

BIJLAGE 3 - Instructie gebiedstoets

Voor iedere woningbouwontwikkeling waar het ontwikkelruimtesysteem van toepassing is moet dit document worden ingevuld als bijlage bij de aanvraag. Deze gebiedstoets hoeft dus niet te worden ingevuld voor een plan dat enkel uit woningsplitsing bestaat of voor het toevoegen van een woning in het bijgebouw als hiervoor geen ontwikkelruimte hoeft te worden gecreëerd.

Met het systeem van het creëren van ontwikkelruimte ontstaan er veel woningbouw mogelijkheden in het buitengebied. Deze gebiedstoets is -zolang er nog geen integrale gebiedsdoelstellingen zijn vastgesteld- bedoeld om sturing te houden op ontwikkelingen in de verschillende gebieden: Een flinke tegenprestatie kan er niet toe leiden dat medewerking wordt verleend aan een initiatief dat op een specifieke locatie een te grote impact heeft en dus niet passend is.

Op basis van de ingevulde instructie beoordelen wij de wenselijkheid van uw initiatief op basis van de integrale doelstellingen in het landelijk gebied. Bijlage 2 kan u helpen bij het invullen van deze instructie.

Initiatieven in de directe nabijheid van kernen worden niet afgewezen op basis van deze gebiedstoets, wel kan de gebiedstoets in die situaties specifieke uitwerkingsopgaven geven.

1. Aanwezige gebiedskenmerken en -kwaliteiten

Het gebied, met haar specifieke kenmerken en kwaliteiten, dient geschikt te zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Elk gebied heeft haar eigen karakteristieke kenmerken. Deze samenhang tussen aanwezige structuren, kenmerken en kwaliteiten vraagt per gebied om een genuanceerde afweging. Het landschap, de natuurwaarden en de ondergrond met de waterhuishouding vormen het 'natuurlijk kapitaal' in het buitengebied. Ze zijn het vertrekpunt voor het maken van een afweging op gebiedsniveau.

Ook andere gebiedskenmerken bepalen de kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn in een gebied, te denken valt aan:

- functionele structuur (aanwezige functies, menging van functies etc.);
- ligging (ligging ten opzichte van de kern, natuurgebieden etc.);
- ruimtelijke structuur in relatie met landschap (openheid, doorzichten, hoogte etc.);
- kenmerken aanwezige infrastructuur.

In deze stap wordt vanuit de gebiedskenmerken en -kwaliteiten de speelruimte bepaald waarbinnen initiatiefnemer kan opereren. In deze stap gaat het nog slechts om kaders op hoofdlijnen. In de vervolgstappen uit dit stappenplan spelen gebiedskenmerken en -kwaliteiten ook een rol. Tevens bieden de specifieke kenmerken van een gebied houvast

voor het zoeken naar kansen en het bepalen van de maximale ontwikkelruimte op basis van deze gebiedstoets.

Beschrijf de aanwezige gebiedskenmerken (landschap, natuurwaarden, functionele en ruimtelijke structuur, ligging)

2. Impact van de ontwikkeling op het gebied

De aanvaardbaarheid van een ontwikkeling wordt mede ingegeven door de aard en omvang van de ontwikkeling. De omvang en uitstraling van een ontwikkeling moet aansluiten op de maat en schaal van de omgeving. Het gaat daarbij om het vinden van het optimum op basis van het principe van 'schaal bij schaal'. Er moet sprake zijn van een juiste verhouding tussen de grootte van de ontwikkeling ten opzichte van de specifieke locatie. Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid. Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving.

Op welke manier sluit het woningbouwplan aan bij de uitstraling van het gebied?

Op welke manier sluit de massa, vorm, opzet en het aantal gebouwen aan bij de schaal van het landschap (dit verschilt per landschapstype)?

Welke belangen (zoals agrarische bedrijven en natuur) spelen in de omgeving en hoe wordt rekening gehouden met deze belangen?

Wat is het verschil in impact op de omgeving tussen het huidige gebruik van de locatie en het voorgestelde plan?

3. Wenselijkheid ontwikkeling in het gebied

In de Omgevingsvisie is beschreven dat we bij woningbouwontwikkelingen in het buitengebied oog hebben voor een goede landschappelijke inpassing, aandacht voor cultuurhistorie en hinder voor omliggende woningen en bedrijven. Wij vragen deze gebiedstoets om een goed evenwicht te vinden tussen ecologische, sociale en economische

belangen. Woningbouwontwikkelingen moeten het gebied versterken en niet concurreren met andere ontwikkelingen in het gebied.

Op welke wijze versterkt het woningbouwinitiatief ontwikkelingen in de omgeving?

Waarom past de woningbouwontwikkeling volgens u in de ontwikkelingsrichting van het gebied?