

Toelichting bij beleidsregel ‘‘splitsing woningen en kavels SWF 2025’’

1. Samenvatting

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.

2. 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 (vrijstaande, grote, woningen) 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 woonkavelsplittingsen 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 extra 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. Woningssplitsing en kavelsplitsing kan daarbij mede de oplossing vormen.

Vaak is het splitsen van een woning of kavel t.b.v. een extra woning in strijd met het omgevingsplan. Met dit voorliggend splitsingsbeleid worden de beleidsmatige kaders gesteld.

Het planproces wordt eenvoudiger omdat bij een aanvraag om splitsing uniform beleid kan worden gehanteerd. Voor gevallen die niet passen binnen dit beleid, blijft de mogelijkheid voor maatwerk bestaan.

De gemeente faciliteert met dit beleid 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 bouw mogelijkheden 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.

3. Afbakening beleidskeuzes

Dit beleid sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeente en de provincie zoals de omgevingsvisies en woonbeleid. Daaruit volgen de volgende algemene uitgangspunten voor dit splitsingsbeleid:

1. uitgangspunt is een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit
2. splitsing dient een volkshuisvestelijk belang, zie hiervoor het actuele woonbeleid van de gemeente.
3. Uitgangspunt voor het in behandeling nemen van verzoeken tot woningsplitsing is dat dit alleen kan worden aangevraagd door of namens de eigenaar van de te splitsen woning.
4. het gaat om woningen binnen de kernen (binnen bestaand stedelijk gebied).
5. dit beleid is bedoeld voor reguliere woningen met een woonbestemming.
6. 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.

4. Procedure aspecten

De te volgen juridische 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.

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 mede getoetst aan dit beleidskader en een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties".

5. Bijgebouwen bij woningsplitsing en kavelsplitsing

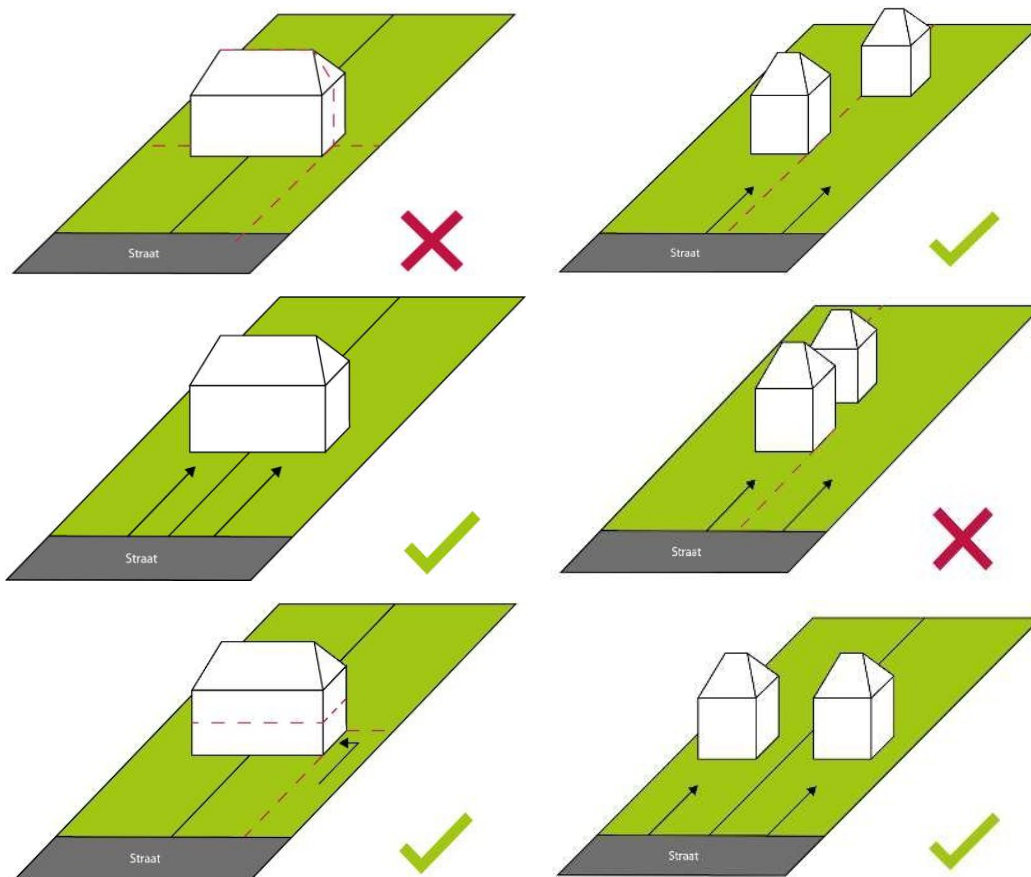
Via een BOPA wordt een vergunning afgegeven voor een woning. Juridisch kan er na splitsing sprake zijn van twee hoofdgebouwen. Dat betekent dat per hoofdgebouw vergunningsvrij uit- aan en bijgebouwen mogelijk zijn. Het aantal vergunningsvrij te mogen realiseren vierkante meters m.b.t. vergunningsvrije uit- aan en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zijn gekoppeld aan de perceelgrootte. Als een vrijstaande woning met een achtertuin van 170m² gesplitst wordt in twee woningen met elk een achtertuin 85m², dan kan het netto vergunningsvrijbij te mogen bouwen uit- aan en bijgebouwen toenemen. Met andere woorden: er kan verdichting optreden. Echter een grote nuance daarin: de te mogen bouwen uit- aan en bijgebouwen vanuit het omgevingsplan neemt niet toe omdat er vanuit het omgevingsplan sprake blijft van één hoofdgebouw. Een BOPA is namelijk een zogeheten "afwijkings"vergunning. De verdichting in bijgebouwen blijft zodoende beperkt.

6. Kwaliteitscriteria woning- en kavelsplitsing

Woning- en kavelsplitsing gaan uit van het splitsen van een bestaande woning of kavel zodat deze niet voor één huishouden, maar voor twee huishoudens beschikbaar is. We beperken ons in dit beleid tot splitsing van vrijstaande woningen en kavels. Splitsing van niet-vrijstaande woningen en kavels is lastiger en niet wenselijk, omdat het meer impact heeft op de omgeving. Denk aan bijvoorbeeld parkeren, privacy en geluidsoverlast.

7. Voorwaarden

Aan het toepassen van de beleidsregel omtrent splitsen zijn de nodige voorwaarden gebonden. Dat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijvend te kunnen waarborgen. Zo moet de te splitsen woning een minimale oppervlakte hebben van 100m² en moeten de zelfstandige wooneenheden na splitsen minimaal 50m² gebruiksoppervlakte hebben. Bij zowel woning- als kavelsplitsing kan maximaal 1 extra wooneenheid of woning worden toegevoegd. Ook zijn voorwaarden wat betreft de kwaliteit en uitstraling in de omgeving, moet er een directe verbinding met de openbare weg zijn en mag er geen sprake zijn van tweedelijns bebouwing alsook mogen zelfstandige woonruimten niet alleen via de achterkant bereikbaar zijn. Op de volgende pagina staan een paar voorbeelden ter illustratie. De exacte voorwaarden zijn te vinden in de beleidsregel.



8. Participatie

Zowel voor woningsplitsing als woonkavelsplitsing houdt de initiatiefnemer een omgevingsdialog met omwonenden. Het toevoegen van één of meerdere woningen is namelijk [aangewezen](#) voor verplichte participatie. De gemeente heeft de Beluftenwijzer vastgesteld waarin verschillende vormen van participatieniveaus zijn beschreven. Voor woning- en kavelsplitsing acht de gemeente gewenst om de directe burens te informeren voorafgaand aan het indienen van het verzoek. Een correcte weergave van het gesprek en standpunt van de burens zal bij de aanvraag worden overlegt. Het college weegt de mate van participatie en diens uitkomst mee in haar besluit om al dan niet mee te werken aan de splitsing.

9. Nadeelcompensatie, leges, kosten

De gemeente brengt leges in rekening en daar waar van toepassing wordt ook het kostenverhaal toegepast.

Voor het toevoegen van een woning aan een woonbestemming is het risico op een succesvol beroep op nadeelcompensatie gemiddeld dat hiervoor in de regeling geen voorwaarden nodig zijn. Wel wordt een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Daarmee ligt het risico bij initiatiefnemer. Dat is de normale gang van zaken bij een BOPA-vergunning (de vroegere 'afwijkings' vergunning).

10. Begrippen

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