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 binnen de bebouwde kom;

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 binnen de bebouwde kom

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. Bijbehorend bouwwerk: Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
d. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
e. 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;
f. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
g. Recreatiewoning: een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
h. Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
i. Woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;
j. 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.

Artikel 2 Werkingsgebied
Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsing, binnen de bebouwde kom van de gemeente Westerveld.

CONCEPT

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 de volgende voorwaarden:

1. het te splitsen gebouw een bestaande, geheel vrijstaande woning is, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning;
2. de woning als bedoeld in het eerste lid het hoofdgebouw dient te zijn;
3. na splitsing iedere woning bestaat uit een zelfstandige woonruimte;
4. na splitsing iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 60m2 heeft;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen uit de GVVP van toepassing zijn;
6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan 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 en parkeerplaatsen duidelijk zijn aangegeven;
8. voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt getoetst aan de regels uit het geldende omgevingsplan;
9. er geen milieubelemmeringen van omliggende gronden zijn;
10. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
11. de toevoeging van extra woningen past binnen de gemeentelijke Woonvisie.

Artikel 4 Slotbepalingen
1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als:

Beleidsregel woningsplitsing bebouwde kom Westerveld.

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

D. Bruijn-van den Berg
secretaris

H. Jager
burgemeester

CONCEPT