

Intitulé

Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

gelet op;

- Het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,
- Het bepaalde in artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet,
- Het bepaalde in artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving;

overwegende dat:

- De gemeente Maashorst regelmatig verzoeken krijgt van familieleden die bij elkaar willen wonen op dezelfde locatie, maar dat kan vaak niet volgens het omgevingsplan omdat meerdere woningen op dezelfde locatie niet zijn toegestaan;
- Er verschillende redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals uit noodzaak of voor gezelschap;
- De rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen;
- De vraag naar woonruimte groter is dan het aanbod;
- Het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee
 - voor maximaal vijftien jaar wordt afgeweken van het omgevingsplan voor het tijdelijk bewonen van een legaal bijgebouw door één huishouden, en
 - permanent wordt afgeweken van het omgevingsplan voor woning- en perceelsplitsing, en
 - voor maximaal drie jaar wordt afgeweken van het omgevingsplan voor een tijdelijke woonunit bij (ver-)bouw van de woning;

BESLUIT

1. De 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' vast te stellen;
2. De 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023' in te trekken; en
3. De 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' in te trekken.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Inleiding

Aanleiding

Als gemeente staan we voor een grote woonopgave. Steeds meer mensen zoeken een passende woning, terwijl het aanbod beperkt is en de prijzen stijgen. Tegelijkertijd verandert de woonbehoefte van inwoners. Steeds vaker willen mensen samen wonen op één locatie of

in één woning, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen, voor gezelligheid of om kosten te delen. Dit blijkt uit het participatietraject en gesprekken met inwoners. Daarnaast is er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen. Dit geldt vooral voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren. Voor veel van hen is het nu lastig om een passende woning te vinden.

De afgelopen jaren hebben we verschillende regels opgesteld om vormen van samen wonen mogelijk te maken, zoals inwoning, pré-mantelzorgwonen en woning- en perceelsplitsing. Deze regels zijn vastgelegd in meerdere, losse beleidsstukken. In de praktijk sluiten deze regelingen niet altijd goed op elkaar aan en zijn ze vaak ingewikkeld. Dit maakt het moeilijker voor inwoners om nieuwe woonoplossingen in bestaande woningen te realiseren.

Doel

We streven naar een samenleving waarin alle inwoners goede woonruimte hebben waarin zij prettig wonen en leven. Daarom willen we het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Deze beleidsregel voor het Beter benutten van de bestaande woningvoorraad heeft als doel om meer passende woonruimte te realiseren door bestaande gebouwen beter te benutten. Dat doen we door voorwaarden op te stellen om tijdelijke bewoning in een bijgebouw, woning- en perceelsplitsing en tijdelijke bewoning in een woonunit tijdens (ver)bouw van de woning mogelijk te maken. Deze woonruimte biedt mogelijkheden voor huisvesting van verschillende doelgroepen. Daarbij is er sprake van één duidelijke, overzichtelijke en samenhangende beleidsregel. Dit in tegenstelling tot de huidige beleidsdocumenten.

Noodzaak

In het omgevingsplan staan per locatie regels over hoe de bebouwing en de grond gebruikt mogen worden en wat er eventueel gebouwd mag worden. Het omgevingsplan laat meestal maar één woning op een locatie toe. In het omgevingsplan staan geen beoordelingsregels voor het toevoegen van een (tijdelijke) woning en om daarmee van de regels af te wijken. Dat betekent dat er een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is.

In deze beleidsregel staat een concreet toetsingskader voor het college om mee te werken aan initiatieven voor tijdelijke bewoning in een bijgebouw, woning- en perceelsplitsing en tijdelijke bewoning in een woonunit tijdens (ver)bouw van de woning. Deze beleidsregel draagt bij aan de duurzame inzet van de huidige bebouwing en daarmee aan zuinig ruimtegebruik. Daarnaast draagt het bij aan de versnelling en vergroting van het woningaanbod, met name betaalbare en levensloopgeschikte woonruimten én aan de doorstroming op de woningmarkt. Tot slot vergroot het de mogelijkheden tot het geven van informele zorg waarbij men naar elkaar omkijkt, vóóordat er een concrete (mantel)zorgvraag ontstaat en een beroep op de Wmo (formele zorg) moet worden gedaan.

Mantelzorgwonen

Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning met daarin eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer). De mantelzorgwoning kan een los bijgebouw of een aanbouw zijn die op het perceel van de eigen woning staat. In de mantelzorgwoning kan een naaste wonen die zorg nodig heeft of de eigenaar die zorg geeft kan hier gaan wonen. Er gelden voorwaarden voor het benutten van een bestaand gebouw of het bouwen van een

nieuw gebouw voor mantelzorgwonen. Die voorwaarden staan in het omgevingsplan. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan dan is een mantelzorgwoning omgevingsvergunningvrij. Deze beleidsregel geeft geen verruiming in de mogelijkheden voor mantelzorgwonen.

Inwoning

Bij inwoning wonen één of meerdere personen bij iemand in huis. Daarbij maken ze samen gebruik van de bestaande voorzieningen. Minimaal één voorziening wordt gedeeld. Dat kan een badkamer, keuken of toilet zijn. Op die manier wordt voorkomen dat er een tweede woning ontstaat. Een tweede woning is namelijk niet toegestaan volgens de Wet BAG en het omgevingsplan.

Gemeente Maashorst heeft lange tijd voorwaarden gehad om bij elkaar in te wonen. Het is niet meer nodig om voorwaarden te stellen aan inwoning omdat hier nu landelijk regels voor zijn vastgelegd in de Wet BAG en lokaal in het omgevingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen waaronder de begrippen en algemene regels opgenomen. In hoofdstuk 2 zijn de voorwaarden opgenomen om mee te werken aan bijwoning, de aanvullende indieningsvereisten en de voorschriften in het besluit omgevingsvergunning. In hoofdstuk 3 zijn de voorwaarden om mee te werken aan woning- en perceelsplitsing in stedelijk en landelijk gebied, de aanvullende indieningsvereisten en de voorschriften in het besluit omgevingsvergunning opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de voorwaarden opgenomen om mee te werken aan een tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning, de aanvullende indieningsvereisten en de voorschriften in het besluit omgevingsvergunning. Afgesloten wordt met de slotbepalingen in hoofdstuk 5.

Artikel 1.2 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is het van belang te begrijpen wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. In dit artikel zijn een aantal begrippen opgenomen. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Achtererfgebied: definitie zoals opgenomen in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

Beeldbepalend pand: een pand dat aangewezen is op grond van de Verordening fysieke leefomgeving. Een aanduiding karakteristiek in het omgevingsplan valt ook onder de definitie van een beeldbepalend pand. Een aanwijzing als cultuurhistorisch waardevol via de Welstandsnota wordt ook als beeldbepalend pand beoordeeld;

Besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor bijwoning, woning- en perceelsplitsing en het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit;

Bijgebouw: een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan de op hetzelfde perceel staande hoofdwooning. Hieronder wordt verstaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

Bouwlaag: een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, waarin een netto-hoogte van 1,5 m of hoger voorkomt. Het bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van

de afgewerkte vloeren of van het maaiveld van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen;

Bloedverwantschap tot en met de derde graad: bloedverwantschap is de relatie tussen twee personen van wie de één van de ander afstamt (bijvoorbeeld ouder en kind). Of twee personen die niet van elkaar afstammen maar wel een gemeenschappelijke voorouder hebben (bijvoorbeeld broer en zus).

Graden van bloedverwantschap
Bloedverwanten zijn in de:

Eerste graad

- (adoptie)ouders;
- (adoptie)kinderen.

Tweede graad

- grootouders;
- kleinkinderen;
- broers en zussen.

Derde graad

- overgrootouders;
- achterkleinkinderen;
- neven en nichten (kinderen van broers of zussen);
- ooms en tantes (broers of zussen van de ouders).

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is én die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan;

Burgerwoning: een woning die niet hoort bij een agrarisch bedrijf of een ander bedrijf en daarom geen bedrijfswoning is. Een burgerwoning is bedoeld voor bewoning die niet gekoppeld is aan de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf als hoofdfunctie;

Bruto Vloeroppervlak (BVO): volgens NEN 2580 en omvat alle ruimtes die een gebouw omsluiten, inclusief overdekte buitenruimtes;

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

Drive-inwoning: een type eengezinswoning, meestal uitgevoerd als rijtjeswoning, waarbij op de begane grond een inpandige afgesloten garage aanwezig is naast de entree van de woning en het woongedeelte op de eerste (en eventueel tweede) verdieping aanwezig is;

Erfinrichtingsplan: een situatietekening van de nieuwe situatie met daarop de situering van de gebouwen, tuin en aanwezige beplanting, verharding, toegangsweg, parkeerplaatsen,

kadastrale percelen en de geldende bestemmingsvlakken volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan;

Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL): een balans die bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Op een zorgvuldige manier worden verschillende functies verdeeld over een gebied om een balans te vinden tussen het beschermen en benutten van de leefomgeving;

Gebouw: een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Gebruiksoppervlakte (GBO): volgens NEN 2580 waarbij de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

Hoofdwoning: permanent vergunde, zelfstandige burgerwoning waar iemand verblijft en als officieel woonadres bij de gemeente is ingeschreven;

Horizontale splitsing: de woning wordt boven elkaar verdeeld in een benedenwoning én een bovenwoning;

Huishouden: een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Als het huishouden uit twee of meer personen bestaat, gaat het om 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;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;

Indieningsvereisten: de documenten en informatie die meegestuurd moeten worden om het conceptverzoek of aanvraag voor omgevingsvergunning in behandeling te kunnen nemen;

Landelijk gebied: de gebieden die als bestaand landelijk gebied zijn aangemerkt op de kaart behorende bij de provinciale omgevingsverordening. Deze kaart is te raadplegen via deze website [Zoeken - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#);

Levensloopbestendig: een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en de slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen. Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen of als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte;

Perceel: een deel van het Nederlandse grondgebied. Dit kan een stuk grond of bijvoorbeeld water zijn waarvan de grenzen zijn vastgelegd bij het Kadaster;

Permanent zelfstandige woning: een woning waarvoor een permanente omgevingsvergunning is verleend met een eigen toegang, eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer), eigen nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en waterleiding en riolering) én

die door maximaal één huishouden wordt bewoond;

Stedelijk gebied: de gebieden die als bestaand stedelijk gebied zijn aangemerkt op de kaart behorende bij de provinciale omgevingsverordening. Deze kaart is te raadplegen via deze website [Zoeken - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#);

Tijdelijke woonunit: een tijdelijke woning die voor maximaal drie jaar wordt geplaatst op dezelfde locatie waar de hoofdwoning wordt ge-/verbouwd en waar bewoners tijdelijk wonen tijdens de (ver)bouw van de hoofdwoning. De tijdelijke woonunit is verplaatsbaar en heeft geen fundering, drainagesystemen, keermuren en wegen. Voor een tijdelijk gebouw gelden meestal lagere technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;

Tijdelijk zelfstandige woning (bijwoning): een extra en tijdelijke woning in een legaal bijgebouw dat wordt bewoond door één huishouden voor maximaal vijftien jaar. De bijwoning heeft wél eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer) maar heeft géén eigen nutsvoorzieningen, erf en erftoegang. Er wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning en gebruik gemaakt van het erf en de erftoegang van de hoofdwoning;

Verplaatsbaar: een object dat in zijn totaliteit van de ene naar de andere plaats vervoerd kan worden;

Verticale splitsing: de woning wordt naast elkaar verdeeld. De nieuw ontstane woningen hebben minimaal een begane grond.

Wonen: het bewonen van een woning;

Woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Woningsplitsing: het bouwkundig opsplitsen van één bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen. Elke woning heeft de volgende eigen voorzieningen keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer en een eigen meterkast. Er kan een eigen kadastraal nummer worden gevraagd bij het Kadaster. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen horizontale en verticale splitsing.

Artikel 1.3 Doel

Deze beleidsregel voor het Beter benutten van de bestaande woningvoorraad heeft als doel om meer passende woonruimte te realiseren door bestaande gebouwen beter te benutten. Deze woonruimte biedt mogelijkheden voor huisvesting van verschillende doelgroepen. In deze nieuwe beleidsregel wordt het sneller en beter benutten van de bestaande voorraad gestimuleerd en mogelijk gemaakt. Dit in tegenstelling tot de huidige beleidsdocumenten.

Artikel 1.4 Vergunningplicht

Het college verleent een omgevingsvergunning in het kader van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad voor de volgende woonvormen:

- a. bijwoning;
- b. woning- en perceelsplitsing in stedelijk gebied;

- c. woning- en perceelsplitsing in landelijk gebied;
- d. tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning.

Artikel 1.5 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel mag maar één keer per woonvorm bij een burgerwoning worden gebruikt. Dat betekent dat er geen toestemming wordt gegeven voor een tweede bijwoning, tweede tijdelijke woonunit of nieuwe woningsplitsing. De samenloop met de aanwezigheid van een mantelzorgwoning of pré-mantelzorgwoning is niet toegestaan. Dat betekent dat bij een hoofdwooning het aantal ondergeschikte wooneenheden is beperkt tot één.

De volgende woningen vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel:

- a. (agrarische) bedrijfswoningen;
- b. woningen op bedrijventerreinen;
- c. het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf;
- d. woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- e. recreatiewoningen.

Artikel 1.6 Aanvraag en indieningsvereisten

De aanvraag voor een bijwoning, woning- en perceelsplitsing en tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning wordt ingediend via het Omgevingsloket. Bij de aanvraag moeten documenten en informatie worden ingediend die het college nodig heeft om de aanvraag in behandeling te kunnen nemen. Hiervoor wordt verwezen naar de *Regeling Omgevingsrecht* of diens rechtsopvolger. Als er aanvullende informatie of documenten nodig zijn, wordt dat in het betreffende hoofdstuk van deze beleidsregel opgenomen.

Artikel 1.7. Wettelijk kader en toestemmingen

1. Als een omgevingsvergunning voor bijwoning, woning- en perceelsplitsing of een tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning wordt ingediend, dan zal het college de aanvraag beoordelen op basis van:

- a. het omgevingsplan;
- b. de voorwaarden van deze beleidsregel;
- c. de geldende landelijke en provinciale wet- en regelgeving.

2. Soms kunnen er nog andere toestemmingen nodig zijn om de voorgenomen activiteit(en) uit te kunnen of mogen voeren zoals de omgevingsplanactiviteit bouw, kappen of bouwactiviteit technisch.

Artikel 1.8 Geldigheidsduur

1. Het college verleent de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd, tenzij de omgevingsvergunning gaat over bijwoning en tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning. Een omgevingsvergunning voor bijwoning wordt verleend voor maximaal 15 jaar. Een omgevingsvergunning voor een tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning wordt verleend voor maximaal 3 jaar.

2. Vóór het verstrijken van de instandhoudingstermijn uit de tijdelijke omgevingsvergunning moet de situatie van vóór de omgevingsvergunning hersteld zijn. Dat betekent dat minimaal één van de volgende voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) uit de bijwoning verwijderd

moet zijn én verwijderd moet blijven. De tijdelijke woonunit moet verwijderd zijn én verwijderd blijven.

3. Er wordt een tijdelijk huisnummer afgegeven voor een bijwoning. Als de bijwoning ontmanteld is wordt het huisnummer ingetrokken.

Artikel 1.9 Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning

Het college kan met het oog op de met de omgevingsvergunning te dienen belangen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning. In deze beleidsregel is voor iedere woonvorm opgenomen welke informatie het college in ieder geval in het besluit omgevingsvergunning vermeldt om af te mogen wijken van het omgevingsplan.

Artikel 1.10 Kostenverhaal

Voor het wettelijk kostenverhaal, waaronder begrepen nadeelcompensatie, wordt aangesloten bij de wettelijke regeling uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Indien er sprake is van tijdelijke bewoning in een bijgebouw, woning- en perceelsplitsing en bewoning van een tijdelijke woonunit kan dit betekenen dat er voor het verplicht verhalen van de kosten/nadeelcompensatie op de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer nodig is. Per initiatief wordt zorgvuldig onderzocht of er naast nadeelcompensatie ook overig kostenverhaal (anterieure overeenkomst) nodig is.

Artikel 1.11 Intrekken omgevingsvergunning

Het college kan het besluit omgevingsvergunning intrekken als:

- a. conform de *Beleidsregel over het intrekken van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten onder de Omgevingswet gemeente Maashorst* of diens rechtsopvolger activiteiten uitblijven of stilliggen;
- b. de (tijdelijke) woning wordt gebruikt in strijd met de algemene regels, deze beleidsregel of de verbonden voorwaarden en voorschriften uit het besluit omgevingsvergunning; of
- c. de (tijdelijke) woning langer dan een jaar niet gebruikt is door de bewoners;

Het college trekt de omgevingsvergunning niet meteen in. Eerst krijgt de vergunninghouder de kans om binnen de *Beleidsregel over het intrekken van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten onder de Omgevingswet gemeente Maashorst* opgenomen termijn alsnog te voldoen aan de regels of voorschriften van de omgevingsvergunning of om de algemene regels na te leven.

Artikel 1.12 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 1.13 Uitvoeringsaspecten

De informatieve vragen, conceptverzoeken en aanvragen voor omgevingsvergunning voor bijwoning, woning- en perceelsplitsing en tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning lopen volgens het *Proces Ruimtelijke Initiatieven* of diens rechtsopvolger. De initiatieven worden door het Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving getoetst aan de voorwaarden

uit deze beleidsregel. Als dat nodig is, wordt om advies gevraagd van de verschillende vakdisciplines zoals stedenbouw, erfgoed en cultuurhistorie, wonen, parkeren, milieu, groen en sociaal.

Artikel 1.14 Registratie tijdelijke woningen

Het college is verplicht om tijdelijke woningen te registreren. Het is namelijk belangrijk om in beeld te houden om wat voor soort tijdelijke woningen het gaat, hoeveel dit er zijn en waar deze zich bevinden. Dit is tevens een verplichting vanuit het Rijk, de provincie en de regio.

In plaats van een nieuw systeem aanschaffen is het gewenst om het zaakstelsel van Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te gebruiken voor het bijhouden van deze tijdelijke woningen. Dat kan door de vervaldatum van de omgevingsvergunning in het zaakstelsel te noteren. Daarnaast wordt de instandhoudingstermijn in het besluit opgenomen.

Onderzocht wordt of met behulp van robotisering tijdig, vóór het eindigen van de instandhoudingstermijn een brief naar de vergunninghouder gestuurd kan worden met het bericht dat de omgevingsvergunning bijna afloopt. Op die manier worden onze inwoners tijdig herinnerd aan het aflopen van de omgevingsvergunning en dit geeft hen voldoende tijd om vervolgactie te ondernemen.

Artikel 1.15 Evaluatie en groeibeleid

Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat de behoefte voor het bewonen van een bijgebouw en het splitsen van woningen groot is. Daarnaast hanteert het college op dit moment een beleidslijn voor aanvragen voor een tijdelijke woonunit bij (ver)bouw van de woning. Die beleidslijn wordt nu opgenomen in deze beleidsregel.

We starten daarom met deze drie woonvormen. Deze beleidsregel is dan ook als het ware 'groeibeleid'. Na één jaar wordt deze beleidsregel geëvalueerd. Daarbij wordt gekeken naar de ervaringen, toepasbaarheid en volkshuisvestelijke effecten van deze beleidsregel. Als dat nodig is wordt het beleid geoptimaliseerd.

Artikel 1.16 Handhaving

Het college heeft de beginselplicht tot handhaving waarbij tegen een overtreding handhavend moet worden opgetreden. Bijvoorbeeld als er voor de (tijdelijke) woning geen omgevingsvergunning is verleend. Of als de (tijdelijke) woning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregel of de verbonden voorwaarden en voorschriften uit het besluit omgevingsvergunning. Als er wordt afgeweken van de voorwaarden uit deze beleidsregel dan kan het college handhavend optreden.

Het college treedt niet handhavend op als er bijzondere omstandigheden zijn. Bijvoorbeeld als er de mogelijkheid is om de situatie te legaliseren. Op basis van de geldende wet- en regelgeving moet worden bekeken wat dit betekent voor de situatie. Dit is nu niet te voorspellen.

Hoofdstuk 2 Bijwoning

Artikel 2.1 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het tijdelijk bewonen van een legaal bijgebouw door één huishouden voor maximaal vijftien jaar als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een bloedverwantschap tot en met de derde graad tussen de bewoner(s) van de tijdelijke bijwoning en de bewoner(s) van de bestaande hoofdwoning waar de tijdelijke bijwoning bij op de locatie staat;
- b. In de bijwoning mag maximaal één huishouden wonen;
- c. Het bijgebouw waarin de tijdelijke bijwoning wordt gerealiseerd is legaal;
- d. Het bijgebouw waarin de bijwoning wordt gerealiseerd staat in het bestemmingsvlak 'Wonen';
- e. Als er een nieuw bijgebouw wordt gebouwd moet deze voldoen aan de bouwregels voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken uit het ter plaatse geldende omgevingsplan. Een verruiming van de bouwmogelijkheden is niet mogelijk via deze beleidsregel;
- f. De tijdelijke bijwoning wordt levensloopbestendig uitgevoerd en heeft de voorzieningen op de begane grond. Als er een verdieping aanwezig is, mag deze alléén als bergruimte worden gebruikt;
- g. De bijwoning is een afhankelijke, tijdelijke voorziening bij de bestaande hoofdwoning. Dit wordt gerealiseerd door de bijwoning aan te sluiten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning;
- h. Er moet in alle gevallen sprake zijn van één erf. Er mag geen aparte inrit/erftoegang worden gerealiseerd of op een andere manier een erf worden gesplitst;
- i. De benodigde extra parkeerplaatsen worden conform *Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023* of diens rechtsopvolger gerealiseerd;
- j. Met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de bijwoning en de bijbehorende terreininrichting zoals tuin en parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gesitueerd zijn; en
- k. Er is sprake van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

Artikel 2.2 Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bijwoning als:

- a. Het verzoek niet voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 2.1;
- b. Op dezelfde locatie al een bijwoning, een mantelzorgwoning of een pré-mantelzorgwoning aanwezig is;
- c. De hoofdwoning waar de bijwoning functioneel mee verbonden is, geen burgerwoning is; of
- d. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, of dat er sprake is van een onevenwichtige toedeling van die functies aan de betreffende locatie.

Artikel 2.3 Indieningsvereisten, aanvullend op artikel 1.6

- Situatietekening met daarop de hoofdwoning en tijdelijke bijwoning, plattegronden en gevelaanzichten van de tijdelijke bijwoning, gemaakt en op schaal;
- Foto's van de beoogde tijdelijke bijwoning;
- Een erfinrichtingsplan;
- Een onderbouwing waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.1 van deze beleidsregel; en
- Een omgevingsdialoog waarin staat dat de (toekomstige) burens zijn geïnformeerd over het plan om een tijdelijke bijwoning te realiseren, hoe zij zijn geïnformeerd, welke op-/aanmerkingen zijn gemaakt en wat daarmee is gedaan.

Artikel 2.4 Voorschriften in besluit omgevingsvergunning

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van een bijgebouw vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. Het adres waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. De namen van alle bewoners van de bijwoning waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- c. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- d. De tijdelijke bijwoning moet worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwoning waardoor de bijwoning een afhankelijke, tijdelijke voorziening bij de bestaande hoofdwoning is;
- e. Er is sprake van één erf. Er mag geen aparte inrit/erftoegang worden gerealiseerd of op een andere manier een erf worden gesplitst;
- f. Het erf wordt ingedeeld conform het erfinrichtingsplan; en
- g. De instandhoudingstermijn, met een maximum van vijftien jaar.

Toelichting

Redenen voor bijwoning

Inwoners van Maashorst stellen vaak de vraag of familieleden in een bijgebouw mogen

wonen die op dezelfde locatie staat als de hoofdwoning. Vaak is er nog geen sprake van een mantelzorgbehoefte en valt het initiatief niet onder de landelijke regelgeving voor mantelzorgwoningen. Ook is er meestal nog geen sprake van de pensioengerechtigde leeftijd waardoor geen aanspraak kan worden gemaakt op de pré-mantelzorgwonenregeling.

Er kunnen verschillende redenen zijn om dicht bij elkaar op dezelfde locatie te wonen. Bijvoorbeeld zodat een (klein)kind zelfstandig kan gaan wonen. Of omdat senioren kleiner en gelijkvloers willen wonen in de nabijheid van hun familie. Of uit noodzaak zodat een familielid in een noodsituatie onderdak heeft.

De tijdelijke bijwoning is de voorloper van de familiewoning. De voorwaarden voor de familiewoning worden momenteel voorbereid in opdracht van minister Keijzer. Naar verwachting wordt de regeling voor de familiewoning vastgesteld in het najaar van 2026. Uit eerdere berichten blijkt dat de familiewoning slechts mogelijk is voor eerstegraadsfamilie. Het college van Maashorst biedt daarin verruiming waarbij de tijdelijke bijwoning tot en met derdegraadsfamilie kan worden bewoond. Daarmee helpt het bewoners om zelfstandig, kleiner en betaalbaar te wonen. Daarnaast draagt de tijdelijke bijwoning bij aan doorstroming op de woningmarkt. Over twee jaar evalueren we deze beleidsregel. Als blijkt dat er ook anderen bij elkaar willen wonen dan kunnen we overwegen om het beleid hierop aan te passen.

Vergunningplicht

Voor het tijdelijk bewonen van een legaal aanwezig bijgebouw door één huishouden is altijd een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig. De reden daarvoor is dat het volgens het omgevingsplan niet is toegestaan om een tweede woning binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' te hebben óf om tijdelijk in een bijgebouw te wonen. Dat betekent dat bijwoning niet zonder omgevingsvergunning mag. Daarbij moet het college afwijken van de regels die in het omgevingsplan staan.

Wanneer wordt de omgevingsvergunning verleend?

Het college beoordeelt of de bijwoning voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 2.1 van deze beleidsregel. Vanwege het beter benutten van de bestaande voorraad (bebouwing) biedt deze beleidsregel géén verruiming in de bebouwingmogelijkheden. Dat betekent dat bijwoning moet plaatsvinden in een legaal bijgebouw. 'Legaal' betekent dat er voor het bijgebouw een bouw-/omgevingsvergunning is verleend. Het bijgebouw staat er al of kan volgens de verleende bouw/omgevingsvergunning worden gebouwd. Daarnaast betekent 'legaal' dat het bijgebouw omgevingsvergunningvrij was op het moment dat het bijgebouw werd gebouwd. Door het college wordt getoetst of hier sprake van is.

Als er een nieuw bijgebouw wordt gebouwd moet deze voldoen aan de bouwregels voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken uit het ter plaatse geldende omgevingsplan. Deze beleidsregel biedt namelijk geen verruiming van de bouwmogelijkheden.

Deze beleidsregel maakt daarbij geen onderscheid tussen het stedelijk en het landelijk gebied. In het landelijk gebied gelden naast de voorwaarden uit deze beleidsregel de regels uit de *Omgevingsverordening Noord-Brabant*. Daarbij moet bij iedere extra woning in het landelijk gebied een tegenprestatie worden gedaan. Bij een bijwoning is géén tegenprestatie nodig áls er sprake is van tijdelijke bijwoning van maximaal 15 jaar én de bijwoning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning én er sprake is van een gezamenlijk erf én inrit. Het splitsen van het perceel is daarmee niet toegestaan.

Verder kan bij bijwoning worden volstaan met een erfinrichtingsplan. Er is geen landschappelijke inpassing nodig. De reden daarvoor is dat het gaat om een tijdelijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Na de tijdelijke periode mag het bijgebouw niet meer als woning worden gebruikt. Mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen zijn ook van tijdelijke aard. Het college vraagt daar ook geen landschappelijke inpassing voor.

Zorg dragen voor elkaar

De Wmo richt zich op zelfredzaamheid en zorgt dat mensen kunnen participeren in onze samenleving. Als meerdere mensen op hetzelfde adres wonen wordt verwacht dat zij in staat zijn en bereid zijn (huishoudelijke) taken met elkaar op te lossen. Het zorgen voor elkaar sluit aan op het beleidsprogramma 'Gezond en gelukkig oud in Maashorst'. Als iemand in de bijwoning zorg nodig heeft, kan de gebruikelijke zorg overlopen in mantelzorg. Dit maakt het inzetten van de Wmo-voorzieningen vaak overbodig. Van de bewoner(s) van de zorgwoning mag worden verwacht dat degene(n) zich hier bewust van is/zijn.

Wat verder nog belangrijk is

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel gelden voor het tijdelijk bewonen van een bijgebouw de technische en brandveiligheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De bewoners van de tijdelijke bijwoning hebben zélf de verantwoordelijkheid dat de tijdelijke bijwoning aan deze eisen voldoet. Soms is naast een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit óók een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) nodig voor de verbouw van het bijgebouw.

De persoon/personen die in de bijwoning gaat/gaan wonen moet(en) ingeschreven staan in het Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Door het college wordt getoetst aan het BRP of er sprake is van een bloedverwantschap.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de tijdelijke bijwoning geregistreerd in de BAG en wordt een tijdelijk huisnummer gegeven. Bij beëindiging van de tijdelijke bijwoning (hetzij binnen 15 jaar door bijvoorbeeld verhuizing of overlijden hetzij na 15 jaar als de omgevingsvergunning is vervallen) wordt het huisnummer ingetrokken. Er moet minimaal één van de volgende voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) uit de bijwoning verwijderd zijn én verwijderd blijven. Het bijgebouw mag na de instandhoudingstermijn niet meer als woning worden gebruikt. Het huisnummer wordt vervolgens ingetrokken. Dit is niet het geval als de situatie overgaat in een mantelzorgsituatie.

Risico's voor initiatiefnemer(s)

Het bewoonbaar maken van een bijgebouw vraagt om een investering. De kosten voor het aanpassen van het bestaand bijgebouw óf het bouwen van een nieuw bijgebouw komen voor rekening van initiatiefnemer. Ook de voorbereiding zoals het laten maken van tekeningen, het laten opstellen van een onderbouwing en onderzoekskosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Daarnaast worden voor een besluit omgevingsvergunning legeskosten in rekening gebracht volgens de dan geldende *Legesverordening*.

Bij het realiseren van een bijwoning moeten de bewoners er rekening mee houden dat de aspecten hieronder aan de orde kunnen zijn en dat dit gevolgen kan hebben. De risico's zijn voor rekening van initiatiefnemer. We doen een beroep op het burgerschap van inwoners om goed de voor- en nadelen hiervan in overweging te nemen. Zij kunnen zich daarvoor laten informeren door bijvoorbeeld een financieel adviseur, (rechtsbijstand)jurist of notaris:

- Gevolgen voor uitkeringen en toeslagen (bijvoorbeeld kostendelersnorm);
- Gevolgen voor indicaties voor zorg en ondersteuning;
- Belastingzaken (bijvoorbeeld aanslagen, eigenwoningregeling en box 3);
- Mogelijke wijziging WOZ-waarde;
- Verhuurzaken (onder andere huurbescherming bij huurovereenkomst); of
- Hypotheek & hypotheekvoorwaarden.

Hoofdstuk 3 Woning- en perceelsplitsing

Artikel 3.1 Medewerking woning- en perceelsplitsing in stedelijk gebied

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het splitsen van een burgerwoning en perceel in stedelijk gebied als wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

3.1.1 Beleidstoets

a. *Volkshuisvestelijk belang;*

De splitsing is niet in strijd met het volkshuisvestelijk belang. Dat betekent dat de nieuwe burgerwoning(en) binnen de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het Rijk wordt/worden gerealiseerd. Als de woning wordt gesplitst voor het behoud van een monument of beeldbepalend pand, dan geldt deze voorwaarde voor de betaalbaarheidsgrens niet.

b. *Cultuurhistorisch belang;*

De splitsing is niet in strijd met het cultuurhistorisch belang van de bebouwing of de omliggende bebouwing zoals is vastgelegd in het omgevingsplan of in het gemeentelijk erfgoedregister. Dat betekent dat de splitsing bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de woning en de directe omgeving.

c. *Belang voor de leefbaarheid en diversiteit van een buurt; en*

1. De splitsing draagt bij aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt; en
2. De splitsing draagt bij aan de leefbaarheid van een buurt. Dat betekent dat de splitsing geen sociale knelpunten in de buurt veroorzaakt.

d. *Noodzakelijke voorwaarde*

Bij de beleidstoets wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen genoemd onder 3.1.1 sub a tot en met c (volkshuisvestelijk, cultuurhistorisch, of bijdrage aan de leefbaarheid of diversiteit van een buurt). Als dit wel het geval is, wordt niet meegewerkt aan de splitsing en vindt ook geen ruimtelijke toets of omgevingstoets plaats.

3.1.2 Ruimtelijke toets

a. *Verkeer en parkeren;*

De benodigde extra parkeerplaatsen worden conform *Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023* of diens rechtsopvolger gerealiseerd;

b. Stedenbouwkundig;

1. Het splitsen van een burgerwoning of perceel draagt bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit (hoofdopzet en straatbeeld), waarbij onder andere gekeken wordt naar aspecten als de zichtbaarheid van de woningen vanaf de openbare weg, de effecten van de nieuwe woonpercelen op aanliggende woonpercelen, de nieuw te vormen kavelbreedte, voortuindiepte, bebouwingsoppervlak en bebouwingsbreedte in verhouding tot de overige percelen in de straat. Voor een illustratie hiervan zie bijlagen 1 en 2 van deze beleidsregel;
2. Na splitsing heeft iedere woning een eigen toegang tot de woonruimte, een eigen keuken, badkamer, toiletruimte en buitenruimte; en
3. Na splitsing bedraagt het woonoppervlak van de nieuw te vormen woningen bij grondgebonden woningen en gestapelde woningen minimaal 50m² GBO;

c. Milieukundig; en

1. Splitsing is alleen mogelijk als er geen milieukundige belemmeringen zijn (onder andere op de onderdelen geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder, spuitzones, fijnstof, elektromagnetische straling of klimaatgevolgen, waaronder vernatting en hittestress); en
2. Splitsing leidt niet tot beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;

d. Noodzakelijke voorwaarde

Bij de ruimtelijke toets moet aan alle voorwaarden onder 3.1.2 sub a tot en met c worden voldaan.

3.1.3 Omgevingstoets

De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met (toekomstige) burens over het initiatief voor woning- en perceelsplitsing. In het verslag van de omgevingsdialoog staat dat de (toekomstige) burens zijn geïnformeerd over het plan om de woning en het perceel te splitsen, hoe zij zijn geïnformeerd, welke op-/aanmerkingen zijn gemaakt en wat daarmee is gedaan. Het college betreft de uitkomst van de omgevingsdialoog bij het uiteindelijke besluit om planologisch mee te werken aan de splitsing.

3.1.4 Horizontale splitsing

In aanvulling op voorgenoemde voorwaarden gelden bij horizontale splitsing de volgende voorwaarden:

- a. Horizontale splitsing is afweegbaar bij drive-inwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- b. Alle woningen die na splitsing ontstaan moeten voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bbl;

Artikel 3.2 Medewerking woning- en perceelsplitsing in landelijk gebied

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het splitsen van een burgerwoning en perceel in landelijk gebied als wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- a. Splitsing is alléén toegestaan als de woning is aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand of de aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorische waarden' in het omgevingsplan heeft;
- b. Het bestaande architectonische karakter en situering van de woning, bestaande erfinrichting en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden worden niet wezenlijk aangetast;
- c. De woningen hebben na splitsing een oppervlakte van minimaal 50m² GBO;
- d. De nieuwe woning(en) voldoen aan het *Beleidsprogramma Wonen & Zorg 2024 – 2030* of diens rechtsvolger;
- e. Per woning mag maximaal 50% van het achtererfgebied worden bebouwd met bijgebouwen, met een maximum van 100m² BVO;
- f. Als er sprake is van meer dan 100m² BVO aan bijgebouwen per woning moeten die bijgebouwen worden gesloopt, tenzij de bijgebouwen bijdragen aan de cultuurhistorische waarden;
- g. De benodigde extra parkeerplaatsen worden conform *Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023* of diens rechtsopvolger gerealiseerd;
- h. Voor de ontwikkeling moet landschappelijke inpassing op de locatie plaatsvinden conform categorie 2 van de *Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst* of diens rechtsopvolger; en
- i. Er is sprake van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

Horizontale splitsing

In aanvulling op de voorwaarden uit artikel 3.2 gelden bij horizontale splitsing de volgende voorwaarden:

- a. Horizontale splitsing is afweegbaar bij drive-inwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen; en
- b. Alle woningen die na splitsing ontstaan moeten voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bbl.

Artikel 3.3 Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor woning- en perceelsplitsing als:

- a. Het verzoek niet voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.1 voor woning- en perceelsplitsing in stedelijk gebied of artikel 3.2 voor woning- en perceelsplitsing in landelijk gebied;
- b. Het verzoek ziet op een woning die al eerder gesplitst is;

- c. De te splitsen woning géén burgerwoning is;
- d. Als het initiatief niet voldoet aan de *Omgevingsverordening Noord-Brabant* of diens rechtsopvolger; of
- e. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, of dat er sprake is van een onevenwichtige toedeling van die functies aan de betreffende locatie.

Artikel 3.4 Indieningsvereisten, aanvullend op artikel 1.6

Woning- en preceelsplitsing in stedelijk gebied

- Een erfinrichtingsplan;
- Een onderbouwing waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.1 van deze beleidsregels; en
- Een omgevingsdialoog waarin staat dat de (toekomstige) burens zijn geïnformeerd over het plan om de woning en het perceel te splitsen, hoe zij zijn geïnformeerd, welke op-/aanmerkingen zijn gemaakt en wat daarmee is gedaan.

Woning- en perceelsplitsing in landelijk gebied

- Redengevende beschrijving en bouwhistorisch onderzoek van de te splitsen woning in het landelijk gebied;
- Een onderbouwing waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.2 van deze beleidsregels;
- Een erfinrichtingsplan;
- Een landschappelijk inpassingsplan; en
- Een omgevingsdialoog waarin staat dat de (toekomstige) burens zijn geïnformeerd over het plan om de woning en het perceel te splitsen, hoe zij zijn geïnformeerd, welke op-/aanmerkingen zijn gemaakt en wat daarmee is gedaan.

Artikel 3.5 Voorschriften in besluit omgevingsvergunning

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning en het perceel vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. Het adres waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c. Na splitsing mogen de woningen niet worden gesloopt en vervangen worden door vrijstaande woningen; en
- d. De beeldbepalende waarden moeten conform het ingediende bouwhistorisch rapport behouden blijven.

Toelichting

Redenen voor het splitsen van de woning

Bij woningsplitsing wordt één bestaande burgerwoning bouwkundig opgesplitst in twee of meer zelfstandige woningen. Elke woning heeft een eigen toegang, eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer) en een eigen meterkast. De woningen krijgen ieder een eigen huisnummer. Er kan een eigen kadastraal nummer worden gevraagd bij het Kadaster.

Er kunnen verschillende redenen zijn om de bestaande burgerwoning te splitsen. Bijvoorbeeld om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden en kleiner maar in de eigen vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. De bestaande ruimte wordt goed benut door hier een extra woning van te maken. Daar kan vervolgens een ander huishouden zoals familie, vrienden of kennissen gaan wonen.

Vergunningplicht

Voor het splitsen van een burgerwoning en perceel is meestal een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. De reden daarvoor is dat het omgevingsplan meestal maar één woning per bestemmingsvlak 'Wonen' toestaat. Dat betekent dat het planologisch toevoegen van een extra woning niet zonder omgevingsvergunning mag. Daarvoor moet het college afwijken van de regels die in het omgevingsplan staan.

Wanneer wordt de omgevingsvergunning verleend?

Het college beoordeelt of het splitsen van een burgerwoning en perceel voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.1 of artikel 3.2 van deze beleidsregel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk en landelijk gebied. Dit zijn termen die voortkomen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Binnen het stedelijk gebied (voorheen: de bebouwde kom) was het al mogelijk om onder voorwaarden de woning en het perceel te splitsen. Deze voorwaarden zijn zoveel mogelijk in stand gelaten en slechts minimaal gewijzigd opgenomen in deze beleidsregel. De voorwaarde die gaat over het minimale woonoppervlak bij grondgebonden woningen is aangepast naar 50m² GBO, zoals ook is opgenomen in het *Beleidsprogramma Wonen & Zorg 2024-2030 gemeente Maashorst*. Verder is de voorwaarde over de breedte van het perceel aan de straatzijde vervallen zodat naast vrijstaande woningen ook andere woningtypes in aanmerking komen voor splitsing.

Op dit moment is het alléén mogelijk om woningen in landelijk gebied (voorheen: buiten de bebouwde kom) te splitsen als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt en er voldoende omgevingskwaliteit wordt toegevoegd óf als de woning in het omgevingsplan de aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorisch waardevol pand' heeft. De reden daarvoor is dat het toevoegen van woningen in het landelijk gebied geen doel op zich is. Het landelijk gebied staat voor een open karakter met ruimte voor natuur en landschap en agrarische bedrijvigheid en waar geen extra intensivering en versterking wenselijk is.

Op grond van de *Omgevingsverordening Noord-Brabant* is het óók mogelijk om beeldbepalende panden te splitsen. In de *Beleidsregel Aanwijzing Erfgoed gemeente Maashorst* wordt aan de hand van een puntenscore een inschatting gemaakt of een pand aangewezen kan worden als beeldbepalend of gemeentelijk monument. Met de voorwaarden

uit deze beleidsregel wordt het nu óók mogelijk om beeldbepalende panden in het landelijk gebied te splitsen nádat deze panden officieel door het college als beeldbepalend zijn aangewezen. Daarmee wordt cultureel erfgoed binnen onze gemeente duurzaam behouden. De aanvrager is verplicht om te voldoen aan de *Omgevingsverordening Noord-Brabant* en te investeren in het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden van de te splitsen woning.

Bij een aanvraag voor een BOPA moet door aanvrager worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*. Daarbij moet een balans bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Op een zorgvuldige manier worden verschillende functies verdeeld over een gebied om een balans te vinden tussen het beschermen en benutten van de leefomgeving. In een onderbouwing moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit deze beleidsregel én dat er aan de milieuregels wordt voldaan. Actueel hierin zijn de spuitzones waarmee rekening moet worden gehouden. Uit jurisprudentie volgt dat er 50m. afstand moet worden gehouden tussen de agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en de gevoelige functies (zoals woningen). Door aanvrager moet aangetoond worden dat er geen nadelige effecten zijn op de volksgezondheid. Verder kunnen er nog andere onderzoeken nodig zijn voor het beoordelen van een aanvraag voor woningsplitsing voor bijvoorbeeld geluid, geur of bodem.

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel moet de woning- en perceelsplitsing in het landelijk gebied óók voldoen aan de *Omgevingsverordening Noord-Brabant* of diens rechtsopvolger.

Er gelden extra voorwaarden bij horizontale splitsing. De reden daarvoor is dat niet ieder woningtype geschikt is om een boven- én een benedenwoning in te maken. Daarnaast is het van belang dat bewoners van naburige percelen en woningen geen geluidsoverlast ondervinden van de nieuwe woning(en). Daarom moeten alle woningen die na splitsing ontstaan voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit kan worden aangetoond op tekening en met een tekstuele toelichting in de onderbouwing.

Rioolaansluiting bij het splitsen van de woning

Iedere nieuwe woning moet worden aangesloten op het riool. Dat kan op twee manieren. Bijvoorbeeld door voor de woning(en) een aparte rioolaansluiting aan te leggen. Of door gebruik te maken van het bestaande riool en daar de woning(en) op aan te sluiten. Hieronder worden de twee mogelijkheden toegelicht.

1. Aparte rioolaansluiting voor beide woningen
Zorg dat beide woningen een eigen aansluiting krijgen op het gemeentelijk riool. Dit geldt voor zowel het vuilwaterriool als het regenwaterriool. Een nieuwe aansluiting kan worden aangevraagd via de website van de gemeente. De kosten voor het aanleggen van de aansluiting zijn voor de rekening van initiatiefnemer.
2. Gezamenlijke aansluiting gebruiken
Er kan ook worden gekozen om samen gebruik te blijven maken van de bestaande rioolaansluiting. Maak dan duidelijke afspraken over het beheer en onderhoud van deze gezamenlijke leiding. Het is raadzaam om deze afspraken vast te leggen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit voorkomt later discussies of conflicten over eigendom, onderhoud en kosten.

Wat verder nog belangrijk is

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel gelden de technische- en brandveiligheidseisen uit het Bbl. Daarbij is het verplicht dat iedere woning een eigen bergruimte en een eigen

buitenruimte heeft. Naast een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is óók een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) nodig voor de bouwkundige splitsing van de woning (verbouw).

Hoofdstuk 4 Tijdelijke woonunit bij (ver)bouw woning

Artikel 4.1 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit bij de (ver)bouw van de woning door één huishouden voor maximaal drie jaar als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden:

- a. De tijdelijke woonunit staat op dezelfde locatie als waar de hoofdwoning wordt ge-/verbouwd;
- b. Is aangetoond dat de tijdelijke woonunit noodzakelijk is voor de (ver)bouw van de hoofdwoning door een tekstuele toelichting van de bouwwerkzaamheden met eventueel foto's;
- c. De tijdelijke woonunit bestaat uit één verplaatsbare wooneenheid;
- d. De tijdelijke woonunit bestaat uit één bouwlaag;
- e. De positionering van de tijdelijke woonunit is stedenbouwkundig aanvaardbaar op de locatie; en
- f. De tijdelijke woonunit wordt op de bestaande nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en gemeentelijke riolering) aangesloten en is daarmee geen permanent zelfstandige woning.

Artikel 4.2 Weigering

Het college weigert onder andere medewerking aan een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een tijdelijke woonunit bij (ver)bouw van de woning als:

- a. Het verzoek niet voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 4.1;
- b. Niet blijkt dat de tijdelijke woonunit noodzakelijk is gedurende de (ver)bouw van de hoofdwoning; of
- c. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, of dat er sprake is van een onevenwichtige toedeling van die functies aan de betreffende locatie.

Artikel 4.3 Indieningsvereisten, aanvullend op artikel 1.6

- Situatietekening met daarop de hoofdwoning en tijdelijke woonunit, plattegronden en gevelaanzichten van de tijdelijke woonunit, gemaakt en op schaal;

- (referentie)Foto's van de tijdelijke woonunit;
- Een onderbouwing waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 4.1 van deze beleidsregels; en
- Een omgevingsdialogoog waarin staat dat de (toekomstige) burens zijn geïnformeerd over het plan om een tijdelijke woonunit te plaatsen, hoe zij zijn geïnformeerd, welke op-/aanmerkingen zijn gemaakt en wat daarmee is gedaan.

Artikel 4.4 Voorschriften in besluit omgevingsvergunning

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. Het adres waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- b. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c. De tijdelijke woonunit moet worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen waardoor er geen sprake is van een permanent zelfstandige woning;
- d. De instandhoudingstermijn, met een maximum van drie jaar; en
- e. Als de hoofdwoning eerder dan de genoemde datum uit de instandhoudingstermijn kan worden betrokken, dan moet de tijdelijke woonunit binnen 6 weken na het in gebruik nemen van de hoofdwoning, verwijderd zijn.

Toelichting

Redenen voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit

Regelmatig worden aanvragen voor omgevingsvergunningen ingediend voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke woonunit. Een tijdelijke woonunit is nodig als de bestaande hoofdwoning zodanig ingrijpend wordt verbouwd dat de hoofdwoning niet meer bewoonbaar is. Of als de toekomstige bewoners van een (vervangende) nieuwbouwwoning tijdelijk onderdak nodig hebben voordat zij in de nieuwe woning kunnen wonen.

De tijdelijke woonunit helpt bewoners om goed en praktisch te wonen. Veelal hebben toekomstige bewoners elders een woonruimte waarvan de huur kan worden opgezegd of de woning kan worden verkocht. Deze bespaarde kosten kan men in de (ver)bouw van de hoofdwoning steken. Daarbij is het fijn om een tijdelijke woonunit op de bouwplaats te hebben als de nieuwe bewoners de bouwwerkzaamheden in eigen beheer uitvoeren.

Vergunningplicht

Voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit is altijd een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig. De reden daarvoor is dat het volgens het omgevingsplan niet is toegestaan om een tweede woning op het perceel te hebben of om tijdelijk in een bijgebouw te wonen tijdens de (ver)bouw van de hoofdwoning. Het gaat om een tijdelijke, verplaatsbare en architectonisch gezien eenvoudige woonunit waar alle volgende voorzieningen aanwezig zijn: keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer.

Wanneer wordt de omgevingsvergunning verleend?

Het college beoordeelt of de tijdelijke woonunit voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 4.1 van deze beleidsregel. Daarbij wordt zorgvuldig de voorgestelde locatie van de

woonunit op het perceel onderzocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de plek waar wordt ge-/verbouwd en waar eventueel materiaal tijdelijk wordt opgeslagen. De plek waar de tijdelijke woonunit komt te staan moet een veilige en gezonde plek zijn om te wonen.

Bij een aanvraag voor een BOPA moet door aanvrager worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*. In dit geval gaat het om het plaatsen van een tijdelijke woonunit waarbij milieu een zeer beperkte rol speelt. Om die reden hoeft geen milieuparagraaf aan de onderbouwing te worden toegevoegd. Wat in ieder geval van belang is, is dat de tijdelijke woonunit niet op een gas-/of buisleiding wordt geplaatst.

Een omgevingsvergunning wordt voor maximaal drie jaar verleend. Meestal is binnen die periode de (ver-)bouw van de hoofdwoning afgerond.

Wat verder nog belangrijk is

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel gelden voor een tijdelijke woonunit de minimale technische en brandveiligheidseisen uit het Bbl. Deze eisen gaan over ventilatie, isolatie, daglichtvoorziening, verwarming en tijdige alarmering bij brand. De bewoners van de tijdelijke woonunit hebben zelf de verantwoordelijkheid dat de tijdelijke woonunit aan deze eisen voldoet.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking

De 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023' en 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' worden ingetrokken op de dag na bekendmaking van deze beleidsregel.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking van deze beleidsregel.

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst'.

Ondertekening

Uden, 24 februari 2026

Burgemeester en wethouders van Maashorst,

de secretaris,

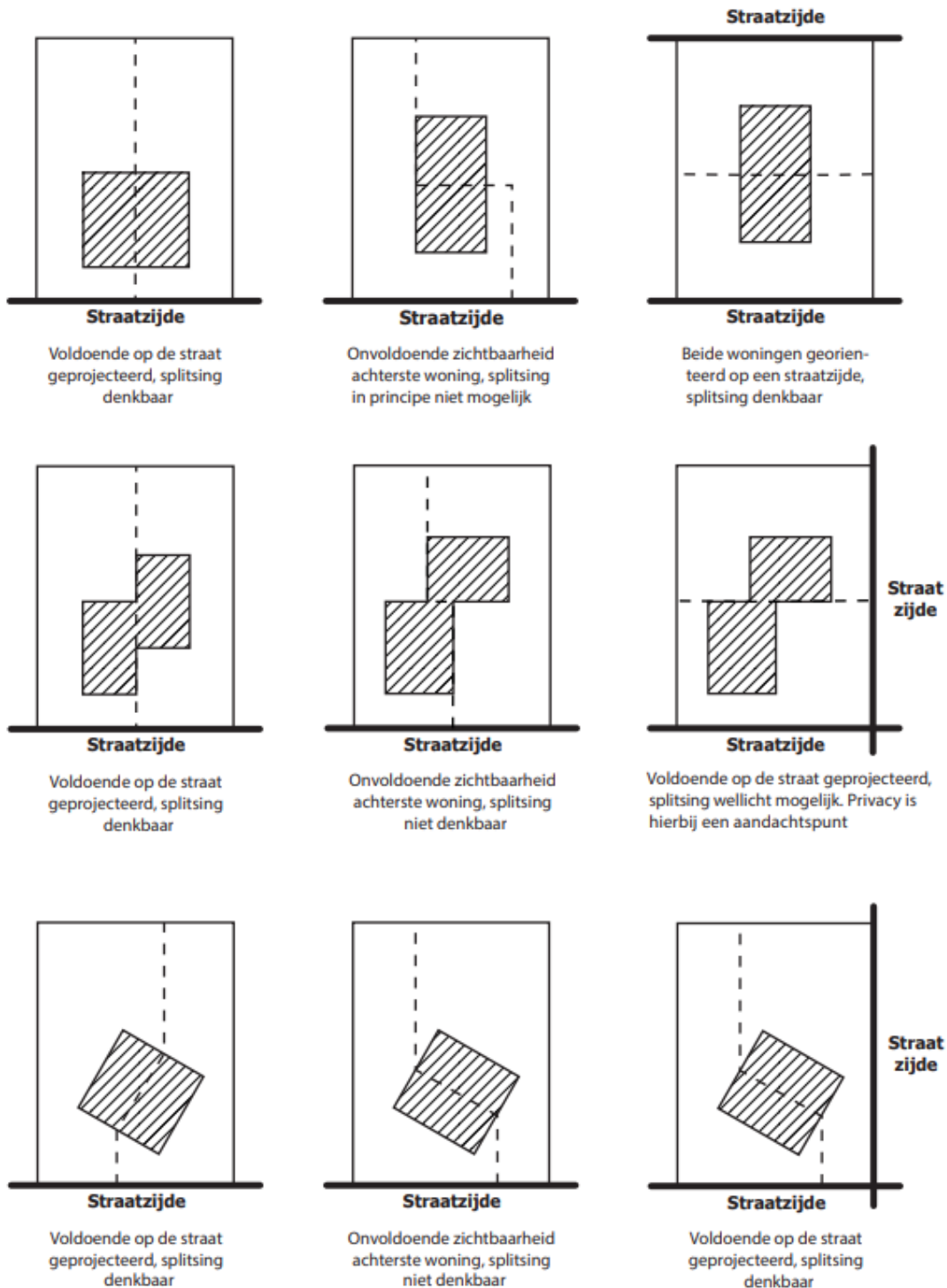
J.A.G.M. van Aaken

de burgemeester,

J.A. van der Pas

Bijlage 1: Illustraties Woningsplitsing

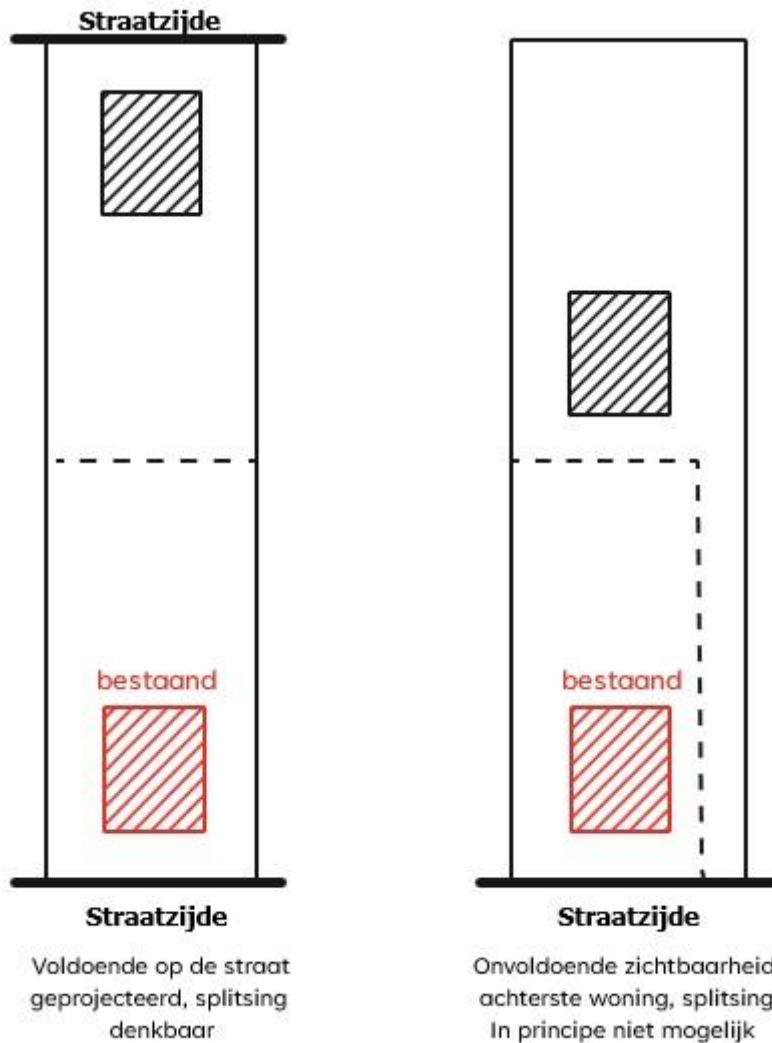
Hieronder zijn verschillende situaties geschetst van woningsplitsing. Het primaire stedenbouwkundige toetsingskader bij initiatieven is dat woningsplitsing niet mag leiden tot een aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Bestaande rooilijnen en zichtbaarheid vanaf het openbaar toegankelijk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

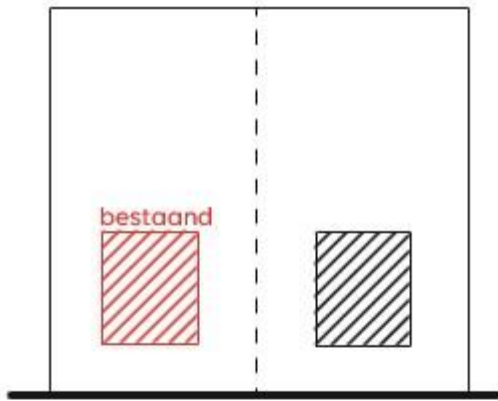


Bijlage 2: Illustraties Perceelsplitsing

Hieronder zijn verschillende voorbeelden geschetst van perceelsplitsingen. Bij perceelsplitsing kan er sprake zijn van het toevoegen van één extra woning bij een bestaande woning, of de sloop van een bestaande vrijstaande woning en de bouw van meerdere nieuwe vrijstaande woningen. Het toevoegen van één of enkele nieuwe vrijstaande woning(en) mag er niet toe leiden dat er woningen gebouwd worden achter een andere woning.

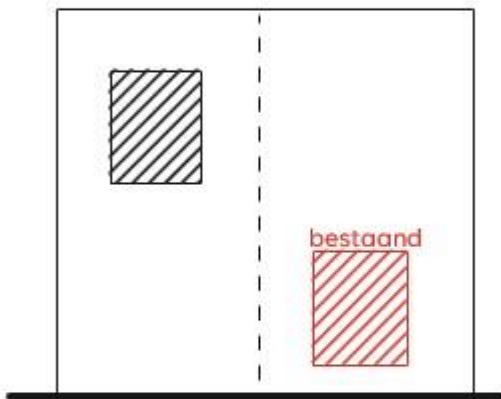
Elke woning moet voldoende zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. De woningen moeten passen in de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving en de bestaande gebruikswaarden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig aangetast worden. Denk hierbij aan schaduwwerking en/of privacy van bestaande woningen en achtererven.





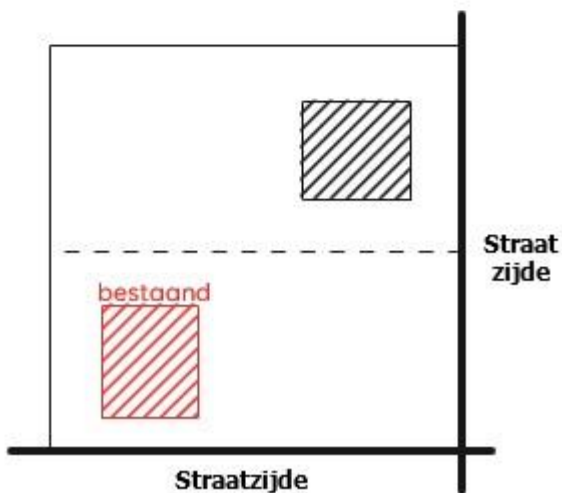
Straatzijde

Voldoende op de straat geprojecteerd, splitsing denkbaar



Straatzijde

Onvoldoende zichtbaarheid achterste woning, splitsing in principe niet mogelijk



Straatzijde

Voldoende op de straat geprojecteerd, splitsing wellicht mogelijk. Privacy is hierbij wel een aandachtspunt.