandig te wonen. Dat betekent dat elke woning een eigen voordeur, keuken, badkamer en toilet heeft.

### Voor wie is dit beleid?

- Dit beleid is voor iedereen die een woning in Zaltbommel wil splitsen:
- Particuliere eigenaren
- Woningcorporaties

### Waarom dit beleid?

De gemeente wil woningsplitsing makkelijker maken. Hiermee kunnen we:

- Het woningtekort helpen oplossen
- Meer kleinere en betaalbare woningen creëren
- Het karakter van de historische binnenstad behouden

### De twee zones in Zaltbommel

De gemeente is verdeeld in twee zones. Voor elke zone gelden andere regels.

#### Zone 1: Historische binnenstad

Dit is het beschermde stadsgezicht van Zaltbommel. Dit gebied heeft speciale bescherming vanwege de historische waarde. In Zone 1 kijkt de gemeente per aanvraag wat mogelijk is (maatwerk). Dat betekent dat elke situatie apart wordt beoordeeld.

## **Zone 2: Rest van de gemeente**

Dit zijn alle andere gebieden in Zaltbommel. Hier gelden duidelijke regels die voor iedereen hetzelfde zijn.

### **Wat mag wel en wat niet?**

#### **Algemene voorwaarden**

Voor alle woningsplitsingen geldt:

- U mag alleen bestaande woningen splitsen (geen nieuwbouw)
- De woning moet een woonbestemming hebben
- Alle woningen moeten bereikbaar zijn vanaf de openbare weg
- Alle woningen moeten zichtbaar zijn vanaf de straat

#### **Parkeren**

U moet zorgen voor voldoende parkeerplekken. Hoeveel dat er zijn, hangt af van de grootte van de woningen. De gemeente berekent dit met u.

#### **Buitenruimte en berging**

Elke woning moet hebben:

- Eigen buitenruimte (tuin, terras of balkon)
- Een berging voor fietsen en klike's

#### **Praten met de bureu**

De gemeente vindt het belangrijk dat u met uw bureu praat over uw plannen. Dit hoeft niet verplicht, maar het wordt wel aangeraden. Als u geen gesprek heeft gevoerd, moet u uitleggen waarom niet. De gemeente kan u ook vragen om alsnog met de bureu te praten.

### **Hoe vraag ik woningsplitsing aan?**

#### **Stap 1: Vooroverleg (optioneel)**

U kunt eerst vrijblijvend met de gemeente praten. Dit kost niets. Binnen 4 weken krijgt u te horen of uw plan kansrijk is.

#### **Stap 2: Formele aanvraag indienen**

U dient een complete aanvraag in met:

- Tekeningen van de huidige en nieuwe situatie
- Foto's van de woning en omgeving
- Een onderbouwing waarom het past in de omgeving
- Een parkeerplan
- Verslag van gesprek met bureu (indien gevoerd)

#### **Stap 3: Gemeente controleert aanvraag**

Binnen 4 weken hoort u of uw aanvraag compleet is. Als er stukken ontbreken, krijgt u 4 weken om deze aan te leveren.

#### **Stap 4: Gemeente neemt besluit**

Binnen 16 weken na de complete aanvraag krijgt u een besluit. Deze termijn kan met 6 weken worden verlengd.

#### **Stimulering van woningsplitsing**

De gemeente wil woningsplitsing stimuleren. Daarom krijgt u:

- 50% korting op de leges (kosten voor behandeling)
- Voorrang bij de behandeling van uw aanvraag

Deze voordelen gelden voor 3 jaar. Na 2 jaar wordt gekeken of ze worden verlengd.

### **Speciale situaties**

#### **Boerderijen en langgevels**

Heeft u een boerderij of woning waarvan de lange kant haaks op de weg staat? Dan mag u ook splitsen, maar dan gelden extra voorwaarden voor de ontsluiting en parkeren. Alle voordeuren moeten aan dezelfde kant komen, met een ontsluitingsweg van minimaal 5,5 meter breed.

#### **Monumenten**

Voor monumenten gelden strengere regels. U moet laten onderzoeken wat de historische waarde van het pand is voordat u kunt splitsen.

#### **Meer informatie**

Heeft u vragen? Neem dan contact op met:

#### **Gemeente Zaltbommel**

Telefoon: 14 0418

E-mail: [info@zaltbommel.nl](mailto:info@zaltbommel.nl)

Website: [www.zaltbommel.nl](http://www.zaltbommel.nl)

*Let op: Dit is een toelichting in begrijpelijke taal. Voor de exacte regels verwijzen we naar de officiële Beleidsregels Woningssplitsing gemeente Zaltbommel.*