



Bijlage.

Woningsplitsing van bestaande woningen binnen de gemeente met een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking of herziening bestemmingsplan) toe staan onder de volgende voorwaarden:

- De bestaande woning en bijbehorend erf moet een positieve bestemming hebben in het geldende bestemmingsplan of omgevingsplan;
- Iedere zelfstandige woonruimte moet een minimale grondoppervlakte hebben van 45 vierkante meter.
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden.
- Een woonruimte buiten de bebouwde kom mag maximaal tot 150 vierkante meter worden vergroot. Woningen met een groter oppervlak mogen volledig tot woonruimte worden verbouwd. In bijzondere (sociale) omstandigheden is een grotere oppervlakte toegestaan tot maximaal 200 vierkante meter. Dit ter beoordeling van het college.
- Het erf mag voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing.
- Alle woonruimten moeten minimaal verduurzaamd worden tot de wettelijke norm en in ieder geval label B (bij de bestaande woning). Bij vernieuwbouw is dat BENG.
- Er moet aantoonbaar sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond).
- De leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De kernkwaliteiten van het erf/omgeving moeten worden versterkt.
- De woonruimten moeten minimaal voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van bestaande woningen. In geval van vernieuwbouw uiteraard aan de eisen van nieuwbouw.
- Verevening voor sociale woningbouw is van toepassing.
- Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers.
- Bedrijfswoningen en recreatiewoningen komen niet in aanmerking.
- De splitsing moet economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd.

Inwoning binnen de desbetreffende bestemmingsplannen of het omgevingsplan toe te staan en te definiëren als:

- Het bewonen van een bestaande woonruimte door twee huishoudens;
- Die gezamenlijk de ingang van de woning of een andere voorziening delen;
- Waarbij de woning geen grotere oppervlakte mag hebben dan 150 vierkante meter, tenzij de bestaande oppervlakte reeds groter is;
- Waarbij met toestemming van het college binnen de bebouwde kom een eventueel bouwblok overschreden mag worden;
- Waarbij er sprake blijft van een hoofdgebouw, maar binnen aangebouwde bijbehorende bouwwerken gewoon mag worden tot de maximale oppervlakte van 150 vierkante meter;
- Waarbij het erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- Waarbij formeel sprake blijft van 1 woning en geen kadastrale splitsing plaatsvindt (dus geen eigen huisnummer en nutsaansluitingen);
- Waarbij de woning moet voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit;
- Waarbij er aantoonbaar sprake is van een gezonde en veilige woonomgeving;
- Waarbij sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving;
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing;
- Waarbij de leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies niet onevenredig worden aangetast;
- Waarbij planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

- Geldt niet voor bedrijfswoningen en recreatiewoningen.

Met een specifieke toestemming (binnenplanse afwijking) van het gemeentebestuur kan:

- Toestemming gegeven worden voor bewoning door meer dan twee huishoudens
- Een oppervlakte van maximaal 200 vierkante meter toegestaan worden als omstandigheden daartoe naar oordeel van het college aanleiding geven. De randvoorwaarden voor inwoning blijven onverminderd van toepassing.
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden.
- De kernkwaliteiten van het erf/omgeving moeten worden versterkt.
- Planschade is voor rekening van de initiatiefnemers.

In afwijking van geldende bestemmingsplannen (buitenplanse afwijking) een tijdelijke woonruimte toe te staan, mits aan het volgende wordt voldaan:

- De woonruimte wordt gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk;
- De oppervlakte is maximaal 75 vierkante meter
- Voor een maximale termijn van 15 jaar
- De bewoner moet minimaal 55 jaar zijn of aantoonbaar hulp nodig hebben
- Er moet een familiale of andere sociale relatie bestaan tussen de bewoners van de hoofdwoning en de bewoners van de tijdelijke woonruimte
- De tijdelijke woonruimte en de hoofdwoning moeten ongedeelde eigendom zijn. Het is niet toegestaan op de tijdelijke woning zakelijke rechten te vestigen met een looptijd langer dan de gestelde termijn.
- Na afloop van de tijdelijke situatie of het verloop van 15 jaar moet de tijdelijke situatie worden beëindigd. Of door het creëren van een definitieve oplossing met de daarbij behorende verplichtingen of door het opheffen van de bewoning van het bijbehorende bouwwerk.
- Een tijdelijke woonruimte moet voldoen aan de minimale eisen van het bouwbesluit
- Een tijdelijke woonruimte moet minimaal duurzaamheidslabel C hebben.
- Er is aantoonbaar sprake van een gezonde en veilige woonomgeving
- Er is sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing.
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden.
- de leefbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies worden niet onevenredig aangetast.
- Planschade is voor rekening van de initiatiefnemers.