

Beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsing gemeente Stede Broec

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stede Broec maken bekend dat zij in hun vergadering van 16 december 2025 de 'beleidsregels voor generatiewonen en woningsplitsen gemeente Stede Broec' hebben vastgesteld. Hieronder volgen deze beleidsregels.

Aanleiding en reikwijdte

De beleidsregels voor het generatiewonen en woningsplitsen bieden een afwegingskader voor het al dan niet toestaan van deze woonvormen in de gemeente Stede Broec. De gemeente biedt hiermee de mogelijkheid aan hoofdbewoners om op het perceel van hun hoofdwoning, onder de in deze beleidsregels genoemde voorwaarden, aanvullende woonruimte te realiseren. Met deze beleidsregels wordt beoogd bij te dragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.

De beleidsregels hebben geen betrekking op het al dan niet verruimen van de bouw mogelijkheden. De (planologische) bouw mogelijkheden op het betreffende perceel zijn vastgelegd in het omgevingsplan of volgen uit de verleende vergunning, dan wel uit de bouw mogelijkheden die vergunningsvrij zijn toegestaan.

De beleidsregels worden als afwegingskader gebruikt voor aanvragen van omgevingsvergunningen die betrekking hebben op generatiewonen of woningsplitsing. Deze beleidsregels vormen dus een afwegingskader en geven geen rechtstreekse werking. Deze beleidsregels worden in dat kader ook betrokken bij lopende legalisatietrajecten.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in de werking getreden. Op grond van de Omgevingswet kunnen vergunningen worden verleend voor het afwijken van het omgevingsplan. Een dergelijke vergunning noemen we een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een omgevingsplan activiteit kan zowel binnenplannen al buitenplan worden verleend. Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan. Onderhavige regels gaan over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit oftewel BOPA.

In twee situaties valt een initiatief valt onder het begrip BOPA. Allereerst is dat het geval als het omgevingsplan een vergunningplicht bevat voor het initiatief. Maar de vergunning niet binnenplannen verleend kan worden, omdat het initiatief niet past binnen de beoordelingsregels die voor deze vergunningplicht in het omgevingsplan staan. Of het gaat om een geval waarin het omgevingsplan geen vergunningplicht voor het initiatief bevat, maar het initiatief is in strijd met algemene regels in het omgevingsplan. In deze situaties is het initiatief in strijd met regels in het omgevingsplan. Het kan alleen 'buitenplannen' worden vergund met een BOPA-omgevingsvergunning. Een dergelijke BOPA wordt beoordeeld op grond van de beoordelingsregels voor een BOPA-omgevingsvergunning die in artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: 'het Bkl') staan.

Het bevoegd gezag heeft bij de beoordeling op grond van artikel 8.0a, tweede lid van de het Bkl afwegingsruimte. Onderhavige regeling vult deze afwegingsruimte in voor zover de BOPA ziet op het splitsen van woningen, het delen van woningen en generatiewonen.

1. Werkwijze

Beleidsregels van toepassing?

Eerst beoordelen we of een gevraagde activiteit geheel of gedeeltelijk vergunningsvrij is. Zo niet, past de activiteit dan binnen de regels van het omgevingsplan of de bij het omgevingsplan gegeven flexibiliteitsbepalingen voor het vergunnen van de activiteit?

Indien geen van deze mogelijkheden zich voordoet dan wegen we af of toepassing gegeven kan worden aan artikel 5.21 Omgevingswet juncto artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl (de BOPA).

Toetsing instructieregels

Toetsing aan de specifieke beleidsregels onder hoofdstuk 3 in deze beleidsnota vindt eerst plaats na de volgende toetsing::

1. Een aanvraag is getoetst aan de instructieregels voor omgevingsplannen van de Rijksoverheid als bepaald in Hoofdstuk 5 van het Bkl en of hiervoor een ontheffing benodigd is en verkregen

- kan worden op grond van afdeling 5.3 Bkl. Is een dergelijke ontheffing nodig, maar wordt deze door onze Minister niet verleend, dan moet de aanvraag worden geweigerd.
2. Een aanvraag is getoetst aan de provinciale Omgevingsverordening. Als een aanvraag niet voldoet aan de instructieregels uit die verordening, moeten we in beginsel de aanvraag weigeren. Wij kunnen overwegen om op grond van artikel 2.32 Ow Gedeputeerde Staten te vragen of een ontheffing van deze regels mogelijk is. Wordt deze ontheffing niet verleend, dan moet de aanvraag alsnog worden geweigerd. Bijzondere aandacht gaat hier uit naar de ligging van een perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Lig dit perceel buiten een woonkern of direct daaraan grenzend, óf buiten een bestaand woonlint dan mag het aantal woningen daar niet toenemen.
 3. Als de aanvraag voldoet aan de instructieregels onder 1 en 2, of er is een ontheffing van de provincie verkregen, beoordeelt de ambtelijk dossierhouder of een aanvraag past of kan passen binnen de beleidsregels van deze beleidsnota. Past de aanvraag binnen deze beleidsregels, dan vindt de integrale ambtelijke beoordeling plaats conform reguliere werkwijze voor het behandelen van principeverzoeken en omgevingsvergunningen.

2. Algemene afwegingscriteria toepassing beleidsregels

Bij alle verzoeken om het uitvoeren van een activiteit wordt ten minste het volgende meegewogen:

2.1 Milieuaspecten

Milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met wet- en regelgeving t.a.v. milieu ontstaat of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan. De gevraagde activiteit mag de bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet inperken. Bijzondere aandacht moet hier uitgaan naar het respecteren van aan te houden afstanden voor gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones).

2.2 Functionele aspecten

- a. Er mag geen onevenredige aantasting of beperking plaatsvinden van:
 1. lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om situaties uit te sluiten die buiten het normaal maatschappelijk risico vallen;
 2. verkeersveiligheid en sociale veiligheid.
- b. Elke activiteit dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dat is vervat in het Omgevingsplan. Zijn dergelijke normen niet in het betreffende omgevingsplan opgenomen, dan wordt aangesloten bij de meest actuele CROW normen.
- c. De gevraagde activiteit mag geen onevenredige toename van de bestaande verkeersdruk tot gevolg hebben, dit ter beoordeling aan de hand van de bestaande verkeersmodellen op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

2.3 Ruimtelijke aspecten

Er mag geen aantasting plaatsvinden van:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de beleving van groen, openheid en water;
- c. de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden en/of monumenten, daar waar de aanvraag betrekking heeft op een perceel waar een dergelijk beeldbepalend pand/monument zich bevindt.

2.4 Brandveiligheid

De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn, dit ter beoordeling van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;

2.5 Begripsomschrijvingen

Voor de lezing van deze beleidsregels hanteren wij de volgende specifieke begripsomschrijvingen. Daar waar in deze beleidsregels begrippen worden gebruikt die niet in het onderstaande zijn gespecificeerd houden wij de begripsomschrijvingen vanuit de vigerende Omgevingsplannen aan.

Initiatiefnemer omgevingsvergunning

Natuurlijk persoon, tevens eigenaar en hoofdbewoner van de woning als hoofdgebouw, met bijbehorende gronden. De aanvrager van de formele omgevingsvergunning kan ook een gemachtigde derde zijn.

Generatiewonen

Het samenwonen van meerdere generaties op één adres in één bestaande woning en een daarbij behorend bouwwerk op hetzelfde perceel.

Onder deze generaties wordt in dit beleid verstaan: eerstegraads familie van de eigenaar, tevens hoofdbewoner, van het hoofdgebouw.

Eerstegraads familie: directe familieleden, zoals ouders, kinderen en partners, inclusief adoptie- en stiefkinderen/-ouders

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van het hoofdgebouw. De eigenaar moet ook de hoofdbewoner zijn van het hoofdgebouw. Dit is de vergunninghouder.

Onder woning wordt in dit beleid niet verstaan: een bestaand woonschip.

Generatiewoning

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat ten behoeve van het generatiewonen een woonfunctie heeft in welke men onder de in deze beleidsregels gestelde voorwaarden mag wonen.

Wonen

Het wonen in een woning ten behoeve van de permanente bewoning;

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsverband.

Woonstraat

Het samenstel van adressen met dezelfde straatnaam.

Voor overige begripsbepalingen hanteren we de betreffende bepalingen uit de per casus van toepassing zijnde Omgevingsplannen.

3. Specifieke beleidsregels

3.1 Generatiewonen

Ten aanzien van het generatiewonen geldt dat één voor bewoning te gebruiken bij het hoofdgebouw (de woning) behorend vrijstaand bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits:

- a. Het bestaande hoofdgebouw niet bouwkundig wordt gesplitst ten gunste van het generatiewonen. Als een nieuw bijbehorend bouwwerk wordt benut voor het generatiewonen, dan moet in elk geval zijn voldaan aan de vereisten van het geldend Bbl die gelden voor een nieuwe woning.
- b. het karakter van de bestaande woning zoals deze is op het moment van de aanvraag als hoofdgebouw behouden blijft. Het bijbehorend bouwwerk rijgt echter wel een apart huisnummer;
- c. er geen extra in/uitrit als ontsluiting naar het perceel wordt gerealiseerd;
- d. het parkeren ten gunste van de voorziening voor generatiewonen op eigen terrein plaatsvindt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de meest actuele CROW normen.
- e. er op het perceel niet meer dan één extra woonsituatie t.b.v. het generatiewonen mag ontstaan én niet meer dan één bijbehorend bouwwerk als zodanig mag worden bewoond;
- f. de situatie niet leidt tot ongewenste stedenbouwkundige situaties, dit ter beoordeling van de Welstandscommissie/Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (gemeentelijk);
- g. omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs(-ontwikkelings) mogelijkheden mogen worden beperkt.
- h. Wanneer het gebruik voor generatiewonen is beëindigd, dan moeten alle voorzieningen in de generatiewoning die bewoning mogelijk maken worden verwijderd en verwijderd gehouden. Het bijbehorend bouwwerk dat als zodanig was ingericht met de betreffende voorzieningen moet dan functioneel weer in overeenstemming met het bestemmingsplan worden gebracht.
- i. De oorspronkelijke woning en de toe te voegen woonruimte blijven in planologische zin altijd één hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk. Aan het tijdelijk gebruik in relatie tot het meergeneratiewonen kan nooit het recht worden ontleend voor een definitief gebruik als twee woningen (woningsplitsing) of voor gebruik als zelfstandige woning.
- j. Hardheidsclausule: het college van b en w kan in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels.
- k. In beginsel wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan ten gunste van het realiseren van een generatiewoning als bijbehorend bouwwerk maximaal 15 jaar verleend. Binnen die periode wordt beoordeeld of deze vergunningen permanent kunnen

worden opgenomen in het omgevingsplan. Opname in het omgevingsplan wordt niet overwogen voor generatiewoningen in de vorm van chalets/woonunits.

Puntsgewijze toelichting op de beleidsregels voor Generatiewonen

- a. Bij generatiewonen wordt in planologische zin geen extra hoofdgebouw toegevoegd. In planologische zin blijft er sprake van één woonperceel met één hoofdgebouw en de daarbij behorende bouw mogelijkheden. Er worden dus geen extra bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. De generatiewoning is daarmee planologisch onlosmakelijk verbonden met het bestaande hoofdgebouw, zijnde een woning, zij het als onderdeel van het hoofdgebouw of als bijbehorend bouwwerk bij die woning.
- b. We kennen aan een gebouw dat gebruikt wordt voor bewoning een huisnummer toe. Hiermee ontstaat geen onduidelijkheid over de mogelijkheid van het aanvragen van bijvoorbeeld extra vuilniscontainers en gemeentelijke heffingen. Daarbij is er in noodgevallen voor de hulpdiensten duidelijk in welk gebouw de nood zich voordoet. Dit kan kostbare momenten schelen. Aanvragers/initiatiefnemers zijn echter zelf verantwoordelijk voor het onderzoek naar privaatrechtelijke en individuele gevolgen (toeslagen/WMO voorzieningen).
- c. Deze voorwaarde ziet toe op de ruimtelijke uitstraling van een bestaande woning. De ruimtelijke uitstraling moet gericht blijven op het wonen in één woning. Er mag geen extra in/uitrit worden gerealiseerd ter ontsluiting van het perceel.
- d. Wij vinden het niet verantwoord om de toename van parkeerdruk door toename van het aantal woningen op het bestaand openbaar gebied af te wentelen. De bestaande parkeervoorzieningen in openbaar gebied zijn afgestemd op het bestaand aantal woningen en er is in verreweg de meeste gevallen geen rekening gehouden met een toename van het aantal woningen. Om een onevenredige parkeerdruk op openbaar gebied te voorkomen stellen wij daarom de voorwaarde dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeente gehanteerde CROW norm.
- e. In onze omgevingsplannen is bepaald dat een hoofdgebouw, een woning zijnde, niet meer dan door één huishouden mag worden bewoond. Ook is het vestigen van een woonfunctie in vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. Met deze beleidsregels willen we onder voorwaarden afwijken van voorgenoemde verboden.
- f. Een vergunningplichtige situatie wordt beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel de welstandscommissie. Zij geven hun advies over de wijze van inpassing van de gevraagde functie binnen de bebouwde omgeving.
- g. Ten aanzien van punt g is er sprake van een geluids- en geurgevoelig object. Nu bij de afwegingen over de haalbaarheid van het gevraagde afwijkend gebruik ook een afweging t.a.v. de betreffende omgevingswaarden moet worden gemaakt, is een integrale beoordeling noodzakelijk. Aanvrager moet dus aantonen te voldoen aan de betreffende omgevingswaarden. Hierbij gaat bijzondere aandacht uit naar spuitzoneringen en in geval van actieve veehouderijen ook naar fijnstof. Hiertoe wordt advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord gevraagd. Aan dit advies kennen wij een zwaar gewicht toe.

h./i./j/k.: Geen nadere toelichting.

3.2 Woningsplitsen

Het college van burgemeester en wethouders kan alleen een omgevingsvergunning voor woningsplitsen verlenen wanneer dit niet leidt tot een ongewenste inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van de woning waar woningsplitsen plaatsvindt. Dit houdt het volgende in:

- a. Woningsplitsen vindt uitsluitend plaats in geval van een bestaand hoofdgebouw met een woonbestemming (hierna: bestaande woning), niet zijnde een (agrarische) bedrijfswoning, zoals bepaald door het vigerend planologisch regime;
- b. Woningsplitsen op bedrijventerreinen en (agrarische) bedrijfspercelen wordt niet toegestaan;
- c. Na splitsing is sprake van volledig zelfstandig bewoonbare, grondgebonden woningen.
- d. Nieuwbouwwoningen mogen de eerste vijf jaren na de datum van oplevering niet worden gesplitst.
- e. Voor gesplitste woningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor minimaal vijf jaren na oplevering. Hiertoe sluiten wij met de aanvrager een anterieure overeenkomst. Hierin worden het kettingbeding en de boeteclausules opgenomen. De overeenkomst wordt gesloten conform de 'beleidsregels inzake zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gemeente Stede Broec' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713766/1>)
- f. Het splitsen van woningen wordt alleen overwogen wanneer de bouwkundige én functionele splitsing vanaf de begane grond verticaal én over de gehele diepte van de te splitsen woning haaks op de oorspronkelijke voorgevel van de bestaande woning plaatsvindt. Zie hiervoor bijlage 1 met de schematische verbeelding ter verduidelijking.
- g. De bij splitsing ontstane woning(en) moeten voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) daaraan stelt;

- h. Er wordt een erfinrichtingsplan ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning waaruit een goede landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw, de verschillende woningdelen, bijgebouwen en verdere erfinrichting blijkt, e.e.a. ter goedkeuring van burgemeester en wethouders;
- i. de minimale oppervlakte van de oorspronkelijke woning, zijnde het oorspronkelijk hoofdgebouw, die bouwkundig gesplitst wordt is 200 m² GBO (NEN 2580) De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning binnen de bebouwingsstructuur van de te splitsen woning is 60 m² GBO (NEN 2580);
- j. De door splitsing ontstane woningen moeten ieder een aparte en zelfstandige hoofdtoegang van en naar buiten hebben op de begane grond.
- k. Niet meer dan 10% van woningen in de (woon)straat mogen worden gesplitst. De peildatum voor het vaststellen van dit percentage is de datum van de publicatie van deze beleidsregels.
- l. Woningen die worden gesplitst mogen niet bouwkundig aan elkaar grenzen, er wordt alleen medewerking verleend aan het splitsen van vrijstaande woningen;
- m. De berekening van de parkeerbehoefte per ontstane woning vindt plaats op grond van de regels die zijn opgenomen in het actuele omgevingsplan. Zijn er in het omgevingsplan geen specifieke regels opgenomen, dan sluiten wij aan bij de door de gemeente gehanteerde CROW normering. Aan die berekende parkeerbehoefte moet worden voldaan op eigen terrein;
- n. Het stallen van fietsen vindt op eigen terrein plaats;
- o. De initiatiefnemer/aanvrager omgevingsvergunning voor de te splitsen woning, organiseert voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning buurtparticipatie met de directe woonomgeving. De gemeente wordt door de initiatiefnemer in kennis gesteld van de uitkomsten van die participatie, dit uiterlijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- p. Bijbehorende bouwwerken: Wanneer een woning wordt gesplitst dan gelden per dan ontstane woning de in het betreffende Omgevingsplan geldende bouw- en gebruiksregels voor bijbehorende bouwwerken. Dit nemen we mee in de omgevingsvergunning.
- q. Hardheidsclausule: het college van b en w kan in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels.

Toelichting op 3.2 woningsplitsing

- a. Woningsplitsing mag alleen worden toegestaan ingeval van een hoofdgebouw dat in de bestaande Omgevingsplannen is bestemd voor particuliere woonbestemmingen, waaronder stolpen.
- b. Er mogen geen particuliere woonfuncties ontstaan bij (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Deze zorgen voor een belemmering van de (ontwikkelingen van) de bestaande bedrijfsactiviteiten. Voor het toestaan van aanvullende (agrarische) bedrijfswoningen volgen wij de geldende planologische kaders die in onze Omgevingsplannen zijn vastgelegd.
- c. Woningsplitsing leidt tot meerdere volledig zelfstandig te bewonen woningen. Er mag geen sprake zijn van onzelfstandige wooneenheden met gezamenlijke basisvoorzieningen.
- d. We willen speculatie met nieuwbouwwoningen tegengaan. Daarom wordt hoe dan ook geen medewerking verleend aan het splitsen van nieuwbouwwoningen binnen vijf jaren na de datum van oplevering van die woningen.
- e. Voor de toelichting verwijzen we naar de onder dit punt genoemde beleidsregels voor het tegengaan van speculatie en het borgen van zelfbewoning.
- f. We willen voorkomen dat er tweedelijsbebouwing en/of beneden-/bovenwoningen (appartementen) ontstaan in de linten en de bebouwde kom. Ook ontstaan er bij een voor/achter splitsing ook allerhande beperkingen t.a.v. bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en privaatrechtelijke belemmeringen. Eerstelijns bebouwing in de vorm van grondgebonden woningen blijft de norm. Zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze beleidsregels voor een schematische weergave.
- g. Er is bij splitsing sprake van het realiseren van meerdere brandcompartimenten, Hierbij moet worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau vanuit het Bbl, met als ondergrens 'bestaande bouw'. De door splitsing ontstane woningen zijn volledig zelfstandig, dus inclusief eigen NUTS- en rioolaansluitingen.
- h. Het erfinrichtingsplan vormt het document op basis waarvan wij kunnen beoordelen of de gevraagde situatie in overeenstemming is met gemeentelijk beleid t.a.v. landschappelijke inpassing. Wij toetsen hierbij aan de situeringseisen vanuit de geldende omgevingsplannen, de landschappelijke uitgangspunten vanuit (het ontwerp van) de Omgevingsvisie voor de SED gemeenten en de bestaande Structuurvisies/Masterplannen per SED gemeente. Het inrichtingsplan vormt daarbij ook de basis voor het besluitvlak met perceelsindeling zoals die bij de omgevingsvergunning wordt gevoegd.
- i. We bieden met dit splitsingsbeleid de mogelijkheid om aanvullende woningen toe te voegen in onze gemeente. We willen hiermee ook bijdragen aan het voldoen aan de blijvende vraag naar betaalbare ééngezinwoningen en woningen voor kleinere huishoudens, zoals we hebben omschreven in onze doelstellingen vanuit onze Woonvisie en ons Woonprogramma. We achten de betreffende minimale oppervlaktes hiertoe toereikend en voldoende flexibel.
- j. We willen voorkomen dat appartementsvorming/beneden-bovenwonen ontstaat. Daarom staan we geen gezamenlijke voordeur toe of hoofdtoegangen anders dan op de begane grond. Elke

- woning die door toepassing van dit beleid ontstaat heeft daartoe een aparte hoofdtoegang op de begane grond van binnen naar buiten.
- k. De woningen die in aanmerking zouden komen voor splitsing zijn vaak gelegen in langgerekte (dorps)lintstructuren. Gegeven de uitstraling van de splitsingsmogelijkheden op het openbaar gebied en de toegenomen druk/vraag op de openbare (nuts)voorzieningen én de riolering achten wij het vooralsnog niet verantwoord om meer dan 10% van de woningen aan één straat te splitsen. Het is voorstelbaar dat in sommige woonstraten om deze reden splitsing helemaal niet mogelijk is. Ter bepaling van de nulsituatie hanteren wij de datum van vaststelling van deze beleidsregels.
 - l. Rijtjeswoningen en 2-1 kapwoningen worden niet gesplitst. Ten eerste omdat in verreweg de meeste gevallen niet kan worden voldaan aan deze beleidsregels onder sublid 'i', maar ook omdat vrijwel meteen problemen ontstaan t.a.v. Parkeerdruk, leefbaarheid, te grote oppervlaktes aan bijgebouwen, toename rolemmers, riolering, nuts etc..
 - m. Wij vinden het niet verantwoord om de toename van parkeerdruk door toename van het aantal woningen op het bestaand openbaar gebied af te wentelen. De bestaande parkeervoorzieningen in openbaar gebied zijn afgestemd op het bestaand aantal woningen. Er is in verreweg de meeste gevallen geen rekening gehouden met een toename van het aantal woningen. Om een onevenredige parkeerdruk op openbaar gebied te voorkomen kunnen we uitsluitend medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning voor de splitsing van een woning indien er wordt geparkeerd op eigen terrein. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald door de meest actuele CROW norm.
 - n. Geen nadere toelichting.
 - o. Wij vinden burgerparticipatie heel erg belangrijk bij woningsplitsing. Daarom moet participatie plaatsvinden volgens de handreikingen op de gemeentelijke website: (<https://www.stedebroec.nl/be-stuur-en-organisatie/participatie/>) en, waar van toepassing, de nota 'Verplichte Participatie' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708726/1>).
 - p. Een omgevingsvergunning voor het splitsen van een bestaande woning wijzigt de doelbestemming niet. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken onder de ter plaatse geldende bestemming geldt nog steeds voor één hoofdgebouw. Wanneer we vergunning verlenen voor het splitsen van een woning, dan stellen we ook een besluitvlak op waaraan we in de voorwaarden het maximaal aantal m2 aangeven per dan ontstane achtererf. Dit besluitvlak omvat aldus het gehele te splitsen perceel met daarin opgenomen welke gronden bij welke woning gaan horen en op welke gronden welke maximale m2 aan bijbehorende bouwwerken betrekking hebben (inclusief bestaande bijbehorende bouwwerken).
 - q. Wij zijn zeer terughoudend met het aanmerken van een situatie als 'uitzonderlijk'. Deze beoordeling is aan b en w.

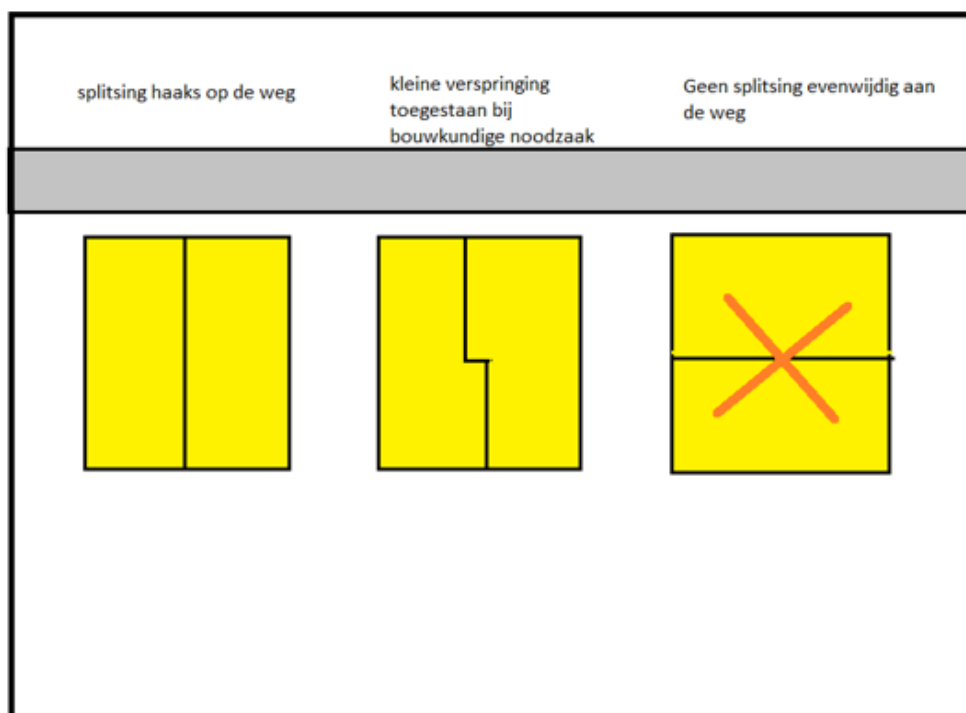
Bovenkarspel, 16 december 2025

*De secretaris,
A. Huisman*

*De Burgemeester
R.A.P. Wortelboer*

Bijlage 1 (behorende bij de toelichting op artikel 3.2 onder c en f):

schematische verbeelding uitgangspunt woningsplitsing onder artikel 3.2, onder c en f van deze beleidsregels



Nota bene:

- de verspringing evenwijdig aan de weg mag niet meer bedragen dan 20% van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Bij hoekwoningen geldt de gevel waarin de voordeur (hoofdtoegang), zich bevindt als de wegzijde.