

Beleidsregel toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen, gemeente Berkelland 2020

Het college van de gemeente Berkelland;

gelet op de artikelen 2.12 Wabo juncto artikel 4 sub 9 van bijlage II van het BOR

en gelet op het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Berkelland met in het bijzonder;

- Woonvisie 2020-2025
- Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek
- Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland
- Structuurvisie Wonen Eibergen 2015
- Structuurvisie Wonen 2017-2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo
- Plan van aanpak doorvertaling structuurvisies Wonen voor Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo

besluit:

vast te stellen de volgende:

Beleidsregel toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen gemeente Berkelland 2020

De beleidsregel treedt in werking de dag na de openbare bekendmaking hiervan.



Beleidsregel toevoegen van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen

Borculo, oktober 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
	Waarom een beleidsregel	5
	Opbouw	6
	Samenvattende tabel	7
	Proces	8
	Leeswijzer	8
2.	Wettelijk kader	9
3.	Gebiedsindeling	11
	Categorie 1-gebieden	11
	Categorie 2-gebieden	12
	Op de kaart	13
4.	Functieverandering naar wonen	14
	Wat is functieverandering naar wonen	14
	Kader	14
	Nadere ruimtelijke voorwaarden	15
5.	Woningsplitsing	18
	Wat is woningsplitsing	18
	Kader	18
	Nadere ruimtelijke voorwaarden	19
	Bijlage 1: gebiedsindeling	21
	Bijlage 2: proces	26
	Bijlage 3: intakeformulier toevoegen woning	27

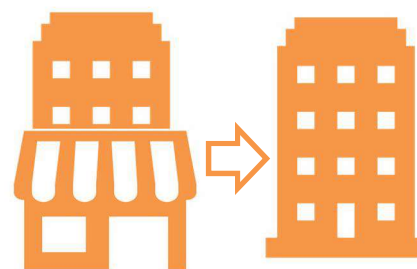
1. Inleiding

Waarom een beleidsregel

Er is sprake van een toename van het aantal verzoeken tot het toevoegen van een woning via functieverandering en woningsplitsing in onze kernen.

Toename verzoeken functieverandering naar wonen

Het college van burgemeester en wethouders ontvangt steeds meer verzoeken om, in afwijking van het bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan bewoning van (leegstaande) panden, ook in de kernwinkelgebieden. Er is veel leegstand van winkels. Een deel van die panden wordt nooit meer winkel. Functieverandering naar wonen is een van de oplossingsrichtingen om in te spelen op leegstand.



Toename verzoeken om woningsplitsing

Bij woningsplitsing kan het bijvoorbeeld gaan om bijzondere vormen van wonen waarbij een (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt. Ook kan onderhoud en instandhouding van de bestaande woning financieel en/of fysiek onhaalbaar worden. Ook 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 zijn voor een grote groep woningzoekenden, zoals starters en senioren. Het splitsen van een bestaande woning kan hiervoor een oplossing bieden.



Bijdrage aan oplossen mismatch vraag en aanbod

In de vier grote kernen is behoefte aan extra woningen, maar wel aan andere woningen. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Vooral starters en ouderen hebben onvoldoende keuze. Daarnaast biedt de huidige huurmarkt te weinig mogelijkheden voor mensen met een spoedeisende woonbehoefte. De beste manier om de mismatch aan te pakken is door kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en transformatie van leegstaand vastgoed. Functieverandering naar wonen en woningsplitsing kunnen hier onder de juiste voorwaarden een bijdrage aan leveren.

Op basis van bestaande plannen kan de gemeente Berkelland deels invulling geven aan de woonbehoeften. De haalbaarheid en fasering van deze potentiële 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 zien we voor Berkelland in specifieke gevallen ruimte voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen op kleine schaal. Bovendien kan woningsplitsing en functieverandering een bijdrage leveren aan het oplossen van ruimtelijk-maatschappelijke problemen. Hiermee bedoelen we

situaties die nadelige gevolgen hebben voor de (directe) omgeving, en waar transformatie in functionele en ruimtelijke zin gewenst is.

Behoefte aan beleidsregels

Gezien de hoeveelheid aanvragen is hier geen sprake meer van maatwerk, maar is er vanuit de beoordelaars behoefte aan een beleidsregel om verzoeken te beoordelen. Zij ervaren te weinig handvatten om al of geen toestemming te verlenen voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen.

Een beleidsregel geeft aan hoe het college van burgemeester en wethouders in de praktijk omgaat met zijn bevoegdheid. Het doel van deze beleidsregel is het maken van een afwegingskader waarmee het college initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen via splitsing of functieverandering kan beoordelen.

Beleidsregels kunnen woningsplitsing en functieverandering (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk maken maar er ook voor zorgen dat we ongewenste effecten zoveel mogelijk voorkomen. Hierdoor is op voorhand een betere inschatting te maken of plannen kansrijk zijn of niet. Het geeft ook meer zekerheid naar initiatiefnemers. We voorkomen precedentwerking en willekeur en kunnen vlotter reageren op concrete verzoeken.

Voor het geven van duidelijkheid aan belanghebbenden is daarbij van belang dat het niet alleen gaat om de verzoekers, maar zeer zeker ook om de omwonenden: die zijn een heel belangrijke partij omdat het bij dit soort ruimtelijk-relevante vragen niet alleen gaat om het bedienen van een vraag van een eigenaar, maar (juist) ook om de effecten daarvan op de omgeving/buren.

De beleidsregel is niet van toepassing op de omzetting van woningen tot onzelfstandige wooneenheden (verkamering). Ook is de regel niet van toepassing op het toevoegen van woningen via nieuwbouw. Wel kan het geschetste proces in bijlage 1 en het intakeformulier in bijlage 3 ook voor dergelijke verzoeken worden gebruikt.

Opbouw

Het afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

- A. Gebiedsindeling
Allereerst is er een gebiedsindeling opgesteld op basis waarvan een regime 'ja, tenzij' of 'nee, mits' geldt.
- B. Kader woningsplitsing en functieverandering
Een initiatief voor woningsplitsing of functieverandering in de kernen beoordelen we langs het geformuleerde kader
- C. Nadere ruimtelijke voorwaarden woningsplitsing en functieverandering
Wanneer een initiatief voldoet aan alle randvoorwaarden en daarmee in beginsel wenselijk en haalbaar is, moet de uitwerking van het verzoek ten minste, aan de nadere (ruimtelijke) voorwaarden voldoen.

Het afwegingskader is op de volgende pagina samengevat.

Samenvattende tabel

	Categorie 1 <i>-Centrumgebieden</i>	Categorie 2 <i>Woongebieden</i> <i>Borculo, Geesteren Gelselaar, Haarlo</i> <i>Eibergen, Beltrum, Rekken</i> <i>Neede, Noordijk, Rietmolen</i> <i>Ruurlo</i> <i>Bedrijventerreinen</i>
Regime	Ja, mits	Nee, tenzij
Aandachtspunt gebiedsindeling	Ieder verzoek bespreken met kernregisseur	
Aandachtspunten	-wonen toegestaan op de verdieping -wonen toegestaan op de begane grond, tenzij in het bestemmingsplan anders aangegeven -altijd effect op cultuurhistorische waarden beoordelen	-woningsplitsing en functieverandering op bedrijventerreinen niet toegestaan -splitsing van gebouwen in principe onwenselijk -altijd effect op cultuurhistorische waarden beoordelen
Kader	Woningsplitsing en functieverandering in de kernen draagt bij aan ¹ : - Verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod - Versterking van de ruimtelijke kwaliteit - Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst - Vitale en sociale samenleving - Flexibiliteit en snelheid Functieverandering kent de volgende voorwaarden: - Behouden en of versterken algeheel beeld kern - Een zelfstandige woning heeft een minimaal gebruiksoppervlak van 70 m² - Geen belemmeringen vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening - Niet onevenredig aantasten woonmilieu en overige functies Woningsplitsing kent de volgende voorwaarden: - De splitsing van het oorspronkelijke hoofdgebouw resulteert in maximaal twee zelfstandige wooneenheden - Het hoofdgebouw is niet eerder gesplitst - Het hoofdgebouw is een verblijfsobject met een woonfunctie (BAG) - Het oorspronkelijk hoofdgebouw heeft een minimaal 140m² gebruiksoppervlak - De splitsing heeft enkel betrekking op het oorspronkelijke hoofdgebouw - Beide wooneenheden moeten na splitsing een minimale woonoppervlakte van 70m² hebben exclusief bijbehorende bouwwerken	
Nadere (ruimtelijke) voorwaarden	Rekening houden met oa.: - Leefbaarheid - Parkeren - Cultuurhistorische waarden - Toegankelijkheid	

¹ Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Proces

We willen het proces rondom alle kleinschalige toevoegingen van woningen (via woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering) in de kernen uitlijnen. Deze beleidsregels bevat daarom ook een procesbeschrijving en intakeformulier voor alle kleinschalige woningtoevoegingen in de kernen. In Bijlage 1 wordt het proces voor het toetsen en beoordelen van de verzoeken nader toegelicht. Bijlage 3 bevat het intakeformulier.

Over de beoordeling van individuele verzoeken voor het toevoegen van enkele woningen via kleinschalige nieuwbouw wordt in deze notitie geen uitspraak gedaan. Initiatieven voor kleinschalige nieuwbouw in de kernen vallen vanwege de impact en complexiteit inhoudelijke buiten de reikwijdte van deze beleidsregels en worden afzonderlijk beoordeeld.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het wettelijk kader. In hoofdstuk 3 lichten we de gebiedsindeling toe. In hoofdstukken 4 en 5 zijn achtereenvolgens de kaders en nadere ruimtelijke voorwaarden voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen in de kernen opgenomen.

2. Wettelijk kader

Woningsplitsing en functieverandering naar wonen zijn veelal strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik, kan op basis van drie verschillende grondslagen worden verleend (artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo). Een omgevingsvergunning kan worden verleend als:

- het bestemmingsplan zelf voorziet in een afwijkingsmogelijkheid (een zogenaamde “binnenplanse afwijkingsmogelijkheid”);
- een kleine buitenplanse afwijking mogelijk is (een zogenaamd “kruimelgeval”, opgenomen in artikel 4 Bijlage II Bor);
- er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld (een zogenaamde “grote buitenplanse afwijking”).

Een grote buitenplanse afwijking wordt – in tegenstelling tot de twee andere afwijkingsmogelijkheden – voorbereid met een uitgebreide procedure. Deze procedure neemt ruim zes maanden in beslag. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en een kruimelgeval worden daarentegen met een reguliere procedure voorbereid, die een doorlooptijd kent van maximaal acht weken (zes weken verlenging mogelijk).

Woningsplitsing en de functieverandering van een (leegstaand) pand naar woningen kan veelal mogelijk gemaakt via een “kruimelgeval”.

De Wabo bepaalt exclusief welke procedure op een aanvraag om omgevingsvergunning van toepassing is. Als geen omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de kruimelgevallenregeling, is het bevoegd gezag niet bevoegd om de activiteit alsnog mogelijk te maken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo.

De wetgever verwacht echter wel dat een bestuursorgaan van deze vrije (discretionaire) bevoegdheid met beleid gebruik maakt. Met deze nota wordt aan dit beleid invulling gegeven. Hierbij moet wel altijd worden voldaan aan de kaders die hiervoor zijn opgenomen in de bovengenoemde bijlage II artikel 4 en 5 van het Bor.

Ter motivering van een besluit kan worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in deze beleidsregel (artikel 4:82 Algemene wet bestuursrecht). Op grond van artikel 3.1 van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag om een besluit te nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning.

Functieverandering

Aanvragen voor functieverandering worden primair getoetst aan het vigerende bestemmingsplan.

Woningsplitsing

Aanvragen voor woningsplitsing worden primair getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. In de meeste bestemmingsplannen in de gemeente is het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal en is splitsen niet toegestaan. Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven voor woningsplitsing van een bestaand

‘verblijfsobject met een woonfunctie’ in maximaal twee ‘verblijfsobjecten met een woonfunctie’ binnen 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 worden afzonderlijk beoordeeld. De splitsing van een grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) opleveren, zolang het voldoet aan de voorwaarden.

3. Gebiedsindeling

Niet elke woning, gebouw, straat, wijk of gebied leent zich voor functieverandering of woningsplitsing. Om deze reden is bekeken welke straten, wijken en gebieden in de gemeente kunnen worden onderscheiden en om welke redenen er al dan niet het toevoegen van woningen fysiek aanvaardbaar is.

Het is lastig een harde grens te trekken, aangezien iedere locatie een plek zou kunnen zijn voor het toevoegen van een woning, waarbij na toevoeging een planologisch wenselijke situatie ontstaat. Om die reden is in deze beleidsregels uitgegaan van twee principes, namelijk het “ja, mits” en “nee, tenzij” principe.

Eerste categorie: ja, mits

In de eerste categorie is toevoeging in principe toegestaan als voldaan wordt aan de criteria uit deze beleidsregels.

Overigens dient altijd een zelfstandige afweging gemaakt te worden, aangezien het toevoegen van een woning niet bij rechte toegestaan wordt. Echter, als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsregels dan is er in principe de bereidheid medewerking te verlenen.

Tweede categorie: nee, tenzij

In de tweede categorie wordt in principe geen medewerking verleend aan het toevoegen van een woning. In het kader van maatwerk kan alleen in specifieke situaties op basis van een uitgebreide planologische afweging medewerking verleend worden. Hierbij wordt deze beleidsregels in acht genomen, maar kunnen ook andere gebiedsspecifieke argumenten een rol spelen. Het betreft dan ook een volledig zelfstandige planologische beoordeling.

Categorie 3: buiten toepassingsbereik van deze beleidsregel

Categorie 3, ten slotte, betreft het gebied buiten de bebouwde kom van de kernen in de gemeente. Voor dit gebied geldt de Structuurvisie Woningsplitsing Buitengebied en het Functieveranderingsbeleid (nota ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’).

Categorie 1-gebieden

Centrumgebieden Ruurlo, Eibergen, Neede en Borculo

De winkelcentra in de vier grote kernen staan onder druk. De gemeente Berkelland zet in op concentratie van winkels in het kernwinkelgebied.

Woonopgaven per kern kunnen mogelijk gerealiseerd worden in of op de plek van (leegstaand) vastgoed in het centrum. De gemeente geeft voorrang aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw. Splitsing is ook een van de mogelijkheden. Het volume van de gebouwen kan zich mogelijk gemakkelijk lenen tot het opdelen in kleinere eenheden.

Dit past ook binnen de verandering die in de centra in gang zijn of worden gezet. Als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsregels kan splitsing en functieverandering planologisch goed ingepast worden.

In Berkelland ligt de prioriteit bij:

- Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en leegstaande panden op zichtlocaties, zoals de invalswegen.
- Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat Berkelland wil behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen.
- Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu.

Voor Ruurlo, Eibergen, Neede en Borculo geldt dat er op verschillende manieren wordt gewerkt aan de vitaliteit van de centra.

Om te beoordelen of het toevoegen van een woning via woningsplitsing of functieverandering passend is dient ieder verzoek binnen dit gebied te worden besproken met de kernregisseur van dat gebied die het initiatief kan toetsen aan de geldende beleidslijn en actuele stand van zaken.

Categorie 2-gebieden

Categorie 2-gebieden betreffen alle overige wijken, kleine kernen en de bedrijventerreinen.

- Woongebieden Ruurlo, Eibergen, Neede en Borculo
- Kleine kernen Geesteren, Gelselaar, Noordijk, Beltrum, Rietmolen, Haarlo, Rekken
- Bedrijventerreinen

Woongebieden grote kernen: Deze woningen zijn van oorsprong ontworpen voor de bewoning door één huishouden. Zij zijn daardoor bouwkundig minder geschikt voor splitsing in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. Doordat de omliggende woningen in de wijk doorgaans ook allemaal bewoond worden door één huishouden, zal een afwijkend gebruik van een van oorsprong voor één huishouden bedoelde woning meer overlast veroorzaken voor de omliggende woningen.

Maatschappelijk gezien is er vooral behoefte aan oplossingen voor leegstaand vastgoed op beeldbepalende locaties in de centra. Functieverandering naar wonen in andere gebieden kan alleen op basis van een uitgebreide planologische afweging.

Kleine kernen: Gezien het belang van de ruimtelijke en leefkwaliteit van de dorpen zetten we in op het benutten van de kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in het bestaand stedelijk gebied biedt. Door gezinsverdunning en vergrijzing zijn ook in de kleine kernen steeds meer woningen te groot voor haar bewoners. Van belang is dat woningen worden toegevoegd die passen bij de behoefte en de vraag van het dorp. Woningsplitsing en functieverandering kan hieraan een bijdrage leveren maar vraagt om een zelfstandige planologische afweging.

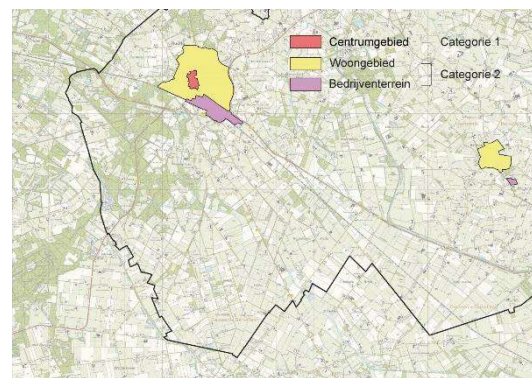
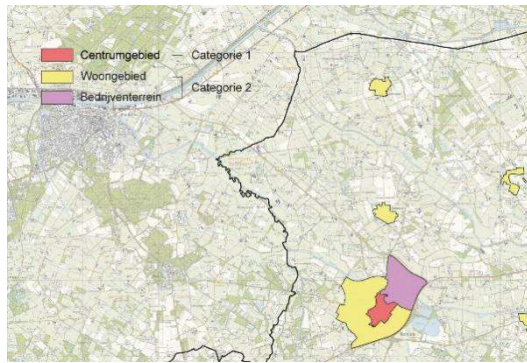
Bedrijventerreinen: we verlenen in principe geen medewerking aan het toevoegen van woningen op bedrijventerreinen vanwege de kwaliteit van de leefomgeving (hinder).

Woningen (geluidsgevoelig object) kunnen bovendien belemmeringen opleveren voor bedrijven.

Op de kaart

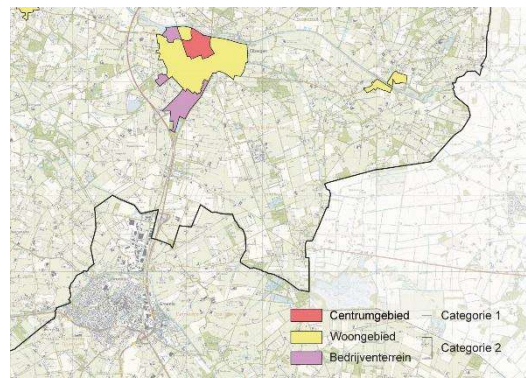
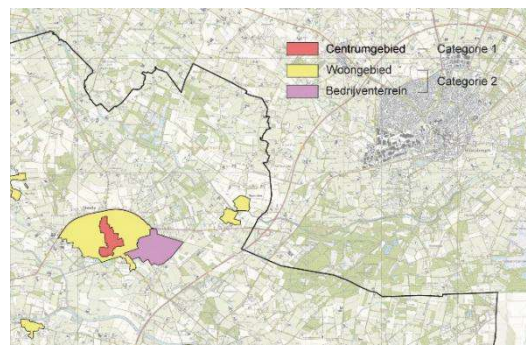
De rode gebieden op de kaarten vormen de categorie-1 gebieden. De paarse en gele gebieden de categorie-2 gebieden. In bijlage 1 zijn de kaarten groter weergegeven.

Borculo



Ruurlo

Neede



Eibergen

4. Functieverandering naar wonen

Wat is functieverandering naar wonen

Functieverandering is een vorm van hergebruik waarvoor een planologische bestemmingsverandering noodzakelijk is, in de vorm van een omgevingsvergunning voor afwijking van, een wijziging van of een herziening van het bestemmingsplan. 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.

Kader

De beoogde effecten voor functieverandering zijn net als voor nieuwbouw zoals geformuleerd in de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland':

- Verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod:
 - Kwantitatief: er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. Uitgangspunt is dat we woningen toevoegen voor mensen met een aantoonbare woonbehoefte die niet in de bestaande woningvoorraad en met de bestaande plannen kan worden ingevuld, aan de hand van de meest actuele notitie 'Ruimte voor extra woningbouw'.
 - Kwalitatief: kwaliteitsaspecten zijn woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding, technische kwaliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, uitstraling en woonmilieu.
 - We vragen de aanvrager om aan te tonen dat het plan aansluit bij de behoefte van de doelgroep (type, prijs, locatie etc.)
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit
 - We vragen een stedenbouwkundige onderbouwing waarbij de kwaliteit van het betreffende pand en de omgeving is betrokken en waaruit blijkt dat het functieverandering geen gevolgen heeft voor de kwaliteit, maar mogelijk bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.
 - Transformatie van (leegstaand) vastgoed in de kernen heeft voorrang boven bouwen op een lege plek waar niet eerder bebouwing stond. Prioriteit bij winkelcentra, invalswegen, cultuurhistorisch vastgoed.
- Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst
- Vitale en sociale samenleving
- Flexibiliteit en snelheid
 - Denk bijvoorbeeld aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase.

Initiatieven voor functieverandering komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer wordt aangetoond dat ze bijdragen aan bovenstaande vijf punten en dat er is voldaan aan de volgende kenmerken:

- *Behouden en of versterken algehele beeld kern*

Wij willen alleen medewerking verlenen aan de omzetting naar wonen in de kernen, als de fysieke kenmerken van het pand, die bijdragen aan de sfeer van de kern, behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De omvorming van panden mag in geen geval

leiden tot een verslechtering van de fysieke kenmerken van deze panden, waardoor het algehele beeld van de kern zou verslechteren. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als de bebouwingskarakteristiek en/of de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast.

- *Een zelfstandige woning heeft een minimaal gebruiksoppervlak van 70 m²;*
Om woningen geschikt te houden voor bewoning door gezinnen en senioren is een minimale oppervlakte van 70 m² voorgeschreven².
- *Geen belemmeringen vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening*
Medewerking wordt overigens alleen verleend, wanneer er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn, bijvoorbeeld op gebied van bedrijf- en milieuzonering, geur, geluid, parkeren, verkeer en overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- *Niet onevenredig aantasten woonmilieu en overige functies*
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.
- *Aanwenden voor transformatie*
Uitgangspunt hierbij is dat de woningbouwmogelijkheden worden aangewend om transformatie in gang te zetten, en niet om de pandeigenaar 'rijk' te maken. We willen dat het initiatief bijdraagt aan een of meerdere van onderstaande doelen:
 - Transformeren/benutten van bestaand (leegstaand) vastgoed
 - Versterken van de centrumgebieden
 - In stand houden van een monument
 - Bieden van (mantel)zorg
 - Realiseren van een vernieuwende (collectieve) woonvorm
 - Oplossen van een ruimtelijk en/of sociaal knelpunt

Nadere ruimtelijke voorwaarden

Leefbaarheid

Door de extra woning mogen geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Bij iedere aanvraag voor functieverandering wordt afgewogen wat de effecten voor de omgeving zijn.

Parkeren

Bij het in gebruik nemen van een pand voor een functieverandering wordt bij de toetsing van de aanvraag beoordeeld of er voldaan is aan de geldende parkeernormen

² Voor een appartement met 2 slaapkamers is minstens 70 m² vloeroppervlakte nodig. Dit is in de regel de minimale grootte voor een appartement dat wordt gezocht door huishoudens die op latere leeftijd hun eengezinswoning willen verlaten. Kleinere appartementen hebben een te geringe maat om een badkamer en gang te ontwerpen waar een met rolstoel kan draaien. De slaap- en woonkamer wordt dan te klein. Deze maat is ook geschikt voor starters.

Cultuurhistorische waarden

Voor de wijziging van een monument is een specifieke omgevingsvergunning nodig. Het verlenen van de vergunning is het sluitstuk van de beoordeling van een concreet plan. Het is daarom belangrijk dat het effect op de cultuurhistorische waarden vroegtijdig bij de ruimtelijke beoordeling van een plan wordt meegenomen. Nader cultuurhistorisch onderzoek geeft hiervoor aanknopingspunten en inspiratie. Functieverandering van een monument is vrijwel altijd mogelijk, maar het moet wel zodanig gebeuren dat de specifieke historische en architectonische waarden van een pand behouden blijven. Alleen als een nieuwe invulling een onevenredig verlies aan de monumentale waarde van een pand betekent, dan kan functieverandering ongewenst zijn. Dit wordt geval beoordeeld. Ook bij karakteristieke of beeldbepalende panden wordt meegewogen of de functieverandering de aanwezige karakteristieken voldoende respecteert.

In de cultuurhistorische waardenkaart 2017 is het gehele grondgebied van de gemeente Berkelland nader onderverdeeld. In de gebieden met waarderingscategorie 'zeer hoog en hoog' alsmede in de dertien onderscheiden 'cultuurhistorische ensembles' bestaat er de mogelijkheid om ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

Het Uitvoeringskader Monumenten vormt daarnaast het kader voor het toetsen van ingrepen aan of herstel van monumenten.

Toegankelijkheid

We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Wij doen dat in de wetenschap dat wij rolstoelbezoekbare of rolstoelbewoonbare woningen (nog) niet wettelijk kunnen afdwingen.

Wij willen dat iedereen -ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel- alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. Dat houdt in dat zij zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken: de toegang tot het woongebouw is toegankelijk en ook de gangen en galerijen in het woongebouw, de lift, de toegang tot de woning, de gang in de woning, de eetplek, de zitplek, de slaapkamer, de keuken, het toilet, de douche, of een gecombineerde douche/toiletruimte en de buitenruimte (balkon, terras of tuin). Soms zijn de douche en het toilet in een nultredenwoning niet-toegankelijk. Dan moeten deze ruimten altijd naast elkaar liggen met een leidingloze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat). Dit is een woning die woonbaar is voor mensen in een rolstoel.

Anterieure overeenkomst

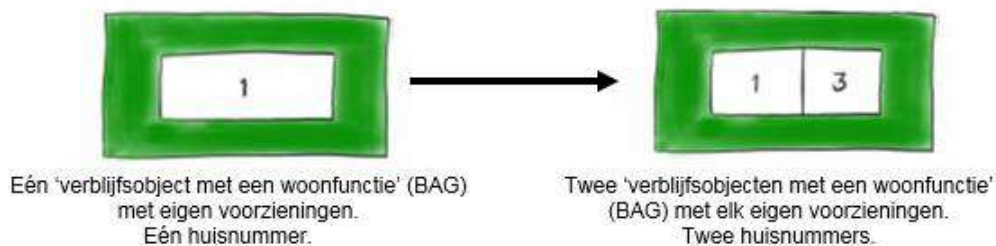
De toekenning van woningen wordt te allen tijde, voorafgaand aan alle formele procedures, vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de

gemeente. In deze overeenkomst wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, een regeling omtrent kostenbepalingen, gemeentelijke fondsafdrachten, leges, voorzienbare bouwplicht en planschade opgenomen.

5. Woningsplitsing

Wat is woningsplitsing

Woningsplitsing betreft splitsing van één bestaand gebouw met een 'verblijfsobject met een woonfunctie' in twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. De twee verblijfsobjecten met een woonfunctie worden bewoond door twee zelfstandige huishoudens.



In de meeste bestemmingsplannen in de gemeente is het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal. Dit om te voorkomen dat woningsplitsing leidt tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden.

Het college acht het niet wenselijk om een recht op splitsen te creëren, waarbij zonder enige afweging vooraf het splitsen of omzetten van panden wordt toegestaan. Iedere situatie is verschillend en het is wenselijk om de situaties die voorkomen per geval te beoordelen. Het is en blijft maatwerk. Wel bestaat er de behoefte om uitgangspunten en voorwaarden te formuleren die gehanteerd worden bij de afweging om splitsing al dan niet toe te staan.

Kader

De beoogde effecten voor woningsplitsing zijn net als voor nieuwbouw zoals geformuleerd in de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland':

- Verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod:
 - Kwantitatief: er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. Uitgangspunt is dat we woningen toevoegen voor mensen met een aantoonbare woonbehoefte die niet in de bestaande woningvoorraad en bestaande plannen kan worden ingevuld, aan de hand van de meest actuele notitie 'Ruimte voor extra woningbouw'.
 - Kwalitatief: kwaliteitsaspecten zijn woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding, technische kwaliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, uitstraling en woonmilieu.
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit
 - We vragen een stedenbouwkundige onderbouwing waarbij de kwaliteit van het betreffende pand en de omgeving is betrokken en waaruit blijkt dat het splitsen geen gevolgen heeft voor de kwaliteit, maar mogelijk bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.
- Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst
- Vitale en sociale samenleving
- Flexibiliteit en snelheid
 - Denk bijvoorbeeld aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase.

Initiatieven voor woningsplitsing komen enkel in aanmerking voor een nadere inhoudelijke beoordeling wanneer aangetoond kan worden dat ze bijdragen aan bovenstaande vijf punten én dat er wordt voldaan aan de volgende kenmerken:

- De woning draagt de bestemming 'Wonen' conform het geldende bestemmingsplan. Daarnaast moet het gebouw dat gesplitst wordt volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het gebruiksdoel 'wonen' hebben;
- Het oorspronkelijk hoofdgebouw heeft minimaal 140 m² gebruiksoppervlak;
- De splitsing heeft enkel betrekking op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Onder het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt volstaan het hoofdgebouw dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning;
- De splitsing van het oorspronkelijke hoofdgebouw resulteert in maximaal twee zelfstandige wooneenheden;
- Beide wooneenheden moeten na splitsing een minimale woonoppervlakte van 70 m² hebben exclusief bijbehorende bouwwerken²;
- Een woning mag slechts eenmaal gesplitst worden. Een eerder gesplitste woning komt niet meer voor splitsing in aanmerking;
- De woningen moeten na splitsing direct ontsloten zijn op de openbare weg.

Situaties waarin de bestaande woning wordt vergroot in relatie tot de woningsplitsing vallen vanwege de impact en complexiteit buiten de reikwijdte van dit beleid en worden afzonderlijk beoordeeld.

Nadere ruimtelijke voorwaarden

Leefbaarheid

Door de extra woning mogen geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Ook is het is onwenselijk dat er clustering van gesplitste woningen plaatsvindt. Van clustering is sprake als er meerdere panden gesplitst worden in een straat of in een wijk. Dit om de druk op de bestaande omgeving niet onnodig te vergroten. Bij iedere aanvraag voor splitsing wordt afgewogen wat de effecten voor de omgeving zijn. Mocht er sprake zijn van clustering dan dient op basis van de effecten op de omgeving beoordeeld te worden of toevoeging van nog meer woningen wenselijk is. Hierbij spelen leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit een rol.

Parkeren

Bij het in gebruik nemen van een pand voor een woningsplitsing wordt bij de toetsing van de aanvraag beoordeeld of er voldaan is aan de geldende parkeernormen.

Cultuurhistorische waarden

Voor de wijziging van een monument is een specifieke omgevingsvergunning nodig. Het verlenen van de vergunning is het sluitstuk van de beoordeling van een concreet plan. Het is daarom belangrijk dat het effect op de cultuurhistorische waarden vroegtijdig bij de ruimtelijke beoordeling van een plan wordt meegenomen. Nader cultuurhistorisch onderzoek geeft hiervoor aanknopingspunten en inspiratie. Splitsing van een monument is vrijwel altijd mogelijk, maar het moet wel zodanig gebeuren dat de specifieke historische en architectonische waarden van een pand behouden blijven. Alleen als een nieuwe invulling een onevenredig verlies aan de monumentale waarde van een pand betekent, dan kan woningsplitsing ongewenst zijn. Dit wordt per geval beoordeeld. Ook bij karakteristieke of beeldbepalende panden wordt meegewogen of de splitsing de aanwezige karakteristieken voldoende respecteert.

In de cultuurhistorische waardenkaart 2017 is het gehele grondgebied van de gemeente Berkelland nader onderverdeeld. In de gebieden met waarderingscategorie 'zeer hoog en hoog' alsmede in de dertien onderscheiden 'cultuurhistorische ensembles' bestaat er de mogelijkheid om ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

Het Uitvoeringskader Monumenten vormt daarnaast het kader voor het toetsen van ingrepen aan of herstel van monumenten.

Horizontaal of verticaal splitsen

Bij de uitwerking dient gekeken te worden naar de beste vorm van splitsen. Dit kan zowel horizontaal (appartement per verdieping) of verticaal (bepaalde functies van beide woningen op de begane grond en andere functies op de verdieping). De keuze hiervoor is afhankelijk van het specifieke pand en de specifieke locatie.

Toegankelijkheid

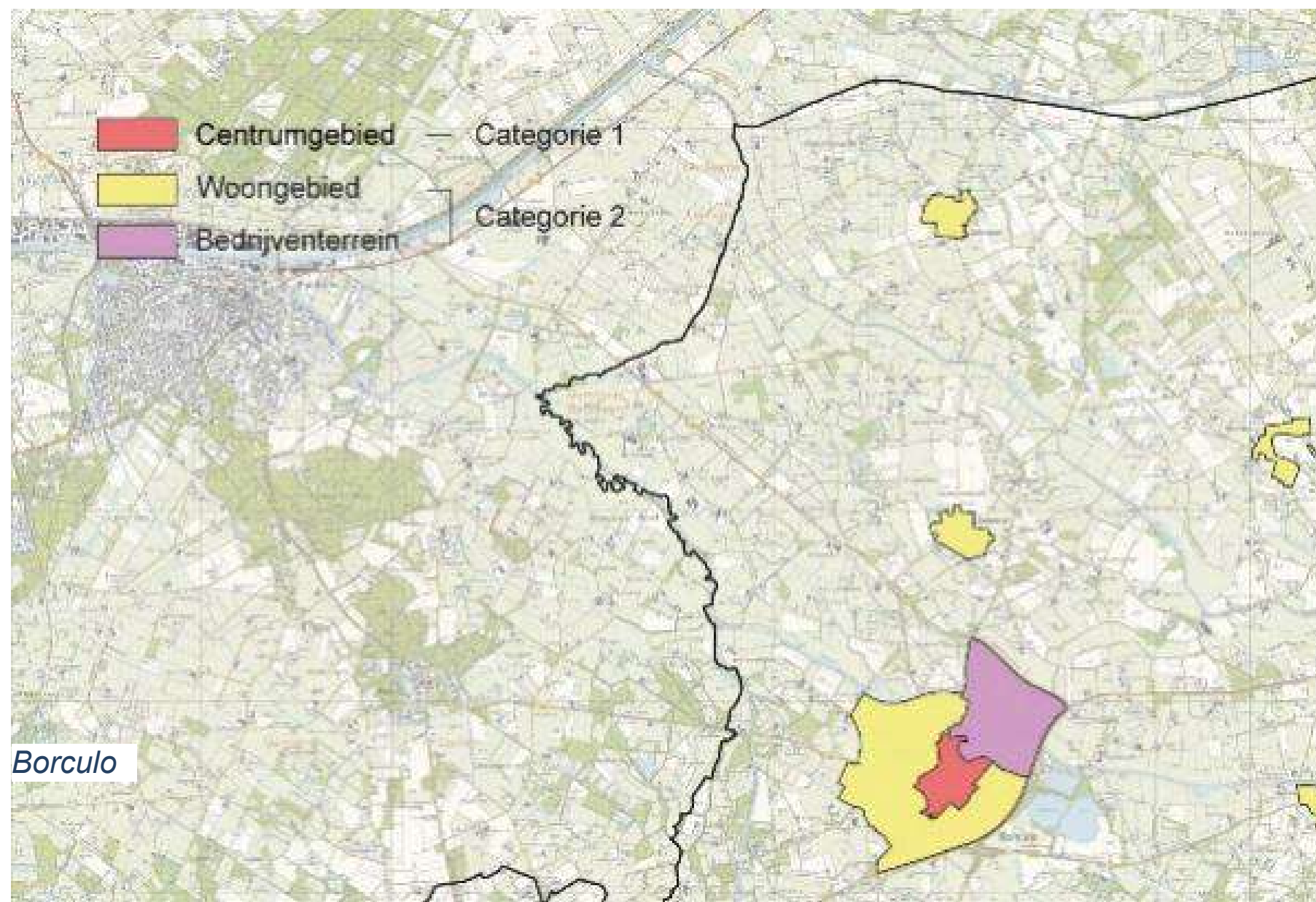
We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Wij doen dat in de wetenschap dat wij rolstoel-bezoekbare of rolstoelbewoonbare woningen (nog) niet wettelijk kunnen afdwingen.

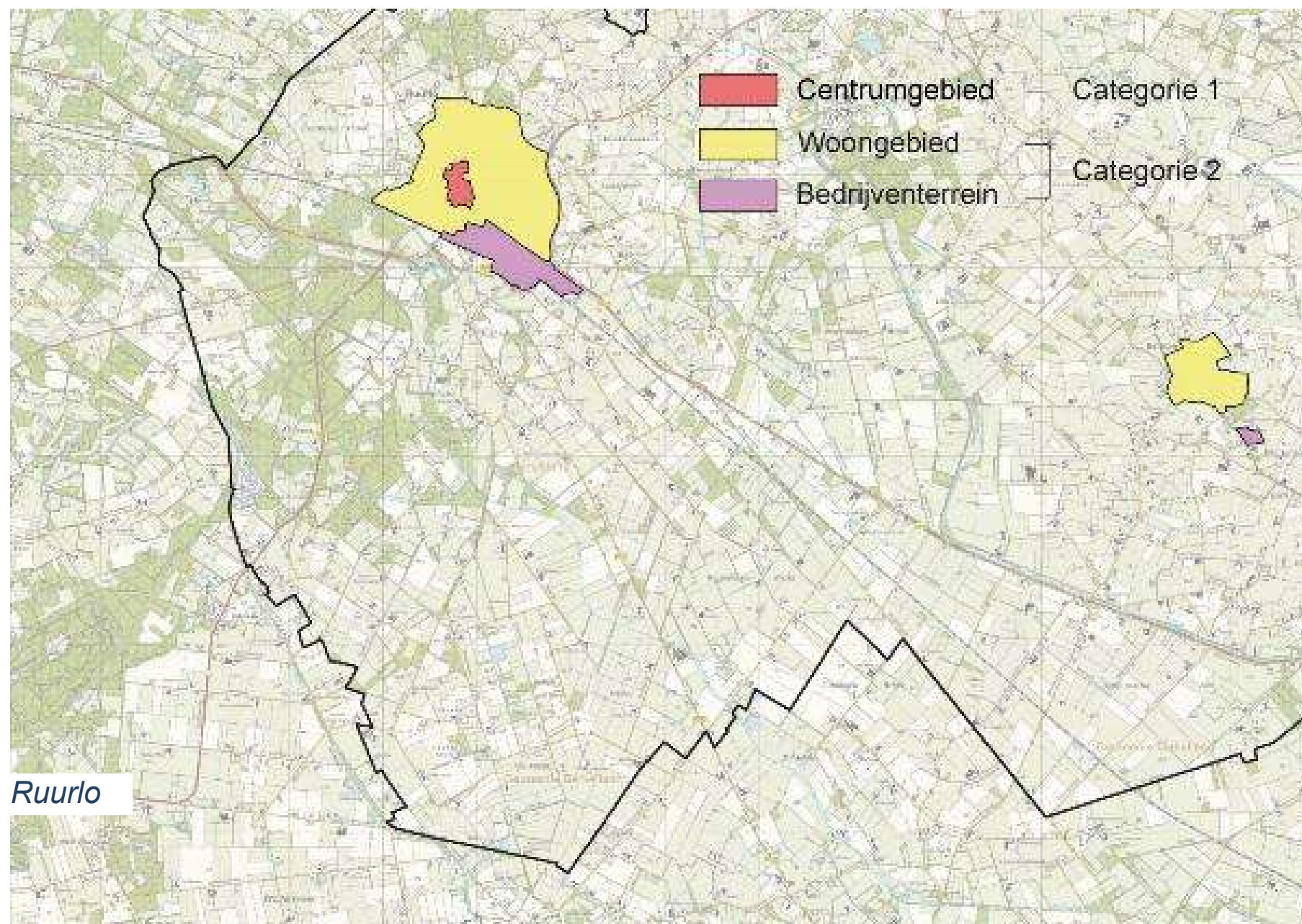
Wij willen dat iedereen -ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel- alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. Dat houdt in dat zij zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken: de toegang tot het woongebouw is toegankelijk en ook de gangen en galerijen in het woongebouw, de lift, de toegang tot de woning, de gang in de woning, de eetplek, de zitplek, de slaapkamer, de keuken, het toilet, de douche, of een gecombineerde douche/toiletruimte en de buitenruimte (balkon, terras of tuin). Soms zijn de douche en het toilet in een nultredenwoning niet-toegankelijk. Dan moeten deze ruimten altijd naast elkaar liggen met een leidingloze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat). Dit is een woning die woonbaar is voor mensen in een rolstoel.

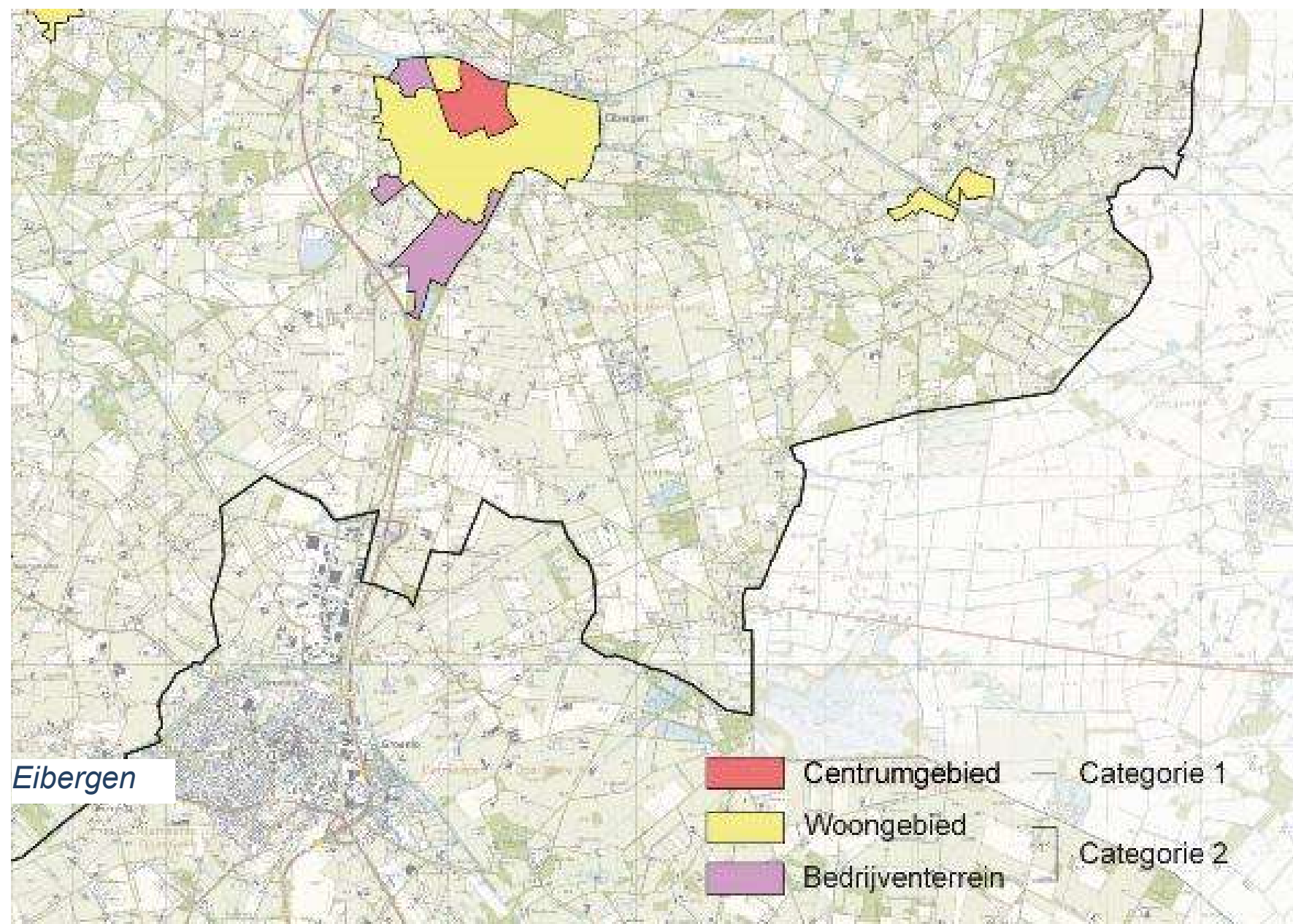
Anterieure overeenkomst

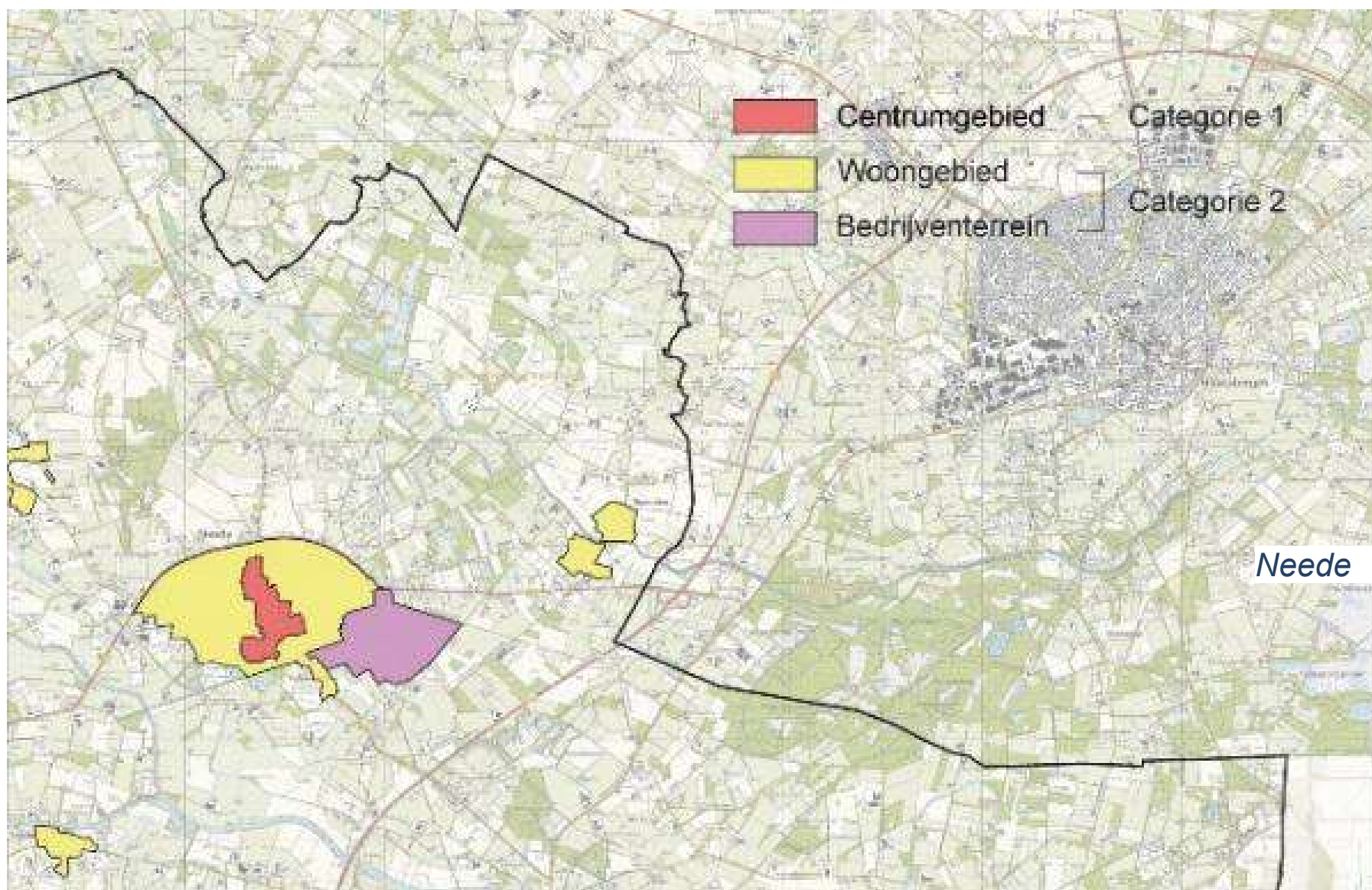
De toekenning van woningen wordt te allen tijde, voorafgaand aan alle formele procedures, vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, een regeling omtrent kostenbepalingen, gemeentelijke fondsafdrachten, leges, voorzienbare bouwplicht en planschade opgenomen.

Bijlage 1: gebiedsindeling



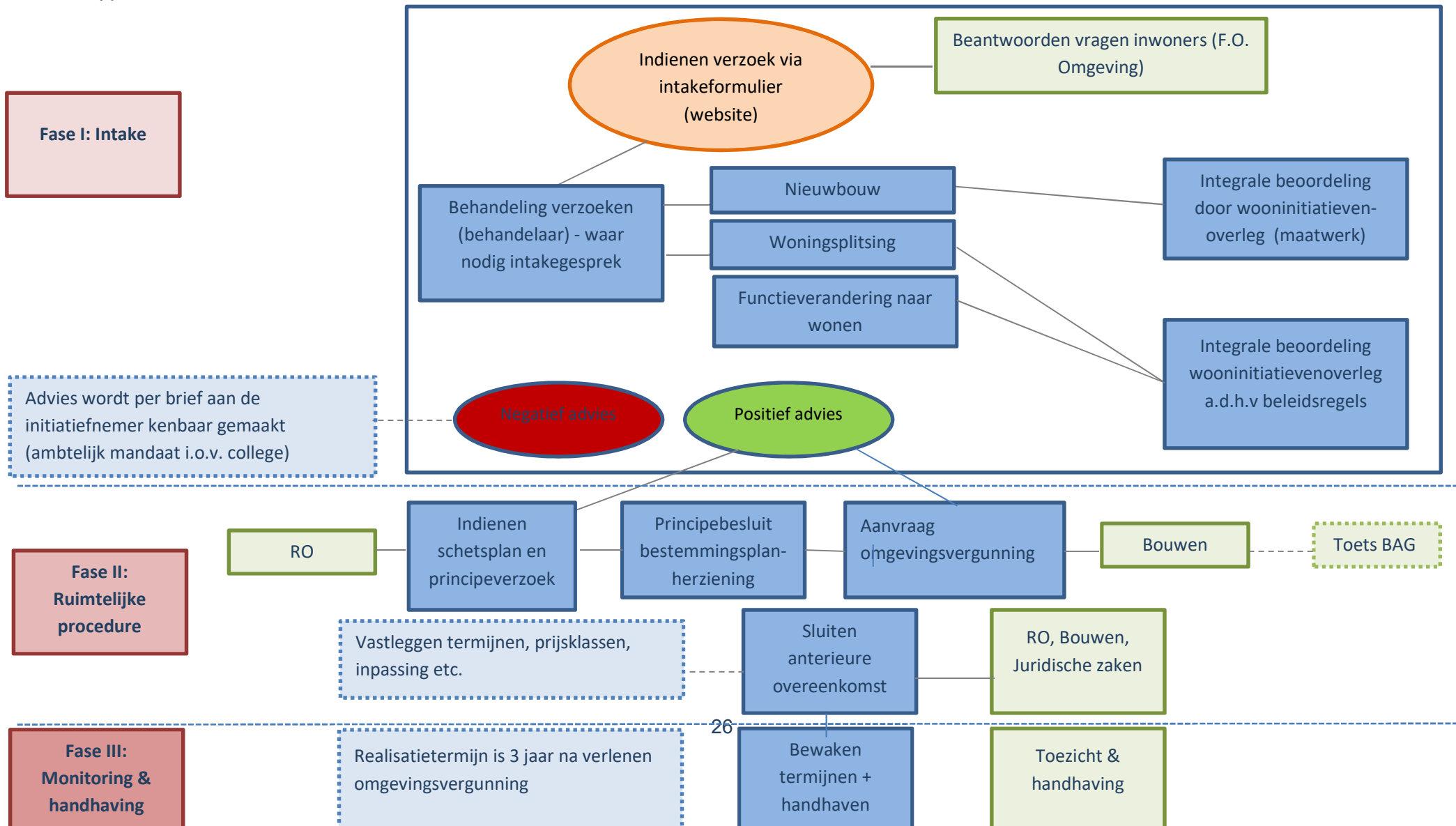






Bijlage 2: proces

Heeft iemand een initiatief voor nieuwbouw, om een woning te splitsen of vastgoed geschikt te maken voor wonen? Dan doorlopen we onderstaande stappen.



Bijlage 3: intakeformulier toevoegen woning