



Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw

Gemeente Gemert-Bakel



Inhoudsopgave

1.	Verantwoording regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw	3
1.1	<i>Bestuurlijke behoefte aan transparant en eenduidig beleid en procedure</i>	3
1.2	<i>Gedeelde verantwoordelijkheid en transparantie</i>	3
1.3	<i>Toets op basis van inhoudelijke voorwaarden</i>	3
2.	Stap één: beoordeling op basis van normatieve criteria	4
2.1	<i>Het indienen van een principe-verzoek: een bestuurlijk besluit is noodzakelijk</i>	4
2.2	<i>Beoordeling op basis van normatieve criteria: wel of geen principeverzoek?</i>	4
2.3	<i>Beslisboom en bijbehorende criteria</i>	4
3.	Stap twee: beoordeling op basis van kwalitatieve criteria	8
3.1	<i>Advies aan het college van B&W op basis van kwalitatieve criteria</i>	8
3.2	<i>Beslisboom en bijbehorende criteria</i>	8
4.	Besluitvorming op basis van de beoordeling	12

Bijlage

Colofon

Gemeente Gemert-Bakel

Emil Uriot

Versie definitief 02 oktober 2014

1. Verantwoording regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw

1.1 Bestuurlijke behoefte aan transparant en eenduidig beleid en procedure

De commissie ruimte van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 19 juni 2014 gevraagd om beleid voor het splitsen van kavels in de woonkernen. De basis voor het verzoek is de behoefte aan transparant en eenduidig beleid voor zowel de aanvrager als de behandelaar. Met de regeling weet iedere initiatiefnemer waar hij of zij aan toe is.

1.2 Gedeelde verantwoordelijkheid en transparantie

De regeling is zowel een beleidsdocument als een handreiking voor de individuele initiatiefnemer, adviseur en ambtenaar. Het beleid en de 'principeprocedure' zijn op hoofdlijnen uitgeschreven. Op basis van het gewenste overzicht en transparantie is de beoordeling van een principeverzoek voor kavelsplitsing of incidentele woningbouw in twee stappen opgeknipt. In stap één kan de initiatiefnemer op basis van een beslisboom beoordelen of zijn initiatief wel of niet haalbaar is. Bij een positieve beoordeling kan de initiatiefnemer het plan aanbieden aan de gemeente. De gemeente toetst vervolgens in stap twee het plan aan volkshuisvest- en stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de beoordeling van de initiatiefnemer als de gemeente is er sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid.

1.3 Toets op basis van inhoudelijke voorwaarden

Het beleid in deze regeling is opgebouwd op basis van stedenbouw en parkeren. De thema's hebben betrekking op de locatie en de directe omgeving, zoals de stedenbouwkundige structuur, de maatvoering van het perceel en de woningen en de aanleg van parkeervoorzieningen. De volkshuisvestkundige beoordeling op basis van onder andere woningbehoefte, doelgroep en woningtypologie is niet betrokken in de regeling.

2. Stap één: beoordeling op basis van normatieve criteria

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat er gebeurt op het moment dat een principebesluit voor kavelsplitsing of incidentele woningbouw wordt voorbereid en beoordeeld (stap 1).

2.1 Het indienen van een principe-verzoek: een bestuurlijk besluit is noodzakelijk

Persoon X heeft een perceel en wil daar één of twee nieuwe woningen op bouwen dan wel de huidige woning slopen en vervangende nieuwbouw realiseren. Dat kan echter niet volgens het geldende bestemmingsplan. Er is daarom medewerking nodig van de gemeente voor de bouw van de woning(en). Persoon X wil hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente. Als de gemeente besluit om medewerking te verlenen aan het 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.

2.2 Beoordeling op basis van normatieve criteria: wel of geen principeverzoek?

Het initiatief wordt beoordeeld op basis van ruimtelijke en maatschappelijke criteria. Deze zijn zowel normatief van aard (denk aan aantal, omvang en ligging) als kwalitatief (denk bijvoorbeeld aan bodem, cultuurhistorie en vormgeving). De criteria zijn in beslisbomen geplaatst. De eerste beslisboom is hoofdzakelijk gebaseerd op normatieve criteria en geeft antwoord op de vraag of het verzoek in aanmerking komt voor een mogelijke bestemmingsplanherziening (*zie beslisboom kavelsplitsing initiatiefnemer*). Als door persoon X op alle onderstaande vragen bevestigend wordt geantwoord kan persoon X een 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 kan persoon X contact opnemen met de gemeente.

2.3 Beslisboom en bijbehorende criteria

Zie pagina 5-7.

Beslisboom kavelsplitsing initiatiefnemer

Gaat het om de realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen?

Ja

nee

Voldoen perceel en woning(en) aan de vereiste maatvoering?
Toets bijlage 1.1

ja

nee

Is (zijn) de woning(en) gelegen binnen de bebouwde kom?

ja

nee

Is er op basis van de parkeerkencijfers van het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein?
Toets bijlage 1.2

ja

nee

Ligt het perceel buiten de hindercirkels van agrarische of andere bedrijven?

ja

nee

Kan de oprit van de woning(en) aan dezelfde straat liggen waaraan de woning(en) zelf is (zijn) gelegen, met uitzondering van hoeksituaties?

ja

nee

De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd naar de straat en de bouwmassa is afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

ja

nee

INDIENING VERZOEK PRINCIPE-MEDEWERKING
HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

INDIENING VERZOEK PRINCIPE
MEDEWERKING HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN IS NIET MOGELIJK

B. Bebouwingsvoorwaarden

1. Het bouwproject mag uit maximaal 2 nieuwe woningen bestaan, waaronder ook vervangende nieuwbouw en woningsplitsing wordt begrepen. Het verzoek om meer dan twee woningen toe te voegen valt niet onder deze regeling;
2. De toegelaten woningtypologie zijn 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 hoofdgebouw	Vrijstaand	Min. 7 meter
	Halfvrijstaand/geschakeld	Min. 6 meter
Diepte hoofdgebouw	Vrijstaand	Max. 15 meter
	Halfvrijstaand/geschakeld	Max. 15 meter
Afstand zijdelingse perceelsgrens	Vrijstaand	Min. 3 meter aan beide zijden
	halfvrijstaand/geschakeld	Min. 3 meter aan één zijde
Bebouwingspercentage inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen geb. zijnde	Vrijstaand	Max. 50%
	halfvrijstaand/geschakeld	Max. 60%
Diepte bouwperceel	Vrijstaand/halfvrijstaand/geschakeld	Min. 25 meter
Breedte bouwperceel	Vrijstaand	Min. 13 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 bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde blijven van toepassing.

Voor informatie over de overige maatvoering behorend bij een vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woning, zoals goot- en nokhoogte, kan men terecht bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de gemeente Gemert-Bakel.

C. Parkeernormen

De parkeernorm voor alle nieuwbouwwoningen is 2,2 parkeerplaatsen (pp) per woning. Dit betekent dat er 1,0 pp op eigen terrein moet worden gerealiseerd en 1,2 pp in het openbaar gebied. Uitzondering wordt gemaakt voor seniorenwoningen, tot 75 m² bruto vloeroppervlak en starterswoningen, tot 75 m² bruto vloeroppervlak. Hiervoor wordt als norm 1,3 parkeerplaats per woning aangehouden, waarvan 0,6 pp op eigen terrein en 0,7 pp in het openbaar gebied.¹

In onderstaande tabel is weergegeven in welke situaties parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen, uitbreiding van een bestaande functie of als er een functiewijziging plaatsvindt mits de parkeernormen van toepassing zijn. Ook staat aangegeven hoe het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend.

Tabel: wijze van berekenen parkeerplaatsen

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

Als er sprake is van een combinatie van situaties dan gelden voor de afzonderlijke situaties de voorwaarden voor het realiseren van nieuw parkeerplaatsen.

¹ De gemeentelijke Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel is door de raad vastgesteld op 21 november 2013

3. Stap twee: beoordeling op basis van kwalitatieve criteria

3.1 Advies aan het college van B&W op basis van kwalitatieve criteria

Nadat persoon X het stroomschema met succes heeft doorlopen, kan hij/zij een principeverzoek indienen bij Burgemeester & Wethouders van Gemert-Bakel. Omdat het verzoek afwijkt van het geldende bestemmingsplan, wordt het verzoek om medewerking getoetst aan stedenbouwkundige criteria (*zie beslisboom kavelsplitsing gemeente*) en volkshuisvestingkundige uitgangspunten. Na deze toets zal het verzoek inclusief overige planologische relevante zaken voorgelegd worden aan het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Gemert-Bakel.

3.2 Beslisboom en bijbehorende criteria

Pagina 9 t/m 11.

Beslisboom kavelsplitsing gemeente

Er is geen sprake van een verslechtering van de stedenbouwkundige structuur en/of 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.

Ja

nee

De nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek, de positie en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving.

ja

nee

De typologie van de bebouwing past in de omliggende typologieën, zoals rij, geschakelde en vrijstaande woningen

ja

nee

Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing, tenzij een afwijkende bouwmassa of rooilijn juist gewenst is (bijvoorbeeld in dorpslinten met een gevarieerde bebouwing).

ja

nee

De cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving blijven behouden of worden versterkt.

ja

nee

De vormgeving zoals de architectuurstijl, materiaalgebruik en detaillering past binnen de omgeving en is stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast.

ja

nee

In principe positief ruimtelijk advies bij principe-verzoeken, tenzij de regeling de ontwikkeling nadrukkelijk tegenspreekt.

In principe negatief ruimtelijk advies bij principe-verzoeken.

B. Voorwaarden stedenbouw

De stedenbouwkundige beoordeling is gebaseerd op kwalitatieve argumenten. In alle gevallen is de bestaande stedenbouwkundige structuur het toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling. Voor die gebieden waar een beeldkwaliteitplan aanwezig is, zoals het centrum van Gemert, vormt dit instrument het toetsingskader. Aspecten die worden bekeken zijn:

- 1. Karakter van het plangebied**
 - Historisch gegroeid of planmatig
 - Monofunctioneel woongebied
 - Functiemenging
- 2. Stedenbouwkundige structuur**
 - Opzet verkaveling
 - Dichtheid bebouwing/ kavelgrootte
 - Wijze van ontsluiten
 - Bestaande rooilijnen/ straatwanden
 - Overgang openbaar-privé (voor- dan wel achterzijden van de woningen gesitueerd aan het openbaar gebied)
- 3. Karakter openbare ruimte**
 - Maat ruimtelijke opzet
 - Hoeveelheid groen
 - Maat profielen
 - Wijze van parkeren
- 4. Volume van de bebouwing in de omgeving**
- 5. Typologie bebouwing omgeving**
- 6. Architectuur bebouwing in de omgeving van het plangebied**
 - Wel of geen kap
 - Wel of geen diversiteit architectuur, etc.
- 7. Bestaande zichtlijnen**
 - Ligt (een onderdeel van de) bebouwing op een cruciale locatie, waardoor een accent in de bebouwing wenselijk is?
- 8. Cultuurhistorische waarden locatie en bebouwing**

Harde afwijzingsgronden

De gemeente werkt in principe niet mee aan het verzoek als er sprake is van één van de onderstaande zaken:

- Er door de ontwikkeling gevaarlijke of onoverzichtelijke hoeksituaties ontstaan waardoor de verkeersveiligheid en het overzicht niet gegarandeerd is;
- De ontwikkeling doet afbreuk aan een bijzondere of gewaardeerde situatie, zoals de aanwezigheid van een ecologisch waardevolle zone, te behouden zichtlijnen of privaatrechtelijke overeenkomsten (bijvoorbeeld recht van overpad);

- De ontwikkeling staat een wenselijke toekomstige situatie in de weg (bijvoorbeeld in het geval dat de bouw van een woning de ontsluiting van een te ontwikkelen achterterrein belemmerd).

Alvorens het verzoek stedenbouwkundig definitief af te wijzen kan door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente naar oplossingen gezocht worden. Indien mogelijk wordt er in bovenstaande gevallen naar een op maat gesneden oplossing gezocht.

C. Voorwaarden woningbouwprogramma

Het verzoek dient te voldoen aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.² Deze is gebaseerd op het regionaal woningbouwprogramma 2010–2020. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat er gebouwd wordt op basis van behoefte (migratiesaldo nul) met als uitzondering de provinciale pilots, de Ruimte-voor-ruimte kavels, BIO kavels, woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en(sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse medewerkers en statushouders. Uitgangspunt is dat 40% van het totaal een sociale woning moet zijn (koop en huur).

Toetsing van initiatief aan criteria Woningbouwprogramma

Nr.	Criteria voor opname in het woningbouwprogramma	Voldoet	Voldoet niet	Toelichting
1	Start het plan binnen twee jaar?			
2	Wordt de sociale voorraad uitgebreid met minimaal 40%?			
3.	Maximaal aantal woningen wordt niet overschreden.			
4	Afweging op basis van ruimtelijke voorkeur			
Nr.	Criteria voor fasering	Voldoet	Voldoet niet	Toelichting
5	Worden levensloopbestendige woningen gebouwd?			
6	Is er een relatie met de centrumvisie?			
7	Wordt de werkgelegenheid, economie gestimuleerd?			
8	Eigen gronden zoveel mogelijk eerst bebouwen			
<i>Advies intakegroep / Conclusie:</i>				

² Het woningbouwprogramma is door de raad vastgesteld op 20 oktober 2009.

4. Besluitvorming op basis van de beoordeling

Het college van B&W besluit of zij de gemeenteraad zullen voorstellen een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan vast te stellen en aldus medewerking te verlenen aan een initiatief (dit heet: het principebesluit). De initiatiefnemer wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. In deze brief zal - bij een positief principebesluit - ook aangegeven staan aan welke verdere financiële en ruimtelijke voorwaarden, zoals milieu, water, flora en fauna het initiatief moet voldoen en wat de vervolgstappen in de procedure zullen zijn. In samenspraak met de gemeente wordt de partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De kosten van de bestemmingsplanvorming zijn echter voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Deze dient ook voor eigen rekening de noodzakelijke deelonderzoeken aan te leveren. Pas als uit de partiële herziening van het geldende bestemmingsplan blijkt dat uw bouwplan aan alle gestelde aspecten voldoet, kan de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.³

³ Informatie over de bestemmingsplanprocedure (herziening) is toegelicht in de 'Brochure bestemmingsplanherziening' en 'Methode Gemert-Bakel Handboek bestemmingsplanherziening' te vinden op: <http://praktijkvoorbeelden.vng.nl/databank/ruimte/ro-wet-en-regelgeving/handboek-bestemmingsplanherziening.aspx>

Bijlage**Definities**

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

Bouwperceel	De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;
Geschakelde woning	Woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw, aan- of uitbouw verbonden is met een ander hoofdgebouw;
Half vrijstaande woning	Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen;
Vrijstaande woning	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;
Woning	Een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.