

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 160 van de Gemeentewet, en het door de gemeenteraad op 7 juli 2025 vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020-2025 inzake uitbreiding van de mogelijkheden voor woningsplitsing;

mede gelet op het vermelde en in aanvulling op artikel 97 sub b van het Chw-bestemmingsplan 'Gemeente Stadskanaal';

overwegende dat het wenselijk is om beleidsregels vast te stellen ten behoeve van een zorgvuldige, transparante en consistente beoordeling van aanvragen tot woningsplitsing;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de navolgende 'Beleidsregels woningsplitsing in het buitengebied Stadskanaal 2025'.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. woningsplitsing: het fysiek en/of juridisch opdelen van één bestaande woning in maximaal twee zelfstandige wooneenheden.
- b. zelfstandige wooneenheid: een woning met een eigen toegang, een keuken en sanitaire voorzieningen.
- c. splitsingsvergunning: de omgevingsvergunning die nodig is om de woningsplitsing planologisch en/of bouwkundig mogelijk te maken.
- d. gebruiksoppervlakte (GO): zoals bedoeld in NEN 2580.
- e. BOPA: buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassingsgebied

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen tot woningsplitsing van bestaande reguliere woningen (niet zijnde bedrijfswoningen, recreatiewoningen en tijdelijke woningen) in het buitengebied van de gemeente Stadskanaal.
2. De beleidsregels gelden voor zowel fysieke als juridische splitsingen, voor zover hiervoor een vergunning vereist is.
3. De beleidsregels worden toegepast bij aanvragen omgevingsvergunning wanneer sprake is van een BOPA.

Artikel 3 Beleidsdoelstellingen

De gemeente staat woningsplitsing toe, mits dit:

- a. bijdraagt aan het creëren van betaalbare en passende woningen;
- b. niet leidt tot aantasting van de leefbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit of openbare orde;
- c. past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid zoals verwoord in de Woonvisie 2020-2025 en het addendum.

Artikel 4 Algemene voorwaarden voor woningsplitsing van een reguliere wooneenheid in het buitengebied

Een aanvraag voor woningsplitsing wordt alleen positief beoordeeld indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. wonen is slechts toegestaan in het bestaande en oorspronkelijke hoofdgebouw;
2. de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw dat voor splitsing aanwezig is, bedraagt ten minste 180 m²;
3. de vloeroppervlakte bedraagt per wooneenheid binnen de woonbestemming ten minste 90 m²;
4. de toegestane wooneenheden binnen de woonbestemming bedraagt na splitsing maximaal twee;

5. er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf en/of gebouwen;
6. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden binnen de woonbestemming.

Artikel 5 Aanvullende eisen voor woningsplitsing van een reguliere wooneenheid in het buitengebied

De navolgende voorwaarden kunnen ook worden betrokken bij de beoordeling:

- a. bouwtechnische eisen: alle woningen voldoen na splitsing aan het Bouwbesluit 2012, met inbegrip van eisen op het gebied van brandveiligheid, geluidsisolatie en ventilatie.
- b. parkeernormen: er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals vastgesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op eigen terrein of in de omgeving, kan de aanvraag worden afgewezen.
- c. omgevingskwaliteit en stedenbouw: splitsing past in het straatbeeld en heeft geen onevenredige ruimtelijke of esthetische impact.
- d. leefbaarheid en sociale balans: in de directe omgeving is geen sprake van overconcentratie van kleine woningen of druk op voorzieningen.

Artikel 6 Procedure en toetsingskader

1. Voor iedere woningsplitsing is een omgevingsvergunning vereist.
2. De aanvraag wordt getoetst aan:
 - a. deze beleidsregels;
 - b. het omgevingsplan;
 - c. overige relevante beleidsdocumenten (o.a. parkeerbeleid, beeldkwaliteitsplan).
3. Indien splitsing niet past binnen het omgevingsplan, kan een vergunning worden verleend op basis van een BOPA, mits voldaan is aan deze beleidsregels.
4. De aanvrager dient bij de aanvraag een bouwkundige tekening, plattegrond, en parkeeroplossing toe te voegen.

Artikel 7 Afwijkingsmogelijkheid

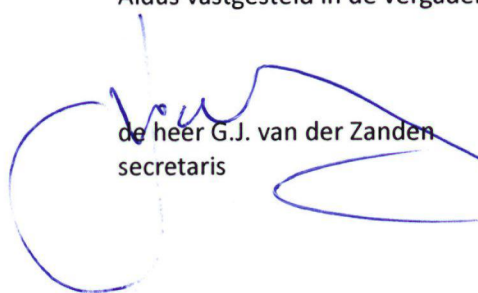
1. Het college kan gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels, voor zover daarbij wel rekening wordt gehouden met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het addendum op de Woonvisie 2020-2025, indien:
 - a. sprake is van bijzondere omstandigheden of zwaarwegend maatschappelijk belang;
 - b. het project past binnen de doelstellingen van de woonvisie en ruimtelijk verantwoord is.
2. Afwijking is alleen mogelijk met een belangenafweging en onder voorwaarden.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Ze worden aangehaald als: 'Beleidsregels woningsplitsing in het buitengebied gemeente Stadskanaal 2025'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 10 juni 2025.


de heer G.J. van der Zanden
secretaris


de heer K. Sloots
burgemeester