

## Beleidskader Kavelsplitsing gemeente Epe

De raad van de gemeente Epe

Gelezen:

Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025 (zaaknummer 1372170)

Gelet op de Woonagenda gemeente Epe 2024 – 2028 GOED WONEN waarin de gemeenteraad opdracht heeft gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor kavelsplitsing,

Besluit vast te stellen het volgende beleidskader Kavelsplitsing gemeente Epe:

**Beleidskader Kavelsplitsing gemeente Epe**  
**Vervolgactie uitvoering Woonagenda**

Datum: 11 december 2025

Versie: 2, gewijzigde vaststelling

### 1 INLEIDING

#### 1.1 Naar een kader voor kavelsplitsing

Op 11 juli 2024 is de Woonagenda gemeente Epe 2024 – 2028 GOED WONEN door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is als één van de vervolgacties opgenomen dat er voor kavelsplitsing een onderzoek zal worden opgestart:

*We onderzoeken de mogelijkheden om kavelsplitsing toe te staan en welke voorwaarden daarbij gesteld moeten worden. (blz. 28 onder kopje 5 Impuls voor de bestaande woningvoorraad).*

Met dit beleidskader is daar invulling aan gegeven. De kaders en de randvoorwaarden voor kavelsplitsing die volgen uit de bestaande beleidscontext zijn onderzocht. Dit onderzoek heeft geleid tot twee afwegingskaders:

- Kader voor kavelsplitsing binnen de bebouwde kom en;
- Kader voor kavelsplitsing buiten de bebouwde kom.

In de Woonagenda en de Omgevingsvisie wordt er namelijk een onderscheid gemaakt tussen het beleid voor de dorpskernen/bebouwde kom en het buitengebied/buiten de bebouwde kom.

Deze kaders zijn op een vergelijkbare manier en detailniveau uitgewerkt als het eerder vastgestelde afwegingskader voor woningsplitsing. De kaders geven de richting aan, maar bieden geen rechtstreekse planologische mogelijkheden. Kavelsplitsing is altijd maatwerk. Het College van B&W weegt een initiatief af en besluit om al dan niet mee te werken.

#### 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de aanleiding: de grote woningbehoefte. Iedere extra woning is mooi meegenomen, mits sprake is van een goede balans met andere opgaven en een goede ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 3 staan de beleidsmatige uitgangspunten voor kavelsplitsing binnen en buiten de bebouwde kom. Ook wordt ingegaan op de mogelijkheden voor compensatie ten behoeve van betaalbare woningen en of landschapsverbetering.

In hoofdstuk 4 wordt kort ingegaan op monitoring en evaluatie.

In hoofdstuk 5 wordt voorgesteld om stapeling van regelingen uit te sluiten.

Deze notitie sluit af met de twee kaders, waarin de regeling is uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 bevat de twee afwegingskaders waarin de regeling is uitgewerkt.

Hoofdstuk 7 gaat over de bekendmaking en inwerkingtreding.

Hoofdstuk 8 bevat de kaart van de grenzen binnen en buiten de bebouwde kom met de bijbehorende legenda.



## 2 AANLEIDING EN DOEL KAVELSPLITSING

### 2.1 Grote woningbehoefte

In Nederland is sprake van een groot woningtekort. Dit heeft grote gevolgen voor de samenleving: voor veel mensen is het vinden van een passende en betaalbare woonplek een bron van onzekerheid en zorg. Ondanks inspanningen van de overheid en de markt om de woningbouw te versnellen, worden er te weinig woningen gerealiseerd. Het bouwen van de landelijk beoogde 100.000 nieuwe woningen per jaar is nodig om het groeiende tekort tegen te gaan, maar de schaarse ruimte stelt gemeenten voor complexe keuzes en afwegingen.

### 2.2 Woningbouw in balans

In de Woonagenda en de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat ook in Epe de woningnood hoog is, waarbij er met name een grote opgave ligt om het aanbod aan betaalbare woningen te vergroten. De gemeente wil hierop inspelen, maar dit moet wel zorgvuldig gebeuren. Naast wonen zijn er nog tal van andere ruimteclaims. In de eerste plaats is er ook ruimte nodig voor natuur, maar ook voor klimaat, mobiliteit, bedrijvigheid en recreatie. Al deze functies zijn van grote waarde voor de (woon)aantrekkelijkheid van de gemeente Epe. Woningbouw zal daarom wel in balans moeten blijven met de andere ruimtelijke opgaven.

### 2.3 Woningbouwopgave

In de Regionale Woondeal is vastgelegd dat de gemeente Epe, net als enkele andere gemeenten, de komende jaren een extra inspanning op woningbouw voor haar rekening neemt, ten opzichte van eerder gemaakte afspraken. De lokale uitwerking van de regionale opgave staat in de Woonagenda 2024 – 2028, die in juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In totaal komt de woningbouwopgave daarbij uit op 1.789 woningen. Inmiddels blijkt uit de geactualiseerde woondeal die in april 2025 is bekrachtigd, dat de opgave tot en met 2034 groter is: minimaal 2.250 woningen.

Om aan de grote bouwopgave te kunnen voldoen, wordt in de Woonagenda en de Omgevingsvisie uitgegaan van een combinatie van uitbreiding buiten de bebouwde kom en het beter benutten van kansen binnen de bebouwde kom. Daarbij is de insteek voor nieuwe woningbouwlocaties in de Woonagenda: *transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding*. Gezien de huidige woningbouwopgave vanuit de Woondeal zijn er echter ook uitbreidingslocaties nodig om de volkshuisvestelijke opgave waar te kunnen maken. Daartoe zijn er in de Omgevingsvisie een aantal uitbreidingslocaties benoemd: 't Slath, Zuukerenk, Griseeweg, Kerkenland, Sprengheparc en Oosterhof Zuid.

Ook liggen er kansen in het slimmer benutten van bestaande woningen en ook andere gebouwen. Door bijvoorbeeld woningen op te toppen, te splitsen, te delen of leegstaande panden te veranderen (transformeren), kan relatief eenvoudig meer woonruimte worden gemaakt. In opdracht van de provincie Gelderland is daar onderzoek naar gedaan (Beter benutten van de bestaande voorraad, januari 2025). Naast de kansen in bestaande woningen zijn er kansen door inbreiding. Kavelsplitsing kan ook worden gezien als een extra mogelijkheid voor het toevoegen van woningen.

### 2.4 Doelstelling kavelsplitsing

Met de huidige lopende projecten voor woningbouw (transformatie, inbreiding en uitbreiding) liggen we als gemeente Epe goed op koers om de aantallen uit de Regionale Woondeal te halen. Voor het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen vanuit de Woondeal is het niet noodzakelijk om met kavelsplitsing grote aantallen extra woningen te realiseren. Gezien de druk op de woningmarkt is echter elke woning extra meegenomen. De insteek voor het beleid voor kavelsplitsing is dan ook om binnen de bestaande uitgangspunten en beleidskaders te zoeken naar mogelijkheden om extra woningen mogelijk te maken binnen de gemeente Epe. Daarbij zal er conform de uitgangspunten van de Woonagenda en de Omgevingsvisie een goede balans moeten worden gezocht met de andere ruimtelijke opgaven en de kwaliteit van de leefomgeving.

## 3 UITGANGSPUNTEN EN BELEIDSKADERS KAVELSPLITSING

In de Woonagenda en de Omgevingsvisie wordt er onderscheid gemaakt tussen de dorpskernen/ bebouwde kom en het buitengebied. Voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor kavelsplitsing is dit onderscheid ook gehanteerd, zodat achtereenvolgens de mogelijkheden voor de bebouwde kom en het buitengebied worden behandeld. Onder de bebouwde kom vallen de dorpskernen Epe, Vaassen, Oene en Emst. Onder het gebied buiten de bebouwde kom (het buitengebied) vallen de gebieden Veluwe, Veluweflank en IJsselvallei. De begrenzing is gedefinieerd door de gebiedsaanduiding in de Omgevingsvisie zoals te zien op [Regels op de Kaart](#) (klik op de link voor de kaart en daarna op Kaart 1: Gebiedskaart).

Na de beschrijving van de mogelijkheden is in paragraaf 3.3 aandacht besteed aan de relatie van kavelsplitsing met het realiseren van betaalbare woningen. Dit is namelijk een van de hoofdthema's binnen de Woonagenda en de Omgevingsvisie.



Onder kavelsplitsing verstaan we: de splitsing van een kavel waar een bestaande woonfunctie met een bestaande (legale) woning onderdeel van uitmaakt, waarbij maximaal twee kavels ontstaan met een afzonderlijke zelfstandige woonfunctie. Per saldo wordt 1 extra zelfstandige grondgebonden woning toegevoegd.

### 3.1 Mogelijkheden voor kavelsplitsing binnen de bebouwde kom

De bebouwde kom heeft onder meer de functie om te voorzien in de woonbehoefte. Kavelsplitsing binnen de bebouwde kom sluit goed aan bij het uitgangspunt in de Woonagenda en de Omgevingsvisie: transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding. Tegelijkertijd geeft de Omgevingsvisie aan dat ook het groene karakter van de gemeente behouden en de leefbaarheid gewaarborgd moet worden. Kavelsplitsing kan een bijdrage leveren in het bereiken van de volkshuisvestelijke doelen, maar de druk op de leefbaarheid in bestaande wijken kan ook toenemen. Het splitsen van kavels leidt immers tot meer woningen en daarmee tot intensievere benutting van woongebieden. Verder zal bij kavelsplitsing rekening gehouden moeten worden met een toenemende parkeerdruk en bijbehorende extra verkeersbewegingen. Het toevoegen van nieuwe woningen inclusief vergunningsvrije uitbouwen, bijgebouwen, terrassen, bestratingen, inritten e.d. kan daarnaast een aanzienlijke toename van verharding tot gevolg hebben. Dit betekent dat door kavelsplitsing spanning kan ontstaan met de uitgangspunten van het beleidsplan Klimaatadaptatie.

Op basis van deze overwegingen komen we tot een aantal kaders voor kavelsplitsing binnen de bebouwde kom:

- Kavelsplitsing binnen de bebouwde kom wordt mogelijk omdat het goed past bij de functie van de bebouwde kom: te voorzien in de woonbehoefte. Daarnaast kan het een bijdrage leveren aan de grote woningbouwopgave en past het goed binnen het uitgangspunt van '*transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding*'.
- Kavelsplitsing binnen de bebouwde kom zal moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden om een goede balans te kunnen houden met de leefbaarheid en de kaders vanuit het beleidsplan Klimaatadaptatie. De randvoorwaarden die worden gesteld om dit bereiken zijn:
  - Bij kavelsplitsing moet er sprake zijn van een minimaal kaveloppervlak van 800 m<sup>2</sup>. De achtergrond hiervan is dat de leefbaarheid van de omgeving zo in goede balans kan blijven en er niet een volledig versteende omgeving ontstaat maar er voldoende ruimte voor groen overblijft. De betreffende kavel mag maximaal in 2 kavels, met op beide kavels 1 vrijstaande woning, worden gesplitst.
  - Bij kavelsplitsing moet de nieuwe woning een zekere minimale grootte hebben (minimaal 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak), zodat geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen worden gecreëerd. Dit is in lijn met de kaders rondom woningsplitsing en de algemene uitgangspunten van de Woonagenda rondom het realiseren van het thema 'de juiste woningen bouwen'.
  - Bij kavelsplitsing dient de extra woning in de rooilijn van de naastgelegen woning komen te liggen of maximaal 3 meter terugliggend vanaf deze rooilijn, zodat er geen situaties ontstaan waarbij een woning zich op het achtererf in de tweede lijn bevindt. De achtergrond hiervan is dat de leefbaarheid van de omgeving zo in goede balans kan blijven en wordt aangesloten op de bestaande herkenbare structuur. De ruimtelijke impact op de leefomgeving blijft hiermee beperkt en er kan een kwalitatief goede inbreiding ontstaan.
  - Om betaalbare woningbouw te stimuleren wordt binnen de bebouwde kom toegestaan dat er op een gesplitst nieuw kavel een twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd. De 2 nieuwe kavels die zo ontstaan moeten hierbij beide een minimale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> hebben.
  - Splitsing wordt eveneens toegestaan wanneer het perceel aan een andere straat grenst (hoekpercelen), en niet uitsluitend bij zij- of achterterrein.
  - Parkeervoorzieningen voor de nieuwe woning dienen te voldoen aan de eisen volgend uit de actuele 'Nota Parkeernormen' en moeten op eigen erf gerealiseerd worden. Op deze wijze blijft de impact op het openbare groen en de leefomgeving beperkt.
  - De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast.
  - Uitsluitingsgebieden: Op voorhand zijn enkele gebieden aan te wijzen waar het toevoegen van woningen niet gewenst is, zoals in het water, een ligging in of nabij natuurgebied (bijvoorbeeld Natura2000 en stikstofzonerings of Gelders Natuurnetwerk, op of rond een bedrijventerrein, in gebieden met de bestemming/aangewezen gebied "Wonen-wonen in het bos" of "Bos-Bostuin", binnen het kernwinkelgebied (zoals aangewezen in de Nota Parkeernormen 2024) of in recente uitbreidingswijken (bestemmingsplan vastgesteld na 2010 inclusief bestemmingsplan Klaarbeek).



- Maatwerk: Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwijken om maatwerk te leveren.

Bovenstaande uitgangspunten en kaders zijn in lijn met de uitgangspunten rondom de beleidskaders voor Woningplitsing die zijn aangehouden in de Woonagenda:

*Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningplitsing, als deze een bijdrage leveren in het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben (zoals een substantiële toename van verstening, parkeerdruk en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden).*

### **3.2 Mogelijkheden voor kavelsplitsing in het buitengebied (buiten de bebouwde kom)**

In het gebied buiten de bebouwde kom (dus het buitengebied) is wonen niet de hoofdfunctie. De woonagenda stelt:

*Wonen in het buitengebied is maatwerk. Dit is geen volkshuisvestelijke opgave en alleen een mogelijkheid om in te kunnen spelen op de herbestemming van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, realiseren van nieuwe landgoederen en behoud van monumentale bebouwing.*

Daarnaast bieden de kaders vanuit woningplitsing in de Woonagenda nu mogelijkheden om woningen toe te voegen in het buitengebied. Hierbij is het uitgangspunt echter dat dit alleen kan plaats vinden binnen bestaande woonvolumes zodat het karakter van het erf intact blijft.

Uitgangspunt in de Omgevingsvisie en de Woonagenda is dat de gemeente in het buitengebied terughoudend omgaat met initiatieven voor extra woningen, zodat de identiteit van het buitengebied behouden blijft en er voldoende ruimte is voor de realisatie van doelstellingen op het gebied van natuur, recreatie, erfgoed, klimaat, agrarisch gebruik, landschap en water. Uitbreiding van het aantal woningen kan conflicterend zijn met de mogelijkheden van ondernemers (o.a. boeren en recreatie). Daarnaast brengt een toename van het aantal woningen ook een toename mee voor vergunningsvrije uitbouwen en bijgebouwen. Uitbreidingen zijn dan ook alleen onder voorwaarden mogelijk mits het landelijk karakter niet wordt aangetast en in combinatie met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is uitgewerkt door middel van een vorm van compensatie bij het toevoegen van woningen. Zo dient er voor de realisatie van een woning in het geval van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB-regeling) minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing te worden afgebroken (rood voor rood) of moet er een landgoed van minimaal 10 ha worden gerealiseerd.

Voor woningen in het buitengebied gelden daarnaast mogelijk ook extra voorwaarden van de provincie, zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. In de Groene ontwikkelingszone worden bijvoorbeeld extra eisen gesteld.

Een ander aandachtspunt met betrekking tot het toevoegen van woningen betreft mobiliteit. Het wegensysteem in het buitengebied is afgestemd op het bestaande gebruik en karakter van het buitengebied. Een (grote) toename van woningen kan voor capaciteitsproblemen zorgen maar ook voor veiligheidsrisico's vanwege de aanwezigheid van o.a. landbouwvoertuigen. Verder is ook het elektriciteitsnet en het rioleringsstelsel niet berekend op een grote uitbreiding van het aantal woningen.

Tenslotte zijn er ook landelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op wonen in het buitengebied. Zo zijn er met (voorgenomen) wetgeving rondom mantelzorgwoningen en familiewoningen al mogelijkheden ontstaan voor het onder voorwaarden toevoegen van (tijdelijke) woningen. Ook binnen de gemeente Epe is dit beleid geldend. Daarmee zijn feitelijk al meer mogelijkheden voor het toevoegen van woningen gerealiseerd ten opzichte van de huidige Woonagenda.

Op basis van deze overwegingen komen we tot een aantal kaders voor kavelsplitsing buiten de bebouwde kom (het buitengebied):

- In het buitengebied is wonen niet de hoofdfunctie en de gemeente is terughoudend met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Daarnaast komt uitbreiding (in het buitengebied) in de uitgangspunten in de Omgevingsvisie en de Woonagenda ook pas als laatste optie in beeld: *'transformatie voor inbreiding en inbreiding voor uitbreiding'*.
- Vanwege de hoge woningnood willen we ook voor het buitengebied denken in mogelijkheden. Kavelsplitsing kan dan ook onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt in het buitengebied.
- Kavelsplitsing buiten de bebouwde kom zal moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden om een goede balans te kunnen houden met de uitgangspunten voor het buitengebied in de Woonagenda en de Omgevingsvisie: het behouden van de identiteit van het buitengebied en het mogelijk maken van de realisatie van doelstellingen op het gebied van natuur, erfgoed, klimaat en landschap. De randvoorwaarden die worden gesteld om dit bereiken zijn:



- Kavelsplitsing kan plaatsvinden binnen een bestaande woonbestemming in het hoofdgebouw van een voormalige agrarische boerderij. Dit zijn bestaande hoofdgebouwen die (veelal) karakteristiek zijn en behoren bij de identiteit van het buitengebied. In veel gevallen is alleen het voorste deel hiervan bestemd voor wonen en is het achterste gedeelte bestemd als bijgebouw. De huidige regeling voor woningsplitsing kan in deze gevallen dan ook niet worden toegepast. Met dit voorstel wordt het mogelijk een extra woning te creëren in het bestaande hoofdgebouw. Op deze wijze blijft het karakter van het erf intact en worden er geen nieuwe hoofdgebouwen toegevoegd. Daarnaast wordt het behoud van de karakteristieke hoofdgebouwen gestimuleerd waardoor de kwaliteit van het buitengebied kan worden behouden en versterkt.
- Kavelsplitsing buiten de bebouwde kom ten behoeve van de nieuwbouw van een woning kan plaatsvinden als er minimaal 250 m<sup>2</sup> aan bestaande legale vrijstaande bijgebouwen op de bestaande kavel gesloopt wordt. Maximaal 200 m<sup>2</sup> van de bestaande legale vrijstaande bijgebouwen mag als nieuwe woning op een afgesplitst perceel of als bijgebouw bij de bestaande woning worden benut. Voor de nieuwbouw van een woning en nieuwe bijgebouwen gelden de bouwregels van het omgevingsplandeel voor het buitengebied (bestemmingsplan Buitengebied Epe). Netto neemt de verharding in het buitengebied in totaliteit naar verwachting hierdoor niet toe. Op deze manier wordt aangesloten bij het huidige beleid, waarin we hebben aangegeven geen verdere versterking in het buitengebied te willen.

Deze mogelijkheid sluit aan bij de bestaande VAB regeling en maakt het mogelijk om ook bij een woonbestemming een extra woning te creëren in ruil voor de sloop van bestaande bebouwing. Bij de VAB regeling wordt uitgegaan van de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> maar daar betreft het ook een functieverandering van agrarisch naar wonen. In het geval van kavelsplitsing is er echter al een woonfunctie aanwezig en kan daarom worden volstaan met de sloop van minimaal 250 m<sup>2</sup> bestaande legale vrijstaande bijgebouwen. Maximaal 200 m<sup>2</sup> van de bestaande legale vrijstaande bijgebouwen mag als nieuwe woning of als bijgebouw bij de bestaande woning worden benut. Netto neemt de verharding in het buitengebied in totaliteit naar verwachting hierdoor niet toe.

- Kavelsplitsing kan niet worden toegepast in combinatie met woningsplitsing/ 2-huishoudens in-1-woning/regeling nieuwe landgoederen en de VAB-regeling.
- Bij kavelsplitsing moeten de gesplitste eenheden een zekere minimale grootte hebben (minimaal 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak), zodat geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen worden gecreëerd. Dit is in lijn met de kaders rondom woningsplitsing en de algemene uitgangspunten van de Woonagenda rondom het realiseren van het thema 'de juiste woningen bouwen'.
- Een erf kan in maximaal 2 erven worden gesplitst en er kan maximaal 1 woning worden toegevoegd. Hierdoor blijft het karakter van het erf en het buitengebied intact.
- Splitsing wordt eveneens toegestaan wanneer het perceel aan een andere straat grenst (hoekpercelen), en niet uitsluitend bij zij- of achterterrein.
- Indien een kavel wordt gesplitst, kunnen beide woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>, conform bestaand beleid.
- Parkeervoorzieningen voor de nieuwe woning dienen te voldoen aan de eisen volgend uit de actuele 'Nota Parkeernormen' en moeten op eigen erf gerealiseerd worden. Daarnaast dient de nieuwe woning gebruik te maken van de bestaande inrit. Op deze wijze blijft het karakter van het erf en het buitengebied intact en wordt aangesloten bij de regeling rondom woningsplitsing.
- Na de splitsing moet sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de omgeving. Met het oog hierop moet een erfinrichtingsplan worden voorgelegd waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing worden verantwoord. Uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan zijn voorwaarden voor splitsing.
- De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast.
- Uitsluitingsgebieden: Op voorhand zijn enkele gebieden aan te wijzen waar het toevoegen van woningen niet gewenst is, zoals in het water, een ligging in of nabij natuurgebied (bijvoorbeeld Natura2000 en stikstofzonerings of Gelders Natuurnetwerk).
- Maatwerk: Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwijken om maatwerk te leveren.

Bovenstaande uitgangspunten en kaders zijn in lijn met de uitgangspunten die worden gehanteerd bij de huidige mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. In combinatie met de extra mogelijkheden die landelijk worden opgesteld voor mantelzorgwoningen en familiewoningen ontstaan er zo ook in het buitengebied kansen.



### 3.3 Kavelsplitsing en betaalbaarheid

Kavelsplitsing heeft een relatie met het thema betaalbaarheid dat een belangrijke plaats inneemt in de Omgevingsvisie en de Woonagenda. Omdat het bij kavelsplitsing altijd over minder dan 6 woningen gaat, worden conform het huidige woonbeleid in de woonagenda ook bij kavelsplitsing geen eisen gesteld aan de betaalbaarheid. In de praktijk betekent dit dat vooral woningen in hogere prijssegmenten zullen worden gerealiseerd en geen sociale koop- of huurwoningen. Dit levert spanning op met uitgangspunten rondom betaalbaarheid in de Woonagenda:

*Het bouwen van betaalbare woningen vormt een speerpunt van ons woonbeleid. In de Regionale Woonagenda hebben we hierover met regiogemeenten reeds afspraken gemaakt: minimaal 70% van de gemeentelijke nieuwbouwopgave moet bestaan uit betaalbare huur- en/of koopwoningen.*

Doordat de woningen die gerealiseerd worden door middel van kavelsplitsing naar verwachting vooral in de categorie dure woningen gaan vallen, zet dit druk op de regionale afspraak om 70% van de nieuwbouwwoningen te realiseren in de categorie betaalbare huur- en/of koopwoningen. Anders gezegd: elke dure woning die wordt gerealiseerd door kavelsplitsing zal door 2 á 3 extra betaalbare woningen elders moeten worden gecompenseerd om dit percentage te kunnen halen. (NB: dit betreft extra betaalbare woningen bovenop de al geldende 70%). Dat zet (grote) druk op de financiële haalbaarheid van projecten waarin deze extra opgave van betaalbare woningen moet landen. Ook kan het concentreren van meer betaalbare woningbouw in een (nieuwe) woonwijk leiden tot een negatieve invloed op de leefbaarheid van die wijk. De gemeente zal hierin dan ook een afweging moeten maken:

- Of accepteren dat de percentages betaalbare woningen mogelijk niet gehaald worden ten gevolge van de extra woningen die door kavelsplitsing worden gerealiseerd. Dit is echter in strijd met regionale en provinciale afspraken.
- Of bij kavelsplitsing een deel van de opbrengsten die ontstaan met de kavelsplitsing afromen ten behoeve van andere (woningbouw) opgaven. Dit is mogelijk door te gaan werken met een vereveningsfonds om de realisatie van betaalbare woningen elders te kunnen bespoedigen.

In de bestaande beleidskaders van de Woonagenda wordt er voor het buitengebied al gewerkt met een vorm van compensatie bij het toevoegen van woningen. Het betreft hier een compensatie in de vorm van landschapsverbetering.

Tenslotte: kavelsplitsing zal naar verwachting over het algemeen financieel gunstig uitpakken voor de eigenaar van het betreffende kavel. De betreffende percelen zullen enorm in waarde stijgen doordat een (bouw)perceel ontstaat voor het realiseren van een extra woning. Het is echter alleen een selecte groep mensen die eigenaar is van een groot kavel of een groot hoofdgebouw die hiervan kunnen profiteren.

Op basis van deze overwegingen komen we tot een aanvullend kader voor kavelsplitsing (zowel binnen als buiten de bebouwde kom). Aangezien kavelsplitsing zorgt voor spanning met de beleidsafspraken rondom de realisatie van betaalbare woningen en daarnaast financiële voordelen oplevert voor een selecte groep inwoners is het wenselijk te werken met een vorm van vereveningsheffing. De opbrengsten van deze heffing worden gestort in een gemeentelijk vereveningsfonds. De gelden in dit fonds worden besteed aan projecten die een extra bijdrage leveren op het gebied van betaalbare woningbouw (dus meer betaalbare woningen realiseren dan de Woonagenda vereist). Voor de uitwerking hiervan zal een beleidskader worden opgesteld waarin de spelregels voor deze financiële bijdrage aan het sociaal vereveningsfonds worden opgesteld. Daarin wordt antwoord gegeven op vragen zoals: waar landen de ontvangen bijdragen en hoe worden de ontvangen bijdragen uitgegeven? En hoe wordt dit gemonitord? Hoe kan het fonds op een juiste wijze verankerd worden?

## 4 MONITORING EN EVALUATIE

We willen graag weten of het beleidskader werkt zoals we dat bedoeld hebben of dat eventueel bijstelling nodig is. Daarom evalueren we het beleid na 1 jaar. Ten behoeve van de evaluatie worden op een later moment criteria geformuleerd.

## 5 AANVULLING BESTAAND BELEID: COMBINATIES UITSLUITEN

In de Woonagenda is het beleid rondom woningsplitsing in het buitengebied opgenomen. Daarbij is het op basis van een amendement uit de gemeenteraad ook mogelijk gemaakt een woning in 4 woningen te splitsen. In de bespreking van dit amendement kwam naar voren dat het niet de bedoeling is dat deze regeling in combinatie met de VAB regeling wordt gebruikt. Op die manier kan (in de meest verregaande vorm) de situatie ontstaan dat er op een erf 4x4 is 16 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is op basis van de beleidsuitgangspunten in de Omgevingsvisie en de Woonagenda niet wenselijk (zie ook de overwegingen onder het kopje kavelsplitsing in het buitengebied). Daarnaast is ook de combinatie van woningsplitsing met de regeling nieuwe landgoederen niet wenselijk aangezien met



deze regeling nieuwe natuur mogelijk wordt gemaakt. Verstoring vanwege een toename in woningen is vanuit het huidige beleidsuitgangspunt rondom natuurgebieden ongewenst.

Daarom zal de gemeenteraad, gelijktijdig met het voorleggen van dit beleid rondom kavelsplitsing een voorstel voorgelegd worden om de combinatie van woningsplitsing en VAB-regeling en/of de regeling nieuwe landgoederen uit te sluiten. Dit kan vrij eenvoudig door aan de kaders toe te voegen:

*Woningsplitsing kan niet worden toegepast in combinatie met de VAB-regeling en/of de regeling nieuwe landgoederen.*

## 6 AFWEGINGSKADERS

### 6.1 AFWEGINGSKADER KAVELSPLITSING BINNEN DE BEBOUWDE KOM IN DE GEMEENTE EPE WELKE SITUATIES KOMEN IN AANMERKING?

- Alleen kavels met woningen binnen de bebouwde kom komen in aanmerking;
- De kavel en de bestaande woning moet een woonbestemming (woonfunctie) hebben in het geldende bestemmingsplan, dan wel het geldende omgevingsplan;
- Het hoofdgebouw, zijnde de woning op de kavel, is niet eerder gesplitst;
- Kavelsplitsing wordt eveneens toegestaan wanneer het perceel aan een andere straat grenst (hoekpercelen), en niet uitsluitend bij zij- of achterterrein;
- Op voorhand zijn enkele gebieden aangewezen waar splitsen van kavels ten behoeve van het toevoegen van woningen niet is toegestaan: in het water / een ligging in een natuurgebied (Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk) / binnen de provinciaal vastgestelde stikstofzoning / gebieden met de bestemming/aangewezen gebied "Wonen-wonen in het bos" of "Bos-Bostuin" / binnen het kernwinkelgebied (zoals aangewezen in de Nota Parkeernormen 2024) / kavels met bedrijfs-woningen / kavels met woningen op bedrijventerreinen / kavels met recreatiewoningen / in recente uitbreidingswijken (bestemmingsplan vastgesteld na 2010 inclusief bestemmingsplan Klaarbeek).
- Als de oorspronkelijke woning een woonfunctie heeft en het betreffende perceel ook de bestemming "Tuin" of "Agrarisch" heeft, mag ook op de gronden met die bestemming de nieuwe woning worden gebouwd. Dit geldt alleen voor percelen binnen de bebouwde kom.

Als voldaan wordt aan bovenstaande, kan een aanvraag voor een BOPA voor splitsing van de kavel worden ingediend. Naast de legeskosten zal er na het onherroepelijk worden van een verleende vergunning voor kavelsplitsing een vereveningsheffing in rekening worden gebracht. Deze vereveningsbijdrage bedraagt 7,5% van de grondwaarde van het nieuw af te splitsen kavel, met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 50.000. Dit bedrag zal worden gestort in een gemeentefonds ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Indien de door kavelsplitsing ontstane extra woning in de categorie betaalbaar valt zoals beschreven in de uitwerking [woningbouwprogrammering prijsklassen](#) (deze wordt regelmatig geactualiseerd en is te vinden op [overheid.nl](http://overheid.nl)) dan zal er geen compensatie in rekening worden gebracht. In 2025 is dit max. € 370.000 V.O.N.

### WAAR MOET DE AANVRAAG AAN VOLDOEN?

#### Maatvoering

Een kavel mag maximaal in 2 kavels met beide 1 vrijstaande woning worden gesplitst;

- Binnen de bebouwde kom mag de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> zijn;
- Iedere zelfstandige woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>, waarvan minimaal 50 m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Bij kavelsplitsing dient de extra woning in de rooilijn van de naastgelegen woning komen te liggen of maximaal 3 meter terugliggend vanaf deze rooilijn, zodat er geen situatie ontstaat waarbij een woning zich op het achtererf in de tweede lijn bevindt;
- De oppervlakte van het te splitsen perceel moet minimaal 800 m<sup>2</sup> groot zijn;
- De kavel, zijnde het bestemmingsvlak Wonen, mag in geen enkel geval voor meer dan 50% bebouwd zijn of worden. Vergunde bestaande bebouwing vormt hierop een uitzondering.
- Voor bijgebouwen van de nieuwe woning geldt de standaardregeling van de bestemming Wonen zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan van de oorspronkelijke woning.
- Om betaalbare woningbouw te stimuleren wordt binnen de bebouwde kom toegestaan dat er op een gesplitst nieuw kavel een twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd. De 2 nieuwe kavels die zo ontstaan moeten hierbij beide een minimale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> hebben.

#### Kwaliteit

- De aanvraag moet voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond);
- Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- Bij een beeldbepalend pand, een gemeentelijk- of een rijksmonument is goedkeuring van de Erfgoedcommissie dan wel de Commissie Omgevingskwaliteit nodig;



- Parkeren voor de nieuwe woning moet volledig op eigen erf plaatsvinden en dient te voldoen aan de eisen volgend uit de actuele 'Nota Parkeernormen';
- De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mag niet onevenredig worden aangetast;
- De nieuwe extra woning moet in geval van nieuwbouw voldoen aan de eisen van 'nieuwbouw' van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Bij renovatie moet minimaal voldaan worden aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) niveau 'verbouw';
- Kavelsplitsing kan niet worden toegepast in combinatie met de gemeentelijke regeling voor 2-huishoudens-in-1-woning en de regeling voor woningsplitsing.

#### **Aanvullende zaken**

- Betrekken van de directe omgeving is nodig conform het geldende participatiebeleid;
- Afspraken over de kavelsplitsing worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook moet de splitsing economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in het Kadaster;
- Nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemers. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- In de anterieure overeenkomst worden afspraken over de eventueel benodigde vereveningsheffing vastgelegd.
- Er geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat kavelsplitsing alleen wordt toegestaan als de (toekomstige) eigenaren/initiatiefnemers een van de twee woningen (de bestaande of de nieuwe) woning zelf gaan bewonen. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar. In bijzondere situaties kan het college ontheffing verlenen, maar niet vooraf aan het verlenen van de vergunning. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwegingskader afwijken om maatwerk te leveren.

#### **6.2 AFWEGINGSKADER KAVELSPLITSING BUITEN DE BEBOUWDE KOM IN DE GEMEENTE EPE WELKE SITUATIES KOMEN IN AANMERKING?**

- Alleen kavels met woningen buiten de bebouwde kom, komen in aanmerking;
- De kavel en de bestaande woning moet een woonbestemming (woonfunctie) hebben in het geldende bestemmingsplan, dan wel het geldende omgevingsplan;
- Het hoofdgebouw, zijnde de woning op de kavel, is niet eerder gesplitst;
- Splitsing wordt eveneens toegestaan wanneer het perceel aan een andere straat grenst (hoekpercelen), en niet uitsluitend bij zij- of achterterrein.
- Op voorhand zijn enkele gebieden aan te wijzen waar splitsen van kavels ten behoeve van het toevoegen van woningen niet is toegestaan: in het water/ een ligging in een natuurgebied (Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk) / binnen de provinciaal vastgestelde stikstofzoning.

Als voldaan wordt aan bovenstaande, kan een aanvraag voor een BOPA voor splitsing van de kavel worden ingediend. Naast de legeskosten zal er na het onherroepelijk worden van een verleende vergunning voor kavelsplitsing een vereveningsheffing in rekening worden gebracht. Deze vereveningsbijdrage bedraagt 7,5% van de grondwaarde van het nieuw af te splitsen kavel, met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 50.000. Dit bedrag zal worden gestort in een gemeentefonds ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Indien de door kavelsplitsing ontstane extra woning in de categorie betaalbaar valt zoals beschreven in de uitwerking [woningbouwprogrammering prijsklassen](#) (deze wordt regelmatig geactualiseerd en is te vinden op [overheid.nl](http://overheid.nl)) dan zal er geen compensatie in rekening worden gebracht. In 2025 is dit max. € 370.000 V.O.N.

#### **WAAR MOET DE AANVRAAG AAN VOLDOEN?**

##### **Maatvoering**

Een kavel mag maximaal in 2 kavels met beide 1 woning worden gesplitst;

- Iedere zelfstandige woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>, waarvan minimaal 50 m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Kavelsplitsing kan plaatsvinden binnen een bestaande woonbestemming in het hoofdgebouw van een voormalige agrarische boerderij;
- Kavelsplitsing buiten de bebouwde kom ten behoeve van de nieuwbouw van een woning kan plaatsvinden als er minimaal 250 m<sup>2</sup> aan legale vrijstaande bijgebouwen op de bestaande kavel gesloopt wordt. Maximaal 200 m<sup>2</sup> van de bestaande legale vrijstaande bijgebouwen mag als nieuwe woning op een afgesplitst perceel of als bijgebouwen bij de bestaande woning worden benut. Voor de nieuwbouw van een woning en nieuwe bijgebouwen gelden de bouwregels van het omgevingsplandeel voor het buitengebied (bestemmingsplan Buitengebied Epe). Netto neemt de verharding in het buitengebied in totaliteit naar verwachting hierdoor niet toe. Op deze manier



wordt aangesloten bij het huidige beleid, waarin we hebben aangegeven geen verdere versterking in het buitengebied te willen.

- Indien een kavel wordt gesplitst, kunnen beide (nieuwbouw)woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>, conform bestaand beleid.
- De kavel, zijnde het bestemmingsvlak Wonen, mag in geen enkel geval voor meer dan 50% bebouwd zijn of worden. Vergunde bestaande bebouwing vormt hierop een uitzondering.
- Voor bijgebouwen van de nieuwe woning geldt de standaardregeling van de bestemming Wonen zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan van de oorspronkelijke woning.

#### **Kwaliteit**

- De aanvraag moet voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond);
- Na de kavelsplitsing moet sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de omgeving. Met het oog hierop moet een erfinrichtingsplan worden voorgelegd waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing worden verantwoord. Uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan zijn voorwaarden voor splitsing;
- Bij een beeldbepalend pand, een gemeentelijk of een rijksmonument is goedkeuring van de Erfgoedcommissie dan wel de Commissie Omgevingskwaliteit nodig;
- Parkeren voor de nieuwe woning moet volledig op eigen erf plaatsvinden en dient te voldoen aan de eisen volgend uit de actuele 'Nota Parkeernormen'. Daarnaast dient de nieuwe woning gebruik te maken van de bestaande inrit. Beide woningen delen in beginsel één ontsluiting, maar het kan in voorkomende gevallen worden toegestaan dat beide woningen een eigen inrit mogen hebben;
- De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- De nieuwe extra woning moet in geval van nieuwbouw voldoen aan de eisen van 'nieuwbouw' van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Bij renovatie moet minimaal voldaan worden aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) niveau 'verbouw';
- Kavelsplitsing kan niet worden toegepast in combinatie met de regeling woningsplitsing / de regeling 2-huishoudens-in-1-woning / de regeling nieuwe landgoederen en de VAB-regeling.

#### **Aanvullende zaken**

- Betrekken van de directe omgeving is nodig conform het geldende participatiebeleid;
- Afspraken over de kavelsplitsing worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook moet de splitsing economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in het Kadaster;
- Nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemers. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- In de anterieure overeenkomst worden afspraken over de eventueel benodigde vereveningsheffing vastgelegd.
- Er geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat kavelsplitsing alleen wordt toegestaan als de (toekomstige) eigenaren/initiatiefnemers een van de twee woningen (de bestaande of de nieuwe) woning zelf gaan bewonen. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar. In bijzondere situaties kan het college ontheffing verlenen, maar niet vooraf aan het verlenen van de vergunning. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwegingskader afwijken om maatwerk te leveren.

## **7 INWERKINGTREDING**

Het Beleidskader Kavelsplitsing gemeente Epe treedt in werking op de dag na bekendmaking

*Epe, 11 december 2025*

*De raad voornoemd,*

*De voorzitter,*

*dhr.dr. T.C.M. Horn  
Burgemeester*

*de griffier,  
mw. J.T.J. van Zwam*

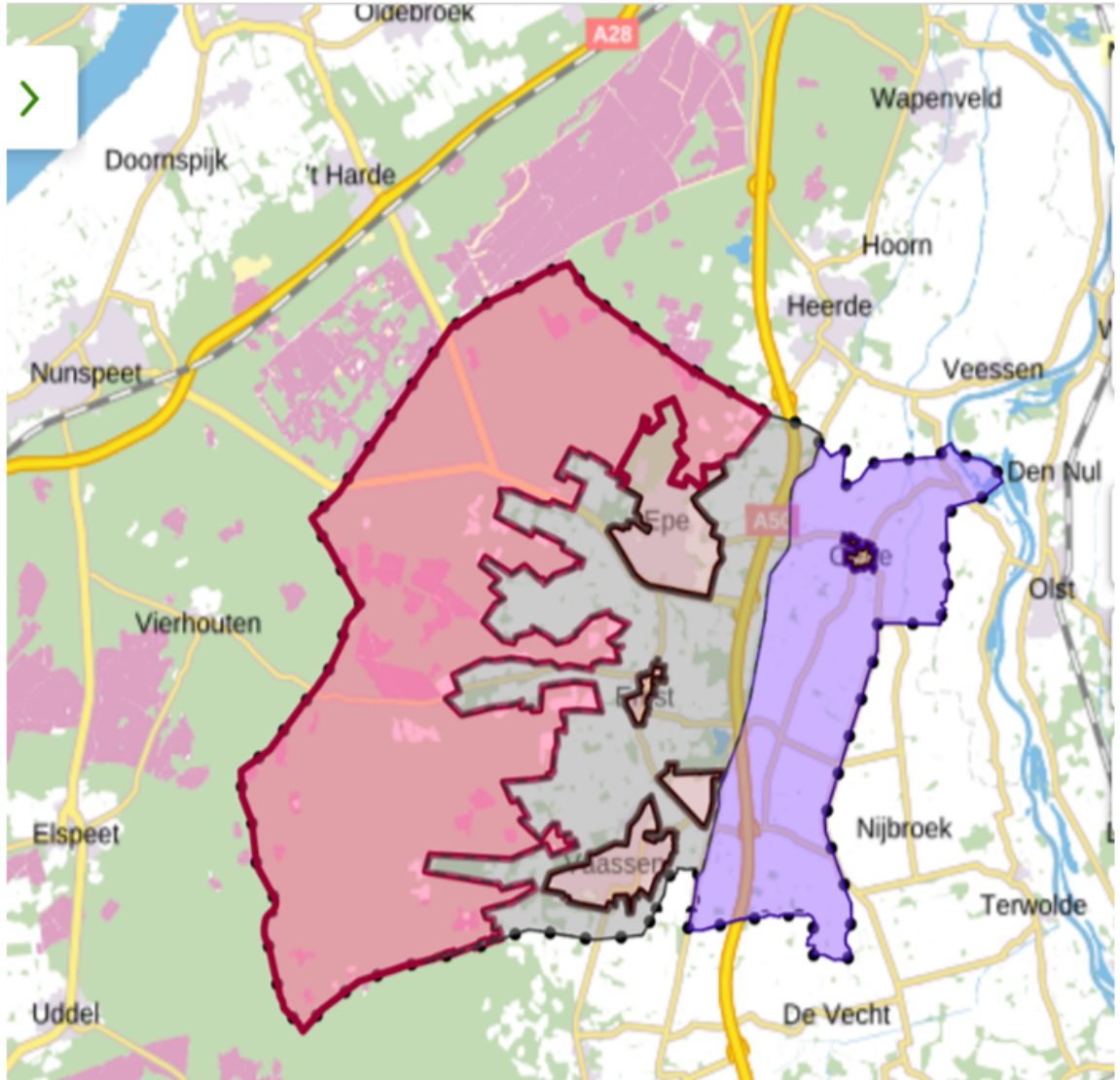


8 BIJLAGE: KAART MET LEGENDA










Omgevingsloket

Regels op de kaart





<b>Epe</b>	
Thema: bedrijven, wonen	
<b>Veluweflank</b>	
Thema: recreatie, landbouw, energie	
<b>Vaassen</b>	
Thema: bedrijven, wonen	
<b>Veluwe</b>	
Thema: natuur	
<b>Emst</b>	
Thema: wonen, energie, cultuurhistorie	
<b>Oene</b>	
Thema: wonen, energie, cultuurhistorie	
<b>Ijsselvallei</b>	
Thema: landbouw	

Figuur 1 Grenzen binnen en buiten de bebouwde kom