

Beleidsregel 'Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026'

Het college van Meierijstad heeft,
gezien hoofdstuk 4, titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht,
gezien artikel 5.1 eerste lid onder a. van de Omgevingswet,
overwegende dat:

vanuit de Woonzorgvisie Meierijstad, vastgesteld door de raad d.d. 26 september 2024, het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een vergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van woningsplitsing.

We stimuleren hiermee dat de bestaande woningvoorraad beter benut wordt en spelen onder andere in op de ontwikkeling waarbij er meer en kleinere huishoudens ontstaan. Daarnaast proberen we meekoppelkansen te benutten bij de verbouw, zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

in de vergadering van 3 februari 2026 besloten:

de beleidsregel 'Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026' vast te stellen;

Artikel 1 Begripsbepalingen:

- **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA):**
Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in deze regel.
- **College:**
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.
- **Gebruiksoppervlakte:**
De vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. In de gebruiksoppervlakte zijn alle wezenlijke voorzieningen aanwezig.
De gebruiksoppervlakte (GO) wordt als volgt bepaald:
stap 1: bepaal de oppervlakte van de vloer gemeten tussen de binnenzijde van de buitenmuren;
stap 2: trek daar de volgende oppervlakten van af:
 - de oppervlakte van alle dragende binnenwanden;
 - de oppervlakte van trapgaten, vides en liftschachten als deze groter zijn dan 4 m²;
 - alle vloeroppervlaktes waarvan de vrije hoogte minder is dan 1,50 meter, met uitzondering van de ruimte onder de trap;
 - de grondoppervlakte van vaste constructies zoals leidingschachten, inspringingen en uitspringingen als deze groter zijn dan 0,5 m².
- **Hoofdgebouw:**
gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.
- **Huishouden:**
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Als het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
 - voor onbepaalde tijd samenleven;
 - eenieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
 - eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
 - personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

- **Omgevingsplanactiviteit:**
Onder deze beleidsregel wordt verstaan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, in samenhang met artikel 22.1 Omgevingswet:
 - Omgevingsplanactiviteit voor de activiteit bouwen (niet-technisch).
 - Omgevingsplanactiviteit binnenplans op basis van het omgevingsplan.

Onder deze beleidsregel wordt ook verstaan onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet

- **Onzelfstandige woonruimte:**
woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- **Parkeernorm:**
het normgetal zoals opgenomen in de, op het moment van aanvraag, geldende parkeernorm. Dit getal geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen.
- **Schadevergoedingsovereenkomst:**
overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente voor een vergoeding van nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht en artikel 13.3c van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 15.1 Omgevingswet.
- **Tweedelijns bewoning:**
daaronder wordt verstaan 'woning-achter-woning' waarbij er sprake is van (een) geïsoleerde woning(en) die geen onderdeel uitmaakt van de bestaande voorgevel in het straatbeeld en/of gevestigd is buiten het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- **Vergunning:**
Een omgevingsvergunning als bedoeld in:
 - artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, in samenhang met artikel 22.1 Omgevingswet, zijnde de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
 - Artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet, zijnde de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Een douche- en/of badruimte, toilet, keuken, eigen toegang tot de woning. Op het woonkavel beschikken alle woningen ook over een berging en (gedeelte) buitenruimte.

- **Wonen:**
het gehuisvest zijn in een woning.
- **Woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- **Woningsplitsing:**
het bouwkundig en functioneel splitsen van een, legaal aanwezige, zelfstandige woning met een woonbestemming waarbij één of meer zelfstandige woningen worden toegevoegd binnen de aaneengesloten hoofdbebouwing.
Onder woningsplitsing vallen:
 - a. verticale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten naast elkaar;
 - b. horizontale splitsing: het splitsen naar zelfstandige woonruimten boven elkaar.
- **Woonkavel:**
het (bouw)vlak waarop volgens het bestemmings-/omgevingsplan legaal een woning aanwezig mag zijn en dus ook daadwerkelijk is; dit is normaal gesproken hetzelfde als het kadastrale perceel waarop de woning staat, maar dat hoeft dus niet altijd zo te zijn.
- **Zelfstandige woonruimte:**
woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte

1. Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de splitsing van een bestaande woning in 2 of meer zelfstandige woonruimten, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure;
2. Deze beleidsregel is alleen van toepassing binnen de bebouwde kom van de gemeente Meerijstad.

Artikel 3 Woningsplitsing

Voorwaarden voor vergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

We hanteren de volgende criteria voor aanvragen voor nieuwe initiatieven voor woningsplitsing, wordt niet aan deze criteria voldaan dan wordt geen vergunning verleend:

1. Woningsplitsing is mogelijk in een hoofdgebouw. Het moet daarbij gaan om een legaal aanwezige, zelfstandige woning met een woonbestemming. Er mag dus geen woning worden gerealiseerd in bijgebouwen of aanbouwen bij/aan het hoofdgebouw.
2. De woning bestaat tenminste 5 jaar;
3. De gebruiksoppervlakte van de woningen na splitsing is minimaal 50 m², (bepaald volgens NEN 2580, zie ook de begrippenlijst onder 'gebruiksoppervlakte');

4. Er dient te worden voldaan aan het, op het moment van aanvraag, geldende parkeerbeleid van de gemeente Meerijstad;
5. De woningsplitsing moet stedenbouwkundig akkoord zijn. In ieder geval gelden de volgende minimale voorwaarden:
 - de woningen dienen na splitsing allemaal georiënteerd en ontsloten te zijn op de bestaande openbare weg van de oorspronkelijke woning (zie bijlage 1 en 2);
 - er mag geen sprake zijn van tweedelijs bewoning (zie bijlage2).
6. Een verslag van de omgevingsdialoog (het gesprek met bureen en mogelijk andere belanghebbenden) is verplicht en dient bijgevoegd te worden bij de aanvraag.
7. Burgemeester en wethouders sluiten een schadevergoedingsovereenkomst bij het toepassen van de bevoegdheid om af te wijken van een bestemmingsplan/ omgevingsplan omdat dit kan leiden tot een waardevermindering van omliggende bebouwing, die het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat het besluit tot het verlenen van de medewerking wordt genomen.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden. Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkingmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Slotbepalingen

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking daags na publicatie.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als beleidsregel 'Woningsplitsing bebouwde kom Meerijstad 2026'.

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

*De secretaris,
Drs. M.J.M. Meertens
De burgemeester,
Ir. C.H.C. van Rooij*

Toelichting beleidsregel ‘Woningsplitsing bebouwde kom Meerijstad 2026

1. Aanleiding

De woningmarkt staat in het hele land onder druk, zo ook in Meerijstad. In het Collegeprogramma 2023-2026 geeft het College van B&W aan om, naast het bouwen van voldoende en kwalitatieve woningen, ook het gebruik van de bestaande woningvoorraad te willen optimaliseren. Deze ambitie is overgenomen in de Woonzorgvisie Meerijstad die op 27 augustus 2024 is vastgesteld.

Woonzorgvisie

In de Woonzorgvisie Meerijstad sturen we op een goed thuis in vitale leefgemeenschappen. Hiervoor hebben we keuzes op hoofdlijnen gemaakt over de belangrijkste thema’s die met wonen te maken hebben. Zo zetten we, naast zorg, in op versnelling van de woningbouw met oog voor voldoende, geschikte en kwalitatief goede woningen voor de diverse doelgroepen. Naast inzetten op nieuwbouw willen we ook de bestaande woningvoorraad beter benutten. Deze ambities bereiken we onder andere door:

- het bestaande mantelzorgbeleid te verruimen naar mantelwonen;
- in bestaande kernen in te zetten op het splitsen van bestaande woningen.

Mantelwonen

Naast de bijdrage aan een beter betaalbare en meer diverse woningvoorraad maken we ook mogelijk om nabij naasten te wonen. Dat kan in de hoofdwooning of in een, al dan niet vrijstaand, bijbehorend bouwwerk.

Met het beleid voor mantelwonen, dat op 29 oktober 2024 door het college is vastgesteld, verruimen we het gebruik van bestaande woningen vanuit de zorggedachte dan ook in brede zin. We maken hiermee een tijdelijke woonvorm mogelijk, vergelijkbaar met mantelzorg, waarbij geen medische verklaring meer nodig is. Echter waar bij mantelwonen sprake is van een tijdelijke woonvoorziening bij een hoofdwooning, is bij woningsplitsing sprake van een zelfstandige en permanente woonvoorziening.

Woningsplitsing

We willen voldoende woningen realiseren om te voorzien in de woningbehoefte en te voldoen aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Dat doen we door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door een passend nieuwbouwprogramma. Hierbij kijken we zowel naar kwaliteit (doelgroep, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid) als naar kwantiteit (aantallen).

Woningsplitsing is zo’n manier om de bestaande woningvoorraad in te zetten om onze kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te behalen. Oplossingen voor het woningtekort worden immers vaak gezocht in de nieuwbouw, maar het efficiënter benutten van de bestaande woningvoorraad biedt ook kansen om een deel van het woningtekort in te lopen. Daarnaast zien we een maatschappelijke ontwikkeling waarbij er meer en kleinere huishoudens ontstaan en door vergrijzing wonen er veel senioren in een woning die vaak als te groot wordt ervaren.

Het splitsen van woningen is één van de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag naar (passende) woningen.

Woningsplitsing

product	status	kenmerken
Woningsplitsing	Zelfstandige woning	Extra woning(en), ieder met eigen (vergunningvrije) bouwmogelijkheden; Elke woning heeft eigen wezenlijke voorzieningen; Kadastrale afsplitsing/eigen perceel; Permanente woonvorm en huisnummer; Alleen in hoofdgebouw.
Mantelwonen	Afhankelijke woning	Geen eigen bebouwingmogelijkheden; Eigen of gedeelde wezenlijke voorzieningen; Geen kadastrale afsplitsing/eigenperceel; Tijdelijke woonvorm en huisnummer; Kan in hoofdgebouw en/of bijgebouw.

Tabel met belangrijkste verschillen tussen mantelwonen en woningsplitsing

Woningsplitsing in meerdere zelfstandige woningen kennen we op dit moment vooral in de vorm splitsing van beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals bijvoorbeeld boerderijen. Hierbij is het uitgangspunt dat er sprake is van een woonbestemming en dat splitsing bijdraagt aan het behoud/versterken van de aanwezige waarden. Met deze beleidsregel maken we voor de bebouwde kom woningsplitsing mogelijk. Niet alleen met het doel om beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, maar ook om de gehele woningvoorraad beter te benutten. Nadrukkelijk is het buitengebied geen onderdeel van dit beleidskader voor woningsplitsing. Voor het buitengebied sluiten we aan bij het provinciaal beleid zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Woonomgeving

Woningsplitsing kan bijdragen aan woonomgevingen waarin mensen veilig, fijn en gezond met elkaar kunnen samenleven en omzien naar elkaar. Woningsplitsing is ook een duurzame manier om woningen toe te voegen omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, voorzieningen en infrastructuur.

Echter het zondermeer toestaan van het splitsen van woningen kan ook negatieve effecten hebben. Het vaststellen van heldere regels en voorwaarden is daarom nodig om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Omgevingsvergunning

Voor zowel het toevoegen als het onttrekken van een zelfstandige woning aan de woningvoorraad is een omgevingsvergunning nodig. Dit om als gemeente te kunnen sturen op de woningvoorraad.

2. Toepassingsbereik

Het splitsingsbeleid is van toepassing binnen de bebouwde kom op situaties waar in de bestaande woning één of meer nieuwe zelfstandige woningen worden toegevoegd. Deze nieuw ontstane woning wordt zelfstandig en permanent bewoond door één afzonderlijk huishouden. Dit splitsingsbeleid heeft betrekking op zowel bouwkundige splitsing als kadastrale splitsing van woningen.

Daarnaast kan splitsing zowel koop- als huurwoningen opleveren. De gesplitste woning mag niet voor recreatiedoeleinden gebruikt worden.

Vormen van woningdelen, zoals inwoning, kamerverhuur, hospitaerverhuur en friendscontracten, vallen niet onder het splitsingsbeleid.

Zelfbewoningsplicht

In Meerijstad geldt voor nieuwbouwwoningen in het goedkope en middeldure segment een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat u als eigenaar zulke woningen niet zomaar mag verkopen of verhuren, maar moet voldoen aan de voorwaarden die aan de zelfbewoningsplicht verbonden zijn.

2.1 Doel

Door de mogelijkheden voor woningsplitsing te verruimen stimuleren we dat we binnen de bestaande woningvoorraad meer (en kleinere) woonruimte mogelijk maken die aansluit bij de huidige woningbehoefte en betaalbaarheid.

Daarnaast spelen we met het beleid in op:

- de druk op de beschikbare ruimte ('de ruimtelijke puzzel');
- de ontwikkelrichting naar meer en kleiner wordende gezinnen;
- het kunnen delen van hoge onderhoudskosten bij grote woningen;
- het bevorderen van doorstroming;
- de toenemende vraag voor ondersteuning of verzorging dichtbij;
- de mogelijkheid, met name voor jongeren, om (eerder) een wooncarrière op te bouwen.

Naast de woonopgaven proberen we ook bijvangsten te generen, ofwel meekoppelkansen te benutten. Als een bestaande woning wordt verbouwd naar meerdere woningen, kunnen naast de noodzakelijke investeringen ook kansen benut worden om de woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken of (achterstallig) onderhoud te plegen. Deze meekoppelkansen stellen we niet als eis, maar we gaan initiatiefnemers hierop wel attent maken in onze communicatie.

3. Omgevingsplan

Als een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar dit in strijd is met het omgevingsplan, kan in afwijking van het omgevingsplan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'. Om deze aanvragen om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te kunnen beoordelen en ongewenste effecten zoveel mogelijk te voorkomen, zijn beleidsregels opgesteld.

3.1 Procedure

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is er geen sprake meer van bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen vormen het "tijdelijk deel" van het omgevingsplan van rechtswege dat tot 2030 stapsgewijs zal worden omgezet in een omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken heet een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Het omgevingsplan maakt, met uitzondering van boerderijsplitsing bij behoud cultuurhistorie en enkele bestemmingsplannen, het op dit moment nog niet mogelijk met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een pand met de bestemming 'Wonen' te splitsen in meerdere zelfstandige woningen.

Fase 1: Monitoren:

In eerste instantie laten we het splitsingsbeleid als beleidskader vaststellen. Hierbij hebben we vooraf inzichtelijk gemaakt welke minimale voorwaarden we per onderwerp stellen aan een splitsing. Dit kan gehanteerd worden bij aanvragen 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Zo kun je een periode kijken:

- wat er wordt ingediend en of de voorwaarden die we stellen goed getoetst kunnen worden;
- of er te veel of juist te weinig afwegingsruimte is geboden.

Fase 2: Evalueren:

Binnen 2 jaar evalueren we de beleidsregel.

Het doel van de evaluatie is om:

- de effectiviteit en uitvoerbaarheid van de huidige regelgeving te beoordelen,
- om de beleidsregels eventueel (gewijzigd) opnieuw vast te stellen.

De evaluatie richt zich op:

- een monitoring op feiten in aanvragen omgevingsvergunningen die geweigerd danwel verleend zijn. In hoeverre sluiten de aanvragen aan bij de vooraf gestelde doelstellingen van dit beleid?
- het vaststellen van knelpunten, zoals complexe vergunningaanvragen en/of onduidelijke voorwaarden.
- het vaststellen wat er goed gaat, zoals de sturing op ruimtelijke kwaliteit en het draagvlak onder betrokken partijen.

Op basis van de uitkomsten van de evaluatie wordt advies gegeven om het beleid te verbeteren of aan te scherpen. Dit om te komen tot het efficiënter benutten van de woningvoorraad zonder onevenredig negatieve effecten op de leefbaarheid en het woonklimaat.

Fase 3: Omgevingsplan:

De beleidsregel met eventuele verbeteringen vertalen we vervolgens naar vergunningsvoorwaarden in het omgevingsplan zodat daar OPA's op verleend kunnen worden (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit.

Het verlenen van binnenplanse afwijkbevoegdheden die straks onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege via een OPA of het verlenen van een BOPA blijft een bevoegdheid, het is geen verplichting. In bepaalde gevallen kan toepassing van de hier bedoelde OPA of BOPA in strijd zijn met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)' en een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen. In deze gevallen zal geen medewerking worden verleend.

Tijd technisch is er overigens geen voordeel voor de aanvrager want zowel OPA als BOPA kennen een reguliere proceduredtijd van 8 weken met mogelijkheid om 6 weken te verdagen. Wel is de procedure voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) over het algemeen minder complex en gelden er lagere legeskosten ten opzichte van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

4. Achtergrond:

4.1 Provinciaal beleid

Woningsplitsing buiten de bebouwde kom is geregeld in de beleidsregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' en de Omgevingsverordening (OV). Mits passend binnen de ontwikkelrichting van het gebied en voldaan wordt aan de voorwaarden die aan het begrip 'omgevingskwaliteit' worden gesteld is het toevoegen van een woning (al dan niet door splitsing) toegestaan.

Voorliggende beleidsregel "Woningsplitsing Meerijstad 2026" richt zich op de bebouwde kom en nadrukkelijk niet op het buitengebied.

4.2 Gemeentelijk beleid

Woningsplitsing, in de vorm van boerderijsplitsing, is geregeld in het bestemmingsplan (technisch aangemerkt als tijdelijk deel omgevingsplan). Splitsing is onder voorwaarden toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarde hebben.

Woningsplitsing binnen de bebouwde kom voor woningen die geen cultuurhistorische of monumentale waarde hebben is op dit moment enkel geregeld in bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Met vaststelling van de nieuwe beleidsregel voor woningsplitsing geldt er voor de gehele gemeente een eenduidige regeling.

4.3 Nieuw beleid

Met het nieuwe beleid willen we het volgende bereiken:

- a. Eenduidige regels en voorwaarden
Op dit moment zijn er geen gemeentebrede beleidsregels voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom. Dat betekent zowel voor de aanvragers als voor toetsers dat er geen eenduidig kader is op basis waarvan wel of geen vergunning verleend kan worden.
- b. Belang starters, ouderen en kleinere huishoudens
Woningsplitsing voorziet in een toenemende vraag naar kleinere en betaalbare huisvesting. Wanneer het past binnen de randvoorwaarden en de leefbaarheid in de omgeving niet in het geding is, willen we het woningaanbod op deze manier verder vergroten.
- c. Beter sturen op leefbaarheid
Dit beleidskader gaat over splitsing van woningen maar gelijktijdig bestaan er ook mogelijkheden voor kamerverhuur, bed&breakfast, bedrijf aan huis, mantelzorg en mantelwonen. Deze verschillende gebruiksmogelijkheden leiden tot intensiever gebruik van de woningen en de directe omgeving. Het is de uitdaging om het gemeentelijk beleid zodanig vorm te geven en te monitoren zodat het recht doet aan deze gebruiksmogelijkheden waarbij de woon- en leefkwaliteit gewaarborgd blijft.
- d. Verduurzaming bestaande woningvoorraad
We zien als gemeente de noodzaak om bij woningsplitsing een leefbare woning te creëren en de wijk leefbaar te houden. De beschikbaarheid van energie in de woning, een gezond binnenklimaat en een leefbare wijk zijn noodzakelijk voor de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

Daarom is het belangrijk om onze inwoners te wijzen op kansen voor verduurzaming en daarmee lagere woonlasten. Denk bijvoorbeeld aan het beter isoleren en ventileren van de woning en het toepassen van duurzamere materialen.

De wens om met woningsplitsing de woningvraag te verlichten kan op gespannen voet staan met het streven om (uiteindelijk) klimaatbestendig te zijn. Daarom stimuleren we inwoners om een stap extra doen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit door bijvoorbeeld het vergroenen van de tuin of het toepassen van groendaken. We geven deze mee als advies aan de initiatiefnemer, omdat een splitsing en/of verbouwing het ideale moment is om een woning te verduurzamen en toekomstbestendig en comfortabel te maken.

4.4 Waar geldt het nieuwe beleid niet voor:

Het beleid voor woningsplitsing is bedoeld voor bestaande reguliere woningen met een bestaande woonbestemming.

Splitsing is uitgesloten bij:

- alle woningen buiten bestaand stedelijk gebied met een andere bestemming of functieaanduiding dan een woonbestemming. Denk bijvoorbeeld aan (agrarische) bedrijfswoningen, plattelandswoningen en recreatiewoningen;
- woningen die zijn aangemerkt als gemeentelijk of rijksmonument. Deze kennen een eigen regeling en vallen buiten de invloedssfeer van dit beleidskader;
- mantelzorgwoningen en mantelwoningen. Bij een zorgindicatie of als wordt voldaan aan de voorwaarden voor een mantelwoning werken wij al mee aan deze extra tijdelijke woningen voor de mantelzorgverlener, mantelzorgvrager, ondersteuner(s) of ondersteunde(n). In het geval van mantelzorg kan dat vaak zelfs vergunningsvrij. In geen enkel geval is het de bedoeling om met een mantel(zorg)woning voorruit te lopen op een permanente afsplitsing en het toevoegen van zelfstandige woningen.
- nieuwbouwwoningen en nieuwe woonkavels binnen 5 jaar na oplevering.
- woningen die al tweedelijs bebouwing zijn.

Ad a) - Agrarische bedrijfswoningen

Voor het buitengebied sluiten we aan bij het provinciaal beleid zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ad b) - Bedrijventerreinen

Extra woningen creëren in een bedrijfswoning (ook met woonbestemming) op een bedrijventerrein door middel van woningsplitsing is ongewenst omdat dit beperkingen kan veroorzaken voor bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen. Daarnaast zijn bedrijventerreingronden schaars en uitdrukkelijk bedoeld om bedrijvigheid te faciliteren die niet elders mogelijk is. De functie wonen is bij uitstek een functie die elders mogelijk is en in die zin niet passend is op een bedrijventerrein. Ook de noodzaak van een tweede bedrijfswoning ontbreekt.

Ad c) - Mantelzorgwoningen en mantelwoningen

Dit zijn tijdelijke en onzelfstandige woonvormen. Hierbij is altijd sprake van situering bij een hoofdwoning (reguliere woning) waarbij een mantelwoning altijd binnen de bestaande bouw mogelijkheden van de hoofdwoning moet passen.

Ad d) - Nieuwgebouwde voor een periode van 5 jaar na oplevering

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de woonbehoefte. De grootte van de woning wordt hierop afgestemd. Daarnaast geldt voor nieuwe woningen een zelfbewoningsplicht voor tien jaar. Omdat woningsplitsing bijdraagt aan meer betaalbare woningen en we niet meteen de opzet/structuur van de wijk willen aanpassen wordt een periode van 5 jaar aangehouden waarbinnen de woning niet mag worden gesplitst.

Ad e) - Woningen die al tweedelijs bebouwing zijn.

Tweedelijs bebouwing kent nadelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebrek aan sociale controle, een inbreuk op het straatbeeld, een moeilijke ontsluiting (bereikbaarheid) en soms een rommelige omgeving. Om geen verdere afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit sluiten we tweedelijs bebouwing uit van woningsplitsing.

5. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Bij het toestaan van woningsplitsing dient te allen tijde sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiermee wordt bedoeld dat de ruimte binnen de fysieke leefomgeving zo goed mogelijk moet worden verdeeld en ingericht. Door splitsing vindt er veelal een intensiever gebruik van percelen en omgeving plaats. Denk hierbij bijvoorbeeld aan parkeren. Daarom dient de nieuwe woning te beschikken over voldoende parkeergelegenheid en mag er door de splitsing geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

Ook kan er sprake zijn van een milieutechnische toetsing. Zeker daar waar het gaat om bewoning nabij bedrijven of wegen. In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd.

6. Juridische borging

Totdat het toetsingskader een plek krijgt in het omgevingsplan verlenen we de omgevingsvergunning op basis van een buitenplanse omgevingsactiviteit, de zogenaamde BOPA. Hiermee wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van woningsplitsing.

Met de aanvraag omgevingsvergunning onderbouw je, ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan, dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'. Daarnaast toets je aan alle relevante en nieuwe wettelijke vereisten zoals de beleidsregel "Woningsplitsing Meerijstad 2026".

Voordat we de beleidsregel verwerken in het omgevingsplan bekijken we de komende periode onder andere:

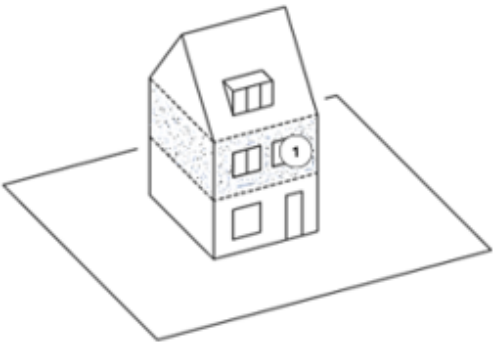
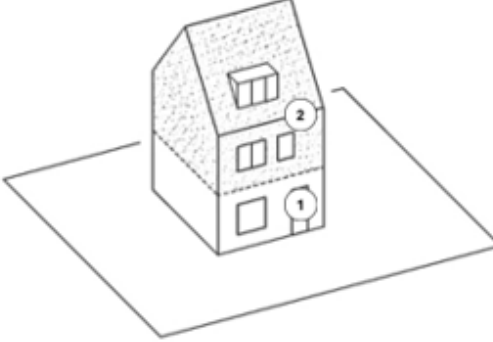
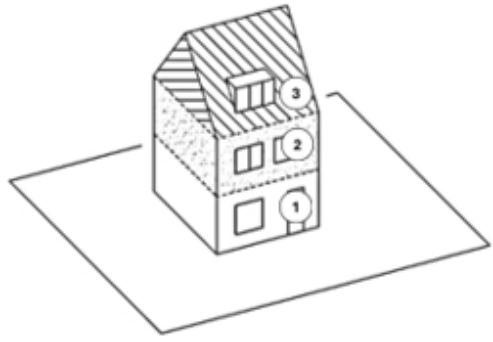
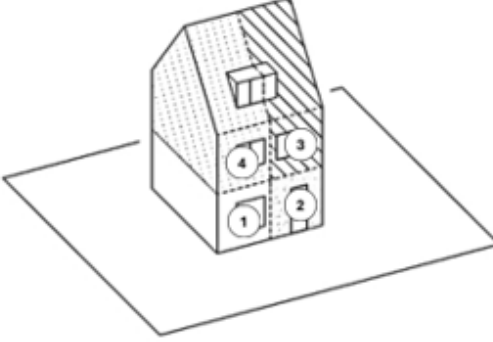
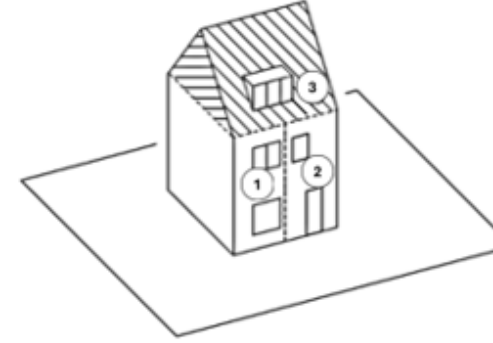
- wat er wordt ingediend en of de voorwaarden die we stellen goed getoetst kunnen worden;
- of er te veel of juist te weinig afwegingsruimte is.

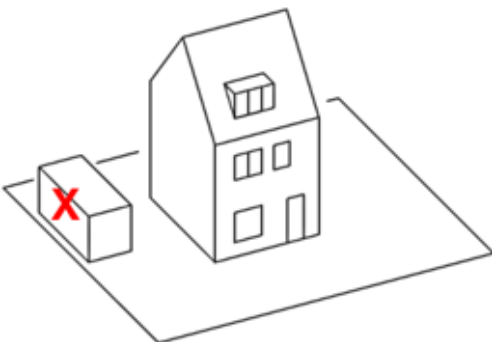
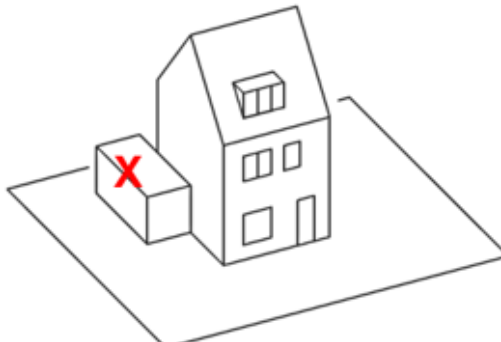
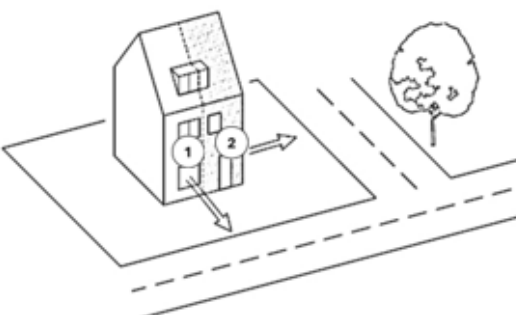
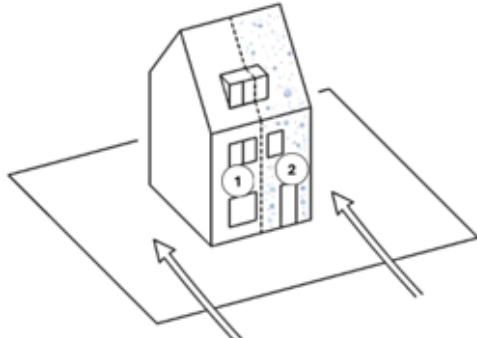
Hierna vertalen we de beleidsregel naar vergunningsvoorwaarden in het omgevingsplan zodat daar OPA's op verleend kunnen worden ((binnenplanse) omgevingsplanactiviteit, minder complexe procedure en lagere legeskosten dan BOPA).

7. Handhaving

Toetsing van aanvragen is er onder andere op gericht om overlast te voorkomen, maar kan die niet uitsluiten. Intensievere bewoning van percelen zal namelijk in algemene zin meer druk op de omgeving opleveren, met als mogelijk gevolg een toename in de verzoeken om handhaving. Verreweg de meeste inwoners gedragen zich echter als een goede buur. Bovendien willen we dit beleid binnen 2 jaar evalueren, waarna bijstelling mogelijk is. Om die reden zijn er geen onaanvaardbare risico's te verwachten die op voorhand een intensievere controle en handhaving vragen.

Bijlage 1: Schematische uitwerking eisen ten aanzien van splitsing van woningen

 De woningen hebben na splitsing elk een gebruiksoppervlakte van tenminste 50 m².	 De woningen hebben na splitsing elk een gebruiksoppervlakte van tenminste 50 m².
 De woningen hebben na splitsing elk een gebruiksoppervlakte van tenminste 50 m².	 De woningen hebben na splitsing elk een gebruiksoppervlakte van tenminste 50 m².
 De woningen hebben na splitsing elk een gebruiksoppervlakte van tenminste 50 m².	

 Splitsing in een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.	 Splitsing in een aangebouwd bijgebouw is niet toegestaan.
 Alle woningen hebben na splitsing een leefruimte die gericht is op de openbare ruimte.	 De extra inrit mag niet zonder noodzaak ten koste gaan van openbare parkeerplekken of openbaar groen.

Bijlage 2 illustraties woningsplitsing

Hieronder zijn diverse situaties geschetst van woningsplitsing. Het primaire stedenbouwkundige toetsingskader bij initiatieven is dat woningsplitsing niet mag leiden tot een aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Bestaande rooilijnen en zichtbaarheid vanaf het openbaar toegankelijk gebied zijn belangrijke aspecten van de stedenbouwkundige beoordeling. Wonen in de tweede lijn is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk, beide woningen dienen zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen de privacy van al bestaande percelen en woningen niet onevenredig aantasten.

