# ONTWERPBESLUIT

# Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Geldrop-Mierlo 2026

*Geldend van 01-04-2026 t/m heden*

**Intitulé**

Beleidsregel Splitsen van woningen en kavels Geldrop-Mierlo 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet

**BESLUIT**

Vast te stellen de beleidsregel “Splitsen van woningen en kavels Geldrop-Mierlo 2026”.

**Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

**a)** College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo;

**b)** Bruto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek;

**c)** Gebruiksoppervlakte woningen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamerbewoningspand, te bepalen op basis van de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” of de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” zoals raadpleegbaar op de website van de Waarderingskamer (Externe link: www.waarderingskamer.nl);

**d)** Huishouden; persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

**e)** Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**f)** Zelfstandige woonruimte; woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

**g)** Wezenlijke voorzieningen: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier dus niet onder);

**h)** Parkeernorm: het in de vigerende beleidsregel parkeernormen genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's;

**i)** Woningsplitsing: het (bouwkundig) opdelen van een bestaande woning in meerdere zelfstandige woonruimten;

**j)** Verticale splitsing: het splitsen van een woning in zelfstandige woonruimten naast elkaar;

**k)** Horizontale splitsing: het splitsen van een woning in zelfstandige woonruimten boven elkaar;

**l)** Kavel: het (bouw)vlak waarop volgens het omgevingsplan legaal een woning aanwezig is;

**m)** Kavelsplitsing: het binnen de woonkavel, in aanvulling op of in plaats van de al bestaande woning, realiseren van een of meer zelfstandige woningen,.

**Artikel 2. Reikwijdte**

**1.** Deze beleidsregel geeft weer hoe het college omgaat met aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de splitsing van één bestaande woning of kavel in meerdere zelfstandige woonruimten of kavels;

**2.** Deze beleidsregel is alleen van toepassing op aanvragen voor woning- of kavelsplitsing binnen de bebouwde kom van de gemeente Geldrop-Mierlo.

**Artikel 3. Algemene voorwaarden**

Als de initiatiefnemer een woning of kavel wil splitsen, dan moet(en) de nieuw te bouwen woning(en) voldoen aan:

1. de geldende bouwregels (omgevingsplan);
2. het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
3. de eisen die gelden voor een zelfstandige woonruimte (zie begrippenlijst);
4. aan de minimale gebruiksoppervlakte, deze is 50 $m^2$ per nieuwe woning;
5. aan minimaal 8 $m^2$ groen per woning;
6. Het aanplanten van groen moet passen bij de omgeving waarin het te splitsen kavel ligt. De richtlijnen van het Klimaatadaptatieplan 2023 zijn van toepassing.;
7. de eisen voor regenwaterberging volgens de gemeentelijke verordening;
   (in hoofdlijnen een regenwaterberging van 60 liter per m2 verhard oppervlakte).;
8. parkeren op eigen terrein, volgens de geldende parkeernormen;
   Als dit niet mogelijk is, wordt gekeken of het mogelijk is om op een andere wijze in de parkeerbehoefte te voorzien;
9. de geldende beleidsregels (beleidsregel Uitwegen, 2021) als het gaat om nieuwe uitritten;

10. de voorwaarde dat woning- of kavelsplitsing niet mag leiden tot aantasting van de leefbaarheid en privacy van de omgeving. Zo kan de leefbaarheid worden beïnvloed door extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewoning, verschillende leefritmes in de buurt, veiligheidsissues etc.;

11. de voorwaarde dat de initiatiefnemer bij het indienen van de formele aanvraag aantoont hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan;

**en verder geldt dat:**

12. voorwaarde is dat het geldende omgevingsplan de woonfunctie toestaat;

13. woningsplitsing alleen kan in een oorspronkelijk hoofdgebouw. Dit is het gebouw zoals dat ten tijde van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd.

14. de te splitsen woning geen bedrijfswoning is, recreatiewoning of gebouw met een andere functie (zoals een winkel of kantoor).

15. de bestaande woning minstens 5 jaar geleden moet zijn gebouwd en legaal bewoond worden door één huishouden;

16. bij woningsplitsing de oorspronkelijke woning minimaal 100 $m^2$ gebruiksoppervlak (volgens NEN 2580) heeft en een nieuwe reguliere woning minimaal een oppervlakte van 50 $m^2$ gebruiksoppervlak. Door de woningsplitsing ontstaan maximaal 4 volwaardige nieuwe woningen.

17. Het bovenstaande (de leden 1-14) geldt ook als een bijgebouw wordt afgesplitst en verbouwd tot een zelfstandige woning. En ook als een bestaande woning wordt afgebroken en de vrijgekomen kavel wordt gesplitst en er daarop 2 of 3 nieuwe woningen worden gebouwd.

**Artikel 4. Aanvraag**

**1.** Het college neemt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen in behandeling als deze volledig en op de juiste manier, overeenkomstig de toepasselijke bij of krachtens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en Omgevingswet gestelde regels, is ingediend;

**2.** Onverminderd de eisen die de Awb en Omgevingswet aan een aanvraag stelt, heeft het college de volgende gegevens nodig om de aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing in behandeling te kunnen nemen:

**a)** Persoonsgegevens van de pandeigenaar;

**b)** Bewijs van eigendom van de te splitsen woning/woonkavel;

**c)** Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;

**d)** Adres en kadastrale gegevens van de beoogde te splitsen woning/woonkavel;

**e)** In geval van woningsplitsing: een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de bruto-vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van de woning;

**f)** In geval van woningsplitsing: een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de bruto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als zelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.

**g)** Een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's op basis van de geldende beleidsregel parkeernormen.

**h)** Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de beschikbare parkeerplaatsen voor auto's en indien van toepassing de aansluiting op de openbare weg.

**i)** Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven afvalberging, buitenruimte en berging.

**j)** Bij een verticale splitsing en woonkavelsplitsing: een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de nieuwe situatie visueel van goede kwaliteit is en past bij en in de kwaliteit en uitstraling van de omgeving – met daarbij in ieder geval aandacht voor de maatvoering, ontsluiting naar de openbare weg, groen en afstanden tot de perceelsgrenzen.

**3.** Als het college op de aanvraag geen vergunning verleent, dan zal het college dit besluit duidelijk en concreet motiveren. De aanvrager kan deze afwijzing door een onafhankelijke commissie laten toetsen.

**Artikel 5. Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning**

Het college kan nadere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, als het college dat nodig vindt met het oog op andere belangen, die door de omgevingsvergunning geschaad zouden kunnen worden.

**Artikel 6 Weigeringsgronden omgevingsvergunning woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor woningsplitsing niet wanneer niet wordt voldaan aan de in artikel 3 beschreven voorwaarden.

**Artikel 7. Invloed van splitsing op omgeving – maatwerk**

Voor het beoordelen van de voorwaarden die leefbaarheid en privacy van de omgeving betreffen, zoals beschreven in artikel 3.10 en 3.11, en “andere belangen” zoals bedoeld in artikel 5, zijn geen meetbare criteria voorhanden. Er is maatwerk nodig. Dat moet wel transparant zijn. Daarom bespreekt de behandelend ambtenaar met de aanvrager dit maatwerk. Mocht de aanvraag op dit punt worden afgewezen, dan krijgt de aanvrager de mogelijkheid om dit door een onafhankelijke commissie te laten toetsen.

**Artikel 8. Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning**

Wanneer het college een omgevingsvergunning voor splitsing verleent, is dit voor onbepaalde tijd.

**Artikel 9. (Ver-)bouwplicht**

Bij het verlenen van een vergunning tot splitsing wordt een (ver-)bouwplicht opgelegd. Indien geen invulling gegeven wordt aan de vergunning kan de vergunning ingetrokken worden.

**Artikel 10. Schadevergoedingsovereenkomst**

Burgemeester en wethouders sluiten, op grond van artikel 13.3c Omgevingswet, met de initiatiefnemer een schadevergoedingsovereenkomst indien het goedkeuren van de aanvraag zou leiden tot een waardevermindering van de omliggende bebouwing die het normaal maatschappelijk risico overstijgt. De overeenkomst dient door partijen te zijn ondertekend, voordat het besluit tot het verlenen van de vergunning wordt genomen.

**Artikel 11. Hardheidsclausule**

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

**Artikel 12. Inwerkingtreding**

De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

**Artikel 13. Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als ‘Beleidsregel splitsen van woningen en kavels Geldrop-Mierlo 2026’

**Ondertekening**
*Aldus besloten in de vergadering van xxxxxxx 2026*
*Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,*
*de burgemeester, dhr.*
*de secretaris, dhr.*

# TOELICHTING

# Algemeen

Er zijn veel woningen nodig. Geldrop-Mierlo is druk bezig met nieuwbouwplannen. Maar ook de bestaande voorraad biedt mogelijkheden, waar de provincie Noord-Brabant uitdrukkelijk naar verwijst. De provincie geeft aan met alle betrokken een plan van aanpak te willen maken om de bestaande woningvoorraad beter te benutten in woningbouwplannen.

Het hergebruiken/aanpassen van bestaande bebouwing is goed vanuit het oogpunt van duurzaamheid, is (sloop)kostenbesparend en heeft minder invloed op de beeldkwaliteit dan nieuwbouw.

Er zijn veel grote woningen die kunnen worden gesplitst in kleinere wooneenheden. Ook zijn er veel woningen met grote kavels; als je zo'n kavel splitst, kunnen er 1 of 2 woningen bijgebouwd worden. Gezien de krapte op de woningmarkt zou het een goede zaak zijn als er gesplitst wordt. De gemeente werkt er daarom graag aan mee, onder toepassing van het "ja, mits'-principe".

Daarmee bedoelen we dat de gemeente splitsing toestaat, mits dit zorgvuldig gebeurt en past binnen het beleid. Daarbij wordt altijd gekeken naar de kwaliteit van het plan én de effecten op de omgeving.
"Ja, mits" betekent dus niet gelijk ook "ja" zeggen. De gemeente geeft in de beleidsregel de noodzakelijke voorwaarden die gelden om kavels te mogen splitsen.

**Artikel 3.9 Invloed van splitsing op omgeving - maatwerk**
In artikel 3.9 staat dat: "De woningsplitsing mag niet leiden tot aantasting van de leefbaarheid en privacy van de omgeving". Zo kan de leefbaarheid wordt beïnvloed door extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewoning, verschillende leefritmes in de buurt, veiligheidsissues etc. Maar hoe je dat moet beoordelen, dat is moeilijk in regels vast te leggen. Een kwestie van maatwerk dus.
Maar maatwerk moet wel transparant zijn. Het mag niet zo zijn dat een aanvraag wordt afgewezen, zonder dat de aanvrager weet waarom en / of zonder dat hij er op kan reageren.
De behandelend ambtenaar zal daarom met de aanvrager overleggen over het maatwerk. Uitgangspunt is te kijken of het plan acceptabel is en zo niet, hoe het alsnog acceptabel gemaakt kan worden. Uitgangspunt is dus niet om het bij voorbaat af te wijzen.
Komen ambtenaar en aanvrager niet tot overeenstemming, dan kan een oordeel worden gevraagd aan een onafhankelijke geschillencommissie.

**Artikel 3.10 Participatie**
De initiatiefnemer dient bij het indienen van de formele aanvraag aan te tonen hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan. Kort gezegd komt participatie erop neer dat initiatiefnemer zelf met de buurt/omgeving het gesprek aangaat over een het initiatief. Bij een splitsing komt er tenminste één persoon meer in de straat te wonen. 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 plooien in een vroeg stadium glad te strijken en formele juridische procedures achteraf te voorkomen.

In de formele aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning moet zijn aangetoond of de participatie zoals boven beschreven, voldoende is verlopen. Voor de duidelijkheid: het is zeker niet zo dat de buurt het volledig eens moet zijn met het initiatief. Het moet 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 controleerbaar zijn.

**Artikel 4. Aanvraag**
Artikel 4 vermeldt welke gegevens allemaal nodig zijn om een aanvraag omgevingsvergunning voor splitsing

van een bestaande woning te kunnen indienen. Hieronder een aantal stappen die de aanvrager kunnen helpen:

- *Om een woning te kunnen splitsen heeft u een omgevingsvergunning nodig.*
- *Om een vergunning aan te vragen zet u de volgende stappen:*
- *Vraag eerst bij de gemeente na of de woning inderdaad gesplitst kan worden. Dit hoeft niet per se via een definitieve aanvraag. U kunt ook de gemeente eerst om advies vragen. Dat kan via een 'conceptverzoek'. Hieraan zijn kosten verbonden. Een conceptverzoek is niet verplicht. Maar bij grotere of ingewikkelde plannen is het wel nuttig. U krijgt dan een schriftelijke reactie met advies. Daarmee weet u dan of de gevraagde vergunning verleend kan worden.*
- *Laat een bouwkundig onderzoek doen. Is de woning geschikt om te splitsen? Is extra geluidsisolatie of een brandscheidende muur nodig? Zijn er meer maatregelen mogelijk zoals verduurzamen of levensloopgeschikt maken? Er zijn subsidies en leningen om de woning te verduurzamen. Deze kunt u bekijken bij het Energiehuis Slim Wonen.*

*Tip: een architect of bouwkundige kan helpen bij het doen van een aanvraag omgevingsvergunning.*

- *Regel financiële zaken. Maak afspraak bij bank of hypotheekadviseur en zet de kosten op een rij. Een splitsing kan invloed hebben op de WOZ-waarde en belastingaanslagen.*
- *Laat een splitsingstekening maken door een bouwkundige of architect.*
- *Plan de verbouwing en schakel architect en/of aannemer in.*
- *Laat de verbouwing uitvoeren.*
- *Bij verkoop of verhuur van de woning: Maak duidelijke afspraken over het gebruik en onderhoud van de woningen en het perceel. Een makelaar kan u helpen met informatie over het verhuren of verkopen van de woning.*

**Artikel 4.3 Motiveren**

Dit artikel geeft aan dat een burger moet kunnen begrijpen waarom zijn aanvraag is afgewezen. Het college dient een afwijzing duidelijk en concreet te motiveren. Als de aanvrager het niet eens is met het besluit, moet er de mogelijkheid zijn om het besluit door een onafhankelijke commissie te laten toetsen. Deze commissie zou de reeds bestaande Commissie voor bezwaarschriften kunnen zijn.

**Artikel 7. Invloed van splitsing op omgeving – maatwerk**

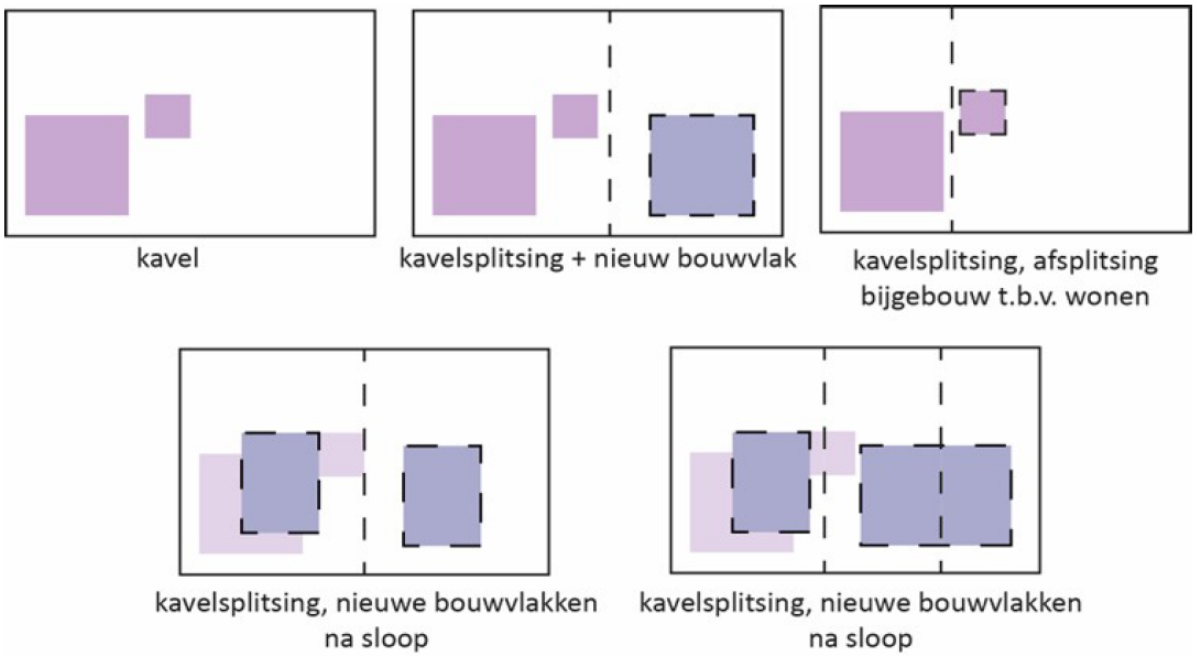
Voor het beoordelen van de voorwaarden die leefbaarheid en privacy van de omgeving betreffen, zoals beschreven in artikel 3.10 en 3.11, en "andere belangen" zoals bedoeld in artikel 5, zijn geen meetbare criteria voorhanden. Er is maatwerk nodig. Dat moet wel transparant zijn. Mocht de aanvraag op basis van kwaliteitseisen worden afgewezen, dan moet dat duidelijk zijn. Het mag niet zo zijn dat de ene aanvrager wel een vergunning krijgt en de andere niet, zonder dat duidelijk is waarom. Daarom krijgt de aanvrager de mogelijkheid om dit door een onafhankelijke commissie te laten toetsen.

**Artikel 8. Schadevergoedingsovereenkomst**

Artikel 13.3c van de Omgevingswet stelt dat gemeenten de vrijheid hebben om te kiezen voor geheel of gedeeltelijk verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie op de initiatiefnemer. Dit betekent dat als er schadevergoedingsovereenkomsten worden gesloten, de kosten voor deze compensatie kunnen worden doorberekend aan degene die de activiteit uitvoert.

# Kavelsplitsing

**Enkele voorbeelden van kavelsplitsing**



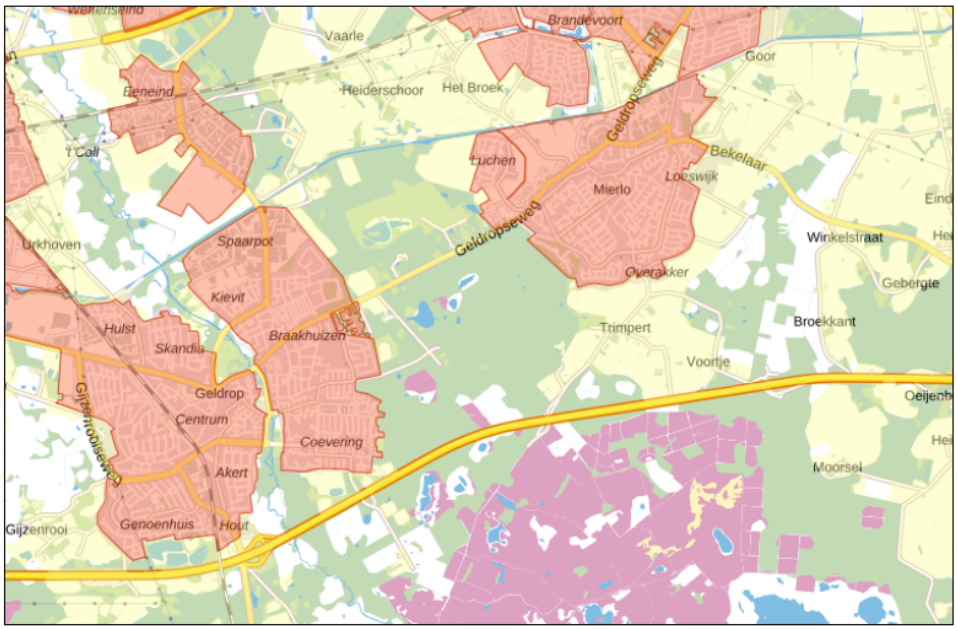

# Woningsplitsing

Bij woningsplitsing gaat het erom om het huis in twee of meer aparte woningen te splitsen. Elke woning krijgt een eigen voordeur, keuken, badkamer en huisnummer. De nieuw toegevoegde woning(en) kan de aanvrager dan verkopen of verhuren.

Zo kan bijvoorbeeld een voormalige boerderijwoning of grote woning worden gesplitst in kleine woningen voor jongeren of senioren. Deze woningen zijn vaak goedkoper en makkelijker te onderhouden. Het splitsen van een woning kan zinvol zijn als het huis te groot is geworden, het onderhoud te veel werk is of als de aanvrager extra geld nodig heeft. Ook kan men dan de ‘oude” woning verduurzamen of aanpassen. Zo is het mogelijk te blijven wonen in de vertrouwde omgeving, maar in een woning die beter past bij de situatie.

**Woningsplitsing in het buitengebied**

Voor woningsplitsing in het buitengebied gelden op dit moment de regels van de Provinciale Interim Omgevingsverordening, waar aanvullende regels en eisen in zijn opgenomen over woningsplitsing. Daarom vereist woningsplitsing in het buitengebied maatwerk en is dit beleidskader niet van toepassing op woningsplitsing in het buitengebied.
Op onderstaande kaart is te zien wat het buitengebied is: het gebied buiten de bebouwde kom, die in oranje is weergegeven.



Aanduiding bestaand stedelijk gebied (bron: omgevingsverordening Noord-Brabant 30-10-2024)

**Vragen en meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente.

---

## Achtergrond-informatie kunt u vinden op

Woning splitsen | Vereniging Eigen Huis

https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/104-000-woningen-bestaande-voorraad/

Woningdelen helpt tegen huizentekort en eenzaamheid

Woningsplitsing ‘s Hertogenbosch

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant | Lokale wet- en regelgeving