

Doetinchem, 11 april 2007

ALDUS BESLOTEN 19 APRIL 2007

Nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing

Voorstel:

vast te stellen

- 1. beleidskader 'functieverandering naar werken';**
- 2. beleidskader 'functieverandering naar wonen, nieuwe landgoederen en landelijk wonen'.**

Het agrarisch buitengebied verandert in rap tempo. Jaarlijks neemt het aantal agrarische bedrijven met circa 5% af. Hierdoor komen ook veel agrarische gebouwen leeg te staan. Door aan deze bebouwing een nieuwe functie toe te kennen, kan deze bebouwing gesaneerd worden of krijgt het een nieuwe economische bestemming. Het toestaan van een nieuwe functie kan een oplossing van een probleem betekenen. Behalve een doel (economische ontwikkeling), is het toestaan van een nieuwe functie ook een middel om de kwaliteit van het buitengebied te waarborgen, omdat lege bedrijfsbebouwing gesaneerd kan worden.

Het Streekplan Gelderland (2005) biedt nieuwe beleidsruimte voor nieuwe woon- en werkfuncties in vrijkomende agrarische gebouwen. Onder regie van de Regio Achterhoek is een uitwerking opgesteld met de titel 'Functies zoeken plaatsen, plaatsen zoeken functies'. In uw vergadering van 27 april 2006 hebt u ingestemd met het verzoek om die notitie als Streekplanuitwerking door de provincie vast te laten stellen. Vanwege de provinciale eis dat alle gemeenten in de regio moesten instemmen met deze uitwerking, is toen niet inhoudelijk op het stuk ingegaan. De notitie was voor de 'functieverandering naar wonen' abstract geformuleerd. Een concrete (locale) vertaling bieden wij u hierbij aan.

Momenteel werken wij aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Wij kunnen u dat eind 2007 ter vaststelling aanbieden. Vooruitlopend daarop kunnen ingediende bouwplannen afgehandeld worden. Aan de hand van de in dit voortel beschreven beleidskader kan hieraan gevolg worden geven.

Voor het volledige beleidskader m.b.t. functieverandering naar werken verwijzen wij u naar enkele ter inzage gelegde beleidsdocumenten. Het beleidskader m.b.t. functie-verandering naar wonen wordt hieronder beschreven.

1. Functieverandering naar werken

Voor de transitie naar werken stellen wij u voor, het beleidskader zoals verwoord in de vab-notitie te volgen, met één uitzondering. Dit betreft het toestaan van maximaal 350m² t.b.v. verblijfsrecreatie 'bij rechte'. Wij adviseren deze ontwikkeling te koppelen aan het hoofdgebouw en monumentale en/of karakteristieke bebouwing.

2. Functieverandering naar wonen, nieuwe landgoederen en landelijk wonen

Het Streekplan Gelderland biedt nieuwe beleidsruimte voor een aantal interessante zaken. In deze notitie wordt een doorvertaling gemaakt van de provinciale kaders naar de lokale Doetinchemse situatie. Bij vaststelling van het onderstaande beleidskader voor functieverandering, landgoederen en landelijk wonen, zullen wij deze opnemen in de herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Doetinchem, 11 april 2007

In de bovenvermelde notitie worden verschillende vormen van 'verevening' voorgesteld, zoals natuurontwikkeling, het aanleggen van recreatieve paden en -landschaps-elementen. Vanwege het ontbreken van een voldoende juridische basis zijn deze vormen van verevenen niet meegenomen in dit voorstel. In het voorjaar van 2007 wordt hier in regionaal verband verder over gesproken.

Functieverandering naar wonen

In ruil voor sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengst van een extra bouwkaavel (of woonvergunning) in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwingen denken wij de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Deze regeling is dus bedoeld om lege bedrijfsgebouwen te saneren en zodoende de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mogen/mag:

- een of twee nieuwe woongebouw(en) worden gebouwd;
- een nieuwe woning worden gebouwd;
- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot een of meer wooneenheden;
- de bestaande woning worden vergroot.

Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsgebouwen kunnen sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden terugverdiend door de bouw van woon-gebouwen of woningen. Deze regeling geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied, die nooit voor agrarische doeleinden zijn gebruikt, mits deze wel rechtmatig gebruikt zijn.

Wanneer alle voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt mogen - afhankelijk van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen - een of twee woongebouw(en) of woningen worden opgericht. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer de gemeente van mening is dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente als karakteristiek of beeldbepalend wordt bevonden, komt niet voor deze regeling in aanmerking.

Behalve voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing wordt er nadrukkelijk ruimte geboden voor vervangende nieuwbouw. Dit wordt gedaan, omdat een groot deel van de vrijgekomen agrarische bebouwing ongeschikt is voor hergebruik door een slechte staat van onderhoud, ongeschikte vormgeving of industriële uitstraling. Daarnaast kunnen, met uitzondering van monumentale bebouwing, sloop en vervangende nieuwbouw wettelijk niet voorkomen worden. Wij achten het dan ook verstandiger vervangende nieuwbouw direct toe te staan op het moment dat er nog nadrukkelijke eisen kunnen worden gesteld aan verevening en landschappelijke inpassing.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen of woningen:

De te slopen oppervlakte (m²) kan vervuld worden tegen de inhoud (m³) van een nieuw woongebouw of woning.

Doetinchem, 11 april 2007

Hiervoor gelden de volgende spelregels:

- minimale reductie van het bebouwd oppervlak van 50% (inclusief bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw wordt begrensd op de muur; er is geen verdere uitbreiding mogelijk;
- per locatie mogen maximaal vier wooneenheden opgericht worden;
- per locatie maximaal twee nieuwe gebouwen;
- het Bouwbesluit bepaalt of sprake is van een volwaardige woning.

Door de dynamische woningmarktsan (2007) beschikken wij over een actueel beeld van vraag en aanbod van de woningmarkt in Doetinchem. Hierdoor wordt het mogelijk om gericht te sturen op het woningbouwprogramma en is het niet noodzakelijk om sociale woningbouwprogramma's te koppelen aan het vab-beleid.

Wij stellen als harde voorwaarde dat vervangende nieuwbouw qua vormgeving en uitstraling past in het buitengebied. Vervangende nieuwbouw mag ook op een andere plaats worden opgericht, mits dit een beweging van het buitengebied naar een dorps- of stadsrandzone is of uit de ecologische verbindingszone. De oppervlakte van het bouwkwavel niet mag worden vergroot.

Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te waarborgen gelden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of woningen - naast de al genoemde uitgangspunten - de volgende voorwaarden:

- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke/beeldbepalende gebouwen.
- Indien twee woningen of woongebouwen worden gebouwd, dienen deze geclusterd en in de directe omgeving van de reeds aanwezige woonbebouwing gebouwd te worden.
- Nieuwbouw van een woning of woongebouw dient in dezelfde bouwstijl als het reeds aanwezige hoofdgebouw plaats te vinden ('dezelfde stijl' betekent niet dat het een exacte kopie moet worden). Deze voorwaarde zal door welstand worden beoordeeld.
- Een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning(en) of woongebouwen.

Hergebruik van monumentale gebouwen tot woning

Wij achten het van belang dat monumentale en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen behouden blijven. Om het behoud van deze bebouwing te stimuleren, willen wij de mogelijkheid bieden om in deze gebouwen woningen of wooneenheden te vestigen. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Hierbij geldt dat wij aanvullende eisen kunnen stellen aan de aansluiting van eventuele nieuwbouw op de monumentale of karakteristieke panden. Verdere vergroting van de woning of woon-eenheden is niet mogelijk. In feite worden deze gebouwen op de muur begrensd. Initiatiefnemers die een woonfunctie willen voor een karakteristiek gebouw, moeten bij de bouwaanvraag een extern deskundig rapport over de karakteristieke waarde van het gebouw overleggen.

Nieuwe landgoederen met bebouwing

Het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het Streekplan, biedt een bijzondere mogelijkheid voor het oprichten van een nieuwe woning met allure, het landgoed. Een landgoed is een woning met allure, gelegen in een voor publiek toegankelijk gebied van minimaal vijf hectare. Deze vijf hectare moet in het bestemmingsplan een functie-wijziging van 'agrarisch' naar 'landgoed' (of natuur) krijgen. Inrichting en beheer van deze gronden zijn divers. Te denken valt aan bos, water, natuur of extensief agrarisch gebruik.

Doetinchem, 11 april 2007

Inrichting en beheer van het landgoed worden afgestemd op de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse, overeenkomstig de natuurdoelen zoals beschreven in het Gebiedsplan Achterhoek. Bijzondere aandacht zullen wij vragen voor het vasthouden van water (waterberging). In een overeenkomst met kettingbeding leggen wij de eisen ten aanzien van de te realiseren natuurdoelen en het beheer vast. Daarbij wordt aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de afspraken.

De oprichting van een nieuw landgoed is in principe in de gehele gemeente mogelijk. De plaats voor de oprichting van het gebouw zullen wij op basis van een steden-bouwkundig en landschappelijk advies beoordelen. Wij stellen aan de oprichting van een nieuw landgoed met bebouwing de volgende eisen:

- De (aaneengesloten) omvang is minimaal 5 hectare.
- Er vindt functieverandering plaats van 'agrarisch' naar 'landgoed'.
- Maximaal drie wooneenheden in één hoofdgebouw.
- De minimale omvang van het hoofdgebouw bedraagt 1500 m³.
- Beheer en inrichting worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar, met kettingbeding en boeteclausule.
- 90% van de oppervlakte is publiekelijk toegankelijk.
- De inrichting van het landgoed is in overeenstemming met landschappelijke doelen, zoals vastgelegd in het Gebiedsplan Achterhoek.

Landelijk wonen

Het Streekplan biedt de mogelijkheid voor 'landelijk wonen'. Daarbij wordt het oprichten van één nieuwe woning toegestaan, mits er een aanzienlijke landschappelijke winst wordt gegenereerd. Wij willen aan deze extra mogelijkheid naast de landgoederen-regeling graag meewerken en stellen er de volgende voorwaarden aan:

- De (aaneengesloten) omvang is minimaal 2,5 hectare.
- Minimaal 1 hectare bos.
- Er vindt functieverandering plaats van 'agrarisch' naar 'landgoed'.
- Maximaal één nieuwe woning.
- De maximale omvang van het hoofdgebouw bedraagt 1500 m³.
- Beheer en inrichting worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar, met kettingbeding en boeteclausule.
- 90% van de oppervlakte is publiekelijk toegankelijk.
- De inrichting van het landgoed is in overeenstemming met landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

Om in aanmerking te komen voor het landelijk wonen dient de initiatiefnemer een onderbouwde aanvraag in te dienen waarin wordt beschreven op welke wijze hij/zij invulling geeft aan een of meer beleidsdoelen:

- realisering ecologische verbindingszones;
- versterking waardevol landschap;
- ontwikkelen stads/dorpsranden;
- ontwikkelen GIOS (groen in en om de stad).

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

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER