

## Beleid woningsplitsingen Oost Gelre 2021

De raad van de gemeente Oost Gelre,

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 16 november 2021,

gelet op artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat:

- woningsplitsingen bijdragen aan de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijke gebied;
- woningsplitsingen voorzien in de woonbehoefte;
- het nieuwe beleid een verruiming van het bestaande beleid vormt;
- het nieuwe beleid leidt tot verduurzaming van bestaande gebouwen in het landelijke gebied;
- het nieuwe beleid leidt tot een vergroting van het aanbod levensloopbestendige woningen;

**B E S L U I T :**

1. Het beleid woningsplitsingen 2021 vast te stellen.

### Inleiding

Het gemeentelijke beleid voor woningsplitsing staat in het bestemmingsplan Buitengebied, Reparatieplan 2016. In dit bestemmingsplan staat dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mogen wijzigen voor het splitsen van een voormalige boerderij in 2 woningen. Belangrijke voorwaarde is dat de inhoud van het te splitsen gebouw minstens 900 m<sup>3</sup> is.

Veel aanvragen passen niet binnen het bestaande beleid. Zo is de inhoud van de bestaande woning vaak kleiner dan 900 m<sup>3</sup>. De woning was vroeger geen boerderij. Is de te splitsen woning een bedrijfs-woning, of ligt de woning in landbouwwontwikkelingsgebied.

Het splitsen van woningen in het landelijk gebied kan bijdragen aan de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijke gebied. Sociaal in de zin dat mensen in de eigen omgeving kunnen (blijven) wonen, meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, en/of elkaar zorg en ondersteuning kunnen bieden. Fysiek in de zin dat woningsplitsing de mogelijkheid biedt om een monumentaal pand te behouden, het bij de woning behorende erf te verbeteren, en om het te splitsen gebouw te verduurzamen.

Ook draagt het splitsen van wonen bij aan betaalbaarder wonen in het buitengebied.

### Wat staat centraal bij de voorwaarden om mee te werken aan woningsplitsing?

De volgende uitgangspunten staan centraal bij de voorwaarden voor woningsplitsing:

- Het behoud van het landelijke karakter van het landelijk gebied;
- Het toevoegen van nieuwe woningen vormt geen belemmering voor bestaande (agrarische) bedrijven;
- Een toename van 'verstening' in het landelijk gebied wordt zo veel mogelijk voorkomen;
- Een kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing;
- Het herstel of de versterking van landschaps- en/of natuurwaarden;
- Verduurzaming van de te splitsen woning.
- 

### Voorwaarden woningsplitsing burger- en bedrijfswoningen in het buitengebied

1.	Met woningsplitsing mag in een bestaande woning één keer maximaal één extra woning worden gerealiseerd voor de huisvesting van één huishouden. Na splitsing zijn er dan 2 zelfstandige woningen, elk voor de huisvesting van één huishouden.
----	--

### Toelichting

Woningsplitsing betekent dat een bestaand gebouw waar al één zelfstandige woning legaal aanwezig is, wordt gesplitst in maximaal 2 zelfstandige woningen. Wanneer sprake is van een zelfstandige woning wordt bepaald aan de hand van wet- en regelgeving (zoals bestemmingsplan, Bouwbesluit en Wet

Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Het uitgangspunt is maximaal 2 woningen om te voorkomen dat het karakter van het erf te veel verandert.

2.	Het gebouw waarin de bestaande woning aanwezig is heeft een inhoud van minimaal 600 m <sup>3</sup> . De maximale gezamenlijke inhoud van de na splitsing aanwezige woningen bedraagt 850 m <sup>3</sup> . De woningen hebben een minimale bruto vloeroppervlakte van 55 m <sup>2</sup> .
----	--

Toelichting

Het bestaande beleid geeft aan dat de inhoud van een woning minimaal 900 m<sup>3</sup> moet zijn om te mogen splitsen. Door de grens op 600 m<sup>3</sup> te leggen komen meer woningen in aanmerking voor splitsing. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden van bestaande woningen groter. Ook zijn er meer mogelijkheden om in het buitengebied kleinere en betaalbare woningen te ontwikkelen.

De toegestane maximale inhoud van een bestaande woning is 750 m<sup>3</sup>. Onder voorwaarde van landschappelijke inpassing mag de woning worden vergroot tot 850 m<sup>3</sup>. De na splitsing ontstane woningen mogen een gezamenlijke maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup> hebben.

Het bieden van de mogelijkheid om de ontstane woningen uit te breiden tot elk 750 m<sup>3</sup> is in strijd met het uitgangspunt dat verdere verstening van het buitengebied zo veel mogelijk wordt voorkomen. Dit mag dan ook niet.

Om woningen van voldoende omvang toe te voegen, dienen de woningen een minimale bruto vloeroppervlakte van 55 m<sup>2</sup> te hebben.

3.	Het splitsen van het pand in 2 zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering of aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving. Ook moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
----	--

Toelichting

In lijn met de uitgangspunten van deze notitie mag het splitsen van een pand in 2 zelfstandige woningen niet leiden tot belemmering en/of aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving. Daarnaast moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat voldaan wordt aan richtafstanden en normen aangaande het milieu (geluid, geur, externe veiligheid, natuur, bodem).

4.	Nieuwbouw mag onder voorwaarden.
----	----------------------------------

Toelichting

Uitgangspunt bij splitsing is dat dit gebeurt in de bestaande bebouwing. Onder voorwaarden is nieuwbouw en splitsing mogelijk. Het eerder vastgestelde "Beleid uitgangspunten herbouw boerderijen buitengebied" vormt daarbij het uitgangspunt. Bij nieuwbouw moet er ook sprake zijn van aaneengesloten gebouwd woningen.

5.	Bij splitsing van een bedrijfswoning moet van beide woningen een bewoner werkzaam zijn in het bedrijf.
----	--

Toelichting

Ook bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst. In het landelijk gebied zijn dat met name bedrijfswoningen die horen bij een agrarisch bedrijf. Het verlenen van medewerking aan het splitsen van bedrijfswoningen kan faciliterend zijn aan bijvoorbeeld een bedrijfsovername van ouder op kind, en daarmee het voortbestaan van het bedrijf borgen. Omdat beiden met elk hun eigen huishouden ook bij het bedrijf kunnen wonen.

Het splitsen van een bedrijfswoning tot 2 bedrijfswoningen betekent wel dat de bewoners van beide woningen (deels) werkzaam moeten zijn op het bedrijf waar de bedrijfswoningen bij horen. Het gebruik van een van de woningen als burgerwoning mag niet. Er is dan namelijk geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en het leidt tot een belemmering van de bedrijfsvoering.

6.	Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand, dan moet duidelijk zijn dat de splitsing niet ten koste gaat van de waarden van het monument.
----	---

#### Toelichting

Het landelijk gebied kent ook monumentale gebouwen. Splitsing van deze panden is ook mogelijk, en kan een uitkomst bieden om de kwaliteiten van het pand te behouden.

Splitsing mag in geen geval afbreuk doen aan de kwaliteiten. Daarom moet bij splitsing van dergelijke panden duidelijk zijn dat de splitsing niet ten koste gaat van de waarden van het monument. De deskundige cultuurhistorie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit brengt hierover advies uit. De Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn te vinden via de volgende webpagina: <https://www.oostgelre.nl/producten/monumenten-en-monumentenlijst>

7.	Voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.
----	---

#### Toelichting

Het Bouwbesluit bevat voorschriften die de minimale kwaliteit aangeven waaraan een woning moet voldoen om te zorgen dat een woning veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig is. Het zijn minimale eisen, wat betekent dat beter dan die eisen altijd mag maar minder niet.

8.	Wens: De splitsing van het pand in 2 zelfstandige woningen gaat gepaard met een verduurzaming van het gehele gebouw (bestaande woning en nieuwe woning) naar minimaal energie-label B.
----	--

#### Toelichting

Woningsplitsing vindt plaats in een bestaand pand waarin een bestaande woning aanwezig is. Het splitsen van het bestaande pand tot 2 zelfstandige woningen biedt de kans om de kwaliteit van het gehele pand en daarmee ook de al bestaande woning te verbeteren. Het gaat dan ook over de duurzaamheid of energieprestatie van het pand. Wel gelden geen strengere eisen dan wat het Bouwbesluit regelt over de energieprestatie van gebouwen. Ook mag de nieuwe woning binnen het bestaande pand nog een aansluiting op het gas hebben.

Een duurzame (aardgasvrije) woning biedt echter kansen om het eigen comfort te verbeteren, energielasten te verminderen, de waarde van het pand te verhogen dan wel te behouden, en om bij te dragen aan een beter milieu. Daarom dagen we de eigenaar van de bestaande en nieuwe woning uit om de mogelijkheden te benutten het gehele pand te verduurzamen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar minimaal label B, omdat dan sprake is van een laag energieverbruik. In het verzoek om woningsplitsing zien we dan ook graag terug welke mogelijkheden benut worden.

Deze voorwaarde is een wenswaarde. Dit betekent dat wat betreft energieprestatie de bestaande wet- en regelgeving geldt. We dagen eigenaren uit om meer te doen dan nodig is. Als financiële ondersteuning kan de Toekomstbestendig wonen lening worden gebruikt. Voor advies kan het Agem Energieloket hulp bieden.

9.	Tenminste één van de 2 zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat alle voorzieningen bereikbaar zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat een levensloopbestendige inrichting van geen van beide woningen mogelijk is, ontheffing van deze voorwaarde wordt verleend.
----	--

#### Toelichting

Door de ontwikkelingen in de zorg moeten mensen met een zorgvraag steeds langer thuis wonen. Dit vraagt wat van woning omdat deze ook geschikt moet zijn om daadwerkelijk langer thuis te kunnen wonen. Daarom wordt als voorwaarde gesteld dat één van de 2 zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat levensloopbestendig is. Dit betekent dat de belangrijkste woonvoorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) bereikbaar zijn voor mensen met een fysieke beperking.

Dit kan door alle voorzieningen op de begane grond te situeren, en te zorgen dat deze drempelloos zijn en vrij van op- en afstappen. Een andere mogelijkheid is dat voorzieningen in pandig per (trap)lift bereikbaar zijn. Daarmee wordt ook voorkomen dat iemand alsnog moet verhuizen als er een zorgvraag ontstaat of alsnog een (wel geschikte) mantelzorgunit nodig is.

Het voldoen aan bijvoorbeeld de voorwaarden van WoonKeur kan ondersteunend zijn aan de onderbouwing dat een woning ook daadwerkelijk levensloopbestendig is. Als financiële ondersteuning kan de Toekomstbestendig wonen lening worden gebruikt.

Het niet kunnen voldoen aan deze voorwaarde mag er niet toe leiden dat woningsplitsing niet mogelijk is. Ontheffing is mogelijk als uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat deze voorwaarde niet haalbaar is. Bijvoorbeeld als monumentale waarden een dergelijke verbouwing in de weg staan.

10.	De na splitsing ontstane woningen hebben gezamenlijk recht op maximaal 150 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken.
-----	--

Toelichting

Een van de uitgangspunten van het splitsingsbeleid is dat de terughoudendheid ten aanzien van het toevoegen van nieuwe bebouwing in het buitengebied in stand blijft. Daarom geldt het uitgangspunt dat de hoeveelheid bijbehorende bouwwerken niet mag toenemen tot boven wat nu mogelijk is.

Standaard is bij een woning 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk. Wanneer er meer bijgebouwen legaal aanwezig zijn, mogen deze blijven staan. Staat er minder dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen dan mag er voor de 2 woningen gezamenlijk tot 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd.

Kanttekening hierbij is dat onder voorwaarden vergunningsvrij meer mogelijk is tot maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen blijven uiteraard gelden.

11.	De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan. Daarbij moet ook aandacht zijn voor een natuur inclusieve en klimaat adaptieve inrichting van erf en bebouwing, en de positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erfinrichtingsplan moet uitgevoerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing gereed is. Het erfinrichtingsplan moet nadien ook in stand blijven.
-----	--

Toelichting

Woningsplitsing wordt niet alleen als kans gezien om de kwaliteit van bebouwing te verbeteren. Woningsplitsing kan ook bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van natuur en landschap. Deze bijdrage moet blijken uit een op te stellen en door de gemeente goed te keuren erf- en landschappelijk inrichtingsplan.

In het erfinrichtingsplan moet ook zichtbaar zijn dat aandacht is voor een natuurinclusieve ontwikkeling van het erf en bebouwing. Dit wil zeggen dat de verbouw van het pand om 2 zelfstandige woningen te maken en de inrichting van de directe omgeving (het erf) zodanig plaatsvindt dat de aanwezige natuurwaarden hier baat bij hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om maatregelen als het plaatsen van nestkasten in gevels en rekening houden met het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten.

Maatregelen als groene daken en/of gevels, en wadi's kunnen niet alleen van betekenis zijn voor natuur maar ook voor een klimaatbestendige woonomgeving.

In het erfinrichtingsplan is ook aandacht voor ontsluiting van het erf (één toegangsweg). Ook moet duidelijk zijn welke bestaande en/of nieuwe bijbehorende bouwwerken bij welke woning horen. Met een voorwaardelijke verplichting is het zeker dat het plan erfinrichtingsplan binnen één jaar na oplevering van de extra woning is gerealiseerd, en dat de inrichting nadien ook in stand blijft.

12.	Parkeren moet op eigen terrein.
-----	---------------------------------

Toelichting

Woningsplitsing mag er niet toe leiden dat de extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte een plek krijgt. Oftewel: parkeren moet op eigen terrein. Uit het erfinrichtingsplan moet blijken op welke manier de parkeerbehoefte een plek krijgt op het erf.

**Maatwerk mogelijk**

Met de voorwaarden in deze notitie zijn er mogelijkheden voor woningsplitsing. Als een aanvraag voor woningsplitsing niet past binnen de voorwaarden, dan is bij uitzondering afwijken ervan mogelijk. Wel moet de initiatiefnemer daarvoor overtuigende argumenten hebben, en mag het niet ten koste gaan

van de uitgangspunten van het beleid. Een goede onderbouwing moet voorkomen dat maatwerk de indruk wekt van willekeur en leidt tot precedentwerking.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2021.*

*De raad van de gemeente Oost Gelre,*

*raadsgriffier,  
J. Vinke*

*voorzitter,  
A. Bronsvoot*