

Beleidsnotitie woningsplitsing Gemeente Ommen oktober 2025

Aanleiding

De gemeente Ommen ontvangt regelmatig vragen naar de mogelijkheden voor woningsplitsing. Grofweg zijn hierin twee belangrijke drijfveren te onderscheiden. In het buitengebied van Ommen is inwoning bij recht toegestaan. Deze inwoonsituaties zijn in de praktijk regelmatig uitgegroeid tot twee feitelijk afzonderlijke woningen. Planologisch is echter nog altijd sprake van één woning. Bij een eventuele verkoop of het afsluiten van een hypotheek kan dit moeilijkheden opleveren. Anderzijds staat het aantal betaalbare woningen in Ommen onder druk, terwijl juist veel behoefte is aan dat type woningen. De woningen in het buitengebied zijn doorgaans ruim. Ze vallen in het duurdere segment, maar zijn over het algemeen geschikt om te splitsen. Er worden regelmatig initiatieven ingediend voor het splitsen van een bestaande woning in meerdere woningen om het aandeel betaalbare woningen te vergroten.

Gemeente Ommen wil voorzien in een kwantitatief en kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, waarbij er tegelijkertijd aandacht is voor vraaggestuurde ontwikkelingen. Om die vraaggestuurde ontwikkelingen in goede banen te leiden en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is een beleidskader met randvoorwaarden voor woningsplitsing nodig.

Doelstellingen

Met het opstellen van deze beleidsnotitie worden verschillende doelen gediend:

- Spelregels scheppen met betrekking tot woningsplitsing in het buitengebied en duidelijkheid bieden voor woningsplitsing in de kernen;
- Een mogelijke oplossing bieden voor oorspronkelijke inwoonsituaties in het buitengebied die dit inmiddels zijn ontstegen en/of een afwegingskader bieden voor bestaande inwoonsituaties waar behoefte bestaat aan woningsplitsing;
- Ommenaren die dit willen (zo veel mogelijk) de kans bieden in Ommen te blijven;
- Het bieden van een ontwikkelperspectief voor een vitaal landelijk gebied, zoals aangegeven in het Collegeuitvoeringsprogramma 2022-2025.

Bestaande mogelijkheden

Het beleid van de gemeente Ommen over woningsplitsing is op dit moment opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen. Deze plannen maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Waar in deze beleidsregel wordt gesproken over het omgevingsplan, wordt het tijdelijke deel bedoeld waarin nog de regels uit de voormalige bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Omgevingsplan Buitengebied

Het omgevingsplan Buitengebied kent maar één mogelijkheid om een bestaande woning in meer dan één woning te splitsen. Artikel 41.2 bevat onder voorwaarden de mogelijkheid om in een bestaande monumentale of karakteristieke boerderijvorm extra wooneenheden toe te voegen. Dit vanuit de gedachte dat een dergelijke splitsing kan bijdragen aan herstel en/of behoud van de panden. Een niet-karakteristieke of monumentale boerderijvorm kan op dit moment niet worden gesplitst.

Andere mogelijkheden die het omgevingsplan Buitengebied biedt voor het toevoegen van extra woningen zijn onder meer Rood-voor-Rood, een tweede bedrijfswoning of een mantelzorgwoning.

Omgevingsplan Centrum Ommen, Wonen Ommen en Kleine Kernen

Binnen het Omgevingsplan Centrum Ommen, Wonen Ommen en Kleine Kernen is doorgaans bepaald dat het aantal woningen per bouwperceel is beperkt tot het bestaande aantal. Voor bepaalde locaties is er een binnenplanse mogelijkheid om hiervan af te wijken, mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of ter voorkoming van leegstand.

Inhoudelijke toelichting

Wat verstaan we onder 'woningsplitsing'?

Van belang is dat duidelijk is wat in deze beleidsnotitie precies onder 'woningsplitsing' wordt verstaan. Het begrip wordt als volgt afgebakend: Woningsplitsing betreft het planologisch opsplitsen van een bestaande particuliere woning in twee of meer afzonderlijke woningen als op grond van het omgevingsplan maar één woning per hoofdgebouw is toegestaan. Deze beleidsnotitie bevat voorwaarden ten aanzien van woningsplitsing in het buitengebied. Voor de kernen geldt het bestaande beleid zoals opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Als aan de daarin genoemde voorwaarden wordt voldaan, is woningsplitsing in de kernen voorstelbaar. Het verdere van deze toelichting spitst zich dan ook toe op woningsplitsing in het buitengebied.

Ook voor het buitengebied geldt dat woningsplitsing alleen onder voorwaarden mogelijk is. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de minimale inhoud per woning, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en op stedenbouwkundige, milieukundige en landschappelijke aspecten.

Sloop en herbouw in combinatie met splitsing is eveneens onder voorwaarden mogelijk. Sloop en herbouw leiden op zichzelf namelijk niet tot een intensivering van de situatie. Mochten er planologisch al twee wooneenheden in één woning zijn toegestaan, dan is een verdere opsplitsing eveneens onder voorwaarden mogelijk.

Woningsplitsing in combinatie met functieverandering, bijvoorbeeld van agrarisch naar wonen, is denkbaar. De woningsplitsing kan dan meteen in de wijziging van het omgevingsplan worden meegenomen. Is sprake van sloopmeters, dan valt het geval onder het Rood-voor-Roodbeleid.

Bewoning van een bijgebouw of transformatie van een bijgebouw tot woning vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsnotitie. Ook de realisatie van een mantelzorgwoning valt buiten dit kader, hiervoor geldt ander beleid. Bovendien is een mantelzorgwoning geen volwaardige, zelfstandige woning, maar functioneel ondergeschikt aan de 'hoofdwoning'.

Agrarische bedrijvigheid in het buitengebied in relatie tot nieuwe woningen

Agrarische bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering aangewezen op het buitengebied. Zij kunnen zich niet binnen de bebouwde kom vestigen en moeten daarom in het buitengebied de ruimte krijgen zich te ontwikkelen. Ook woningen zijn qua functie passend in het buitengebied. Omdat agrarische bedrijven alleen in het buitengebied thuishoren, is het niet wenselijk dat andere ontwikkelingen hun bedrijfsvoering belemmeren.

De komst van de Omgevingswet heeft (vooralsnog) geen gevolgen voor richtafstanden tussen en/of milieuregels met betrekking tot agrarische bedrijven en bijvoorbeeld woningen. Er hoeft bij het opstellen van dit beleidskader dus geen rekening te worden gehouden met nieuwe, strengere milieueisen dan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bovendien wordt een bestaande woning gesplitst. De woningsplitsing heeft dus niet tot gevolg dat er een gevoelige woonfunctie dicht bij een agrarisch bedrijf komt te liggen dan vóór de splitsing het geval was.

Om te waarborgen dat (agrarische) bedrijven in de omgeving te allen tijde niet gehinderd kunnen door woningsplitsing, wordt in deze beleidsnotitie hierover een voorwaarde opgenomen.

Stedenbouwkundige/landschappelijke aspecten bij woningsplitsing

De te splitsen woning moet qua verschijningsvorm zo veel mogelijk blijven zoals het was. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk dat er een uitbreiding van het gebouwde volume of een reguliere twee-onder-een-kapwoning ontstaat, terwijl de woning er oorspronkelijk uitzag als één geheel. Daarom worden in deze beleidsnotitie onder andere de voorwaarden gesteld dat de inhoud van het hoofdvolume door de woningsplitsing niet mag toenemen en het hoofdvolume het aanzicht van een architectonische eenheid behoudt.

In geval van sloop en herbouw geldt dat maximaal het toegestane volume volgens het omgevingsplan mag worden teruggebouwd. Daarnaast wordt een voorwaarde gesteld aan de minimale grootte van een gesplitste woning, om te voorkomen dat er onwenselijk kleine woningen ontstaan.

Op planologische veranderingen in het buitengebied is het KGO-beleid van de provincie Overijssel van toepassing. KGO staat voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Omdat de uiterlijke impact van woningsplitsing zo beperkt mogelijk moet zijn, volstaat een basisinspanning. Een basisinspanning betreft de ruimtelijke inpassing van een specifieke locatie of erf in het landschap. Een initiatiefnemer stelt hiervoor een ruimtelijk kwaliteitsplan op. Een ruimtelijk kwaliteitsplan biedt ook meteen de gelegenheid de kwaliteit van het bestaande erf te versterken.

Aantallen/doelgroepen/segmenten

Er wordt voor gekozen niet actief op bepaalde doelgroepen en/of segmenten te sturen. Verzoeken in het buitengebied zullen vaak een inwoonsituatie in de familiale sfeer betreffen. Specifieke eisen stellen aan woningcategorie, doelgroep en prijs is voor deze groep onnodig ingewikkeld.

Als een woning in meer dan twee woningen wordt gesplitst, zal doorgaans 'automatisch' sprake zijn van woningen in een meer betaalbare categorie die interessant is voor de doelgroep starters. Senioren hebben over het algemeen behoefte aan een woning in de buurt van voorzieningen. Er zijn veel woningen nodig voor deze groep, maar het buitengebied is daar naar zijn aard minder geschikt voor.

Bouwtechnische vergunningplicht

Woningsplitsing zal in veel gevallen ook bouwtechnisch vergunningplichtig zijn. Zaken als een wijziging van de brandcompartimentering of verandering in de draagconstructie worden apart beoordeeld en hiervoor moet een aanvraag voor een bouwactiviteit worden gedaan.

Voorwaarden woningsplitsing

Er wordt medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van woningsplitsing als aan onderstaande kaders en randvoorwaarden wordt voldaan:

Voorwaarden voor woningsplitsing in het buitengebied

1.1 Definitiebepalingen

Buitengebied:

Dat deel van de gemeente dat planologisch niet is aan te merken als bebouwde kom.

Huishouden:

Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen.

Hoofdgebouw:

Het gebouw op het erf en/of perceel dat voor de verwezenlijking van de functie uit het omgevingsplan het belangrijkste is.

Hoofdwoning:

Gebouw dat reeds legaal in gebruik is als woning en door zijn afmeting en constructie valt aan te merken als hoofdgebouw.

Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woningsplitsing:

Bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande hoofdwoning in twee of meer zelfstandige woningen die nog altijd één bouwvolume vormen, eventueel in combinatie met sloop en herbouw.

1.2 Voorwaarden

Woningsplitsing is in het buitengebied van Ommen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundig:

- De gesplitste woningen zijn minimaal 200 m³ groot
- Het volume van de oorspronkelijke hoofdwoning mag worden vergroot tot maximaal de inhoud die op grond van het omgevingsplan is toegestaan.
- Bij sloop en herbouw mag de woning niet groter worden dan het toegestane volume volgens het omgevingsplan.
- Na splitsing behoudt de woning het aanzicht van een architectonische eenheid.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m² per woning

Milieu/omgevingsaspecten:

- Woningsplitsing in combinatie met functieverandering is toegestaan, mits dit eveneens past binnen andere gemeentelijke beleidskaders
- De woningsplitsing mag geen negatieve effecten hebben op de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking

Landschappelijk:

- De nieuwe situatie wordt ingepast in het landschap. Het provinciale KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is van toepassing.
- Ten behoeve daarvan wordt een ruimtelijk kwaliteitsplan ingediend

Bouwtechnisch:

- Woningsplitsing is toegestaan, mits er voldaan wordt aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Hiervoor dient een aparte bouwtechnische omgevingsvergunning aangevraagd te worden

1.3 Hardheidsclausule

Indien in alle redelijkheid niet kan worden voldaan aan één of meer voorwaarden uit deze regeling, kan daarvan onder omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken (maatwerk).