Afwegingskader woningsplitsing, inwoonsituaties en tijdelijke woning

Sinds december 2021 is het afwegingskader woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen van kracht in de gemeente Heerde. Na de inwerkingtreding van het afwegingskader is er door de gemeenteraad een motie ingediend om het afwegingskader te herzien. Daarnaast is sinds 1 januari 2024 ook de Omgevingswet van kracht. Onder deze Omgevingswet heeft de raad van de gemeente Heerde een omgevingsvisie vastgesteld. Dit is tevens een goed moment om het afwegingskader te herzien en aan te laten sluiten bij deze omgevingsvisie.

Woningsplitsing

Het afwegingskader heeft als doel om woningsplitsing te faciliteren zonder dat het dorpse karakter en de landschappelijke kwaliteiten worden aangetast. Het is hierbij van belang dat bestaande bebouwing beter wordt benut. Het afwegingskader is van toepassing op initiatieven waarop het volgende van toepassing is:

- er wordt één zelfstandige woonruimte gerealiseerd naast het toegestane aantal woningen (al dan niet in combinatie met andere functies);
- het omgevingsplan laat enige vorm van ‘wonen’ toe op de planlocatie;
- er is op grond van het omgevingsplan een vergunning nodig voor een omgevingsplanactiviteit;
- de zelfstandige woonruimte ontstaat na splitsing of functiewijziging

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een twee deelgebieden, te weten: Buitengebied en Stedelijk gebied. De van toepassing zijnde initiatieven worden getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Artikel 1 Begripsbepaling

Gebruiksoppervlakte: oppervlakte van de woning die gebruikt wordt om te wonen.

Straat en bebouwingsbeeld: een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat zich in het algemeen kenmerkt door een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte.

Uiterlijke verschijningsvorm: De uiterlijke verschijningsvorm gaat over de bouwkundige opzet en beeldkwaliteit. Denk hierbij aan nokrichting, handhaving van bestaande buitenmuren, vormgeving van het gebouw etc. Het verplaatsen of vervangen van een raam of deur (kleine architectonische ingrepen) wordt hier niet onder verstaan.

Bestaande bebouwing: de bebouwing die al legaal aanwezig is bij indienen van de aanvraag.

Artikel 2 Algemene voorwaarden woningsplitsing

a. De woningen die ontstaan na splitsing moeten voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur;
b. Er wordt gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden zoals toegestaan in het geldende omgevingsplan;
c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of functies;
d. Er moet na splitsing sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij wordt ook het straat- en bebouwingsbeeld meegenomen;

e. Parkeren moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid dat geldt op het moment van indienen van de aanvraag voor het splitsen;
f. Indien bij het splitsen van de woning gebruik wordt gemaakt van bestaande bijbehorende bouwwerken, dan kan dat alleen als het betreffende bijbehorende bouwwerk aan de woning vast zit. Met andere woorden: woningsplitsing kan niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
g. Een omgevingsvergunning voor woningsplitsing kan worden geweigerd indien de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van de vergoeding van nadeelcompensatie op aanvrager als bedoeld in artikel 15.1 en verder Omgevingswet, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van nadeelcompensatie niet anderszins verzekerd is.

Artikel 3 Het afwegingskader is niet van toepassing op initiatieven:

a. Waarbij het gaat om tijdelijke, niet zijnde de normale “levensduur” van een bouwwerk, bouwwerken, waarvoor middels een omgevingsvergunning of op andere wijze de tijdelijkheid is vastgelegd;
b. Waarbij het gaat om tiny houses, woonboten, woonwagens of tenten of vergelijkbare woonvormen of andere bijzondere woonvormen;
c. Waarbij het gaat om short stay situaties, recreatie of anderszins, waarbij geen inschrijving als inwonende bij de gemeente is vereist;
d. Waarbij het gaat om splitsen van woningen op bedrijventerreinen.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

a. De woningen in het buitengebied mogen gesplitst worden indien:
    I. De functie wonen reeds is toegestaan;
    II. De uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Wat de verschijningsvorm betreft, moet er sprake blijven van één hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken;
    III. Er mag geen sprake zijn van volledige nieuwbouw, er moet sprake zijn van het beter benutten van bestaande bebouwing. Bij uitzondering kan het college hiervan afwijken. Er moet dan sprake zijn van een ruimtelijk, functioneel, economisch en/of maatschappelijke belang. Er is in geval van afwijking altijd een ruimtelijk kwaliteitsplan vereist;
    IV. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe naar oordeel van de gemeente aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.
b. De woningen in het deelgebied ‘Uiterwaarden en hoogwatergeul’ (opgenomen in de omgevingsvisie) mogen niet worden gesplitst.

Artikel 5 Aanvullende voorwaarden voor het stedelijk gebied

c. De woningen in het stedelijk gebied mogen gesplitst worden indien:
    I. De functie wonen reeds is toegestaan;
    II. Stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd.

Vanuit de omgevingsvisie is er per deelgebied omschreven hoe we als gemeente willen omgaan met woningbouw. Hieronder is per deelgebied toegelicht hoe de aanvragen van woningsplitsing kunnen voldoen aan de omgevingsvisie.

Veluweflank

Op de Veluweflank staat het versterken van de kwaliteit van het landschap, de natuur en de (verblijfs)recreatieve waarde voorop. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen hier bij voorkeur aan bij. Daarnaast willen we bestaande bebouwing op de Veluweflank beter benutten. Waar mogelijk passen we dubbel ruimtegebruik toe, zoals combinaties van energieopwekking en natuurontwikkeling. Als een agrarisch bedrijf is beëindigd kan de functie worden gewijzigd in 'Wonen'. Het is dan ook mogelijk om de bestaande bedrijfswoning te splitsen in twee woningen als de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Hierbij moet de voormalig agrarische bedrijfswoning dus gelijktijdig én gesplitst én van Agrarisch naar Wonen gaan.

'Centra Heerde en Wapenveld' en 'Woongebieden Heerde, Wapenveld en Hoorn'

De combinatie van winkels, horeca, wonen, de weekmarkt en andere voorzieningen en evenementen zorgt voor de levendigheid, aantrekkelijkheid en sfeer van onze centra. Zowel inwoners als bezoekers maken daar dankbaar gebruik van. Het belangrijkste doel voor de beide centra is dan ook het behouden en verder versterken van deze combinatie van functies. We blijven werken aan kwaliteitsverbetering en verduurzaming van onze woongebieden. In bestaande woongebieden richten we ons op een aantrekkelijke leefomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid en aan gezondheid en die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht. Woningsplitsing kan hier aan bijdragen.

Bedrijventerreinen

Naast op het bieden van werkgelegenheid en ondernemerschap zetten we op de bedrijventerreinen in op een aantrekkelijke, gezonde en veilige werkomgeving, met ruimte voor klimaatadaptatie en natuurwaarden. Bovendien willen we dat de bedrijventerreinen een rol hebben in de energietransitie. Uiteindelijk moeten alle bedrijventerreinen in onze gemeente duurzaam zijn. In de algemene voorwaarden van dit afwegingskader is al benoemd dat er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of functies mag zijn. Daarnaast willen we de beperkte ruimte die we hebben voor bedrijven optimaal inzetten, het deelgebied leent zich dan ook niet voor woningsplitsing.

Weteringengebied

In het weteringengebied zetten we in op de overgang naar een toekomstbestendige landbouw en het versterken van landschap, natuur, recreatie en waterbeleving. De functie van dit gebied is al veranderd en het is meer een gemengd gebied geworden. Deze ontwikkeling willen we verder faciliteren door hier ruimte te bieden aan nieuwe functies die passen in het gebied, zoals wonen, kleinschalige recreatie, lichte bedrijvigheid (zoals kleinschalige, gespecialiseerde (glas)tuinbouw en kwekerijen) en het opwekken van duurzame energie. Dit soort nieuwe functies dienen allemaal in combinatie met ontwikkeling van landschap en natuur plaats te vinden.

Oeverwal met Veessen en Vorchten

In dit deelgebied zetten we in op het behouden en het versterken van het kleinschalige landschap en het karakter van de dorpen Veessen en Vorchten. Daarnaast is de vernieuwing van de landbouw een belangrijke uitdaging en is er beperkt ruimte voor extensieve vormen van recreatie. Woningbouw is alleen mogelijk op een organische manier. Dat betekent dat de groei moet passen bij het huidige karakter en de identiteit van het dorp: voor de dorpen karakteristieke woningen en woonomgevingen voor verschillende doelgroepen, voortbouwend op de bestaande erf- en open lintstructuur. Essentieel daarbij is een juiste balans tussen bebouwing, openheid en doorzichten. Organische groei betekent ook meer ruimte creëren binnen de bestaande woningvoorraad; met andere woorden het beter benutten van bestaande bebouwing. Door bijvoorbeeld woningen te splitsen of erven te delen ontstaat er meer ruimte.

Uiterwaarden en hoogwatergeul

In de uiterwaarden en de hoogwatergeul ligt de focus op waterveiligheid, natuur en landschapsontwikkeling, een toekomstbestendige landbouw en het uitbreiden van recreatiemogelijkheden. De uiterwaarden zijn in eerste instantie bedoeld om de IJssel de ruimte te geven. De uiterwaarden en de hoogwatergeul zijn daarnaast een belangrijk leefgebied voor planten en dieren. Het toevoegen van woningen door middel van woningsplitsing is in deze gebieden dan ook niet wenselijk.

Artikel 7 Slotbepaling

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat deze niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.

Inwoonsituaties

Het afwegingskader heeft als doel inwoning te faciliteren in aanvulling op de toegestane mogelijkheden voor inwoning in het omgevingsplan. Het afwegingskader is van toepassing op initiatieven waarop het volgende van toepassing is:

- De bestaande woning en (indien van toepassing) bijbehorend erf hebben reeds de functie wonen in het geldende omgevingsplan.
- Bedrijfswoningen (die onder een bedrijfsfunctie vallen), woningen op bedrijventerreinen en recreatiewoningen zijn uitgezonderd van inwoning.

Artikel 1 Begripsbepaling

Huishouden(s): Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen.

Voorziening: Een badkamer of keuken. Een toilet of (woon)kamer wordt niet verstaan onder een voorziening.

Artikel 2 Algemene voorwaarden inwoning

a. Er is sprake van inwoning als 1 woning wordt bewoond door 2 huishoudens;
b. De woning heeft een gezamenlijke entree en minimaal 1 gedeelde voorziening;
c. Er blijft formeel sprake van 1 woning op 1 erf (indien de gemeente hiertoe aanleiding acht kan hiervoor een erfplan worden gevraagd) en er vindt geen kadastrale splitsing plaats (daarmee geen eigen huisnummer en nutsaansluiting);
d. Er wordt gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden zoals toegestaan in het geldende omgevingsplan;
e. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit(ten). Er mag geen extra inrit worden toegevoegd ten behoeve van de inwoning;
f. Een omgevingsvergunning voor inwoning kan worden geweigerd indien de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van de vergoeding van nadeelcompensatie op aanvrager als bedoeld in artikel 15.1 en verder Omgevingswet, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van nadeelcompensatie niet anderszins verzekerd is;
g. Met specifieke toestemming van het college kan er bewoning door meer dan 2 huishoudens worden toegestaan;
h. Parkeren moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid dat geldt op het moment van indienen van de vergunning voor inwoning.

Artikel 3 Slotbepaling

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat deze niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.

Tijdelijke woning

Artikel 1 Algemene voorwaarden

a. Voor de tijdelijke mantelzorgwoningen geldt de landelijke wet- en regelgeving;
b. Als uitzondering op lid a wordt er geen medewerking verleend aan vergunningen voor pre-mantelzorg, dit conform het Volkhuisvestingsprogramma;
c. Voor alle andere tijdelijke woonvormen geldt dat dit maatwerk is. Per aanvraag zal worden gekeken naar het ruimtelijk, functioneel, economisch en/of maatschappelijke belang.

Artikel 2 Slotbepaling

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat deze niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop het besluit betrekking heeft.