

## Gemeente Rhenen - Afwegingskader woningsplitsing gemeente Rhenen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen,

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- woningsplitsing bijdraagt aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad;
- woningsplitsing leidt tot een toename van het aanbod betaalbare woningen;
- woningsplitsing aansluit bij veranderende woonbehoeften en huishoudenssamenstellingen;
- beleid voor woningsplitsing een concrete uitvoeringsmaatregel is uit het Bestuursprogramma 2022–2026;

besluit vast te stellen:

het Afwegingskader woningsplitsing gemeente Rhenen 2026.

### 1. INLEIDING

### 2. TOEPASSINGSBEREIK

Dit afwegingskader is van toepassing op woningsplitsingen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Rhenen, waarbij een bestaande woning wordt omgezet in twee tot vier zelfstandige woningen, bestemd voor permanente bewoning door afzonderlijke huishoudens. Dit beleid maakt naast bouwkundige splitsing ook kadastrale splitsing. Kadastrale splitsing is geen verplichte voorwaarde, maar is een keuze van de eigenaar.

Wanneer de omgevingsverordening van de provincie Utrecht ruimte biedt voor woningsplitsing in het buitengebied, zal dit tijdens een herziening worden opgenomen in deze beleidsregels.

### 3. DEFINITIES

#### 2.1 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### 2.2 Gebruiksoppervlakte

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580; de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

#### 2.3 Huishouden

De leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

1. een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

#### 2.4 Inwoning

Twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

#### 2.5 Woningsplitsing

- Bouwkundig: het verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen.
- Kadastraal: juridische splitsing van een bestaande kavel in twee of meer kavels.

## 2.6 Stedelijk gebied

Zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

## 2.7 Zelfstandige woning

Woning met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

## 4. VEREISTEN VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN

### 3.1 Algemene vereisten

- Het dient te gaan om een locatie waar de woonactiviteit is toegestaan in het omgevingsplan (dit beleid is niet van toepassing op bedrijfswoningen).
- Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw. Er mag dus geen woning gerealiseerd worden in de vrijstaande bijgebouwen van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De regeling is bedoeld voor grondgebonden woningen en appartementen, mits wordt voldaan aan alle bouwkundige eisen. Het realiseren van essentiële voorzieningen zoals vluchtwegen is in appartementencomplexen doorgaans complexer dan bij grondgebonden woningen.
- Door middel van splitsing mogen ten hoogste vier woningen worden gerealiseerd. Indien het beoogde aantal woningen dit maximum overschrijdt, dient vooraf een principeverzoek te worden ingediend.
- Het geldt enkel binnen stedelijk gebied zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.
- De overige voorwaarden genoemd in het omgevingsplan (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.

### 3.2 Fysieke leefbaarheidseisen

- De gebruiksoppervlakte van een gesplitste woning is niet kleiner dan 25m<sup>2</sup>.
- De nieuwe situatie moet voldoen aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Rhenen.
- De woningsplitsing moet leiden tot zelfstandige woningen, ieder met een eigen toegang, eigen sanitaire voorzieningen en een eigen keuken. De toegang van de woning mag uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of een gemeenschappelijk trappenhuis, mits de woning zelf als zelfstandige woning kan functioneren.
- Elke woning moet beschikken over ten minste één verblijfsruimte die uitzicht biedt op de openbare ruimte of op een binnentuin van voldoende kwaliteit.
- De woningsplitsing mag niet leiden tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving en de privacy of geluidsoverlast op aangrenzende woningen. Indien de gemeente twijfelt aan de effecten op de leefbaarheid, kan zij de aanvrager verplichten dit te onderbouwen.
- De woningsplitsing leidt niet tot een afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden. De aanvraag wordt ter beoordeling hiervan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels uit het Omgevingsplan gemeente Rhenen.
- In geval van splitsing bestaat de mogelijkheid om de reeds aanwezige berging(en) en/of fietsenstalling gezamenlijk te gebruiken door de bewoners van de gesplitste woningen. Ook kan een nieuwe berging worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit het Omgevingsplan gemeente Rhenen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven waar op eigen terrein fietsen kunnen worden gestald.

### 3.3 Bouwtechnische eisen

- Voor het splitsen van een woning zijn bouwkundige aanpassingen aan de woning noodzakelijk. De technische aandachtspunten waaraan voldaan moet worden staan opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en volgen uit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De overige regels van het omgevingsplan zoals die op dat moment gelden, blijven gelden.
- 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 woningen, is sprake van bestaande bouw.

- Uit de vergunningaanvraag moet blijken dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften vanuit het BBL. Dit kan door middel van tekeningen of een duidelijke omschrijving van het materiaalgebruik. Bij twijfel kan een akoestisch onderzoek worden gevraagd.

### **3.4 Maatwerk**

Het college kan, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, gemotiveerd afwijken van bovenstaande voorwaarden. Daarbij geldt dat in overwegende mate aan de voorwaarden moet zijn voldaan, tenzij strikte toepassing tot onevenredige gevolgen zou leiden.

## **5. OMGEVINGSVERGUNNING WONINGSPLITSING**

Woningsplitsing kan direct met een omgevingsvergunning wordt gerealiseerd als wordt voldaan aan de eisen uit dit afwegingskader. Als de aanvraag in strijd is met dit beleid, moet eerst een principeverzoek worden ingediend. Alleen bij een positief principebesluit door het college van B&W kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij de voorwaarden uit het principebesluit gelden.

De gemeentesecretaris  
P. Bonthuis

De burgemeester  
mr. drs. G.A. Kaai

*Vastgesteld in de vergadering van 20 januari 2026,*

## Bijlagen

### Toelichting afwegingskader woningsplitsing gemeente Rhenen 2026

#### 1. Aanleiding en doel

##### 1.1 Aanleiding

Gemeente Rhenen kampt, zoals veel gemeenten, met een woningtekort. Hier komt ook bij kijken dat er weinig ruimte is, in en rondom de kernen, om deze woningen te bouwen. Om deze reden is het belangrijk om te kijken hoe we beter gebruik kunnen maken van bestaande woningen. Het splitsen van woningen kan een uitkomst bieden.

Deze behoefte wordt versterkt door bredere maatschappelijke ontwikkelingen. De verdergaande individualisering heeft geleid tot een huishoudensverdunding en een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari 2025 telde Nederland bijna 8,4 miljoen particuliere huishoudens, waarin gemiddeld 2,1 mensen samenwonen. Ongeveer 40% daarvan bestaat inmiddels uit één persoon. Deze groeiende vraag naar kleinere zelfstandige woonruimten maakt het nog urgenter om bestaande woonruimte efficiënter in te zetten.

##### 1.2 Bestuurlijke context

In het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan een duurzame toekomst' is de ambitie uitgesproken om op deze manier meer woningen te realiseren. Ook in het bestuursprogramma 2022-2026 wordt deze concrete actie, het opstellen van beleid voor woningsplitsing genoemd. Daarnaast is deze beleidsontwikkeling bevestigd in het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen 2025, dat op 25 november 2025 door het college is vastgesteld. Ook daarin wordt woningsplitsing genoemd als een relevante maatregel om de woningvoorraad beter te benutten.

##### 1.3 Doel en noodzaak van beleid

###### Inhoudelijk

Woningsplitsing kent zowel positieve als negatieve effecten. Enerzijds kan splitsing de leefbaarheid onder druk zetten, bijvoorbeeld door extra parkeerdruk of geluidsoverlast. Anderzijds kan het juist bijdragen aan het voorzien in de woonbehoefte, het versterken van sociale samenhang en het ondersteunen van lokale voorzieningen. Deze uiteenlopende effecten maken het belangrijk om duidelijke kaders te hanteren, zodat aanvragen op een zorgvuldige, voorspelbare en consistente manier kunnen worden beoordeeld.

###### Procedureel

Naast deze inhoudelijke noodzaak is er ook een procedurele noodzaak. Woningsplitsing is in de meeste gevallen in strijd met het omgevingsplan. Hierdoor moet eerst een principeverzoek worden ingediend. Alleen wanneer het college van B&W een positief principebesluit neemt, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij de voorwaarden uit dat besluit gelden. Voor deze verzoeken ontbreekt momenteel een helder toetsingskader, waardoor de beoordeling niet altijd consistent of transparant is. Na vaststelling van het afwegingskader woningsplitsing is geen principeverzoek meer nodig voor aanvragen die in overeenstemming zijn met de voorwaarden.

Dit beleid biedt daarom een duidelijk afwegingskader met voorwaarden en criteria voor het beoordelen van aanvragen om woningsplitsing. Daarnaast stimuleert het beleid inwoners om hun woning te splitsen. Door de beleidsregels later in het omgevingsplan op te nemen, ontstaat de mogelijkheid om direct een binnenplanse omgevingsvergunning aan te vragen. Dit bespaart tijd en kosten en geeft inwoners vooraf duidelijkheid over de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen.

#### 2. Let op: er gelden ook fiscale en financiële regels

Het splitsen van een woning, zowel bouwkundig als kadastraal, kan fiscale en financiële consequenties hebben. Denk hierbij aan mogelijke wijzigingen in de WOZ-waarde, een aangepaste hoogte van gemeentelijke heffingen (zoals de onroerendezaakbelasting en afvalstoffenheffing), en het (gedeeltelijk) vervallen van de hypotheekrenteaftrek wanneer een deel van de woning wordt verhuurd.

Daarnaast kan een wijziging van de woon- of huishoudsituatie als gevolg van splitsing gevolgen hebben voor het recht op toeslagen. Dit is met name het geval wanneer er een nieuw woonadres ontstaat of wanneer de samenstelling van het huishouden wijzigt, bijvoorbeeld door (gedeeltelijke) verhuur of bewoning door derden.

De gemeente adviseert initiatiefnemers om vóór het indienen van een splitsingsaanvraag fiscaal en financieel advies in te winnen bij een belastingadviseur, hypotheekverstrekker of notaris. Zo wordt voorkomen dat men tijdens of na het splitsingsproces wordt geconfronteerd met onverwachte financiële gevolgen.

### 3. Huidige situatie

Binnen de gemeente Rhenen is inwoning toegestaan op basis van het Omgevingsplan, in het buitengebied bij recht en in het stedelijk gebied kan hiervoor afwijken worden met een omgevingsvergunning. Zolang de huisvesting (inwoning) betrekking heeft op één huishouden, is geen omgevingsvergunning vereist. Wanneer sprake is van bewoning door meerdere huishoudens is wel een binnenplanse omgevingsvergunning noodzakelijk. In sommige gevallen kan daarnaast ook een huisvestingsvergunning verplicht zijn.

De volgende vormen van woningdelen vallen binnen de definitie van inwoning uit het Omgevingsplan gemeente Rhenen en zijn daarom momenteel meestal al mogelijk. Daarbij geldt dat altijd moet worden nagegaan welke regels op de specifieke locatie van toepassing zijn. Inwoning is namelijk niet op alle locaties toegestaan. Wanneer er sprake is van twee of meer huishoudens is een omgevingsvergunning noodzakelijk:

- Extra bewoners zonder een huurovereenkomst.
- Het verhuren van één of meerdere kamers door de hoofdbewoner, waarbij de verhuurder zelf in de woning blijft wonen (hospitaverhuur).
- Het verhuren van een woning aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract (friendscontract).
- Het verhuren van een woning aan twee of meer alleenstaanden met ieder een afzonderlijk huurcontract (kamergewijze verhuur).
- Het verbouwen van een deel van een woning voor twee of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en eigen sanitair heeft en overige voorzieningen worden gedeeld (zachte splitsing).