

Beleidskader Woningsplitsing bij inwoning buitengebied gemeente Haaksbergen

De gemeenteraad van Haaksbergen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 oktober 2023

Wettelijke basis:

Gelet op de bepaling[en] van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen (vastgesteld op 2 juli 2013), Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1 (vastgesteld op 1 november 2017), de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit:

Vast te stellen het Beleidskader Woningsplitsing bij inwoning buitengebied gemeente Haaksbergen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aaneengebouwd

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

Bor

Besluit omgevingsrecht.

Buitengebied

Alle percelen waarop de bestemmingsplannen Buitengebied van toepassing zijn.

Inwoning

Bij inwoning is er sprake van de huisvesting van twee huishoudens in één woning. Inwoonsituaties hebben als regel een sociale achtergrond, zoals de (mantel)zorg voor ouders of overname van de ouderlijke woning door kinderen.

Stedelijk gebied

Alle percelen waarop de bestemmingsplannen voor de kernen van toepassing zijn (inclusief de latere herzieningen).

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woningsplitsing

Splitsing van een bestaande woning, waardoor deze geschikt wordt voor de huisvesting van twee zelfstandige huishoudens.

Artikel 2 Doel beleidskader

In de gemeente Haaksbergen komen met name in het buitengebied veel inwoonsituaties voor. Dat zijn situaties waarin twee huishoudens in één woning wonen. Dit kan verband houden met een verzorgings-situatie, maar dat is lang niet altijd (meer) het geval. In veel gevallen hebben beide huishoudens zelfs helemaal geen binding met elkaar en is er feitelijk sprake van twee gescheiden woningen.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat bij inwoning kadastrale splitsing van het perceel en de daarop staande woning plaatsvindt. Maar bij verkoop leidt een dergelijke splitsing vaak tot problemen, omdat:

- er planologisch gezien geen twee volwaardige woningen aanwezig zijn. Dat kan bij verkoop leiden tot restschuld en ook kunnen er problemen ontstaan bij de verlenging van de hypotheek;
- banken geen hypotheek willen verstrekken voor de aankoop van één van beide (niet volwaardige) woningen (hoewel dezelfde banken in het verleden wel via hypotheekverstrekking hebben meegewerkt aan het ontstaan van de inwoning);
- er sprake kan zijn van een met de verleende bouwvergunning en het bestemmingsplan strijdige situatie, omdat er bijv. bouwkundige aanpassingen hebben plaatsgevonden, zoals het dichtmet-selen van binnendeuren, waardoor er feitelijk geen sprake meer is van inwoning. Controle en handhaving hierop is moeilijk, omdat deze aanpassingen van de buitenkant niet zichtbaar zijn.

Er is een maatschappelijk probleem ontstaan. Met deze beleidsregels willen we inwoners helpen en het buitengebied leefbaar houden.

Artikel 3 Voorwaarden voor woningsplitsing

1. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest. Met de woningsplitsing mag in een bestaande woning 1 keer maximaal 1 extra woning worden gerealiseerd voor de huisvesting van 1 huishouden. Na splitsing zij er dan 2 zelfstandige woningen, elk voor de huisvesting van 1 huishouden.
2. De woonsituatie moet zijn vergund danwel anderszins legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiele herziening veegplan 1 (onherroepelijk sinds 25 april 2019) en moet sedertdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe woonsituaties na deze datum zijn vergund.
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.
4. Het splitsen van een bedrijfswoning is niet toegestaan.
5. Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand of cultuurhistorisch waardevol pand, dan moet worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarde.
6. Er moet voor beide woningen worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen. Er dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
7. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van het hoofdgebouw. De tweede wooneenheid wordt gecreëerd in de bestaande bebouwing. Op de verbeelding van de plankaart wordt de woningsplitsing aangeduid met de aanduiding 'aaneengebouwd'.
8. In afwijking van het onder 7. bepaalde kan een toename van de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% worden toegestaan voor zover dit verband houdt met bouwkundige eisen danwel voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Uitbreiding van effectieve gebruiksruimte is niet toegestaan.
9. Inpassing op het erf en in het landschap moet plaatsvinden aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. 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. De erfinrichting moet nadien ook in stand blijven.
10.
 - a. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 150 m² aan 300 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, dan mag dit blijven bestaan en in gebruik worden genomen als bijbehorend bouwwerk.
 - b. In verband met het toekennen van de bestaande bijbehorende bouwwerken per perceel dient er een verdeling gehanteerd te worden.

Artikel 4 Maatwerk

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

Artikel 5 Herijking en aanpassing beleidskader

In de praktijk moet aan de hand van concrete gevallen ervaring op worden gedaan met het toepassen van de voorwaarden voor woningsplitsing. Mocht op basis hiervan blijken dat één of meerdere voorwaarden heroverwogen en al dan niet aangepast moeten worden, dan kan dat leiden tot aanpassing van dit beleidskader. Mocht daarnaast beleid worden aangepast dat de voorwaarden in dit beleidskader raakt, dan wordt vanzelfsprekend ook bekeken of dat tot aanpassing van dit beleidskader leidt. Dit beleidskader wordt na een periode van 2 jaar geëvalueerd.

Artikel 5 Slotbepalingen

1. Dit beleidskader wordt aangehaald als: Beleidskader Woningenplitsing bij inwoning buitengebied gemeente Haaksbergen.
2. Dit beleidskader treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 november 2023.

*R. Meinen
griffier
mr. drs. R.G. Welten
burgemeester*