Regelgeving nieuwe woningen in het buitengebied



15 november 2022

Thema-avond gemeenteraad (buiten BOB)

Functieverandering vrijkomende bebouwing

In het kader van ‘ruimte voor ruimte’ wordt erfbebouwing vervangen door nieuwe woongebouwen.



Waar en hoe gaan we dit mogelijk maken, zodat maatwerk wordt geleverd middels duidelijke kaders, waardoor randvoorwaarden en uitgangspunten van tevoren worden meegegeven aan initiatiefnemer middels een overleg?

Doel opstellen van de kaders



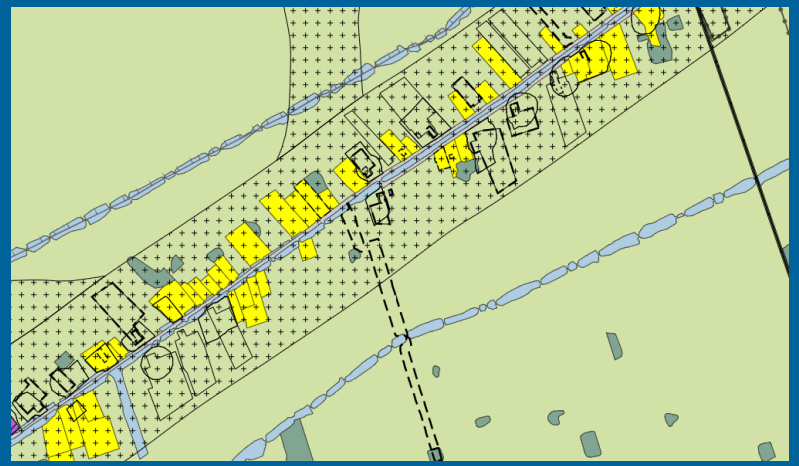
Versterken van de linten en een vitaal buitengebied

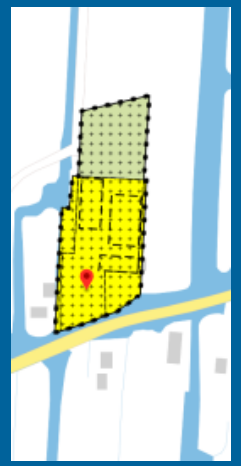
- Meer bewoning in het buitengebied toestaan
  - Middels nieuwbouw na sloop
  - Toevoegen extra woningen in bestaande opstallen
  - Splitsen van bestaande woningen
- Ruimtelijk kwaliteit buitengebied waarborgen
  - Duurzame sanering van bestaande bebouwing
  - Wegnemen verharding
  - Toevoegen of herstellen kenmerkende landschapselementen

Doel opstellen van de kaders

Uniforme regelgeving voor de gemeente Krimpenerwaard

- Vanuit de samenvoeging hebben bestemmingsplannen verschillende regels
  - Verschillende inhoudsmaten nieuwe woningen
  - 10% regel niet overal aanwezig
  - Verschillende mogelijkheden voor m² bijgebouwen
  - Extra woning in karakteristieke bebouwing niet overal mogelijk
  - Woningsplitsing niet overal mogelijk





Stukje geschiedenis

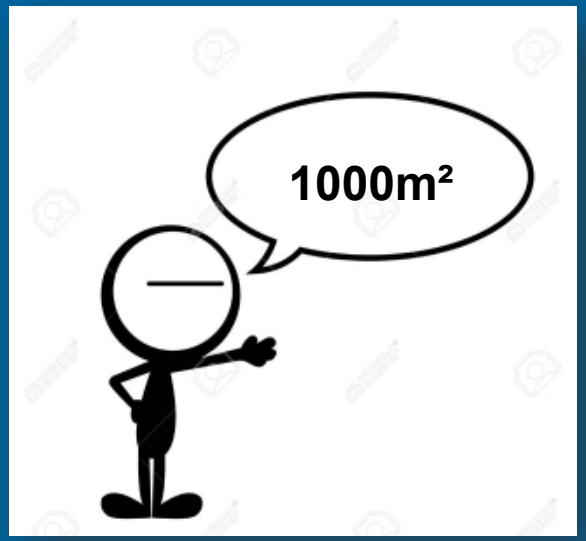
- **Nota Planbeoordeling 1995**
  Niet agrarische nieuwbouw in het buitengebied wordt geweerd (bestaande woningen uitbreiden tot max 500 m³)

- **Nota Planbeoordeling 2002 rode contouren**
  Uitbreiden aantal wooneenheden buiten contour niet toegestaan. Ruimte-voor-ruimte; sloop 1.000 m²

- **Zuid-Hollandse omgevingsverordening 2022**
  Geen eis van 1.000 m² sloop meer. Nieuwe woningen buitengebied mogelijk, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft.

Nieuwbouw na sloop

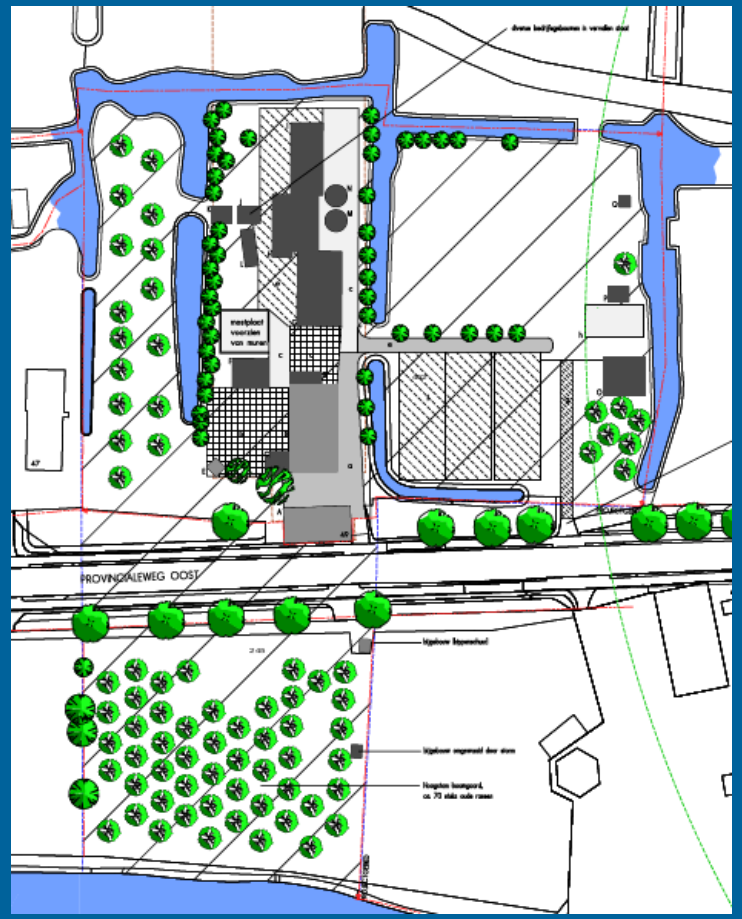
De eis van 1.000 m² sloop is vervallen.
Nieuwe woningen in het buitengebied zijn mogelijk, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft.



Vindt de Raad dat het mogelijk moet worden gemaakt om meer woningen toe te staan in het buitengebied door de sloop van minder dan 1000m² ?

En zo ja, binnen welke kaders?

Ruimte voor ruimte: sloop > 1000 m2



1026, 8 m2 sloop van verschillende stallen, bergingen en schuren

De bestaande boerderij blijft gehandhaafd

Oorspronkelijke situatie

Ruimte voor ruimte: sloop > 1000 m2



De bestaande boerderij blijft gehandhaafd met een nieuw bijgebouw

Nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd op het naastgelegen kavel waar ook gesloopt is

- Duurzame sanering van bestaande bebouwing
- Wegnemen verharding
- Toevoegen en herstellen kenmerkende landschapselementen

Nieuwe situatie

Minder dan 1000m²

Wil de Raad de eis van 1.000 m² sloop laten vervallen?

JA

NEE

Zo ja, wil de Raad een nieuwe eis van aantal m² aanhouden?

Ruimte voor ruimte: sloop < 1000 m2



644 m2 sloop van verschillende bedrijfsbebouwing

De door brand verwoeste woning en de vervallen woning worden vervangen



Oorsponkelijke situatie

Ruimte voor ruimte: sloop < 1000 m2

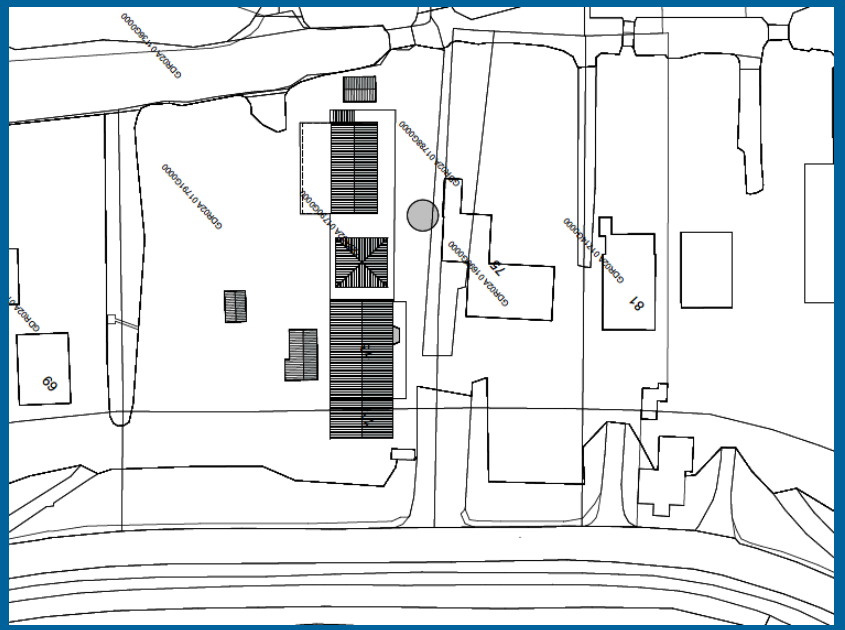


3 nieuwe woningen toegevoegd

- Boerderijwoning met bijgebouwen en erf als een samenhangede geheel
- Gedeelde entree met doorzicht naar achter
- Parkeren uit het zicht en in het groen
- Herstel hoogstam fruitbomen
- Landschappelijke inpassing

Nieuwe situatie

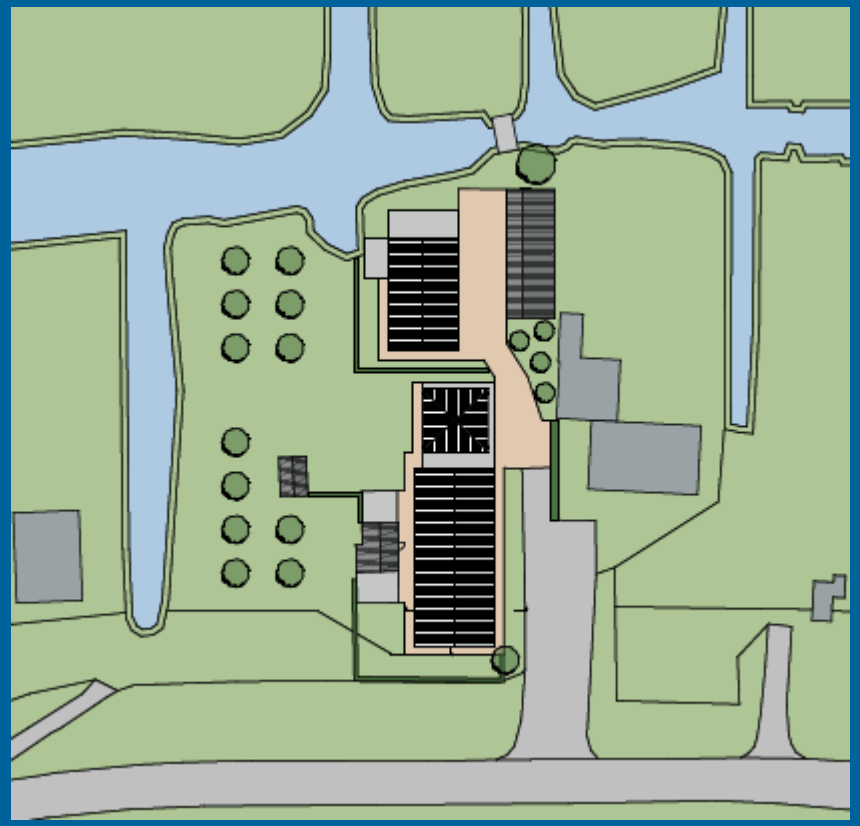
Sloop schuur voor behoud karakteristieke boerderij



Oorspronkelijke situatie



Sloop schuur voor behoud karakteristieke boerderij



Boerderij is opgesplitst in twee woningen.

Schuur wordt gesloopt en vervangen door een extra woning met wagenschuur.



Nieuwe situatie

Bedrijfslocatie -> woningbouw

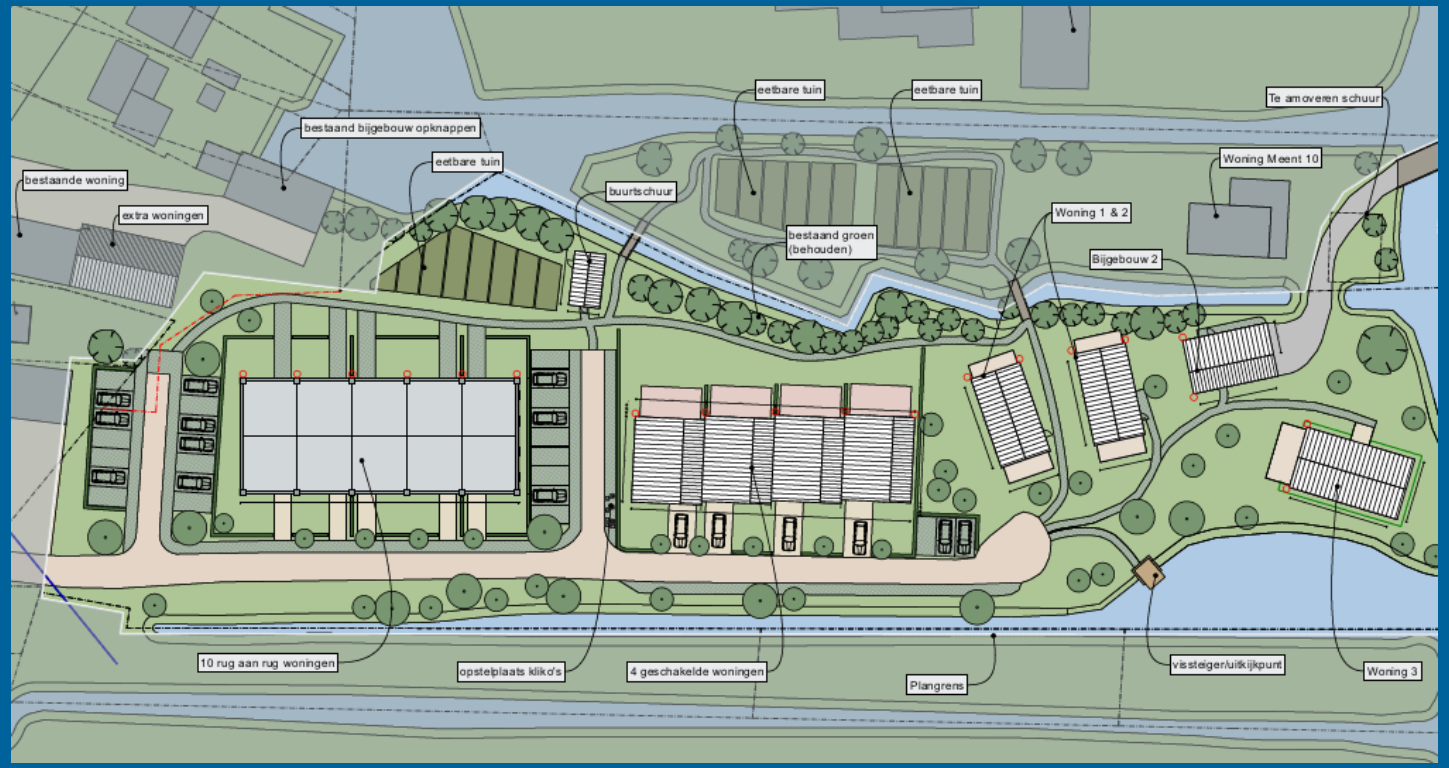
Bedrijfswoning met diverse bedrijfsgebouwen
Locatie ligt aan de kern



Oorspronkelijke situatie

Bedrijfslocatie -> woningbouw

Sanering bedrijfslocatie voor woningbouw
Toevoeging van een gevarieerd woningaanbod



Nieuwe situatie

Nieuwe woning(en) in het lint (inpassing)

Nieuwbouw woning(en) na sloop m² legale bebouwing mogelijk, mits:

- Voorstel: minimaal 600 m²
  Min. 1000m2 of minder?
- Voorstel: maximum van 3 woningen per perceel
  Max. 3 woningen vanuit RVR, wat vindt de Raad hiervan?
- Voorstel: inhoud woning maximaal 750 m³ (excl. vergunningsvrije regels)
  dit maximum gelijk trekken voor gemeente Krimpenerwaard?
  10% regel laten vervallen?
- Voorstel: bouw nieuwe woning op perceel waar gesloopt wordt
  uitzonderingen of verplaatsing ook mogelijk?

Toevoegen woningen in bestaande opstallen

- Toevoegen extra woningen in monumentale of karakteristieke boerderijen?
- Toevoegen extra woningen in monumentale of karakteristieke schuren?
- Toevoegen extra woningen in overige schuren?
- Bijzondere woonvormen (> 3 wooneenheden)?
- Woningsplitsing?



Toevoegen extra woning in karakteristieke boerderij



Voormalige boerderijwoning met twee wooneenheden. Op het erf staan enkele bijbehorende bouwwerken.

Om een tweede wooneenheid mogelijk te maken is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de boerderijwoning karakteristieke waarden heeft.

Extra pp en vergunningsvrij bouwen.

Toevoegen extra woningen in overige schuren



Boerenbedrijf met monumentale boerderij, hooiberg, stallen, silo’s schuren en loodsen.



Oorspronkelijke situatie

Toevoegen extra woningen in overige schuren



Behoud monumentale boerderij, hooiberg en bestaande stallen met invulling van 2 woningen, 6 B&B kamers en 4 paardenstallen

Verwijdering deel verharding

Toekomstige situatie

Ruimtelijke kwaliteit

Moeten er nadere eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit bij ruimte voor ruimte plannen?

JA

NEE

Welke richtlijnen stellen we op voor de ruimtelijke kwaliteit?

Borgen ruimtelijke kwaliteit buitengebied

Borgen ruimtelijke kwaliteit:

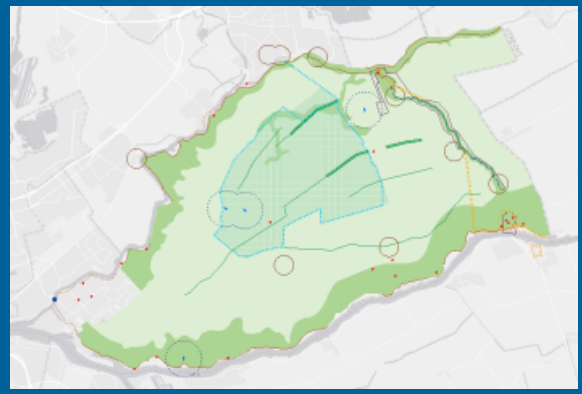
a) Gaat het om inpassen, aanpassen of transformeren

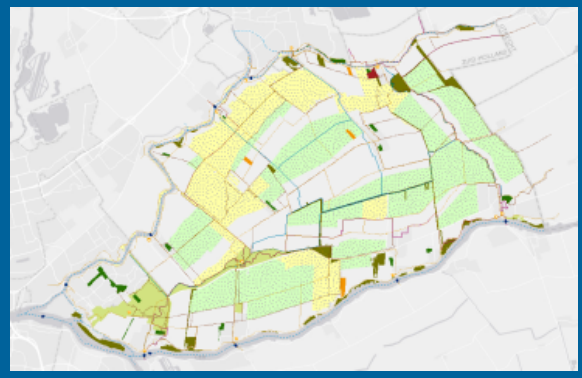
b) In welk gebied wordt het initiatief ontwikkeld (provinciale beschermingscategorieën 1, 2 en 3)

c) Beschermd gezicht

d) Verschillende identiteiten van de linten

e) De relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit





Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

Algemene richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

- Duurzame sanering van bestaande bebouwing
  voorkomt leegstand
- Wegnemen verharding
  draagt bij aan klimaatadaptatie
- Toevoegen of herstellen kenmerkende landschapselementen
  draagt bij aan biodiversiteit
- Andere maatregelen waardoor ruimtelijke kwaliteit verbetert
  bijvoorbeeld behoud monumentale en karakteristieke opstallen

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Andere maatregelen waardoor ruimtelijke kwaliteit verbetert

- Behoud cultureel erfgoed
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Inspiratiedocument het Krimpenerwaards Kookboek
- Beeldkwaliteitsplan
- Erfinrichtingstekening
- Toezicht en handhaving

