

Open plekken

25 februari 2025

Inleiding door wethouder Vellinga

- Woningbehoefte
- Inbreiding voor uitbreiding
- Ruimtelijke kwaliteit
- Aanleiding:
 - Afgelopen jaren meerdere keren vragen uit de raad over de kaders
- Waarom beleid?
 - Betrouwbaarheid door consistentie in afwegingen
 - De drempel verlagen voor initiatiefnemers bij het maken van kosten

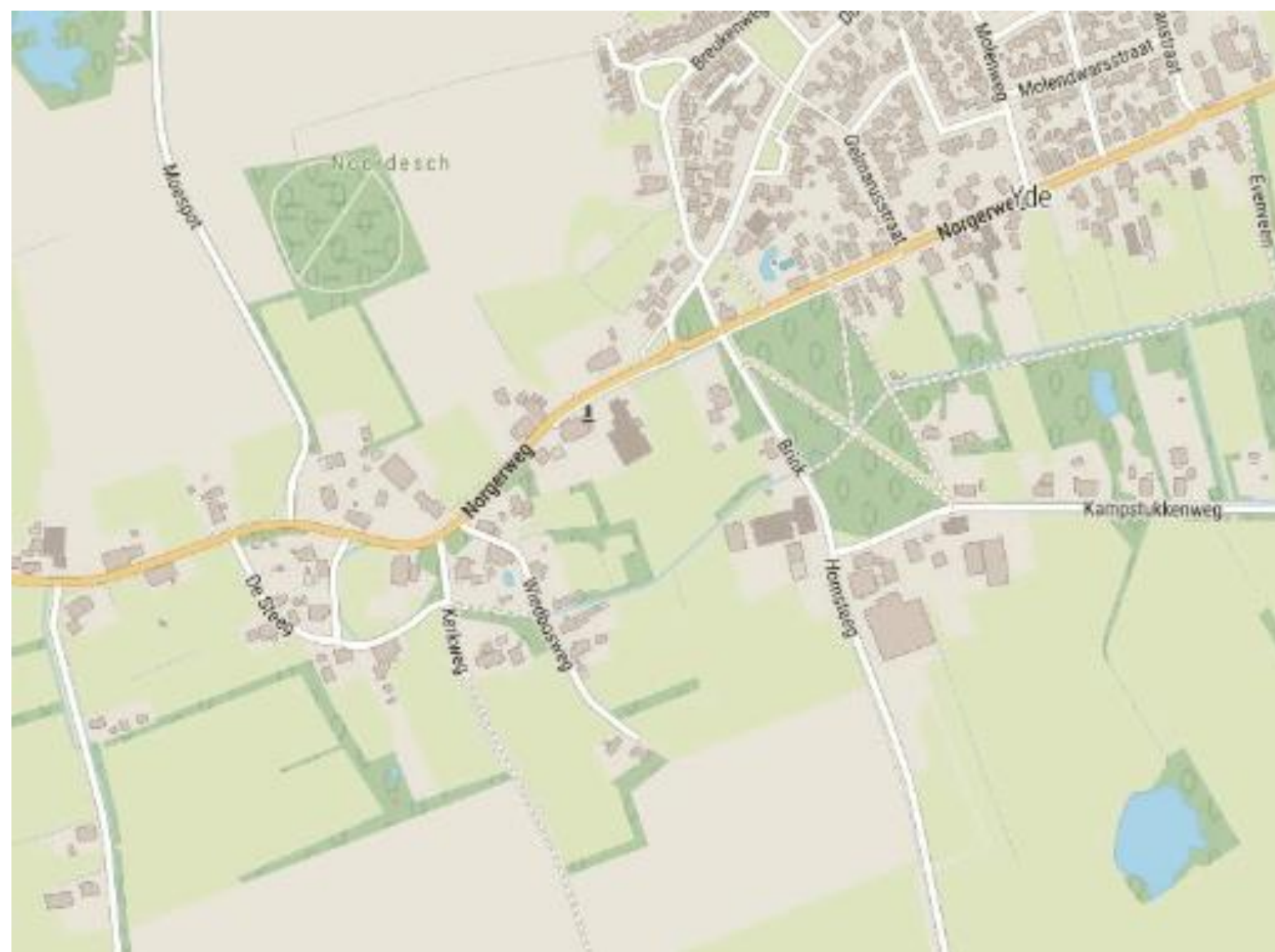
Uitgangspunten open plekken

- Binnen de kern/randbebouwing van een dorp
- Particuliere bouw, in principe één woning
- Geen aantasting van natuur- en landschappelijke waarden
- Geen belemmering in wettelijke normen
- Passend binnen ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur
- Niet binnen recente en nieuwe grotere ontwikkelingsgebieden
- Passend binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Per onderdeel een toelichting

De woning moet passen binnen de ruimtelijke structuur en in samenhang met aansluitende bebouwing

- Verhoudingen binnen de bestaande bebouwing zijn belangrijk voor
 - Het woningtype
 - De kavelbreedte
- Doorzichten horen bij onze dorpen
- Lintbebouwing in de kern is dichters dan op de rand van het buitengebied
- Belangrijk om het begrip open plek te duiden



Wat is een open plek?

- Een 'gat' in de bebouwingsstructuur
- Dus tussen twee woningen of bedrijfsgebouwen
- Minimaal 18 meter kavelbreedte
- In een bestaand bouwlint
- Aan een doorgaande verharde weg

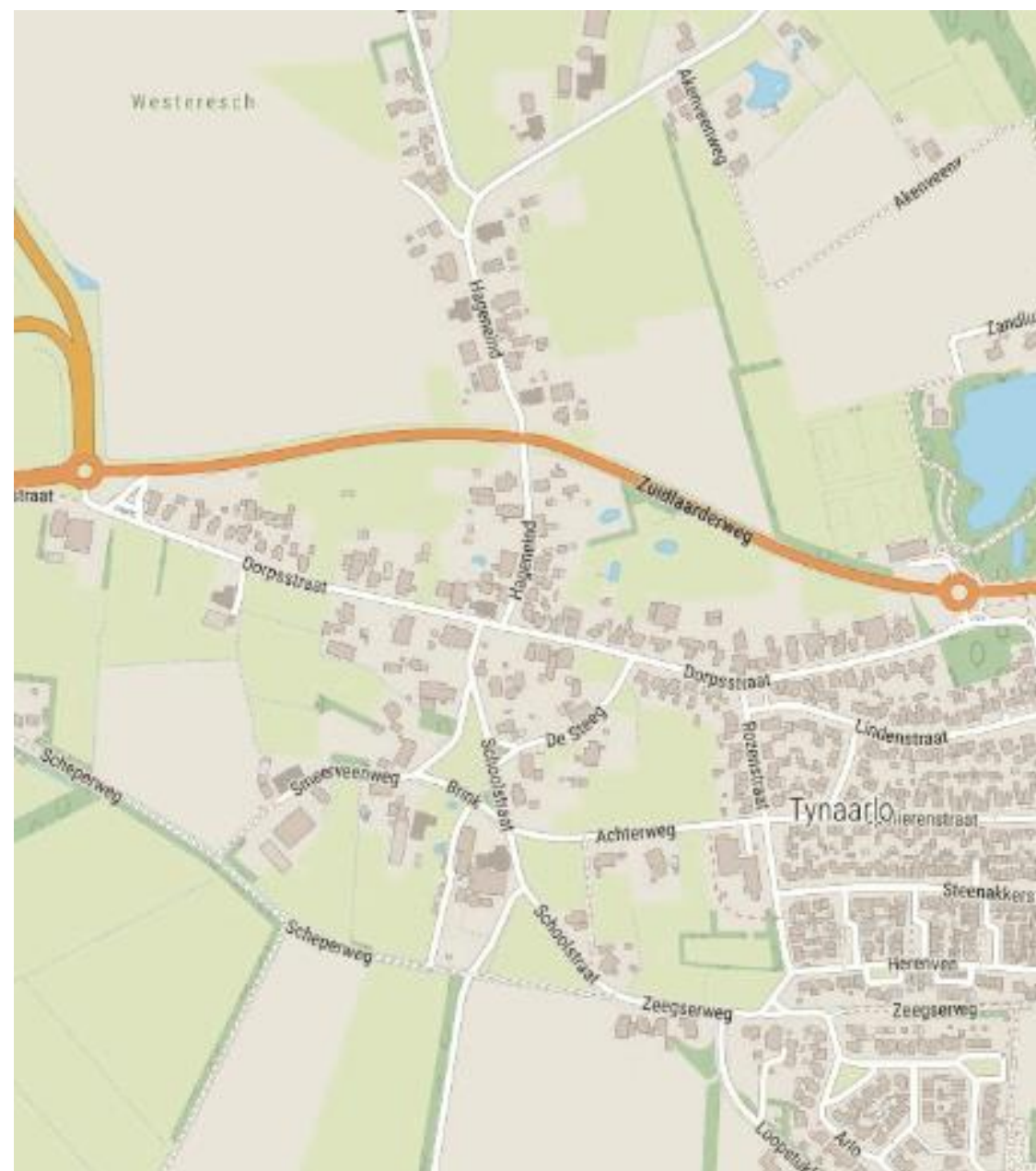
Tussen 2 gebouwen

- Een extra woning aan het eind van het lint vraagt een andere afweging
- Kavelbreedte moet aansluiten bij de breedte van omliggende percelen
- Uitgangspunt is kavelbreedte minimaal 18 meter
- Gemeten aan de wegzijde van het perceel
- In lijn met de voorgevels van de bestaande gebouwen



Een bouwlint?







Aan een doorgaande verharde weg

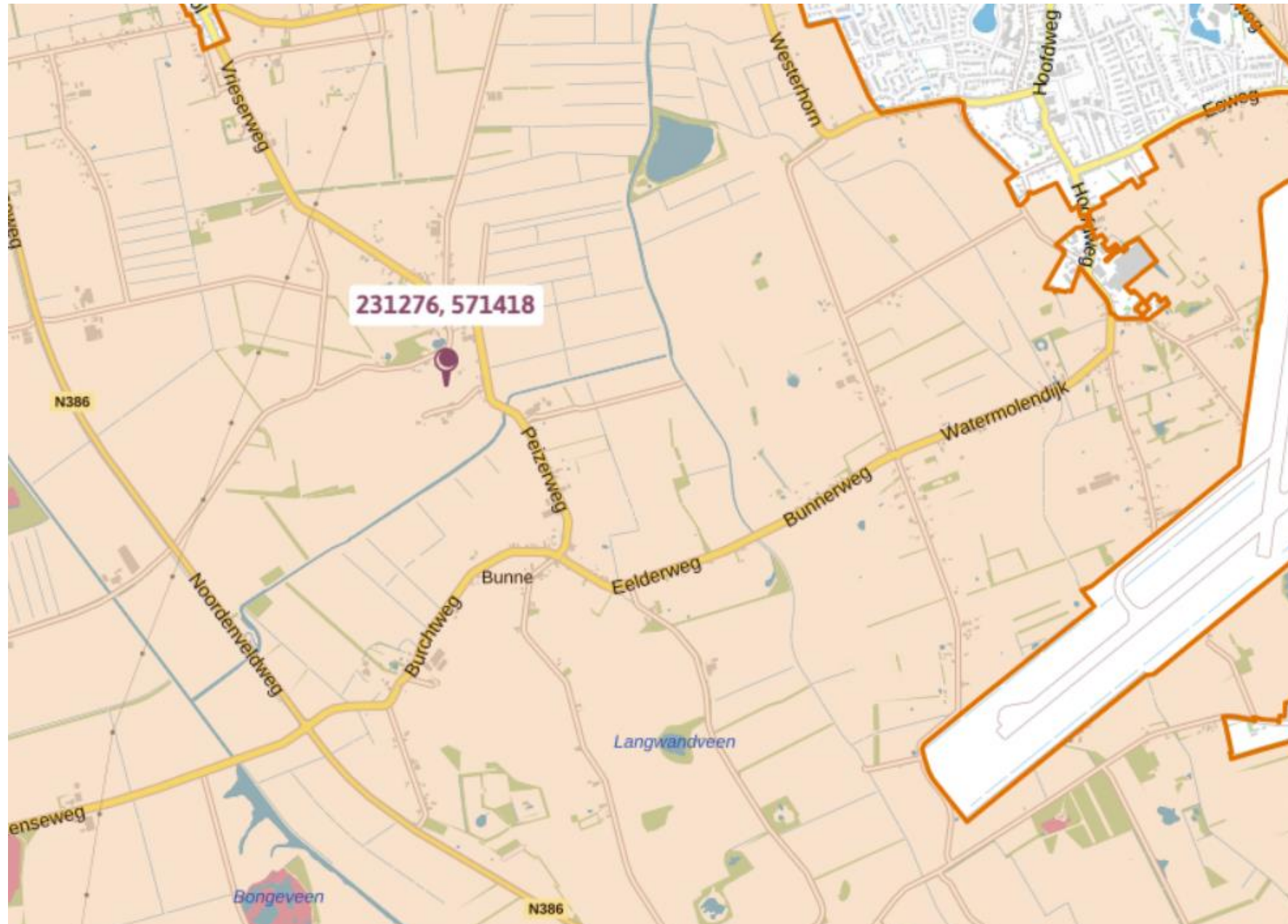
- Voorkomt tweedelijns bebouwing
- Niet langs zandwegen of doodlopende wegen
 - Cultuurhistorie
 - Verkeerstechnisch



Kern/randbebouwing van een dorp

- Bestaand stedelijk gebied.
- Onze kernen Bunne, Winde, Oudemolen en Taarlo liggen niet in stedelijk gebied. Dan kijken we naar de bebouwde kom.
- Doel: bescherming belangrijke waarden buitengebied.





Niet binnen recente en nieuwe grotere ontwikkelingsgebieden

- Rechtszekerheid bij recent ontwikkelde gebieden
bijvoorbeeld Ter Borch Eelderwolde, Oude Tolweg en Groote Veen
- In te ontwikkelen gebieden niet vanwege de beperkingen die dat bij de ontwikkeling kan opleveren, bijvoorbeeld De Drift en Tienelsweg.







Niet binnen de contouren van bedrijventerreinen en aangrenzende gronden

- Beschermen bedrijven op een bedrijventerrein
- Andere dynamiek



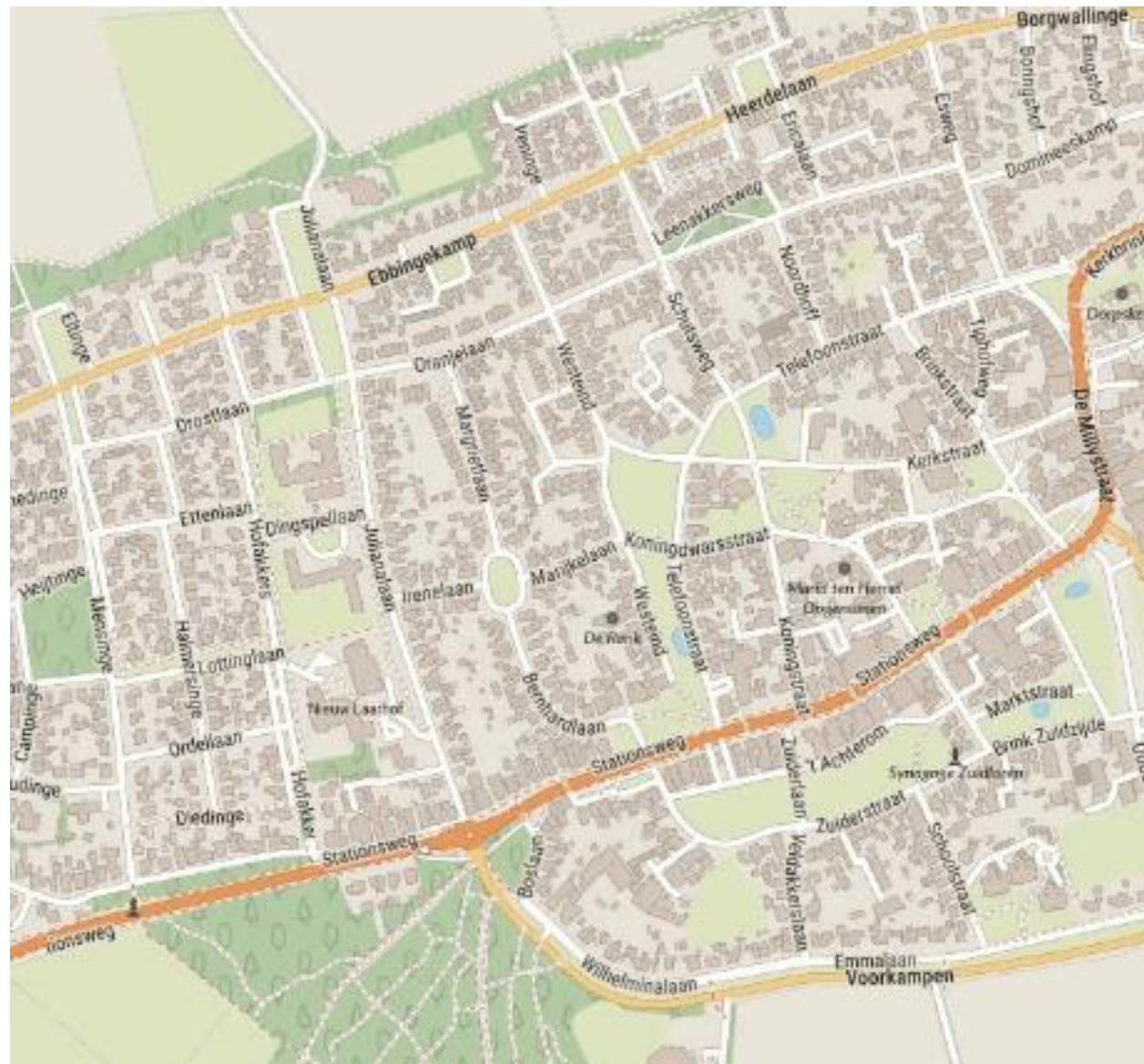


Particuliere woningbouw, één of twee woningen

- Bedoeld voor de komende gebruikers.
- Uitgangspunt is één woning, twee woningen bij uitzondering.
- Voor vaststelling in de raad moet duidelijk zijn welke kaders voor het gebouw en de plek op het perceel gelden.

Overige voorwaarden

- Geen belemmeringen vanuit natuur- en landschappelijke waarden
 - Doorzichten horen bij onze dorpen
 - Essen en beekdalen
 - Natura2000 en NNN
 - Bodem- en watersturend
 - erfgoed
- Geen belemmering vanuit wettelijke normen
 - Hinderzones bedrijven
 - Spoorwegen, snelwegen, hoogspanningskabels
 - Beschermd dorpsgezicht
- Passend binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
 - Eén woning heeft geen invloed, maar bij een serie opvolgende verzoeken om één of twee woningen kan dit wel gaan spelen.
 - Aan welk woningtype is behoefte?



Praktijkvoorbeelden











En nu dan?

- Zijn er nog nieuwe inzichten vanuit de raad?
- Vaststelling afwegingskaders door de raad geeft meer zekerheid voor initiatiefnemers
- Eventueel nog nieuwe mogelijkheden toevoegen?
- Raadsvoorstel volgt