

Korte notitie kader splitsing woningen d.d. 16 december 2024

Splitsingsregels bepalen onder welke voorwaarden een bestaande woning gesplitst mag worden in meerdere zelfstandige woningen. Op basis van de Huisvestingswet stelt de gemeenteraad deze vast via de Huisvestingsverordening. In Bernheze worden de regels uit de verordening vervolgens via het programma Volkshuisvesting verwerkt in het omgevingsplan.

Uitgangspunten:

1. Inbreiden (komen) gaat boven uitbreiden (buitengebied).
2. Er zijn voldoende woningbouwplannen om de opgave tot en met 2030 te realiseren. Daarom zijn we terughoudend met het toevoegen van woningen in het buitengebied (met het oog op hier voorgenoemde punt) en maken we alleen het splitsen van panden met een cultuurhistorisch of beeldbepalend karakter mogelijk.
3. Aan het omgevingsplan is de lijst met panden met een cultuurhistorisch of beeldbepalend karakter toegevoegd. Wordt een aanvraag gedaan voor een pand die niet op de lijst staat dan vindt de afweging plaats of het gaat om een cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend pand.

Kader splitsen woningen	
Kommen	Buitengebied
Na splitsing moet elke afzonderlijke woning een minimale woonoppervlakte van 50m ² hebben.	Panden in het buitengebied met een cultuurhistorisch of beeldbepalend karakter
De woning dient te beschikken over een eigen buitenruimte van minimaal 3m ² .	Splitsen is nodig om het pand in stand te kunnen houden.
Er mag geen aantasting plaatsvinden van het (staat al in het omgevingsplan) het straat- en bebouwingsbeeld; de verkeersveiligheid; het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt; de waterhuishoudkundige situatie.	Het toevoegen van extra woningen moet passen binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied.
Er moet een omgevingsdialog worden gevoerd waarbij in ieder geval de volgende aspecten aan de orde komen: geluid, parkeren, wijze van splitsing, privacy, werkzaamheden&wijze van beperken eventuele overlast, tijdspad werkzaamheden. Hiervan wordt een verslag gemaakt en deze wordt toegevoegd aan de aanvraag	De cultuurhistorische of beeldbepalende waarde blijft bewaard na splitsing. Daarbij wordt ook het erf gerekend.
	De inhoud van de woning die gesplitst wordt en de nieuwe ontstane woningen bedragen minimaal 350 m ³ .
	Er vindt geen vergroting van de inhoud van het pand plaats door de vergunningverlening of door vergunningsvrij bouwen.

	Voor het splitsen van een beeldbepalend pand is een maatwerktitel nodig (halve RvR-titel).
--	--