

## Afwegingscriteria

Wanneer de gemeente in het verleden een verzoek ontving voor (extra) woningbouw op die plekken waar dit volgens het bestemmingsplan niet mogelijk was, dan werd een dergelijk verzoek veelal afgewezen. Woningbouw diende plaats te vinden in de daarvoor bestemde uitbreidingswijken. In incidentele en bijzondere gevallen zou hier vanaf geweken kunnen worden.

Nu worden dergelijke verzoeken benaderd vanuit een duidelijk "ja, mits" principe, hetgeen in zijn algemeenheid tot een ander resultaat leidt.

In een eerste serie van dertien verzoeken is ervaring opgedaan met deze nieuwe benadering. Onderzocht is op welke wijze tot een afgewogen oordeel gekomen kan worden over die verzoeken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot negen locaties die kansrijk zijn voor een invulling met extra woonbebouwing.

Het resultaat van de hierboven genoemde eerste serie van verzoeken is dat er, in aanvulling op deze beoordeling, behoefte bestaat aan een duidelijke afwegingsladder(criteria). Deze notitie zal hierin voorzien. De afzonderlijke criteria worden voorzien van een nadere toelichting. Het toepassen van deze kaders zal het toetsen van nieuwe verzoeken eenduidiger en transparanter maken.

### **Experimentele woningbouw**

Een andere tendens die waarneembaar is, is de toename in het aantal verzoeken voor bijvoorbeeld tiny houses, off grid wonen, ecologische/duurzame woningen of andere vormen van experimentele bouw. Een eerste beoordeling van deze verzoeken kan uitstekend plaatsvinden aan de hand van de criteria in deze notitie. Echter, bij experimentele woonvormen blijft het mogelijk om gemotiveerd van dit beleid af te wijken.

### **Mantelzorgwoningen**

Ook de groeiende behoefte aan mantelzorgwoningen is een ontwikkeling die de gemeente daar waar mogelijk van harte zal ondersteunen, echter ook deze woonfunctie speelt geen rol in het open plekken beleid. Door de rijksoverheid is op dit gebied regelgeving opgesteld, die er toe kan leiden dat een mantelzorgunit zelfs vergunning vrij geplaatst kan worden bij een bestaande woonfunctie. Een afweging in de sfeer van "open plek" is in die situatie daarom in het geheel niet relevant. Een ander kenmerk van mantelzorgwoningen is dat het een voorziening van tijdelijke aard is, terwijl bij de verzoeken om woningbouw op "open plekken" dit uiteraard een permanent karakter heeft.

### **Termijn**

Wanneer een locatie als kansrijk wordt bestempeld is het wenselijk om een termijn te hanteren waarbinnen een concrete stap voor locatie-ontwikkeling wordt gezet. Voorgesteld wordt om een termijn van 2 jaar te hanteren, waarbinnen een bestemmingsplanprocedure dient te zijn opgestart. Hierdoor wordt voorkomen dat her en der in de gemeente jarenlang toezeggingen liggen voor woningbouw. Bij nieuwe eigenaren in de omgeving zal deze toezegging niet bekend zijn en bij actualisatie van bestemmingsplannen wordt discussie voorkomen. Tenslotte wordt hierdoor ook het speculatieve karakter verminderd.

De centrale vraag is:

*Wanneer is een locatie te bestempelen als "open plek" die tevens kansrijk is voor ontwikkeling?*

Wanneer de onderstaande acht afwegingscriteria met succes worden doorlopen kan bovenstaande vraag positief worden beantwoord.

\* \* \*

1. De (gekozen) locatie valt binnen de contour van "bestaand stedelijk gebied" van de provincie Drenthe en/of binnen de contour van de "bebouwde kom" zoals de gemeente Tynaarlo deze hanteert in het kader van de gemeentelijke bouwverordening. Mocht een perceel buiten de hierboven genoemde contouren vallen, maar waarbij het perceel desondanks duidelijk en aantoonbaar deel uitmaakt van de "bebouwde kom", dan komt de locatie alsnog voor bebouwing in aanmerking.

Met dit kader wordt een duidelijke keuze gemaakt, waarbij woningtoevoeging op basis van een "open plek" geen betrekking heeft op het buitengebied van de gemeente Tynaarlo.

Daar waar de contour van het "bestaand stedelijk gebied" van de provincie Drenthe in kleinere dorpen zoals bijvoorbeeld Bunne, Oudemolen en Taarlo uitsluit, is de gemeente Tynaarlo van oordeel dat ook in die dorpen in principe een mogelijkheid moet bestaan voor incidentele nieuwbouw. Om deze reden zijn de contouren van de "bebouwde kom" van de gemeentelijke bouwverordening toegevoegd.

In het incidentele geval dat een perceel niet binnen beide genoemde contouren valt (bijvoorbeeld Winde) is er, mits gemotiveerd, nog een mogelijkheid dat een perceel tot de "bebouwde kom" gerekend kan worden. De jurisprudentie die is ontstaan naar aanleiding van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is hierin maatgevend.

Bij een actualisatie van het provinciaal "stedelijk gebied" zal de gemeente Tynaarlo aan de provincie Drenthe verzoeken om de contouren dusdanig aan te passen dat ook de kleinere dorpen in het buitengebied hier deel van gaan uitmaken.

2. Binnen recente en nieuwe grotere ontwikkelingsgebieden, zoals in de bijlagen op kaart aangegeven, zijn geen mogelijkheden.

Hierbij moet gedacht worden aan onlangs ontwikkelde woonwijken, zoals bijvoorbeeld Ter Borch, Grootte Veen en Oude Tolweg. Maar ook toekomstige potentiële ontwikkel locaties zoals Tienelsweg en de Drift.

De achterliggende gedachte bij deze keuze is dat deze gebieden een afgerond stedenbouwkundig geheel vormen, waarbij er een duidelijk beeld is nagestreefd hoe die woonwijk vorm gegeven moet worden. Toevoeging van extra woningen in een dergelijke wijk is niet wenselijk. Ook richting de nieuwe bewoners van de wijk is het gewenst duidelijkheid te geven over hun directe woonomgeving, waar men bewust voor gekozen heeft.

Ook zou het oprichten van één woning niet een gewenste grotere ontwikkeling mogen frustreren (Structuurplan 2006).

Door in de bijlagen op kaart aan te geven om welke gebieden het gaat en waar de grenzen liggen wordt vooraf helderheid gegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden.

3. Binnen de contouren van bedrijventerreinen en de aangrenzende gronden, zoals in de bijlagen op kaart aangegeven, zijn er geen mogelijkheden.

Weliswaar vallen de bedrijventerrein (vaak) binnen het stedelijk gebied, maar desondanks acht de gemeente Tynaarlo woningtoevoeging op basis van de "open plekken" minder geschikt. De reden hiervoor is dat op of nabij bedrijventerrein sprake is van een andere dynamiek, waarbij (particuliere) woningbouw geen prioriteit heeft. Tevens kan woningbouwtoevoeging, niet zijnde een bedrijfs-woning, een beperking veroorzaken voor de bestaande en nieuwe bedrijfsvoering. Dit in verband met de in acht te nemen afstanden.

4. De invulling van de woningbouwlocatie betreft particuliere woningbouw, waarbij perceel in eigendom is bij de aanvrager en er sprake is van één danwel, onder voorwaarden, maximaal twee woningen.

Bij dit criterium zijn meerdere deelvoorwaarden beschreven.

In de eerste plaats gaan we voor dit beleid uit van particuliere initiatieven (particulier opdrachtgeverschap). Bijvoorbeeld bewoners die een eigen perceel grond hebben dat ze (voor eigen gebruik) willen bebouwen. Hiermee wordt beoogd om projectmatige ontwikkeling uit te sluiten en de commerciële invloed te beperken. Het bouwplan dient ook zoveel mogelijk gerealiseerd te worden onder zeggenschap en invloed van de toekomstige gebruikers. Het eigendom vereiste zou ook ingevuld kunnen worden door schriftelijke toestemming van de eigenaren aan de toekomstige eigenaar om het perceel te ontwikkelen.

Overigens wordt met dit kader niet beoogd om projectmatige bouw uit te sluiten. Echter, dit vereist een nadere afweging omdat het veelal om grotere aantallen gaat. Er dient daarbij sprake te zijn van maatwerk. Het initiatievenloket kan hiervoor een goede basis bieden.

Omdat het om particuliere opdrachtgeverschap gaat is het uitgangspunt dat er één woning gerealiseerd wordt, wat in de praktijk ook vaak het verzoek is. Bij uitzondering zou een tweede woning gerealiseerd kunnen worden, mits voldaan kan worden aan de vereiste maatvoering van het perceel.

5. De in te vullen locatie ligt tussen twee woningen (of bedrijfsgebouwen) in, waardoor er dus gebouwd wordt binnen het bestaande bouwlint. Daarnaast dient de toe te voegen woning te passen binnen de ruimtelijke structuur en in samenhang met de aansluitende bebouwing. Ook dient gebouwd te worden aan een doorgaande, verharde weg.

Ook bij dit criterium is sprake van meerdere aandachtspunten. De essentie van dit criterium is dat het dient te gaan om "open plekken", met andere woorden gaten in de bebouwing.

Als richtlijn qua maatvoering voor de nieuwe bouwkevel wordt uitgegaan van een minimale breedte van 18 meter. Kavels voor vrijstaande woningen hebben in dorpse omgevingen, zoals bijvoorbeeld Tynaarlo, doorgaans een minimale breedte van 18 meter. Gemeten wordt de breedte van de open plek aan de wegzijde van het perceel. Van deze maatvoering kan gemotiveerd worden afgeweken indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel dan wel wenselijk is. Deze situatie kan zich voordoen indien dit beter aansluit bij de omringende bebouwing met erven. Achtergrond bij deze regel is het aansluiten van de nieuwe bebouwing in het bestaande straatbeeld. Bijvoorbeeld in een omgeving met grootschalige boerderijen met erven kan door de toepassing van deze regel niet ineens een kleinschalige woning worden toegevoegd.

Een aanvullende voorwaarde is dat er gebouwd dient te worden aan de doorgaande weg, hetgeen er voor zorgt dat ongewenste 2<sup>e</sup> lijns bebouwing niet tot de mogelijkheden behoort. Het bouwen langs bestaande verharde wegen kent ook andere achtergronden. Het ontwikkelen van een bouwlocatie aan een zandweg achten wij ongewenst. Enerzijds vanwege verkeerstechnische overwegingen, maar zeker ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Daar waar woningbouw ontstaat aan zandwegen, zal (op termijn) de behoefte ontstaan deze zandweg geschikter te maken voor gemotoriseerd verkeer. Het karakter van de weg zal daarmee in ongunstige zin veranderen.

6. Natuur- en landschappelijke waarden mogen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van een bouwkevel.

Voor de natuur- en landschappelijke waarden wordt geen limitatieve lijst in deze notitie opgenomen. Per verzoek zal de specifieke situatie en regelgeving voor het desbetreffende perceel beoordeeld gaan worden. Wel kan op voorhand gesteld worden dat er in ieder geval geen mogelijkheden voor woningbouw zullen bestaan voor de volgende gebieden:

- Ecologische Hoofdstructuur;
- Natura 2000;
- Essen;
- Beekdalen.

Overigens dient opgemerkt te worden dat ook randzones en externe werking belangrijk kunnen zijn bij de beoordeling van verzoeken tot woningbouw.

7. Wettelijke normen van andere functies in de nabijheid van de “open plek” mogen geen belemmering vormen.

Net als bij het vorige criterium van natuur- en landschappelijke waarden zijn deze normen locatiespecifiek. Het is niet mogelijk om hiervan een limitatieve lijst te geven. Hierbij speelt zeker een rol dat deze wettelijke normen ook onderhevig zijn aan periodieke wijzigingen.

Voorbeelden van wettelijke normen die een woningbouwontwikkeling kunnen beperken zijn:

- Hinderzones agrariërs en overige bedrijvigheid;
- Spoorweg/snelweg zones/hogspanningszones;
- Archeologie;
- Cultuurhistorie;
- Beschermd dorpsgezicht;
- Externe Veiligheid;
- Verkeersveiligheid.

8. De toe te voegen woning dient te passen in het binnen het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid.

Alhoewel de toevoeging van één enkele woning vanuit volkshuisvestingbeleid niet direct relevant is, kan een serie van opeenvolgende verzoeken in één dorp wel z'n invloed hebben. De gemeente Tynaarlo werkt bovendien in de regio Groningen Assen met afspraken over woningbouw. Buiten deze afspraken om zou de regio in principe toestemming moeten verlenen voor toevoegingen aan de woningvoorraad. Daarnaast kan voor de gemeentelijke beoordeling van belang zijn wat het bestaande aanbod in een woonkern is en waar de vraag aan welk type woning bestaat er behoefte.