

Beleidsregels woning- en kavelsplitsing en wonen in karakteristieke en monumentale gebouwen gemeente Losser

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is sprake van krapte op de woningmarkt in heel Nederland. Ook in de gemeente Losser is er een grote vraag naar (betaalbare) woningen. Enerzijds probeert de gemeente Losser door het toevoegen van nieuwbouwwoningen het aanbod aan (betaalbare) woningen te vergroten. Anderzijds zijn er mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het instrument woning- en kavelsplitsing kan hier een bijdrage in leveren.

Daarnaast kent de gemeente Losser in het buitengebied een groot aantal karakteristieke en monumentale gebouwen. Dit zijn gebouwen die van waarde zijn en een bepaalde betekenis hebben voor het gebied. Door hier woonfuncties aan toe te kennen wordt bijgedragen aan het behoud van deze karakteristieke en monumentale gebouwen. Daarnaast kan op deze wijze een bijdrage worden geleverd aan de woonopgave.

1.2 Doel van de beleidsregels

Het doel van de beleidsregels is om verzoeken voor woning- en kavelsplitsing binnen de dorpen en het toevoegen van (een) woning(en) binnen karakteristieke of monumentale gebouwen in het buitengebied te faciliteren en op een transparante manier te kunnen beoordelen. Het beleid geeft hiervoor richtlijnen.

Het beoogde effect van het beleid is het op een verantwoorde wijze uitbreiden van de woonvoorraad waardoor een bijdrage geleverd kan worden aan de woonopgave. Daarbij is het beleid voor kavel- en woningsplitsing met name gericht op het leveren van een bijdrage aan de realisatie van kleinere en betaalbare woningen, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het toestaan van (een) woning(en) in karakteristieke en monumentale gebouwen in het buitengebied is met name gericht op het behoud van waardevolle gebouwen die een bepaalde betekenis hebben voor het gebied. Daarnaast draagt het behoud van deze karakteristieke en monumentale gebouwen ook bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

1.3 Bestaande kaders

Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Losser en de Woonvisie 2021-2031 en de daarin beschreven ambities en beleid op het gebied van wonen. In deze visies heeft de gemeenteraad bepaald dat Losser een gemeente is waar het voor jong en oud prettig wonen is. Losser richt zich daarbij op een groei van het inwoneraantal naar 25.000 inwoners. Voor ouderen moet voorzien worden in passende woonruimte maar ook jongeren moeten behouden blijven in de gemeente Losser. Er wordt daarom ingezet op een gevarieerd en kwalitatief goed woningaanbod. Met de voorliggende beleidsregels worden mogelijkheden geboden om in aanvulling op de bestaande instrumenten de woningvoorraad op een verantwoorde manier uit te breiden.

In het geval er nieuw beleid of een volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld, zal dit nieuwe beleid en/of programma het uitgangspunt vormen voor dit beleid.

1.4 Werkingsgebied

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor woning- en kavelsplitsing binnen de kernen van de gemeente Losser (Beuningen, De Lutte, Glane, Losser en Overdinkel). Tevens zijn deze beleidsregels van toepassing op aanvragen voor splitsing van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw in meerdere woningen of het toevoegen van woningen in karakteristieke of monumentale schuren in het buitengebied van de gemeente Losser.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de richtlijnen. In hoofdstuk 3 staat beschreven welke indieningsvereisten er gelden bij een aanvraag. Hoofdstuk 4 beschrijft de procedure afwijken omgevingsplan en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische status. Hoofdstuk 6 omvat de begrippenlijst. Ten slotte staan in hoofdstuk 7 de bijbehorende bijlagen.

2. Richtlijnen

2.1 Woningsplitsing in de bebouwde kom van de kernen

Voor woningsplitsing in de bebouwde kom van de kernen gelden de volgende richtlijnen:

1. Het te splitsen gebouw is een vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning, een rijwoning of appartement, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;



2. De woning als bedoeld in het eerste lid dient het hoofdgebouw te zijn;
3. Na splitsing bestaat iedere woning uit een zelfstandige woonruimte met een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50 m²;
4. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De gemeente beoordeelt per aanvraag de gewenste benodigde parkeergelegenheid;
5. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Wanneer een extra in- en uitrit voor de nieuwe woning wenselijk is kan maatwerk worden toegepast;
6. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden wat betreft (het aanbieden van) vuil- en regenwater;
7. De woningsplitsing leidt niet tot onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de verkeerssituatie en de cultuurhistorische waarden;
8. De splitsing veroorzaakt geen onevenredige negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
9. De bouwregels voor de functie 'wonen' zoals opgenomen in het geldend omgevingsplan zijn het uitgangspunt voor de nieuwe woning. Eventueel kan hierbij maatwerk worden toegepast;
10. Na woningsplitsing dient tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onverhard te blijven of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.
11. De toevoeging van extra woningen past kwantitatief en kwalitatief binnen de actuele gemeentelijke Woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.

Toelichting op de richtlijnen

1. Woningsplitsing in de kernen is uitsluitend bedoeld voor de genoemde woontypen. Het is niet mogelijk om een bedrijfswoning of recreatiewoning te splitsen. Het splitsen van een bedrijfswoning is ongewenst omdat een dergelijke woning bedoeld is voor diegene die ter plaatse ook het bedrijf exploiteert. Het splitsen van dit type woningen kan tot gevolg hebben dat een deel van een bedrijfswoning bewoond wordt door iemand zonder binding met het bedrijf. Dit is ongewenst en kan beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Het splitsen van recreatiewoningen is ongewenst omdat deze woningen niet bedoeld zijn voor permanente bewoning maar voor recreatief nachtverblijf. Het splitsen van dit type woningen levert dan ook geen bijdrage aan de woonbehoefte.
2. Uitsluitend een hoofdgebouw is bedoeld voor bewoning.
3. Omdat deze beleidsregel ziet op het splitsen van woningen in zelfstandige woningen, wordt een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50 m² gehanteerd. Met een vloeroppervlakte van minimaal 50 m² is het mogelijk om de voor een volwaardige zelfstandige woning noodzakelijke voorzieningen als een keuken, badkamer, woonkamer, slaapkamer(s) en overige te realiseren.
4. Een extra woning betekent extra parkeerbehoefte. Om extra parkeerdruk in de openbare ruimte te voorkomen, is in eerst instantie het uitgangspunt dat wordt voorzien in extra parkeergelegenheid op eigen erf.
5. Het gebruik van een bestaande in- en uitrit heeft de voorkeur omdat daardoor het aantal aansluitingen op de openbare weg niet toeneemt. Als dit niet mogelijk of niet wenselijk is kan maatwerk worden toegepast waarbij onder andere het aspect verkeersveiligheid wordt beoordeeld.
6. Om overlast als gevolg van hemel- en afvalwater te voorkomen, moet bij splitsing worden voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor (het aanbieden van) vuil- en regenwater. In de praktijk betekent dit onder meer dat de te splitsen woning aangesloten moet worden op riolering en bij deze woning voorzien moet worden in voldoende waterberging.
7. Deze voorwaarde is opgenomen om te voorkomen dat woningsplitsing afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving, leidt tot ongewenste verkeerssituaties of afbreuk doet aan het gebruik of de uitstraling van bijvoorbeeld een nabijgelegen karakteristiek of monumentaal gebouw.
8. Om te voorkomen dat omwonenden onevenredige negatieve gevolgen ondervinden door woning-splitsing, is deze voorwaarde opgenomen. Ook ziet deze voorwaarde op het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de te splitsen woning. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat woningen die al veel hinder ondervinden van een naastgelegen bedrijf of weg gesplitst worden waardoor het aantal mensen dat hinder ondervindt toeneemt.
9. De bouwregels zoals opgenomen in het omgevingsplan, hebben tot doel om een bepaalde kwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, woon- en leefkwaliteit, etc.) te borgen. Het splitsen van een woningen mag hier geen afbreuk aan doen. Om deze reden blijven de bouwregels voor de functie 'wonen' zoals opgenomen in het omgevingsplan het uitgangspunt.
10. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie is het in principe ongewenst om meer dan 50% van het bouwperceel te bebouwen of te verharden. Er moet op een bouwperceel voldoende onbebouwde en onverharde ruimte over blijven voor groen en waterberging. Het is mogelijk om maatregelen toe te passen die een vergelijkbaar resultaat opleveren, bijvoorbeeld door een groen dak of gevelbeplanting toe te passen.
11. Om een woning te kunnen splitsen dient de extra woning zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (doelgroep) te passen in het gemeentelijk woonbeleid. Dit betekent dat de gemeente uitsluitend

tend medewerking verleend aan het splitsen van een woning als er ruimte is in het gemeentelijk woningbouwprogramma en aantoonbaar tegemoet wordt gekomen aan de woonbehoefte.

2.2 Kavelsplitsing in de bebouwde kom van de kernen

Voor kavelsplitsing in de bebouwde kom van de kernen gelden de volgende richtlijnen:

1. Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft moet op basis van het geldend omgevingsplan een woonfunctie hebben;
2. Het splitsen van de kavel is vanuit stedenbouwkundig perspectief positief te verantwoorden;
3. De ontwikkeling dient te voldoen aan de criteria voor het uiterlijk van bouwwerken uit de Welstandsnota Losser;
4. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De gemeente beoordeelt per aanvraag de gewenste benodigde parkeergelegenheid;
5. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Wanneer een extra in- en uitrit voor de nieuwe woning wenselijk is kan maatwerk worden toegepast;
6. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden wat betreft (het aanbieden van) vuil- en regenwater;
7. De kavelsplitsing leidt niet tot onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de verkeerssituatie en de cultuurhistorische waarden;
8. De kavelsplitsing veroorzaakt geen onevenredige negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
9. Bestaande groenelementen en houtopstanden blijven behouden of worden, bij gebrek aan alternatief, in ruim voldoende mate gecompenseerd;
10. De bouwregels voor de functie 'wonen' zoals opgenomen in het geldend omgevingsplan zijn het uitgangspunt voor de nieuw te bouwen woning. Eventueel kan hierbij maatwerk worden toegepast;
11. Bij kavelsplitsing blijft tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren;
12. De toevoeging van extra woningen past kwantitatief en kwalitatief binnen de actuele gemeentelijke Woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.

Toelichting op de richtlijnen

1. Het beleid ziet uitsluitend op het splitsen van kavels met een woonfunctie. Voornaamste reden hiervoor is gelegen in het feit dat deze kavels al bedoeld zijn voor een functie 'wonen', deze kavels zich veelal bevinden in de woonwijken en splitsing over het algemeen niet leidt tot extra hinder en belemmeringen van omwonenden of andere functies.
2. Niet elke woonkavel leent zich voor woningsplitsing. Het toevoegen van een woning door het splitsen van een kavel moet stedenbouwkundig op een verantwoorde manier mogelijk zijn. Dit vraagt van geval tot geval een afweging.
3. Met de Welstandsnota Losser kan de gemeente sturen op het uiterlijk van bouwwerken. Bevindt de te splitsen kavel zich in een gebied waar bepaalde welstandscriteria gelden, dan zal de nieuw te bouwen woning hieraan moeten voldoen.
4. Zie toelichting op voorwaarde 4 in paragraaf 2.1.
5. Zie toelichting op voorwaarde 5 in paragraaf 2.1.
6. Zie toelichting op voorwaarde 6 in paragraaf 2.1.
7. Zie toelichting op voorwaarde 7 in paragraaf 2.1.
8. Zie toelichting op voorwaarde 8 in paragraaf 2.1.
9. De bestaande groenelementen en houtopstanden zijn van groot belang voor (het behoud van) de biodiversiteit en dienen dan ook behouden te blijven. Ook draagt dit groen bij aan een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat. Het uitgangspunt is daarom het behoud van deze groenelementen en houtopstanden. In uitzonderlijke gevallen kunnen deze groenelementen en houtopstanden verwijderd worden. In dat geval zal sprake moeten zijn van een ruime compensatie.
10. Zie toelichting op voorwaarde 9 in paragraaf 2.1.
11. Zie toelichting op voorwaarde 10 in paragraaf 2.1.
12. Zie toelichting op voorwaarde 11 in paragraaf 2.1.

2.3 Woningsplitsing van karakteristieke of monumentale hoofdgebouwen in het buitengebied

Voor woningsplitsing in het buitengebied gelden de volgende richtlijnen:

1. Woningsplitsing is alleen toegestaan bij hoofdgebouwen die in de inventarisatie 'karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser', zoals opgenomen in bijlage 2, als karakteristiek zijn aangemerkt. Voor hoofdgebouwen die niet in deze inventarisatie zijn opgenomen, bepaalt Het Oversticht namens de gemeente Losser of een gebouw wel of niet karakteristiek is. Ook gemeentelijke- en rijksmonumentale hoofdgebouwen in het buitengebied komen in aanmerking voor woningsplitsing;



2. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1.000 m³ en mag in maximaal 3 woningen worden gesplitst. Eventueel kan maatwerk worden toegepast en kunnen meer dan 3 woningen worden toegestaan, bijvoorbeeld in de nabijheid van kernen;
3. Nieuwe woningen krijgen een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50 m²;
4. Elke nieuwe woning mag maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken bouwen. Indien er al meer dan 250 m² aan bijbehorende bouwwerken op het erf aanwezig is, is de bestaande oppervlakte in eerst instantie het uitgangspunt. Het toevoegen van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken is mogelijk op basis van de Schuur voor Schuur regeling;
5. De karakteristieke of monumentale waarden van het hoofdgebouw moeten behouden blijven;
6. Er moet sprake blijven van één gezamenlijk erf (één-erfgedachte);
7. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De gemeente beoordeelt per aanvraag de gewenste benodigde parkeergelegenheid;
8. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Wanneer een extra in- en uitrit voor de nieuwe woning wenselijk is kan maatwerk worden toegepast;
9. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden wat betreft (het aanbieden van) vuil- en regenwater;
10. De splitsing veroorzaakt geen onevenredige negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
11. De toevoeging van extra woningen past kwantitatief en kwalitatief binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma;
12. Bestaande groenelementen en houtopstanden blijven behouden of worden, bij gebrek aan alternatief, in ruim voldoende mate gecompenseerd;
13. Inpassing op het erf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden. Dit dient aangetoond te worden aan de hand van een inrichtingsplan.

Toelichting op de richtlijnen

1. In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met het splitsen van woningen. Woningsplitsing is uitsluitend mogelijk indien dit bijdraagt aan het behoud van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw. Op deze wijze kan woningsplitsing bijdragen aan het behoud van karakteristieke of monumentale hoofdgebouwen die van waarde zijn en een bepaalde betekenis hebben voor het gebied.
2. Het aantal van maximaal 3 woningen, 2 extra woningen naast de bestaande woning, is in eerst instantie opgenomen om te voorkomen dat de uitstraling van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw en bijbehorend erf wezenlijk wijzigt en daarmee afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt hiermee voorkomen dat splitsing tot gevolg heeft dat de ruimtelijke effecten op de omgeving onevenredig toenemen. Eventueel kan maatwerk worden toegepast en kunnen meer dan 2 extra woningen worden toegestaan. Dit kan bijvoorbeeld wanneer sprake is van een ontwikkellocatie in de nabijheid van kernen. Deze locaties zijn over het algemeen goed ontsloten en kunnen in de nabijheid beschikken over de nodige voorzieningen.
3. Zie toelichting op voorwaarde 3 in paragraaf 2.1.
4. Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt als minimale eis dat een woning moet beschikken over een buitenberging voor bijvoorbeeld de stalling van fietsen en opslag van tuingeredschap. In het buitengebied is veelal sprake van een grotere behoefte aan opslagmogelijkheden dan in de kernen. Om hier voldoende aan tegemoet te kunnen komen is als voorwaarde opgenomen dat elke nieuwe woning maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mag bouwen. Op erven met meer dan 250 m² aan bijbehorende bouwwerken is het gebruik van de bestaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de nieuwe woning(en) in eerst instantie het uitgangspunt. Van dit uitgangspunt kan in specifieke situaties worden afgeweken, in deze situaties kan alsnog 50 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een nieuwe woning worden gebouwd. Is meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gewenst dan kan gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke Schuur voor Schuur regeling.
5. Het uitgangspunt van het toestaan van extra woningen in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw, is het behoud van de karakteristieke of monumentale waarden van het gebouw. Is het niet mogelijk om de karakteristieke of monumentale waarden van een hoofdgebouw te behouden bij splitsing, dan wordt geen medewerking verleend.
6. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de gebouwen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. In specifieke situaties kan hiervan worden afgeweken als een andere opzet tot een betere ruimtelijke kwaliteit leidt.
7. Zie toelichting op voorwaarde 4 in paragraaf 2.1.
8. Zie toelichting op voorwaarde 5 in paragraaf 2.1.
9. Zie toelichting op voorwaarde 6 in paragraaf 2.1.
10. Zie toelichting op voorwaarde 8 in paragraaf 2.1.
11. Zie toelichting op voorwaarde 11 in paragraaf 2.1.



12. Zie toelichting op voorwaarde 9 in paragraaf 2.2.
13. Naast het behoud van de karakteristieke of monumentale waarden van het gebouw, is een eis vanuit zowel provinciaal- als gemeentelijk beleid dat een ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering kan bereikt worden door een erf op een zorgvuldige wijze landschappelijke in te passen op basis van een inrichtingsplan.

2.4 Wonen in karakteristieke of monumentale schuren in het buitengebied

Voor het realiseren van een woning in een karakteristieke schuur in het buitengebied gelden de volgende richtlijnen:

1. Het realiseren van een woning in een karakteristieke schuur is alleen toegestaan bij schuren die in de inventarisatie 'karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser', zoals opgenomen in bijlage 2, als karakteristiek zijn aangemerkt. Voor schuren die niet in deze inventarisatie zijn opgenomen, bepaalt Het Oversticht namens de gemeente Losser of een gebouw wel of niet karakteristiek is. Ook gemeentelijke- en rijksmonumentale schuren in het buitengebied komen in aanmerking voor woningsplitsing;
2. De karakteristieke of monumentale schuur moet onderdeel uitmaken van een bestaand erf. Veldschuren of schuren die onderdeel uitmaken van een bedrijfslocatie komen niet in aanmerking voor deze regeling;
3. Er zijn maximaal 2 extra woningen toegestaan per erf in een karakteristieke of monumentale schuur. Eventueel kan maatwerk worden toegepast en kunnen meer dan 2 extra woningen per erf worden toegestaan, bijvoorbeeld in de nabijheid van kernen;
4. Nieuwe woningen krijgen een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50 m²;
5. Elke nieuwe woning mag maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken bouwen. Indien er al meer dan 250 m² aan bijbehorende bouwwerken op het erf aanwezig is, is de bestaande oppervlakte in eerst instantie het uitgangspunt. Het toevoegen van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken is mogelijk op basis van de Schuur voor Schuur regeling;
6. De karakteristieke of monumentale waarden van de schuur moeten behouden blijven;
7. Er moet sprake blijven van één gezamenlijk erf (één-erfgedachte);
8. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De gemeente beoordeelt per aanvraag de gewenste benodigde parkeergelegenheid;
9. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Wanneer een extra in- en uitrit voor de nieuwe woning wenselijk is kan maatwerk worden toegepast;
10. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden wat betreft (het aanbieden van) vuil- en regenwater;
11. Het toevoegen van extra woningen veroorzaakt geen onevenredige negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
12. De toevoeging van extra woningen past kwantitatief en kwalitatief binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma;
13. Bestaande groenelementen en houtopstanden blijven behouden of worden, bij gebrek aan alternatief, in ruim voldoende mate gecompenseerd;
14. Inpassing op het erf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden. Dit dient aangetoond te worden aan de hand van een inrichtingsplan.

Toelichting op de richtlijnen

1. In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van het behoud van karakteristieke en monumentale schuren, is het onder voorwaarden toegestaan om (een) woning(en) te realiseren in een karakteristieke of monumentale schuur. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het behoud van schuren die van waarde zijn en een bepaalde betekenis hebben voor het gebied.
2. Veldschuren maken geen onderdeel uit van een erf en staan meestal 'los' in het veld. Het toevoegen van woningen aan dit type schuren, en daarmee het creëren van nieuwe erven, is niet wenselijk en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden is bepaald dat de karakteristieke of monumentale schuur onderdeel moet uitmaken van een bestaand erf. Daarnaast is het realiseren van extra woningen in karakteristieke of monumentale schuren op bedrijfslocaties uitgesloten van deze regeling. Dit is gedaan omdat het realiseren van extra woningen binnen een bedrijfslocatie ongewenste beperkingen of hinder kan opleveren voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf of de bewoner van de nieuwe woning.
3. Het aantal van maximaal 2 woningen is in eerst instantie opgenomen om te voorkomen dat de uitstraling van een karakteristieke of monumentale schuur en bijbehorend erf wezenlijk wijzigt en daarmee afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt hiermee voorkomen dat het toevoegen van woningen op een erf tot gevolg heeft dat de ruimtelijke effecten op de omgeving onevenredig toenemen. Eventueel kan maatwerk worden toegepast en kunnen meer dan 2 woningen worden toegestaan. Dit kan bijvoorbeeld wanneer sprake is van een ontwikkellocatie in



de nabijheid van kernen. Deze locaties zijn over het algemeen goed ontsloten en kunnen in de nabijheid beschikken over de nodige voorzieningen.

4. Zie toelichting op voorwaarde 3 in paragraaf 2.1.
5. Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt als minimale eis dat een woning moet beschikken over een buitenberging voor bijvoorbeeld de stalling van fietsen en opslag van tuingeredschap. In het buitengebied is veelal sprake van een grotere behoefte aan opslagmogelijkheden dan in de kernen. Om hier voldoende aan tegemoet te kunnen komen is als voorwaarde opgenomen dat elke nieuwe woning maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mag bouwen. Op erven met meer dan 250 m² aan bijbehorende bouwwerken is het gebruik van de bestaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de nieuwe woning(en) in eerst instantie het uitgangspunt. Van dit uitgangspunt kan in specifieke situaties worden afgeweken, in deze situaties kan alsnog 50 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een nieuwe woning worden gebouwd. Is meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gewenst dan kan gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke Schuur voor Schuur regeling.
6. Het uitgangspunt van het toestaan van extra woningen in een karakteristieke of monumentale schuur, is het behoud van de karakteristieke of monumentale waarden van het gebouw. Is het niet mogelijk om de karakteristieke of monumentale waarden van een schuur te behouden, dan wordt geen medewerking verleend.
7. Er is één gezamenlijke toegang en het erf is als een geheel ingericht, de gebouwen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. In specifieke situaties kan hiervan worden afgeweken als een andere opzet tot een betere ruimtelijke kwaliteit leidt.
8. Zie toelichting op voorwaarde 4 in paragraaf 2.1.
9. Zie toelichting op voorwaarde 5 in paragraaf 2.1.
10. Zie toelichting op voorwaarde 6 in paragraaf 2.1.
11. Zie toelichting op voorwaarde 8 in paragraaf 2.1.
12. Zie toelichting op voorwaarde 11 in paragraaf 2.1.
13. Zie toelichting op voorwaarde 8 in paragraaf 2.2.
14. Naast het behoud van de karakteristieke of monumentale waarden van een schuur, is een eis vanuit zowel provinciaal- als gemeentelijk beleid dat een ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering kan bereikt worden door een erf op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen op basis van een inrichtingsplan.

3. Indieningsvereisten

Een verzoek bevat in ieder geval de volgende informatie:

1. bewijs van eigendom of bewijs dat de aanvrager gerechtigd/gemachtigd is;
2. plattegronden en gevelaanzichten (op schaal) van de bestaande en nieuwe situatie met gebruiksfuncties;
3. een inrichtingsplan op schaal waarbij inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze het erf in de nieuwe situatie wordt ingedeeld waarbij in ieder geval de volgende zaken worden weergegeven:
 - a) de erfindeling/kavelgrenzen (indien van toepassing recht van overpad);
 - b) situering van de bijbehorende bouwwerken;
 - c) situering van de parkeerplaatsen;
 - d) in- en uitrit en bij de wens voor een extra uitrit een motivatie van de noodzaak hiervoor;
 - e) afvoer van vuil- en hemelwater;
 - f) in het buitengebied wordt ook een landschappelijk inpassingsplan gevraagd.
4. ruimtelijke motivering waarin op alle richtlijnen uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met onderzoeken of rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);
5. een verslag waaruit blijkt dat er geparticipeerd is met de buurt. Meer informatie over de juiste aanpak van participatie staat in de Handreiking participatie 2024 (zie: <https://www.losser.nl/betrek-de-buurt-bij-uw-bouwplan-of-initiatief>).

4. Procedure afwijken omgevingsplan

4.1 Planproces

Om een woning- of kavelsplitsing of het wonen in een karakteristiek gebouw mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het geldende omgevingsplan. De gemeente Losser wil initiatiefnemers faciliteren zo efficiënt mogelijk het planproces hiervoor te doorlopen. Hiervoor dienen daarom de volgende stappen te worden doorlopen:

1. **Voorgesprek met de gemeente (optioneel)**

Een voorgesprek is een laagdrempelige manier om uw plannen voor te leggen aan de gemeente. In het gesprek kan de gemeente u inzicht geven in de haalbaarheid van uw plannen en de te volgen procedure.

2. **Indienen van een vooroverlegplan**

Het indienen van een vooroverlegplan kan via het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>). Dit kan door een aanvraag in te dienen als conceptverzoek.

3. **Indienen aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)**

Bij een positieve beoordeling van het vooroverlegplan kunt u een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit indienen (afgekort BOPA). Meer informatie hierover staat op de website: <https://www.losser.nl/afwijken-van-omgevingsplan>.

4.2 **Gemeentelijk kwaliteitsteam**

Plannen voor woning- en kavelsplitsing of het wonen in een karakteristiek of monumentaal gebouw worden door de gemeente voor advies voorgelegd aan het gemeentelijk kwaliteitsteam. Een positief advies van het gemeentelijk kwaliteitsteam op het plan is een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen.

5. **Juridische status**

5.1 **Algemeen**

Het beleid heeft de status van beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in dit beleid. Dit is bepaald in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.2 **Afwijkingsbevoegdheid**

Bij de toepassing van dit beleid zijn 'maatwerk' en flexibiliteit leidende principes. Past een ontwikkeling niet direct binnen de beleidsregels, dan kijken we toch of er redenen zijn om het plan mogelijk te maken. We hanteren hiermee de "ja, mits" benadering en willen ruimte bieden aan lokaal maatwerk als dit bijdraagt aan de doelstelling van het beleid. Om deze reden is het mogelijk om af te wijken van deze beleidsregels. Bij een afwijking van de beleidsregels zal uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden waarom wordt afgeweken.

5.3 **Inwerkingtreding**

De beleidsregels treden in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking.

5.4 **Citeertitel**

De beleidsregels worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels woning- en kavelsplitsing en wonen in karakteristieke en monumentale gebouwen gemeente Losser".

6. **Begrippenlijst**

Bebouwde kom

Het gebied binnen de komgrens zoals aangegeven op de kaarten in de bijlage 1, dan wel de nieuwe komgrens als gevolg van uitbreiding van het dorp.

Bestaand

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan - waaronder tevens wordt verstaan het omgevingsplan van rechtswege - aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming.

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Buitengebied

Het gebied buiten de bebouwde kom.

Bruto-vloeroppervlakte

Bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Geldend omgevingsplan

Het omgevingsplan dat ter plaatse geldt op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel.

Gemeentelijk kwaliteitsteam

Een team gevormd door de stadsbouwmeester, een stedenbouwkundige en indien nodig een landschaps- en/of groendeskundige.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Huishouden

Een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, zulks met inbegrip van familiale verbanden.

Karakteristieke gebouwen

Gebouwen die geen monument zijn maar wel positief bijdragen aan de bijzondere (bebouwings-) kenmerken van de plek, bijvoorbeeld door de situering, de bouwmassa, gevelcompositie en/of de bouwstijl, en waarvan de uitstraling om die reden het behouden waard is.

Kavelsplitsing

Het binnen het bouwperceel in aanvulling op de al bestaande woning realiseren van één of meer woningen, inclusief bij die nieuwe woningen horende grond (zoals een tuin).

Monumentale gebouwen

Gebouwen die zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Schuur voor Schuur regeling

De regeling Schuren voor Schuren uit de gemeentelijke beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit.

Veldschuur

Een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen, de opslag van overige goederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik.

Vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen die zelfstandig en permanent bewoond kunnen worden door een afzonderlijk huishouden.

Zelfstandige woonruimte

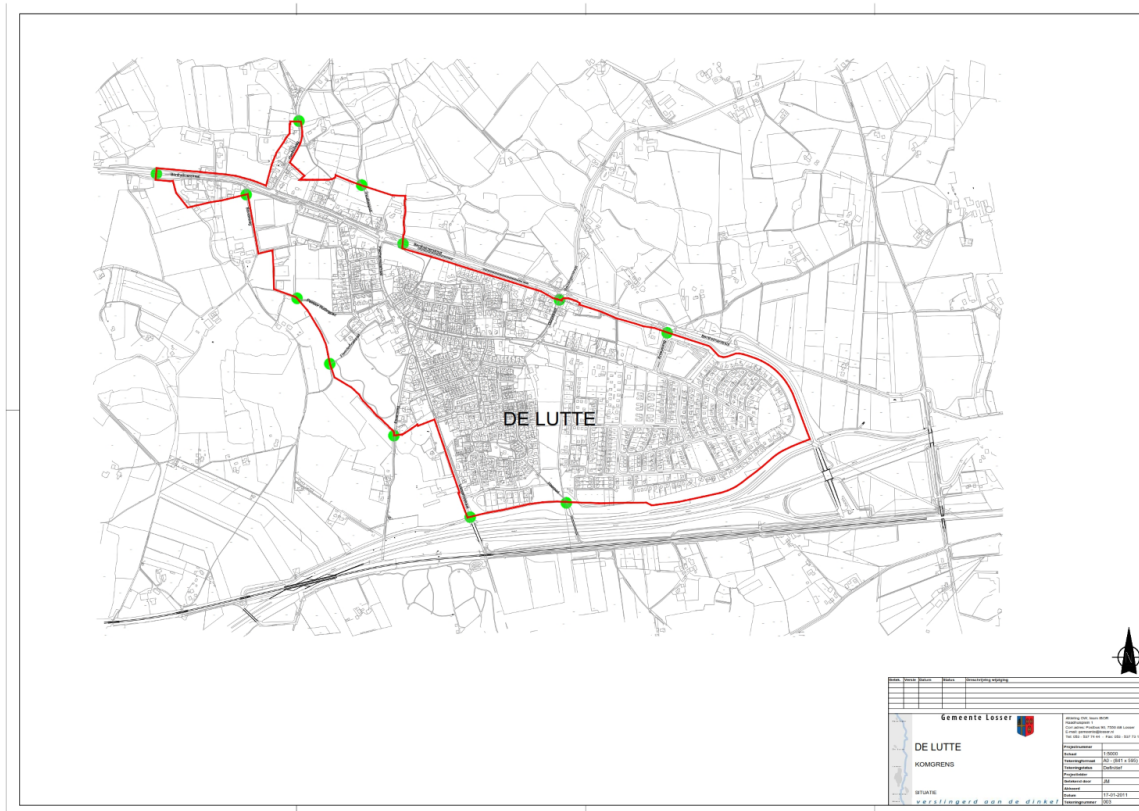
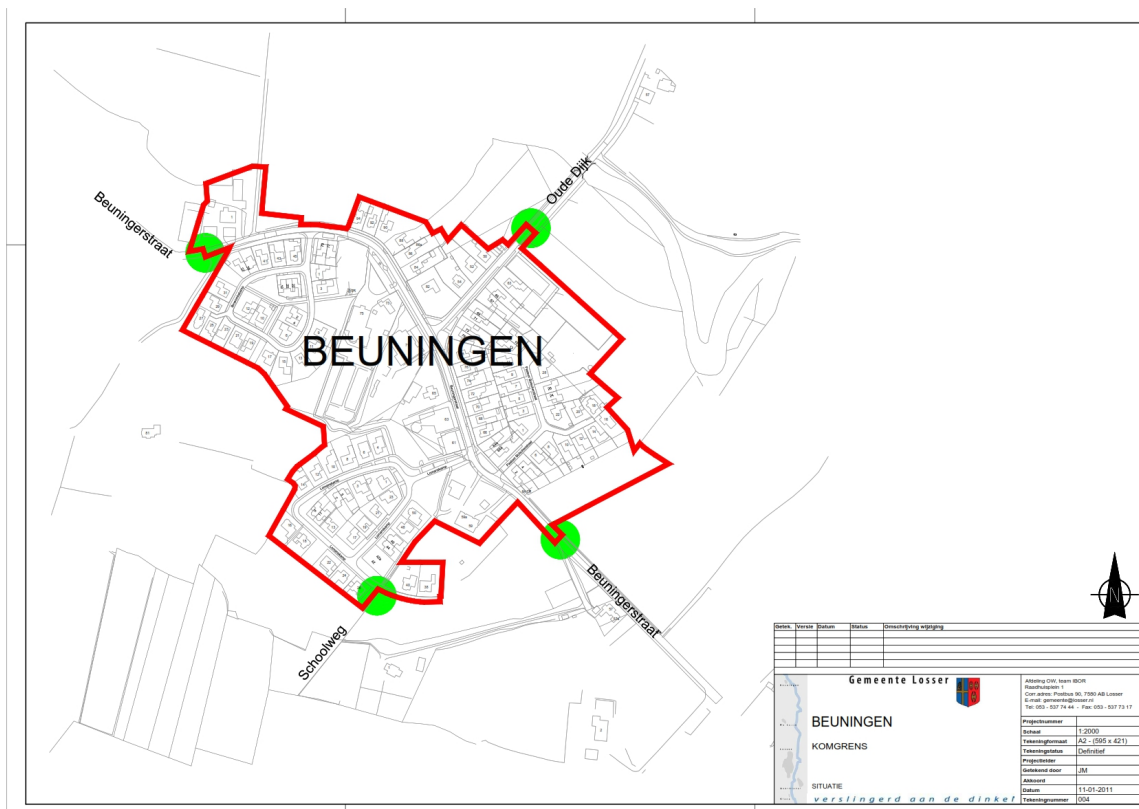
Een woning met een eigen toegangsdeur, een toilet, een badkamer, woonkamer, slaapkamer en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden.

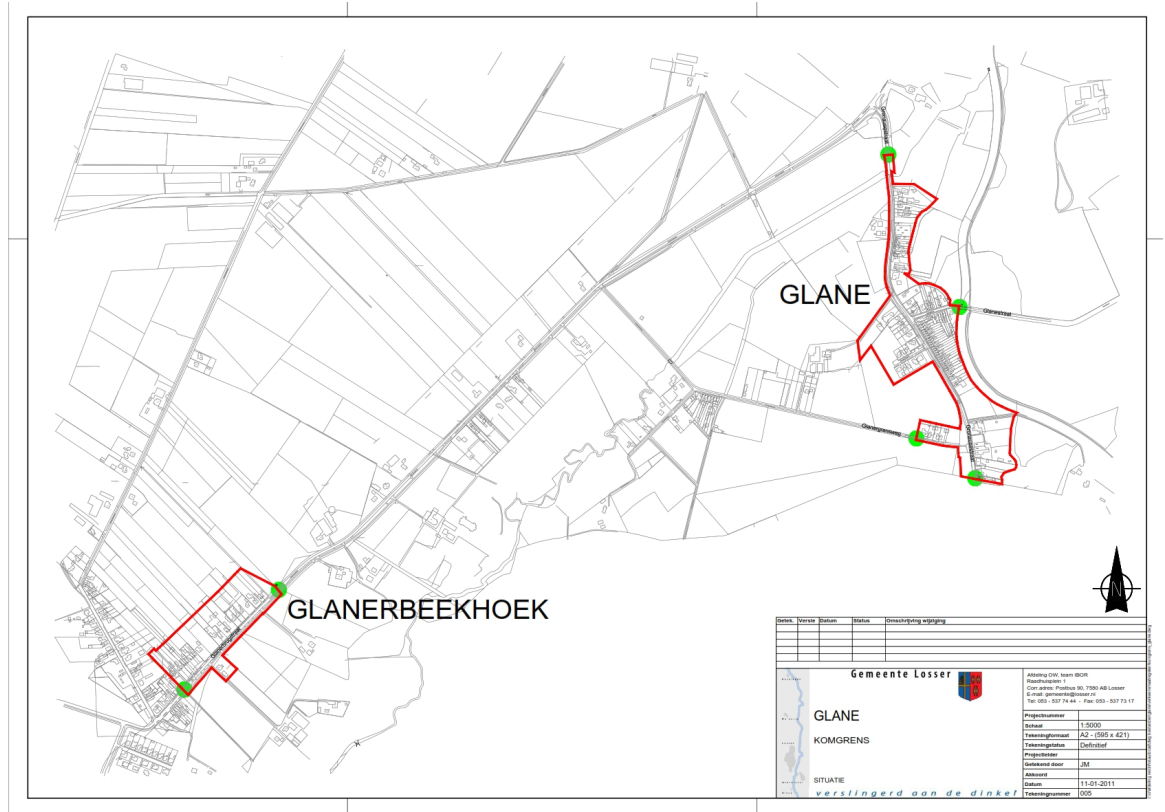
7. Bijlagen

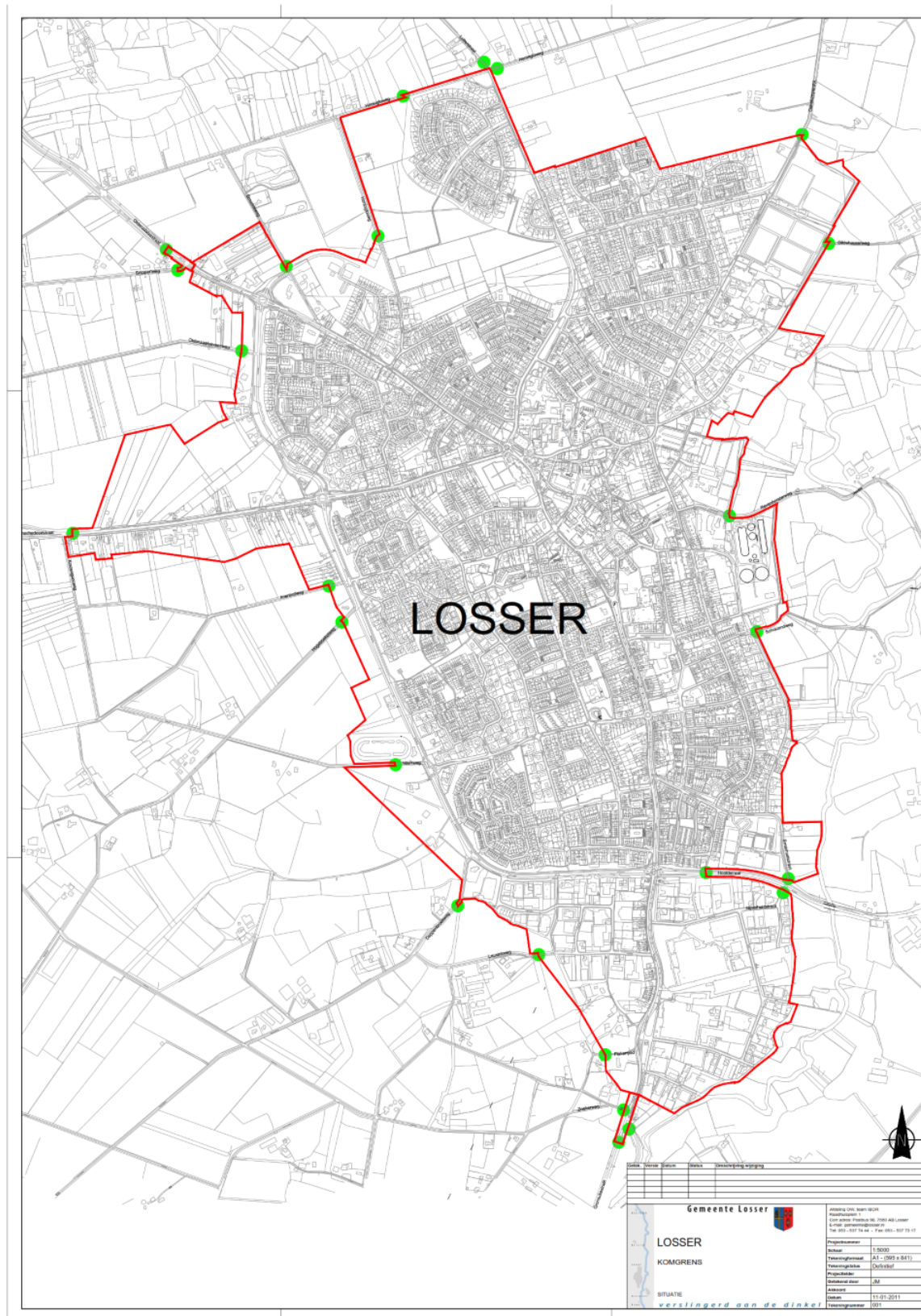
In bijlage 1 zijn de komgrenzen van de kernen Beuningen, De Lutte, Glane, Losser en Overdinkel opgenomen. Binnen de kernen zijn de richtlijnen uit paragraaf 2.1 en 2.2 van toepassing. In het buitengebied, buiten de kernen, zijn de richtlijnen uit paragraaf 2.3 en 2.4 van toepassing.

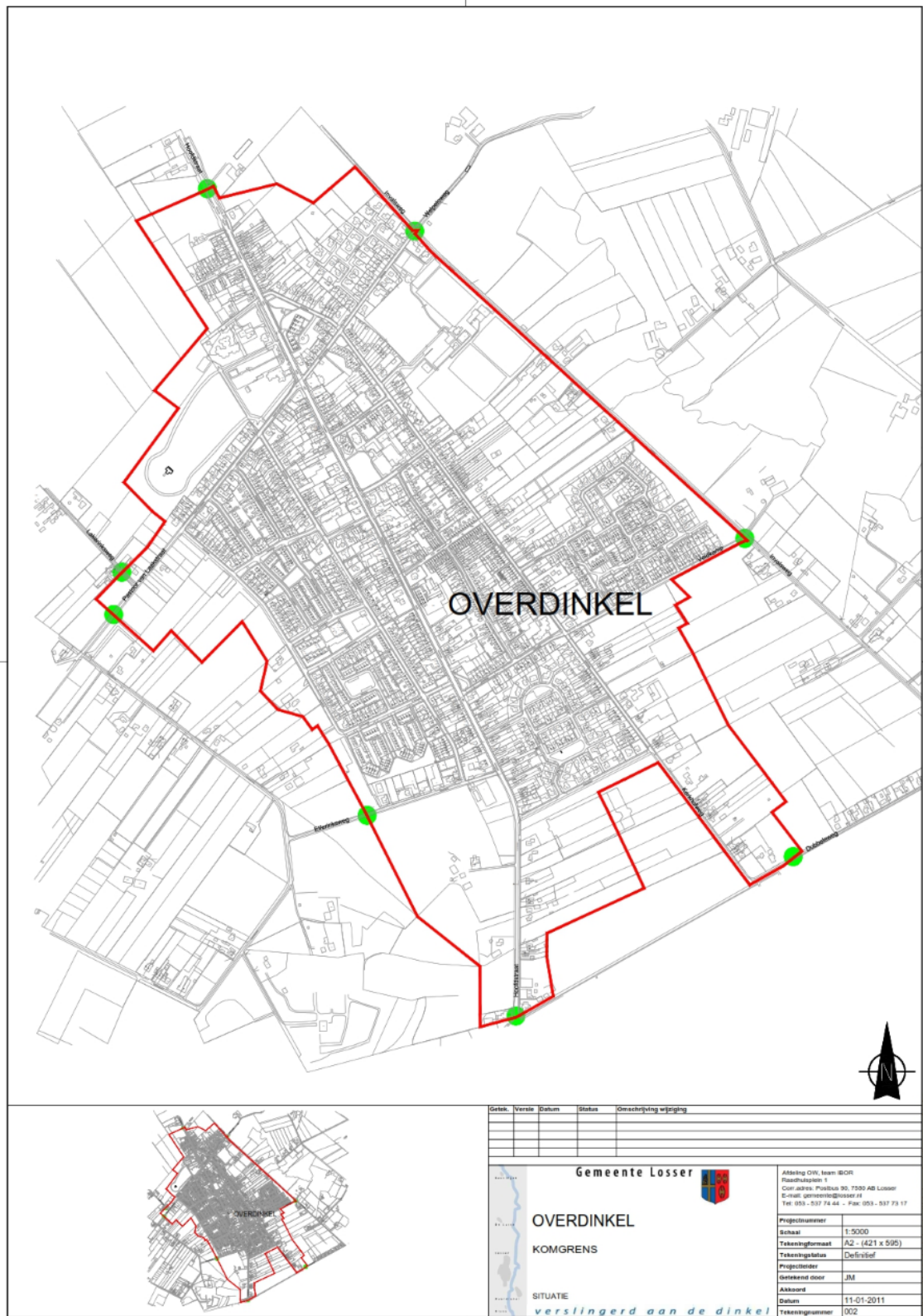
In bijlage 2 is de inventarisatie 'karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser' opgenomen.

Bijlage 1 Komgrenzen











Bijlage 2 Inventarisatie karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser

[Deze bijlage kunt u via de wetstechnische informatie als pdf document downloaden.]