

Beleidsregels Woning- en kavelsplitsing Roerdalen (2025)

1. Woning- en kavelsplitsing Roerdalen

1.1 Inleiding

De Nederlandse woningmarkt kent een forse krapte en landelijk staan we voor een grote woningbouwopgave. Het is voor veel mensen moeilijk om een woning te vinden die past bij hun wensen en mogelijkheden. De Rijksoverheid wil daarom een realisatie zien van 900.000 woningen in de periode tot en met 2030.

Om aan de vraag naar woonruimte te voldoen heeft de nationale woon- en bouwagenda als doel het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod. In navolging van de woon- en bouwagenda zijn regionale woondeals gesloten waarin woningbouwopgaves zijn vastgelegd. In de Woondeal Limburg die op 9 maart 2023 is ondertekend zijn de aantallen toe te voegen woningen vastgelegd. Voor de regio Midden-Limburg zijn dat 3450 woningen, waarvan 300 woningen in Roerdalen in de periode 2022-2025. Hierbij moeten we streven naar 30% sociale woningbouw in de werkelijke woningvoorraad en moet minimaal 2/3 deel van de planvoorraad aan woningen betaalbaar zijn. Voor de periode 2025-2030 is alleen opgenomen dat regionaal 6900 woningen worden toegevoegd, hierbij zijn nog geen aantallen op gemeentelijk niveau vastgelegd.

Behalve de Woondeal kennen we ook de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Deze twee visies vormen samen het lange termijnbeleid en sturen kwalitatief en kwantitatief op de woningbouwopgave.

Naast voornoemde woningbouwopgaves hebben de gemeenteraad en het college van Roerdalen de ambitie uitgesproken om de komende jaren meer woningen te realiseren. In het thema Bouwen en Wonen van het coalitieakkoord 2024-2026 is het versnellen van de woningbouw als één van de focuspunten opgenomen. Daarnaast is in het kader van 'Roerdalen in Balans 2.0' de ambitie uitgesproken om 500 woningen (gemiddeld 125 per jaar) toe te voegen aan ons woningbestand in de periode 2025-2028. Om te kunnen voorzien in de behoeftevraag en ambitie zoeken we naast het bouwen van nieuwbouwwoningen naar meer mogelijkheden voor het (versneld) toevoegen van woningen. Het splitsen van geschikte woningen en/of kavels is zo'n mogelijkheid.

Om het toevoegen van woningen te bevorderen willen we het splitsen van bestaande woningen en kavels stimuleren. Dat doen we door onze inwoners met een informatieve campagne bekend te maken met de mogelijkheden voor het splitsen van hun eigen woning en/of kavel.

Het toevoegen van woningen heeft effect op de bestaande leefomgeving. De woningdichtheid neemt toe en wijken en straten veranderen van samenstelling. Vanwege de invloed op de bestaande leefomgeving stellen we, naast het stimuleren van het splitsen van woningen en/of kavels, ook beleidsregels op. Met die regels geven we richting aan een goede kwaliteit van wonen.

1.2 Definities

Kavel:	Een aaneengesloten oppervlakte gronden van een eigenaar, omgeven door gronden van andere eigenaren of door openbare wegen of spoorwegen, of door niet overschrijdbare waterlopen.
Perceel:	Een juridische eenheid, zijnde een stuk grond inclusief alle bebouwing, dat als afzonderlijke eenheid begrensd is op grond van kadastrale perceelsgrenzen.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels (omgevingsplan) een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
Woning:	Een legaal aanwezig gebouw, bestaande uit een hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen), dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden, en voldoet aan de technische eisen voor een woning conform landelijke wet- en regelgeving.
Bedrijfs-, dienstwoning:	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarvan noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.
Bouwwerk:	Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Hoofdgebouw:	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken.

Nul-tredenwoning:	Een woning waarbij de entree van de woning, en intern de woonkamer, keuken, toilet, badruimte en tenminste 1 slaapkamer zonder overbrugging van treden bereikbaar is.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
Kavelsplitsing:	Het splitsen van een bestaande kadastrale kavel tot meer kavels met als doel het toevoegen van één of meer woningen.
Woningsplitsing:	Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning tot twee of meer woningen.
Gebruiksoppervlakte:	De vloeroppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimtes onthullen.

1.3 Bestaand beleid

In augustus 2023 is de beleidsnotitie 'Wonen in Roerdalen' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Die beleidsnotitie is een 'kapstok' waaraan thema's, bouwstenen en projecten zijn gekoppeld. Met deze opbouw hebben we een dynamisch beleid en kunnen we inspelen op actuele behoeftes. Dat doen we door aan de hand van die thema's en bouwstenen richting te geven aan alle opgaves en projecten binnen het beleidsveld Wonen.

Het stimuleren van -, en richting geven aan woning- en kavelsplitsing past binnen het thema 'Bouwen naar behoefte' en draagt bij aan de realisatie van geschikte woningen binnen onze woningbouwopgave en aanvullende ambities.

Naast de beleidsnotitie 'Wonen in Roerdalen' kennen we op diverse niveaus meer kaders en beleidsmatige uitgangspunten, waaronder de reeds benoemde:

- Nationale woon- en bouwagenda
- Woondeal Limburg 2023
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
- Omgevingsvisie Roerdalen 2050

In aanvulling op de bestaande beleidsdocumenten, bieden we met het stimuleren van woning- en kavelsplitsing, en de daaraan verbonden beleidsregels, een concreet en duidelijk afwegingskader. Daarmee creëren we duidelijkheid over de mogelijkheden voor het splitsen van bestaande woningen en kavels.

1.4 Nieuw beleid

Om daadwerkelijk versneld woningen te kunnen toevoegen met woning- en kavelsplitsing enthousiasmeren we onze inwoners en stellen we daar beleidsregels voor op. Die beleidsregels passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Omdat met de nieuwe regels gehandeld wordt binnen de kaders van de Omgevingsvisie, is het vaststellen van deze beleidsregels een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen. Naast het vaststellen van deze beleidsregels is ook het besluiten op een aanvraag voor het splitsen van een woning en/of kavel overeenkomstig de beleidsregels een collegebevoegdheid.

De gemeenteraad heeft activiteiten aangewezen waarin hij gebruikmaakt van de adviesbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.15, eerste lid, Omgevingswet. De activiteiten zijn in de raadsvergadering van 29 september 2021 vastgesteld in de Lijst verzwaard advies. Onderdeel uitmakend van die lijst zijn onder andere:

1. Het bouwen van vier of meer woningen binnen de kerngrenzen, tenzij het gaat om woningbouw in bestaande bebouwing of indien er sprake is van sloop en nieuwbouw;
2. Het bouwen van één of meer woningen buiten de kerngrenzen;
3. Het toevoegen of uitbreiden van bebouwing in een Natura-2000 gebied.

In relatie tot het splitsen van woningen en/of kavels met als doel het toevoegen van één of meer woningen, is het dan ook aan de gemeenteraad om bindend advies uit te brengen voor activiteiten die onderdeel uitmaken van de Lijst verzwaard advies.

1.5 Doelstellingen

Invullen woningbehoefte in Roerdalen

In beginsel is de reeds genoemde krapte op de woningmarkt aanleiding voor het realiseren van nieuwe woningen. Dat geldt op landelijke, provinciale, regionale en ook lokale schaal. Om het toevoegen van nieuwe woningen te kunnen versnellen zoeken we meer manieren dan alleen het bouwen van nieuwbouwwoningen. Door onze inwoners bekend te maken met de mogelijkheden voor het splitsen van (geschikte) woningen en/of kavels, willen we splitsen stimuleren en daarmee het versneld toevoegen van woningen bevorderen.

Gezond financieel perspectief

Vanwege de financiële situatie van Roerdalen en de onzekerheid over de financiële impuls van de Rijksoverheid hebben we gewerkt aan Roerdalen in balans 2.0. Eén van de pijlers was het structureel genereren van meer inkomsten door de gemeente. Omdat de structurele inkomsten uit het gemeentefonds gekoppeld zijn aan het aantal inwoners willen we ons inwoneraantal (versneld) laten stijgen. Om het aantal inwoners in Roerdalen te kunnen laten stijgen, maar ook om die inwoners te kunnen huisvesten, willen we naast het bouwen van nieuwe woningen ons woningaantal ook vergroten met woning- en kavelsplitsing.

Woondeal Limburg

In de Woondeal is voor de periode 2022-2025 het aantal toe te voegen woningen vastgelegd. Voor Roerdalen zijn dat 300 woningen. Naast het aantal woningen op zichzelf wordt daarbij gestreefd naar 30% sociale woningbouw en 2/3 deel van de woningen moet betaalbaar zijn. Voor de periode 2025-2030 is in de Woondeal vastgelegd dat in de regio Midden-Limburg 6900 woningen worden toegevoegd. Hierbij zijn nog geen aantallen per gemeente vastgesteld.

Met het splitsen van woningen en kavels willen we een positieve bijdrage leveren aan de te realiseren woningaantallen op grond van de Woondeal.

Kwaliteit van wonen

Het splitsen van bestaande woningen en kavels heeft tot gevolg dat de woningdichtheid toeneemt. Straten en wijken worden drukker en de beschikbare ruimte neemt af. Om met deze gevolgen wel te zorgen voor een blijvende goede kwaliteit van wonen stellen we beleidsregels op. Het doel van deze regels is om naast het stimuleren van woning- en kavelsplitsingen richting te geven aan de kwaliteit van wonen met uniforme kaders. Denk hierbij aan ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit, en technische kwaliteit van wonen.

1.6 Plangebied

Als plangebied voor het splitsen van woningen en/of kavels wijzen we de hele gemeente Roerdalen aan. Op grond van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 stellen we daarbij aparte beleidsregels op voor locaties binnen en buiten de kerngrenzen. Dat doen we omdat in de Omgevingsvisie is opgenomen dat bouwen buiten de kerngrenzen niet is toegestaan. Dit heeft tot gevolg dat binnen de kerngrenzen ruimere mogelijkheden bestaan voor woning- en kavelsplitsing dan daarbuiten. Maar ook buiten de kerngrenzen willen we het splitsen van bestaande woningen mogelijk maken.

De kerngrenzen die we hanteren zijn de kerngrenzen van Roerdalen op grond van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Voor een verbeelding van de kerngrenzen verwijzen we naar bijlage IV 'Kernenkaarten' van die Omgevingsvisie. Indien in de toekomst de kerngrenzen worden aangepast gelden vanaf het moment van vaststelling de nieuwe kerngrenzen.

1.7 Resultaat

Met het stimuleren van woning- en kavelsplitsing en de daartoe behorende beleidsregels willen we een drietal resultaten behalen.

1. Onze inwoners bekend maken met de mogelijkheden voor woning- en kavelsplitsing. Vanuit die bekendheid willen we inwoners met geschikte woningen enthousiasmeren tot het splitsen van hun woningen en/of kavels.
2. Woning- en kavelsplitsingen leveren een positieve bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad in Roerdalen.
3. We geven met regels voor woning- en kavelsplitsing kaders die gericht zijn op de kwaliteit van wonen (ruimtelijk, stedenbouwkundig en technisch).

1.8 Beleidsregels

Elke vergunningaanvraag voor een woning- en/of kavelsplitsing moet voldoen aan onderstaande beleidsregels. De regels zijn van toepassing op het splitsen en daarmee toevoegen van woningen en/of kavels, zonder dat daarbij sprake is van een wijziging van functie zoals aangegeven in het Omgevingsplan.

Beleidsregels voor woning- en kavelsplitsing algemeen (binnen en buiten de kerngrenzen)

1. Het splitsen van woningen en/of kavels leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat.
2. De ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van wijken, buurten en straten mag niet onevenredig worden aangetast. Na een woning- en/of kavelsplitsing moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies.
3. Het splitsen van woningen en/of kavels leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van aangrenzende percelen.
4. Na het splitsen van woningen en/of kavels is elke woning, bestaand en nieuw, een volwaardig zelfstandige woning die voldoet aan de geldende technische eisen.

5. Elke afzonderlijke woning heeft na splitsing een minimale gebruiksoppervlakte van 55m².
6. Elke toegevoegde woning beschikt over een op het eigen erf gelegen buitenruimte (balkon, dakterras of tuin).
7. Na het splitsen van woningen en/of kavels is iedere afzonderlijke woning en/of kavel rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg, via een pad en/of toerit, gelegen op het erf waarop de woning ligt. Een gezamenlijk pad en/of toerit, al dan niet met recht van overpad, is hierbij toelaatbaar.
8. Na het splitsen van woningen en/of kavels wordt voldaan aan de in Roerdalen gehanteerde parkeernormen op grond van de meest recente richtlijnen van kennisplatform CROW.
9. Na het splitsen van woningen en/of kavels is minimaal één van de woningen een nul-tredenwoning.
10. Het splitsen van woningen en/of kavels leidt niet tot belemmering van bestaande (agrarische) bedrijven en hun bedrijfsactiviteiten.

Beleidsregels voor woning- en kavelsplitsing binnen de kerngrenzen

11. Het splitsen van woningen binnen de kerngrenzen, waarbij sprake is van het toevoegen van woningen in de bestaande bebouwing, past binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitbreidingsmogelijkheden van die bebouwing.
12. Het splitsen van kavels binnen de kerngrenzen, waarbij sprake is van het toevoegen van woningen in de bestaande bebouwing, en/of het fysiek toevoegen van woningen op die nieuwe kavels, past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders.
13. Het splitsen van woningen en/of kavels binnen de kerngrenzen vindt uitsluitend plaats binnen de functie 'Wonen' en/of 'Tuin'.

Beleidsregels voor woning- en kavelsplitsing buiten de kerngrenzen

14. Het splitsen van woningen buiten de kerngrenzen, met als doel het toevoegen van woningen, past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders, en vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bebouwing.
15. Het splitsen van woningen en/of kavels buiten de kerngrenzen, leidt ten behoeve van het behoud van een landelijke uitstraling en open karakter, in totaal tot maximaal 3 woningen ten opzichte van de oorspronkelijk en legaal vergunde woning bij oprichting daarvan.
16. Het splitsen van woningen en/of kavels buiten de kerngrenzen vindt uitsluitend plaats binnen de functie 'Wonen'.

Het splitsen van woningen en/of kavels, ter plaatse van een andere functie dan 'Wonen', valt buiten de reikwijdte van deze beleidsregels voor woning- en kavelsplitsing. Aan het splitsen van woningen en/of kavels ter plaatse van een andere functie dan 'Wonen', kan na een afweging van belangen, uitsluitend medewerking worden verleend bij beëindiging van de bestaande functie, in samenhang met een wijziging naar de functie 'Wonen'. Dit geldt voor zowel de bestaande als ook de toegevoegde woning(en) op de betreffende kavel(s).

1.9 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4:84 van de Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In voorkomend geval moet worden beoordeeld of aanleiding bestaat om af te wijken van deze beleidsregels.

1.10 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels Woning- en kavelsplitsing Roerdalen (2025).
2. Deze beleidsregels treden in werking met ingang vanaf de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

*De secretaris,
L.H.C. Bijl*

*De burgemeester,
mr. M.D. de Boer-Beerta*