

Beleidsregels splitsen en delen van woningen Harderwijk 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk,

Gelet op:

- Artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht
- De Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BOPA)
- Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040 en Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Harderwijk

Overwegende dat:

- Het splitsen en delen van woningen een bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke doelstelling voor voldoende beschikbare, betaalbare en passende woningen;
- Woningssplitsing in sommige gevallen leidt tot een onevenredige aantasting van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- Het wenselijk is om voorwaarden te stellen om de kwaliteit en leefbaarheid van de fysieke leefomgeving te waarborgen;
- Het noodzakelijk is een toetsingskader vast te stellen waarmee aanvragen voor woningssplitsing en woningdelen op een transparante en consistente wijze worden beoordeeld.

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Huishoudens worden ook in Harderwijk gemiddeld steeds kleiner: van 2,6 personen per huishouden in 1995 tot 2,26 in 2024 (CBS Statline). Tegelijkertijd is het grootste deel van de bestaande woningen in Harderwijk gebouwd voor een gezin. Het splitsen en delen van woningen kan in relatief weinig tijd en ruimte bijdragen aan meer betaalbare woonplekken en een meer toekomstbestendige woningvoorraad, waarbij we de schaarse ruimte in gemeente Harderwijk beter benutten.

Tegelijkertijd kan een toename van het aantal huishoudens leiden tot een hogere druk op de leefbaarheid in de buurt. Daarom is het wenselijk om bij initiatieven voor het splitsen en delen van woningen onevenredige overlast te voorkomen. Deze beleidsregels geven aan op welke manier gemeente Harderwijk de afweging maakt bij initiatieven voor woningssplitsing en woningdelen om te zorgen dat de leefbaarheid in de buurt van het initiatief voldoende gewaarborgd blijft.

De beleidsregels zijn van toepassing binnen de bebouwde kom daar waar het omgevingsplan het splitsen of delen van een woning niet toestaat. Voor het splitsen van een woning geldt dit voor het grootste gedeelte van de gemeente Harderwijk. Woningdelen en kamergewijze verhuur is op dit moment in de meeste gebieden zonder vergunning toegestaan.

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- aanvraag: een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;
- Bbl: Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Bebouwde kom: het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;
- College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;
- Gebouw: Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- Gebruiksoppervlakte: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur, te bepalen op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
- Gemeente: de gemeente Harderwijk;
- 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;
- Kamergewijze verhuur: Het verhuren van één of meer onzelfstandige woonruimten binnen een bestaande woning, bijvoorbeeld een kamer in een studentenhuis;



- j. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte waarbij wezenlijke voorzieningen, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen, worden gedeeld met bewoners van andere onzelfstandige woonruimten binnen de woning;
- k. Omwonenden: Buren en andere belanghebbenden die mogelijk gevolgen kunnen ervaren van de activiteit, minimaal alle bewoners en eigenaren van de percelen die raken aan het betreffende adres;
- l. Woningssplitsing: het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een woning te splitsen in appartementen;
- m. Woningdelen: Het gebruik van een woning door meerdere huishoudens;
- n. Zelfstandige woning: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, zoals toilet, douche of bad en keuken, buiten de woonruimte. Ook woonruimte die in praktijk nagenoeg zelfstandig is, kan worden aangemerkt als zelfstandige woonruimte.

Artikel 2. Doel en reikwijdte

1. Deze beleidsregels stellen de kaders voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die uitsluitend betrekking heeft op:
 - a. Het gebruiken van een bestaande zelfstandige woning als meerdere zelfstandige woningen (**woningssplitsing**), in afwijking van een regel in het omgevingsplan die de toename van het aantal woningen verbiedt (Toetsingskader Artikel 3); of
 - b. Het gebruiken van een bestaande zelfstandige woning als meerdere onzelfstandige woonruimten (**woningdelen** of **kamergewijze verhuur**), in afwijking van een regel in het omgevingsplan die bepaalt dat de woning uitsluitend bestemd is voor één huishouden (Toetsingskader Artikel 4).
2. Deze beleidsregels gelden uitsluitend voor aanvragen die betrekking hebben op woningen binnen de bebouwde kom, in de gemeente Harderwijk, met de functie wonen.
3. De regels genoemd in het omgevingsplan gemeente Harderwijk blijven onverminderd van kracht.

Artikel 3. Voorwaarden voor woningssplitsing

Alle aanvragen voor woningssplitsing worden getoetst aan de volgende uitgangspunten:

1. **Woonbehoefte**
 - a. de woningssplitsing resulteert enkel in zelfstandige woningen met een eigen adres en nutsaansluiting, opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
 - b. enkel splitsing van een hoofdgebouw dan wel aangebouwde bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 - c. de gesplitste woningen dienen in de nieuwe situatie een gebruiksoppervlakte van ten minste 24 m² te hebben;
 - d. de te splitsen woning heeft voor splitsing een WOZ-waarde van minimaal 80% van de prijsgrens betaalbare koop (80% van €405.000 per 1-1-2025), of is de afgelopen 10 jaar uitsluitend gebruikt als huurwoning van een toegelaten instelling;
 - e. nieuwbouwwoningen mogen de eerste 10 jaar na oplevering niet worden gesplitst.
2. **Bouwtechnische eisen**
 - a. Er wordt voor alle woningen in ieder geval voldaan aan het Bbl voor bestaande bouw;
 - b. De woningen voldoen aan de regels uit het Bbl rondom brandveiligheid als nieuwbouw;
 - c. Na splitsing voldoen de woningen aan de regels uit het Bbl rondom geluidsisolatie als nieuwbouw (NEN 5077). Dit geldt voor zowel lucht- als contactgeluid tussen de wooneenheden;
 - d. Na splitsing is voldoende afsluitbare bergruimte voor het stallen van fietsen en dergelijke beschikbaar. Het Bbl voor nieuwbouw is hierbij het uitgangspunt;
 - e. De hoofdtoegang van het gebouw dient via openbaar gebied bereikbaar te zijn;
 - f. Elke woning beschikt over een eigen afsluitbare toegang, die uitkomt in openbare of gezamenlijke ruimte;
 - g. Eventuele gezamenlijke hallen of trapportalen dienen afsluitbaar te zijn naar buiten;
 - h. Als de splitsing plaatsvindt in een monument, moet duidelijk zijn dat de splitsing niet ten koste gaat van de waarden van het monument;
 - i. Het maximaal toegestaan oppervlakte van de bijgebouwen is niet groter dan planologisch mogelijk voor de splitsing.
3. **Leefbaarheid en woon- en leefklimaat binnen de buurt**
 - a. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid en de nota parkeernormen die gelden op het moment van aanvraag;



- b. Er is voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden, waarbij:
 - i. Omwonenden zijn geïnformeerd en hun reacties zijn verzameld in het participatieverslag, conform de geldende Participatienota Omgevingswet;
 - ii. Reacties uit het participatieverslag worden getoetst door de gemeente. Indien er sprake is van zwaarwegende bezwaren, kan de gemeente de aanvraag afwijzen.
- 4. Gebiedsspecifieke regels**
- a. Voor de bebouwde kom van de stad Harderwijk geldt:
 - i. Binnen een straal van 50 meter rondom het initiatief zijn op het moment van aanvraag maximaal 2 andere woningen gesplitst of vergund voor kamergewijze verhuur aan 4 of meer personen, tenzij duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat de extra druk op de omgeving beperkt is.
 - b. Voor de bebouwde kom van Hierden geldt:
 - i. Binnen een straal van 50 meter rondom het initiatief zijn op het moment van aanvraag maximaal 2 andere woningen gesplitst of vergund voor kamergewijze verhuur aan 4 of meer personen, tenzij duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat de extra druk op de omgeving beperkt is;
 - ii. Het totale (oorspronkelijke) perceel wordt als een gezamenlijk erf vormgegeven. Het erf heeft één gezamenlijke centrale inrit op het perceel en een gezamenlijke erfafscheiding.

Artikel 4. Voorwaarden voor woningdelen en kamergewijze verhuur

Het college verleent een omgevingsvergunning voor gebruik door meerdere huishoudens in het hoofgebouw (onzelfstandige woonruimten) wanneer geldt dat:

1. Vergunning wordt gevraagd voor het delen van de woning door maximaal 3 personen uit verschillende huishoudens; of
2. Vergunning wordt gevraagd voor inwoning of hospitaoverhuur van maximaal één extra een- of tweepersoonshuishouden; of
3. Indien lid 1 en 2 niet van toepassing zijn, wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt in ieder geval voldaan aan het Bbl voor bestaande bouw;
 - b. Er is minimaal 12m² gebruiksoppervlakte beschikbaar per bewoner;
 - c. Na splitsing is voldoende afsluitbare bergruimte voor het stallen van fietsen en dergelijke beschikbaar. Het Bbl voor nieuwbouw is hierbij het uitgangspunt;
 - d. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid en de nota parkeernormen die gelden op het moment van aanvraag;
 - e. De woningscheidende wanden voldoen aan de Bbl-regels rondom geluidsisolatie als nieuwbouw (NEN 5077). Dit geldt voor zowel lucht- als contactgeluid tussen de woningen;
 - f. De woning moet op het gebied van brandveiligheid voldoen aan tenminste het rechtens verkregen niveau, waarbij het niveau bestaande bouw de ondergrens is;
 - g. Binnen een straal van 50 meter rondom het initiatief zijn op het moment van aanvraag maximaal 2 andere woningen gesplitst of vergund voor kamergewijze verhuur aan 4 of meer personen, tenzij duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat de extra druk op de omgeving beperkt is.

Artikel 5. Indieningsvereisten omgevingsvergunning

De aanvraag bevat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval de volgende informatie:

1. Ruimtelijke motivering met daarin de onderbouwing of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. In geval van woningsplitsing of kamergewijze verhuur aan 4 of meer personen: inclusief bouwkundige tekeningen van plattegronden van bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en indien van toepassing een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;
3. In geval van woningsplitsing of kamergewijze verhuur aan 4 of meer personen: een verslag waaruit blijkt dat er aan participatie is gedaan, hoe dit is gedaan en wat de resultaten zijn;
4. Een omschrijving van hoe de toegevoegde woonruimten gebruikt gaan worden, wat betreft koop of huur, prijscategorie en inkomensdoelgroep.



Artikel 6. Gronden voor afwijzing van de aanvraag

Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien:

1. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3 bij een aanvraag voor woningsplitsing; of
2. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 4 bij een aanvraag voor woningdelen of kamergewijze verhuur; of
3. Redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een onaanvaardbare verstoring van het woon- en leefklimaat in de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft; of
4. De aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van de vergoeding van nadeelcompensatie op aanvrager als bedoeld in artikel 15.1 en verder Omgevingswet, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van nadeelcompensatie niet anderszins verzekerd is, terwijl dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is ter bescherming van de financiële uitvoerbaarheid van de aanvraag; of
5. Niet aantoonbaar is gewaarborgd dat de aanvrager voldoet aan de geldende doelgroepenverordening woningbouw Harderwijk 2021.

Artikel 7. Overgangsrecht

1. Besluiten, genomen krachtens de beleidsregels bedoeld in artikel 9, eerste lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze beleidsregels en waarvoor deze beleidsregels overeenkomstige besluiten kennen, gelden als besluiten genomen krachtens deze beleidsregels.
2. Lopende aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel worden beoordeeld op basis van het op het moment van aanvraag geldende beleid.

Artikel 8. Hardheidsclausule

1. Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van deze beleidsregel indien strikte toepassing leidt tot een onredelijke uitkomst;
2. Afwijking van deze beleidsregel dient te worden onderbouwd met een zorgvuldige belangenafweging;
3. Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college. Dat wil zeggen dat het college, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkingsmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeerregel

1. De "beleidsregel splitsen woningen" van 17-7-2021 wordt ingetrokken.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels splitsen en delen van woningen Harderwijk";
3. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Aldus vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Harderwijk in de vergadering van 31 maart 2026

*de heer M. Krijgsman
loco-secretaris*

*de heer J. Joon
burgemeester*

Toelichting

Artikel 2

Artikel 2 geeft aan wanneer deze beleidsregels van toepassing zijn. Dat is wanneer het omgevingsplan, of een nog geldend bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het omgevingsplan, aangeeft dat een activiteit niet is toegestaan.

Als woningsplitsing niet zonder vergunning is toegestaan staat er in het nog geldende bestemmingsplan onder gebruiksregels "het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal", "het aantal

woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' of een vergelijkbare regel.

Woningdelen of kamergewijze verhuur is niet zonder vergunning toegestaan als in de definitie van "woning" is aangegeven dat deze "uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden" is, of een vergelijkbare omschrijving.

Ook staat in artikel 2 dat als wordt voldaan aan de voorwaarden in deze beleidsregels, de andere regels uit het omgevingsplan, inclusief nog geldende bestemmingsplan, blijven gelden. Deze beleidsregels zeggen bijvoorbeeld niets over of het uitbouwen van een te splitsen woning is toegestaan.

Artikel 3

Artikel 3 benoemt waar de gemeente in ieder geval op let bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 3.1.b geeft aan dat bijgebouwen die losstaan van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bijvoorbeeld een schuur, niet na de splitsing bewoond mogen worden.

Artikel 3.1.c: Met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24m² voorkomen we onleefbaar kleine woningen. De grens van 24m² is gekozen zodat er als de woning (onverhoopt) door 2 personen bewoond wordt, in ieder geval 12m² gebruiksoppervlakte per persoon beschikbaar is conform het omgevingsplan.

Artikel 3.1.d: Eengezinswoningen in het betaalbare koopsegment zijn erg populair onder woningzoekenden in de gemeente Harderwijk. Door alleen splitsing van duurere woningen mogelijk te maken, wordt geborgd dat de betaalbare eengezinswoningen beschikbaar blijven voor bijvoorbeeld gezinnen. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat alleen woningen met een WOZ-waarde hoger dan 80% van de prijsgrens betaalbare koop een vergunning kunnen krijgen voor splitsing. Deze grens is gesteld op 80%, omdat de eerder vastgestelde WOZ-waarde in praktijk ongeveer 20% lager ligt dan de actuele verkoopwaarde in de markt. De prijsgrens voor betaalbare koop is vastgesteld in het omgevingsprogramma volkshuisvesting. Woningen in de sociale huursector zijn uitgezonderd van deze voorwaarde.

Artikel 3.2 benoemt bouwtechnische eisen die worden gesteld aan splitsing om te zorgen voor veilige, leefbare woningen en overlast op de buurt te voorkomen. De woning moet voldoen aan de eisen voor bestaande bouw zoals in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving hoofdstuk 3. Voor brandveiligheid, buitenberging en geluidsisolatie worden de eisen voor nieuwbouw gevraagd, om overlast en onveilige situaties te voorkomen. Dit betekent dat er bergruimte op eigen terrein gecreeerd moet worden die voldoende toegankelijk is vanaf de straat. Artikel 3.2.f geeft aan dat elke woning een afsluitbare toegang moet hebben, deze toegang mag ook uitkomen op een gezamenlijke, inpandige ruimte zoals een hal.

Via de parkeernormen en participatie zoals benoemd in artikel 3.3 wordt nagegaan of eventuele negatieve impact van de woningsplitsing op de buurt beperkt is. Artikel 3.3.b geeft aan dat initiatiefnemers de omwonenden moet informeren en hun eventuele bezwaren of andere reacties moet verzamelen, zodat de gemeenten de belangen van omwonenden kan meewegen. De Participatienota Omgevingswet geeft aan waar participatie door de initiatiefnemer aan moet voldoen. Zo moet het verslag benoemen wie is betrokken, hoe de participatie is uitgevoerd, hoe de initiatiefnemer omgaat met de inbreng van betrokkenen en wat de resultaten zijn van de participatie. Bij vermoeden dat de participatie omwonenden onvoldoende kans heeft gegeven om te reageren, zal de gemeente de initiatiefnemer verzoeken aanvullende participatie uit te voeren.

Het is niet nodig dat omwonenden akkoord geven op het initiatief. Per ingebracht bezwaar toetst de gemeente op maat in hoeverre deze de wenselijkheid van het initiatief beïnvloedt.

Artikel 3.4.a.i en 3.4.b.i Het is niet wenselijk dat er veel splitsingen vlakbij elkaar plaatsvinden, omdat meerdere splitsingen bij elkaar opgeteld kunnen zorgen dat het karakter van de buurt verandert, en/of de druk op de openbare ruimte en leefbaarheid te groot wordt. In de directe omgeving van 50 meter rond de woning liggen gemiddeld zo'n 20 woningen in gebieden met lage dichtheid tot 40 in wijken met name rijtjeswoningen. Deze eis zorgt ervoor dat er gemiddeld zo'n 10% van de woning binnen een buurt gesplitst mag worden. Door deze methode ligt het maximale aandeel wat hoger in buurten met een lage dichtheid, waar de druk op de openbare ruimte en leefbaarheid over het algemeen beperkt is, en lager in de buurten die al een hoge bebouwingsgraad kennen. Deze eis geldt niet voor de binnenstad van Harderwijk. Een initiatiefnemer kan inhoudelijke argumenten aandragen om aan te tonen dat er ondanks het overschrijden van het aantal woningen binnen de straal, geen extra druk op de omgeving ontstaat. Deze argumenten dienen meegenomen te worden in de participatie met de omgeving. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat een initiatiefnemer meerdere woningen in een gebied wil splitsen, waarbij een integraal plan laat zien dat de risico's voor druk op de omgeving beperkt zijn. In dat geval



kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in dit artikel, of de hardheidsclausule uit artikel 8.

Artikel 3.4.b geldt specifiek voor Hierden en voorkomt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en het dorps karakter, in lijn met het gebiedsprogramma Hierden-Dorp.

Artikel 4

Artikel 4 benoemt de voorwaarden waaronder woningdelen en kamerverhuur is toegestaan, voor die gevallen waar het bestemmingsplan dit nog niet toestaat. Hierbij gaat het om een vorm van wonen in onzelfstandige woonruimten.

Woningdelen met maximaal 3 personen en inwoning van een een- of tweepersoonshuishouden bij een huishouden van meerdere personen zijn zonder verdere voorwaarden toegestaan. Bij inwoning kan het bijvoorbeeld gaan over varianten van meergeneratiewonen, zoals mantelzorg, of hospitaverhuur. De ambitie is deze varianten zo gemakkelijk mogelijk te maken, echter is het op dit moment niet mogelijk dit geheel vergunningsvrij te maken.

Voor kamergewijze verhuur aan meer dan drie personen gelden meer voorwaarden, omdat de verwachting is dat deze variant zorgt voor intensievere bewoning en mogelijk meer overlast dan de varianten onder lid 4.1 en 4.2. Artikel 4.3 benoemt de voorwaarden waaraan een aanvraag voor kamergewijze verhuur of woningdelen wordt getoetst. Bij de berekening van de minimale 12m² per bewoner gaat het om de totale woonruimte inclusief gedeelde woonruimte, gedeeld door het aantal bewoners. De geluidseisen zijn bedoeld om overlast voor de burens te voorkomen, geluidsisolatie tussen de kamers binnen de oorspronkelijke woning is niet verplicht.

Artikel 5

Artikel 5 geeft aan welke stukken een initiatiefnemer moet aanleveren voor beoordeling van de vergunningaanvraag.

Artikel 6

Artikel 6 benoemt wanneer een aanvraag kan worden afgewezen. Een aanvraag wordt afgewezen als de initiatiefnemer niet voldoet aan de gestelde criteria.

Ook kan een aanvraag worden afgewezen als het college om andere redenen verwacht dat het toekennen van de vergunning onaanvaardbare problemen oplevert, en dit kan onderbouwen met inachtneming van landelijke jurisprudentie.

Het kan zijn dat het initiatief wenselijk is, maar tegelijkertijd zorgt voor grote nadelen voor burens of andere belanghebbenden. Zij kunnen in dat geval recht hebben op financiële compensatie van de gemeente als vergunningverlener (nadeelcompensatie). De gemeente kan afspreken dat zij de te betalen compensatie verhaalt op de initiatiefnemer die de vergunning aanvraagt.