

## Notitie woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied

### **1. Inleiding**

Vanwege de grote behoefte aan woningen op dit moment, en dan met name aan kleinere woningen voor een- of twee persoons huishoudens, heeft de gemeenteraad aangegeven dat ze onder voorwaarden mogelijkheden willen bieden om bestaande woningen te splitsen van één woning in twee of meer woningen.

Dit sluit aan bij de woonvisie waarin is besloten dat er geen nieuwe uitbreidingsplannen worden ontwikkeld en bij provinciaal beleid waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Ook vanuit duurzaamheidsoogpunt is het splitsen van woningen een goede optie omdat er hierdoor niet meer versterking plaats vindt en geen waardevol groen verdwijnt.

De bestemmingsplannen in bestaand stedelijk gebied in Heeze-Leende laten geen woningsplitsing toe en bieden ook geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden hiervoor. Ook het op 24 maart 2020 vastgestelde afwegingskader biedt op dit moment geen mogelijkheid tot woningsplitsing.

Het doel van deze notitie is om een kader te krijgen waaraan aanvragen om woningsplitsing kunnen worden getoetst en om zodoende meer sociale huur- en koopwoningen te krijgen in onze gemeente om zo te voorzien in de grote woningbehoefte.

Het is de bedoeling om dit toetsingskader voor woningsplitsingen in eerste instantie uit te voeren in de vorm van een pilot. Deze pilot loopt 2 jaar. Gedurende deze pilot wordt bekeken of deze notitie leidt tot de gewenste resultaten. De notitie wordt voortdurend gemonitord en wordt tussentijds geëvalueerd. Indien er aanleiding voor is, kan het college ervoor kiezen om wijzigingen aan te brengen in de criteria. De raad wordt via raadsinformatie op de hoogte gehouden van het verloop van de pilot.

### **2. Begrippen**

- Woningsplitsing:  
Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen die zelfstandig en permanent bewoond kunnen worden door een afzonderlijk huishouden.
- Inbreidingslocatie:  
Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de kaart Stedelijk gebied van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Zie bijgevoegd kaartje.
- Gebruiksoppervlakte:  
De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- Woning of wooneenheid:  
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw met eigen toegang, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.
- Kamerbewoning:  
de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet;
- Huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verbondenheid;

- Sociale huurwoning: Volgens definitie in de meest recente Regionale Begrippenlijst Wonen Zuid-Oost Brabant
- Sociale koopwoning: Volgens definitie in de meest recente Regionale Begrippenlijst Wonen Zuid-Oost Brabant

### **3. Wettelijke grondslag en gemeentelijk beleid**

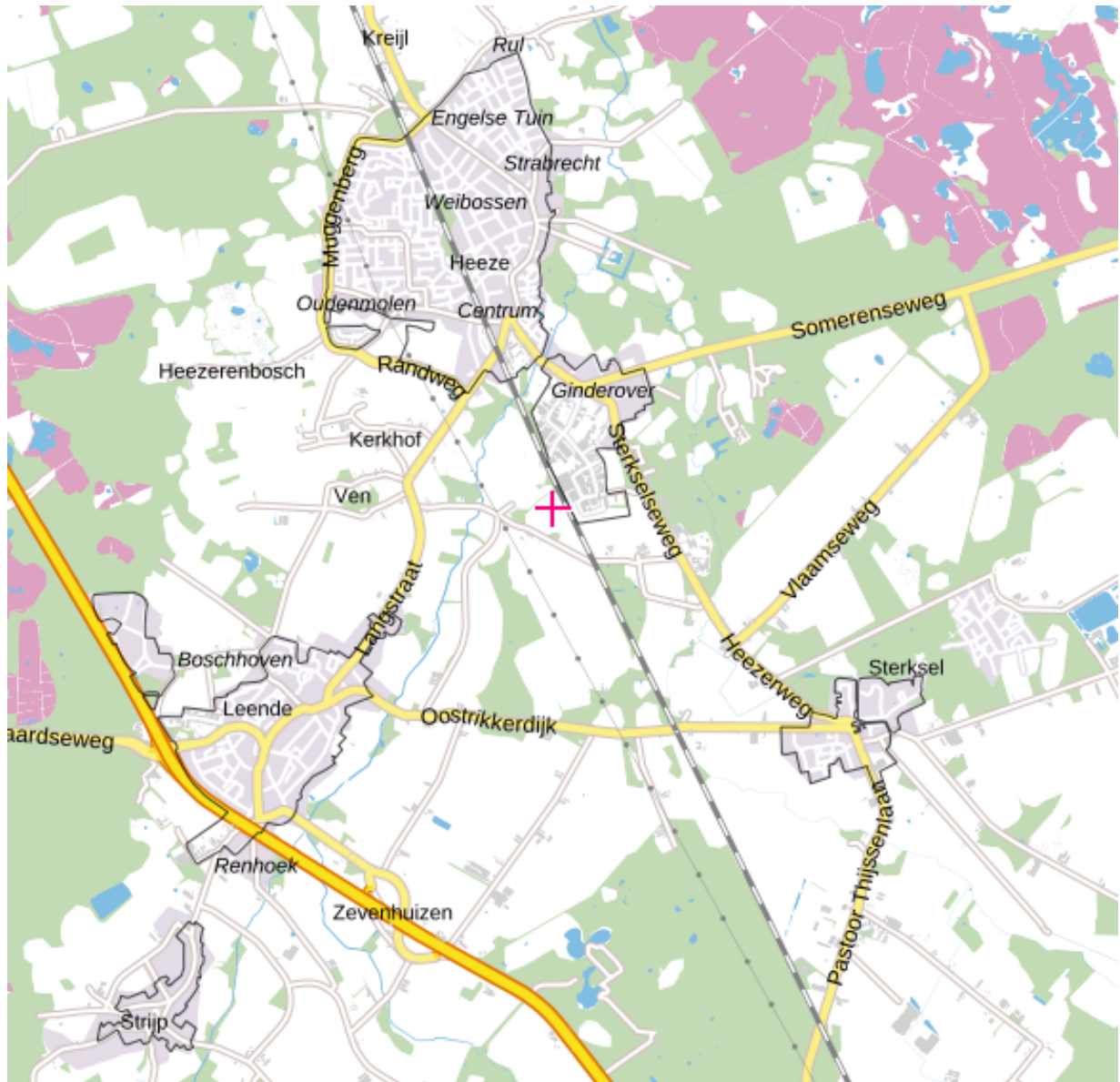
- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
- Woonvisie
- Bestemmingsplannen
- Duurzaamheidsbeleid
- Parkeervisie Heeze-Leende

### **4. Voorwaarden**

1. Het moet gaan om een inbreidingslocatie.
2. De woningsplitsing beperkt zich tot het eenmalig creëren van één of meer extra zelfstandige woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
3. Kamerbewoning is uitgesloten. Enkel aanvragen voor zelfstandige woningen worden beoordeeld.
4. Door woningsplitsing wordt/worden er één of meer sociale huur- of sociale koopwoning(en) toegevoegd.
5. Woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
6. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een beeldbepalend pand, gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen behouden te blijven.
7. Elke woning heeft minimaal 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.
8. De oorspronkelijke woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 130 m<sup>2</sup>.
9. Elke woning dient in ieder geval te voldoen aan de geldende eisen voor onder andere brandveiligheid, bouwkundige veiligheid en geluidsoverlast en verduurzaming uit het Bouwbesluit.
10. De woningsplitsing moet stedenbouwkundig en passend in het straatbeeld zijn. In principe geldt dat de woningen na splitsing direct ontsloten moeten zijn op de openbare weg.
11. In de toe te voegen woning(en) moet een goed woon-en leefklimaat gegarandeerd zijn. Beoordeeld moet worden of de splitsing milieutechnisch mogelijk is.
12. Er wordt voldaan aan de 'Parkeervisie Heeze-Leende'. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Van het parkeerbeleid kan worden afgeweken als uit een in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde en door de gemeente goedgekeurde parkeerbilans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
13. Het parkeren van fietsen wordt ook op eigen terrein opgelost.
14. De aanvrager is bereid om de planschadeclaims voor zijn rekening te nemen middels een door aanvrager en de gemeente gesloten planschadevergoedingsovereenkomst.
15. Er is een omgevingsdialog gehouden met omwonenden. Hiervan wordt een verslag gemaakt dat voor akkoord is getekend door de deelnemers. Het ondertekende verslag

wordt bij de aanvraag ingediend.

16. College kan gemotiveerd besluiten om van de genoemde voorwaarden af te wijken.
17. College kan extra voorwaarden opleggen zoals bijvoorbeeld verkoop/verhuur aan inwoners, bewoningsverplichting, etc.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2022

## 5. Proces

Nieuwe initiatieven worden ambtelijk getoetst door het intake team Woningbouwinitiatieven en na akkoord voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Heeze-Leende op 12 december 2022