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 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.

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 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.

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 sloopmeters 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 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. 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.

<u>Toelichting</u>

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.