

Beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om creatieve en innovatieve huisvestingsconcepten mogelijk te maken om de huidige woningnood te verminderen en de doorstroming te stimuleren;
- eigenaren van grotere percelen een bijdrage willen leveren aan het bieden van woonruimte;
- voor de perceelsplitsing een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan vereist is (zogenoeten BOPA). Door deze vergunningprocedure te volgen wordt het mogelijk gemaakt om meerdere woningen toe te staan in strijd met het omgevingsplan. We geven met deze beleidsregels een ruimtelijke invulling aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- het daarom wenselijk is voor deze doelen afzonderlijke beleidsregels vast te stellen;

gelet op:

- titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet;
- artikelen 5:18 en 5:21, lid 2, onder b, Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Besluit vast te stellen de Beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- aanvraag:	een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1, onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, lid 2, onder b, Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), kan worden afgeweken van het omgevingsplan.
- bestaand:	- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beleidsregels legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning; - bij gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beleidsregels.
- bebouwde kom	de omgeving die in de ruimtelijke ordening op basis van de aard van de omgeving als bebouwde kom wordt aangemerkt.
- college:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn.
- huishouden:	een zelfstandig(e), dan wel samenwonend, persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid, die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.
- omgevingsvergunning:	zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet.
- perceel:	de bij een bestaand of te realiseren hoofdgebouw behorende gronden, samen vallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
- woning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2. Reikwijdte beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op perceel (of percelen) bij bedrijfswoningen, monumenten, recreatiewoningen en in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Voor deze percelen geldt een maatwerk-beoordeling.

Artikel 3. Algemene voorwaarden beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

Alle aanvragen voor woningbouw door perceelsplitsing moeten gelet op het perceel en de ruimtelijke inpassing in elk geval voldoen aan de onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de uitwerking van ETFAL.

- a. Het perceel (of percelen) waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft de functie Wonen of Gemengd;
- b. Het splitsen van een perceel mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit;
- c. De bouwregels in het omgevingsplan ten aanzien van de inhoudsmaat, de goot- en bouwhoogte, afdekbepaling en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (voor zover niet aaneengebouwd), zijn onverkort hierop van toepassing.

Artikel 4. Specifieke voorwaarden beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing binnen de bebouwde kom

Alle aanvragen voor woningbouw door perceelsplitsing, waarbij de perceel (of percelen) gelegen zijn binnen de bebouwde kom, moeten gelet op het perceel en de ruimtelijke inpassing in elk geval voldoen aan de onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de uitwerking van ETFAL.

- a. de perceelsgrootte van de te realiseren woning(en) voldoet aan de minimale grootte van het te bouwen woningtype:
 - vrijstaande woning: minimaal 300m²;
 - 2-onder-1 kapwoningen: minimaal 250m² per woning;
- b. De perceelsgrootte van de bestaande woning is na splitsing minimaal 300m² groot;
- c. De nieuwe woning(en) moet(en) in of maximaal 0,5m¹ achter de bestaande rooilijn (de lijn waarop (of waarachter) alle voorgevels in een straat staan) gebouwd worden (zie bijlage: verbeeldingsschets "Woningbouw door perceelsplitsing");
- d. De toe te voegen woning(en) is (zijn) direct ontsloten op de openbare weg met een eigen inrit (uitweg) conform het geldende uitwegenbeleid.

Artikel 5. Specifieke voorwaarden beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing buiten de bebouwde kom

Alle aanvragen voor woningbouw door perceelsplitsing, waarbij de perceel (of percelen) gelegen zijn buiten de bebouwde kom, moeten gelet op het perceel en de ruimtelijke inpassing in elk geval voldoen aan de onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de uitwerking van ETFAL.

- a. De perceelsgrootte van de bestaande woning is - voor splitsing - minimaal 1.000m² groot;
- b. De perceelsgrootte van zowel de bestaande woning als de nieuwe woning is - na splitsing - minimaal 500 m² groot;
- c. Er mag maximaal 1 vrijstaande woning toe worden gevoegd;
- d. De toe te voegen woning en de bestaande woning hebben samen 1 ontsluiting naar de weg conform het uitwegenbeleid.

Artikel 6. Aanvraagvereisten beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

De aanvraag gaat naast de wettelijk voorgeschreven indieningsvereisten uit het omgevingsplan en de Omgevingsregeling in ieder geval vergezeld van de volgende informatie:

- a. 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;
- b. ruimtelijke motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en om aan te tonen dat de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties volgens artikel 8.0a, lid 2, Bkl inclusief de benodigde onderzoeken.

Artikel 7. Hardheidsclausule beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

Het college blijft bevoegd om af te wijken van deze beleidsregels wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Onder bijzondere omstandigheden rekent het college in ieder geval een afwijking van artikelen 4 sub c, 4 sub d, 5 sub c en 5 sub d. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden.

Artikel 8. Evaluatie beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing

Deze beleidsregels worden 1 jaar na inwerkingtreding geëvalueerd en indien nodig aangepast.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 10. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel “Beleidsregels woningbouw door perceelsplitsing”

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Apeldoorn op 8 juli 2025.

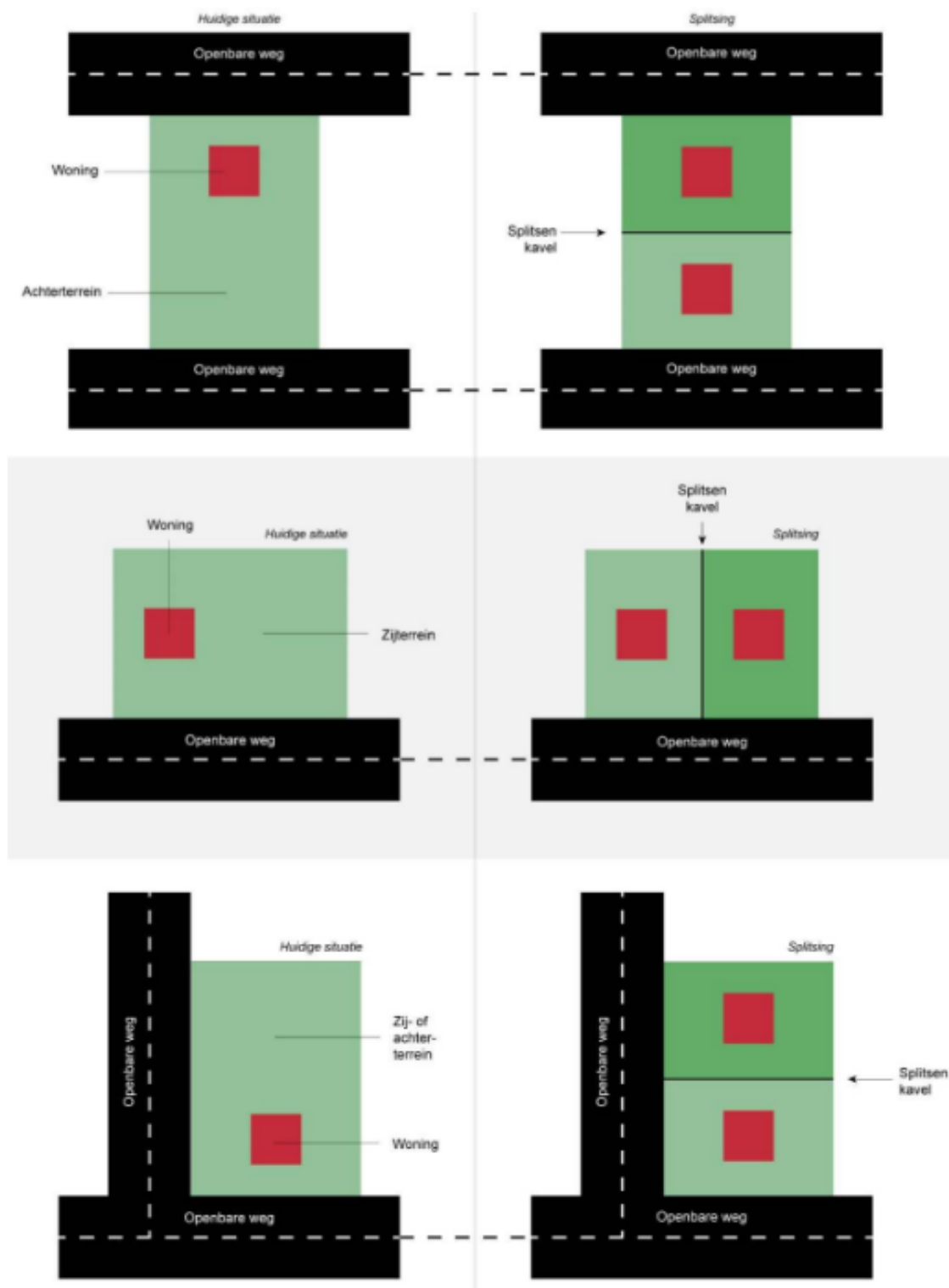
de secretaris,

S. de Bruin

de burgemeester,

A.J.M. Heerts

Bijlage: verbeeldingsschets “Woningbouw door perceelsplitsing”



Aan deze schets kunnen geen rechten of maten worden ontleend

Toelichting

Het woningtekort in Nederland is behoorlijk opgelopen. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren blijft aanhouden, omdat er meer huishoudens bijkomen en het aantal inwoners toeneemt. De woningbouwproductie en de groei van het aantal huishoudens lopen niet gelijk op. We willen de wo-

ningbouw stimuleren. Dit doen we op verschillende manieren. Deze beleidsregels zorgen voor een eenduidige consistente gedragslijn waarbij we woningbouw stimuleren voor kleinschalige initiatieven.

Binnen de bebouwde kom maken we het mogelijk om, binnen de functie 'Wonen' of 'Gemengd', naast een bestaande woning extra vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen toe te voegen. Bouwen door perceelsplitsing in een bestaande stedelijke context vergt maatwerk. Wij streven hierbij naar een verantwoorde verdichting. We willen in de kernen lucht en ruimte houden en niet te veel verdichten. Dit om aan te sluiten bij de bebouwingsstructuur en de bestaande perceelstructuur in de gemeente Apeldoorn. In het kader van klimaatadaptie moeten de kernen toekomstbestendig zijn. Het behoud van groen en tuinen draagt hier aan bij. Daarom is er gekozen voor minimale grootte van percelen. Daarnaast wordt aangesloten bij de bestaande bouwregels uit het omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan).

In het buitengebied maken we het mogelijk om, binnen de functie 'Wonen', naast een bestaande woning één extra vrijstaande woning toe te voegen. Door een extra woning toe te voegen wordt het bouwvlak intensiever gebruikt. Doordat in het buitengebied meer woningen gebouwd worden, kunnen de huidige landschappelijke kenmerken veranderen. Daartegenover staat dat andere gronden met een andere functie dan 'Wonen' niet bebouwd mogen worden. Waardevolle en kwaliteitsrijke landschappen worden daardoor zoveel mogelijk behouden. Ook in het buitengebied is gekozen voor een minimale grootte van percelen. Dat betekent dat een minimale perceelsgrootte vereist is om in aanmerking te komen voor splitsing en het toevoegen van een extra woning. Ook wordt er aangesloten bij de bestaande bouwregels uit het omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan).

We geven met deze beleidsregels een ruimtelijke invulling aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ieder initiatief zal nader onderzocht moeten worden of het initiatief voldoet aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en van de Provincie. Daarnaast zal onder meer aangetoond moeten worden of er sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden en of er voldaan kan worden aan de spuitzonering. Per initiatief zal dit aangetoond moeten worden in een onderbouwing met onderzoeken.

De beleidsregel is niet van toepassing voor percelen bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Hiervoor geldt een maatwerkbeoordeling. Hierdoor kan beter ingespeeld en rekening gehouden worden met de monumentale en historische waarden van de bestaande gebouwen en de omgeving. Ook bedrijfswoningen zijn niet van toepassing op deze beleidsregel. Ook hiervoor geldt een maatwerkbeoordeling.