



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 24 februari 2022
Kenmerk	: Z126932/Raad-00717
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Verruiming mogelijkheden wonen in buitengebied

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

In te stemmen met de 'Notitie verruiming mogelijkheden woningbouw in het buitengebied'.

Inleiding

Afgelopen jaren ontving de gemeente veel vragen vanuit de samenleving over de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied, onder andere van stoppende agrariërs of mensen die een bijgebouw willen omvormen tot woning. Sinds de vaststelling van de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' was toevoeging van woningen in het buitengebied al beperkt mogelijk. Hierbij ging het met name om woningsplitsingen. Het buitengebied heeft te maken met diverse opgaven en daarnaast is er in de hele gemeente een grote woningbehoefte. Daarom willen we de mogelijkheden voor wonen in het buitengebied verder verruimen. Deze notitie gaat in op de specifieke voorwaarden en beleidsregels voor woningbouwplannen in het buitengebied. Doel is enerzijds in de concrete woonbehoefte te voorzien en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied te behouden en te versterken. Het gaat in de notitie om transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), het wonen in bijgebouwen (bestaand vastgoed) en realiseren van woningen op (nieuwe) landgoederen. Aan het bouwen van woningen op maagdelijke grond in het buitengebied zonder verevening werkt de gemeente nog steeds niet mee.

Leidend principe bij alle transformaties is de één-erf gedachte en het plan moet in de breedste zin passend zijn op de locatie. Zo moet het plan in omvang passen in het landschap en moeten er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de ontwikkeling. Zoals in de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' is opgenomen, blijft het belangrijk om te bouwen naar behoefte en te sturen op kwaliteit. We willen het groene karakter van het buitengebied behouden en de kwaliteit van het landschap versterken. Dit doen we door woningen goed in te passen in het landschap.

Afstemming

In aanloop naar dit voorstel is gesproken met een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) om de reikwijdte van de beleidsregels uit bijlage 1 van de notitie te toetsen.

Beoogd effect

Het versterken van de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied. Vraag en aanbod op de woningmarkt in Bronckhorst meer in balans te brengen.

Argumenten

1.1 De notitie is opgesteld om initiatiefnemers te inspireren over de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied.

De notitie is zodanig vormgegeven met voorbeelden, beleidsregels, een stappenplan voor initiatieven en een beslisboom, dat initiatiefnemers slagvaardig aan de slag kunnen met het maken van een woningbouwplan in het buitengebied. Het dient ter inspiratie en schept helderheid in de voorwaarden. Woningbouw op het erf kan in allerlei vormen, wij willen onze inwoners uitdagen om met bijzondere woonvormen en slimme ontwerpen te komen. Te denken valt aan duurzame bouwvormen, sociaal-innovatieve woongemeenschappen en andere collectieve woonvormen. Deze bijzondere woonvormen vinden wij bijvoorbeeld een geschikte invulling voor de vrijkomende agrarisch bebouwing (VAB) locaties.

1.2 De woningbouw in het buitengebied draagt bij aan meerdere maatschappelijke doelen.

Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het invullen van de woningbouwopgave benutten we de verruiming van de woningbouw mogelijkheden ook voor andere maatschappelijke doelen. Zo leveren we maatwerk bij de transformatie van agrarische bedrijven met een intensieve veehouderij. Ook voorkomt de transformatie van VAB-locaties ondermijning, doordat leegstaande bebouwing wordt gesloopt of hergebruikt. Voor de landgoederen kan woningbouw een belangrijke bijdrage leveren aan de instandhouding van het landgoed.

1.3 Er kan een gezondheidswinst behaald worden op locaties waar een intensief veehouderijbedrijf van functie verandert.

Omdat bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij naast ruimtelijke kwaliteitswinst ook sprake is van een verbetering van de volksgezondheid in de omgeving, wordt ingezet op maatwerkoplossingen. De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft hierbij het doel. Hiermee willen we specifiek ook geitenhouderijen ondersteunen bij bedrijfsbeëindiging.

Kantttekeningen

1.1 Er kan extra versterking in het buitengebied plaatsvinden (bij wonen in een bijgebouw).

Voor het eerst in Bronckhorst wordt de mogelijkheid geboden om een woning in een bijgebouw van een bestaande woning te realiseren. Uitgangspunt is dat de nieuwe woning wordt toegevoegd in bestaande bijgebouwen. Nu biedt de wetgeving rondom vergunningsvrij bouwen de mogelijkheid om bij iedere woning 100 m² bijgebouwen te bouwen en 50 m² extra als het achtererf groot genoeg is. Dit is een gegeven en daarmee kan extra versterking in het buitengebied plaatsvinden. Als de opgave rondom wonen in het bijgebouw van de grond moet komen is dit is wel noodzakelijk. Nu is in bijlage 1 van de notitie de ondergrens vastgelegd op 300 m² beschikbare bijgebouwen. Als dit oppervlakte wordt verhoogd dan zijn er nog weinig locaties beschikbaar die in aanmerking komen om een woning in een bijgebouw te realiseren. Hierbij is gezocht naar een juiste balans tussen enerzijds het toestaan van extra versterking in het buitengebied en anderzijds het kunnen leveren van een bijdrage aan de woningbouwopgave. Hierdoor is de ondergrens voor wonen in een bijgebouw in beschikbare bijgebouwen vastgesteld op 300 m². Wij schatten het afbreukrisico hiermee niet als heel hoog in, omdat de bijgebouwen mee-ontworpen moeten worden met het woningbouwplan en integraal onderdeel uitmaken van de erfvisie. Dit zal gemonitord worden en deel gaan uitmaken van de evaluatie.

Kosten, baten en dekking

N.v.t.

Uitvoering

Na vaststelling van de 'Notitie verruiming mogelijkheden woningbouw in buitengebied' kunnen initiatieven die eerder zijn afgewezen op basis van de huidige beleidsregels een nieuwe aanvraag indienen. Ook de plannen die eerder 'on hold' zijn gezet of opnieuw

beoordeeld moeten worden op basis van deze nieuwe kaders, worden vanaf dat moment opgepakt. De initiatiefnemers van deze verzoeken krijgen hiervan nog bericht.

Evaluatie

Jaarlijks wordt gekeken of we nog de juiste koers volgen qua woonbeleid en woningbouwprogramma. Er wordt gemonitord aan hoeveel woningbouwinitiatieven en woningen er principemedewerking is verleend en hoeveel woningen er daadwerkelijk zijn gerealiseerd voor welke doelgroep. Dit wordt gerelateerd aan de woningbouwopgave en actuele woningmarktinzichten en woonbehoeften. Ook in regionaal verband vindt monitoring, evaluatie en afstemming plaats aan de Thematafel wonen en vastgoed. De provincie Gelderland is hier ook bij betrokken. Van belang is om te monitoren in welke mate voorliggende notitie hieraan een bijdrage levert. In de 1^e helft van 2022 wordt de set met beleidsregels geëvalueerd die wordt gebruikt voor het beoordelen van nieuwe woningbouwplannen. Ook vindt toetsing plaats op de uitgezette koers rondom de strategische opgaven, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Bronckhorst 2035.

Hengelo (Gld), 18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,	
de secretaris,	de burgemeester,
B.J. Drewes	M. Besselink

Bijlagen

- 'Notitie verruiming mogelijkheden wonen in buitengebied'
- Bijlage 1 'Notitie verruiming mogelijkheden woningbouw in buitengebied'
- Bijlage 2 'Notitie verruiming mogelijkheden woningbouw in buitengebied'
- Bijlage 3 'Notitie verruiming mogelijkheden woningbouw in buitengebied'
- Persbericht