Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het Afwegingskader woningbouw buitengebied

AAN DE RAAD

Samenvatting

Voor u ligt het voorstel tot vaststelling van het Afwegingskader woningbouw buitengebied. IN uw vergadering van 14 september j.l. is dit onderwerp aan de orde geweest. De opmerkingen die door uw raad zijn gemaakt zijn in het bijgevoegde beleid verwoord.
Met dit beleid kunnen we aanvragen voor woningbouw in het buitengebied op z'n merites beoordelen en is tegelijkertijd maatwerk mogelijk. Met de op te leggen voorwaarden voor woningbouw verwachten we dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt verbeterd.

Inleiding

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 verstening 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.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het woonbeleid wordt voor het buitengebied gereguleerd middels deze beleidsnotitie. De beleidsnotitie is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. De vergunningverlening die hieruit voortvloeit om te kunnen bouwen is gebaseerd op de Wro in combinatie met het Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Het beleid beschrijft 5 situaties die zich in het buitengebied voorkunnen doen. Bij ieder van deze 5 situaties zijn toetsingsregels bepaald. Daarnaast gelden een aantal algemene voorwaarden die in elke situatie van toepassing is.
Een eerdere conceptversie van het beleid is met de gemeenteraad op 14 september 2021 besproken. De gemeenteraad heeft een aantal suggesties en op- en aanmerkingen geplaatst die verwerkt zijn in bijgevoegde beleidsnotitie die ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden.
De beleidsnotitie is n.a.v. raadsvragen aangepast op de volgende punten:

1. Het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing: deze is afgestemd op de sloopregelingen die in de regiogemeenten worden toegepast.
2. Inhoudsmaat van woningen die voor splitsing in aanmerking komen: gekozen is voor de inhoudsmaat van 1000 m3 om reden van verantwoorde splitsing van woningen qua grootte van de woningen zonder een minimale inhoudsmaat te noemen. Voorgestelde regeling sluit aan op regelingen van gemeenten in de regio.
3. Definitie van hergebruik. Deze term is verder uitgelegd bij de voorwaarden die in het beleid zijn verwoord.
4. Maximalisatie van het aantal nieuwe woningen op een erf: er is geen maximum aantal genoemd van het aantal woningen dat op een erf gerealiseerd kan worden. Wel is aangegeven hoe een bestaand voormalige agrarisch bedrijfsgebouw kan worden ingevuld. De vrijheid van invulling is getracht in het beleid aan te geven zonder alles los te laten.
5. T.o.v. het huidige VAB-beleid zijn de maatvoeringen iets vergroot. Daarmee sluit de regeling aan bij buurgemeenten en past het bij de eisen die in deze tijd aan woningen worden gesteld. Het aantal sloopmeters is gedifferentieerd aangegeven en afhankelijk gesteld van de wijze van bouwen, nl. een geheel nieuwe woning of bouwen binnen bestaande bouwmassa.

Hiermee zijn de raadsopmerkingen in het voor te stellen beleid verwerkt.

Overige opmerkingen
De beleidsnotitie bevat zoveel mogelijk handvatten voor de toetsers van binnenkomende aanvragen. Het is dan vrij eenvoudig een aanvraag te toetsen aan het beleid. Tegelijkertijd wordt interpretatieruimte geboden om maatwerk te kunnen verrichten.
Onderstaande punten worden meegenomen in de toetsing:
Uitgangspunt is dat een kwalitatieve prestatie geleverd wordt. Daarom zal elke aanvraag moeten voldoen aan de volgende algemene uitgangspunten:

- extra verstening 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)wegverkeerslawaai 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.

Alternatieve beleidskeuzes

Geen.

Financiële consequenties

Geen

Participatie en Communicatie

Voorafgaande aan deze raadsvaststelling heeft het conceptbeleid gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eventuele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de beleidsnotitie op onderdelen.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Na het vaststellingsbesluit door uw raad wordt het raadsbesluit gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

Bijlagen

Raadsbesluit in concept
Beleidsnotitie Afwegingskader buitengebied

Aalten, 12 oktober 2021

De griffier, De voorzitter

M.A.J.B. Fiering mr. A.B. Stapelkamp