Beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels

Gemeente Westervoort

Versie	: definitief
Vastgesteld op	: 20 januari 2025
Inwerkingtreding	: na intrekking huidig beleid door gemeenteraad (naar verwachting maart 2026)

Préambule

Er zijn veel mensen op zoek naar een woning. Daarom willen we het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door de regels voor woningsplitsen te verruimen, en kavelsplitsing en verkameren mogelijk te maken. Op die manier kunnen we meer mensen passend huisvesten. Ook geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning), of om een woning in financiële zin bereikbaar te maken.

In de Woonvisie van de gemeente Westervoort zijn doelen opgenomen om:

- ruimte te bieden aan alternatieve woonvormen;
- te onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt;
- beleid rondom woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen te continueren.

Het intensiever gebruiken van de bestaande woonvoorraad en kavels heeft invloed op de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er kan meer druk op de leefomgeving ontstaan. Dit kan in sommige gevallen mogelijk leiden tot onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit in bestaande wijken en buurten. Dat willen we (zeker bij woningsplitsing en kamergewijze verhuur/woningdelen) voorkomen. Daarnaast moet de kwaliteit van de toegevoegde woningen/kamers bewaakt worden, zodat deze ook in de toekomst aansluiten op de behoefte van inwoners. Daarom is het belangrijk om het splitsen en delen van woningen en het toevoegen van (tijdelijke) woningen op bestaande kavels met de bestemming/functie ‘wonen’ te reguleren. Met deze beleidsregels scheppen we voorwaarden om woning- en kavelsplitsing mogelijk te maken.

Inhoud

1. Algemene regels 5
1.1 Toepassingsbereik 5
1.2 Uitgesloten van deze regel(s) 5
1.3 Begripsbepalingen 6
1.4 Algemene randvoorwaarden 9
1.6 Inwerkingtreding 9
2 Hospitaverhuur 10
2.1 Werkingsgebied en werkingsduur 10
2.2 Toetsingskader 10
2.3 Afwijking 10
3 Woningdelen (zachte splitsing) 11
3.1 Werkingsgebied en werkingsduur 11
3.2 Toetsingskader 11
4 Woningsplitsing (bouwkundig splitsen, kadastraal/juridisch splitsen) 13
4.1 Werkingsgebied en werkingsduur 13
4.2 Toetsingskader binnen de bebouwde komgrenzen 13
4.3 Toetsingskader buiten de bebouwde komgrenzen 14
5 Functieverandering van bestaande panden naar wonen (tot maximaal 3 woningen) 15
5.1 Werkingsgebied en werkingsduur 15
5.2 Toetsingskader 15
6 Toevoegen van een tijdelijke woning naast de reeds aanwezige woning (familiewoning) 16
6.1 Werkingsgebied en werkingsduur 16
6.2 Toetsingskader 16
7 Toevoegen van een permanente woning naast de aanwezige woning (d.m.v. kavelsplitsing) 18
7.1 Werkingsgebied en werkingsduur 18
7.2 Toetsingskader 18
Bijlage 1 Verbeelding fysieke leefbaarheidseisen Woningsplitsing 19
Bijlage 2 Contourgrenzen 20
Bijlage 3 Vigerende wetgeving 21

1. Algemene regels

1.1 Toepassingsbereik

De beleidsregels hebben betrekking op aanvragen in de volgende gevallen:

1. Hospitaverhuur:
    - Het verhuren van één onzelfstandige kamer in een woning;
2. Woningdelen: een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte door middel van:
    - Zachte splitsing (maximaal drie kamers);
3. Woningsplitsing in maximaal 2 zelfstandige woningen door middel van:
    - Bouwkundig splitsen;
    - Eventueel kadastraal/ juridisch splitsen;
4. Toevoegen van één tijdelijke woning naast de aanwezige hoofdwoning;
5. Functieverandering van percelen met bestaande panden naar wonen: initiatieven voor de toevoeging tot maximaal 3 wooneenheden;
6. Splitsen van de kavel ten behoeve van het toevoegen van maximaal 2 woningen.

Initiatieven voor het toevoegen van meer woningen/onzelfstandige woonruimten dan gesteld onder 1 tot en met 6 vallen buiten de reikwijdte van dit beleidskader.

1.2 Uitgesloten van deze regel(s)

Uitgezonderd van woningomzetting naar kamerverhuur, woningsplitsing, toevoegen van een tijdelijke woning zijn:

1. Bedrijfswoningen;

Uitgezonderd van woningomzetting naar kamerverhuur, woningsplitsing, toevoegen van een tijdelijke woning, functieverandering naar wonen en splitsing van kavels zijn:

2. (bedrijfs-)woningen op bedrijventerreinen;
3. nieuwe woningen voor een periode van vijftien jaar na oplevering (conform BAG bouwjaar), met uitzondering van het toevoegen van een tijdelijke woning op de bestaande kavel;
4. woningen op kavels met een gecombineerde functie (anders dan de functie wonen en tuin) en/of specifieke functieaanduiding;
5. woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
6. woningen bestemd voor toeristische verhuur.

De volgende gebouwen vallen eveneens buiten de reikwijdte van het beleidskader en dienen individueel beoordeeld te worden:

1. Rijksmonumenten;
2. Gemeentelijke monumenten;
3. Karakteristieke panden en/of bebouwing die opgenomen is in het omgevingsplan.

1.3 Begripsbepalingen

In dit beleidsstuk wordt verstaan onder:

a. **BEDRIJFSWONING**
Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden.

b. **BEDRIJF**
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, het bedrijfsmatig verlenen van diensten danwel internetverkoop, zelfstandige kantoren en aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

c. **BEDRIJVENTERREINEN**
De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van commerciële bedrijven.

d. **BETAALBARE KOOPWONING**
Een woning met een maximale koopprijsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025). Indexatie conform (landelijke) afspraken in de Woondeal 2.0 of diens opvolger.

e. **BOUWKUNDIG SPLITSEN**
Het verbouwen van één woning tot twee kleinere zelfstandige wooneenheden. Splitsing kan horizontaal (per etage) en verticaal (linker- en rechterdeel, of een voor- en achterhuis). Er ontstaan één (of meer) nieuwe huizen met eigen huisnummer(s). Eventueel kunnen niet noodzakelijke voorzieningen gemeenschappelijk blijven (zoals een trappenhuis of tuin).

f. **FAMILIELEDEN IN DE EERSTE GRAAD**
De partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract), de ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders), (schoon)ouders, kinderen (inclusief stiefkinderen en adoptiekinderen) en schoondochters en schoonzonen. Onder kinderen worden in deze beleidsregel ook pleegkinderen begrepen.

g. **FAMILIELEDEN IN DE TWEEDE GRAAD**
Broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen en stiefbroers.

h. **GBO**
Gebruiksoppervlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN2580.

i. GEBOUW
Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, conform omschrijving omgevingswet.

j. **HUISHOUDEN**
Een huishouden is een groep van één of meer personen die in een woning duurzaam samenleven, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

k. **HOOFDGEBOUW**
Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde aanvraag van het initiatief is geadministreerd in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de gemeente Westervoort.

l. **HOSPITAVERHUUR**

Het verhuren van één onzelfstandige kamer in een woning, waarbij de eigenaar en/of hoofdbewoner in bestaande woning blijft wonen.

m. **JURIDISCH OF KADASTRAAL SPLITSEN**
Het verbouwen van één woonhuis tot twee kleinere zelfstandige wooneenheden en kadastraal splitsen (juridisch splitsen). Kadastraal splitsen kan feitelijk dezelfde ingrijpende bouwkundige verbouwing vergen, met als enige verschil het afzonderlijke kadastraal splitsen, wat een gang naar de notaris vereist. Dit is alleen zinvol wanneer verkoop (van één of alle) woningen aan de orde is.

n. **KAMER**
Onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

o. **KAVELSPLITSING**
Kavelsplitsing is het proces waarbij een perceel grond met de functie wonen of wonen en tuin wordt opgedeeld in twee tot maximaal drie afzonderlijke percelen, elk met een eigen kadastrale registratie ten behoeve van de bouw van één tot maximaal twee nieuwe woningen.

p. **KAMERVERHUUR/ VERKAMERING/ KAMERGEWIJZE VERHUUR**
Het verhuren van een kamer in een zelfstandige woning waarbij de toegelaten instelling de kamers verhuurt op basis van afzonderlijke huurcontracten per kamer.

q. LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING
Een woning die de voorzieningen heeft om bewoners erin te laten blijven wonen als hun persoonlijke levensomstandigheden over langere periodes veranderen. Conform de minimaal gestelde eisen voor een levensloopbestendige woning in de (op dat moment) geldende Woonstandaard of diens opvolger.

r. **MIDDENHUURWONING**
Een huurwoning met een maximum van 186 punten conform het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS).

s. **MIDDELPUNT**
Het geometrisch middelpunt van het oorspronkelijk hoofdgebouw dat berekend kan worden op basis van de BAG-contouren, zoals opgenomen in het Kadaster.

t. **ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**
Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

u. **PMC**
Een Product-Markt-Combinatie (PMC), zoals beschreven in de Woonstandaard, is een combinatie van een specifiek woningtype (vaak in combinatie met een huurklasse). Voor elke PMC worden basiseisen vastgesteld die van belang zijn voor concepten zoals grondgebonden woningen, gestapelde bouw, flexibele woningen en onzelfstandige woningen.

v. **SOCIALE HUURWONING**

Een huurwoning met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. In deze beleidsregels dient het te gaan om een sociale huurwoning welke wordt verhuurd door een toegelaten instelling.

w. TIJDELIJK BOUWWERK

Op grond van artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, in samenhang met bijlage I bij het Omgevingsbesluit, wordt hieronder verstaan een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit is een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste vijftien jaar op dezelfde locatie. Een tijdelijk bouwwerk mag op grond van artikel 4.8, eerste lid, Bbl voldoen aan het kwaliteitsniveau voor bestaande bouw.

Dit kwaliteitsniveau ligt dus lager dan het reguliere kwaliteitsniveau voor nieuwbouw. Om die reden dient te worden verzekerd dat een tijdelijk bouwwerk dat op dat lagere niveau is gebouwd, na ten hoogste vijftien jaar wordt verwijderd. Wil men na vijftien jaar het bouwwerk toch langer op de locatie aanwezig laten zijn, dan is hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning nodig, in het kader waarvan zal moeten worden voldaan aan het nieuwbouwniveau uit het Bbl.

x. **TOEGELATEN INSTELLING**

Een toegelaten instelling is, volgens artikel 19 van de Woningwet, een vereniging of stichting die toelating van de minister heeft gekregen om te werken op het gebied van volkshuisvesting.

y. **WONINGSPLITSING**

Het opsplitsen van één zelfstandige woning naar maximaal twee (2) zelfstandige woningen.

z. **ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (Burgerlijk Wetboek boek 7 artikel 234).

aa. **ZACHTE SPLITSING**

Woonvorm waarbij de woning gedeeld wordt door meerdere huishoudens, maar zonder dat er aparte, zelfstandige woningen ontstaan. Er zijn gedeelde ruimtes, maar ook eigen kamers en sanitair voor elk huishouden

1.4 Algemene randvoorwaarden

a. Elk initiatief voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad binnen de gemeente Westervoort dient in beginsel een volkshuisvestelijk belang. In het buitengebied kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. Een initiatief dient het volkshuisvestelijk belang als deze bijdraagt aan het toevoegen van woningen waaronder:

- sociale huurwoningen;
- midden huurwoningen;
- betaalbare koopwoningen;
- Levensloopbestendige woningen.

b. In het kader van woningomzetting en tijdelijke woonvormen mag de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan vóór het betreffende initiatief.

c. Indien er een externe wijziging van het pand of wijzing van het bestaande perceel plaatsvindt en het individueel verzoek voldoet aan de gestelde algemene randvoorwaarden en het specifieke toetsingskader, is minimaal een nadere stedenbouwkundige uitwerking noodzakelijk.

d. Stapeling van initiatieven op een kavel of binnen een woning is binnen dit beleid niet toegestaan.

e. Iedere nieuw te bouwen woning dient volledig te voldoen aan het geldende Besluit bouwwerken leefomgeving en andere van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregelgeving;

f. De ontwikkeling dient te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiertoe dient een motivering te worden opgesteld;

g. Het initiatief doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit en dient daarmee passend te zijn bij het straat- en bebouwingsbeeld;

h. De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;

j. Bij het realiseren van een van de mogelijkheden zoals omschreven in de regels is het zeer aan te raden en in aangewezen gevallen verplicht dat aanvragers in gesprek gaan met de buurt. In afstemming met de gemeente wordt gekozen voor het meest geschikte niveau van participatie. Het verslag van dit gesprek wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

1.5 Hardheidsclausule

Indien vanwege specifieke omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregels zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregels.

1.6 Inwerkingtreding

Dit beleidsprogramma treedt in werking op de dag na de dag van intrekking van de huidige beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen door de gemeenteraad van Westervoort. Het beleid wordt na twee jaar geëvalueerd. De eerste resultaten worden één jaar na de inwerkingtreding met de gemeenteraad gedeeld.

2 Hospitaverhuur

Het doel van hospitaverhuur is om snel bij te kunnen dragen aan de nood aan woonruimte voor mensen die snel en betaalbaar onderdak zoeken, zoals studenten, starters of mensen die tijdelijk een woning nodig hebben. Dit kan door in een bestaande woning een onzelfstandige ruimte te verhuren.

2.1 Werkingsgebied en werkingsduur

a. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een tijdelijke omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van hospitaverhuur in de gemeente Westervoort.

b. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 15 jaar verleend worden.

2.2 Toetsingskader

Een aanvraag voor het toestaan van kamerverhuur wordt (na vooroverleg) uitsluitend in behandeling genomen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning waarbinnen een onzelfstandig deel zal worden verhuurd;
b. de eigenaar is en blijft de hoofdbewoner van de woning waarin hospitaverhuur wordt aangevraagd.
c. de minimale grootte van de woning die wordt gedeeld bedraagt: minimaal 100 m² gebruiksoppervlak (GBO);
d. er mag maximaal aan één huishouden worden verhuurd dat bestaat uit maximaal 2 personen, of 1 persoon met twee kinderen (<18 jaar);
e. het deel van de woning, dat wordt verhuurd, is minimaal 12 m² GBO, tenzij er wordt verhuurt aan 1 persoon met twee kinderen dan geldt minimaal 24 m^2 GBO;
f. de woning dient te beschikken over de volgende gezamenlijke voorzieningen*:
    1. een gezamenlijke keuken;
    2. een gemeenschappelijke douche en toilet.
g. Er dient een bergruimte aanwezig te zijn, die geschikt is voor de stalling van (brom-)fietsen;
h. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal was toegestaan op basis van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Hierbij worden de bouwmogelijkheden die er waren vóór de nieuwe situatie gedeeld.
i. de toegang tot de kamer(s) vindt rechtstreeks plaats via een gemeenschappelijke voordeur en hal/gang;
j. per te verhuren kamer is een aanvullende autoparkeernorm van toepassing geldend voor een “Studio” woning, minus het bezoekersaandeel, zoals opgenomen in de Parkeernormennota Westervoort 2023, of de norm die gespecificeerd wordt in diens rechtsopvolger;
k. de woning is niet gelegen in een straat waarin parkeerregulering door middel van vergunningen van toepassing is (niet zijnde een parkeerschijfzone);

2.3 Afwijking

a. Het gezamenlijk delen van de genoemde voorzieningen onder artikel 2.2.f geldt niet indien de woning reeds is voorzien van een extra keuken of douche/toilet.

3 Woningdelen (zachte splitsing)

Het doel van zachte splitsing is om snel tijdelijk bij te kunnen dragen aan de nood aan woonruimte voor doelgroepen die zoeken naar een sociale huurwoning. Dit kan door in de bestaande voorraad sociale huurwoningen met minimale ingrepen meerdere één persoons huishoudens te laten wonen.

3.1 Werkingsgebied en werkingsduur

a. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het woningdelen van één zelfstandige woning (zachte splitsing), door een toegelaten instelling waarmee prestatieafspraken worden gemaakt, binnen de komgrenzen van de gemeente Westervoort.

b. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 15 jaar verleend worden.

c. Voorafgaand aan (circa 6 maanden) de afloop van de periode van 15 jaar, van de werkingsduur van de tijdelijke omgevingsvergunning, treden partijen in gesprek om op basis van de behoefte te onderzoeken of een nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning noodzakelijk en wenselijk is.

d. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van de situatie dient de zacht gesplitste woning binnen 3 maanden in originele staat terug te keren.

3.2 Toetsingskader

Een aanvraag voor het toestaan van kamerverhuur wordt (na vooroverleg) uitsluitend in behandeling genomen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande zelfstandige woning;
b. het pandvlak (zoals opgesteld in de BAG) van de bestaande zelfstandige grondgebonden woning dient minimaal buiten een straal van 30 meter te vallen gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin woningdelen van maximaal drie kamers reeds plaatsvindt of waarin woningsplitsing voor twee woningen reeds plaatsvindt, hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor woningdelen voor maximaal drie kamers en woningsplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
c. in geval de te delen zelfstandige grondgebonden woningen is gelegen in de wijken Broeklanden en Lange Maat en Hoogeind bedraagt de genoemde straal onder sub b. 50 meter;
d. indien de te delen woning (hierna appartement) is gelegen in gestapelde bouw vindt in de twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw reeds geen kamerverhuur van maximaal drie kamers plaats;
e. de bestaande woning waar de aanvraag betrekking op heeft, moet gebruikt worden voor de functie ‘wonen’ op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning;
f. de toegelaten instelling is de verhuurder en de eigenaar van de bestaande zelfstandige woning;
g. per woning mogen maximaal drie kamers worden verhuurd aan maximaal 1 volwassen bewoner per kamer;
h. de minimale oppervlakte vóór het zacht splitsen van de woning bedraagt 100 m² GBO (conform BAG-basisregistratie);
i. de gebruiksoppervlakte van de te verhuren kamer bedraagt minimaal 12 m² GBO;
j. per te verhuren kamer dient bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vrij beschikbare vloeroppervlakte minimaal 1,5 m² per kamer bedraagt;
k. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal was toegestaan op basis van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Hierbij worden de bouwmogelijkheden die er waren vóór de nieuwe situatie gedeeld;

l. de toegang tot de te verhuren kamer vindt rechtstreeks via de woonkamer en/of hal/gang plaats, waarbij alle voorzieningen vanuit de woonkamer en/of hal/gang intern bereikbaar zijn;
m. de te verhuren kamer beschikt over eigen sanitair (toilet en douche en wastafel) van minimaal 3 m² gebruiksoppervlakte.
n. per te verhuren kamer is een aanvullende autoparkeernorm van toepassing geldend voor een “Studio” woning, minus het bezoekersaandeel, zoals opgenomen in de Parkeernormennota Westervoort 2023, of de norm die gespecificeerd wordt in diens rechtsopvolger;
o. de te zacht te splitsen woning is niet gelegen in een straat waarin parkeerregulering door middel van vergunningen van toepassing is (niet zijnde een parkeerschijfzone).

4 Woningsplitsing (bouwkundig splitsen, kadastraal/juridisch splitsen)

Het doel van woningsplitsing is om in de bestaande voorraad het aanbod betaalbare koopwoningen en het aanbod sociale huurwoningen te vergroten. Dit kan door grote eengezinswoningen te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Hiermee helpen we de bestaande voorraad passender te maken voor de groeiende groep 1-2 persoons huishoudens.

4.1 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsplan wijziging of (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het splitsen van één zelfstandige woning, binnen de gemeente Westervoort.

2. Indien het een omgevingsvergunning betreft dan zal de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd verleend worden.

4.2 Toetsingskader binnen de bebouwde komgrenzen

1. Een aanvraag voor het toestaan van splitsing van een woning van een toegelaten instelling waarmee prestatieafspraken worden gemaakt wordt uitsluitend in behandeling genomen (na vooroverleg) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. er is sprake van een bestaande zelfstandige woning;
    b. de te splitsen woning waar de aanvraag betrekking op heeft, moet gebruikt worden voor de functie wonen op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of een omgevingsvergunning;
    c. het pandvlak (zoals opgesteld in de BAG) van de bestaande zelfstandige grondgebonden woning dient minimaal buiten een straal van 30 meter te vallen gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin reeds woningdelen van maximaal drie kamers plaatsvindt of waarin reeds woningsplitsing voor twee woningen plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor woningdelen voor maximaal drie kamers en woningsplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
    d. in geval de te splitsen zelfstandige grondgebonden woningen is gelegen in de wijken Broeklanden en Lange Maat en Hoogeind bedraagt de genoemde straal onder sub b. 50 meter;
    e. een bestaande zelfstandige woning mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst;
    f. de minimale oppervlakte vóór splitsing van de te splitsen woning bedraagt 100 m² GBO (conform BAG-basisregistratie);
    g. de minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is conform de geldende woonstandaard vergelijkbaar aan PMC 1 of PMC 2 met een minimale oppervlakte van 42m2 GBO;
    h. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing groter is dan 60 m² GBO, dient er na splitsing een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² GBO per woning waar minimaal het aantal benodigde (brom)fietsen conform de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens rechtsopvolger gestald kan worden, waarbij wordt uitgegaan van 1,5 m² vloeroppervlak per (brom)fiets, de berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn;
    i. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 60 m² GBO, dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vrij beschikbare vloeroppervlakte minimaal 1,5 m² GBO per woning bedraagt, met een minimum van 5 m² GBO;

j. de toegang van ieder van de woningen na splitsing vindt plaats via de voor(entree)- of zijgevel van het hoofdgebouw;
k. na splitsing moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens opvolger;
l. de te splitsen woning is niet gelegen in een straat waarin parkeerregulering door middel van vergunningen van toepassing is (niet zijnde een parkeerschijfzone);

2. Een aanvraag ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het toestaan woningsplitsing door een particuliere eigenaar wordt vooralsnog niet in behandeling genomen.

4.3 Toetsingskader buiten de bebouwde komgrenzen

Een aanvraag voor het toestaan woningsplitsing wordt uitsluitend in behandeling genomen (na vooroverleg) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is sprake van een bestaande zelfstandige vrijstaande woning;
b. het pand waar de aanvraag betrekking op heeft, moet gebruikt worden voor de functie wonen op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning.
c. het pandvlak van de bestaande zelfstandige grondgebonden woning dient minimaal buiten een straal van 150 meter te vallen gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin woningdelen van maximaal drie kamers plaatsvindt of waarin woningsplitsing voor twee woningen plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor kamerverhuur voor maximaal drie kamers en woningsplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
d. de eigenaar van de te splitsen woning is in de nieuwe situatie ook eigenaar-bewoner van één van de gesplitste woningen.
e. een bestaande zelfstandige woning mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst.
f. de minimale gebruiksoppervlakte vóór splitsing van de te splitsen woning bedraagt:
    1. 200 m² GBO (conform BAG-basisregistratie).
g. de minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is:
    1. 90 m² GBO;
    2. Conform de geldende woonstandaard vergelijkbaar aan PMC 4.
h. de kavel waarop het initiatief (de gesplitste woning(en) is voorzien kan direct worden ontsloten op en benaderbaar gemaakt worden vanaf de openbare weg;
i. de kavel met de onderhavige (bestaande) woning blijft na splitsing direct ontsloten op en benaderbaar vanaf de openbare weg;
j. er dient na splitsing een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² GBO per woning waar minimaal het aantal benodigde (brom)fietsen conform de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens opvolger gestald kan worden. Waarbij wordt uitgegaan van 1,5 m² vloeroppervlak per (brom)fiets. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn;
k. de toegang van ieder van de woningen na splitsing vindt plaats via de voor(entree)- of zijgevel van het hoofdgebouw;
l. na splitsing moet er worden voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens opvolger.

5 Functieverandering van bestaande panden naar wonen (tot maximaal 3 woningen)

Functieverandering van bestaande panden naar wonen heeft als doel panden te transformeren die in de huidige functie geen perspectief meer hebben maar met de functie wonen weer toekomstbestendig zijn. Hoewel niet elke locatie zich laat lenen voor functieverandering kan functieverandering van bestaande panden naar wonen bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid in de wijk of kern.

5.1 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsplan wijziging of (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van functieverandering naar wonen, binnen de gemeente Westervoort.

2. Indien het een omgevingsvergunning betreft dan zal de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd verleend worden.

5.2 Toetsingskader

Een aanvraag voor het toestaan van functieverandering naar wonen (tot maximaal 3 woningen) wordt uitsluitend in behandeling genomen (na vooroverleg) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De bestaande bebouwing heeft conform het tijdelijke omgevingsplan een functie anders dan de bestemming ‘Wonen’ en het gehele perceel wordt in de toekomst in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie;
b. afwijking van de onder lid a genoemde voorwaarde is slechts mogelijk indien het pand is gelegen in de omgevingsvisiekaart Westervoort wonen en werken gebied 2 ‘Dorpstraat-Hamersestraat’.
c. het beoogd woningbouwprogramma draagt bij aan de concrete woonbehoefte zoals vastgesteld in de woonvisie Westervoort 2021-2030 of diens rechtsopvolger.
d. Een gebruiksoppervlakte ‘wonen’ per woning dat aansluit bij de Woonstandaard 3.1 of diens rechtsopvolger;
e. Na functieverandering van het pand moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens opvolger;
f. Er dient na functieverandering per woning een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² GBO per woning waar minimaal het aantal benodigde (brom)fietsen conform de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens opvolger gestald kan worden. Daarbij wordt uitgegaan van 1,5 m² vloeroppervlak per (brom)fiets. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn.
g. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan reeds aanwezig en/of maximaal toegestaan is behorend bij de onderliggende functie wonen.

6 Toevoegen van een tijdelijke woning naast de reeds aanwezige woning (familiewoning)

Bij familiewoningen gaat het om bewoning van familieleden in de eerste en tweede graad zoals de partner, de ouders en kinderen (inclusief adoptie, pleeg- en stiefkinderen). Deze woningen kunnen bijvoorbeeld worden benut voor pre-mantelzorg (voor zover het gaat om familieleden in de eerste graad), zodat een mantelzorgwoning waarin de toekomstige mantelzorgvrager of mantelzorger daarin alvast kan gaan wonen vóór het aanbreken van de zorgrelatie. Als meerdere generaties op één erf wonen wordt verwacht dat zij in staat zijn en bereid zijn (huishoudelijke) taken met elkaar op te lossen. Het zorgen voor elkaar sluit aan op het beleidsprogramma ‘Samen Sterk’. De familiewoning is er ook voor (meerderjarige) kinderen, die ten gevolge van de woningnood noodgedwongen bij de ouders wonen, om in een dergelijke woning op het achtererf te kunnen wonen.

6.1 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het tijdelijk plaatsen van een familiewoning, niet zijnde vergunningvrije mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Westervoort.
2. Het toevoegen van een familiewoning is toegestaan op percelen met een woonfunctie of woon- en tuinfunctie (zonder nevenfuncties).
3. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 15 jaar verleend worden.
4. Als na afloop van de periode van 15 jaar, de werkingsduur van de tijdelijke omgevingsvergunning, nog steeds sprake is van de familierelatie en de bewoning van de familiewoning voortduurt, kan hiervoor opnieuw een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
5. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, of bij het ontbreken van de familierelatie:
    a. dient de situatie in overeenstemming te worden gebracht met de regels van het dan geldende omgevingsplan van de gemeente;
    b. wordt het aan de familiewoning toegekende huisnummer ingetrokken.

6.2 Toetsingskader

Een aanvraag voor het toestaan van het tijdelijk plaatsen van een familiewoning wordt uitsluitend in behandeling genomen (na vooroverleg) indien kan worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. **Bewoners.**
    a. Bewoning door maximaal twee personen van de familiewoning;
    b. er is een eerste of tweedegraads familierelatie tussen de bewoner(s) van de familiewoning en de hoofdwoning op het perceel;
    c. **d**e bewoners van de familiewoning schrijven zich in op het adres van de familiewoning in de Basis Registratie Personen (BRP).
2. **Het gebouw.**
    a. De familiewoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in nieuw op te richten bebouwing op hetzelfde kavel gesitueerd als het hoofdgebouw;
    b. De kavel waarop de familiewoning wordt gerealiseerd zal gedurende de looptijd van de vergunning niet juridisch worden gesplitst. De kavel blijft dus in eigendom van de eigenaar/bewoner van de hoofdwoning;
    c. De familiewoning krijgt een eigen huisnummer;
    d. Een familiewoning mag een gebruiksoppervlakte hebben van maximaal 80 m², bestaat uit 1 bouwlaag en is levensloopbestendig;

e. De familiewoning moet binnen het gebied met functie Wonen worden gerealiseerd, of op het bestaande erf;
f. Voor het gebouw geldt: maximaal één bouwlaag met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd), conform wijze van meten volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan. Het gebouw is daarmee ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning;
g. Per hoofdwoning mag maximaal één familiewoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden;
h. Indien de familiewoning niet inpandig in de hoofdwoning wordt gerealiseerd, wordt de familiewoning gerealiseerd in het achtererfgebied;
i. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
j. Bij de plaatsing van een familiewoning op een erf mag deze geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente behoudt de bevoegdheid om per geval te beoordelen of maatregelen nodig zijn ten aanzien van de inpassing. Waarbij een landschappelijk inpassingsplan van een ter zake deskundig (advies)bureau een mogelijkheid is;
k. Parkeren op eigen terrein conform de parkeernormennota Westervoort 2023 (of diens rechtsopvolger);
l. Op grond van dit beleid mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige (onzelfstandige) toevoeging van een zelfstandige woonruimte worden gerealiseerd in de familiewoning, zoals voor particuliere verhuur of verkoop;
m. De maximale bebouwde oppervlakte van het perceel/erf bedraagt niet meer dan 50% tenzij anders benoemd in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

7 Toevoegen van een permanente woning naast de aanwezige woning (d.m.v. kavelsplitsing)

Grote kavels kunnen beter worden benut. Kavelsplitsing heeft als doel ruimte te bieden aan het beter benutten van bestaande kavels met de functie wonen of wonen en tuin. Door een woning toe te voegen gericht op senioren bieden we meer passende huisvesting voor deze groeiende doelgroep.

7.1 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsplan wijziging of (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het toevoegen van één extra permanente woning, niet zijnde een familiewoning, binnen de gehele gemeente Westervoort;

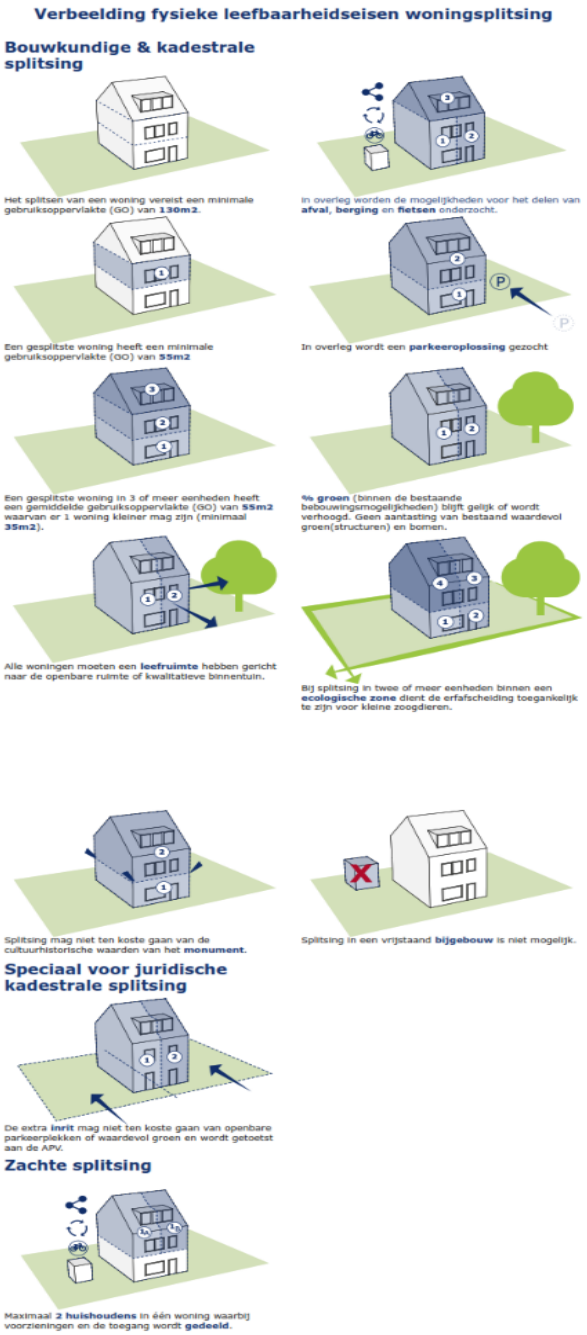
2. Indien het een omgevingsvergunning betreft dan zal de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd verleend worden.

7.2 Toetsingskader

Een aanvraag voor het toestaan van één tot twee extra woning(en) wordt uitsluitend in behandeling genomen (na vooroverleg) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Er is sprake van het toevoegen van 1 tot 2 extra woning(en), naast de aanwezige vrijstaande woning;
b. De te splitsen kavel bestaat uit maximaal twee kadastrale percelen en hebben gezamenlijk een oppervlakte van minimaal 900 m2;
c. De te splitsen kavel (bestaande uit maximaal twee kadastrale percelen) heeft de functie wonen en/of wonen en tuin;
d. De nieuw te vormen kavel heeft een omvang van minimaal 400 m2, waarbij in beginsel de breedte van het perceel minimaal 16 meter bedraagt en het te realiseren hoofdgebouw op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd;
e. De nieuwe kavel waarop die nieuw te bouwen woning is voorzien moet direct ontsloten kunnen worden op en benaderbaar zijn vanaf de openbare weg;
f. De kavel met de bestaande woning blijft na splitsing direct ontsloten op en benaderbaar vanaf de openbare weg;
g. De te realiseren woning is levensloopbestendig. Conform de minimaal gestelde eisen voor een levensloopbestendige woning in de (op dat moment) geldende Woonstandaard;
h. De nieuwe woning is vanaf de openbare ruimte als zodanig zichtbaar en herkenbaar waarmee de sociaal maatschappelijke risico’s (zoals sociale onveiligheid en ondermijning) worden beperkt.
i. In beginsel worden woningen achter woningen (op de tweede lijn) niet toegestaan;
j. De benodigde (auto- en fiets) parkeerbehoefte conform de Parkeernormennota Westervoort 2023 of diens rechtsopvolger wordt op eigen terrein ingevuld;
k. Het initiatief past binnen gemeentelijke woonvisie of diens opvolger (programma Volkshuisvesting);
l. Met het initiatief is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor toont de initiatiefnemer aan dat de nieuwe woning geen onevenredige afname van daglichttoetreding als gevolg van schaduwwerking in aangrenzende bebouwing en terreinen met zich meebrengt.

Bijlage 1 Verbeelding fysieke leefbaarheidseisen Woningsplitsing



Bijlage 2 Contourgrenzen

Voor de bepaling welke woningen/panden binnen de komgrens of buiten de komgrens van Westervoort vallen, is per woonplaats gekeken naar de bebouwingscontour houtkap. Valt de/het woning/pand buiten de bruine contourlijn, dan ligt deze niet binnen de bebouwde kom.



Bijlage 3 Vigerende wetgeving

Algemene wet bestuursrecht
Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

Omgevingswet
De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Dit wordt geborgd in het omgevingsplan. Iedere gemeente heeft een individueel omgevingsplan waarin alle oude bestemmingsplannen in worden opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Wet Vaste Huurcontracten
Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Deze wet regelt dat huurcontracten van onbepaalde tijd weer de norm worden. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. Zo krijgen huurders meer zekerheid over hun woonsituatie.

Besluit bouwwerken leefomgeving
In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken (en dus ook woningen). Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Wet goed verhuurderschap
In deze wet staan landelijke regels over financiële zaken, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie en hoe een verhuurder en verhuurbemiddelaar zich moeten gedragen. Worden de regels niet nagekomen? Dan kunnen huurders en woningzoekenden dit ook melden bij het meldpunt van de gemeente. Bij ongewenst verhuurgedrag kan de gemeente optreden. Het meldpunt van de gemeente Westervoort is: https://www.westervoort.nl/meldpunt-goed-verhuurderschap

Wetswijziging hospita verhuur
Het ministerie van binnenlandse zaken is een wetswijzing hospitaverhuur aan het voorbereiden. Deze wetswijziging moet hospitaverhuur stimuleren en gemakkelijker maken. De exacte uitwerking van deze wet is nog niet bekend.

Huisvestingswet
Gemeenten hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, middels een door hen op te stellen huisvestingsverordening zoals bedoeld in de Huisvestingswet. De onderwerpen waarover de gemeente regels kan stellen in de huisvestingsverordening en in welke gevallen, zijn voorgeschreven in de Huisvestingswet.