

AANVULLING UITGANGSPUNTENNOTITIE BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED BERKELLAND 2016'

Datum : 25 september 2019
Project : P152944.007.001

De raad heeft op 12 januari '16 de Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' vastgesteld. In deze aanvulling wordt nader beschreven hoe de gemeente Berkelland bestaande, vergunde woonsituaties planologisch wenst door te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied (bp buitengebied) van de gemeente Berkelland.

Inleiding

Gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied en op veel erven is sprake van dubbele bewoning. Sinds 2010 leidt dubbele bewoning tot diverse knelpunten. Dit is aanleiding om de woonsituaties in het buitengebied in beeld te brengen en vast te gaan leggen in het nieuwe bp buitengebied. Daarvoor is in de afgelopen periode een inventarisatie uitgevoerd. De conclusie is dat in veel gevallen de feitelijke bewoningssituatie afwijkt van wat op grond van het geldende bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning is toegestaan. In veel gevallen is bijvoorbeeld de bij 'dubbele bewoning' verplichte tussendeur niet meer aanwezig waardoor de woning feitelijk gesplitst is.

Doelstelling

De gemeente wenst voor haar inwoners duidelijkheid te scheppen over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de diverse woonsituaties in haar buitengebied. Hiermee krijgt de gemeente tevens de mogelijkheid om haar woningvoorraad (aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie) in de toekomst beter te kunnen reguleren/monitoren. Met dit document wordt concreet aangegeven hoe de gemeente de woonsituaties in haar nieuwe bestemmingsplan buitengebied planologisch-juridisch wil vastleggen. Daarnaast wordt aangegeven welke toekomstige mogelijkheden er zijn voor het toevoegen van een extra inpassende woonfunctie.

Huidige kaders

Geldende bestemmingsregeling

In de geldende bestemmingsregelingen van de diverse bestemmingsplannen buitengebied is een *woning* veelal gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'. De gronden met de bestemming 'woondoeleinden' zijn daarbij

bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven. De bij het ontwerp bestemmingsplan bestaande woning(en) zijn toegestaan.

Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

In de uitgangspuntennotitie is alleen opgenomen hoe we om willen gaan met het toelaten van woningsplitsing. Er wordt niet ingegaan op hoe we de bestaande woonsituaties vastleggen.

Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

In het voorontwerp bestemmingsplan is per bestemmingsvlak het bestaand aantal woningen als maximum vastgelegd. Een woning is gedefinieerd als 'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen'. Het aantal toegestane woningen is in dit voorontwerp bestemmingsplan dus niet per bestemmingsvlak benoemd. Daarvoor is het bouwdoossier maatgevend.

De toegestane inhoudsmaat voor een woning, zowel een burger- als bedrijfswoning, bedraagt 1.000 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Tenzij deze nu (legaal) groter is.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 150 m². Tenzij deze nu (legaal) groter is.

Structuurvisie woningsplitsing

Momenteel is een structuurvisie woningsplitsing in voorbereiding, waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden we medewerking verlenen aan nieuwe aanvragen voor woningsplitsing.

Aanvulling uitgangspuntennotitie

Tot nu toe hanteren we in bestemmingsplannen het begrip '(bedrijfs)woning'. Door invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is verwarring ontstaan tussen bestemmingsplanmatige (bedrijfs)woningen en 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' (vbo)¹ uit de BAG. Daarom wordt niet meer gesproken over het begrip '(bedrijfs)woning' maar over het begrip 'verblijfsobject (vbo) met een woonfunctie' (in lijn met de begripsbepalingen uit de BAG).

Het aantal vbo's met een woonfunctie per gebouw wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, op basis van de vergunde situatie.

Bij elke vbo met een woonfunctie wordt bij recht 150 m² bijgebouw toegestaan (tenzij deze nu (legaal) groter is).

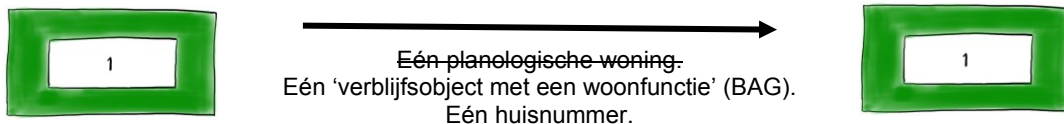
De gezamenlijke inhoud van alle vbo's met een woonfunctie in één gebouw mag max. 1.000 m³ bedragen (tenzij deze nu (legaal) groter is).

¹ Definitie 'verblijfsobject' (vbo) uit de BAG: "kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is."

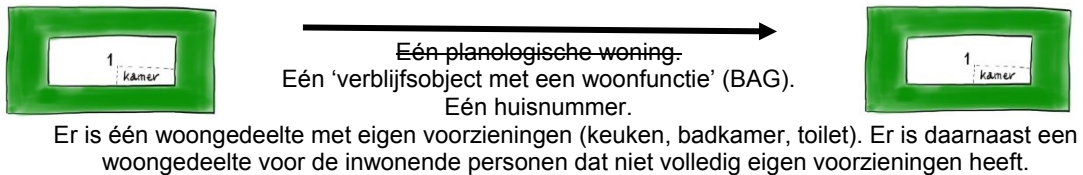
Hoe gaan we de verschillende vergunde woonsituaties vastleggen in het nieuwe Bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland'

Groene vlak:	tuin of erf
Witte vlak:	het gebouw
Nummer (1 en/of 3):	staat symbool voor één of twee huisnummers.
Planologische woning:	een woning zoals die tot nu toe opgenomen wordt in het bestemmingsplan
Verblijfsobject met een woonfunctie:	term uit de BAG. Praktisch gezien hetzelfde als een planologische woning
Doorgestreepte tekst:	in het nieuwe bestemmingsplan niet meer van toepassing

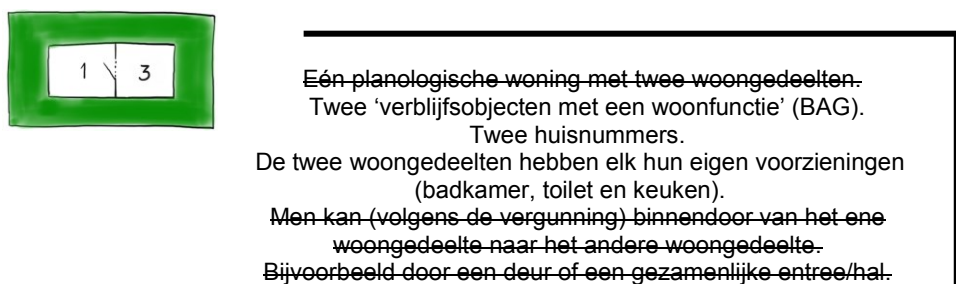
Meest voorkomende woonsituatie



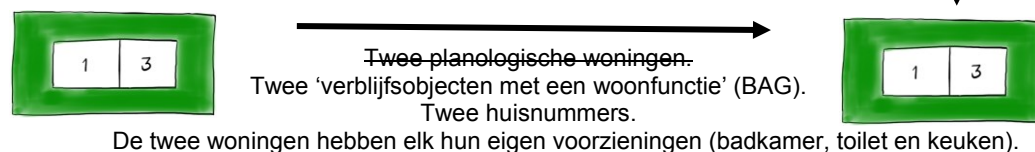
Inwoning



Dubbele bewoning



Woningsplitsing



Let op: als er twee (of meer) eigenaren zijn (kadastrale splitsing), wil dat niet zeggen dat de woning gesplitst is. Woningsplitsing staat los van de eigendomssituatie.

Voor verzoeken om toevoeging van een extra (nieuwe) vbo met een woonfunctie zijn er de volgende mogelijkheden:

1. Extra vrijstaande vbo bij agrarische bedrijven (2e bedrijfswoning):
Toetsing conform de afwijkingsregels uit het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'. Hiervoor dient de bedrijfsmatige noodzaak te worden aangetoond (SAAB-advies).
2. Toevoeging van een extra in pandige vbo met een woonfunctie:
deze worden alleen toegestaan door middel van woningsplitsing. Getoetst wordt aan de voorwaarden zoals worden opgenomen in de Structuurvisie woningsplitsing.

Planologisch-juridische doorvertaling in bp buitengebied

Om duidelijkheid te geven over het toegestane aantal vbo's met een woonfunctie moet er een koppeling zijn tussen de planregels en de verbeelding. Daarbij moet ook duidelijk zijn of de vbo's in één gebouw zitten of over meerdere gebouwen verdeeld zijn.