

Beleidsregel bouwen in de linten gemeente Westerveld

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld, gelezen het ambtelijk voorstel;

overwegende dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent het incidenteel toevoegen van woningen in bestaande bebouwingslinten in het buitengebied;

omdat het toevoegen van enkele woningen bijdraagt in het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

BOUWEN IN DE LINTEN GEMEENTE WESTERVELD **A. REGELS**

Artikel 1 Definities

Bebouwingscluster:

een vlakvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, bij een kruispunt van (vaar-)wegen in het landelijk gebied.

Bebouwingslint:

een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaart in het landelijk gebied met geringe afstanden tussen de bouwkvavels.

Bestaand stedelijk gebied:

gebied dat op de kaarten behorende bij de geldende provinciale verordening is aangeduid als "bestaand stedelijk gebied".

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de geldende bouwregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Verspreide bebouwing:

een losse groepering van verspreide, individuele bebouwing zonder een duidelijk herkenbare of afgebakende kern.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Werkingsgebied

Dit beleid geldt voor percelen gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerveld die in de geldende provinciale verordening zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

Incidenteel wordt de bouw van een enkele woning op onbebouwde agrarische gronden in een bebouwingslint in het buitengebied toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

a. Een nieuw bouwperceel voor een nieuwe woning in een bebouwingslint wordt toegevoegd, waarbij dit bebouwingslint uit minimaal 5 bestaande bouwpercelen aan een zijde van de weg (of vaart) bestaat, met op elk van deze bouwpercelen een bestaande, vergunde woning en waarbij dit bebouwingslint maximaal 1.000m lang is;

- b. Het nieuwe bouwperceel genoemd onder a alleen is toegestaan op onbebouwde agrarische grond (een open plek) gelegen tussen twee bestaande bouwpercelen in een bebouwingslint, waarbij deze open plek minimaal 50 meter en maximaal 100 meter breed mag zijn, gemeten van de buitengrenzen van de beide naastgelegen bestaande bouwpercelen;
- c. Op de onder lid b genoemde open plek in het bebouwingslint mag maximaal 1 nieuwe woning worden gerealiseerd;
- d. de breedte van het nieuwe bouwperceel maximaal 30 meter bedraagt;
- e. de breedte van het nieuwe bouwvlak maximaal 10 meter bedraagt;
- f. het nieuwe bouwperceel tussen bestaande bouwpercelen kan worden toegevoegd maar niet als ruimtelijke afronding (aan het begin of het einde) van een bebouwingslint;
- g. het nieuwe bouwperceel niet wordt gesitueerd op agrarische grond in een gebied met verspreide bebouwing of in een bebouwingscluster;
- h. sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welke blijkt uit een investering op het nieuwe bouwperceel, op een naastgelegen aansluitend perceel of op een andere locatie elders in de gemeente Westerveld en voorziet in een oppervlakte van minimaal 0,5 ten behoeve van:
- het aanleggen van nieuwe natuur en/of;
 - het aanleggen, versterken of herstellen van landschapselementen en/of ;
 - het herstellen van cultuurhistorische elementen en/of;
 - het beleefbaar en toegankelijk maken van natuur en landschap door de aanleg van wandel- en/of fietspaden.
- i. sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn beschreven in de Nota Omgevingskwaliteit Westerveld (2024) en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (2010);
- j. de bouwstijl en volume van de nieuwe woning passend is in relatie tot de omliggende, bestaande woningen in het bebouwingslint;
- k. het plan past binnen het afwegingskader van de gemeentelijke woonvisie;
- l. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- m. aangetoond wordt dat een aanvraag omgevingsvergunning voor betreffende woning voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 4 Specifieke bouwbepalingen

- a. Voor de nieuw te bouwen woning, de bijbehorende investering in de ruimtelijke kwaliteit en de gevraagde landschappelijke inpassing wordt een omgevingsplan opgesteld waarin voor het hierin opgenomen nieuwe bouwperceel en het nieuw bouwvlak maximaal één woning wordt toegestaan;
- b. voor de nieuwe woning genoemd onder a wordt tevens een beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld;
- c. de situering van het nieuwe bouwvlak, bedoeld onder a, zal asymmetrisch zijn ten opzichte van de tegenoverliggende, bestaande bouwvlakken voor woningen, zodat zichtlijnen tussen de woningen worden gecreëerd.
- d. de oppervlakte van de nieuwe woning zal ten hoogste 150 m² bedragen, waarbij tevens (in pandig) meerdere kleinere woningen van minimaal 60m² zijn toegestaan;
- e. de overige regels van artikel 53 (Wonen) uit het "Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012" zijn onverkort van toepassing.

Artikel 5 Bouwbepalingen in beschermde gebieden

- In afwijking van artikel 3 en 4 kan geen nieuwe woning in een bebouwingslint worden toegevoegd indien:
- a. de nieuwe woning wordt gesitueerd op een perceel dat in de geldende provinciale verordening is aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), als Beekdal- en bergingsgebied of als esgrond.
- b. de nieuwe woning wordt gesitueerd op een perceel dat in de geldende gemeentelijke omgevingsplannen mede is aangeduid als "Waarde - beschermd dorpsgezicht", "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waarde – Landschap".
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd in het Unesco werelderfgoed De Koloniën van Weldadigheid.

Artikel 6 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als:
Beleidsregel bouwen in de linten gemeente Westerveld

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 8 oktober 2024
D. Bruijn J. Spoelstra
secretaris burgemeester

B. TOELICHTING

Inleiding

Het college geeft uitvoering aan de aangenomen raadsmotie “beleid lintbebouwing buiten de bebouwde kom” van 18 april 2023. In deze motie wordt opgeroepen om eventuele mogelijkheden voor bouwen buiten de bebouwde kom om te zetten in nieuw beleid met kaders en afwegingen, inclusief gebruikelijke participatie. Een doel van deze motie is om bij te dragen aan de grote woningbouwambities.

De gemeente Westerveld heeft de ambitie om tot en met 2030 1.000 nieuwe woningen te bouwen. Deze aantallen kunnen onder meer gehaald worden door de bouw van nieuwe woonwijken aan de randen van de voorzieningendorpen, het faciliteren van woningsplitsingen en Ruimte voor Ruimte-projecten in het buitengebied. Onderhavige beleidsregels maken het mogelijk om onder voorwaarde van een significante ruimtelijke verbetering incidenteel mee te werken aan het toevoegen van kwalitatieve nieuwe woningen in bestaande lintbebouwing in het buitengebied.

Incidentele toevoeging van een woning

Omdat het om een nieuwe beleidsregel gaat heeft het college overwogen om dit beleid eerst een tijdelijk karakter te geven. In dit geval is echter niet gekozen voor het vaststellen van een tijdelijke beleidsregel. De gestelde voorwaarden in onderhavige beleidsregel hebben namelijk tot gevolg dat naar verwachting op 20 percelen een nieuwe woning mogelijk is. Hiermee blijft er volgens het college sprake van incidentele toevoeging van een extra woning in het buitengebied en voldoet dit beleidskader aan de voorwaarden artikel 3.16 (Woningbouw) lid 3 van de Omgevingsverordening Provincie Drenthe.

Evaluatie

Het via onderhavige beleidsregel toevoegen van extra woningen wordt door het college bijgehouden en via de reguliere rapportages aan de gemeenteraad verzonden.

Een jaar na inwerkingtreding van dit beleid zal een eerste evaluatie worden gehouden. De resultaten hiervan zullen met de gemeenteraad worden gedeeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

De definities zijn overgenomen uit het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Westerveld (vastgesteld 5 juli 2012). Sinds de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 spreken we over “Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012”.

Artikel 2

Dit beleid geldt voor percelen in de linten in het buitengebied en is daarmee niet van toepassing op het toevoegen van extra woningen in de bebouwde kom.

Artikel 3

Woningbouw is alleen mogelijk in bebouwingslinten van elk minimaal 5 bouwpercelen met daarop gesitueerd een bestaande, vergunde woning. Percelen met lossen schuren, bergingen, bedrijfspanden, schuilstallen of groepen recreatiewoningen tellen hierbij niet mee. Een bestaande en vergunde bedrijfs-woning wordt wel als woning gezien.

Hierbij mag een bebouwingslint met de bovengenoemde 5 bouwpercelen maximaal 1.000 meter lang zijn, gemeten van de buitengrens van het 1e tot de buitengrens van het 5e bouwperceel. Deze afstand is opgenomen om te voorkomen dat de 5 bouwpercelen in een bebouwingslint ruimtelijk gezien zo ver uit elkaar liggen dat er geen sprake meer is van een lintbebouwing van minimaal 5 bouwpercelen.

Een open plek in een bebouwingslint mag minimaal 50 meter en maximaal 100 meter breed zijn. Hierbij wordt de afstand van de zijdelingse grens van de bestaande bouwperceel (of bestemmingsvlak) aan beide zijden van deze open plek aangehouden.

Binnen deze 50 -100 meter mag een nieuw bouwperceel worden opgericht van maximaal 30 meter breed (voor woning, tuin en erf) en mag een nieuw bouwvlak voor het hoofdgebouw (de woning) maximaal 10 meter breed zijn. afhankelijk van de situatie ter plaatse kan aan een of beide zijden van het nieuwe bouwperceel een doorzicht behouden blijven. Deze doorzichten houden een agrarische functie, zodat hier geen bijgebouwen of verharding kan worden aangelegd.

Er kan geen woning aan het begin of het einde van een lint worden toegevoegd omdat dan de bestaande openheid te veel wordt aangetast.

Nieuwbouw van een woning in een bebouwingscluster is niet meegenomen in dit beleid, omdat de definitie van bebouwingsclusters naar verwachting in de praktijk tot veel verschillende interpretaties kan leiden en dit daarmee geen duidelijke en objectieve afweging van aanvragen mogelijk maakt.

De bouw van de nieuwe woning moet samengaan met een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze eis is in de beleidsregel opgenomen, en komt onverkort uit het provinciaal beleid. Omdat deze beleidsregel als werkingsgebied het buitengebied heeft (zie artikel 2) moet de significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gezocht in de kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent bijvoorbeeld een verbetering voor de voedselzekerheid, het landschap, de natuur of de cultuurhistorie. De nieuwe woning is zogezegd een bijproduct bij een investering in de kwaliteit van het buitengebied. Met de bouw van deze nieuwe woning op een onbebouwd perceel vindt er een ingreep plaats in de bestaande ruimtelijke kwaliteit, waarmee deze kwaliteit mogelijk wordt aangetast. In de beleidsregels is daarom opgenomen dat een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gedaan

moet worden om de bouw van de woning te kunnen kwalificeren als 'significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'.

De kwaliteitsverbetering vraagt maatwerk per locatie en hangt af van het landschapstype waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Als een perceel bijvoorbeeld is gelegen in een open beekdallandschap is de aanleg van bos niet passend, maar zal de kwaliteitsverbetering een andere, passende wijze moeten plaatsvinden.

In de beleidsregels zijn een aantal limitatieve mogelijkheden opgenomen waarmee de significante kwaliteitsverbetering moet worden bewerkstelligd:

- Natuurherstel
- Versterken van landschapselementen
- Herstel van cultuurhistorische elementen
- Beleefbaar en toegankelijk maken van natuur en landschap (via o.a. de aanleg van nieuwe wandel en/of fietspaden)

Vaak zal het hier gaan om investeringen buiten het nieuwe woonperceel. Op een andere (naastgelegen) kavel zal dan een kwaliteitsimpuls moeten worden gerealiseerd in de vorm van de aanleg van minimaal 0,5 aan natuur of landschapsherstel. Dit moet dan tegelijk meegenomen bij het vaststellen van het omgevingsplan voor de nieuwe woning en planologisch worden vastgelegd. De gevraagde oppervlakte zal per situatie verschillen en is daarom moeilijk te kwalificeren. De genoemde 0,5 ha geeft wel aan dat de kwaliteitsimpuls substantieel moet zijn.

In specifieke situaties kan ook een kleinere oppervlakte substantieel zijn, dit vraagt om een locatie-specifieke benadering (maatwerk).

Mogelijk kan in zeer incidentele gevallen volstaan worden met investeringen op het beoogde woonperceel zelf, bijvoorbeeld als het gaat om een saneringslocatie. Vaak zal dan sprake zijn van een transformatie of ruimte-voor-ruimte-locatie en zijn andere beleidsregels en afwegingen van toepassing.

Voor het motiveren van de significantie verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan dus niet enkel worden verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan. Het is immers sowieso een vereiste dat een nieuwe woonkavel netjes en passend in het bestaande woonlint wordt ingepast.

Artikel 4

Er mag een woning worden gebouwd conform wat bij de bestemming artikel 53 'Wonen' gebruikelijk is in het geldende "Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012". Dat betekent een hoofdgebouw van maximaal 150m² en een bijgebouw van maximaal 100 m². Hiervoor zal de aanvrager een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan moeten indienen. Genoemd maximum kan inhouden dat de hoofdvorm van de woning minder goed aansluit bij de omliggende (meestal) grotere woningen of woonboerderijen. Vanwege een goede landschappelijke inpassing met zo min mogelijk extra versterking en vanuit de behoefte aan met name kleinere, betaalbare woningen is gekozen om bij de nieuwe woningen geen grotere vloeroppervlakte mogelijk te maken. Splitsing van de nieuwe woning - conform het recent vastgestelde splitsingsbeleid - is expliciet in de regels opgenomen.

Artikel 5

In dit artikel worden de beschermde gebieden aangegeven waar ruimtelijk gezien geen nieuwbouw gewenst is. Deze gebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan gemeente Westerveld tijdelijk deel bestemmingsplan Buitengebied 2012 en in de geldende Omgevingsverordening Provincie Drenthe. Omdat de gemeente Westerveld veel beschermde gebieden heeft, betekent dit dat een groot aantal potentiële bouwpercelen in bebouwingslint niet in aanmerking komt voor een nieuwe woning.