Bijlage bij raadsinformatiememo over woningsplitsing – voorbeeld van de regels die gelden voor een locatie waar bestemmingsplan Elst geldt.

In het bestemmingsplan Elst zijn de volgende regels opgenomen*:

17.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

1. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m^3;
2. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m^3;
3. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
4. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Indien geconcludeerd wordt dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet past binnen het bestemmingsplan en ook niet aan de hand van bovengenoemde wijzigingsregels, komt de Beleidsregel Planologische Afwijkingsmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017 aan bod. Hierin zijn de volgende regels opgenomen t.a.v. woningsplitsing:

10.1.6 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het splitsen van een woning in één of meerder woningen binnen de bebouwde kom mits:

a. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m2, en;

b. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m2.

Hierbij wordt ook altijd getoetst aan een aantal algemene criteria die een goede kwaliteit voor de omgeving moeten waarborgen. Dat zijn de volgende criteria:

Artikel 2 Algemene afweging/financiële bepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning alleen verlenen als een aanvraag voldoet aan het in artikel 5 tot en met 11 van deze beleidsregel bepaalde en in ieder geval aan de volgende criteria, voor zover van toepassing op de specifieke aanvraag:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;

b. er mag geen sprake zijn van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt;

d. de activiteit mag voor de omliggende bedrijven niet tot gevolg hebben dat zij in hun bestaande milieurechten worden beperkt;

e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en parkeersituatie ter plaatse.

* We hebben hier bestemmingsplan Elst als voorbeeld genomen. Ook in een ander deel van de bestemmingsplannen (o.a. BP buitengebied, Heteren-Indoornik, Herveld-Andelst en Oosterhout) zijn regels opgenomen t.a.v. woningsplitsing.