

Toetsingscriteria woningsplitsing

Datum : 9 november 2012
Nummer: 018-589
Betreft: Toetsingscriteria voor verzoeken tot splitsing van in zelfstandige wooneenheden in de gemeente Beuningen

Inleiding

Naar aanleiding van diverse verzoeken bij de gemeente Beuningen tot splitsing van panden in meerdere wooneenheden, is de wens bij de gemeente ontstaan tot het opstellen van toetsingscriteria. Deze criteria hebben tot doel willekeur te voorkomen en richtlijnen tegen voor het ruimtelijke aspect van woonsplitsing. Naast deze ruimtelijke criteria is altijd actueel beleid en wet- en regelgeving van toepassing.

Onderstaande criteria zijn met name gericht op het splitsen van en naar grondgebonden woningen. In geval appartementen worden gerealiseerd zijn deze in de basis ook te hanteren, maar vergt dit een zwaardere onderbouw (bijvoorbeeld op de afweging ten aanzien van privacy) maar ook nuancering (bijvoorbeeld ten aanzien van de gewenste minimale maatvoeringen).

Ruimtelijke toetsingscriteria

Het algemene uitgangspunt van woonsplitsing is dat er geen aantasting mag zijn van de geldende ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden. Deze afweging dient te allen tijde gemaakt te worden, maar is niet in een set specifieke criteria vast te leggen.

Daarnaast geldt voor elke woningsplitsing dat moet worden voldaan aan wet- en regelgeving (bouwbesluit, bouwverordening) die eisen stellen aan woningen, zoals eisen met betrekking tot isolatie, ventilatie, lichtinval e.d. Tevens dient de woningsplitsing mogelijk te zijn op basis van de milieuwetgeving (geluid, geur, bedrijvigheid e.d.). Er dient altijd een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. De toegankelijkheid voor hulpdiensten moet gegarandeerd zijn.

Daarnaast moet de woningsplitsing passen binnen het actuele provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouw, volkshuisvesting

Bijlagen bij aanvraag

Om de aanvraag te kunnen beoordelen, gaat deze in ieder geval gepaard met gevelftekeningen alsmede een terreinplan.

Bebouwing

- De woningsplitsing vindt plaats binnen de bestaande hoofdmassa. Het gebruiken van bijgebouwen voor een zelfstandige woning is niet toegestaan.
- Woningssplitsing zorgt voor een verdichting van het ruimtegebruik. Derhalve moet de woning, waar de splitsing op van toepassing is, op een voldoende groot perceel staan zodat de omgeving deze splitsing ook kan verdragen. Het bestaande perceel heeft derhalve een minimale oppervlakte van 450 m².
- Het volume van de woningen moet passen binnen de schaal van de omgeving. Ook intern moet een woning voldoende ruimte hebben om in de nieuwe indeling voldoende woonkwaliteit te genereren:
 - De inhoud van het bestaande hoofdgebouw dient in het binnenstedelijke gebied groter te zijn dan 800 m³. De woningen (inclusief de bestaande woning) hebben daarbij een minimale inhoud van 400 m³ per woning (inhoudsmaat voor een reguliere woning).
 - In het buitengebied is het volume van de bestaande woning groter dan 1000 m³. De woningen (inclusief de bestaande woning) hebben ook hier een minimale inhoud van 400 m³ per woning.
- De bebouwing blijft ruimtelijk één object, splitsing in combinatie met uitbreiding van de hoofdmassa is niet toegestaan. Indien het geldende bestemmingsplan nog uitbreidingsmogelijkheden biedt ten aanzien van de hoofdmassa is eventueel maatwerk mogelijk.
- De voorgevel van de gesplitste (grondgebonden) woningen dient van elke woning minimaal 6 meter breed te zijn
- De mogelijkheden voor bijgebouwen is in principe gelijk aan de geldende bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied. Aanvullend geldt voor het buitengebied echter dat de woningsplitsing gepaard moet gaan met de sloop van verouderde bijgebouwen op het erf en de realisatie van één gezamenlijke garage/berging, om "verstening" van het buitengebied te beperken. Deze heeft een oppervlakte van maximaal 75 m² per woning.

120

Entree

Er moet stedenbouwkundig gezien een relatie blijven bestaan tussen 'de straat' en de belangrijkste ontsluiting van de woningen. Een woning mag dus niet evenwijdig aan de straat worden gesplitst. Ten aanzien van de entrees geldt:

- Bij woningsplitsing is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat de hoofdentree van de woningen op de openbare ruimte gericht is. Voor hoeksituaties zal sprake zijn van maatwerk.
- Realisatie van een entree in een zijgevel is mogelijk, mits deze duidelijk gepositioneerd is ten opzichte van de openbare ruimte. Daarbij dient de zijentree ondergeschikt te zijn en het architectonisch karakter van de bebouwing niet onevenredig aantasten.

Inrit

Bij woningsplitsing is in principe geen extra inrit op de openbare weg toegestaan. Wanneer de entree van de nieuwe woning aan de andere zijde van het gebouw gesitueerd is dan de bestaande inrit, is het niet toegestaan verharding toe te voegen aan de voorzijde van de woning. In dergelijke situaties, waar de ruimtelijke kwaliteit (aanzien vanaf de openbare ruimte) wordt aangetast, is het mogelijk gemotiveerd af te wijken en een extra inrit toe te staan. Deze nieuwe inrit mag de verkeerssituatie (inclusief de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte) niet onevenredig aantasten en moet voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen ten aanzien van inritconstructies.

Parkeren

In principe geldt dat parkeren na woningsplitsing op eigen terrein moet worden opgelost. Dit geldt voor beide situaties (bestaande woning en nieuw toe te voegen woning). Indien dit niet mogelijk is, kan de gemeente Beuningen woningsplitsing toestaan waarbij geparkeerd wordt in de openbare ruimte. Hierbij geldt als regel dat aangetoond moet

worden dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt. Ten aanzien van de parkeernorming moet worden voldaan aan de actuele parkeernormen zoals de CROW die voorschrijft.

Woningindeling

De woningindeling is zodanig dat de leefruimten voor de nieuwe woning(en) op de begane grond zijn gesitueerd. Indien dit niet mogelijk of gewenst is, dient aangetoond te worden dat de privacy van omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast. Het treffen van eventuele maatregelen mag niet leiden tot aantasting van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Buitenruimte

Na de woningtoevoeging moet er voor zowel de bestaande als nieuwe woning voldoende buitenruimte aanwezig zijn. Dit kan in de vorm van een tuin als een loggia/balkon. Bij het toevoegen van een buitenruimte op de verdieping is het van belang dat de architectonische waarde van de bebouwing niet wordt aangetast en de privacy van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

Erfscheiding

Erfscheidingsen moeten passen binnen het stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische karakter. Ten gevolgen van woningsplitsing mag in het buitengebied geen onderlinge erfscheiding worden aangebracht voor de voorgevelrooilijn (in stand houden erfbeeld). De voortuin moet samen met de bebouwing als eenheid worden vormgegeven. Erfscheidingsen in het buitengebied moeten een landelijk karakter hebben.

Vangnetregeling

De mogelijkheden voor woningsplitsing zijn situatieafhankelijk. Ook als een aanvraag voldoet aan bovengenoemde criteria, blijft het mogelijk om medewerking te weigeren. Bijvoorbeeld vanwege een aantasting van de stedenbouwkundige of landschappelijke karakteristieken. Deze aspecten zijn niet te vervatten in objectieve criteria. Een advies van een deskundige blijft hier noodzakelijk.

In voorkomende gevallen is ook afwijking van bovenstaande criteria mogelijk, om zodoende toch een woningsplitsing toe te staan. Dit vergt echter een nadere onderbouwing, bijvoorbeeld in geval een woning wordt gesplitst in appartementen (met daarbij extra aandacht voor stedenbouwkundige setting en privacy). Maar ook als de aanwezige ruimtelijke kenmerken een afwijking van de in de criteria opgenomen maten kunnen toelaten. Hiervoor dient advies ingewonnen bij een stedenbouwkundig adviseur.