

WONINGBOUW IN HET BUITENGEBIED

Notitie verruiming mogelijkheden | Februari 2022

www.bronckhorst.nl

gemeente Bronckhorst

Inhoud

Inleiding *2*
Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt 2
Aan de slag 2

1. Transformatie VAB-locatie naar een woonerf *3*
Intensieve veehouderij: maatwerk mogelijk 3
Voorbeeld 4

2. Woningsplitsing *6*
Voorbeeld 6

3. Woning in een bijgebouw *7*
Voorbeeld 7

4. (Nieuwe) Landgoederen *9*

Stappenplan *10*
1. Stap 1: analyse initiatiefnemer 10
2. Stap 2: intake woningbouwinitiatief 10
3. Stap 3: het officiële principeverzoek 10
4. Stap 4: het opstellen van het bestemmingsplan 10

Bijlage 1 Beleidsregels Woningbouw in het buitengebied

Bijlage 2 Het Bronckhorster buitengebied: inspiratie voor de uitwerking

Bijlage 3 Beslisboom 'Wat zijn mijn mogelijkheden?'

Inleiding

De gemeenteraad van Bronckhorst heeft in mei 2021 ingestemd met de actualisatie van de woonvisie ‘Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025’. De actualisatie biedt ruimte voor het realiseren van meer woningen en zet in op meer mogelijkheden voor doorstromers en meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen. Ook biedt de actualisatie meer ruimte voor collectieve woonvormen en het bouwen aan de randen van kernen. De actualisatie geeft hiermee ook meer ruimte voor initiatieven in het buitengebied.

Deze notitie gaat in op de verruiming van de woningbouwmogelijkheden in het buitengebied. Met de verruiming willen wij tegemoetkomen aan de lokale woningbouwbehoefte en zo woonruimte creëren voor de gemeenschap. Afhankelijk van uw situatie zijn er verschillende opties. Een stoppend agrarisch bedrijf kan worden getransformeerd naar een woonerf. Ook zijn er mogelijkheden om een woning te splitsen. Omdat dit niet altijd mogelijk is, bieden we onder voorwaarden ook mogelijkheden voor het wonen in een bijgebouw. Deze notitie gaat ook in op de mogelijkheden voor woningbouw bij landgoederen en het realiseren van nieuwe landgoederen.

Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt

We willen het groene karakter van het buitengebied behouden en de kwaliteit van het landschap versterken. Dit doen we door woningen goed in te passen in het landschap. Hierom vragen we van initiatiefnemers een landschappelijk inrichtingsplan. Een ander belangrijk middel om de landschapskwaliteit te verbeteren is het verminderen van de bebouwde oppervlakte, oftewel het tegengaan van verstening. Veel van de beleidsregels waaraan plannen moeten voldoen (bijlage 1) zijn dan ook met dat doel opgeschreven. Ook vragen we van initiatiefnemers een erfvisie zodat er kwalitatieve erven ontstaan. Zo geven we ruimte vóór woningbouw, maar zorgen we tegelijkertijd dat de ruimtelijke kwaliteit van Bronckhorst verbeterd.
Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het invullen van de woningbouwopgave benutten we de verruiming van de woningbouwmogelijkheden ook voor andere maatschappelijke doelen. Zo leveren we maatwerk bij de transformatie van agrarische bedrijven met een intensieve veehouderij om gezondheidswinst te behalen. Ook voorkomt de transformatie van VAB-locaties ondermijning doordat leegstaande bebouwing wordt gesloopt of hergebruikt.

Aan de slag

Deze notitie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied en bijbehorende voorbeelden. Aan het einde van de notitie is een stappenplan waarmee een initiatiefnemer aan de slag kan om zijn plan te realiseren. Dit gebeurt aan de hand van de bijlagen. Bijlage 1 beschrijft de beleidsregels en bijlage 2 geeft inspiratie voor de ruimtelijke uitwerking en landschapsinrichting. Aanvullend is in bijlage 3 een beslisboom opgenomen waar u snel de mogelijkheden voor uw situatie kunt beoordelen.

1. Transformatie VAB-locatie naar een woonerf

We willen agrariërs die stoppen met hun bedrijf uitdagen om met goede plannen te komen om het erf te transformeren naar een woonerf. Doel hiervan is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld doordat het landschap versterkt wordt, en wordt verpaupering en ondermijning in het buitengebied voorkomen, doordat leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt of herbestemd. Het tegengaan van verstening in het buitengebied (vermindering bebouwd oppervlakte) is een belangrijk aspect van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is bij de ontwikkeling altijd sprake van een verplichte sloopopgave van minimaal 50% van de agrarische bedrijfsbebouwing.

Woningbouw op het erf kan in allerlei vormen, wij dagen u uit om met bijzondere woonvormen en slimme ontwerpen te komen. Te denken valt aan duurzame bouwvormen, sociaal-innovatieve woongemeenschappen en andere collectieve woonvormen. Deze bijzondere woonvormen vinden wij een geschikte invulling voor de VAB-locaties. Leidend principe bij alle transformaties is de één-erf gedachte en het plan moet in de breedste zin passend zijn op de locatie. Zo moet het plan in omvang passen in het landschap en moeten er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

Intensieve veehouderij: maatwerk mogelijk

Omdat bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij naast ruimtelijke kwaliteitswinst er ook sprake is van een verbetering van de volksgezondheid in de omgeving, bieden wij een maatwerkoplossing. De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft hierbij het doel. Hiermee willen we specifiek ook geitenhouderijen ondersteunen bij bedrijfsbeëindiging.

Alle beleidsregels waaraan het plan moet voldoen vindt u in bijlage 1. Inspiratie voor de opzet is te vinden in bijlage 2. Bij gebruikmaking van deze regeling kan niet meer gebruik gemaakt worden van andere gemeentelijke sloopregelingen.

Voorbeeld

De eigenaren van een gangbaar melkveebedrijf hebben de wens het bedrijf te beëindigen en in te richten als een woonerf. Met de opbrengst van de nieuw te realiseren woningen kunnen de stallen die leeg komen te staan worden gesloopt. De eigenaren kijken welke mogelijkheden er zijn. Graag zouden zij 3 woningen op het erf realiseren.

Voor het realiseren van een eerste extra woning is er een sloopopgave van 750 m^2, voor de tweede 1.000 m^2. De derde woning willen zij in de karakteristieke kapschuur realiseren. Voor het realiseren van een woning in bestaand vastgoed is de sloopopgave 500 m^2. Om dit plan te verwezenlijken is er dus een sloopopgave van 2.250 m^2.

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 400 m^2 en er is 2.200 m^2 aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Zoals te lezen in bijlage 1 is sloop of herbestemming van alle agrarische bedrijfsbebouwing het uitgangspunt. Onderdeel van de bedrijfsbebouwing is een kapschuur van 300 m^2, die om zijn karakteristieke waarde op het erf behouden zal blijven. Op het erf zijn kuilvoerplaten aanwezig, totaal gaat het om 1.650 m^2 aan kuilvoerplaten, deze tellen voor 25% mee als gesloopte bebouwing, dus voor ca. 400 m^2. De in te brengen sloopmeters zijn aldus 2.300 m2. Er vindt dus voldoende sloop plaats om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken.

Het plan ligt in het Kampenlandschap. Een van de kernkwaliteiten van het



Bestaande situatie



De lichtbruine bebouwing en de kuilvoerplaten worden gesloopt



Er wordt een twee-onder-één-kapwoning gebouwd en een woning in de kapschuur gerealiseerd.

kampenlandschap zijn de vele houtwallen en bosschages als begrenzing van de individuele akkers die als kamers in het landschap liggen. De landschappelijke inpassing die wordt gemaakt bij de ontwikkeling bestaat dan ook uit het aanleggen van bosschages om de kernkwaliteiten van het landschap te versterken.

Met de nieuwe erfopzet is het oorspronkelijke ensemble teruggebracht dat past bij de schaal van het landschap. Het uiterlijk van de nieuwe woningen is in architectuur en omvang ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de voormalige bedrijfswoning.

2. Woningsplitsing

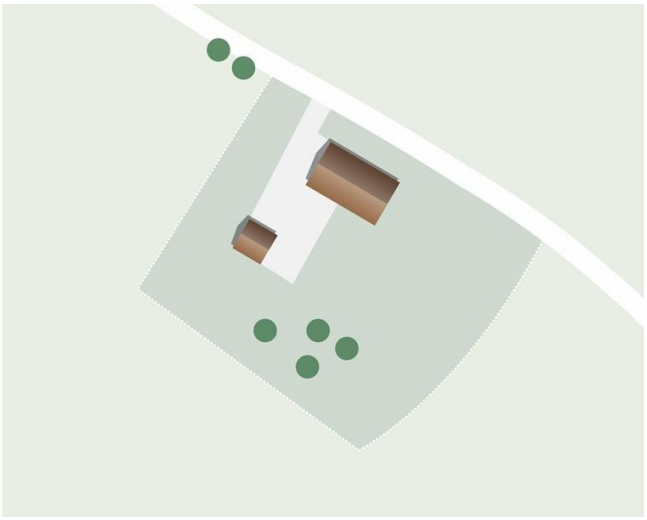
Woningsplitsing biedt de mogelijkheid om binnen het bestaande hoofdgebouw een extra wooneenheid toe te voegen. De regels voor woningsplitsing zijn ongewijzigd t.o.v. het bestaande beleid.

Voorbeeld

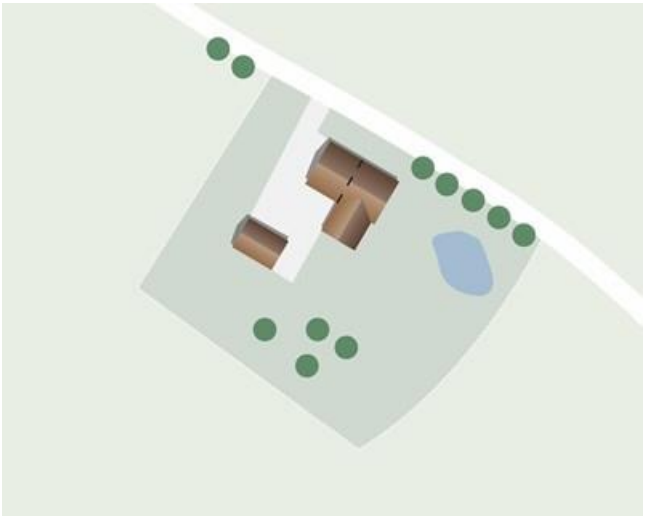
De eigenaren van het perceel met een woonbestemming hebben de wens om hun woning te splitsen zodat de dochter die haar studie elders in het land heeft afgerond in Bronckhorst zelfstandig kan wonen op het erf, in haar eerste eigen woning. De ouders en de dochter dienen gezamenlijk een aanvraag in voor woningsplitsing.

Het hoofdgebouw wordt uitgebreid tot de maximale inhoudsmaat van 750 m^2. Zo is er genoeg ruimte om 2 woningen te realiseren in het hoofdgebouw.

Bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan is goed gekeken in welk landschapstype het perceel ligt. Naar aanleiding van deze analyse is een poel aangelegd als onderdeel van de landschappelijke inpassing.



Bestaande situatie



Het hoofdgebouw wordt uitgebreid tot 750 m^3 en gesplitst.

3. Woning in een bijgebouw

Woningsplitsing biedt in veel gevallen de mogelijkheid om een extra wooneenheid te creëren. Soms is het echter niet mogelijk om de woning te splitsen. In die gevallen bestaat in bepaalde gevallen de mogelijkheid om een woning te realiseren in een bestaand bijgebouw. Belangrijke voorwaarde is dat er geen of een minimale toename is van bebouwd gebied (verstening). Een belangrijk aspect van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is namelijk het tegengaan van verstening. Hierom zetten we in op woningen in bijgebouwen op plekken waar reeds veel bijgebouwen aanwezig zijn. Zo voorkomen we verstening.

Woningen in bijgebouwen zijn bedoeld voor de prioritaire doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen en senioren. De maximale inhoudsmaat is daarom beperkter dan bij andere woningbouw in het buitengebied. Zo voegen we woningen toe die ook op de lange termijn passen bij de behoefte.

De beleidsregels waaraan een aanvraag moet voldoen zijn te vinden in bijlage 1. Inspiratie voor de uitwerking is te vinden in bijlage 2. Bij gebruikmaking van deze regeling kan niet meer gebruik gemaakt worden van andere gemeentelijke sloopregelingen.

Voorbeeld

De eigenaren van de woning op deze plek willen een extra wooneenheid realiseren voor de zoon van de buurman. De woning is ongeschikt om te splitsen. Een deel van de bestaande bijgebouwen staat leeg. De eigenaren en de buurjongen dienen gezamenlijk een aanvraag in voor het verbouwen van een schuur tot een woning.

Samen wordt een erfvisie en een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze worden aan de gemeente voorgelegd en goed bevonden.



Bestaande situatie (bovenste perceel)

Er is 530 m^2 aan bijgebouwen op het erf aanwezig. 80 m^2 van deze bijgebouwen wordt omgebouwd tot woning. Er mag per woning 100 m^2 aan bijgebouwen aanwezig zijn. De overtollige bebouwing van 250 m^2 wordt gesloopt.



Een van de schuren wordt verbouwd tot woning en er vindt sloop plaats van het teveel aan bijgebouwen.



Een van de schuren wordt verbouwd tot bijgebouw en er wordt een schuur gesloopt.

4. (Nieuwe) Landgoederen

Landgoederen hebben een bijzondere positie in het landelijk gebied van Bronckhorst. Tezamen beslaan ze ongeveer een kwart van de totale oppervlakte van Bronckhorst. Ze zijn rijk aan diverse cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden. Om te zorgen dat deze gebouwen en het natuurschoon behouden blijven voor de volgende generatie, is in Nederland de Natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW) in het leven geroepen. De meeste landgoederen in Bronckhorst vallen onder de NSW. Door de percelen grond te rangschikken onder de NSW ontstaan er vele fiscale voordelen. Hiertegenover staat dat de eigenaren van een NSW-landgoed iets concreets terug moeten doen voor de maatschappij, namelijk het in stand houden en het (grotendeels) openstellen van het landgoed. Hierdoor mogen wandelaars (en in mindere mate fietsers) het landgoed in ieder geval extensief recreatief beleven. Door dit grotere maatschappelijke belang hebben landgoederen een andere positie dan bijvoorbeeld agrariërs en/of burgers in het landelijk gebied.

Echter zijn vandaag de dag de inkomsten uit land- en bosbouw in combinatie met de fiscale voordelen niet voldoende om een landgoed financieel gezond te houden. Het verpachten en/of verhuren van woningen biedt hierbij een duurzame uitkomst. Vaak kan dit juist in combinatie met karakteristieke en/of monumentale bebouwing dat in verval dreigt te raken. Om deze landgoederen financieel gezond te houden is woningbouw mogelijk op basis van de huidige woonvisie.

De beleidsregels die gelden voor zowel nieuwe als bestaande landgoederen zijn te vinden in bijlage 1.

Stappenplan

Het onderstaande stappenplan geeft een overzicht van het proces dat doorlopen wordt. Dit sluit aan bij de werkwijze van reguliere woningbouwinitiatieven.

1. Stap 1: analyse initiatiefnemer

De initiatiefnemer zal zijn of haar plannen uitwerken op basis van de spelregels in bijlage 1. Vervolgens kan er een onderbouwde situatieschets worden toegevoegd. De situatieschets is een document die het volgende moet bevatten:

- Een omschrijving van de **huidige situatie**: weergegeven op een luchtfoto of situatietekening, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000).
- Een schetsplan van de **nieuwe situatie** met onderbouwing. Het schetsplan is een situatietekening met daarop het plan aangegeven, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000). Het stedenbouwkundig adviesbureau kan op basis van de analyse (zie bijlage Landschappelijk afwegingskader nieuwe woningen in het buitengebied) een schetsplan met onderbouwing maken voor de locatie. De onderbouwing omschrijft hoe invulling wordt gegeven aan de spelregels (voor zover relevant). Ook moet uit de onderbouwing blijken dat aan de wettelijke bouwtechnische eisen wordt voldaan.

In overleg met een medewerker van het cluster Omgeving wordt bepaald of de stukken voldoende zijn om stap 2 in gang te zetten.

2. Stap 2: intake woningbouwinitiatief

Vervolgens kan via onze website een intake woningbouwinitiatief worden gedaan. Uw verzoek wordt besproken in de ambtelijke regiekamer. Bij een positief advies van de regiekamer kunt u het officiële principeverzoek indienen (zie stap 3). Bij een negatief resultaat vanuit de regiekamer zal met u overleg plaatsvinden over wat er schort aan uw verzoek.

3. Stap 3: het officiële principeverzoek

U kunt bij een positief resultaat onder stap 2 het officiële principeverzoek indienen. Hierbij zal volledig helder moeten zijn welke type woningen beoogd zijn en wat de verevening inhoudt. Daarnaast zal bij het officiële verzoek ook de erfinrichting/landschappelijk inpassing gevoegd moeten zijn. Is er sprake van meerdere locaties (bijvoorbeeld bij landgoederen) dan moet van elke locatie helder zijn wat het beoogde eindplaatje is.

4. Stap 4: het opstellen van het bestemmingsplan

Bij een positief principebesluit van het college van B&W, zal het besluit worden voorgelegd aan de gemeenteraad door middel van de zogenaamde email-attendering. Na twee weken ontvangt u de principemedewerkingsbrief met daarbij een overeenkomst (via de mail) waar zaken, zoals verevening, eventuele planschade en de bijdrage Fonds kwaliteit leefomgeving worden vastgelegd. Hierna start het proces om het bestemmingsplan te herzien, meer informatie is daarover te vinden op onze website.