

Beleidsregel woning- en kavelsplitsing gemeente Ermelo 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo,

gelezen het voorstel van de beleidsadviseur wonen van 27 mei 2024;

overwegende, dat het college op grond van de Omgevingswet bevoegd is een aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen voor woning- en kavelsplitsing waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;

Besluit

De Beleidsregel woning- en kavelsplitsing gemeente Ermelo 2024 (e240022579) vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. aanvraag: een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;
2. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan;
3. bouwkundige splitsing: het splitsen van een woning in twee of meerdere zelfstandige woningen welke elk een eigen huisnummer krijgen, zonder dat het eigendomsrecht wijzigt;
4. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo;
5. kadastrale splitsing: juridische splitsing van een woning of kavel waarbij ook het eigendomsrecht wordt gesplitst;
6. kavelsplitsing: het binnen een woonkavel, in aanvulling op de al bestaande woning, realiseren van een of meer woningen waarbij het geheel ook kadastraal kan worden gesplitst;
7. woningsplitsing: de bouwkundige splitsing van één woning naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
8. zelfstandige woning: een woning met een eigen toegangsdeur, een toilet, een wasgelegenheid, en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden.

Artikel 2. Algemene voorwaarden woningsplitsing

Alle aanvragen voor woningsplitsing moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. het pand waar de aanvraag betrekking op heeft de functie wonen of betreft een bedrijfswoning;
2. bij splitsing van een bedrijfswoning moet van zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuw gesplitste woning(en) ten minste één bewoner verbonden zijn aan het bijgelegen bedrijf;
3. de woningsplitsing resulteert enkel in zelfstandige woningen;
4. de woningsplitsing resulteert enkel in de bouwkundige splitsing van een woning. Een kadastrale splitsing is niet toegestaan;
5. er wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid;
6. er wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook dient rekening gehouden te worden met de Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven) en de Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaaï);
7. het splitsen 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;
8. de gesplitste woningen dienen in de nieuwe situatie een gebruiksoppervlakte van ten minste 40 m² te hebben;
9. 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;
10. er wordt voldaan aan de verordening en de beleidsnotitie sociale woningbouw 2022 (of diens opvolger);
11. nieuwbouwwoningen mogen de eerste vijf jaar na oplevering niet worden gesplitst;
12. enkel splitsing van een hoofdgebouw is toegestaan;
13. de overige voorwaarden genoemd in de diverse bestemmings- of omgevingsplannen (bijvoorbeeld bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.

Artikel 3. Algemene voorwaarden kavelsplitsing

Alle aanvragen voor kavelsplitsing moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft moet een woonfunctie hebben;
2. de locatie moet zich buiten het werkingsgebied van de Structuurvisie Functieverandering 2021 (of diens opvolger) bevinden;
3. de nieuwe situatie dient te voldoen aan lokale en landelijke regels die gelden voor nieuwbouw, waaronder het geldende parkeerbeleid en de verordening en de beleidsnotitie sociale woningbouw 2022 (of diens opvolger);
4. het splitsen van de kavel is vanuit stedenbouwkundig perspectief positief te verantwoorden;
5. er wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook dient rekening gehouden te worden met de Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven) en de Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaaï);
6. het splitsen van de kavel, met als doel het realiseren van één of meerdere 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;
7. de overige voorwaarden genoemd in de diverse bestemmings- of omgevingsplannen (bijvoorbeeld bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.

Artikel 4. Omgevingsvergunningaanvraag

De aanvraag gaat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie:

1. bewijs van eigendom van het vastgoed en/of perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
2. bouwkundige tekeningen van plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;
3. ruimtelijke motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met onderzoeken of rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);
4. een verslag waaruit blijkt dat er geparticipeerd is met de naaste burens, voorzien van datum en handtekening.

Artikel 5. Toezicht en handhaving

De gemeente Ermelo registreert het aantal woning- en kavelsplitsingen aan de hand van verleende omgevingsvergunningen. De gemeente Ermelo houdt daarnaast toezicht aan de hand van de uitgegeven vergunningen.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden. Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkingmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 7. Citeertitel

Deze beleidsregel worden aangehaald onder de titel "Beleidsregel woning- en kavelsplitsing gemeente Ermelo 2024".

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo van 4 juni 2024.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,

*M. Jacobs,
secretaris.*

*P.J.T. van Daalen,
burgemeester.*

TOELICHTING

Hieronder wordt op bepaalde artikelen een nadere toelichting gegeven. Dit moet worden meegenomen bij de toetsing van aanvragen.

Inleiding

Er is sprake van een krapte op de woningmarkt in de regio Noord-Veluwe, zo blijkt onder andere uit het Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde 2022. Naast dat de gemeente Ermelo door het toevoegen van nieuwbouwwoningen probeert het aanbod aan (betaalbare) woningen te vergroten, wordt er ook onderzocht in hoeverre de bestaande woningvoorraad beter kan worden benut. Het instrument woningsplitsing kan hier aan bijdragen. Daarnaast biedt het instrument kavelsplitsing mogelijkheden om grote, ruim opgezette, kavels beter te benutten.

In deze beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waaraan alle aanvragen voor woning- en kavelsplitsing moeten voldoen. Het doel van deze beleidsregel is om aanvragen gemakkelijker te kunnen toetsen. Iedere aanvraag wordt, aan de hand van de beleidsregel, apart beoordeeld door het college.

Artikel 2

Deze beleidsregel heeft betrekking op objecten met een permanente woonfunctie. Recreatieverblijven vallen daarom buiten het bereik van dit beleid. Een splitsing van een bedrijfswoning is onder voorwaarden mogelijk. Een bedrijfswoning is volgens de wet gekoppeld aan het bedrijf. De bewoning is hierbij noodzakelijk voor de uitvoering van het bijbehorend bedrijf. Een bedrijfswoning mag daarom alleen bewoond worden door een persoon die op een bepaalde manier verbonden is met het bedrijf, bijvoorbeeld als eigenaar of werknemer. Als deze woning niet meer nodig is als bedrijfswoning, kan deze worden omgezet naar een 'voormalige bedrijfswoning' of 'plattelandswoning'. Deze functieverandering valt onder maatwerk. Hiervoor zijn vaak aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Iedere aanvraag voor het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning wordt daarom separaat in behandeling genomen.

Het resultaat van een woningsplitsing is twee of meerdere zelfstandige woningen. Het creëren van onzelfstandige woonruimten valt niet binnen het bereik van deze beleidsregel. Het realiseren van onzelfstandige woningen staat ook wel bekend als kamerbewoning, en brengt vaak intensievere bewoning van specifieke doelgroepen met zich mee. Dit kan zo voor leefbaarheidsproblematiek zorgen. Dit wordt tegengegaan.

Met deze beleidsregel wordt de bouwkundige splitsing van een woning mogelijk gemaakt. Een bouwkundige splitsing houdt in dat er van 1 woning of appartement 2 of meer zelfstandige woningen worden gemaakt. De woningen houden dezelfde eigenaar, maar kunnen worden verhuurd. Er kunnen dus wel twee of meerdere huishoudens afzonderlijk van elkaar leven. De nieuw gecreëerde woningen krijgen ook elk een eigen huisnummer. Dit maakt het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen.

Een kadastrale splitsing van één woning in meerdere zelfstandige woningen is niet toegestaan. Een kadastrale splitsing wordt gedaan wanneer een woning wordt gesplitst voor de verkoop. Dit wordt niet wenselijk geacht omdat die kan leiden tot permanente aantasting van de bestaande woningvoorraad, het opkopen van (betaalbare) woningen door beleggers en tot permanente leefbaarheidsproblemen.

De toename van het aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden opgelost. Mocht het niet op eigen terrein mogelijk zijn dan wordt onderzocht of er maatwerk geleverd kan worden bij gebieden met een lage parkeerdruk of met een hoger aanbod op gebied van openbare parkeerplaatsen. De meest actuele Nota Parkeernormen is hier leidend.

De aanvraag voor woningsplitsing wordt getoetst aan bestaande wet- en regelgeving, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving. De woningen dienen hiermee na splitsing ieder te voldoen aan onder andere de juiste bouwweisen en de brandveiligheid. Ook moet blijken of de woningen goed zijn in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn.

In de verordening sociale woningbouw 2022 wordt vastgehouden aan een minimum gebruiksoppervlak van 40 m² voor nieuwe sociale huurwoningen met een maximumprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Hier wordt in dit beleid aan vastgehouden.

Nieuwbouwplannen voorzien aan de woningbouwbehoefte op dat moment, en dienen te voldoen aan het vastgestelde woningbouwprogramma. Vaak zijn hiervoor in anterieure overeenkomsten afspraken vastgelegd. Die blijven voor minstens 5 jaar gerespecteerd. Dit voorkomt dat nieuwbouwwoningen worden opgekocht met als doel deze op korte termijn te splitsen en door te verhuren. Enkel een hoofdgebouw kan worden gesplitst. Het is niet mogelijk om bijgebouwen te splitsen en permanent te

bewonen. Ten slotte zijn de overige voorwaarden uit het vigerende bestemmings- of omgevingsplan van toepassing, bijvoorbeeld met betrekking tot uitbouwmogelijkheden.

Artikel 3

Aanvragen voor kavelsplitsingen worden getoetst op basis van bestaande beleidskaders die betrekking hebben op nieuwbouw. Het toepassen van kavelsplitsing op locaties waar de Structuurvisie Functieverandering van toepassing is, valt buiten de reikwijdte van deze beleidsregel. Er zijn op deze locaties namelijk sloopmeters nodig om nieuwe bebouwing te realiseren. Regels die voor kavelsplitsing en woningbouw van toepassing zijn binnen deze locaties, zijn vastgelegd in de Structuurvisie Functieverandering, of diens opvolger, en worden daaraan getoetst. Bij aanvragen voor kavelsplitsing vindt er altijd een stedenbouwkundige beoordeling plaats door de Commissie Omgevingskwaliteit. De stedenbouwkundige situering is namelijk per locatie verschillend. Dit maakt dat niet iedere locatie even geschikt is voor kavelsplitsing. Bij kavelsplitsing is een kadastrale splitsing wel toegestaan.

Artikel 4

De aanvraag dient een duidelijk beeld te schetsen over de bestaande en nieuwe situatie. Uit de motivatie moet blijken dat voldaan wordt aan alle uitgangspunten die zijn opgesteld in deze beleidsregel. Indien nodig moet uit aanvullende onderzoeken blijken dat het voornemen tot splitsing geen hinder voor de directe omgeving met zich meebrengt. Ten slotte moet blijken dat er een gesprek heeft plaatsgevonden met de naaste burens, waarin zij zijn geïnformeerd over het voornemen tot woning- of kavelsplitsing.