Nr.: 786832 / 1081923

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **2 november 2023**

Onderwerp: **Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard**

Datum: **11 april 2023**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld de beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard vast te stellen en een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven, zodat de proceduretermijn voor het verlenen van vergunningen met een uitgebreide procedure verkort wordt.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. De *Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard* vast te stellen;
2. Een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor initiatieven passend binnen de onder 1 genoemde beleidsregels;
3. De bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van het inpassen van de beleidsregels met ingang van de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding
Op grond van de geldende bestemmingsplannen is het in de meeste gevallen niet toegestaan extra woningen in het buitengebied te bouwen. Door de krapte op de woningmarkt wordt de gemeente echter steeds vaker geconfronteerd met verzoeken om dat juist wel toe te staan. Aan de gemeenteraad wordt dan gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de bouw van een extra woning of de bouw van meerdere woningen wél mogelijk wordt. In 2022 heeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders verzocht om beleidsregels op te stellen waaraan verzoeken voor het bouwen van extra woningen getoetst kunnen worden. Daarbij is ook gevraagd om de mogelijkheden te verruimen zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Beoogd resultaat
Een door de raad vastgesteld beleidskader waar verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen aan getoetst kunnen worden. Het is ook het beleidskader waaraan aanvragen omgevingsvergunning voor het toevoegen van extra woningen getoetst kunnen worden en daarbij de procedure van vergunningverlening zo kort mogelijk gehouden wordt door het afgeven van de algemene verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Argumenten

1.1 *Met het vaststellen van de beleidsregels ontstaat er voor initiatiefnemers meer rechtszekerheid over de vraag of zij medewerking kunnen krijgen voor het bouwen/toevoegen van extra woningen in het buitengebied.*
De huidige bestemmingsplannen buitengebied staan in principe geen nieuwe woningen in het buitengebied toe. Uitzondering daarop zijn de gevallen waarbij de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling kan worden toegepast. In de basis komt die regeling erop neer dat in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning mag worden gebouwd. De oppervlakte van 1.000 m² wordt niet meer zo strak gehanteerd. Oorspronkelijk was dit provinciaal beleid dat verplicht door gemeenten moest worden overgenomen. De provincie stuurt inmiddels meer op ruimtelijke kwaliteit en houdt niet meer vast aan sloop van minimaal 1.000 m². De

afgelopen jaren zijn er ongeschreven kaders ontstaan waarbinnen het college medewerking wilde verlenen aan het bouwen/toevoegen van extra woningen in het buitengebied. Het is het in het belang van de rechtszekerheid van initiatiefnemers om die ongeschreven regels door de raad vast te laten leggen in beleidsregels.

1.2 *De beleidsregels sluiten zoveel mogelijk aan op bestaand beleid en bieden vooral ruimere kaders.*
In de beleidsregels is een ondergrens opgenomen van 600 m² aan te slopen voormalige agrarische bebouwing om in aanmerking te kunnen komen voor het mogen bouwen van één extra woning. In dat geval moeten er wel extra ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen worden genomen.
In de oorspronkelijke ruimte-voor-ruimte regeling was al een oppervlakte van 600 m² aan te slopen oppervlakte op eigen perceel opgenomen, maar dan met de verplichting om elders ook nog eens minimaal 400 m² te slopen, met een minimum van 250 m² per perceel. Als onder aan de streep maar 1.000 m² werd gesloopt. Hierdoor ontstond een handel in sloopmeters waarop we in de praktijk weinig controle hadden. Het leidde ook tot onnodige administratie.

2.1 *Voor initiatiefnemers scheelt dit proceduretijd.*
Wanneer initiatieven passen binnen de kaders van de door de raad vastgestelde beleidsregels is het niet meer nodig om aan de raad een verklaring van geen bedenkingen te vragen. Daardoor kan sneller op een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gereageerd.

3.1 Direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen de beleidsregels worden ingepast in het omgevingsplan.
De raad heeft op 21 december 2021 het algemeen delegatiebesluit vastgesteld zoals opgenomen in de notitie “Algemeen delegatiebesluit Omgevingswet”. Daarin staat een overzicht van gevallen waarbij de raad de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders, met ingang van de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet (nu definitief per 1 januari 2024). De beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard kunnen met ingang van datum inwerkingtreding Omgevingswet worden opgenomen in het omgevingsplan. Zodra het college het omgevingsplan daartoe heeft gewijzigd zal de raad worden voorgesteld om de *Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard* in te trekken.

Kanttekeningen

1.1 De huidige ruimte-voor-ruimte regeling gaat ook uit van sloop van opstallen op andere percelen. Met de nieuwe regeling is dat niet meer mogelijk
Soms werd op meerdere locaties oppervlakte gesloopt. Daar werd in gehandeld. Op de locaties waar weinig werd gesloopt kon soms moeilijk worden gesproken over verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op die locatie, terwijl het daarbij toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling wel primair om te doen is. In de praktijk werd er niet op toegezien dat de oppervlakte op andere percelen daadwerkelijk werd gesloopt. In de nu voorliggende beleidsregels is de mogelijkheid van sloop op meerdere locaties eruit gehaald. Daarmee kunnen we focussen op de ruimtelijke kwaliteit van de locatie waar het feitelijk om gaat maar betekent in de praktijk wel een beperking van de mogelijkheden.

1.2 Het toevoegen van woningen in niet karakteristieke of monumentale bijgebouwen blijft uitgesloten.
Dit blijft voorbehouden aan bijgebouwen die monumentaal of karakteristiek zijn. Daarmee wordt gestimuleerd dat monumentale of karakteristieke bijgebouwen worden gerestaureerd en voor toekomstige generaties behouden blijven. In bijgebouwen die niet monumentaal of karakteristiek zijn mogen wel woningen voor bijzondere doelgroepen of (pré-)mantelzorgwoningen en/of bed & breakfast woningen worden gerealiseerd. Het bredere toestaan van extra woningen in bijgebouwen kan in sommige gevallen tot juridische problemen leiden, bijvoorbeeld de ligging binnen een stankcirkel van naastgelegen agrarische bedrijven, extra parkeerdruk, en het ontstaan van extra oppervlakte aan

vergunningsvrije bouwwerken per nieuwe woning in een bijgebouw. Dit kan in de praktijk ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

Alternatieven
We kunnen wachten op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regels dan gelijk in het omgevingsplan verwerken. Er is echter op kortere termijn al behoefte aan duidelijkheid over de kaders die gehanteerd worden bij initiatieven voor het toevoegen of bouwen van woningen in het buitengebied.

Financiën
Niet van toepassing

Juridische zaken
Niet van toepassing

Participatie en extern overleg
Niet van toepassing

Vervolgtraject en uitvoering
Niet van toepassing

Bijlagen
BIJL: Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard 1081920

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip P.J. Bouvy-Koene

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023 inzake Beleidsregels nieuwe woningen Krimpenerwaard;

gelet op het bepaalde ten aanzien van het vaststellen van beleid in artikel 4:81 Awb en artikel 3.1, eerste lid, in samenhang met artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening;

en gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 6.5 lid 3 van het besluit omgevingsrecht en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad hoeft te worden afgeven

Besluit:

1. De *Beleidsregels nieuwe woningen buitengebied Krimpenerwaard* vast te stellen;
2. Een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor initiatieven passend binnen de onder 1 genoemde beleidsregels;
3. De bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van het inpassen van de beleidsregels met ingang van de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 november 2023 ,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen P.J. Bouvy-Koene