

Beleidsregel 'Woningsplitsing in buitengebied, gemeente Aa en Hunze'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze, overwegende dat:

- het wenselijk is het toetsingskader voor nieuwe aanvragen ten aanzien van splitsingsmogelijkheden van woningen in het buitengebied van de gemeente te verruimen;
- diverse woningen en boerderijen in de gemeente geschikt (te maken) zijn voor splitsing naar 2 of meer woningen;
- woningsplitsing niet enkel starters zal kunnen helpen bij het vinden van een woning, maar ook de doorstroming kan bevorderen en daarmee de druk op de woningmarkt kan verminderen;
- het (groot) onderhoud van grote woningen van belang is voor de kwaliteit van de woonomgeving en dus onze mooie gemeente en;
- woningsplitsing bijdraagt aan de leefbaarheid van het platteland.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de beleidsregel 'Woningsplitsing in buitengebied, gemeente Aa en Hunze':

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Buitengebied: de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Zie de plangrenzen op www.omgevingswet.overheid.nl via regels op de kaart of een afbeelding daarvan in bijlage 1;
- b. Bestemmingsplan "Buitengebied": het tijdelijk Omgevingsplan, deel bestemmingsplan "Buitengebied";
- c. Boerderijpand(en)(voormalige): het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;
- d. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;
- e. Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het (tijdelijke) omgevingsplan, deze die inrichting niet verbieden;
- f. Erfinrichtingsplan: een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving;
- g. Gebruiksoppervlakte (GO): volgens NEN 2580: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;
- h. Hoofdgebouw: een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- i. Huishouden: een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;
- j. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- k. Woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- l. Woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;
- m. Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsverklaring

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het mogelijk maken van woningsplitsingen van voormalige boerderijpanden en woningen met de functies (voormalige bestemmingen) 'Wonen' en 'Wonen – Voormalig boerderijpand', gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze.

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden

Het college kan een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in het vervolg: ETFAL) en onder de navolgende voorwaarden:

1. het te splitsen woonhuis is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Buitengebied (2016)" - en partiële herzieningen en wijzigingsplannen op het bestemmingsplan "Buitengebied" - bestemd als - 'Wonen' of 'Wonen – Voormalige boerderijpanden';
2. het te splitsen woonhuis als bedoeld onder 1 dient het bestaande hoofdgebouw te zijn, dan wel het hoofdgebouw dat op grond van de bouwregels nog kan worden uitgebreid;
3. na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing mogen er maximaal 6 woningen ontstaan;
5. na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een bebouwd gebruiksoppervlakte van ten minste 75 m²;
6. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden en per woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
7. extra inritten moeten vermeden worden. De bestaande inrit als uitgangspunt hanteren (en op het erf nader inrichten);
8. voor de ontwikkeling dient een erfinrichtingsplan (schaal 1:500) opgesteld te worden, waarin door een initiatiefnemer duidelijk gemaakt wordt dat de nieuwe woningen, passen in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur.
Een erfinrichtingsplan moet bestaan uit een tweetal delen (beide schaal 1:500) met daarop weer-gegeven:
 - de bestaande situatie van /op het perceel weergegeven en;
 - de nieuwe (totaal) situatie van/op het perceel.

Op beide erfinrichtingsplannen dient duidelijk in beeld te worden gebracht:

 - waar grenzen liggen van tuin/erf behorende bij het hoofdgebouw en waar/ welke (grenzen van) tuinen/erven in de nieuwe situatie komen te liggen;
 - waar de bestaande inrit en/of nieuwe inrit komt;
 - waar en hoeveel bijgebouwen er nu staan en/of komen (met daarbij erop aangegeven de betreffende oppervlakte);
 - waar welke erfverharding nu ligt en waar (en wat voor soort) erfverharding in de nieuwe situatie komt;
 - waar welke parkeerplaatsen er nu zijn en waar (en hoeveel) parkeerplaatsen er in de nieuwe situatie komen;
 - waar welke soort erfbeplanting op het perceel nu aanwezig is en waar welke erfbeplanting er in de nieuwe situatie komt;
9. de woningsplitsing draagt bij aan het behoud of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van het buitengebied;
10. De gebiedseigen karakteristieken en de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning blijft na splitsing gehandhaafd en eventuele nieuwe aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en dienen te voldoen aan de geldende Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze (en/of opvolgers daarvan).
Specifieke criteria bij splitsing van de in het tijdelijk Omgevingsplan aangeduide 'karakteristieke' panden zijn:
 - De oorspronkelijke hoofdvorm en detaillering moeten behouden blijven.
 - Het gebruik van authentieke materialen en kleuren wordt gestimuleerd.
 - Nieuwe erfafscheidingen en bebouwing moeten aansluiten bij het historische karakter van het pand en erf.
11. er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de nabijgelegen functies, in die zin dat die functies in hun gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
12. de toevoeging van extra woningen past qua behoefte binnen de gemeentelijke Woonvisie2020+ en/of een opvolger daarvan;
13. voor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen wordt getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan.

Artikel 4 Afwijkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gemotiveerd af te wijken van de in artikel 3 lid 6 opgenomen parkeernorm. Een lagere norm is mogelijk wanneer dat wordt onderbouwd met actuele CROW-normen die van toepassing zijn op de desbetreffende type woningen.

Artikel 5 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking;
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Woningsplitsing in buitengebied, gemeente Aa en Hunze'.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 26 augustus 2025

R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

A.W.W. Hiemstra
burgemeester

Toelichting

Splitsing van bestaande woningen in het buitengebied is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de regels in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Voor een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor moet een afweging worden gemaakt door het college van burgemeester en wethouders.

Algemeen

Deze beleidsregels maken duidelijk in welke situaties en onder welke voorwaarden een initiatief voor splitsing van hoofdgebouwen in het buitengebied kan rekenen op medewerking (dus wanneer een omgevingsvergunning kan worden verleend in afwijking van het omgevingsplan).

De toetsingsvoorwaarden in artikel 3 zijn opgesteld met deze bovenstaande gedachte. Het is bedoeld om hiermee duidelijk te maken dat medewerking wordt verleend als aan de aangegeven voorwaarden voldaan wordt. Voor ontwikkelvragen kan het zijn dat niet alle voorwaarden passen bij de specifieke wens van woningsplitsing.

In die gevallen behoudt het college zich het recht voor om af te wijken van de regels, zoals opgenomen in vorenstaande artikelen. Hiervan kan sprake zijn bij een aanvraag / verzoek voor splitsing ten behoeve van een specifieke doelgroep. In dat geval zal maatwerk worden toegepast.

Toelichting per thema

Erfinrichtingsplan: Voor elke woningsplitsing is een erfinrichtingsplan vereist. Het inzichtelijk maken van de verdeling van het erf met alle verschillende aandachtspunten maakt duidelijk of het initiatief ook haalbaar is. Bovendien kunnen potentiële problemen tussen bewoners van het gesplitste woonhuis worden voorkomen. Bij de aanvraag kan al tijdig worden onderzocht of het erf geschikt is voor meerdere huishoudens en alles wat daarbij benodigd is (privé ruimtes, verharding, parkeren, beplanting). Bij het beoordelen van erfinrichtingsplannen is vorenstaand artikel 3, lid 7 het uitgangspunt.

Landschap: In de gemeente Aa en Hunze zijn twee typen landschap, namelijk het esdorpen landschap en het veenontginningen landschap.

Woningen zoals de (voormalige) boerderijen in het esdorpen landschap alsook de (voormalige) boerderijen op de zandkoppen en de zandruggen in het veenontginningen landschap hebben gebiedseigen stedenbouwkundige kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waarden bestaan uit de samenhang tussen de structuur van het landschap en het daarop afgestemde patroon van de bebouwing. De hoofdvorm van de gebouwen en de vormgeving van de gevels hebben gebiedseigen karakteristieken en cultuurhistorische waarden.

Woningsplitsing is een praktische wijze van het vergroten van de woningvoorraad, waarbij sprake is van minder toegevoegde versterking dan bij nieuwbouw. Groene ruimten en landschappelijke elementen kunnen behouden blijven. Woningsplitsing draagt wellicht ook bij aan behoud (en betaalbaar houden) van grote hoofdgebouwen in ons buitengebied door verdeling van de kosten voor onderhoud van het gebouw en het erf. Voormalige boerderijen en woonhuizen kunnen zo beter worden onderhouden en behouden.

Indien noodzakelijk zal een bouwhistorisch onderzoek moeten worden uitgevoerd ter ondersteuning van de aanvraag.

Parkeren: deze beleidsregels zijn gericht op woningen in het buitengebied. Dat houdt in dat bewoners zelden in de directe nabijheid van voorzieningen komen te wonen. Daarbij kan dan ook worden gesteld dat afhankelijkheid van eigen vervoer groot zal zijn. Het uitgangspunt is daarom ook om twee parkeerplaatsen per woning te vragen. Afhankelijk van de locatie en de beoogde doelgroep voor de nieuwe woningen zal afwijken van de 2 parkeerplaatsen van de woningen mogelijk kunnen zijn. Afwijking is mogelijk, mits goed gemotiveerd en wanneer er dan wordt aangesloten bij de dan geldende CROW-normen.

Zelfstandige woningen: In de voorwaarden is opgenomen dat er sprake moet zijn van zelfstandige woningen na splitsing. Het is nadrukkelijk de wens om extra woningen te creëren. Niet om meer woonplekken te krijgen, zoals bij kamerverhuur of onzelfstandige woonruimten het geval kan zijn. Voor het opnemen van maximaal 6 woningen na splitsing is aangesloten bij het geldende Provinciale beleid, opgenomen onder artikel 3.1.6 van de Provinciale Omgevingsverordening.

Monumenten: Voor aanpassingen aan Rijksmonumenten wordt maatwerk gevraagd. Toetsing daarvan wordt beoordeeld door de adviescommissie voor omgevingskwaliteit (van Libau) en de Rijkscommissie Cultuurhistorie en Erfgoed (RCE). Gezien de belangen van deze objecten wordt splitsing alleen mogelijk geacht wanneer de mogelijkheden tot splitsing door voornoemde commissies positief worden beoordeeld.

Een woning die is aangeduid als een karakteristiek pand heeft géén monumentale status.

Oppervlakte per woning: het uitgangspunt is dat per woning minimaal een gebruiksoppervlakte (GO) moet ontstaan van 75 m². Het genoemde aantal m² GO van 75 is gebaseerd op wat uit het oogpunt van (toekomstig) kwalitatief wonen en rekening houdend met lokale wensen en mogelijkheden als een minimum wordt gezien. Daarbij is globaal gerekend met een vloeroppervlak van 40 m² voor de woonkamer en keuken, 6 m² voor een badkamer en toilet, 2 slaapkamers van elk 15 m².

Gebruiksoppervlakte (GO): volgens NEN 2580 is dit: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Opgaande scheidingsconstructies zijn bijvoorbeeld dragende wanden, scheidingswanden, borstweringen. Maar ook schoorsteenstoelen en andere vaste bouwkundige elementen die in de ruimte inspringen en tot de vloer doorlopen. Trappen worden niet gezien als scheidingsconstructies.

De NEN 2580: 2007 + C1:2008 - Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden zijn in de Omgevingsregeling aangewezen.

Verskil tussen gebruiksoppervlakte en vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van een ruimte is de vloeroppervlakte gemeten tussen de wanden die de ruimte omsluiten. Voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte verwijst Bijlage I A van het Bbl naar de NEN 2580. Paragraaf 4.5.2 van deze norm bevat een uitwerking van hoe u de gebruiksoppervlakte moet bepalen.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt verwezen naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/nieuwbouw/rijksregels/gebruiksoppervlakte-bbl/>

Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen: uitgangspunt bij splitsingen is dat het bouwvlak niet groter wordt. Ook blijven de geldende bouwregels voor bijgebouwen, behorende bij de desbetreffende functie (voormalig: bestemming), van toepassing. Hierdoor kunnen bouwvlakken ook niet verder verstenen dan dat planologisch reeds mogelijk is. Maar een vermeerdering van het aantal woningen, zoals voorgesteld vraagt daarentegen wel om een nadere afweging, omdat per woning een minimum van 25 m² aan bijgebouwen wenselijk wordt geacht. Dat betekent kort gezegd: los van alle artikelen in het tijdelijk omgevingsplan, die gaan over de hoeveelheid bijgebouwen, geldt in zijn algemeenheid het volgende: Alle woningen moeten (per woning) ruimte hebben voor minimaal 25 m² ruimte in/aan bijgebouwen. Dat betekent dat bij de functies 'Wonen – Voormalig boerderijpand' en 'Wonen' (vml. bestemmingen) de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen gecombineerd met artikel 70.3.4 uit het tijdelijk omgevingsplan, deel bestemmingsplan "Buitengebied" dusdanig gebruikt moet worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarde dat per woning 25 m² beschikbaar moet zijn.

Mochten de huidige planregels niet hierin voorzien, dient via een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dit vergund te worden. In een bijbehorende Bopa-motivering zal hierop ingegaan moeten worden en zal onderbouwd moeten worden welke bijgebouwen er aanwezig zijn en wat er eventueel bijgebouwd kan en/of moet worden om te zorgen dat in ieder geval elke woning (minimaal) 25 m² aan bijgebouwen ter beschikking krijgt.

Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt wordt meegegeven dat de benodigde oppervlakte(s) voor bijgebouwen het liefst in de vorm van/als één gebouw gerealiseerd gaat worden (om versnippering / verstening en/of verrommeling van/op het erf zoveel mogelijk te voorkomen).

Bijlage 1 - Overzicht buitengebied

