

Afwegingskader woningsplitsing in (het Buitengebied van) de gemeente Epe

Woningsplitsing

Welke situaties komen in aanmerking?

- Alleen woningen in het buitengebied, binnen de huidige plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Epe, komen in aanmerking;
- De woning en bijbehorend erf moet een woonbestemming hebben in het geldende bestemmingsplan, dan wel het geldende omgevingsplan;
- Bedrijfswoningen, woningen op bedrijventerreinen en recreatiewoningen komen niet in aanmerking;
- Het hoofdgebouw, zijnde de woning, is niet eerder gesplitst;
- Minimaal 1 van de gesplitste woningen moet vallen in de prijsklasse goedkoop of middelduur (huur of koop). ¹ Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- Als voldaan wordt aan bovenstaande, kan een aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing van de woning worden ingediend.

Waar moet de aanvraag aan voldoen?

Maatvoering

- Een woning mag maximaal in 2 grondgebonden woningen worden gesplitst;
- De gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw, zijnde de woning, is en blijft maximaal 750 m³, tenzij de bestaande woning groter is, dan geldt de inhoudsmaat van de bestaande woning als maximum;
- Iedere zelfstandige woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte hebben van 50 m², waarvan minimaal 50 m² op de begane grond;
- Het perceel, waar in beginsel het bestemmingsvlak wonen en een eventuele vergunning voor het gebruik van de tuin (art. 3.6.d van het bestemmingsplan Buitengebied Epe) toe wordt gerekend, moet minimaal 1000 m² groot zijn;
- Het erf, zijnde het bestemmingsvlak Wonen, mag in geen enkel geval voor meer dan 50% bebouwd zijn of worden. Tenzij er op moment van splitsing al meer legale bebouwing aanwezig is;
- Iedere woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (Bbl). Dit wordt in het kader van de vergunningsaanvraag getoetst;
- Voor bijgebouwen geldt de standaardregeling van de bestemming Wonen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Epe vastgesteld op 23 maart 2017.

Kwaliteit

- De aanvraag moet voldoen aan de eisen van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat (veilig en gezond);
- Parkeren moet volledig op eigen erf plaatsvinden;
- Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;

¹ De prijsklassen die de gemeente Epe hanteert zijn te vinden in het prijsklassenbeleid *Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe – Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw*. Het prijsklassenbeleid wordt jaarlijks geactualiseerd.

- De brandveiligheid, bouwkundige veiligheid en geluidsoverlast is niet in het geding en voldoet in ieder geval aan de minimale eisen van het Bouwbesluit (Bbl);
- Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit tot het perceel, een eigen toegang tot de woning, eigen voorzieningen in de woning en een eigen huisnummer. In bijzondere situaties kan het college hiervan afwijken;
- Bij een beeldbepalend pand, een gemeentelijk of een rijksmonument is goedkeuring van de Erfgoedcommissie dan wel de Commissie Omgevingskwaliteit nodig;
- Het beginsel van bebouwingsconcentratie is van toepassing. De woningen moeten blijvend aaneengebouwd zijn en bijbehorende bouwwerken moeten conform het bestemmingsplan Buitengebied Epe binnen een passende afstand van maximaal 30 meter staan;
- De door splitsing nieuw ontstane woningen moeten beide minimaal verduurzaamd worden tot de wettelijke norm en in ieder geval energielabel B. Indien de bestaande constructie van het gebouw dit redelijkerwijs niet mogelijk maakt, kan verduurzaming tot energielabel C toegestaan worden. Bij sloop en nieuwbouw is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) de norm;
- Na de splitsing moet sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf en een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de omgeving. Met het oog hierop moet een erfinrichtingsplan worden voorgelegd waarin de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing worden verantwoord. Uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan zijn voorwaarden voor splitsing;
- Bij verbouwing, verduurzaming en landschappelijke inpassing wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en natuurinclusieve maatregelen;
- De leefbaarheid en bruikbaarheid van de omgeving en andere nabij gelegen functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
- De woningen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van bestaande woningen. In geval van sloop en nieuwbouw moet worden voldaan aan de eisen van nieuwbouw. Bij renovatie moet minimaal voldaan worden aan het Bouwbesluit (Bbl) niveau 'verbouw';
- De woningen moeten aan de kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, wanneer dit is vastgesteld.

Aanvullende zaken

- Participatie is nodig conform het geldende beleid;
- Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers. Dit wordt ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers;
- De splitsing moet worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook moet de splitsing economisch en privaatrechtelijk duidelijk zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in het kadaster;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat woningsplitsing alleen wordt toegestaan als de (toekomstige) eigenaren/initiatiefnemers de woning zelf gaan bewonen. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar. In bijzondere situaties kan het college ontheffing verlenen, maar niet vooraf. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Als voor de woning reeds een omgevingsvergunning voor de vestiging van twee huishoudens in een woning is verleend, dan dient deze bij de aanvraag voor het splitsen van de betreffende woning te worden ingetrokken;
- Om moverende redenen kan het college van bovenstaande afwijken om maatwerk te leveren.