

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 18 november 2025

NR.: RI-25-01080

Onderwerp: Beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing		Agendapunt	16.
		Raadsvoorstel- nummer	2025-70
Voorstel: De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak			
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team	: REO
		Auteur	: S. Raemaekers
Datum	: 24 september 2025		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Voorstel

De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing vast te stellen.

Vooraf

Omgevingsvisie

Momenteel loopt het traject van de gemeente Nederweert waarbij we toewerken naar één gemeentelijke omgevingsvisie. Een omgevingsvisie biedt een basis voor welke ontwikkelingen we waar mogelijk willen maken. Of een initiatief passend is wordt getoetst aan de hand van de geldende omgevingsvisie(s). Met de vaststelling van de nieuwe beoogde omgevingsvisie zal hieraan worden getoetst en is het mogelijk dat er andere keuzes worden gemaakt. De nieuwe omgevingsvisie zal ook de nieuwe grenzen omschrijven van bebouwd gebied en buitengebied.

Beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling

Gelijktijdig met dit voorstel wordt aan de raad het voorstel voor beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling voorgelegd. Het beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling kent een relatie met deze beleidsregel.

Deze beleidsregel geeft weer in welke gevallen we het initiatief als gemeente wenselijk vinden met ruimtelijke kaders. Voor deze ontwikkeling kan, mits niet anders gecompenseerd via een andere regeling of beleid (bijvoorbeeld VAB-beleid), compensatie gevraagd worden aan de hand van het beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling. Dat beleid biedt dus een antwoord hoe de ruimtelijke impact gecompenseerd wordt.

Inleiding

De gemeente Nederweert staat de komende jaren voor een forse woningbouwopgave. In lijn met de regionale afspraken en de gemeentelijke ambitie om versnelling aan te brengen in de woningbouw, zetten wij actief in op verschillende instrumenten en beleidsregels die bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod. Daarbij gaat het niet alleen om grootschalige gebiedsontwikkelingen, maar juist ook om kleinschalige initiatieven die snel en flexibel kunnen inspelen op de lokale woonvraag. Het voorliggende beleid voor het bouwen van één of twee woningen en het splitsen van bestaande woningen geeft invulling aan deze behoefte. Hiermee creëren wij extra mogelijkheden voor particuliere initiatieven, versterken wij de vitaliteit van de kernen en dragen wij bij aan een meer gedifferentieerd en toekomstbestendig woningaanbod.

Op 20 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Beleidsregel Bouwen in tuinen 2021 vastgesteld. Met deze beleidsregel kregen eigenaren van percelen waarvoor in oude bestemmingsplannen via een wijzigingsbevoegdheid richting woningbouw werd voorzien, de gelegenheid om onder voorwaarden één woning te realiseren. Deze beleidsregel gold voor twee jaar en is in augustus 2023 geëindigd. Eind 2023 is de regeling geëvalueerd en niet verlengd, in afwachting van een nieuwe beleidslijn die beter aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De beëindiging van de eerdere regeling gaf aanleiding om duidelijke ruimtelijke regels op te stellen voor het realiseren van één of twee woningen op open plekken binnen de kernen. Tegelijkertijd bleek er ook een groeiende vraag naar woningsplitsing. Omdat dit thema al eerder was opgenomen in de – inmiddels verouderde – Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied, is besloten om ook hiervoor een helder beleidskader te formuleren.

Met dit nieuwe beleid biedt de gemeente Nederweert inwoners en initiatiefnemers duidelijkheid, voorspelbaarheid en kansen om op verantwoorde wijze bij te dragen aan de woningbouwopgave.

Beoogd effect

De gemeente Nederweert wil haar bewoners ruimte bieden om één of twee woningen te realiseren op daarvoor geschikte percelen en het splitsen van woningen wanneer de woning zich hiervoor leent mits dit uit stedenbouwkundig, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en milieutechnisch oogpunt passend is. Deze beleidsregel geeft de ruimtelijke kaders weer voor deze initiatieven. Hiermee bieden we duidelijkheid voor de initiatiefnemer.

Argumenten

1.1 We spelen in op de woonbehoefte

De beleidsregel geeft inwoners de mogelijkheid om op eigen terrein of binnen de bestaande bebouwing bij te dragen aan de woningopgave met kleinschalige bouwplannen. Hiermee trachten we te voorzien in kleinschalige woningbouw en woningsplitsing, waarmee we tegemoetgekomen aan de vraag van inwoners die zoeken naar een oplossing voor kinderen, ouders of bekenden, zonder grootschalige uitbreidingen in de kernen en het buitengebied.

Met de beleidsregel beogen we daarnaast om kaders te creëren waarmee de mogelijkheden duidelijker worden. Zo dragen we gezamenlijk bij, op kleinschalige wijze, aan de woningvoorraad, door middel van woningsplitsing of de realisatie van één of twee woningen.

1.2 We bieden vervolg aan een eerdere regeling

Deze nieuwe beleidsregel vormt een logisch en zorgvuldig gekozen vervolg op de Beleidsregel Bouwen in tuinen 2021. Die regeling bood destijds, binnen een tijdelijk kader, inwoners de mogelijkheid om onder voorwaarden beperkte woningbouw te realiseren. Daarmee werd destijds ingespeeld op een actuele behoefte en werd ervaring opgedaan met kleinschalige woningbouwinitiatieven. De regeling is echter in de zomer van 2023 beëindigd en daarna geëvalueerd. De evaluatie liet zien dat behoefte blijft bestaan aan mogelijkheden voor kleine woningbouwinitiatieven, maar dat een meer toekomstgericht en structureel beleidskader wenselijk is. Waar de Beleidsregel Bouwen in tuinen 2021 vooral tijdelijk en aanvullend van aard was, biedt de nu voorliggende beleidsregel een meer duurzaam en helder instrumentarium. Hiermee wordt beter aangesloten bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, de actuele regionale woningbouwafspraken en de ambitie van de gemeente Nederweert om de woningbouwopgave versneld en in balans te realiseren.

1.3 Aantasting van de kwaliteiten van de omgeving wordt voorkomen

Door voorwaarden te stellen wordt gewaarborgd dat kleinschalige bouwprojecten ruimtelijk passend zijn in onze visie en niet leiden tot een onevenwichtige functietoedeling of verslechtering van het woon- en leefklimaat.

1.4 We bieden evengoed flexibiliteit en maatwerk

Met een hardheidsclausule wordt ruimte geboden ruimte om in uitzonderlijke gevallen maatwerk te leveren, zonder dat het algemene belang van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid uit het oog wordt verloren.

1.5 De beleidsregel is in lijn met de omgevingsvisie(s)

De beleidsregel is al geborgd in de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen & Buitengebied en het Omgevingsplan Nederweert. Daarnaast bepalen de visies of een initiatief past, en daarmee wenselijk is in de omgeving. Dit voorkomt tegenstrijdigheid van de beleidsregel met hogere beleidslagen en versterkt de juridische houdbaarheid van besluiten. In het traject van de nieuwe omgevingsvisie wordt rekening gehouden met de beleidsregel en worden nog scherpere keuzes gemaakt die een relatie hebben met de beleidsregel.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave

Hoewel de regeling een waardevolle aanvulling vormt, aangezien het een aanvulling op de woningvoorraad kan betekenen, blijft de bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave relatief gering. Het beleid faciliteert immers slechts kleinschalige initiatieven. De verwachting is dat de beleidsregel op kleinschalige schaal bij gaat dragen.

1.2 Juridische borging van compensatie

De initiatieven die worden ingediend op basis van deze beleidsregel vragen om compensatie. De koppeling met de compensatieregeling voor ruimtelijke kwaliteit vraagt om duidelijke afspraken en transparantie richting initiatiefnemers. Dit wordt ondervangen met de vaststelling van het beleid Kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Nederweert.

1.3 Inzet capaciteit

De uitvoering van deze beleidsregel vraagt aanzienlijke ambtelijke capaciteit. Het beoordelen en begeleiden van kleinschalige woningbouwinitiatieven vergt zorgvuldige afstemming en toetsing, waarbij onder meer stedenbouwkundige, ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten betrokken worden. Daarmee draagt de beleidsregel niet primair bij aan versnelling van de woningbouwopgave, maar voorziet zij vooral in het faciliteren van een behoefte die voortkomt uit vastgesteld beleid en uit de wensen van inwoners. Om te waarborgen dat de uitvoering beheersbaar en uitvoerbaar blijft, worden alle ingekomen plannen beoordeeld conform het Sturingskader Woningbouw. Daarmee wordt geborgd dat initiatieven zorgvuldig worden afgewogen, passen binnen de gemeentelijke woningbouwstrategie en op een evenwichtige wijze bijdragen aan de lokale en regionale opgave.

Uitvoering

De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing, wordt op 18 november aan uw gemeenteraad voorgelegd. Bij vaststelling loopt de beleidsregel vanaf de vaststellingsdatum.

Het vaststellen van de beleidsregel past binnen de vigerende bevoegdheden om aanvullende voorwaarden te verbinden aan planologische wijzigingen en afwijkingen en kent daarmee in beginsel geen risico's. Indien de beleidsregel leidt tot een besluit van college en/of raad om medewerking aan een planologische wijziging te weigeren, dan bestaat uiteraard wel het risico dat een initiatiefnemer daartegen bezwaar en beroep aantekent.

Vanaf de dag van inwerkingtreding kunnen nieuwe verzoeken aan de beleidsregel getoetst worden. Toetsing vindt plaats door het ambtelijk apparaat. Indieners van een principeverzoek ontvangen een principe-uitspraak na beoordeling.

Initiatieven die doorgang kunnen vinden dienen door de initiatiefnemer te worden uitgewerkt tot een voorstel tot wijziging van het omgevingsplan of tot het voornemen om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen. De raad is bevoegd om een dergelijke wijziging vast te stellen of, in geval van een BOPA, bindend advies uit te brengen.

De beleidsregel kent geen directe looptijd. Wanneer er aanleiding is om de regel te evalueren of aan te passen wordt dit door het college opgepakt.

Communicatie en participatie

De beleidsregel wordt gepubliceerd en gecommuniceerd via de bekende kanalen.

Financiële gevolgen

De kosten van (de beoordeling van) planwijzigingen die voortvloeien uit de beleidsregel worden gedekt via het gebruikelijke kostenverhaal voor omgevingsplannen en vergunningen. Omdat de beleidsregel niet voorziet in het aantasten van bestaande rechten, wordt er geen risico op planschadeclaims voorzien.

Bijlagen

1. Beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing
2. Toelichting beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de beleidsregel ruimte biedt om één of twee woningen te realiseren op daarvoor geschikte percelen en het splitsen van woningen wanneer de woning zich hiervoor leent mits dit uit stedenbouwkundig, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en milieutechnisch oogpunt passend is;

Dat hiermee wordt voorzien in de vraag naar kleinschalige wenselijke woningbouwinitiatieven;

Gezien het voorstel nr. 2025-70 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2025

Gelet op de Omgevingswet

Besluit

De beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 november 2025,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak