

Bijlage 1: kwaliteitseisen bijlage 4 versnellingsagenda Wonen 2024-2025

Bijlage 4 – Particuliere (ver)nieuwbouw 2024-2025: Kwaliteitseisen

De volgende kwaliteitseisen worden ten minste gesteld bij ieder plan voor particuliere verbouw (woningsplitsing in de kern of het buitengebied) en particuliere nieuwbouw (via woonkavelsplitsing of op losse kavels in de kern).

Woningsplitsing in de kern

1. Woningsplitsing is mogelijk binnen bestaande grondgebonden woningen en bijbehorende aaneengesloten en functioneel bij de woning horende bebouwing. Dit geldt voor reguliere woningen met een bestaande woonbestemming.
2. Nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand hoofdgebouw (woning) van de aanvrager.
3. Inpandig is maximaal 1 extra woning mogelijk.
4. Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, hierbij geldt het volgende:
 - a. grondgebonden-/benedenwoningen:
de zogenaamde primaire verblijfsruimtes van de woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar. Dit maakt de woning geschikt voor verschillende doelgroepen, ook senioren. De woning mag daarnaast ook een verdieping hebben.
 - b. appartementen/bovenwoningen:
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.
5. Nieuwe woningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m² per woning. Dit geldt, na splitsing, zowel voor de nieuwe als de bestaande woning.
6. Nieuwe woningen passen gedurende 10 jaar binnen een of meer van de volgende segmenten van 'betaalbare woningen'. De maximale huurprijs of koopsom hangt samen met de gebruiksoppervlakte:
 - a. bij een oppervlakte van 65 m² tot 120 m² geldt realisatie in:
 - middenhuur, maximaal € 1.123,13 (prijsspeil 1-7-2023);
 - betaalbare koop, maximaal € 390.000 (prijsspeil 1-1-2024);
 - b. bij een oppervlakte groter dan 120 m² is de huurprijs of koopsom vrij.
7. Er is sprake van het behoud c.q. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder wij minimaal verstaan:
 - a. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiermee bedoelen wij dat het pand ruimtelijk esthetisch aansluit bij de uitstraling en bestaande massa en vormgeving van de omgeving en de woningen een goede verbinding én contact hebben met het openbaar gebied. Wonen-achter-wonen is niet wenselijk. Het splitsingsplan leggen wij altijd ter beoordeling en advies voor aan de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (AFL). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Daarnaast moet er ook altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geur, geluid en/of spuitzones kunnen een belemmering zijn;
 - b. de sloop van overvloedige aan- en bijgebouwen of het toevoegen van groen (tuin);
 - c. de (nieuwe) bouwpercelen van de woningen voldoen na splitsing aan de geldende bouwregels uit het omgevingsplan voor de betreffende typen woningen;
 - d. dat parkeren, voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte, plaatsvindt op eigen terrein.
8. Er is voor inpandige woningsplitsing in de kern geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd.
9. De kwaliteitseisen en exploitatieverplichtingen worden (ook) contractueel en notarieel vastgelegd.