

Beleidsregels

inzake het benutten van inbreidings- en
herstructureringslocaties

status: vastgesteld door de raad
26 maart 2009

Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
2. Huidig beleid	6
3. Beleidsanalyse	8
4. Beleidsregels	9

Samenvatting

Deze beleidsregels gelden in het werkingsgebied van alle bestemmingsplannen van de gemeente Wervershoof, behalve de bestemmingsplannen voor het buitengebied, het IJsselmeer, bedrijventerrein WFO/ABC, het Greeneryterrein, golfbaan De Vlietlanden en recreatiepark De Vlietlanden. Met bebouwde kom wordt bedoeld het werkingsgebied van de bestemmingsplannen waarvoor de beleidsregels gelden.

Als belangrijkste uitgangspunt bij het benutten van inbreidings- en/of herstructureringslocaties in beginsel geldt dat er niet gebouwd kan worden achter bestaande bebouwingsstructuren.

Om te kunnen toetsen in welke gevallen sprake is van een inbreidingslocatie hanteren het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de volgende definitie van de term "inbreidingslocatie":

- een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom, niet gelegen in of direct achter een lintbebouwingsstructuur en niet grenzend aan het agrarisch gebied, waar door middel van woningbouw een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot stand wordt gebracht.

Om te kunnen toetsen in welke gevallen sprake is van een herstructureringslocatie hanteren het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de volgende definitie van de term "herstructureringslocatie":

- een bebouwde locatie binnen de bebouwde kom, niet gelegen direct achter een lintbebouwingsstructuur en niet grenzend aan het agrarisch gebied, waar door middel van het vervangen van alle, maar tenminste 150 m², bestaande en in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing door woningbouw een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieusituatie tot stand wordt gebracht of;
- een bebouwde locatie binnen de bebouwde kom, direct gelegen achter een lintbebouwingstructuur, met volwaardige ontsluiting van en naar de openbare weg met een economisch levensvatbaar bedrijf met actieve bedrijfsvoering dat niet past in de nabije omgeving of storend is in ruimtelijk of milieutechnisch oogpunt waar door middel van het vervangen van alle, maar tenminste 1500m² bestaande en in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing, met uitzondering van glasopstanden, door woningbouw een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieusituatie tot stand wordt gebracht.

De definities treden niet in de plaats van het beleid zoals dat in bestemmingsplannen en andere beleidsstukken is vastgelegd maar worden door het college en de raad gehanteerd als aanvullend toetsingskader.

1. Inleiding

Probleemdefinitie

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad worden regelmatig geconfronteerd met bouwaanvragen of principeverzoeken die verdere verdichting van de bestaande bebouwingsstructuren beogen en/of die door verzoekers als inbreidings- of herstructureringslocatie worden gepresenteerd.

Het college en de raad lopen dan tegen twee problemen aan:

- de bestaande beleidsuitgangspunten bieden soms onvoldoende duidelijkheid over de mate waarin verdere verdichting van bebouwingsstructuren moet worden tegengegaan
- de gemeente beschikt niet over een eensluidende definitie van het begrip "inbreidingslocatie"

Het kan daardoor gebeuren dat onwenselijke verdichting van bestaande stedenbouwkundige structuren optreedt als gevolg van het beleid ten aanzien van het benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties. Met name in de open lintbebouwingsstructuur is dit problematisch: naast het ontstaan van een onwenselijke stedenbouwkundige situatie worden in dat geval ook belangrijke landschappelijke waarden aangetast.

Doelstelling

Het college en de raad willen een helder beoordelingskader kunnen hanteren bij toekomstige verzoeken die betrekking hebben op verdichting van bestaande stedenbouwkundige structuren. Daarom worden in deze notitie eenduidige definities van het begrip "inbreidingslocatie" en "herstructureringslocatie" vastgelegd en wordt aangegeven in welke gevallen het benutten van dergelijke locaties niet mogelijk is.

Door deze notitie aan te merken als een beleidsregel (Titel 4.3 Awb) en deze te publiceren, kan bij de motivering van besluiten die betrekking hebben op verdichting van de linten en/of het benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties worden volstaan met een verwijzing naar deze notitie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2. wordt het bestaande beleid ten aanzien van inbreidings- en herstructureringslocaties in beeld gebracht. Hoofdstuk 3. bevat een analyse van het bestaande beleid. Hoofdstuk 4. bevat de beleidsregels.

2. Huidig beleid

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het huidige beleid ten aanzien van inbreidings- en herstructureringslocaties.

Rijksbeleid

Het beleid ten aanzien van inbreidingslocaties is opgenomen in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. De Vijfde Nota heeft met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening de status van structuurvisie gekregen.

Bij het bouwen ten behoeve van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met de zgn. SER-ladder; voordat wordt uitgegaan van het benutten van uitleglocaties, dienen eerst de mogelijkheden om binnen de bestaande bebouwde kom te bouwen en de herstructureringsmogelijkheden in beeld te worden gebracht.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van inbreidingslocaties is vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Het Ontwikkelingsbeeld heeft met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening de status van structuurvisie gekregen.

Het Ontwikkelingsbeeld gaat ervan uit dat minimaal 40% van alle nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd op zgn. binnenstedelijke locaties (oftewel: binnen de bebouwde kom), bij voorbeeld door herstructureringslocaties te benutten. Voor Wervershoof betekent dat dat jaarlijks 16 woningen binnen de bebouwde kom gebouwd moeten worden. Met de realisatie van het Centrumplan voldoet Wervershoof aan deze taakstelling.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het benutten van inbreidingslocaties is vastgelegd in de Gemeentelijke Woonvisie, de bijbehorende beleidsnotitie Woningbouw tot 2015, de Ruimtelijke Structuurvisie Wervershoof 2020 en in verschillende bestemmingsplannen.

De beleidsnotitie Woningbouw tot 2015 geeft aan dat er op zeer beperkte schaal ruimte is voor het benutten van incidentele inbreidingslocaties, omdat de woningmarkt en demografische ontwikkelingen weinig ruimte bieden voor extra (incidentele) woningproductie.

De ruimtelijke structuurvisie geeft aan dat naast het realiseren van de woningbouwtaakstelling (maximaal 48 woningen per jaar) ruimte is voor het benutten van inbreidingslocaties. De woningen die binnen inbreidingslocaties worden gerealiseerd tellen niet mee in de woningbouwtaakstelling.

De bestemmingsplannen bieden binnen de bebouwde kom en met name in de bestaande bebouwingslinten slechts zeer beperkt ruimte voor het benutten van inbreidingslocaties. Hiermee worden bestaande stedenbouwkundige structuren beschermd. In de systematiek van de bestemmingsplannen zoals de gemeente die kent wordt woningbouw in de tweede lijn niet toegestaan.

Voor wat betreft het benutten van herstructureringslocaties geeft de ruimtelijke structuurvisie aan dat het nog niet mogelijk is om de ruimtelijke consequenties van herstructurering in beeld te brengen omdat nog niet duidelijk is welke

locaties in aanmerking komen voor herstructurering. Herinvulling is mogelijk op herstructureringslocaties mits wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten die de structuurvisie stelt aan woningbouw.

Verschillende bestemmingsplannen bieden de ruimte voor herstructurering of functiewijziging van bedrijfsbebouwing door middel van binnenplanse vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden.