

Afwegingskader kavelsplitsing

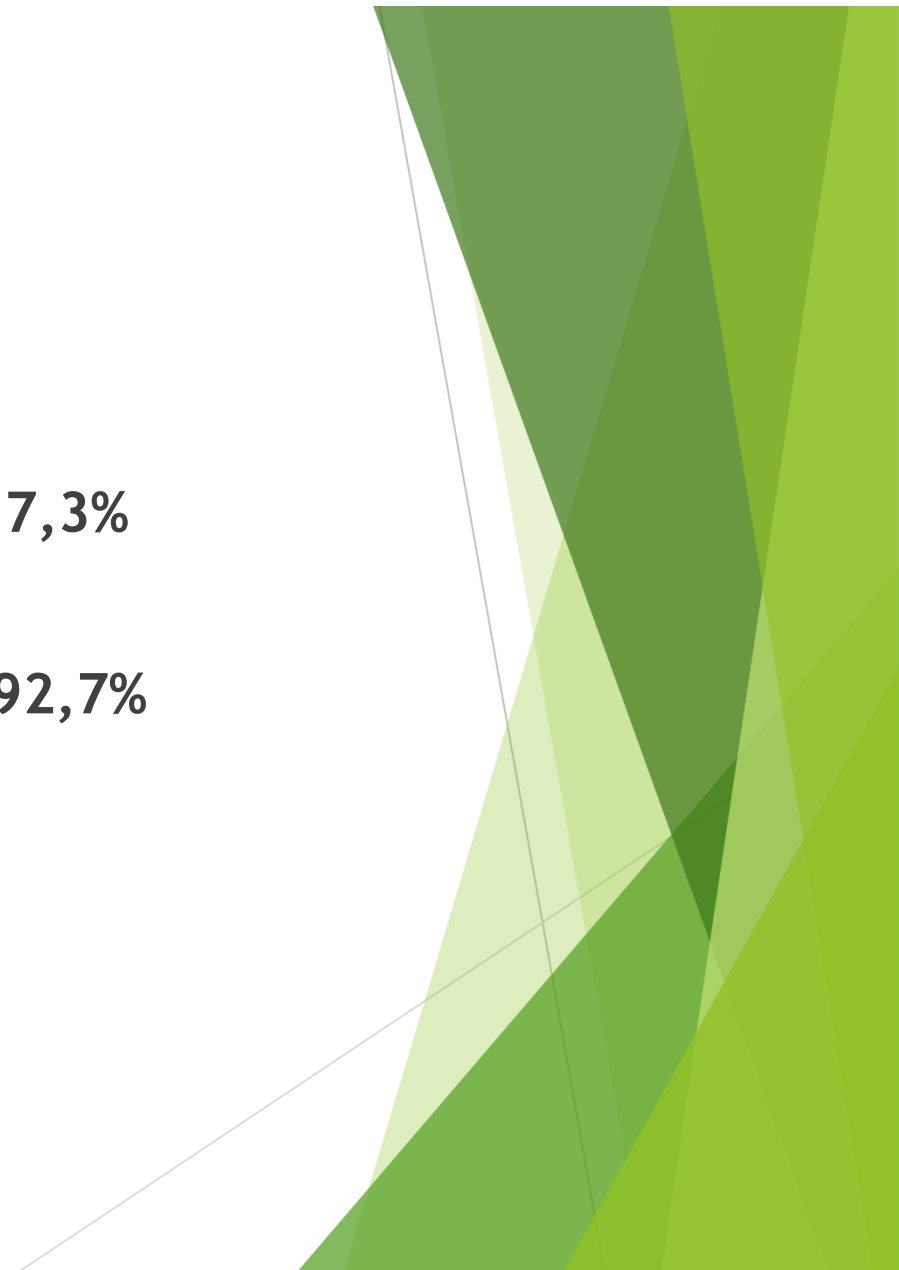
Commissie Ruimte 3 februari 2025

Splitsing biedt kansen!

Nieuwbouwprogramma 1.465 woningen 7,3%

Bestaande voorraad 18.583 woningen 92,7%

Stel 1% = al 185 woningen erbij!



Het afwegingskader bevat de volgende randvoorwaarden:

1. concrete randvoorwaarden,
2. niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden en
3. maatschappelijke ruimtelijke meerwaarde.

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 m ² 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 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.	↓

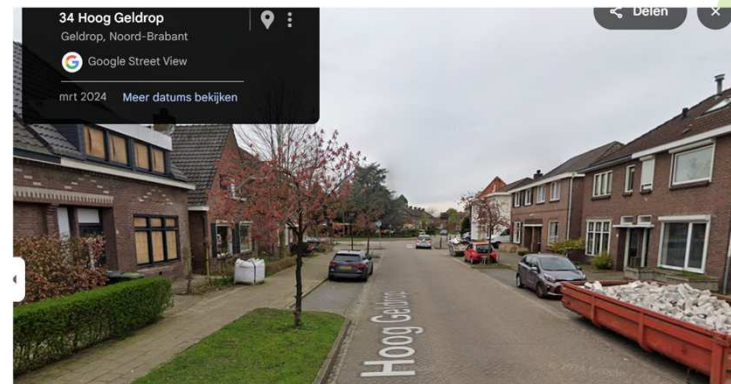
Tabel 2 Niet in maatvoering te vatten randvoorwaarden

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.

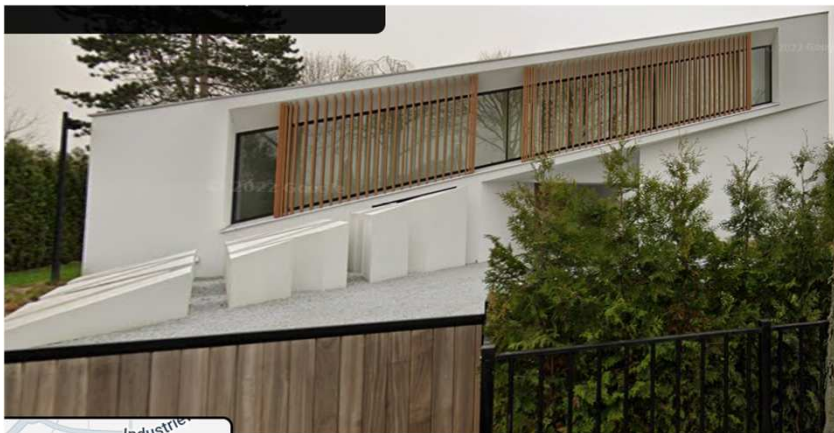
Mierlo



Geldrop



Mierlo



Geldrop



Tabel 3 Maatschappelijke meerwaarde

<u>Sociaal</u>: 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.
<u>Volkshuisvestelijk</u>: 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 senioren¹.
<u>Zorg</u>: door kavelsplitsing kunnen woningen worden toegevoegd voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld een doelgroep met een zorgvraag.
<u>Duurzaamheid</u>: 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).

Conclusie van GroenLinks

- ▶ Het afwegingskader is NIET concreet
- ▶ Het is NIET transparant en consistent
- ▶ Voor de aanvrager is het niet te begrijpen
- ▶ Daarom leidt dit afwegingskader alleen maar tot verwarring en minder vertrouwen in de overheid



Daarom is onze oproep:

College, neem dit stuk terug en kom met een nieuw afwegingskader dat voor de burger wel begrijpelijk, transparant en meetbaar is.

En dat ook van toepassing is op splitsing in meer dan twee eenheden.