

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 22 april 2021
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 14902-2021

Onderwerp: vaststelling 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021'

Aan de raad

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om ten aanzien van de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op boerderijsplitsing een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen. Onderliggend document 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021' is daar een uitwerking van.

Stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 16 september de 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021' voorgelegd gekregen. Naar aanleiding van de implementatie in het bestemmingsplan is de handleiding inclusief het stroomschema op enkel onderdelen aangescherpt. De wijzigingen zijn geel gemarkeerd in de handleiding (bijlage 3) en betreffen in hoofdlijnen:

- het toevoegen van een extra knock-out criterium om alleen, vanuit de gevel gezien, loodrecht en verticaal splitsen toe te staan;
- aanscherping van de definities om aan te sluiten bij het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

Beslispunten

1. de 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021' vast te stellen door:
 - a. in te stemmen met het stroomschema 'boerderijsplitsing' als toetsingskader voor alle verzoeken tot splitsing van boerderijen in het buitengebied die gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017';
 - b. de voorwaarden 'woning met nevenfunctie' of 'het realiseren van één grote woning' niet langer als 'knock-out criteria' te zien voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar enkel als één van de mogelijkheden te beschouwen;
 - c. per wooneenheid maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan conform huidige regelgeving;
 - d. te behouden cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de maximaal toegestane 150 m² bijbehorende bouwwerken;
 - e. de implementatie van de handleiding boerderijsplitsing nader uit te werken.
2. de implementatie van de 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021' nader uit te werken.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 31 maart 2021.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 16 september 2021.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om 'uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen'.

Beoogd effect

1. uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in het buitengebied;
2. een objectief toetsingskader vast te stellen om iedere aanvraag gelijkwaardig te behandelen.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft hiervoor eerder een motie ingediend:

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om 'uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen'. Daarmee is voor de adviseurs (intern en extern) een stroomschema opgesteld, waarin:

- a. uitgangspunten geformuleerd om de cultuurhistorische waarden van boerderijen in het buitengebied te bepalen;
- b. een objectief toetsingskader opgesteld om iedere aanvraag gelijkwaardig te behandelen.

1.2 De opgestelde handleiding boerderijsplitsing bevat nog enkele beleidskeuzes:

Ten behoeve van de vaststelling van de handleiding worden de volgende beslispunten aan de gemeenteraad voorgelegd:

- a. *in te stemmen met het stroomschema 'boerderijsplitsing' als toetsingskader voor alle verzoeken tot splitsing van boerderijen die gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017':*
de motie heeft alleen betrekking op de wijzigingsbevoegdheden artikel 4.8.6 en artikel 17.8.2 van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017';
- b. *de voorwaarden 'woning met nevenfunctie' of 'het realiseren van één grote woning' niet langer als 'knock-out criteria' te zien voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar enkel als één van de mogelijkheden te beschouwen:*
uit de praktijk is gebleken dat het moeilijk aantoonbaar is en bovendien moeilijk objectief te beoordelen;
- c. *per wooneenheid maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan:*
In de huidige wijzigingsbevoegdheid art. 17.8.2 ontbreekt, in tegenstelling tot art. 4.8.6, een maatvoering, waardoor er verschillen ontstaan in beoordeling en daarmee in de toelaatbaarheid van het aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken;
- d. *te behouden cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de maximaal toegestane 150 m² bijbehorende bouwwerken:*
het anders resulteert in teveel bebouwing, waardoor de cultuurhistorische waarden verloren gaan.

1.3 De gemeenteraad is bevoegd gezag:

De vaststelling van nieuw beleid is op grond van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het beleidsstuk dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

- 2 *De voorgestelde werkwijze in de handleiding gaat verder dan de ingediende motie.*
Met het oog op de implementatie van de omgevingswet binnen de gemeente Gemert-Bakel én omdat de voorgestelde handleiding verder gaat dan de uitwerking van de randvoorwaarden in de bestaande wijzigingsbevoegdheden, dient nader te worden onderzocht wat de meest geschikte methodiek is om de handleiding te verankeren.

Kantttekeningen

1.1 Geen kantttekening.

- 1.2 Zonder besluit over de beleidskeuzes is vaststelling van de 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021' niet mogelijk:
- De voorgestelde werkwijze in de handleiding gaat verder dan de ingediende motie:* het betreft een werkwijze die afwijkt van de huidige wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' welke ten behoeve van de juridische rechtsgeldigheid moet worden geïmplementeerd in meerdere bestemmingsplannen/ omgevingsplannen. Tot die tijd is toetsing aan de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing en ontbreekt een vastgesteld beoordelingskader voor de kruimelgevallen;
 - het toevoegen van een wooneenheid als gevolg van splitsing is hierdoor vaker aan de orde;
 - een initiatiefnemer heeft hierdoor niet de mogelijkheid om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid, om extra vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken, te behouden. Als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid is eerst sloop vereist, voordat de procedure voor de afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast. Dit is al een hiaat in het huidige beleid.
 - een initiatiefnemer heeft daardoor minder vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken vrij in te vullen.

2. *Er ligt tot de implementatie nog geen juridisch kader voor de toetsing aan de 'Handleiding boerderijsplitsing, gemeente Gemert-Bakel, 1 maart 2021'*

Vervallen "oude" regelgeving

Artikel 4.8.6 en artikel 17.8.2 van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017.

Uitvoering

- Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de gemeenterubriek en op de website van de gemeente Gemert-Bakel en ter inzage gelegd bij de publieksbalie;
- na implementatie worden externe adviesbureaus op inhoudelijk geïnformeerd middels een nog op te stellen nieuwsbrief.

Bijlagen

- Raadsbesluit;
- Handleiding boerderijsplitsing, Gemert-Bakel, 1 maart 2021.

Ter inzage te leggen stukken

- Handleiding boerderijsplitsing, Gemert-Bakel, 1 maart 2021.

Gemert, 9 maart 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen