

Intitulé

Afwegingskader woningsplitsing gemeente Rhenen 2026

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen,

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

overwegende dat:

- woningsplitsing bijdraagt aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad;
- woningsplitsing leidt tot een toename van het aanbod betaalbare woningen;
- woningsplitsing aansluit bij veranderende woonbehoeften en huishoudenssamenstellingen;
- beleid voor woningsplitsing een concrete uitvoeringsmaatregel is uit het Bestuursprogramma 2022–2026;

besluit vast te stellen:

het Afwegingskader woningsplitsing gemeente Rhenen 2026.

2. TOEPASSINGSBEREIK

Dit afwegingskader is van toepassing op woningsplitsingen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Rhenen, waarbij een bestaande woning wordt omgezet in twee tot vier zelfstandige woningen, bestemd voor permanente bewoning door afzonderlijke huishoudens. Dit beleid maakt naast bouwkundige splitsing ook kadastrale splitsing. Kadastrale splitsing is geen verplichte voorwaarde, maar is een keuze van de eigenaar.

Wanneer de omgevingsverordening van de provincie Utrecht ruimte biedt voor woningsplitsing in het buitengebied, zal dit tijdens een herziening worden opgenomen in deze beleidsregels.

3. DEFINITIES

2.1 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

2.2 Gebruiksoppervlakte

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580; de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.3 Huishouden

De leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

1. een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

2.4 Inwoning

Twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

2.5 Woningsplitsing

- Bouwkundig: het verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen.
- Kadastraal: juridische splitsing van een bestaande kavel in twee of meer kavels.

2.6 Stedelijk gebied

Zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

2.7 Zelfstandige woning

Woning met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

4. VEREISTEN VOOR HET SPLITSEN VAN WONINGEN

3.1 Algemene vereisten

- Het dient te gaan om een locatie waar de woonactiviteit is toegestaan in het omgevingsplan (dit beleid is niet van toepassing op bedrijfswoningen).
- Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw. Er mag dus geen woning gerealiseerd worden in de vrijstaande bijgebouwen van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De regeling is bedoeld voor grondgebonden woningen en appartementen, mits wordt voldaan aan alle bouwkundige eisen. Het realiseren van essentiële voorzieningen zoals vluchtwegen is in appartementencomplexen doorgaans complexer dan bij grondgebonden woningen.
- Door middel van splitsing mogen ten hoogste vier woningen worden gerealiseerd. Indien het beoogde aantal woningen dit maximum overschrijdt, dient vooraf een principeverzoek te worden ingediend.
- Het geldt enkel binnen stedelijk gebied zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.
- De overige voorwaarden genoemd in het omgevingsplan (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.

3.2 Fysieke leefbaarheidseisen

- De gebruiksoppervlakte van een gesplitste woning is niet kleiner dan 25m².
- De nieuwe situatie moet voldoen aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Rhenen.
- De woningsplitsing moet leiden tot zelfstandige woningen, ieder met een eigen toegang, eigen sanitaire voorzieningen en een eigen keuken. De toegang van de woning mag uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of een gemeenschappelijk trappenhuis, mits de woning zelf als zelfstandige woning kan functioneren.
- Elke woning moet beschikken over ten minste één verblijfsruimte die uitzicht biedt op de openbare ruimte of op een binnentuin van voldoende kwaliteit.
- De woningsplitsing mag niet leiden tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving en de privacy of geluidsoverlast op aangrenzende woningen. Indien de gemeente twijfelt aan de effecten op de leefbaarheid, kan zij de aanvrager verplichten dit te onderbouwen.
- De woningsplitsing leidt niet tot een afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden. De aanvraag wordt ter beoordeling hiervan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels uit het Omgevingsplan gemeente Rhenen.
- In geval van splitsing bestaat de mogelijkheid om de reeds aanwezige berging(en) en/of fietsenstalling gezamenlijk te gebruiken door de bewoners van de gesplitste woningen. Ook kan een nieuwe berging worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit het Omgevingsplan gemeente Rhenen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven waar op eigen terrein fietsen kunnen worden gestald.

3.3 Bouwtechnische eisen

- Voor het splitsen van een woning zijn bouwkundige aanpassingen aan de woning noodzakelijk. De technische aandachtspunten waaraan voldaan moet worden staan opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en volgen uit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De overige regels van het omgevingsplan zoals die op dat moment gelden, blijven gelden.

- Het Bbl maakt een duidelijk onderscheid tussen nieuwbouw en verbouw. Dit onderscheid is belangrijk bij het beoordelen van bouwplannen. Wanneer een bestaande woning wordt opgesplitst in meerdere woningen, is sprake van bestaande bouw.
- Uit de vergunningaanvraag moet blijken dat wordt voldaan aan de geluidsvorschriften vanuit het BBL. Dit kan door middel van tekeningen of een duidelijke omschrijving van het materiaalgebruik. Bij twijfel kan een akoestisch onderzoek worden gevraagd.

3.4 Maatwerk

Het college kan, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, gemotiveerd afwijken van bovenstaande voorwaarden. Daarbij geldt dat in overwegende mate aan de voorwaarden moet zijn voldaan, tenzij strikte toepassing tot onevenredige gevolgen zou leiden.

5. OMGEVINGSVERGUNNING WONINGSPLITSING

Woningsplitsing kan direct met een omgevingsvergunning wordt gerealiseerd als wordt voldaan aan de eisen uit dit afwegingskader. Als de aanvraag in strijd is met dit beleid, moet eerst een principeverzoek worden ingediend. Alleen bij een positief principebesluit door het college van B&W kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij de voorwaarden uit het principebesluit gelden.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting afwegingskader woningsplitsing