

Beleidsregel voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom De Wolden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden, gelezen het ambtelijk voorstel; overwegende dat, het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent woningsplitsing binnen de bebouwde kom;

omdat,

- het splitsen van woningen bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte;
- het splitsen van woningen bijdraagt in de transformatie van bestaande woningen, waardoor deze beter aansluiten bij de huidige kwalitatieve woonbehoefte;
- het splitsen van woningen kan voorzien in de woonwens waarbij een (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt (pre-mantelzorg);

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.1, lid 1, onder c jo. 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

gezien de reacties in het kader van de inspraakprocedure conform de Inspraakverordening 2005;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom De Wolden

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. **Bebouwde kom:** het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft.
- b. **Bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- c. **Gebruiksoppervlakte:** de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- d. **Hoofdgebouw:** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.
- e. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren
- f. **Woning:** een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden
- g. **Woningsplitsing:** het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.
- h. **Zelfstandige woonruimte:** een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsing, binnen de bebouwde kom van gemeente De Wolden.

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. het te splitsen gebouw is een woning, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;
2. de woning als bedoeld in het eerste lid dient het hoofdgebouw te zijn;
3. na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m²;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn;

6. de woningsplitsing leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
7. er zijn geen milieubelemmeringen van omliggende gronden;
8. de toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad.

Artikel 4 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel woningsplitsing bebouwde kom De Wolden.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 24 mei 2022.

De secretaris, De burgemeester,

R.P. Koning I.C.J. NIEUWENHUIZEN