

## (ontwerp-)Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom

### Aanleiding

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. In het verleden is voor de randgebieden van de dorpen Enter en Wierden een notitie opgesteld waarin een beleidslijn is uitgezet voor het al dan niet bebouwen van de gebieden rond de kernen (Nota Open gebieden 2005). In deze overgangsgebieden tussen kernen en buitengebied hebben sinds vaststelling van deze nota veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. De huidige Nota Open gebieden is dan ook niet meer actueel. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is deze beleidsnotitie opgesteld. Hierbij blijven belangrijke randvoorwaarden uit de 'Nota Open gebieden 2005' wat betreft bijvoorbeeld stedenbouw/ landschap en milieu van toepassing. De inventarisatie per deelgebied komt echter te vervallen, aangezien hier in het verleden veel onduidelijkheid en discussie over bestond, onder meer doordat tekst en afbeeldingen niet met elkaar corresponderden. In plaats hiervan worden mogelijke bouw mogelijkheden in deze beleidslijn gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen. Wanneer deze beleidslijn wordt vastgesteld, dan komt de Nota "Open gebieden 2005" hiermee te vervallen.

### Doel

Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. Wij richten ons hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor het buitengebied gaan wij uit van het principe dat de openheid van het landschap behouden moet worden.

### Algemene uitgangspunten

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
  - Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
  - Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Wierden-Dorp' en 'Enter-Dorp'. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs' en 'Ruimte voor maatwerk, april 2017'. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
  - Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
  - Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Een uitsnede van de bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
    - o De bestemmingen "Groen" en "Bos" (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als 'Groen' bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
    - o Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals "Wonen" of "Bedrijf") geldt het 'ja-mits'- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
    - o Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming 'Agrarisch' hebben geldt het 'nee-tenzij'- principe. Wij vinden het open karakter van deze gebieden belangrijk en willen dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vinden wij alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:
      - Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
      - Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
      - Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie.
- Waarom moet een plan voldoen?

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
  - Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
  - Gezonde stad/ Klimaatadaptatie. Bij planvorming moet aandacht besteed worden aan de 'Gezonde Stad'; hoe draagt een plan bij aan een verbetering van leefbaarheid en gezondheid? Het gaat hierbij om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en gezondheid.
  - Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het 'Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.
- Voor de bouw van (een) nieuwe woning(en) moet het bestemmingsplan worden herzien. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad dus een besluit over een woningbouwplan. Uiteraard moet bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht worden besteed aan:
- Milieu: bodem, geluid, externe veiligheid;
  - Water;
  - Verkeer, parkeren;
  - Flora en fauna;
  - Archeologie/ cultuurhistorie;
  - Landschap/ stedenbouw.

#### Procedure

Het college van burgemeester en wethouders zal een besluit nemen op een (principe-)verzoek voor nieuwbouw . Bij een positief besluit van het college moet het bestemmingsplan worden aangepast. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over een bestemmingsplanherziening.

Voor de start van de formele (bestemmingsplan-)procedure moet een initiatiefnemer altijd belanghebbenden/ burens betrokken hebben bij de planvorming. Hiervan wordt verslag gedaan aan de gemeente.

#### Bijlagen:

- Uitsnede bestemmingsplan Enter-Dorp;
- Uitsnede bestemmingsplan Wierden- Dorp.