Gemeente Emmen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Emmen

Nr. 490371

21 oktober 2026

Beleidsregel Woningsplitsing gemeente Emmen

1. Aanleiding

Aangezien steeds meer nieuwbouwprojecten onder druk staan door gestegen kosten, wet- en regelgeving en de stikstofproblematiek is het nodig om creatief om te gaan met de bestaande woningvoorraad en deze zo goed mogelijk te benutten. Woningsplitsing geeft hiervoor mogelijkheden. Woningsplitsing houdt in dat een bestaande (grotere) woning wordt opgesplitst in twee wooneenheden. Dit vergroot het aantal beschikbare woningen zonder extra ruimtebeslag of ingrijpende nieuwbouw.

Binnen de gemeente Emmen kan op dit moment woningsplitsing onder bepaalde voorwaarden worden toegepast. Voor het buitengebied zijn de mogelijkheden vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 vanaf 1 januari 2024 onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. De voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op voormalige agrarische gebouwen.
Gelet op de woningvoorraad in de gemeente Emmen en de potentie van woningsplitsing hierin achten wij het wenselijk om ook beleidskaders op te stellen voor andere type woningen. Woningsplitsing die niet past binnen het geldende omgevingsplan kan mogelijk worden toegestaan door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) zonder dat het omgevingsplan zelf direct hoeft te worden gewijzigd.

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op woningsplitsing in reguliere woningen. Verzoeken om woningsplitsing in meer dan twee wooneenheden, evenals verzoeken met betrekking tot monumenten, beeldbepalende panden en beschermde dorpsgezichten, worden afzonderlijk beoordeeld op basis van de specifieke omstandigheden. Hetzelfde geldt voor woningsplitsing bij (agrarische) bedrijfswoningen, waarbij met name de sterk plaatsgebonden natuur- en milieuregels bepalend zijn.

2. Doel beleidsregel

Woningsplitsing draagt bij aan diverse maatschappelijke en beleidsdoelen in de gemeente Emmen. Door woningsplitsing worden extra wooneenheden gecreëerd in de bestaande gebouwen, waardoor de totale woningvoorraad wordt vergroot. Ook zorgt woningsplitsing ervoor dat het mogelijk is om grotere woningen om te vormen tot kleinere betaalbare wooneenheden. Op deze manier kunnen starters bediend worden en kunnen senioren langer thuis blijven wonen.

3. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
b. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte van een woning als bedoeld in NEN 2580;
c. Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is;
d. 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;
e. Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
f. Woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één bestaande woning in twee wooneenheden;
g. Wooneenheid: zelfstandig bewoonbaar gedeelte van een voor wonen (mede) bestemd gebouw;
h. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

4. Voorwaarden voor woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het omgevingsplan en middels een BOPA een vergunning omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets) en wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden.

4.1 Algemene voorwaarden

a. Het te splitsen gebouw is een bestaande woning met een gebruikersoppervlakte van minimaal 120 m2;
b. De splitsing resulteert in maximaal twee wooneenheden in één hoofdgebouw;
c. Het te splitsen gebouw is geen (agrarische) bedrijfswoning, recreatiewoning, monument, beeldbepalend pand en/of een pand gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht;
d. Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan binnen het bestaande hoofdgebouw en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw die op grond van het geldende omgevingsplan zijn toegestaan.
e. Iedere wooneenheid bestaat uit een zelfstandige woonruimte voor één huishouden;
f. Na splitsing heeft iedere wooneenheid afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m2;
g. De verschillende wooneenheden moeten voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (o.a. brandveiligheidseisen en eisen rondom geluidsisolatie).

4.2 Bijbehorende bouwwerken

a. Woningsplitsing leidt niet tot een wijziging van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De toegestane oppervlakte blijft ook in de toekomst na kadastrale splitsing ongewijzigd en wordt uitsluitend bepaald door het geldende omgevingsplan. Ook de planologische bestemming van het perceel blijft ongewijzigd; aan het perceel wordt na splitsing geen aanduiding 'dubbele woning' of een vergelijkbare planologische aanduiding toegekend.

4.3 Parkeren en ontsluiting

a. De wooneenheid dient te voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Emmen.
b. De wooneenheid maakt gebruik van de bestaande ontsluiting op de openbare weg.

4.4 Leefruimte en buitenruimte

a. Iedere wooneenheid beschikt over een eigen bruikbare buitenruimte, zoals een balkon, terras of tuin.

4.5 Afwegingscriteria omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen leiden niet tot onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden.

a. De gebouwen en de omliggende buitenruimte zijn visueel en functioneel goed op elkaar afgestemd, zowel qua uitstraling als gebruik, en vormen een samenhangend geheel. Om dit te kunnen beoordelen dient een erfinrichtingsplan onderdeel te zijn van de aanvraag met daarop inzicht in de situering van bebouwing, de inrichting van het erf en de toepassing van beplantingen en erfafscheidingen (inclusief type, hoogte en omvang).
b. Er is geen sprake van onevenredige (visuele) hinder op de omgeving, waaronder direct omwonenden, het openbaar gebied en het landschap. Eventueel kan een landschappelijke inpassing met beplanting vereist zijn, waarmee onevenredige (visuele) hinder wordt voorkomen. Dit is maatwerk.
c. Bij de beoordeling wordt in ieder geval onderzocht of sprake is van een samenhangend erfbeeld, een logische positionering van bebouwing en functies, en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Van een onevenredige aantasting is in ieder geval sprake indien:
    - de hoofdvorm of herkenbaarheid van de bebouwing wordt verstoord, zoals duidelijke afwijking in schaal of meerdere voordeuren in de gevel;
    - het erfbeeld een versnipperde of ongeordende uitstraling krijgt door de situering van bebouwing, parkeren, erfafscheidingen of overige voorzieningen;
    - het straat-, dorps- of landschapsbeeld zichtbaar wordt aangetast.

5. Indieningsvereisten

Om te kunnen beoordelen of een verzoek tot woningsplitsing voldoet aan deze beleidsregel, worden bij de aanvraag de onderstaande gegevens aangeleverd.

5.1 Bouwtechnische tekeningen

De aanvraag bevat tekeningen van zowel de bestaande als de beoogde situatie na woningsplitsing. Het tekenwerk moet van bouwkundige kwaliteit zijn, op schaal worden uitgewerkt en worden voorzien van maatvoering.
De tekeningen bevatten:

- de gebruiksoppervlakte van iedere wooneenheid;
- plattegronden van iedere bouwlaag;
- geveltekeningen van de bestaande en nieuwe situatie.

Op de tekeningen zijn ten minste de volgende onderdelen met oppervlaktebepaling per wooneenheid weergegeven:

- eigen toegang;
- woonkamer;
- slaapkamer(s);
- keuken;
- badkamer;
- toilet;
- technische ruimte;
- berging;
- buitenruimte;
- bijgebouwen.

Daarnaast maken de tekeningen inzichtelijk:

- de brandscheiding tussen de wooneenheden;
- de constructieve scheiding tussen de wooneenheden;
- de ventilatievoorzieningen;
- de daglichttoetreding.

5.2 Erfinrichtingsplan

De aanvraag bevat een erfinrichtingsplan. Dit plan wordt gebruikt voor de beoordeling van de aanvraag en als toetsingskader bij controle na realisatie van het bouwplan. Het erfinrichtingsplan geeft ten minste weer:

- de situering van de bestaande en nieuwe gebouwen;
- de situering van de inrit;
- de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- de verdeling van de buitenruimte over de wooneenheden;
- erfafscheidingen.

5.3 Aanvullende gegevens

Indien dit noodzakelijk is voor de beoordeling van de aanvraag, kan het college aanvullende gegevens verlangen.

6. Legeskosten

De aanvraag voor woningsplitsing is legesplichtig. De hoogte van de leges wordt vastgesteld in de legesverordening van de gemeente. Als wijzigingen van het beleid gevolgen heeft voor de uitvoeringspraktijk, wordt bezien of actualisatie van de legestarieven noodzakelijk is.

7. Afwijken (hardheidsclausule)

Het college kan gemotiveerd afwijken van deze beleidsregel indien toepassing leidt tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

8. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregel treedt in werking op na officiële bekendmaking en kan worden aangehaald als “Beleidsregel woningsplitsing gemeente Emmen”.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 6 oktober 2026.

De burgemeester,

De secretaris,