Beleidsregels ‘kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland’

Registratienummer: 25b0002734

De gemeenteraad van de gemeente Montferland;

overwegende dat:

- in de (beeld)kwaliteitsplannen (afgekort KP) voor de gemeentelijke woningbouwuitbreidingen in Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum ambities zijn geformuleerd voor een kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing. Die kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting van het openbaar gebied en de stedenbouwkundige structuur van het plan.

- ook de bebouwing een belangrijk aandeel levert in de totale beleving van het plan. Hoewel gemeente Montferland grotendeels welstandsvrij is (met uitzondering van het historisch centrum van ’s-Heerenberg), geeft het KP aan de ontwikkelende en bouwende partijen die in het gebied woningen gaan realiseren de handvatten voor het ontwerp van de woningen.

- het KP richtlijnen geeft voor de ruimtelijke kwaliteit en de nodige inspiratie biedt met tal van tekeningen en referentiebeelden.

- het KP als bijlage in de toelichting van het omgevingsplan wordt opgenomen en daarmee geen formeel juridisch beoordelingskader is.

- de wens bestaat om enkele onderdelen uit het KP als juridisch beoordelingskader vast te leggen via onderhavige beleidsregels ‘kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland’, waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen.

- Het college van burgemeester en wethouders een kwaliteitsteam kan aanwijzen, dat de realisatie van projecten kwalitatief begeleidt en beoordeelt op basis van de beleidsregel ‘kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland’ in combinatie met het KP.

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels ‘kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland’

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. Doelstelling

Deze beleidsregel heeft als doel om de kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing van de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum te bevorderen, waarbij dat doel een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt van de gemeente, ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en bewoners.

Hoofdstuk 2. Specifieke regels

Artikel 2. Erfscheidingen

1. Erfscheidingen tussen particulier en openbaar gebied dienen levend groen te zijn.

2. Indien een erfscheiding voorzien is van een dragende constructie, moet deze grotendeels open zijn en vervaardigd uit milieuvriendelijk materiaal, waarbij:

    a) onder ‘open’ wordt verstaan een constructie die bestaat uit palen met draad, gaas of, draadmat, gaasmat of betongaas, met een minimale maaswijdte van 1 cm.
    b) onder ‘milieuvriendelijk materiaal’ wordt verstaan:
        1. onbehandelde palen (niet gecreosoteerd/niet gewolmaniseerd of anderszins behandeld met uitlogende stoffen);
        2. gebruik van FSC-hout of gerecycled kunststof;

3. niet geplastificeerd gaas of draad (i.v.m. microplastics in milieu door verwering).

3. De maximale hoogte van de levend groene erfafscheidingen is:

   a) 1 meter in de voortuin;
   b) 2 meter vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
   c) 1,5 meter bij een alzijdig woongebouw.

Artikel 3. Verhard oppervlak

1. Voor verharding tot 20m² op het bouwperceel (exclusief de oppervlakte van de bebouwing) gelden geen specifieke eisen.

2. Voor verharding boven 20m² geldt dat minimaal 80% van het bouwperceel (exclusief de oppervlakte van de bebouwing) bestaat uit groen, halfverharding (boerengrind of gestabiliseerde halfverharding) of open verharding (zoals grasbetontegels) en maximaal 20% verhard is.

Artikel 4. Groene daken

1. Bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik (bijgebouwen) dienen voorzien te zijn van een groen dak met een laagdikte van 8-20 cm.

2. Het groene dak moet minimaal 30% inheemse beplanting bevatten, met ten minste sedum.

Artikel 5. Nestvoorzieningen

1. Voor elke kavel moet minimaal één nestvoorziening voor vleermuizen en één voor huismussen en/of gierzwaluwen worden gerealiseerd.

   a. Voor vleermuizenkasten gelden de volgende voorwaarden:

      1. geïntegreerde gevelinbouwkast (geen losse ophangkasten) of achter boeiborden/gevelbekleding;
      2. invliegopening minimaal op 3 meter hoogte;
      3. niet op de zuidgevel;
      4. niet in de directe nabijheid van ramen, deuren of straat- of gevelverlichting;
      5. keuze uit zomerverblijfkasten of paarverblijfkasten.

   b. Voor huismussen- en gierzwaluwenkasten gelden de volgende voorwaarden:
      1. geïntegreerde gevelinbouwkast (geen losse ophangkasten);
      2. tussen 3 en 12 meter hoogte;
      3. ter hoogte van de dakrand;
      4. op een koude gevel (noord of oost);
      5. vrije ruimte onder de kast (geen obstakels, aanbouwen of balkons op dezelfde bouwlaag);
      6. formaat minimaal 25 cm breed, 15 cm diep en 13 cm hoog met een excentrisch geplaatste opening van 3,5 cm hoog en 7 cm breed.

2. In afwijking van het gestelde onder 1 mogen alleen nestvoorzieningen voor huismussen en/of gierzwaluwen conform de voorwaarden in lid b worden gerealiseerd, indien niet aan de voorwaarden in lid a subleden 3 of 4 kan worden voldaan bij een woning met twee of minder buitengevels.

Hoofdstuk 3. Overige bepalingen

Artikel 6. Afwijkingsmogelijkheid

1. Het door het college van B&W aan te wijzen kwaliteitsteam kan op basis van de beleidsregels in combinatie met het KP afwijken van deze beleidsregels.

2. Afgeweken kan worden, indien o.a.:

   a) andere dan in deze beleidsregels genoemde duurzame kwaliteitsmaatregelen worden getroffen en eveneens bijdragen aan de doelstellingen van deze beleidsregels en/of het KP.

b) de uitvoerbaarheid van andere belangen, zoals de betaalbaarheid van sociale huur- en koopwoningen of de toegankelijkheid van levensloopbestendige woningen, in het gedrang komt.

3. Het kwaliteitsteam weegt af welk belang het zwaarst weegt bij het afwijken van deze beleidsregels.

Artikel 7. Overgangsregel

De beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland' zijn uitsluitend van toepassing op nieuwe percelen die binnen de plangebieden van de omgevingsplannen voor Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum, die na inwerkingtreding van deze beleidsregels worden ontwikkeld. Bestaande percelen en erven van huidige bewoners vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregels.

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treedt gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van het eerste gewijzigde omgevingsplan, waaraan deze beleidsregel is gekoppeld.

2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Montferland in de vergadering van [datum].

De griffier a.i., De voorzitter,

E.M.H. Lemaier H.H. de Vries

Toelichting

De aanleiding voor deze beleidsregels is dat in de (beeld)kwaliteitsplannen (afgekort KP) voor de gemeentelijke woningbouwuitbreidingen in Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum zijn de ambities geformuleerd voor een kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing. Die kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting van het openbaar gebied en stedenbouwkundige structuur van het plan.

Ook de bebouwing levert een belangrijk aandeel in de totale beleving van het plan. Hoewel gemeente Montferland grotendeels welstandsvrij is (met uitzondering van het historisch centrum van 's-Heerenberg), geeft het KP aan de ontwikkelende en bouwende partijen die in het gebied woningen gaan realiseren de handvatten voor het ontwerp van de woningen. Het KP geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit. Het KP biedt betreffende partijen ook de nodige inspiratie met tal van tekeningen en referentiebeelden.

Het KP wordt als bijlage in de toelichting van het omgevingsplan opgenomen, waardoor het geen formeel juridisch beoordelingskader is. De wens bestaat om enkele onderdelen uit het KP als juridisch beoordelingskader vast te leggen via onderhavige beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland', waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen. Het college van burgemeester en wethouders kan een kwaliteitsteam aanwijzen, dat de realisatie van projecten kwalitatief begeleidt en beoordeelt op basis van de beleidsregel 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen' in combinatie met het KP. Deze beleidsregel wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Doelstelling

Dit artikel beschrijft het doel van de beleidsregels, namelijk om de kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing van de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum te bevorderen, waarbij dat doel een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt van de gemeente, ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en bewoners.

Artikel 2: Erfscheidingen

Dit artikel stelt eisen aan de erfafscheidingen tussen particulier en openbaar gebied, inclusief de maximale hoogte van de erfafscheidingen.

Artikel 3: Verhard oppervlak

Dit artikel regelt de verhouding tussen groen en verhard oppervlak op bouwpercelen.

Artikel 4: Groene daken

Dit artikel stelt eisen aan groene daken op bijgebouwen.

Artikel 5: Nestvoorzieningen

Dit artikel beschrijft de vereisten voor nestvoorzieningen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Artikel 6: Afwijkingsmogelijkheid

Dit artikel biedt de mogelijkheid voor het kwaliteitsteam om gemotiveerd af te wijken van de beleidsregels indien andere belangen in het gedrang komen.

Artikel 7: Overgangsregel

Dit artikel beschrijft de werkingssfeer van de beleidsregels. Het geeft aan dat deze beleidsregels uitsluitend van toepassing zijn op nieuwe percelen die binnen de plangebieden van de omgevingsplannen voor Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum, na inwerkingtreding van de beleidsregels worden ontwikkeld.

Artikel 8: Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel beschrijft de inwerkingtreding en citeertitel van de beleidsregels.