

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland houdende regels omtrent inbreidingslocaties (Beleidsnota inbreidingslocaties 2020)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is voor het eerst in 2011 door de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld in de vorm van een "Beleidsnota Inbreidingslocaties". Nadien is het beleid aangepast in de versie "Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2016". Vanuit de samenleving en politiek is aangegeven dat een evaluatie van het beleid wenselijk is.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

2. Toetsingskaders woningbouw in de bebouwde kom

2.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De zgn. ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling. Volgens de huidige jurisprudentie wordt woningbouw vanaf 11 woningen of meer aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van toepassing is. Trede 1 van de ladder gaat over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Trede 2 bevat de aanvullende motiveringseis indien buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden. In deze motiveringseis moet tot uiting komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

De provinciale omgevingsverordening gaat uit van het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Indien een woningbouwontwikkeling plaatst vindt buiten bestaand bebouwd gebied is een aanvullende motivering vereist, waarom de ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand bebouwd gebied. Een bestaand bebouwd gebied is in de verordening gedefinieerd als *gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een schriftelijk advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro*. Stedelijke functies zijn functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen. Als groene omgeving worden de gronden aangemerkt die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Daarnaast kent de provinciale omgevingsverordening het principe bouwen voor lokale behoefte en regionale afstemming.

De gemeenteraad heeft binnen de provinciale kaders beleidsruimte om invulling te geven aan het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze beleidsnota, samen met het andere gemeentelijke beleid, voorziet hierin.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Dinkelland heeft in 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied vastgesteld.

In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de integrale visie van het gemeentebestuur op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weergegeven en bevat de ruimtelijke vertaling van de ontwikkelingsrichting van de gemeente en de afzonderlijke kernen. Om als gemeente medewerking te kunnen verlenen aan een verzoek voor bouwen op een inbreidingslocatie is het van belang dat de aanvraag past in de

structuurvisie. Belangrijke ontwikkellocaties zijn hierin al aangegeven. Een nieuwe ontwikkeling wordt volgens de structuurvisie passend geacht op zo'n aangegeven locatie.

Onder het beleidsveld Wonen (paragraaf 3.6) is in de Structuurvisie Dinkelland aangegeven dat de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaatsvindt. Daarbij wordt aangetekend dat dit deels is vastgelegd in het woningbouwprogramma.

De beleidsnota is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Dinkelland en een nadere invulling van de visie op hoofdlijnen.

De structuurvisie zal worden opgevolgd door de omgevingsvisie.

2.3.2 Woonvisie en uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw

In de woonvisie, de uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

De woningmarkt in Dinkelland laat tot 2029 een groei in het aantal huishoudens zien. In de periode na 2029 ontstaat naar alle waarschijnlijkheid een punt waar over het algemeen geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen laat in beginsel voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. In kwalitatieve zin is een gebrek te zien in adequate huisvesting voor senioren en in beperktere vorm voor starters.

In de bovengenoemde nota's is ingezoomd op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningbouw binnen Dinkelland, zowel op korte termijn als op langere termijn.

Toevoeging van nieuwe woningen, op basis van het inbreidingsbeleid moet voldoen aan de concrete lokale behoefte, zoals verwoord in het gemeentelijk beleid en zal passend moeten zijn in de aantallen woningen die de raad beschikbaar stelt voor inbreiding.

2.3.3 Ander gemeentelijk beleid

Daarnaast kan andersoortig gemeentelijke beleid, zoals de detailhandelsvisie een rol spelen in de afweging. Het initiatief moet ook passen in het gemeentelijk beleid dat van toepassing is.

3. Invulling van voorwaarden in de nieuwe nota inbreidingslocaties voor woningbouw in bestaand bebouwd gebied

3.1 Inleiding

Naast het voldoen aan het genoemde Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3) zal een aanvraag ook moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden uit hoofdstuk 3 van deze nota.

3.2 begripsomschrijvingen

Bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen;

Groene omgeving: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;

Inbreiding: een locatie binnen bestaand bebouwd gebied;

Leegstand: gebouwen die leegstaan of komen leeg te staan, waarvan het reëel is dat de bestemde functie niet gerealiseerd kan worden en waarbij de vervolgfunctie van wonen niet in strijd is met het gemeentelijke beleid;

Lege plek: een fysiek onbebouwde ruimte, gelegen in bestaand bebouwd gebied;

Stedelijke functies: functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing;

Structuurversterkende plekken: plekken genoemd onder 3.4 van deze beleidsnota

3.3 Toepassingsbereik

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;

- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied, hiertoe wordt ook gerekend de buurtschap Agelo in het gebied Enktermorsweg-Kipboomweg-Weerselosestraat-Borgstadweg.

Het beleid is niet van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw op lege plekken binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Het Stift te Weerselo
- verzoeken voor woningbouw buiten de bebouwde kom.

3.4 Welke locaties komen in aanmerking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaan we:

Plekken die:	
1.	binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2.	goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3.	door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door: <ul style="list-style-type: none"> o het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of o het oplossen van leegstand; of; o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of o het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkvavels; of o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.	

3.4.1 Afwijking

In principe worden er alleen woningen gebouwd op structuurversterkende plekken.

De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit niet vermindert, indien:

- a) *er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn, maar er wel een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgens uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw) kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking; of*
- b) *er sprake is van een bestaand open gebied dat bijv. is voorzien van een agrarische bestemming en welke direct grenst aan of gelegen is binnen de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgens uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw), zodat kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking. Opmerking: te allen tijde geldt op grond van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.*

Dergelijke gevallen en situaties vormen voor de gemeente een mogelijke afwijkingsgrond om in bepaalde (uitzonderlijke) gevallen te mogen afwijken van het bouwen op structuurversterkende plekken.

3.5 Overige stedenbouwkundige voorwaarden

Een aanvraag moet tenminste voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- a. Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- c. Samenhang met de omgeving;
- d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

4. Procedurele en financiële aspecten

4.1 procedurele aspecten

Een aanvraag moet in de vorm van een principeverzoek worden ingediend. Een initiatiefnemer moet duidelijk aangeven waarom het initiatief past binnen het inbreidingsbeleid, welke locatie aan de orde is en wat de plannen van de initiatiefnemer zijn.

Wanneer een stedenbouwkundig ontwerp en onderbouwing moeten worden opgesteld dan wordt dit na aanlevering ter advisering voorgelegd aan het kwaliteitsteam (Q-team). Wanneer daar een positieve beoordeling uit voortkomt dan kan het plan verder worden uitgewerkt en de benodigde procedure gevolgd.

Bij een herontwikkeling zal in principe een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Naast de genoemde stedenbouwkundige voorwaarden in paragraaf 3.4 zullen de volgende aspecten een rol spelen in de bestemmingsplanprocedure:

- o Milieuaspecten: zoals bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- o Water;
- o Verkeer en parkeren;
- o Flora en fauna (en stikstof);
- o Archeologie/cultuurhistorie.

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.

4.2 Financiële aspecten

In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied en te verhalen kosten in het plangebied en, indien van toepassing, bovenwijkse voorzieningen. Verder worden ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling. De basis is hiervoor gelegd in de door de raad op 10 september 2013 vastgestelde structuurvisie. Onder de Omgevingswet zal het kostenverhaal naar verwachting worden gecontinueerd.

5. Status en vaststelling beleidsnota

5.1 Status beleidsnota

Om de juridische status van deze beleidsnota te borgen wordt deze nota met de daarin opgenomen toetsingscriteria vastgesteld als beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Deze nota zal binnen twee jaar na vaststelling of één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe omgevingsvisie worden geëvalueerd.

5.2 Citeertitel en inwerkingtreding

- a. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsnota inbreidingslocaties 2020";
- b. De inwerkingtreding vindt plaats op de dag na die van de bekendmaking;
- c. Op de dag na die van de bekendmaking van deze beleidsnota vervalt de door raad van Dinkelland op 26 januari 2016 vastgestelde "Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2016, transformatie en herstructurering in de nieuwe werkelijkheid".

Bijlage 1 Stroomschema

