

**Onderwerp:**  
Beleidsregel Woningsplitsing

Nr. 14

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2004;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

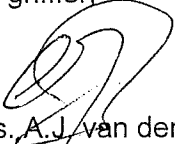
b e s l u i t :

De Beleidsregel Woningsplitsing vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 29 juni 2004.

De raad voornoemd,

de griffier,

  
drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

  
E. Tuijnman.

# Beleidsregel Woningsplitsing



# Toelichting

## Aanleiding

Met regelmaat worden er bij de gemeente Overbetuwe verzoeken tot woningsplitsing ingediend. De ligging van de panden waarvoor de splitsing wordt aangevraagd varieert, net zoals de aard en omvang van splitsing. Vindt het plaats in het buitengebied of de bebouwde kom, betreft het al dan niet een monument, één of meer woningen etc. De reden om een verzoek tot splitsing in te dienen verschilt ook, soms dient splitsing ter behoud van een pand, in andere gevallen om makkelijker voor een familielid te kunnen zorgen.

Voor de beoordeling van splitsingverzoeken geldt binnen de gemeente Overbetuwe geen eenduidig beleid. Voor het buitengebied gelden momenteel drie verschillende (grote) bestemmingsplannen en diverse postzegelplannen. Het bestemmingsplan Buitengebied 1998, herziening 2002 voor het buitengebied van de voormalige gemeente Valburg bevat een artikel waarin is bepaald in welke gevallen woningsplitsing tot de mogelijkheden behoort. De twee andere bestemmingsplannen voor het buitengebied, Buitengebied dorp Elst 1979 en Buitengebied 1981, kennen een dergelijke bepaling niet. De diverse bestemmingsplannen voor de kernen regelen bovendien vaak niets omtrent woningsplitsing. Deze situatie maakt in eerste plaats dat sprake is van ongelijkheid, afhankelijk van het gebied waarbinnen het verzoek zich afspeelt. In tweede plaats betekent dit dat telkens een adhoc-afweging plaatsvindt of al dan niet medewerking zal worden verleend aan een verzoek tot woningsplitsing, indien dit niet past binnen het geldend bestemmingsplan.

## Doelstelling

Deze beleidsregel heeft tot doel voor die gebieden waar nog niets voor woningsplitsing is geregeld een eenduidig afwegingskader te ontwikkelen, dat als handvat dient bij de beoordeling van verzoeken tot woningsplitsing.

## Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van de beleidsregel betreft die gebieden binnen de gemeente Overbetuwe waarvoor in het betreffende bestemmingsplan géén regeling voor woningsplitsing is opgenomen. Bevat een bestemmingsplan dus een voorschrift over woningsplitsing en valt het betreffende verzoek binnen dit kader, dan blijft het bestemmingsplan richtinggevend en is de beleidsregel niet van toepassing.

## Werkwijze

Voldoet een verzoek aan de beleidsregel dan zal in eerste aanleg de bereidheid aanwezig zijn medewerking te verlenen aan het verzoek.

Andere wettelijke regelingen zoals de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de Bouwverordening of het oordeel van de Welstandscommissie, de Monumentencommissie etc. blijven van toepassing en kunnen alsnog tot gevolg hebben dat er geen medewerking wordt verleend aan een verzoek.

De uiteindelijke beslissing over het verzoek ligt, afhankelijk van de aard van de beslissing, bij het college c.q. de gemeenteraad.

# Beleidsregel

## Algemeen

Deze beleidsregel is van toepassing op woningen binnen en buiten de bebouwde kom.

De beleidsregel is niet van toepassing op een tweede agrarische bedrijfswoning, omdat voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning een aparte regeling is opgenomen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied (provinciaal landbouwkundig advies met betrekking tot de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf).

## Begripsbepalingen

- Bebouwde kom: het gebied binnen de komgrens zoals aangegeven op de Bebouwde komkaart van de Bouwverordening.
- Woningsplitsing: het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer aparte woningen of het realiseren van één of meer woningen binnen de aaneengesloten hoofdbebouwing.  
Woningsplitsing is uitdrukkelijk niet: het verbouwen ter bewoning van bijgebouwen.
- Aaneengesloten hoofdbebouwing: Het gebouw waarbinnen reeds een woning is gelegen en door zijn afmeting en constructie valt aan te merken als hoofdbouwmassa.  
Een gebouw welke door afmeting en constructie ook is aan te merken als hoofdbouwmassa maar welke middels bijgebouwachtige bouwwerken aan de woning is gekoppeld valt niet onder aaneengesloten hoofdbebouwing.

## Artikel 1 Ontvankelijkheideisen

- Lid 1. Een verzoek om medewerking wordt ondertekend en bevat in ieder geval:
- de naam en adres van de aanvrager;
  - de kadastrale gegevens;
  - de dagtekening;
  - een (principe) bouwaanvraag.
- Lid 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere stukken of informatie te verzoeken welke zij redelijkerwijs noodzakelijk achten voor de beoordeling van het verzoek. De bedoelde aanvulling(en) dient/dienen binnen vier weken ontvangen te zijn.

## Artikel 2 Toetsingsvoorwaarden

- Lid 1. Een verzoek om woningsplitsing dient betrekking te hebben op een bouwwerk zoals omschreven in de begripsbepaling.
- Lid 2. De inhoud van de woning/woningen welke door splitsing ontstaat/onstaan dient minimaal 400m<sup>3</sup> te zijn.

- Lid 3. Splitsing mag niet tot gevolg hebben dat de bedrijfsvoering van een nabijgelegen (agrarische) bedrijven wordt beperkt. In ieder geval zal van een dergelijke beperking sprake zijn als verschuiving naar een lagere categorie als bedoeld in de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 plaatsvindt.
- Lid 4. Woningssplitsing op een agrarisch bouwperceel is slechts mogelijk indien vaststaat dat op het bouwperceel geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd.
- Lid 5. Nieuwe aanbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan. Behoeftte aan extra bergruimte dient opgelost te worden binnen de bestaande bebouwing.