

Beleidsregel kaders kavelsplitsing

De **raad** van de gemeente Midden-Drenthe, en
Het **college van burgemeester en wethouders** van de gemeente Midden-Drenthe,

Gelet op:

Overwegende dat,

- gelet op de nijpende situatie op de woningmarkt en de behoefte aan woningen van allerlei soort in Midden-Drenthe, de raad in de Woonvisie 2023-2027 heeft aangegeven dat gezocht moet worden naar alternatieven voor het bouwen van woningen om op korte termijn woningen mogelijk te maken;
- Kavelsplitsing, en de daarbijkomende ontstaan van een bouwblokken een recht op het bouwen van een woning;
- kavelsplitsing aansluit bij de op 25 mei 2023 vastgestelde woonvisie 2023-2027;
- kavelsplitsing bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte zoals genoemd in de woonvisie 2023-2027.
- kavelsplitsing bijdraagt aan de transformatie van woningen, waardoor deze beter aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte zoals genoemd in de woonvisie 2023-2027;
- kavelsplitsing niet, dan wel slechts onder stringente voorwaarden mogelijk is op grond van het Omgevingsplan;
- de raad bevoegd is het Omgevingsplan te wijzigen en het college van burgemeester en wethouders vanuit de Omgevingswet bevoegd is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) af te geven;
- het gewenst is om kaders vast te stellen omtrent kavelsplitsing waarbinnen de raad dan wel het college wil meewerken aan een aanvraag voor een wijziging Omgevingsplan respectievelijk een Bopa, waarbij het plan moet voldoen aan de wettelijke eisen, waaronder de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- 1.2 bestaand stedelijk gebied: de als Bestaand stedelijk gebied aangeduide locaties op de kaart "Bestaand stedelijk gebied" zoals is vastgesteld door provinciale staten als bijlage bij de Provinciale omgevingsverordening;
- 1.3 kavelsplitsing: splitsing van een kavel met een woonfunctie waarbij twee of meer kavels ontstaan met een afzonderlijke woonfunctie;
- 1.4 landschappelijke kwaliteit: de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap, onder meer beoordeeld aan de hand van het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe van februari 2000;
- 1.5 woning: een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex.

Artikel 2 Kaders voor kavelsplitsing

- 2.1 kavelsplitsing is alleen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op percelen met een woonfunctie;
- 2.2 onverminderd het bepaalde bij of krachtens de omgevingswet, voldoen aanvragen voor een plan waarbij kavelsplitsing plaatsvindt, ten aanzien van die kavelsplitsing tenminste aan de volgende voorwaarden:
 - a. er is geen sprake van schade voor (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
 - b. er moet voldaan worden aan relevante wet- en regelgeving;
 - c. de ontwikkeling dient te voldoen aan de redelijke eisen van Welstand;
 - d. het initiatief leidt niet tot een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden;
 - e. op de afgesplitste kavel wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd;
 - f. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g. de toevoeging van extra woningen past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;

- 2.3 de initiatiefnemer neemt nadeelcompensatie die mogelijkwijs voortvloeit uit het initiatief voor eigen rekening, en sluit daartoe eventueel een overeenkomst met de gemeente.

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

Artikel 4 Titel

Deze beleidsregels worden aangehaald als '*Beleidsregel kaders kavelsplitsing*'.

De raad van Midden-Drenthe

De griffier, de voorzitter,

C.A.M. Bodewes J. Zwiers

Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe

De secretaris, de burgemeester,

M. Hacking J. Zwiers