

Beleidsregel woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heeze-Leende;

Gezien het voorstel van 3 februari 2026

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet;

Mede gelet op het gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Heeze-Leende;

Het geldende omgevingsplan;

Het Besluit bouwwerken leefomgeving;

Besluiten:

De beleidsregel woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied 2026 vast te stellen:

Beleidsregel woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied 2026

Inleiding

Eind 2022 is er door de gemeenteraad een notitie woningsplitsing vastgesteld waardoor het mogelijk werd om woningen te splitsen.

Het doel van deze notitie was om een kader te krijgen waaraan aanvragen om woningsplitsing konden worden getoetst om zodoende meer sociale huur- en koopwoningen te krijgen in onze gemeente om zo te voorzien in de grote woningbehoefte. Dit toetsingskader voor woningsplitsingen is de afgelopen jaren uitgevoerd in de vorm van een pilot.

Inmiddels is deze pilot geëvalueerd en is geconcludeerd dat deze pilot heeft geleid tot de gewenste resultaten. Wel heeft deze evaluatie geleid tot enkele wijzigingen in de criteria.

Door woningsplitsing ontstaan er meer woningen zonder dat er volledige nieuwbouw plaatsvindt. Dit is sneller, goedkoper en duurzamer. De bestaande woningvoorraad wordt efficiënter gebruikt omdat veel woningen te groot zijn voor de huidige huishoudens. Huishoudens worden kleiner en woningsplitsing kan inspelen op deze demografische ontwikkelingen.

De nieuwe criteria treft u hierbij aan.

Artikel 1. Begrippen

- Woningsplitsing:
Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen die zelfstandig en permanent bewoond kunnen worden door een afzonderlijk huishouden.
- Inbreidingslocatie:
Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de kaart Stedelijk gebied van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zie bijgevoegd kaartje.
- Gebruiksoppervlakte:
De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- Woning of wooneenheid:
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw met eigen toegang, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.
- Kamerbewoning:
De verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet;
- Huishouden:
Een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verbondenheid;
- Sociale huurwoning:
Volgens definitie in de meest recente Regionale Begrippenlijst Wonen Zuid-Oost Brabant

- **Betaalbare koopwoning:**
Volgens definitie in de meest recente Regionale Begrippenlijst Wonen Zuid-Oost Brabant
- **Middeldure huurwoning:**
Huurwoning met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens volgens definitie in de meest recente Regionale Begrippenlijst Wonen Zuid-Oost Brabant

Artikel 2. Wettelijke grondslag en gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Omgevingsverordening Noord-Brabant
- Woonvisie en woningbouwstrategie
- Omgevingsplan
- Duurzaamheidsbeleid
- Parkeervisie Heeze-Leende
- Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023
- Programma kostenverhaal en financiële bijdrage

Artikel 3. Voorwaarden

- 3.1 Het moet gaan om een inbreidingslocatie.
- 3.2 De woningsplitsing beperkt zich tot het eenmalig creëren van één of meer extra zelfstandige woningen binnen de bestaande woonfunctie en binnen de bouwregels van het omgevingsplan.
- 3.3 Kamerbewoning is uitgesloten. Enkel aanvragen voor zelfstandige woningen worden beoordeeld.
- 3.4 Door woningsplitsing wordt/worden er één of meer sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning(en) toegevoegd. Om dit aan te tonen kan aan aanvrager gevraagd worden om een getekende huurovereenkomst te overleggen of om een voor rekening van de aanvrager in opdracht van de gemeente op te stellen taxatierapport te laten opstellen.
- 3.5 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.
- 3.6 Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een beeldbepalend pand, gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen behouden te blijven.
- 3.7 Elke woning heeft een minimaal bruto vloeroppervlakte van 55 m² en heeft een eigen erf of buitenruimte.
- 3.8 De woning moet na splitsing direct ontsloten worden op de openbare ruimte. De hoofdingang moet zich aan de voor- of zijgevel bevinden.
- 3.9 De woningsplitsing moet ter advisering worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.
- 3.10 De toe te voegen woning(en) moeten voldoen aan de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordeeld moet worden of de splitsing milieutechnisch mogelijk is.
- 3.11 Er wordt voldaan aan de 'Parkeervisie Heeze-Leende'. Parkeren (ook van fietsen) wordt op eigen terrein opgelost.
- 3.12 De aanvrager is bereid om de nadeelcompensatie voor zijn rekening te nemen middels een door aanvrager en de gemeente gesloten overeenkomst voor nadeelcompensatie.
- 3.13 Er is een omgevingsdialoog gehouden waarvan een verslag is gemaakt. Dit verslag wordt bij de aanvraag ingediend.
- 3.14 De Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023 is van toepassing op de toe te voegen sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoningen.
- 3.15 Bij verkoop of verhuur van de toegevoegde woning moet de woning gedurende 3 maanden te koop/huur worden aangeboden aan inwoners van de gemeente. College kan extra voorwaarden opleggen zoals bijvoorbeeld verkoop/verhuur aan inwoners, bewoningsverplichting, etc.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

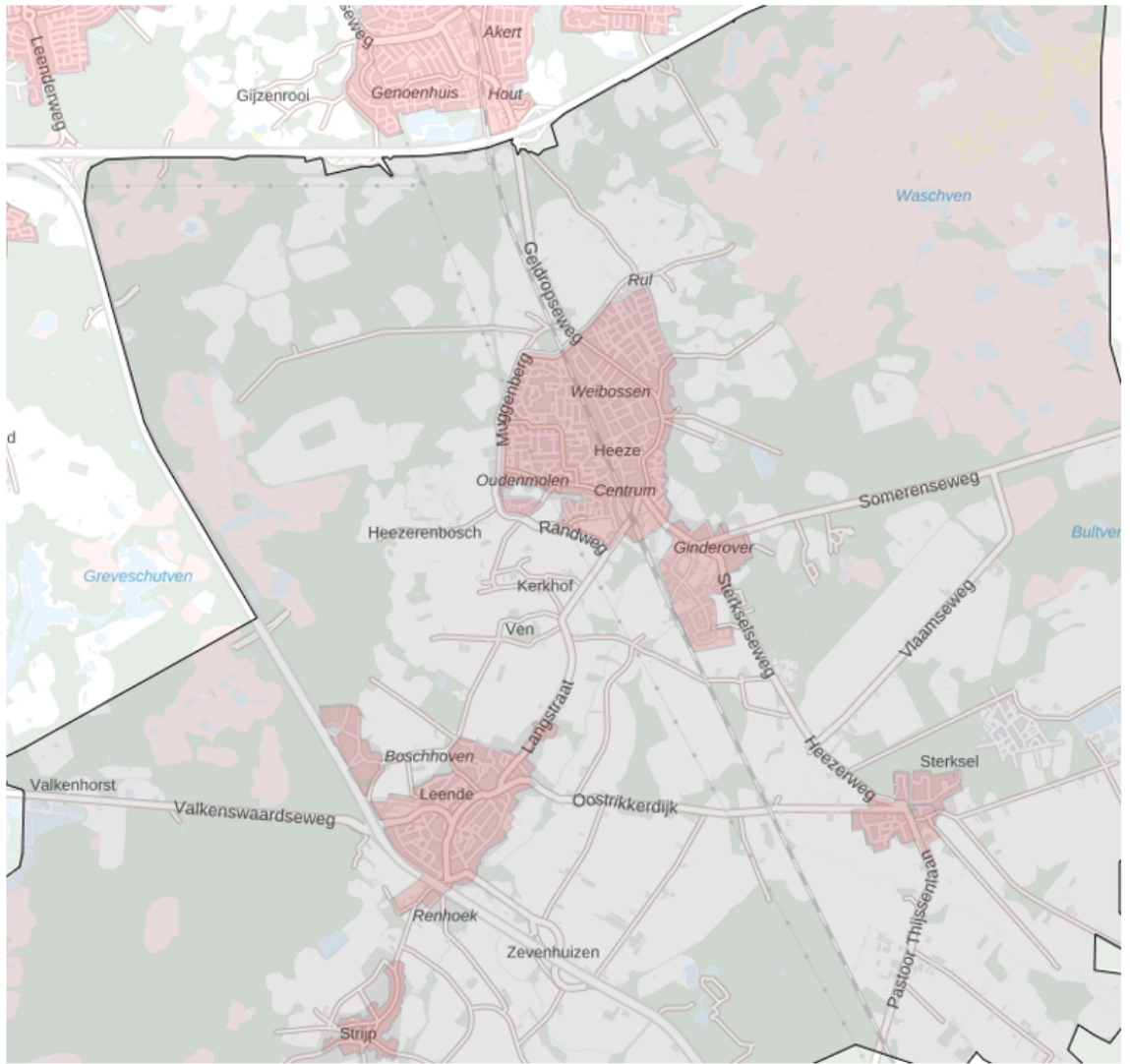
Artikel 5 Inwerkingtreding


Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking. De pilot is hiermede beëindigd.

Artikel 6 Aanhaaltitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied 2026'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2026



 = Inbreidingslocatie (Stedelijk gebied)

Bron: omgevingsverordening Noord-Brabant 1 juli 2025