

Beleidsregels kaders woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen



Het **college van burgemeester en wethouders** van de gemeente Midden-Drenthe,
Gelezen het ambtelijk voorstel;

Gelet op:

- Artikel 5.8 en 5.12 van de Omgevingswet;
- De artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3; vierde lid en afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het ambtelijk voorstel,

Overwegende dat,

- gelet op de nijpende situatie op de woningmarkt en de behoefte aan woningen van allerlei soort in Midden-Drenthe, de raad in de Woonvisie 2023-2027 heeft aangegeven dat gezocht moet worden naar alternatieven voor het bouwen van woningen om op korte termijn woningen mogelijk te maken;
- woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen aansluit bij de op 25 mei 2023 vastgestelde woonvisie 2023-2027;
- tijdelijke bewoning van bijgebouwen en het splitsen van woningen bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte zoals genoemd in de woonvisie 2023-2027;
- tijdelijke bewoning van bijgebouwen en het splitsen van woningen bijdraagt aan de transformatie van woningen, waardoor deze beter aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte zoals genoemd in de woonvisie 2023-2027;
- woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen niet, dan wel slechts onder stringente voorwaarden mogelijk is op grond van het Omgevingsplan;
- het college vanuit de Omgevingswet bevoegd is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) af te geven;
- het daarom gewenst is om kaders vast te stellen omtrent bewoning van bijgebouwen en het splitsen van woningen waarbinnen het college wil meewerken aan een aanvraag voor een Bopa, waarbij het plan moet voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Besluit

Vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels kaders woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen

Artikel 1 Begrippen

- a. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- b. bestaand stedelijk gebied: de als Bestaand stedelijk gebied aangeduide locaties op de kaart “Bestaand stedelijk gebied” zoals is vastgesteld door provinciale staten als bijlage bij de Provinciale omgevingsverordening;
- c. 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;
- d. bijgebouw: een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van de functie van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;
- e. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het Omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- f. gebruiksoppervlakte (GO): de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;
- g. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- h. huishouden: een 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;
- i. landelijk gebied: de als Landelijk gebied aangeduide locaties op de kaart “Landelijk gebied” zoals is vastgesteld door provinciale staten als bijlage bij de Provinciale omgevingsverordening;
- j. landschappelijke kwaliteit: de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap, onder meer beoordeeld aan de hand van het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe van februari 2000;
- k. recreatiewoning: een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel of wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijke stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond;

- l. woning: een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex;
- m. woningsplitsing: het toevoegen van een woning binnen een bestaand hoofdgebouw waarbinnen het gebruik van ruimten als woning is toegestaan, niet zijnde een recreatiewoning of een bedrijfswoning.

Artikel 2 Kaders voor woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied

- 1 woningsplitsing is alleen mogelijk binnen het hoofdgebouw van vrijstaande grondgebonden woningen;
- 2 splitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is uitgesloten;
- 3 woningsplitsing geldt niet voor kamerverhuur;
- 4 onverminderd het bepaalde in of krachtens de Omgevingswet voldoen aanvragen voor een plan waarbij woningsplitsing plaatsvindt, ten aanzien van de woningsplitsing tenminste aan de volgende voorwaarden:
 - a. na de splitsing hebben de woningen op het perceel een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 vierkante meter;
 - b. de bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en na splitsing is er nog steeds sprake van één hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - c. er mag niet afgeweken worden van de bestaande situatie van voor de splitsing, en qua verschijnings- en bouwvorm moet sprake blijven van één erf;
 - d. bij karakteristieke panden worden architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zoveel mogelijk in stand gehouden;
 - e. er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - f. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g. er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving;
 - h. de ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
 - i. de toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;

- j. het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
 - k. op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd;
- 5 de initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkwerijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Artikel 3 Kaders voor woningsplitsing in het landelijk gebied

- 1 alleen voormalige boerderijen komen in aanmerking voor woningsplitsing;
- 2 splitsing van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is uitgesloten.
- 3 woningsplitsing geldt niet voor kamerverhuur.
- 4 onverminderd het bepaalde in of krachtens de Omgevingswet voldoen aanvragen voor een plan waarbij woningsplitsing plaatsvindt, ten aanzien van de woningsplitsing tenminste aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en na splitsing is er nog steeds sprake van één hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - b. er is sprake van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken;
 - c. de toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
 - d. na de splitsing hebben de woningen op het perceel een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 vierkante meter;
 - e. op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd;
 - f. er mag niet afgeweken worden van de bestaande situatie van voor de splitsing, en qua verschijnings- en bouwvorm moet sprake blijven van één erf;
 - g. bij karakteristieke panden worden architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zoveel mogelijk in stand gehouden;
 - h. er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- i. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - j. er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving;
 - k. de ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
 - l. Het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- 5 de initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkerwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Artikel 4 Kaders voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen

- 1 deze regeling is van toepassing op bijgebouwen behorende bij een woning op een erf met alleen een woonfunctie voor zover deze overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gebouwd of worden gebouwd;
- 2 bijgebouwen bij recreatiewoningen of bij een bedrijfswoning vallen niet onder deze regeling;
- 3 deze regeling is niet van toepassing op bijgebouwen bij (rijks)monumenten en landgoederen;
- 4 onverminderd het bepaalde in of krachtens de Omgevingswet voldoen aanvragen voor een plan waarbij woningsplitsing plaatsvindt, ten aanzien van de woningsplitsing tenminste aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bijgebouw wordt bewoond door één huishouden;
 - b. het bijgebouw wordt door het gebruik van het bijgebouw als woning geen hoofdgebouw;
 - c. het gebruik van het bijgebouw als woning duurt maximaal 15 jaar;
 - d. per bouwperceel mag één bijgebouw bewoond worden, tenzij bewoning van andere bijgebouwen is toegestaan met gebruikmaking van andere specifieke regelingen;
 - e. op het bijhorende erf wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd;
 - f. het bijgebouw dient te voldoen aan de eisen die gelden voor het gebruik voor een tijdelijke woning;
 - g. er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- h. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - i. er moet voldaan worden aan relevant wet- en regelgeving;
 - j. het initiatief dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
 - k. het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
- 5 de initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkerwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

Artikel 6 Titel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels kaders woningsplitsing en tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij hoofdgebouwen'.

Burgemeester en wethouders van gemeente Midden-Drenthe

De secretaris,

de burgemeester,

M. Hacking,

J. Zwiers