

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @groningen.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @groningen.nl]  
Cc: 5.1.2e - TECTNIQUE 5.1.2e @tectnique.nl]; vastgoed projecten 5.1.2e @gmail.com]  
From: 5.1.2e 5.1.2e  
Sent: Thur 10/3/2024 10:29:51 AM  
Subject: woningsplitsing 5.1.2e  
Received: Thur 10/3/2024 10:30:06 AM

Beste 5.1.2e,

Zoals besproken onderstaand mijn redenering ten aanzien van de discussie omtrent de woningsplitsing.

In het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing' zijn de volgende bepalingen opgenomen:

**"1.4 bestaand:**

*op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand."*

**"1.13 woning:**

*een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden."*

**"3.1 Algemene bouwregels**

*Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen."*

Ik kan gelet op de definitie van bestaand de gedachtegang volgen dat indien de huidige bouwval ten tijde van de inwerkingtreding als woning in gebruik was, sprake is van een bestaande woning in de zin van het Facetbestemmingsplan. Daarmee is naar mijn mening in geval van sloop/ nieuwbouw geen sprake van een verboden woningsplitsing in de zin van artikel 3.1 van de planregels. Immers: de woning die als bestaande woning moet worden aangemerkt (te weten de woning die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond), wordt volledig gesloopt en is er dan niet meer. Het is dus ook niet die woning die veranderd of vergroot wordt tot twee of meer zelfstandige woningen in de zin van artikel 3.1 van de planregels. Steun voor deze uitleg zie ik ook in de onderstaande uitspraken (die uiteraard zien op andere bestemmingsplannen).

- <https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=NL:RBLIM:2020:8130>, Rechtbank Limburg 23-10-2020, rechtsoverweging 15:

"Onder woningsplitsing wordt ingevolge artikel 1.9 van het facetbestemmingsplan verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Met verweerder is de voorzieningenrechter van oordeel dat in dit geval geen sprake is van woningsplitsing. De voorzieningenrechter overweegt hiertoe dat uit de genoemde definitie van woningsplitsing volgt dat van splitsing sprake is indien een pand waarin zich eerst één woning bevond, daarna twee of meer woningen worden gerealiseerd. Nu de bestaande panden eerst volledig worden gesloopt en pas daarna de meerdere woningen worden gerealiseerd, kan niet gezegd worden dat één woning wordt gesplitst. Die ene woning is er immers na de sloop niet meer. De voorzieningenrechter betreft hierbij dat zowel het facetbestemmingsplan als het bestemmingsplan ter plaatste de realisering van meerdere woningen in de vorm van appartementen toestaan en geen maximum stellen aan het totale aantal woningen/wooneenheden in het plangebied. Gelet hierop is de voorzieningenrechter van oordeel dat mag worden uitgegaan van de feitelijke situatie zoals die zich na de voorgenomen sloop van de panden voordoet, te meer nu de daarvoor benodigde sloopvergunning ook is aangevraagd en verleend. Dit betekent dat naar het oordeel van de voorzieningenrechter geen sprake is van woningsplitsing in de zin van het facetbestemmingsplan, zodat ook geen sprake kan zijn van strijd met het daarin opgenomen splitsingsverbod. Tevens betekent dit dat de uitvoeringsregels in het onderhavige geval niet van toepassing zijn."

- [Rechtbank Limburg 2 december 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:9570](https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=NL:RBLIM:2022:9570), Rechtbank Limburg 02-12-2022, rechtsoverweging 9.2:

"Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat in dit geval geen sprake is van woningsplitsing. De rechtbank overweegt hiertoe dat uit de genoemde definitie van woningsplitsing volgt dat van splitsing sprake is indien een pand waarin zich eerst één woning bevond, daarna twee of meer woningen worden gerealiseerd. Nu de bestaande panden eerst volledig worden gesloopt en pas daarna de meerdere woningen worden gerealiseerd, kan niet gezegd worden dat één woning wordt gesplitst. Die ene woning is er immers na de sloop niet meer. De rechtbank betreft hierbij dat verweerder geen omgevingsvergunning voor het realiseren van 17 wooneenheden heeft verleend, maar enkel voor de bouw van de panden [adres 1] en [adres 2] (afwijken van de bouwregels ten aanzien van de bouwhoogte van de panden). Zowel het facetbestemmingsplan als het bestemmingsplan staan immers de realisering van meerdere woningen in de vorm van appartementen toe en er is geen maximum aan het totale aantal woningen/ wooneenheden in het plangebied gesteld. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat mag worden uitgegaan van de feitelijke situatie zoals die zich na de voorgenomen sloop van de panden voordoet, te meer nu de daarvoor benodigde sloopvergunning ook is aangevraagd en verleend. Dat het niet de bedoeling van de planwetgever is dat het splitsingsverbod met de sloop en de bouw van woningen wordt omzeild, maakt het voorgaande niet anders. Nu de planregels duidelijk zijn, wordt aan een uitleg van de bedoeling van de planwetgever niet toegekomen.<sup>3</sup> Het voorgaande betekent dat naar het oordeel van de rechtbank geen sprake is van woningsplitsing in de zin van het facetbestemmingsplan, zodat ook geen sprake kan zijn van strijd met het daarin opgenomen splitsingsverbod."

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Wij hechten veel waarde aan de bescherming van uw privacy. Meer informatie hierover vindt u in ons [privacystatement](#).

Dit bericht (inclusief eventuele bijlagen) bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Het verstrekken aan of gebruik van de informatie in deze e-mail en eventuele bijlagen door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeven wij u direct de afzender te informeren, het bericht en de eventuele bijlagen te vernietigen en de inhoud ervan niet met anderen te delen. Poelmann van den Broek N.V. is statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op [www.pvdb.nl](http://www.pvdb.nl).

This message (including any attachments) contains confidential information and is intended solely for the person or organization to which it is addressed.

The use or issue of the information in this e-mail, including any attachments, by anyone other than the addressee(s) is prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately and destroy the message including any attachments. Poelmann van den Broek N.V. is a public limited company, established under Dutch law with its statutory seat in Nijmegen (Netherlands) and is registered with the trade register under number 09166894. The general terms and conditions of Poelmann van den Broek N.V., including a limited liability clause, apply to all services and/or activities supplied. These terms and conditions can be found on <https://www.pvdb.nl>