

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 191-2021
Datum : 8 november 2021
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : F. Zuiddweg en H. Scheffer
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen fracties CDA, CU, PP, GB, D66 en VVD inzake Afwegingskader woningbouw buitengebied

Aanleiding:

Uw raad heeft vragen gesteld inzake het voorstel tot vaststelling Afwegingskader buitengebied. Deze vragen worden in deze notitie beantwoord.

Inhoud mededeling:

Beantwoording van de vragen van het CDA inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

- 1. 1.1. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, is dit inclusief de kleine kernen?**

Antwoord

Het Afwegingskader buitengebied richt zich echt op het buitengebied en heeft als doel om in verval geraakte agrarische bebouwing op te ruimen. Hiervoor in de plaats wordt de mogelijkheid geboden te bouwen of te splitsen, afhankelijk van de situatie. Voor de kleine kernen geldt het Afwegingskader dat voor de bebouwde kommen is vastgesteld.

- 2. Woningsplitsing, pagina 4 onder punt 3, wordt gesproken over beperking tot de toegestane contouren, kunt u dit toelichten? Zijn dit de bestaande funderingen of huidige fundatie plus de bij recht mogelijke uitbreiding?**

Antwoord

Het Afwegingskader buitengebied maakt woningsplitsing mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is. Met de toegestane contouren worden de bestaande situatie bedoeld, dus datgene wat op de bestaande fundatie is gebouwd en aanwezig is.

- 3. Onder punt 4, bij splitsing moet blijken wie de toekomstige bewoner is, zijn er eisen voor wat betreft familierechtelijke band?**

Antwoord

Nee, er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningsplitsing te voorkomen.

- 4. Onder punt 6 is naast woningsplitsing de mogelijkheid genoemd van toevoeging van een derde woning, mits wordt voldaan aan een sloop verplichting van 500 m2. Zijn er eisen waar en wat er gesloopt moet worden?**

Antwoord

Op basis van woningsplitsing zijn ten hoogste twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa toegestaan. Dit aantal doelt op de mogelijkheid betaalbare woningen te realiseren en – waar van toepassing – karakteristieke elementen van het (de) object(en) worden verstrekt. Een derde woning is mogelijk met een sloopverplichting van 500 m2 volgens de regeling 2.2 van deze notitie.

- 5. Een gemiddelde woning heeft in Nederland een inhoud van 466 m3. Is het dan niet vanzelfsprekend dat er gesplitst mag worden vanaf 932 m3?**

Antwoord

Voor woningsplitsing komen in aanmerking de hoofdbouwmassa, waarvan inhoud van de hoofdbouwmassa ten minste 1.000 m³ bedraagt waarin reeds de woonfunctie aanwezig is; een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (evt. verbonden met een kleine gang aan het hoofdgebouw) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend.

In het verleden heeft uw raad deze norm gelegd op 1.200 m3; wij hebben deze regeling in dit voorstel iets aangepast en gekozen voor 1.000 m3.

In het buitengebied van Aalten staan grote objecten die de inhoud van 1.000 m3 gemakkelijk hebben. Na splitsing ontstaat een inhoud die in het buitengebied gebruikelijk is. In veel gevallen zijn de woningen in het buitengebied groter dan binnen de bebouwde kom. Het gemeentebestuur is van mening dat we voor het buitengebied niet moeten gaan rekenen met maatvoeringen die binnen de bebouwde kom gelden.

- 6. Woningssplitsing binnen de hoofdmassa is feitelijk een verbouwing, zelfde fundering wordt gebruikt enz., geldt net als bij volledige nieuwbouw van een woning op bestaande fundering, hier geen eis omtrent gasvrij aansluiting e.d. (Zie ook uw opmerking op pagina 7 hergebruik is gebruik van bestaande fundatie)**

Antwoord

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet) in werking getreden. Hierin is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dat betekent dat projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet. Een uitzondering op gasloos bouwen is mogelijk onder voorwaarden. Elke nieuwe woning in het buitengebied dient gasloos te worden gebouwd.

- 7. Pagina 5 punt 1. Dierhouderijen beschikken over het algemeen ook over gronden die vooral ingezet worden voor akkerbouw. Bij ontmanteling van de dierhouderij blijft het grondbezit natuurlijk (> 23 Ha.). Door de verplichte omzetting van agrarisch naar wonen is het uitoefenen van akkerbouw met een bescheiden (akkerbouw) loods onmogelijk. Deelt u onze mening? Is handhaven van bestemming agrarisch in dit geval niet wenselijk met de aanduiding; geen dierhouderij**

Antwoord

Het Afwegingskader woningbouw buitengebied regelt op pagina 5 punt 1 de bouw van een nieuwe woning die alleen mogelijk is bij een volledige beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteit; nieuwbouw in reeds bestaande bebouwing (VAB) heeft de voorkeur boven de bouw van een nieuwe vrijstaande woning.

In voorkomende gevallen passen wij maatwerk toe, zoals dat in de recente veegplannen is gebeurd.

Wij zijn van mening dat woningsplitsing slechts kan worden toegestaan in een woonbestemming. Het toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning door middel van deze woningsplitsing en het handhaven van de agrarische bestemming is in onze optiek niet de juiste systematiek.

- 8. Gelijksoortig probleem kan zich voordoen bij bestemming bedrijven. Is een woningsplitsing met behoud van bestemming bedrijven niet mogelijk met uiteraard de aantekening van het *niet toestaan van enige uitbreiding van bedrijfsbestemming*.**

Antwoord

Ook hiervoor geldt dat er een specifiek besluit van het college moet vallen over een dergelijke aanvraag, toespitst op een dergelijke aanvraag. Het Afwegingskader buitengebied is hier niet voor geschreven.

Wij verwijzen naar de vorige beantwoording.

- 9. Pagina 7. Als uit kwalitatief oogpunt het minder geschikt is om het bouwen van 1 of meerdere woningen op de vrijgekomen locatie te bouwen, is verplaatsen van de rechten naar aansluitende bebouwing in kern of buurtschap op te lossen via maatwerk? Waarom is er überhaupt niet gekozen voor deze optie?**

Antwoord

Wij kunnen niet alles voorzien. Dit is een algemene regeling. Verzoeken die afwijken van deze regeling worden afzonderlijk bezien.

In paragraaf 2.5 van het Afwegingskader is een regeling opgenomen voor het verplaatsen van een bestaande vrijstaande woning naar een andere locatie in het landelijk gebied. Bewust is ervoor gekozen om bouwrechten die in het buitengebied ontstaan niet te verplaatsen naar de bebouwde kom omdat we juist een regeling voor het buitengebied willen treffen gezien de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarmee voorkomen we leegstand van woningen in het buitengebied en verkleinen we de kans op verpaupering van het buitengebied.

Woningbouw binnen de kernen of buurtschappen kent haar eigen dynamiek die we benaderen zonder een verband te leggen met de dynamiek die voor het buitengebied geldt. Het college acht dit een verstandige benadering. Zowel het buitengebied als de bebouwde komgebieden vragen om een specifieke benadering. Bedoeld Afwegingskader buitengebied is voor het buitengebied bedoeld en wordt straks vertaald in een komende herziening van het plan Landelijk gebied 2015.

- 10. Zelfde pagina onder punt 3. 1000 m2 sloop geeft toestemming tot bouw van 1 nieuwe woning. Stel er wordt 1600 m2 gesloopt, het restant (600 m2) is dat overdraagbaar aan 1 of meerdere projecten van dezelfde aard in de gemeente?**

Antwoord

Ja, dat kan. We laten het aan de markt over. De gemeente houdt zich buiten prijsbepaling. Wel zullen wij eisen dat sloopmeters elders in het buitengebied van Aalten moeten worden gerealiseerd. Het college acht het niet nodig een dergelijke regeling in het Afwegingskader op te nemen.

- 11. Sloop van 1000 m2 wat inhoudt ca. 4.500 m3 geeft de mogelijkheid om een woning te realiseren met een inhoud van 750 m3, is deze verhouding tussen oud en nieuw niet erg groot en zijn de kosten (sloop, asbestsanering, kelders aanvullen, erfinrichting, fiscale gevolgen) die gemaakt moeten worden wel in verhouding in wat men er voor m3 terug kan krijgen? Is een kleinere sloopeis in m2 (bijv. 750 m2) niet reëler en kans op daadwerkelijke animo groter?**

Antwoord

Het toevoegen van een nieuwe vrijstaande woning op een erf heeft een grotere ruimtelijke impact. Om die reden wordt ook als eis gesteld dat er een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

In het verleden is in de gemeente Aalten de norm op 500 m² gelegd. In de praktijk is gebleken op dat er eigenlijk onvoldoende kwaliteitswinst is geboekt. We schatten in dat dat met een sloopmaat van

750 m2 niet anders zal zijn. De norm wordt dus nu hoger gelegd, ingeval het gaat om de toevoeging van een geheel nieuwe woning.

Voor het slopen van 1000 m2 mag dus een woning worden gebouwd van maximaal 750 m3. Verder zijn wij van oordeel dat in zijn algemeenheid de kosten van sloop in een redelijke verhouding staan tot de toekenning van een bouwka­vel voor een vrijstaande woning. Deze norm van 1.000 m² zien wij ook bij de regiogemeenten terug.

De waardetoevoeging van een kavel als gevolg van het toestaan van een nieuwe woning rechtvaardigt deze forsere inspanning. De kwaliteit van het buitengebied verbetert als vrijkomende (agrari­sche) bedrijfsbebouwing verdwijnt. Dit doel wordt eerder bereikt als de sloopeis wat hoger ligt. De kans dat er daardoor minder animo voor is, deelt het college niet.

Bovendien wordt hiermee aangegeven dat het benutten van bestaande bebouwing de voorkeur van het gemeentebestuur heeft.

De maatvoering van een woning in het buitengebied van 750 m3 is een veelvoorkomende maatvoering van dergelijke woningen in het buitengebied. Daarmee is rekening gehouden met het feit dat woningen die al snel groter zijn dan die 750 m3 weer een woningsplitsing kunnen opleveren. Het college wil enerzijds juist voorkomen dat er op die manier buurtschappen in het buitengebied gaan ontstaan en anderzijds dat er reële bebouwingsmogelijkheden komen. De maatvoering van 750 m3 is vanuit verantwoord planologisch beleid gekozen.

12. *bijlage bij raadsvoorstel* woningbouw strategie wordt gesproken over 2 prijsklassen bij realisatie. Bij realisaties in het kader van VAB (< 10) kennen die nieuwe woningen ook een prijsklasse eis?

Antwoord

Nee

Beantwoording van de vragen van de CU inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

Afwegingskader buitengebied:

1. Wat zijn nu de mogelijkheden om in het buitengebied nieuwe woningen/ woonmogelijkheden te realiseren?

Antwoord

Hiervoor geldt de toetsing aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Binnen het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden voor splitsing van karakteristieke of monumentale gebouwen/woningen. Daarnaast heeft de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen verleend voor het splitsen van grotere gebouwen d.w.z. met een inhoud van meer dan 1.200 m³. Dit plan kent geen onbebouwde bestemmingen waarop alsnog een woning gebouwd kan worden.

2. Wordt überhaupt een inhoudsnorm opgenomen om te kunnen splitsen? Wat is het bezwaar om dit los te laten?

Antwoord

In het verleden werd uitgegaan van 350 m³. Nu wordt gesproken over 60 m². We hebben geen bezwaar als de minimale maatvoering wordt losgelaten en aangesloten wordt bij het Bouwbesluit en daarmee een goed- woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

3. Wat is de reden om 1000m³ te hanteren? Hoe wordt om een beoordeling omgegaan als hoofdbouwmassa bijvoorbeeld 925m³ is?

Antwoord

We richten ons met de 1000 m³ tot de grotere woningen in het buitengebied. Na woningsplitsing blijven nog steeds acceptabele woningen qua inhoud en grootte over. Woningsplitsing ontmoet uit ruimtelijk oogpunt de minste bedenkingen voor zover splitsing beperkt blijft binnen de bestaande (toegestane) hoofdbouwmassa en/of het aangebouwde bijbehorende bouwwerk, hetgeen aanleiding is voor het stellen van een minimale norm van 1.000 m³ aan de inhoud van de hoofdbouwmassa. Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening. Elke begrenzing die qua norm wordt opgelegd leidt tot discussie als de aanvraag daar net onder zit. Is de hoofdbouwmassa lager dan 1.000 m³ dan kan men geen gebruik maken van de regeling die het Afwegingskader biedt. In dat geval resteert een andere weg die tot het beoogde doel moet leiden. Via een planwijziging zal beoordeeld worden of er onder voorwaarden aan meegewerkt kan worden of niet. Het niet voldoen aan de hoofdbouwmassa eis betekent niet dat er geen mogelijkheden meer voor de aanvrager zijn. Dit zal in het individuele geval beoordeeld worden. Daar waar uit de toetsing blijkt dat de gemeenteraad daarin een rol heeft, bijvoorbeeld vaststelling bestemmingsplan en straks Omgevingsplan, zal het college het de raad uiteraard voorleggen.

4. Is het volgens dit kader mogelijk om bestaande agrarische bebouwing te delen in meerdere kleinere woningen, waar bijvoorbeeld alleenstaanden, of jongeren met ouderen zouden kunnen wonen? Onder paragraaf 2.1 (onderdeel 6) lijkt dat niet mogelijk te zijn. Klopt dit?

Antwoord

Het klopt als u zegt dat splitsing in meerdere kleinere woningen op basis van deze regeling niet mogelijk is. Het college is van mening dat woningsplitsing of de bouw van nieuwe woningen op het erf niet moet leiden tot buurtschapvorming op basis van deze regeling. Indien de raad buurtschapvorming wenst, dient die discussie in het kader van een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied / Buitengebied of Omgevingsplan te worden gevoerd. Dit gaat buiten de scope van de regeling Afwegingskader buitengebied om.

Met het Afwegingskader willen we ruimte bieden om woningbouw in het buitengebied toe te staan op een zodanige manier dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en er ruimte is voor de huidige bewoners van het buitengebied hun vrijkomende bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor (beperkte) woningbouw. Het college is van mening dat met de regeling die nu voorligt een flinke slag geslagen

kan worden in ruimtelijke kwaliteitswinst en het snel uitsluitel kunnen geven op verzoeken die vanuit het buitengebied het college bereiken.

5. Waarom is het uitgangspunt dat 'extra verstening ongewenst is' opgenomen? Wat is daarvan de achterliggende gedachte (wat wordt hiermee beoogd)? Welke effecten zou dit met zich mee kunnen brengen?

Antwoord

De achterliggende gedachte daarvan is het buitengebied niet vol te bouwen op basis van het Afwegingskader buitengebied. Daar waar extra verstening gewenst is in het buitengebied, geldt een andere procedure, namelijk de planprocedures waarover uw raad besluit. Die discussie willen we niet oproepen binnen deze beleidsregel Afwegingskader. De verstening die extra wordt aangebracht (nieuwbouw woningen) wordt gecompenseerd door de sloopmeters van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing.

6. Wat houdt het principe 'zoveel mogelijk één erf principe' in?

Antwoord

Daar waar gesloopt wordt, wordt ook gebouwd of gesplitst. De erfinrichting moet worden gericht op een samenhangend bebouwingsensemble, inclusief een eenduidige ontsluiting.

7. Participatie: heeft overleg plaatsgevonden met belangenverenigingen van de buurschappen? Of heeft participatie op een andere manier plaatsgevonden?

Antwoord

Het Afwegingskader woningbouw buitengebied heeft niet ter inzage gelegen. In die zin heft participatie niet plaatsgevonden. Dit beleidsdocument is opgesteld naar aanleiding van de indiening van verzoeken vanuit het buitengebied. Wij willen deze verzoeken niet willekeurig behandelen, maar juist binnen een vastgesteld kader. Dit geldt temeer, nu een dergelijk Afwegingskader anticipeert op een nieuwe planologische regeling voor het buitengebied waarover uw raad nog dient te besluiten.

8. Kan een toelichting gegeven worden op de zgn. categorieën wonen-1 en wonen-2?

Antwoord

Deze categorisering is indertijd bij de vaststelling van het bestemmingsplan ingevoerd en is afhankelijk van het soort en type woning. De meeste woningen zijn overigens ingedeeld in categorie Wonen-1. Aan een kleine groep woningen is de bestemming 'Wonen - 2' toegekend. Dit zijn woningen die in het verleden zijn ontstaan, meestal vanuit een andere bestemming, met name een voormalige recreatiewoning, en die permanent werd bewoond.

Beantwoording van de vragen van de PP inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

- 1. Door het stellen van maximum aan aantallen woningen lijkt de realisatie van een hofjes-achtig concept lastig te realiseren. Kunt u uitleggen hoe dit toch mogelijk gemaakt zou kunnen worden?**

Antwoord

Hofjesachtige concepten dienen, naar de mening van het college, niet via het Afwegingskader woningbouw buitengebied gerealiseerd te worden. Hiervoor dient, indien gewenst, een bestemmingsplanwijziging gevolgd te worden. Op deze manier wordt de gemeenteraad betrokken bij de realisatie van grotere woningbouwaantallen. De raad kan hier een afzonderlijke afweging maken. Nu gaat het erom dat enerzijds vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt opgeruimd waar tegenover een gering aantal woning als tegenprestatie staat en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied aanzienlijk verbetert.

- 2. Er worden slechts sporadisch eisen gesteld aan duurzaamheid en innovatie. Is het niet beter om standaard aan te sluiten op de eisen in de Afwegingscriteria voor de kernen?**

Antwoord

Daar waar mogelijk kan aangesloten worden. Dat is de “zachte kant” van het antwoord., echter het Bouwbesluit 2012 is van toepassing en daarin staan harde eisen t.a.v. duurzaamheid, energiezuinigheid, veiligheid etc. Het college is verplicht zich aan te sluiten bij deze keiharde wettelijke eisen.

Beantwoording van de vragen van de Gemeentebelangen inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

1. **Besloten vergadering (blz. 1 e.v.):** In het voorstel verwijst u een paar keer naar de besloten vergadering van 14 september. Voor niet-raadsleden is nu niet te begrijpen wat u bedoelt. Misschien de volgende keer alleen naar openbare stukken verwijzen.

Antwoord

Niet duidelijk is waar u op doelt. Op pagina 1 staat een verwijzing naar de raadsvergadering van februari 2021:

“De lokale kwaliteitscriteria voor het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied zijn een aanvulling/uitwerking op de ‘Woonvisie 2021’ die is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 23 februari 2021”.

2. **Woonzorgvoorzieningen (blz. 3):** U schrijft dat woonzorgvoorzieningen planologisch niet toelaatbaar zijn in het buitengebied van Aalten i.v.m. de bereikbaarheid van voorzieningen. Op sommige plekken in het buitengebied zal de afstand tot voorzieningen kleiner zijn dan op plekken binnen de bebouwde kom. Waarom heeft u hiervoor niet gekozen voor maatwerk-oplossingen? Is daarnaast dit niet een probleem voor de projectontwikkelaar?

Antwoord

Ons uitgangspunt blijft dat woonzorgvoorzieningen planologisch niet toelaatbaar zijn in het buitengebied, juist i.v.m. de bereikbaarheid van voorzieningen. Dat kan in een individueel, feitelijk geval anders zijn. Echter, daar sturen wij niet op. Ons beleidsuitgangspunt blijft dat we niet instemmen met het realiseren van woonzorgvoorzieningen in het buitengebied.

3. **Realisatie inrichtingsplan (blz. 4 e.v.):** U schrijft dat het erf- en landschapsinrichtingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd moet zijn. Op welk termijn moet de realisatie gereed zijn?

Antwoord

Wij kunnen sturen op de indiening van een erf- en landschapsinrichtingsplan. Om die reden is dit in het Afwegingskader woningbouw buitengebied opgenomen. De feitelijke realisatie van het erf- en landschapsinrichtingsplan leggen vast in de juridisch afdwingbare omgevingsvergunning door in de omgevingsvergunning dit als voorwaarde op te nemen.

4. **Duurzaam (blz. 5 e.v.):** U schrijft dat de woning duurzaam moet zijn. Welke eisen worden er gesteld aan ‘duurzaam’?

Antwoord

Aangesloten wordt bij de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt.

5. **Tijdelijke woningen (blz. 8):** U schrijft dat na het verstrijken van de termijn de overstap naar een reguliere woning gemaakt moet worden. Bedoelt u dat de tijdelijke woning gesloopt moet worden of dat de bewoners naar een reguliere woning moeten gaan en plaats kunnen maken voor volgende bewoners?

Antwoord

Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaren dient het tinyhouse te worden verwijderd. Het verwijderen van het bouwsel na het verstrijken van de instandhoudingstermijn is het kenmerk van de tijdelijkheid van dergelijke woningen.

Beantwoording van de vragen van D66 inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

1. Pagina 2 - 1. Algemeen uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is, dat alle voormalige agrarische opstallen worden gesloopt. Er zijn voorbeelden waarbij 40 jaar oude ligboxenstallen tot woningen zijn verbouwd. Uiteindelijk zullen ook meer moderne ligboxenstallen tot erfgoed gaan behoren, zoals dat nu steeds meer het geval is wederopbouw architectuur.
Is er ook ruimte voor innovatie bouw waarbij relatief moderne stallen worden getransformeerd tot een woningen?

Antwoord

Ja, dat behoort zeker tot de mogelijkheden binnen het beleid.

2. Pagina 4 - woningsplitsing

Enerzijds is een lage minimumeis van 60m² woonoppervlakte voor de gesplitste woning, anderzijds een nog steeds forse minimumeis van 1000 m³ voor de totale inhoud. Dit lijkt niet in verhouding, een woning zou gesplitst kunnen worden in 850m³ en 50m². Waarom wordt er niet voor een lagere inhoud gekozen dan wel een hogere minimum woonoppervlak?

Antwoord

In het verleden werd uitgegaan van 350 m³. Nu wordt gesproken over 60 m². We hebben geen bezwaar als de minimale maatvoering wordt losgelaten en aangesloten wordt bij het Bouwbesluit en daarmee een goed- woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

3. Pagina 4 - “Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening.”

- Worden hiermee grote niet agrarische woningen uitgesloten van woningsplitsing?
- Zo ja, waarom?
- Vallen voormalige boerderijen die al lang bewoond worden onder deze regeling?

Antwoord

Dit onderdeel van de toelichting sluit niet-agrarische woningen niet uit. In de praktijk zal het veelal wel om agrarische woningen gaan.

4. Pagina 5 - De gemeente juicht het toevoegen van een nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing (dus voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) in zijn algemeenheid uit ruimtelijk oogpunt toe. Staat deze regeling ook open voor oude leegstaande schuren bij boerderijen die al langere tijd niet actief zijn als agrarisch bedrijf?

Antwoord

Ja.

Beantwoording van de vragen van de VVD inzake het afwegingskader woningbouw buitengebied

1. Het voorstel is om zo'n 50 tot 75 woningen middels dit afwegingskader toe te voegen. Hoeveel woningen hebben we op dit moment in het landelijk gebied, m.a.w. in welke verhouding staat de toevoeging tot het bestaande aantal.

Antwoord:

Het aantal woningen, die aan het landelijk gebied worden toegevoegd, volgt uit de woningbouwstrategie. Deze ligt separaat ter beoordeling voor. Er is dus niet gezocht naar een verhouding ten opzichte van het bestaande aantal woningen in het buitengebied. Wij zijn van oordeel dat de meeste woningen dienen te worden toegevoegd aan de bestaande woonkernen.

2. Met 75 woningen wordt er ten minste 75.000 m2 bebouwing gesloopt. Is dit een substantieel deel van de bebouwing die hiervoor in aanmerking komt, of zou kunnen komen? Of hebben we in beeld hoeveel bebouwing voor VAB beschikbaar komt?

Antwoord

De stelling dat er tenminste 75.000 m2 bebouwing moet worden gesloopt is niet juist. 1.000 m2 is namelijk nodig voor de nieuwbouw van een woning.

Echter ingeval van splitsing dan wel het toevoegen van een derde woning in de bestaande hoofdbouwmassa volstaat een beperktere slooppoging. In een aantal gevallen is sloop zelfs niet nodig, met name indien in het desbetreffende geval kan worden aangesloten op de maatvoering voor bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen. Wij hebben niet in beeld hoeveel bebouwing voor de toepassing van deze regeling in aanmerking komt.

3. Voorstaande vragen zijn gesteld om een beeld te krijgen tot welk effect dit afwegingskader sorteert. Het zijn immers twee knoppen waar je mee zou kunnen sturen. Een lagere sloopvereiste, leidt tot meerdere woningen (en omgekeerd). Wanneer die sloopvereiste wordt verlaagd en er meer behoefte is aan 'compensatie' woningen dan de 75, leidt dat dan nog tot andere problematieken dan de strijdigheid met de woningbouwstrategie?

Antwoord:

Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een evenwichtige regeling. De behoefte aan woningbouw, een redelijke compensatie voor het toekennen van een woningbouwcontingent, alsmede de ingediende principeverzoeken, zijn leidend geweest bij het opstellen van de regeling.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Afwegingskader woningbouw buitengebied

Lokale kwaliteitscriteria voor het toevoegen van een woning in het landelijk gebied van de gemeente Aalten.

1. Inleiding

De lokale kwaliteitscriteria voor het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied zijn een aanvulling/uitwerking op de 'Woonvisie 2021' die is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 23 februari 2021.

In deze visie zijn de volgende van belang zijnde passages opgenomen: "We zien een toenemende vraag naar wonen in het buitengebied. Dit biedt meer ruimte om grotere boerderijen te splitsen en of vrijkomende agrarische bebouwing te herbestemmen. Deze vaak grote boerderijen staan of komen leeg vanwege bedrijfsbeëindiging door een gebrek aan opvolging of door de verdergaande stikstofreductie. Om in de op dit moment toenemende woningvraag te kunnen voorzien willen we, daar waar zich kansen voordoen, ook beperkte ruimte voor toevoeging van woningen in het buitengebied bieden.

Op basis van de prognoses en de daaruit voortvloeiende woningbouwstrategie wil de gemeente Aalten 75 woningen toevoegen in het buitengebied in de eerstkomende periode. Dit aantal woningen is een richtgetal en kan door nieuwe prognoses in de loop der jaren aangepast worden nadat de gemeenteraad hierover een besluit genomen heeft.

Deze regeling gaat uit van de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en is een uitbreiding op de woningsplitsregeling. Er worden twee typen VAB's beschreven die onder deze regeling vallen:

1. VAB's die met woningen ingevuld wordt in bestaande VAB's. Hiervoor geldt een mildere sloopregeling van 500 m².
2. VAB's die ingezet worden om nieuwbouw te plegen zonder gebruik te maken van de aanwezige VAB's. Daarvoor geldt een sloopregeling van 1.000 m².

Deze lokale kwaliteitscriteria zijn van toepassing op de verzoeken, die vallen binnen het plangebied 'Landelijk Gebied 2015' en/of herzieningen/wijzigingen op dit plan. Voor de bebouwde kommen gelden deze criteria niet.

1.1. Algemene uitgangspunten t.b.v. de toetsing van aanvragen

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is een van de hoofddoelstellingen binnen dit beleidskader en aldus maatgevend bij de toetsing van aanvragen. De voorgestelde aanvullende criteria geven daaraan naast de Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan, nader richting, met dien verstande dat de grote diversiteit aan situaties en omstandigheden, nadrukkelijk ook rechtvaardiging biedt voor maatwerk.

De ruimtelijke inpasbaarheid dient per aanvraag in een inrichtingsplan te worden aangetoond.

Functieverandering naar wonen:

1. Algemeen uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is, dat alle voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.
(Voor monumentale en karakteristieke bebouwing kan conform de regionale nota daarop een uitzondering worden gemaakt en verevening op andere wijze plaatsvinden).
2. Alle opstallen moeten worden gesloopt, met uitzondering van de woonbebouwing en de bebouwing die kan worden hergebruikt als bijgebouw voor de woning(en), tot de daarvoor geldende maatvoering.
(Voor monumentale en karakteristieke bebouwing kan conform de regionale nota daarop een uitzondering worden gemaakt en verevening op andere wijze plaatsvinden).
3. Ingeval van hergebruik c.q. verbouw van een bestaand bedrijfsgebouw (behorend tot de hoofdbouwmassa dan wel een karakteristiek of monumentaal gebouw) tot woning, (buiten het kader van woningsplitsing), dient tenminste 500 m² te worden gesloopt.

(Deze norm komt feitelijk overeen met de minimumnorm van de voormalige “Rood voor Rood” regeling voor de sanering van de intensieve veehouderij. Hergebruik heeft op zich de voorkeur boven vervangende nieuwbouw en rechtvaardigt ook wat dat betreft alsook in relatie tot kosten en opbrengsten een bescheidener vereveningsnorm. Ingeval van woningsplitsing, betrekking hebbend op het hoofdgebouw inclusief de deel, is geen verevening van toepassing ingeval er niet meer dan 1 extra woning ontstaat).

4. Ingeval van vervangende nieuwbouw van een woning dient voor elke woning tenminste 1000 m² te worden gesloopt.

(In voornoemde “Rood voor Rood”-regeling gold als reguliere sloopnorm 1000 m². Het Streekplan noemt buiten de 50 % reductienorm op zich geen specifiek minimum, maar het ligt in de gegeven context redelijkerwijs niet voor de hand om volledig voorbij te gaan aan voormelde normstelling. Met de insteek op 1000 m² sloop sluiten we aan bij omliggende gemeenten en wordt er ruimtelijke kwaliteitswinst behaald).

5. Voor vervangende nieuwbouw van meerdere woningen, dient per woning tenminste 1000 m² te worden gesloopt.
(Voor nieuwbouw van meer dan 1 woning is een proportionele bijdrage in ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening gerechtvaardigd.)
6. De sloopnorm is gericht op duurzame bebouwing, voor eventuele kassen e.d. dient in maatwerk de vereveningsgrondslag te worden vastgesteld.

Uitgangspunt is dat een kwalitatieve prestatie geleverd wordt. Daarom zal elke aanvraag, naast bovengenoemde voorwaarden, moeten voldoen aan de volgende algemene uitgangspunten:

- extra versterking ongewenst
- geen aantasting van natuur/landschapswaarden
- zoveel mogelijk één erf principe
- landschappelijke inpassing of aanleg van kwalitatief natuurgebied met een openbaar karakter;

- de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet in onevenredige mate geschaad;
- per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan overeenkomstig het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving;
- het leidt niet tot belemmeringen voor de bestaande omringende bedrijven/functies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functies;
- de akoestische situatie ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaaï en/of het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning wordt gerealiseerd;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- woonzorgvoorzieningen zijn planologisch niet toelaatbaar in het buitengebied van Aalten; woonzorgvoorzieningen dienen i.v.m. de bereikbaarheid van voorzieningen (winkels etc.) in de kernen of in de directe nabijheid van kernen te worden gesitueerd.

1.2 Lokale kwaliteitscriteria

Om een kader te bieden voor nieuwe woningbouwplannen is het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria voor het landelijk gebied noodzakelijk. Daarbij bieden deze een belangrijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (lees: de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties).

Het buitengebied vormt een deel van de woningmarkt dat om bijzondere aandacht vraagt. Door stoppende boeren komt er naar verwachting de komende jaren veel agrarische bebouwing leeg te staan. Daarnaast staan er in het buitengebied gemiddeld gezien grotere woningen dan in de kernen. Het onderhoud hiervan is kostbaar. Ook bestaat bij sommigen de behoefte om met meerdere generaties op een erf te kunnen (blijven) wonen.

Uitgangspunt voor het buitengebied is dat het toevoegen van extra versterking ongewenst is, het behoud of zelfs de versterking van het groene karakter staat hier daarom centraal. Een initiatief voor woningbouw mag niet ten koste gaan van aanwezige natuur- en/of landschapskwaliteiten. Voor elk type woningbouwplan, of dat nu woningsplitsing of hergebruik/functieverandering van voormalige agrarische gebouwen (vab) geldt dat er in een erf- en/of landschapsinrichtingsplan moeten worden aangetoond dat het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt.

Op basis van de woningbouwstrategie is de opgave om ca. 10% van de kwantitatieve woningbehoefte in het buitengebied in te vullen. Aangezien we flexibel in willen blijven spelen op de woningbehoefte schatten we op basis van de kennis van nu 50 tot 75 woningen worden toegevoegd in het landelijk gebied van de gemeente Aalten, excl. tiny houses.

2.1 Buitengebied: Woningsplitsing

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing in het buitengebied zijn:

1. alleen binnen de bestemming 'Wonen-1' of Wonen-2" in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' van de gemeente Aalten (of een opvolgend (veeg)plan) is woningsplitsing mogelijk;
2. woningen met de aanduiding/bestemming (of die vergund zijn als) 'bedrijfswoning' of 'plattelandswoning' zijn uitgesloten, tenzij de bestemming hiervan is om te zetten naar een reguliere woonbestemming, als bedoeld onder 1;
3. woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is (minimaal 60 m² bruto aan woonoppervlak);
4. er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningsplitsing te voorkomen;
5. voor woningsplitsing komen in aanmerking de hoofdbouwmassa, waarvan inhoud van de hoofdbouwmassa ten minste 1.000 m³ bedraagt waarin reeds de woonfunctie aanwezig is; een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (evt. verbonden met een kleine gang aan het hoofdgebouw) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;
6. op basis van woningsplitsing zijn ten hoogste twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa toegestaan; dit aantal doelt op de mogelijkheid betaalbare woningen te realiseren en – waar van toepassing – karakteristieke elementen van het (de) object(en) worden verstrekt; (een derde woning is mogelijk met een sloopverplichting van 500 m²);
7. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd te zijn;
8. bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om monumentale – of karakteristieke bebouwing gaat.

Toelichting

Woningsplitsing ontmoet uit ruimtelijk oogpunt de minste bedenkingen voor zover splitsing beperkt blijft binnen de bestaande (toegestane) hoofdbouwmassa en/of het aangebouwde bijbehorende bouwwerk, hetgeen aanleiding is voor het stellen van een minimale norm van 1.000 m³ aan de inhoud van de hoofdbouwmassa.

Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening.

2.2 Buitengebied: Functieverandering en hergebruik vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB's) – het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande hoofdbouwmassa met een bestaande woonfunctie, incl. een bestaand karakteristiek bouwwerk.

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) ten behoeve van het toevoegen van een woning in een bestaande hoofdbouwmassa

1. de bouw van een nieuwe woning is alleen mogelijk bij een volledige beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteit; nieuwbouw in reeds bestaande bebouwing (VAB) heeft de voorkeur boven de bouw van een nieuwe vrijstaande woning;
2. het toevoegen van een nieuwe woning is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Wonen-1' of 'Wonen-2';
3. woningen in een andere bestemmingscategorie (bedrijfswoningen) zijn uitgesloten, tenzij de bestemming hiervan is om te zetten naar een reguliere woonbestemming, als bedoeld onder 2;
4. er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningbouw te voorkomen;
5. voor het toevoegen van één nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing (behorend tot de hoofdbouwmassa dan wel een karakteristiek of monumentaal gebouw) dient minimaal 500 m² (agrarische) bedrijfsbebouwing te worden gesloopt; de 500 m² sloop van (agrarische) bedrijfsbebouwing is gekoppeld aan de realisatie van één nieuwbouwwoning; de oppervlakte die gesloopt moet worden, vindt plaats op de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het is niet toegestaan slooptmeters van buiten het eigen erf (te bebouwen erf voor een nieuwe woning) in te zetten. Verzekerd dient te zijn dat de te slopen bebouwing niet meer wordt herbouwd;
6. per locatie mogen op een erf (incl. de gerealiseerde toevoeging) maximaal 2 bestaande gebouwen worden verbouwd tot woningen. Schuurwoningen zijn toelaatbaar. De woningen dienen levensloopgeschikt en duurzaam te zijn. Indien meer dan twee nieuwbouwwoningen worden gebouwd dient 50% betaalbaar te zijn conform definitie afwk woningbouw;
7. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn;
8. de toevoeging van een woning in reeds bestaande bebouwing is ook mogelijk binnen een karakteristiek/monumentaal gebouw op de locatie waarin een nieuwbouwwoning wordt geprojecteerd en dat in de aanvraagfase nog geen woonfunctie heeft; karakteristieke- en monumentale elementen dienen behouden te blijven. Er dient rekening gehouden te worden met de bepalingen die hierboven zijn gesteld;
9. bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om monumentale bebouwing gaat.

Toelichting

De gemeente juicht het toevoegen van een nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing (dus voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) in zijn algemeenheid uit ruimtelijk oogpunt toe.

Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de instandhouding van bestaand vastgoed en gebruik van bestaande materialen.

Onder hergebruik wordt verstaan: Het hergebruik van het VAB waarbij de buitenmuren blijven staan en de functie verandert naar wonen.

Het gemeentebestuur geeft prioriteit aan benutting van bestaande bebouwing en daarmee compact bouwen. Het bouwen in bestaande bebouwing vraagt ook veelal om meer creativiteit en om die reden ligt de norm op 500 m² te slopen bebouwing.

2.3 Buitengebied: Functieverandering en hergebruik vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB's) – het bouwen van een nieuwe woning

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied zijn ten behoeve van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning zijn:

1. de bouw van een nieuwe woning is alleen mogelijk bij een volledige beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteit op de desbetreffende locatie;
2. het toevoegen van een nieuwe woning wordt alleen toegestaan als de bestemming wordt omgezet naar "Wonen";
3. voor het toevoegen van één nieuwe woning van maximaal 750 m³ dient per woning minimaal 1000 m² (agrarische) bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Tenminste 50% van de oppervlakte dat minimaal gesloopt moet worden, vindt plaats op eigen erf, zijnde de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Verzekerd dient te zijn dat deze te slopen bebouwing niet meer wordt herbouwd;
4. Per locatie mogen op een erf (incl. de gerealiseerde toevoeging) maximaal 2 bestaande gebouwen worden verbouwd tot woningen. Schuurwoningen zijn toelaatbaar. De woningen dienen levensloopgeschikt en duurzaam te zijn. Indien meer dan twee nieuwbouwwoningen worden gebouwd dient 50% betaalbaar te zijn conform definitie afwk woningbouw;
5. er dient sprake te zijn van een kwalitatief stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn;
6. Bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om een monument gaat.

Toelichting

Het toevoegen van een nieuwe vrijstaande woning op een erf heeft een grotere ruimtelijke impact. Om die reden wordt ook als eis gesteld dat er een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

In het verleden is in de gemeente Aalten de norm op 500 m² gelegd. In de praktijk is gebleken op dat er eigenlijk onvoldoende kwaliteitswinst is geboekt. De norm wordt dus nu hoger gelegd, ingeval het gaat om de toevoeging van een geheel nieuwe woning.

Voor het slopen van 1000 m² mag dus een woning worden gebouwd van maximaal 750 m³. Verder zijn wij van oordeel dat in zijn algemeenheid de kosten van sloop in een redelijke verhouding staan tot de toekenning van een bouwkaal voor een vrijstaande woning. Deze norm van 1.000 m² zien wij ook bij de regiogemeenten terug.

De waardetoevoeging van een kavel als gevolg van het toestaan van een nieuwe woning rechtvaardigt deze forsere inspanning. Bovendien wordt hiermee aangegeven dat het benutten van bestaande bebouwing de voorkeur van het gemeentebestuur heeft.

Onder hergebruik wordt hier verstaan:

Het hergebruik van de bestaande fundatie.

2.4 Buitengebied: tijdelijke woningen in de vorm van een tiny house/uuthuuske.

De lokale kwaliteitscriteria voor het toestaan van een tiny house/uuthuuske zijn:

1. Er is slechts één tiny house/uuthuuske per erf toegestaan;
2. de bouw van een tiny house/uuthuuske is uitsluitend toegestaan op (of direct bij) een bestaand erf met een bestaande woonfunctie;
3. een tiny house/uuthuuske wordt gedurende een termijn van ten hoogste 15 jaar toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn;
4. op basis van deze nota worden ten hoogste 10 'tijdelijke' omgevingsvergunningen voor een tiny house/uuthuuske verstrekt voor een periode van 15 jaren na vaststelling van deze nota door de gemeenteraad;
5. een goed woon- en leefklimaat dient vast te staan;
6. de omvang van een tiny house/uuthuuske mag ten hoogste 60 m² bedragen;
7. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
8. De woningen zijn duurzaam en levensloopgeschikt;
9. Er dient een familierechtelijke band te bestaan in de eerste – of tweede graad tussen de bewoner van het hoofdgebouw en de bewoner van het tiny house/uuthuuske.

Toelichting

Het gaat in dit geval om een tijdelijke woonvorm. Na het verstrijken van deze termijn dient de overstap naar een reguliere woning te worden gemaakt.

2.5 Buitengebied: verplaatsen van een bestaande vrijstaande woning naar een andere locatie in het landelijk gebied.

De lokale kwaliteitscriteria voor het toestaan van de verplaatsing van een bestaande vrijstaande woning zijn:

1. er dient op beide locaties ruimtelijke kwaliteitswinst te worden geboekt, hetgeen voor beide locaties in de aanvraag dient te worden uitgewerkt;
2. de nieuwe woning dient op of in de directe nabijheid van een bestaand woonerf te worden gebouwd;
3. de nieuwbouw van de vrijstaande woning mag niet binnen een wettelijk bepaalde geluidszone worden gerealiseerd;
4. een goed woon- en leefklimaat dienen te worden gegarandeerd;
5. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.

Toelichting

Verplaatsing van een bestaande woning in het landelijk gebied is maatwerk. De criteria zijn niet uitputtend en moeten slechts als hoofdlijn van beleid worden gezien.

CDA – Vragen afwegingskader woningbouw buitengebied

- 1) 1.1 *verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied*, is dit inclusief de kleine kernen?
- 2) Woning splitsing pagina 4 onder punt 3, wordt gesproken over beperking tot toegestane contouren, kunt u dit nader toelichten? Zijn dit de bestaande funderingen of huidige fundatie plus de bij recht mogelijke uitbreiding?
- 3) Onder punt 4, bij splitsing moet blijken wie de toekomstige bewoner is, zijn er eisen voor wat betreft familierechtelijke band?
- 4) Onder punt 6 is naast woningsplitsing de mogelijkheid genoemd van toevoeging van een derde woning, mits wordt voldaan aan een sloop verplichtingen van 500 m². Zijn er eisen waar en wat er gesloopt moet worden?
- 5) Een gemiddelde woning heeft in Nederland een inhoud van 466 m³. Is het dan niet vanzelfsprekend dat er gesplitst mag worden vanaf 932 m³?
- 6) Woningsplitsing binnen de hoofdbouw massa is feitelijk een verbouwing, zelfde fundering wordt gebruikt enz., geldt net als bij volledige herbouw van een woning op bestaande fundering, hier geen eis omtrent gasvrije aansluiting e.d.? (Zie ook uw opmerking op pagina 7 *hergebruik is gebruik van bestaande fundatie*)
- 7) Pagina 5 punt 1. Dierhouderijen beschikken over het algemeen ook over gronden die vooral worden ingezet voor akkerbouw. Bij ontmanteling van de dierhouderij blijft het grondbezit natuurlijk. (>23 Ha.). Door de verplichte omzetting van agrarisch naar wonen is het uitoefenen van akkerbouw met een bescheiden (akkerbouw) loods onmogelijk. Deelt u onze mening? Is handhaven van bestemming agrarisch in dit geval niet wenselijk met de aantekening; geen *dierhouderij*
- 8) Gelijksortig probleem kan zich voordoen bij bestemming bedrijven. Is een woning splitsing met behoud van bestemming bedrijven niet mogelijk met uiteraard de aantekening van het *niet toestaan van enige uitbreiding* van bedrijfsbestemming.
- 9) Pagina 7. Als uit kwalitatief oogpunt het minder geschikt is om het bouwen van 1 of meerdere woningen op de vrijgekomen locatie te bouwen is verplaatsen van de rechten naar aansluitende bebouwing in kern of buurtschap op te lossen via maatwerk? Waarom is überhaupt niet gekozen voor deze optie?

- 10) Zelfde pagina onder punt 3. 1000m² sloop geeft toestemming tot bouw 1 nieuwe woning. Stel er wordt 1600 m² gesloopt, het restant (600 m²) is dat overdraagbaar aan 1 of meerdere projecten van dezelfde aard in de gemeente?
- 11) Sloop van 1000 m² wat inhoudt ca 4500 m³ geeft de mogelijkheid om een woning te realiseren met een inhoud van 750m³ , is deze verhouding tussen oud en nieuw niet erg groot en zijn de kosten (sloop, asbestsanering, kelders aanvullen, erfinrichting, fiscale gevolgen) die gemaakt moeten worden wel in verhouding in wat men er voor m³ terug kan krijgen ? Is een kleinere sloopeis in m² (bijv. 750m²) niet reëler en kans op daadwerkelijke animo groter?

Schriftelijke vragen fractie ChristenUnie Afwegingskader buitengebied.

Afwegingskader buitengebied:

1. Wat zijn nu de mogelijkheden om in het buitengebied nieuwe woningen/ woonmogelijkheden te realiseren?
2. Wordt überhaupt een inhoudsnorm opgenomen om te kunnen splitsen? Wat is het bezwaar om dit los te laten?
3. Wat is de reden om 1000m³ te hanteren? Hoe wordt om een beoordeling omgegaan als hoofdbouwmassa bijvoorbeeld 925m³ is?
4. Is het volgens dit kader mogelijk om bestaande agrarische bebouwing te delen in meerdere kleinere woningen, waar bijvoorbeeld alleenstaanden, of jongeren met ouderen zouden kunnen wonen? Onder paragraaf 2.1 (onderdeel 6) lijkt dat niet mogelijk te zijn. Klopt dit?
5. Waarom is het uitgangspunt dat 'extra verstening ongewenst is' opgenomen? Wat is daarvan de achterliggende gedachte (wat wordt hiermee beoogd)? Welke effecten zou dit met zich mee kunnen brengen?
6. Wat houdt het principe 'zoveel mogelijk één erf principe' in?
7. Participatie: heeft overleg plaatsgevonden met belangenverenigingen van de buurschappen? Of heeft participatie op een andere manier plaatsgevonden?
8. Kan een toelichting gegeven worden op de zgn. categorieën wonen-1 en wonen-2?

Schriftelijke vragen fractie PP afwegingskader woningbouw Buitengebied.

1. Door het stellen van maximum aan aantallen woningen lijkt de realisatie van een hofjes-achtig concept lastig te realiseren. Kunt u uitleggen hoe dit toch mogelijk gemaakt zou kunnen worden?
2. Er worden slechts sporadisch eisen gesteld aan duurzaamheid en innovatie. Is het niet beter om standaard aan te sluiten op de eisen in de Afwegingscriteria voor de kernen?

	Fractie GemeenteBelangen
	1. Vragen vaststellen afwegingskader Buitengebied
1	<i>Besloten vergadering (blz. 1 e.v.): In het voorstel verwijst u een paar keer naar de besloten vergadering van 14 september. Voor niet-raadsleden is nu niet te begrijpen wat u bedoelt. Misschien de volgende keer alleen naar openbare stukken verwijzen.</i>
2	<i>Woonzorgvoorzieningen (blz. 3): U schrijft dat woonzorgvoorzieningen planologisch niet toelaatbaar zijn in het buitengebied van Aalten i.v.m. de bereikbaarheid van voorzieningen. Op sommige plekken in het buitengebied zal de afstand tot voorzieningen kleiner zijn dan op plekken binnen de bebouwde kom. Waarom heeft u hiervoor niet gekozen voor maatwerk-oplossingen? Is daarnaast dit niet een probleem voor de projectontwikkelaar?</i>
3	<i>Realisatie inrichtingsplan (blz. 4 e.v.): U schrijft dat het erf- en landschapsinrichtingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd moet zijn. Op welk termijn moet de realisatie gereed zijn?</i>
4	<i>Duurzaam (blz. 5 e.v.): U schrijft dat de woning duurzaam moet zijn. Welke eisen worden er gesteld aan 'duurzaam'?</i>
5	<i>Tijdelijke woningen (blz. 8): U schrijft dat na het verstrijken van de termijn de overstap naar een reguliere woning gemaakt moet worden. Bedoelt u dat de tijdelijke woning gesloopt moet worden of dat de bewoners naar een reguliere woning moeten gaan en plaats kunnen maken voor volgende bewoners?</i>

Schriftelijke vragen fractie D66 afwegingskader woningbouw Buitengebied

Pagina 2 - 1. Algemeen uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is, dat alle voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.

Er zijn voorbeelden waarbij 40 jaar oude ligboxenstallen tot woningen zijn verbouwd. Uiteindelijk zullen ook meer moderne ligboxenstallen tot erfgoed gaan behoren, zoals dat nu steeds meer het geval is wederopbouw architectuur.

Vraag: Is er ook ruimte voor innovatie bouw waarbij relatief moderne stallen worden getransformeerd tot een woningen?

Pagina 4 - woningsplitsing

Enerzijds is een lage minimumeis van 60m² woonoppervlakte voor de gesplitste woning, anderzijds een nog steeds forse minimumeis van 1000 m³ voor de totale inhoud. Dit lijkt niet in verhouding, een woning zou gesplitst kunnen worden in 850m³ en 50m².

Vraag: Waarom wordt er niet voor een lagere lagere inhoud gekozen dan wel een hogere minimum woonoppervlak?

Pagina 4 - "Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening."

Vragen:

- Worden hiermee grote niet agrarische woningen uitgesloten van woningsplitsing?
- Zo ja, waarom?
- Vallen voormalige boerderijen die al lang bewoond worden onder deze regeling?

Pagina 5 - De gemeente juicht het toevoegen van een nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing (dus voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) in zijn algemeenheid uit ruimtelijk oogpunt toe.

Vraag: Staat deze regeling ook open voor oude leegstaande schuren bij boerderijen die al langere tijd niet actief zijn als agrarisch bedrijf?

	Schriftelijke vragen VVD fractie afwegingskader woningbouw Buitengebied.
ONDERWERP	Voorstel tot vaststellen van het afwegingskader Buitengebied.
<i>Vragen</i>	
1.	Het voorstel is om zo'n 50 tot 75 middels dit afwegingskader toe te voegen. Hoeveel woningen hebben we op dit moment in het landelijk gebied, m.a.w. in welke verhouding staat de toevoeging tot het bestaande aantal.
2.	Met 75 woningen wordt er ten minste 75.000 m2 bebouwing gesloopt. Is dit een substantieel deel van de bebouwing die hiervoor in aanmerking komt, of zou kunnen komen? Of hebben we in beeld hoeveel bebouwing voor VAB beschikbaar komt?
3.	Voorstaande vragen zijn gesteld om een beeld te krijgen tot welk effect dit afwegingskader sorteert. Het zijn immers twee knoppen waar je mee zou kunnen sturen. Een lagere sloopvereiste, leidt tot meerdere woningen (en omgekeerd). Wanneer die sloopvereiste wordt verlaagd en er meer behoefte is aan 'compensatie' woningen dan de 75, leidt dat dan nog tot andere problematieken dan de strijdigheid met de woningbouwstrategie?