

Regeling

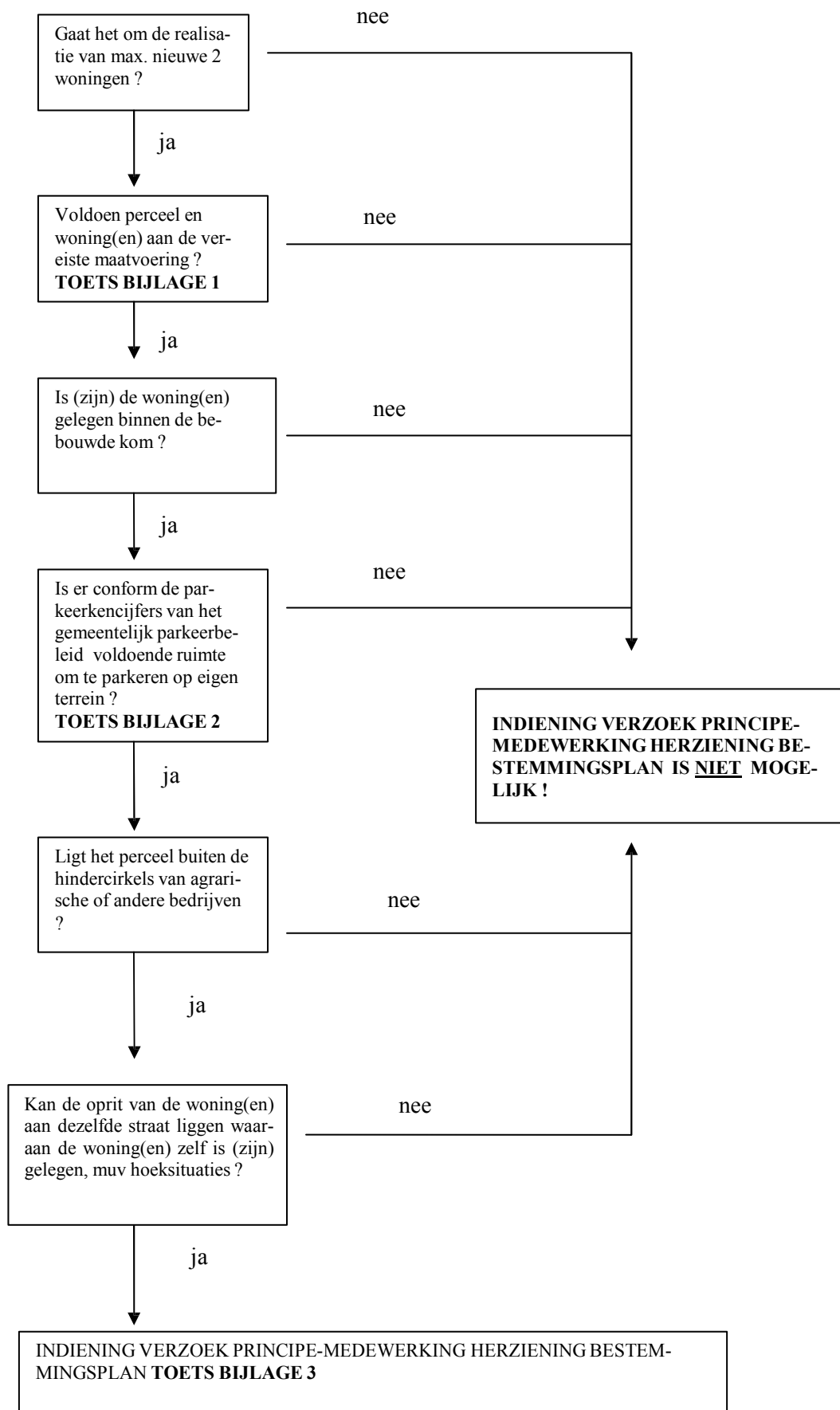
Kavelsplitsing en incidentele woningbouw gemeente Deurne

Het stappenplan

U heeft een perceel en wilt daar één of twee nieuwe woningen op bouwen dan wel uw huidige woning slopen en vervangende nieuwbouw realiseren. Dat kan echter niet volgens het geldende bestemmingsplan. U heeft daarom medewerking nodig van de gemeente voor de bouw van deze woning(en). U wilt hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente Deurne. Als de gemeente Deurne besluit om medewerking te verlenen aan uw verzoek, zal dat moeten gebeuren door een herziening van het voor het perceel geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat daartoe – doorgaans na een daartoe strekkend voorstel van het College van burgemeester & wethouders- moet besluiten.

Om uw verzoek zorgvuldig te kunnen beoordelen heeft de gemeente Deurne een ruimtelijk ontwikkelingskader en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Uw verzoek zal hieraan worden getoetst en dient hieraan ook te voldoen. Via het onderstaande stappenplan kunt u beoordelen of uw verzoek in aanmerking komt voor deze toetsing en voor een eventuele bestemmingsplanherziening. Als u op alle onderstaande vragen bevestigend kunt antwoorden kunt u uw verzoek bij de gemeente indienen. Komt er bij één of meer van de onderstaande stappen een negatief antwoord uit, of is de beantwoording lastig, dan kunt u zich eventueel wenden tot de afdeling Economie van de gemeente Deurne voor informatie. Deze afdeling is bereikbaar op werkdagen van 09.00-16.00 uur via telefoonnummer (0493)- 387711.

De gemeenteraad van Deurne heeft op 6 november 2012 besloten om het aantal met de regeling 'Kavelsplitsing en incidentele woningbouw' te realiseren woningen voor 2013 op nul te stellen (met uitzondering van monumenten), als verlenging van het besluit van 29 juni 2011 voor het jaar 2012.



Verdere procedure

Nadat u het stappenplan met succes heeft doorlopen, kunt u een **verzoek om principe-medewerking** indienen bij Burgemeester & Wethouders van Deurne. Dit verzoek om principe-medewerking zal eerst getoetst worden aan de stedenbouwkundige en beleidsmatige aspecten genoemd in bijlage 3 van deze regeling. Na deze toets zal uw verzoek voorgelegd worden aan het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Deurne. Zij zullen uiteindelijk beslissen of zij de gemeenteraad zullen voorstellen een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan vast te stellen en aldus medewerking te verlenen aan uw bouwplan (dit heet: het principe-besluit). U zult hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld worden.

In deze brief zal - bij een positief principe-besluit - ook aangegeven staan aan welke verdere financiële en ruimtelijke voorwaarden uw bouwproject moet voldoen en wat de vervolgstappen in de procedure zullen zijn. De gemeente zal in principe zelf de partiële herziening van het bestemmingsplan (laten) opstellen. De kosten van deze bestemmingsplanvorming zijn echter voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Deze dient ook voor eigen rekening de noodzakelijke deelonderzoeken aan te leveren.

Bij een positief principebesluit kunt u bij de gemeenteraad een **formeel verzoek tot vaststelling van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan indienen**. Dit formele verzoek zal vergezeld moeten worden van een ondertekende anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van planschade en het eventuele kostenverhaal voor de aanleg van openbare voorzieningen en bestemmingsplanvorming (zie hieronder onderdelen C en D).

In het nieuwe bestemmingsplan zullen ook andere ruimtelijke en planologische aspecten aan de orde moeten komen om te kunnen toetsen of uw bouwproject mogelijk is. U moet hierbij vooral denken aan de volgende aspecten:

- A. Uw bouwproject moet voldoen aan milieuwetgeving en mag verder bestaande waarden van het gebied niet aantasten. Hier moet gedacht worden aan het verbod om te bouwen op verontreinigde grond, toetsing aan de Wet geluidhinder, gevolgen voor luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie. Verder dient de watertoets plaats te vinden;
- B. Uw bouwproject moet verkeerskundig aanvaardbaar zijn. Dat wil zeggen dat een goede en veilige ontsluiting gewaarborgd moeten zijn. Verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en verkeersstructuur mogen niet wezenlijk veranderen door het bouwplan. Het parkeren moet geheel worden opgelost op het eigen perceel volgens de parkeernormen opgenomen in bijlage 2 van deze regeling;
- C. Planschade die mogelijkerwijs voortvloeit uit de realisatie van uw bouwplan dient voor uw rekening te blijven. Rechtspersonen dienen tevens een bankgarantie te overleggen. Pas als u een **anterieure overeenkomst** met de gemeente heeft afgesloten (en eventueel een bankgarantie heeft overlegd), zal medewerking aan uw verzoek mogelijk zijn.
- D. Leges en kostenverhaal: Voor de afhandeling van uw verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, bent u **leges** verschuldigd. De hoogte van deze leges wordt jaarlijks bepaald in de gemeentelijke legesverordening. De leges voor **2010** bedragen:

In behandeling nemen verzoek herziening bestemmingsplan voor bouw één woning of vergelijkbaar object	Bedrag
Fase 1: van aanvraag tot en met principe-besluit B&W	€ 1621,--
Fase 2: van instemmingsbesluit op het ontwerp-plan tot en met onherroepelijk worden van het plan	€ 345,20
TOTAAL	€ 5076,20

Tenslotte dient u rekening te houden met het feit dat - alvorens de gemeenteraad definitief besluit het bestemmingsplan te herzien - de gemeente in de meergenoemde **anterieure overeenkomst** verdere financiële voorwaarden aan de medewerking aan uw bouwproject kan stellen. Het zal hier dan gaan om *onder meer* een vergoeding van de kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en - *eventueel* - een vergoeding van de door de gemeente te maken kosten voor aanleg van nuts-, groen-, verkeers- en andere noodzakelijke openbare voorzieningen. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan de kosten doordat uw bouwplan leidt tot de plaatsing van een extra lantaarnpaal, het doortrekken van een

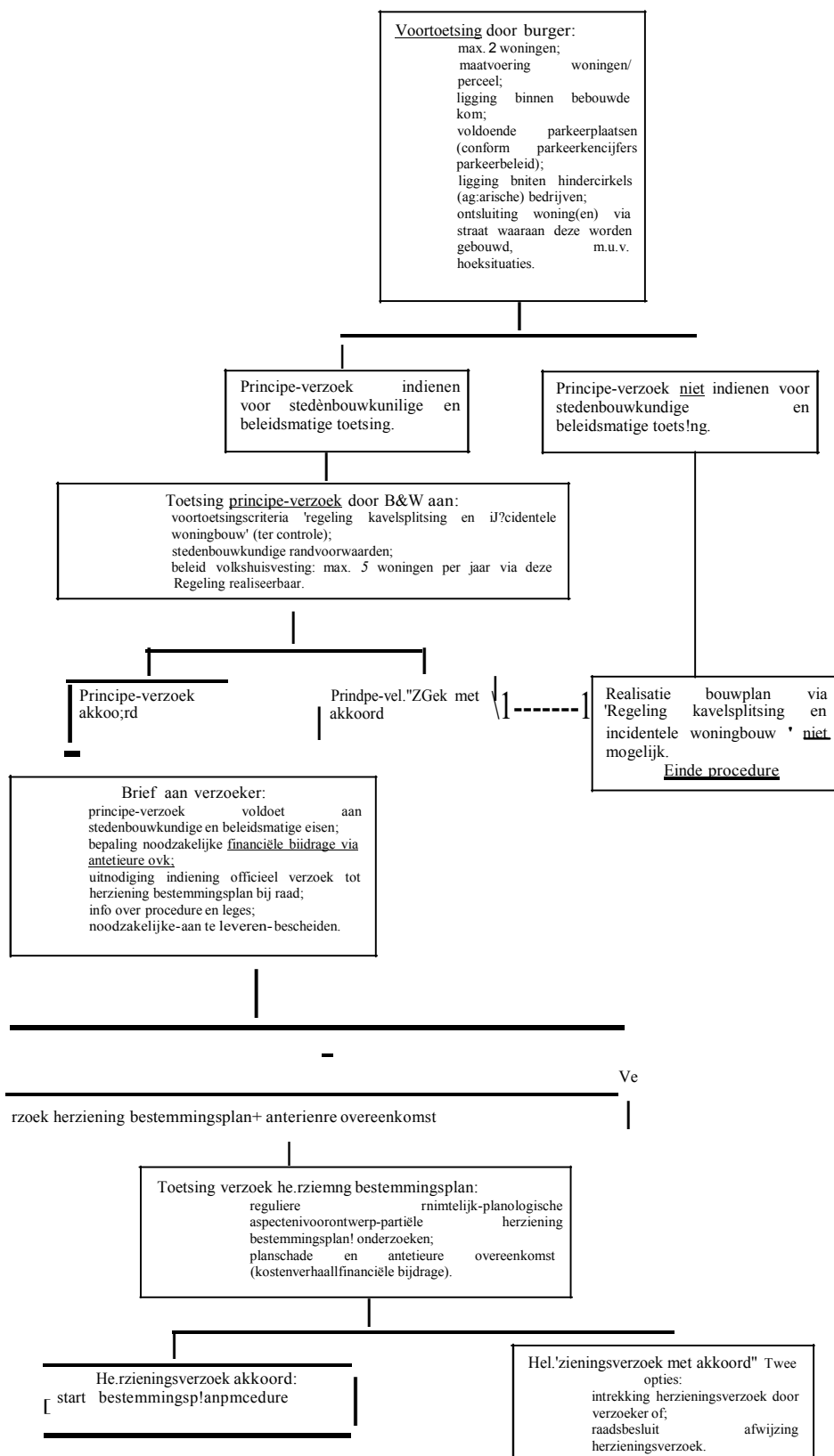
trottoir of een aanpassing van of een aansluiting op de gemeentelijke riolering. Een algemeen bedrag is hier niet te noemen omdat de feitelijke situatie van geval tot geval verschilt. Per plan zal bekeken moeten worden welke voorzieningen noodzakelijk zijn en wat de hoogte van de te vergoeden gemeentelijke kosten zijn. In de beslissing op het principe-verzoek om medewerking zal duidelijk worden aangegeven wat de totale kosten zijn van een project. U kunt dan een weloverogen beslissing nemen of u door wenst te gaan met uw project.

Pas als uit de partiële herziening van het geldende bestemmingsplan blijkt dat uw bouwplan ook aan de onder A t/m D gestelde aspecten voldoet, kan de gemeenteraad dit nieuwe bestemmingsplan vaststellen.

Meer informatie nodig ?

Heeft u nog vragen over de ‘Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw’ van de gemeente Deurne? Neem dan contact op met de afdeling Economie van de gemeente. Deze afdeling is bereikbaar op werkdagen van 09.00-16.00 uur via telefoonnummer (0493) 387711.

Processchema



BIJLAGEN

Bijlage 1 Bebouwingsvoorwaarden

1. Het bouwproject mag uit maximaal 2 nieuwe woningen bestaan, waaronder ook vervangende nieuwbouw en woningsplitsing wordt begrepen;
2. De toegelaten woningtypologie bedraagt uitsluitend: vrijstaande-, halfvrijstaande- of geschakelde woning(en);
3. Woning(en) en perce(e)l(en) dienen aan de volgende eisen te voldoen:

	woningtype	maatvoering, afstanden en percentages
breedte woningen	vrijstaand	min. 7 meter
	halfvrijstaand / geschakeld	min. 6 meter
diepte woningen	vrijstaand	max. 15 meter
	halfvrijstaand / geschakeld	max. 12 meter
afstand zijdelingse perceelsgrens	vrijstaand	min. 3 meter aan beide zijden
	halfvrijstaand / geschakeld	min. 3 meter aan één zijde
bebouwingspercentage	vrijstaand / halfvrijstaand / geschakeld	max. 60 % (bouwperceel < 250 m ²)
		max. 50 % (bouwperceel ≥ 250 m ²)
diepte bouwperceel	vrijstaand / halfvrijstaand / geschakeld	min. 25 meter
breedte bouwperceel	vrijstaand	min. 14 meter
	halfvrijstaand / geschakeld	min. 9 meter (tweemaal)

4. De overige bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijven van toepassing;
5. De bestaande woning op het perceel dat gesplitst wordt moet blijven voldoen aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan;
6. De bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan met betrekking tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijven van toepassing.

Definities

Deze regeling verstaat onder de begrippen ‘bouwperceel’, ‘geschakeld-’, halfvrijstaande- en vrijstaande woning’ en ‘woning’, het volgende:

<i>bouwperceel:</i>	de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;
<i>geschakelde woning:</i>	woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw, aan- of uitbouw verbonden is met een ander hoofdgebouw;
<i>halfvrijstaande woning:</i>	een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen;
<i>vrijstaande woning:</i>	een woning die noch door middel van het hoofdgebouw, noch door middel van bijgebouwen, aan- en uitbouwen met een andere woning of ander gebouw is verbonden;
<i>woning:</i>	een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Overige informatie

Voor informatie over de overige maatvoering behorend bij een vrijstaande, halfvrijstaande of gescha-
kelde woning, zoals goot- en nokhoogte, kunt u terecht bij de afdeling Bouwen, Wonen & Milieu van
de gemeente Deurne.

Bijlage 2 Parkeercijfers

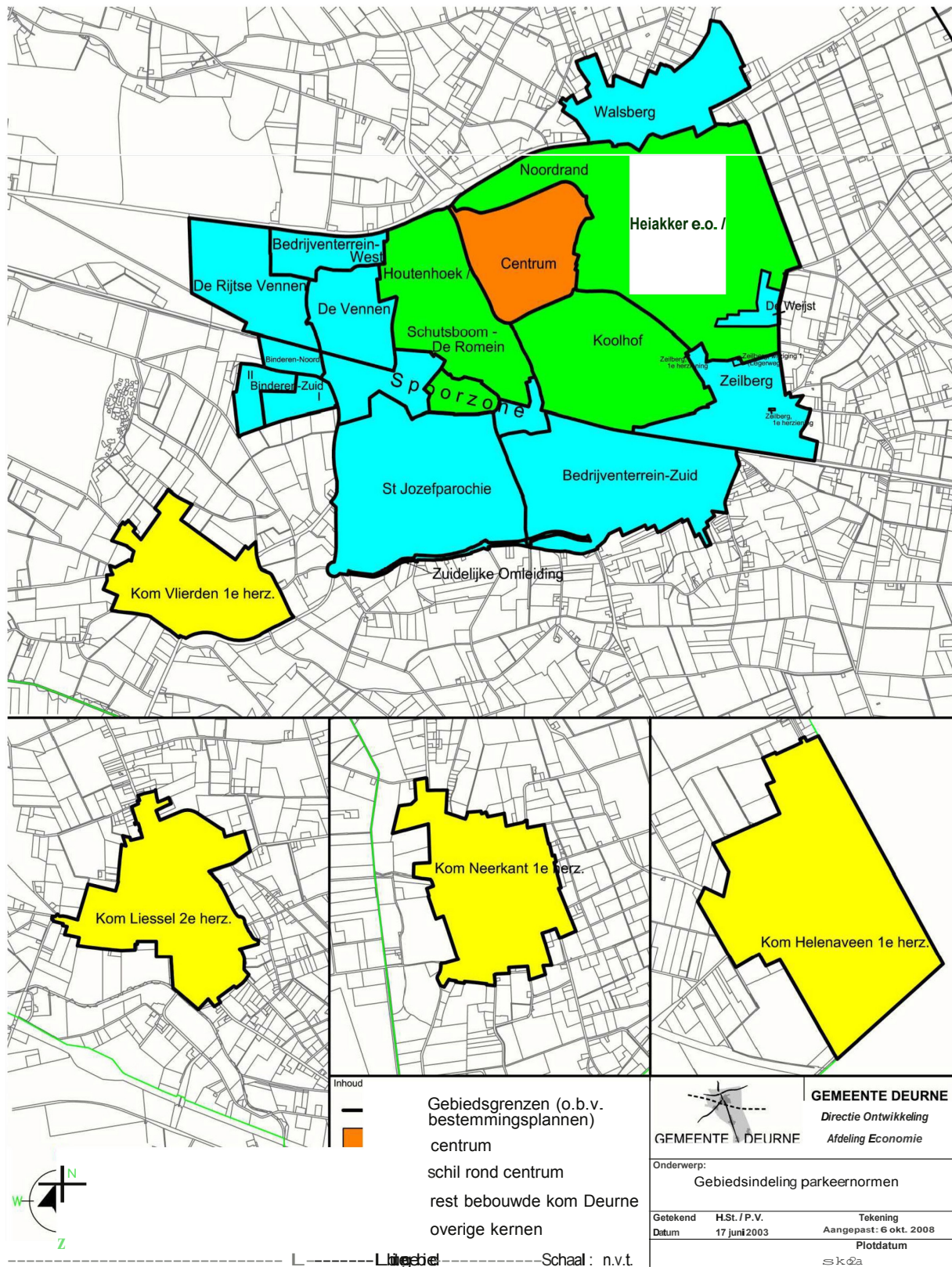
De categorie-indeling voor de woningen (duur-midden-goedkoop) is gebaseerd op de indeling, zoals die is gemaakt door het SRE (samenwerkingsverband Regio Eindhoven). Deze wordt elk jaar geïndexeerd. Momenteel gelden de volgende definities:

Woningen duur: koop duurder dan € 333.000 VON

Woningen midden: koop tussen de € 194.000 en 333.00 VON en overige huur

Woningen goedkoop: koop tot € 194.000 VON en sociaal huur

	Centrum Deurne	Schil rond centrum	Rest be- bouwde kom	Overige kernen			
	oranje	groen	blauw	geel	eenheid	aandeel bezoekers	opmerkingen
woningen							
woningen duur	1,7	1,9	2,0	2,0	per woning	0,3 pp	
woningen midden	1,5	1,7	1,8	1,8	per woning	0,3 pp	
woningen goedkoop	1,3	1,5	1,5	1,4	per woning	0,3 pp	
serviceflat	0,6	0,6	0,6	0,6	per woning	0,3 pp	veel gehandi- capten pp
aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	0,6	per woning	0,3 pp	veel gehandi- capten pp
kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	0,6	per kamer	0,2 pp	



Bijlage 3 Gemeentelijke toets

Uw bouwplan voldoet aan de criteria van het stappenplan en u staat op het punt een verzoek tot principe-medewerking bij de gemeente in te dienen. Omdat het verzoek afwijkt van het geldende bestemmingsplan, is de **stedenbouwkundige en beleidsmatige beoordeling** van groot belang.

Deze regeling bevat dan ook een ruimtelijk ontwikkelingskader en specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan uw verzoek moet voldoen. De gemeente zal uw bouwplan hier ook aan toetsen en kan op basis hiervan nadere randvoorwaarden stellen aan uw bouwplan.

Ruimtelijk ontwikkelingskader

In alle gevallen is de bestaande stedenbouwkundige structuur het toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande structuur. Het kader kan zeer uiteenlopend zijn: van een historisch bebouwingslint tot een planmatig opgezette woonwijk. Aspecten die in dit verband moeten worden bekeken zijn:

- karakter van het plangebied (historisch gegroeid of planmatig, monofunctioneel woongebied of functiemenging);
- stedenbouwkundige structuur, (opzet verkaveling, dichtheid bebouwing/ kavelgrootte, wijze van ontsluiten, bestaande rooilijnen/ straatwanden) en overgang openbaar-privé (voor- dan wel achterzijden van de woningen gesitueerd aan het openbaar gebied);
- karakter openbare ruimte (maat ruimtelijke opzet, hoeveelheid groen, maat profielen, wijze van parkeren);
- volume van de bebouwing in de omgeving;
- typologie bebouwing omgeving (rijenwoningen, vrijstaande woningen e.d., omschrijving bebouwing op hoeken van de bouwblokken);
- architectuur bebouwing in de omgeving van het plangebied: wel of geen kap, wel of geen diversiteit architectuur, etc. Ook welstandsnota's en beeldkwaliteitsplannen kunnen aanknopingspunten/ randvoorwaarden bieden voor nieuwe ontwikkelingen;
- bestaande zichtlijnen (ligt (een onderdeel van de) bebouwing op een cruciale locatie, waar-door wellicht een accent in de bebouwing wenselijk is?).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gelden voor een nieuwe ontwikkeling:

- geen verslechtering van de stedenbouwkundige structuur en kwaliteitsverlies voor de omgeving. Kansrijke verzoeken zijn die verzoeken die bijvoorbeeld een storend gat in een straatwand herstellen of de ritmiek van de bouwmassa's doorzetten;
- aansluiting dient te worden gezocht bij de architectuurstijl, materiaalgebruik en detaillering van de belendende bebouwing;
- de woning dient goed te worden ontsloten, waarbij de woning met de voorzijde aan de straat gelegen is. Een uitzondering is mogelijk wanneer de Stedenbouwkundige structuur in de omgeving hier aanleiding voor geeft;
- de bestaande rooilijn aan de straat wordt gerespecteerd (recht of verspringend).

Uitzonderingen

Van bovengenoemde randvoorwaarden kan worden afgeweken indien een afwijkende bouwmassa of rooilijn juist gewenst is (bijvoorbeeld in dorpslinten met een gevarieerde bebouwing).

Verder kunnen uitzonderingen gelden voor:

hoeksituaties, in verband met de verkeersveiligheid/ overzicht kruising;
bijzondere situaties, zoals in het geval van een ecologisch waardevolle zone, te behouden zichtlijnen, privaatrechtelijke overeenkomsten (bijv. recht van overpad);
in het geval een wenselijke toekomstige ontwikkeling in de weg wordt gestaan (bijv. in het geval dat de bouw van 1 woning de ontsluiting van een te ontwikkelen achterterrein belemmert).

In deze uitzonderingssituaties moeten er vaak op maat gesneden stedenbouwkundige randvoorwaarden aan uw bouwplan gesteld worden.

Beleidsmatige toetsing

Uw bouwplan moet tevens voldoen aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Hierbij is met name van belang dat het bouwplan ook voldoet aan het **gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid**. De gemeente Deurne kiest voor een actieve grondpolitiek. Om deze reden wordt het aantal woningen dat op basis van puur particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd mag worden, bewust beperkt gehouden. De gemeente Deurne mag verder jaarlijks een beperkt aantal woningen aan de voorraad toevoegen (conform jaarlijks geactualiseerde (regionale) afspraken). In de **woonvisie 2008-2020** heeft de gemeenteraad vastgesteld dat een beperkt deel hiervan mag bestaan uit grondgebonden middeldure – en dure koopwoningen. Op grond hiervan wordt per jaar meegewerkt aan **maximaal 5 woningen** via particuliere kavelsplitsing binnen de bebouwde kom. Uw bouwplan mag niet leiden tot een afwijking van dit woningbouwprogramma.

De gemeenteraad van Deurne heeft op 6 november 2012 besloten om het aantal met de regeling 'Kavelsplitsing en incidentele woningbouw' te realiseren woningen voor 2013 op nul te stellen (met uitzondering van monumenten), als verlenging van het besluit van 29 juni 2011 voor het jaar 2012.

ERROR: undefinedfilename

OFFENDING COMMAND: C:\Windows\Temp\PDFCreator\Spool\C4685772A8604B959829571494EEB2AC.mt

STACK: