Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

Gemeente Westervoort

Versie	: 6 december 2019
Vastgesteld op	:……..
Inwerkingtreding	:…….

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Doelstelling 3
   1.3 Wet- en regelgeving 3
   1.4 Leeswijzer 3
2. Woningsplitsing 4
   2.1. Aanleiding 4
   2.2. Doelstelling 4
   2.3. Kaderstelling 4
   2.4. Afwegingskader 5
3. Kleinschalige woningbouwinitiatieven 7
   3.1. Aanleiding 7
   3.2. Doelstelling 7
   3.3. Kaderstelling 7
   3.4. Afwegingskader 8
4. Functieverandering naar wonen 10
   4.1. Aanleiding 10
   4.2. Doelstelling 10
   4.3. Kaderstelling 10
   4.4. Afwegingskader 10
5. Proces 13
6. Begripsbepalingen 14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 februari 2019 is de Woningbouwnotitie gemeente Westervoort 2018-2027 (hierna: Woningbouwnotitie) door de gemeenteraad vastgesteld. In deze notitie is een denkrichting voor beleidsregels voor woningsplitsing opgenomen. In voorliggende beleidsnotitie is deze denkrichting verder uitgewerkt en vormgegeven tot een formeel beleidskader. Daarnaast zijn initiatieven voor kleinschalige woningbouwinitiatieven in de kern Westervoort en functieverandering naar wonen, niet opgenomen in de Woningbouwnotitie. Dit type initiatieven past niet bij het schaalniveau en reikwijdte van de Woningbouwnotitie. Er bestaat echter wel behoefte aan een beleidskader voor een eenduidige behandeling van dit type verzoeken. Om die reden bevat onderhavige notitie ook beleidsregels voor kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze beleidsnotitie is het vormen van een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort omgaat met initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen. Zodoende kan er een heldere en eenduidige beoordeling van deze initiatieven plaatsvinden. Op basis van de afwegingskaders in deze notitie kan er een eerste beoordeling op hoofdlijnen worden uitgevoerd. Met dit afwegingskader wordt de initiatiefnemer in een vroeg stadium geïnformeerd over de haalbaarheid van een verzoek en de eventuele vervolgstappen. Op deze wijze wil de gemeente zorgdragen voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling, waarbij het waarborgen en realiseren van ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is.

Aan de uitkomst van een eerste beoordeling op basis van dit afwegingskader ligt geen formele besluitvorming ten grondslag en hieraan kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Indien dit vervolgens leidt tot een formeel verzoek zal daarover besluitvorming plaatsvinden.

1.3 Wet- en regelgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft onderhavige beleidsnotitie onverminderd van kracht. Hierbij blijven alle ruimtelijke (beleids-)regels die onder het overgangsrecht van de Omgevingswet vallen onverminderd van toepassing. Daarnaast vormen alle rechtsopvolgers van ruimtelijke (beleids-)regels die komen te vervallen ten gevolge van de inwerkingtreding van de Omgevingswet het nieuwe toetsingskader voor onderhavige beleidsnotitie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2, 3 en 4 zijn achtereenvolgens de beleidskaders voor de thema's woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het proces voor het toetsen en beoordelen van de verzoeken nader toegelicht. Afsluitend is er in hoofdstuk 6 een verklarende begrippenlijst opgenomen.

2. Woningsplitsing

2.1. Aanleiding

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van inwoners die hun woning willen splitsen in twee of meer afzonderlijke wooneenheden. Zij willen bijvoorbeeld graag met familieleden ‘onder één dak wonen’. Ook kan onderhoud en instandhouding van de bestaande woning financieel en/of fysiek onhaalbaar worden. Daarnaast zijn er meerdere grote woningen binnen de gemeente die vanwege hun omvang en waarde niet allemaal passend zijn bij de (toekomstige) woonbehoefte en daardoor onbereikbaar voor een grote groep woningzoekenden. Het splitsen van een bestaande woning kan hiervoor een oplossing bieden. Momenteel zijn er geen mogelijkheden voor woningsplitsing opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

In deze beleidsnotitie is de denkrichting voor beleidsregels voor woningsplitsing uit de Woningbouwnotitie verder uitgewerkt en concreet gemaakt.

2.2. Doelstelling

Het doel van beleidsregels voor woningsplitsing is het vormen van een afwegingskader waarin is vastgelegd hoe er binnen de gemeente Westervoort omgegaan wordt met individuele verzoeken voor woningsplitsing. Zodoende kan er een heldere en eenduidige eerste beoordeling van deze initiatieven op hoofdlijnen plaatsvinden.

Met het opstellen van een afwegingskader voor woningsplitsing wil de gemeente zorgdragen voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling. Hierbij staan het in stand houden van bestaande woningen, de betaalbaarheid van de woonlasten en het daarmee beter aan laten sluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte centraal.

2.3. Kaderstelling

Ter verduidelijking wordt in deze paragraaf benoemd op welke initiatieven het afwegingskader voor woningsplitsing van toepassing is en welke initiatieven niet binnen de reikwijdte van dit afwegingskader vallen.

Dit beleidskader is van toepassing op initiatieven voor woningsplitsing van een bestaande woning in maximaal twee wooneenheden zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Initiatieven voor het splitsen van een bestaande woning in meer dan twee wooneenheden vallen vanwege de impact en complexiteit buiten de reikwijdte van dit beleid en zullen afzonderlijk worden beoordeeld. De splitsing van een grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) opleveren.

Een oorspronkelijk hoofdgebouw dat eenmaal in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een woningsplitsing op grond van deze beleidsnotitie, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, komt bij een latere aanvraag niet opnieuw in aanmerking voor woningsplitsing.

Het (gedeeltelijk) gebruiken van de bestaande woning ten behoeve van mantelzorg is in separaat landelijk beleid geregeld. Daarin is onder andere geregeld dat woonruimte ten behoeve van mantelzorg in alle gevallen van tijdelijke aard is. Voor het gebruiken van een deel van de woning ten behoeve van mantelzorg is geen planologische splitsing van de woning noodzakelijk. Dit afwegingskader is hierop dan ook niet van toepassing.

Dit afwegingskader voor woningsplitsing is ook niet van toepassing op initiatieven voor het splitsen van een kavel en het creëren van bouwmogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe woning. In hoofdstuk 3 'kleinschalige woningbouwinitiatieven' wordt hier nader op ingegaan.

Daarnaast is dit afwegingskader niet van toepassing op initiatieven voor het splitsen van appartementen, bedrijfswoningen, dienstwoningen en recreatiewoningen.

2.4. Afwegingskader

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is er een aantal randvoorwaarden opgesteld. Een initiatief voor woningsplitsing moet ten minste voldoen aan deze randvoorwaarden en werkt volgens het 'ja, mits-principe'. Dat wil zeggen dat de gemeente Westervoort een positieve grondhouding heeft ten opzichte van een initiatief voor woningsplitsing, mits het initiatief aan de ondergenoemde randvoorwaarden voldoet. Vervolgens is er een aantal uitwerkingsvoorwaarden opgenomen. Wanneer een initiatief voldoet aan alle randvoorwaarden en daarmee in beginsel wenselijk en haalbaar wordt geacht, moet er bij een nadere uitwerking van het verzoek ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan de uitwerkingsvoorwaarden.

Randvoorwaarden

Initiatieven voor woningsplitsing komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer aangetoond kan worden dat er wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Woningen die in aanmerking komen voor splitsing voldoen aan de volgende kenmerken:
    - Bestaand;
    - Vrijstaand;
    - Grondgebonden;
    - De woning draagt de bestemming 'Wonen' conform het geldende bestemmingsplan;
    - Het oorspronkelijk hoofdgebouw heeft een minimale voetprint van 100m2;

- De splitsing heeft enkel betrekking op het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- De splitsing van het oorspronkelijke hoofdgebouw resulteert in maximaal twee zelfstandige wooneenheden;
- Beide wooneenheden moeten na splitsing een minimale woonoppervlakte van 50m2 hebben exclusief bijbehorende bouwwerken.

Uitwerkingsvoorwaarden

Wanneer een individueel verzoek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden moet er in een nadere uitwerking ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan de volgende uitwerkingsvoorwaarden:

- De woningen dienen elk zelfstandig volledig te voldoen aan het geldende Bouwbesluit en andere van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregelgeving;
- De splitsing dient te voldoen aan de Wet Milieubeheer;
- De splitsing dient te voldoen aan de Wet Geluidhinder;
- De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden, volgens nationale en internationale richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora en Faunawet, Natuurbeschermingswet);

- De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij dient te worden voldaan aan de CROW publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’’, dan wel de op dat moment actuele CROW-parkeerkencijfers;
- De nieuwe situatie na splitsing dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt te passen in het huidige straat- en bebouwingsbeeld;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
- Er dient aangetoond te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden;
- Splitsing van monumentale woningen is uitsluitend toegestaan als er een positief advies is van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en de monumentencommissie;
- Voor de te doorlopen ruimtelijke procedure is bepalend of de bestaande woning zich binnen of buiten de bebouwde kom bevindt. De begrenzing van de bebouwde kom wordt bepaald op basis van de ruimtelijke situatie ten tijde van het verzoek. Hierbij zijn bestaande stedenbouwkundige structuren en het bebouwingsbeeld bepalend;
- Voor toe te voegen woningen geldt dat gelet op het kostenverhaal afdrachten aan gemeentelijke fondsen aan de orde zijn.

3. Kleinschalige woningbouwinitiatieven

3.1. Aanleiding

De gemeente Westervoort ontvangt met enige regelmaat individuele verzoeken om planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen. De Woningbouwnotitie is gericht op de realisatie van de woningbehoefte op middelgrote tot grote ontwikkelingslocaties in de gemeente Westervoort voor de komende tien jaar. Over individuele verzoeken voor het toevoegen van enkele woningen wordt in deze notitie geen uitspraak gedaan. Het schaalniveau van dit type ontwikkelingen past niet binnen de reikwijdte van de Woningbouwnotitie. Binnen de gemeente bestaat echter wel behoefte aan een beleidskader voor een eenduidige behandeling van individuele verzoeken voor het bouwen van woningen op kleine schaal. Voorliggend beleidskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven vormt in die zin een aanvulling op de Woningbouwnotitie.

3.2. Doelstelling

Het doel van beleidsregels voor kleinschalige woningbouwinitiatieven is het vormen van een afwegingskader waarin is vastgelegd hoe er binnen de gemeente Westervoort omgegaan wordt met initiatieven voor het toevoegen van maximaal twee woningen. Zodoende kan er een heldere en eenduidige eerste beoordeling van deze initiatieven op hoofdlijnen plaatsvinden. Het afwegingskader biedt ruimte voor initiatieven die niet zijn opgenomen in de Woningbouwnotitie.

Met het opstellen van een afwegingskader voor dit type initiatieven wil de gemeente zorgdragen voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling. Hierbij staat het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit door het oplossen van een ruimtelijk-maatschappelijk probleem centraal.

3.3. Kaderstelling

Deze beleidsregels hebben uitsluitend betrekking op het beoordelen van individuele woningbouwinitiatieven voor de nieuwbouw van maximaal twee woningen. Woningbouwinitiatieven voor meer dan twee woningen vallen vanwege de impact en complexiteit buiten de reikwijdte van dit beleid en zullen afzonderlijk worden beoordeeld.

Kwantitatieve achtergrond

De woningbouwprognoses voor de gemeente Westervoort zijn vastgelegd in de Liemerse woonagenda 2017-2027 en vervolgens door vertaald in potentiele woningbouwlocaties in de Woningbouwnotitie. Op basis van de prognoses die opgenomen zijn in de Woningbouwnotitie kan de gemeente Westervoort voorzien in de woningbouwbehoefte voor de periode tot en met 2027. Voor de kern Westervoort zijn er naast de bestaande plannen ook een aantal potentiele inbreidingslocaties opgenomen in de Woningbouwnotitie. Deze locaties zijn gericht op de huidige vraag en de verwachte doorgroei van de kern op korte termijn. Op basis van de bestaande plannen en de voorkeurslocaties uit de Woningbouwnotitie kan de gemeente Westervoort invulling geven aan de woonbehoeften. De haalbaarheid en fasering van deze potentiele locaties moet uit nadere planuitwerking blijken. In de praktijk is er voor zowel de bestaande plannen als de aanvullende locaties vaak sprake van enige ‘planuitval’. Hierdoor wordt er voor Westervoort in specifieke gevallen ruimte gezien voor woningbouwinitiatieven op kleine schaal.

Kwalitatieve achtergrond

De kwalitatieve achtergrond voor het afwegingskader vindt zijn grondslag in de Woonvisie Westervoort 2015-2020, waarin de uitgangspunten voor nieuwbouw op een rij zijn gezet. De uitgangspunten 'de juiste woning op de juiste plaats', 'voorrang voor transformatie en inbreiding' en 'het aansluiten bij de kwalitatieve behoeften' zijn hierin leidend. Deze uitgangspunten zijn vertaald en nader gespecificeerd in onderstaand afwegingskader.

Vanwege de geringe kwantitatieve ruimte naast de locaties uit het Woningbouwnotitie wordt er enkel ruimte geboden voor initiatieven die voorzien in het oplossen van ruimtelijk-maatschappelijke problemen, dat wil zeggen een situatie die nadelige gevolgen heeft voor de (directe) omgeving, en daarmee in functioneel en ruimtelijke zin wenselijk worden geacht.

3.4. Afwegingskader

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is er een aantal randvoorwaarden opgesteld. Een initiatief voor kleinschalige woningbouw dient ten minste te voldoen aan deze randvoorwaarden en werkt volgens het 'nee, tenzij-principe. Dat wil zeggen dat de gemeente Westervoort momenteel geen ruimte ziet voor kleinschalige woningbouwinitiatieven, tenzij er zich een kans voordoet waarbij aangetoond kan worden dat een initiatief voldoet aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Vervolgens is er een aantal uitwerkingsvoorwaarden opgenomen. Wanneer een initiatief kan voldoen aan alle randvoorwaarden en daarmee in beginsel wenselijk en haalbaar wordt geacht, moet er bij een nadere uitwerking van het verzoek ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan de uitwerkingsvoorwaarden.

Randvoorwaarden

Individuele woningbouwinitiatieven komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer kan worden voldaan aan de hieronder genoemde randvoorwaarden:

- Initiatieven hebben betrekking op het toevoegen van maximaal twee woningen;
- Verzoeken moeten betrekking hebben op locaties binnen de begrenzingen van de bebouwde kom van Westervoort. Deze begrenzing wordt bepaald op basis van de ruimtelijke situatie ten tijde van het verzoek. Hierbij zijn bestaande stedenbouwkundige structuren en het bebouwingsbeeld bepalend;
- Verzoeken moeten een ruimtelijk-maatschappelijk probleem oplossen. Onder een ruimtelijk-maatschappelijk probleem wordt verstaan:

    - Een ongewenste ruimtelijke situatie die een negatieve impact heeft op de directe omgeving en daarbuiten en daarmee niet enkel een individueel probleem.
    - Het oplossen van het probleem is wenselijk in het kader van het algemeen belang

    Te denken valt aan het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing of het vervangen van verouderde, vervallen bebouwing. Het toevoegen van maximaal twee woningen kan een middel zijn om de aanwezige problemen op een locatie op te lossen. De nieuw te realiseren woning(en) moeten daarmee een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit en structuur ter plaatse;
- Nieuwbouw is slechts toegestaan wanneer dat op de betreffende locatie wenselijk wordt geacht conform de gemeentelijke structuurvisie en de 'ruimtelijke opgave' zoals deze is

geformuleerd in de geldende woonvisie en de Woningbouwnotitie. Bepalend is of er sprake is van een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw moet aldus passend zijn binnen de woningtypologie zoals die aanwezig is in de directe omgeving;
- Het woonmilieu van bestaande woningen mag ten gevolge van nieuwbouw niet onevenredig worden aangetast. Er dient aangetoond te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- Binnen de kern worden voor het realiseren van woningen geen groengebieden en doorzichten opgeofferd die in functioneel, cultuurhistorisch of ruimtelijk opzicht een belangrijke rol vervullen in de directe omgeving;
- De toekenning van woningen op grond van deze notitie mag niet leiden tot beperking of aantasting van de ontwikkeling van de locaties die opgenomen zijn in de geldende Woningbouwnotitie. Indien een verzoek op grond van deze nota geheel of gedeeltelijk valt binnen de contouren van een ontwikkelingslocatie op grond van de geldende Notitie Woningbouwprogramma, dan is toewijzing niet mogelijk.

Uitwerkingsvoorwaarden

Wanneer een individueel verzoek voldoet aan de bovengenoemde randvoorwaarden moet er in een nadere uitwerking ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan de volgende uitwerkingsvoorwaarden:

- Iedere nieuw te bouwen woning dient volledig te voldoen aan het geldende Bouwbesluit en andere van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregelgeving;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de Wet Milieubeheer;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de Wet Geluidhinder;
- De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden, volgens nationale en internationale richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora en Faunawet, Natuurbeschermingswet);
- De ontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben op het aanwezige watersysteem en de waterhuishouding. Ten gevolge van de toename van verhard oppervlak kan Waterschap Rijn en IJssel aanvullende eisen stellen met betrekking tot afwatering op het eigen terrein;
- De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij dient te worden voldaan aan de CROW publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’’, dan wel de op dat moment actuele CROW-parkeerkencijfers;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
- De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op in de nabijheid gelegen monumentale panden en hun directe omgeving;
- Bestaande monumentale, cultuurhistorische- en archeologische waarden mogen niet worden aangetast, maar moeten worden beschermd. Indien van toepassing dient nieuwbouw aan te sluiten bij de bestaande karakteristieke en beeldbepalende (landschappelijke) waarden;
- Voor toe te voegen woningen geldt dat gelet op het kostenverhaal afdrachten aan gemeentelijke fondsen aan de orde zijn.

4. Functieverandering naar wonen

4.1. Aanleiding

Door algemene maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkelingen ontstaan er binnen de gemeente situaties waarin de functie van bestaande bebouwing conform het geldende bestemmingsplan niet meer passend of toekomstbestendig wordt geacht. De functie ‘wonen’ kan in bepaalde gevallen dan een meer passende functie zijn. In de Woningbouwnotitie worden geen uitspraken gedaan over functieverandering naar wonen. Er bestaat wel de behoefte aan een beleidskader voor de eenduidige behandeling van dit type verzoeken.

4.2. Doelstelling

Het doel van beleidsregels voor functieverandering naar wonen is het vormen van een afwegingskader waarin is vastgelegd hoe er binnen de gemeente Westervoort omgegaan wordt met initiatieven voor het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van de woonfunctie. Zodoende kan er een heldere en eenduidige eerste beoordeling van deze initiatieven op hoofdlijnen plaatsvinden. Het afwegingskader biedt ruimte voor initiatieven die niet opgenomen zijn in de Woningbouwnotitie.

Met het opstellen van een afwegingskader voor dit type initiatieven wil de gemeente zorgdragen voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling. Hierbij staat het realiseren van de juiste functies op de juiste plaats en daarmee toekomstbestendig gebruik van de bestaande bebouwing centraal.

4.3. Kaderstelling

Deze beleidsregels hebben uitsluitend betrekking op het beoordelen van individuele initiatieven voor functieverandering naar wonen in de kern Westervoort. In lijn met het geldende beleid uit de Structuurvisie Westervoort 2020 en de Liemerse woonagenda 2017-2027 wordt met onderstaand afwegingskader voorrang gegeven aan transformatie en inbreiding. In het kader van ‘De juiste woning op de juiste plaats’ kan functieverandering naar een woonfunctie een betekenisvolle rol spelen in de huidige ruimtelijke opgave en de lokale woningbehoefte.

Functieverandering van de huidige functie naar een andere functie dan wonen, valt niet binnen de reikwijdte van dit beleid. Deze initiatieven worden afzonderlijk beoordeeld.

Initiatieven voor functieverandering naar wonen buiten de kern Westervoort in de gemeente Westervoort vallen ook buiten de reikwijdte van dit afwegingskader. Deze initiatieven zullen afzonderlijk worden beoordeeld.

4.4. Afwegingskader

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is er een aantal randvoorwaarden opgesteld. Een initiatief voor functieverandering naar wonen dient ten minste te voldoen aan deze randvoorwaarden en werkt volgens het ‘nee, tenzij-principe. Dat wil zeggen dat de gemeente Westervoort momenteel geen ruimte ziet voor functieverandering naar wonen, tenzij er zich een kans voordoet waarbij aangetoond kan worden dat een initiatief voldoet aan de onderhavige randvoorwaarden. Vervolgens is er een aantal uitwerkingsvoorwaarden opgenomen. Wanneer een initiatief kan voldoen aan de randvoorwaarden en daarmee in beginsel wenselijk en haalbaar wordt

geacht, moet er bij een nadere uitwerking van het verzoek ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan deze uitwerkingsvoorwaarden.

Randvoorwaarden

Individuele initiatieven voor functieverandering naar wonen komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer kan worden voldaan aan de hieronder genoemde randvoorwaarden:

- De bestaande bebouwing heeft conform het geldende bestemmingsplan een bestemming anders dan de bestemming 'Wonen' en het gehele perceel wordt in de nieuwe situatie in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie;
- Verzoeken moeten betrekking hebben op locaties binnen de begrenzingen van de bebouwde kom van Westervoort. Deze begrenzing wordt bepaald op basis van de ruimtelijke situatie ten tijde van het verzoek. Hierbij zijn bestaande stedenbouwkundige structuren en het bebouwingsbeeld bepalend;
- Te realiseren wooneenheden moeten een minimale woonoppervlakte van 50m2 hebben;
- Functieverandering naar wonen is slechts mogelijk wanneer het beoogde aantal wooneenheden niet conflicteert met de bestaande plannen uit de geldende Woningbouwnotitie;
- Functieverandering naar wonen is slechts mogelijk wanneer dat op de betreffende locatie wenselijk wordt geacht conform de gemeentelijke structuurvisie en de 'ruimtelijke opgave' zoals deze is geformuleerd in de geldende woonvisie en de Woningbouwnotitie;
- Het woonmilieu van bestaande woningen en het functioneren van overige bestaande functies in de omgeving mogen ten gevolge van functieverandering niet onevenredig worden aangetast. Er dient aangetoond te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Uitwerkingsvoorwaarden

Wanneer een individueel verzoek voldoet aan de bovengenoemde randvoorwaarden moet er in een nadere uitwerking ten minste, maar niet uitsluitend, worden voldaan aan de volgende uitwerkingsvoorwaarden:

- Iedere nieuwe woning dient volledig te voldoen aan het geldende Bouwbesluit en andere van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregelgeving;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de Wet Milieubeheer;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de Wet Geluidhinder;
- De nieuwe situatie dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt te passen in het huidige straat- en bebouwingsbeeld;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
- De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden, volgens nationale en internationale richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora en Faunawet, Natuurbeschermingswet);
- De ontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben op het aanwezige watersysteem en de waterhuishouding;

- De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij dient te worden voldaan aan de CROW publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’’, dan wel de op dat moment actuele CROW-parkeerkencijfers;
- Bestaande cultuurhistorische- en archeologische waarden mogen niet worden aangetast, maar moeten worden beschermd. Indien van toepassing dient nieuwbouw aan te sluiten bij de bestaande karakteristieke en beeldbepalende landschappelijke waarden;
- Functieverandering naar wonen voor monumentale panden is uitsluitend toegestaan als er een positief advies is van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en de monumentencommissie;
- Voor toe te voegen woningen geldt dat gelet op het kostenverhaal afdrachten aan gemeentelijke fondsen aan de orde zijn.

5. Proces

Het proces voor een eerste beoordeling van initiatieven voor woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen is als volgt:

- Initiatiefnemers dienen een verzoek in waarbij ten minste wordt ingegaan op de van toepassing zijnde randvoorwaarden voor het betreffende initiatief;
- De initiatiefnemer krijgt een ontvangstbevestiging met een termijn van behandeling;
- Voorafgaande aan een inhoudelijke beoordeling wordt onderzocht of het verzoek, gelet op de randvoorwaarden, in behandeling kan worden genomen;
- De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de uitkomst van de eerste beoordeling op hoofdlijnen. Hierin zijn drie uitkomstmogelijkheden, te weten:
    - Het verzoek behoeft aanvullende gegevens/informatie. Initiatiefnemer wordt verzocht deze aan te leveren;
    - De uitkomst van een eerste beoordeling is negatief. Initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd en geadviseerd om niet over te gaan tot een verdere uitwerking van het verzoek;
    - De uitkomst van de eerste beoordeling is positief. Initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd en uitgenodigd voor een gesprek;

- In een gesprek worden de volgende onderwerpen behandeld:
    - De uitwerking van het initiatief tot een formeel verzoek/aanvraag;
    - Te doorlopen procedures;
    - Gemeentelijke leges en te verwachten kosten;
    - Verantwoordelijkheden/verwachtingen in het vervolgtraject;
    - Verwachtingen in het kader van uitvoeringsverplichtingen.

Aanvullende bepalingen

- Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om, omwille van de verdeling van de ambtelijke werklast over de diverse projecten, een volgorde van behandeling te hanteren. Hierover wordt de initiatiefnemer uiterlijk twee maanden na indiening van het (gecompleteerde) verzoek geïnformeerd. De volgorde van de behandeling wordt bepaald aan de hand van de datum van ontvangst van het verzoek. De te stellen termijnen van afhandeling zijn afhankelijk van het totale aantal verzoeken.
- De toekenning van woningen wordt te allen tijde, voorafgaand aan alle formele procedures, vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, een regeling omtrent kostenbepalingen, gemeentelijke fondsafdrachten, leges, voorzienbare bouwplicht en planschade opgenomen.

6. Begripsbepalingen

Bestaande bebouwing

Fysiek aanwezig ten tijde van een formele aanvraag en krachtens een verleende vergunning, dan wel rechtmatig vergunningvrij, gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken

Een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk met een dak.

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Grondgebonden

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel.

Huishouden

Een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel) met (hun) kinderen.

Oorspronkelijk hoofdgebouw

Een woning die ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, in overeenstemming met de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

Voetprint

De omvang van de bebouwde oppervlakte van een oorspronkelijk hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken behoren niet tot de voetprint.

Vrijstaand

Een woning als afzonderlijk gebouw, niet verbonden aan andere woningen.

Woning

Een gebouw dat tot permanente bewoning bestemd is voor één particulier huishouden.

Woningsplitsing

De (bouwtechnische) splitsing van een het oorspronkelijke hoofdgebouw in maximaal twee afzonderlijke wooneenheden.

Wooneenheid

Een wooneenheid is het geheel of een afzonderlijk deel van een tot permanente bewoning bestemd gebouw. Een wooneenheid wordt bewoond door maximaal één particulier huishouden.

Woonoppervlakte

De bruikbare vloeroppervlakte van alle ruimtes die geschikt zijn voor de gebruiksfunctie wonen. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,50 m hoogte.