

Evaluatie toepassen 'Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied'

gemeente Gemert-Bakel

versie: concept
datum: 16 juli 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Verzoeken tot kavelsplitsing.....	3
1. Helmondsestraat 48, Bakel	3
2. Deel ongen., Gemert	4
3. Overschot 7	5
4. Handelseweg 104, Handel	6
5. Kerkse diessen 3, Bakel	7
6. Dakworm ong., Bakel.....	8
7. Torrentinusstraat 6, Gemert.....	9
8. Virmundtstraat 37 / Bonengang ong. Gemert.....	10
Evaluatie.....	12

Inleiding

Het 'Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied' is 1 juni 2017 vastgesteld door de raad. Bij de vaststelling is aan de raad toegezegd dat na één jaar het college een evaluatie uitvoert. Het gaat dan met name om na te gaan op welke wijze uitvoering is gegeven aan de kwalitatieve (subjectieve) criteria in het beleid.

Eerst zijn de verzoeken geïnventariseerd waarop het toetskader van toepassing is geweest. Hierbij is gekeken naar de periode maart 2017 t/m juni 2018. Het toetskader was in maart 2017 nog niet vastgesteld, maar de voorbereiding was al in een dermate gevorderd stadium dat de betreffende verzoeken hier al aan getoetst konden worden. Daarnaast is er enkele keren een ambtelijke voortoets uitgevoerd op verzoeken. Deze hebben nog niet geleid tot een formeel principeverzoek en collegebesluit.

Het kavelsplitsingsbeleid is van toepassing op verzoeken tot het splitsen van een perceel voor het toevoegen van maximaal 2 nieuwe woningen in het binnengebied. Bij een toevoeging van meer dan 2 woningen is sprake van een inbreiding, hetgeen buiten dit toetskader valt. Woningbouwmogelijkheden op basis van wijzigingsbevoegdheden met een aangegeven wijzigingsgebied, vallen ook buiten het kavelsplitsingsbeleid omdat hiervoor eerder bij de vaststelling van het bestemmingsplan al is geoordeeld dat woningbouw voorstelbaar is op de betreffende locatie.

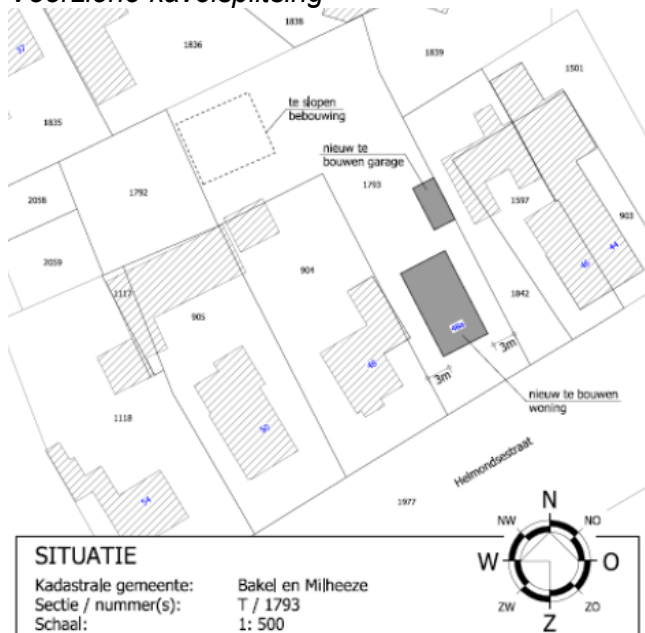
Hierna worden de verschillende verzoeken kort beschreven. De stedenbouwkundige beoordeling (toetsing kwalitatieve criteria) die heeft plaatsgevonden is daarbij weergegeven. Er is bekeken in hoeverre de toets aan de kwalitatieve/subjectieve criteria in het beleid ook tot een andere uitkomst had kunnen leiden. Hierbij is de belangrijkste vraag waar een bevestigend antwoord op moet komen: 'Past het plan in het karakter en de structuur van het gebied, voegt het zich architectonisch in de omgeving en doet het geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling?'

Verzoeken tot kavelsplitsing

1. Helmondsestraat 48, Bakel

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Helmondsestraat 48, Bakel	Dhr. van Venrooij	1	juli 2010	ja	20174-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

Stedenbouwkundig is het akkoord om de kavel aan de Helmondsestraat 48 te splitsen. Aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Hiertoe zal het ontwerp van de woning moeten voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- Eén woning.
- De woning dient te worden geplaatst in de rooilijn van de woning aan de Helmondsestraat 48.
- De woning mag niet hoger worden dan de woning aan de Helmondsestraat 48.

Het collegebesluit is van juli 2010. Het initiatief is echter pas eind 2017 in procedure gebracht. Gezien de lange periode die zit tussen het principebesluit en het in procedure brengen, is bij de aanlevering van de ruimtelijke onderbouwing nogmaals onderzocht of de kavelsplitsing kan voldoen aan het thans geldende toetskader. Daaruit is gebleken dat hieraan voldaan kan worden. Hierbij is (op verzoek van initiatiefnemer) gewijzigd dat het stramien van de lichte verspringing in de rooilijn overgenomen zal worden ter plaatse van het plangebied. Dit stramien laat een gemiddelde verspringing van circa 3 meter toe. Voor de situering van de nieuwe woning aan de Helmondsestraat 48a betekent dit dat de woning op de bestaande rooilijn, dan wel maximaal 3 meter daarachter gerealiseerd mag worden.

Bijzonderheden toetsing

Er zijn geen bijzonderheden bij dit verzoek. Het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, voegt zich architectonisch in de omgeving en doet geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling.

2. Deel ongen., Gemert

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Deel ong.	MWFC van Lierop	2	31-01-2017	Nee	2945-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

De Deel is de oude historische route naar Boekel. Het gedeelte van de Deel ten zuiden van de Molenbroekseloop heeft in de loop der tijd een verdichting gekend en is uiteindelijk opgenomen in het stedelijk gebied met de Molenbroekseloop als “harde” noordgrens. Rond het knooppunt met de Beverdijk en de Doonheide is een bebouwingsconcentratie ontstaan. Het gebied tussen deze twee bebouwde gebieden is altijd landelijk van karakter gebleven met losse bebouwing aan de noordzijde en open landschap aan de zuidzijde tot aan de Molenbroekseloop. Dit is een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke karaktereigenschap van dit deel van Gemert die bepalend is voor de identiteit van dit gebied. Door de aanleg van de Vondellaan en de uitbreiding van Gemert aan de oostzijde van deze weg, is het gehucht op het knooppunt van de Deel, Beverdijk en Doonheide steeds meer onderdeel gaan uitmaken van het stedelijk gebied. Zeker door de ontwikkeling van de wijk Doonheide, waarmee de sprong naar de noordzijde van de Molenbroekseloop is gemaakt. Met het oprukken van het stedelijk gebied in de richting van dit gedeelte van de Deel, wordt de druk op dit gebied steeds groter en bestaat de kans dat het zijn unieke karakter zal verliezen. Het gebied tussen de Deel, de Molenbroekseloop en de Beverdijk is altijd gevrijwaard gebleven van bebouwing en stedelijke ontwikkeling, als gevolg van het specifieke gebruik van dit gebied ten behoeve van waterberging voor de watermolen. Dit bepaalt voor een belangrijk deel het landelijke karakter van dit stuk van de Deel. Om dit te kunnen waarborgen dient deze spie onbebouwd te blijven en enkel voor agrarische en/of landschappelijke doeleinden te worden ingezet. Landschappelijke herinrichting zou zelfs ingezet kunnen worden om het historische gebruik weer zichtbaar te maken en daarmee het unieke karakter van dit gebied voor de toekomst te behouden en veilig te stellen. De Molenbroekseloop wordt daarmee als harde maar natuurlijke dorpsrand benadrukt, waardoor het landelijke karakter van de Deel nog beter kan worden ervaren en beleefd.

Bijzonderheden toetsing

Het verzoek kon voldoen aan de kwantitatieve criteria, maar op basis van de toets aan de kwalitatieve criteria blijkt dat het plan niet past in het karakter en de (stedenbouwkundige en landschappelijke) structuur van het gebied, zich niet architectonisch in de omgeving voegt en afbreuk doet aan cultuurhistorie.

3. Overschot 7

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Overschot 7 Bakel	JPJM van der Wallen	1	6-3-2017	Ja	15232-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

- stedenbouwkundig is het toevoegen van een woning bespreekbaar. Overschot is aangeduid als een zoekgebied voor woningbouw in het afwegingskader woningbouw in het buitengebied. Wel zal de woning globaal in dezelfde rooilijn geplaatst moeten worden als nr. 13. Daarmee wordt de historische bocht in de Overschot benadrukt. Een naar voren geschoven positie is op basis van cultuurhistorie, landschap en milieu niet gewenst.
- de beeldkwaliteit van de woning is afgeleid van de omliggende bebouwing. Trouw aan de zogenaamde 'erfformule' valt te denken aan een 'erfwoning' of 'schuurwoning'. Daarmee is de woning, ingeklemd tussen twee boerderijwoningen, hiërarchisch ondergeschikt.
- het landschap wordt bepaald door de sfeer die uitgedrukt wordt in de erfafscheidingen en beplanting. Formele afscheidingen zoals hekken en schuttingen zijn niet bespreekbaar.



Bijzonderheden toetsing

Bij dit verzoek kon ook beargumenteerd worden dat het toevoegen van een woning niet wenselijk is. Het verdichten van de locatie heeft op basis van landschap en woonmilieu geen meerwaarde. De randvoorwaarden maken een realistisch uitvoerbaar en handhaafbaar plan moeilijk. Aangezien het geen onoverkomelijke randvoorwaarden zijn en het plan op die wijze kon passen in het karakter en de structuur van het gebied, zich architectonisch in de omgeving zou voegen en er geen afbreuk werd gedaan aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling is toch geadviseerd medewerking te verlenen aan het initiatief (onder de hierboven gestelde voorwaarden).

4. Handelseweg 104, Handel

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Handelseweg 104, Handel	Fam. Snel-Hendriks	1	14-03-2017	Ja	24465-2016

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

In principe staan we niet negatief tegen over dit verzoek. Het is verdedigbaar om te zeggen dat dit perceel is gelegen binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom van Handel. Het feit dat het nu ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom ligt (zoals in het verzoek wordt aangehaald), doet niet ter zake.

Een lage woning, die wat naar achteren op het perceel is gesitueerd en zich voegt in de bossfeer is goed voorstelbaar, en ook de enige manier om op deze plek een woning stedenbouwkundig in te passen. Dit komt gelukkig overeen met de wensen van de initiatiefnemer.

Op ruim 100 meter in zuidelijke richting is een keske, wat een rijksmonument is, aanwezig. Bij de uitwerking van het (stedenbouwkundig) ontwerp en de ontsluiting dient rekening te worden gehouden met het keske. Dit betekent dat een groene buffer rond het keske aanwezig moet zijn. De nieuwe woning en eventuele bijgebouwen dienen achterop het perceel, van de weg af, gesitueerd te worden. De ontsluiting van deze woning en eventuele bijgebouwen dient zover mogelijk uit de buurt van het keske te worden aangelegd.

Bijzonderheden toetsing

Er zijn geen bijzonderheden bij dit verzoek. Het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, voegt zich architectonisch in de omgeving en doet met de gestelde randvoorwaarden geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling.

5. Kerkседriessen 3, Bakel

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Kerkседriessen 3, Bakel	GJC de Koning	1	31-10-2017	ja	6874-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

Stedenbouwkundig is het akkoord om de kavel aan de Kerkседriessen 3 te splitsen. De kavels voldoen aan het kavelsplitsingsbeleid en de kavels met de geprojecteerde woningen passen in de stedenbouwkundige korrel van de omgeving (o.a. statige woningen en ruime voortuinen). Stedenbouwkundig is het van belang dat de woning op de hoek wordt georiënteerd aan de Kerkседriessen. Deze straat is in ruimtelijk zin belangrijker dan de Speelweide en het is niet wenselijk dat er aan de Kerkседriessen zijtuinen met eventuele bijbehorende erfafscheidingen komen. Nu heeft de Kerkседriessen een ruim en groen profiel, bestaande uit statige woningen en ruimte voortuinen. Dit beeld dient gehandhaafd te blijven.

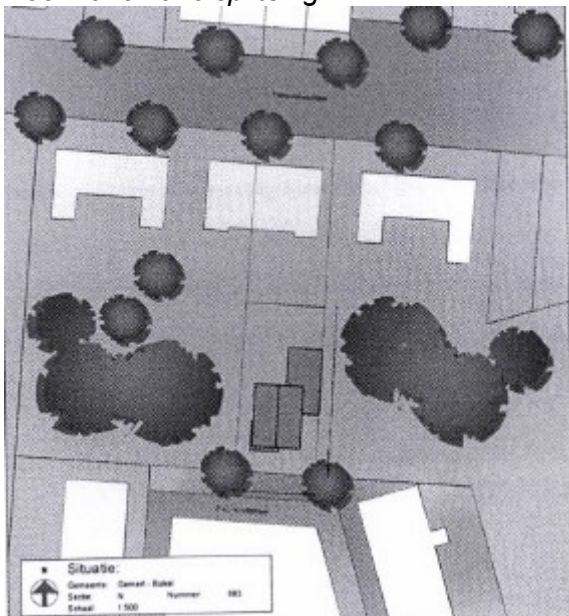
Bijzonderheden toetsing

Er zijn geen bijzonderheden bij dit verzoek. Het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, voegt zich architectonisch in de omgeving en doet geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling.

7. Torrentinusstraat 6, Gemert

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Torrentinusstraat 6, Gemert	JGM Donkers	1	24-10-2017	ja	13453-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

Het plan voldoet aan het stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing. Door de kavelgrootte, voorgestelde bebouwingsdichtheden en specifieke ligging is het toevoegen van de woning aanvaardbaar.

De locatie is geschikt voor een stedenbouwkundige ontwikkeling. Al in de eerste stedenbouwkundige schetsen (jaren '50) was er een noordelijke bebouwingswand voorzien. Deze heeft destijds geen doorgang gevonden vanwege verschillende grondposities. Op basis van de locatie-specifieke eigenschappen is de ontwikkeling mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- woning één laag met kap;
 - behoud bestaande grote bomen aan het plantsoen;
 - de woning en inrit dient op voldoende afstand tot de boomwortels gesitueerd te worden;
 - bestaande bijgebouwen op het erf worden verwijderd;
- afhankelijk van deze afstand (nader te bepalen) zou dit kunnen resulteren in een diepere voortuin dan gebruikelijk. Wellicht is dit aanleiding een deel van de voorzijde in te richten voor openbaar groen.

Bijzonderheden toetsing

Dit verzoek is het resultaat van een eerder verzoek en de wijziging van de kavelsplitsingsregeling. Het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, voegt zich architectonisch in de omgeving en doet geen afbreuk aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling.

Vanuit de stedenbouwkundige structuur is het wenselijk het hofje verder af te ronden met woningbouw. In dit geval heeft het vanuit stedenbouw zelfs de voorkeur ook op de aangrenzende gronden woningen te bouwen, zodat een stedenbouwkundige 'bebouwingswand' ontstaat. Dit is vooralsnog niet aan de orde.

8. Virmundtstraat 37 / Bonengang ong. Gemert

Locatie	Naam verzoeker	Aantal nieuwe woningen	Datum collegebesluit	Medewerking verleend	Zaaknummer
Virmundtstraat 37 / Bonengang ong.	WMPM van Helvoirt	1	15-05-2018	nee	27197-2017

Voorziene kavelsplitsing



Stedenbouwkundige beoordeling (toets kwalitatieve criteria)

- **Karakter plangebied:** Het plangebied betreft het achterste deel van het perceel Virmundtstraat 37. Het plangebied ligt tegen het centrumgebied van Gemert. Op korte afstand zijn dan ook diverse functies aanwezig. In de directe omgeving domineert de woonfunctie echter. Een zelfstandige woonfunctie is een passende invulling.
- **Stedenbouwkundige structuur:** Het plangebied ligt in een halfopen kavelblok dat wordt gevormd door de woonbebouwing aan de Virmundtstraat, Julianastraat en Bonengang. Deze woningen zijn allemaal georiënteerd op de weg en liggen overwegend in dezelfde voorgevelrooilijn van de betreffende straat. Het plangebied betreft het achterste deel van het perceel Virmundtstraat 37 en grenst direct aan de Bonengang. Hier is een parkeerterrein aanwezig, waarover het plangebied ontsloten kan worden op de Prinses Irenestraat. De bestaande (senioren)woningen aan deze straat zijn aaneengesloten, zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met plat dak en hebben een beperkte buitenruimte alleen aan de voorzijde.
- **Stedenbouwkundige inpassing:** De nieuwe woning ligt verder naar achteren t.o.v. de bestaande rij woningen aan de Prinses Irenestraat. Er is nu sprake van een achterkantsituatie grenzend aan openbaar gebied (parkeerkoffer). Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Het aanzicht vanaf de openbare ruimte zou met een woning en de nodige groene inpassing een verbetering opleveren en een kwaliteitsimpuls aan de omgeving kunnen geven.

In het achtererfgebied is op een andere plek in dit blok, bij de woning aan de Virmundtstraat 23, een bijgebouw gerealiseerd met een bouwhoogte van ca. 6 meter. Deze is echter afgedekt met een kap, waarbij de goothoogte op ca. 3 meter ligt. Algemeen gaat het bestemmingsplan uit van een bouwhoogte voor bijgebouwen van maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw. In dat kader zou dit de maximale mogelijkheden bieden voor de maatvoering van het hoofdgebouw.

Bijzonderheden toetsing

Bij dit verzoek kon twee kanten op geredeneerd worden. In eerste instantie is ambtelijk onderzocht op welke wijze het verzoek toch in te passen zou zijn. Al bestonden er bij diverse collega's twijfels over deze ruimtelijke inpasbaarheid. Ook kon het verzoek nauwelijks voldoen aan de parkeer- en groennorm.

Uiteindelijk is dan ook besloten geen medewerking te verlenen vanwege de volgende redenen: Kenmerkend voor dit stukje Gemert is de hoofdbebouwing aan de Virmundtstraat met daarachter de diepe achtertuinen. Deze kwaliteit moet gewaarborgd worden. Het hier (incidenteel) plaatsen van een woning achter op het perceel is niet wenselijk en zou de bestaande structuur aantasten. Het tussenvoegen van een nieuwe woning komt erg geforceerd over. Bij de andere percelen hier aan de Virmundtstraat is deze mogelijkheid niet aanwezig. Het is dan ook beter de bestaande (historische) structuur in stand te houden en geen nieuwe woning toe te voegen aan de zijde van de Bonengang.

In dit geval bieden de kwalitatieve criteria uit het toetskader niet direct duidelijkheid. Er kon bij dit initiatief twee kanten op geredeneerd worden.

Het plan kan zich architectonisch in de omgeving voegen en doet geen afbreuk aan veiligheid of een toekomstige ontwikkeling. Het plan past echter niet in het karakter en de structuur van het gebied en kan mogelijk afbreuk doen aan cultuurhistorie.

Evaluatie

In onderstaande tabel is een overzicht van de verzoeken tot kavelsplitsing gedurende het afgelopen jaar opgenomen.

	Locatie	Aantal nieuwe woning en	Medewerkin g verleend	Bijzonderheden bij toets	Zaaknumme r	Datum besluit
1	Helmondsestraat 48, Bakel	1	ja	nee	20174-2017	jul-2010
2	Deel ongen., Gemert	2	nee	nee	2945-2017	31-1-2017
3	Overschot 7	1	ja	ja, ivm de vele randvoorwaarde n	15232-2017	6-3-2017
4	Handelseweg 104, Handel	1	ja	nee	24465-2016	14-3-2017
5	Kerksedriessen 3, Bakel	1	ja	nee	6874-2017	16-5-2017
6	Dakworm ongen, Bakel	2	ja	ja, ivm uiteindelijke uitwerking	3752-2017	16-5-2017
7	Torrentinusstraat 6	1	ja	nee	13453-2017	24-10-2017
8	Virmundtstraat 37 / Bonengang ong. Gemert	1	nee	nee	27197-2017	15-5-2018

Er is acht keer formeel een verzoek ingediend waarop het 'Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied' van toepassing is. Hiervan is in twee gevallen geen medewerking verleend aan het verzoek.

In de meeste gevallen kon op basis van de toets aan de kwalitatieve criteria geconcludeerd worden dat het plan past in het karakter en de structuur van het gebied, zich architectonisch in de omgeving voegt en geen afbreuk doet aan cultuurhistorie, veiligheid of een toekomstige ontwikkeling. Dan is het vrijwel voor een ieder duidelijk dat het perceel op een logische wijze wordt gesplitst.

In sommige gevallen is het ook duidelijk dat bij kavelsplitsing sprake is van een onlogische invulling met woningbouw en dat deze geforceerd overkomt. Gezien het belang van de initiatiefnemer is dan nog wel onderzocht of er toch mogelijkheden zijn om een extra woning in te passen.

Met name wanneer er bij de toetsing aan de kwalitatieve criteria te veel ruimtelijke randvoorwaarden ontstaan, wordt het een overweging om het initiatief af te wijzen. Er wordt ook gekeken of een verzoek wel (eenvoudig) kan voldoen aan ander gemeentelijk beleid, zoals de parkeernorm, de groennorm en/of economisch beleid. Als daaraan voldaan kan worden, wordt medewerking verleend aan het verzoek met de nodige ruimtelijke randvoorwaarden. Als het voldoen aan ander beleid ook lastig blijkt te zijn of wanneer andere belangen uit de omgeving een belangrijke rol spelen, wordt toch de conclusie getrokken dat kavelsplitsing niet wenselijk is.

In dat kader is het vooralsnog niet noodzakelijk het kavelsplitsingsbeleid aan te passen c.q. aan te scherpen. De kwalitatieve (stedenbouwkundige) criteria zijn volledig genoemd in het beleid, waardoor een verzoek zoveel mogelijk op dezelfde manier wordt getoetst en er geen zaken over het hoofd worden gezien.