

Een bestaande boerderij of woning splitsen aan De Streek

Heeft u plannen om een bestaande boerderij of woning aan de Streek (Oude Rijksweg – Gemeenteweg) te splitsen in twee of meerdere wooneenheden? In deze folder kunt u algemene informatie lezen over de mogelijkheden die de gemeente Staphorst daarvoor biedt en op welke wijze de gemeente Staphorst omgaat met verzoeken tot splitsing. Ook treft u informatie aan over zaken die de gemeente van u vraagt als een splitsingsverzoek wordt ingediend.

Waarom worden woningsplitsingen toegestaan?

De gemeente voert een ruimhartig beleid als het gaat om woningsplitsingen. Daarvoor zijn twee redenen. Meer dan 25 jaar geleden waren er nog tal van agrarische bedrijven gevestigd aan De Streek. Inmiddels zijn er vele van deze bedrijven gestopt, of naar een plek in het buitengebied verhuisd om daar het bedrijf een nieuwe start te geven. Dit betekent dat tal van hoofdgebouwen en bijgebouwen hun agrarische functie hebben verloren. Dit proces blijft overigens nog steeds doorgaan. Door de hoofdgebouwen (de boerderijen) een vervolgfunctie te geven (zoals een nieuwe woning), wordt voorkomen dat gebouwen verpauperen.

Daarnaast ligt De Streek in een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Veel van de boerderijen zijn ook Rijks- of gemeentelijk monument, of een zogenaamd karakteristiek pand. Volgens het credo 'behoud door ontwikkeling' willen we deze cultuurhistorie voor de toekomst bewaren door onder andere woningsplitsing toe te staan.

De gemeente Staphorst stimuleert daarom dat boerderijen worden gesplitst. Maar ook 'gewone' woningen (die niet monumentaal of karakteristiek zijn) mogen worden gesplitst. Zo houden we het beschermd dorpsgezicht dynamisch, en geven we jonge gezinnen de ruimte om een nieuw bestaan op te bouwen. Ook is mantelzorg bijvoorbeeld mogelijk.

Voorwaarden voor splitsing

Inhoudsmaat

Een bestaande woning of boerderij moet minimaal 500 m³ inhoud hebben om te mogen worden gesplitst. De inhoud van een gesplitste wooneenheid moet namelijk minimaal 250 m³ zijn. Wanneer een boerderij een inhoud heeft van 1000 m³, mag deze dus maximaal in vier wooneenheden worden gesplitst. De gemeente kan echter wel besluiten in een concreet geval dat bijvoorbeeld drie het maximum is. Bij de bepaling van de bestaande inhoud gaat het om het gehele hoofdgebouw. Dus ook de voormalige 'deel' (in pandig bedrijfsgedeelte) en zolderruimten mogen worden meegerekend met de inhoud. Later aan de boerderij gebouwde bedrijfsgebouwen tellen echter niet mee.

Verticale splitsing

Het gaat altijd om zogenaamde 'verticale' splitsing. Dit betekent dat de nieuwe woning zowel een beneden- als bovenverdieping moet hebben. Separate appartementen op de verdieping ('horizontale splitsing') worden niet toegestaan. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid voor appartementen. Verzoeken daarover zullen apart worden beoordeeld, maar daarmee wordt terughoudend omgegaan.

Woonbestemming

Op de te splitsen boerderij of woning moet op grond van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming liggen. Deze kan dan worden omgezet naar een dubbele woonbestemming (als het gaat om 2 wooneenheden). Bij een burgerwoning is meestal sprake van een bestaande (enkele) woonbestemming. Bij een boerderij is niet zelden nog

sprake van een agrarische bestemming. De bestemming moet dan worden omgezet naar een woonbestemming, waarbij de mogelijkheid tot splitsing in twee of meer wooneenheden wordt meegenomen. De gemeente voert dan een zogenaamde 'wijzigingsprocedure'. Daarover later meer. Voorwaarde voor het omzetten van een agrarische naar een woonbestemming is dat de milieuvergunning of milieumelding van het betreffende perceel wordt ingetrokken door de gemeente. Daarmee is er een garantie dat er geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer kunnen plaatsvinden. Voor de intrekking moet apart een verzoek bij de gemeente worden ingediend. De afdeling Samenleving kan u daarover meer vertellen. Overigens zijn in de hobbymatige sfeer bij een woonbestemming nog wel kleinschalige agrarische activiteiten mogelijk zoals het houden van enkele paarden, schapen of koeien. In een enkel geval kunnen deze ook weer meldingsplichtig zijn wat betreft de milieuwetgeving. Bij twijfel daarover wordt geadviseerd contact op te nemen met de gemeente.

Goed woon- en leefklimaat

Ter plekke van de nieuwe woning moet een goed woon- en leefklimaat zijn gegarandeerd. Dit betekent dat er niet teveel geluidshinder (bijvoorbeeld als gevolg van wegverkeer op de Oude Rijksweg/Gemeenteweg of A28) aanwezig mag zijn, of bedrijfslawaai of geurhinder afkomstig van omliggende (agrarische) bedrijven. De gemeente beoordeelt dit zelf op het moment dat een verzoek voor splitsing binnenkomt. Het betreft een belangrijke zogenaamde 'milieutoets' die ook kan leiden tot een afwijzing van het verzoek. In de toets wordt ook gekeken of deze omliggende bedrijven niet in de knel komen met hun bedrijfsvoering doordat de nieuwe woning dichterbij het bedrijf komt te liggen.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente wil graag een mooi eindplaatje zien. Dit noemen we 'ruimtelijke kwaliteit'. Een en ander is ingegeven door de ligging in het beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat de gemeente niet alleen kijkt naar de te splitsen boerderij (deze kan bijvoorbeeld monumentaal of karakteristiek zijn) maar ook naar het erf rondom de te splitsen boerderij of woning en naar eventuele aanwezige landschapsontsierende bebouwing (oude vervallen schuren). De gemeente kan bijvoorbeeld verlangen dat een schuur gesloopt moet worden. Alles moet worden samengebracht in een zogenaamd erfinrichtingsplan. Erfbeplanting en een voldoende oppervlakte aan groen spelen daarin een belangrijke rol. In het erfinrichtingsplan moet ook de verdeling van de bijgebouwen na splitsing van de woning worden aangegeven. Voor het aanbrengen van karakteristieke erfbeplanting kunnen eventueel gemeentelijke subsidies beschikbaar zijn.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het perceel moet altijd via de bestaande steeg of inrit plaatsvinden. Nieuwe inritten of een nieuwe steeg worden niet toegestaan. Er moet aantoonbaar voldoende ruimte zijn voor parkeren op het erf (dan wel inpandig). Een en ander moet in het erfinrichtingsplan worden aangegeven. U doet er daarom goed aan om eigenaren/bewoners aan een steeg tijdig op te hoogte te brengen van uw voornemen tot splitsing. Hier voorkomt u problemen mee.

Leefbaarheid buurt

Het realiseren van woningsplitsingen betekent dat het drukker wordt aan de stegen hetgeen ten koste kan gaan van de leefbaarheid. Ook zaken als recht van overpad komen dan aan de orde. In de praktijk is niet zelden gebleken dat het ruimtelijk wenselijk was om woningen of boerderijen te splitsen, maar dat buurtbewoners niet akkoord gingen. Een plan wordt dan in maatschappelijke zin onuitvoerbaar, en kan geen doorgang vinden. Als een en ander pas laat in de procedure aan de orde komt is het jammer van de tijd en energie die zowel initiatiefnemer als gemeente hebben gestoken in de aanvraag.

Daarom heeft de gemeente nieuw beleid vastgesteld dat de initiatiefnemer schriftelijk moet aantonen dat de buurt akkoord is met de splitsing. Dit moet plaatsvinden via:

- een notariële akte waarin de erfdiensbaarheid is vastgelegd;
- kadastrale uittreksels en een kadastrale kaart waaruit blijkt dat de erfdiensbaarheid in de openbare registers ingeschreven is;
- een eenduidige beschrijving van het beoogde gebruik;
- een uitspraak van de rechter dan wel een schriftelijke verklaring van de eigenaar/eigenaren van het dienende erf waarin aangegeven is dat het beoogde gebruik overeenkomt met de in de openbare registers ingeschreven erfdiensbaarheid.

Wat moet ik doen om te kunnen splitsen?

Uiteindelijk heeft u voor de splitsing een bouwvergunning nodig. Deze vergunning heet tegenwoordig 'omgevingsvergunning'. Omdat alleen met een juiste woonbestemming deze vergunning kan worden verleend, betekent dit dat eerst de bestemming moet worden gewijzigd.

Een wijziging van de bestemming vindt plaats via een zogenaamde 'wijzigingsprocedure'. Deze procedure staat genoemd in het nieuwe bestemmingsplan 'De Streek' waarbij de gemeenteraad het College van burgemeester en wethouders bevoegd verklaard deze wijzigingsprocedure te volgen en het wijzigingsplan te laten vaststellen. In deze procedure wordt de bestaande bestemming (doorgaans: enkele woonbestemming of een agrarische bestemming) omgezet naar een meervoudige woonbestemming voor 2, 3 of 4 wooneenheden. Omdat deze procedure geld kost (bestaande uit gemeentelijke leges en kosten voor het inschakelen van een stedenbouwkundig adviesbureau, naar schatting ongeveer € 3000,-, nadere onderzoeken als geluidsrapporten niet meegerekend) en vooraf niet zeker is of aan alle voorwaarden die hiervoor zijn genoemd kan worden voldaan, is het verstandig eerst een zogenaamd '**principeverzoek**' in te dienen. Als er meteen een omgevingsvergunning wordt ingediend moet namelijk ook bij een weigering van deze vergunning leges worden betaald. Deze kosten liggen doorgaans hoger dan het in behandeling nemen van een principeverzoek (ongeveer €600,-).

Het principeverzoek is in feite een simpele brief waarin het perceel wordt vermeld waarop de splitsing betrekking heeft. Aan meer eisen hoeft een principeverzoek niet te voldoen. Als het verzoek binnen is wordt de genoemde milieutoets uitgevoerd en wordt alvast gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit. Het College van burgemeester en wethouders geeft via een antwoordbrief de mogelijkheden voor splitsing weer. De behandelingstijd hiervoor is ongeveer 2 à 3 maanden.

Indien deze mogelijkheden positief zijn wordt door de gemeente gevraagd eventuele nadere onderzoeken (bodem, asbest, akoestisch) en documenten met betrekking tot erfdiensbaarheden en een erfinrichtingsplan aan te leveren. Wanneer deze akkoord zijn wordt door de gemeente een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld om het wijzigingsplan op te stellen.

Het wijzigingsplan gaat vervolgens een juridische procedure in. De plannen liggen voor een ieder twee keer zes weken terinzage op het gemeentehuis en er zijn zienswijzen en bezwaren door derden mogelijk. Dit zijn wettelijke termijnen. Op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit kan overigens ook al in een eerder stadium (als de procedure voor de wijziging nog loopt). Dan kan de omgevingsvergunning vlot worden verleend. Als er sprake is van een monumentaal of karakteristiek pand is het sowieso verstandig eerst een conceptaanvraag omgevingsvergunning aan te vragen.

Kortom, in volgorde qua tijd zijn dit in hoofdzaak de te nemen stappen:

1. Principeverzoek
2. Onderzoeken aanleveren

3. Wijzigingsplan
4. (Optioneel:) conceptaanvraag omgevingsvergunning
5. Omgevingsvergunning.

Houdt u rekening met een totale behandelingstijd van acht maanden tot meer dan een jaar. Een en ander is voornamelijk afhankelijk van het indienen van bezwaren en de complexiteit van de milieutoets. Ook het tijdig aanleveren van onderzoeken en beoordelen ervan vergt vaak tijd.

Belangrijk

De mogelijkheden en voorwaarden voor splitsing staan genoemd in het bestemmingsplan 'De Streek'. Dit bestemmingsplan kunt u inzien in het gemeentehuis, Binnenweg 26 te Staphorst bij de publieksbalie Grondgebied. Ook kunt u deze downloaden op de website www.staphorst.nl of in digitale vorm in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan is hét juridische document dat doorslaggevend is bij de beoordeling van een splitsingsverzoek. Alleen aan het bestemmingsplan kunnen rechten worden ontleend.

Riolering

Indien een woningsplitsing wordt toegekend, moet elke wooneenheid een eigen rioolaansluiting hebben met een ontstoppingsput als overnamepunt. Voor de nieuw aan te sluiten wooneenheid wordt het dan geldende rioolaansluitrecht geheven en daarna de jaarlijkse rioolheffing.

Vragen

Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de publieksbalie Fysieke Leefomgeving van de gemeente Staphorst of de afdeling Ontwikkeling & Beheer (medewerkers ruimtelijke ordening) via 0522-46 74 00. U kunt ook uw vraag mailen naar ruimtelijkeplannen@staphorst.nl.