

Commissie en datum: Commissie Ruimte 3 februari 2025

Datum indienen vragen: 23 januari 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen, SAMEN

Onderwerp: Raadsinformatiebrief m.b.t. kavelsplitsing

Het college / ~~de burgemeester~~ wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk te beantwoorden:

Uit de raadsinformatiebrief van 17 december 2024 en de bijgevoegde procesbeschrijving blijkt dat kavelsplitsing binnen de gemeente Geldrop-Mierlo momenteel niet is toegestaan binnen het Omgevingsplan en per geval wordt beoordeeld aan de hand van een afwegingskader. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen concrete randvoorwaarden, niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden en maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde.

Om beter inzicht te krijgen in de beleidsmatige en wettelijke kaders die ten grondslag liggen aan de beoordeling van verzoeken tot kavelsplitsing, stellen wij het college de volgende vragen:

1. Welke onderdelen van het afwegingskader voor kavelsplitsing zijn gebaseerd op landelijke wet- en regelgeving (zoals de Omgevingswet) en welke zijn specifiek vastgesteld binnen gemeentelijk beleid?
 - a. Indien bepaalde eisen zijn gebaseerd op gemeentelijk beleid, welke landelijke wettelijke eisen staan hier tegenover?
2. Welke overwegingen spelen mee bij het besluit om geen generieke uitzonderingen op het kavelsplitsingsbeleid toe te staan, ondanks dat in de procesbeschrijving wordt aangegeven dat elk verzoek maatwerk vereist?
3. Kan het college een concreet voorbeeld geven van een recent gerealiseerde kavelsplitsing binnen de gemeente Geldrop-Mierlo die voldoet aan alle gestelde eisen in het afwegingskader?
4. In de procesbeschrijving wordt aangegeven dat kavelsplitsing alleen kan plaatsvinden als de bestaande woning legaal aanwezig is en door één huishouden wordt bewoond. Kan het college toelichten wat in dit kader precies wordt verstaan onder een huishouden en hoe deze definitie wordt toegepast in de beoordeling van verzoeken?

Toelichting:

In het proces worden zoveel restricties en voorwaarden benoemd dat het schier onmogelijk lijkt om vooraf een objectieve beoordeling in te schatten. Vandaar dat u wellicht ook schrijft dat kavelsplitsing altijd maatwerk is echter, het enorm uitgebreide subjectieve beoordelingskarakter van dit proces is door ons niet uit te leggen aan onze inwoners. Het principe "JA, TENZIJ" zien wij totaal niet terug in deze procesbeschrijving.

Wij zijn zo vrij geweest om de toelichting van schriftelijke vragen van de DGG over hetzelfde onderwerp te gebruiken.



Datum beantwoording: 3-2-2025

Antwoord:

1. Het toestaan van kavelsplitsing is in hoofdzaak een afweging van de gemeente, waarvoor het gemeentelijk beleid maatgevend is. Het afwegingskader verwijst daarom enkel naar gemeentelijk beleid. Vanzelfsprekend dient een verzoek om kavelsplitsing ook te voldoen aan landelijke Wetgeving, zoals de Omgevingswet.
2. Het omgevingsplan staat kavelsplitsing niet rechtstreeks toe. Het toestaan van kavelsplitsing vormt daarom een uitzondering (afwijking) op de regels. De afweging om kavelsplitsing op een specifieke locatie toe te staan is altijd een kwestie van maatwerk. Daarom is het niet mogelijk om hier op voorhand generieke regels voor te formuleren.
3. Een recent voorbeeld van een verzoek voor kavelsplitsing waar wij, op grond van een positief advies van de intake tafel, medewerking aan hebben verleend is Loeswijk 29-29a in Mierlo.
4. Voor de definitie van het begrip "huishouden" hanteren wij de definitie zoals opgenomen in het "Paraplubestemmingsplan (c.q. beheersverordening) Huisvesting Geldrop-Mierlo" (vastgesteld d.d. 2-3-2020), dat per 1-1-2024 onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) Omgevingsplan Geldrop-Mierlo. De regels van dit plan bepalen dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij het begrip huishouden als volgt is gedefinieerd:

1.9 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met 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;
- eigen kamer, al dan niet gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst; er vindt geen behandelingstraject plaats. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.