gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Eersel

Nr. 483125
15 oktober
2026

Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie gemeente Eersel

het college van de gemeente Eersel

gelet op het artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie gemeente Eersel

HOOFDSTUK 1 BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN
Artikel 1: Begripsbepalingen
1. Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

Aansluitend terrein: terrein dat op grond van het omgevingsplan voor bebouwing in aanmerking komt. Dat kan een bouwvlak op de plankaart zijn of een (begrensd) bouwperceel waarop zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

Ander gebouw: een ander gebouw dan een woongebouw, zoals een schoolgebouw, ziekenhuis, winkel, hotel, kantoor of een ander gebouw, geen woongebouw zijnde;

Bebouwde kom: gebieden van de bebouwde kom, zoals die zijn gelegen in de Visie Buitengebied 2.0 of zoals deze door de raad worden vastgesteld;

Bouwvlak: het in het omgevingsplan door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

Mantelzorgwoning: een bijwoning met zelfstandige voorzieningen, een zelfstandige woonruimte, levensloopbestendig, bewoonbaar door één persoon of één huishouden dat bestaat uit maximaal twee personen, zonder eigen erf, bedoeld voor intensieve mantelzorg tussen twee huishoudens (max. twee personen), waarbij de woning tijdelijk is en alleen gebruikt wordt zolang de zorg nodig is. Tevens is deze bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning. De huisvesting ten behoeve van mantelzorg wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken volgens het omgevingsplan, inclusief de in deze beleidsregels opgenomen afwijkingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken, gerealiseerd of het Besluit bouwwerken leefomgeving (vergunningsvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg) en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Nevenruimte: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste van het hoofdgebouw staat en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Pré-mantelzorg: mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie vooruitlopend op een mogelijke toekomstige mantelzorgvraag;

Pré-mantelzorgwoning: een mantelzorgwoning voor pré-mantelzorg.

Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of

zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de uitvoeringsregels prémantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte zal leiden;

Sociale relatie: er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de prémantelzorgbehoevende en prémantelzorgverlener waarbij in meer of mindere mate zorg voor elkaar wordt gedragen. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden en overstijgt de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar;

Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

2. Voor begripsbepalingen die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden allereerst de bepalingen uit de Omgevingswet dan wel onderliggende algemene maatregelen van bestuur en vervolgens de bepalingen van het desbetreffende onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege.

3. Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de bepalingen in het desbetreffende onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege over de “wijze van meten” toegepast.

HOOFDSTUK 2 AFWEGINGSCRITERIA
Artikel 2 bijbehorende bouwwerken:
Uitgangspunten bij toepassing:

1. als het een bijbehorend bouwwerk bij een woning betreft op het zij- of achtererf (inclusief hoeksituaties) binnen de bebouwde kom, aanvullend op de mogelijkheden van het onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege:

a. de goothoogte niet hoger wordt dan 3,2 m;

b. Voor percelen met een bebouwbaar erf groter dan 330 m², het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 30% bedragen van het bebouwbaar erf uit het omgevingsplan, met een maximum van 200 m² en met een maximum van 100 m² per bijgebouw;

c. op percelen met een bebouwbaar erf van 1.000 m² of meer, de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m², met de volgende voorwaarden:

1. een maximum van 100 m² per bijgebouw;

2. zorgen voor eigen waterberging, het gebouw mag niet aangesloten worden op de riolering;

3. biodiversiteitsmaatregelen;

4. een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit;

5. moet functioneren als integraal onderdeel van het perceel.

d. tijdelijke uitbreiding van toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken ten behoeve van (pré-)mantelzorg, met de volgende voorwaarden:

1. een maximum bebouwde oppervlakte van 100 m² per mantelzorgeenheid;

2. een maximum bebouwingspercentage van 50% van het bebouwbaar erf;

3. de maximaal bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 250 m²;

4. maximaal twee mantelzorgwoningen per bebouwbaar erf;

5. zorgen voor eigen waterberging, het gebouw mag niet aangesloten worden op de hemelwaterriolering;

6. de noodzaak van (pré-)mantelzorg moet worden aangetoond;

7. een verklaring over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn wordt ingediend door de eigenaar/eigenaren van het perceel;

8. direct na beëindiging van de (pré-)mantelzorg moet het tijdelijk extra gebouwde bouwwerk en/of de gerealiseerde voorzieningen worden verwijderd.

e. Hoekpercelen, met de volgende voorwaarden:

1. het moet gebouwd worden op het bebouwbaar erf uit het omgevingsplan met een maximum van 100 m^2 en het erf mag niet meer dan 50% bebouwd worden of;

2. in een vergelijkbare situatie is het zij-erf ook bebouwd.

f. de hoogte:

1. in de perceelsgrenzen niet meer gaat bedragen dan 3,2 m en van daaraf mag deze in gelijke mate met de afstand tot de perceelsgrenzen toenemen tot niet meer dan 5,5 m behoudens het bepaalde onder b;

2. als bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer gaan bedragen dan 5,5 m;

g. de uitbreiding minimaal 3 m achter de voorgevelbouwgrens plaatsvindt;

h. als bestaande (legale) bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte hebben van meer dan 5,5 meter, is deze hoogte van toepassing. Tevens gelden voor het toepassen van deze mogelijkheid de volgende voorwaarden:

1. de goothoogte is maximaal 3,2 meter;

2. bij het aansluiten op bijbehorende bouwwerken op naastgelegen percelen mag deze hoogte gehanteerd worden;

3. het bebouwd oppervlak op het perceel mag niet meer bedragen dan de maximale maat van het bouwvlak en de maximaal toegestane vierkante meters voor bijbehorende bouwwerken op het te bebouwen erf volgens het omgevingsplan;

i. als het bouwwerk in het gebied ligt dat door de minister op 19 oktober 1967 als ‘Beschermd Dorpsgezicht’ is aangewezen of ligt in een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, moet vooraf advies gevraagd worden aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie aangevuld met een monumentendeskundige;

j. medewerking verlenen aan bouwplannen voor bijhorende bouwwerken die met vergunning meer kwaliteit hebben dan een vergelijkbaar bouwplan zonder vergunning, met als voorwaarden:

• een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit;

k. als het een overkapping/carport voor de voorgevel betreft met de volgende voorwaarden:

• de hoogte is maximaal 3 meter;

• de afstand tot de woning is minimaal 1 meter;

• de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter;

• de afstand voor de rooilijn is niet meer dan 1 meter;

• de afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 5 meter;

• de bebouwing blijft achter de bebouwingsmogelijkheden van het naastgelegen perceel;

• niet gelegen binnen het gebied ligt dat door de minister op 19 oktober 1967 als 'Beschermd Dorpsgezicht' en gebieden waar het Beeldkwaliteitsplan van toepassing is.

II. Voor woningen met een kleine uitbouw aan de voorzijde, waarbij het dakvlak is doorgetrokken, een uitbouw aan de voorzijde toestaan, onder de volgende voorwaarden:

• de ruimtelijke uitstraling blijft gehandhaafd;

• de woning conform de Welstandsnota gelegen is in woongebied;

• er is een positief van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit;

• de uitbouw komt in één lijn met de bestaande uitbouw;

• de uitbouw wordt niet plat afgedekt.

III. Als het een bijbehorend bouwwerk betreft aan de voorzijde van een ander gebouw (in de vorm van een bordes, erker, luifel of toegangsportaal) binnen de bebouwde kom:

• geen steunpalen gebruiken;

• volledig aan de bestaande gevel worden bevestigd (zwevend);

• niet hoger dan eerste bouwlaag;

• diepte tot 1,50 m;

• mag hangen boven openbaar gebied, mits er privaatrechtelijke toestemming is;

• moet ten minste 0,6 m van de door alle anderen dan voetgangers toegankelijke openbare ruimte vrij blijven.

2. Als het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning betreft op het zij- of achtererfgebied, voorzover gelegen in het buitengebied, kan afgeweken worden van de maximale afstand van de woning tot het bijbehorend bouwwerk zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege tot een maximale afstand van 30 m, als:

a. het stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
b. voorzien wordt in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
c. het noodzakelijk is voor een doelmatige ruimtelijke inrichting van het perceel;
d. de situering van de bijbehorende bouwwerken niet leidt tot een onevenredige aantasting van landschappelijke of cultuurhistorische waarden;
e. het bijgebouw functioneel ten dienste staat van de woning en het bijbehorend erf;
f. het bijgebouw ruimtelijk ondergeschikt is aan de woning, de situering mag niet leiden tot een zelfstandig erf;

g. het bijgebouw niet gebruikt wordt voor (zelfstandige) bewoning.

Artikel 3 hoofdgebouw
De uitbreiding van een woning door verhoging van de goot- en bouwhoogte moet passen binnen de beeldkwaliteitseisen en hiervoor wordt een advies gevraagd van een stedenbouwkundig adviseur of de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. De maximale afwijking is:

a. 0,5 meter voor de goothoogte en
b. 1 meter voor de bouwhoogte.

Artikel 4 een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening:
a. de goothoogte maximaal 3,50 m gaat bedragen;

b. de hoogte:

• In de perceelsgrenzen niet meer gaat bedragen dan 3,50 m en van daaraf deze in gelijke mate met de afstand tot die perceelsgrens mag toenemen tot maximaal 5 m.

Artikel 5 bouwwerken, geen gebouw zijnde:
1. op erven en percelen, behorende bij een woning binnen de bebouwde kom, erfafscheidingen tot een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits deze erfafscheidingen niet vóór de voorgevel van de bij het desbetreffende perceel behorende woning worden gesitueerd;

2. op erven en percelen, behorende bij woningen met de bestemming Wonen-Woonbos, open erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 m;

3. binnen de aanduiding houtwal in het omgevingsplan (oorspronkelijk bepaald in het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening) voor open erfafscheidingen die de houtwal niet aantasten;

4. bij lichtmasten in het buitengebied dat deze alleen gelegen zijn binnen bouwvlakken of in de woonbestemming;

5. zonnepanelen buiten het bestaand stedelijk gebied als het niet op de gebouwen dan wel efficiënt binnen het bestemmingsvlak wonen kan, onder de volgende voorwaarden:

a. landschappelijk ingepast;

b. een maximale hoogte van 2 meter;

c. op een maximale afstand van 50 meter van de woonbestemming;

d. per woning maximaal 1 geclusterde voorziening.

Artikel 6 niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied:
Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt voor het realiseren van parkeervoorzieningen in de kernen in de bestemming “Groen” op basis van het Parkeerbeleidsplan, maar niet in groenstroken die voorzien zijn van een aanduiding voor afschermend groen in het omgevingsplan.

Artikel 7 kleinschalige detailhandel:
Realiseren van kleinschalige detailhandel, mits gelegen binnen de bebouwde kom, niet zijnde het kernwinkelgebied van de Nieuwstraat te Eersel, en met een maximale oppervlakte van 60 m².

Artikel 8 tijdelijk ander gebruik gronden of bouwwerken (niet langer dan 10 jaar):

1. Voorzien wordt in een tijdelijke behoefte tijdens de (ver)bouw van een woning, bedrijf, kantoor, school enzovoort.

2. Voor evenement wordt vergunning verleend voor verzoeken die voldoen aan de Algemene Plaatselijke Verordening en het evenementenbeleid en geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving

3. Voor reststroken wordt, vooruitlopend op een wijziging van het Omgevingsplan, een vergunning verleend om het gebruik als tuin toe te staan gecombineerd met de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen.

Artikel 9 pré-mantelzorgwoningen en tweede mantelzorgwoningen (niet langer dan 10 jaar)

1. Het college kan medewerking verlenen aan het realiseren van een pré-mantelzorgwoning en/of een tweede mantelzorgwoning. De aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een pré-mantelzorgwoning en een tweede mantelzorgwoning gaat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de (pré-)mantelzorgwoning en de sociale relatie tussen verzoekers;

b. bewijs van eigendom van het vastgoed waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;

c. adres en kadastrale gegevens van de niet-zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;

d. het aantal personen dat de (pré-)mantelzorgwoning gaat bewonen;

e. de door de eigenaar/eigenaren van het perceel ondertekende verklaring over onder andere de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;

f. een plattegrond van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en parkeermogelijkheden;

g. bij voortschrijdende aandoening: medische indicatie waaruit blijkt dat er sprake is van een voortschrijdende aandoening bij zorgvrager die binnen een termijn van 10 jaar waarschijnlijk tot mantelzorgbehoefte zal leiden. De medische indicatie dient verstrekt te worden door een (huis) arts, sociaal-medische adviseur of (andere) relevante specialist en geeft een beschrijving van de verwachte progressiviteit van de aandoening.

2. In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een pré-mantelzorgwoning of tweede mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. het adres van pré-mantelzorgwoning of tweede mantelzorgwoning waarop de buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft;

b. de voorschriften die aan de activiteit zijn verbonden.

3. Als voorschrift bij het besluit tot het verleden van de omgevingsvergunning wordt in ieder geval opgenomen dat de activiteit niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Tevens wordt als voorschrift opgenomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de (pré-)mantelzorg-

woning en er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven. De maximale termijn bedraagt 10 jaar.

4. De (pré-)mantelzorgwoning wordt ingepast binnen de bestaande bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het omgevingsplan gemeente Eersel, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 100 m² per mantelzorgwoning.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 geldt dat als de bijwoning met zelfstandige voorzieningen niet past binnen de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, binnen de bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het omgevingsplan gemeente Eersel, wordt voldaan het aan bepaalde in artikel 2, lid d van deze beleidsregels.

6. Het college weigert een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een pré-mantelzorgwoning of tweede mantelzorgwoning als;

a. er geen sprake is van een sociale relatie tussen gebruiker(s) van de (pré-) mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de (pré-)mantelzorgwoning wordt gesitueerd;

b. bij pré-mantelzorg: de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning niet de leeftijd van 60 jaar heeft/hebben bereikt of geen sprake is van een voortschrijdende aandoening;

c. er sprake is van permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte;

d. de (pré-)mantelzorgwoning de maximale toegestane bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan met in begrip van de regels voor vergunningvrij bouwen overschrijdt en de afwijkingsmogelijkheden van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 2, lid d van deze beleidsregels geen bouwmogelijkheden biedt;

e. de (pré-)mantelzorgwoning een zelfstandige woning betreft, zonder een afhankelijke voorziening bij de bestaande hoofdwoning;

f. er geen sprake is van één erf. Er mag dus geen vorm van erfsplitsing plaatsvinden. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;

g. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

h. niet voldaan wordt aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel;

i. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving.

7. Intrekken

Het college kan het besluit intrekken als vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde (pré-)mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is.

Artikel 10 woningsplitsen en woningdelen

1. De aanvraag voor een voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gaat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie:

a. bewijs van eigendom van het vastgoed waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;

b. bouwkundige tekeningen van plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;

c. ruimtelijke motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);

d. verslag van een omgevingsdialoog.

2. In het besluit tot verlenen van de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

a. het adres van het pand en het gebruik waarop de vergunning betrekking heeft;

b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.

3. Als voorwaarde voor medewerking wordt in ieder geval onderzocht en opgenomen dat de vergunning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. Tevens wordt onderzocht en opgenomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woning en er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven.

4. Het college weigert een aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van woningsplitsing en/of woningdelen als:

a. niet voldaan wordt aan in deze beleidsregels opgenomen bepalingen;

b. er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woning en er onevenredige afbreuk plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven;

c. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

d. niet geparkeerd kan worden op eigen terrein of als het niet mogelijk is dat er extra parkeerruimte gemaakt kan worden onder conditie dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;

e. het (deel van het) gebouw waarvoor de vergunning is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5. Het college kan het besluit intrekken.

6. Algemene regels woningsplitsen en woningdelen (dubbele bewoning en kamergewijze verhuur)

a. Deze beleidsregels gelden voor alle (burger)woonbestemmingen (woning, tuin, erf), uitsluitend binnen de bebouwde kom (Wegenverkeerswet is leidend), dus niet voor bedrijfswoningen.

b. Splitsing, dubbele bewoning en kamergewijze verhuur van monumentale panden en woningen in een Beschermd Dorpsgezicht betreft maatwerk en is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is van de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie en indien aan de orde de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

c. De nieuwe situatie dient te voldoen aan het gemeentelijk Pakeerbeleidsplan. Voor kamerverhuur moet 0,7 parkeerplaats per verhuurde kamer worden gerealiseerd, extra bovenop de parkeernorm voor de bestaande woning.

d. De overige regels uit het omgevingsplan (zoals bouwhoogte, diepte, oppervlakte van bijbehorende bouwwerken) blijven onverminderd van kracht.

e. De splitsing, dubbele bewoning en kamergewijze verhuur dient te voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening zoals die op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning gelden. Ook dient rekening gehouden te worden met de Wet milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven) en de Wet geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaai).

f. De na splitsing toegevoegde woningen voldoen aan de prijs-/kwaliteitsverhouding uit de gemeentelijke Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel. Ook de resterende woning moet tenminste voldoen aan de minimale oppervlaktemaat uit de doelgroepenverordening (gebruiksoppervlakte minimaal 50m^2).

g. Voor nieuwbouwwoningen is splitsen toegestaan tenminste vijf jaar na oplevering.

h. Plannen voor woningsplitsen en woningdelen die leiden tot energie-neutrale en gasloze panden prevaleren.

7. Algemene regels voor het splitsen van grondgebonden woningen

a. De splitsing van de grondgebonden woning mag zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) opleveren.

b. Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw.

c. De splitsing moet passen in het straatbeeld en de omgeving.

8. Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen

a. De inhoud van de woning moet vóór de splitsing minimaal 500m^3 zijn.

b. De oppervlakte van het perceel moet voor splitsing minimaal 500m^2 zijn.

c. Na splitsing dient per nieuw bouwperceel het bebouwingspercentage niet hoger te zijn dan 50%.

d. De splitsing van het perceel moet leiden tot een logische dan wel evenredige verkaveling. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrens dan wel tot het hart van het openbaar groen of de openbare weg moet minimaal 3 meter bedragen.

9. Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in gestapelde woningbouw (appartementen)

a. Het hoofdgebouw moet op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen en minimaal 10 meter van de achterste perceelsgrens.

b. Er mag gebruik worden gemaakt van de bestaande hoofdgebouwen dan wel de bouwmogelijkheden die reeds planologisch maximaal is toegestaan. Bewoning/splitsing van (vrijstaande) bijgebouwen is niet toegestaan.

c. Elke woning beschikt over een op het terrein gelegen berging.

d. Elke woning beschikt over een direct aan de woonruimte gelegen buitenruimte. Als de buitenruimte een dakterras, balkon of loggia betreft, bedraagt de afstand van de rand van de buitenruimte tot de perceelsgrens tenminste 3 meter.

e. Elke woning beschikt over een eigen toegang, rechtstreeks bereikbaar naar openbaar toegankelijk gebied, eventueel via een eigen buitenruimte.

10. Dubbele bewoning tweede huishouden

a. Er mag geen sprake zijn van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen zoals bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

b. Naast deling van een gezamenlijke toegang vanaf de openbare weg, moet tenminste één andere wezenlijke voorziening worden gedeeld.

c. Minimaal 17 m^2 gebruiksoppervlakte per bewoner.

d. De personen van beide huishoudens moeten een sociale relatie hebben.

e. De regeling is enkel bedoeld voor het dubbel bewonen van vrijstaande woningen.

f. De eigenaar moet in de woning wonen of de verhuur mag alleen plaatsvinden via een toegelaten instelling of zorginstelling.

11. Kamergewijze verhuur

a. De eigenaar moet in de woning wonen of de verhuur mag alleen plaatsvinden via een toegelaten instelling of zorginstelling. Daarbij mogen maximaal 2 kamers bij hoek-, tussen- en halfvrijstaande woningen en appartementen en maximaal 4 kamers bij vrijstaande woningen worden verhuurd.

b. Elke bewoner heeft de beschikking over een eigen verblijfsruimte.

c. Tenminste één wezenlijke voorziening wordt gedeeld.

d. Er mag geen sprake zijn van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen zoals bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

e. De kamer mag niet uitsluitend via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.

f. Minimaal 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner, met een minimale oppervlakte van de eigen kamer van 12 m².

g. In afwijking van het vermelde in lid f mag de minimale oppervlakte van de eigen kamer minder dan 12 m² bedragen als verhuur plaats vindt via een toegelaten instelling of zorginstelling.

h. Verblijf van maximaal 8 personen per woning. Per verhuurde kamer maximaal 1 persoon.

i. Minimaal 50 meter van andere woningen met kamerbewoning of huisvesting voor arbeidsmigranten, gemeten van voordeur tot voordeur.

j. De eigenaar zorgt voor voldoende capaciteit voor het gescheiden aanbieden van afval.

Artikel 11 kleinschalige energieopwek en -opslag
De voorwaarden om mee te werken aan de realisatie van kleinschalige energieopwek en -opslag zijn opgenomen in het (Beleidskader Kleinschalige energieopwek en -opslag 2023-2030), waarbij geen bindend advies van de raad nodig is.

Artikel 12 Verbreden gebruiksmogelijkheden sportparken
In de volgende gevallen kan medewerking worden verleend aan het verbreden van de gebruiksmogelijkheden op sportparken:
a. Het moet een sociaal-maatschappelijke functie zijn;
b. Of er moeten sportieve aspecten zijn;
c. Of buitenschoolse opvang;
d. Milieutechnisch inpasbaar.

Artikel 13 Verbreden gebruiksmogelijkheden maatschappelijke functie in het buitengebied
Bij een maatschappelijke functie waarin de bestemmingsomschrijving met een nadere detaillering is vastgelegd, voor zover gelegen in het buitengebied, kan medewerking worden verleend aan het verbreden van de gebruiksmogelijkheden, onder de volgende voorwaarden:
a. Het moet een maatschappelijke functie zijn;
b. Of buitenschoolse opvang;
c. De functie is milieutechnisch inpasbaar.

Artikel 14 nadeelcompensatie omgevingsrecht
In de volgende gevallen wordt een overeenkomst voor het verhalen van nadeelcompensatie afgesloten, tenzij er sprake is van een (bouw)plan waarbij een (anterieure) overeenkomst wordt afgesloten:

a. vaststellen wijziging omgevingsplan op aanvraag;

b. verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit, als voldaan wordt aan minimaal één van de volgende voorwaarden:

a. een gebruikswijziging van meer dan 60 m²;

b. een tijdelijke vergunning voor een bouwwerk voor meer dan 5 jaar;

c. een tijdelijke vergunning voor een gebruikswijziging van meer dan 100 m²

d. voor een overschrijding van meer dan 25% van de in het Omgevingsplan opgenomen diepte van het bouwvlak.

Artikel 15 Geldigheid principemedewerking
De principemedewerking aan een principeverzoek is maximaal een jaar geldig, vanaf verzending bevestigingsbrief.

Intrekking oude beleidsregel
De beleidsregel Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie gemeente Eersel wordt ingetrokken.

Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze beleidsregel treedt een dag na bekendmaking in werking..
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie gemeente Eersel.

Aldus besloten in de vergadering van het college van Eersel op 13 oktober 2026;
burgemeester en wethouders van Eersel,
de secretaris, ing. H.M.L. Offermans
de burgemeester, drs. W.A.C.M. Wouters
Toelichting Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies
Algemene toelichting
Aanleiding
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De wet geeft het college grote bevoegdheden in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen die afwijken van het omgevingsplan van rechtswege.
De gemeenteraad heeft een lijst vastgesteld waarbij de raad bindend advies moeten geven voordat het college de vergunning kan verlenen. Naast deze lijst heeft het college nog steeds de mogelijkheid veel omgevingsvergunningen te verlenen. Voor het kunnen afwijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat er objectieve beleidsregels worden opgesteld. Dit is mede noodzakelijk vanwege de procedure die voor deze afwijkingen gevolgd moet worden.
Deze nieuwe beleidsregels krijgen door vaststelling door het college en bekendmaking de status van beleidsregels als bedoeld in artikel 1:3 en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat de gemeente zich in eventuele latere juridische procedures zal kunnen beroepen op het op deze wijze algemeen bekend gemaakte en toegepaste beleid van het college en dat daarmee strijdige verzoeken kunnen worden afgewezen. Het blijft een bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan, dus in elk individueel geval is en blijft een belangenafweging noodzakelijk, dan wel mogelijk.
Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor in bijzondere gevallen van deze beleidsregels af te wijken.
Bevoegdheid
De bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om vergunningen te verlenen is bepaald in afdeling 5.1 van de Omgevingswet. In deze afdeling is ook bepaald wanneer een ander bevoegd gezag de vergunning mag verlenen.
Beleid
In de bestemmingsplannen die opgenomen zijn in het omgevingsplan van rechtswege is een (grotendeels) gelijkluidende regeling opgenomen ten aanzien van de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) bij woningen en andere gebouwen.
Uitgangspunten
Bij het opstellen van deze beleidsnotitie is van de navolgende uitgangspunten uitgegaan:
voor de systematiek zijn de eerdere beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan de basis, inclusief de beleidsregels voor woningsplitsing, woning delen en kamerverhuur en prémantelzorg;
de ruimtelijke afwegingen of ergens iets wordt toegestaan zijn vastgelegd in het omgevingsplan.
VOORDELEN OPSTELLEN BELEIDSREGELS
1.
Aangezien elke aanvraag voor een omgevingsvergunning tevens moet worden beschouwd als een verzoek voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, moet per geval afzonderlijk onderzocht worden of de vergunning verleend kan worden in afwijking van het omgevingsplan. In dat verband is het duidelijker, zowel voor de beoordeling intern als naar de aanvrager toe, hiertoe beleid vast te stellen waarop bij de beoordeling van vergunningaanvragen kan worden teruggevallen;
2.
De overweging onder punt 1 verhoogt daarnaast de rechtszekerheid van inwoners en ondernemers;
3.

Door het opstellen van beleidsregels worden de bestuurslasten (ambtelijke toetsing) minder, doordat snelle toetsing mogelijk wordt;
4.
Door te kiezen voor het opstellen van beleidsregels kan, zo nodig snel, zonder een wijziging van het omgevingsplan aan een initiatief medewerking worden verleend. Hierdoor wordt een grote mate van flexibiliteit bereikt;
5.
Vanaf het moment dat de beleidsregels zijn vastgesteld en bekend gemaakt, kan daar zonder meer naar worden verwezen.
Mantelzorg
Waarom mogelijkheden voor pré-mantelzorg en/of een tweede mantelzorgwoning?
Mantelzorg is voor personen met een mantelzorgbehoefte en voor mensen met een voortschrijdende aandoening een manier om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Zorg door familieleden of door personen uit de directe omgeving is immers laagdrempelig en wordt over het algemeen als zeer waardevol ervaren. Deze vorm van mantelzorg draagt bij aan kostenvermindering in de zorg, en biedt kansen voor een zorgzame samenleving.
In deze beleidsregels worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan verzoeken voor pré-mantelzorgwoningen en/of een tweede mantelzorgwoning door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar.
Doel pré-mantelzorgwoning
Met pré-mantelzorgwoningen kunnen senioren en mensen met een voortschrijdende aandoening op basis van een geïndiceerde (toekomstige) zorgbehoefte, vooruitlopend op een situatie van reguliere mantelzorg van een dergelijke wooneenheid gebruik maken. De verwachting moet aanwezig zijn dat er binnen tien jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat.
De gemeente Eersel wil meewerken aan de situatie waarbij ook personen die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, hun woonsituatie al vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag kunnen klaarmaken (en al gebruik maken) voor een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast aan de zorgvraag. We noemen dit een pré-mantelzorgverzoek.
Doel tweede mantelzorgwoning
Met een tweede mantelzorgwoning kunnen senioren en mensen met een voortschrijdende aandoening op basis van een geïndiceerde zorgbehoefte van een dergelijke wooneenheid gebruik maken. De gemeente Eersel wil meewerken aan de situatie waarbij bijvoorbeeld de ouders van beide partners of de ouders en een zorgbehoevend kind op een erf een mantelzorgwoning kunnen bewonen.
Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?
Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In het omgevingsplan is geregeld dat een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg (verder: mantelzorgwoning) veelal vergunningsvrij geplaatst mag worden in de achtertuin van de mantelzorgers of verzorgden. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Per erf is één mantelzorgwoning toegestaan. Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden. De mantelzorgwoning moet voldoen aan geldende wet- regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving. Mantelzorgwoningen zijn bijbehorende bouwwerken die tijdelijk gebruikt worden als woning. Houdt de zorgbehoefte op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als voldaan wordt aan de voorwaarden van het omgevingsplan en de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie.
Wat is pré-mantelzorg?
Voorafgaand aan een intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een behoefte aan kleiner wonen, in de nabijheid van naasten; de zogenaamde pré-mantelzorg. Met deze beleidsregel wil de gemeente Eersel meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.
Hoe gaan we om met (pré-)mantelzorgverzoeken?
Samenvatting
De gemeente werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning en/of tweede mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
•
De verzoeker(s) heeft/hebben een sociale relatie;

- *Bij pré-mantelzorg: De gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning zijn 60 jaar of ouder of sprake is van een voortschrijdende aandoening;*
- *De (pré-)mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan, met inbegrip van de afwijkingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in deze beleidsregel;*
- *Er voldaan wordt aan het Parkeerbeleidsplan;*
- *De (pré-)mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.*

De gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning moet(en) de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt of er moet sprake zijn van een voortschrijdende aandoening. Eerder was de leeftijd gesteld op 65 jaar. De gemeenteraad heeft echter op 4 juli 2024 een motie aangenomen waarin is gesteld de minimumleeftijd voor een pré-mantelzorgwoning te verlagen van 65 jaar naar 60 jaar. De volgende overwegingen liggen daaraan ten grondslag:

- *De woningmarkt erg krap is en voorlopig nog blijft.*
- *Dit vooral komt door de groei vanuit de schaalsprong/ASML.*
- *De gevolgen hiervan ook zeker in de gemeente Eersel te merken zijn.*
- *Wij zoveel mogelijk activiteiten moeten ontplooien om de krapte te helpen oplossen.*
- *De minimumleeftijd voor een pre-mantelzorgwoning nu 65 jaar is in Eersel.*
- *De omliggende gemeenten, zoals Bergeijk een minimumleeftijd van 60 jaar hanteren.*
- *En we hiermee een weliswaar kleine maar wel extra stimulans mogelijk kunnen creëren.*

Planologisch
Het omgevingsplan van de gemeente Eersel voorziet niet in de mogelijkheid om een 2e zelfstandige woonruimte op een perceel te realiseren. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)huisvesting draagt hier aan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten wordt huisvesting ten behoeve van (pré-)mantelzorg onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
Op welke wijze willen we mee werken?
De gemeente werkt mee aan huisvesting ten behoeve van (pré-)mantelzorg met een tijdelijke omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizen). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij kan zijn. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie, neemt de gemeente dan een besluit om in die bijzondere gevallen wel of niet handhavend op te treden tegen het met het omgevingsplan afwijkende gebruik. Daarbij worden dan ook de mogelijkheden onderzocht om opnieuw een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn te verlenen.
Welke voorwaarden stellen we aan een mantelzorgwoning?
De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom vergunningvrije mantelzorg.
1.
Dit betekent dat er sprake moet zijn van een sociale relatie tussen verzoekers, vaak is dit een familieband of vrienden. Een sociale relatie tussen personen maakt dat men voor elkaar wil zorgen.
2.
Voor pré-mantelzorg is het gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens

achten wij eerder de leeftijd van 65 jaar. Tot (om en nabij) deze leeftijd wordt je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Daarnaast is voor deze leeftijdgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voortgezet kan worden. In het kader van zorg (o.a. Wmo) is een algemeen uitgangspunt dat vanaf een leeftijd van 75 jaar er gemiddeld gezien sprake is van een zorgbehoefte. Daarnaast is pré-mantelzorg mogelijk bij een voortschrijdende aandoening. Met pré-mantelzorgwoningen kunnen mensen met een voortschrijdende aandoening op basis van een geïndiceerde (toekomstige) zorgbehoefte, vooruitlopend op een situatie van reguliere mantelzorg van een dergelijke wooneenheid gebruik maken. De verwachting moet aanwezig zijn dat er binnen tien jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Gezien de motie op 4 juli 2024 door de gemeenteraad aangenomen motie waarin de leeftijd voor pré-mantelzorgwoningen wordt verlaagd naar 60 jaar is overgenomen. De leeftijd van 65 jaar was niet principieel. Ook een leeftijd van 60 jaar is uitvoerbaar. Het risico bestaat dat wanneer na 10 jaar geen sprake is van een zorgbehoefte, de omgevingsvergunning komt te vervallen en het gebruik van de mantelzorgwoning niet vergunningvrij mag worden voortgezet. Wij achten dit risico beperkt. Daarbij kan het college indien het voormelde aan de orde is, op dat moment overwegen maatwerk te leveren voor een individuele casus.
3.
Een voorschrift dat opgenomen wordt, is dat de (pré-)mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken volgens het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving, inclusief de mogelijkheden om af te wijken van het omgevingsplan zoals opgenomen in deze beleidsregels. Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving.
4.
Bij de realisatie en het gebruik van een (pré-)mantelzorgwoning moet voldaan worden aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel. Dit betekent dat veelal extra parkeerplaats moeten worden gerealiseerd op het eigen terrein.
5.
Tenslotte mag de (pré-)mantelzorgwoning niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijven).
Waarom een beleidsregel woningsplitsing en woningdelen?
Er is een tekort aan woningen, met name in de betaalbare klasse en sociale huurwoningen. De druk op dit segment is hoog en de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft. Er wordt gewerkt aan structurele huisvesting door de ontwikkeling van diverse woningbouwprojecten. Deze projecten hebben een langere doorlooptijd. Tegelijkertijd zijn er veel grote, met name vrijstaande woningen, die door slechts één- of twee personen worden gebruikt. Daarbij zijn deze woningen vaak kostbaar in energiegebruik. Veel van deze grote woningen zijn relatief eenvoudig door meerdere personen te bewonen.
In de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad een belangrijk punt. Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad. Ook de Woonzorgvisie gaat in op vraagstukken over wonen en zorg. Woningsplitsing en woningdelen maakt het mogelijk eenvoudiger zorg aan elkaar te verlenen en langer zelfstandig te blijven wonen. In combinatie met woningsplitsing ontstaan veelal mogelijkheden om levensloopbestendige woonruimte te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door het splitsen van een woning te combineren met het realiseren van een uitbouw waarin gelijkvloers een slaap- en badruimte wordt toegevoegd.
Een citaat uit de publicatie 'Beter benutten bestaande woningbouw' van Platform 31: 'Het besef groeit dat alleen nieuwbouw onvoldoende is om het woningtekort op te lossen. Zeker op de korte termijn. Wat moet je nou als thuiswonende twintigjarige met de boodschap dat er over tien jaar echt veel woningen zullen worden gebouwd? Of, dat er over tien, twintig, of dertig, jaar woningen van de babyboomgeneratie vrijkomen? Daarom groeit de aandacht voor andere oplossingen, waaronder het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Immers, de huidige nieuwbouw voegt jaarlijks slechts 1% van de woningvoorraad toe; terwijl 99% er al staat. En die wordt dikwijls niet goed benut. Bestaande woningen worden steeds extensiever bewoond. 'We' wonen gemiddeld op 65m², alleen of met zijn tweeën in huizen waar vroeger hele gezinnen woonden. We verwonen 24 maal zoveel ruimte als een eeuw geleden en in 40% van alle huizen woont maar één persoon. De vergrijzing zal daar nog een schepje bovenop doen.'

Woningbouwcorporaties zien de mutatiegraad – aantal huuropzeggingen – afnemen waardoor het woningzoekenden steeds moeilijker om een woning te vinden. Forse prijsstijgingen van koopwoningen maakt het vinden van een betaalbare woning voor veel mensen lastig. De gemeente faciliteert de plaatsing van verplaatsbare woningen, ook wel tiny houses genoemd, en maakt pré-mantelzorgwoningen mogelijk. Ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft de gemeente beleidsregels vastgesteld. Door daarnaast ook woningsplitsing en woningdelen te faciliteren, wordt op korte termijn meer diversiteit toegevoegd en tegemoet gekomen aan de woonwensen van diverse doelgroepen.
Wat is er nu geregeld?
Op grond van de regels van het omgevingsplan in de gemeente Eersel mogen woning nu door één huishouden worden bewoond. Het omgevingsplan van de gemeente Eersel voorziet niet in de mogelijkheid om een tweede zelfstandige woonruimte op een perceel te realiseren. Dubbele bewoning en kamergewijze verhuur is hierdoor niet toegestaan. Er was nog geen generiek toetsingskader voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom. Er moet telkens maatwerk worden geleverd. Door deze beleidsregels is op voorhand duidelijk welke koers de gemeente voor ogen heeft en welke belangenafweging plaats zal vinden.
Omgevingsdialoog
Het college acht een goede belangenafweging van groot belang voor het verlenen van medewerking aan de afwijking van het omgevingsplan. Voorwaarde aan het verlenen van medewerking is dat belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Om deze belangenafweging vroegtijdig te kunnen maken, is een initiatiefnemer verplicht in overleg te gaan met de directe omgeving van zijn initiatief. Dit noemen we participatie in de vorm van een omgevingsdialoog. Door participatie zorg je ervoor dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit in een vroeg stadium op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kun een plan beter worden en is er meer kans op draagvlak.
Door woningsplitsing en woningdelen mogen belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De initiatiefnemer moet aantonen dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn en er moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, op het eigen terrein.
Regels ter stimulering van plannen, ter bescherming van belangen en voorkoming van excessen
We willen woningsplitsen en woningdelen stimuleren. Tegelijkertijd moeten belangen van derden worden beschermd en excessen worden voorkomen. In het kort de belangrijkste punten uit het voorgestelde beleid:
We maken splitsen en delen van woningen mogelijk voor burgerwoningen binnen de bebouwde kom. Het buitengebied is uitgesloten omdat de regels voor het buitengebied in het omgevingsplan en de Visie Buitengebied specifieke mogelijkheden bevatten en vanwege belemmeringen in provinciaal beleid ten aanzien van woningsplitsing.
Monumentale panden en panden gelegen in het Beschermd Dorpsgezicht zijn uitgesloten. Niet dat woningsplitsen en delen geheel ongewenst of niet mogelijk is. Dit vraagt echter maatwerk wat we niet in algemene regels op voorhand kunnen voorschrijven.
Er moet worden geparkeerd op eigen terrein zodat er geen overlast ontstaat voor de omgeving.
Na woningsplitsing worden de bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen vergroot, vooral vanwege de regels voor vergunningvrij bouwen.
Alle woonruimten moeten voldoen een de minimale prijs-/kwaliteitsverhouding uit de Doelgroepenverordening (huur-/koopprijs en minimale oppervlakte). Vanzelfsprekend moet ook worden voldaan aan andere wetgeving, zoals het Bouwbesluit.
De splitsing moet betrekking hebben op het hoofdgebouw. Bijgebouwen gebruiken en splitsen ten behoeve van bewoning zorgt in algemene zin voor minder kwalitatieve zelfstandige woonruimten. Voor bouwen van woningen aan 'achterkanten' heeft de gemeente Eersel een beleidsregel 'tweedelijnsbebouwing' in voorbereiding. Voor mantelzorg en pré-mantelzorg beschikt de gemeente over vastgestelde beleidsregels.
Kamergewijze verhuur wordt toegestaan voor alle woningtypen. Het aantal kamers is gemaximaliseerd per woningtype ter bevordering van de leefbaarheid en ter bescherming van belangen van derden. De eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder moet zelf in de woning wonen of verhuur moet plaatsvinden via een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of zorginstelling. We verwachten minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.
Om sterke concentraties met woningen voor kamerverhuur te voorkomen, wordt spreiding van woningen voor kamergewijze verhuur opgenomen: minimaal 50 meter tussen woningen met kamergewijze verhuur of huisvesting van arbeidsmigranten.

Gevolgen voor uitkeringen , toeslagen , belastingen en aftrekkosten maken geen onderdeel uit van deze beleidsregels
Woningsplitsen en woningdelen kan gevolgen hebben voor diverse regelingen. Denk hierbij aan huurtoeslag, AOW- en bijstand en andere uitkeringen, belastingen en aftrekkosten van hypotheekrente. Niet alle situaties, initiatiefnemers en niet alle gebruikers zijn gelijk. Het is vrijwel onmogelijk om voor deze situaties de gevolgen op uitkeringen, toeslagen en aftrekposten in beeld te brengen. Dit aandachtspunt is door de Rijksoverheid onderzocht en erkent (zie de kamerbrief Actualiteit in huurbeleid en benutting woningvoorraad, kenmerk 2021-0000262023, onder Samenwonen en wet- en regelgeving).
Deze beleidsregels zijn vanuit een ruimtelijke en volkshuisvestelijke invalshoek geschreven. Initiatiefnemers doen er goed aan en (fiscaal) adviseur in te schakelen om de financiële gevolgen voor hun situatie in beeld te brengen daarover te adviseren.
Positief advies van de Adviesraad Sociaal Domein Eersel
Deze beleidsregel is op 30 januari 2023 besproken in de Adviesraad Sociaal Domein Eersel. De adviesraad heeft positief geadviseerd. Zij heeft de opmerking toegevoegd dat zij het uitsluiten van het buitengebied voor woningsplitsing een gemiste kans vindt, omdat juist in het buitengebied zich de meeste mogelijkheden voordoen.
Hierop is gereageerd dat het uitsluiten van het buitengebied voor deze beleidsregel een bewuste overweging is, ook gebonden aan landelijke en provinciale regels. Zie de motivering eerder in deze toelichting.
Artikelsgewijze toelichting
Artikel 1: algemeen artikel over begrippen en meetvoorschriften.
Artikel 2: voorwaarde voor bijbehorende bouwwerken in de kernen van de gemeente. In het buitengebied wordt geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid omdat het omgevingsplan hiervoor al voldoende mogelijkheden biedt. In lid 2 zijn de voorwaarden opgenomen om medewerking te verlenen aan het vergroten van de maximale afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken en de woning, voor zover gelegen binnen het buitengebied.
Artikel 3: in het omgevingsplan is op een aantal punten de goot- en bouwhoogte onnodig beperkend. Terwijl met medewerking aan deze verhogingen de bruikbaarheid van woningen vergroot wordt en ook de mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen vergroot worden.
Artikel 4: geen specifieke toelichting
Artikel 5: het betreft hier een aantal specifieke gevallen waar het omgevingsplan (nog) niet in voldoende mogelijkheden voorziet.
Artikel 6: in het omgevingsplan is zeer gedetailleerd vastgelegd op welke locaties groen is. Voor het aanpassen van de openbare ruimte ten behoeve van het verlichten van de parkeerdruk is deze mogelijkheid opgenomen.
Artikel 7: Het mogelijk maken van kleinschalige detailhandel biedt kleine en/of startende ondernemers de mogelijkheid om op bescheiden schaal een start te maken met een winkel. Door kleinschalige detailhandelsinitiatieven in de kernen toe te staan, wordt de leefbaarheid in die kernen bevorderd, zonder daarbij afbreuk te doen aan de winkelconcentratiegedachte in de Detailhandelsvisie. Om de kleinschaligheid te benadrukken wordt de toepassing van de beleidsregels beperkt tot een maximale oppervlakte van 60 m^2, hierbij wordt qua maatvoering aangesloten bij die van de in het omgevingsplan opgenomen regeling voor aan huis verbonden beroepen.
Artikel 8: Het is de laatste jaren gebruikelijk om bij (ver)bouw van woningen, bedrijven, kantoren of scholen enzovoort de bouwers tijdelijk een keet te laten plaatsen gedurende de (ver)bouw. Daarom wordt voorgesteld dit beleid te bestendigen.
In de Algemeen Plaatselijke Verordening zijn voldoende handvaten opgenomen om ongewenste ruimtelijke effecten te voorkomen.
Normaal gesproken worden reststroken alleen verkocht als de bestemming dat toestaat. Voor incidentele gevallen het omgevingsplan wijzigen is grote financiële ingreep. Op deze wijze kan op de wijziging vooruitgelopen worden. Voor deze mogelijkheid wordt advies gevraagd van team Uitvoering en Beheer. De overige mogelijkheden zijn dermate uitgebreid en niet in beeld te brengen dat dit per geval beoordeeld zal worden.
Artikel 9:
Aanvraag
De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Bij of krachtens die wetten wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Besluit
Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het Omgevingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevindt, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.
Voorwaarden
Dit artikel geeft aan dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
Weigering
Dit lid betreft de kern van dit artikel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.
Een (pré-)mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan, inclusief de regels voor vergunningvrij bouwen, inclusief de mogelijkheden om af te wijken van het omgevingsplan zoals opgenomen in deze beleidsregels. Dit betekent dat op grond van artikel 22.37 van het Omgevingsplan gemeente Eersel buiten de bebouwde kom, een in zijn geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgwoning met een oppervlakte van niet meer dan 100 m² ten behoeve van pré-mantelzorg mag worden geplaatst. Verder mag er geen sprake zijn van permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte ontstaan. Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van (pré-)mantelzorg, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Tenslotte moet worden voldaan aan het Parkeerbeleidsplan en de geldende wet- en regelgeving.
De gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning moet(en) de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt of er moet sprake zijn van een voortschrijdende aandoening.
Intrekken
Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende vergunning in te trekken als de daarin genoemde situatie zich voordoet.
Artikel 10:
Lid 1 Aanvraag
De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Bij of krachtens die wetten wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.
Lid 2 Besluit
Dit lid bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het omgevingsplan. Op deze wijze staat vast waar de afwijking (voor) wordt verleend en welke voorwaarden zijn opgelegd.
Lid 3 Voorwaarden
Dit lid geeft aan dat woningsplitsing en woningdelen niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
Lid 4 Weigering
Dit artikel geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.
Lid 5 Intrekken
Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.
Lid 6 Algemene regels woningsplitsen en woningdelen
Hierin zijn de algemene regels omschreven die van toepassing zijn voor alle afwijkingen van het omgevingsplan voor alle aanvragen voor woningsplitsing en woningdelen.
Door de afwijking veranderen de mogelijkheden niet die omgevingsplan biedt. Bedrijfswoningen zijn alleen toegelaten indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Woningsplitsing van bedrijfswoningen kan belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf om omliggende

bedrijven en daarom ongewenst. Voor woningen buiten de bebouwde kom gelden de regels van het omgevingsplan, de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden en de Visie Buitengebied (2.0) met de daarin opgenomen Visie bebouwingsconcentraties. Ook provinciale regels zijn van toepassing, zoals de omgevingsverordening.
Sub b. Monumentale panden en panden gelegen in het wettelijk beschermd dorpsgezicht vragen een extra zorgvuldige afweging. Daarom is advies nodig van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed.
Sub c. Er moet altijd worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
Sub d. Woningsplitsing en woningdelen leidt niet tot extra bebouwingsmogelijkheden voor het bestaande hoofdgebouw. Na woningsplitsing kunnen mogelijk meer bijbehorende bouwwerken op een perceel worden gebouwd. Dit zal vooral afhankelijk zijn van de oppervlakte van een bouwperceel in relatie tot de regels voor (vergunningvrij) bouwen van bijbehorende bouwwerken.
Sub e. Andere regels voor bouwen en gebruiken zijn en blijven onverminderd van toepassing.
Sub f. Er is in de gemeente Eersel vooral behoefte aan woningen van voldoende kwaliteit, bij voorkeur betaalbaar. Woningsplitsingen en woningdelen wordt alleen toegelaten indien dit hieraan bijdraagt. De prijs-/kwaliteitsverhoudingen uit de doelgroepenverordening zijn van toepassing.
Sub g. Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd voor de doelgroepen op het moment van planologische medewerking. Ze voorzien aan de woningbouwbehoefte op dat moment, volgens de dan geldende regels. Vaak zijn hiervoor in anterieure overeenkomsten afspraken vastgelegd. Die blijven gerespecteerd. Pas na enige jaren is er sprake van een bestaande woning. Hier is uitgegaan van een periode van vijf jaren.
Sub h. De gemeente streeft naar energie neutrale en gasloze woningen. We stellen (nog) geen bovenwettelijke eisen maar spreken de ambitie uit bij woningsplitsing en woningdelen naar energieneutraliteit en gasloos te streven. Bij veel planaanbod prevaleren plannen die leiden tot energie neutrale en gasloze woningen.
Lid 7 Algemene regels voor het splitsen van grondgebonden woningen
Sub a. Specifiek vermeld dat de splitsing is toegestaan in grond- en niet grondgebonden woningen (appartementen).
Sub b. De splitsing moet gaan om het hoofdgebouw. Bijgebouwen gebruiken en splitsen ten behoeve van bewoning zorgt in algemene zin voor minder kwalitatieve zelfstandige woonruimten. Voor bouwen van woningen aan 'achterkanten' heeft de gemeente Eersel een beleidsregel 'tweedelijnsbebouwing' in voorbereiding. Voor mantelzorg en pré-mantelzorg beschikt de gemeente over vastgestelde beleidsregels. Bij het splitsing van hoofdgebouwen kan het gaan om diverse typen gebouwen, zoals tweekappers, hoek- en tussenwoningen, appartementen en vrijstaande woningen. Beperken van mogelijk negatieve gevolgen op de leefbaarheid, inclusief de extra parkeerdruk die splitsing met zich meebrengt, is geborgd via de algemene regels zoals opgenomen in de artikelen 4 en 7 van deze beleidsregels.
Sub c. De splitsing moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De door de initiatiefnemer aan te leveren motivering wordt voor advies voorgelegd aan een stedenbouwkundige en/of aan de ruimtelijke kwaliteitscommissie.
Lid 8: Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen
De te splitsen woning met het bijbehorende perceel moet voor splitsing al enig formaat hebben. Enerzijds om kwalitatief goede woningen te behouden, anderzijds om het bebouwd gebied niet onevenredig veel te verdichten. Ter bescherming van belangen van derden zijn afstandsmaten opgenomen.
Lid 9: Regels voor het splitsen van grondgebonden woningen in gestapelde woningbouw (appartementen)
Ter bescherming van belangen van derden zijn afstandsmaten opgenomen. Bestaande bebouwingsmogelijkheden blijven onverminderd van toepassing. De regels in sub c., d. en e. zorgen voor voldoende kwaliteit en bruikbaarheid van de appartementen. Zo wordt een adequate buitenruimte, berging en eigen toegang minimaal van belang geacht. Voor wat betreft de toegang tot de woonruimte is het ongewenst dat deze plaatsvindt via de (achter)tuin van een andere woonruimte.
Lid 11: Dubbele bewoning tweede huishouden
Een eigenaar/bewoner kan ervoor kiezen om de woning niet te splitsen maar om de woning te delen met een tweede huishouden. Het tweede huishouden krijgt dan geen zelfstandige woonruimte. Een voorbeeld daarvan is 'Meer-generatie-wonen' (grootouders, ouders en kinderen). Omdat het hier niet gaat om splitsing ontstaan geen zelfstandige woonruimten met elk een eigen nummeraanduiding (geen eigen huisnummer). Om te zorgen dat dit ook geen zelfstandige woningen zijn, moet tenminste één wezenlijke voorziening worden gedeeld. Het gaat hierbij om het delen van een douche en/of badruimte, toilet of keuken. De afzonderlijke woondelen zijn niet geheel van elkaar gescheiden en afsluitbaar. Feitelijk zal er sprake zijn van een gedeeld huishouden. De dubbel te bewonen woning met het bijbehorende

perceel moet voor splitsing al enig formaat hebben. Dit zijn veelal vrijstaande woningen. Hierdoor worden ook belangen van derden niet onevenredig geschaad. We stellen een minimale oppervlakte van 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner verplicht. Dit sluit aan op de momenteel landelijk gemiddelde oppervlakte aan woonruimte bij kamergewijze verhuur. We stellen dat de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder er zelf woont of verhuur plaatsvindt via een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of zorginstelling. Hiervoor verwachten we minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.
Lid 12: Kamergewijze verhuur
Deze beleidsregels voor kamergewijze verhuur is bedoeld voor kleinschalige situaties, passend in de omgeving. Grootschalige verhuur van kamers in woningen achten we nu niet wenselijk. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de kamerverhuur voor de huisvesting van arbeidsmigranten de gemeente Eersel de Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten heeft vastgesteld. Enkele eisen, zoals voorzien in de eigen parkeerbehoefte minimale oppervlaktematen, sluiten aan op deze andere beleidsregels.
Sub a. Kamergewijze verhuur wordt toegestaan voor alle woningtypen die voor permanente bewoning in aanmerking komen. Het aantal kamers is gemaximaliseerd per woningtype ter bevordering van de leefbaarheid en ter bescherming van belangen van derden. We stellen dat de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder er zelf woont of verhuur plaatsvindt via een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of zorginstelling. Hiervoor verwachten we minder leefbaarheidsklachten en zorgen voor sociale controle. Daarbij kunnen de huurders, indien aan de orde, een bijdrage leveren aan een mogelijke zorgvraag van de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder.
Sub b. Deze regels zorgen voor voldoende kwaliteit en bruikbaarheid van de verhuurde kamers.
Sub c., d. en e. Het hier niet om splitsing, daarom ontstaan geen zelfstandige woonruimten met elk een eigen nummeraanduiding (geen eigen huisnummer). Om te zorgen dat dit ook geen zelfstandige woningen zijn, moet tenminste één wezenlijke voorziening worden gedeeld. Het gaat hierbij om het delen van een douche en/of badruimte, toilet of keuken.
Sub f. Vanuit de bouwwetgeving (Bouwbesluit) heeft de huurder van een kamer recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte (art. 7.18 Bouwbesluit 2012). Dat is de te verhuren kamer plus de gezamenlijke gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en wasgelegenheid. We willen echter meer kwaliteit dan de minimale grenswaarde uit het Bouwbesluit. Daarom stellen een minimale oppervlakte van 17 m² gebruiksoppervlakte per bewoner verplicht, met een minimale oppervlakte van 12 m² voor de eigen kamer. Dit sluit aan op de momenteel landelijk gemiddelde oppervlakte aan woonruimte bij kamergewijze verhuur.
Sub g. Er is bepaald dat als kamergewijze verhuur via een toegelaten instelling of zorginstelling plaats vindt, de minimale oppervlakte van de eigen kamer minder dan 12 m² bedragen. Dit lid is opgenomen om maatwerk mogelijk te maken naar de expertise van de insteling. Hierbij kan gedacht worden aan huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals beschermde woonvormen en de huisvesting van statushouders al dan niet als doorstroomlocatie. De minimale wettelijke eisen van het Bouwbesluit zijn altijd van toepassing.
Sub h. Grootschalige kamerverhuur en bewoning wordt nu ongewenst geacht. Daarom is een maximaal aantal personen per woning en per kamer opgenomen.
Sub i. Om sterke concentraties met woningen voor kamerverhuur te voorkomen, wordt spreiding van woningen voor kamergewijze verhuur opgenomen. Dit is in lijn met de beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
Sub j. Een intensiever gebruik van woningen zorgt voor meer afval. Er moet gezorgd worden dat afval gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd.
Artikel 11: om de energietransitie te ondersteunen is door de gemeenteraad een beleid opgesteld voor kleinschalige energieopwek en -opslag. Het college wil deze initiatieven ondersteunen door deze duidelijkheid te scheppen.
Artikel 12: Op sportparken is op basis van het omgevingsplan alleen de beoefening van sportactiviteiten toegestaan. Het verbreden van de activiteiten op sportparken draagt bij aan het behoud van deze voorziening bij de dorpen. Dit artikel maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan verzoeken om aanvullende sociaal-maatschappelijke activiteiten te exploiteren op het sportpark, mits het gepaard gaat met sportieve aspecten en passend is binnen de omgeving. Daarbij kan gedacht worden aan fysiotherapie of sportieve buitenschoolse opvang.
Artikel 13: In het omgevingsplan is per maatschappelijke functie in het buitengebied een nadere detaillering opgenomen waardoor het niet mogelijk is om een andere aanvullende maatschappelijke functie toe te staan dan in de nadere detaillering is opgenomen. Het toestaan van meerdere maatschappelijke

functies op één locatie is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wel gewenst. Met dit artikel kan medewerking worden verleend aan verzoeken voor aanvullende maatschappelijke activiteiten, mits dit ook passend is binnen de maatschappelijke functie en in de omgeving.
Artikel 14: Het artikel bepaalt wanneer een overeenkomst ondertekend moet worden ten behoeven van het verhalen van nadeelcompensatie. Dit is niet noodzakelijk als de ontwikkeling slechts geringe impact heeft.
Artikel 15: Een principebesluit is 1 jaar geldig. De datum waarop de brief met daarin het collegestandpunt aan de initiatiefnemer is gestuurd is daarin bepalend. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente Eersel in de toekomst geconfronteerd wordt met plannen die als gevolg van gewijzigde beleidsinzichten en milieuomstandigheden niet langer gewenst zijn.
Door het vaststellen van het nieuwe beleid, komt het oude beleid te vervallen.