Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld,
gelezen het ambtelijk voorstel;

overwegende dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent woningsplitsing in het buitengebied;

omdat het splitsen van woningen bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel voor woningsplitsing in het buitengebied

Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. Bestaand stedelijk gebied: gebied dat in de geldende provinciale verordening is aangeduid als stedelijk gebied;
b. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
c. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
d. Boerderijpand(en)(voormalige): het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;
e. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
f. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.
g. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
h. Recreatiewoning: een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
i. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
j. Woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
k. Woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.
l. Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

CONCEPT

Artikel 2 Werkingsgebied
Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsingen van voormalige boerderijpanden en woningen met de bestemming 'wonen' buiten bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3 Toetsingsvoorwaarden
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing verlenen als wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. het te splitsen hoofdgebouw dat in het bestemmingsplan Buitengebied (2012) bestemd is als 'Wonen' of als 'Wonen- voormalige boerderijpanden' en aangeduid is met een bouwvlak, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;
2. de woning als bedoeld in het eerste lid dient het hoofdgebouw te zijn;
3. na splitsing bestaat ieder woonhuis uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing heeft ieder woonhuis afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 60m2;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen uit de GVVP van toepassing zijn;
6. de woningsplitsing draagt bij aan het behoud of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
7. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening, waarbij de inrit, bijgebouwen, erfverhardingen en parkeerplaatsen duidelijk zijn aangegeven.
8. er geen milieubelemmeringen van omliggende gronden zijn;
9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. de toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie;
11. voor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan;
12. in afwijking van 11 is na splitsing in drie of meer woningen op een perceel met de bestemming 'Wonen- voormalige boerderijpanden' binnen het bestaande bestemmingsvlak maximaal 300 m2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Artikel 4 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als:

   Beleidsregel woningsplitsing buitengebied Westerveld.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van **26 maart 2024**

D. Bruijn-van den Berg	H. Jager
secretaris	burgemeester

CONCEPT