



MEMO

Datum	12 januari 2023
Aan	Gemeenteraad
Kopie aan	
Van	College van B&W
Onderwerp	Afdoening toezegging over beleid inbreidingslocaties

Aanleiding

In de raadsvergadering van 3 november jl. is naar aanleiding van een woningbouwplan aan de van Lentheweg in Heino de vraag aan de orde gekomen of voor inbreidingslocaties als deze ook sloopcompensatie in het buitengebied gevraagd zou moeten worden, zoals in het buitengebied het beleid is (Rood voor Rood beleid / Erven in beweging).

Door wethouder Nijboer is in de vergadering geconstateerd dat deze vraag enerzijds over woningbouw in het dorp (inbreiding) gaat anderzijds een sterke relatie heeft met Erven in beweging. Toegezegd is op deze vraag terug te komen. Met dit memo beantwoorden we de vraag of we sloopcompensatie willen vragen bij inbreidingsplannen.

Huidig beleid

Deze vraag bevindt zich op het snijvlak van het beleid voor het buitengebied (erven in beweging) en het beleid voor inbreiding (beleid voor het stedelijk gebied). Het lijkt ons goed eerst te verduidelijken op basis van welk beleid we op dit moment dit soort afwegingen maken.

Uitgangspunt ruimtelijk beleid voor woningbouw

Een basisprincipe in het ruimtelijk beleid is dat nieuwe woningen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gebouwd (binnen de bebouwde kom) en niet in het buitengebied. Dit principe is bijvoorbeeld wettelijk verankerd in de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking'. Deze ladder verwoordt kortweg het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit uitgangspunt hebben we ook in ons eigen beleid, de omgevingsvisie, opgenomen. Op dit uitgangspunt bestaan echter uitzonderingen en nuanceringen, zowel in stedelijk gebied als in het buitengebied.

Buitengebied

Een geaccepteerde uitzondering op het principe dat we geen woningen in het buitengebied bouwen is de Rood voor Rood regeling die onderdeel is van de beleidsnota 'Erven in beweging'. Het doel van deze regeling is overigens niet het bouwen van woningen. De bouw van een woning is slechts een financieel middel om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door sloop van leegstaande agrarische gebouwen. Een andere uitzondering is het uitbreiden van dorpen (nieuwe woonwijken zoals de Molenwijk), als in het grote geheel kan worden aangetoond dat de maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen onvoldoende met inbreiding kan worden opgelost.

Stedelijk gebied (de bebouwde kom)

Ook het uitgangspunt dat we woningen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied bouwen kent in de praktijk uitzonderingen en nuanceringen. Zo zeggen we in de omgevingsvisie: *Alle kernen kennen waardevolle*

open ruimten. Lucht en ruimte in het dorp vinden we belangrijk voor de kwaliteit van leven (gezondheid) en ook met het oog op klimaatbestendigheid. Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar we bouwen niet alle vrije ruimte vol.

Inbreiding vraagt dus ook steeds om een nadere afweging. Bijlage 2 van het programma Wonen (door de raad vastgesteld beleid) vult deze afwegingsruimte verder in. Deze bijlage geeft een afwegingskader voor woningbouw en bevat zowel programmatische als ruimtelijke uitgangspunten, zoals:

- *Het plan voegt woningen toe welke nog niet (of onvoldoende) in het huidige woningbouwprogramma zijn opgenomen.*
- *In veel kernen vormen groene erven en kleine weilanden een belangrijke karakteristiek en zijn van belang om de bestaande ruimtelijke en groene structuren te versterken en, waar mogelijk, onderling te verbinden. Nieuwbouw op deze locaties wordt niet uitgesloten maar de belangen worden zorgvuldig afgewogen.*

Of een woningbouwinitiatief in stedelijk gebied passend is, wordt dus primair aan de hand van het beleid in de omgevingsvisie en het programma Wonen afgewogen. Daarnaast moet aan ander beleid zoals parkeerbeleid worden voldaan. Als een plan voldoet aan de criteria uit het programma Wonen en de omgevingsvisie dan hebben wij geen grondslag om in stedelijk gebied sloopcompensatie te eisen.

Het verschil in benadering in stedelijk gebied en buitengebied laat zich ook wel als volgt samenvatten: Als aan het beleid wordt voldaan is woningbouw in het dorp een wenselijke ontwikkeling die voorziet in een maatschappelijke behoefte (meer woningen). Dit in tegenstelling tot het buitengebied, waar woningbouw geen doel op zich is, maar 'slechts' een middel om ruimtelijke kwaliteit (d.m.v. sloop) te verbeteren.

Voorstel

Met het beleid uit de omgevingsvisie (vastgesteld in 2020) en programma Wonen (vastgesteld in 2021) beschikken we over actueel beleid aan de hand waarvan we inbreidingsplannen kunnen beoordelen. Het programma Wonen is ter informatie bijgevoegd.

Wij hebben nagedacht over de vraag of het wenselijk is om sloopcompensatie in het buitengebied te gaan eisen bij inbreidingsplannen. Wij concluderen dat dit niet wenselijk is. Dit zou remmend werken bij het realiseren van woningen op plaatsen waar ze in de basis juist gewenst zijn (vanuit het principe: inbreiding voor uitbreiding). Ons voorstel is daarom het huidige beleid aan te houden.

Bijlage:

- Programma Wonen