

Beleidsregel woningsplitsing Lelystad

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Lelystad
Officiële naam regeling	Beleidsregel woningsplitsing Lelystad
Citeertitel	Beleidsregel woningsplitsing Lelystad
Besloten door	college van burgemeester en wethouders
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Onderwerp	

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Deze beleidsregel vervangt de beleidsregel woningsplitsing Lelystad van 17 februari 2015.

Grondslagen

1. Algemene wet bestuursrecht, art. 4:81 e.v.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

1. Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel gemeenteraad
9-3-2017		nieuwe regeling	28-2-2017 Flevopost, 8 maart 2017	28-2-2017 Flevopost, 8 maart 2017	Nr. 170000693

Beleidsregel woningsplitsing Lelystad

Het college van de gemeente Lelystad,

Gelet op:

De Algemene wet bestuursrecht

Besluit:

vast te stellen de navolgende 'Beleidsregel woningsplitsing Lelystad' onder gelijke intrekking van de beleidsregel woningsplitsing Lelystad zoals vastgesteld op 17 februari 2015, en deze in werking te laten treden per.....

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a) College: het college van de gemeente Lelystad
- b) Eengezinswoning: woningtype dat bedoeld is voor bewoning door een persoon en zijn/haar eventuele gezin. Een eengezinswoning heeft de volgende kenmerken: de woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen woningen boven of onder de woning in kwestie. De woning is ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.
- c) Omgevingsvergunning: een integrale vergunning voor meerdere activiteiten. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt verschillende mogelijkheden om een omgevingsvergunning voor een project te verkrijgen. In één aanvraag om een omgevingsvergunning kunnen alle activiteiten waaronder bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu worden meegenomen.
- d) Zelfstandige wooneenheid: woning met
 - a. een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan
 - b. een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer van water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
 - c. eigen badkamer
 - d. eigen toilet
 - e. eigen woon(slaap)kamer
- e) Woningplitsing: het verbouwen van een eengezinswoning in twee of meerdere zelfstandige wooneenheden.
- f) Stedenbouwkundig advies: advies op grond van ruimtelijke afwegingen (bestemmingsplan en relevante ruimtelijke criteria). Middels een planologische afwijking kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 2 Algemene bepalingen woningsplitsing

1. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing wordt getoetst aan de daarvoor geldende relevante wet- en regelgeving, waaronder de ruimtelijke regelgeving en het Bouwbesluit 2012. Binnen het wettelijk kader van het afwijkingsinstrument om planologisch af te wijken, is voor de toepassing van deze bevoegdheid artikel 3 'bepalingen ten aanzien van woningsplitsing in Lelystad' geformuleerd.

Artikel 3 Bepalingen ten aanzien van woningsplitsing in Lelystad

1. De afstand van de eengezinswoning waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot afzonderlijke, zelfstandige wooneenheden (hierna te noemen woningsplitsing) betrekking heeft, dient hemelsbreed minimaal 200 meter gelegen te zijn van een eengezinswoning waarvoor reeds een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing is aangevraagd of verleend.
2. De afstand wordt bepaald door meting van de afstand tussen de dichtst bij elkaar liggende gevelwanden. De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
3. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing die binnen een straal van 200 meter van een andere gesplitst eengezinswoning of een eengezinswoning waarvoor reeds een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing is aangevraagd of verleend, worden apart beoordeeld en van een stedenbouwkundig advies voorzien. Als het stedenbouwkundig advies positief is, kan alsnog een omgevingsvergunning, mits ook wordt voldaan aan overige wet- en regelgeving, worden verstrekt.
4. Een stedenbouwkundig advies, zoals bedoeld in Artikel 3, lid 3 wordt ruimtelijk onderbouwd, waarbij minimaal getoetst wordt aan de volgende criteria:
 - a. De parkeerdruk. De parkeerdruk in de omgeving wordt niet nadelig beïnvloed. De toename van het aantal woningen en de daarmee gepaard gaande toename van de parkeerdruk moet passen binnen het gemeentelijk parkeerbeleidsplan.
 - b. Het uiterlijk van de woning. Het uiterlijk van de (gevel van de) woning verandert niet ingrijpend of de verandering levert een positieve bijdrage aan het straatbeeld/beleving van de omgeving.
 - c. De woon- en belevingskwaliteit voor omwonenden. Deze kwaliteit blijft voor omwonenden minimaal gelijk of neemt toe.
 - d. De gebruikskwaliteit. De gebruikskwaliteit van de openbare ruimte in de directe woonomgeving blijft minimaal gelijk of verbetert ten opzichte van de oude situatie.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Indien naar het oordeel van het College in bijzondere en individuele gevallen de toepassing van een of meer artikelen van deze regeling leidt tot een onbillijke situatie, dan is het College bevoegd hiervan af te wijken.

Artikel 5 Overgangsbepalingen, inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel is van toepassing op alle aanvragen die met ingang van de datum van inwerkingtreding bij de gemeente worden ingediend.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op
3. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel woningsplitsing Lelystad'

Lelystad, 28 februari 2017

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Toelichting

Conform de beleidsregel woningsplitsing Lelystad worden aanvragen voor een omgevingsvergunning om woningsplitsing mogelijk te maken die meer dan 200 meter gelegen zijn van een ander gesplitste eengezinswoning niet separaat beoordeeld. Met het splitsen van een eengezinswoning neemt de kans op een hogere bevolkingsdruk toe. We gaan er vanuit dat met de ruimtelijke spreiding die tot stand komt door een minimale afstand van 200 meter tussen de woningen te hanteren de eventuele negatieve gevolgen hiervan voor de directe woonomgeving tot een minimum worden beperkt. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning die binnen een straal van 200 meter gelegen zijn van een ander gesplitste eengezinswoning achten wij het noodzakelijk deze aanvragen separaat te beoordelen. De kans dat er negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de directe woonomgeving, is door een hogere dichtheid van gesplitste eengezinswoningen groter. Deze aanvragen worden om deze reden separaat beoordeeld.