

## Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

Het college van Peel en Maas heeft, gelet op de bevoegdheid die volgt uit artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om omgevingsvergunningen voor de activiteit ruimtelijke ordening te verlenen, besloten het Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022 vast te stellen.

### Inleiding

De druk op de woningmarkt is hoog. Vanwege een gebrek aan voldoende en passende woningen en woonvormen blijven huizenprijzen in heel Nederland maar stijgen. We zien de krapte op de woningmarkt ook in Peel en Maas terug, waarbij we wel verschillen tussen onze kernen zien. Via de in 2020 vastgestelde regionale woonvisie en de uitwerking van de kaderstellingen op het thema wonen uit 2019 werken we aan antwoorden op de vragen die we qua woningcapaciteit zien.

De woningvraag is bovendien dynamisch en een “veelkoppig monster,” wat ervoor zorgt dat er niet één, laat staan een integraal en pasklaar antwoord is. Peel en Maas moet daarom wedden op verschillende paarden om het hoofd te kunnen bieden aan alle verschillende vragen op en met betrekking tot het the-ma wonen. We hebben daarom misschien niet altijd oog voor de “kleine oplossingen” of “quick wins” die in een bepaalde mate verlichting (zeker op het niveau van het individu of gezin dat op zoek is naar een huis) kan brengen in een of meer onderdelen van “de woningvraag”. Woning- en woonkavelsplitsing kan zo’n kleine oplossing of quick win zijn.

Van oudsher is woning- en woonkavelsplitsing in de bebouwde omgeving generiek uitgesloten in bestemmingsplannen. De huidige woningvraag is meer dan voldoende reden om daar nog eens goed naar te kijken. Dat past bovendien in de beweging van generiek naar maatwerk die in bestuurlijk Nederland (bijvoorbeeld met de Omgevingswet) en zeker in Peel en Maas al langere tijd volop gaande is. Woning- en woonkavelsplitsing heeft namelijk ook voordelen. Je maakt namelijk gebruik van bestaande bebouwing/grond, zodat er letterlijk en figuurlijk geen nieuwe ruimte nodig is. Verder is het een kans om alvast te werken aan het toekomstbestendig maken van bestaande woningen. Ook geeft het gelegenheid om grote woningen/woonkavels om te zetten in kleinere eenheden, wat past bij de vraag die vanuit de woningmarkt en onze inwoners steeds meer opkomt. Deze opkomende vraag is weer ingegeven en biedt dan ook kansen voor het zorgen voor elkaar, iets dat Peel en Maas hoog in het vaandel heeft staan. Voldoende reden dus om te kijken onder welke omstandigheden en voorwaarden woning- of woonkavelsplitsing aanvaardbaar is, waarbij het goed is om te beseffen dat woning- en woonkavelsplitsing een uitzondering was, is én blijft.

### Definities

- Woning: het begrip woning zoals dat is gedefinieerd in onze bestemmingsplannen (omgevingsplannen zodra de Omgevingswet in werking is getreden); voor de goede orde: bedrijfswoningen en recreatiewoningen vallen hier buiten, het gaat in op deze plaats alleen om “burgerwoningen”
- Woningsplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het bestemmings-/omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meer woningen.
- 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.
- Woonkavelsplitsing: het binnen het woonkavel in aanvulling op de al bestaande woning realiseren van een of meer woningen, inclusief bij die nieuwe woningen horende grond (zoals een tuin).
- Bebouwde omgeving: in elk geval de bebouwde kernen/kommen, maar daarbuiten ook linten of clusters van bebouwing die (stedenbouwkundig) een duidelijk woonkarakter hebben en die bij voorkeur zijn gelegen direct aansluitend op de bebouwde kernen/kommen of in kernrandzones.
- Kernrandzone: de gronden die dienen als buffer tussen dorpen/kernen en buitengebied en daarom in bestemmings- of, zodra de Omgevingswet in werking is getreden, omgevingsplannen zijn bestemd of aangeduid als kernrandzone.

## Uitgangspunten waarlangs Peel en Maas woning- en woonkavelsplitsing beoordeelt

### 1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval

*Een splitsing draagt bij aan de woningbehoefte van een dorp en/of voorziet in de behoefte van een concrete woningzoekende. De initiatiefnemer is bereid hier zo nodig bindende afspraken over te maken.*

Zoals in de inleiding al is aangegeven, was, is en blijft woning- en woonkavelsplitsing een uitzondering. Om mee te werken is daarom nodig dat er wel een woningbehoefte moet zijn voor de kern of het dorp in kwestie op het moment dat een gegadigde een concrete aanvraag doet. In het ideale geval heeft de aanvrager ook al meteen “een bewoner,” zodat vraag en aanbod voor dat specifieke geval perfect met

elkaar matchen. Als er voor de kern of het dorp in kwestie geen concrete woningbehoefte is, dan wil dat niet zeggen dat splitsing dan per definitie is uitgesloten; als de aanvrager “een bewoner” heeft (bij voorkeur uit het eigen dorp dan wel Peel en Maas), dan is Peel en Maas evenzogoed bereid om mee te werken omdat in zo’n situatie een (lokale of regionale) woningzoekende vooruitgeholpen kan worden. Voor zover nodig maakt Peel en Maas hier met een concrete initiatiefnemer afspraken over, waarbij het voor zich spreekt dat de initiatiefnemer daartoe bereid moet zijn.

Dit beleid is overigens bedoeld voor splitsingen die resulteren in één extra woning, niet om omvangrijkere initiatieven mogelijk te maken. Peel en Maas sluit dergelijke initiatieven niet bij voorbaat uit, maar wil in zo’n geval eerst in gesprek gaan om te kijken of de geest van het beleid overeind kan blijven (zie ook uitgangspunt 6). Om deze reden is dit beleid in beginsel dan ook beperkt tot initiatieven die mogelijk te maken zijn met een omgevingsvergunning.

## 2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving

*De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.*

Binnen het thema wonen staat lokaal en regionaal het uitgangspunt centraal dat in principe alleen in de kernen toevoeging van woningen mogelijk is. Peel en Maas heeft dat in haar woonbeleid tot nu toe ook steeds voor ogen gehad. Splitsing komt in de praktijk neer op het toevoegen van woningen. Het voornoemde uitgangspunt geldt dus ook voor woning- en woonkavelsplitsingen.

Daarmee is dus niet gezegd dat splitsing buiten de kernen per saldo niet mogelijk is. Elke plattelandsgemeente kent linten of clusters van bebouwing buiten de kernen. Peel en Maas vormt daarop geen uitzondering. Gezien het doel van het beleid is het dan een logische gedachte om splitsing ook toe te staan in buiten de kernen gelegen linten en clusters met een duidelijk woonkarakter. Indachtig het uitgangspunt dat wonen in de kern thuishoort verdient het dan wel de voorkeur dat dergelijke linten en clusters zijn gelegen direct aansluitend op de bebouwde kernen/kommen of in kernrandzones. Splitsing is samengevat dus mogelijk in de bebouwde en bewoonde omgeving.

## 3. Klaar voor het leven

- a. *Bij woningsplitsing is zowel de bestaande als de nieuwe, afgesplitste woning bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn ze beide in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.*
- b. *Bij woonkavelsplitsing is de nieuwe woning in elk geval direct toekomstbestendig en is de bestaande woning bij voorkeur ook direct toekomstbestendig maar is deze in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.*

De trend dat mensen graag in hun eigen woning oud willen worden is al een tijd gaande. In combinatie met de toenemende vergrijzing is het logisch gevolg dat de vraag naar woningen geschikt voor ouderen toeneemt. Maar ook mensen die ziek of gehandicapt zijn, blijven steeds vaker liever in hun eigen vertrouwde omgeving wonen. Parallel aan de regionale en lokale woonvisie moeten daarom de bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) geschikt zijn om de bewoners er hun leven lang (dus ongeacht veranderende persoonlijke omstandigheden als ouderdom, ziekte of handicap) te laten wonen. Anders gezegd moeten de woningen het liefst meteen toekomstbestendig zijn. Als toekomstbestendigheid om goede redenen niet direct mogelijk is, moeten de woningen tenminste eenvoudig toekomstbestendig te maken zijn: toekomstbestendig-ready, zeg maar.

Overigens, een ingeburgerde term als levensloopbestendigheid en wat daaronder in het algemeen begrepen wordt is wat Peel en Maas betreft te beperkt. Peel en Maas beperkt zich dus niet tot de “traditionele” maatregelen die als levensloopbestendig gelden en staat open voor andere (woon)vormen of mogelijkheden die zorgen voor toekomstbestendigheid.

## 4. Duurzaam wonen

Peel en Maas heeft de ambitie om in 2050 klimaat- en energieneutraal te zijn. Deze ambitie komt voort uit opgaven waar we ons als samenleving wereldwijd voor geplaatst zien en waarvoor internationaal (Klimaatverdrag van Parijs uit 2015) en nationaal (Klimaatakkoord uit 2019) afspraken zijn vastgelegd. De genoemde lokale ambitie is opgenomen in de Duurzaamheidsagenda die Peel en Maas in 2020 heeft vastgesteld. Splitsing biedt een mooie kans om alvast wat stappen te zetten op de weg naar 2050. Het gaat weliswaar om kleine stappen, want op kleine basis (individuele woning of woonkavel), maar ook een kleine stap is een stap in de goede richting.

Die mooie kans benutten is bovendien redelijk. Een extra woning betekent namelijk vermogenswinst zodat een deel van die winst best gebruikt mag worden om de bestaande woning in een splitsingsinitiatief klaar te maken richting 2050. Een splitsing is vanwege de bouwkundige ingrepen bovendien een mooi natuurlijk moment om duurzaamheidsmaatregelen in mee te nemen. Vroeg of laat zien de betreffende woningeigenaren of bewoners zich namelijk toch geplaatst voor deze maatregelen. Bovendien heeft de (bijvoorbeeld landelijke) overheid subsidieregelingen in het leven geroepen die het treffen van

diverse maatregelen financieel aantrekkelijk maken. Peel en Maas is natuurlijk altijd bereid degene die een woning of woonkavel wil splitsen daarover voor te lichten en zo nodig te ondersteunen.

Wat 'klaarmaken richting 2050' inhoudt, is afhankelijk van het beleid op het gebied van samengevat het begrip duurzaamheid op het moment dat het splitsingsinitiatief in behandeling is. Zo is het onderwerp duurzaamheid altijd bij de tijd.

#### a. Energie

*Bestaande bouw (bij woonkavelsplitsing de bestaande woning, bij woningsplitsing het gehele woongebouw dus inclusief de nieuwe, afgesplitste woning) beschikt bij voorkeur tenminste over het energielabel dat op het moment van splitsing beleidsmatig minimaal aanvaardbaar is.*

Een nieuw te bouwen woning (wat bij woonkavelsplitsing aan de orde is) moet wettelijk al voldoen aan de laatste (technische) eisen qua energievoorziening (inclusief warmteregeling en isolatie), dat regelt zich als het ware vanzelf al. Bij een bestaande woning (bij woonkavelsplitsing is er ook al een woning) dan wel het bestaande woongebouw (bij woningsplitsing zit ook de nieuwe, afgesplitste woning in het bestaande gebouw) ligt dat anders: dat is (soms al lang) bestaande bouw, en afhankelijk van de leeftijd voorzien van meer, minder of zelfs geen maatregelen op het gebied van energievoorziening.

De formulering van het uitgangspunt laat zien dat het de bedoeling is om aan te sluiten bij de energie-eisen die beleidsmatig gelden op het moment dat splitsing mogelijk wordt gemaakt. Op dit moment, of beter het moment waarop dit beleid is vastgesteld, betekent dat concreet dat de bestaande woning/het bestaande woongebouw minimaal moet (gaan) beschikken over energielabel B. Dat volgt op dit moment uit de Duurzaamheidsagenda en de in 2021 vastgestelde Transitievisie warmte. Als in de toekomst de eisen qua energie(label) in het energie- en duurzaamheidsbeleid veranderen, dan gelden de nieuwe, veranderde eisen dus voor splitsingsinitiatieven die na de beleidsverandering mogelijk worden gemaakt.

#### b. Klimaat: bij woonkavelsplitsing voldoende onbebouwde oppervlakte

*Bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.*

De ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn heeft natuurlijk te maken met de continue opwarming van de aarde. Het gaat aan de ene kant om maatregelen om de opwarming te remmen en tot stilstand te brengen, zoals maatregelen op het gebied van energie die ervoor moeten zorgen dat er steeds minder en uiteindelijk geen fossiele brandstoffen meer nodig zijn. Aan de andere kant zijn ook maatregelen nodig om de merkbare gevolgen van die opwarming een plaats te geven. Hittestress, droogte én juist overvloedige neerslag zijn voorbeelden van dergelijke gevolgen.

Hittestress manifesteert zich bij uitstek in de gebouwde omgeving. Stenen (gebouwen, wegen) houden warmte vast. Bij woonkavelsplitsing ontstaat ruimte voor een geheel nieuwe woning, waardoor de verstening toeneemt en daarmee dus ook de kans en mogelijkheid op hittestress. Het behouden van onbebouwde oppervlakte in de gebouwde omgeving is ook nodig om regenwater in de bodem te laten komen, om zo het grondwater op peil te houden en de gevolgen van droogte te kunnen pareren. De wens om met woonkavelsplitsing de woningvraag te verlichten staat aldus op gespannen voet met het streven om (uiteindelijk) klimaatneutraal te zijn. Om aan beide recht te doen moet bij woonkavelsplitsing gemiddeld 50% van het totale oppervlak van het bestaande en de nieuwe woonkavels onbebouwd en onverhard blijven. Bij initiatieven waar dat ongeacht de reden niet mogelijk, haalbaar of wenselijk is kan ook gedacht worden aan maatregelen die hetzelfde effect kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld een groen dak of natuurinclusief bouwen.

#### c. Klimaat: afvloeiing regenwater

*Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd.*

Bij nieuwe woningen is het lozen van regenwater op het gemeentelijk vuilwaterriool wettelijk al niet meer toegestaan. Bij bestaande woningen is dat wel nog toegestaan. Alle overheden streven ernaar om ook bij bestaande woningen het regenwater zogezegd af te koppelen, dus ervoor te zorgen dat regenwater niet meer op in het vuilwaterriool terecht komt maar op het eigen perceel in de bodem terecht kan komen. Dat is goed om de effecten van de verdroging tegen te gaan (grondwaterpeil). Het is ook goed om de gevolgen van de door de klimaatverandering steeds vaker voorkomende extreme regenbuien op te vangen (overbelasting riool met wateroverlast tot gevolg). Peel en Maas vraagt bij alle splitsingsinitiatieven dus om het regenwater van de bestaande gebouwen/bouwwerken af te koppelen. Overigens kent Peel en Maas hiervoor een subsidieregeling.

#### d. Circulariteit

*Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.*

Splitsing betekent uiteindelijk bouwen, verbouwen of aanpassen. Daarvoor zijn materialen nodig als stenen, specie, hout (balken, kozijnen, etc.), glas, dakpannen. Er komt steeds meer het besef dat de grondstoffen om dergelijke materialen te maken niet uit onuitputtelijke bronnen komen. Fabrikanten. Steeds meer aanbieders en fabrikanten proberen daarom circulair te produceren. Het gaat dan om gesloten kringlopen, dus om het verwerken van grondstoffen tot eindproducten die op een bepaald moment afvalstoffen worden die weer helemaal kunnen worden hergebruikt als grondstoffen voor nieuw eindproducten. De geslotenheid of circulariteit bestaat in de meest ideale situatie eruit dat voor de fabricage van eindproducten geen nieuwe grondstoffen meer nodig zijn, zodat we onze omgeving en natuurlijke bronnen niet meer (verder) uitputten. Natuurlijk is niet alles circulair te produceren, het gaat er dan om dat het productieproces zo duurzaam mogelijk is. Een bekend voorbeeld van dit laatste is hout met het FSC-keurmerk.

Peel en Maas mag en wil niet voorschrijven welke (bouw)materialen van welke aanbieder of fabrikant wel of niet gebruikt kunnen worden. Het gebruik van circulaire materialen is bij uitstek iets dat uit de markt en uit de mensen zelf moet komen, maar Peel en Maas hoopt wel dat het benoemen van dit onderwerp hier op deze plek zorgt voor bewustwording. Of en de mate waarin binnen een splitsingsinitiatief plaats is voor circulaire of duurzaam geproduceerde (bouw)materialen is dus geen beoordelingscriterium, maar kan wel een rol spelen als het initiatief op andere aspecten "tekort komt". Dat past in de maatwerkgedachte die verderop onder 6 nader is geduid.

## 5. Goede buur, goed gesprek

### a. Participatie

*De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.*

Peel en Maas heeft participatie hoog in het vaandel staan. Kort gezegd komt participatie neer op het als buurt/omgeving zelf onderling het gesprek aangaan over een bepaald initiatief met de initiatiefnemer. Bij een splitsing komt er tenminste één persoon meer in de straat te wonen. Het kan ook zo zijn dat er in een straat of buurt meer dan een woning of woonkavel gesplitst gaat worden. Omdat splitsing het nodige kan betekenen voor de belangen van direct omwonenden/de burens en de leefbaarheid van de omgeving, moet degene die de wens heeft om een woning of woonkavel te splitsen in gesprek met diezelfde omgeving. De initiatiefnemer moet aantonen op welke manier de omgeving is betrokken en wat er is gedaan met de input die op deze manier is verkregen. Dit geeft de kans om eventuele plooiën in een vroeg stadium glad te strijken en formele juridische procedures achteraf te voorkomen. Op de gemeentelijke website is meer informatie over en tips/hulpmiddelen voor buurt dialoog en participatie te vinden. Peel en Maas kijkt of de manier waarop een initiatiefnemer is omgegaan met het onderwerp participatie, past bij de manier hoe Peel en Maas participatie beleeft. Uiterlijk in de formele aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning (zie ook uitgangspunt 7) moet het onderwerp participatie zoals hier beschreven, zijn aangetoond.

### b. Woorden wegen mee

*De in a bedoelde input krijgt een plaats in het beoordelingskader (zie ook uitgangspunt 7).*

De uitkomsten van deze buurt dialoog krijgen een plaats in het formele besluitvormingstraject door ze te betrekken in de belangenafweging die hoort bij het ruimtelijke toetsingskader (zie hierna bij 7). In dat toetsingskader staat namelijk de omgeving centraal, dus de mensen in diezelfde omgeving vinden er vast en zeker iets van een splitsingsinitiatief. Het is zeker niet zo dat de buurt het volledig eens moet zijn met een initiatief. Ook moet het gaan om concrete feiten die op grond van wet- en regelgeving voor iedereen hetzelfde betekenen (en dus controleerbaar zijn), niet om persoonlijke meningen of gedachten die niet op concrete feiten gebaseerd zijn (en dus niet controleerbaar zijn).

## 6. Maatwerk als standaard

*Maatwerk staat voorop in de afweging om wel of niet mee te werken aan een splitsingsinitiatief.*

De term is hiervoor al een aantal keer gevallen: maatwerk. De onderwerpen waarop Peel en Maas een splitsingsinitiatief afweegt, zijn namelijk zo min mogelijk als concrete toetsbare normen geformuleerd. Dat is ingegeven door de wens om én het centrale doel én de koppeling met onderwerpen als toekomstbestendigheid en duurzaamheid zo breed mogelijk bereikbaar en haalbaar te maken. Het centrale doel biedt namelijk een mooie gelegenheid om samenhangende onderwerpen die meteen ook een actuele opgave voor de hele samenleving vormen, mee te laten liften. Het is dan wel zaak om het centrale doel en de koppelkansen met elkaar overeen te laten komen. Het gaat anders gezegd om het totale plaatje en niet om het zetten van vinkjes op een lijst met als conclusie dat strikt aan alle ondergrenzen van alle voorwaarden is voldaan. Een splitsingsinitiatief dat bijvoorbeeld maar moeilijk iets kan doen op het gebied van energietransitie maar wel veel kan betekenen op het gebied van duurzaamheid of circulariteit, is dus gewoon een goed initiatief.

Het gaat dus om de nuances en details van een initiatief, omdat initiatieven die op het eerste gezicht vergelijkbaar lijken dat bij dieper kijken toch niet zijn. Peel en Maas wil een generieke lijn (dit kader en de onderwerpen die erin benoemd zijn) dus maatwerkgericht toepassen om zowel vanuit het centrale doel als de gekoppelde onderwerpen zoveel mogelijk resultaat te bereiken.

Een ander aspect van maatwerk heeft te maken met de omvang van een splitsingsinitiatief. Bij verreweg de meeste splitsingen komt er één extra woning bij. Zoals bij uitgangspunt 1 al is aangegeven is het beleid niet bedoeld om omvangrijkere splitsingsinitiatieven mogelijk te maken, maar sluit Peel en Maas ze ook niet bij voorbaat uit. Het is logisch dat meer omvangrijke initiatieven ook meer of in ieder geval een andere impact hebben wat betreft de in dit stuk genoemde aspecten. Dit vraagt om een specifiekere maatwerkafweging. Die afweging gebeurt weliswaar langs de lijnen van dit beleid maar kan dus betekenen dat er andere, meer of verdergaande eisen worden gesteld in vergelijking met initiatieven waarbij er 'maar' één extra woning bijkomt.

#### 7. Altijd passend bij en in de omgeving

*Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.*

In de inleiding is al benoemd dat bestemmingsplannen en, zodra de Omgevingswet in werking is getreden, omgevingsplannen woning- en woonkavelsplitsing uitsluiten. Om te mogen splitsen is dus altijd een formele ruimtelijke toestemming nodig, gezien uitgangspunt 1 dus in de vorm van een omgevingsvergunning. Het centrale, landelijk geldende toetsingskader voor dergelijke omgevingsvergunningen is samen te vatten met nu nog het begrip goede ruimtelijke ordening en, zodra de Omgevingswet van kracht is, het begrip goede omgevingskwaliteit.

Het is aan de aanvrager om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening/omgevingskwaliteit. Peel en Maas beoordeelt vervolgens de aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening/omgevingskwaliteit (zoals bijvoorbeeld geur, geluid, verkeer, parkeren) aan de hand van voor die aspecten geldende wet- en regelgeving en voor zover dat er is aan gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de Nota parkeernormen Peel en Maas 2018). Belangrijk om hier alvast te benoemen is dat een van de bedoelde aspecten altijd de ruimtelijke uitstraling zal zijn. Juist omdat splitsing van oudsher altijd uitgesloten zijn, is het belangrijk dat concrete splitsingsinitiatieven visueel van goede kwaliteit zijn en passen bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving. Peel en Maas legt formele aanvragen daarom altijd voor aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De adviescommissie is overigens altijd bereid om voorafgaand aan een formele aanvraag mee te denken in de vorm van een vrijblijvend (gratis) adviesgesprek.

Het lijkt misschien dat het toetsingskader, de goede ruimtelijke ordening/omgevingskwaliteit, op gespannen voet staat of zelfs botst met het bij 6 verwoorde uitgangspunt van maatwerk. Dat is niet het geval. Landelijke wet- en regelgeving zeggen namelijk niet of splitsing wel of niet is toegestaan, zodat Peel en Maas zelf mag bepalen of het dat wel en onder welke voorwaarden of niet mogelijk wil maken. In die zin is er sprake van een tweetrapsraket: splitsing van woning of woonkavel is pas mogelijk als het past in de uitgangspunten 1 tot en met 6 én voldoet aan het in uitgangspunt 7 bedoelde formele toetsingskader. Anders gezegd: het in uitgangspunt 6 omschreven streven naar maatwerk kan en mag de eisen vanuit landelijke wet- en regelgeving niet opzij zetten.

Degene die splitsing overweegt, moet er wel op bedacht zijn dat uit de eis van een goede ruimtelijke ordening/omgevingskwaliteit behoorlijke kosten kunnen voortvloeien. Zo is misschien een nieuwe inrit nodig en moet daarvoor ook nog een lantaarnpaal verplaatst worden of is een bijdrage aan het parkeerbonds nodig. Waar (ver)bouwkosten bij (woning- of woonkavel)splitsing voor de hand liggen, is dat minder voor bijvoorbeeld de kosten voor die nieuwe inrit en het verplaatsen van die lantaarnpaal. Maar die kosten zijn er dus wel degelijk.

Nu het hier toch over het formele toetsingskader gaat: Peel en Maas kent naast dit kader ook (andere) beleidsregels die het realiseren van een nieuwe woning door splitsing raken. Zo valt splitsing in kernen en kernrandzones sec niet onder de uitzonderingen waaronder de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 nieuwe woningen toelaat. Het spreekt vanzelf dat de bedoelde beperkingen niet gelden voor initiatieven die mogelijk zijn te maken op grond van dit beleid.

#### 8. Een goed begin is het halve werk

*Splitsingsinitiatieven zonder goede voorbereiding worden niet in behandeling genomen.*

Gezien de grote druk op de woningmarkt is het belangrijk om ervoor te zorgen dat splitsingsinitiatieven snel zijn te realiseren. Bovendien is het ongeacht het initiatief in het algemeen gewoon prettig voor iedereen als een formele procedure snel en doelmatig verloopt. Dat staat of valt met de mate waarin een initiatief "behandelklaar" is. Een initiatief waarbij de te beoordelen aspecten (zie alle voorgaande uitgangspunten) geen of maar weinig vragen meer oproepen, is voldoende behandelklaar en is snel



door de formele procedure te loodsen. Een initiatiefnemer heeft daar zelf een grote rol in. Een goede voorbereiding is namelijk het halve werk.

Die goede voorbereiding begint met huiswerk voor de initiatiefnemer in de vorm van het invullen van het in de bijlage opgenomen vragenformulier. De vragen gaan in op de uitgangspunten van dit beleid. Op basis van de antwoorden kijkt de gemeente met een eerste globale blik of het initiatief voldoende kansrijk is. Afhankelijk van het geval en het verhaal erachter, volgt daarna eventueel een gesprek met de initiatiefnemer. Het gesprek is bedoeld om te bespreken waar eventuele knelpunten zitten en of en hoe die zijn op te lossen. Het doel van deze voorbereiding is om in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente te komen tot een zo behandelbaar mogelijk splitsingsinitiatief, zodat de procedure voor de benodigde omgevingsvergunning zo soepel mogelijk kan verlopen. Waar de initiatiefnemer efficiency van de gemeente verwacht, verwacht de gemeente dat andersom dus ook. Reden waarom Peel en Maas initiatieven zonder goede voorbereiding als hier beschreven, niet in behandeling neemt. Dus pas na een akkoord van de gemeente is het aan de initiatiefnemer om op basis van en overeenkomstig de besproken voorbereiding een omgevingsvergunning aan te vragen.

#### **9. Splitsen als proef**

*Het uitvoeringsbeleid geldt bij wijze van proef voor 50 splitsingsinitiatieven, ongeacht locatie/dorp/kern, op volgorde van ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning mits goed voorbereid als bedoeld in uitgangspunt 8. Op het eind/na afloop van de proef evalueert Peel en Maas de werking van het beleid en neemt het een besluit over mogelijke aanpassing en/of voortzetting.*

De huidige woningvraag is zoals gezegd een reden om op dit moment anders om te gaan met de uitzondering die woning- en woonkavelsplitsing altijd is geweest. Om te zien of het beleid werkt en wat de (ruimtelijke) impact is, wil Peel en Maas bij wijze van proef een beperkt aantal woning- en woonkavelsplitsingen bedienen. Zodra het in uitgangspunt 9 vastgelegde aantal bereikt is, zal Peel en Maas het uitvoeringsbeleid evalueren, kijken of het aanpassing nodig heeft en besluiten of het al dan niet na aanpassing wordt voortgezet of niet.

#### **Slotbepaling**

Het Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022 treedt in werking met ingang van de eerste dag die volgt op de dag van de bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 19 september 2022.*

## Vragenformulier woningsplitsing/woonkavelsplitsing

### Definities

Bij het invullen van dit formulier zijn de volgende begrippen belangrijk:

- Woning: het begrip woning zoals dat is gedefinieerd in onze bestemmingsplannen (omgevingsplannen zodra de Omgevingswet in werking is getreden); voor de goede orde: bedrijfswoningen en recreatiewoningen vallen hier buiten, het gaat alleen om “burgerwoningen”
- Woningssplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een volgens het bestemmings-/omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in meer woningen.
- 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.
- Woonkavelsplitsing: het binnen het woonkavel in aanvulling op de al bestaande woning realiseren van een of meer woningen, inclusief bij die nieuwe woningen horende grond (zoals een tuin).
- Bebouwde omgeving: in elk geval de bebouwde kernen/kommen, maar daarbuiten ook linten of clusters van bebouwing die (stedenbouwkundig) een duidelijk woonkarakter hebben en die bij voorkeur zijn gelegen direct aansluitend op de bebouwde kernen/kommen of in kernrandzones.
- Kernrandzone: de gronden die dienen als buffer tussen dorpen/kernen en buitengebied en daarom in bestemmings- of, zodra de Omgevingswet in werking is getreden, omgevingsplannen zijn bestemd of aangeduid als kernrandzone (via de website [Ruimtelijkeplannen.nl](http://Ruimtelijkeplannen.nl) kunt u dit nakijken).

### Uw gegevens

Naam : \_\_\_\_\_

Straatnaam en huisnummer : \_\_\_\_\_

Postcode en plaats : \_\_\_\_\_

E-mailadres : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

### Kenmerken van uw splitsingsinitiatief

Wilt u uw woning of uw woonkavel splitsen?

\_\_\_\_\_

Als het gaat om een ander adres dan u heeft ingevuld bij uw gegevens: wat is het adres?

\_\_\_\_\_

Welk kadastraal perceel of welke kadastrale percelen betreft het?

\_\_\_\_\_

Is de woning of woonkavel gelegen in de bebouwde omgeving (zie de definitie voor uitleg)?

\_\_\_\_\_

### Uitgangspunten en vragen

#### Uitgangspunt 1

*Een concreet splitsingsinitiatief levert een bijdrage aan de woningbehoefte voor de kern of het dorp in kwestie en/of een oplossing betekenen voor een concrete woningzoekende.*

Heeft u al een gegadigde die de nieuwe woning, dus de woning die door de splitsing ontstaat, gaat bewonen? Vul de naam- en adresgegevens van de betreffende perso(o)n(en) in als dat het geval is.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Is deze nieuwe woning een huur- of koopwoning?

\_\_\_\_\_

Als u geen gegadigde heeft: voor welk doel of welke doelgroep wilt u splitsen?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### Uitgangspunt 2

*De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) zijn bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.*

Zijn voorzieningen zoals bad- en slaapkamer al op de begane grond al aanwezig?

\_\_\_\_\_

Als dat niet zo is, zijn deze voorzieningen eenvoudig (bijvoorbeeld omdat de leidingen daarvoor zijn gelegd) naar de begane grond te brengen?

---

**Uitgangspunt 3a**

*De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) beschikken over het energielabel dat op het moment van splitsing minimaal aanvaardbaar is (op dit moment energielabel B).*

Beschikt de woning waarin u zelf woont over een geldig energielabel, en zo ja welk label is dat?

---

Bent u bereid, als uw woning niet tenminste het op dit moment vereiste energielabel B heeft, te investeren om dit (minimaal) te halen?

---

Aan welke energiemaatregelen denkt u dan?

---

---

Heeft u al gesproken met een deskundige (bijvoorbeeld een energiecoach) en zo ja, met wie?

---

---

**Uitgangspunt 3b**

*Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd.*

Is regenwater bij uw woning al 'afgekoppeld', zodat het niet meer in het vuilwaterriool terecht komt?

---

Als uw woning nog niet is 'afgekoppeld', bent u bereid dit alsnog te (laten) realiseren?

---

**Uitgangspunt 3c**

*Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet opdroogt.*

Bent u bereid (bouw)materialen te gebruiken afkomstig uit een duurzame of milieuverantwoorde bron?

---

Aan welke materialen (eventueel met fabrikant of keurmerk) denkt u?

---

Heeft u nagedacht over het herbruiken van bouwmaterialen?

---

**Uitgangspunt 3d**

*Specifiek en dus alleen bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.*

Hoe groot in m<sup>2</sup> is uw woonkavel?

---

Is het haalbaar om gemiddeld minimaal 50% van deze oppervlakte onbebouwd en onverhard te laten?

---

Als dat niet haalbaar is, zijn maatregelen als bijvoorbeeld een 'groen dak' of halfverharding mogelijk?

---

**Uitgangspunt 4**

*De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.*

Heeft u met de mensen in uw buurt (dus niet alleen de burens) gesproken over uw plannen?

---

Wat vonden zij van uw plannen?

---

---



Als u nog niet met de mensen in uw buurt heeft gesproken, hoe wilt u dat gaan aanpakken?

\_\_\_\_\_

#### Uitgangspunt 5

*Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.*

Heeft u gesproken met de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit? Als dat het geval is, wat heeft u met het advies gedaan?

\_\_\_\_\_

Hoe gaat u de parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoner(s) vormgeven?

\_\_\_\_\_

Moeten er bomen gekapt worden om uw splitsingsinitiatief mogelijk te maken?

\_\_\_\_\_

Is een (nieuwe) inrit nodig?

\_\_\_\_\_

Is verplaatsing van straatmeubilair (verkeersborden, lantaarnpalen) aan de orde?

\_\_\_\_\_

Liggen er in de buurt van uw woning winkels, horecagelegenheden, bedrijven of scholen?

\_\_\_\_\_

Bent u bekend met incidenten op het gebied van openbare orde (zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast)?

\_\_\_\_\_

#### **Indicatie financiële bijdrage**

Met woningsplitsing en woonkavelsplitsing ontstaat er altijd tenminste één nieuwe zelfstandige woning die er eerder nog niet was. Peel en Maas vraagt voor elke nieuwe zelfstandige woning een financiële tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan het Herstructureringsfonds. Het geld in dit fonds is samengevat bedoeld om de woonopgave die we in Peel en Maas zien, te verlichten. De onderstaand door u zelf te maken berekening is voor dit moment puur indicatief en is bedoeld om u in staat te stellen uw plannen goed te overdenken en voor uzelf te beoordelen of ze haalbaar zijn. **Let op: de kosten van en voor de vergunningprocedure (zoals bijvoorbeeld onderzoekskosten voor geluid en de ambtelijke kosten voor het in procedure brengen en behandelen van uw vergunningaanvraag) en kosten op basis van andere regelingen die mogelijk van toepassing zijn komen daar nog bij.**

Geschatte oppervlakte afgesplitste of nieuwe woning \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x € 100 = € \_\_\_\_\_

Geschatte oppervlakte bijbehorende grond (zoals bijv. de tuin) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x € 100 = € \_\_\_\_\_

TOTAAL € \_\_\_\_\_

#### **Situatie ter plaatse**

Schets in het vlak op de volgende pagina een 'plattegrond' van uw splitsingsplannen. We willen graag weten hoe uw perceel eruit ziet, bij woningsplitsing hoe de splitsing door woning en tuin loopt, bij woonkavelsplitsing waar de nieuwe woning komt en hoe het perceel wordt gesplitst, welke grond onbebouwd en onverhard blijft, waar parkeergelegenheid is, waar u eventueel een (nieuwe) inrit wenst, etc. U kunt dat ook doen aan de hand van een print(screen) van de kadastrale kaart of van een luchtfoto van bijvoorbeeld [Google Maps](#).

