



Woning bouwen? Alleen maar in bestaand bebouwd gebied

Aangezet door de landelijke roep om meer woningbouw en de alsmaar stijgende huizenprijzen zien we dat het aantal bouwplannen toeneemt. We zien daarbij dat de randen van de beleidskaders worden opgezocht wat betreft het bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied, van zowel nieuwbouw als functieveranderingen en woningsplitsingen. Vandaar dat we ons provinciaal beleid hieromtrent toelichten.



LIMBURGSE PRINCIPES

Als we afwegingen maken voor (nieuwe) ontwikkelingen, doen we dat steeds op basis van onderstaande Limburgse principes, die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg:

We ontwikkelen landelijke gebieden en versterken de daar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden (meer stad, meer land)

1

We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving

2

De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal

3

Meer stad, meer land

4

We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

De afbakening 'bestaand stedelijk gebied' (artikel 1.1.1 Bro) is een bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied van steden en plattelandskernen.

KWALITEIT VOOROP

Als Provincie Limburg vinden wij het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde wordt gebracht. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed en onbenutte ruimten (her)gebruikt en (her)bestemd worden. Daarnaast kan onbenutte plancapaciteit ingezet worden. Mocht er een aantoonbare woningbouwbehoefte zijn en is er géén mogelijkheid meer binnen het bestaand bebouwd gebied om hieraan te voldoen, dan kan voor bijzondere gevallen een nieuwe locatie buiten bestaand bebouwd gebied overwogen worden. In dat geval is het belangrijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand bebouwd gebied en om recht te blijven doen aan de Limburgse principes. Daarbij dient men in ieder geval ook:

- Aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn dat: het reliëf, het contrast tussen open- en beslotenheid, het groene karakter en het cultuur-historische erfgoed.
- Rekening te houden, in schaal en maat, met de historische opbouw en stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde omgeving.
- Zorgvuldig om te gaan met de aanwezige waarden op het gebied van archeologie, natuur, bodem, water enz. en de reguliere afwegingsfactoren zoals stikstof, externe veiligheid, bodem en provinciale wegen.

BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat voor enkele specifieke situaties aanvullend bijzondere omstandigheden van toepassing kunnen zijn. Dit is mogelijk voor:

1. Vrijkomende agrarische bebouwing

Wanneer een agrarisch bedrijf gaat stoppen c.q. er geen opvolging is, doen zich in principe verschillende mogelijkheden voor:

1. Voortzetting als agrarisch bedrijf (door een andere ondernemer)
2. Sloop van de stallen en bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning
3. Herbesteden (en ombouw) van agrarische bebouwing naar een andere functie (bv. wonen, zorg, bedrijvigheid, recreatie).

Het is belangrijk om hierbij goed aansluiting te zoeken bij enerzijds de karakteristiek, gebiedsopgave(n) van en vraag vanuit de betreffende omgeving en anderzijds de kwaliteiten van de bebouwing, de locatie en de competenties van de ondernemer zelf. Ook de optie om (een) extra woning(en) mogelijk te maken op de vrijkomende locatie kan in bepaalde gevallen overwogen worden, mits passend binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering.

2. Herbesteding monumentale gebouwen in het buitengebied

Voor monumentale gebouwen kan een uitzondering worden gemaakt op het beginsel van het benutten van bestaand bebouwd gebied, waarmee het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied wordt toegestaan. Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat waar dit aan de orde is.



3. Uitbreiding bestaande woonwagencentra

Van oudsher zijn woonwagencentra gesitueerd aan de randen van de bebouwde kom. In principe geldt ook hier bij uitbreiding dat eerst gekeken wordt naar uitbreiding binnen de bestaande locaties en binnen bestaand bebouwd gebied. Gezien hun ligging zal hier wel sneller sprake zijn van uitbreiding naar het buitengebied. Is dat niet mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied en bestaat er wel aantoonbare behoefte aan uitbreiding op een locatie dan kan volgens de ladder van duurzame verstedelijking en Limburgse principes gekeken worden of uitbreiding mogelijk is.

4. Tijdelijke woonconcepten / flexwonen

Vanuit de huidige druk op de woningmarkt en de behoefte om flexibeler te kunnen inspelen op urgente woonvragen is er een toenemende aandacht voor tijdelijke woonconcepten en flexwonen. Bij het maatwerk en de overweging omtrent locaties voor flexwonen moet aandacht zijn voor de doelgroep waar het initiatief voor bedoeld is. Ook flexwoningen kunnen alleen op basis van een aantoonbare behoefte gerealiseerd worden,

bij voorkeur op een locatie in of direct aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Een ontwikkeling is niet aanvaardbaar als deze een geïsoleerde ligging ver van bestaande kernen kent. Nabijheid van de voor de doelgroep relevante voorzieningen dient ook betrokken te worden in de locatieoverweging.

5. Transformatie of sanering van vakantieparken

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat het bewonen van recreatieverblijven verboden is (artikel 12.7). Op dit verbod is in zeer specifieke gevallen een uitzondering mogelijk (artikel 12.9). Als een vakantiepark getransformeerd of gesaneerd wordt, is tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers, woonurgenten en statushouders toegestaan als aan de in dit artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan.

