

## Stappenplan woningsplitsing

Als u denkt dat u voor woningsplitsing op grond van de “Beleidsnotitie Woningsplitsing inwoonsituaties” of 7<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>3</sup>. 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 hoofdconstructie 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. Het is een adviesgesprek. We bespreken de mogelijkheden en eventuele andere vragen die naar voren komen. Daarna moet u nog voorbereidingen treffen, zoals onder 3 vermeld. U moet er rekening mee houden dat wij in een later stadium nog aanvullende informatie van u nodig hebben.*

### 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 voor Verbouw uit 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. Het is uw verantwoordelijkheid om aan te tonen dat de woningen na splitsing voldoen aan regels voor Verbouw.*

### 4. Via het Omgevingsloket [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, bij voorkeur een vooroverleg

*De aanvraag wordt niet eerder in behandeling genomen dan wanneer alle benodigde gegevens zijn ingediend of door ons zijn ontvangen en volledig zijn naar de beoordeling door*

*de gemeente. Het kan zijn dat uit de ontvankelijkheidstoets blijkt dat er nog aanvullende gegevens nodig zijn.*

*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 (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) of na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.*

*Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing moet u zelf aanleveren. Het is goed mogelijk dat u hiervoor de expertise van een bureau moet inschakelen. De gemeente heeft wel een format, dat wij u toe kunnen sturen.*

*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 met toepassing van de algemene voorbereidingsprocedure staat een beslistermijn van 26 weken. Hiervoor geldt een termijn van orde.*