

Toelichting bij beleidsregel Notitie wonen bij wonen

In de gemeente Súdwest-Fryslân zijn meer dan 42% van alle woningen vrijstaand of twee onder een kap. Daarnaast zien we een verandering in de ontwikkeling van de samenstelling van huishoudens: minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) sluit niet meer aan bij de huidige woonwensen: in Súdwest-Fryslân woont momenteel in 36% van de woningen één persoon en naar verwachting gaat dit percentage nog stijgen (bron: Fries Planbureau). Kortom, er zijn relatief veel grote woningen, waar juist meer behoefte is aan woningen passend bij een kleiner huishouden. Daarom willen we in de kernen meer mogelijkheden bieden voor woning- en kavelsplitsing.



1. Inleiding

De druk op de woningmarkt is hoog. Vanwege een gebrek aan voldoende en passende woningen en woonvormen stijgen huizenprijzen. We zien de krapte op de woningmarkt ook in Súdwest-Fryslân. Ook zien we een verandering in type huishoudens: minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) sluit niet meer aan bij de huidige woonbehoefte: in onze gemeente Súdwest-Fryslân woont momenteel in 36% van de woningen één persoon en naar verwachting gaat dit percentage nog stijgen (bron: Fries Planbureau). Met woning- en woonkavelsplitsingen wil de gemeente Súdwest-Fryslân meer tegemoetkomen aan individuele woon(zorg)wensen. Voordeel van splitsing is dat de nieuwe woning gebruik kan maken van de al aanwezige woonomgeving, ontsluiting en veelal geen beperking kent van netcongestie. Daarbij speelt ook het sociale voordeel in het geval van de alleenstaande bewoner die meer contacten krijgt en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het voorkomen van eenzaamheid. Bovendien is het op deze manier ontwikkelen van woningen eenvoudiger en naar verwachting ook sneller qua proceduretijd.

In het coalitieprogramma leggen wij de nadruk op Kernen en wijken met toekomst. Brede aanpak voor dorpen en steden voor voldoende aanbod van betaalbare huizen, waar de voorzieningen op orde zijn, met binnensteden en dorpskernen die beleving bieden, met veilige straten en wegen. Ook daarin zoeken wij naar snelle beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters, ruimte voor wonen in je eigen kern. Woningsplitsing en kavelsplitsing kan hierbij een oplossing vormen.

Vaak past een woningsplitsing of woonkavelsplitsing niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Via maatwerk en een omgevingsplanwijziging of buitenplanse omgevingsvergunning zijn kavelsplitsingen nu al mogelijk. Voor woningsplitsingen kan dit al met een splitsingsvergunning. Met dit voorliggend splitsingsbeleid worden de voorwaarden die de gemeente stelt voor iedereen duidelijk en eenduidig en de gemeente hoopt dat deze duidelijkheid ook stimulerend werkt om plannen in te dienen.

Het planproces wordt eenvoudiger omdat met dit beleid het college bevoegd is en de afzonderlijke verzoeken niet langs de raad hoeven. Voor gevallen die niet passen binnen dit beleid, blijft ook de mogelijkheid voor maatwerk bestaan. De gemeente faciliteert hiermee verschillende mogelijkheden om nabij familie en vrienden te (blijven of komen) wonen. Deze mogelijkheden gelden niet alleen voor ouderen, maar voor inwoners van alle leeftijden. Wij houden daarbij oog voor het maatschappelijk belang, de klimaatopgave, de leefbaarheid en de karakteristiek van onze

gemeente. Daarom zijn de bouwmogelijkheden niet onbegrensd maar gelden er voorwaarden. Initiatieven dienen aan deze voorwaarden te voldoen en zullen hieraan getoetst worden.

Dit beleid zullen we uitvoeren gedurende 3 jaar en dan evalueren. Dat geeft ons de kans om het proces en het resultaat te beoordelen en waar nodig bij te sturen.

2. Afbakening beleidskeuzes

Dit beleid voor splitsing sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeente en de provincie over de ruimtelijke ontwikkeling die is opgeschreven in divers vigerend beleid zoals de omgevingsvisies en woonbeleid. Daaruit volgen de volgende algemene uitgangspunten voor dit splitsingsbeleid:

*uitgangspunt is een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit (niet individuele behoeften, sociale vraagstukken of welzijnsriteria)

*splitsing dient een volkshuisvestelijk belang, zie hiervoor het actuele woonbeleid van de gemeente.

*Uitgangspunt voor het in behandeling nemen van verzoeken tot woningsplitsing is dat dit alleen kan worden aangevraagd door of namens de eigenaar-bewoner van de te splitsen woning.

*het gaat om woningen binnen de kernen (binnen bestaand stedelijk gebied).

*dit beleid is bedoeld voor reguliere woningen met een woonbestemming.

*beschermde dorps- en stadsgezichten én gemeentelijke en rijksmonumenten zijn uitgesloten van het beleid tenzij uit vooraf ingewonnen advies blijkt dat splitsing geen effect heeft op de te behouden monumentale waarden.

3. Procedure aspecten

De te volgen planjuridische procedure zal voor de meeste gevallen een reguliere BOPA zijn. De bijbehorende beslistermijn is 8 weken. De beslissing volgt op een **concreet en uitgewerkt plan**. Soms ligt er geen concreet en uitgewerkt plan. Bijvoorbeeld als de initiatiefnemer de kavel wil splitsen en de nieuwe kavel nog zonder woning of bouwplan wil verkopen. In zo'n geval zal er sprake zijn van een wijziging omgevingsplan.

Voor woningsplitsing zal doorgaans ook een BOPA aan de orde zijn, omdat in het omgevingsplan vaak een maximum aantal woningen per bouwblok is vastgelegd. Let wel, dit kan verschillen per geval, check daarom altijd per situatie wat geldt.

Dit splitsingsbeleid is gebaseerd op het Woonbeleid en de algemene doelstelling om te voorzien in voldoende woonruimte en wordt vastgesteld het college. Het college geeft met de beleidsregel invulling in de concrete uitwerking hoe woning en kavelsplitsing hieraan bijdraagt.

Met toepassing van het instrument BOPA is dit een bevoegdheid die ook is voorbehouden aan het college van B&W.

Voor wat betreft de werkwijze binnen de gemeente, betekent dit dat de aanvraag de serviceformule kan doorlopen en via die reguliere werkwijze kan worden afgehandeld.

Op deze manier is voldoende geborgd dat op basis van dit beleid wordt bepaald of een aanvraag wenselijk is of niet. Het is dus niet zo dat op grond van dit beleid elke splitsing mogelijk wordt. Het is en blijft elke keer een afweging.

4. Bijgebouwen bij woningsplitsing en kavelsplitsing

Via een BOPA wordt een vergunning afgegeven voor het realiseren van het ingediende plan, inclusief aan- en bijgebouwen. Zolang de BOPA (vergunning) van kracht is en dus nog niet verwerkt in het omgevingsplan, is geen regeling voor (vergunningvrije) bijgebouwen van toepassing.

Wanneer de nieuwe woning is opgenomen in het geldende omgevingsplan, dan gaan de regels voor vergunningvrij bouwen gelden. Denk aan regelgeving voor bijgebouwen, dakopbouwen enzovoorts.

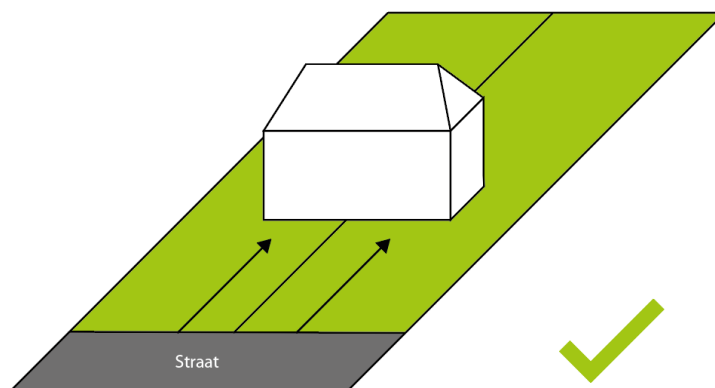
5. Kwaliteitscriteria woningsplitsing

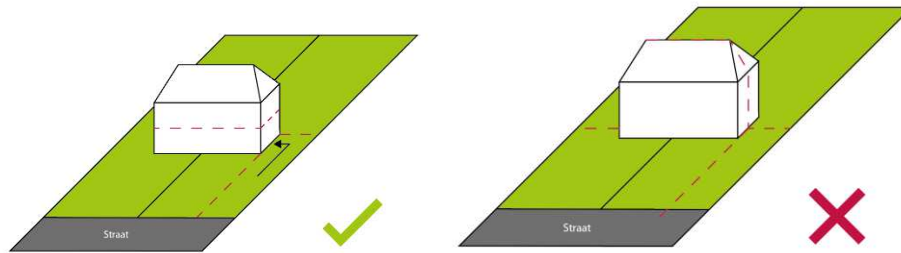
Woningsplitsing gaat uit van het splitsen van een bestaande woning zodat deze niet voor één huishouden, maar voor twee huishoudens beschikbaar is.

We beperken ons in dit beleid tot splitsing van vrijstaande woningen. De gemeente heeft in veel dorpen relatief veel vrijstaande woningen. Geschakelde woningen of rijwoningen zijn schaarser en het belang van behoud van deze woningen zoals ze nu zijn is daarmee groter. Daarbij is splitsing van deze woningen lastiger, omdat het meer impact heeft op de omgeving. Denk aan bijvoorbeeld parkeren, privacy en geluidsoverlast.

De gemeente Sudwest Fryslân toetst een aanvraag voor woningsplitsing aan de volgende criteria:

- De bestaande en de nieuwe woning dienen te voldoen aan de volgende eisen; het gaat om een woning met essentiële voorzieningen; minimaal 1 slaapkamer badkamer en keuken met een totale gebruiksoppervlakte van minimaal 50 meter
- De extra woning is een zelfstandige woonruimte (geen onzelfstandige kamerverhuur).
- De nieuw te vormen woning kan voor de verkoop of verhuur zijn.
- Het kan gaan om verticaal splitsen of om horizontaal splitsen.
- De nieuwe woning past binnen de bestaande toegestane bouwmassa (hoofdgebouw) van het vigerende bestemmingsplan.
- Beide woningen hebben een buitenruimte die passend en acceptabel is voor de situatie. Waarbij onder meer gedacht wordt aan opstelruimte voor fietsen, vuilcontainers etc.
- De splitsing wordt formeel geregeld: de nieuw te vormen woning is een zelfstandige woning: met eigen huisnummer en voordeur, eigen keuken, badkamer en verwarming.
- Het plan is (bouwkundig) haalbaar en uitvoerbaar. De te vormen woonruimte voldoet onder meer aan de normen voor luchtgeluidsisolatie en voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten en voor brandveiligheid zoals voorgeschreven in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor de te vormen woning, conform het parkeerbeleid van de gemeente. Hier kan van worden afgeweken als er aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.
- Indien er sprake is van een nieuwe inrit, denk aan mogelijke extra ingrepen en dus kosten die nodig zijn in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld verplaatsing van een lantaarnpaal, het kappen en herplanten van een boom of het opheffen of verplaatsen van een parkeerplaats.
- De woningsplitsing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de leefbaarheid van de omgeving en de privacy of geluidsoverlast op aangrenzende woningen. De leefbaarheid wordt beïnvloed door eventuele extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewing, verschillende leef ritmes in de buurt, veiligheidsissues etc. In de beleidsregeling wordt een grens gesteld aan het aantal splitsingsbesluiten dat in een straat kan worden toegepast.
- De splitsing wordt waar mogelijk aangegrepen voor verduurzaming van de bebouwing, zoals installatie zonnepanelen, afkoppelen hemelwater, isoleren, van gas af, natuur inclusieve maatregelen zoals nestkastjes, et cetera. We stellen daarvoor geen harde eisen, in de praktijk wordt bij het geschikt maken van de woning al bouwkundige aanpassingen gedaan en dan wordt ook gekozen voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaat.
- Aansluiting op het elektriciteitsnet, waterbedrijf, riolering etc. moet mogelijk zijn. Die verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer die dit dient na te vragen bij Liander etc. Start tijdig met de aanvragen hiervoor!
- Elke woning heeft een eigen aansluiting met de straat via een tuin, een oprit en/of direct met de voordeur.
- Beide woningen hebben een gevel gericht op de straatzijde.





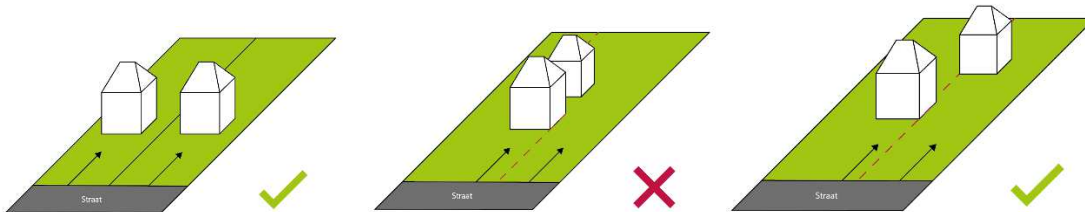
6. Kwaliteitscriteria woonkavelsplitsing

Kavelsplitsing gaat uit van het splitsen van een bestaande kavel naar twee kavels, zodat op hetzelfde stuk grond niet één huishouden, maar twee huishoudens kunnen wonen. Daartoe wordt op de nieuwe kavel ook een nieuwe woning gerealiseerd.

De gemeente Súdwest-Fryslân toetst een aanvraag voor woonkavelsplitsing aan de volgende criteria:

- De nieuw te bouwen woning kan voor de verkoop of verhuur zijn.
- De nieuwe woning heeft een voorgevel aan de straat en wordt via deze openbare straat ontsloten. Met andere woorden, grote zijtuinen komen in aanmerking. Woningen in achtertuinen zijn op stedenbouwkundige gronden uitgesloten (ook vanwege 'vindbaarheid' en huisnummering).
- Voor de nieuwe woning wordt een nieuw bouwvlak voor het hoofdgebouw bepaald. Van belang is dat het bouwvlak aan weerszijden minimaal 3m afstand tot de zij-erfgrens heeft.
- De splitsing past binnen de ruimtelijke structuur van het dorp of stad en landschap. Aspecten die in dit verband worden bekeken zijn onder andere opzet van de verkaveling, rooilijnen, kapvorm, architectuur, karakter van de onbebouwde ruimte, zichtlijnen en groenstructuren.
- Beide woningen hebben een buitenruimte die passend en acceptabel is voor de situatie. Waarbij onder meer gedacht wordt aan opstelruimte voor fietsen, vuilcontainers etc.
- De splitsing wordt formeel geregeld met een eigen huisnummer, kadastrale perceelsplitsing et cetera, ook in verband met de mogelijkheden voor een hypotheek.
- Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor de te vormen woning, conform het parkeerbeleid van de gemeente. Hier kan van worden afgeweken als er aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.
- Een nieuwe inrit mag niet leiden tot extra ingrepen en maatregeling in het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat er geen kosten nodig zijn in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld verplaatsing van een lantaarnpaal, het kappen en herplanten van een boom of het opheffen of verplaatsen van een parkeerplaats.
- Een goede en veilige ontsluiting is gewaarborgd. (positie inrit, etc)
- De kavelsplitsing mag niet leiden tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving en de privacy of geluidsoverlast op aangrenzende woningen. De leefbaarheid wordt beïnvloed door eventuele extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewing, verschillende leef ritmes in de buurt, veiligheidsissues etc.
- Alle geldende regelgeving voor nieuwbouw is van toepassing (denk aan bouwnormen, milieuwetgeving, watertoets en hemelwaterverordening, ecologie, archeologie etcetera).
- De splitsing wordt waar mogelijk aangegrepen voor verduurzaming van de bebouwing, zoals installatie zonnepanelen, afkoppelen hemelwater, isoleren, van het gas af, natuur inclusieve maatregelen voor versterking biodiversiteit, et cetera. We stellen daarvoor geen harde eisen, in de praktijk wordt in geval van de nieuwe woning toch al de nieuwste bouwkundige eisen voldaan en zal vaak de bestaande woning worden verkocht. Praktijk zal uitwijzen dat de nieuwe eigenaar ook zal investeren in verduurzaming en kiest voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaat.
- Aansluiting op het elektriciteitsnet, waterbedrijf, riolering etc. moet mogelijk zijn en dit vraagt vaak ook tijd. Die verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer die dit dient na te vragen bij Liander etc.

- Elke woning heeft een eigen aansluiting met de straat via een tuin, een oprit en/of direct met de voordeur.
- Beide woningen hebben een gevel gericht op de straatzijde, waarbij de ene woning niet (volledig) achter de achtergevel van de andere woning staat. Uitzondering hierop zou gevonden kunnen worden in hoeksituaties waarbij in de achtertuin een woning ook op een openbare weg zijnde een zijstraat wordt ontsloten.



7. Participatie

Zowel voor woningsplitsing als kavelsplitsing houdt de initiatiefnemer een omgevingsdialog met omwonenden. De gemeente heeft een beluysenheidswizer vastgesteld waarin verschillende vormen van participatieniveaus zijn beschreven. Voor kavel en woningsplitsing acht de gemeente gewenst om de directe burenen te informeren voorafgaand aan het indienen van het verzoek. Een correcte weergave van het gesprek en standpunt van de burenen zal bij de aanvraag worden overlegt. Het college weegt de uitkomst hiervan mee in haar besluit om al dan niet mee te werken aan de splitsing.

8. Nadeelcompensatie, leges, kosten

De gemeente brengt uitsluitend de legeskosten voor de (ver)bouwkosten in rekening evenals de hiervoor benodigde procedure leges.

Voor het toevoegen van een woning aan een woonbestemming is het risico op een succesvol beroep op nadeelcompensatie dermate klein dat hiervoor in de regeling geen voorwaarden nodig zijn.

9. Begrippen

In de beleidsregel zijn begrippen opgenomen die een zo duidelijk mogelijk wijze de intentie beschrijven.

10. Inwerkingtreding en evaluatie

Er wordt een handreiking / brochure voor de woningeigenaar ontwikkeld met informatie over de werking en het doel van de beleidsregel.

De gemeentelijke website zal een pagina worden opgenomen waarin een algemene uitleg wordt gegeven over deze regeling.

