

Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
het splitsen van hoofdgebouwen met een woonfunctie in meerdere woningen;
omdat

- het splitsen bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte;
- de huidige regels voor het splitsen, zoals opgenomen in het omgevingsplan, niet aansluit bij de huidige kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte;
- het splitsen kan voorzien in de woonwens waarbij een (toekomstige) zorgbehoefte een rol speelt (pre-mantelzorg);

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a en lid 2 onder a;

gezien de reacties in het kader van de inspraakprocedure conform de Inspraakverordening;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregels voor woningsplitsing in gemeente Hoogeveen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, ten behoeve van de bedrijfsbestemming van het gebouw of het terrein;
- b. college: college van burgemeester en wethouders van Hoogeveen;
- c. gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- d. grondgebonden woning: een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf. Een grondgebonden woning is het tegenovergestelde van gestapelde woningen;
- e. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- g. ruimtelijke inpassing: een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische (landschaps-)kwaliteiten;
- h. recreatiewoning: een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- i. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één (of meerdere) huishouden(s);
- j. woningsplitsing: het bouwkundig en functioneel splitsen van één hoofdgebouw met een woonfunctie in twee of meer woningen;
- k. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsing, binnen de gemeente Hoogeveen.

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden

Het college kan een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

- a. het te splitsen gebouw is een hoofdgebouw met een woonfunctie, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning, dan wel het hoofdgebouw dat op grond van de regels nog kan worden uitgebreid te zijn;
- b. na splitsing is iedere woning een zelfstandige woonruimte die past binnen het gemeentelijke woonbeleid, als vastgesteld in de woon(zorg)visie 2023-2026, in het geval deze wordt aangevuld, gewijzigd of vervangen, door dit andere beleid;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de uitgangspunten van de Parkeernota Hoogeveen 2011, of in het geval deze wordt aangevuld, gewijzigd of vervangen, door dit andere beleid;
- d. er zorg wordt gedragen voor een goede ruimtelijke inpassing. De inpassing moet binnen één jaar na gereedmelding van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in de vergunning;
- e. de splitsing mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- f. de gronden liggen niet binnen de 'veiligheidszone munitie A' of 'veiligheidszone munitie B', als aangegeven op de plankaart van het omgevingsplan;
- g. na splitsing worden de bestaande bijbehorende bouwwerken of het bestaande recht aan bijbehorende bouwwerken bij één hoofdgebouw gedeeld door de verschillende woningen. Deze verdeling is onderdeel van de ruimtelijke inpassing bij de vergunningaanvraag, waarbij iedere woning minimaal 10% aan bijbehorend bouwwerk toebedeeld moet krijgen, nieuwe bebouwing moet een eenheid vormen;
- h. na de splitsing blijven de bebouwingsvoorschriften uit het omgevingsplan gelden;
- i. de toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad, als opgenomen in de Woon(zorg)visie 2023-2026.

Artikel 4 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel woningsplitsing gemeente Hoogeveen.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 28 januari 2025

De secretaris,

De burgemeester,

Karin M. Cornelissen Martijn Breukelman

Artikelsgewijze Toelichting bij de Beleidsregels Woningsplitsing

Inleiding

De beleidsregels voor woningsplitsing zijn opgesteld om tegemoet te komen aan de veranderende woonbehoeften binnen de gemeente Hoogeveen. Door hoofdgebouwen met een woonfunctie te splitsen, kan beter worden voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte. Dit draagt bij aan

de transformatie van bestaande woningen, waardoor deze beter aansluiten bij de huidige woonwensen, inclusief die van mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Dit artikel definieert de belangrijkste termen die in de beleidsregels worden gebruikt, zoals “bedrijfswoning”, “hoofdgebouw”, “huishouden”, “landschappelijke inpassing”, en “woningsplitsing”. Deze definities zorgen voor duidelijkheid en uniformiteit bij de toepassing van de regels.

Artikel 2: Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op alle aanvragen voor een omgevingsvergunning omgevingsplan-activiteit voor woningsplitsing binnen de gemeente Hoogeveen. Dit betekent dat elke aanvraag voor het splitsen van een woning binnen de gemeente aan deze regels moet voldoen.

Artikel 3: Toetsingsvoorwaarden

Dit artikel bevat de voorwaarden waaraan voldaan moet worden om een omgevingsvergunning voor woningsplitsing te verkrijgen. De toetsingsvoorwaarden zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat woning-splitsing op een verantwoorde en doordachte manier gebeurt, met aandacht voor verschillende aspecten.

- a. Alleen reguliere woningen komen in aanmerking voor splitsing, geen bedrijfs- of recreatiewoningen. Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Voor deze woningen geldt veelal een lager beschermingsniveau dan een reguliere woning. Bedrijfswoningen zijn slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Doorgaans zijn meerdere bedrijfswoningen voor één bedrijf niet noodzakelijk en niet wenselijk. De woning moet het hoofdgebouw op het perceel zijn. Dit zorgt ervoor dat de splitsing plaatsvindt in het belangrijkste gebouw, wat bijdraagt aan een logische en functionele indeling van het perceel.
- b. Na splitsing van het hoofdgebouw moet elke woning een zelfstandige woonruimte zijn. Dit zorgt ervoor dat elke woning volledig functioneel is en onafhankelijk kan worden bewoond. Een woonruimte heeft een eigen toegang en kan door één huishouden worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (zoals een keuken, toilet of badkamer) buiten die woonruimte.
- c. Het doel van deze regel is om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid bij het splitsen van woningen, zodat parkeeroverlast in de openbare ruimte wordt voorkomen. Door te verwijzen naar de Parkeernota Hoogeveen 2011 wordt aangesloten bij de geldende parkeernormen, die afhankelijk zijn van de ligging van de woning binnen de gemeente (bijvoorbeeld centrumgebied of woonwijk).

In de basis wordt aangenomen dat aan de parkeereis is voldaan wanneer er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig zijn. Dit biedt duidelijkheid en voorkomt discussie. De parkeernota maakt echter onderscheid tussen verschillende gebieden in de gemeente. Hierdoor kan in bepaalde situaties, zoals in het centrum of in gebieden met goede voorzieningen voor openbaar vervoer, met minder parkeerplaatsen worden volstaan, mits dit past binnen de vastgestelde normen uit de parkeernota.

- d. Er moet gezorgd worden voor een goede ruimtelijke inpassing. Dit betekent dat de vormgeving en inpassing optimaal moeten aansluiten bij de bestaande of te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Voor het buitengebied betekent dit dat het erf als één geheel moet ogen, met centraal geregelde parkeergelegenheid en berging. Daarbij moet de toedeling aan functies op het erf aansluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Binnen de bebouwde kom kan worden volstaan met een beperkt inrichtingsplan. Daaruit moet met name de situatie en de erfafscheiding worden vastgelegd.
- e. De splitsing mag geen negatieve impact hebben op nabijgelegen bedrijven. Dit beschermt de belangen van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en voorkomt dat hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als voldaan wordt aan de richtafstanden bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Richtafstanden zijn aanbevolen minimale afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) om hinder en gevaar te voorkomen. Deze afstanden variëren afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten en de gevoeligheid van de omgeving. Bijvoorbeeld, voor geur, geluid, stof en externe veiligheid worden specifieke afstanden aanbevolen. Door deze richtafstanden aan te houden, wordt voorkomen dat nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande bedrijven en vice versa. Dit zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en beschermt de leef kwaliteit van de omgeving.

- f. De gronden mogen niet binnen veiligheidszones voor munitie liggen. Veiligheidszones rondom munitiedepots zijn gebieden die zijn vastgesteld om de veiligheid van de omgeving te waarborgen. Deze zones beperken bepaalde activiteiten en bebouwing om het risico van schade en letsel bij een mogelijk incident met opgeslagen munitie te minimaliseren. Het doel van deze veiligheidszones is om de risico's voor de omgeving te minimaliseren door de blootstelling van mensen aan mogelijke gevaren te beperken. Door strikte beperkingen op te leggen aan de soorten activiteiten en bebouwing die binnen deze zones zijn toegestaan, wordt de kans op ernstige gevolgen bij een incident met munitie aanzienlijk verminderd. In het omgevingsplan worden deze veiligheidszones duidelijk aangegeven en worden de bijbehorende beperkingen vastgelegd. Dit zorgt ervoor dat bij nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen rekening wordt gehouden met de veiligheidseisen rondom munitiedepots.
- g. Bestaande en toekomstige bijbehorende bouwwerken moeten verdeeld worden over de gesplitste woningen. Dit zorgt voor een logische en functionele verdeling van de bijgebouwen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de gesplitste woningen. Er geldt geen verplichting om deze bijbehorende bouwwerken te realiseren. De toedeling moet blijken uit de ruimtelijke inpassing.
- h. In het omgevingsplan staan bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen met een woonfunctie. Na de woningsplitsing blijven de bestaande voorschriften van kracht. Dit waarborgt dat de splitsing in lijn blijft met de bestaande ruimtelijke ordening en voorschriften.

Artikel 4: Slotbepalingen

Dit artikel regelt de inwerkingtreding en citeertitel van de beleidsregel.

Aanvullende wetgeving en overige aandachtspunten

Naast deze beleidsregels moeten ook andere relevante wet- en regelgeving in acht worden genomen, zoals het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Dit besluit bevat onder andere regels over brandveiligheid en constructieve veiligheid waaraan voldaan moet worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verplicht. Daarnaast kunnen andere aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van de uitrit, de riolering, of de aansluiting van het gas, water en elektra.