

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0091	A	11	17/683

Onderwerp:

Vaststelling actualisatie van de beleidsnotitie "Bouwen in de linten 2018"

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimte

J. Dozeman, telefoonnummer 0591 685391

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

De actualisatie van de beleidsnotitie "Bouwen in de linten 2018" vast te stellen, inclusief de kaart "Lintbebouwing" (nr. 2017-12-14)

Bijlage(n)

1. Motie Wakker Emmen 2012
2. Overzicht wijzigingen actualisatie beleidsnotitie Bouwen in de Linten
3. Actualisatie beleidsnotitie "Bouwen in de linten 2018"
4. Kaart: Ontwikkeling Lintbebouwing (kaartnummer 2017-12-14)

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 31 oktober 2017 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0091	A	11	17/683

1. Inleiding

Sinds juli 2005 vormt de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” het toetsingskader voor een verzoek om de bouw van een woning in een lintbebouwing. Door de raadsfractie van Wakker Emmen is in 2012 een motie ingediend (bijlage 1), waarin wordt verzocht de verruimingsmogelijkheden van woningbouw in de linten nader te onderzoeken. Verzocht wordt het gemeentelijke woonbeleid en de provinciale Omgevingsvisie hierin te betrekken. Deze motie is voor ons aanleiding geweest de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” te evalueren en vervolgens te actualiseren.

De geactualiseerde beleidsnotitie is tot stand gekomen na een uitgebreide evaluatie van de geldende beleidsnotitie “Bouwen in de Linten”. Er is gekeken naar:

1. De in de periode 2005-2016 afgewezen verzoeken om woningbouw en de redenen van afwijzing
2. De indeling in linten in meerdere categorieën
3. De kwalitatieve waarde van open ruimten in dorpsgerelateerde linten
4. De bijzondere bescherming van drie dorpsgerelateerde linten

Verder zijn actuele inzichten- en regelgeving op het gebied van woningbouw (Woonvisie 2018-2023) en ruimtelijke ontwikkeling (o.a. Omgevingsvisie Drenthe en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe) bij de actualisatie betrokken.

2. Beoogd effect

De actualisatie van de beleidsnotitie “Bouwen in de linten 2018” (verder notitie) bevat onze visie op woningbouw in de linten voor de komende jaren. Enerzijds wordt tegemoet gekomen aan de wens om te kunnen wonen in linten. Anderzijds wordt, uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en de huidige woningmarkt, behoudend omgegaan met het toevoegen van bouwmogelijkheden en wordt de kwaliteit van (het wonen in) linten beschermd.

De actualisatie resulteert in een eenduidig beleidskader, dat op korte termijn duidelijkheid biedt over de haalbaarheid van bouwplannen. Een overzicht van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de notitie uit 2005 is bijgevoegd (bijlage 2).

3. Argumenten

1.1 De ontwikkelingsvisie sluit aan op de ruimte die wordt geboden in de Woonvisie 2018-2023

In uw raad van 28 september 2017 is de “Woonvisie 2018-2023, Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien” vastgesteld. De Woonvisie zet in op het behoud van een kwalitatief- en gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Voor het woonmilieu “Buitengebied”, met lintbebouwingen als onderdeel daarvan, is ontwikkelingsruimte gereserveerd: Voor de periode 2018-2028 kunnen maximaal 50 woningen aan het buitengebied / de linten worden toegevoegd. Met dit aantal kan naar onze verwachting, die onder andere is gebaseerd op feitelijke ontwikkelingen in de periode 2005-2016, worden voldaan aan de behoefte.

1.2 Bij uitvoering van de notitie wordt op passende wijze invulling gegeven aan provinciale doelstellingen

De notitie is afgestemd op het Omgevingsbeleid van de provincie Drenthe, verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV). Het provinciale belang ten aanzien van linten kan als volgt worden samengevat:

- De samenhang tussen bebouwingslinten en omringend landschap.
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang in lintdorpen.
- Het benutten van de woonopgave om dorpsranden kwalitatief te verbeteren.
- Aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.
- Zorgvuldig ruimtegebruik (‘inbreiding gaat voor uitbreiding’). Prioriteit wordt gegeven aan herstructurering en aan herontwikkeling van gronden en panden.
- Alleen woningbouw buiten “bestaand stedelijk gebied” wanneer dit past binnen actuele woningbouwprogrammering.

Wij zijn van mening dat, bij uitvoering van de notitie, op passende wijze invulling wordt gegeven aan de provinciale doelstellingen: De karakteristiek van- en samenhang tussen linten en landschap wordt gerespecteerd. Realisatie van geboden bouwmogelijkheden draagt bij aan de kwalitatieve verbetering van dorpsranden. Linten met bouwmogelijkheden liggen voor het merendeel binnen het door de provincie aangewezen “bestaand stedelijke gebied”. Ten aanzien van bouwmogelijkheden buiten “bestaand stedelijke gebied” geldt dat deze passen binnen de vastgestelde Woonvisie. De Woonvisie is tot stand gekomen in overleg met de provincie Drenthe.

1.3 Eén ontwikkelingsvisie zorgt voor eenduidigheid in en duidelijkheid over bebouwingmogelijkheden

Voor het totale veengebied van de gemeente wordt één ontwikkelingsvisie gehanteerd. Deze benadering zorgt voor eenduidigheid. Op basis van toetsing aan de kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing” kan snel een duidelijk antwoord worden gegeven over bebouwingmogelijkheden. Daar waar bouwmogelijkheden aanwezig zijn, kan vervolgens concreet worden bepaald welke inpassingsvoorwaarden aan de orde zijn. Waar geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn, kunnen de redenen omtrent afwijzing van een verzoek nader inhoudelijk worden onderbouwd.

1.4 Inspelen op sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen kan door een afwijkingsmogelijkheid

De notitie biedt de mogelijkheid om in situaties, waar sprake is van bijzondere ruimtelijke omstandigheden, af te wijken van de algemene uitgangspunten. Van bijzondere ruimtelijke omstandigheden kan sprake zijn in situaties, waarbij een aantoonbare zorgbehoefte in combinatie met meerwaarde van het wonen op een specifieke locatie in een lint aan de orde is. Deze situaties betreffen planologisch maatwerk.

1.5 Ruimtelijke kwaliteit wordt gestimuleerd door zonodig af te wijken

De actualisatie van de beleidsnotitie biedt de mogelijkheid om in situaties waar sprake is van bijzondere ruimtelijke omstandigheden, af te wijken van de algemene uitgangspunten. Van bijzondere ruimtelijke omstandigheden kan sprake zijn wanneer een verpauperde / ontsierende woning wordt gesloopt en op een andere locatie in een lint wordt herbouwd. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de totale ontwikkeling is hierbij een vereiste. Deze situaties betreffen planologisch maatwerk.

4. Kanttekeningen

1.1 Niet alle in het verleden afgewezen verzoeken kunnen op basis van het geactualiseerde beleid worden gehonoreerd

In aanloop naar de actualisatie hebben zich aanvragers van in het verleden afgewezen verzoeken gemeld. Op basis van de geactualiseerde notitie kan aan een deel van deze verzoeken medewerking worden verleend. Bij een aantal andere verzoeken is dat niet het geval. Deze kavels blijven ook na actualisatie behoren tot gebied waarin geen nieuwe woonbebouwing wordt toegestaan: landschapsgerelateerde linten of te handhaven open ruimten van dorpsgerelateerde linten.

5. Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen.

6. Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van de actualisatie van de beleidsnotitie zal worden bekend gemaakt. De notitie treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit van uw raad tot vaststelling staat geen zelfstandig bezwaar en beroep open.

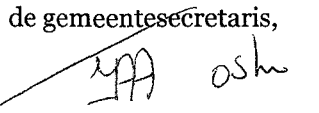
Tegen een verleende omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingesteld. Het bezwaar en beroep kan ook betrekking hebben op de overwegingen genoemd in de notitie. Een concept-besluit is bijgevoegd.

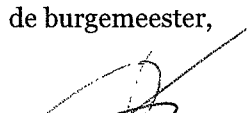
Emmen, 31 oktober 2017.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0091	A	11	17/683

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

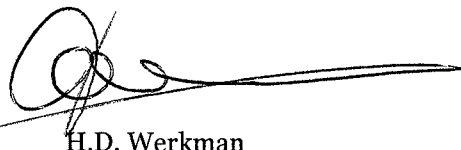
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2017, B&W nummer: 17/683;

besluit:

De actualisatie van de "beleidsnotitie "Bouwen in de Linten 2018" vast te stellen, inclusief de kaart "Lintbebouwing"(nr. 2017-12-14)

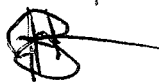
Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2017.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter, *plu.*



H.F. van Oosterhout