

BELEIDSREGELS WONINGBOUW HIERDEN DORP

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk,

gelet op:

- het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet;
- het bepaalde in de artikelen 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid en 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht; en
- de artikelen 5.1, eerste lid onder a, 5.18 en 5.21, tweede lid onder b van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 12 december 2024 de 'Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040' heeft vastgesteld;
- de doelen, opgaven en ambities voor de natuurlijke alliantie en de allianties bouw- en infrastructuur en mens en maatschappij voor Hierden dorp zijn uitgewerkt in het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp';
- het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp' op 28 juli 2026 is vastgesteld;
- het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp' locaties aanwijst die als kansrijk zijn beoordeeld voor woningbouw;
- het gewenst is om vooruitlopend op een wijziging van het omgevingsplan medewerking te kunnen verlenen aan initiatieven op locaties aangeduid als 'kansrijke woningbouw korte termijn';
- voor de toetsing van initiatieven beoordelingsregels gewenst zijn;

BESLUIT:

Vast te stellen de volgende 'Beleidsregels woningbouw Hierden dorp'.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040:** de '[Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040](#)', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Harderwijk op 12 december 2024 en gepubliceerd via het digitaal stelsel omgevingswet;
2. **Gebiedsprogramma Hierden dorp:** het '[Gebiedsprogramma Hierden dorp](#)', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Harderwijk op 28 juli 2026 en gepubliceerd via het digitaal stelsel omgevingswet;
3. **Woonmilieu dorps wonen:** het dorps wonen sluit aan op het unieke karakter van Hierden. Er is hier sprake van woningbouw met een grotere samenhang met een dorpse woningdichtheid. Het voorzieningenniveau is laag, maar sluit voldoende aan op de basisbehoefte in het dorp.
4. **Woonmilieu landelijk wonen:** het landelijk wonen wordt getypeerd door kleine woonclusters (boerenerven, e.d.) in het groen. Het agrarische open landschap is leidend met wonen in een lage dichtheid. Het voorzieningenniveau is zeer laag.

5. **Verbindingszone Veluwe – Randmeren:** de ‘Verbindingszone Veluwe – Randmeren’, zoals die is aangeduid in de ‘Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040’.
6. **Kansrijke woningbouw korte termijn:** de in het ‘[Gebiedsprogramma Hierden dorp](#)’ aangeduide locaties die kansrijk zijn voor een ontwikkeling met woningen op de korte termijn, dat wil zeggen voor 2030.

Artikel 2. Toepassingsbereik

De ‘Beleidsregels woningbouw Hierden dorp’ zijn van toepassing op de locaties die in het ‘[Gebiedsprogramma Hierden dorp](#)’ op de kaart zijn aangeduid als ‘[kansrijke woningbouw korte termijn](#)’.

Artikel 3. Beoordelingsregels algemeen

Een initiatief op een locatie ‘kansrijke woningbouw korte termijn’ is in overeenstemming met de volgende beoordelingsregels:

1. Het aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan op de kaart ‘Fasering Hierden dorp’ in paragraaf 4.3.4 van het ‘Gebiedsprogramma Hierden dorp’ is aangegeven;
2. Minimaal 50% van de nieuw te bouwen woningen zijn sociale huurwoningen als bedoeld in de Huisvestingsverordening Harderwijk 2026 of diens rechtsopvolger.
3. Indien niet kan worden voldaan aan het gestelde onder 2, is een financiële bijdrage aan ruimtelijke investeringen in Hierden dorp vereist (zie paragraaf 5.3.3 van het gebiedsprogramma Hierden dorp);
4. Minimaal 50% van de nieuw te bouwen woningen is een nultredenwoning of een zorggeschikte woning, als bedoeld in de Huisvestingsverordening Harderwijk 2026 of diens rechtsopvolger;
5. Er wordt voldaan aan de Beleidsregels Parkeernormen Harderwijk, of diens rechtsopvolger;
6. Het parkeren wordt centraal op eigen erf opgelost, met dien verstande dat de parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke hoofdwoning zijn gelegen;
7. De nieuw te bouwen woningen hebben een ingetogen karakter en/of een traditionele architectuur, met een vormgeving refererend naar een landelijk karakter en met traditioneel materiaalgebruik zoals hout en/of steen;
8. De goothoogte van de nieuw te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
9. De maximale nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen is nooit hoger dan de nokhoogte van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw, met dien verstande dat de nokhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
10. De nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van een zadeldak als dakvorm;
11. Met een landschappelijk erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de nieuw te bouwen woningen landschappelijk worden ingepast volgens de doelen, opgaven en ambities uit het ‘Gebiedsprogramma Hierden dorp’.
12. Het kostenverhaal vastgelegd is in een gesloten anterieure overeenkomst.

Artikel 4. Beoordelingsregels specifiek voor het woonmilieu dorps wonen

In aanvulling op het gestelde in artikel 3, moet een initiatief op een locatie ‘kansrijke woningbouw korte termijn’, welke locatie tevens aangeduid is als woonmilieu dorps wonen, ook in overeenstemming zijn met de volgende beoordelingsregels:

1. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de verkaveling van de directe omgeving;
2. Het principe van de (oorspronkelijke) hoofdwoning aan de straat wordt gehandhaafd om de karakteristiek van het historische straatprofiel te behouden.
3. Het principe van een ruime verkaveling met voldoende ruimte tussen woningen en de ruime voortuinen blijft behouden;
4. De nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd op het achtererf, achter de oorspronkelijke hoofdwoning;
5. Op een locatie tevens aangeduid als ‘voorkant maken’ worden de nieuw te bouwen woningen achterop het bestaande perceel gesitueerd;

6. De nieuw te bouwen woningen zijn ondergeschikt aan de bestaande hoofdwoning op het perceel;
7. De oriëntatie van de nieuw te bouwen woningen is naar buiten toe en duidelijk georiënteerd op het landschap en/of het openbaar gebied;
8. De nieuw te bouwen woningen worden samen met de bestaande hoofdwoning ontsloten via één gezamenlijke, centrale inrit;
9. Bestaande bijbehorende bouwwerken, die plaats maken voor de nieuw te bouwen woningen, mogen geïntegreerd in de nieuw te bouwen woning worden gecompenseerd;
10. Het perceel heeft een gezamenlijke erfafscheiding, voorzien van een haag.
11. Verhardingen op het perceel blijven tot een minimum beperkt;
12. Het erf heeft een hoofdzakelijk groene inrichting met bomen, bloemen en hagen.

Artikel 5. Beoordelingsregels specifiek voor het woonmilieu landelijk wonen

In aanvulling op het gestelde in artikel 3, moet een initiatief op een locatie 'kansrijke woningbouw korte termijn', welke locatie tevens aangeduid is als woonmilieu landelijk wonen, ook in overeenstemming zijn met de volgende beoordelingsregels:

1. Naast de bestaande woning wordt maximaal 1 nieuwe woning gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. oppervlakte van de woning maximaal 150m² bedraagt;
 - b. op het perceel sloop plaatsvindt van (legaal) gebouwde opstallen met een oppervlakte die gelijk is aan de oppervlakte van de te bouwen woning;
 - c. voor locaties die tevens zijn gelegen in de verbindingzone Veluwe – Randmeren het bestaande bebouwde oppervlak per perceel (peildatum 1 januari 2024) niet toeneemt.
2. De inrichting van het perceel verwijst naar het karakter van een boerenerf met een 'hoofdgebouw' dat voor op het erf staat, met de andere bebouwing op het erf in uitwerking en omvang daaraan ondergeschikt.
3. Bijbehorende bouwwerken worden geclusterd in één volume.
4. Er wordt via zichtlijnen een relatie gelegd met het omliggende landschap;
5. De nieuw te bouwen woning wordt samen met de bestaande hoofdwoning ontsloten via één gezamenlijke, centrale inrit;
6. Het parkeren vindt geclusterd plaats;
7. Het perceel heeft een collectieve inrichting met een gezamenlijke erfafscheiding met houtwallen, hagen, bloemrijke erfgrenzen en een groene bio-diverse inrichting met bomen, bloemen, moestuinen en hagen.
8. Verhardingen op het perceel blijven tot een minimum beperkt;

Artikel 6. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als 'Beleidsregels woningbouw Hierden dorp'

ONDERTEKENING

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk van 28 jul 2026.



De heer C. Klaassen
gemeentesecretaris



De heer J. Joon
burgemeester

TOELICHTING

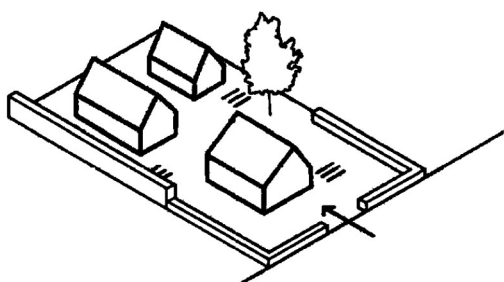
De 'Beleidsregels woningbouw Hierden dorp' zijn opgesteld voor initiatieven voor woningbouw in Hierden dorp. Het gaat daarbij om initiatieven die zijn voorzien voor de korte termijn, dat wil zeggen voor 2030. De locaties waar deze ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn aangeduid als 'kansrijke woningbouw korte termijn' in het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp'.

De locaties aangeduid als 'kansrijke woningbouw korte termijn' zijn met name gericht op particuliere percelen binnen de dorpskom en op plekken waar (agrarische) bedrijfsbebouwing plaats kan maken voor nieuwbouw van woningen. Met de beoordelingsregels voor deze initiatieven is aansluiting gezocht bij de woonmilieus 'dorps wonen' en 'landelijk wonen' uit de 'Omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040'.

Het woonmilieu 'dorps wonen' bevat de bestaande dorpskom van Hierden. Het dorps wonen sluit aan op het unieke karakter van Hierden. Er is hier sprake van woningbouw met een grotere samenhang met een dorpsse woningdichtheid (circa 20 woningen per hectare). Het voorzieningenniveau is laag, maar sluit voldoende aan op de basisbehoefte in het dorp.

Het landelijk wonen wordt getypeerd door kleine woonclusters (boerenerven, e.d.) in het groen. Het agrarische open landschap is leidend met wonen in een lage dichtheid. Het voorzieningenniveau is zeer laag.

Op locaties aangeduid als 'kansrijke woningbouw korte termijn' kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het principe van een gezamenlijk (boeren)erf.



Er zijn in het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp' ook locaties aangeduid als 'kansrijke woningbouw middellange termijn' en 'kansrijke woningbouw langtermijn'. Ontwikkelingen in het Hart van Hierden zijn op de middellange termijn voorzien, tussen 2030 en 2040. Dit wordt als een separaat project verder uitgewerkt in een samenwerking met alle betrokken partijen. De beleidsregels zijn hier niet van toepassing.

De uitbreidingen van Hierden dorp langs de Hoge Varenweg en in het noorden in het gebied bekend als de Grote Varen zijn voorzien op de lange termijn, na 2040. Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor deze locaties opgenomen in het 'Gebiedsprogramma Hierden dorp'. Zo is het uitbreiden van het dorp vooral gericht op het realiseren van sociale woningbouw en het voorkomen van seriematige woningbouw. Gedacht wordt daarbij aan 'woonclusters' in het landschap waar gemiddeld 10 – 20 huishoudens op een collectief erf samenwonen. Privétuinen zijn daarbij uitgesloten. Het gaat hierbij om kleinschalige en/of gezamenlijke wooncollectieven in een landelijke setting, waarbij de inpassing in het landschap leidend is.

Bij uitbreidingen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een wooncluster gericht op starters met een typologie van schuurachtige volumes. De vorm zou een buurtschap kunnen zijn, met een combinatie van diverse woningtypologieën en met een landschappelijke inpassing zoals weergegeven op de volgende afbeelding.



De locaties 'kansrijke woningbouw lange termijn' vragen op termijn om een verdere uitwerking van de inrichtingseisen. Dit betekent dat de beleidsregels ook niet van toepassing zijn op deze locaties. Voor deze ontwikkelingen wordt, wanneer dat aan de orde is, een wijziging van het omgevingsplan voorbereid of een zelfstandige procedure voor een buitenplanse omgevingsactiviteit.