Raadsinformatiebrief

Geldrop	17 december 2024	*onderwerp*	Raadsinformatiebrief procesbeschrijving kavelsplitsing
		registratienr	2123708

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding
Vanuit de fractie GroenLinks zijn er diverse vragen gesteld over de stand van zaken betreffende het onderwerp kavelsplitsing. Wethouder Van Gestel heeft op 16 september 2024 bevestigd dat dit jaar het stuk over kavelsplitsing wordt opgesteld. Inmiddels is dit gebeurd. Door middel van deze raadsinformatiebrief informeren wij uw raad over de procesbeschrijving kavelsplitsing.

Samenvatting
Kavelsplitsing zorgt ervoor dat er op een bestaand perceel één of meerdere nieuwe bouwvlakken voor woningen worden gecreëerd. Momenteel is kavelsplitsing niet toegestaan in het Omgevingsplan van Geldrop-Mierlo waardoor er een ruimtelijke procedure wordt doorlopen om het planologisch mogelijk te maken.

De procesbeschrijving beschrijft het proces van het indienen en beoordelen van een verzoek tot kavelsplitsing. Dit betekent dat elk verzoek individueel beoordeeld wordt, afhankelijk van de inrichting van het perceel en de omgeving. In elk verzoek zal daarbij rekening gehouden moeten worden met het door uw raad vastgestelde en dus bestaande beleid.

Het bijbehorend afwegingskader geeft de randvoorwaarden aan waarop verzoeken worden getoetst, maar vormt geen harde afbakening omdat kavelsplitsing altijd maatwerk vereist. In de procesbeschrijving wordt daarom onderscheid gemaakt tussen concrete randvoorwaarden, niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden en maatschappelijke ruimtelijke meerwaarde.

De procesomschrijving zorgt voor een helder proces en garandeert dat de besluitvorming over de haalbaarheid van dergelijke verzoeken transparant en consistent verloopt. In de bijlage vindt u de procesbeschrijving met bijbehorend afwegingskader.

Ondertekend op: 18-12-2024 16:12
Ondertekend door:
Inge Princée
Locatie: Geldrop-Mierlo
Reden: Digitaal Uitgaand

Vervolgstappen
De procesbeschrijving zal per heden als hulpmiddel worden gebruikt bij de beoordeling van verzoeken tot kavelsplitsing.

Bijlagen
- Procesbeschrijving kavelsplitsing met bijbehorend afwegingskader

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

N.J.H. Scheltens	J.C.J. van Bree
secretaris	burgemeester

Procesbeschrijving kavelsplitsing

1. Inleiding

Probleemanalyse

Vanuit de samenleving is er een groeiende behoefte aan zelfstandige woonruimte. Allerlei vormen van bewoning, zoals inwoning en kavelsplitsing, kunnen een oplossing bieden voor deze vraag. Hoewel kavelsplitsing momenteel niet direct is toegestaan in het Omgevingsplan Geldrop-Mierlo, biedt het kansen voor een effectiever gebruik van bestaande ruimte en kan het inspelen op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen.

Kavelsplitsing kan, mits zorgvuldig uitgevoerd, bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk en diversiteit in het woningaanbod. Het is daarbij belangrijk om oog te hebben voor de impact op het perceel en de omgeving. Dit vraagt om maatwerk en heldere kaders die de kwaliteit waarborgen.

Het college wil deze kansen benutten door een kader te ontwikkelen dat richtlijnen biedt voor kavelsplitsing. Dit kader zal als hulpmiddel dienen bij het beoordelen van toekomstige verzoeken, zodat er consistent en transparant kan worden gehandeld. Om dit proces te ondersteunen, worden vragen en aandachtspunten vanuit de gemeenteraad en het beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Huisvesting en de beheersverordening Huisvesting, meegenomen.

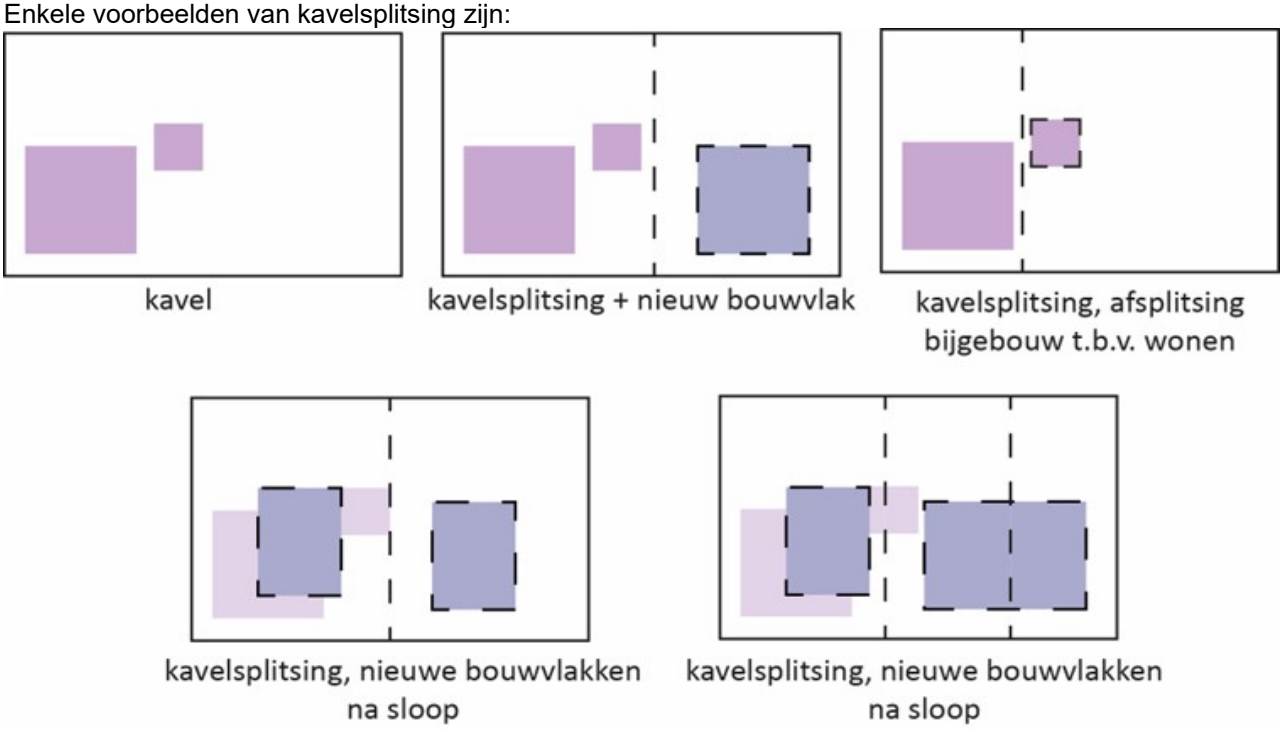
Met deze procesbeschrijving wordt gestreefd naar een transparante en eenduidige afweging, waarmee de gemeente flexibel kan inspelen op de woonbehoefte, zonder de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid uit het oog te verliezen. Zo kunnen verzoeken tot kavelsplitsing worden beoordeeld en, indien passend binnen de kaders, worden gerealiseerd.

Definitie kavelsplitsing

Bij kavelsplitsing wordt op een bestaand perceel een of meerdere nieuw(e) bouwvlak(ken) ten behoeve van wonen gecreëerd. Er dient te allen tijde een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om het planologisch mogelijk te maken om (een) woning(en) toe te voegen.

Bij verzoeken tot kavelsplitsing tot maximaal twee nieuwe kavels doorloopt het verzoek het afwegingskader zoals in deze procesbeschrijving genoemd. Indien splitsing tot meer dan twee nieuwe kavels leidt wordt het gezien als een ontwikkeling/project vanwege de ruimtelijke impact en heeft het geen betrekking op deze procesbeschrijving.

Enkele voorbeelden van kavelsplitsing zijn:



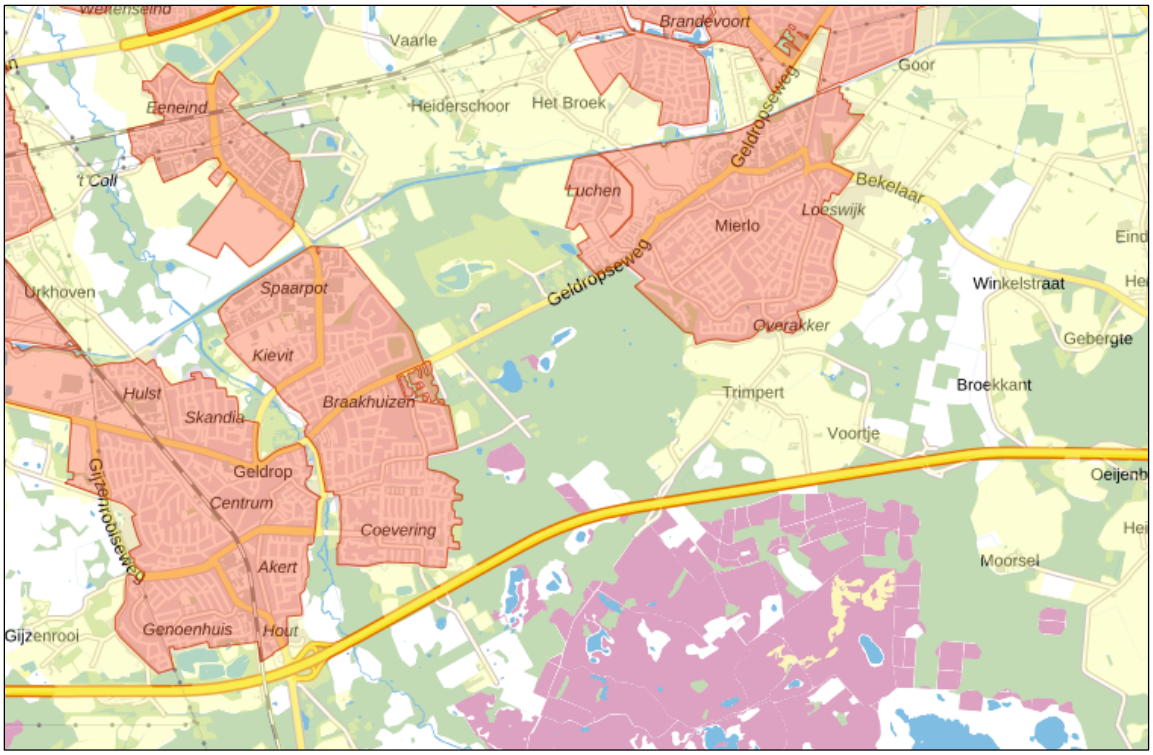
Wat is de reikwijdte van de procesbeschrijving?

De procesbeschrijving heeft betrekking op:

- Nieuwbouw/transformatie;
- Binnen de bebouwde kom (bestaand stedelijk gebied, zie afbeelding hieronder);
- Het kan hierbij gaan om de bouw van zowel grondgebonden woningen als wel gestapelde woningen (appartementen);
- Ook kan het gaan om kavelsplitsing waarbij een bijgebouw op het afgesplitste deel omgevormd wordt tot zelfstandige woning;
- Splitsing van een kavel tot maximaal twee nieuwe kavels.

De procesbeschrijving heeft geen betrekking op:

- Verzoeken tot kavelsplitsing buiten de bebouwde kom. Deze verzoeken hangen samen met de specifieke eisen waaraan kavelsplitsingen in het buitengebied moeten voldoen; onder meer op grond van de Verordening Ruimte van de provincie
- Verzoeken tot kavelsplitsing op bedrijventerreinen. Deze verzoeken hebben te maken met de specifieke zonering en lenen zich niet voor dit kader.
- Mantelzorgwoningen



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

2. Voor wie is deze procesbeschrijving

Deze procesbeschrijving is voor de casemanagers omgevingsvergunningen, overige interne beleidsvelden en voor initiatiefnemers. De procesbeschrijving en het bijbehorende afwegingskader geeft houvast bij de beoordeling van verzoeken. Hierdoor worden verzoeken op een eenduidige manier beoordeeld en zijn de aspecten voor een zorgvuldige weging transparant. Voor de casemanagers kan het dienen zowel om het vervolgproces te bepalen (zelf toetsen, intaketafel, of nadere advisering) als op de inhoud. Tenslotte kunnen initiatiefnemers hun verzoeken afstemmen met behulp van het afwegingskader.

3. De procesbeschrijving kavelsplitsing in relatie tot (gemeentelijke) ambities en beleid

De druk op de woningmarkt is bekend. De gemeente wil tegemoetkomen aan de woonwensen van haar inwoners. Door middel van woning- en kavelsplitsing ontstaan er extra (bouw)mogelijkheden om woningen toe te voegen. Er wordt daarbij rekening gehouden met het maatschappelijk belang, de klimaatopgave, de leefbaarheid en de karakteristiek van onze gemeente. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Met deze procesbeschrijving wordt er richting gegeven aan de gemeentelijke ambities en het beleid, zoals de omgevingsvisie, omgevingswet, woonvisie, het bestemmingsplan Huisvesting, de beheersverordening Huisvesting, beleidsregels uitwegen, nota parkeernormen, verordening waterberging en verordening klimaatadaptatieplan.

4. Afwegingskader

Kavelsplitsing biedt kansen om in te spelen op de vraag naar zelfstandige woonruimte en kan bijdragen aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, mits het zorgvuldig wordt toegepast. Hoewel kavelsplitsing maatwerk vereist en geen standaardoplossing is, kan het in specifieke gevallen een waardevolle aanvulling zijn op het woningaanbod, zolang het binnen bestaand beleid past.

Als gemeente staan we open voor medewerking aan kavelsplitsing op locaties waar dat wenselijk en haalbaar is. Hierbij wordt gekeken naar het individuele verzoek, maar ook naar de bredere ruimtelijke effecten in de straat of wijk. Het is belangrijk om te voorkomen dat ongewenste precedentwerking ontstaat, waarbij de impact verder reikt dan één enkel verzoek.

Daarom is een zorgvuldige afweging noodzakelijk, waarin zowel de wensen van de aanvrager als de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving worden meegewogen. Dit maatwerkproces zorgt ervoor dat kavelsplitsing mogelijk is op plekken waar het een waardevolle bijdrage levert, zonder negatieve effecten voor de buurt als geheel.

Concrete randvoorwaarden

Onze medewerking aan kavelsplitsing is een afweging van gemeentelijke ambities en beleid. Hieruit volgen een aantal concrete randvoorwaarden, bijvoorbeeld een maximumaantal bouwvlakken, oppervlakte, oriëntatie, etc. Aan deze concrete randvoorwaarden moet voldaan worden. Echter, hebben we met verzoeken tot kavelsplitsing altijd te maken met maatwerk waardoor soms niet alle concrete randvoorwaarden haalbaar zijn. Door middel van een motivatie kan er afgeweken worden van de concrete randvoorwaarden. *Zie tabel 1 voor de concrete randvoorwaarden.*

Niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden

Niet alle onderdelen van een verzoek tot kavelsplitsing zijn concreet te toetsen. Voor sommige onderdelen moet er nadere afwegingen plaatsvinden, bijvoorbeeld of het initiatief past bij behoud van dorpse (Mierlose) en kleinstedelijke (Geldropse) structuur of in de gevallen waarbij de belangen van de omgeving zijn betrokken. Dit zijn niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden en hieraan moet ook voldaan worden. Daarbij is er ook altijd maatwerk nodig om de mogelijkheden te bekijken. *Zie tabel 2 voor de niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden.*

Maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde

Ondanks dat het niet als vereiste wordt opgenomen wordt ieder verzoek tot kavelsplitsing beoordeeld of het een ruimtelijke en/of maatschappelijke meerwaarde heeft. Vanuit de beoordeling wordt er geadviseerd en gestimuleerd hoe een initiatiefnemer ervoor kan zorgen dat er een ruimtelijke en/of maatschappelijke meerwaarde ontstaat. Hierdoor kan er gezamenlijk gekeken worden hoe het verzoek tot kavelsplitsing meerwaarde kan toevoegen. *Zie tabel 3 en 4 voor de maatschappelijk en ruimtelijke meerwaarde.*

Bijlage 1 Afwegingskader kavelsplitsing

Tabel 1 Concrete randvoorwaarden

Waarborgen van een minimale gebruiksoppervlakte; ten tijde van het geldende beleid omtrent maatvoering conform Thema Wonen, uit het Programma Sterke wijken is vastgesteld, tot die tijd geldende woonvisie;
Het aantal kamers per woning (minimaal 2);
De bestaande woning is legaal aanwezig en wordt door 1 huishouden bewoond;
Sloop van bijgebouwen voldoet aan de geldende bouwregels van het (tijdelijke)omgevingsplan voor het betreffende type woningen;
Het bouwperceel van beide woningen voldoet na splitsing aan de geldende bouwregels van het (tijdelijke)omgevingsplan voor het betreffende type woning(en);
Oriëntatie openbare weg;
Voldoen aan de Woonvisie/ Thema Wonen binnen het programma Sterke Wijken[1] wat betreft prijs en doelgroepen; senioren, alleenstaanden en starters;
Voldoen aan Nota parkeren (2022); In hoofdlijn parkeren op eigen terrein
Voldoen aan Verordening waterberging (2023); In hoofdlijn een regenwaterberging van 60 liter per m2 verhard oppervlak /nieuw dakvlak (verhard oppervlak)
Bij sprake van een nieuwe uitweg (uitrit) dan voldoet deze aan de vastgestelde beleidsregels Uitwegen (2021).
8 m^2 groen; in het SGE is een binnenstedelijke groennorm opgenomen van ten minste 8m^2 nieuw binnenstedelijk groen per nieuwe woning aanvullend op een mogelijk nog te ontwikkelen groennorm voor binnen- en buiten stedelijk groen per woning;
Welstandsgebieden zijn van kracht. Het Welstandsniveau loopt op van ‘welstandsvrij’ tot en met ‘bijzonder’ met een onderliggend beeldkwaliteitsplan.

Tabel 2 Niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden

Behoud van dorpse (Mierlose) en kleinstedelijke (Geldropse) structuur en karakter;
Aansluiting op de maat en schaal van omliggende bebouwing: hierbij gaat het om de ruimtelijke inpassing, onder meer kijkend naar de hoofdopzet, het straatbeeld, de nieuw te vormen kavelbreedte, voor- en achtertuindiepte, bebouwingsoppervlakte en bebouwingsbreedte, perceel grootte, positie, oriëntatie en typologie in verhouding tot de overige percelen in de straat;
Respect voor bestaande/historische structuren, zoals die van bebouwing, groen, wegen, dorpsranden; afbouwen van de bebouwingsstructuur en oriëntatie op de bestaande openbare ruimte;
Geen zodanige verkeersaantrekkende werking wat leidt tot nadelige beïnvloeding van het verkeer en de leefbaarheid;
Geen onevenredige aantasting van het in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven, door intensiever gebruik, meer geluid, meer verkeersbewegingen, evt. privacy inbreuk;
Er is sprake van landschappelijke inpassing door middel van het aanplanten van groen, zodanig dat dit passend is bij de buurt of wijk waarin het te splitsen kavel ligt. De aanplanting van groen dient om de gevolgen van klimaatverandering te verzachten. Hierbij zijn de ontwerprichtlijnen uit het klimaatadaptatieplan (vastgesteld februari 2023) van toepassing;
Goed, gezond en veilig woon- en leefklimaat. De impact op de omgeving wordt bij kavelsplitsing altijd meegenomen.

Tabel 3 Maatschappelijke meerwaarde

Sociaal: kavelsplitsing biedt mensen de mogelijkheid om in de eigen buurt/gemeenschap te blijven wonen. Ook biedt het families de mogelijkheid om samen naast elkaar te wonen. Het kan vereenzaming tegengaan en sociale contacten bevorderen.

[1] Tot de vaststelling van thema Wonen binnen het programma sterke wijken, worden de uitgangspunten uit de huidige woonvisie aangehouden

Volkshuisvestelijk: door het splitsen van kavels ten behoeve van nieuwbouw kan een specifiek type woning worden toegevoegd. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028/ thema Wonen, programma Sterke Wijken (woningtype, doelgroep prijs): starters, alleenstaanden en senioren[1].
Zorg: door kavelsplitsing kunnen woningen worden toegevoegd voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld een doelgroep met een zorgvraag.
Duurzaamheid: door de kavelsplitsing wordt een bijdrage geleverd aan de toename van de opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik. Wordt er zorgvuldig omgegaan met grondstoffen, bouwmaterialen en afval en wordt bijgedragen aan het vergroten van de bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Tabel 4 Ruimtelijke meerwaarde: perceel gebonden

Perceel gebonden:
Aanplanten van groen/landschappelijke bijdrage
Draagt bij aan het tegengaan van hittestress
Nieuwe woning(en) voldoet/voldoen aan nul-op-de-meter
Behoud erfgoed
Kwaliteitsverbetering
Sloop aan- bijgebouwen
Perceel overstijgend:
Draagt bij aan afronding en versterking van de randen van de kernen;
Draagt bij aan behoud of herstel van (historische) groenstructuren;
Draagt bij aan herstel van historische bebouwingsstructuur;
Oplossen parkeerdruk omgeving;
Oplossen ongewenste situatie (milieu of ruimtelijk).