

Gevolgen en risico's vaststellen beleid bouwen in de linten

Het toestaan van nieuwe woningen in linten en clusters heeft bepaalde gevolgen en brengt risico's met zich mee. Hieronder zijn deze weergegeven:

1. Strijd met de vastgestelde Woonvisie en Addendum:

- a. Het conceptbeleid voldoet niet aan het afwegingskader uit de Woonvisie waar staat dat verdere versterking van het buitengebied (nieuwe woningen) in principe niet wordt toegestaan en dat transformaties (o.a. Ruimte voor Ruimte) in landschappelijk waardevolle gebieden voorrang hebben boven nieuwbouw, om zodoende de waardevolle open ruimten te sparen. Bij vaststelling van dit beleid zal het afwegingskader uit de woonvisie op bovenstaand punt moeten worden gewijzigd.
- b. Het conceptbeleid schept mogelijkheden om op een onbebouwd perceel een nieuwe woning te laten bouwen. Deze woning zal vrijstaand worden gebouwd waarbij rondom de woning ook een erf en tuin worden aangelegd. Er ontstaat hierdoor een ruime kavel met een vrijstaande koopwoning in het landelijk gebied. Het is aannemelijk dat de aankoopprijs van deze woning niet in de goedkope en middel dure prijsklasse zal vallen maar juist in het dure segment. Uit het laatste woningmarktonderzoek (Companen, 2021) blijkt juist dat er de komende jaren meer vraag is naar betaalbare woningen. In het Addendum op de Woonvisie (2022) is hierover aangegeven dat het accent de komende jaren meer zal liggen op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen en niet zozeer op het bouwen van (duurdere) tweekappers en vrijstaande woningen. Met dit beleid worden nu juist duurdere woningen toegevoegd.

2. Strijd met provinciaal beleid:

- a. De provincie geeft in de provinciale verordening (artikel 3.16 lid 3) beleidsmatig de ruimte om incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken. In de toelichting op deze mogelijkheid wordt door de provincie vermeld dat het hier gaat om gevallen waarbij incidenteel wonen in het buitengebied buiten de bestaande bebouwingslinten- en clusters kan worden toegestaan. Het gaat dus om uitzonderingsgevallen die beleidsmatig niet passen in andere gemeentelijke of provinciale regels of kaders. Het conceptbeleid geeft nu juist ruimere mogelijkheden om in meerdere gevallen mee te werken aan nieuwe woningen in bestaande linten of clusters. Het is dan mogelijk om tientallen nieuwe woningen in het buitengebied te bouwen. Het gaat dan niet meer om "incidentele" gevallen maar om ruimere mogelijkheden voor extra woningen. De provinciale verordening heeft dit niet beoogd.
- b. Daarnaast heeft de provincie in bovengenoemd artikel aangegeven dat bij een toevoeging van een nieuwe woning sprake moet zijn van "een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit". Dit is heel moeilijk te motiveren, omdat met een toevoeging van bebouwing juist de openheid en doorzichten in het bestaande landschap worden aangetast. Daarmee wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet direct verbeterd en zeker niet significant.

3. Geen directe maatschappelijke meerwaarde en concurrentie andere regelingen

In de basis wordt bij het toevoegen van een nieuwe woning in een bebouwingscluster of -lint geen extra compensatie gevraagd (behalve landschappelijke inpassing). Extra compensatie wordt wel gevraagd bij verzoeken op transformatielocaties naar woonfuncties of voor locaties waar de ruimte voor ruimte regeling wordt toegepast. Puur op basis van ligging en eigendomssituatie kan een eigenaar van een onbebouwd agrarisch perceel een woonbestemming aanvragen. Omdat aan de eigenaar geen tegenprestatie wordt gevraagd (bijvoorbeeld in de vorm van sloop van oude gebouwen of aanleg van nieuwe natuur) geeft de bouw van deze woning niet direct een maatschappelijke meerwaarde behalve dan dat hiermee de woningaantallen worden opgehoogd. Het conceptbeleid kan daarbij mogelijk 'concurrentie' veroorzaken voor verzoeken op erven die gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling (waarbij wel compensatie in de vorm van sloop van gebouwen wordt gevraagd). Een mogelijk gevolg kan zijn dat voor laatstgenoemde regeling minder of geen verzoeken meer worden ingediend en dat gezocht wordt naar nieuwe bouwpercelen in de linten.

4. Hoger risico op bezwaar van grondeigenaren en belanghebbenden

Bij het toevoegen van woningen in het buitengebied kunnen belangen van naastgelegen percelen zoals bestaande woningen of agrarische bedrijven worden geschaad. Hierbij speelt ook de discussie rondom afstanden tot agrarische percelen mee (o.a. spuitzones voor mogelijk gebruik voor de bollenteelt). Woningbouw beperkt daarmee mogelijk het gebruik van alle direct aansluitende agrarische percelen voor bepaalde teelten. Ook met een goede onderbouwing van de aanvraag is het risico aanwezig dat omwonenden en/of agrarische bedrijven bezwaar gaan indienen om hun belangen veilig te stellen. Dit betekent dat mogelijk de inzet van extra ambtelijke capaciteit voor de behandeling van bezwaar- en beroepszaken noodzakelijk is.

5. Discussie over interpretatie en toepassing van beleidsregels

Voor zover bekend is er in ons land geen gemeentelijk beleid vastgesteld dat voorziet in het toestaan van incidentele woningbouw in het buitengebied. Wel hebben diverse provincies in hun verordening een regel opgenomen voor incidentele bouw mogelijkheden. In de regel wordt per verzoek een aparte afweging gemaakt en indien gewenst specifiek maatwerk geleverd.

Ook met een definitie van wat lintbebouwing is en met specifieke bouwregels – zoals in onderhavig conceptbeleid wordt voorgesteld - zijn bij het behandelen van ingekomen aanvragen verschillende interpretaties mogelijk en is het risico aanwezig dat de gemeente zowel bij positieve als negatieve principebesluiten een discussie met aanvragers, derde belanghebbenden of bezwaarmakers krijgt. Hierbij kan makkelijk willekeur in het besluitvormingsproces ontstaan.

Tevens kan door andere grondeigenaren (met soortgelijke aanvragen) een beroep op precedentwerking worden gedaan. De gemeente zal in bepaalde gevallen dan juridisch gezien wel mee moeten werken terwijl betreffende aanvraag voor een woning mogelijk op een bepaalde locatie toch ruimtelijk niet gewenst is.

6. Suggesties NOHNIK rapport meenemen

Wanneer het voorliggend conceptbeleid wordt vastgesteld, houdt dit in dat er in Westerveld mogelijk 30-100 percelen zijn waarop de eigenaar een nieuwe woning kan laten bouwen. De vraag is of de gemeente op deze manier veel extra woningen wil toevoegen (waardoor het landschap in het buitengebied ook verandert) of dat deze extra aantallen woningen juist via grotere dorpsuitbreidingen, inbreiding en woningsplitsingen kunnen worden gerealiseerd.

Het college werkt momenteel ook aan een startnotitie waarin de suggesties uit het NOHNIK- rapport worden beoordeeld. Geadviseerd wordt om als gemeentebestuur integraal naar de woningbouwopgave te kijken en niet sec alleen naar het toevoegen van lintbebouwing in het buitengebied. De suggesties van het NOHNIK onderzoek worden in een apart advies aan de raad aangeboden.