

Beleidsregel splitsen van woningen Land van Cuijk 2026

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht
gelet op het bepaalde in hoofdstuk 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet.

BESLUIT

1. Vast te stellen de "Beleidsregel splitsen van woningen Land van Cuijk 2026".

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. *buitenplanse omgevingsplanactiviteit*: activiteit, inhoudende:
 - a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
 - b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
- b. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;
- c. *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 conform de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
- d. *huishouden*: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
- e. *zelfstandige woning ook wel hoofdwooning*: een woonruimte welke een eigen erf, eigen nutsvoorzieningen en eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals keuken, toilet en badkamer;
- f. *wezenlijke voorzieningen*: een keuken, toilet en badkamer;
- g. *betaalbare woning*: een betaalbare woning is een woning die onder de betaalbaarheidsgrens van de rijksoverheid ligt. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De grens is in 2026 € 420.000;
- h. *parkeernorm*: het in het geldende beleid ten aanzien van parkeernormen genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen;
- i. *parkeeronderzoek*: een parkeeronderzoek binnen een beleidsregel is een objectieve meting van de actuele parkeerdruk en -capaciteit in de openbare ruimte, vaak gebruikt als onderbouwing om af te wijken van de verplichting tot parkeren op eigen terrein. Het meet de bezetting op maatgevende momenten en in representatieve perioden;
- j. *woningsplitsing*: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten naast elkaar (verticaal) en/of boven elkaar (horizontaal).

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de splitsing van één bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten.
2. Deze beleidsregel is alleen van toepassing binnen het stedelijk gebied van de gemeente Land van Cuijk, zoals aangemerkt in de geldende omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.
3. Voor beschermd gebouwd erfgoed (een rijks- of gemeentelijke monument, een beschermd beeldbepalend pand, karakteristiek object of pand in een beschermd (rijks- of gemeentelijk) stads- of dorpsgezicht) met bijzonder cultuurhistorische waarden gelden mogelijk extra eisen conform de erfgoedverordening Land van Cuijk 2024.
4. Splitsing wordt niet toegestaan bij (agrarische) bedrijfspwoningen, woningen op bedrijventerreinen en bij woningen waar al sprake is van een overbelaste situatie op het gebied van milieu en volksgezondheid.

Artikel 3 Aanvullende indieningsvereiste voor aanvraag omgevingsvergunning

1. Onverminderd de eisen die de Awb, Omgevingswet, Omgevingsregeling en omgevingsplan aan een aanvraag stelt, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing in behandeling te kunnen nemen:
 - a. Persoonsgegevens van de pandeigenaar;
 - b. Bewijs van eigendom van het te splitsen woning;
 - c. Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
 - d. Adres en kadastrale gegevens van het beoogde te splitsen woning;
 - e. Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning;
 - f. Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt inclusief het aantal woonruimten.
 - g. Een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op basis van het vigerende beleid parkeernormen Land van Cuijk als er sprake is van een splitsingsverzoek van 1 woning naar 3 of meer woningen (zie artikel 4.2). Een parkeeronderzoek bij woningsplitsing is noodzakelijk als het aantal parkeerplaatsen (incl. de vrijstelling voor de tweede woning) op basis van de parkeernorm niet kan worden gehaald (op eigen terrein) en de parkeerdruk dus toeneemt.
 - h. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering beschikbare parkeerplaatsen voor auto's en fietsen en waar van toepassing de nieuwe (erf)aansluiting op de openbare weg.
 - i. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging.
 - j. Een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de nieuwe situatie visueel van goede kwaliteit is en past bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving – met daarbij in ieder geval aandacht voor de stedenbouwkundige karakteristiek en korrelgrootte, maatvoering, ontsluiting naar de openbare weg, groen en afstanden tot de perceelsgrenzen.
 - k. Een ondertekende nadeelcompensatieovereenkomst;
 - l. De waarde van de woning bepaald door gebruik te maken van de meest actuele WOZ-waarde of een taxatie van een NRV gecertificeerde taxateur.

Artikel 4 Beoordelingscriteria

Artikel 4.1 Algemeen

- a. Het geldende omgevingsplan staat de woonfunctie rechtstreeks toe;
- b. Woningsplitsing kan alleen in een hoofdgebouw;
- c. De oorspronkelijke zelfstandige woning bestaat tenminste 5 jaar en ook woningen die reeds gesplitst zijn komen pas na 5 jaar na vergunningverlening opnieuw in aanmerking voor een nieuw splitsingsverzoek;
- d. De oorspronkelijke zelfstandige woning heeft minimaal 100 vierkante meter aan gebruiksoppervlakte;
- e. De oorspronkelijke zelfstandige woning behoort niet tot de schaarse betaalbare woningvoorraad. Woningwaarde wordt bepaald door gebruik te maken van de meest actuele WOZ-waarde of een taxatie van een NRV gecertificeerde taxateur;
- f. Het maximale aantal te vormen zelfstandige woonruimten bedraagt drie eenheden.
- g. Afwijking van het onder f genoemde maximumaantal te vormen woningen is slechts mogelijk in geval van een vrijstaand pand;
- h. De te vormen zelfstandige woning(en) hebben elk minimaal 50 vierkante meter gebruiksoppervlakte.
- i. Er geen sprake is van een (agrarische) bedrijfswoning of woning op een bedrijventerrein.
- j. Er geen sprake is van een overbelaste situatie op het gebied van milieu en volksgezondheid.
- k. Bij woningsplitsing is er geen sprake van een volkshuisvestelijke toets.

Artikel 4.2 Parkeren

De gemeente zal bij splitsing van een woning met 1 extra woning (dus 2 woningen na splitsing) een vrijstelling verlenen van de parkeereis/parkeernorm uit het vigerend beleid parkeernormen Land van Cuijk. Vanaf 3 of meer woningen (na splitsing) dient in principe te worden voldaan aan de nota parkeernormen, maar blijft de vrijstelling voor de 2e woning staan. Wanneer de parkeernorm voor een plan naar splitsing naar 3 (of meer) woningen niet kan worden gehaald én er geen mogelijkheden zijn om aan de parkeernorm te voldoen op eigen terrein (of in de niet-openbare ruimte) dient de initiatiefnemer middels een parkeeronderzoek aan te tonen dat er geen sprake is van een onevenredige parkeerdruk

in de openbare ruimte om in aanmerking te komen voor goedkeuring van het splitsingsverzoek. Verder geldt dat het aantal parkeerplaatsen nooit mag afnemen ten opzichte van de bestaande situatie ongeacht de vrijstelling.

Artikel 4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Splitsingsinitiatieven dienen stedenbouwkundig te passen bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving. Bij splitsing geldt dat zelfstandige woningen aan de straatzijde worden gerealiseerd (geen tweedelijns bebouwing of zelfstandige woning die alleen via een erf te benaderen is). Ook is bij verticale splitsing het delen van bijbehorende buitenruimte van belang (onder andere de erftoegangswegen/opritten, tuinen en/of bijgebouwen). Dit dient met een ruimtelijke onderbouw te worden aangetoond.

Artikel 5 Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning

Wanneer het college een omgevingsvergunning voor splitsing heeft verleend, is dit voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 Nadeelcompensatieovereenkomst

Het college sluit, op grond van artikel 13.3c Omgevingswet, een nadeelcompensatieovereenkomst indien het toepassen van de bevoegdheid tot het afwijken van het omgevingsplan kan leiden tot een waardevermindering van de omliggende bebouwing, welke het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat het besluit tot het verlenen van de medewerking wordt genomen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Ook is het mogelijk om op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van de beleidsregel af te wijken.

Artikel 8 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel splitsen van woningen Land van Cuijk 2026'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk d.d. 9 juni 2026.

Burgemeester en wethouders,

*de secretaris,
Johan Postma*

*de burgemeester,
Marieke Moorman*

Toelichting

Aanleiding

Er is in heel Nederland en ook in Land van Cuijk sprake van een woningtekort. De vraag op de woningmarkt komt steeds meer van kleine huishoudens die op zoek zijn naar een kleine (betaalbare) woning. Door demografische bewegingen, zoals vergrijzing, zien we in toenemende mate kleine huishoudens actief op de woningmarkt. De woningvoorraad (aanbodkant van de markt) bestaat grotendeels uit gezinswoningen aldus geschikt voor de 'traditionele gezinssituatie'. Hiermee is sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Een (deel)oplossing voor deze 'mismatch' is het splitsen van woningen in meerdere en kleinere zelfstandige woningen.

Om in de bestaande bouw het aanbod meer op de vraag aan te laten sluiten, is splitsen een mogelijkheid. De markt pakt dit ook al op: we krijgen regelmatig een (informatie)verzoek.

Situatie tot nu toe

Het splitsen van woningen is tot dusver in Land van Cuijk niet direct toegestaan. Alleen in de gevallen dat bij uitzondering er aangetoond is dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldaan wordt aan de omgevingsverordening wordt een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend.

Woon(zorg)visie Land van Cuijk en omgevingswet: ja, mits

Met de vaststelling van nieuw woonbeleid (Woon(zorg)visie Land van Cuijk, door de gemeenteraad op 17 juni 2024) is het voornemen uitgesproken om het beter benutten van de bestaande voorraad, waaronder splitsen, mogelijk te maken. Uitgangspunt is een positieve grondhouding, maar wel met goede sturing. De negatieve effecten op de omgeving zijn immers een risico (bijvoorbeeld parkeren) en die willen we beperken zonder daarbij de regeling onuitvoerbaar te maken. Dit past ook binnen de gedachte van de Omgevingswet: van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Hierbij wordt onder meer gelet op de grootte van de oorspronkelijke zelfstandige woning, het toekomstige aantal woningen en de grootte van de toekomstige woningen en stellen we eisen ten aanzien van het parkeren en de stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteit.

Instrument beleidsregel

Splitsen vereist een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het college zal aanvragen beoordelen op basis van deze beleidsregel in aanvulling op de toetsingskaders uit de Omgevingswet. Het vaststellen van deze beleidsregel heeft tot gevolg dat het college, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Als een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

Sturen via het omgevingsplan en waar nodig een aanvullende beleidsregel is een optie die past bij de context, waarbij we recht doen aan het belang van aanvragers en aan 'een goed woon- en leefmilieu in de omgeving' c.q. evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij probeert het college zo min mogelijk drempels op te werpen, omdat het college uitgaat van de positieve volkshuisvestelijke bijdrage van splitsingen. Tegelijkertijd accepteert het college de mogelijke verslechtering van de parkeerbalans en wellicht ook een afname van groen.

We kiezen niet voor een vergunningsstelsel op grond van een huisvestingsverordening. Gemeenteraden hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instrumentarium van artikel 21 Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om – ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste – een vergunningplicht in te stellen voor het splitsen, samenvoegen, onttrekken en omzetten van woonruimte. De strijdigheid met het omgevingsplan blijft dan echter bestaan. Om de regeldruk niet onnodig te vergroten gaat het college uit van deze beleidsregel. Dit is ook in lijn met de bestaande Land van Cuijkse praktijk; we hebben ook een beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen.

Waar gaat de beleidsregel niet over

- Het college neemt op basis van deze beleidsregel geen aanvragen in behandeling die het omzetten van een woning naar meerdere onzelfstandige eenheden (kamerbewoning) en/of hospita-situaties betreffen. Dit is onder voorwaarden mogelijk; hiervoor geldt een separate beleidsregel: Beleidsregel kleinschalige kamerbewoning Land van Cuijk 2026.
- Het college neemt op basis van deze beleidsregel geen aanvragen in behandeling die gaan over het transformeren van niet-woonfuncties naar wonen. Daarvoor is een bredere, ruimtelijke afweging noodzakelijk.
- Deze beleidsregel is niet van toepassing buiten het stedelijk gebied van de gemeente Land van Cuijk, zoals aangemerkt in de geldende omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De geldende omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is in het landelijk gebied leidend met betrekking tot het splitsen van woningen.

Toelichting parkeertoets

Wanneer er extra parkeerplaatsen worden verlangd blijkt dat woningsplitsing in veel gevallen geen doorgang kan krijgen, omdat het niet eenvoudig is om in een bestaande situatie extra parkeerplaatsen te realiseren. Om de woningvoorraad beter te benutten en meer betaalbare woningen te creëren wil de gemeente een vrijstelling verlenen van de parkeernorm voor de 2^o woning in het splitsingsverzoek. Dit betekent dat bij een splitsing van 1 naar 2 woningen er geen extra parkeervoorzieningen nodig zijn. De reden om een vrijstelling te verlenen is het feit dat de druk op de woningmarkt op dit moment zwaarder weegt dan de toename aan parkeerdruk (en dus ook overlast). De beleidsregel wordt echter periodiek gemonitord en wanneer er sprake is van ernstige negatieve effecten dan kan er aanvullend beleid worden geformuleerd of wellicht de vrijstelling voor de tweede woning (nieuwe gevallen) worden ingetrokken. Verder geldt dat het aantal parkeerplaatsen nooit mag afnemen ten opzichte van de bestaande situatie ongeacht de vrijstelling.

Als er 3 of meer eenheden worden gerealiseerd dan geldt de parkeernorm vanaf de derde woning en dus niet voor de 2^o woning. Echter wanneer de initiatiefnemer middels een parkeeronderzoek kan

aantonen dat de toename van wooneenheden niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk dan is een afwijking van de parkeernorm wellicht aanvaardbaar afgezet tegen de toename aan betaalbare woningen. Dit vergt echter een expliciet besluit van het college van B&W, omdat daarmee wordt afgeweken van de nota parkeernormen.

Toelichting betaalbaarheidsgrens

De reden om woningen onder de betaalbaarheidsgrens uit te zonderen van splitsing is dat we ons vooral willen richten op de duurder en vaak grotere woningen die ook (in theorie) makkelijker splitsbaar zijn. Doel is om de betaalbare woningvoorraad te vergroten. Tot slot zou met het kiezen voor het splitsen van betaalbare woningen ook de vrijstelling van de parkeernorm voor de 2^e woning extra belastend zijn voor gebieden waar al veel betaalbare woningen staan. Vaak staan deze 'betaalbare' woningen op kleinere percelen en is er in algemene zin meer sprake van verdichting. Overigens kan het zo zijn dat zelfs na splitsing woningen boven de betaalbaarheidsgrens vallen, maar dat is geen nader afwegingscriterium.

Toelichting termijn 5 jaar

Een termijn van 5 jaar is ingegeven door het feit dat we vooral de bestaande voorraad willen aanpakken. Ook willen we voorkomen dat initiatiefnemers omwille van de vrijstelling van de parkeernorm woningen gaan ontwikkelen en meteen een verzoek indienen om te splitsen, waardoor ze bij nieuwbouw minder parkeerplaatsen hoeven te realiseren.

Geen volkshuisvestelijke toets

Hoewel de gemeente in haar nieuwbouwpoging strikt kijkt naar een goede kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma doet ze dat bij splitsing van bestaande woningen niet. Uitgangspunt is dat dure woningen (boven de betaalbaarheidsgrens) worden gesplitst wat leidt tot kleinere en daardoor in de meeste gevallen goedkopere woningen. Nadere voorwaarden stellen in deze kleine projecten, door bv sociale huur af te dwingen, zal het aantal splitsingen niet bevorderen en is ook lastig uitvoerbaar. Derhalve stellen we vooralsnog geen nadere eisen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt, maar is de verwachting dat het aantal woningen onder de betaalbaarheidsgrens zal toenemen.