



Beleidsnotitie

woningbouw op inbreidingslocaties

2016

(BOIL)

Beoordelings- en afhandelingskader voor het afhandelen van
particuliere verzoeken om medewerking te verlenen voor
inbreidingsplannen tot maximaal twee woningen

Gemeente Montferland 2016

Vastgesteld op: 24-11-2016
Aanvulling paragraaf 2.1: 13-01-2022

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Juridisch kader.....	5
2.1 Afwijken van het bestemmingsplan	5
2.2 Boil-begrenzing	6
3. Gemeentelijk beleid	7
3.1 Reikwijdte.....	7
3.2 Definities	8
3.3 Omgeving; ruimtelijke toets	8
3.4 Kavel; functionele toets	10
4. Beoordelingskader	11
4.1 Eisen voor het in behandeling nemen van de aanvraag.....	11
4.2 Toetsingscriteria ten aanzien van de omgeving.....	12
4.3 Toetsingscriteria ten aanzien van de kavel / de nieuw te bouwen woning	13
5. Voorwaarden bij het verder behandelen van het verzoek.....	16
5.1 Algemene voorwaarden.....	16
5.2 Financiële voorwaarden	16
Bijlagen	18
A- Boil-begrenzing, Azewijn	18
B- Boil-begrenzing, Beek	18
C- Boil-begrenzing, Braamt.....	19
D- Boil-begrenzing, Didam	20
E- Boil-begrenzing ´s-Heerenberg.....	21
F- Boil-begrenzing, Kilder	22
G- Boil-begrenzing, Loerbeek	23
H- Boil-begrenzing, Loil	23
I- Boil-begrenzing, Nieuw-Dijk.....	24
J- Boil-begrenzing, Stokkum	25
K- Boil-begrenzing, Zeddum.....	26

1. Inleiding

De gemeente Montferland ontvangt regelmatig verzoeken van particulieren om planologisch medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning op inbreidingslocaties. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar twee typen verzoeken:

1. Het bouwen van een nieuwe woning: Deze verzoeken hebben betrekking op het bouwen van een woning in de achtertuinen of zijtuinen van bestaande woningen of andere open plekken binnen de bestaande bebouwing, dan wel Boil-begrenzing (voor definitie zie paragraaf 3.2);
2. Het splitsen van een bestaande woning: Deze verzoeken hebben betrekking op het gebruik van een bestaande woning, waarbij een enkele woning wordt gebruikt voor dubbele bewoning. In feite is hierbij sprake van toevoeging van een tweede zelfstandige woning. De achterliggende reden is vaak dat een ander familie/gezinslid op deze wijze zelfstandig kan blijven wonen en de benodigde zorg kan worden geboden. Soms wordt hiervoor de bestaande woning uitgebreid.

Deze beleidsnotitie richt zich uitsluitend op locaties die geschikt zijn voor particuliere initiatieven waarbij maximaal 2 nieuwe woningen worden toegevoegd of gesplitst.

Een belangrijke reden voor actualisatie van de beleidsnotitie woningbouw voor inbreidingslocaties is het veranderde juridisch kader. Hierbij is onder andere de positie van het bestemmingsplan versterkt en is de voorgaande juridische grondslag van dit beleid komen te vervallen. Het ging hierbij om artikel 19.1 en 19.2 van de WRO. Naast de veranderende wetgeving zijn de KAN-contouren komen te vervallen. De KAN-contouren vormden de begrenzing voor dit beleid waarbinnen eventueel woningbouw mogelijk was.

Door het gewijzigde juridische kader en het vervallen van de KAN-contour is de beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties, 2006' gedateerd geraakt. Het is van belang dat er een actueel breed beleidskader voor woningbouw op inbreidingslocaties bestaat. Deze actualisatie voorziet hierin.

Het document is als volgt opgebouwd. Allereerst zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het gewijzigde juridische kader. Vervolgens zal het gemeentelijk beleid in hoofdstuk 3 worden beschreven, dat de basis vormt voor het beoordelingskader. Dit kader is opgenomen in hoofdstuk 4. Het laatste hoofdstuk behandelt de randvoorwaarden waaraan het verzoek moet voldoen. In de bijlage zijn kaarten opgenomen waarop de nieuwe Boil-begrenzing is weergegeven per dorpskern.

2. Juridisch kader

Binnen het huidige beleid en regelgeving is de gemeente volledig verantwoordelijk voor woningbouw op inbreidingslocaties zoals bedoeld in deze beleidsnotitie. Het juridisch beleidskader voor de gemeente is het bestemmingsplan. De ontwikkeling van een nieuwe woning past niet altijd binnen het bestemmingsplan. Er bestaat de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en er wordt voldaan aan de toetsingscriteria en voorwaarden. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of het bouwen/splitsen van een woning op een inbreidingslocatie mogelijk dan wel wenselijk is. Als het college vindt dat het niet mogelijk is, wordt er niet afgeweken van het bestemmingsplan. Er geldt als voorwaarde dat het project waarvoor vrijstelling wordt verleend, niet in strijd mag zijn met relevante wetgeving op het gebied van onder meer water, natuur, milieu, geluid en luchtkwaliteit. Daarnaast mag een inbreidingsproject niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Indien de toevoeging of splitsing van een woning in strijd is met het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders op basis van de volgende wetsartikelen hier eventueel van afwijken:

- Binnenplans afwijken (art 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo)
- Buitenplans afwijken (art 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo, art 4+5 Bijlage II Bor)
- Uitgebreide omgevingsvergunning (art 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo)

Het binnenplans afwijken is de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Bij buitenplans afwijken binnen het afwijkingenbeleid, is de toevoeging van een woning in principe niet toegestaan, dit met uitzondering van een woning ten behoeve van mantelzorg. Dat betekent dat buitenplans afwijken buiten beleid alleen mogelijk is, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeente Montferland kan uitsluitend medewerking verlenen aan een initiatief, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Deze beleidsnotitie ziet alleen op het verlenen van omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders en niet op de vaststelling van bestemmingsplannen door de gemeenteraad.

2.2 Boil-begrenzing

Zoals in de inleiding al is genoemd is de KAN-contour een verouderd toetsingskader. Deze contour vormde de begrenzing van het gebied waarbinnen eventueel woningbouw mogelijk is. Ten behoeve van deze beleidsnotitie is een nieuwe Boil-begrenzing vastgesteld.

De Boil-grenzen vormen een begrenzing van het bestaand stedelijk gebied met uitzondering van bedrijventerreinen en locaties die ongeschikt zijn voor kleinschalige particuliere ontwikkeling van maximaal 2 woningen. Woningbouw van een andere aard en omvang is eventueel mogelijk buiten de Boil-begrenzing, maar dit wordt afzonderlijk getoetst.

De begrenzing van het gebied is tot stand gekomen op basis van het bestemmingsplan ter plaatse, de bestaande bebouwing, en landschappelijke aspecten. Woningbouw hierbinnen wordt aangemerkt als inbreiding. Er is voor het bepalen van de begrenzing maatwerk geleverd, aansluitend op het reeds gevoerde ruimtelijk beleid.

3. Gemeentelijk beleid

Het beleid heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het verlenen van een omgevingsvergunning om de bouw/splitsing van een woning mogelijk te maken mag geen afbreuk doen aan deze kwaliteit. Een dergelijke ontwikkeling zou daar waar mogelijk de kwaliteit moeten verbeteren.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door verschillende aspecten met een onderlinge samenhang. Deze aspecten zijn van toepassing op de algemene ruimtelijke structuur/omgeving, maar ook op het betreffende kavel/perceel waarop de woning gebouwd/gesplitst wordt. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de aspecten; paragraaf 3.3 behandelt de aspecten ten aanzien van de omgeving, paragraaf 3.4 ten aanzien van de kavel/het perceel.

Alvorens in te gaan op deze aspecten, gaat paragraaf 3.1 in op de reikwijdte van het beleid en paragraaf 3.2 op enkele definities.

3.1 Reikwijdte

De notitie heeft uitsluitend betrekking op het beoordelen van particuliere woningbouwinitiatieven op inbreidingslocaties met een door woningbouw gekenmerkte omgeving, bestaande uit de bouw van maximaal twee woningen op één kavel of de splitsing in maximaal twee woningen op één kavel.

Indien het een verzoek betreft waarbij meer dan twee woningen worden gerealiseerd, zal deze alsnog afzonderlijk worden beoordeeld. Reden hiervoor is dat de situatie omvangrijker en daarmee complexer wordt, waardoor het niet mogelijk is om op voorhand toetsingscriteria vast te stellen. De invloed op de omgeving is ook groter waardoor er bredere belangenafweging plaatsvindt. Hetzelfde geldt voor initiatieven die uitgaan van woningbouw met daarbij een andere functie (bijvoorbeeld winkelruimte of bedrijfsruimte). Deze hebben namelijk een andere invloed op de omgeving, denk daarbij aan de verkeersaantrekkende werking of geluidsoverlast.

Deze notitie is niet van toepassing bij splitsing van een woningbouwproject in afzonderlijke verzoeken. Met andere woorden, wanneer er een plan ligt om op een kavel/perceel zes woningen te realiseren, maar dit plan wordt gesplitst ingediend (drie keer een plan voor twee woningen), wordt hiervoor geen medewerking verleend op grond van deze notitie. Een cumulatie van vrijstellingen op grond van deze notitie om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is uitgesloten.

3.2 Definities

Alvorens inhoudelijk het beleid te behandelen, zullen eerst de belangrijkste termen worden gedefinieerd.

Bestaand stedelijk gebied:	Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
Eigenaar:	Iemand die juridisch de heerschappij over een zaak heeft, in dit geval een kavel, zoals opgenomen in het kadastrale register.
Inbreidingslocatie:	Locatie gelegen binnen de Boil-begrenzing met een door woningbouw gekenmerkte omgeving.
Kavel c.q. perceel:	Dit is de aanduiding voor een stuk grond zoals geregistreerd bij het kadaster. Een kavel/perceel heeft een uniek kenmerk, bestaande uit gemeente, sectie en een perceelnummer.
Boil-begrenzing:	De begrenzing van gebieden in de gemeente Montferland waarbinnen de realisatie van nieuwe woningen eventueel mogelijk is op basis van deze beleidsnotitie. De begrenzing is vastgelegd op de kaarten in de bijlage van deze notitie.
Splitsing:	Het gebruik en de ruimtelijke indeling van één voor wonen bestemd pand zodanig wijzigen, dat er sprake is van twee zelfstandige wooneenheden die elk beschikken over een eigen ingang, een eigen badkamer, een eigen toilet, een eigen keuken, een eigen slaapkamer en een eigen zelfstandige woonkamer.

3.3 Omgeving; ruimtelijke toets

Wanneer er sprake is van het bebouwen van een inbreidingslocatie, dient de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd te blijven. Hierbij is het met name zaak dat de bestaande kwaliteit niet wordt aangetast maar waar mogelijk wordt versterkt. Belangrijk bij de toets zijn de volgende aspecten:

De verkeersdruk en structuur

Bij het beoordelen van het verzoek, is het zaak dat tegemoetkoming daaraan geen verkeerskundige problemen met zich meebrengt. Hierbij gaat het om aspecten als het parkeren, maar ook de kwestie of de nieuwe of te splitsen woning goed bereikbaar is. Het is onwenselijk dat (openbare) parkeerplaatsen verloren gaan of dat de nieuwe of de te splitsen woning extra

parkeerdruk met zich meebrengt die niet kan worden opgevangen in de bestaande verkeerstructuur. Daarnaast dient de nieuwe/gesplitste woning bereikbaar te zijn voor de hulpdiensten, waaronder brandweer en ambulance. In overleg met de betrokken afdelingen zullen verzoeken op dit punt worden beoordeeld. In hoofdstuk 4 zijn deze punten vertaald naar een aantal concrete minimale voorwaarden.

De stedenbouwkundige inpassing en de ruimtelijke structuur

De nieuwe of gesplitste woning zal moeten passen in de aanwezige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. De regels behorende bij de woonbestemming uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan zullen als eerste uitgangspunt worden gehanteerd en is op het bouwplan van toepassing. Op deze manier staat bijvoorbeeld al vast wat de afstanden tot (zijdelingse) perceelgrenzen dienen te bedragen en wat de maximale bouwhoogtes zijn. Op deze wijze vindt aansluiting plaats bij de reeds bestaande stedenbouwkundige situatie. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 aanvullende eisen opgenomen wat betreft de afmeting van de nieuwe of te splitsen woning en de kavel waarop deze gerealiseerd gaat worden.

Daarnaast zal de afweging moeten worden gemaakt of de privacy en bezonning van omliggende bestaande woningen onevenredig wordt aangetast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden. Vaststaat in elk geval dat het planologisch niet wenselijk is dat woningen worden gebouwd in de achtertuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat achterterreinen worden volgebouwd. Vandaar dat er eisen zullen worden gesteld aan de situering van de nieuw te bouwen woning. De inbreiding dient plaats te vinden aan de openbare weg, waarbij veelal sprake is van opvulling van gaten in de bestaande bebouwingsstructuur. Door opvulling met woningbouw kan daardoor een betere ruimtelijke situatie ontstaan.

De groenstructuur en landschappelijke & groenelementen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden de bestaande en gewenste groenstructuren in beeld gebracht. De mate van verdichting wordt mede bepaald door open en groene locaties in de omgeving. Dit betekent zonder meer dat wanneer een locatie (dus ook tuinen behorende bij bestaande woningen) in het bestemmingsplan is aangewezen als een karakteristieke en/of open en/of groene locatie, deze niet aanmerking komt voor verdichting. Dit betekent dat deze locaties niet kunnen worden bebouwd.

Voorzieningen/openbare functie

Net als bij groenstructuur, geldt dat bebouwing op locaties die nu een openbare functie hebben niet wenselijk is. Hierbij valt te denken aan speelplekken, pleinen of parkeerplaatsen.

Milieu

Het is onwenselijk dat er woningen worden gebouwd op locaties waarbij sprake is van een onveilige situatie, gezondheidsrisico's of overlast. Om deze belangen te waarborgen, moet worden voldaan aan wetgeving op dit gebied. Anderzijds is het ook onwenselijk om woningen te bouwen op locaties die vervolgens nabijgelegen bedrijven beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering. Dit betekent bij voorbaat dat er geen extra woningen worden gerealiseerd in

milieuhindercirkels van bedrijven of dat er geen woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de geluidszones van wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Vandaar dat de aanvraag niet in behandeling wordt genomen indien deze in strijd is met wetgeving op het gebied van natuur, milieu, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Volkshuisvestelijke aspecten

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is het provinciaal beleid ten aanzien woningbouw gewijzigd. De nadruk ligt op de kwaliteit van de woningen en het bouwen van woningen op de locatie waar hier behoefte aan is. De gemeente heeft de bevoegdheid om zelfstandig te handelen bij kleinschalige ontwikkelingen zoals bedoeld in deze beleidsnotitie. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het aantal woningbouwcontingenten die de gemeente nog beschikbaar heeft. Een contingent is een extra toegevoegde woning aan de bestaande woningvoorraad. Er zijn afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over het maximaal aantal woning dat mag worden toegevoegd. Indien de resterende contingenten beperkt zijn, kan dit een grond zijn om geen medewerking te verlenen aan een verzoek tot inbreiding. Dit ten behoeve van het realiseren van volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Montferland.

In de Woonvisie Montferland 2016-2020 staan een aantal heldere ambities geformuleerd. Binnen de gemeente bestaat de behoefte aan woningen voor starters en groeiende groep ouderen. De ambitie van de gemeente Montferland is om de ontwikkeling van nieuwe woningen meer op deze doelgroepen te richten. Hierdoor is het wenselijk dat er woningen worden gebouwd die in tijd aanpasbaar zijn aan de wensen van de bewoner. Dit betekent dat de nieuwe of gesplitste woning levensloopbestendig dient te zijn. Anderzijds wordt met aanpasbaar en flexibel bouwen de toekomstwaarde van een woning en daarmee de wijk vergroot.

3.4 Kavel; functionele toets

Bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen worden alle aspecten onderling afgewogen. Het geldende bestemmingsplan is daarom het eerste uitgangspunt bij het toetsen van nieuwe verzoeken, denk hierbij aan bebouwingsgrenzen, bouwhoogtes, bebouwingspercentages enzovoort. Deze eisen zijn ook van toepassing op de nieuw te bouwen woning/te splitsen woning.

4. Beoordelingskader

Dit hoofdstuk geeft het beoordelingskader voor verzoeken planologisch medewerking te verlenen aan het bouwen/splitsen van een woning op inbreidingslocaties. Het beoordelingskader is opgebouwd uit drie delen die hieronder elk aan bod komen.

4.1 Eisen voor het in behandeling nemen van de aanvraag

Om ervoor te zorgen dat alleen serieuze verzoeken in behandeling worden genomen en om de plannen goed te kunnen toetsen aan de criteria uit paragraaf 3.3 en 3.4, dienen eisen te worden opgesteld waaraan de aanvraag en aanvrager voldoen.

Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen/splitsen van een woning op een inbreidingslocatie, moet voldaan worden aan de volgende eisen:

4.1.1 De eigendomssituatie

De aanvrager dient eigenaar te zijn van het perceel waarop een nieuwe woning wordt gebouwd, dan wel de aanvrager dient eigenaar te zijn van het perceel en de daarop staande woning die zou moeten worden gesplitst. Indien sprake is van aankoop van een perceel, dient de aanvrager, voordat het vrijstellingsbesluit wordt genomen, door middel van een koopcontract aan te tonen dat hij/zij binnen één jaar nadat de aanvraag is ingediend, eigenaar is van het perceel.

4.1.2 De aanvraag

De aanvraag dient te bestaan uit:

1. Een situatietekening waarbij duidelijk is waar het perceel ligt in relatie tot de omgeving, schaal maximaal 1: 1.000;
2. Een schets met de bestaande situatie (perceelsindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen), schaal maximaal 1: 500;
3. Een schets met de nieuwe situatie (perceelsindeling, bestaande bebouwing, nieuwe bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen), schaal maximaal 1: 500;
4. Indien uitbreiding ten behoeve van woningsplitsing: voor-, achter-, en zijaanzichten van de bestaande woning, schaal maximaal 1: 100;
5. Indien uitbreiding ten behoeve van woningsplitsing: voor-, achter- en zijaanzichten van de verbouwde woning, schaal maximaal 1: 100;
6. Indien nieuwbouw extra woning; voor-, achter-, en zijaanzichten van de nieuwe woning, schaal maximaal 1: 100.

4.2 Toetsingscriteria ten aanzien van de omgeving

Een verzoek om het bouwen van een extra woning of een verzoek om woningsplitsing op een inbreidingslocatie moet aan de volgende criteria voldoen:

1. Verdichting is niet mogelijk op kavels gelegen aan de rand van de bebouwde kom, in het overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied.
2. Verdichting is niet mogelijk indien de ruimtelijke structuur onevenredig in het nadeel van omwonenden uitpakt. Hierbij gaat het onder meer om bezonning en privacy. Bij het indienen van een verzoek, zal moeten worden aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan. Dit betekent in elk geval dat het niet mogelijk is om een extra woning te bouwen die ligt achter bestaande woningen. De woning dient te worden gerealiseerd in de lijn van bestaande woningen (zie ook paragraaf 4.3.);
3. Verdichting is niet mogelijk indien dit leidt tot aantasting van de aanwezige groenstructuur en aanwezige open ruimte. Van aantasting van de groenstructuur en open ruimte is zonder meer sprake als het kavel/perceel in het bestemmingsplan (regels dan wel plantoelichting) is opgenomen als groene dan wel open locatie.
4. Verdichting is niet mogelijk indien het te bebouwen perceel een andere (openbare) functie heeft die niet verloren mag gaan, dit ter beoordeling aan de vakafdelingen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om percelen met een verkeerskundige functie (zoals parkeerplaatsen) dan wel een openbare functie (zoals pleinen en speelplekken);
5. Verdichting is niet mogelijk indien de nieuwe of te splitsen woning hinder ondervindt van aanwezige bedrijvigheid en vice versa. Uitgangspunt zijn de afstanden zoals gehanteerd in de handreiking van de VNG "Bedrijven en Milieuzonering". Dit boek geeft per categorie bedrijvigheid aan, welke afstand tussen het bedrijf en woningen minimaal bewaart dient te blijven. Indien het verzoek een splitsing of bouw van een woning betreft in de directe nabijheid van een bedrijf of bedrijventerrein, worden deze afstanden in acht genomen. Indien aan deze afstanden niet wordt voldaan, wordt het verzoek afgewezen;
6. Indien in een bestemmingsplan aan gronden een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen inhoudt, behorende tot een bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, is rond betrokken terreinen een zone vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Er wordt geen medewerking verleend aan de bouw en splitsing van woningen op locaties gelegen binnen een dergelijke zone;
7. Verdichting is niet mogelijk op locaties die liggen in de geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) waarbij de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel wordt overschreden tenzij door Gedeputeerde Staten van Gelderland een verzoek om hogere grenswaarde wordt gehonoreerd.
8. De nieuwe of te splitsen woning dient rechtstreeks ontsloten te worden op de openbare weg. Het is niet mogelijk indirect te ontsluiten op de openbare weg, waarbij wordt gedoeld op ontsluiting via de oprit van een andere woning, dus waarbij ontsluiting plaatsvindt tussen twee bestaande woningen door;
9. De nieuwe of te splitsen woning dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Dit is ter beoordeling van de betrokken afdelingen (brandweer, Openbare Werken);

10. Er dient sprake te zijn van aansluiting op het bestaande volkshuisvestelijk beleid, namelijk de bouw van woningen voor starters dan wel geschikt ouderen. Dit betekent dat de nieuwe of gesplitste woning levensloopbestendig dient te zijn.

4.3 Toetsingscriteria ten aanzien van de kavel / de nieuw te bouwen woning

De toetsingscriteria ten aanzien van de kavel en de woning is uitgesplitst naar de twee soorten verzoeken die wij ontvangen, namelijk de bouw van een extra woning en het uitbreiden van een bestaande woning ten behoeve van woningsplitsing.

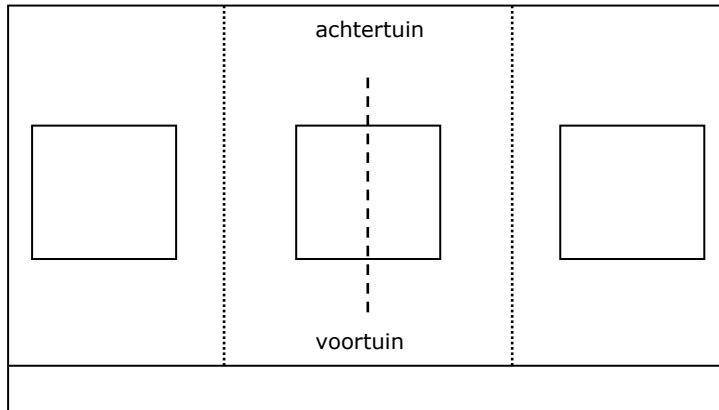
4.3.1 Criteria met betrekking tot een verzoek tot bouw van een extra woning

Wat betreft bebouwing moet worden voldaan aan de regels van de woonbestemming uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, waaronder de afstand tot de perceelsgrens en de bouwhoogtes;

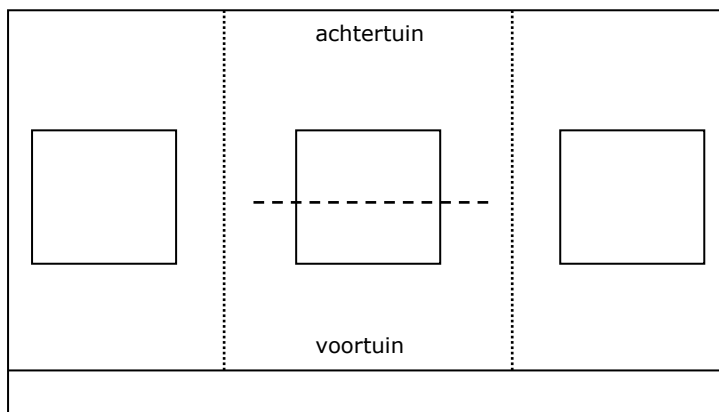
1. De nieuw te bouwen woning dient in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van de naastliggende woningen te worden opgericht;
2. De bebouwing kan wat betreft afmetingen niet groter zijn dan de afmeting van de bebouwing op de direct aangrenzende percelen. Er dient aansluiting te worden gezocht bij de bestemmingsplanregels en kenmerken van de omringende woonbebouwing;
3. De inhoud van de nieuw te bouwen woningen dient minimaal 400m³ te bedragen.
4. Bij de bouw van een vrijstaande woning dient het perceel/de kavel een minimale oppervlakte te hebben van 400m²;
5. Bij de bouw van een twee-onder-één-kapwoning dient het perceel/ de kavel van elke woning een minimale oppervlakte te hebben van 250m²;
6. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning(en) dient minimaal 6 meter breed te zijn, waarbij de ter plaatse vigerende bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens onverminderd van toepassing blijven;
7. De diepte van de nieuw te bouwen woning(en) is maximaal de helft van de totale kavel/perceeldiepte, waarbij de bepalingen van de woonbestemming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven;
8. Bij de realisering van de extra woning zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Indien kabels en/of leidingen moeten worden verlegd/aangepast/verwijderd, komen alle daarbij behorende kosten voor rekening van de aanvrager/ontwikkelaar;
9. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein, dit betekent dat voor elke nieuw gebouwde woning er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. Daarnaast bepaalt de vakafdeling hoeveel parkeerplaatsen aanvullend nodig zijn om de uit de ontwikkeling voortkomende parkeerdruk op te vangen;

4.3.2 Criteria met betrekking tot een verzoek tot splitsing van een woning.

1. Het splitsen van woningen is alleen mogelijk als beide woningen georiënteerd zijn aan de wegzijde. Met andere woorden het is niet mogelijk om de woning evenwijdig aan de weg te splitsen;



Splitsing van de woning over de lengte is wel toegestaan omdat op deze manier aansluiting plaatsvindt bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.



Splitsing van de woning over de breedte is **niet** toegestaan. Indien het een woning op de hoek betreft, zal voor deze situatie afzonderlijk (dus buiten deze notitie om) beoordeeld moeten worden of dan vrijstelling kan worden verleend

2. Wat betreft bebouwing moet worden voldaan aan de regels van de woonbestemming uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, waaronder de afstand tot de kavel-/perceelsgrens en de bouwhoogtes;
3. De uitbreiding van de woning dient plaats te hebben achter de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn tussen naastliggende woningen;
4. Beide woningen dienen na splitsing een minimale inhoud te hebben van 400m³;
5. Bij de uitbreiding van een vrijstaande woning om daar een twee-onder-één-kapwoning van te maken, dient de kavel/het perceel van elke woning een minimale oppervlakte te hebben van 250m²;
6. De voorgevel van de gesplitste woningen dient van elke woning minimaal 6 meter breed te zijn, waarbij de bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens onverminderd van toepassing blijven;
7. De diepte van de gesplitste woningen is maximaal de helft de totale kavel/perceeldiepte, waarbij de bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven;

8. Bij woningsplitsing is het uitbouwen van de woning aan de zijkant alleen mogelijk als de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens conform de bepalingen van de woonbestemming het ter plaatse geldende bestemmingsplan gehandhaafd blijft;
9. Bij woningsplitsing is het uitbouwen van de woning aan de achterzijde alleen mogelijk als de diepte van de nieuw ontstane woning(en) maximaal de helft de totale kavel/perceeldiepte is, waarbij de bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven;
10. Bij het uitbreiden van de bestaande woning zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Indien kabels en/of leidingen moeten worden verlegd/aangepast/verwijderd, komen al daarbij behorende kosten voor rekening van de aanvrager;
11. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein, dit betekent dat voor elke woning die ontstaat na splitsing minstens één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. Daarnaast bepaalt de vakafdeling hoeveel parkeerplaatsen aanvullend nodig zijn om de uit de ontwikkeling voortkomende parkeerdruk op te vangen;

5. Voorwaarden bij het verder behandelen van het verzoek

Indien de aanvraag voldoet aan het toetsingskader uit hoofdstuk 4, kan het verzoek verder in behandeling worden genomen. Voordat de vergunningsprocedure wordt opgestart, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden.

5.1 Algemene voorwaarden

a. Aanleveren ruimtelijke onderbouwing

De aanvrager dient te zorgen voor en bekostigt de benodigde ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing dient opgesteld te zijn door een stedenbouwkundig adviesbureau. Hierin dient gemotiveerd te worden aangegeven of het verzoek stedenbouwkundig op de betreffende locatie tot de mogelijkheden behoort.

b. Aanleveren onderzoeksresultaten

Ook dient de ruimtelijke onderbouwing voorzien te zijn van onderzoeksresultaten. De aanvrager dient deze aan te leveren en te bekostigen. Deze zijn namelijk vereist voor een goede toetsing aan de relevante wetgeving. Het verzoek wordt namelijk alleen verder afgehandeld indien deze niet in strijd is met relevante wetgeving op het gebied van water, natuur, milieu, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie. Wanneer dit wel het geval is, kan geen vergunning worden verleend, ook al wordt op de overige punten voldaan aan deze notitie.

De aanvrager dient eventueel benodigde onderzoeksresultaten in deze aan te leveren. Een voorbeeld hiervan zijn de resultaten van akoestisch onderzoek waarmee wordt aangetoond dat het bouwen van de woning voldoet aan het gestelde in de Wet Geluidhinder dan wel dat er een verzoek om hogere grenswaarde kan worden ingediend.

5.2 Financiële voorwaarden

a. Aantonen economische uitvoerbaarheid, sluiten planschadeovereenkomst

Daarnaast dient in de ruimtelijke onderbouwing de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond, zeker in relatie tot mogelijke planschadeclaims. Door middel van een planschade risicoanalyse door de aanvrager zal duidelijk moeten worden gemaakt of er mogelijk sprake is van planschade. Indien dit het geval is, zal een overeenkomst moeten worden gesloten met de gemeente waarin de aanvrager verantwoordelijk wordt gesteld voor eventuele planschadeclaims. Eventuele planschade voortkomend uit het vergunningsbesluit komen voor rekening van de aanvrager. Het besluit wordt niet eerder genomen dan nadat deze overeenkomst door beide partijen ondertekend is.

b. Aankoop groenstroken ten einde te voldoen aan de voorwaarden

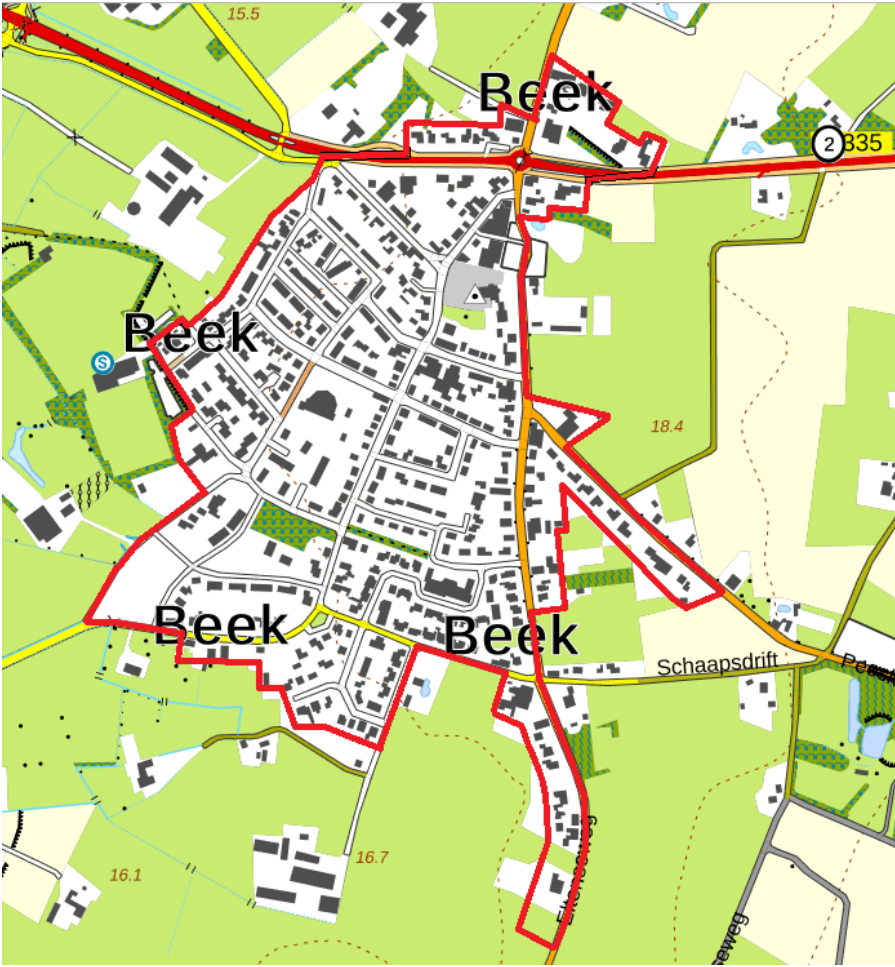
Het is mogelijk dat een aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden wat betreft de afmeting van de kavel/perceel. Om hieraan toch te voldoen bestaat de kans dat wij een verzoek ontvangen om verkoop van snippergroen. Snippergroen wordt op dit moment verkocht voor de prijs van € 40,- per m², per 1 januari 2017 is de prijs hiervan € 60,- per m². Wanneer deze grond wordt gekocht ten einde een woning te kunnen realiseren, wordt de groenstrook eigenlijk verkocht als bouwgrond. Vandaar dat in dit geval de groenstroken worden verkocht voor de prijs van bouwgrond, zoals op dat moment vastgesteld door de gemeenteraad. Op dit moment is deze prijs € 231,- per m².

Bijlagen

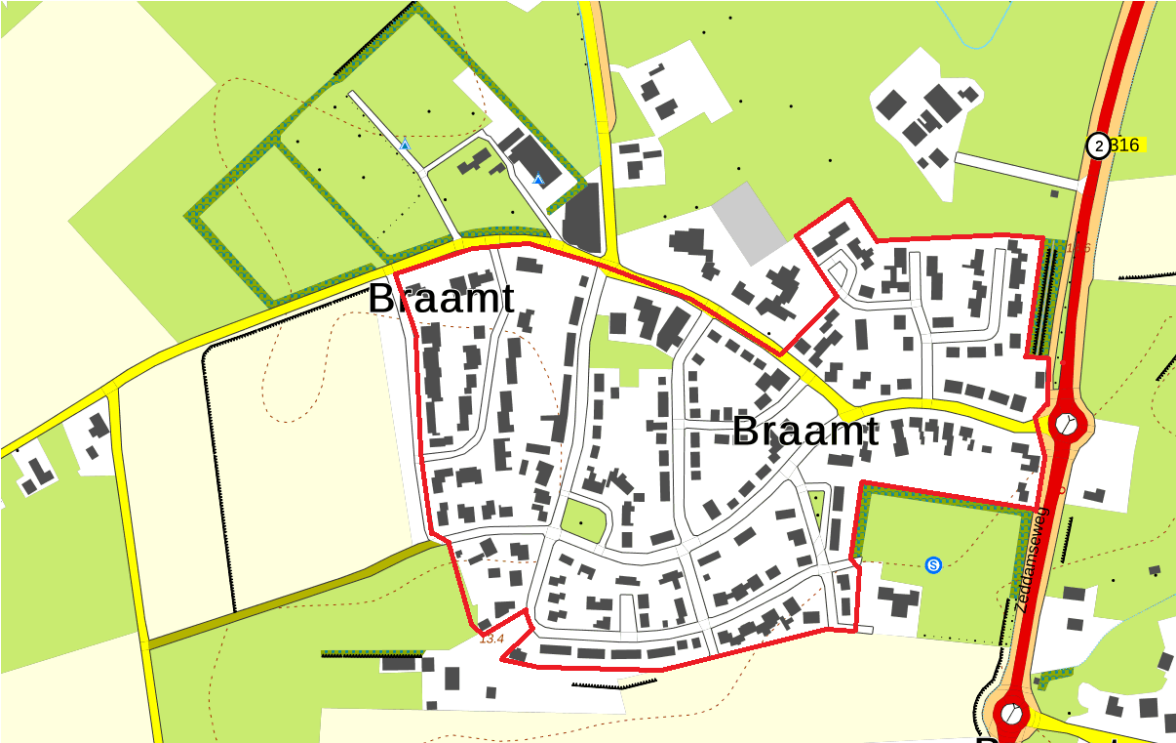
A- Boil-begrenzing, Azewijn



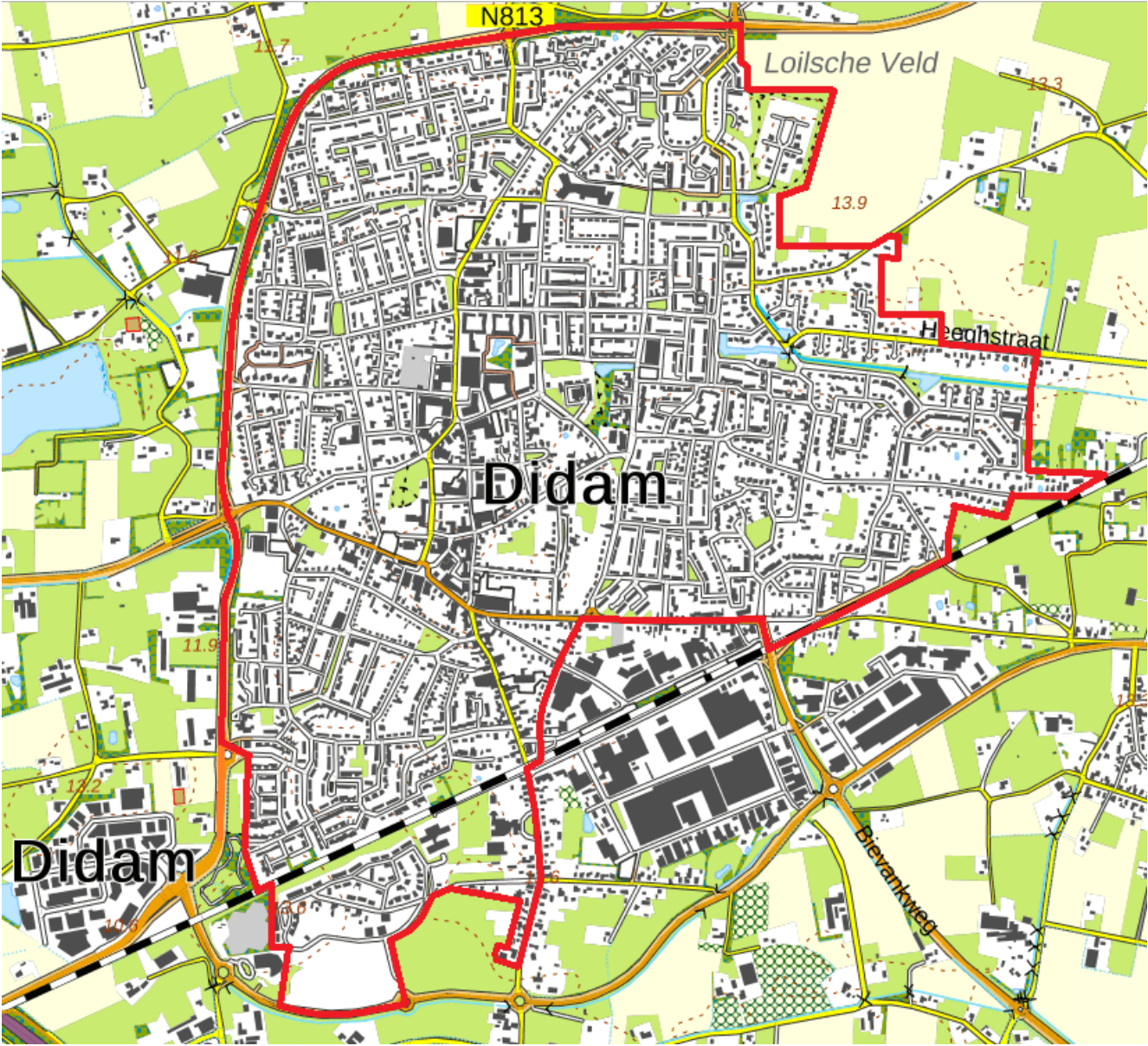
B- Boil-begrenzing, Beek



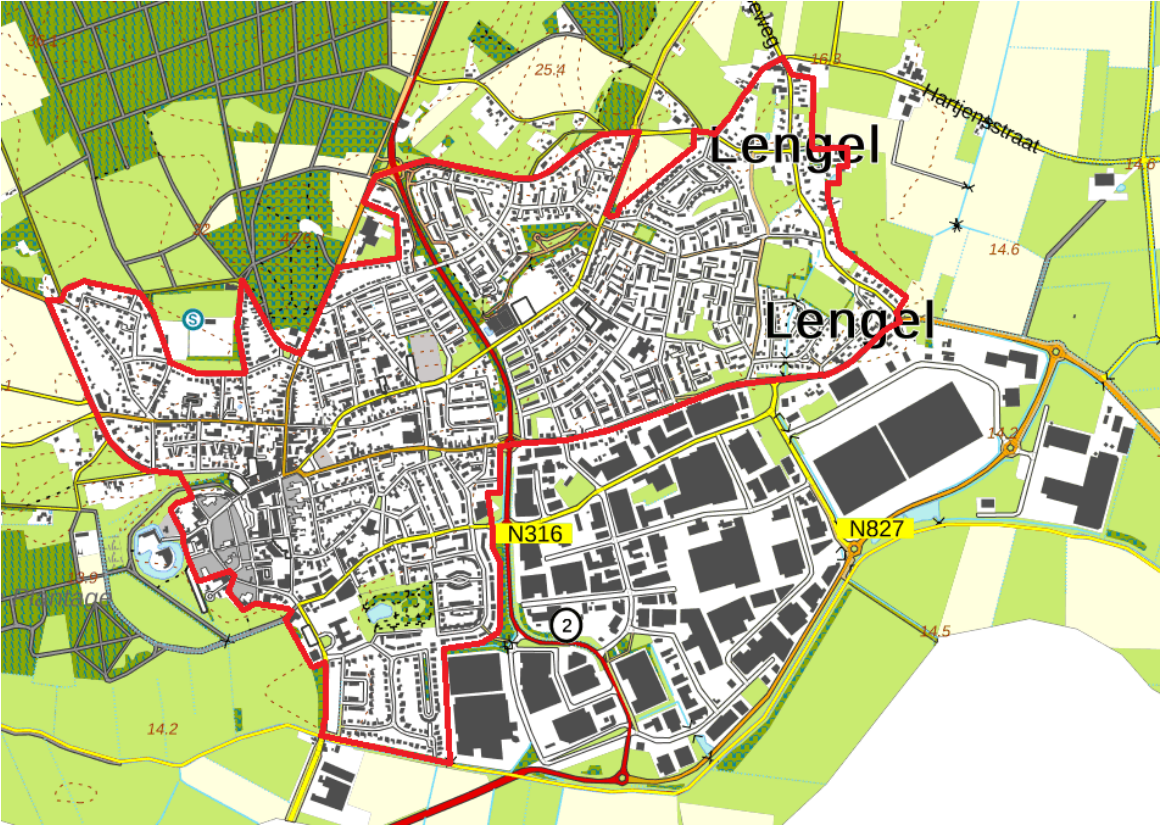
C- Boil-begrenzing, Braamt



D- Boil-begrenzing, Didam



E- Boil-begrenzing 's-Heerenberg



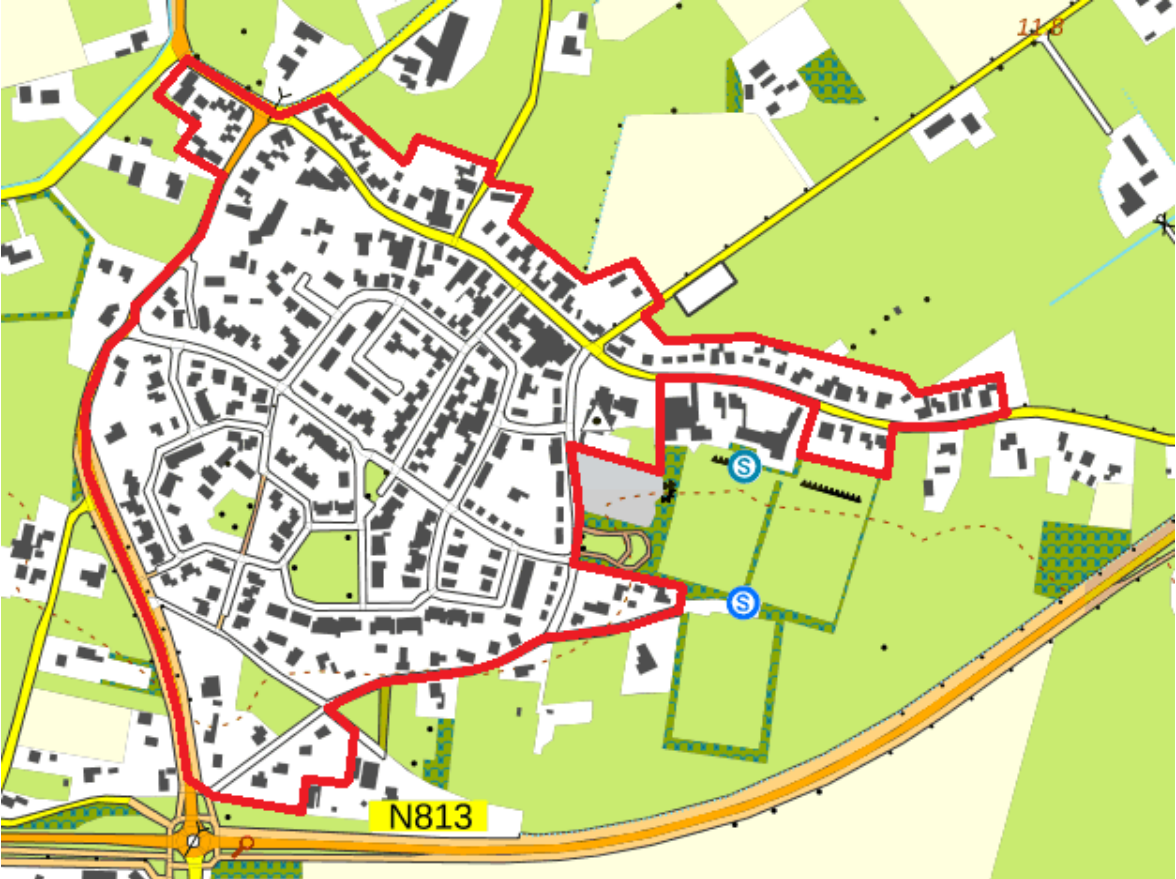
F- Boil-begrenzing, Kilder



G- Boil-begrenzing, Loerbeek



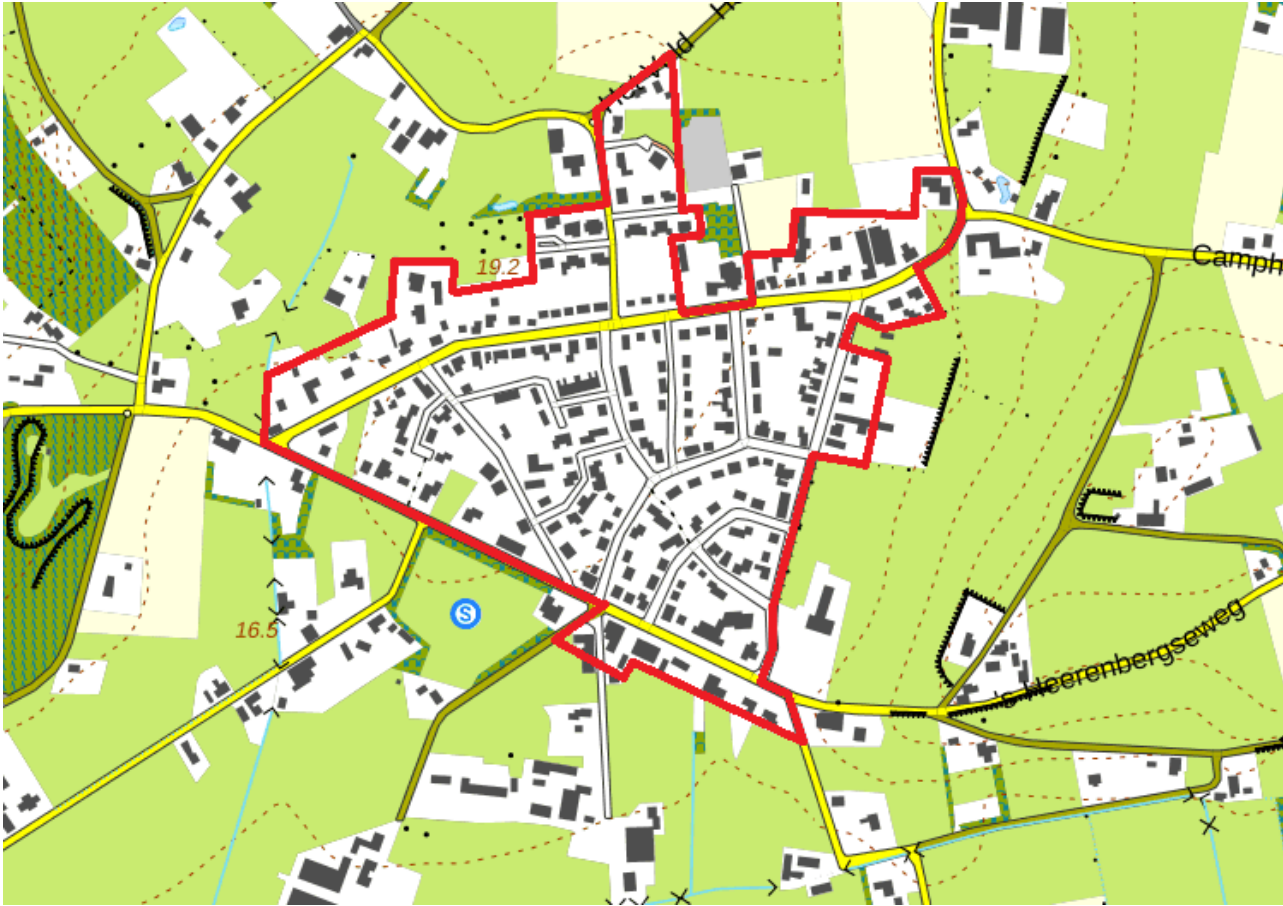
H- Boil-begrenzing, Loil



I- Boil-begrenzing, Nieuw-Dijk



J- Boil-begrenzing, Stokkum



K- Boil-begrenzing, Zeddam

