Gemeente Kerkrade

BELEIDSREGEL WONINGSPLITSING GEMEENTE KERKRADE

Versie: **Definitieve versie ter besluitvorming college 1 juni 2021 en gemeenteraad 7 juli 2021**

De gemeenteraad van de gemeente Kerkrade,

Gelet op:

- de bevolkingsdaling en huishoudensdaling waardoor er naar verwachting minder woningen in Kerkrade nodig zullen zijn, zoals ook verwoord in onder andere de *'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'* met bijbehorende beleidsregels, de *'Regionale woonvisie Parkstad Limburg en Lokale woonvisie gemeente Kerkrade'*, de *'Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg'* en de *'Geactualiseerde Envelop (Transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg'*;
- het bestemmingsplan *'Parapluplan Stedelijk Gebied gemeente Kerkrade'*;
- het project *'Aanpak brievenbuspanden'*;
- de beleidsregel *'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'*;
- de beleidsregel *'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade'*.
- de opgaven in de *'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg'* om het aantal vierkante meters kantoor en winkelruimten terug te brengen.

Overwegende dat:

- de gemeente steeds vaker de vraag krijgt voorgelegd om een bestaand groot pand te splitsen (opdelen) in meerdere woningen. Dit zijn met name panden met een (voormalige) commerciële functie (v.b. horeca, winkel) met een bestaande (bedrijfs-)woning. De aanvraag betreft de transformatie van het pand in zijn geheel naar een kleinschalige meergezinswoning. Ook betreft het grote panden waar voorheen kamerverhuur is geweest en de (nieuwe) eigenaren vragen om het pand te verbouwen een kleinschalig meergezinswoning. Bij deze transformaties is sprake van woningsplitsing;
- in de vigerende bestemmingsplannen 'woningsplitsing' niet is toegestaan;
- een zorgvuldige afweging nodig is woningen te kunnen splitsen: een weging tussen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van het woonbeleid; het voorkomen en invullen van leegstand, voornamelijk in de oude historische linten; het behouden van een prettig woon- en leefklimaat en het waarborgen/bevorderen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- het gaat om realisatie van kwalitatief gewenste en hoogwaardige woningen en het plan/de aanvraag niet het doel heeft zo veel mogelijk woningen te realiseren;
- door toevoegen van nieuwe woningen, mogelijkerwijs de Transformatieopgave (= het aantal woningen dat gesloopt zou moeten worden om een leegstandspercentage van 2% te bereiken) op de lange termijn toe kan nemen;
- het de aanbeveling verdient regels te formuleren om woningsplitsing onder bijzondere omstandigheden mogelijk te maken, vooruitlopend op overeenkomstige aanpassing van het juridisch-planologisch kader (m.n. bestemmingsplan of omgevingsplan);

Besluit:

Vast te stellen de Beleidsregel *'Woningsplitsing gemeente Kerkrade'*.

TOELICHTING

Aanleiding:
Er zijn in Kerkrade panden met een (voormalige) commerciële/bedrijfsfunctie waarbij het vrijwel niet meer mogelijk is om deze panden opnieuw met een commerciële of bedrijfsfunctie in te vullen. Dit is voornamelijk te zien in de historische linten en voormalige winkelstraten. De gemeente ontvangt aanvragen en plannen waarbij de initiatiefnemer een pand wil transformeren naar meerdere woningen. In veel gevallen heeft het pand een bestaande (bedrijfs-)woning. Door de verbouwing van het totale pand, komt het voor dat de bestaande woning technisch gezien gesplitst wordt. Een voorbeeld is een leegstaand horecapand op de begane grond met een bovenwoning op de 1e en 2e verdieping; waarbij men het pand wil verbouwen zodat op iedere verdieping 1 of meerdere woningen gerealiseerd worden. De panden hebben veelal een grote oppervlakte en zijn vrijwel niet bruikbaar als een reguliere grondgebonden woning. Een nieuwe invulling met een commerciële functie is eveneens niet aan de orde, omdat daar nauwelijks behoefte / vraag naar is.

Daarnaast zijn er panden waar al dan niet illegaal kamers zijn of waren verhuurd. Kamerverhuur is niet toegestaan in Kerkrade en wordt via het project 'Aanpak Brievenbuspanden' op gehandhaafd. Inmiddels bereiken de gemeente vragen van (nieuwe) eigenaren van deze panden wat dan wel mogelijk is in de plaats van kamerverhuur. Ook dit betreffen panden met een grote oppervlakte die vaak te groot is voor een grondgebonden eengezinswoning. Transformatie naar een kleinschalige meergezinswoning is dan een optie. Dit betreft eveneens technisch gezien woningsplitsing.

Panden met een commerciële functie op de begane grond, kunnen thans gebruik maken van de mogelijkheden uit de beleidsregel 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen' die de gemeenteraad in februari 2021 heeft vastgesteld. In sommige gevallen biedt deze te weinig mogelijkheden.
Voor de kamerverhuurpanden bestaat alleen de mogelijkheid om 1 grondgebonden woning in het pand te realiseren.
Sommige initiatiefnemers maken gebruik van de bestaande mogelijkheden. In sommige gevallen gebeurt er niets en ontstaat er leegstand of illegale activiteiten. Inmiddels worden dus plannen ingediend om deze panden te verbouwen naar kleinschalige meergezinswoning.

Verbod in beleid:
Het 'Parapluplan Stedelijk gebied Kerkrade' verbiedt woningsplitsingen, woningomzetting, kamerverhuur, kamerbewoning en realisatie van meergezinswoningen.
Daarnaast zegt het vigerend beleid het volgende:

- Lokale woonvisie gemeente Kerkrade vastgesteld door gemeenteraad op 19 april 2017: woningsplitsing is niet toegestaan en (illegale) kamerverhuur worden aangepakt en zijn niet toegestaan.
- Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2016: door de verwachte bevolkingsdaling zijn op termijn minder woningen nodig, waardoor er voorwaarden worden gesteld aan nieuwe woningen die wel worden toegevoegd: de juiste woning op de juiste plek.

Er zijn aantal redenen waarom destijds besloten is om woningsplitsingen niet toe te staan:

- De bevolking neemt volgens de prognoses af, waardoor er op termijn naar verwachting minder woningen nodig zijn. De woningen die gerealiseerd worden, moeten kwalitatief aansluiten bij de behoefte en ruimtelijk verantwoord zijn.
- Veel van deze panden zijn in handen van eigenaren die primair het verwerven van inkomsten uit verhuur van het pand beogen. Daarnaast voldoen deze panden veelal niet aan wet- en regelgeving en is er vaker sprake van overlast voor de omgeving. De gemeenteraad heeft sinds 2016 het integrale project 'Aanpak brievenbuspanden' opgezet om de leefbaarheid te verbeteren en de bewoners te beschermen tegen huisjesmelkers.

Waarom dan toch beleidsregels voor woningsplitsing?
Een belangrijk doel van het verbod was de onderdrukking van de groei van het aantal woningen en een halt roepen aan brievenbuspanden. Kerkrade kiest voor kwaliteit en verbetering van de woonkwaliteit en

woonomgeving. In sommige situaties is het dan wellicht beter om woningsplitsing toe te staan, als dat een impuls geeft aan en toevoeging heeft voor de woonomgeving. Dit sluit ook aan bij de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen', vastgesteld 16 december 2020 en de beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' vastgesteld februari 2021. Deze beleidsregels leggen meer de nadruk op kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en woningmarkt. Het gaat dan om situaties waarin geen andere invulling mogelijk is om de gewenste kwaliteit te bereiken, met name in de historische linten. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2017, staat dat winkelgebieden geschrapt c.q. verkleind moeten worden en dat zijn voornamelijk deze historische linten. Het zijn grote panden, niet bruikbaar als een reguliere grondgebonden eengezinswoning of een andere reële invulling. De leegstand in deze linten is hoog en de leefbaarheid aldaar staat onder druk. Vooral als er een combinatie is van een leegstaande begane grond waarin voorheen een commerciële ruimte lag (winkel, kantoor etc.).
Het versterken van centra en historische linten is vanuit de Structuurvisie Kerkrade wenselijk, mede om de leefbaarheid te vergroten. Ook in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de beleidsregel 'Wijziging *bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade* 2021' wordt ingezet op herstructurering en verbetering van kernen, linten en voormalige winkelgebieden.
In het licht van het vorenstaande wordt het wenselijk geoordeeld ontheffing te kunnen verlenen van het geldende juridisch kader, dit om onder bepaalde –kwalitatieve- voorwaarden woningsplitsing toe te staan. Deze Beleidsregel biedt het college daarvoor het toetsingskader.

1. Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is het bieden van een eenduidig kader om verzoeken tot woningsplitsing adequaat te kunnen beoordelen en in voorkomend geval toe te staan.

2. Uitgangspunten

- Het vigerende beleid, zoals geformuleerd in voornoemde structuurvisies c.a., geldt als uitgangspunt en wordt gerespecteerd.
- Deze beleidsregel sluit aan op de ingezette beleidslijn van de beleidsregels '*Ruim baan voor geode woningbouwplannen*' en '*Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade*', waarbij kwaliteit voorop staat. Het gaat daarbij o.a. om kwalitatief goede en gewenste woningen, ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast.
- Zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat. Woningsplitsing mag daarom niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden. Dit geldt enerzijds voor het binnenklimaat van de woning zelf; anderzijds geldt dit voor de (directe) omgeving van de woning: er mogen geen nadelige effecten op en voor de omgeving ontstaan.
- Kamerverhuur, kamerbewoning en woningomzetting blijven niet toegestaan conform vigerende bestemmingsplannen o.a. via het bestemmingsplan '*Parapluplan Stedelijk Gebied gemeente Kerkrade*'.
- In aansluiting op de beleidsregel '*Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade*', moet het gebruiksoppervlakte per woning minimaal 75m2 zijn.
- Woningsplitsing moet een uitzondering blijven. Reguliere woningen, appartementen en grondgebonden eengezinswoningen, zijn daarom uitgesloten.
- Een goed verhuurder- / eigenaarschap is belangrijk: alle benodigde vergunningen c.q. meldingen moeten worden aangevraagd en verleend zijn.
- Het college is bevoegd om via een planologische procedures (buitenplanse afwijking) medewerking te verlenen aan woningtoevoeging; onderhavige Beleidsregel geldt daarbij als toetsingskader.

3. Definities

Aanvrager:	Degene die de aanvraag voor wijziging gebruik naar wonen indient bij de gemeente.
Anstelvallei:	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Anstelvallei'.
Bevoegd gezag:	Het college van burgemeester en wethouders.
Buitengebied	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
Functie	Waar het gebruik voor dient.

Gebruik / gebruiken	Het gebruiken, doen en laten gebruiken. Het ergens voor benutten.
Gebruiksoppervlakte:	de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
Holzkuil:	Het gebied van gemeente Kerkrade dat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Holzkuil'.
Kamerbewoning:	Het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.
Kamerverhuur:	Het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.
Levensloopgeschikt-/ bestendig:	Een woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en ten minste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Mantelzorg:	Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Deze definitie van 'mantelzorg' is conform de definitie in het Besluit Omgevingsrecht, bijlage 2, hoofdstuk 1, artikel 1.
RWMP	Regionale Woningmarktprogrammering.
SVWZL	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met bijbehorende vastgestelde beleidsregels.
Transformatieopgave:	De berekening uit de '*Geactualiseerde Envelop (Transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg*', die aangeeft hoeveel woningen gemeente Kerkrade zou moeten verminderen om de leegstand terug te dringen.
Wabo	Wet algemene bepaling omgevingsrecht.
Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen:	Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw, of een gedeelte daarvan, ten behoeve van wonen, dat op het moment van ter inzage leggen van het betreffende bestemmingsplan niet voor de functie wonen in gebruik was, zoals vastgesteld in de beleidsregel '*Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade*.
Wonen:	Het gehuisvest zijn in een woning.
Woning / wooneenheid:	Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat: • onder een meergezinswoning (gestapeld) wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd; • onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan de zijgevels ook niet in de zijdelingse perceelgrens zijn aangezet; • onder een half vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan een zijgevel van het hoofdgebouw aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan een zijgevel in de zijdelingse perceelgrens is gebouwd; • onder een gesloten (tussen) woning wordt verstaan een woning, waarvan beide zijgevels van het hoofdgebouw aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn aangebouwd en waarvan de zijgevels in de zijdelingse perceelgrenzen zijn gebouwd. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.
Woningomzetting:	Omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

Woningsplitsing:	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaat in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.
Woningtoevoeging:	Het realiseren van één of meerdere woningen waardoor de woningvoorraad van gemeente Kerkrade toeneemt.
Wro	Wet ruimtelijke ordening.
Zelfstandige woning	Een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche/bad, toilet.

4. Voorwaarden

- Er mag alleen sprake zijn van woningsplitsing in de volgende 2 situaties:
  Situatie 1:
  - Het pand heeft een huidige commerciële bestemming of gebruik (b.v. winkels, horeca, dienstverlening, maatschappelijk);
  - Én in dit pand reeds een bestaande woning aanwezig is;
  - Én het pand wordt in totaliteit/in zijn geheel getransformeerd/verbouwd naar wonen;
  - Er kan hierdoor een kleinschalige meergezinswoning ontstaan.

  Situatie 2:
  - Het pand is een (voormalig) (illegaal) kamerverhuurpand;
  - Én het pand heeft een omvang/volume dat het niet te gebruiken is als één reguliere grondgebonden woning;
  - Én het pand wordt in totaliteit/in zijn geheel getransformeerd/verbouwd naar wonen;
  - Er kan hierdoor een kleinschalige meergezinswoning ontstaan.

  Het doel is om de leefbaarheid te verbeteren.

Tevens moet de aanvraag voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de gemeente een Bibob-toets uitvoeren.
- De aanvraag ligt niet op een van de bedrijventerreinen in Kerkrade, niet in het Buitengebied, niet in de Anstelvallei, niet in de Holzkuil en niet in de aangewezen concentratie-winkelgebieden uit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, een en ander zoals aangeduid op het in bijlage 1 opgenomen kaartmateriaal.
- Het plan / de aanvraag dient naast het in deze beleidsregel bepaalde, steeds te voldoen aan de voorwaarden uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende beleidsregel "Ruim baan voor goede bouwplannen 2021" (zie ook hierna onder 5).
- Na splitsing moeten de woningen een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 75m2.
- De woning beschikt over de benodigde voorzieningen die een zelfstandige woning heeft: eigen toegang en eigen keuken, douche/bad, toilet.
- Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw met een legale woonfunctie:
  - Er mag géén woning gerealiseerd worden in de bijgebouwen van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
  - Er mag géén woning gerealiseerd worden achter het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Uit oogpunt van ruimtelijke ordening worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning zo duurzaam mogelijk te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden.
- Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning levensloopbestendig te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke maatregelen getroffen worden om de woning levensloopbestendig te maken.

- Conform het parkeerbeleid van de gemeente Kerkrade moet iedere nieuwe woning parkeergelegenheid op eigen terrein hebben.
  Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de parkeergelegenheid) voor de nieuwe woning is gesitueerd.
  Indien onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor parkeerplaats(en) op eigen terrein zijn, beoordeelt de gemeente of parkeren in de openbare ruimte mogelijk is conform de gemeentelijke parkeernormen.
- Er dient goede ontsluiting te zijn op de openbare weg.
- Iedere nieuwe woning moet een eigen stallingsruimte op eigen terrein hebben voor onder andere de stalling van voertuigen, vaartuigen en langzaam vervoersmiddelen (b.v. fiets en scootmobiel).
  Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de stallingsruimte is gesitueerd. Indien geen mogelijkheid is voor een stallingsruimte op eigen terrein, beoordeelt de gemeente of dit in de openbare ruimte mogelijk is.
- Iedere nieuwe woning moet afval inzamelen op eigen terrein. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de ruimte voor afvalinzameling is gesitueerd. Indien geen mogelijkheid is voor een afvalinzameling op eigen terrein, beoordeelt de gemeente of dit in de openbare ruimte mogelijk is.
- De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft mag niet liggen in een milieuhindercirkel en/of binnen een kwetsbaar en waardevol (natuur)gebied.
- Indien het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning voor het plan leidt tot de verplichting van de gemeente om aan derden planschadevergoeding uit te keren, dan zal de aanvrager, de bedragen die met deze planschadevergoeding zijn gemoeid, aan de gemeente betalen. Hiervoor dient een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente te worden ondertekend.
- Met het verlenen van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan en wordt het met de vigerende bestemming strijdige gebruik, i.c. 'wonen', toegestaan. Bij het vaststellen van een gemeentelijk Omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan) wordt de vigerende bestemming omgezet naar het daadwerkelijk (woon)gebruik op dat moment.
- De aanvraag dient te voldoen aan overige wet- en regelgeving waaraan de gemeente standaard toetst.

5. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staan de regels aangegeven rondom het toevoegen van nieuwe woningen. Iedere aanvraag voor een nieuwe woning wordt hieraan, althans op het op dat moment ter zake geldende beleid, getoetst. De procedure en uitvoering geschiedt vervolgens zoals vastgelegd in deze, dan wel alsdan, geldende beleidsdocumenten.

6. Toetsingscriteria van de gemeente

1. Naast het hierboven onder **4. en 5**. bepaalde wordt de aanvraag getoetst aan stedenbouwkundige en architectonische criteria, o.a. vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Kerkrade.
2. Het college toetst verder of de aanvraag binnen een veiligheidszone externe veiligheid is gelegen. Indien dit het geval is, zal de gemeente de aanvraag voorleggen aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio geeft aan of en zo ja welke extra maatregelen de aanvrager moet uitvoeren. Het kan ook voorkomen dat daardoor de woning niet is toegestaan.

7. Procedure

Het indienen, c.q. beoordelen van een aanvraag gebeurt volgens een standaard procedure die is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende beleidsdocumenten, dan wel alsdan, geldende beleidsdocumenten.

Deze procedure is als volgt:

1. Aanvrager dient in eerste instantie een principeaanvraag in conform het intakeformulier van de gemeente.
2. De gemeente toetst het principeverzoek.
3. Het college neemt een principebesluit. Tegen een principebesluit staat geen bezwaar en beroep open. Het is een toetsing van de regels.
4. De nieuwe woning(en) moet(en) toegevoegd worden aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg waar gemeente Kerkrade toe behoort.

Het bevoegd gezag hiervoor is de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.
De gemeente Kerkrade dient hiervoor het verzoek in bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.
Deze vergadert ca. 1 keer per 2 maanden.

5. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering neemt een besluit.
6. Nadat de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering akkoord is, wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen aanvrager en gemeente inzake de planschadeafwenteling en over de voorwaarden uit de SVWZL of de dan geldende beleidsregels.
7. Na ondertekening van gemeente en aanvrager, kan de aanvrager de omgevingsvergunning aanvragen. Dit is het daadwerkelijke vergunningstraject die verloopt conform de wettelijke procedures en termijnen.

8. Eisen om aan te leveren bij de aanvraag

De gemeente wil de aanvraag voor woningsplitsing goed kunnen toetsen. Daarom is het noodzakelijk dat de aanvrager de volgende zaken aanlevert:

1. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de bestaande situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een tekening van de huidige situatie vereist.
2. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of het pand een Rijksmonument is.
3. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de gewenste situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een schetstekening vereist.
4. Bij de aanvraag moet aangegeven worden welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
5. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning levensloopbestendig is en welke maatregelen daarvoor worden getroffen.
6. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning een koopwoning of huurwoning is en welke prijsklasse het betreft. Deze informatie is noodzakelijk om de woningmarkt te monitoren en te bepalen of de woning past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

9. Uitzonderingspositie mantelzorgwoning

Het kan voorkomen dat bij de gemeente een verzoek wordt ingediend om een mantelzorgwoning te realiseren. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 Wabo en de bijbehorende Bijlage II, artikel 5 lid 1, onder b, Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een mantelzorgwoning. Derhalve zijn in voorkomend geval deze situaties uitgezonderd van deze beleidsregel.
Daarbij moet wel in acht worden genomen dat zodra de mantelzorgwoning wordt verlaten, deze niet als zelfstandige woning (reguliere woning) gebruikt kan worden, maar betrokken moet worden bij de bestaande hoofdwoning.

10. Illegale situaties

Het kan zijn dat feitelijk woningen zijn toegevoegd middels splitsingen, zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. In dat geval is sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woning dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. De eigenaar zal de benodigde vergunningen alsnog aan moeten vragen. De gemeente toetst deze aan de wet- en regelgeving die gold op het moment dat de splitsing is gerealiseerd. Dit kan - als de aanvraag wordt afgewezen - betekenen dat situaties die mogelijk al jarenlang illegaal aanwezig zijn, alsnog moeten worden beëindigd omdat zij niet voldoen aan de wet- en regelgeving.

11. Bevoegdheid

Deze beleidsregels bieden het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan c.q. de aanvraag te weigeren. Het betreft een discretionaire bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.
De mogelijkheid om van dat bestemmingsplan buitenplans af te wijken, is geregeld in de Wabo artikel 2.1 lid 1c jo. Artikel 2.12, dan wel in de Wro artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1, onder e.
De mogelijkheid om de bestemming, c.q. het bestemmingsplan te wijzigen is een bevoegdheid van de gemeenteraad (Artikel 3.1 WRO).

12. Weigeringsgronden

Het college weigert de aanvraag in ieder geval indien niet wordt voldaan aan het gestelde onder **4., 5., 6., en 8.**.

13. Citeertitel
Deze beleidsregel wordt aangehaald als *'Beleidsregel woningsplitsing gemeente Kerkrade'*.

14. Inwerkingtreding
De Beleidsregel is gepubliceerd in de gemeenteberichten (Stadsjournaal) en op www.overheid.nl op 14-07-2021. Deze beleidsregel treedt in werking de dag na de dag van bekendmaking.

Aldus besloten tijdens de raadsvergadering van 7 juli 2021.

De voorzitter,

dr. T.P. Dassen-Housen

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen

Bijlage 1: gronden waarop de Beleidsregel Woningsplitsing Gemeente Kerkrade van toepassing is

