

# **REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBELEID NOTA INBREIDINGSLOCATIES 2020**

Behorende bij raadsbesluit dd. ....

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. <u>Inleiding</u></b>	<b>2</b>
<b>2. <u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>3</b>
2.1 Indiener zienswijze 1	3
2.2 Indiener zienswijze 2	4
2.3 Indiener zienswijze 3	5
2.4 Indiener zienswijze 4	8
2.5 Indiener zienswijze 5	10
2.6 Indiener zienswijze 6	12
<b>3. <u>Wijzigingen in de beleidsnota inbreidingslocaties 2020</u></b>	<b>15</b>

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbeleid 'Nota inbreidingslocaties 2020' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 13 augustus 2020 in het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met de Inspraakverordening met ingang van 14 augustus 2020 het ontwerpbeleid "Nota Inbreidingslocaties 2020" voor een ieder zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website.

De ontwerp-beleidsregel biedt een toetsingskader om aanvragen voor woningbouwplannen in kernen te toetsen en te beoordelen.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeleid. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elk argument in de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of het argument in de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het beleid, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

## 2. **BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Indiener zienswijze 1**

Datum brief: 24 september 2020

Datum ontvangst: 24 september 2020

#### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Indiener 1 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerpbeleid opgenomen criteria. Indiener 1 gaat daarbij voornamelijk in op de definitie van de term “zichtbaar” behorend bij het criterium “aan 3 zijden zichtbaar” in relatie tot de in eigendom behorende onbebouwde kavel. Mocht niet aan dit criterium worden voldaan dan verzoekt indiener om aanpassing van het beleid. Daarnaast wordt verzocht om het criterium “gelegen aan de entree van een kern” ruimer te formuleren zodat meer lege plekken kunnen worden bebouwd in de kernen omdat hieraan potentiële behoefte is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*We hebben gemeend om de omschrijving van structuurversterkende plekken aan te passen in het beleid. In het beleid wordt m.b.t. “lege plekken” qua omschrijving aangesloten bij een verdergaande verdichting van de bebouwing. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:*

*“de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing”*

*Ingeval van de indiener is er sprake van een stedelijke bestemming. Voorwaarde is overigens wel, dat er woningen worden gebouwd voor de juiste doelgroep (starters/seniorren).*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een gewijzigde omschrijving zoals bovenstaand is aangegeven.

## **2.2 Indiener zienswijze 2**

Datum brief: 21 september 2020

Datum ontvangst: 22 september 2020

### **Hoofdpijn van de zienswijze**

Indiener 2 is van mening dat zijn afgewezen aanvraag voor de bouw van een woning in de kern voldoet aan de in het ontwerpbeleid opgenomen criteria. Evenwel verzoekt indiener tot aanpassing van de nota inbreidingslocaties 2020, zodat ook de locatie aan de Molemansstraat 15 in Deurningen valt binnen de criteria en contouren van de nota.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*De afgewezen aanvraag voldoet niet aan het ontwerpbeleid.*

*We hebben gemeend om de omschrijving van structuurversterkende plekken aan te passen in het beleid. In het beleid wordt m.b.t. "lege plekken" qua omschrijving aangesloten bij een verdergaande verdichting van de bebouwing. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:*

*"de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing"*

*Ingeval van de indiener is er sprake van een stedelijke bestemming. Voorwaarde is overigens wel, dat er woningen worden gebouwd voor de juiste doelgroep (starters/senioreren).*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een gewijzigde omschrijving zoals bovenstaand is aangegeven.

## **2.3 Indiener zienswijze 3**

Datum brief: 24 september 2020

Datum ontvangst: 28 september 2020

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Indiener 3 komt op tegen de wijze van opstelling van het ontwerpbeleid. Indiener gaat daarbij voornamelijk in op de wijze van opstelling van het beleid welke is geschreven als toetsingsinstrument. Indiener had liever een beleid gezien met een inventarisatie van ontwikkelplekken en een beleid dat ruimte biedt aan mogelijkheden in plaats van onmogelijkheden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van indiener 3 ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

### **1. Het beleid is opgesteld als toetsingsinstrument**

#### *Gemeentelijk standpunt*

*Het beleid is inderdaad opgesteld als toetsingsinstrument. Een beleid met hierin een inventarisatie van plekken leidt tot "warme" grond en tot prijsstijging van de grondprijs. Dit zou de woningbouw niet ten goede komen.*

*Beleid in de vorm van een toetsingsinstrument draagt bij aan een objectieve beoordeling van aanvragen.*

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beleid.

### **2. Indiener pleit voor een dynamisch beleid, omdat het beleid al snel wordt ingehaald door de werkelijkheid.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

*De nota inbreidingslocaties dateert van circa 4 tot 5 jaar geleden. Het beleid uit 2016 was destijds de opvolger van een beleidsstuk uit 2011. Waar in het beleid uit 2011 ruimte werd geboden aan de zogenaamde "lege plekken" is deze ruimte ingeperkt in de beleidsnota van 2016 om voldoende woningen te houden voor de transformatie en herstructureringsplekken. Vanuit de samenleving en politiek is de wens ontstaan om toch enige verruiming te bieden voor de zogenaamde "lege plekken" en dit heeft geresulteerd in de Nota Inbreidingslocaties 2020.*

*Voor de continuïteit en duidelijkheid ook naar burgers toe, willen we het beleid niet om de haverklap aanpassen. Wel willen we het beleid na 2 jaar evalueren en op basis hiervan wel of niet aanpassen.*

#### *Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het beleid.

### **3. Een nota die voornamelijk woningbouw in bestaande panden toestaat zorgt voor onbetaalbare woningen voor bepaalde doelgroepen.**

Een nota die voornamelijk woningbouw in bestaande panden mogelijk maakt waarin zoveel mogelijk appartementen worden toegevoegd, welke voor veel geld worden verhuurd, zorgt voor een stijging van de huizenprijzen en onbereikbare woning voor bepaalde doelgroepen. Bovendien draag intensivering in een bestaand pand niet altijd bij aan de kwaliteit van de omgeving.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*De nota inbreidingslocaties 2016 voorziet in de transformatie van panden en herstructurering van gebieden ten behoeve van woningbouw. Ter voorkoming van leegstand en verpaupering vinden wij dit essentieel. Juist het opknappen van gebieden en transformeren van leegstaande panden voorkomt verloedering en zal bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Los daarvan vinden wij het ook van belang om ruimte te bieden aan inbreiding op onbebouwde locaties binnen bestaand bebouwd gebied. De aanpassingen in de beleidsnota 2020 bieden hierin mogelijkheden.*

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het beleid.

#### **4. De nota bevat verwarringen.**

Verwarring zorgt voor verschillende interpretaties hetgeen discussie zal veroorzaken.

4a.

De nota zou moeten beginnen met een definitielijst met hierin de definitie van inbreiding. Volgens indiener zou de definitie als volgt kunnen luiden:

*“Een locatie binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ (def. Bro art. 3.1.1.1.h) die braak ligt of vrij gaat komen en die gebruikt wordt voor woningbouw en/of andere nieuwe functies. Meestal wordt als voorwaarde gesteld dat er tenminste aan drie zijden van de locatie bestaande bebouwing is.”*

4b.

Bouwen voor starters en senioren is een must. Misschien kan de woonvisie ook ter discussie worden gesteld.

4c.

De definitie van bestaand bebouwd gebied komt uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Het opnemen van de uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen geeft duidelijkheid aan de lezer wanneer een plan niet ter goedkeuring hoeft worden voorgelegd aan de provincie. Bij de definitie ‘stedelijke functies’ mist de indiener agrarisch.

4d.

Bij locaties die in aanmerking komen zou de focus op wezenlijke plekken moeten liggen in de kernen en niet op basis van een omschrijving van structuurversterkende plekken. Meer levendigheid en ruimtelijke kwaliteit is niet vanzelfsprekend op de geschetste structuurversterkende plekken.

4e.

In de omschrijving van structuurversterkende plekken gaat het om de herontwikkeling in plaats van ontwikkeling. Herontwikkeling betekent volgens indiener dat er alleen een ontwikkeling kan plaatsvinden indien het perceel bebouwd is of de geldende bestemming heeft. De term ontwikkelen zou een betere keuze zijn.

4f.

Indiener zou graag zien dat de zin 'locaties met beeldbepalend groen/bos zijn uitgesloten' verwijderd wordt.

4g.

Indiener mist de definities van de volgende woorden

- Kern, is dit gerelateerd aan het bestemmingsplan
- Kruispunt van wegen, is een T-splitsing ook een kruising van wegen
- Inbreiding

Tevens vraagt indiener zich af waarom tussenliggende kavels, niet op een kruising van wegen, niet genoemd worden in de nota.

#### *Gemeentelijk standpunt*

4a.

*In paragraaf 3.2 van de nota zijn de begrippen omschreven. De begrippenlijst is uitgebreid met definities van inbreiding en lege plek. Het begrip bestaand bebouwd gebied is aangepast, zodat het nu alleen gaat om gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen.*

4b.

*De toevoeging van nieuwe woningen op basis van het inbreidingsbeleid moet voldoen aan concrete lokale behoefte, zoals verwoord in de woonvisie en uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw. Dat betekent op dit moment bouwen voor de doelgroep ouderen en jongeren. Aanvragen in het kader van de inbreidingsnota zullen moeten voldoen aan deze kwalitatieve behoefte.*

*Toevoeging van nieuwe woningen op basis van het inbreidingsbeleid moet voldoen aan de concrete lokale behoefte, zoals verwoord in het gemeentelijke beleid. Dus mochten de gemeentelijke beleidsstukken woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw wijzigen in kwantitatieve of kwalitatieve behoefte, dan is het inbreidingsbeleid volgend aan de wijziging in het gemeentelijke woonbeleid.*

4c.

*Het begrip bestaand bebouwd gebied komt inderdaad uit de provinciale omgevingsverordening. Het wel of niet voeren van een vooroverleg met de provincie komt indien noodzakelijk aan de orde bij een afhandeling van een principeverzoek. Wij zien geen toevoegde waarde aan het opnemen van het vooroverleg in het beleid en zien het vooroverleg als een interne procedure voor de afhandeling van een aanvraag. Zie ook onze reactie onder punt 4a.*

*Het begrip stedelijke functies is als volgt aangevuld: "en gronden met een agrarische bestemming die vanwege de geringe omvang en ligging niet meer kunnen worden ingezet voor agrarische doeleinden".*

4d.

*In tegenstelling tot het ontwerpbeleid waarin een aantal stedenbouwkundige elementen zijn genoemd om te voldoen aan de bebouwing van een locatie, is in de vast te stellen nota inbreidingslocatie gekozen voor een omschrijving welke voorziet in een verdergaande verdichting van het bebouwde gebied. Zie ook het onderstaande bij 4e.*

4e.

*We hebben gemeend om de omschrijving van structuurversterkende plekken aan te passen in het beleid. In het beleid wordt m.b.t. “lege plekken” qua omschrijving aangesloten bij een verdergaande verdichting van de bebouwing. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen*

*“De (her)ontwikkeling van een lege plek omvat de volgende criteria:*

*de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing”.*

4f.

*Bos- en groenbestemming blijven we noemen als ongewenste bouwlocatie. Dergelijke bestemmingen hebben vrijwel altijd een afschermende of landschappelijke waarde, die we niet zondermeer willen inzetten voor bebouwing. Wel hebben we “beeldbepalend” groen geschrapt, omdat hierover discussie kan ontstaan.*

4g.

*Kern moet worden gezien als bestaand bebouwd gebied en is gedefinieerd. Het bestemmingsplan is hierin niet leidend.*

*Kruispunt aan wegen is niet meer opgenomen in het vast te stellen beleid.*

*Als een tussenliggende kavel voldoet aan de omschrijving zoals onder 4e, dan past deze kavel binnen het beleid.*

*Conclusie*

*Aan de zienswijze wordt (deels) tegemoetgekomen door toevoeging en aanvulling van definities (4a.) en een gewijzigde omschrijving van een lege plek (4e).*

## **2.4 Indiener zienswijze 4**

Datum brief: 24 september 2020

Datum ontvangst: 28 september 2020

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Indiener 4 heeft met name opmerkingen en vragen over het ontwerpbeleid. Indiener gaat daarbij voornamelijk in op zijn eigen verzoek/plan welke in het verleden is afgewezen en de behoefte aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroep starters, alleenstaanden en ouderen. Echter indiener ziet met dit beleid kansen om te voorzien in de woonbehoefte naar betaalbare en goede huurwoningen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van indiener 4 ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.



### **1. Opmerking over punt 2.3.3 woonvisie en uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw**

De groep ouderen zal toenemen door de levensverwachting en de langer zelfstandigheid om thuis te blijven wonen. Het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen zullen bovendien toenemen. De starters op de woningmarkt hebben moeite om een woning te kopen gelet op de hoge prijzen en strenge voorwaarden om de financiering rond te krijgen. Er is behoefte aan huurwoningen in de prijs categorie tussen de 550 en 700 euro. Volgens indiener 4 zal deze vraag ook na 2029 blijven bestaan.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*In het beleid is een koppeling gemaakt met het gemeentelijke woningbouwbeleid, woonvisie en uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw. Een aanvraag voor inbreiding zal moeten voldoen aan het op dat moment geldende woningbouwbeleid. Momenteel is er behoefte aan woningen voor starters en senioren. Een aanvraag tot inbreiding zal moeten voorzien in het woningbouwtype uit het geldende woningbouwbeleid en dat betekent op dit moment een woning voor starters of senioren. Ons beleid voorziet derhalve in het bouwen voor de juiste doelgroep*

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het beleid.

### **2. Opmerking over punt 3.4 welke locaties komen in aanmerking; focus op wezenlijke plekken in de kernen**

Indiener van de zienswijze is van mening dat het opnemen van toetsingscriteria niet de juiste methode is voor het beoordelen van een aanvraag. Met harde criteria zullen al snel plannen worden afgewezen. Een beleid met hierin mogelijkheden en samen punten te tackelen om tot een goed plan te komen zou indiener liever zien.

Daarnaast vraagt indiener zich af of bij voorbaat kan worden gekeken naar locaties die geschikt zijn voor ontwikkeling van woningen. Als voorbeeld voor een goede ontwikkellocatie wordt het perceel grond aan de Nordhornsestraat 95 in Denekamp benoemd (ter hoogte van de Kloppendijk 28). Een perceel grond waar volgens indiener woningen voor de juiste doelgroep gebouwd kunnen worden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*Het beleid is opgesteld als toetsingsinstrument. Een beleid met hierin een inventarisatie van plekken leidt tot "warme" grond en tot prijsstijging van de grondprijs. Dit zou de woningbouw niet ten goede komen.*

*Beleid in de vorm van een toetsingsinstrument draagt bij aan een objectieve beoordeling van aanvragen.*

*We hebben gemeend om de omschrijving van structuurversterkende plekken aan te passen in het beleid. In het beleid wordt m.b.t. "lege plekken" qua omschrijving aangesloten bij een verdergaande verdichting van de bebouwing. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:*

*"de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing"*

*Ingeval van de indiener is er sprake van een stedelijke bestemming.*

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt (deels) tegemoetgekomen door het opnemen van een gewijzigde omschrijving zoals bovenstaand is aangegeven.

## **2.5 Indiener zienswijze 5**

Datum brief: 23 september 2020

Datum ontvangst: 24 september 2020

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Indiener van de zienswijze komt op tegen de wijze van opstelling van het ontwerpbeleid. Indiener gaat daarbij voornamelijk in op de wijze van opstelling waarin potentiële inbreidingslocaties niet zijn opgenomen. De definities in het ontwerpbeleid komen niet overeen met erkende definities en de nieuwe eisen in het ontwerpbeleid voor open plekken moeten een positieve insteek hebben voor de realisatie van seniorenwoningen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

#### **1. Vooraf zouden alle potentiële inbreidingslocaties geïnventariseerd moeten worden, bijv. locaties voor minimaal 3 a 4 woningen of locaties met een omvang vanaf bijv. 1000m<sup>2</sup>.**

Het nieuwe beleid zou meer afgestemd moet worden op de grote vraag aan seniorenwoningen. Woningen die zijn gesitueerd nabij de lokale voorzieningen. In 3.4 van het ontwerpbeleid worden enkele willekeurige zaken opgesomd waarmee kansen om zeep worden geholpen. Zo gelden voor open c.q. niet ingevulde plekken de volgende criteria:

Gelegen aan de entree van het dorp

Gelegen op een kruispunt van wegen

Aan 3-zijden zichtbaar.

### *Gemeentelijk standpunt*

*Het beleid is opgesteld als toetsingsinstrument. Een beleid met hierin een inventarisatie van plekken leidt tot "warme" grond en tot prijsstijging van de grondprijs. Dit zou de woningbouw niet ten goede komen.*

*Beleid in de vorm van een toetsingsinstrument draagt bij aan een objectieve beoordeling van aanvragen.*

*Wel hebben we gemeend om de omschrijving van structuurversterkende plekken aan te passen in het beleid. In het beleid wordt m.b.t. "lege plekken" qua omschrijving aangesloten bij een verdergaande verdichting van de bebouwing. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:*

*"het (her)ontwikkelen van een lege plek die de volgende criteria bevat*

*de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing".*

### *Conclusie*

Aan de zienswijze van indiener wordt (deels) tegemoetgekomen door het opnemen van een gewijzigde omschrijving zoals bovenstaand is aangegeven.

**2. De eisen in het ontwerpbeleid staan haaks op de erkende definities volgens [www.encyclo.nl](http://www.encyclo.nl) en de nieuwe eisen in het ontwerpbeleid sluiten niet aan op de erkende definities.**

Een inbreidingslocatie betreft een groene locatie in stedelijk gebied waar woningen, kantoren, winkels of bedrijven worden gebouwd, waarbij meestal als voorwaarde wordt gesteld dat tenminste aan 3 zijden van de locatie bestaande bebouwing is. Deze omschrijving is 100% tegengesteld aan de in het ontwerpbeleid opgenomen regel “aan 3-zijden zichtbaar”.

Herontwikkeling betekent op dezelfde locatie ontwikkelen voor dezelfde functie. Dit betekent een beperking van nieuwe ontwikkelingen op potentiële inbreidingslocaties.

Met de definities in het ontwerpbeleid worden alleen in het oog springende locaties aan de entree van dorpen, markante plekken op kruispunten en van 3 –zijden zichtbare locaties de mogelijkheid geboden om te bebouwen. Terwijl dergelijke beeldbepalende locaties van belang kunnen zijn voor het behoud van het dorpse karakter en openheid/ruimte. Juist invulling tussen belende bebouwing conform de officiële definitie verdient de voorkeur, omdat de inbreiding dan veel minder in het oog springt.

Indiener stelt voor om de eisen onder 3.4 te laten vervallen en doet het voorstel om alle open plekken, die als inbreidingslocatie kunnen worden benut te toetsen aan de volgende criteria/richtlijnen (geen eisen):

- Is de locatie goed bereikbaar?
- Blijft de verkeersveiligheid behouden?
- Zijn er zwaarwegende nadelige effecten voor de omwonenden?
- Kavelafmetingen dat er goede leefbare seniorenwoningen te realiseren zijn.

Een dergelijke aanpassing in het beleid zorgt ervoor dat alle potentiële locaties van enige omvang, ook gemeentelijke locaties, ingevuld kunnen worden met seniorenwoningen mits de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en kwaliteit voor bestaande omgeving niet drastisch aan kwaliteit inboet. De nota zal een positieve insteek moeten hebben met richtlijnen om inbreidingslocaties mogelijk te maken i.p.v. een negatieve insteek. Daarnaast geeft indiener nog het voorbeeld aan van zijn kavel aan de Kappelhofweg in Denekamp. Een perceel met een omvang van 2000 m<sup>2</sup> voor 1 woning. De bouw van seniorenwoningen past binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voorziet in de behoefte, maar deze locatie past niet binnen het ontwerpbeleid.

*Gemeentelijk standpunt*

*Zoals onder beantwoording van 1 is aangegeven willen we de omschrijving van een structuurversterkende plek aanpassen, zodat er sprake is van verdichting van bebouwing en dichterbij de benadering komt van een inbreidingslocatie. De omschrijving in 3.4 is hierop aangepast.*

*Zoals eveneens onder punt 1 is verwoord willen we bij voorbaat geen locaties aanwijzen om te voorkomen dat we zogenaamde “warme grond” creëren en hiermee een prijsverhoging in woningbouwplannen riskeren. Naar onze mening dracht een objectief toetsingsbeleid bij aan een rechtvaardig stelsel in de afhandeling van aanvragen. Bovendien kunnen eigenaren niet worden gedwongen om woningbouwplannen te realiseren op onbebouwde plekken die in aanmerking zouden kunnen komen voor inbreiding.*

*Wat betreft het voorbeeld aan de Kappelhofsweg, waarin qua bestemmingsplan een bouwkevel is gesitueerd voor 1 woning, hebben we het beleid in 3.4 als volgt aangepast: “door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:*

- *het slopen of wegbestemmen van incurante woningen **of bouwkevels**”*

*Hierdoor kan een bouwkevel worden herverkaveld en voorzien in woningen voor de juiste doelgroep (starters/senioren).*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van indiener wordt (deels) tegemoetgekomen door de aanpassing van 3.4 in het beleid zoals vermeld onder 1 en door een aanvulling op te nemen voor incurante bouwkevels.

## **2.6 Indiener zienswijze 6**

Datum brief: 16 september 2020

Datum ontvangst: 18 september 2020

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Indiener 6 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerpbeleid opgenomen criterium ten aanzien van bestaand stedelijk gebied, waarbij het dient te gaan om stedelijke functies. Met deze begrenzing is aansluiting gezocht bij het provinciale beleid. In tegenstelling tot het provinciale beleid kent het ontwerpbeleid geen afwijkingsmogelijkheden.

Indiener stelt de volgende wijzigingen voor in het beleid:

- bestaand bebouwd gebied: ‘de gronden binnen steden en dorpen die vallen binnen de bestemmingsplannen voor die steden en dorpen’; mocht dit een stap te ver zijn dan zou kunnen worden overwogen om bestaand bebouwd gebied als volgt te definiëren:
- ‘de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijke een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro en de direct op deze gronden aansluitende percelen’;
- een stap opnemen in de beslisboom waarbij het mogelijk is om buiten ‘bestaand bebouwd gebied’ te bouwen wanneer aannemelijk is gemaakt: ‘dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is voor herstructurering en/of transformatie dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut’.

### *Gemeentelijk standpunt*

*Met de omschrijving bestaand stedelijk gebied is inderdaad aansluiting gezocht bij de provinciale definitiebeschrijving. De beschrijving komt uit de provinciale omgevingsverordening. De provinciale omgevingsverordening omvat instructieregels voor het gemeentelijke beleid. De gemeente is hierin volgend en kan niet zondermeer afwijken van het provinciale beleid, maar mag deze beleidsruimte nader invullen.*

*De indiener geeft aan dat het provinciale beleid afwijkingsmogelijkheden kent die niet zijn opgenomen in de nota inbreidingslocaties. Echter, indiener geeft niet aan om welke afwijkingsmogelijkheden het gaat. Wellicht wordt bedoeld op de onderstaande tekst uit de provinciale omgevingsverordening in het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:*

*“Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving.”*

*In artikel 3.4.1 is een extra afwijkingsmogelijkheid opgenomen met hierin de volgende tekst:*

*“In principe worden er alleen woningen gebouwd op structuurversterkende plekken.*

*De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, indien:*

- er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn, maar er wel een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw) kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking (cf. ontwerpbeleid); of*
- er sprake is van een bestaand open gebied dat bijv. is voorzien van een agrarische bestemming en welke direct grenst aan de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw), zodat kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking.*

*Opmerking: te allen tijde geldt op grond van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.*

*De afwijkingsmogelijkheid onder de tweede bullit is op aanvulling van het ontwerpbeleid.*

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de afwijking onder de tweede bullit van 3.4.1 pas aan de orde is, nadat de mogelijkheden zijn benut die al een stedelijk functie hebben, voordat een claim op de groene omgeving wordt gelegd.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt (deels) tegemoetgekomen door het opnemen van een extra afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.4.1.

### 3. WIJZIGINGEN IN DE BELEIDSNOTA INBREIDINGSLOCATIES 2021

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbeleid nota inbreidingslocaties 2021 de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

- Toevoeging/aanvulling van de begrippen in paragraaf 3.2:
  - *Inbreiding*: een locatie binnen bestaand bebouwd gebied
  - *Lege plek*: een fysiek onbebouwd ruimte gelegen in bestaand bebouwd gebied;
  - Aanvulling omschrijving stedelijke functies: functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming die vanwege de geringe omvang en ligging niet meer kunnen worden ingezet voor agrarische doeleinden;
  
- Aanpassing/aanvulling van paragraaf 3.4

Plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
  2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
  3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
    - het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
    - het oplossen van leegstand; of;
    - het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
    - het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkavels; of
    - sanering van een milieuhinderlijk bedrijf; of
    - *het (her)ontwikkelen van een lege plek die de volgende criteria bevat:*
      - *de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing.*
- Locaties met een groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

- Aanvulling van subparagraaf 3.4.1. met een tweede afwijkingsmogelijkheid:

In principe worden er alleen woningen gebouwd op structuurversterkende plekken. De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, indien:
- er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn, maar er wel een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw) kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking; of
- *er sprake is van een bestaand open gebied dat bijv. is voorzien van een agrarische bestemming en welke direct grenst aan de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de*

*woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw), zodat kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking.*

*Opmerking: te allen tijde geldt op grond van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.*

Ambtelijke wijzigingen:

- **Aanvulling 2.3.2**  
Toevoeging van nieuwe woningen, op basis van het inbreidingsbeleid moet voldoen aan de concrete lokale behoefte, zoals verwoord in het gemeentelijk beleid *en zal passend moeten zijn in de aantallen woningen die de raad beschikbaar stelt voor inbreiding.*
  
- **Aanpassing omschrijving bestaand bebouwd gebied.** De toevoeging uit het provinciale beleid *“en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro”* is verwijderd. Deze passage heeft geen toegevoegde waarde voor het gemeentelijke beleid.
  
- **Aanvulling paragraaf 3.3**
  - **Beleid is van toepassing op**  
verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied, *hiertoe wordt ook gerekend de buurtschap Agelo in het gebied Enktermorsweg-Kipboomweg-Weerselosestraat-Borgstadweg.*
  - **Beleid is niet van toepassing op:**  
Verzoeken voor woningbouw *op lege plekken* binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Het Stift te Weerselo

---

***Behoort bij het besluit van het college d.d. 22 december 2020 waar is ingestemd met de beleidsnota inbreidingslocaties 2020***