

Beleidsregels woningsplitsing gemeente Voorst

Burgmeester en wethouders van de gemeente Voorst;
gelezen het voorstel van 22 juli 2025, nummer 815233;
gelet op artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht;
besluiten vast te stellen: de Beleidsregels woningsplitsing gemeente Voorst.

Hoofdstuk 1 Toelichting

1.1 Aanleiding

Veel mensen zijn op zoek naar passende woonruimte. In de gemeente Voorst staan relatief veel ruime woningen, waarbij woningsplitsing mogelijk is. Door woningsplitsing wordt ruimte beter benut en gebruik gemaakt van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor wordt het woningaanbod vergroot en kunnen meer mensen een passende woning vinden. Door woningsplitsing ontstaan meer kleinere woningen voor de toenemende groep eenpersoonshuishoudens. Daarnaast is de verwachting dat met name in het buitengebied door woningsplitsing meerdere generaties op één erf gaan wonen waardoor onderlinge ondersteuning mogelijk is. Als gemeente willen we woningsplitsing mogelijk maken onder een aantal voorwaarden.

1.2 Doel

Het doel van deze beleidsregel is om woningsplitsing te vereenvoudigen.

1.3 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op het gehele gemeentelijke grondgebied van gemeente Voorst.

1.4 Toelichting op beleidsregels

Aparte regeling kernen en buitengebied

Het woningsplitsingsbeleid gaat uit van een aparte regeling voor de kernen en het buitengebied. In het buitengebied is over het algemeen sprake van een ander type woningen en landschap. In het buitengebied zetten we in op de diversiteit en kwaliteit van het landschap. Voor woningsplitsing in het buitengebied vragen we als gemeente dan ook om landschappelijke inpassing. De gemeente geeft handvatten mee aan de initiatiefnemer voor het uitwerken van de landschappelijke inpassing.

In de dorpskernen is in het algemeen sprake van een kleiner type woning en tuin. Hierdoor wordt voor de dorpskernen geen landschappelijke tegenprestatie gevraagd.

Bijgebouwen

Voor het bewonen van losstaande bijgebouwen is altijd maatwerk van toepassing. Niet elk bijgebouw is geschikt als woning of om wonen toe te staan. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de locatie van het bijgebouw op het perceel. Bij het toestaan van wonen in het bijgebouw wordt gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden.

Cultureel erfgoed

Bij splitsing van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle woningen of bijgebouwen passen wij altijd maatwerk toe. In bepaalde gevallen kan woningsplitsing een bijdrage leveren aan de instandhouding van een gebouw en de omgeving.

Inwoning

Inwoning is al toegestaan binnen de bestaande regels van het Omgevingsplan gemeente Voorst. Hier is in beginsel een omgevingsvergunning voor nodig. Dit wordt per situatie beoordeeld. Bij inwoning is er geen sprake van harde planologische splitsing, het blijft één woning.

Borgen van beleid

Het beleid voor woningsplitsing wordt vastgelegd in de omgevingsvisie en het programma Ruimtelijke Kwaliteit. Uiteindelijk worden de juridische regels, na evaluatie, opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Voorst.

1.5 Wettelijk kader

Woningsplitsing is op dit moment niet mogelijk binnen het Omgevingsplan gemeente Voorst. Medewerking is mogelijk met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa-procedure). Woningsplitsing wordt ook getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Met deze omgevingsvergunning wordt het splitsen van de woning toegestaan en kan de woning als zodanig worden gebruikt. Planologisch worden het twee woningen op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verwerkt in het Omgevingsplan gemeente Voorst.

Hoofdstuk 2 Begrippen

1. **Betaalbaar segment**
Het prijssegment van zowel huur als koop dat als betaalbaar gezien wordt. Bij huur gaat het om het segment tot € 1.184,82 per maand zonder servicekosten (Liberalisatiegrens prijspeil 2025). Bij koop gaat het om alle prijzen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens € 405.000 (prijspeil 2025). Deze bedragen worden ieder jaar geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De meest actuele prijzen worden aangehouden;
2. **Bijgebouw**
Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw en ten dienste staat van de functie van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;
3. **Buitengebied**
Zoals aangeduid op de kaart (zie bijlage I);
4. **Cultureel erfgoed**
Monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat onderwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
5. **Erfinrichtingsplan**
Inrichting van het terrein zoals tuin, terrassen, bestrating, hekwerken, terreinverlichting, fietsenstalling, berging, parkeren, groen;
6. **Fysieke leefomgeving**
De natuurlijke omgeving, waaronder ook cultuurlandschappen, behoort geheel tot de fysieke leefomgeving. Onder de natuurlijke omgeving vallen ook onderdelen als lucht, water, bodem en natuur. Ook door de mens gemaakte objecten kunnen tot de fysieke leefomgeving horen. Vooral objecten die langdurig op dezelfde plek staan, vormen hiervan onderdeel. Zo vallen bouwwerken wel onder de fysieke leefomgeving, maar voertuigen niet. Ondergrondse afvalcontainers behoren er wel toe, vrijstaande glaskakken weer niet. Bomen en fruitboomgaarden horen tot de fysieke leefomgeving, maar landbouwgewassen weer niet, omdat deze maar enkele maanden aanwezig zijn;
7. **Hoofdgebouw**
Een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de functie, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
8. **Huishouden**
Persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
9. **Inwoning**
Twee of meer huishoudens die één woning bewonen, waarbij sprake is van:
 - a. de uitstraling van één woning;
 - b. een complex van ruimten die allen met elkaar in verbinding staan;
10. **Kernen**
Zoals aangeduid op de kaart (zie bijlage I);
11. **Landschappelijke inpassing**
Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Dit leidt tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het plangebied en de directe omgeving, omdat de inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel en de Welstandsnota. In overeenstemming met deze plannen, geeft initiatiefnemer de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in het inrichtingsplan;
12. **Oorspronkelijk bijgebouw**
Het bijgebouw zoals deze bestond, voordat deze voor het eerst werd bewoond met een omgevingsvergunning en op grond van het omgevingsplan is toegestaan;
13. **Oorspronkelijke woning**
De woning zoals deze bestond, voordat deze voor het eerst werd gesplitst met een omgevingsvergunning en op grond van het omgevingsplan is toegestaan;
14. **Wonen**
Het bewonen van een woning;
15. **Woning**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
16. **Woningsplitsing**

Het splitsen van een bestaande woning met als doel het planologisch toevoegen van een woning. Na splitsing is er sprake van twee zelfstandige woningen;

17. Woongedeelte

Het gedeelte van een gebouw of gebied dat gebruikt wordt voor wonen.

Hoofdstuk 3 Toetsingscriteria woningsplitsing

3.1 Woningsplitsing in de dorpskernen

1. Na splitsing heeft iedere zelfstandige woning een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m²;
2. Beide woningen moeten beschikken over een eigen bergruimte en buitenruimte zoals tuin, dak-terras of balkon en bij de aanvraag dient een erfinrichtingsplan te worden overlegd;
3. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving (conform parkeerkencijfers CROW);
4. Na splitsing maken de woningen gebruik van de bestaande inrit;
5. Woningsplitsing leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de fysieke leefomgeving;
6. Bij splitsing moet worden voldaan aan de eisen van welstand;
7. Bij woningsplitsing moet er vooraf participatie hebben plaatsgevonden met de omwonenden. De wijze van participatie is afhankelijk van de impact van de splitsing en is altijd minimaal trede 1 (informer);
8. De woning mag alleen gesplitst worden binnen de oorspronkelijke woning. Dit is inclusief bijgebouwen die aan de oorspronkelijke woning vaststaan;
9. Het vergroten van de bouwoppervlakte en -volume is niet toegestaan, tenzij dit vergunningsvrij mogelijk is of op grond van de Omgevingsplanregels gemeente Voorst mogelijk is op basis van de regels die voor de oorspronkelijke woning gelden;
10. Het is niet toegestaan om nieuwe bijgebouwen op te richten, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken of mogelijkheden voor bouwen op grond van het Omgevingsplan gemeente Voorst die voor de oorspronkelijke woning gelden;
11. Bij splitsing van cultureel erfgoed passen wij maatwerk toe.

3.2 Woningsplitsing in het buitengebied

1. Na splitsing heeft iedere zelfstandige woning een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m²;
2. Beide woningen moeten beschikken over een eigen bergruimte en buitenruimte, zoals een tuin en bij de aanvraag dient een erfinrichtingsplan te worden overlegd;
3. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (conform parkeerkencijfers CROW);
4. Na splitsing maken de woningen gebruik van de bestaande inrit;
5. Woningsplitsing leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de fysieke leefomgeving;
6. Bij splitsing moet worden voldaan aan de eisen van welstand;
7. Bij woningsplitsing moet er vooraf participatie hebben plaatsgevonden met de omwonenden. De wijze van participatie is afhankelijk van de impact van de splitsing en is altijd minimaal trede 1 (informer);
8. De woning mag alleen gesplitst worden binnen de oorspronkelijke woning, dit is inclusief bijgebouwen die aan de oorspronkelijke woning vaststaan;
9. Het vergroten van de bouwoppervlakte en -volume is niet toegestaan, tenzij dit vergunningsvrij mogelijk is of op grond van de Omgevingsplanregels gemeente Voorst mogelijk is op basis van de regels die voor de oorspronkelijke woning gelden;
10. Het is niet toegestaan om nieuwe bijgebouwen op te richten, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken of mogelijkheden voor bouwen op grond van het Omgevingsplan gemeente Voorst die voor de oorspronkelijke woning gelden;
11. Bij woningsplitsing is landschappelijke inpassing een vereiste;
12. Bij splitsing van cultureel erfgoed passen wij maatwerk toe.

3.3 Bewonen van een losstaand bijgebouw

1. Bij bewoning van een losstaand bijgebouw wordt in alle gevallen maatwerk toegepast;
2. Bij bewoning van een losstaand bijgebouw moet het nieuwe gebruiksoppervlak van de woning minimaal 50 m² en maximaal 100 m² zijn;
3. Er mag alleen bewoning plaatsvinden in het oorspronkelijke bijgebouw.

Hoofdstuk 4 Uitzonderingen

4.1 Wanneer is het woningsplitsingsbeleid niet van toepassing

Deze beleidsregel is niet van toepassing op:

1. appartementen (niet grondgebonden woningen);
2. kamerverhuur;
3. mantelzorgwoningen;

4. eerder gesplitste woningen;
5. een bedrijfswoning, plattelandswoning of recreatiewoning;

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Overtredingen

De gemeente ziet toe op de naleving van de beleidsregels voor woningsplitsing. Bij constatering van een overtreding kan de gemeente een handhavingprocedure starten. Afhankelijk van de ernst en aard van de overtreding kan dit leiden tot een waarschuwing en/of een last onder dwangsom.

Hoofdstuk 6 Hardheidsclausule

Indien de gestelde voorwaarden voor woningsplitsing leiden tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n), kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

Hoofdstuk 7 Evaluatie

De toepassing van deze beleidsregels worden één jaar na inwerkingtreding geëvalueerd.

vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst in de vergadering van 22 juli 2025.

Lisette Wolbers-Cents, secretaris

Paula Jorritsma-Verkade, burgemeester

Kaart dorpskernen en buitengebied gemeente Voorst

