

Aanpassing notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'

voor beeldvormende raad

naam opsteller: Y. Klein Braskamp

telefoonnummer: 377 495

e-mailadres:

y.kleinbraskamp@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De nota van wijzigingen notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vast te stellen.
2. De aangepaste notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vast te stellen.
3. Bijlage 4 onderdeel 'bebouwing' van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' voor functieveranderingslocaties onderdeel te laten zijn van het welstandsbeleid.

Inleiding

U hebt op 17 december 2020 de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (hierna: de notitie) vastgesteld met inachtneming van twee aangenomen amendementen, met als doel (opnieuw) ruimte te bieden aan woningsplitsing en functieverandering naar wonen in het buitengebied/landelijk gebied van de gemeente Doetinchem. Op basis van ervaringen in de uitvoering stellen wij u voor de notitie op een aantal punten (technisch) aan te passen om de toepassing van de notitie te verduidelijken.

Argumenten

1.1. De wijzigingen dragen bij aan een eenduidige uitleg en toepassing van voorwaarden, zorgen ervoor dat mogelijkheden uit eerder beleid weer kunnen worden toegepast en aan ervaringen tot nu toe een vervolg wordt gegeven.

In de uitvoering is gebleken dat bij bepaalde voorwaarden onduidelijkheid bestond over de interpretatie en daarmee ook de toepassing. Deze voorwaarden zijn dan ook aangepast, zodat zowel intern als extern eenduidig is uit te leggen hoe de voorwaarden zijn bedoeld. Daarnaast wordt met een wijziging de toepassing van functieverandering niet meer beperkt tot alleen agrarische locaties. Ook locaties met bijvoorbeeld de bestemmingen Bedrijf, Detailhandel en Dienstverlening kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor functieverandering naar wonen. Daarmee wordt aangesloten bij eerder geldend beleid voor het buitengebied dat (onbedoeld) met de vaststelling van de notitie in 2020 is komen te vervallen. Tot slot wordt op basis van opgedane ervaring bij woningsplitsing verplichte sloop van een teveel van bijbehorende bouwwerken/bijgebouwen vervangen door een saneringsregeling. Daarmee ziet de regeling wel op vermindering van bijgebouwen, maar is sloop op voorhand niet verplicht. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen verwijzen wij u naar de nota van wijzigingen (bijlage 1).

2.1. Met de aangepaste notitie ligt er een beter werkbare basis voor initiatieven gericht op wonen in het landelijk gebied.

Door de wijziging van de notitie verduidelijken we de uitvoering van bestaand beleid voor initiatieven die gericht zijn op woningsplitsing en functieverandering naar wonen. Dit laat onverlet dat aanpassing of verruiming op een later moment aan de orde kan zijn. Zie ook 'Vervolg'. Daarnaast kunnen zich initiatieven voordoen die niet geheel voldoen aan de gestelde voorwaarden in het beleid maar waaraan het verlenen van medewerking wenselijk kan zijn. Bij deze initiatieven zal de onderbouwing om af te wijken onderdeel uitmaken van besluitvorming. In ieder geval blijven de uitgangspunten van het beleid, zoals opgenomen op pagina 5 van de notitie, centraal staan.

2.2. Het mogelijk maken van woningsplitsing en functieverandering naar wonen voorziet in een behoefte.

Sinds de vaststelling van de notitie in december 2020 worden door woningsplitsing en functieverandering naar verwachting ongeveer 30 woningen toegevoegd. Daarmee voorziet de mogelijkheid voor woningsplitsing en functieverandering in een behoefte. Logischerwijs is dat in een kleinere omvang, omdat woningsplitsing en functieverandering per geval gaat om één/enkele woningen.

3.1. Het kunnen beoordelen van initiatieven i.r.t. de gewenste beeldkwaliteit/omgevingskwaliteit vraagt om een formeel toetsingskader.

De notitie bevat een bijlage (bijlage 4) met daarin voorwaarden waar een erf- en landschappelijk inpassingsplan aan moet voldoen. Die bijlage bevat ook een onderdeel dat gericht is op de uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing in geval van functieverandering naar wonen. Dat onderdeel is op dit moment geen formeel toetsingskader, omdat het geen onderdeel uitmaakt van het welstandsbeleid. De behoefte bestaat om het wel als formeel toetsingskader te kunnen gebruiken bij de beoordeling van initiatieven gericht op functieverandering, zodat ook de uiterlijke verschijningsvorm onderdeel is van de beoordeling van de gewenste beeldkwaliteit/omgevingskwaliteit. Daarom stellen wij voor het onderdeel 'bebouwing' van bijlage 4 te beschouwen als onderdeel van het welstandsbeleid (voor functieverandering).

Financiën

Geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen

1.1. Heeft iedereen de mogelijkheid gehad te reageren op de aangepaste notitie?

De in 2020 vastgestelde notitie heeft als concept voor inspraak ter inzage gelegen. Voorliggende aangepaste notitie heeft niet als concept ter inzage gelegen. Reden daarvoor is dat de aanpassingen enerzijds bedoeld zijn om de toepassing/uitvoering te verduidelijken. Anderzijds brengen de aanpassingen geen beperking (eerder een verruiming) met zich mee ten opzichte van de in 2020 vastgestelde notitie. Bijvoorbeeld het vervangen van de sloopverplichting van bijgebouwen door een saneringsregeling bij woningsplitsing. Daarnaast is destijds de notitie bij amendement op een twee punten gewijzigd (sloopgrens gebruik meerdere locaties functieverandering en mogelijkheid afwijken voorwaarde levensloopbestendigheid woningsplitsing). Deze wijzigingen kwamen ook tegemoet aan een aantal inspraakreacties. Vanzelfsprekend zijn die wijzigingen onderdeel van voorliggende aangepaste notitie.

1.2. Wat is de relatie met de afhandeling van bestaande gevallen daterend van vóór 4 april 2012?

In de notitie wordt ook aandacht besteed aan woningsplitsing bij dubbele bewoning daterend van vóór 4 april 2012. Gevallen die zich destijds na een oproep in 2017 hebben gemeld bij de gemeente worden niet op basis van de notitie afgehandeld; in het kader van een betrouwbare overheid worden die afgehandeld op basis van de voorwaarden die destijds zijn gedeeld op basis van het toen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. De verwachting is dat wij in het tweede kwartaal 2023 het bestemmingsplan voor die gevallen aan u ter besluitvorming voorleggen.

Vervolg

Als u positief besluit over voorliggend voorstel, dan wordt dit besluit samen met de aangepaste notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' en de nota van wijzigingen bekendgemaakt met het Gemeentebled (via overheid.nl), met de Gemeentepagina in de huis-aan-huis krant en op de website van de gemeente Doetinchem.

Voorliggende aanpassing volgt uit interne bespreking van de werking van de notitie. Daarbij zijn contacten betrokken die hebben plaatsgevonden met (mogelijke) initiatiefnemers. Over ongeveer twee jaar (vier jaar na de vaststelling in december 2020) kan een uitgebreidere evaluatie plaatsvinden. Dan is de uitvoering van initiatieven ook verder gevorderd/afgerond. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan een actualisatie van de woonvisie (in relatie tot een actualisering van de regionale woonagenda). Mocht dat leiden tot nieuwe/andere keuzes,

dan bekijken wij wat dat betekent voor beleid zoals opgenomen in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'.

Bijlagen

1. Nota van wijzigingen notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'
2. Notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (aangepast)

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM