

BIJLAGE

Bouwkundige eisen woningsplitsing bij inwoning

Indien u van plan bent om uw bestaande woning te gaan splitsen in twee afzonderlijke woningen dient u hiervoor een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. De aanvraag moet voldoen aan de indieningsvereisten zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriele regeling omgevingsrecht(Mor).

Hieronder vindt u een opsomming waarmee u in ieder geval rekening dient te houden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor woningsplitsing:

- Aangetoond dient te worden waar de brandscheidingen lopen (ook ter plaatse van verdiepingen, trapgaten en zolders), wat hiervan de opbouw is in materialisering en hoeveel minuten deze scheiding brandwerend is (denk hierbij ook aan leidingdoorvoeren, aansluitingen vloeren/woning scheidende wanden, of de brandscheidingen ook boven elkaar doorlopen, brandoverslag via gevel en daken, binnenhoeken met glaspartijen dit in relatie tot de brandcompartimentering). De brandwerendheid dient vanuit beide woningen bekeken/beoordeeld te worden.
- Beide woonfuncties hebben in een besloten ruimte (waarschijnlijk verkeersruimte), waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie, een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
- Indien bestaande constructies worden gewijzigd of als er nieuwe constructies worden toegevoegd dient er een rapport ingediend te worden waaruit blijkt dat aan de eisen van constructieve veiligheid wordt voldaan. Het kan ook zijn dat u niets aan de bestaande constructies wijzigt of geen nieuwe constructies toevoegt, maar alleen niet-constructieve bouwdelen toevoegt en daardoor meer gewicht aanbrengt op vloeren, wanden en funderingen. Op grond van de zorgplicht uit de Woningwet bent u er zelf verantwoordelijk voor dat ook dan aan de eisen van constructieve veiligheid wordt voldaan. De gemeente kan u vragen om het controlerapport hiervan te verstrekken.
- Aangetoond moet worden op welke manier de ventilatie geregeld is (b.v. toevoer via roosters en afvoer middels mechanische ventilatie).
- Rookgasafvoeren (zowel nieuw te installeren als bestaande) dienen op een dusdanige manier gesitueerd te zijn of te worden dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van binnenlucht wordt voorkomen (verdunningsfactorberekening indienen).

Naast deze verplichte indieningsvereisten kan het zijn dat u ook nog rekening moet houden met het volgende:

- Evenredige splitsing van de percelen hanteren, waarbij rekening moet worden gehouden met het toekennen van de bestaande bijgebouwen per perceel. Let er daarbij op dat er als regel geen extra gebouwen mogen worden gebouwd, de bestaande mogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de beheersverordening blijven gelden.
- De woningen installatietechnisch van elkaar gaan scheiden; zodoende voorkomt u dat er onderlinge irritaties komen tussen u en uw burens en u beperkt doorvoeren door de brandscheidingen.
- Door een deskundig iemand de geluidswerende constructies laten controleren; via eventuele aanpassingen kan onderlinge geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt worden.

- Een extra meterruimte realiseren (indien deze nog niet aanwezig is) waarin de nutsaansluitingen aangelegd kunnen worden; hiervoor kunt u het beste contact opnemen met de netbeheerders.
- Indien er sloopwerkzaamheden plaatsvinden, is het mogelijk dat u hiervoor een sloopmelding moet doen; het indienen van een asbestinventarisatierapport bij woningen die gebouwd zijn voor 1994 is een vereiste. Of u sloopmeldingplichtig bent kunt u via de website: www.omgevingsloket.nl nazien; tevens zou u hiervoor een afspraak kunnen maken met het Klant Contact Centrum van de gemeente Hardenberg (tel: 140523).

Rekening houden met de hierboven aangegeven opsomming van aandachtspunten werkt in uw voordeel. Hierdoor verhoogt u het wooncomfort en kunt u problemen in de toekomst voorkomen.