Omgevingsverordening Provincie Drenthe (versie 15 februari 2024)

Artikel 3.16 Woningbouw

1.
Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
b. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
e. geeft een lange termijnbeeld.

2.
Een omgevingsplan kan in Landelijk Gebied voorzien in incidentele woningbouwmogelijkheden wanneer sprake is van bedrijfswoningen, een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling.

3.
Onverminderd het bepaalde in lid 2, kan een omgevingsplan in Landelijk Gebied voorzien in een incidentele woningbouwmogelijkheid wanneer:

a. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
b. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
d. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

4.
In uitzonderlijke gevallen kan een omgevingsplan in Landelijk Gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits wordt aangetoond dat:

a. deze kleinschalig zijn;
b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere waarden, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

5.
Een omgevingsplan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:

a. het bebouwing betreft die niet landschapsontsierend is;
b. het omgevingsplan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;

c. het omgevingsplan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten; en
d. wordt voldaan aan artikel 3.15, lid 3, sub a, c en d van deze verordening.

Toelichting artikel 3.16 Woningbouw

Met de bepalingen voor woningbouw wil de provincie dat gemeenten gelegen in eenzelfde woonregio hun plannen voor woningbouwontwikkeling op dit gebied onderling afstemmen, strategisch beleid voeren op het handhaven van een passende woningvoorraad op de lange termijn en met de gebiedspartners afspraken maken over onder andere de programmering. De basis daarvoor is de gemeentelijke woonvisie. Dorpen, steden en het landelijk gebied functioneren binnen de woningmarkt als aanvulling op elkaar of soms als concurrerend, de provincie beoogt met de bepalingen een gezonde woningmarkt in stand te houden met ruimte voor regionale verschillen. De opzet van dit artikel is anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit komt met name doordat het vormgeven van artikelen met werkingsgebieden een andere benadering vraagt. Het is niet meer mogelijk om te stellen dat een regel juist buiten een aangegeven werkingsgebied geldt. Voor dit type regels geldt dat ook hiervan een werkingsgebied moet worden gemaakt. Overal waar voorheen werd gesproken van 'buiten bestaand stedelijk gebied' wordt daarom gesproken van 'landelijk gebied'. Het artikel kent veel gewicht toe aan de woonvisie bij de beantwoording van de vraag of een woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal belang.

Lid 1: aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied is woningbouw mogelijk wanneer deze voldoet aan de gemeentelijke woonvisie. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het wel moet gaan om een woonvisie die de voorwaarden als genoemd in sub a tot en met e betrekt. Specifiek kan bij dit type ontwikkeling sprake zijn van een provinciaal belang bij de stads- en dorpsranden. Zie hiervoor de kernkwaliteit landschap als opgenomen onder artikel 3.1 van deze omgevingsverordening.

Lid 2: voor specifieke doeleinden is het mogelijk een extra woning te bouwen in het landelijk gebied. Deze doeleinden worden in dit lid opgesomd.

Lid 3: het derde lid van het artikel is bedoeld voor de gevallen waarbij een enkele woning een gat kan opvullen in een bestaand cluster van bebouwing of bebouwingslint. Deze voorwaarde vloeit voort uit lid 3 sub a, van de bepaling. De overige eisen bewerkstelligen dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en dat rekening wordt gehouden met de woonvisie.

Lid 4: wat betreft bijzondere woonmilieus beogen provinciale staten te faciliteren in de behoefte om in zeer bijzondere gevallen recht te kunnen doen aan ruimtelijke kwaliteit en specifieke woonwensen. De term 'woonmilieu' impliceert dat sprake moet zijn van meer dan één woning. Met woonmilieu wordt derhalve gedoeld op de woonomstandigheden die de meerdere woningen in gezamenlijkheid bewerkstelligen. Het lid is niet bedoeld om een enkele woning in het buitengebied mogelijk te maken. Daartoe geeft lid 3 het toetsingskader. Tegelijkertijd is een belangrijke eis van de regeling dat sprake moet zijn van kleinschaligheid.

Of sprake is van kleinschaligheid, kan blijken uit zowel de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling als de toename van het planologisch beslag. Beide aspecten dienen in onderlinge samenhang met elkaar te worden beschouwd. Het vertrekpunt is dat het bijzondere woonmilieu de kwaliteit van het buitengebied en bebouwingsstructuur versterkt. Hoe groter de ruimtelijke uitstraling en het planologisch beslag van het plan, hoe minder snel hiervan sprake kan zijn.

Ook wanneer op basis van, bijvoorbeeld, onbenutte plancapaciteit kan worden betoogd dat sprake is van een kleine vergroting van het planologisch beslag, kan de ontwikkeling toch niet kleinschalig zijn wanneer deze ontwikkeling desondanks gepaard gaat met een forse ruimtelijke uitstraling. Dit zou een reden kunnen zijn om deze ontwikkeling niet aan te merken als bijzonder woonmilieu. Sub b van lid 4 brengt tot uitdrukking dat de ontwikkeling moet aansluiten bij de woonwensen en levensstijl van een specifieke groep mensen. De behoefte van deze groep mensen moet dusdanig specifiek zijn dat hiervoor aantoonbaar geen plek bestaat binnen het reguliere woningaanbod. Bij de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu is het essentieel dat de aanwezige kernkwaliteiten worden betrokken en dat deze nader worden versterkt. Hoe dit wordt gedaan moet worden onderbouwd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning die in de ontwikkeling voorziet. Tevens dient te worden geborgd dat de aspecten die deze versterking bewerkstelligen juridisch worden geborgd middels het stellen van daartoe strekkende regels in het omgevingsplan of voorschriften in de omgevingsvergunning. Deze regels of voorschriften zien in ieder geval op instandhouding van de aspecten die een woonmilieu in voorkomende gevallen bijzonder maken.

Lid 5: Deze voorziening is alleen mogelijk voor gebouwen die niet landschapsontsierend zijn. Het gaat hier in het bijzonder om bebouwing waarvan het wenselijk is dat er geen sloop plaatsvindt. Bijvoorbeeld omwille van het beeldbepalende karakter van het gebouw of het anderszins ontbreken van een meerwaarde van sloop. Voor die gevallen zou het niet wenselijk zijn dat een reguliere ruimte-voor-ruimte regeling wordt doorlopen. Tegelijkertijd zou het juist voor dit type bebouwing moeilijker zijn om ze te hergebruiken voor een andere functie. Om dat te voorkomen is een extra voorziening bij artikel 3.16 gevoegd. Of in een concreet geval sprake is van een bouwwerk dat behoudenswaardig is, moet worden onderbouwd in het omgevingsplan. Inhoudelijk dient voor de functiewijziging te worden voldaan aan soortgelijke voorwaarden als bij een reguliere ruimte-voor-ruimte regeling. Dit kan ook inhouden dat er aanvullende landschappelijke maatregelen moeten worden getroffen. Ook bij een functiewijziging blijft het uitgangspunt overeind dat deze moet leiden tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit volgt uit sub b van het toegevoegde onderdeel. Omdat uit de omgevingsvisie volgt dat het woonbeleid is gericht op concentratie in de bestaande woonkernen, wordt het maximaal aantal te realiseren woningen gemaximeerd op 6. Voor zover sprake is van een plan waarbij sprake is van een toevoeging van bebouwing, kan geen gebruik worden gemaakt van deze voorziening. Tevens kan geen sprake zijn van een combinatie met een reguliere ruimte-voor-ruimte regeling. Dit wordt geregeld in sub c van het onderdeel. Op die manier wordt voorkomen dat het maximum van 6 woningen wordt omzeild.