

Beleidsregels splitsen woningen binnen de bebouwde kom gemeente Oost Gelre 2024

Binnen de kernen en buurtschap Zwolle bestaat behoefte aan extra woonruimte. Dit tekort richt zich met name op (betaalbare) woningen voor starters en senioren. Met zekere regelmaat bereiken de gemeente verzoeken van particulieren om een woning te mogen splitsen. Het splitsen van woningen is doorgaans in strijd met de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

Vertrekpunt voor het opstellen van beleid voor woningsplitsing is de op 4 juli 2023 vastgestelde Woonvisie Oost Gelre 2023-2027. In deze visie worden volgende ambities genoemd:

- Meer woningen bouwen
- Meer variatie in woningen
- Duurzaamheid, natuur en klimaat

Een groot deel van de woningbouw zal gerealiseerd worden als nieuwbouw, maar splitsing van bestaande woningen kan invulling geven aan de behoefte aan extra woningen. Uitgangspunt voor dit voorstel is wel dat splitsing reguliere woningen ontstaan. Dit beleid is vergelijkbaar met het splitsingsbeleid voor woningen in het buitengebied en is nadrukkelijk niet bedoeld voor opdeling tot kamergewijze verhuur.

Voor het splitsen van woningen is een omgevingsvergunning (BOPA) vereist. Deze kan worden verleend als wordt voldaan aan de in de beleidsregel genoemde criteria. De splitsingsregeling richt zich op het toevoegen van maximaal één extra wooneenheid. Aanvragen hiervoor, daarbij ook aanvragen die niet geheel voldoen aan de vereisten in deze beleidsregel, worden als maatwerk per aanvraag beoordeeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- Bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en betreft de kernen Lichtenvoorde, Groenlo, Vragender, Lieveelde, Zieuwent, Mariënvælde en Harreveld en buurtschap Zwolle in de gemeente Oost Gelre.
- 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.
- Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN2580
- 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.
- Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren
- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt voor een woonbestemming.
- Woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.
- 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het mogelijk maken van woningsplitsing binnen de bebouwde kom van gemeente Oost Gelre.

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 te splitsen woning staat op grond waarop een woonbestemming (woning, tuin, erf) rust;
3. de woning als bedoeld in het eerste lid dient het hoofdgebouw te zijn;

4. splitsen is toegestaan van woningen van minimaal 10 jaar oud met voor de splitsing 175 m² aan gebruiksoppervlak of meer en er mag worden gesplitst in maximaal twee woningen;
5. de woning mag slechts één keer worden gesplitst en na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
6. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 75m² ;
7. na splitsing heeft iedere zelfstandige woning minimaal een afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 meter. Bij voorkeur wordt dit gerealiseerd binnen een bestaand bijgebouw. Beide woningen moeten beschikken over een eigen buitenruimte zoals tuin, dakterras of balkon. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd;
8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd waaruit dit blijkt;
9. de woningsplitsing leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
10. splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten met een woonbestemming is alleen toegestaan als het belang van het monument dit toelaat en uitsluitend als er een positief besluit is afgegeven door de monumenten/welstandscommissie en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Bij de aanpassing van een pand mogen de te beschermen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
11. de woningsplitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, bouwverordening en andere van toepasbare wetten en verordeningen zoals die op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning gelden;
12. er zijn geen milieubelemmeringen van omliggende gronden en aangetoond is dat na splitsing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
13. de splitsing mag niet leiden tot beperking van activiteiten van omliggende bedrijven;
14. de toevoeging van de extra woning past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad en doelgroepen;
15. De initiatiefnemer houdt een omgevingsdialoog met omwonenden conform de eisen die de gemeente daaraan stelt en legt de resultaten van deze dialoog vast in een verslag dat voor akkoord is getekend door de deelnemers aan de dialoog.

Artikel 4 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel woningsplitsing binnen de bebouwde kom van gemeente Oost Gelre.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Indien toepassing van deze beleidsregel een onbillijkheid van overwegende aard zou opleveren, kunnen wij een onderdeel van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken.

Artikel 6. Besluit college en kostenverhaal

Het college neemt een besluit over het splitsingsverzoek door een integrale afweging van de resultaten van de uitgevoerde toets(en). Indien besloten wordt om medewerkingen te verlenen aan een splitsingsverzoek en toevoeging van een woning, is er sprake van een bouwplan waar wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde is. Hiertoe dient een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten.

Bijlage 1: Illustraties Woningssplitsing

