

Zaaknummer : 204001

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

Collegevergadering : 8 oktober 2019
 Portefeuillehouder : M. van der Neut
 Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

De "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 2 oktober 2018 heeft het college ingestemd met het 'plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing buitengebied'. Hierover hebben we u door middel van een raadsbrief geïnformeerd. Eén van de onderdelen uit dit plan van aanpak is het in beeld brengen van de bestaande (vergunde) woonsituaties (dubbele bewoning) in het buitengebied en deze helder vastleggen. Daarover gaat dit raadsvoorstel. Dit is een nadere uitwerking van de 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016'. Aanleiding hiervoor was onder andere de onduidelijkheid bij inwoners over de (vergunde) woonsituatie en problemen met de financiering van 'dubbele bewoning'.

Om de verschillende woonsituaties helder te kunnen vastleggen is de "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" opgesteld (zie bijlage, hierna 'aanvulling uitgangspuntennotitie'). Hierin is vastgelegd hoe we de bestaande (vergunde) woonsituaties gaan vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Door de manier van vastleggen ontstaat er helderheid voor inwoners en financiers over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woonsituatie.

Argumentatie:

- 1.1. In het 'plan van aanpak dubbele bewoning/woningsplitsing buitengebied' is opgenomen dat we bestaande (vergunde) woonsituaties in het buitengebied in beeld brengen en deze helder vastleggen. Dat doen we door middel van deze 'aanvulling uitgangspuntennotitie'. Tot nu toe hanteren we in bestemmingsplannen het begrip '(bedrijfs)woning'. Door invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in 2010 is verwarring ontstaan tussen bestemmingsplanmatige (bedrijfs)woningen en 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' uit de BAG, hierna: 'vbo met een woonfunctie'. Bestemmingsplanmatig hadden inwoners met een dubbele bewoning namelijk één woning, terwijl volgens de richtlijnen van de BAG werd gesproken over twee vbo's met een woonfunctie. Door in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied het aantal vbo's met een woonfunctie vast te leggen, in plaats van het aantal woningen, ontstaat er voor inwoners en financiers duidelijkheid over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verschillende (vergunde) woonsituaties in het buitengebied. Hiermee vervalt ook de term 'dubbele bewoning'.
- 1.2. Nu we het aantal vbo's met een woonfunctie vastleggen in het bestemmingsplan buitengebied, is de onderlinge verbinding (bijv. via een tussendeur of gezamenlijke

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

entree) niet langer meer noodzakelijk. Deze was voorheen bij dubbele bewoning wel verplicht, om te voorkomen dat er volgens het bestemmingsplan buitengebied twee woningen ontstonden. Omdat de onderlinge verbinding niet langer meer noodzakelijk is, kunnen inwoners er voor kiezen om deze te verwijderen. Eigenaren zijn ten alle tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de hiervoor benodigde vergunningen.

- 1.3. 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).
- 1.4. Toekomstige aanvragen voor een extra vbo met een woonfunctie in het buitengebied zullen worden getoetst aan de nog aan u aan te bieden 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied'

Kanttekeningen en risico's

In dit voorstel wordt beschreven op welke wijze we de bestaande (vergunde) woonsituaties vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorstel gaat niet in op bestaande woonsituaties die zonder vergunning zijn ontstaan. Per situatie moet bekeken worden hoe we hiermee omgaan en mogelijk is maatwerk nodig. Dit pakken we op nadat de inventarisatie van de bestaande woonsituaties is afgerond.

Deze aanvulling uitgangspuntennotitie is onlosmakelijk verbonden met de structuurvisie woningsplitsing buitengebied, die in dezelfde raadsvergadering aan u wordt aangeboden. Dit omdat we in de aanvulling uitgangspunten beschrijven hoe we met toekomstige aanvragen voor een extra vbo om willen gaan. Hiervoor wordt verwezen naar de structuurvisie woningsplitsing. Als de structuurvisie woningsplitsing niet wordt vastgesteld, zal de vaststelling van de aanvulling uitgangspuntennotitie aangehouden moeten worden.

Tot het moment dat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, bestaat er de mogelijkheid om via 'dubbele bewoning' een extra verblijfsobject met een woonfunctie te creëren.

Als eigenaren ervoor kiezen om de 'onderlinge verbinding' te verwijderen wijzigt de situatie in het kader van het Bouwbesluit. Gelet op de terminologie uit het Bouwbesluit ontstaat er dan een tweede woonfunctie / een tweede brandcompartiment. Voor het wijzigen van de brandcompartimentering is een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning is mogelijk ook nodig bij andere bouwtechnische aanpassingen. Eigenaren zijn ten alle tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde vergunningen. Ongeacht of het om bestaande of nieuwe situaties gaat. Wij gaan hierover nog communiceren met onze inwoners.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Zie 'initiatief, participatie en rol gemeente'.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Op basis van het plan van aanpak is de gemeente aan de slag gegaan met dit traject en zijn de woonsituaties in het buitengebied geïnventariseerd. Hiervoor zijn de verleende vergunningen bekeken van circa 1600 adressen in het buitengebied. De eigenaren zijn op de hoogte gebracht van onze conclusie en er is over de inventarisatie gecommuniceerd via BerkelBericht. Naar aanleiding van de inventarisatie hebben ruim 200 eigenaren contact met de gemeente opgenomen om hun woonsituatie te bespreken. Ook zijn locatiebezoeken uitgevoerd bij locaties waar de (vergunde) woonsituatie nog onduidelijk was. Deze locatiebezoeken zijn in de afrondende fase. Na afronding van de inventarisatie informeren we betreffende eigenaren opnieuw via een persoonlijke brief. We informeren ze hierin ook over mogelijk benodigde vergunningen bij het verwijderen

van een eventueel aanwezige 'onderlinge verbinding'. We verwachten deze brief eind 2019 te versturen.

Planning en evaluatie

De inventarisatie van de woonsituaties is in de afrondende fase. Na afronding van de inventarisatie gaan we de bestaande (vergunde) woonsituaties conform deze "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. De bestaande woonsituaties waarvoor geen vergunning is aangevraagd vragen daarbij mogelijk om maatwerk.

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 “Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016” vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

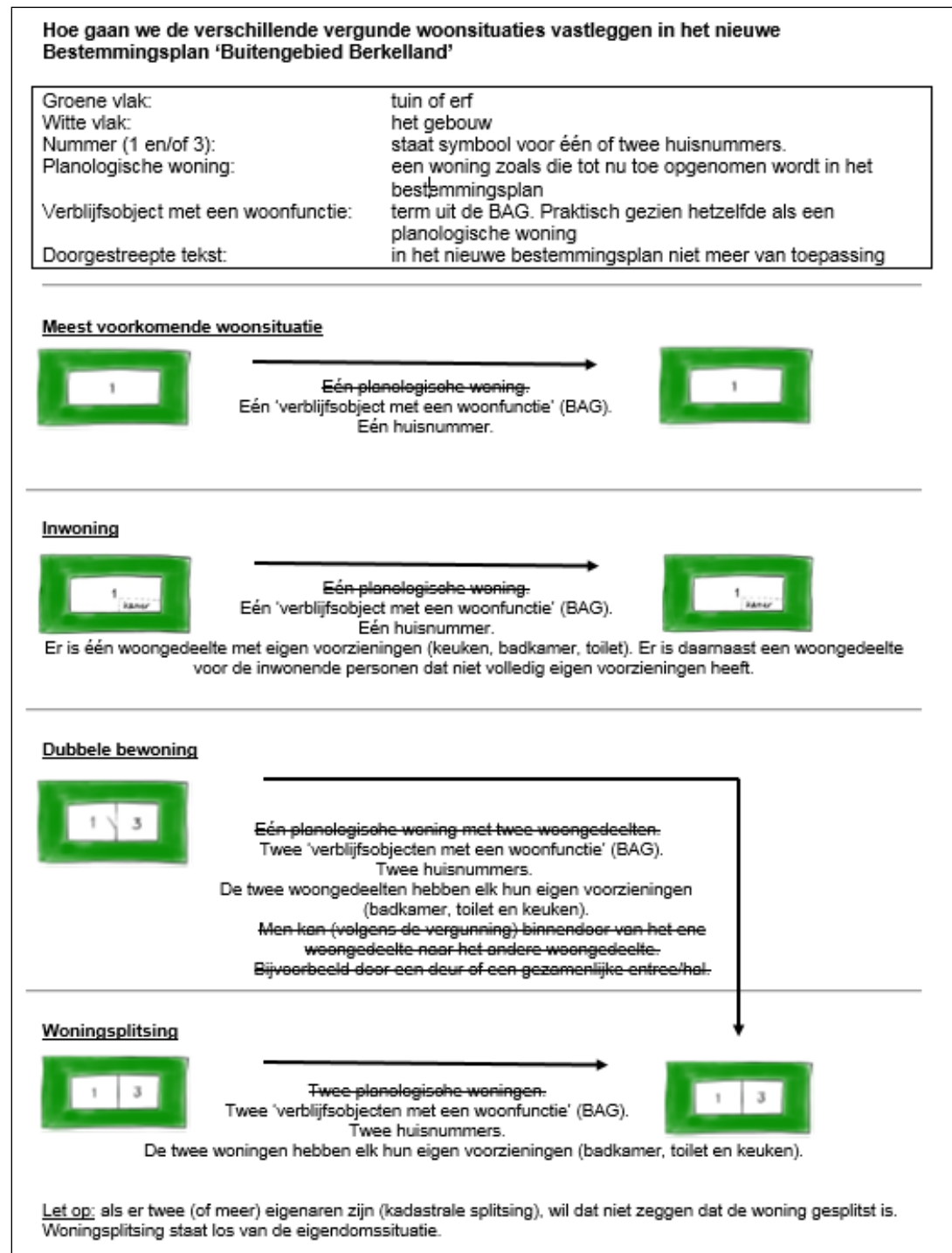
Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'

Aanvulling uitgangspuntennotitie:

In de "Aanvulling uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" beschrijven we hoe we bestaande (vergunde) woonsituaties willen vastleggen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze "Aanvulling uitgangspuntennotitie" is als bijlage toegevoegd.

Samengevat ziet het voorstel er als volgt uit:



Aanleiding

Gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied en op veel erven is sprake van dubbele bewoning. Sinds 2010 leidt dubbele bewoning tot diverse knelpunten:

Woningbouwaantallen: In 2010 is landelijk de BAG ingevoerd. Alle gemeenten moeten in dit systeem hun woningen registreren. Elke woning met een eigen huisnummer wordt in de BAG geregistreerd als een 'verblijfsobject met een woonfunctie'. En elk 'verblijfsobject met een woonfunctie' wordt gezien als een woning. Waar in het verleden meegewerkt werd aan inpandige verbouwingen ten behoeve van dubbele bewoning omdat op papier juist geen sprake was van een extra woning, is er nu bij dezelfde verbouwing wel sprake van een extra woning. Vanwege de demografische ontwikkelingen en de daarop vastgestelde Regionale Woonvisie was er nog beperkte mogelijkheid in het toevoegen van extra woningen. Doordat 'dubbele bewoning' kan ontstaan zonder dat daar soms een vergunning voor nodig is, hebben wij geen grip op het aantal woningen dat toegevoegd wordt.

Onduidelijkheid: De BAG ziet elke situatie van dubbele bewoning als twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie' en schrijft voor dat elk verblijfsobject met een woonfunctie een eigen huisnummer heeft. Hierdoor zijn zowel eigenaren als kopers soms in de veronderstelling dat er planologisch sprake is van twee woningen, terwijl er slechts sprake is van één woning. Bij verkoop zorgt dit voor onduidelijkheid en misverstanden, o.a. over de waarde van de woning, de financierbaarheid en de verbouwingmogelijkheden voor woning en bijgebouwen.

Ook hebben we geconstateerd dat er in de loop van de jaren een verschil is ontstaan tussen de vergunde situatie en het feitelijk gebruik. De huidige bewoners/potentiele kopers zijn zich daar niet altijd van bewust. We hebben gemerkt dat dit bij bijvoorbeeld plannen voor verkoop of uitbreiding van de woning/bijgebouwen kan leiden tot vervelende situaties. Daar komt bij dat de vergunde situatie niet of niet helder af te leiden is uit het bestemmingsplan (daarvoor moet het vergunningdossier geraadpleegd worden) en bewoners vaak in de veronderstelling zijn dat als er sprake is van twee huisnummers, er ook (planologisch) sprake is van twee woningen. Ook hierdoor ontstaat verwarring en onduidelijkheid bij zowel (potentiele) bewoners als bijvoorbeeld makelaars die regelmatig leiden tot vervelende situaties.

Financiering: Sinds een aantal jaren zijn banken strenger bij het verstrekken van financiering. Ze verlenen vaak geen financiering meer voor woningen waar sprake is van dubbele bewoning, ook al is er sprake van een vergunde situatie. Daardoor is de woning voor de eigenaar onverkoopbaar, terwijl betreffende eigenaar destijds zelf vaak wel een hypotheek kreeg voor de aankoop van de woning. Dit zorgt voor onrust en vragen van inwoners aan de gemeente om er een zelfstandige woning/woonbestemming van te maken. Dit knelpunt was de aanleiding voor de werkgroep 'inwonen en financieren' die uit de 'Pilot Beltrum' is gekomen. Overigens zijn er nu weer enkele financiers die toch over willen gaan tot een hypotheek als de gemeente aangeeft dat er sprake is van een legale situatie.