

# Ontwerp- Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân

Gelet op de notitie Wonen bij Wonen van de gemeente Súdwest-Fryslân als toelichting op deze beleidsregel

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet

## BESLUIT

I.  
Vast te stellen de beleidsregel “Splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025”.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a)  
College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;
- b)  
Bruto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek;
- c)  
Gebruiksoppervlakte woningen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamerbewoningspand, te bepalen op basis van de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” of de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” zoals raadpleegbaar op de website van de Waarderingskamer (Externe link: [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl));
- d)  
Huishouden; de bewoning van een woning door:
  - één persoon;
  - twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.
- e)  
Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

f)

Zelfstandige woonruimte; woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

g)

Wezenlijke voorzieningen: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier niet onder);

h)

Parkeernorm: het in de vigerende beleidsregel parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 dan wel de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen;

i)

Woningsplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande tenminste 3 jaar oude woning in meerdere zelfstandige woonruimten. Er is hierbij sprake van afzonderlijke aansluitingen op nutsvoorzieningen en afzonderlijke brandcompartimenten, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).;

j)

Verticale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten naast elkaar, de splitsingslijn loopt verticaal;

k)

Horizontale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten boven elkaar;

l)

Kavel: het (bouw)vlak waarop volgens het omgevingsplan legaal een woning aanwezig mag zijn en dus ook daadwerkelijk is; dit is normaal gesproken hetzelfde als het kadastrale perceel waarop de woning staat, maar dat hoeft dus niet altijd zo te zijn;

m)

Woonkavelsplitsing: het binnen de woonkavel, in aanvulling op de al bestaande woning, realiseren van een of meer woningen (in hoofdgebouw), inclusief bij die nieuwe woningen horende grond (zoals een tuin).

## **Artikel 2. Reikwijdte**

1.

Deze beleidsregel is van toepassing voor de dorps- en stadskernen binnen het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân en voor zover deze onderdeel uitmaken van het 'bestaand stedelijk gebied' overeenkomstig de provinciale omgevingsverordening.

2.

Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de splitsing van één bestaande woning of kavel in meerdere zelfstandige woonruimten of kavels, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure;

3.

Deze beleidsregel ziet niet op (centrum)gebieden waar op grond van het Omgevingsplan al meerdere woningen zijn toegestaan en op bedrijfsfuncties waar het wonen is toegestaan.

## **Artikel 3. Aanvraag**

1.

Het college neemt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen in behandeling wanneer deze volledig en op de juiste manier, overeenkomstig de toepasselijke bij of krachtens de Awb en Omgevingswet/Omgevingsregeling gestelde regels, is ingediend;

2.

Onverminderd de eisen die de Awb en Omgevingsregeling aan een aanvraag stelt, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing in behandeling te kunnen nemen:

a)

Persoonsgegevens van de kavel- en/of pandeigenaar;

b)

Bewijs van eigendom van het te splitsen pand/woonkavel;

c)

Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;

d)

Adres en kadastrale gegevens van het beoogde te splitsen pand/woonkavel;

e)

Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de bruto-vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van de woning;

f)

Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de bruto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt (inclusief het aantal woonruimten).

g)

Een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op basis van de vigerende beleidsregel parkeernormennota.

h)

Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering beschikbare parkeerplaatsen voor auto's en fietsen en waar van toepassing de aansluiting op de openbare weg.

i)

Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging.

j)

Bij een woningsplitsing en woonkavelsplitsing: een ruimtelijke onderbouwing als toelichting op de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (Etfal) met een schetsplan waarin wordt aangetoond dat de nieuwe situatie visueel van goede kwaliteit is en past bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving - met daarbij in ieder geval aandacht voor de stedenbouwkundige karakteristiek en korrelgrootte, maatvoering, ontsluiting naar de openbare weg, groen en afstanden tot de perceelsgrenzen.

k)

In alle gevallen is het wenselijk om de burens en omwonenden vooraf te informeren over het initiatief en een korte beschrijving te geven van het gepresenteerde planvoornemen waarbij de reacties van de burens en omwonenden zijn beschreven.

## Artikel 4. Beoordelingsfase

### Artikel 4.1 Algemeen

- a.  
Het geldende omgevingsplan staat de woonfunctie rechtstreeks toe;
- b.  
Woningsplitsing kan alleen in een hoofdgebouw;
- c.  
De oorspronkelijke woning bestaat tenminste 3 jaar;
- d.  
De oorspronkelijke woning heeft minimaal 100 vierkante meter gebruiksoppervlak;
- e.  
Het maximale aantal nieuw te vormen zelfstandige woonruimten bij woningsplitsing bedraagt 2 eenheden;
- f.  
Kavelsplitsing is toegestaan bij vrijstaande woningen en daarbij kan maximaal 1 extra woning worden toegevoegd;
- g.  
De woningen hebben elk minimaal 50 vierkante meter gebruiksoppervlak;
- h.  
De te vormen woonruimte(n) voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- i.  
Splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten en panden in het Beschermd Stads- of Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is afgegeven door de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit SWF. In geval van rijksmonumenten dient een positief advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te worden verkregen. Bij aanpassing van het pand dienen de te beschermen monumentale en cultuurhistorische waarden niet te worden aangetast.

### Artikel 4.2 Leefbaarheid

Het college staat in maximaal 10% van de woningen per straat (op basis van het vigerende omgevingsplan) op het moment van de aanvraag een woningsplitsing toe. Onder straat wordt hier verstaan de (verharde) weg met alle woningen en percelen die binnen de straatnaam vallen. Dit zal het college ook registreren.

### Artikel 4.3 Parkeren

Het initiatief voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, aan de ter plaatse geldende parkeernorm.

### Artikel 4.4 Stedenbouwkundige kwaliteit

Bij woonkavelsplitsing en woningsplitsing: splitsingsinitiatieven dienen visueel van goede kwaliteit te zijn en te passen bij de kwaliteit en uitstraling van de omgeving. Het kan alleen in het hoofdgebouw en woningen dienen aan de straatzijde te worden gerealiseerd (geen tweedelijns bebouwing of woonruimte die alleen via een achtertuin te benaderen is). Ook is goede buitenruimte van belang (bijvoorbeeld delen van tuin). Dit dient met een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond.

#### **Artikel 5. Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning**

Het college kan met het oog op de met de omgevingsvergunning te dienen belangen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning.

#### **Artikel 6. Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning**

Wanneer het college een omgevingsvergunning voor splitsing verleend, is dit voor onbepaalde tijd.

#### **Artikel 7. Hardheidsclausule**

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onredelijk en onbillijk zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

#### **Artikel 8. Inwerkingtreding**

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

#### **Artikel 9. Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel splitsen van woningen en kavels Súdwest-Fryslân 2025'

Aldus besloten in de vergadering van ..... 2025

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,