

Zeeland, 18 maart 2020
Verzonden: 18 MRT 2020
Ons kenmerk: 2606-2019
Uw brief van:
Portefeuillehouder: Hans Vereijken
Onderwerp: Splittingsmogelijkheden in het buitengebied



De gemeenteraad van Landerd

Geachte raadsleden,

Met deze nota informeren wij u over de afhandeling van het raadsbesluit van 8 februari 2018 inzake het splitsen van woningen in het buitengebied. Hieronder lichten wij kort het wettelijk kader toe en de resultaten van onze inventarisatie samen met de monumenten commissie. Met een samenvatting van de extra mogelijkheden die er nu bestaan voor splitsing van woningen in het buitengebied. Wij waren voornemens om deze reactie eerder aan uw raad toe te sturen echter vanwege noodzakelijke afstemming met de monumentencommissie heeft dit helaas langer geduurd.

Huidig wettelijk kader voor het splitsen van woningen.

Vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid zijn er nu twee mogelijkheden om bestaande woningen in het buitengebied te splitsen en om woningen toe te voegen. Het gaat om de volgende twee mogelijkheden.

1. *Splitsen bij cultuurhistorische waarden.*
Wanneer er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw is het mogelijk om, met behoud van de waarden, dit gebouw te splitsen.
2. *Woning toevoegen met de ruimte voor ruimte regeling.*
Binnen bebouwingsconcentraties is het realiseren van een nieuwe woning mogelijk. Alleen dan moet er worden voldaan aan de eisen van de ruimte voor ruimte regelingen en den ruimte voor ruimte titel worden gekocht.

In beide gevallen wordt er ook gekeken of er geen belangen van omliggende (agrarische) bedrijven worden geschaad, of de splitsing goed inpasbaar is qua stedenbouw en landschap en of de splitsing qua volksgezondheid ook inpasbaar is.

Bijlagen: div.
In afschrift aan:
Beh. ambtenaar: Alexander Dunlop

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Gemeente Landerd, bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland. Postadres: Postbus 35, 5410 AA Zeeland.
tel. 0486-458111 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

Binnen de bestaande mogelijkheden (ruimte voor ruimte/karakteristieke panden) is er sprake van een meerwaarde. Dit door het verdwijnen van voormalige (bedrijfs) bebouwing of het in stand houden van waardevolle bebouwing. Gezien de hoofdzakelijk agrarische- en natuurfunctie van het buitengebied is een uitbreiding van de bovenstaande nieuwbouw en splitsingsmogelijkheden niet wenselijk. Hiermee wordt namelijk een niet aan het buitengebied gelieerde functie (wonen) steeds verder geïntensiveerd. Dit heeft tot gevolg dat de druk op het buitengebied steeds groter wordt. Dit door extra gebruik en aanvullende versterking die niet direct gelieerd is aan buitengebied functies. Zonder een meerwaarde in bijvoorbeeld het behouden van waardevolle bebouwing.

Uitgangspunt van zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Ook is het beleid erop gericht om het verder dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Net zoals terughoudend wordt omgegaan met de nieuwvestiging van bedrijven, wordt ook terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Bovendien staat een steeds verder toenemende woonfunctie op gespannen voet met het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Daarom geldt als hoofdregel dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat.

Vorenstaande is het uitgangspunt in de gemeentelijke structuurvisie zoals vastgesteld in 2019, de bestemmingsplannen voor het buitengebied en in de provinciale verordeningen.

Zijn generieke splitsingsmogelijkheden toegestaan?

Gezien het raadsbesluit is er specifiek gekeken of een generieke splitsingsmogelijkheid voor woningen in het buitengebied mogelijk is. Bij een generieke splitsingsmogelijkheid voor woningen is er geen meerwaarde anders dan de waardevermeerdering voor de aanvrager. Hiermee wordt minder kwalitatieve meerwaarde voor de omgeving en het landschap gerealiseerd. Ook kan een generieke splitsingsmogelijkheid beperkend werken voor bestaande agrarische bedrijven en andere buitengebied functies zoals natuur en recreatie.

Ook zal een generieke splitsingsbevoegdheid niet op provinciale instemming kunnen rekenen. De gemeente Bernheze heeft geprobeerd om een gelijke splitsingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2012. Hierop heeft de provincie een reactieve aanwijzing gegeven dat een algemene splitsingsmogelijkheid in strijd is met het provinciaal beleid en dat deze algemene splitsingsmogelijkheid niet in werking zal treden. Deze reactieve aanwijzing is onherroepelijk en in het meest recente bestemmingsplan voor het buitengebied is geen algemene splitsingsmogelijkheid opgenomen.

Een generieke splitsingsmogelijkheid is op ambtelijk niveau besproken met de provincie en daarin is aangegeven dat de kans zeer groot is dat er een reactieve aanwijzing zal komen. Bestuurlijk is door wethouder Vereijken ook een splitsingsmogelijkheid besproken met de verantwoordelijk provincie bestuurder en daarin is ook aangegeven dat er op dit moment geen ruimte is voor een generieke splitsingsbevoegdheid. Alhoewel bekend is dat de problematiek met betrekking tot VAB's en andere woningen in het buitengebied groot is. Wel komt er een nieuwe provinciale omgevingsvisie voor het buitengebied. En al naar gelang de inhoud daarvan zal het college waar nodig een zienswijze indienen. Wel is door de provincie wel aangegeven dat de ruimte voor ruimte regeling ruimer kan worden ingezet en dat gemeenten meer ruimte hebben om te splitsen bij waardevolle bebouwing. Deze twee onderdelen, en de uitvoering hiervan in Landerd, lichten wij hieronder nader toe. Vooral omdat hier wel een verruiming van de mogelijkheden door ontstaat.

Ruimte voor Ruimte regeling

In het "Huidig wettelijk kader" is al verwezen naar de Ruimte voor Ruimte mogelijkheden, echter er was niet bekend dat deze regeling ook voor bestaande bebouwing kon worden ingezet. Waar nu de regeling vooral wordt ingezet voor het realiseren van nieuwe woningen kan deze dus ook worden ingezet bij splitsen van bestaande woningen. Dit heeft, vanwege het feit dat er dan sprake is van minder verstening, zelfs een lichte voorkeur boven het toevoegen van nieuwe bouwblokken. Dit is wel afhankelijk van de inpassing ter plaatse en er zal maatwerk noodzakelijk zijn. Wanneer met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regelingen een woning wordt opgericht of een bestaande woning wordt gesplitst gelden qua stedenbouw/milieu en landschap dezelfde voorwaarden als bij cultuurhistorische panden. Met aanvullend de eis dat het pand is gelegen in een bebouwingsconcentratie zoals aangewezen in de gemeentelijke structuurvisie. In de structuurvisie zoals vastgesteld in 2019 is expliciet opgenomen dat medewerking aan Ruimte voor Ruimte initiatieven alleen mogelijk is binnen de bebouwingsconcentraties. Via de website <http://www.broplan.nl/planmodule/index.asp?rd=landstrvi> kunt u de kaart met de bebouwingsconcentraties inzien. Het buitengebied van Landerd bevat ruime bebouwingsconcentraties waardoor veel bestaande woningen in aanmerking kunnen komen voor splitsing op basis van de ruimte voor ruimte regeling.

Inventarisatie door de monumentencommissie naar cultuurhistorisch waardevolle panden.

Vanuit provinciaal beleid mogen alleen waardevolle/karakteristieke panden worden gesplitst. Door de provincie is aangegeven dat het aan de gemeente is om keuzes te maken welke panden deze waarde hebben. En dat de gemeente hier een beleidsvrijheid in heeft mits het om echt cultuurhistorisch waardevolle panden gaat die karakteristiek zijn voor de omgeving. Bijvoorbeeld een jaren 80 boerderij met recente uitbouw heeft geen specifieke karakteristieke waarden.

In de huidige bestemmingsplannen voor het buitengebied hebben verschillende panden een aanduiding dat ter plaatse cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. En is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om deze panden te splitsen. Deze bestemmingsplan zijn soms al gedateerd en niet alle panden zijn opgenomen. Om een beter overzicht te krijgen hebben wij de monumentencommissie gevraagd om een aanvullende inventarisatie naar panden die misschien ook cultuurhistorische waarde(n) hebben. De monumentencommissie heeft deze inventarisatie uitgevoerd in de zomer van 2019. De inventarisatie is uitgevoerd vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Dit omdat de commissie niet bevoegd is om percelen te betreden of om panden binnen te treden. De lijst is daarom enkel een inventarisatie van de visuele inspectie vanaf de openbare weg.

De commissie heeft een lijst opgesteld van panden waarvan zij denken dat er cultuurhistorische waarden aanwezig kunnen zijn. De commissie adviseert om bij deze panden goed te kijken naar de aanwezige waarden en, in overleg met de commissie en eventueel aanvullende experts, in vergunningen voor deze panden in voldoende mate de waarden vast te leggen en te zorgen voor instandhouding van deze waarden. Dit om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle panden verdwijnen of onherstelbaar aangetast worden. Zie bijlage 1 voor het advies van de monumentencommissie en de lijsten met mogelijk cultuurhistorische panden.

Voor de panden die op de lijst staan zijn er dus, onder voorwaarden, mogelijkheden om te splitsen. In totaal zijn 182 panden toegevoegd aan de lijst waarvan 160 panden in het buitengebied en de volgende verdeling per kern. 107 in Schaijk, 23 in Reek en 52 in Zeeland. Ook merken wij op dat er misschien panden zijn die door de commissie nog niet als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Dit omdat de inventarisatie alleen vanaf de openbare weg heeft plaatsgevonden.

Op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid is er voldoende ruimte om panden alsnog te splitsen als er cultuurhistorische waarden aanwezig zijn maar ze niet op de lijst staan. De lijst is expres niet bedoeld als limitatieve lijst maar alleen als een eerste aanknopingspunt.

Ook bestaat de kans dat er enkele panden op de lijst staan waarbij in een nader onderzoek blijkt dat er weinig tot geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn. Voor die panden is splitsing op basis van de cultuurhistorische waarden dan helaas niet meer mogelijk vanwege strijd met de provinciale verordening en het gemeentelijk beleid. Wel kunnen deze panden mogelijk gesplitst worden met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals hiervoor al besproken.

Conclusie

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 8 februari 2018 is door ons gekeken op welke manieren er meer woningen kunnen worden gesplitst en daarbij de kwaliteit van het buitengebied bewaard kan blijven. Dit heeft ertoe geleid dat we de Ruimte voor Ruimte regelingen voor meer panden mogen toepassen. En dat op grond van de inventarisatie van de monumentencommissie er meer panden zijn die voor splitsing in aanmerking komen dan eerder bekend. Zodoende is er een mogelijkheid om niet cultuurhistorische woningen te splitsen en zijn er meer gebouwen die kunnen worden gesplitst vanwege de cultuurhistorische waarde.

Wel gelden er voor splitsingen, onafhankelijk van de te volgen procedure, eisen inzake een noodzakelijke kwaliteitsverbetering, landschappelijke inpassing en milieutechnische inpassing.

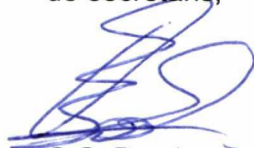
Gezien vorenstaande zijn de splitsingsmogelijkheden in het buitengebied alleen beperkt voor niet cultuurhistorische bebouwing buiten een bebouwingsconcentratie. Voor alle overige panden (cultuurhistorisch waardevol en gelegen binnen bebouwingsconcentraties) bevat het huidige beleid, onder voorwaarden, verschillende mogelijkheden tot splitsing. Bij concrete plannen zal actief worden gekeken op welke wijze wel medewerking kan worden verleend en hoe aanwezige waarden op de juiste manier worden beschermd en er een kwaliteitsverbetering vastgelegd kan worden. Wij wijzen er specifiek op dat in de structuurvisie van de gemeente Landerd ruime bebouwingsconcentraties aanwezig zijn.

Gezien deze uitbreiding van de mogelijkheden gaan wij ervanuit dat in voldoende mate is tegemoet gekomen aan beide beslispunten van het raadsbesluit van 8 februari 2018.

Nadere informatie

Voor nadere informatie over deze brief en de splitsingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met de heer Alexander Dunlop van de afdeling ruimte. Bereikbaar per mail op alexander.dunlop@landerd.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,



C.C. Boode



M.C. Bakermans