

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel tot vaststelling van de Beleidsregel Planologische medewerking aan woningsplitsing**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel;

- gezien het voorstel van 24 maart 2026

overwegende dat

Gemeente Beesel het belangrijk vindt dat iedereen kan wonen op een manier die past bij zijn of haar wensen. Om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken, kijken we als gemeente ook kritisch naar alternatieve woonvormen, waaronder het splitsen van woningen.

Voor het splitsen van een woning is een buitenplanse omgevingsvergunning nodig. In de aanvraag moet de initiatiefnemer aantonen dat beide woningen voldoen aan de onderstaande voorwaarden, evenals aan de geldende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid.

- gelet op het bepaalde in
  - artikel 4.4, lid 2, van de Omgevingswet;
  - artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;
  - artikel 5.21 van de Omgevingswet;
  - en artikel 4:81 van de Awb.

### **b e s l u i t**

1. vast te stellen: de beleidsregel 'Planologische medewerking aan woningsplitsingen'

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze beleidsregel en de daarop berustende bepalingen verstaan we onder

- Het college: college van burgemeester en wethouders van gemeente Beesel.
- Bruto vloeroppervlakte (BVO): de som van de oppervlakte op vloerniveau van de ruimte(n) van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie. Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.
- Huishouden: één of meer personen die in duurzaam en feitelijk verband samenleven en gezamenlijk een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling, onderlinge sociale en/of economische verbondenheid, en gebruik van dezelfde woonvoorzieningen binnen één woning.
- Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- Zelfstandige woning: woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Alle andere begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die hierboven niet zijn omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Algemene wet bestuursrecht, het Besluit bouwwerken leefomgeving, de Omgevingswet, alsmede andere wet- en regelgeving.

### **Artikel 2. Voorwaarden**

Nadat een woning is gesplitst, moeten beide woningen voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- a. De woning betreft een zelfstandige woning;
- b. De woning heeft meer dan 75 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- c. De bestaande woning betreft geen bedrijfswoning;
- d. De woning is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar;
- e. De woning heeft een duidelijke ontsluiting op de openbare weg;
- f. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en de splitsing mag omliggende functies niet belemmeren;
- g. De woning moet bijdragen aan balans in de vormen van wonen in de omgeving, zoals een goede mix van woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen;

- h. De woning moet voldoen aan de geldende technische bouwregels en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betreft onder andere de eisen voor brandcompartimentering en de technische bouwactiviteit.
- i. De woning dient te voldoen aan de geldende parkeernormen;
- j. Vóór verlening van de omgevingsvergunning wordt een schadevergoedingsovereenkomst nadeelcompensatie aangegaan;
- k. Binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel kan het aanleveren van een bouwhistorisch onderzoek worden verplicht, afhankelijk van het bouwjaar van de woning;
- l. Gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel worden altijd voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- m. Gebouwen binnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht Ronkenstein worden altijd voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Woningsplitsing in monumenten is altijd maatwerk, daarom gelden in aanvulling op bovenstaande voorwaarden, de aanvullende voorwaarden:

- n. De woningsplitsing is noodzakelijk voor het behoud van het monument;
- o. Het interieur en het exterieur van het monument zijn beschermd, tot een bouwhistorisch onderzoek anders uitwijst;
- p. Het bouwhistorisch onderzoek is tevens de basis om de woningsplitsing op te baseren: oftewel, waar zou een fysieke splitsing in het gebouw kunnen/mogen plaatsvinden;
- q. Aanpassingen die noodzakelijk zijn voor de woningsplitsing mogen geen afbreuk doen aan het interieur en het exterieur van het monument;
- r. Initiatieven worden altijd voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- s. Rijksmonumenten worden daarnaast voorgelegd via het planoverleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

### **Artikel 3. Procedure**

- a. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het splitsen van een woning;
- b. De aanvrager dient bij de aanvraag aan te tonen dat beide woningen voldoen aan bovenstaande voorwaarden;
- c. Bij de verlening van bovengenoemde omgevingsvergunning, wordt de toegevoegde woning voorzien van een eigen huisnummer.

### **Artikel 4. Inwerkingtreding, intrekking en citeertitel**

- a. Deze beleidsregel halen we aan als 'Planologische medewerking aan woningsplitsingen gemeente Beesel';
- b. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie;
- c. Het college kan afwijken van het bepaalde in dit uitvoeringsbeleid, indien een te strikte toepassing daarvan leidt tot een onevenredige afweging van alle betrokken belangen.

*Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel in zijn vergadering van 24 maart 2026.*

*Rick Nillesen,  
secretaris*

*Martijn Derks  
burgemeester*