

NOTA VAN INSpraak NOTITIE 'WONEN LANDELIJK GEBIED GEMEENTE DOETINCHEM' - GEANONIMISEERD

Samenvatting notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'

In de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' zijn de mogelijkheden c.q. voorwaarden opgenomen om:

- in een bestaand pand waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning te creëren voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (woningsplitsing).
- voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en één of meerdere woningen terug te bouwen (functieverandering van VAB naar wonen).

Procedure

Op 7 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besloten een conceptversie van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' open te stellen voor inspraak gedurende de periode van 13 augustus 2020 tot en met 23 september 2020. De mogelijkheid voor een ieder om gedurende die periode een reactie te geven op de conceptversie van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' is:

- Als vooraankondiging bekendgemaakt via de Gemeentepagina in de huis-aan-huis krant van 15 juli 2020 en via het Gemeenteblad (Overheid.nl) op 15 juli 2020.
- Voor aanvang van de periode via de Gemeentepagina in de huis-aan-huis krant van 12 augustus 2020 en via het Gemeenteblad (Overheid.nl) op 12 augustus 2020.

Een ieder kon gedurende de periode van 13 augustus 2020 tot en met 23 september 2020 per mail en per brief zijn/haar reactie kenbaar maken van het college van burgemeester en wethouders. Aanvullend is de mogelijkheid geboden om via telefonisch contact de reactie toe te lichten. Daarnaast is de conceptversie van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' gedeeld met de overige Achterhoekse gemeenten, de gemeente Montferland en de provincie Gelderland.

Ontvangen reacties

Er zijn in totaal 10 reacties ontvangen. Daarvan zijn acht reacties schriftelijk per mail of per brief ontvangen. Twee reacties zijn telefonisch ontvangen. De samenvatting van hetgeen telefonisch is besproken, is in deze nota van inspraak opgenomen.

Inspraakreactie	Inhoud reactie
<p data-bbox="163 363 400 427">Inspraakreactie 1 (schriftelijk)</p> <p data-bbox="163 459 360 555">Berichtnummer Zaaksysteem 1548210</p>	<p data-bbox="423 363 1032 395"><i>Bijlage 5 – cultuurhistorisch waardevolle locaties</i></p> <p data-bbox="423 395 1971 619">Het adres waar de reactie betrekking op heeft is opgenomen op bijlage 5. Met de reactie wordt verzocht het betreffende adres van deze bijlage te verwijderen. Reden daarvoor is dat de aanduiding van het volledige ensemble ter plekken als cultuurhistorisch waardevol de eigenaren belemmert bij een gewenste ontwikkeling. In samenhang hiermee wordt de totstandkoming van de beoordeling dat het ensemble cultuurhistorisch waardevol is ter discussie gesteld. Gesteld wordt dat er in tegenstelling tot de beoordeling uit 2010 geen sprake is van cultuurhistorische waarde. Originele elementen zijn door de decennia heen al verwijderd, waardoor in 2010 men niet tot de conclusie had moeten/kunnen komen dat sprake is van cultuurhistorische waarde.</p> <p data-bbox="423 655 1971 879">Daarnaast wordt aangegeven het gebruik van bijlage 5 voor de notitie geen juridische basis meer heeft. Bijlage 5 komt voort uit (onderzoek dat heeft plaatsgevonden ten behoeve van) de 'Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied'. Het bestemmingsplan dat op die nota is gebaseerd (buitengebied – 2012) is op 19 februari 2020 vernietigd. Gesteld wordt dat daarmee de genoemde nota en de het destijds uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek geen juridische status meer heeft, daar geen rechten meer aan kunnen worden ontleend en dat er daarmee ook geen inhoudelijke basis meer is om het onderhavige adres te vermelden op een cultuurhistorische lijst. Ook wordt vermeld dat dit in feite voor alle adressen geldt die in bijlage 5 zijn opgenomen.</p> <p data-bbox="423 916 1971 1171">In een mondelinge toelichting is aangegeven dat de eigenaren voornemens zijn om de bestaande woning te slopen en een duurzame levensloopbestendige woning op hetzelfde perceel (locatie naast de bestaande woning) willen terugbouwen. Daarnaast wil de eigenaar een aantal van de aanwezige stallen op het perceel slopen om daarmee de kwaliteit van het perceel als geheel te verbeteren en de resterende stal in gebruik te houden voor gebruik i.r.t. het houden van paarden. De aanduiding van het volledige ensemble ter plekken als cultuurhistorisch waardevol zou er toe leiden dat de bestaande woning niet gesloopt kan worden. Daarnaast leeft de angst dat het vermelden van het betreffende adres op bijlage 5 er toe leidt dat het adres ook in de opvolger van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.</p>

Reactie gemeente

De notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' is gericht op woningsplitsing en functieverandering van VAB naar wonen. Daarmee is in feite de notitie niet relevant voor de gewenste ontwikkeling, namelijk de gewenste sloop van de bestaande woning en het terugbouwen van een duurzame levensloopbestendige woning. Dit laat onverlet dat sec bijlage 5 van de notitie niet tot een verbod leidt om bebouwing te slopen. In de notitie heeft bijlage 5 een signalerende functie wat betekent dat als een verzoek voor woningsplitsing of functieverandering van VAB naar wonen bij de gemeente binnenkomt voor een adres dat op bijlage 5 is vermeld, in ieder geval óók naar het aspect cultuurhistorie wordt gekeken en daarmee onderdeel is van de te maken afweging. Het staat de indiener van de reactie vrij om bij het indienen van een concreet verzoek (om vooroverleg) voor de gewenste ontwikkeling en/of bij de opvolger van het vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' de strekking van de inspreekreactie opnieuw ter sprake te brengen.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

De ingediende reactie is geen aanleiding om het betreffende adres van bijlage 5 te verwijderen dan wel bijlage 5 als geheel uit de notitie te halen.

<p>Inspraakreactie 2 (telefonisch)</p>	<p><i>1. Woningssplitsing – voorwaarden levensloopbestendigheid en duurzaamheid i.r.t. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden.</i></p> <p>De inhoud van de reactie heeft allereerst betrekking op de relatie tussen de voorwaarden 8 en 9 met betrekking tot de kwaliteit van de te splitsen woningen/het pand en voorwaarde 5 met betrekking tot monumenten en panden met cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt bij monumenten en panden met cultuurhistorische waarden, wat betreft verduurzaming en levensloopbestendigheid, zou moeten zijn wat haalbaar is. Daarnaast wordt wat betreft verduurzaming de suggestie gedaan onderscheid te maken tussen de bestaande woning en de woning die door splitsing gerealiseerd moet worden.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Voorwaarde 8 brengt tot uitdrukking dat de splitsing van een bestaand pand een natuurlijk moment is/kans is om het gehele pand te verduurzamen. Zoals ook is opgenomen in de toelichting bij voorwaarde 8, is deze voorwaarde een wenswaarde. Dit betekent dat wat betreft energieprestatie in ieder geval voldaan moet worden aan wat op basis van wet- en regelgeving vereist is en dat het dus niet verplicht is om het gehele pand naar minimaal label B te verduurzamen. Eigenaren worden wel uitgedaagd om meer te doen dan nodig is zodat het gehele pand wordt verduurzaamd naar bij voorkeur minimaal label B. Ten bate van het eigen wooncomfort, de energielasten en het milieu. In het verzoek om woningssplitsing zien we graag terug welke mogelijkheden daarvoor worden benut. Het staat de eigenaar in zekere zin dus ook vrij om de bestaande woning niet extra te verduurzamen en de woning die door splitsing ontstaat wel. Tegelijkertijd zijn wij er ons van bewust dat het verduurzamen van monumenten en panden met cultuurhistorische waarde zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het pand, andere vraagstukken met zich mee kan brengen dan het verduurzamen van een 'reguliere' woning. Via bijvoorbeeld het Restauratiefonds is specifiek voor monumenten informatie in te winnen over advies over verduurzaming (en eventueel de financiering ervan) (https://www.restauratiefonds.nl/wonen-in-een-monument/voorbereiden/monument-verduurzamen). Daarnaast zijn wij er ons van bewust dat woningssplitsing (en de opbrengsten die daarmee worden gegenereerd) an sich ook bij kan dragen aan het behoud van het monument of pand. De (onverplichte) wenswaarde en daarmee uitgesproken uitdaging om het <i>gehele</i> pand te verduurzamen naar minimaal label B willen we vanuit onze ambities en doelstelling op het gebied van duurzaamheid en met het oog op wooncomfort en energielasten voor de eigenaar echter handhaven. Wel is de reactie aanleiding om bij de geplande evaluatie expliciet stil te staan bij voorwaarde 8 en de relatie met aanvragen voor woningssplitsing van een monument of cultuurhistorische waardevol pand. Dit geldt ook voor voorwaarde 9 die vanuit het belang om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen ongewijzigd zal blijven.</p>
--	--

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied

Ja. In de toelichting op voorwaarde 8 en voorwaarde 9 is opgenomen dat bij de geplande evaluatie expliciet aandacht wordt besteed aan de relatie met aanvragen voor woningsplitsing van een monument of cultuurhistorische waardevol pand.

2. VAB – voorwaarde sloopgrens en benoemen maatschappelijk belang sloop

Aangegeven wordt dat de ondergrens voor het aantal te slopen vierkantemeters verlaagd zou moeten worden (in overeenstemming wat het altijd is geweest; 750 m² voor 750 m³) om leegstaande/komende stallen/agrarische bedrijfsgebouwen sneller op te ruimen. Daarnaast kan volgens indiener van de reactie nadrukkelijker naar voren komen dat sloop van leegstaande bebouwing een maatschappelijk belang dient.

Reactie gemeente

Het aantal vierkantemeters dat gesloopt moet worden is in overeenstemming met hoe de regeling voor functieverandering door sloop naar wonen is geweest. Voor een nieuwe woning van 750 m³ moet 750 m² worden gesloopt. Daarnaast moet ook voor de te realiseren bijbehorende bouwwerken (100 m²) bij de bestaande en nieuwe woning sloop plaatsvinden. In het geval van het realiseren van 1 woning van 750 m³ moet dus 750 m² voor de woning worden gesloopt, 100 m² voor een bijbehorend bouwwerk van 100 m² bij de bestaande woning én 100 m² voor een bijbehorend bouwwerk van 100 m² bij de nieuw te realiseren woning. Dit maakt dat in totaal 950 m² moet worden gesloopt. Ten aanzien van de opmerking dat sloop van leegstaande bebouwing een maatschappelijk belang dient (het voorkomen van verloedering en ondermijnende activiteiten), is in het hoofdstuk 'Vooraf' een passage opgenomen die daaraan refereert.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

Ja. In het hoofdstuk 'Vooraf' is een passage opgenomen die refereert aan het maatschappelijk belang van sloop van leegstaande bebouwing.

<p>Inspraakreactie 3 (Schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1371233</p>	<p><i>VAB – voorwaarde financiële onderbouwing</i></p> <p>De reactie richt zich op voorwaarde 7. Daarbij wordt de opmerking geplaatst dat deze voorwaarde lijkt in te houden dat functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen als doel heeft het financieren van alleen de sloop, waarmee voorbij lijkt te worden gegaan aan de volkshuisvestelijke doelen die bediend kunnen worden zoals bijvoorbeeld het bij elkaar kunnen laten wonen van meerdere generaties.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Allereerst is in de notitie benoemd dat het bieden van ruimte voor nieuwe woningen bij kan dragen aan het waarborgen en versterken van de fysieke en sociale kwaliteit van het landelijk gebied. Onder dat laatste wordt ook het bij elkaar laten wonen van generaties (die al dan niet voor elkaar zorgen) verstaan. Daarmee wordt zeker niet voorbij gegaan aan de volkshuisvestelijke doelen die bediend kunnen worden met woningsplitsing en VAB. Daarnaast is bij de voorwaarden voor VAB geen minimale/maximale inhoud per woning gesteld als twee woningen in 1 woongebouw worden gerealiseerd. Dit biedt de flexibiliteit om naar behoefte de juiste woning te realiseren en daarmee ook bijv. goedkopere woningen (voor starters) te realiseren. De betreffende voorwaarde 6 is opgenomen om tot uitdrukking te brengen dat het van belang is oog te hebben voor de verschillende mogelijkheden die er kunnen zijn om de sloop van agrarische bebouwing te kunnen bekostigen dan wel de sloop mogelijk te maken. De mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en één of meerdere woningen terug te bouwen, kan daarbij <i>ondersteunend</i> zijn. Daarnaast speelt mee dat door een cumulatie van overheidsregelingen de vraag zou kunnen gaan spelen in hoeverre sprake kan zijn van een onevenredige vorm van steun. Tot slot sluit de ondersteunende benadering van VAB aan bij de uitgangspunten die centraal staan (o.a. landelijk karakter zoveel mogelijk behouden en ‘verstening’ zo veel mogelijk voorkomen’) en de regionale toetsingscriteria voor woningbouw (inbreiding voor uitbreiding). Mocht uit de evaluatie blijken dat deze voorwaarde niet of beperkt uitvoerbaar is, dan zal op dat moment worden bezien hoe daarmee kan worden omgegaan.</p> <p>Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem Nee.</p>
--	---

<p>Inspraakreactie 4 (telefonisch)</p>	<p>Maatwerk In de conceptversie van de notitie wordt gesproken over mogelijkheden voor maatwerk. Aangegeven wordt dat onvoldoende gedefinieerd zou zijn wat onder maatwerk wordt verstaan en wat daarmee in de praktijk andere mogelijkheden biedt. Verzoek is om nader te definiëren wat onder maatwerk wordt verstaan.</p> <p>Reactie gemeente In de notitie wordt inderdaad gesproken over mogelijkheden voor maatwerk. Daarbij is opgenomen dat voor het afwijken van wat in de notitie is opgenomen (maatwerk) de initiatiefnemer overtuigende argumenten moet aanvoeren. Daarnaast moet het maatwerk aansluiten bij de doelstellingen/uitgangspunten van het beleid (zoals in de notitie verwoord onder 'Wat centraal staat bij de voorwaarden voor medewerking'). Ten derde moet een goede onderbouwing bij maatwerk voorkomen dat maatwerk kan worden geïnterpreteerd als willekeur en mogelijk leidt tot precedentwerking. Door te beschrijven wat exact onder maatwerk wordt verstaan wordt de beoogde flexibiliteit (met als basis de doelstelling en uitgangspunten) van het beleid teniet gedaan. De reactie is wel aanleiding om bij de geplande evaluatie expliciet stil te staan bij de vraag of en, zo ja, met welke onderbouwing er in bepaalde gevallen maatwerk is toegepast. Zo wordt (naast de afzonderlijke besluiten) ook via de evaluatie inzicht geboden in toegepast maatwerk. Daarnaast is de reactie aanleiding om te verduidelijken dat maatwerk uitzondering blijft.</p> <p>Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem Ja. Onder 'Maatwerk mogelijk' op pagina 10 van de notitie is opgenomen dat toegepast maatwerk expliciet onderdeel uit gaat maken van de geplande evaluatie. Daarnaast is deze tekst verduidelijkt om te benadrukken dat het bieden van maatwerk uitzondering blijft.</p>
--	--

<p>Inspraakreactie 5 (schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1584012</p>	<p><i>Woningsplitsing - Voorwaarde levensloopbestendigheid en sloopverplichting bijbehorende bouwwerken.</i></p> <p>In de reactie wordt aangegeven dat met de gemeente contact is over dubbele bewoning van de woning ter plaatse van het adres waar de reactie betrekking op heeft en dat dit nog onderwerp van discussie is tussen gemeente, eigenaar en adviseur. Daarbij wordt door de gemeente verwezen naar het aanstaande beleid. Ten aanzien van de notitie en de daarin opgenomen mogelijkheden voor splitsing wordt opgemerkt dat voorwaarde 9 (een van de twee woningen dient na splitsing levensloopbestendig te zijn) en voorwaarde 10 (elke woning heeft na splitsing recht op 100 m2 bijgebouwen en het overige moet worden gesloopt) heroverweging verdienen.</p> <p>Ten aanzien van voorwaarde 9 wordt aangegeven dat dit niet haalbaar is gezien de maximaal toelaatbare inhoud en de traditionele bestaande bouw, waardoor andere functies op de benedenverdieping krap zouden worden en op de bovenverdieping ruimte zou overblijven. Wat betreft voorwaarde 10 wordt aangegeven dat die voorwaarde zou afwijken van de meeste andere gemeenten in de omgeving, waar over het algemeen geen sloopverplichting geldt bij splitsing.</p> <p>Tot slot wordt gedeeld dat het door voorwaarde 9 en 10 niet eenvoudiger wordt om te splitsen en daarmee vrijkomende (voormalige agrarische) locaties verkoopbaar te houden. In het belang van onderhavige locaties en andere locaties wordt dringend verzocht voorwaarde 9 en 10 te heroverwegen.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>In dit kader wordt alleen ingegaan op dat wat van de ingediende reactie betrekking heeft op de voorwaarden uit de conceptversie van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Ten aanzien van voorwaarde 9 over levensloopbestendigheid lijkt het idee te bestaan dat een volledige bovenverdieping op de begane grond/benedenverdieping gerealiseerd moet worden. Dit is niet het geval. De bedoeling van de voorwaarde is dat op de begane grond in ieder geval één slaapkamer en één badkamer gerealiseerd wordt. Dat die slaapkamer op de begane grond zolang deze niet nodig is een andere functie heeft (bijvoorbeeld een werkkamer) is geen probleem. Maar als door omstandigheden wel een slaapkamer op de begane grond nodig is moet deze daarvoor wel gebruikt kunnen worden. De bovenverdieping kan in gebruik worden gehouden voor de overige slaapvertrekken (met badkamer). Een volledige bovenverdieping bestaande uit een badkamer en meerdere slaapkamers hoeft niet op de begane grond gerealiseerd te worden. Volledigheidshalve wordt als reactie ook gedeeld dat in geval van woningsplitsing het pand c.q. de twee zelfstandige woningen gezamenlijk uitgebreid mag worden tot 750 m³ als het die inhoud nog niet heeft (voorwaarde 6).</p>
--	---

Wat betreft voorwaarde 10 (sloopverplichting van bijbehorende bouwwerken) wordt ook verwezen naar bijlage 7 van de notitie waarin het beleid van de buurgemeenten Oude IJsselstreek en Bronckhorst is opgenomen. Ook deze gemeenten kennen een vergelijkbare sloopverplichting als voorwaarde 10. Daarnaast is ook in de gemeente Aalten, omgeven met bepaalde voorwaarden, sloop verbonden aan woningsplitsing. Wij hebben er voor gekozen om op basis van de uitgangspunten voor de notitie ook een sloopverplichting voor bijbehorende bouwwerken op te nemen. Ten aanzien van die sloopverplichting wordt volledigheidshalve benoemd dat de sloop van legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken wel ingezet kan worden als extra vergroting van het pand dat wordt gesplitst. Dit is ook opgenomen in voorwaarde 10.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

De ingediende reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing.

<p>Inspraakreactie 6 (schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1583884</p>	<p><i>Eerder ingediend en afgewezen verzoek i.r.t. notitie</i></p> <p>Indieners van de reactie geven aan dat de agrarische activiteiten op het betreffende perceel al enige tijd is beëindigd en dat eigenaren graag zolang mogelijk op die plek willen blijven wonen. Daarvoor wil men een seniorenwoning op het perceel realiseren, zodat het gezin van de zoon en schoondochter van de eigenaren de bestaande woning op het perceel kan betrekken om indien nodig ook in de toekomst mantelzorg te kunnen bieden. Daarnaast is het voornemen om een bestaande caravanstalling in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te behouden ten einde te voorzien in een extra inkomstenbron. Indieners geven aan een oppervlakte van 264 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te willen slopen om daarvoor een duurzame en levensloopbestendige seniorenwoning van maximaal 100 m2 voor terug te bouwen en de bestaande woning te verduurzamen. Met de intentie dat aandacht wordt besteed aan een goede ruimtelijke inpassing en indien gewenst natuurinclusiviteit.</p> <p>In de reactie wordt toegelicht hoe de voornemens zich verhouden tot de wijzigingsbevoegdheid uit het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied en de voorwaarden uit de notitie en dat naar ruimte voor maatwerk kan worden gezocht omdat veel minder woningen en bijgebouwen worden bijgevoegd dan op basis van de notitie en wijzigingsbevoegdheid mogelijk zou zijn. Daarnaast draagt het voornemen bij aan het waarborgen van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied.</p> <p>Gedeeld wordt dat het voornemen/plan op 15 juni 2020 bij de gemeente is ingediend en dat deze zonder nadere motivering negatief is beoordeeld. Verzocht wordt om in overleg te gaan over de verder uitwerking van het plan. Mocht dat niet leiden tot resultaat dan zal een verzoek op basis van de wijzigingsbevoegdheid (met daarin meer mogelijkheden) worden ingediend of wordt de bestaande agrarische bestemming gehandhaafd.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>De inspraakmogelijkheid is niet bedoeld om een afgewezen plan opnieuw te laten beoordelen maar om een reactie te kunnen geven op de inhoud van de conceptversie van notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. De reactie wordt daarom niet behandeld als een heroverweging van het eerder ingediend verzoek. Voor een vervolg op uw plan en de mogelijkheden is een overleg mogelijk met de betreffende afdeling/contactpersoon die het eerdere verzoek heeft behandeld.</p> <p>Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem Nee.</p>
--	--

<p>Inspraakreactie 7 (schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1584595</p>	<p><i>1. VAB – sloopgrens en suggestie gemeentelijk of regionaal sloopfonds</i></p> <p>Indiener geeft aan dat de doelstelling van het beleid wordt gedeeld, maar dat de ondergrens van de te slopen vierkantemeters bij VAB-initiatieven te hoog ligt. Deze grens zou kleinere deelnemers uitsluiten, waarmee ook dynamiek uitblijft. Er wordt aangegeven dat de combinatie van twee slooplocaties complex en afbreukgevoelig ligt. Gevraagd wordt de ondergrens aan te passen of te wijzigen in een aanvullende voorwaarde dat aantoonbaar sprake moet zijn geweest van agrarische bedrijfsvoering. Ook wordt gevraagd de definitieve versie als meest betrokken stakeholder te overleggen. Daarnaast wordt de gedachte voorgelegd om een gemeentelijk of regionaal sloopfonds in te stellen om zo een versterking van de dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Via een fonds kunnen mensen die willen slopen maar niet willen bouwen worden gekoppeld aan mensen die sloopmeters willen kopen om te kunnen bouwen.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Het aantal te slopen vierkantemeters is een voortzetting van het voorgaande beleid, zoals opgenomen in de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld april 2012). Die voortzetting wordt op basis van de uitgangspunten voor de notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem als passend beschouwd. Voor wat betreft de kleinere deelnemers (met minder dan 500 m² aan agrarische bebouwing) zijn wij van mening dat het verlagen van de 'sloopondergrens' niet leidt tot een substantiële bijdrage aan de gewenste kwaliteitswinst. Het aantal vierkante meters te slopen bebouwing staat bij voornoemde situaties niet in verhouding tot de mogelijkheid om een woning na sloop terug te mogen bouwen. We beseffen ons terdege dat ook in die gevallen sprake kan zijn van een opgave om verval en ongewenst gebruik van bebouwing te voorkomen. Maar deze is, net als de mogelijkheden om daar als eigenaar zelf iets aan te doen, een andere dan bij locaties waar sprake is van bijv. 1500 m² aan agrarische bebouwing.</p> <p>De reactie is wel aanleiding om te gaan verkennen welke mogelijkheden voor deze erven/locaties bestaan dan wel kunnen worden ingezet ter ondersteuning/stimulering om ook daar een kwaliteitswinst te behalen. Wat betreft de suggestie voor het instellen van een gemeentelijk of regionaal sloopfonds willen we de indiener in ieder geval bedanken dat op die manier wordt meegedacht. Tegelijkertijd wordt ook gemerkt dat vraag en aanbod elkaar vanuit de bestaande netwerken veelal ook vindt. In het verlengde van voorgaande leidt deze reactie er wel toe dat ook de (on)mogelijkheden voor kleine deelnemers (minder dan 500 m²) wordt belicht. In de notitie is op pagina 10 hierover een passage opgenomen.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een gesprek plaatsgevonden met de indiener van de reactie. In dat gesprek is de reactie mondeling toegelicht, overeenkomstig de inhoud van de schriftelijke reactie, en heeft het gesprek daarover plaatsgevonden.</p>
--	--

2. Woningenplitsing – voorwaarden bovenop Bouwbesluit

Ten aanzien van het splitsen van woningen wordt gevraagd geen extra eisen op te leggen boven het Bouwbesluit. Daarbij er op wordt gewezen dat juist historische panden zeer moeilijk zijn te isoleren en dat deze voorwaarde zal lijden tot hoge kosten ten koste van de dynamiek op het onderwerp.

Reactie gemeente

Allereerst is het zo dat gemeenten geen extra eisen kunnen stellen bovenop de minimeisen op het gebied van bruikbaarheid, veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu uit het Bouwbesluit. Voorwaarde 8 voor woningsplitsing is vanuit die achtergrond opgesteld, waarbij de wens wordt uitgesproken om als eigenaar verder te gaan dan wat wettelijk nodig is. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar de reactie op inspraakreactie 2, waarbij is toegelicht dat voorwaarde 8 een wenswaarde is.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

Nee.

<p>Inspraakreactie 8 (schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1584502</p>	<p>Woningsplitsing</p> <p>Indiener geeft aan dat het splitsen van een bestaande woning niet altijd mogelijk is omdat ze te klein zijn. Sloop nieuwbouw of uitbouw met als gevolg een onpraktische indeling zou het gevolg zijn. In de situatie van de indiener van de reactie is de woning te klein om te splitsen en is geen ruimte voor vergroting. In meerdere opzichten zou het beter zijn om een extra bouwwerk te plaatsen op het erf.</p> <p>Indiener ziet graag als aanpassing van de notitie dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat het mogelijk is om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen; woningsplitsing ook mogelijk is door een tweede (dienst) woning te plaatsen, in plaats van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Splitsing huidige woning. ○ Aanbouw van huidige woning en dan splitsing. • Er duidelijk omschreven wordt dat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn om de burger/ondernemer te steunen. <p>Indiener geeft aan graag gebruik te willen maken van de mogelijkheid om een extra (dienst)woning te plaatsen op het terrein om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen, verder te ontwikkelen en daarmee de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied te vergroten en de kwalitatieve recreatieve mogelijkheden die Doetinchem te bieden heeft uit te breiden. Indiener geeft aan dat hiervoor ook een vooroverleg is aangevraagd.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>De indiener heeft aangegeven dat een vooroverleg is aangevraagd voor de wens om een extra (dienst)woning te bouwen. Dit zien wij niet als onderdeel van de inspraakreactie op de notitie, omdat inspraak op de notitie niet voor individuele verzoeken bedoeld is. Om die reden wordt in deze reactie niet ingegaan op de haalbaarheid van deze wens. De notitie voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren/toevoegen van nieuwe woningen door middel van woningsplitsing (binnen bestaand pand) en door middel van sloop van agrarische bebouwing in ruil voor de mogelijkheid om één of meerdere woningen te realiseren. De notitie is niet bedoeld om de mogelijkheid te bieden een tweede bedrijfswoning te realiseren bij een bedrijf (anders dan via woningsplitsing dat wel mogelijkheden biedt). Dit geldt ook voor sec het toevoegen van een nieuwe woning. Dit sluit ook niet aan bij de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de notitie en het maatwerk dat binnen die uitgangspunten bij uitzondering en onderbouwd zou kunnen plaatsvinden.</p> <p>Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem Nee.</p>
--	---

<p>Inspraakreactie 9 (schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1584478</p>	<p>VAB</p> <p>Indiener geeft aan dat de voorwaarden voor VAB niet realistisch zijn en niet haalbaar voor veel agrariërs. Er zijn veel kleinschalige bedrijven waarvoor de te slopen oppervlakte in veel gevallen niet haalbaar is. Daarnaast wordt aangegeven dat met de voorwaarden stedelijke woonerven worden gecreëerd en dat het om landschappelijke redenen beter is om aparte percelen wat verder uit elkaar te realiseren. Aan wordt gegeven dat de meeste agrariërs ook erg gesteld zijn op hun privacy op het eigen erf en kunnen niet met "andere" gezinnen op 1 woonerf leven en dat hierdoor vrijgekomen gebouwen niet onderhouden of gesloopt zullen worden maar verpauperen. Aan wordt gegeven dat agrariërs eerder bereid zijn onderhoud te plegen als zij een stukje van hun schuren kunnen slopen en een stukje van hun bouwvlak af kunnen halen en verplaatsen voor verkoop (dan zijn er financiële middelen om de rest te onderhouden) en de overige stalruimte behouden mag blijven.</p> <p>Daarnaast wordt aangegeven dat meer flexibiliteit moet worden geboden in gevallen waar het gaat om bedrijfsovername of zorg voor een oudere of jongere generatie en dat er vaker een woning bijgebouwd zal moeten worden dan dat de bestaande woning gesplitst wordt. Tevens wordt aangegeven dat het verduurzamen van de bestaande woning in veel gevallen een te grote kostenpost wordt. Wat betreft de omvang van bijgebouwen wordt aangegeven dat 100 m² te klein is voor het buitengebied. Ook omdat ruimte nodig is voor de stalling van machinerie (vanwege hobbymatige activiteiten). In plaats van 100 m² wordt aangegeven dat zeker 600 m² nodig is. Geconcludeerd wordt dat voor agrariërs alleen de optie overblijft om te verkopen en dat met de mogelijke aankoop van projectontwikkelaars de sfeer en het Noaberschap steeds verder zullen verdwijnen.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Voor wat betreft de haalbaarheid van de kleinschalige bedrijven waarvoor de te slopen oppervlakte niet haalbaar is, wordt ook verwezen naar de reactie op inspraakreactie 7. Voor kleinschalige locaties (met minder dan 500 m² aan agrarische bebouwing) wordt verkend welke mogelijkheden voor deze erven/locaties bestaan dan wel kunnen worden ingezet ter ondersteuning/stimulering om ook daar een kwaliteitswinst te behalen.</p> <p>Ten aanzien van het punt over stedelijke woonerven wordt gedeeld dat voor de gemeente uitgangspunt is dat bij VAB-initiatieven met nieuwbouw van woningen het bestaande erf wordt hersteld of een traditionele opzet van het boerenerf wordt gerealiseerd. Dit is ook toegelicht in bijlage 4 van de notitie. Juist door het principe van een boerenerf centraal te stellen met een passende landschappelijk inpassing, wordt (met bijbehorende voorwaarden) geborgd dat het</p>
--	--

buitengebied/landelijk gebied niet (de indruk geeft) stedelijk te worden. Het verspreid realiseren van woningen in het landelijk gebied vinden wij dan ook geen meerwaarde hebben voor het landschap. Met de voorwaarden uit de notitie wordt geborgd dat woningen geclusterd ingepast worden in het bestaande landelijk gebied. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat per locatie maximaal 2 woongebouwen met maximaal 4 woningen zijn toegestaan (voorwaarde 4 VAB). Daarmee wordt voorkomen dat op één plek een dusdanig aantal woningen kan worden gerealiseerd dat het niet meer in verhouding staat tot de omgeving. Daarnaast moet ook altijd een erf- en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld waaruit moet blijken dat sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit plan zal worden opgesteld door de (voormalig) agrariër en de potentiële koper(s) van de te realiseren woning(en). Daarmee heeft de (voormalig) agrariër ook invloed op de situatie zoals die zal zijn na sloop van de agrarische bebouwing en bouw van de woning(en). Eventuele wensen t.a.v. privacy kunnen daarbij dan betrokken worden.

Zoals ook bij inspraakreactie 2 is aangegeven, is de opgenomen voorwaarde t.a.v. verduurzaming van het gehele pand bij woningsplitsing een wenswaarde. Verwezen wordt naar de reactie die bij inspraakreactie 2 is gegeven.

Wat betreft de omvang van de bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken wordt gedeeld dat 100 m² overeenkomt/aansluit met wat in beginsel op basis van het bestemmingsplan bij elke burgerwoning in het buitengebied is toegestaan. Vermeld wordt dat het onder voorwaarden (op basis van landelijke regelgeving) mogelijk is om het aantal vierkantemeters bijgebouwen uit te breiden tot 150 m² per woning. Een standaard ophoging tot 600 m² aan bijbehorende bouwwerken sluit niet aan bij de bedoeling van woningsplitsing en VAB.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem
Nee.

<p>Inspraak reactie 10 (telefonisch/schriftelijk)</p> <p>Berichtnummer Zaaksysteem 1583884</p>	<p><i>Diverse vragen VAB</i></p> <p>Indiener van de reactie stelt diverse verduidelijkende vragen n.a.v. telefonisch contact met behandelend ambtenaar. Deze vragen zijn hieronder integraal overgenomen en vervolgens de beantwoording ervan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voorzover wij uit de notitie kunnen opmaken wordt als uitgangspunt voor het bouwen in het buitengebied (veelal boeren erven) een soort "Rood voor Rood- regeling" gehanteerd. Dat willen zeggen dat vierkante meters van bestaande bebouwing kunnen worden herbouwd. Daarbij wordt wel rekening gehouden met functie verandering. Graag zouden we nadere toelichting hierop ontvangen. Is het bijvoorbeeld mogelijk dat toch wordt herbouwd op andere plekken dan de bestaande bebouwing? 2. Voor zover wij het begrijpen wordt in de notitie als "erf" gedefinieerd een afgebakend gebied rondom de hoofdwoning. Betekent dit dat bij de positionering van herbouw aangesloten wordt bij de huidige situatie van de inrichting van het erf? Of is toch uitbreiding van bouw mogelijk via de gronden/akkers die nu specifiek en alleen worden gebruikt voor het agrarische bedrijf. Dus kan worden aangegeven in hoeverre bebouwing alsnog op akkers kan gaan plaatsvinden. 3. We lezen in de notitie, dat bij functieverandering van VAB naar wonen en bij het realiseren van woningen met bijbehorende bouwwerken een "aanvaardbaar woon- en leefklimaat" wordt gewaarborgd. Voor wie gelden deze normen (alleen voor de eigenaren of ook voor de direct omwonenden) ? En welke toetsing-criteria worden daarbij gehanteerd? 4. We lezen ook in de notitie, dat als om bepaalde redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, wordt bekeken of "maatwerk" kan worden toegepast. Wat betekent dat precies en welke toetsingscriteria worden daarvoor gebruikt? <p>Tot slot wordt in de reactie de wens uitgesproken om, naast de digitale mogelijkheden, actief betrokken te worden bij ontwikkelingen rondom c.q. grenzend aan het perceel van de indiener van de reactie.</p>
--	--

Reactie gemeente

Vraag 1 en 2: Functieverandering houdt in dat de functie van het agrarisch bedrijf verdwijnt (door de sloop van de agrarische bebouwing) en door de bouw van één of meerdere woningen wijzigt naar de functie wonen. In de notitie is opgenomen dat de na sloop van de agrarische bebouwing één of meerdere woningen *binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak* (het vlak waar de agrarische bebouwing was toegestaan) gerealiseerd mogen worden. Daarmee komt de woning/komen de woningen in feite terug op de plek waar de agrarische bebouwing aanwezig was. Het agrarisch bouwvlak kan overigens ruimer liggen dan sec ter plaatse van de agrarische bebouwing, maar het bouwvlak is gepositioneerd daar waar de agrarische bebouwing aanwezig was. Daarnaast is het zo dat voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing een erf- en landschappelijk inrichtingsplan moet worden opgesteld. Voor de gemeente is daarbij het uitgangspunt (bij VAB-initiatieven met nieuwbouw van woningen) dat het bestaande erf wordt hersteld of een traditionele opzet van het boerenerf wordt gerealiseerd. Dit is ook toegelicht in bijlage 4 van de notitie. Juist door het principe van een boerenerf centraal te stellen, wordt voorkomen dat gronden/akkers (die ver van de bestaande bebouwing afliggen c.q. buiten het voormalig agrarisch bouwvlak liggen) worden bebouwd. Daarnaast betekent dit dus dat het bestaande erf als uitgangspunt dient.

Vraag 3: Onder voorwaarde 1d voor VAB-initiatieven is opgenomen dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is gewaarborgd. In feite willen we hiermee tot uitdrukking brengen dat de nieuw te realiseren woning(en) het bestaande gebruik van het landelijk gebied niet in de weg mag zitten. Daarnaast dat het ter plaatse van de nieuw te realiseren woning(en) ook goed wonen is. Deze twee zaken hangen dan ook nauw samen. Afhankelijk van de locatie van de te realiseren woning(en) en in samenhang het gebruik van de directe omgeving (bijvoorbeeld wel of geen agrarische bedrijven in de nabijheid) wordt beoordeeld welke zaken relevant zijn voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat, waarbij geluid, geur en stof voorbeelden zijn van aspecten waarop getoetst wordt. De beoordeling op sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vindt plaats op de locatie van de nieuw te realiseren woning(en).

Vraag 4: Er kunnen zich situaties voordoen waardoor de locatie van het voormalig agrarisch bouwvlak (deels) niet een geschikte locatie is om na sloop van de agrarische bebouwing één of meerdere woningen terug te bouwen. Reden daarvoor kan bijvoorbeeld de nabijheid van een ander agrarisch bedrijf zijn, waardoor het agrarisch bedrijf benadeeld/beperkt wordt door de nieuwe woning(en) en er voor de woning(en) geen goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Maar het kan ook zijn dat er een weg is waardoor qua geluid geen goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Voor dergelijke situaties is in notitie de ruimte geboden om te kijken of één of meerdere woningen (deels) toch buiten het voormalig agrarisch bouwvlak gebouwd kunnen worden, zodat toch de gewenste kwaliteitsverbetering kan worden gemaakt. De toetsingscriteria zijn op voorhand niet (uitputtend) te noemen, aangezien in dergelijke situaties het afhankelijk is van het geval welke (on)mogelijkheden er zijn. Blijft gelden dat dit eventuele maatwerk onderbouwd zal plaatsvinden. Daarmee is voor een ieder, tijdens de ruimtelijke procedure die doorlopen moet worden bij VAB-initiatieven, ook helder waarom maatwerk is geboden en tot welke oplossing dat heeft geleid.

Wat betreft de uitgesproken wens om actief betrokken te worden bij ontwikkelingen rondom c.q. grenzend aan het eigen perceel, wordt opgemerkt dat bij VAB-initiatieven en de ruimtelijke procedure die daarvoor doorlopen moet worden ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Dit betekent kortgezegd dat van ons verwacht wordt dat uw burens u inlichten over eventuele ontwikkelingen, u ook in de gelegenheid stellen daar wat van te vinden, aangeven wat uw inbreng is en wat daarmee wel of niet gedaan is. Naast de digitale mogelijkheden om u te laten informeren wat zich in uw directe omgeving afspeelt, wordt met voornoemde uw betrokkenheid dan wel informatievoorziening ook ondersteund.

Aanleiding voor aanpassing notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

Nee.