

Beleidsregel inbreiding op lege plekken gemeente Westerveld

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld,

gelezen het ambtelijk voorstel;

overwegende dat ten aanzien van woningbouw inbreiding voor uitbreiding gaat;

dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent zorgvuldige woninginbreiding op lege plekken in de dorpen;

dat zorgvuldigheid hierbij geboden is, omdat lege plekken in de dorpen vaak ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigen;

dat inbreiding bijdraagt aan 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:

INBREIDING OP LEGE PLEKKEN GEMEENTE WESTERVELD

A. REGELS

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. Bestaand stedelijk gebied: gebied dat op de kaarten behorende bij de geldende provinciale verordening is aangeduid als “bestaand stedelijk gebied”;
2. Hoofdgroenstructuur: groen dat bijdraagt aan het (cultuur)historische karakter van de dorpen en bijdraagt aan de Westerveldse identiteit en als zodanig is aangewezen in de Visie op de Groenstructuur 2017-2027, en diens opvolger;
3. Inbreiding: het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
4. Lege plek: open plekken binnen bestaand stedelijk gebied die zijn ingericht als grasland en geen openbare functie hebben zoals bijvoorbeeld park, speeltuin of trapveldje;
5. Parkeernormen: parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2020-2030, en diens opvolger;
6. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
7. Woonbehoefte: de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Westerveld zoals weergegeven in de Woonvisie 2019-2025, het Addendum op de Woonvisie 2022, en diens opvolgers.

Artikel 2 Werkingsgebied

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

Artikel 3 Beschermd gebieden

Inbreiding is niet toegestaan indien de lege plek:

1. een perceel betreft dat is aangeduid als “Waarde - beschermd dorpsgezicht” in het gemeentelijk omgevingsplan, of;
2. een perceel betreft dat is aangeduid als “Hoofdgroenstructuur” in de gemeentelijke Visie op de Groenstructuur;

Artikel 4 Algemene bouwbepalingen

Woningbouw door inbreiding op een lege plek binnen bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:

1. de lege plek een oppervlakte en vorm heeft die stedenbouwkundig aansluit bij de maat en schaal van de woonpercelen in de directe omgeving, en;
2. de lege plek verkaveld kan worden in één of meerdere woonkavels die qua kavelgrootte passen in de omgeving, en;
3. de lege plek ten minste aan één zijde georiënteerd is op een openbare weg, en;
4. de lege plek kan worden ingericht met één of meerdere woningen die zich op een passende manier voegen in de aanwezige rooilijnen, en die een duidelijke voorkant oriëntatie hebben naar de openbare weg, en;

5. de lege plek naast ruimte voor woningen en bijgebouwen ook voldoende ruimte biedt voor het parkeren op eigen erf, conform de parkeernormen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.
6. de woningbouw geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. aangetoond wordt dat een aanvraag omgevingsvergunning voor één of meerdere nieuwe woningen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 5 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de invulling van een lege plek indien:

1. de lege plek ruimtelijk waardevol is, of;
2. de lege plek archeologisch waardevol is, of;
3. de lege plek is voorzien van een andere waarde-aanduiding in het omgevingsplan dan de aanduidingen genoemd in artikel 3.

Artikel 6 Slotbepalingen

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

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 5 november 2024

D. Bruijn J. Spoelstra
secretaris burgemeester

B. TOELICHTING

Inleiding

De gemeente Westerveld heeft een ambitieuze woonambitie: Het coalitieakkoord 2022-2026 spreekt over 1.000 nieuwe woningen voor 2030. Via verschillende sporen wordt aan deze ambitie gewerkt, denk bijvoorbeeld aan: uitbreiding, inbreiding, transformatie en woningsplitsing. Deze beleidsregel gaat over het spoor van inbreiding op lege plekken in de dorpen.

In het Uitvoeringsprogramma behorende bij de Woonvisie 2019-2025 en bijbehorend Addendum op de Woonvisie (2022) staat de opdracht om te komen tot een ruimtelijk afwegingskader voor inbreidingslocaties. Het doel is om aan te geven of en onder welke voorwaarden woningbouw mogelijk is op onbebouwde percelen in de dorpen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Deze beleidsregel bevat een beperkte begrippenlijst die helpt bij de uitleg en toepassing van de beleidsregel.

Artikel 2

Dit beleid geldt voor percelen binnen de bebouwde kom. Om de grens van de bebouwde kom te bepalen wordt getoetst aan het bestaand stedelijk gebied zoals dat is weergegeven in de geldende provinciale verordening. Het beleid geldt niet voor lege plekken in het buitengebied.

Artikel 3

De beschermde dorpsgezichten zijn door het Rijk aangewezen. Al deze beschermde dorpsgezichten kennen een beschrijving waarin het fraaie en behoudenswaardige van het dorpsgezicht wordt beschreven. Vaak gaat het hier om het samenspel van de situering van de historische bebouwing, de bebouwing zelf en het opgaande groen, de open groene gebieden en de doorzichten en zichtlijnen. Dit samenspel is het dorpsgezicht. Omdat de lege plekken bijdragen aan de beleving van het beschermde dorpsgezicht, komen deze lege plekken niet in aanmerking voor inbreiding.

In de Groenstructuurvisie is het waardevolle groen aangeduid als hoofdgroenstructuur of nevgroenstructuur. Het kan gaan om open groenstructuren, maar ook om bomen en bomenrijen. Hierbij kan de situatie zich voordoen dat de lege plek zelf (het grasveld) is aangeduid als hoofdgroenstructuur. Of de situatie dat de bomenrijen rondom of langs de lege plek deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Is dit laatste het geval dan is dit geen belemmering voor woningbouw. Bij de inbreiding moet dan rekening worden gehouden met het behoud van de groene randen. Als de lege plek zelf onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur dan is de lege plek geen inbreidingslocatie.

Artikel 4

Wanneer sprake is van een potentie als inbreidingslocatie, is de vraag van belang hoe de omgeving van de lege plek eruit ziet en wat voor woningbouw daarin passend is. Hierbij spelen de volgende drie aspecten:

Ten eerste is de grootte van de lege plek van belang. Deze moet minimaal een omvang hebben die in goede verhouding staat tot de kavelomvang van de omliggende woningen. De lege plek moet verkaveld kunnen worden in één of meerdere kavels die qua omvang passen in de omgeving.

Ten tweede de situering van de lege plek. De lege plek moet op een goede manier toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Een lege plek die helemaal is ingesloten tussen kavels ligt minder voor de hand als inbreidingslocatie dan een lege plek die aan een openbare weg ligt. De lege plek moet ingericht kunnen worden met een duidelijk voorkant (en oprit) naar de openbare weg, zodat de woning zich op een natuurlijke manier voegt in de aanwezige rooilijnen op een manier die aansluit bij de stedenbouwkundige situatie rondom de lege plek.

Ten derde de woningmogelijkheden op de lege plek. Een lege plek in een buurt met rijwoningen kan op een passende manier ruimte bieden voor rijwoningen. Een lege plek in een ruim opgezette buurt met grote percelen en vrijstaande woningen, komt eerder in aanmerking voor een invulling met vrijstaande woningen. Hierbij hoort ook het op een passende manier inpassen van de benodigde parkeerplaatsen.

Door aan deze drie aspecten aandacht te besteden kan op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier inbreiding op lege plekken plaatsvinden.

Verder is van belang dat de invulling van de open plek ruimtelijk goed gemotiveerd kan worden waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de planologische rechten van omliggende percelen.

Artikel 5

Het is mogelijk dat een lege plek in of nabij waardevolle gebieden ligt. Ruimtelijk waardevolle gebieden zijn bijvoorbeeld de essen. Op meerdere plekken komt het voor dat esgronden - zoals opgenomen in de geldende provinciale verordening - deel uitmaken van de bebouwde kom. Dit kan betekenen dat woningbouw niet zonder meer mogelijk is, maar dat behoud van het esbeeld kaderstellend is voor wat er op de lege plek mogelijk is.

De aanwezigheid van archeologische waarden staat woningbouw in beginsel niet in de weg. Wel kan een zware onderzoekslast, met mogelijke opgravingen, de lege plek kostentechnische minder interessant maken. Het is denkbaar dat vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden nadere eisen kunnen worden gesteld aan de manier waarop woningbouw op de lege plek vorm krijgt.

Zo kunnen ook specifieke bepalingen in een bestemmingsplan van invloed zijn op de manier waarop een lege plek kan worden ingevuld. Dit kan soms betekenen dat woningbouw toch niet wenselijk is vanwege de aanwezigheid van een bepaalde waarde in dat gebied (anders dan de waarde beschermd dorpsgezicht), of dat een bepaling uit het bestemmingsplan kaderstellend is voor wat er op de lege plek mogelijk is.

Dit artikel heeft tot doel om duidelijk te maken dat voor elke lege plek een stedenbouwkundige maatwerkanalyse moet worden gemaakt en dat het college in bovengenoemde situaties nadere eisen kan stellen aan de onderbouwing van een omgevingsplan of omgevingsvergunning.