

GEMEENTE VLAGTWEDDE

**NOTITIE
AFWEGINGSKADER POTENTIËLE
INVULLOCATIES**

Notitie
Afwegingskader potentiële invullocaties

Code 087002 / 25-10-10

GEMEENTE VLAGTWEDDE 087002 / 25-10-10
NOTITIE
AFWEGINGSKADER POTENTIËLE INVULLOCATIES

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. CRITERIA AFWEGINGSKADER	2
2. 1. Algemeen	2
2. 2. Beleidsmatige criteria	2
2. 3. Stedenbouwkundige criteria	3
2. 4. Criteria woon-werklocaties	5
2. 5. Samenvatting criteria	6

1. INLEIDING

De gemeente is haar bestemmingsplannen aan het actualiseren. Het bestemmingsplan Sellingen Dorp maakt hier onderdeel van uit. Alhoewel het gaat om het actualiseren van de bestaande situatie, is er de wens om in de dorpskern ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. Hierbij moet gedacht worden aan locaties die geschikt zijn voor maximaal drie woningen en/of als woon-werklocatie. Bij een concrete aanvraag dient te worden beoordeeld of de potentiële locatie daadwerkelijk geschikt is voor deze functie(s). Hiervoor is een afwegingskader nodig zodat de locaties integraal afgewogen kunnen worden. In deze notitie wordt dit afwegingskader verwoord.

2. CRITERIA AFWEGINGSKADER

2. 1. Algemeen

In deze paragraaf zijn de criteria aangegeven op basis waarvan de potentiële locaties tegen elkaar afgewogen worden. Er is onderscheid in beleidsmatige en stedenbouwkundige criteria.

Beleidsmatige criteria

Een aantal criteria komen voort uit het ruimtelijk ordeningsbeleid. De juridische kaders worden bepaald door het voorkomen van milieuhinder door functies en voorzieningen in de omgeving en de invloed van nieuwe ontwikkelingen op bestaande functies. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen harde en zachte beleidsuitgangspunten.

Stedenbouwkundige criteria

Ten aanzien van de ruimtelijke structuur zijn uitgangspunten aan te geven die van invloed zijn op de wenselijke ruimtelijke kwaliteit en capaciteit van de inbreidingslocaties.

De wijze waarop omgegaan wordt met de criteria, is van invloed op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Een aantal van deze uitgangspunten is tevens gekoppeld aan ruimtelijk beleid van overige overheden zoals het rijk, de provincie en het waterschap. Voorbeelden hiervan zijn de bescherming van cultuurhistorische elementen, uitgangspunten ten aanzien van waterberging en uitgangspunten ten aanzien van parkeernormen.

2. 2. Beleidsmatige criteria

Functionele inpassing (hard criterium)

Wonen is een gevoelige bestemming. Dit betekent dat woningbouw niet zonder meer mogelijk is naast bedrijven. Als er bedrijven gesitueerd zijn in nabijheid van de locatie dan zal bij de afweging gebruik gemaakt worden van de indicatieve indeling in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) *Bedrijven en milieuzonering*. Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en de gemiddelde (mogelijke) milieubelasting van deze bedrijfssoorten. De bedrijfssoorten zijn onderzocht op met name de hinderaspecten geur-, stof- en geluidshinder en gevaar¹⁾. Dit kan er toe leiden dat de realisatie van woningbouw op een locatie niet mogelijk is, omdat er bedrijven in de omgeving zijn gevestigd waarvan de woningbouw te veel milieuhinder zal ondervinden. Daarnaast moeten de bestaande bedrijven niet beperkt worden in hun mogelijkheden door de realisatie van woningbouw.

¹⁾ Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter van milieugevoelige functies.

Een locatie waar woningbouw niet mogelijk is, wordt wel beoordeeld. De situatie kan in de toekomst veranderen doordat een bedrijf in de omgeving stopt waardoor woningbouw wel mogelijk is. Door de locatie nu te beoordelen, is dan duidelijk of vanuit andere aspecten de locatie ook geschikt is.

Behoud van speelvoorzieningen en openbaar groen (zacht criterium)

Het is belangrijk dat er voldoende speelvoorzieningen en openbaar groen in de omgeving blijven. Het is niet wenselijk dat door de invulling van een locatie door woningbouw, dit niet meer het geval is.

2. 3. Stedenbouwkundige criteria

Situering locatie

Een locatie kan een zelfstandig deelgebied zijn of onderdeel uit maken van een bestaande wijk dan wel stedenbouwkundige structuur.

Een locatie is een zelfstandig deelgebied als deze een dusdanige omvang en situering ten opzichte van de omgeving heeft dat deze los beschouwd kan worden van zijn omgeving. Hier is sprake van als een locatie zich onderscheidt van het aangrenzende gebied door de aanwezigheid van:

- een brede tussenliggende beplantingsstrook;
- een scheidende brede watergang;
- een open ruimte;
- een aparte ontsluitingsweg;
- een scheiding door middel van een weg.

Als de locatie te beschouwen is als een zelfstandig deelgebied dan kan het gebied een eigen identiteit en bebouwingskarakteristiek krijgen.

De invullocaties maken onderdeel uit van een bestaande wijk dan wel stedenbouwkundige structuur. De locatie dient zich te lenen voor inpassing in de bestaande structuur. De potentiële locaties zijn open ruimten met een breedte van circa 15 tot 60 meter.

Voor locaties die niet los beschouwd worden, zijn de volgende criteria van belang:

- erkenning van inbreidingslocatie als onderdeel van een bestaande structuur;
- bij aansluiting op bestaande structuur samenhang behouden met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek.

Stedenbouwkundige kenmerken

Bij de inpassing in de bestaande structuur moet de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek behouden kunnen blijven. Voor de locatie zelf geldt dat de locatie zodanig ingevuld moet kunnen worden dat de nieuwe woningen voldoende privacy bieden en de huidige woningen dit voldoende behouden.

De stedenbouwkundige karakteristiek wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de rooilijn van vooral de voorgevel van de huidige bebouwing;
- korrel van de bebouwing: de grootte van de bebouwing en de kavels;
- bebouwingsdichtheid: het gemiddeld aantal woningen per oppervlakte;
- het profiel van de straat;
- ligging ten opzichte van de openbare ruimte (oriëntatie op de weg of openbaar groen);
- de aanwezigheid van doorzichten en open ruimten.

Kenmerkend voor het dorp Sellingen is de relatief kleinschalige bebouwing langs de Dorpsstraat en de Westerkamp. Het betreft in bijna alle gevallen vrijstaande woningen met één bouwlaag en een kap. Daarnaast zijn de groene ruimtes (brinken) in het midden van het dorp beeldbepalend.

Zorgvuldige inpassing

In het algemeen geldt dat er een zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden moet plaats vinden. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals brinken, essen, monumenten, waardevolle beplanting, doorzichten en zichtlijnen, moeten ontzien worden. Deze waarden zullen daarom eerst geïnventariseerd moeten worden. Dit gebeurt per plangebied afzonderlijk.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit wordt enerzijds bepaald door de aspecten uitzicht, bezonning en privacy van omliggende woningen. Hierbij speelt het aspect planschade. Daarnaast speelt de omgeving een rol. Dan gaat het onder meer om geluidsoverlast (wegen, bedrijventerreinen et cetera) en de afstand tot voorzieningen.

Daar waar locaties grenzen aan water is het wenselijk dat de toegankelijkheid en de zichtbaarheid van de wateroevers voor de toekomst behouden blijven. Daarom is het wenselijk dat tuinen en nieuwe bebouwing niet direct grenzen aan het water.

Ontsluitingsstructuur en parkeergelegenheid

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting. Op de locatie zelf moet voldoende parkeergelegenheid worden gecreëerd of er moet voldoende overcapaciteit zijn in de omgeving. Hiermee wordt parkeeroverlast voorkomen. Daarnaast moeten de woningen goed ontsloten kunnen worden op de bestaande wegen. Ook met de aantakking op de bestaande ontsluitingsstructuur van nieuwe ontwikkelingen op naastgelegen percelen moet rekening gehouden worden, zodat op langere termijn geen terreinen ontstaan die niet ontsloten kunnen worden en/of een onsamenhangend wegenpatroon ontstaat.

Technische geschiktheid (water en bodem)

De ene locatie is technisch geschikter gezien de waterhuishouding (infiltratie en kwel) en bodemgesteldheid (type grond) dan de andere.

Ten aanzien van water geldt nog dat door de bouw van woningen het verhard oppervlak toeneemt. Dit moet gecompenseerd worden om wateroverlast te voorkomen. Afhankelijk van de situering is het noodzakelijk waterberging aan te leggen in het gebied of in de nabijheid. Het dempen van watergangen ten behoeve van de ontwikkeling van bebouwing is slechts wenselijk als deze watergangen geen onderdeel uit maken van een waterstructuur.

Bij het aspect bodem speelt tevens dat deze geschikt moet zijn om op te wonen. Eventuele verontreiniging moet gesaneerd worden. Een locatie waar dit waarschijnlijk niet aan de orde is, zal beter scoren gezien de kosten die aan sanering verbonden zijn.

2. 4. Criteria woon-werklocaties**Algemene criteria zwaarwegender**

Ten aanzien van woon-werklocaties geldt dat vanwege de afwijking in functie, het gebruik en het volume van de bebouwing, het noodzakelijk is de reeds aangegeven criteria nog zwaarwegender te beschouwen. Het gebruik van een locatie als bedrijfslocatie heeft een grotere invloed op de omgeving dan het gebruik als woningbouwlocatie. Hierbij gaat het om het volgende:

- de invloed kan te maken hebben met geluids- en milieuaspecten, door de activiteiten op de werkplek;
- er kan overlast veroorzaakt worden in de omgeving door verkeer. Het gaat om bevoorrading en distributie door vrachtverkeer, parkeren voor bezoekers en werknemers en dergelijke;
- de inpassing van een groter bebouwingsvolume in relatie tot de omgeving is lastiger. De locatie moet daarom van voldoende omvang zijn om goed aan te kunnen sluiten op de omgeving, de diepte van de kavel moet aansluiten op de omgevingskarakteristiek;
- de behoefte aan reclame uitingen en de behoefte aan opslag van materialen op het terrein kan een versturende invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

Uitbreidingsmogelijkheden

Van belang is dat alvorens bedrijfsactiviteiten toegestaan worden rekening gehouden wordt met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Als een bedrijf eenmaal gevestigd is op een locatie is verplaatsing lastiger te realiseren. Het is niet wenselijk dat op den duur de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven belemmerd worden.

2. 5. Samenvatting criteria

In onderstaande tabel zijn alle criteria weergegeven.

Woningbouw
<i>Beleidsmatige criteria:</i>
1. de woningbouw ondervindt geen milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving en de woningbouw beperkt niet de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven; 2. als de locatie dient als speelvoorziening of openbaar groen is dan is het wenselijk om dit te behouden;
<i>3. Stedenbouwkundige criteria:</i>
4. inpasbaarheid ruimtelijke structuur: <ol style="list-style-type: none"> a. erkenning van inbreidingslocatie als onderdeel van een bestaande structuur; b. bij aansluiting op bestaande structuur samenhang behouden met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek; 5. cultuurhistorie en landschap: zorgvuldige inpassing van cultuurhistorische en landschappelijke waarden; 6. woonkwaliteit: <ol style="list-style-type: none"> a. uitzicht, bezonning en privacy; b. omgeving: <ul style="list-style-type: none"> • geluidhinder; • afstand tot voorzieningen; 7. ontsluiting en parkeergelegenheid: <ol style="list-style-type: none"> a. rekening houden met voldoende parkeergelegenheid, b. een goede ontsluiting; 8. technische geschiktheid: waterhuishouding en bodemkwaliteit;
9. Woon-werklocatie: aanvullende criteria
10. invloed op ruimtelijke kwaliteit (in verband met reclame en opslag) 11. verkeersoverlast; 12. mogelijkheid van toekomstige uitbreidingen