

Opmerking vooraf

In het buitengebied (van oud gemeenten) Leerdam en Vianen is woningsplitsing beperkt tot locaties met de aanduiding 'karakteristiek'. En is zodoende met name geënt op het behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorische waardevolle en behoudenswaardige gebouwen en in zekere mate ook het ensemble/erf in bredere zin van de regel. In de meeste gevallen gaat het om de oude woonboerderijen. In de Zederikse plannen is dat niet beperkt tot bepaalde locaties met genoemde aanduiding, maar wordt uit de voorwaarden wel duidelijk dat de regel eveneens betrekking heeft op karakteristieke bebouwing.

In de kernen van Zederik is ook een mogelijkheid voor woningsplitsing opgenomen in de regels. Dit in tegenstelling tot de kernen van Leerdam en Vianen. Daar ontbreekt een dergelijke regel. Daarnaast bestaat er nog een verschil aan de procedurele kant. In de bestemmingsplanregels van Vianen en Zederik zijn de regels t.a.v. woningsplitsing opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. In de oud gemeente Leerdam is het opgesteld als binnenplanse afwijkingsregel. In het eerste geval zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden en in laatstgenoemd geval kan het afgedaan worden via het reguliere Wabo-vergunningstraject.

In de kopjes hieronder worden per oud gemeente de regels uit de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de kernen opgesomd. Op basis van deze inventarisatie is de 'memo woningsplitsing' opgesteld.

Oud gemeente Leerdam

Bestemmingsplan Buitengebied Leerdam – Geconsolideerde versie Buitengebied en herzieningen 2014

19.5.3 Ontheffing woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing als bedoeld in [19.1.2](#) onder [c](#) verlenen voor woningsplitsing voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde inhoud en oppervlakte van de woning (inclusief eventueel de voormalige inpandige stal/ deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de woningtoevoeging is noodzakelijk *ten behoeve van het behoud*, herstel of de verbetering' van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
- e. de woningen hebben na splitsing elk een inhoud van minimaal 250 m³;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;

- h. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- j. de woningsplitsing mag niet leiden tot strijdigheid met het Bouwbesluit;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [19.1](#) omschreven waarden.

Plantoelichting: Splitsing van de woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en noodzakelijk is ter instandhouding van een voormalige cultuurhistorische boerderij. Splitsing in combinatie met uitbreiding is derhalve niet toegestaan. Er moet op worden toegezien dat uitbreiding van woningen niet plaatsvindt met het oog op (toekomstige) woningsplitsing. In het geval van woningsplitsing mag geen nieuw bijgebouw worden opgericht. Er moet gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige bijgebouwen. Eventueel benodigde ruimte zal inpandig gerealiseerd moeten worden.

Bestemmingsplannen Leerdam Centrum/West/Noord/Oost

Geen regels opgenomen voor wat betreft woningsplitsing.

Oud gemeente Vianen

Bestemmingsplan Landelijk gebied

16.6.1 Ten behoeve van woningsplitsing/-toevoeging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak met de aanduiding 'karakteristiek' te vermeerderen (woningssplitsing dan wel het toevoegen van één extra woning), mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee;
- c. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
- d. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
- e. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;
- g. de te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- h. voorts zijn de overige maatvoeringeisen in dit artikel met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken van toepassing;
- i. medewerking wordt slechts verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord.

Geen verdere uitleg in de plantoelichting t.a.v. woningsplitsing voor wat betreft bestaande woonbestemmingen.

Bestemmingsplan Binnenstad en Kom Vianen

Geen regels opgenomen voor wat betreft woningsplitsing.

Oud gemeente Zederik



Bestemmingsplan Buitengebied Zederik

19.6.1 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 500 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- f. de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is de oppervlakte die bij één woning is toegestaan, als bedoeld onder artikel 19.2.2, dan wel een oppervlakte die is toegestaan op grond van artikel 19.3.2;
- g. de landschappelijke kernkwaliteiten niet worden aangetast;
- h. de bebouwing wordt landschappelijk ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Geen verdere uitleg in de plantoelichting t.a.v. woningsplitsing voor wat betreft bestaande woonbestemmingen.

Bestemmingsplan Kernen Zederik

23.7.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag is bevoegd de in [artikel 23 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van ten minste de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing;
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
- e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- f. er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- h. omliggende (agrarische-) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. de bevoegdheid In het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.



Plantoelichting: In het plangebied staan grote boerderijen (woning en aangebouwd bedrijfsdeel), voornamelijk aan de rand van de bebouwde kom. Het komt bij deze boerderijen voor dat het pand te groot is voor de eigenaren of dat zij het niet alleen kunnen onderhouden. De panden in goede conditie houden is echter wel van belang. Er is daarom opgenomen dat, via een wijzigingsbevoegdheid, inpandig (hoofdgebouw plus aangebouwd bijgebouw) maximaal twee extra woningen mogen worden toegevoegd. Deze woningen moeten wel minimaal een inhoud hebben van 250 m³. Tevens mag per (gesplitste) woning maximaal 75 m² aan erfbouwning gerealiseerd worden.

