GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Wijdemeren

Nr. 480655
15 oktober
2026

Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Wijdemeren

gelezen de tekstinhoud van "Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden" d.d. **30 juni 2026**

Besluit;

Artikel I

"Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden" opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

"Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden" te publiceren en inwerking te laten treden per 15-10-2026
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Wijdemeren, **30 juni 2026**

Namens burgemeester en wethouders van Wijdemeren,

de burgemeester,

drs. M.L. Verheije
de secretaris,

drs. E.L. Ruizeveld de Winter
Niet getekend proef-exemplaar

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden

1 Inleiding en doel

De druk op de woningmarkt is groot. Ook in de gemeente Wijdemeren is het voor veel mensen lastig om een geschikte woning te vinden. Daarom kijken inwoners steeds vaker naar mogelijkheden om extra woonruimte te maken op hun eigen perceel. Vaak verbiedt het omgevingsplan van de gemeente om een extra woning te realiseren op locaties die wel geschikt zouden zijn voor een woning.

Voor dit soort initiatieven bieden landelijke en provinciale regels steeds meer ruimte. Met name door de wijzigingen in de Omgevingsverordening NH 2022 die in 2025 zijn doorgevoerd kan de gemeente meer woningen makkelijker toestaan in het landelijk gebied wanneer kernkwaliteiten zoals doorzichten niet belemmerd worden. Tegelijkertijd is het voor inwoners vaak niet duidelijk hoe de gemeente deze plannen beoordeelt. Er is geen samenhangend document waarin staat waar de gemeente op let en welke uitgangspunten worden gebruikt. Dit zorgt voor onzekerheid bij initiatiefnemers en voor veel maatwerk in de vergunningverlening.

Met het Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden wil de gemeente deze duidelijkheid verbeteren. In dit programma wordt onder bestaande bebouwing ook verstaan: de bestaande bouwmogelijkheden op een perceel, voor zover die planologisch al aanwezig zijn. Het programma beschrijft hoe de gemeente kijkt naar initiatieven waarbij meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden worden gerealiseerd. Het laat zien welke uitgangspunten gelden en welke onderwerpen altijd worden meegenomen in de beoordeling. Het helpt initiatiefnemers om vooraf beter in te schatten of een plan kansrijk is. Ook helpt het de gemeente om aanvragen op een zorgvuldige en consistente manier te beoordelen en te motiveren.

Het gaat in dit programma niet om grote nieuwbouwprojecten, maar om kleinere ontwikkelingen. Voorbeelden zijn het splitsen van een bestaande woning, het gebruiken van een bijgebouw voor wonen of het slopen en opnieuw bouwen van een ander gebouw binnen bestaande bouwmogelijkheden.

Het programma is nadrukkelijk geen regeling die nieuwe (ver-)bouwrechten geeft. Het programma zorgt er ook niet voor dat een initiatief automatisch wordt toegestaan. Elke aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld. De uitkomst kan per situatie verschillen. Het programma maakt wel duidelijk welke randvoorwaarden gelden en waar ruimte is voor maatwerk.

Het doel van het programma is:
- Initiatiefnemers vooraf duidelijkheid geven over de aandachtspunten bij hun plan;
- Zorgen voor een zorgvuldige afweging van initiatieven binnen met meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden;
- Bijdragen aan een duidelijke en goed uitlegbare vergunningverlening.

Met dit programma wil de gemeente ruimte bieden voor passende ontwikkelingen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving.

2 Karakter van het programma

2.1 Karakter van het programma

Het Programma meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden is een beleidsinstrument in de zin van de Omgevingswet. Het werkt bestaande mogelijkheden nader uit en geeft richting aan de manier waarop de gemeente initiatieven beoordeelt. Het is een uitwerking van Kernopgave A: Vitale en gezonde leefomgeving uit de Omgevingsvisie Wijdemeren waarin bij onze ontwerpkeuzes dit onderwerp benoemd is.

Het programma heeft niet het karakter van een beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevat geen automatische aanspraken en bindt het college niet op voorhand aan een vaste uitkomst. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld.

Het programma heeft een hybride karakter. Het bevat enerzijds gesloten randvoorwaarden. Dit zijn minimale eisen waaraan een initiatief moet voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren, bereikbaarheid en milieueisen. Als niet aan deze ondergrenzen kan worden voldaan, ligt medewerking niet voor de hand.

Anderzijds bevat het programma open normen en afwegingsaspecten. Deze bieden ruimte voor maatwerk en vragen om een integrale beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid. In de wet heet dit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort: ETFAL). Hierbij worden onder meer omgevingskwaliteit, erfstructuur en landschappelijke inpassing in samenhang gewogen.

Het programma ondersteunt daarmee een consistente en navolgbare besluitvorming. Het biedt vooral houvast voor initiatiefnemers bij de motivering van een aanvraag voor een vergunning, zonder de noodzakelijke beoordelingsruimte weg te nemen.

2.2 Typen ontwikkelingen binnen bestaande bouwmogelijkheden

Dit programma heeft betrekking op initiatieven waarbij binnen bestaande bouwmogelijkheden meerdere woningen worden gerealiseerd. Het gaat dus niet om verkaveling van lege terreinen of uitbreiding van woongebieden, maar om ontwikkelingen bij bestaande bebouwing.

De volgende typen ontwikkelingen vallen in beginsel onder dit programma:

- **Woningsplitsing binnen bestaande hoofdgebouwen**

  Het opdelen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.
- **Wonen in (voormalige) bijgebouwen**

  Het geschikt maken van een bestaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning, bijvoorbeeld een voormalige schuur of garage.
- **Sloop-nieuwbouw binnen bestaande bouwmogelijkheden**

  Het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van één of meerdere woningen, zonder dat sprake is van een grotere bouwmassa ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.
- **Combinaties en bijzondere situaties**

  In sommige gevallen kan sprake zijn van een combinatie van bovenstaande vormen, bijvoorbeeld gedeeltelijke splitsing in combinatie met nieuwbouw op het erf. Ook dergelijke situaties worden aan de hand van dit programma beoordeeld.

Expliciet uitgesloten zijn initiatieven die neerkomen op het uitbreiden van bebouwingsoppervlakte of volume. Dergelijke ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van dit programma en vragen om een afzonderlijke planologische afweging.

Nieuwe woningen die voldoen aan de eisen uit dit programma zijn volwaardige woningen die daarmee ook in aanmerking komen voor een huisnummer en kunnen worden opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

3 Randvoorwaarden

3.1 Wat zijn randvoorwaarden?

Bij meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden geldt: zonder basis geen maatwerk. De gemeente hanteert daarom vaste randvoorwaarden. Dit zijn ondergrenzen: als daar niet aan kan worden voldaan, wordt in principe niet meegewerkt aan het initiatief.

De randvoorwaarden gaan onder andere over:

- parkeren en bereikbaarheid;
- milieu en gebruiksmogelijkheden in de omgeving;
- woninggrootte en bruikbaarheid.

Een initiatiefnemer moet bij een aanvraag aantonen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

3.2 Energie en duurzaamheid

Bij sloop en nieuwbouw gelden de landelijke BENG eisen uit het Bbl. Bij splitsing of transformatie is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen minimaal hetzelfde energieniveau hebben als het bestaande hoofdgebouw of beter.

Dat betekent:
- bij nieuwbouw wordt de energieprestatie berekend en het energielabel wordt meegestuurd bij de vergunningaanvraag;
- bij transformatie of splitsing maakt de initiatiefnemer inzichtelijk welk energieniveau de nieuwe woningen hebben en hoe dit zich verhoudt tot de bestaande situatie;
- als de verharding op het erf toeneemt, moet worden voldaan aan de eisen voor waterberging op grond van de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht.

3.3 Parkeren en bereikbaarheid

Extra woningen mogen niet zorgen voor structurele parkeerproblemen in de gemeente of leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarom hanteren wij binnen de gemeente de volgende principes:
- de 'Beleidsregel parkeernormen Wijdemeren' of de opvolgers daarvan en de daarin opgenomen normen worden toegepast;
- parkeerplaatsen worden in beginsel op eigen terrein gerealiseerd;
- als dat aantoonbaar niet mogelijk is, kunnen parkeerplaatsen binnen een redelijke loopafstand van de woningen worden aangelegd op een terrein dat duurzaam beschikbaar is voor de initiatiefnemer, mits de volledige parkeernorm wordt gehaald en de parkeerdruk daar aanvaardbaar blijft conform de beleidsregel parkeernormen Wijdemeren;
- er moet worden aangetoond dat de ontsluiting van het perceel verkeersveilig is;
- in het geval dat een uitrit moet worden verplaatst om de realisatie van extra woningen op het perceel te kunnen bewerkstelligen, dan staan in de ‘Beleidsregels Uitritten’ of de eventuele opvolgers daarvan de criteria beschreven waaraan voldaan moet worden.

3.4 Milieu

Nieuwe woningen mogen alleen worden gerealiseerd op plekken waar een goed en gezond woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De gemeente toetst daarom ook aan de relevante milieuregels, waaronder (afhankelijk van de situatie) geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, trillingen en externe veiligheid.

Belangrijke aandachtspunten:
- geluid- en geurbelasting door wegen, spoor, bedrijven of agrarische activiteiten;
- luchtkwaliteit langs drukke infrastructuur;
- bodemkwaliteit bij bodemverdachte locaties zoals bij (voormalige) bedrijfslocaties: daar is vóór het toelaten van een woonfunctie een actueel bodemonderzoek noodzakelijk;
- risico’s uit externe veiligheid, bijvoorbeeld langs transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Een initiatief is alleen aanvaardbaar als de milieubelasting binnen de normen blijft of met maatregelen kan worden teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau, én er geen onaanvaardbare gezondheids- of veiligheidsrisico’s overblijven, inclusief een voldoende schone bodem voor wonen.

Heeft de woning een functionele binding met een (agrarisch) bedrijf op het perceel, zoals een bedrijfswoning of boerderijwoning? Of heeft de woning deze binding niet meer maar in het verleden wel gehad? Dan gelden er minder strenge milieueisen. Deze regeling was voorheen bekend als ‘plattelandswoning’ als het om een boerderijwoning ging, maar is nu in de wet breder toepasbaar voor alle woningen met (voormalige) functionele binding.

3.5 Omgeving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Nieuwe woningen mogen bestaande bedrijven en agrarische functies niet onevenredig beperken in hun huidige of redelijkerwijs te verwachten bedrijfsvoering.

De gemeente kijkt daarbij onder meer naar:
- de afstand tot omliggende bedrijven en agrarische bedrijven;
- de aard en milieucategorie van die bedrijven;
- de nu geldende en toekomstige milieuruimte, bijvoorbeeld voor geluid, geur en werktijden.

Als nieuwe woningen ertoe leiden dat omliggende bedrijven in hun gebruik of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, wordt geen medewerking aan het initiatief verleend.

3.6 Woninggrootte en bruikbaarheid

De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor zelfstandig gebruik. De gemeente sluit aan bij het beleid van Gemeente Hilversum en hanteert als uitgangspunt:
- een minimale gebruiksoppervlakte van 80 m² voor de oorspronkelijk te splitsen woning;
- minimaal 35 m² verblijfsruimte per woning na splitsing.

4 Afwegingsaspecten

4.1 Rol van de afwegingsaspecten

Als een initiatief voldoet aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 3, beoordeelt de gemeente vervolgens of het plan ruimtelijk past. De aspecten in dit hoofdstuk zijn geen losse ja/nee-toetsen, maar afwegingspunten die in samenhang worden bekeken. Zo wordt gekeken of het plan voldoet aan ETFAL.

4.2 Omgevingskwaliteit

De gemeente beoordeelt de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief in samenhang. Daarbij sluit de gemeente aan bij de Welstandsnota Wijdemeren 2013 of de opvolger daarvan voor de beoordeling van situering, massa, vormgeving en inpassing van bouwwerken. Daarnaast zijn ook de kernkwaliteiten in het Beschermd Landschap uit de Omgevingsverordening NH 2022 van belang, met name bij het toevoegen van woningen in het landelijk gebied.

Bij de beoordeling let te gemeente op:
- de samenhang tussen straatbeeld, erfstructuur en landschappelijke inpassing;
- de positie van de woning ten opzichte van de weg;
- de opbouw en leesbaarheid van het erf als geheel;
- de afstand tot naastgelegen woningen;
- de hoogte, breedte en kapvorm van de bebouwing;
- het effect op open ruimten en doorzichten;
- de ligging van tuinen, terrassen en verblijfsplekken;
- de plaats en vorm van erfafscheidingen.

In beginsel geldt:
- nieuwe woningen sluiten qua maat, schaal en positie aan bij het bestaande straatbeeld en de erfstructuur;
- de verhouding tussen bebouwing en open ruimte blijft herkenbaar;
- belangrijke zichtlijnen en landschappelijke structuren blijven zoveel mogelijk behouden;
- hoge, dichte erfafscheidingen zijn in open landschappen en langs belangrijke zichtlijnen in beginsel ongewenst;
- privacy wordt bij voorkeur opgelost met slimme positionering van buitenruimtes en open of groene erfafscheidingen.

4.3 Woningtype, doelgroep en betaalbaarheid

De gemeente wil dat meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad. Daarbij sluit de gemeente aan bij de woonvisie en de regionale woonafspraken.

Bij de beoordeling van initiatieven let de gemeente onder meer op:
- het type woning dat ontstaat, zoals zelfstandige woning, kleinere woning of gelijkvloerse woning;
- de geschiktheid voor starters, kleine huishoudens, senioren of andere passende doelgroepen;
- de bijdrage aan betaalbaarheid en doorstroming;
- de omvang van de woning in relatie tot het beoogde gebruik.

In beginsel geldt:
- initiatieven die bijdragen aan passende en betaalbare woningen passen beter bij het gemeentelijk woonbeleid;
- bij splitsing of meervoudige bewoning wordt gekeken of de nieuwe woningen logisch en bruikbaar zijn voor de beoogde doelgroep;
- zeer kleine of feitelijk onzelfstandige woningen zijn niet wenselijk.

Bij initiatieven met vier of meer woningen neemt de gemeente ook het uitgangspunt uit de actualisatie van de woonvisie mee dat 33% van het totaal sociaal is en dat 36% betaalbaar/middelduur is.

4.4 Afval en berging

Meerdere woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden vragen om een praktische en nette inrichting van het erf.

Daarom moet in het plan duidelijk zijn:
- dat per woning voldoende ruimte is voor het (veilig) opstellen van afvalcontainers;
- dat containers veilig en zonder hinder voor anderen aan de weg kunnen worden gezet;
- dat er voldoende bergruimte op eigen terrein is (bijvoorbeeld voor fietsen en tuinspullen).

Een aanvraag is alleen compleet als concreet zichtbaar is hoe afvalinzameling, berging en erfgebruik zijn opgelost, passend bij het aantal woningen.

4.5 Integrale afweging

De aspecten uit dit hoofdstuk worden niet los van elkaar beoordeeld, maar in samenhang. De gemeente weegt de positieve en negatieve effecten op omgevingskwaliteit, bebouwingsstructuur, erfstructuur, landschap, wonen, beleving en toekomstbestendigheid. Ook de bijdrage aan de woningbehoefte en zorgvuldig ruimtegebruik wordt meegewogen. Alleen als het initiatief voldoet aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kan medewerking worden overwogen.

5 Slot en afwijking in bijzondere gevallen

Dit programma geeft richting aan de beoordeling van initiatieven voor meer woningen binnen bestaande bouwmogelijkheden. De kern is dat alleen initiatieven die passen binnen de randvoorwaarden uit hoofdstuk 3 en de ruimtelijke afweging uit hoofdstuk 4 in aanmerking komen voor medewerking. Daarbij blijft maatwerk mogelijk, maar alleen binnen de grenzen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In bijzondere gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van dit programma als strikte toepassing leidt tot een uitkomst die, gelet op de concrete situatie, onevenredig is. Daarbij wordt gekeken naar de ligging van het perceel, de aard en omvang van het initiatief, de kwaliteit van de omgeving en de mate waarin het plan bijdraagt aan de doelen van dit programma. Afwijking blijft een uitzondering en wordt alleen toegepast als het initiatief ook dan ruimtelijk aanvaardbaar is.