

Stedenbouwkundig toetskader kavelsplitsing binnengebied

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld college van B&W: 14 maart 2017

Vastgesteld gemeenteraad: 1 juni 2017



Inhoudsopgave

1.	Waarom een stedenbouwkundige toetskader kavelsplitsing?	3
1.1	<i>Beoordeling op basis van kwantitatieve en kwalitatieve criteria</i>	3
	• <i>Welke criteria?</i>	3
	• <i>Welke volgorde?</i>	3
	• <i>Belangrijkste criteria?</i>	3
2.	Stap 1: beslisboom kavelsplitsing	4
2.1	<i>Kwantitatieve criteria bestemmingsplan</i>	5
2.2	<i>Kwalitatieve stedenbouwkundige criteria</i>	5
3.	Stap 2: bestemmingsplanherziening	7
3.1	<i>Herziening bestemmingsplan</i>	7
3.2	<i>Goede ruimtelijke ordening</i>	7

Colofon

Gemeente Gemert-Bakel

Emil Uriot

Versie concept 01 maart 2017

1. Waarom een stedenbouwkundige toetskader kavelsplitsing?

Er is behoefte aan duidelijkheid op basis waarvan kavelsplitsing in de bebouwde kom wel of niet mogelijk is. Dit toetskader benoemt de kwantitatieve en kwalitatieve spelregels waaraan het splitsen van een kavel in eerste instantie aan moet voldoen en biedt de mogelijkheid een splitsingsinitiatief te toetsen op haalbaarheid.

De vragen waarop antwoord gegeven wordt:

1. Welke criteria worden er gehanteerd?
2. In welke volgorde worden de criteria gehanteerd?
3. Welke criteria zijn het belangrijkste?

Het kader is geen nieuw beleid, maar een handreiking voor de initiatiefnemer, adviseur en ambtenaar.

1.1 Beoordeling op basis van kwantitatieve en kwalitatieve criteria

- *Welke criteria?*

Een splitsingsinitiatief wordt beoordeeld op basis van kwantitatieve als kwalitatieve criteria.

Kwantitatieve criteria gaan over bijvoorbeeld het aantal, de omvang, ligging en soort.

Kwalitatieve criteria zeggen bijvoorbeeld iets over de positie, vormgeving, cultuurhistorie en de inrichting van de openbare ruimte.

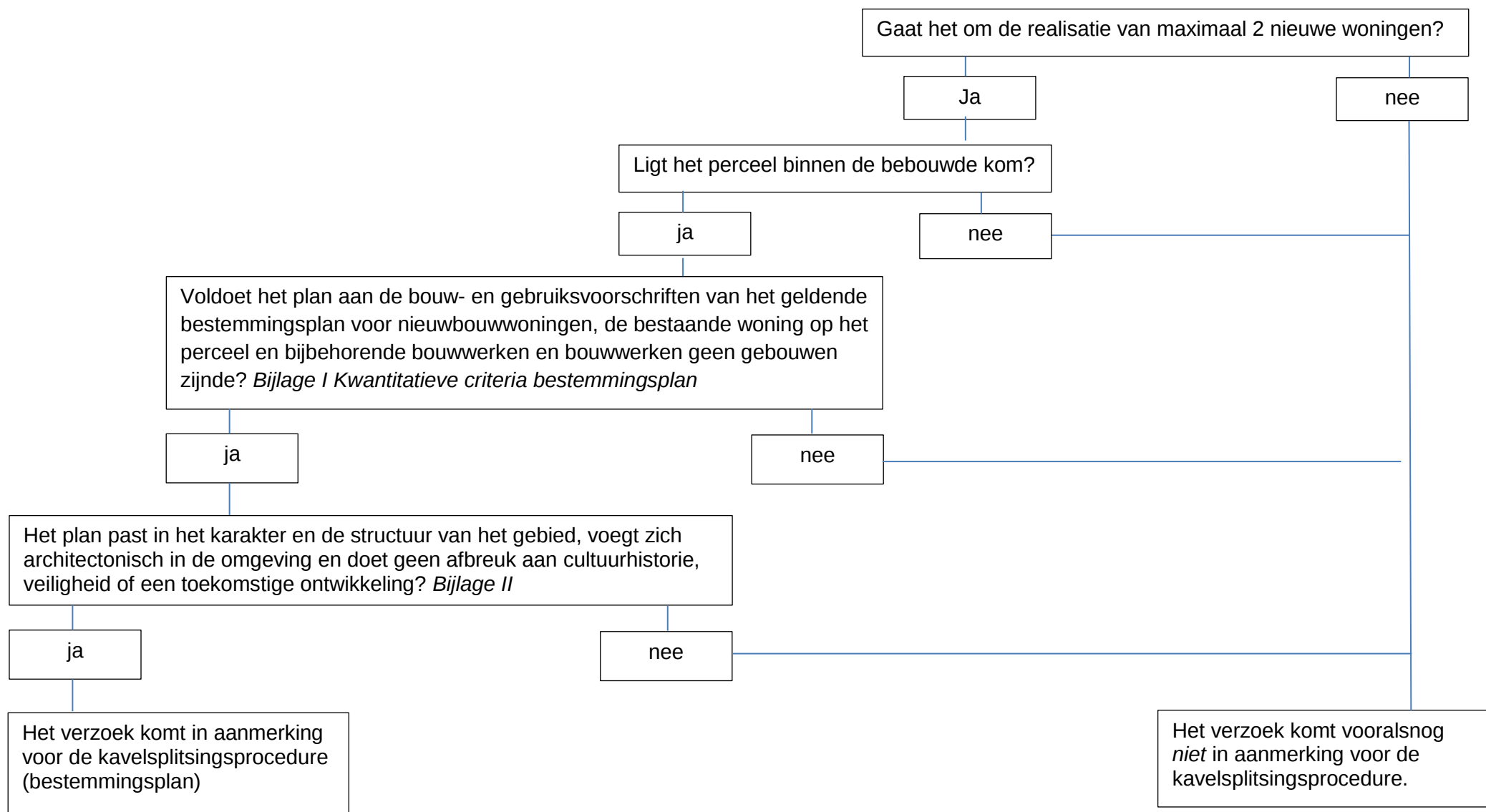
- *Welke volgorde?*

De criteria zijn in een beslisboom geplaatst. De beslisboom is ten eerste gebaseerd op kwantitatieve criteria en ten tweede op kwalitatieve criteria. De beslisboom detailleert door de vragen het verzoek en maakt duidelijk of het verzoek kans van slagen heeft (*zie beslisboom kavelsplitsing initiatiefnemer*).

- *Belangrijkste criteria*

Alle criteria zijn belangrijk, ofschoon de kwantitatieve criteria getoetst worden (ja/nee) en de kwalitatieve criteria 'gewogen' (ja/nee/mits/tenzij). Hier is meer ruimte voor maatwerk. Als op alle vragen bevestigend en positief geantwoord kan worden, is een verzoek tot medewerking bij de gemeente reëel. Is de beantwoording juist negatief of lastig, dan is het initiatief waarschijnlijk niet realistisch of vraagt om aanpassing. Advies is in alle gevallen contact op te nemen met de gemeente voor een gesprek naar de mogelijkheden en onmogelijkheden.

2. Stap 1: beslisboom kavelsplitsing



Bijlage bebouwingsvoorwaarden

Kwantitatieve criteria bestemmingsplan		
	Woningtype	Maatvoering, afstanden en percentages
<i>Diepte hoofdgebouw</i>	Vrijstaand	Max. 15 meter
	Halfvrijstaand/geschakeld	Max. 15 meter
<i>Afstand zijdelingse perceelsgrens</i>	Vrijstaand	Min. 3 meter aan beide zijden
	halfvrijstaand/geschakeld	Min. 3 meter aan één zijde
	Vrijstaand 1	Min. 5 meter aan beide zijden
	Vrijstaand 2	Min. 3 meter aan beide zijden
<i>Bebouwingspercentage inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde</i>	Vrijstaand	Max. 50%
	halfvrijstaand/geschakeld	Max. 60%
	Vrijstaand 1	Max. 30%, tot max. 350m ²
	Vrijstaand 2	Max. 50%, tot max. 270m ²

* De overige bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan voor nieuwbouwwoningen, de bestaande woning op het perceel en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde blijven van toepassing.

Kwalitatieve stedenbouwkundige criteria	
Aandachtsveld	Criterium
<i>Karakter plangebied</i>	Historisch of planmatig gegroeid
	Monofunctioneel gebied, zoals een woonwijk of functiemenging, zoals het centrumgebied.
<i>Stedenbouwkundige structuur</i>	Opzet verkaveling
	Dichtheid bebouwing en kavelgrootte
	Ritmiek, positie en oriëntatie bestaande bebouwing
	Wijze van ontsluiten
	Bestaande rooilijnen en straatwanden

	Overgang openbaar-privé (voor- dan wel achterzijden van de woningen gesitueerd aan het openbaar gebied)
<i>Karakter openbare ruimte</i>	Maat ruimtelijke opzet
	Hoeveelheid groen
	Maat profielen
	Wijze van parkeren
	Ecologische waardevolle zone
<i>Cultuurhistorische waarden locatie en bebouwing</i>	Centra, uitlooptinten en dorpsranden
	Aanwezigheid monumenten en beeldbepalende panden
	Historische wegen en waterlopen
	Oude akkers
<i>Bestaande zichtlijnen</i>	Ligt (een onderdeel van de) bebouwing op een cruciale locatie, waardoor een accent in de bebouwing wenselijk is?
<i>Volume van de bebouwing in de omgeving</i>	Hoogte bebouwing
	Grootte bebouwing
	Diepte bebouwing
<i>Typologie bebouwing omgeving</i>	Bijvoorbeeld herenhuis, boerderij, arbeiderswoning, patio, etc.
<i>Architectuur bebouwing in de omgeving van het plangebied</i>	Wel of geen kap
	Uniformiteit of diversiteit architectuur
	Traditioneel of eigentijds
<i>Veiligheid</i>	Verkeersveiligheid
	Overzicht en onoverzichtelijke hoeksituaties
	Toegankelijkheid bij calamiteiten en NUTS
	Ruimte voor parkeren, draaien en keren
<i>Toekomstige ontwikkeling</i>	Geplande ontsluiting plan
	Geplande ontwikkeling achterterrein

* De gemeente toetst plannen altijd aan stedenbouwkundige criteria. De criteria maakt het mogelijk plannen/initiatieven ruimtelijk te wegen. Uit de weging blijkt de stedenbouwkundige haalbaarheid van het plan.

* De ruimtelijk relevante onderdelen, zoals parkeer-, groen-, water- en milieunormen blijven van toepassing.

* De maatschappelijke onderdelen, zoals het woningbouwprogramma blijven van kracht.

3. Stap 2: bestemmingsplanherziening

Het splitsen van een kavel en het bouwen van één of twee nieuwe woningen is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Deze moet daarvoor herzien worden.

3.1 Herziening bestemmingsplan

Er is voor een *bestemmingsplanherziening* medewerking nodig van de gemeente. De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat daartoe – doorgaans na een daartoe strekkend voorstel van het College van burgemeester & wethouders- moet besluiten. Het verzoek tot medewerking van het college van Burgemeester & Wethouders wordt georganiseerd op basis van een *principeverzoek*.

3.2 Goede ruimtelijke ordening

Bij een bestemmingsplanherziening wordt een *ruimtelijke onderbouwing of toelichting* gevraagd. Hierin wordt het plan kwantitatief en kwalitatief beschreven en gemotiveerd. Uit de toelichting moet blijken dat het plan past en voldoet aan de ruimtelijke thema's, zoals stedenbouw, milieu, water, bodem, parkeren, groen, cultuurhistorie en verkeer.