

Stappenplan woningsplitsing

Als u denkt dat u voor woningsplitsing op grond van de “Beleidsnotitie Woningsplitsing inwoonsituaties” of 7^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen in aanmerking komt, kunt u de volgende stappen volgen:

1. Aanmelding via bijgevoegd formulier (bijlage 1).

Inwoning

Aan de hand van de door u verstrekte gegevens, controleert de gemeente of er in uw geval sprake is van een bestaande en legale inwoonsituatie, die is ontstaan voordat het betreffende moederplan in werking is getreden en of deze inwoonsituatie sindsdien onafgebroken heeft bestaan.

7^e verzamelplan

Aan de hand van de door u verstrekte gegevens controleert de gemeente of er sprake is van een woning met een inhoud van meer dan 900 m³. Daarbij denken we vooral aan boerderijen met een voorhuis en een deel, die gesplitst kan worden in twee woningen. Belangrijkste is dat de splitsing binnen de schil van het bestaande pand moet plaatsvinden.

Let op: als uw pand monumentaal is, moet u er rekening mee houden dat splitsing van het woonhuis en/of de hoofddraagconstructie niet of slechts onder zeer beperkende voorwaarden mogelijk is.

2. Uitnodiging voor een gesprek.

Dit gesprek is bedoeld om uw situatie voldoende helder te krijgen en de voorwaarden om aan de woningsplitsing mee te kunnen werken te bespreken.

3. Treffen van voorbereidingen om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen

Om voor woningsplitsing in aanmerking te komen, moet duidelijk zijn dat de beide woningen na splitsing voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 (zie bijlage 2). U moet hiervoor contact opnemen met een deskundige, bij voorkeur een bouwbedrijf dat zowel bouwtekeningen verzorgt als zelf de bouwwerkzaamheden kan uitvoeren. De belangrijkste eisen staan in de bijlage bij dit document.

4. Via het Omgevingsloket kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend

De aanvraag wordt niet eerder in behandeling genomen dan wanneer alle benodigde gegevens zijn ingediend of door ons zijn ontvangen.

Omdat er sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan (één woning wordt twee woningen), is er in ieder geval voor het buitengebied, sprake van een uitgebreide procedure of na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In principe zal de gemeente hier zorg voor dragen, maar in afzonderlijke situaties is het mogelijk dat u zelf een bureau opdracht moet geven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Als dit in uw geval aan de orde is, vertellen we u dit tijdens het gesprek (onder 2).

Voor de kernen is het meestal mogelijk om via de zogenaamde kruimelgevallenregeling aan de woningsplitsing mee te werken. Omdat dit steeds maatwerk is, zal de te volgen procedure ook in het gesprek uitgelegd worden.

5. Uw aanvraag wordt in behandeling genomen.

Voor het afhandelen van de aanvraag omgevingsvergunning in 2021 staat een beslistermijn van 26 weken.