

Beleidsregel ruimtelijke kaders bouwen van één of twee woningen en woningsplitsing

Gemeente Nederweert
November 2025

Introductie

Aanleiding

Inwoners die een woonoplossing zoeken voor hun kinderen, ouders of bekenden, kunnen onder bepaalde voorwaarden hun woning of kavel splitsen. Dit zorgt voor de inwoners van Nederweert voor een extra bouw- of woonmogelijkheid bij of in uw huidige woning. Hiermee willen we het als gemeente mogelijk maken om, op de plekken waar het mogelijk is, te voorzien in de woonbehoefte van de individuele inwoner.

We zien als gemeente Nederweert dat maatschappelijke ontwikkelingen elkaar snel opvolgen. De woningmarkt is dynamisch. In deze beleidsregel geven we als gemeente Nederweert invulling aan de vertaling van de (abstracte) visie vanuit landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal beleid naar lokale regels voor de gemeente Nederweert. Zo draagt deze beleidsregel bij met het hetgeen wat we beogen te behalen in onze ambities en visies.

De gemeente Nederweert werkt mee aan woningsplitsing en het bouwen van één of twee woningen om te voorzien in een concrete woonbehoefte in het bebouwd gebied en het buitengebied, mits dit uit stedenbouwkundig, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en milieutechnisch oogpunt passend is. Met deze regel worden kleine niet omvangrijke ruimtelijke initiatieven mogelijk gemaakt op plekken waar deze thuishoren.

Historie

Op 20 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Beleidsregel Bouwen in tuinen 2021 vastgesteld. Met de beleidsregel zijn eigenaren van percelen waarvoor ooit via een wijzigingsbevoegdheid richting woningbouw in oude bestemmingsplannen gold, in de gelegenheid gesteld onder voorwaarden een woning te realiseren. De beleidsregel gold voor twee jaar en is in augustus 2023 geëindigd.

De regeling is eind 2023 geëvalueerd en niet verlengd in afwachting van een nieuwe regeling die aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen.

Dit gaf aanleiding om duidelijke ruimtelijke regels te creëren voor het realiseren van één of twee woningen op een open plek. Gezien de vraag naar woningsplitsing, en het feit dat dat dit thema meegenomen was in (de inmiddels verouderde) Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied worden hiervoor ook duidelijke ruimtelijke regels opgesteld.

Compensatie

De omgevingsvisie Buitengebied & Kernen en Bedrijventerreinen geeft aan welke ontwikkelingen waar wenselijk zijn.

Deze beleidsregel geeft de ruimtelijke kaders weer voor het toevoegen van één of twee woningen en het splitsen van woningen.

Daarnaast hebben we een afzonderlijke compensatieregeling: de kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Nederweert. Deze compensatieregeling geeft aan welke bijdrage wordt verwacht voor de afbreuk aan ruimtelijke kwaliteit die een ruimtelijke ontwikkeling teweegbrengt.

Doelstelling

De gemeente Nederweert wil haar bewoners ruimte bieden om één of twee woningen te realiseren op daarvoor geschikte percelen en het splitsen van woningen wanneer de woning zich hiervoor leent mits dit uit stedenbouwkundig, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en milieutechnisch oogpunt passend is. Deze beleidsregel geeft de ruimtelijke kaders weer voor deze initiatieven. Hiermee bieden we duidelijkheid voor de initiatiefnemer.

Reikwijdte

Deze beleidsregel voorziet in ruimtelijke regels voor het bouwen van één of twee woningen op een open plek aan bestaande infrastructuur.

Deze beleidsregel voorziet verder in ruimtelijke regels voor het eenmalig splitsen van één woning in een maximum van twee wooneenheden.

Dit beleid is niet van toepassing op initiatieven die vallen onder het geldend (herziene) interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

Grens buitengebied en bebouwd gebied

Voor de reikwijdte van de regeling is de grens van de bebouwde omgeving als uitgangspunt genomen. Dit komt overeen met het onderscheid van gebieden die vallen binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Nederweert voorheen deel uitmakend van de Bestemmingsplannen/Beheersverordeningen van de Kernen/Bedrijventerreinen én van het Bestemmingsplan buitengebied Nederweert.

Omgevingsvisie

Bij vaststelling van een nieuwe omgevingsvisie of bij wijzigingen van het Omgevingsplan kan de contour van het bebouwd gebied komen te wijzigen. Met vaststelling van een nieuwe Omgevingsvisie wordt de passendheid van initiatieven aan de nieuwe visie getoetst.

Artikel 1. Begripsbepaling

- **Bebouwde omgeving**
De kernen en bebouwingsconcentraties in het buitengebied.
- **Bebouwingsconcentraties**
Bebouwingsclusters en/of bebouwingslinten, zoals aangegeven op de verbeelding volgens het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Nederweert voorheen deel uitmakend van het Bestemmingsplan buitengebied Nederweert, of daarmee vergelijkbare gevallen.
- **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- **Bruto vloeroppervlak**
Het vloeroppervlak van een ruimte of gebouw, gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, zoals muren die de desbetreffende ruimte(s) omhullen.
- **Contingent**
Een door de gemeente verstrekte mogelijkheid voor het bouwen van een woning op een locatie
- **Gebruiksoppervlakte**
De vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- **Huishouden**
Eén of meerdere personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Er is sprake van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- **Nieuwbouw van één of twee woningen**
Het oprichten van één of twee nieuwe zelfstandige burgerwoningen op een perceel dat daarvoor ruit stedenbouwkundig, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en milieuoogpunt geschikt is.
- **Initiatiefnemer**
De natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsverband met een initiatief op een stoppende agrarische locatie.
- **Perceel**
Een afgebakend stuk grond, al dan niet bebouwd, waarop het bouwplan betrekking heeft.
- **Woning**
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden
- **Woningsplitsing**
Het bouwkundig en functioneel splitsen van het hoofdgebouw van een bestaande burgerwoning in maximaal twee burgerwoningen.
- **Zelfstandige woonruimte**
Een woning die beschikt over eigen sanitaire voorzieningen, keukenvoorziening en een zelfstandige toegang.

Artikel 2. Ruimtelijke regels

De beleidsregel heeft betrekking op de bebouwde omgeving van de gemeente Nederweert en beperkt zich tot kleinschalige woningbouw (maximaal 2 woningen) en woningsplitsing op percelen waarvoor de hoofdinfrastructuur aanwezig is (weg, hoofdriool). Bij deze initiatieven vindt daarnaast kostenverhaal

voor de plankosten plaats. De ruimtelijke afwegingscriteria geven inzicht in de wijze waarop deze kleinschalige woningbouw is toegestaan. Deze criteria zijn in onderstaande paragrafen benoemd. Afwijkende aanvragen, zoals met een groter aantal woningen, worden met maatwerk beoordeeld.

Artikel 2.1. Realisatie van één of twee woningen

De op te richten woning dient ten alle tijden qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmassa, het karakter van de straat en het straatbeeld.

Het toevoegen van een woning, oftewel een zelfstandige woonruimte, kan op diverse wijzen, waaronder kavelsplitsing (bouwen in tuinen), of het realiseren van een nieuwe woning op een tussenliggend perceel.

Bij het toevoegen van een woning wordt er een contigent toegevoegd.

De voorwaarden voor het toevoegen van een woning zijn:

1. Een woning is passend in de Omgevingsvisie;
2. Een woning is passend binnen het stedenbouwkundige beeld dat het geldende omgevingsplan ter plaatse beoogt. Dat betekent o.a. dat een woning logisch past in het straatbeeld en moet voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen voor 'wonen' in het ter plaatse geldende planologische regime, met in achtneming van de overige criteria in deze regeling;
3. Een woning in het buitengebied landschappelijk wordt ingepast;
4. Er maximaal twee woningen worden toegevoegd;
5. Een woning past binnen het volkshuisvestelijke beleid;
6. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet zijn aangetoond, dit betekent onder meer dat het initiatief niet mag leiden tot:
 - verslechtering van het woon- en leefklimaat dit betekent onder meer dat rekening moet worden gehouden met spuitzones;
 - belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving;
 - het initiatief vanuit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is;
7. Een woning dient georiënteerd te zijn op de openbare weg en in lijn met de voorgevels van de naastgelegen woning of woningen;
8. Parkeren dient conform het gemeentelijk parkeerbeleid te worden ingericht;
9. De oppervlakte van het bouwperceel is minimaal 300 m² bij een vrijstaande woning en minimaal 450 m² (voor 2 wooneenheden) bij een tweekapper of geschakelde woning met een bovengrens passend bij de omgeving qua schaal en maat;
10. Opvang hemelwater op eigen terrein conform het gemeentelijk rioleringsplan gemeente Nederweert;
11. Voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Nederweert;
12. Het plan wordt afgestemd met de provincie Limburg;
13. Nadeelcompensatie (planschade) is voor rekening initiatiefnemer, hiertoe dient een overeenkomst met de gemeente afgesloten te worden;
14. De omgevingsdialog is gevoerd.

Artikel 2.2 Woningsplitsing

Het voorliggende beleid ziet op woningsplitsing in de meest gangbare en voorkomende gevallen.

Wanneer de splitsing van een woning leidt tot toevoeging van meer dan één woning wordt maatwerk toegepast. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van appartementen in een bestaand bouwvolume in.

Voor woningen gelegen in het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied Nederweert (dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan) geldt dat hierin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor woningsplitsing. Procedureel heet dit een binnenplanse omgevingsplanactiviteit bij wijzigingsbevoegdheid. Een aanvraag tot omgevingsvergunning op basis van deze afwijkingsbevoegdheid moet getoetst worden aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid én de voorwaarden in deze beleidsregel.

Voor woningen in het bebouwd gebied kan in een bestemmingsplan of beheersverordening (die deel uitmaken van het Omgevingsplan) ook een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid zijn opgenomen. Een aanvraag tot omgevingsvergunning op basis van een afwijkingsbevoegdheid moet getoetst worden aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid én de voorwaarden in deze beleidsregel.

Een buitenplanse aanvraag om omgevingsvergunning of een partiële omgevingsplanherziening, zowel in bebouwd gebied als in het buitengebied, wordt getoetst aan de regels van deze beleidsregel.

Door ook een mogelijkheid te bieden voor splitsing van kleinere, bieden we kansen om woningen in het goedkope en betaalbare (huur- en koop) segment te realiseren.

Bij woningsplitsing kan een bestaande woning horizontaal (in de kernen) of verticaal gesplitst worden waardoor er twee woningen ontstaan. De criteria waaraan moet worden voldaan bij woningsplitsing zijn:

1. Een woning is passend in de Omgevingsvisie;
2. Een woning dient na splitsing te passen binnen het stedenbouwkundige beeld dat het geldende omgevingsplan ter plaatse beoogt. Dat betekent o.a. dat een woning moet voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen voor 'wonen' in het ter plaatse geldende planologische regime, met in achtneming van de overige criteria in deze regeling;
3. Er mag na woningsplitsing maximaal één extra woning ontstaan;
4. Verticaal en horizontaal splitsen is toegestaan in de kernen, alleen verticaal splitsen in het buitengebied is toegestaan;
5. Een te splitsen woning in de kernen heeft een minimale oppervlakte van 110 m² BVO (voor splitsing);
6. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet zijn aangetoond;
7. Een gesplitste woning in de kernen moet een minimaal oppervlakte van 50 m² Gebruiksoppervlak (GO) hebben;
8. Een gesplitste woning in het buitengebied moet een minimaal oppervlakte van 100 m² Gebruiksoppervlak (GO) hebben;
9. Parkeren dient conform het gemeentelijk parkeerbeleid te worden ingericht;
10. Voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Nederweert;
11. Nadeelcompensatie (planschade) blijft voor rekening initiatiefnemer;
12. Een woning mag maar een keer gesplitst worden.

Artikel 3. Hardheidsclausule

In uitzonderlijke gevallen waarin strikte toepassing van de beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing leidt tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van dit beleid.

Afwijking is slechts mogelijk indien:

1. De aanvrager aantoont dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet in het beleid zijn voorzien;
2. De strikte toepassing van het beleid zou leiden tot een onredelijke of onbillijke situatie die niet in verhouding staat tot het doel en de strekking van het beleid;
3. De afwijking geen afbreuk doet aan het algemene belang, zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid;
4. De afwijking niet in strijd is met wet- en regelgeving of provinciaal beleid.

De toetsing aan deze criteria en de motivering van een eventuele afwijking worden expliciet vastgelegd in de besluitvorming.

Artikel 4. Inwerkingtreding en reikwijdte

De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing treedt per 18 november 2025 in werking.

Principeverzoeken waarop nog niet besloten is door het college van Burgemeester en Wethouders voor de inwerkingtreding van de beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing wordt tevens aan het beleidsstuk getoetst.

De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing is een zelfstandig beleidsdocument. Andere (bijzondere) woonvormen waarvoor beleid of een regeling geldt worden niet beïnvloed door dit beleidsstuk maar aanvragen kunnen niet gelijktijdig meerdere ruimtelijke beleidsregels combineren.

Voorbeelden van specifieke regelingen zijn splitsing bij gemeentelijke of rijksmonumenten in het buitengebied waarbij het Omgevingsplan kaders biedt en mantelzorgwoningen omdat daar specifiek beleid voor geldt.

Bijlage 1 : Toelichting

1. Realisatie van één of twee woningen

Algemeen

Verspreid in de gemeente liggen er in de kernen percelen waar stedenbouwkundig gezien de bouw van één of twee woningen voorstelbaar is. Er geldt voor deze beleidsregel geen voorwaarde dat het een locatie betreft met een tuinbestemming of die feitelijk als tuin is ingericht, zoals een voorheen geldende regeling bouwen in zijtuinen deed vermoeden.

De locatie kan een onbebouwd perceel betreffen dat een ander gebruik kent dan tuin of een andere bestemming heeft. Regelmatig krijgt de gemeente verzoeken om op deze plekken in de kernen een woning te mogen bouwen. Dit beleid is ingegeven door regionale afspraken over woningbouw; een begrensde bouwopgave en een regionale opgave om de overvloedige planvoorraad terug te dringen.

Volkshuisvestelijk beleid

Als gemeente willen we aansturen op duurzame en toekomstbestendige woningbouw. Deze stemmen we af op de behoefte en de vraag in de toekomst. Woningen die gebouwd worden moeten hierbij aansluiten. We gaan uit van een kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Als gemeente zien we naar de toekomst toe een toenemende kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige woningen. Deze woningen voorzien nu en naar de toekomst in de vraag vanuit de markt.

Stedenbouwkundig

De woning dient te passen binnen het stedenbouwkundige beeld dat het geldende Omgevingsplan beoogt. Zo wordt de samenhang van het straatbeeld, de directe leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit behouden.

Landschappelijke inpassing

De woning in het buitengebied landschappelijk wordt ingepast. Met landschappelijke inpassing wordt ruimtelijke ontwikkeling passend in het landschap gerealiseerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Landschappelijke inpassing voorkomt aantasting van het landschap en versterkt de kwaliteit van de omgeving. Ter inspiratie wordt verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Minimale oppervlakte bouwperceel

De oppervlakte van het bouwperceel is minimaal 300 m² bij een vrijstaande woning en 450 m² bij een tweekapper of geschakelde woning. Deze ondergrenzen zorgen dat woningen ruimtelijk goed inpasbaar zijn en voldoende buitenruimte behouden.

In het buitengebied is het aannemelijk dat het om grotere percelen gaat die gesplitst zullen worden. De 300m² is een minimale ondergrens. Passend binnen het stedenbouwkundig beeld zal er in het buitengebied vaak sprake zijn van grotere percelen waar een woning op gerealiseerd wordt om aan te sluiten op de omgeving.

Woonbehoefte

Onderzoek naar de kwalitatieve lokale woningbehoefte geeft aan dat er behoefte is aan meer woningen die levensloopbestendig worden uitgevoerd, wat inhoudt dat de primaire verblijfsfuncties (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op de begane grond dienen te worden gerealiseerd.

2. Woningsplitsing

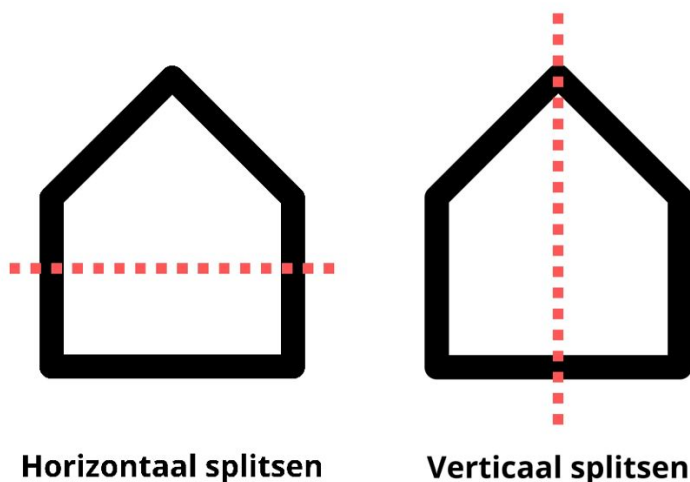
Algemeen

Het voorliggende beleid ziet op woningsplitsing in de meest gangbare en voorkomende gevallen. Uitzonderlijke gevallen waarin de splitsing leidt tot toevoeging van meer dan één woning, vraagt om maatwerk waarin dit beleid niet voorziet. Voor woningen gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied Nederweert dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan (maar binnen de rode contour) geldt de in dit plan opgenomen regeling voor woningsplitsing en zijn de ruimtelijke afwegingscriteria in dit beleid niet van toepassing.

Door ook een mogelijkheid te bieden voor splitsing van kleinere woningen, verticaal in bebouwd gebied en buitengebied en horizontaal in het bebouwd gebied, bieden we kansen om woningen in het goedkope en betaalbare (huur- en koop) segment te realiseren. Hiermee voorzien we in een specifieke behoefte. Woningsplitsing in een boven- en benedenwoning is niet toegestaan in het buitengebied. Aangezien deze vormen van wonen minder passend zijn in de omgeving.

Het past bovendien in de ontwikkeling die het buitengebied doormaakt om woningsplitsing ook daar toe te laten. Het toestaan van woningsplitsing draagt dan weer bij aan het vitaal en leefbaar houden van het buitengebied, zeker wanneer het gaat om grote (voormalig agrarische) woningen.

We beperken woningsplitsing in het buitengebied niet meer tot de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheid om voormalige boerderijen in meerdere woningen te splitsen bij monumentale of cultuurhistorisch waardevolle panden. Het toelaten van woningsplitsing buiten de bebouwde omgeving komt bovendien tegemoet aan een grote vraag die onder onze inwoners leeft. Hierbij stellen we echter de voorwaarde dat verticale splitsing plaatsvindt, aangezien de woningen in het buitengebied zich hier beter voor lenen.



Minimale oppervlakte

Om te voorkomen dat woningen na splitsing niet voldoen aan de beoogde basiskwaliteit hebben de te splitsen woningen een minimale oppervlakte. De gebruiksoppervlakte wordt daarbij ook meegenomen om de kwaliteit te garanderen.

Als gemeente stellen we, voor een te splitsen woning in de kernen, een ondergrens met een minimale oppervlakte van 110m² BVO. De ondergrens van 110m² zorgt ervoor dat kleinere (etage)woningen niet worden gesplitst. Met deze ondergrens sluiten we aan bij de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2025 Gemeente Nederweert. Hierin is eerder de keuze gemaakt dat woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 110 m² niet gebruikt mogen worden ten behoeve van het verdelen in onzelfstandige eenheden.

Als gemeente stellen we, voor een gesplitste woning in de kernen, een ondergrens om een goed basisniveau van het woon- en leefklimaat te kunnen borgen. Deze stellen we als gemeente Nederweert op een minimum van 50m² in de kernen.

Onder kleine woningen worden volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) woningen met een oppervlak van minder dan 50 m² verstaan. Onderzoek van, onder andere, het PBL (2024) toont dat de meeste huishoudens de voorkeur geven aan woningen met een oppervlak tussen 51 en 100 vierkante meter. Daarnaast laat dit onderzoek zien dat bewoners van kleine woningen (<50 m²) doorgaans minder tevreden zijn met hun woning, dan bewoners van woningen met een oppervlak groter dan 50 m². Om te voorkomen dat té kleine woningen worden gerealiseerd en om voldoende woonkwaliteit te waarborgen, hanteert de gemeente in de regel een oppervlaktenorm van minimaal 50 m² (per woning) voor nieuw te realiseren woningen. Daarnaast voorkomen we dat kleine woningen worden gerealiseerd voor een onjuiste doelgroep.

Er wordt een ondergrens gesteld aan een gesplitste woning in de kernen om onevenredige splitsing van een woning te voorkomen.

Als gemeente stellen we, voor een gesplitste woning in de in het buitengebied, een ondergrens om woningen passend in de omgeving te realiseren. De oppervlakte van woningen in het buitengebied zijn in de regel ruimer dan in de kernen. De ondergrens stellen we als gemeente Nederweert op een minimum van 100m² in het buitengebied.

Er wordt een ondergrens gesteld aan een gesplitste woning in het buitengebied om onevenredige splitsing van een woning te voorkomen.

Bij de gestelde ondergrenzen is rekening gehouden met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin worden enkel de wettelijke minimale oppervlaktes voor onzelfstandige en zelfstandige eenheden in geregeld.

Deze ondergrenzen zorgen ervoor dat kwalitatief goede woningen blijven bestaan. Ook gaat een minimale oppervlakte voor de nieuwe woningen wildgroei tegen. Niet alle woningen komen in aanmerking voor splitsing als gevolg van deze eis aan de minimale oppervlakte.

Maximaal één keer splitsen

Het is op basis van het beleid toegestaan om een woning eenmalig te splitsen. Een gesplitste woning kan niet opnieuw worden gesplitst.

3. Bouwen van woningen en woningsplitsing

Maximaal aantal

Hiermee blijft de regeling beperkt tot kleinschalige woningbouw voor (veelal) particuliere initiatieven mogelijk te maken.

De beleidsregel geldt voor bouwen in tuinen en het betreft kavel- en woningsplitsing. Het gaat dan met name om het toevoegen van een of twee woningen op particuliere percelen. Andere kleinschalige ontwikkelingen maar die meer dan 2 woningen willen realiseren dienen een principeverzoek in te dienen om de wenselijkheid te bepalen. Hierbij wordt met maatwerk een beoordeling uitgevoerd.

Voor het toevoegen van meer dan twee woningen wordt maatwerk toegepast. In sommige gevallen kunnen drie of vier woningen ook gezien worden als kleinschalige ontwikkelingen. Echter is de grens getrokken bij twee woningen aangezien verwacht wordt dat dit de meest gangbare en wenselijke initiatieven zullen zijn waar we als gemeente, onder de juiste voorwaarde, medewerking aan willen verlenen. Voor grotere initiatieven gaan we liever eerst in gesprek met de initiatiefnemer en is een principeverzoek in sommige gevallen meer wenselijk. Daarnaast is het beleid ingestoken vanuit kavelsplitsing. Bij het realiseren van meer dan twee extra wonen is het niet direct aannemelijk dat we nog spreken van kavelsplitsing.

De toevoeging van woningen kent een andere context dan de 'normale' gebiedsontwikkeling waarin grootschalige woningbouw wordt gerealiseerd. De grootschalige woningbouw oftewel projectmatige bouw doorloopt andere plan- en ontwikkelingsfasen dan het toevoegen van een woning in een tuin of op een naastgelegen perceel waarvoor de beleidsregel geldt.

Compensatie

De beleidsregel heeft een relatie met de compensatieregel van de gemeente. Deze beleidsregel geeft enkel aan of het wenselijk is om een woning toe te voegen. De ruimtelijke impact die dit met zich meebrengt dient gecompenseerd te worden. Dit op basis van de compensatieregeling.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Er zal in alle gevallen sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent in de praktijk dat de locaties getoetst zullen moeten worden aan mogelijke milieubelemmeringen, zoals fijnstof en geurbelasting. Het is aan de initiatiefnemer om middels nader onderzoek aan te tonen dat aan de alle milieunormen voldaan kan worden.

Kosten en sluiten overeenkomst

Voor alle locaties geldt dat er pas een woning gebouwd kan worden nadat de bestemming hiervoor is gewijzigd. Hiervoor moet een bijzondere planologische procedure doorlopen worden. Daarvoor zijn een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken nodig (denk aan bodemonderzoek, onderzoek naar geurbelasting, geluidonderzoek, enz). Alle kosten die verband houden met de bijzondere planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente zal vooraf met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd welk type woning gebouwd dient te worden. In principe dient dit een woning te zijn die levensloopbestendig met alle primaire verblijfsfuncties (keuken, sanitair, woonkamer en tenminste één slaapkamer) op de begane grond). Te denken valt aan een seniorenwoning/bungalow. Daarnaast wordt het onderdeel planschade geregeld in de overeenkomst.

Overleg met de omgeving

We vinden het steeds belangrijker dat bij nieuwe plannen de omgeving vooraf betrokken en geïnformeerd wordt. Dit aspect heeft sinds de invoering van de Omgevingswet). Met dit nieuwe beleid willen we vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet al zo gaan werken. De initiatiefnemer dient daarom vooraf de omwonenden van het nieuwe plan te informeren.