

“Beleid inbreidingslocaties 2013”



November 2013

Beleid inbreidingslocaties 2013

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Bij de politieke behandeling van de “inbreidingslocatie Stokmansveldweg” en “het toestaan van extra inbreidingslocaties in de kern Rijssen in de periode 2010 t/m 2014” als onderdeel van het Deltaplan, is gevraagd om heroverweging van het beleid op inbreidingslocaties en het inzichtelijk maken van de kwantitatieve effecten van het toestaan van extra inbreidingslocaties op het woningbouwprogramma.

In deze notitie “Beleid inbreidingslocaties 2013” wordt de heroverweging van het beleid op inbreidingslocaties aan de orde gesteld. De kwantitatieve effecten van het toestaan van extra inbreidingslocaties komt aan de orde in de notitie “Kwantitatieve evaluatie woningbouwprogramma 2010 t/m 2014”.

In de politieke discussie over het beleid inbreidingslocaties is naar voren gekomen dat in het huidige beleid en in de eerdere voorstellen tot wijziging van het beleid de vraag “of c.q. wanneer” inbreiding wordt toegestaan en een stedenbouwkundige onderbouwing daarvan, wordt gemist. Het nu voorgestelde beleid is opgesteld na analyse van diverse beleidsstukken over inbreidingslocaties van andere gemeenten en na raadpleging van de fractiespecialisten.

1.2. Huidig beleid en werkwijze

Het huidige beleid inbreidingslocaties ten behoeve van de woningbouw ligt vast in de onderstaande documenten:

- Woonvisie met relevante beleidsdocumenten zoals nota onderzoek naar inbreidingen in Rijssen-Holten van maart 2011.
- Het beleidsdocument stedenbouwkundige toetsing inbreidingslocaties van december 2002.

De prestatieafspraken in combinatie met de woonvisie vormen het kwantitatieve en kwalitatieve kader (beleid) voor de realisering van woningbouw. Vaak is het zo dat inbreidingslocaties voor het grootste deel niet vooraf zijn aan te geven in een woningbouwplanning en ook moeilijk zijn in te plannen wanneer deze in uitvoering komen. Wanneer inbreidingslocaties zich aandienen dan worden deze stedenbouwkundig beoordeeld in samenhang met de beleidsregel toetsing stedenbouwkundige inbreidingslocaties uit 2002 en voor besluitvorming aangeboden.

1.3. Leeswijzer

De beleidsnotitie is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt het doel van het op te stellen beleid beschreven en algemene uitgangspunten aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wanneer inbreiding onder voorwaarden mogelijk is. In hoofdstuk 4 worden de voorwaarden uitgewerkt en wordt aangegeven wanneer en hoe een stedenbouwkundige onderbouwing moet worden opgesteld. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven wanneer een gebiedsvisie moet worden opgesteld en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op o.a. procedurele aspecten. In hoofdstuk 7 is een en ander weergegeven in een processchema.

2. Doel beleid inbreidingslocaties en algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen inbreiden transparant te kunnen beoordelen en hieraan voorwaarden te verbinden voor de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid te ondersteunen en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te behouden.

Gemeente Rijssen-Holten wil een ruimtelijk beleid voeren dat er op gericht is om de leefbaarheid te ondersteunen en impulsen te geven aan een levensloopbestendige gemeente. Inbreiding draagt hier aan bij, maar dit mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de wijken en buurten. Het beleid inbreidingslocaties schept de kaders waarbinnen verantwoord kan worden ingebreed.

De toekomstvisie van Rijssen-Holten staat beschreven in de Strategische Visie. In de visie staat dat de markt van de woningbouw kantelt van aanbod- naar vraaggericht: de consument zegt hoe hij wil wonen en de ontwikkelaar/bouwer richt zich daarop. De gemeente schept de planologische kaders in de vorm van bestemmingsplannen, bouwplannen, etc. Binnen deze omkadering kunnen bedrijven bouwen wat de markt vraagt. Hierbij laat de gemeente zoveel mogelijk speelruimte vrij voor de eigen invulling van woonconcepten. Waar mogelijk vermindert de gemeente de regels waaraan de ontwikkelaars zich moet houden.

In ons huidige woningbouwbeleid staat dat, door de beperkingen met betrekking tot uitbreiding, inbreiding - het bouwen van huizen in een bestaande wijk of straat - en aanpassen van bestaande bouw nog belangrijker wordt. Ruimte is schaars, hierdoor is inbreiding onder voorwaarden mogelijk.

Regelmatig worden verzoeken gedaan om medewerking aan wijziging van bestemmingsplannen om de bouw van woningen in de bestaande woonomgeving mogelijk te maken c.q. vrijkomende locaties in te vullen. Om enige richting te kunnen geven aan het toetsen van verzoeken voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is beleid nodig. Naast uitgangspunten en stedenbouwkundige voorwaarden zijn er nog andere voorwaarden gesteld waaraan getoetst wordt.

In lijn met de bovengenoemde algemene beleidsmatige uitgangspunten is het beleid inbreidingslocaties opgesteld.

3. Wanneer is inbreiding (onder voorwaarden beschreven in hoofdstuk 4) mogelijk

3.1. Algemene uitgangspunten:

- 3.1.1. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten onderhavige beleid. Onder geldend bouwrecht wordt in dit kader verstaan een aanduiding in het geldende bestemmingsplan dat er ter plaatse een woning gebouwd mag worden dan wel de mogelijke herbouw van een woning kan plaatsvinden. Voor de bouw van extra woningen of woningsplitsing is altijd een bestemmingsplanwijziging of passende ruimtelijke procedure nodig.
- 3.1.2. Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Rijssen en Kern Holten met uitzondering van de gebieden Holterberg en Look (zie kaarten op bijlage 1).
- 3.1.3. Dit beleid heeft betrekking op verzoeken met betrekking tot woningbouw.
- 3.1.4. Splitsing van woningen wordt gezien als inbreiding.
- 3.1.5. In de onder 3.1.2. genoemde bestemmingsplannen vastgelegde bestemmingen Groen/Bos (zowel openbaar als particulier), Water, Verkeer, die structurerend van aard zijn, worden in principe niet aangetast ten behoeve van inbreiding tenzij naar aanleiding van een opgestelde gebiedsvisie anders wordt besloten. Hierbij moeten dan een verbetering van de stedenbouwkundige structuur of het oplossen van een stedenbouwkundig of maatschappelijke knelpunt aan de orde zijn.
- 3.1.6. Het verzoek moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijk woonvisie met daarbij behorende woningbouwprogramma.

3.2. Inbreiding is (onder voorwaarden – zie hoofdstuk 4) mogelijk op onderstaande locaties:

- 3.2.1. Wanneer de locatie valt binnen de bestemming wonen c.q. valt binnen een bestemming waar wonen is toegestaan van de onder 3.1.2 genoemde bestemmingsplannen of;
- 3.2.2. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de onder 3.1.2. genoemde bestemmingsplannen of;
- 3.2.3. Oplossen van een milieuknelpunt (b.v. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) binnen de onder 3.1.2. genoemde bestemmingsplannen of;
- 3.2.4. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) binnen de onder 3.1.2. genoemde bestemmingsplannen of;
- 3.2.5. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de woonomgeving, binnen de onder 3.1.2. genoemde bestemmingsplannen of;
- 3.2.6. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving of;
- 3.2.7. Wanneer hiermee een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt kan worden opgelost.

4. Voorwaarden die op de mogelijke inbreidingslocaties van toepassing zijn:

4.1. Er moet een stedenbouwkundig ontwerp met onderbouwing worden opgesteld als:

- Er nu geen bebouwing aanwezig is of;
- Het perceel of de locatie groter is dan ca. 1500 m² of;
- In de nieuwe situatie appartementen worden gebouwd of;
- Er een functiewisseling plaats vindt of;
- Er is of zijn binnen het plangebied monumenten (Rijks/gemeentelijk) aanwezig of ze bevinden zich binnen het zicht of directe nabijheid van het plangebied of;
- Bij beïnvloeding van dorps- c.q. stads front/dorps- c.q. stadsaanzicht.

Is er geen sprake van één van bovengenoemde gevallen dan hoeft er geen stedenbouwkundige ontwerp opgesteld te worden. Maar moet wel worden voldaan aan de in hoofdstuk 4.2. genoemde toets criteria, om een goede plattegrond en goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving te garanderen.

4.2. Waaraan moet het stedenbouwkundig ontwerp met onderbouwing voldoen:

Het stedenbouwkundig ontwerp met onderbouwing moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- a. Bebouwing moet als logisch worden beschouwd.
- b. Moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- c. Aantoonbare verbetering van de bestaande situatie.
- d. Logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- e. Samenhang met de omgeving.
- f. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Niet bouwen achter bestaande woningen.

Bij de uitwerking moet ook rekening worden gehouden met de onderstaande toets criteria:

Toets criteria:

1. De kavel(s) moet(en) over de volle breedte grenzen aan een openbare weg.
2. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen.

3. De kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving door te voldoen onderstaande eisen;
 - a. Als algemene regel geldt dat voor vrijstaande woningen een kavel een minimum breedte van 12 meter moet hebben. Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van minimaal 18 meter.
 - b. Achter de voorgevel moet de kavel een diepte hebben van minimaal 20 meter om voldoende vrije ruimte achter de woning te garanderen.
 - c. Minimaal de kleinste afstand van de omliggende hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn, dient als uitgangspunt te worden genomen voor het bepalen de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrens in de voorgevelrooilijn.
 - d. Er moet een volwaardige beukmaat resteren voor de bouw van een woning. De beukmaat wordt afgeleid van de beukmaat van omliggende woningen.
4. Past de nieuwe bebouwing qua aard, schaal, korrelgrootte en maatvoering op de locatie (niet te hoog, te massief of juist te klein en gering)

In de onderbouwing moeten ook de onderstaande onderwerpen worden opgenomen:

- Quick scans Milieu - bodem, geluid, externe veiligheid
- Verkeer, parkeren
- Flora en fauna
- Archeologie/cultuurhistorie
- Eigendomsverhoudingen/belanghebbenden
- Ruimtelijke kwaliteiten
- Relatie/aard omgeving
- Intensivering van bebouwing
- Transformeren locatie (welke andere bestemmingen mogelijk?)
- Bouwvolume
- Bouwhoogte
- Ontsluiting

Als de gemeente dit nodig vindt worden er twee alternatieven uitgewerkt.

5. Opstellen gebiedsvisie

5.1. Wanneer moet gebiedsvisie worden opgesteld

In specifieke gevallen moet eerst een gebiedsvisie worden opgesteld om te bekijken of het in een bepaald gebied wel of niet gewenst is om in te breiden en zo ja, onder welke voorwaarden. Nadat hierover politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden kan als hiertoe wordt besloten het traject van het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp met onderbouwing zoals in hoofdstuk 4 beschreven worden gestart.

Een gebiedsvisie heeft betrekking op een groter samenhangend gebied dat afwijkt van de meer planmatige stedenbouwkundige uitbreidingen. Vanuit stedenbouwkundig of landschappelijk oogpunt kan inbreiding niet zondermeer plaats vinden. De open, vaak groene ruimtes vertegenwoordigen een bepaalde waarde in de stedenbouwkundig en/ of landschappelijke structuur. Wanneer inbreiding plaatsvindt moeten dan ook een verbetering van de stedenbouwkundige structuur of het oplossen van een stedenbouwkundig of maatschappelijke knelpunt aan de orde zijn.

In onderstaande is beschreven wanneer een gebiedsvisie aan de orde kan komen:

- Meer parkachtig opgezette gebieden waar veelal sprake is van een afwisseling tussen besloten, bebouwde en open groene ruimtes. Het gebied Stokmansveld is in principe een dergelijke gebied;
- Als er in een gebied meerdere omvangrijke of ingrijpende verzoeken om inbreiding aan de orde zijn.

- Wanneer structurerend groen, water of verkeersbestemmingen e.a. door inbreiding worden aangetast.
- Wanneer voor een gebied een ruimtelijke impuls nodig is.

5.2. Waaraan moet een gebiedsvisie met onderbouwing voldoen

Om een zorgvuldige en afgewogen keus te maken om al dan niet in te breiden binnen deze gebieden is een gebiedsvisie noodzakelijk. Daarin zal de cultuurhistorische ontwikkeling, stedenbouwkundige en landschappelijke structuur moeten worden geanalyseerd. Vanuit deze analyse wordt een waarde toegekend aan de verschillende te onderscheiden elementen vanuit de bovengenoemde aspecten. Uit deze analyse en waardering volgt welke locaties binnen het plangebied van de gebiedsvisie in aanmerking zouden kunnen komen voor inbreiding.

De gebiedsvisie heeft een duidelijk ruimtelijke insteek. Of inbreiding op de potentiële locaties mogelijk is hangt uiteraard ook van andere aspecten af. Daarbij zijn de randvoorwaarden vanuit milieutechnisch oogpunt het meest hard. Ook vanuit flora en fauna en archeologie kunnen conclusies van belang en bepalend zijn voor het al dan niet kunnen bouwen op een locatie. Wij achten het dan ook zinvol om in de gebiedsvisie een quick scan mee te nemen ten aanzien van deze aspecten. Voor de potentiële locaties die binnen het te onderzoeken gebied zijn aangeduid vanuit de ruimtelijke aspecten wordt een quick scan gemaakt. Naar aanleiding hiervan kan het zijn dat locaties alsnog afvallen.

Voor de locatie(s) in het gebied waar in principe inbreiding mogelijk is worden vervolgens stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Daarin wordt specifiek voor de locatie aangegeven binnen welke randvoorwaarden ontwikkeld kan worden. Hierbij wordt met de voor de gebiedsvisie relevante voorwaarden en criteria uit hoofdstuk 4.2 rekening gehouden. Uiteraard moet ook bekeken worden of de plannen kwalitatief en kwantitatief passen in het woningbouwprogramma.

5.3. Voor welke gebieden moet een gebiedsvisie worden opgesteld

Over het wel- of niet opstellen van een gebiedsvisie zal altijd aparte politieke besluitvorming plaatsvinden. In deze nota wordt niet vastgelegd voor welke gebieden een gebiedsvisie wordt opgesteld. Op bijlage 2 zijn de gebieden aangegeven waarbij het opstellen van een gebiedsvisie aan de orde kan komen.

6. Procedurele aspecten.

6.1 Gemotiveerd afwijken van het inbreidingbeleid

Als een plan niet voldoet aan de in deze beleidsnotitie gestelde voorwaarden wordt in principe geen medewerking verleend aan het plan, tenzij een bijzondere stedenbouwkundige overweging of het oplossen van een maatschappelijk of stedenbouwkundig knelpunt aan de orde is.

6.2 Proces behandeling aanvragen voor inbreiding en verhaal kosten

Een aanvraag moet in de vorm van een principeverzoek worden ingediend. Een initiatiefnemer moet duidelijk aangeven waarom het initiatief past binnen het inbreidingsbeleid, welke locatie aan de orde is en wat de plannen van de initiatiefnemer zijn. Wanneer een stedenbouwkundig ontwerp moet worden opgesteld dan neemt de gemeente hiervoor de regie. Het verzoek en het stedenbouwkundig ontwerp worden, na afstemming met de initiatiefnemer, in het college behandeld en opiniërend voorgelegd aan de betrokken raadscommissie. Wanneer wordt ingestemd met het voorstel dan kan het plan verder worden uitgewerkt en de benodigde procedures gevolgd.

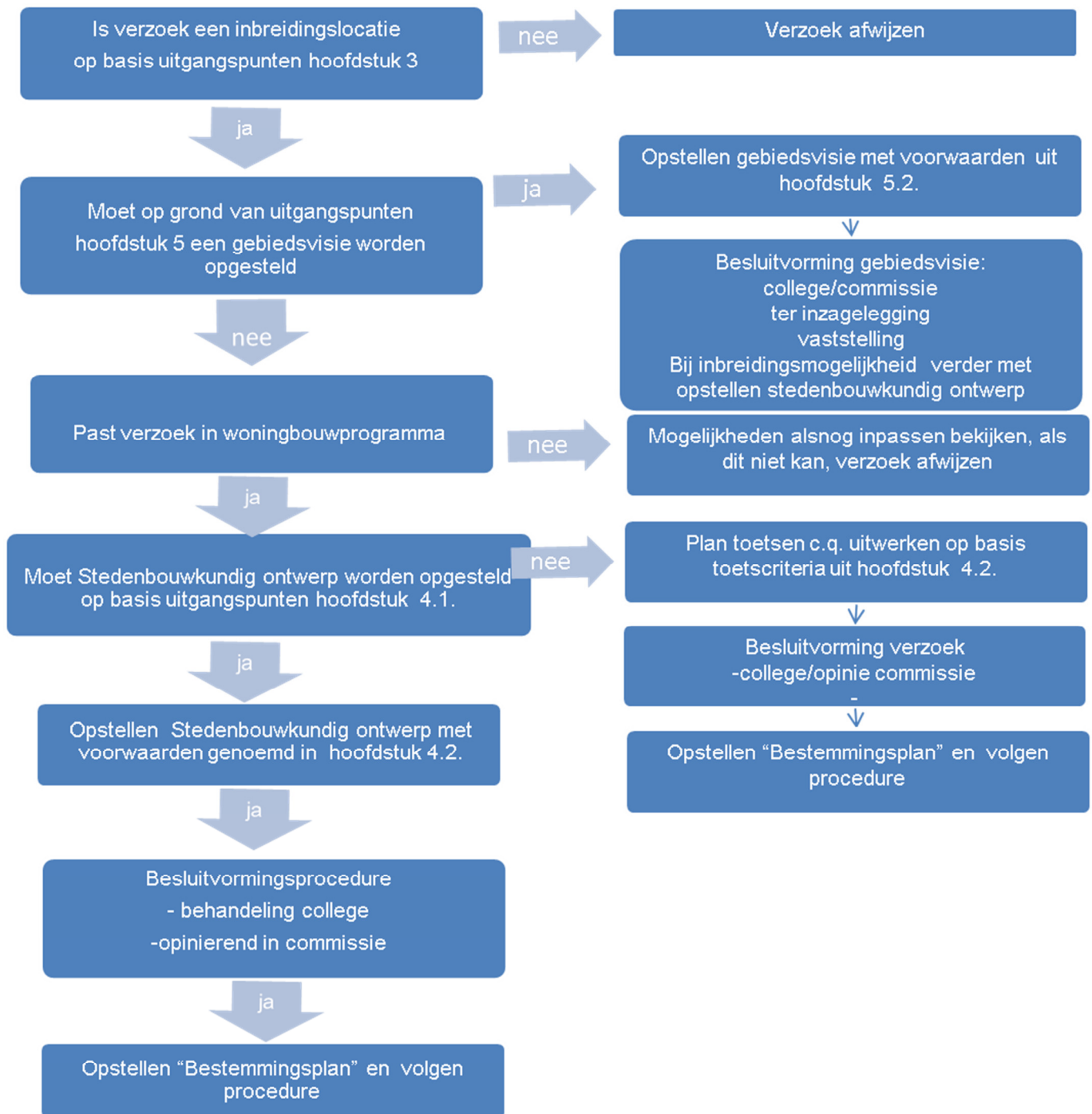
Wanneer er geen stedenbouwkundig ontwerp nodig is dan wordt het verzoek getoetst aan de in de beleidsnotitie genoemde criteria en na afstemming met de initiatiefnemer ter besluitvorming voorgelegd aan het college en opiniërend voorgelegd aan de betrokken raadscommissie. Wanneer wordt ingestemd met het voorstel dan kan het plan verder worden uitgewerkt en de benodigde procedures gevolgd.

Als een gebiedsvisie moet worden opgesteld, neemt de gemeente hiertoe het initiatief en na afstemming met de eventuele initiatiefnemer(s) wordt de visie voorgelegd aan het college. Na inloop

wordt de visie opiniërend voorgelegd aan de betrokken raadscommissie. Wanneer met de visie wordt ingestemd dan wordt de gebiedsvisie ter inzage gelegd en na behandeling van de inspraakreacties voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Als een initiatief in dit gebied past in de gebiedsvisie wordt dit stedenbouwkundig uitgewerkt en voor besluitvorming voorgelegd aan het college en informerende aan de betrokken commissie. Wanneer wordt ingestemd met het voorstel dan kan het plan verder worden uitgewerkt en de benodigde procedures gevolgd.

De met de initiatieven samenhangende gemeentelijke kosten zullen op de aanvrager verhaald worden via een te sluiten overeenkomst. Het verhaal van een eventueel door de gemeente uit te keren planschadevergoeding maakt deel uit van deze overeenkomst. De kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp kunnen niet op de initiatiefnemer worden verhaald als de gemeente de werkzaamheden zelf uitvoert of laat uitvoeren. Het eventueel opstellen van een gebiedsvisie komt in ieder geval voor rekening van de gemeente omdat hier gaat om een studie of inbreiding wel of niet mogelijk is.

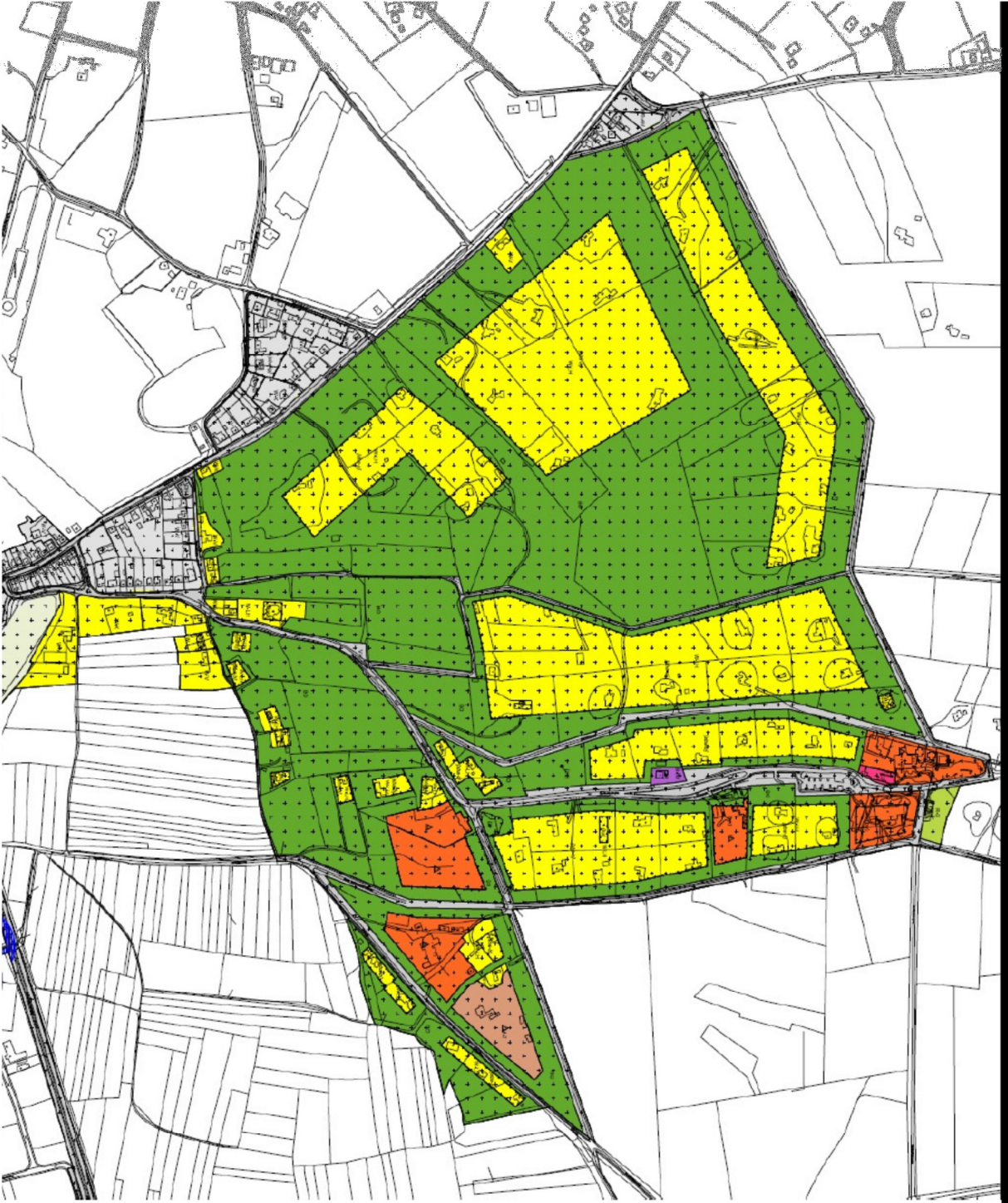
7. Stroomschema proces inbreidingslocaties



Bijlage 1:
Gebied Look

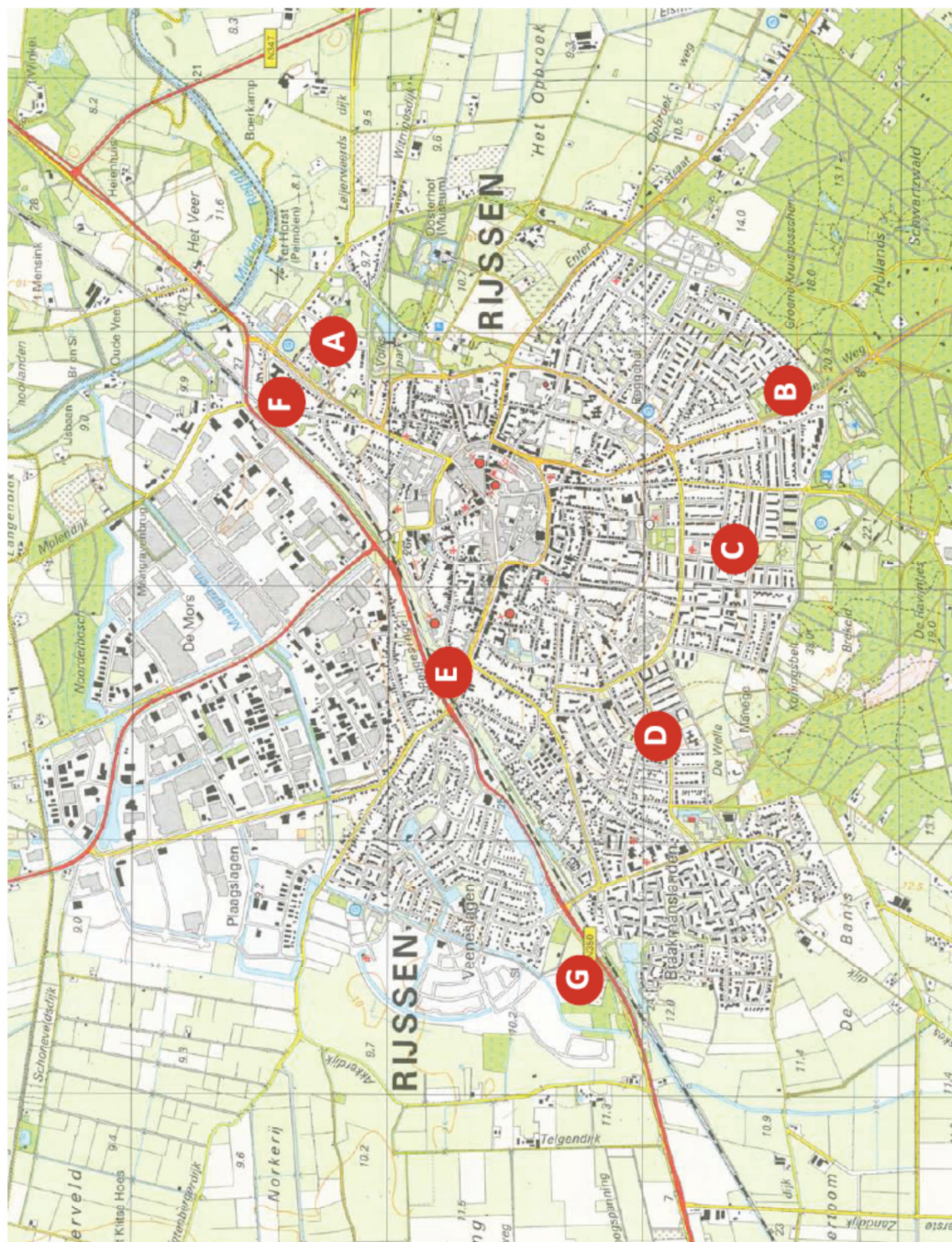


Bijlage 1: Gebied Holterberg



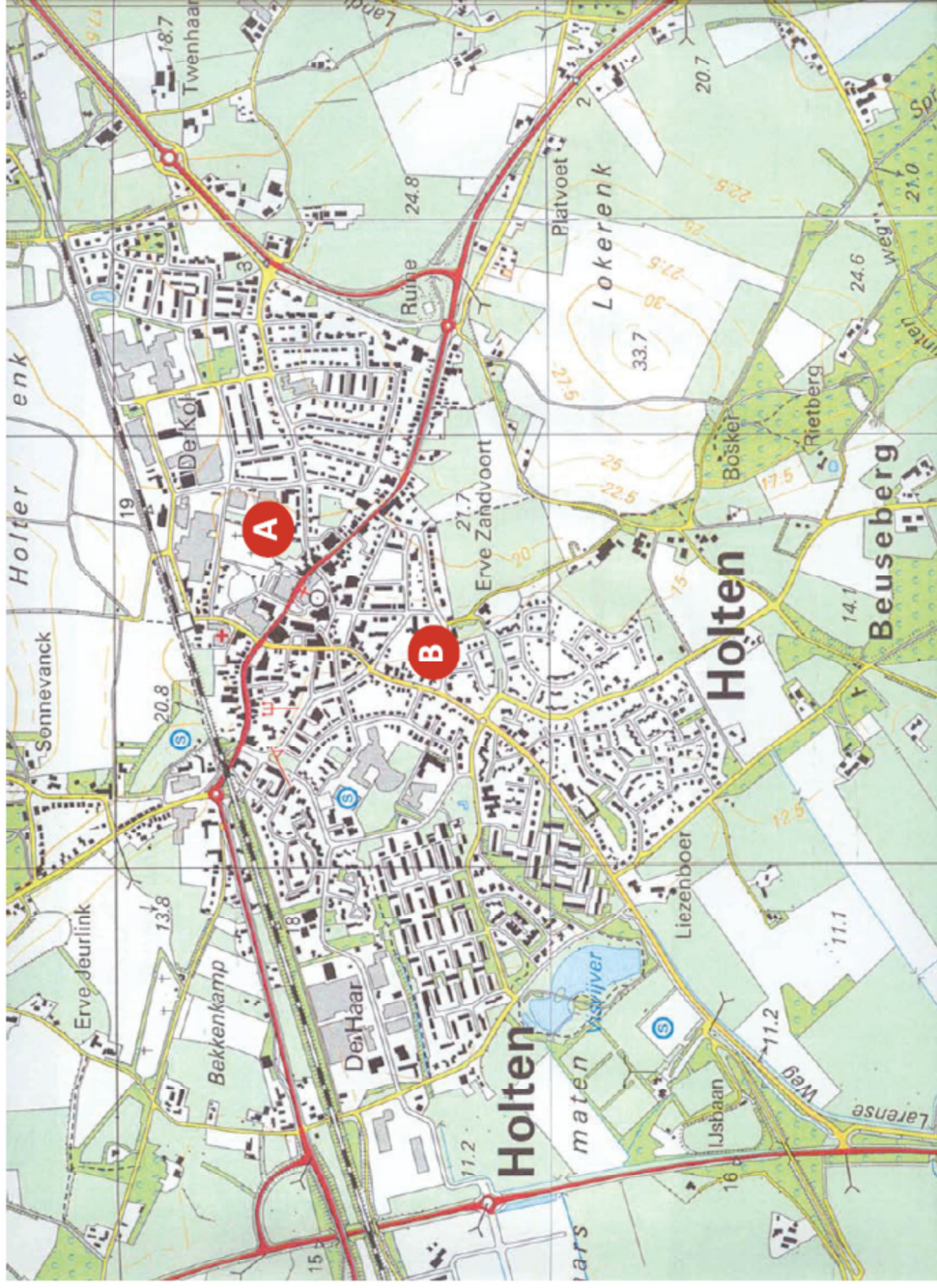
Bijlage 2:

Bijlage 2:



- A** Stokmansveld
- B** Markeloseweg
- C** Zone Johannes Vermeerstraat en Wilhelminastraat
- D** Welleweg
- E** Verlengde Holterstraatweg
- F** Molendijk Zuid
- G** Jan Oalbertspad

Onderzoeklocaties gebiedsvisie inbreiding Rijssen



A

Meermanspad

B

Pastoriesstraat/ Schoolstraat

Onderzoeklocaties gebiedsvisie inbreiding Holten

