

**OPVULLING DOOR SPLITSING HOEKPERCELEN
EEN RUIMTELIJK AFWEGINGSKADER**

GEMEENTE LAARBEEK

23 april 2004
110501 / ZF4 / 219 / 200994



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Werkwijze	4
2	Het afwegingskader	5
2.1	Voorcontrole	5
2.2	Ruimtelijke inpassing en kwaliteit	12
	Colofon	14

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

Binnen de kernen in de gemeente Laarbeek zijn verscheidene locaties aanwezig waar het in principe mogelijk is woningen te realiseren. De gemeente ontvangt dan ook met enige regelmaat verzoeken van (particuliere) initiatiefnemers om deze open plekken te mogen bebouwen.

Een aanvraag die in dit kader regelmatig voorkomt, heeft betrekking op het bouwen van één of meerdere extra woningen op een hoekperceel. De ruimtelijke ingreep bestaat in dat geval uit de splitsing van het oorspronkelijke hoekperceel in twee (of meer) nieuwe percelen, waarop vervolgens een woning wordt gebouwd. De ontsluiting van deze nieuwe woning(en) is doorgaans relatief eenvoudig (en vanzelfsprekend), aangezien het nieuwe perceel aan één zijde aan de straat of weg grenst.

Als gevolg van aanvragen als hierboven beschreven, is bij de gemeente Laarbeek een behoefte ontstaan aan concrete richtlijnen, die haar in staat stellen deze aanvragen objectief en consequent te beoordelen.

Deze richtlijnen zullen in ieder geval:

- ruimtelijk onwenselijke situaties (en daarmee: ongewenste precedents) moeten voorkomen;
- maar anderzijds voldoende flexibel moeten zijn om een goede beoordeling van elke afzonderlijke bouw aanvraag mogelijk te maken.

1.2 WERKWIJZE

Om de richtlijnen te laten voldoen aan de hierboven genoemde, algemene eisen, is ervoor gekozen om binnen het richtlijnenpakket een tweedeling aan te brengen. Enerzijds betreft het een algemeen toepasbaar, restrictief kader (*welke ruimtelijke ontwikkelingen worden in ieder geval niet toegestaan*), anderzijds is er een meer flexibel kader dat zoveel mogelijk rekening houdt met de gebiedsspecifieke kenmerken en kwaliteiten van elke afzonderlijke locatie.

In het in deze notitie weergegeven afwegingskader wordt op deze tweedeling ingespeeld, door gebruik te maken van een gefaseerde aanpak.

In de eerste fase vindt een *voorcontrole* plaats, waarin middels objectieve richtlijnen wordt getoetst of bebouwing op de betreffende locatie op voorhand niet moet worden toegestaan. De richtlijnen binnen deze voorcontrole zijn gebaseerd op 1) wettelijk-planologische uitgangspunten; 2) Relevante ruimtelijke planvormingstrajecten binnen de gemeente Laarbeek en 3) relevante ruimtelijk-fysieke uitgangspunten.

De aanvragen die op basis van de voorcontrole niet worden afgewezen, worden vervolgens in de tweede fase getoetst aan richtlijnen die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en kwaliteit waaraan het nieuwe bouwwerk dient te voldoen. Aangezien locatiegebonden kenmerken en kwaliteiten voor iedere afzonderlijke situatie verschillend zijn, dienen deze richtlijnen te worden beschouwd als richtinggevende uitgangspunten waarmee rekening kan worden gehouden in het beslistraject. Het is belangrijk te onderkennen dat dit afwegingskader dient ter ondersteuning en objectivering van het keuzeproces: maatwerk en persoonlijke inschatting blijven echter belangrijke voorwaarden voor een goede beslissing.

HOOFDSTUK 2

Het afwegingskader

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2, bestaat het afwegingskader uit twee fasen. De eerste fase bestaat uit een voorcontrole om uitsluitel te verkrijgen of de aanvraag in eerste instantie al dan niet toelaatbaar is. Wanneer de aanvraag de voorcontrole doorstaat, dient het initiatief te voldoen aan ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de inpasbaarheid in de omgeving en ruimtelijke kwaliteit (tweede fase).

2.1 VOORCONTROLE

Alvorens naar de ruimtelijke inpassing gekeken kan worden, dient te worden nagegaan of het perceel voor splitsing in aanmerking komt. In de hierna volgende overzichten zijn (in de vorm van een aantal vraagstellingen) de criteria weergegeven, aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van perceelsplitsing wordt bepaald. De criteria zijn onderverdeeld in drie rubrieken: *wettelijk planologisch, parallelle ruimtelijke planvorming* en *ruimtelijk-fysieke situatie*.

Alvorens deze criteria worden doorlopen, verdient het aanbeveling de aanvraag vooraf te toetsen aan de volgende ruimtelijke basiseisen:

1. Het te splitsen perceel dient te zijn begrensd door ten minste twee, haaks op elkaar aansluitende straten om als hoeklocatie te kunnen worden gekenschetst.
2. Het verzoek tot splitsing van het hoekperceel heeft betrekking op het bouwen van een woning in het gebied dat in de huidige situatie als achtertuin van de bestaande woning kan worden aangemerkt.
3. Zowel het bestaande perceel als het nieuwe perceel, dat door splitsing ontstaat, dient rechtstreeks ontsloten te zijn via de (autotoegankelijke) openbare weg.

Overzicht 2.1

Wettelijk-planologische criteria
ten behoeve van de
voorcontrole

WETTELIJK-PLANOLOGISCHE CRITERIA	TOELICHTING
1. Is het te splitsen perceel gelegen in een door het rijk, provincie of gemeente als zodanig gekenmerkt waardevol / beschermd stads- of dorpsgezicht?	<i>Indien deze classificatie van toepassing is, zijn ingrepen in de ruimtelijke structuur doorgaans niet wenselijk</i>
2. Maakt het te splitsen perceel onderdeel uit van een door het rijk, provincie of gemeente aangewezen monument?	<i>Hoewel de classificatie 'monument' doorgaans op de aanwezige bebouwing betrekking heeft, is de omvang en dimensionering van het perceel veelal mede bepalend voor de totale ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het betreffende monument</i>
3. Is op het te splitsen perceel Art. 45, eerste lid van de Woningwet van toepassing, hetgeen betekent dat de op het perceel aanwezige woning of woongebouw: ▪ Een woonkeet is; ▪ Een bouwwerk is dat bestemd is om in een tijdelijke behoefte te voorzien, waarbij de behoefte geen bewoning mag zijn; ▪ Een bouwwerk is dat slechts toelaatbaar is ingevolge een voorlopige bestemming	<i>Indien op het te splitsen perceel in de huidige situatie een tijdelijke functie of een functie anders dan wonen is gesitueerd, wordt het toestaan van perceelsplitsing afgeraden</i>
4. Is op het te splitsen perceel, dan wel het op dit perceel aanwezige bouwwerk, Artikel 17 dan wel Artikel 18 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing, hetgeen betekent dat er een tijdelijke vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan is verleend?	<i>Indien op het te splitsen perceel in de huidige situatie een tijdelijke functie of een functie anders dan wonen is gesitueerd, wordt het toestaan van perceelsplitsing afgeraden</i>

Indien één of meerdere van de bovenstaande vragen bevestigend kan worden beantwoord, wordt geadviseerd de aanvraag niet te honoreren. Indien dit niet het geval is, dient de aanvraag te worden getoetst aan de criteria in het onderstaande overzicht:

Overzicht 2.2

Criteria, voortvloeiend uit
parallele ruimtelijke
planvorming ten behoeve van
de voorcontrole

PARALLELE RUIMTELIJKE PLANVORMING	TOELICHTING
<i>Structuurvisie+ gemeente Laarbeek</i> 1. Is het te splitsen perceel gelegen binnen een in de Structuurvisie+ aangegeven zone waar verstedelijking niet afweegbaar is?	<i>Indien van toepassing, zou het toestaan van bebouwing in strijd zijn met het vigerend gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals geformuleerd in de Structuurvisie+</i>
<i>Nota open plekkenbeleid gemeente Laarbeek</i> 2. Heeft het te splitsen perceel een kadastrale oppervlakte van minder dan 600 m²?	<i>Indien de kadastrale oppervlakte minder dan 600 m² bedraagt, is het niet mogelijk na splitsing twee percelen met elk een minimale oppervlakte van 300 m² te realiseren. Dit is echter een maatgevend criterium voor het van toepassing zijn van de classificatie 'opvullocatie'</i>
3. Heeft het nieuwe perceel dat door de splitsing ontstaat, een oppervlakte kleiner dan 300 m² of groter dan 750 m²?	<i>Indien dit het geval is, voldoet de locatie niet aan het oppervlakte-criterium uit de Nota Open plekkenbeleid, op basis waarvan de classificatie 'opvullocatie', alsmede het bijbehorend afwegingskader, van toepassing mag worden verondersteld</i>
4. Is het te splitsen perceel gelegen in één van de in de Structuurvisie+ aangeduide planmatige uitbreidingen 1) waarvan het bestemmingsplan niet ouder is dan 15 jaar of 2) die een verlenging van een bebouwingslint bewerkstelligen?	<i>In de Nota Open plekkenbeleid is vastgelegd dat in deze gebieden nadere verdichting / opvulling niet wenselijk wordt geacht</i>
5. Is het te splitsen perceel gelegen in de als zodanig aangemerkte groene hoofdstructuur (beekoevers)?	<i>In dit nader gespecificeerde gebied is verdichting / opvulling niet gewenst</i>
6. Ondervindt het te splitsen perceel, dan wel het nieuwe perceel dat door splitsing ontstaat, hinder van bestaande, niet weg te nemen / op te lossen, milieubelemmeringen?	<i>Indien dit het geval is, zorgt het toevoegen van een extra woonfunctie voor het ontstaan dan wel vergroten van een ruimtelijke conflictsituatie</i>

Indien één of meerdere van de bovenstaande vragen bevestigend kan worden beantwoord, wordt geadviseerd de aanvraag niet te honoreren. Indien dit niet het geval is, dient de aanvraag te worden getoetst aan de criteria in het volgende overzicht.

Voorafgaand aan dit overzicht is het van belang de volgende begripsbepaling toe te lichten:

- Nieuwe hoofdbebouwing: de hoofdmassa (zonder aan- of bijgebouwen als garage, losstaande schuur of bijkeuken) van de nieuwe woning die wordt gebouwd op het perceel dat door splitsing ontstaat.
- Bestaande belendende hoofdbebouwing: de hoofdmassa('s) (zonder aan- of bijgebouwen als garage, losstaande schuur of bijkeuken) van de woning(en) naast de nieuwe woning die wordt gebouwd op het perceel dat door splitsing ontstaat.

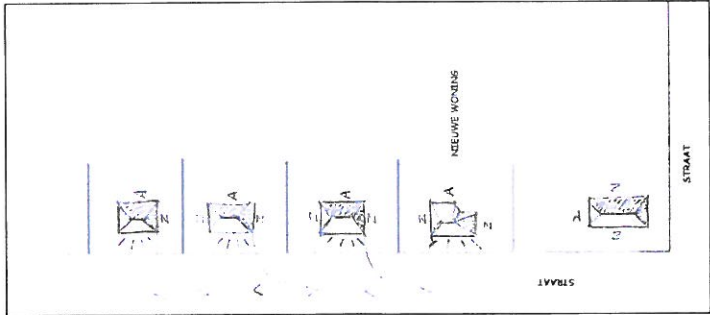
Overzicht 2.3

Criteria, voortvloeiend uit de plaatselijke ruimtelijk-fysieke situatie ten behoeve van de voorcontrole

Toelichting

Indien de nieuwe woning wordt toegevoegd aan een bestaande rij, is het van belang dat het bestaande ritme in deze rij (indien aanwezig) niet wordt aangetast.

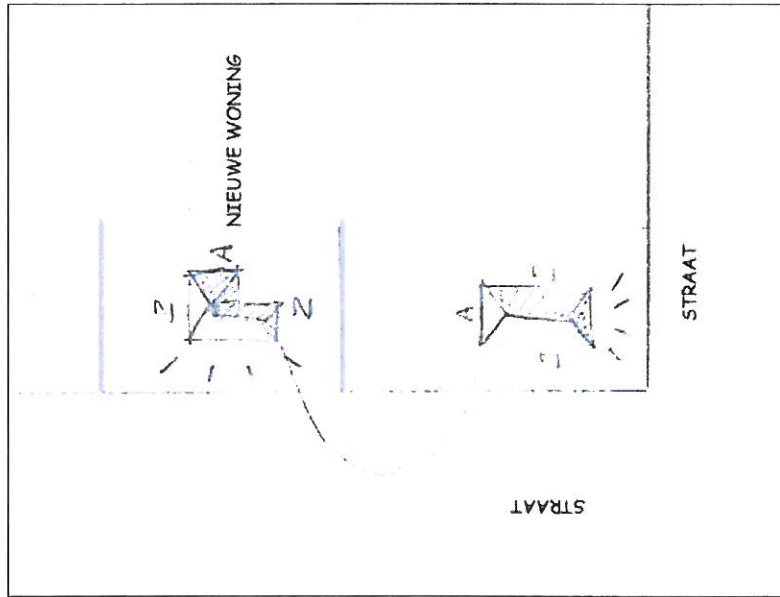
RUIMTELIJK-FYSIEKE SITUATIE	TOELICHTING
Afstand van de zijgevel van de nieuwe hoofdbebouwing tot de meest nabijgelegen zijgevel van de bestaande, belendende hoofdbebouwing: 1. Bedraagt de kortste afstand tussen de onderlinge zijgevels van de nieuwe hoofdbebouwing en de bestaande belendende hoofdbebouwing minder dan 85% van de gemiddelde onderlinge afstand tussen de zijgevels, zoals deze van toepassing is in de bebouwingsrij waaraan de nieuwe woning wordt toegevoegd?	Met het oog op het bestaande bebouwingsritme (redundantie) verdient het aanbeveling de afstand tussen de onderlinge zijgevels zoveel mogelijk te relateren aan de onderlinge afstanden die in de directe omgeving (straat of blok) gangbaar zijn



Afstand van de zijgevel van de nieuwe hoofdbebouwing tot de achtergevel van bestaande belendende bebouwing: 2. Bedraagt de kortste afstand tussen de zijgevel van de nieuwe hoofdbebouwingen de meest nabijgelegen achtergevel van de bestaande belendende hoofdbebouwing (waaronder ook de reeds op het te splitsen perceel aanwezige hoofdbebouwing) minder dan 15 m'?	Met het oog op het garanderen van voldoende bezonning van de belendende tuinen is gekozen voor een ondergrens van 15 m'
--	--

Toelichting

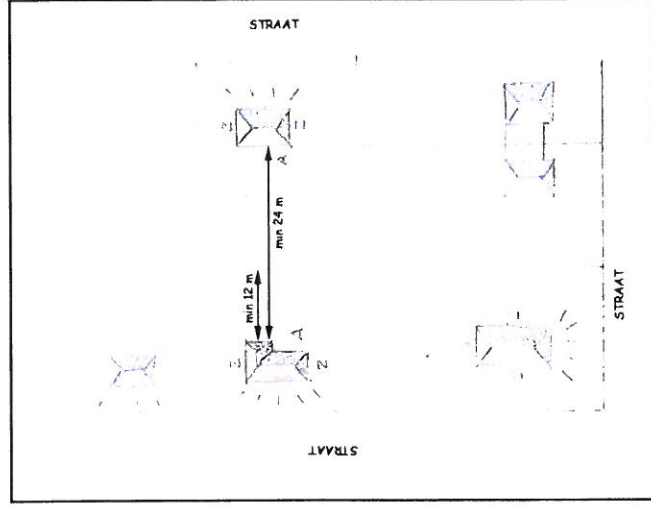
Om bezonning en privacy te waarborgen, is het van belang dat de zijgevel van de nieuwe woning niet te dicht bij de achtergevel van een bestaande, belendende woning wordt geplaatst



<i>Afstand van de achtergevel van de nieuwe hoofdbebouwing tot de achtergevel van bestaande, belendende hoofdbebouwing:</i> 3. Bedraagt de kortste afstand tussen de achtergevel van de nieuwe hoofdbebouwing en de achtergevel van de bestaande belendende hoofdbebouwing minder dan 24 m? 4. Bedraagt de kortste afstand tussen de achtergevel van de nieuwe hoofdbebouwing en de achterliggende perceelsgrens minder dan 12 m?	<i>Bij de onderlinge afstand tussen achtergevels is ook het privacyaspect van belang. Uitgaande van een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap, bij zowel nieuwe als bestaande bebouwing, is gekozen voor een ondergrens van 24 m, ongeacht omliggende dichtheden</i>
--	--

Toelichting

Om wederzijds privacy en bezonning voldoende te waarborgen, is het van belang dat zowel de achtertuinen voldoende diepte hebben als de onderlinge achtergevels niet te dicht bij elkaar worden geplaatst.



Indien één of meerdere van de bovenstaande vragen bevestigend kan worden beantwoord, wordt geadviseerd de aanvraag niet te honoreren. Indien dit niet het geval is, kan het verzoek tot splitsing van het perceel ten behoeve van woningbouw worden gehonoreerd, mits aan een aantal criteria inzake de ruimtelijke inpassing en kwaliteit wordt voldaan.

Deze criteria komen in de volgende paragraaf aan de orde.

2.2 RUIMTELIJKE INPASSING EN KWALITEIT

Het tweede deel van het afwegingskader geeft de randvoorwaarden aan ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en na te streven ruimtelijke kwaliteit. Indien een verzoek tot perceelsplitsing op basis van de voorgaande criteria in fase 1 kan worden toegestaan, dient het verzoek te worden getoetst aan deze randvoorwaarden.

De toelaatbaarheid van een perceelssplitsing is sterk verbonden met de ruimtelijke verschijningsvorm en kenmerken van de (nabije) omgeving; daarmee dus gebieds- of locatiegebonden. Dit geldt in zekere zin ook voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe ontwikkeling mag per definitie geen afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waarbij het zo kan zijn dat een nieuwe ontwikkeling een kwaliteitsimpuls en een meerwaarde voor de omgeving betekent.

De afwegingscriteria voor dit onderdeel hebben voor een groot deel dan ook te maken met de waardering in ruimtelijke en kwalitatieve zin van de omgeving van het betreffende perceel. Het is daardoor onmogelijk om enkel zuiver objectieve criteria te geven waaraan een verzoek tot perceelsplitsing dient te voldoen.

De subjectief en kwalitatief getinte criteria zijn waar mogelijk geobjectiveerd.

Indien voor het gebied waarbinnen het betreffende perceel gelegen is een beeldkwaliteitsplan dan wel een gebiedsgerichte uitwerking van de welstandsnota is opgesteld, dient het plan aan te sluiten bij de daarin gestelde eisen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit.

Ruimtelijke inpassing

De volgende handreikingen zijn van belang bij het bepalen van de mate waarin de nieuwe woning op het gesplitste perceel ruimtelijk inpasbaar is in het omliggend stedelijk weefsel:

De nieuwe woonbebouwing dient aan te sluiten bij de ruimtelijke opbouw en oorspronkelijke uitstraling van de omgeving.

Hierbij gelden de volgende criteria:

- In algemene zin dient de nieuwe bebouwing te passen binnen de stedenbouwkundige context die ter plaatse aanwezig is. Dit wordt voor een belangrijk deel bereikt middels de criteria in fase 1 van het afwegingskader.
- Het splitsen van het perceel dient niet te conflicteren met de aanwezige verkeersstructuur.
- De nieuwe bebouwing dient de bestaande wandwerking of redundantie (ritmiek van open, half open of gesloten karakter van belendende woonblokken/bebouwing) te respecteren en waar mogelijk te versterken.
- De nieuwe bebouwing dient te worden gepositioneerd in een vergelijkbare rooilijn van bebouwing in de nabije omgeving (belending en straat). Daar waar de belending het toelaat is verspringing in de rooilijn mogelijk of zelfs wenselijk met het oog op variatie.

Kenmerken van het nieuw te realiseren bouwwerk

Naast de ruimtelijke inpassing kunnen ook criteria worden benoemd die rechtstreeks op het te realiseren bouwwerk betrekking hebben:

- In algemene zin kan worden gesteld dat de nieuwe bebouwing een duidelijke aansluiting dient te vinden bij de bestaande belendende bebouwing, zowel waar het bouwstijl en materiaalgebruik als kleurstelling betreft.
- Deze aansluiting op de bestaande bebouwing heeft tevens betrekking op het ritme van bouwmassa, goot- en nokhoogte, nokrichting en kapvorm.

Detaillering

Op een lager detailniveau kunnen aanvullende de volgende criteria worden genoemd:

- In het ontwerp voor het nieuwe bouwwerk dienen (architectonische) accenten en oorspronkelijke gevelgeleding van belendende bebouwing te worden gerespecteerd en waar mogelijk te worden versterkt.
- Bijgebouwen en aan- of uitgebouwen dienen bijvoorkeur in het totaalontwerp van het nieuwe bouwwerk te worden meegenomen (totaalconcept).

OPVULLING DOOR SPLITSING HOEKPERCELEN EEN RUIMTELIJK AFWEGINGSKADER

OPDRACHTGEVER:

GEMEENTE LAARBEEK

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

T. Strikers

GECONTROLEERD DOOR:

N. van Geenhuizen

VRIJGEGEVEN DOOR:

T. Strikers

23 april 2004**110501/ZF4/219/200994**

ARCADIS REGIO BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden vervoelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.