

Woning- en woonkavelsplitsingen 2023

uitwerking van de
Versnellingsagenda Wonen 2023-2025



1. Inleiding

De Versnellingsagenda Wonen 2023-2025 geeft de gewenste ontwikkelrichting aan en vormt het lokale toetsingskader voor alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in de kernen van Leudal. De gemeenteraad heeft dit beleid op 13 december 2022 vastgesteld, als lokale uitwerking van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

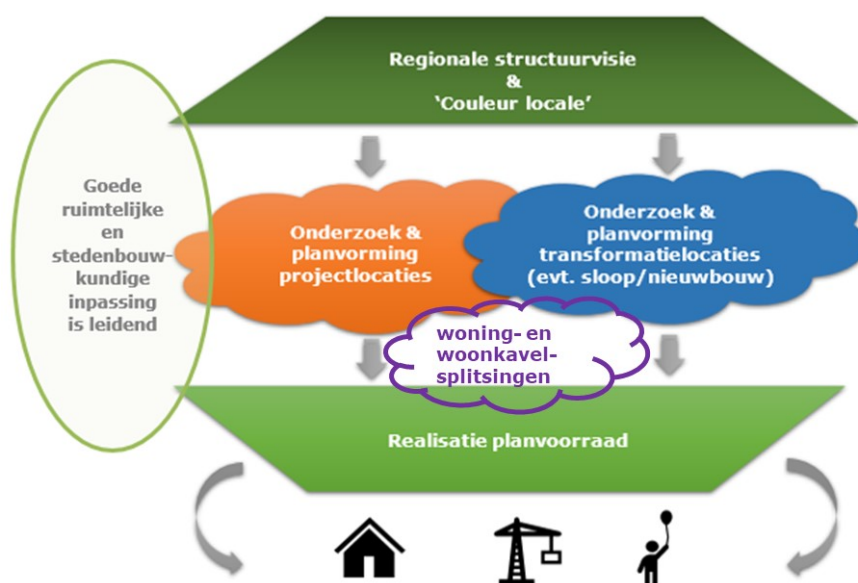
In aanvulling op de bestaande twee onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen – 'projectmatige woningbouw' en 'Uitvoeringsprogramma Wonen' – is een derde onderdeel uitgewerkt. Hiermee zijn woning- en woonkavelsplitsingen (onder voorwaarden) mogelijk. Deze aanvulling sluit aan bij de algemene ontwikkelrichting en beleidskeuzen (Hoofdstuk 5 en bijlage 1) uit de Versnellingsagenda Wonen. Het college is bevoegd om de voorwaarden voor dit onderdeel vast te stellen.

Met deze woning- en woonkavelsplitsingen willen wij meer tegemoetkomen aan individuele woon(zorg)wensen. Deels ontstaan extra bouwmogelijkheden binnen bestaande woningen en deels via nieuwbouw. Deels in de kernen en deels in het buitengebied. Wij faciliteren hiermee verschillende nieuwe mogelijkheden om nabij familie en vrienden te (blijven of komen) wonen. Deze gelden niet alleen voor ouderen, maar voor inwoners van alle leeftijden. Wij houden daarbij ook oog voor het maatschappelijk belang, de klimaatopgave, de leefbaarheid en de karakteristiek van onze gemeente. Daarom zijn de bouwmogelijkheden niet onbegrensd.

Dit beleidsonderdeel is een volledige koerswijziging ten opzichte van de afgelopen jaren. Het gaat daarom eerst om een pilot. Dat geeft ons de kans om het proces en het resultaat te beoordelen en waar nodig bij te sturen. Daarna kan het onderdeel structureel in de Versnellingsagenda Wonen worden ingebed.

2. Doel en opgave

Door de veranderende demografische samenstelling met minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens, sluit een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) niet meer aan bij de huidige woonwensen. Woning- en woonkavelsplitsing kan daarbij uitkomst bieden en bijdragen aan een betere wooncarrière van onze inwoners (jong én oud), in de nabijheid van familie en/of vrienden. Deze kleine en relatief eenvoudige particuliere ontwikkelingen kunnen ook op sociaal maatschappelijk vlak voor individuele inwoners snel een oplossing bieden (in hun zoektocht naar een passende woning) of problemen voorkomen (zoals eenzaamheid). Kwaliteit is voor ons uitgangspunt en randvoorwaarde, evenals het respecteren van het dorps- en groene karakter van onze kernen. Het is en blijft tenslotte mooi wonen in Leudal.



De Versnellingsagenda Wonen zet met deze aanvulling voortaan in op drie hoofdonderdelen voor het creëren van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen op strategische locaties);
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest (UP Wonen);
3. Splitsen van woningen of afsplitsen van tuinen voor particuliere (ver)nieuwbouw;

Daarnaast zet de Versnellingsagenda Wonen ook in op het bouwen / realiseren wat in de planvoorraad zit (afroeden van bestaande plannen en projecten). Kansrijke initiatieven uit onderdeel 1, 2 en 3 stromen automatisch door naar deze realisatiefase. Zo ontstaat er in Leudal een mix van verschillende type woningbouwplannen: projectmatig en particulier, transformatie en nieuwbouw, huur en koop, groot- en kleinschalig. Voornamelijk gericht op de betaalbare segmenten, én levensloopbestendig, want daar is behoefte aan.

3. Beleidskeuzen woning- en woonkavelsplitsing

De uitgangspunten voor woning- en woonkavelsplitsing sluiten aan bij de ontwikkelrichting en beleidskeuzen (Hoofdstuk 5 en bijlage 1) uit de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025. Wij willen meer ruimte bieden voor het (ver)bouwen van woningen en meer tegemoet komen aan specifieke, individuele woon(zorg)wensen. Hierbij dient het belang van passende woningbouw te worden gewogen tegen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoende (groene) ruimte in de kernen, die bijdragen aan positieve gezondheid, beleving, ontmoeting en klimaatadaptieve maatregelen.

Gelet op het doel en de opgave zijn de volgende beleidskeuzen geformuleerd voor woning- en woonkavelsplitsing. Deze worden in bijlage 1 verder toegelicht.

1. De gemeente Leudal wil extra ruimte creëren voor het (ver)bouwen van woningen voor (toekomstige) inwoners van alle leeftijden;
2. De (ver)bouwmogelijkheden dragen bij aan zelfredzaamheid van ouderen en hebben een positief effect op de leefbaarheid;
3. De (ver)bouwmogelijkheden zijn niet gebonden aan leeftijd of zelfredzaamheid nu of in de toekomst. Hierdoor is apart beleid voor pré-mantelzorg niet nodig;
4. Wij blijven inzetten op woningbouw binnen de kernen;
5. In het buitengebied bieden wij ruimte voor het in pandig splitsen van woningen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de maatschappelijke opgaven in ons buitengebied;
6. Bij woning- en woonkavelsplitsing wordt, passend binnen de actuele Nota Kwaliteit, een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd voor kwaliteitsverbetering van onze kernen en ons buitengebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat:

- a. dit beleid is bedoeld voor reguliere woningen met woonbestemmingen. Splitsing is uitgesloten bij (agrarische) bedrijfswoningen, plattelandswoningen en recreatiewoningen, behalve als dit gebeurt in combinatie met bestemmings-/functiewijziging, waarmee bedrijfsmatige activiteiten op ongewenste locaties in het buitengebied kunnen worden beëindigd. Voor de kernen zijn dergelijke transformatiemogelijkheden verankerd in het Uitvoeringsprogramma Wonen;
- b. het splitsen van woningen die zijn aangemerkt als gemeentelijk of rijksmonument buiten de scope van dit beleidskader valt. Dit is al mogelijk via het Uitvoeringsprogramma Wonen;
- c. mantelzorgwoningen ook niet onder dit beleid vallen. Bij een zorgindicatie werken wij al mee aan deze extra (tijdelijke) woningen voor de mantelzorgverlener of mantelzorgvrager. Vaak kan dat zelfs vergunningsvrij;
- d. de ruimtelijke aanvaardbaarheid van iedere toevoeging of nieuwbouw moet worden aangetoond (denk hierbij aan richtafstanden of normen die van toepassing zijn op de nieuwe woning). Er moet te allen tijden ook sprake zijn een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat (straks evenwichtige toedeling van functies).

4. Uitvoering

Het beleidskader voor woning- en woonkavelsplitsingen is opgesteld vanuit de wens om tegemoet te komen aan specifieke individuele woon(zorg)wensen. Het biedt ook kansen om een deel van de bestaande woningvoorraad te transformeren naar woningen die beter passen bij de woonbehoefte van onze ouder wordende inwoners. Gelijktijdig ontstaat ook ruimte voor andere doelgroepen. Wij werken met het 'ja, mits' principe. Initiatieven kunnen op onze medewerking rekenen als ze voldoen aan de minimaal gestelde kwalitatieve aspecten.



De kwalitatieve aspecten komen voort uit de beleidskeuzen en zijn een nadere vertaling daarvan. Deze kwalitatieve aspecten gelden voor de pilot en kunnen, als daar aanleiding voor is, worden aangepast bij het vast verankeren van dit onderdeel in de Versnellingsagenda Wonen.

Algemene criteria Woning- en woonkavelsplitsingen 2023

Het beleid is bedoeld voor bestaande reguliere, vrijstaande woningen met een woonbestemming en voor splitsingen die leiden tot één extra woning. In combinatie met bedrijfsbeëindiging en de transformatie/functiewijziging naar (regulier) wonen kan woningsplitsing in het buitengebied ook bij (agrarische) bedrijfswoningen en plattelandswoningen. Voor initiatieven die leiden tot twee of meer woningen, gelden de overige onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen.

Ieder initiatief, ook aangeduid als 'splitsingsplan', dient te voldoen aan de volgende indieningsvereisten:

1. passend binnen de beleidskeuzen (hoofdstuk 3 en bijlage 1); en
2. passend binnen het splitsingsgebied; en
3. de kwaliteitseisen (bijlage 2); en
4. ingediend binnen het vooraf bepaalde tijdvak; en
5. voorzien van een uitwerking van de Omgevingsdialoog; en
6. voldoen aan de indieningsvereisten voor een (concept)aanvraag omgevingsvergunning.

Uitgangspunten 2023	
	
Woningsplitsing: in de kernen én het buitengebied in vrijstaande woningen met bestaande woonbestemming* maximaal 1 extra woning nieuwe woning is levensloopbestendig <u>kern:</u> woonoppervlakte min. 65m ² grondgebonden of appartement prijs max. huur €1.000 of koop €225.000 (app) / €280.000 (ggb) geen kwaliteitsbijdrage <u>buitengebied:</u> woonoppervlakte min. 130m ² grondgebonden prijs niet gemaximeerd kwaliteitsbijdrage €25.000 (per woning) * in het buitengebied ook bedrijfswoning, mits i.c.m. bedrijfsbeëindiging en bestemmingswijziging	Woonkavelsplitsing: in de kernen in de tuin van vrijstaande woningen met bestaande woonbestemming maximaal 1 extra woning nieuwbouw is levensloopbestendig <u>kern:</u> woonoppervlakte min. 65m ² grondgebonden prijs max. huur €1.000 of koop €355.000 kwaliteitsbijdrage €100/m ² (woning+tuin)

Locaties / splitsingsgebied

Dit beleid is van toepassing in heel Leudal, dus in alle 16 dorpen en het buitengebied (met uitzondering van de bedrijventerreinen en het gemengd woon-/werkgebied tussen bedrijventerrein Arenbos en de woonkern Heythuysen). Er zijn geen specifieke splitsingsgebieden aangeduid. Voorwaarde is wel dat de betreffende locatie een woonbestemming heeft, dat de bestaande woning legaal aanwezig is en door één huishouden wordt bewoond. Splitsen kan ook als de woning tijdelijk leeg staat, of als deze nog moet worden gebouwd of herbouwd. Via de beleidskeuzen is bepaald dat woonkavelsplitsingen alleen mogelijk zijn in de kernen. (Inpandige) woningsplitsingen zijn mogelijk in de kernen en het buitengebied.

Kwaliteitseisen (bijlage 2)

Ieder splitsingsplan dient te passen binnen de beleidskeuzen, het splitsingsgebied, het tijdvak én tenminste te voldoen aan de in bijlage 2 geformuleerde kwaliteitseisen. Het voldoen aan deze kwaliteitseisen laat onverlet de verplichting van initiatiefnemer ook te voldoen aan de reguliere eisen voor woning(ver)bouw. Dit zijn onder meer, maar niet uitsluitend, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een goede ruimtelijke ordening), het besluit kwaliteit leefomgeving en het besluit bouwwerken leefomgeving (het voormalige bouwbesluit)¹, de Nota Parkeernormen 2016, de Algemene verordening en de Welstandsnota.

Tijdvak c.q. planning (Pilot voor 30 initiatieven)

Er wordt in eerste instantie gewerkt met een pilot voor 30 aanvragen (van elk 1 woning); 20 in de kernen en 10 in het buitengebied. Dit biedt de tijd en ruimte om de criteria – waar nodig – bij te sturen. Daarnaast wordt een beperkte termijn (van één jaar na vergunningverlening) gesteld waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen. Hiermee houden wij regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en vaart in de realisaties. Per locatie / adres kan één splitsingsplan worden ingediend, dus voor woningsplitsing óf woonkavelsplitsing.

De pilot geldt op volgorde van binnenkomst van de vooroverleggen (voorheen conceptaanvragen), die 1) zijn ingediend via het digitale Omgevingsloket en 2) voldoen aan de indieningsvereisten. Rondom het einde / na afloop van de pilot zal het college een besluit nemen over de wijze van voortzetting van het beleid.

5. Procedurele aspecten

Dit beleid voor woning- en woonkavelsplitsingen is onderdeel van de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025. De Versnellingsagenda Wonen is weer een nadere lokale uitwerking van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Het is een technisch juridisch stuk waarmee het woonbeleid op lokaal niveau nader is gespecificeerd en verruimd, wat tegemoet komt aan de wensen van inwoners en (beoogde) initiatiefnemers. De Versnellingsagenda Wonen (of onderdelen daarvan) maakt (maken) geen plannen direct planologisch uitvoerbaar. Ieder splitsingsplan dient een eigen omgevingsdialoog en planologische procedure te doorlopen. Dit betekent dat - zodra concrete plannen voor handen zijn - een omgevingsdialoog plaatsvindt.

¹ Er is gekozen voor de terminologie zoals deze geldt onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Voor deze termen moet, tot in werking treding van de Omgevingswet, de huidige termen worden gelezen.

Bijlage 1 – Toelichting beleidskeuzen woning- en woonkavelsplitsingen

Wanneer tot het onderdeel woning- en woonkavelsplitsing wordt besloten, hangen hier de volgende beleidskeuzen mee samen. Deze beleidskeuzen worden hieronder toegelicht. Ze sluiten aan op de algemene ontwikkelrichting en beleidskeuzen (Hoofdstuk 5 en bijlage 1) uit de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025.

- 1. De gemeente Leudal wil extra ruimte creëren voor het (ver)bouwen van woningen voor (toekomstige) inwoners van alle leeftijden.*

Wij constateren dat een deel van de huidige woningvoorraad niet (meer) aansluit bij de woonwensen van onze inwoners, zowel bij ouderen als bij andere kleine (1- en 2-persoons) huishoudens. Het gaat vooral om de grote vrijstaande woningen met royale tuinen. Vanwege de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen is er juist extra behoefte aan kleinere (en betaalbare) woningen, voor jong én oud. Met dit beleidsonderdeel spelen wij in op deze veranderende behoefte en bieden wij inwoners / particulieren meer mogelijkheden om tegemoet te komen aan specifieke, woon(zorg)wensen of om hier alvast op te anticiperen.

Wij maken dit mogelijk met transformatie van bestaande woningen (woningsplitsing) en nieuwbouw binnen bestaande woongebieden (woonkavelsplitsing). Dit doen wij - vanwege de gewenste kwaliteit - voorlopig alleen in / bij vrijstaande woningen én met permanente bouw mogelijkheden, geen tijdelijke oplossingen. Wij willen daarmee druk op naastgelegen woningen of straten beperken.

- 2. De (ver)bouwmogelijkheden dragen bij aan de zelfredzaamheid van ouderen en hebben een positief effect op de leefbaarheid.*

Wij vinden het belangrijk dat onze oudere inwoners zo lang mogelijk actief kunnen deelnemen aan de samenleving en zelfstandig kunnen blijven wonen. De nabijheid van (jongere) familieleden en/of vrienden vormt daarbij een onmisbare schakel, vooral als de zorgvraag toeneemt. Inmiddels is een kwart van onze inwoners 65-plus. Het bieden van een thuis en binden van jongere generaties wordt daarom ook steeds belangrijker. Het is goed om te beseffen dat een groot deel van de (toekomstige) woningen al aanwezig is in de bestaande woningvoorraad. Verbouwingen en woningaanpassingen zijn noodzakelijk voor voldoende diversiteit en een passend woningaanbod. 'Naobersjap' - het omkijken naar en zorgen voor je naasten - leeft gelukkig veel in de kleine, hechte gemeenschappen van Leudal. Een sterke onderlinge betrokkenheid heeft een positief effect op de leefbaarheid én op de zelfredzaamheid van ouderen.

- 3. De (ver)bouwmogelijkheden zijn niet gebonden aan leeftijd of zelfredzaamheid nu of in de toekomst. Hierdoor is apart beleid voor pré-mantelzorg niet nodig.*

Dit beleidsonderdeel maakt apart pré-mantelzorgbeleid overbodig. De extra ruimte biedt een diversiteit aan nieuwe woonmogelijkheden, voor jong én oud, met of zonder zorgvraag. Ouderen kunnen kleiner en passender wonen, jongeren hebben kans op eigen woonruimte en familieleden kunnen dicht bij elkaar wonen. Positief bijeffect is dat ook andere verhuisbewegingen (doorstromen) op gang komen, wat bijdraagt aan een betere wooncarrière van diverse inwoners. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarmee zijn ze geschikt om langer thuis te blijven wonen, zelfs bij een (toekomstige) zorgvraag. Bestaande woningen kunnen ook een kwalitatieve verbeterslag ondergaan (levensloopbestendig en/of energetisch), waardoor onze totale woningvoorraad steeds toekomstbestendiger wordt.

- 4. Wij blijven inzetten op woningbouw binnen de kernen.*

Woonkavelsplitsing (in combinatie met nieuwbouw) mag alleen in de kernen

De focus van wonen ligt én blijft in de kernen. Dat is al jaren de lijn van de nationale, provinciale en regionale kaders. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Alle (grotere) woningbouwplannen liggen dan ook binnen de kerncontouren. De andere twee onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen - 'projectmatige woningbouw' en 'UP Wonen' - bieden ook alleen bouw mogelijkheden in onze kernen. Voor woonkavelsplitsing (in combinatie met nieuwbouw) zetten wij deze lijn dan ook voort.

5. *In het buitengebied bieden wij ruimte voor het in pandig splitsen van woningen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de maatschappelijke opgaven in ons buitengebied.*

Woningsplitsing (in pandig) wordt in zowel de kernen als in het buitengebied mogelijk

Op basis van concrete lokale opgaven kunnen aanvullende mogelijkheden worden overwogen, mits deze passen bij een specifieke behoefte. Door het karakter van onze gemeente, liggen veel grote (voormalige agrarische) woningen in het buitengebied. Vroeger was gebruikelijk dat meerdere huishoudens / generaties daar samen woonden. Het huidige bestemmingsplan laat dit niet (of slechts zeer beperkt) toe. Soms gaat het om beeldbepalende gebouwen die belangrijk zijn voor de uitstraling en identiteit van ons buitengebied, maar dat is geen vereiste. Met in pandige woningsplitsing ontstaat de mogelijkheid voor meer woningen, zonder dat dit grote ruimtelijke gevolgen heeft (beperkte verstening, scheiden mens en dier). Wij denken dat deze vorm van splitsing tegemoetkomt aan de sociale behoefte en positief kan bijdragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Ouderen hoeven niet weg uit hun vertrouwde omgeving, mensen kunnen voor elkaar zorgen en het werk / onderhoud verdelen. Het verkleint de kans op eenzaamheid en draagt bij aan een positieve gezondheid. Daarnaast vermindert het ook de kans op verloedering, leegstand en ondermijning.

6. *Bij woning- en woonkavelsplitsing wordt, passend binnen de meest actuele Nota Kwaliteit, een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd voor kwaliteitsverbetering van onze kernen en ons buitengebied.*

In de Structuurvisie Leudal is vastgelegd dat de Nota Kwaliteit zowel voor het buitengebied als de kernen van toepassing is. Leudal heeft in de Nota Kwaliteit modules uit het voormalige Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM) overgenomen. Het provinciale kwaliteitsmenu had alleen betrekking op het buitengebied. De Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal gaat verder. Door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, maar ook in de kern, vindt aantasting van de kwaliteit van de (leef)omgeving plaats. Deze aantasting van kwaliteit moet binnen de gemeente Leudal worden gecompenseerd. Daar gaan wij als volgt mee om.

Bijdrage aan Groenfonds van €100/m² bij woonkavelsplitsingen in de kern

Voor woonkavelsplitsingen in de kern wordt aangesloten bij de gangbare bepalingen uit de Nota Kwaliteit. Hiervoor geldt een compensatie voor het verlies aan omgevingskwaliteit, die gewaardeerd wordt op € 100/m². Compensatie vindt op grond van de Nota Kwaliteit plaats in natura of in de vorm van een bijdrage aan het Groenfonds. Gelet op de – in het algemeen – beperkte mogelijkheid voor compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit ter plaatse van de woonlocatie, wordt voor de uitvoering van het beleid Woning- en woonkavelsplitsing uitgegaan van een bijdrage van €100/m² aan het Groenfonds. De vierkante meters worden berekend per af te splitsen woonperceel. Deze bijdrage geldt voor de nieuwe woning met bijbehorende tuin. De maatvoering van de nieuwe bouwkael is zodanig dat deze past bij de bestemmingsplanregels voor het betreffende type woning.

Bijdrage aan Groenfonds van €25.000 bij woningsplitsingen in het buitengebied

In de Nota Kwaliteit is opgenomen dat voor woningsplitsingen in het buitengebied een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor het Groenfonds kan worden gevraagd van €25.000 per nieuwe woning.

In het kader van de (uitwerking van de) Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zullen wij de Nota Kwaliteit herzien. Voor de uitvoering van dit beleid geldt steeds de meest actuele Nota Kwaliteit (hoe ook genaamd).

Bijlage 2 – Kwaliteitseisen Woning- en woonkavelsplitsingen 2023

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij 'Woning- en woonkavelsplitsingen 2023'.

Woonkavelsplitsing in de kern

1. Woonkavelsplitsing is mogelijk bij bestaande vrijstaande woningen op bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende gronden. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming en op voorwaarde dat de nieuwe woonkavel na splitsing georiënteerd en ontsloten is op de bestaande openbare weg. In de praktijk betekent dit dat grote zij- en hoektuinen in aanmerking komen, achtertuinen niet.
2. Op de af te splitsen woonkavel wordt maximaal 1 extra vrijstaande woning mogelijk.
3. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op gronden die in ruimtelijke, functionele en eigendomsrechtelijke zin horen bij de bestaande woning van de aanvrager.
4. Er geldt een minimale oppervlakte van 65 m² per woning.
5. De nieuwe woning dient gedurende 15 jaar te passen binnen een of meer van de volgende woningsegmenten:
 - a. huurwoningen:
 - middeldure huur (tot €1.000);
 - b. goedkope koopwoningen:
 - grondgebondenwoning (tot €355.000);
6. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen: de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor senioren;
7. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ten minste wordt verstaan:
 - een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij de nieuwe woning ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en korrel van de omgeving. Het splitsingsplan wordt ter beoordeling en advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (straks de Commissie Fysieke Leefomgeving). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden;
 - de sloop van overvloedige aan- en bijgebouwen of het toevoegen van groen (tuin);
 - het bouwperceel van beide woningen voldoet na splitsing aan de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) voor de betreffende type woningen. Uitgezonderd zijn eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen;
 - parkeren vindt, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door kavelsplitsing, per woning plaats op eigen terrein.
8. Voor de realisatie van een extra bouwperceel is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd van €100/m² ten behoeve van het Groenfonds. Deze bijdrage geldt voor de nieuwe woning inclusief bijbehorende (passende) tuin.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

Woningsplitsing in de kern

1. Woningsplitsing is mogelijk binnen bestaande vrijstaande woningen en bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende bebouwing. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming en op voorwaarde dat de woningen na splitsing georiënteerd en ontsloten zijn op de bestaande openbare weg.
2. Inpandig wordt maximaal 1 extra woning mogelijk.
3. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het bestaand hoofdgebouw (woning) van de aanvrager.
4. Er geldt een minimale oppervlakte van 65 m² per woning. Dit geldt, na splitsing, zowel voor de nieuwe als de bestaande woning.
5. De nieuwe woning dient gedurende 15 jaar te passen binnen een of meer van de volgende woningsegmenten:
 - a. huurwoningen:
 - middeldure huur (tot €1.000);
 - b. goedkope koopwoningen:
 - appartement/bovenwoning (tot €225.000);
 - grondgebonden-/benedenwoning (tot €280.000);

6. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen: de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor senioren;
 - b. appartement/bovenwoning: als op de verdieping één woning wordt toegevoegd, dan geldt de levensloopbestendigheidseis - mede vanwege de betaalbaarheid - voor de nieuwe woning óf voor verbouw van de bestaande woning.
7. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ten minste wordt verstaan:
 - een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - de sloop van overvloedige aan- en bijgebouwen of het toevoegen van groen (tuin);
 - het bouwperceel van beide woningen voldoet na splitsing aan de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) voor de betreffende typen woningen. Uitgezonderd zijn eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen;
 - parkeren vindt, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door woningsplitsing, per woning plaats op eigen terrein.
8. Er is voor inpassende woningsplitsing in de kern geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.

Woningsplitsing in het buitengebied

1. Woningsplitsing is mogelijk binnen bestaande vrijstaande woningen en bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende bebouwing. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming. In beginsel vindt er geen uitbreiding plaats van de woonbestemming / het woonperceel. Bij (agrarische) bedrijfswoningen en plattelandswoningen is woningsplitsing ook mogelijk, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en een bestemmings-/functiewijziging naar regulier wonen.
2. Inpassend wordt maximaal 1 extra woning mogelijk. Het gaat om een grondgebonden woning. In het buitengebied werken wij niet mee aan appartementen/bovenwoningen.
3. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het bestaand hoofdgebouw (woning) van de aanvrager.
4. Er geldt een minimale oppervlakte van 130 m² per woning. Dit geldt, na splitsing, zowel voor de nieuwe als de bestaande woning.
5. Vanwege de grootte (woonoppervlakte en daarbij passende perceeloppervlakte) geldt in het buitengebied geen maximale prijs.
6. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen: de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor senioren;
7. Er is sprake van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ten minste wordt verstaan:
 - een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - het nieuwe bouwperceel wordt landschappelijk ingepast;
 - karakteristieke waarden (van het hoofdgebouw) blijven behouden;
 - het bouwperceel van beide woningen voldoet na splitsing aan de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) voor de betreffende type woningen. Uitgezonderd zijn eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen;
 - alle overvloedige bebouwing (conform regels bestemmingsplan) wordt gesloopt.
 - parkeren vindt, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door woningsplitsing, per woning plaats op eigen terrein;
 - bestaande (agrarische) bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
8. Per nieuwe woning is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd van €25.000 ten behoeve van het Groenfonds.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.