



Basisprincipes beoordeling kansrijke “open plekken”

Inleiding

Onlangs is de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet opgeschoven van juli 2019 naar 1 januari 2021. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is “Minder regels en meer ruimte voor initiatieven”. Het geven van meer vertrouwen aan de samenleving is een van de pijlers onder de Omgevingswet.

Met het opstellen van een aantal basisprincipes wil het college van burgemeester en wethouders ruimte scheppen voor initiatieven van burgers om een extra woning te bouwen op locaties waar de planologische mogelijkheden vooralsnog ontbreken. Deze benadering ligt in het verlengde van het “ja, mits.. principe”. Dit principe wordt al veelvuldig door het college gehanteerd en lag aan de basis van de beoordeling van een eerste serie van dertien verzoeken van particulieren.

Ondanks het feit dat ruimhartig wordt meegedacht bij de verzoeken die het college de laatste jaren heeft ontvangen, kan niet alles worden gehonoreerd. Hiermee wordt het “mits” gedeelte nader ingekaderd, waardoor waardevolle aspecten van de woon- en leefomgeving van de gemeente Tynaarlo niet worden aangetast. Hieronder worden zeven basisprincipes benoemd. Wanneer aan al deze principes wordt voldaan is sprake van een “kansrijke locatie”.

Vervolgens wordt met de initiatiefnemer gezocht naar een maatwerkinvulling, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de positionering van het woonhuis, de vormgeving en de landschappelijke inpassing (tuinplan). De initiatiefnemer moet altijd met de omwonenden zijn of haar plannen bespreken en daarmee het draagvlak ter weging met de plannen meeleveren.

De basisprincipes die hierna beschreven worden zijn een compacte weergave van de afwegingscriteria die het college sinds maart 2017 bij verzoeken hanteert. In de periode voor maart 2017 zijn dertien verzoeken met ondersteuning van Libau getoetst op basis van vier criteria (archeologie, cultuurhistorie, landschap, stedenbouwkundige ontwikkeling). Deze vier criteria zijn verwerkt in de hierna beschreven basisprincipes.

Basisprincipes

Hierna worden de basisprincipes kort besproken. Aan al deze principes moet worden voldaan om tot een kansrijke locatie te komen.

1) De beoogde bouwlocatie behoort tot de kern/randbebouwing van een dorp

De eerste aanwijzing voor de kern/randbebouwing is de provinciale kaart “bestaand stedelijk gebied”. Een tweede aanwijzing voor de kern/randbebouwing is de gemeentelijke kaart in het kader van de “bouwverordening”. De derde en laatste aanwijzing voor kern/randbebouwing is de bestaande ruimtelijke structuur op de beoogde bouwlocatie.

De aanduiding “bebouwde kom” in het kader van de verkeersregelgeving, is hierin niet bepalend. Wel kan het zo zijn dat die bebouwde komgrens samenvalt met het “bestaand stedelijk gebied”.

De achtergrond van dit criterium is het feit dat we het specifieke buitengebied van de gemeente Tynaarlo, met alle belangrijke waarden, willen beschermen.

2) Er is sprake van particuliere bouw met toevoeging van één woning

Dit principe is bedoeld om de ontwikkeling kleinschalig te houden en te beperken tot de individuele particulier met een woonwens. Project- en seriematige bouw, waarbij ook commerciële belangen een grote rol spelen, vereist een andere benadering. De particuliere verzoeker moet aantonen dat er over de grond kan worden beschikt.

Wanneer de specifieke situatie daarom vraagt (maatwerk), bijvoorbeeld door de ruimtelijke structuur of de persoonlijke situatie van de aanvrager, is het denkbaar dat maximaal twee woningen aanvaardbaar zijn. In de praktijk blijkt echter dat de meeste aanvragen betrekking hebben op één nieuw woonhuis.

3) Er mogen geen natuur- en landschappelijke waarden aangetast worden

Door het uitsluiten van bebouwing in het buitengebied en alleen woningtoevoeging in de kern/randbebouwing van een dorp toe te staan, worden de voor de gemeente belangrijke natuur- en landschappelijke waarden beschermd.

Desondanks kan het nog voorkomen dat een locatie ruimtelijk gezien tot de kern/randbebouwing hoort, maar dat er toch beperkingen zijn op het gebied van natuur en/of landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) kan hiervoor een indicatie geven, zoals bij de toetsing van de eerste serie van dertien aanvragen is gebleken. Dan kan er uiteraard geen medewerking worden verleend.

Voorbeelden van gebieden die wij willen beschermen zijn het Natuurnetwerk Nederland (EHS – Natura 2000 gebieden), Essen en Beekdalen.

4) Wettelijke normen mogen geen belemmering vormen

Er zijn wettelijke normen die woningbouw onmogelijk maken of slechts met de nodige randvoorwaarden mogelijk maken. Deze wettelijke normen zijn veelal ook ontstaan ter bescherming van belangrijke waarden. Met andere woorden, bestaande functies mogen niet belemmerd worden door de toevoeging van woningbouw. Deze wettelijke normen kunnen veranderen en het is niet mogelijk hiervan een limitatieve lijst te maken.

Voorbeelden zijn hinderzones van aangrenzende (agrarische) bedrijven en/of bedrijven-terreinen, spoorweg/snelweg/ hoogspanningszones en externe veiligheid. Maar ook de aanwezigheid van een beschermd stads- en dorpsgezicht kan een reden zijn om geen nadere bebouwing toe te staan.

De eerste dertien verzoeken zijn onder andere getoetst aan de wettelijke bepalingen op gebied van archeologie en cultuurhistorie. Deze bepalingen behoren tot dit vierde basisprincipe.

5) Toevoeging van de woning moet passen binnen de ruimtelijke/stedenbouwkundige structuur

Dit basisprincipe is ook gebruikt bij de toetsing van de eerste serie van dertien verzoeken, waarbij direct erkend moet worden dat dit het minst “tastbare” principe is. Daarentegen is dit principe misschien wel de belangrijkste. Het geeft in essentie antwoord op de vraag : “Is het tussenvoegen van een extra woning ruimtelijk passend?”

Voor de beoordeling van een verzoek op basis van dit principe is voor ons van belang dat het moet gaan om echte open plekken, met andere woorden gaten in de bebouwingsstructuur. Nieuwe bebouwing dient tussen twee andere vormen van bebouwing geplaatst te worden. Een verlenging van de bestaande lintbebouwing komt daardoor niet in aanmerking voor woningtoevoeging.

Daarnaast hanteren wij in principe een minimale kavelbreedte van 18 meter. Hiervan kan slechts afgeweken worden als de directe omgeving een geringere maatvoering wenselijk maakt vanuit stedenbouwkundig perspectief.

Andere belangrijke aspecten die behoren tot dit basisprincipe zijn:

- er dient gebouwd te worden aan de doorgaande weg, waardoor tweedelijns-bebouwing niet mogelijk is;
- er dient gebouwd te worden aan een verharde weg; woningtoevoeging aan zandwegen vinden wij minder wenselijk (verkeerstechnisch/cultuurhistorisch);

6) Binnen recente en toekomstige ontwikkelingsgebieden zijn geen mogelijkheden

In tegenstelling tot het vorige basisprincipe is dit principe zeer concreet en makkelijk toetsbaar. In de bijlage bij deze notitie zijn de gebieden waar het om gaat op kaart aangegeven. Het zijn in de eerste plaats gebieden die als stedenbouwkundig geheel in ontwikkeling zijn of zijn afgerond. Bijvoorbeeld Ter Borch, Groote Veen en Oude Tolweg. Toevoeging van extra woningen is niet mogelijk en is ook richting de nieuwe bewoners minder gewenst omdat dit effect heeft op de directe woonomgeving waar zeer recent voor is gekozen.

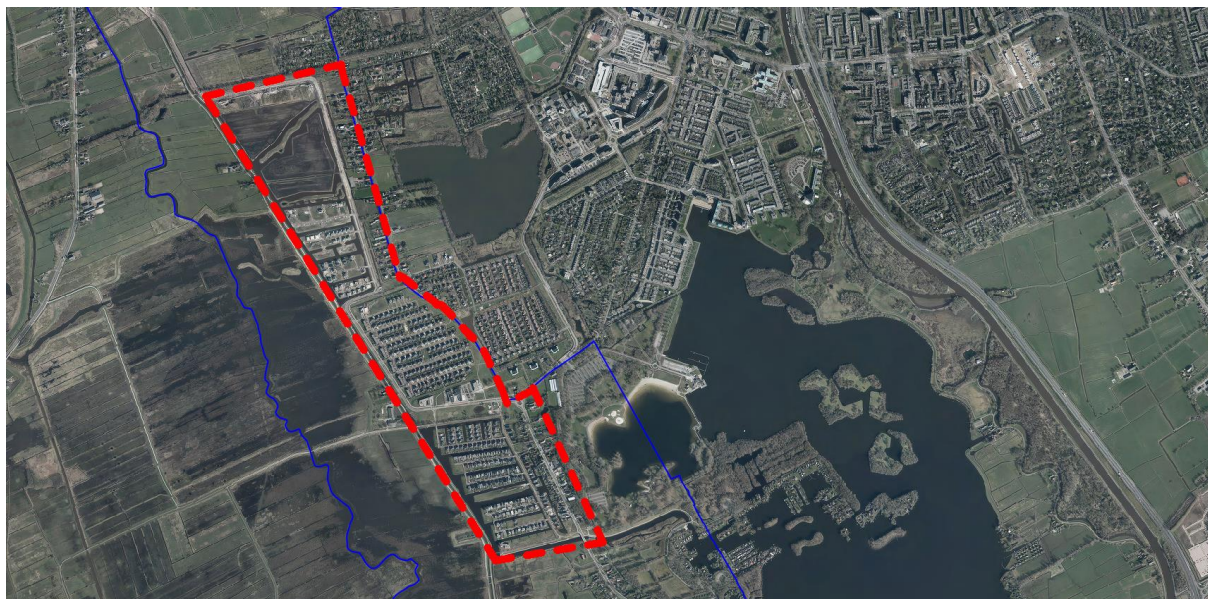
Daarnaast worden ook potentiële toekomstige woningbouwlocaties uitgesloten, omdat de toevoeging van één nieuwe woning de ontwikkeling van het geheel zou kunnen hinderen. Dit is van toepassing op de Tienelsweg te Zuidlaren en De Drift in Eelde.

7) Er mag geen strijd ontstaan met het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid

Tenslotte een principe dat niet snel een beperking zal betekenen voor een particulier initiatief, waarbij slechts één woning wordt toegevoegd. Een serie van opeenvolgende verzoeken in één dorp kan echter wel invloed hebben. Bijvoorbeeld als de afspraken waar de gemeente Tynaarlo zich aan verbonden heeft in het kader van de regio Groningen Assen in het gedrang komen. Op enig moment zou het denkbaar kunnen zijn dat verzoeken niet meer gehonoreerd kunnen worden.

Bijlagen

Ter Borch Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek



Groote Veen Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek



De Drift

Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek



Tienelsweg

Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek



De Groeve Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek



Oude Tolweg Geen ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw open plek

