

Informatieblad: Visie buitengebied - Dynamisch afwegingskader

Nieuwe initiatieven in het buitengebied

U bent van plan om iets op uw perceel in het buitengebied te veranderen of te ontwikkelen. Het kan daarbij gaan om (ver)bouwen, het anders gebruiken van bestaande gebouwen of gronden (functieverandering) of beide. De gemeente toetst uw plannen dan aan het bestemmingsplan buitengebied waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van de hierin gelegen percelen.

Wanneer uw initiatief niet past in het bestemmingsplan, kan de gemeente u in principe geen vergunning verlenen. Dat wil niet zeggen dat uw initiatief daarmee onmogelijk is. Wij hanteren ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied het 'Ja, mits' principe. Dat betekent dat de gemeente mee wil werken aan ontwikkelingen in het buitengebied, mits zij bijdragen aan de kwaliteit en het landschap van het buitengebied. Om te bekijken of medewerking aan een initiatief mogelijk is hanteren wij het in de Visie buitengebied¹ opgenomen 'dynamisch afwegingskader'. Het gaat daarbij wel met name om ontwikkelingen op bestaande erven (bouwpercelen). Als het gaat om nieuwbouw van woningen op nieuwe locaties dan gelden andere regels. In dit informatieblad wordt het een en ander toegelicht.

Dynamisch afwegingskader

Het dynamisch afwegingskader biedt een mogelijkheid om op basis van 5 leidende principes medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied. Het doel is om een kwalitatief goed buitengebied te behouden met de juiste functies op de juiste plaats. Het kader is opgenomen in hoofdstuk 7 van de Visie buitengebied, die via onderstaande link is te vinden:

<https://www.moerdijk.nl/web/buitengebied/Visie-buitengebied.html>

1. Zonering in prioritaire functies

In de visie buitengebied is een gebiedsindeling opgenomen in prioritaire functies. De prioritaire functie is per gebied verschillend en geeft de hoofdfunctie van dat deelgebied weer. Het kan bijvoorbeeld 'grondgebonden agrarisch gebruik' of 'Ecologische Hoofdstructuur'. In deze gebieden zijn ook andere functies of vormen van gebruik toegestaan, maar ze mogen de prioritaire functie niet negatief beïnvloeden of in zijn ontwikkeling beperken.

2. Zonering dynamiek - luwte - rust

Bij dit principe gaat het om de mate waarin de beoogde ontwikkeling 'onrust' veroorzaakt als het bijvoorbeeld gaat om het aantrekken van mensen, auto's, transportbewegingen etc. Er zijn gebieden in het buitengebied die vragen om absolute rust, bijvoorbeeld de natuur, en gebieden waar juist meer beweging passend is, zoals bijvoorbeeld in de randzones rond de kernen. Daarnaast is het van belang om de verkeersaantrekkende werking te toetsen aan de soms beperkte capaciteit van de ontsluitingswegen en de beperkingen van de smalle dijkwegen in acht te nemen.

3. Behoud van de balans

Er wordt meer ruimte geboden aan vormen van gebruik in het buitengebied dan voorheen, ook als het gaat om niet agrarische bedrijvigheid, dienstverlening, verzorgende functies en voorzieningen. Deze functies zijn van oudsher niet aan het buitengebied gebonden en behoren vaak beter in het voorzieningenniveau van een kern of bedrijventerrein. Daarom stellen we bij ontwikkelingen de vragen: Waarom deze functie op deze plek? Wat is de toegevoegde kwalitatieve waarde van de functie voor het gebied? Wat is de toegevoegde waarde van (de kwaliteiten van) het gebied voor de functie?

¹ De Visie buitengebied is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

4. Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap

Iedere ontwikkeling dient bij te dragen aan de kwaliteiten van het gebied en landschap ter plaatse. Het kan dan gaan om sloop van (overtollige) bebouwing of landschapsontwikkeling op of rond het erf. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om natuurontwikkeling, behoud en herstel van archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevolle elementen of ruimte bieden aan wandel en of fietsroutes etc. De wijze waarop deze kwaliteitsbijdrage ingevuld wordt is sterk afhankelijk van het initiatief, de locatie en de omgeving. In overleg met de gemeente wordt dit nader uitgewerkt. Het Landschapskwaliteitsplan, dat onderdeel vormt van de Visie buitengebied, biedt hiervoor de benodigde informatie en inspiratie.

5. Invloed op de kwaliteit van de leefomgeving

Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief een (mogelijk) negatieve invloed heeft op de directe woon-, werk- en leefomgeving. Veroorzaakt het initiatief geluidsoverlast, milieuhinder, parkeeroverlast, verstoring van natuur, bodem, water etc. Maar de invloed van de omgeving wordt ook afgewogen. Is de milieusituatie in de omgeving zodanig dat het initiatief daar in past? Belemmert de nieuwe functie de ontwikkeling van naastgelegen bedrijven? Daarnaast vinden wij het belangrijk dat u zich een beeld vormt van de wijze waarop uw initiatief bij uw (toekomstige) burens wordt ervaren. Om die reden vragen wij u om in een vroeg stadium in overleg te gaan met de omgeving (zogenaamde omgevingsdialog) bij de ontwikkeling.

Woningen op nieuwe locaties

In de visie buitengebied is aangegeven dat het bouwen van een woning op een locatie waar nu nog geen bebouwing is, alleen wordt toegestaan in aangewezen 'bebouwingsconcentraties'. Deze zijn in de 'Visie bebouwingsconcentraties' opgenomen en nader uitgewerkt. Buiten de hierin aangegeven gebieden worden geen solitaire nieuwe woningen toegestaan. Een nieuwe woning kan alleen worden toegestaan indien er sprake is van een kwaliteitsimpuls van de bebouwingsconcentratie en als het past binnen het dynamisch afwegingskader. Op basis van het geldende provinciale beleid moet bij de provincie een 'Ruimte voor ruimte' bouwtitel gekocht worden. Hiertoe dient een bedrag (ca. € 125.000,-) te worden afgedragen aan de Provinciale ontwikkelingsmaatschappij.

Initiatieven met een bijzondere toegevoegde waarde

Innovatie en duurzaamheid (people, planet, profit) zijn begrippen die centraal staan in het beleid van de gemeente Moerdijk. Door de meerwaarde van dergelijke initiatieven worden deze met voorrang betrokken in de afweging op basis van het dynamisch afwegingskader. Dit zijn bijvoorbeeld initiatieven die voorzien in innovatie, circulaire economie, biodiversiteit en/of een grote maatschappelijk toegevoegde waarde hebben op het gebied van samenleving, zorg en leefbaarheid, maatschappelijk ondernemen en werkgelegenheid.

Principeverzoek

Als uw initiatief niet past in het bestemmingsplan, kunt u de gemeente verzoeken om medewerking te verlenen aan uw plannen. Dit kan met een 'principeverzoek'. Het collegebestuur doet dan in principe uitspraak of medewerking aan de ontwikkeling wenselijk is en passend binnen het dynamisch afwegingskader. Het is verstandig om dat in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling te doen om voor uzelf snel duidelijkheid te krijgen en om te voorkomen dat u onnodig kosten maakt. Motiveer uw ontwikkeling zo goed mogelijk (op basis van de principes uit het dynamisch afwijkingkader) en geef zo concreet mogelijk aan wát uw plan is en waar u dat wilt. U kunt via deze link uw verzoek indienen:

[https://www.moerdijk.nl/web/Vooroverleg/Ik-wil-weten-of-mijn-plan-mogelijk-is-\(principe-verzoek\).html](https://www.moerdijk.nl/web/Vooroverleg/Ik-wil-weten-of-mijn-plan-mogelijk-is-(principe-verzoek).html)