

Zaaknummer : 240571

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Structuurvisie woningsplitsing buitengebied

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

1. De ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' vaststellen.
2. De ontwerpversie ter inzage leggen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het college heeft op basis van het collegeprogramma de opdracht gekregen om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk te maken:

"We ontwikkelen een kader om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden weer toe te staan om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en te versterken."

Deze structuurvisie is een uitwerking van het collegeprogramma voor wat betreft het onderdeel 'woningssplitsing' en gaat over nieuwe aanvragen voor woningssplitsing in het buitengebied.

Door de ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' (hierna: 'sv woningssplitsing') ter inzage te leggen geven we een ieder de gelegenheid om kennis te nemen van de voorwaarden, waaronder we medewerking willen verlenen aan woningssplitsing in het buitengebied.

Argumentatie:

- 1.1 Op basis van het collegeprogramma zijn de voorwaarden waaronder we medewerking willen verlenen uitgewerkt. De inhoud van de 'sv woningssplitsing' is bijgevoegd. Met deze structuurvisie ontstaat er in het buitengebied ruimte voor woningssplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Het te splitsen gebouw moet volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in ieder geval het gebruiksdoel 'wonen' hebben.

Karakteristieke gebouwen

We kiezen voor het mogelijk maken van woningssplitsing in karakteristieke gebouwen om zo het Berkellandse cultuurlandschap mede in stand te houden en voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

Sociale behoefte

Daarnaast komt er ruimte voor woningssplitsing in 50 niet-karakteristieke gebouwen om zo tegemoet te komen aan de sociale behoefte om bij elkaar te kunnen (blijven) wonen in het buitengebied. Deze sociale behoefte is naar voren gekomen in alle woonwensenonderzoeken die gehouden zijn in de kleine kernen. We zien deze ruimte voor woningssplitsing van 50 niet-karakteristieke gebouwen als een pilot. Na één jaar óf na 30 woningssplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningssplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen is op het buitengebied en de (kleine)

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 bespreekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

- 1.2 Naast bovenstaande voorwaarden zijn er ook een aantal andere voorwaarden waar woningsplitsing aan moet voldoen:

Sloop gebouwen

Belangrijke voorwaarde voor medewerking aan woningsplitsing is de sloop van 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied van Berkelland of storting van een bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling). Mogelijk heeft de slooplocatie een bestemming die herbouw van schuren mogelijk maakt. Om dit te voorkomen krijgt de slooplocatie een bestemming die herbouw niet toestaat.

Minimale inhoud

Daarnaast moet de inhoud van het te splitsen gebouw minimaal 900 m³ zijn. Uitbreiding van de gezamenlijke inhoud van het gesplitste gebouw is toegestaan tot 1.000 m³, mits bij karakteristieke panden de karakteristiek behouden blijft en mits het gebouw aaneengebouwd blijft. Als de bestaande inhoud groter is dan 1.000 m³ geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

Bijgebouwen

Na splitsing is op het perceel in totaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan per 'verblijfsobject met een woonfunctie'. Als de bestaande oppervlakte groter is dan geldt deze bestaande oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte.

Erfinrichtingsplan

Bij het verzoek tot woningsplitsing moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd dat in ieder geval ingaat op landschappelijke inpassing en ontsluiting van het erf en verdeling van de schuren.

2. Door de ontwerpversie van de structuurvisie ter inzage te leggen, stellen we belanghebbenden in de gelegenheid om hierop te reageren.

Kanttekeningen en risico's

Na vaststelling van deze structuurvisie geldt deze als beleid. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied verlenen we (zonodig) met een afwijking van het geldend bestemmingsplan medewerking aan plannen die passen binnen deze structuurvisie.

Woningsplitsing is nu nog 'bij recht' toegestaan in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Borculo. Tot het ter inzage leggen van een nieuw ontwerp bestemmingsplan kan van dit recht gebruik worden gemaakt.

Financiën

Het in procedure brengen van een ontwerp structuurvisie en het laten vaststellen hiervan leidt niet als zodanig tot uitgaven van onze gemeente.

Initiatiefnemers kunnen in plaats van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kiezen voor het storten van een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds. Gelden die worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling) zetten we in voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied van Berkelland.

Communicatie

We hebben de eigenaren van karakteristieke gebouwen zoals opgenomen in bijlage 2 van de structuurvisie woningsplitsing hier persoonlijk over geïnformeerd.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Naar aanleiding van het collegeprogramma zijn de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleend aan woningsplitsing in het buitengebied uitgewerkt. In eerste instantie was de gedachte om alleen karakteristieke gebouwen in aanmerking te laten komen voor woningsplitsing. Uit de woonwensenonderzoeken die in alle kleine kernen zijn gehouden, blijkt er ook een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Daarom willen we woningsplitsing ook mogelijk maken in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Op deze manier komen we tegemoet aan de sociale vraag.

Planning en evaluatie

Bij uw instemming met de inhoud van de ontwerp 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' kan deze in de periode van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 worden gepubliceerd in de Staatscourant, huis-aan-huisblad BerkelBericht en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De, in de periode van terinzagelegging, ingebrachte zienswijzen verwerken we in een overzicht. Bij het opstellen van een raadsvoorstel zal dit ten behoeve van de vaststelling aan bod komen. De vaststelling van de structuurvisie is gepland voor de raadsvergadering van maart/april 2020.

Eén jaar óf na 30 woningsplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningsplitsingen is op het buitengebied en de (kleine) kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

b e s l u i t :

1. de ontwerpversie van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' vast te stellen;
2. de ontwerpversie ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Structuurvisie woningsplitsing buitengebied

Voor de inhoud van de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' verwijzen we naar de bijlage.