

Memo

Aan: Gemeenteraad

Cc:

Van: College b&w

Datum: 24 februari 2015

Kenmerk: 15ini01294

Onderwerp: Uitkomst bijeenkomsten samenleving en koers ontwikkeling bestemmingsplan
Buitengebied

1. **inleiding**

We zijn bezig om een nieuw bestemmingsplan te maken voor het buitengebied van de gemeente. Het is van groot belang om te komen tot beleidsuitgangspunten op basis waarvan we het bestemmingsplan kunnen maken. In deze uitgangspunten legt u als gemeenteraad vast op welke manier we als gemeente willen omgaan met het buitengebied. Daarbij gaat het er zowel om aan te geven wat waardevol is, maar ook welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn.

Tijdens de voorbereidingen hebben we in eerste instantie zowel een relevante groep mensen uit de samenleving als een interne projectgroep met vertegenwoordigers uit diverse afdelingen en gebiedsmakelaars betrokken bij het onderzoek naar de mogelijkheden die we kunnen bieden in het bestemmingsplan. Op basis van het procesakkoord hebben we er vervolgens voor gekozen om niet direct beleidsuitgangspunten op te stellen, maar eerst in gesprek te gaan met de samenleving over de toekomst van het buitengebied. Op 4 en 11 februari hebben we twee avonden georganiseerd, waarin we een aantal dilemma's hebben voorgelegd. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we in verschillende groepen de dilemma's besproken die we tegenkomen bij het opstellen van de beleidsuitgangspunten. De dilemma's hebben we van tevoren omschreven op onze projectwebsite (www.buitengebiedoudeijsselstreek.nl) en in een nieuwsbrief in de Gelderse Post. Wij vinden het belangrijk om van de inwoners en gebruikers van het buitengebied te horen wat zij belangrijk vinden bij de inrichting van ons buitengebied. Zodoende kunnen we zoveel mogelijk rekening houden met hun wensen bij het opstellen van de beleidsuitgangspunten en het bestemmingsplan buitengebied.

2. **informatieavonden**

De informatieavonden waren een groot succes. Op beide avonden waren zo'n 350 mensen aanwezig die actief meedachten en hun inbreng leverden over de verschillende dilemma's. De gespreksleiders hebben een samenvatting gemaakt van de inbreng tijdens de avonden. Daarnaast konden mensen tijdens de avond ook schriftelijk reageren via formulieren. Van 20 januari tot en met 28 februari was het ook mogelijk een reactie te sturen via de projectwebsite. Tevens kon men reageren op de inventarisatiekaarten.

Naast hetgeen mondeling is besproken tijdens de twee avonden hebben wij 34 formulieren en 10 e-mailberichten ontvangen die ingingen op de dilemma's. Daarnaast hebben we 170 reacties gekregen op de inventarisatiekaarten.

3. **doel**

Wij willen de ideeën die uit de samenleving naar voren zijn gekomen met u bespreken. We hebben alle reacties bekeken en op basis daarvan per dilemma een samenvatting gemaakt van alle ideeën. Tevens hebben wij bij alle dilemma's een aanzet gegeven voor de beleidsuitgangspunten.

Op basis van de uitkomsten van de gesprekken met de samenleving en de raadsrotonde van 19 maart zullen wij beleidsuitgangspunten opstellen. Deze uitgangspunten zullen wij, naar verwachting in mei, ter vaststelling aan u voorleggen.

Hierna vormen deze de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Het concept-plan willen we in het najaar bespreken met de samenleving. Met het nieuwe bestemmingsplan is voor een ieder duidelijk wat de mogelijkheden zijn in het buitengebied. Het ontwerp-bestemmingsplan zal u ter vaststelling worden aangeboden.

4. **samenvatting**

Uit alle reacties komt naar voren dat de deelnemers vragen om meer mogelijkheden om hun activiteiten te ontplooiën en in het bestemmingsplan hiermee rekening te houden. Daarmee wordt nadrukkelijk niet gekozen voor een “vrijheid blijheid benadering”. Men is van mening dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de omgeving en in het bijzonder wordt landschappelijke inpassing van groot belang geacht. Daarbij zijn de deelnemers zich scherp bewust dat kleine ingrepen minder inpassing behoeven dan grote ontwikkelingen met meer impact. Tot slot vindt men het heel belangrijk dat de initiatiefnemer die een nieuwe ontwikkeling wil starten vooraf overleg pleegt met omwonenden.

Wij zijn verheugd met deze algemene lijn. Ons uitgangspunt is dat bestemmingsplannen faciliterend moeten zijn aan wat inwoners en bedrijven willen. Het bestemmingsplan wordt daarmee ondersteunend aan wat wij inhoudelijk willen bereiken. Hierbij moet gedacht worden aan, wonen, economie, opleiding en ontwikkeling.

5. **dilemma's**

Bij het inrichten van ons buitengebied gaan we ervan uit dat we de karakteristieke landschappelijke waarden in het buitengebied behouden. Hiermee bedoelen we bijvoorbeeld bomenrijen, houtwallen, bos- en natuurgebieden, hoogteverschillen en vergezichten. Zodoende blijft ons buitengebied aantrekkelijk om in te wonen en te recreëren. Aandachtspunt is onder andere de inrichting van de percelen bij woningen en bedrijven. Zij bepalen immers steeds meer hoe het buitengebied eruit ziet. De volgende dilemma's zijn besproken.

a. landbouw

omschrijving dilemma

Om hun bedrijf toekomstbestendig te maken, moeten veel agrariërs eigentijdse stallen bouwen en hun landbouwgronden efficiënter inrichten. Hierdoor gaan de gebouwen en landbouwgronden meer opvallen in het landschap. Kunnen we een oplossing vinden waarbij de agrarische bedrijven groter kunnen worden en tegelijkertijd de karakteristieke elementen zoals houtwallen en bomen in het landschap behouden blijven?

reacties uit de samenleving

De agrariërs vragen meer ruimte voor hun agrarische bouwpercelen. Door de ontwikkelingen in de agrarische sector moeten agrariërs groter bouwen. Door milieu- en dierwelzijnsregelgeving (die o.a. aanpassing van de stallen vergt), wijziging van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid vanuit Europa (o.a. nieuwe verdeling van subsidies) en meer economisch gedreven autonome ontwikkelingen (kleine marges en hoge investeringen), zullen bedrijven om te kunnen doorgaan grootschaliger moeten worden (meer productie) of hun activiteiten moeten verbreden (bijvoorbeeld zorgboerderijen). Hiervoor is meer ruimte noodzakelijk. Op een groter bouwperceel is meer flexibiliteit om gebouwen netjes neer te zetten.

Een bouwperceel landschappelijk inpassen vinden de aanwezigen prima, maar graag in overleg met de andere grondeigenaren in de buurt.

De meningen over landschappelijke ontwikkeling zijn verdeeld, de één vindt het prima om rekening te houden met het landschap, de ander wil gewoon goed kunnen werken.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

Ten aanzien van de omvang van de agrarische bouwpercelen moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid en de milieuregelgeving.

provinciaal beleid

Provincie Gelderland heeft in 2014 een nieuwe Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld. Hierin is dwingend opgenomen hoe dient te worden omgegaan met (uitbreiding van) agrarische bouwpercelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden (akkerbouw- en tuinbouwbedrijven of veehouderijen met weidedieren, bijvoorbeeld koeien) en niet-grondgebonden agrarische bedrijven (de intensieve veehouderijen met bijvoorbeeld varkens of kippen).

▪ **grondgebonden bedrijven**

Uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mag, als het bedrijf voldoet aan twee voorwaarden:

- de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar;
- het erf komt er zo uit te zien dat het past in de omgeving (landschappelijke inpassing).

Voor (melk) rundveehouderijen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- het bedrijf mag niet omschakelen naar intensieve veehouderij;
- het bedrijf moet een grondgebruiksplan aan ons geven waaruit blijkt dat ten minste 50% van het ruwvoer van eigen grond (in eigendom of in pacht) komt, dus niet bij een ander bedrijf wordt verbouwd.

- niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen)

Ten behoeve van uitbreiding van een agrarisch bedrijf voor de niet-grondgebonden veehouderijtak kan een agrarisch bouwperceel worden toegekend van ten hoogste 1,0 hectare in verweingsgebieden. Voor landbouwontwikkelingsgebieden kan een agrarisch bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare worden toegekend. De provincie heeft het voornemen om nog dit jaar met een nieuwe regeling te komen die niet uit gaat van absolute oppervlaktelimiten, maar van een kwalitatieve benadering. Daarbij wordt gedacht aan het stellen van voorwaarden aan ruimtelijke aanvaardbaarheid, dierenwelzijn en vermindering van milieubelasting.

Het grootste gedeelte van ons buitengebied valt onder het verweingsgebied. Azewijn is een landbouwontwikkelingsgebied.

milieuregeling

Er gelden regels voor de hoeveelheid stikstof die in totaal mag worden uitgestoten. De uitbreiding van een bedrijf mag er niet de oorzaak van zijn dat we in onze gemeente te veel stikstof uitstoten. We maken een (verplicht) milieueffectrapport onder andere om te onderzoeken of (agrarische) bedrijven de komende jaren uit kunnen breiden. Het is in ieder geval duidelijk dat niet alle agrariërs zo maar grote bouwpercelen kunnen krijgen. We moeten bij de berekening uitgaan van de maximale mogelijkheden op alle bouwpercelen. Daarbij doet het er niet toe of deze maximale mogelijkheden zijn of worden benut. Dit betekent dat de beschikbare uitbreidingsruimte moet komen bij de bedrijven die een toekomstperspectief hebben en concrete plannen hebben tot uitbreiding van hun bedrijf.

koers

De mogelijkheden voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel worden begrensd door het provinciaal beleid (met name niet grondgebonden bedrijven) en milieuwetgeving. Bij dit laatste speelt de jurisprudentie die de laatste twee jaar is ontwikkeld over de omvang van de agrarische bouwpercelen in relatie tot de stikstofuitstoot en de wijze waarop dit moet worden berekend een belangrijke rol. Dit belang wordt onderstreept doordat recentelijk nieuw opgestelde bestemmingsplannen van een aantal gemeenten in de Achterhoek zijn vernietigd.

Dit betekent dat we een keuze moeten maken bij het toekennen van agrarische bouwpercelen. Ons voorstel is drieledig. We stellen voor om uitbreidingsruimte te realiseren bij de bedrijven die een toekomstperspectief hebben en concrete plannen hebben tot uitbreiding van hun bedrijf (1).

Om ze die ruimte te kunnen bieden stellen wij voor om bedrijven die feitelijk zijn gestopt of nog een geringe omvang hebben, een bestemming wonen te geven. Een dergelijke bestemming komt overeen met de werkelijke situatie. Bovendien vergroot een dergelijke bestemming de verkoopbaarheid van het perceel; op dit moment worden eigenaren regelmatig geconfronteerd met het feit dat bij verkoop de kopende partij geen financiering krijgt van de bank omdat nog sprake is van een agrarische bestemming terwijl het doel is om het perceel te gaan gebruiken voor wonen. Bijkomend voordeel is dat een perceel met de bestemming wonen niet meer meetelt voor de stikstofuitstoot ook al worden er nog enkele dieren gehouden. Het hobbymatig houden van dieren is binnen de woonbestemming mogelijk (2).

Kleine bedrijven willen we een agrarisch bouwperceel op maat geven (3).

Hierdoor ontstaat naar verwachting ruimte om de volwaardige agrarische bedrijven een bouwperceel te geven dat toekomstbestendig is en dat deze bedrijven de ruimte geeft om mee te kunnen in de schaalvergroting die ook het komende decennium zal doorzetten. Dit wil overigens niet zeggen dat wij hiermee pleiten voor bedrijven met megastallen.

Met name bij de volwaardige agrarische bedrijven willen wij inzetten op een goede landschappelijke inpassing. Dat geldt zowel voor de bebouwing, maar ook voor de weilanden. Wij hebben een pilot opgezet om te bekijken of we de schaalvergroting mogelijk kunnen maken en tegelijkertijd de belangrijke landschappelijke structuren kunnen behouden. Dit doen wij middels een zogenaamde

casco-benadering. De casco-benadering is er op gericht de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Het is een instrument om vooraf duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers in plaats van bij elke aanvraag maatwerk te verrichten met een onzekere uitkomst.

b. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

omschrijving dilemma

Doordat veel agrarische bedrijven stoppen komen veel agrarische bedrijfsruimten leeg te staan, in totaal meer dan we in kunnen vullen met woningen, nieuwe bedrijven e.d.. Wat kunnen we doen om te voorkomen dat deze lege bedrijfsruimten in de toekomst vervallen en als bouwvallen in het landschap blijven staan? Wat zijn oplossingen voor de vrijkomende bebouwing die niet kan worden ingevuld?

reacties uit de samenleving

Bij dit thema werd de deelnemers vooral gevraagd te komen met ideeën ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing en/of het weghalen van deze bebouwing. Hieronder is een opsomming gegeven van deze ideeën:

- instelling van een sloopfonds door de gemeente. Dit betekent dat er een fonds wordt opgericht waaruit je sloop van gebouwen kan betalen;
- aanvullende gemeentelijke subsidie voor verwijdering van asbest(daken);
- aankoop door de gemeente van "rood voor rood" bouwmogelijkheden en inzet daarvan in de kernen. "Rood voor rood" betekent dat je in ruil voor de sloop van gebouwen een nieuw gebouw mag neerzetten. Het idee is dat de gemeente vrijkomende bebouwing in het buitengebied sloopt en in ruil daarvoor ruimte geeft aan nieuwbouw in de kernen;
- gewoon laten staan, Frankrijk is er beroemd om;
- binnen bestaande bebouwing alles toestaan, mits landschappelijk goed ingepast;
- omwonenden laten bepalen wat er in de vrijkomende bebouwing mag;
- mogelijkheden afhankelijk stellen van het soort gebied;
- bij iedere vergunningverlening – ook in de bebouwde kom - tegenprestatie eisen in de vorm van sloop elders;
- bouwrechten toekennen en verplaatsbaar maken met sloop / inbreng van "slooprechten" als tegenprestatie. Dit betekent dat je iemand anders je oude schuur laat afbreken zodat hij er op een andere plek iets nieuws voor terug kan bouwen;
- de gemeente moet eigenaren dwingen om te slopen;
- de gemeente moet zorgen voor inplanting van vrijkomende bebouwing. Dit betekent dat je het zicht op de vrijkomende bebouwing wegneemt door er bomen en struiken omheen te planten;
- de gemeente mag geen bomen meer kappen; de kosten die daarmee worden bespaard inzetten voor sloop;
- het bieden van mogelijkheden om wonen met zorg te combineren.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

Het beleid is in regionaal verband vastgelegd in de "Nota functies zoeken plaatsen zoeken functies" (mei 2006). Op grond van dit beleid bestaat de mogelijkheid om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing om te zetten naar de functie 'wonen' of 'werken'. Onder 'werken' valt niet alleen de vestiging van een bedrijf maar ook recreatie of horeca en culturele voorzieningen, zoals een museum of een galerie. Afhankelijk van het gebied waarin de bebouwing ligt moet een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast is de provinciale 'Rood voor Rood regeling' geïntroduceerd. Deze regeling maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen een nieuwe woning te mogen bouwen op die plek.

koers

Wij onderkennen dat er veel agrarische bedrijfsbebouwing vrij zal komen in ons buitengebied en dat niet voor alle bebouwing een zinvolle invulling kan worden gevonden.

Om die reden willen wij de mogelijkheden handhaven om deze bebouwing te slopen en in plaats daarvan een extra woning te bouwen (zie ook dilemma nieuwe woningen). Hetzelfde geldt voor het omzetten naar een functie werken. Deze onderdelen kunnen we regelen in het bestemmingsplan.

Daarnaast willen we gaan bekijken welke mogelijkheden er zijn om op andere manieren te komen tot sanering van overtollige bebouwing. Daarbij willen we de ideeën van de deelnemers van de

inloopavonden betrekken, bijvoorbeeld het instellen van een sloopfonds of het leveren van een financiële bijdrage bij ontwikkeling. Dergelijke ideeën vergen regionale afstemming. Dit valt echter buiten de context van het bestemmingsplan. Wij zullen hiervoor met een apart advies komen.

c. niet-agrarische bedrijven

omschrijving dilemma

We maken onderscheid tussen agrarische bedrijven (landbouw) en niet-agrarische bedrijven (alle andere bedrijven). Mogen niet-agrarische bedrijven zich vestigen in het buitengebied, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing? Zo ja, mogen alle soorten bedrijven zich vestigen? Wat doe we met panden op bedrijventerreinen die leeg komen te staan? Bestaande bedrijven in het buitengebied willen vaak uitbreiden. Willen we dit toestaan? Of moet een bedrijf verhuizen als het pand te klein wordt? Is een kleine uitbreiding toegestaan? Mag een ondernemer een ander soort bedrijf in een bedrijfspand beginnen? Bijvoorbeeld van meubelmaker naar autoreparatiebedrijf?

reacties uit de samenleving

De deelnemers waren het er over eens dat ook bedrijven die niets te maken hebben met de agrarische sector, toegestaan moeten worden in het buitengebied. Ze mogen echter beslist geen nieuwe gebouwen neerzetten. Niet-agrarische bedrijven mogen zich dus wel vestigen in bestaande bebouwing, maar mogen die niet vergroten / uitbouwen. Als het betreffende bedrijf toch wil ontwikkelen dan zal het bedrijf moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Bestaande bedrijven mogen in beginsel 10% groter worden, op voorwaarde dat ze ter compensatie investeren in groen en/of onderhoud van het pand. In specifieke situaties kan sprake zijn van maatwerk waarbij er vooral op moet worden gelet dat de wegen niet te zwaar worden belast. In alle gevallen moet worden gekeken naar inpassing in de omgeving.

De bedrijven die veel hinder veroorzaken horen op de bedrijfsterreinen, de bedrijven die geen of weinig hinder veroorzaken kunnen wel worden toegelaten in het buitengebied. Daarnaast mogen bedrijven zich vestigen die zijn gerelateerd aan de landbouw.

Indien een bedrijf zich wil vestigen in het buitengebied, zal vooraf overleg moeten plaatsvinden met omwonenden. Alleen de wettelijke procedure volgen is onvoldoende.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

Het regionaal beleid voor functieverandering is niet meer verankerd in de provinciale Omgevingsvisie en verordening. Uitgangspunt is dat de regio's hun vastgestelde regiobeleid toepassen in het kader van functieverandering naar wonen en werken. De Omgevingsvisie licht toe hoe functieverandering plaats zou moeten vinden: kwaliteitsverbetering en passend bij de aard en schaal van het gebied. De provincie kent in haar nieuwe beleid geen sloopverplichting bij functieverandering.

Eind 2016 komt er een evaluatie door de provincie om te zien hoe wordt omgegaan met functieverandering. Afhankelijk van de resultaten van deze monitoring en evaluatie wordt het beleid op dit onderdeel mogelijk aangepast.

koers

Vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven is wat ons betreft mogelijk in bestaande gebouwen, bij voorkeur in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het platteland. Om verregaande verstening tegen te gaan, willen we nieuwvestiging van een bedrijf op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig is niet toestaan. Voor bestaande bedrijven is een uitbreiding van 10% aanvaardbaar, mits landschappelijk ingepast. Indien een bedrijf meer uitbreidingsruimte nodig heeft is een verhuizing naar onze mening op zijn plaats.

Op dit moment zijn alle niet-agrarische bedrijven specifiek bestemd op basis van hun huidige activiteiten (bijvoorbeeld timmerbedrijf). Wij willen dit verruimen zodat ook andere activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Voorwaarde is dat de nieuwe activiteiten qua milieubelasting passen in de omgeving.

Bedrijven die naar hun aard veel hinder opleveren (uitstoot) of veel verkeersbewegingen willen we niet toestaan in het buitengebied. Voor die bedrijven zijn de bestaande bedrijfsterreinen beter geschikt.

d. recreatie

omschrijving dilemma

Een aantal mensen wil een mini-camping beginnen. Een dergelijke camping heeft invloed op de omgeving. Denk daarbij aan het landschap en mensen die in de buurt wonen. Tot nu toe mag er alleen bij een agrarisch bedrijf een mini-camping worden gestart. Willen we ook mini-campings op andere plekken toestaan? Welke eisen kun je stellen aan de inrichting zodat de camping past in de omgeving? Verschillende inwoners van het buitengebied hebben een bed & breakfast of willen er een beginnen op hun erf. Tot nu toe mag dit alleen in de woning. Mogen voortaan ook bestaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt? Mag er een nieuw gastenverblijf op het erf worden gebouwd?

reacties uit de samenleving

Algemene tendens is, dat er voor wat betreft het thema vrijetijdseconomie / recreatie behoefte is aan minder restricties en dus meer ontwikkelvrijheid. Meer recreatiemogelijkheden biedt mogelijkheden voor leefbaarheid van het platteland en is tevens goed voor economie en werkgelegenheid. Dat is goed voor het buitengebied.

De meeste deelnemers vinden dat mini-campings ook op andere plekken moeten kunnen dan alleen bij de boer. De overheid moet zich er niet mee bemoeien. Of een mini-camping op een andere plek succesvol is valt onder het ondernemersrisico.

De deelnemers willen wel eisen stellen aan de inrichting van mini-campings, zoals:

- landschappelijke inpassing is van belang (maar dat geldt voor alle bebouwing in het buitengebied);
- beperkt aantal voorzieningen en afstand tot de burens (geen overlast voor de burens dus geen disco's e.d.);
- alleen op bestaande erven, alleen losse tourplaatsen en geen nieuwe bebouwing;
- buiten het seizoen ontruimen;
- bestaande agrariërs niet belemmeren.

De deelnemers vinden bovendien dat er ook voor bed & breakfast (B&B) meer ruimte moet komen. De bestaande bijgebouwen op een erf met B&B mogen daar in ieder geval voor worden gebruikt, mits het historisch karakter behouden blijft en er wel een duidelijke scheidslijn wordt vastgelegd tussen B&B en vakantiewoning. Over de vraag of er ook een nieuw gastenverblijf bij mag worden gebouwd verschillen de meningen. Belangrijke kanttekeningen zijn aandacht voor versterking van het buitengebied, inpassing in het landschap en het zoeken van maatwerk (afstemming met grootte van het perceel). Een aantal deelnemers wil het bouwen koppelen aan een verplichting tot sloop van bestaande bebouwing.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

De provincie heeft ten aanzien van het beleid met betrekking tot recreatie zich terughoudend opgesteld. Er wordt (ook) geconstateerd dat in zijn algemeenheid sprake is van een overaanbod. De provincie wil het aan de bedrijven en de markt overlaten om dit zelf te reguleren.

De provincie stelt wel nadrukkelijk als eis dat bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen dat sprake dient te zijn van bedrijfsmatige exploitatie die duurzaam is verzekerd.

Het bouwen van een solitaire recreatiewoning is uitsluitend toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen kunnen worden gebouwd.

koers

Wij willen bezien of er meer ruimte kan worden geboden aan initiatieven. Wij stellen voor om mini-campings niet alleen bij agrarische bedrijven toe te staan, maar ook bij andere functies. Daarbij zullen wij wel goed kijken naar de relatie met de omwonenden zodat geen sprake kan zijn van overlast en tevens willen we eisen stellen aan landschappelijke inpassing.

Ook ten aanzien van de mogelijkheden voor bed en breakfast willen we meer mogelijkheden bieden door ook toe te staan dat bestaande bijgebouwen hiervoor worden benut. Overigens denken we wel aan een absoluut maximum per woning om te voorkomen dat de woonfunctie ondergeschikt wordt aan de logiesmogelijkheden. In dat geval wordt namelijk het karakter van een bed en breakfast teniet gedaan.

e. nieuwe woningen

omschrijving dilemma

We krijgen geregeld de vraag van mensen of ze een nieuw huis in het buitengebied mogen bouwen, een woning mogen splitsen of mogen gaan wonen in een pand waarin nu nog niet wordt gewoond. Als we dit toestaan, dan komen er meer woningen in het buitengebied. Willen we dit? Volgens de afspraken die we met andere gemeenten hebben gemaakt mogen we nog een beperkt aantal nieuwe woningen bouwen – waar zetten we die neer: in de dorpen of in het buitengebied? We verwachten dat er in de toekomst woningen leeg komen te staan doordat het aantal inwoners van Oude IJsselstreek gaat dalen, niet alleen in het buitengebied maar ook in de dorpen. Willen we mensen de ruimte geven om in het buitengebied te gaan wonen terwijl er in de dorpen huizen leeg komen te staan? Zo ja, wat doen we met de leegkomende huizen?

reacties uit de samenleving

De deelnemers bestonden vooral uit bewoners van het buitengebied die graag een extra woning willen bouwen. Een aantal van hen wil dit in het kader van mantelzorg, een ander deel wil dit doen om een woning of bouwkaavel te kunnen verkopen.

Er zijn op dit moment in het buitengebied zo'n 50 mogelijkheden om een nieuwe woning te bouwen (veelal als gevolg van de 'rood-voor-rood regeling' waarbij een stoppende agrariër stallen afbreekt en in ruil daarvoor het recht krijgt een woning te bouwen).

Misschien is het aantal woningen in het buitengebied wel genoeg, maar zoeken mensen een andere type woning (ouders met inwonende kinderen, mantelzorg etc). De nieuwbouw die nu wordt aangeboden is te duur en de kavels zijn te groot. Daarbij werd gediscussieerd of dit is op te lossen door nieuwe woningen toe te laten of dat veranderingen moeten worden aangebracht in het bestaande aanbod?

De deelnemers kwamen zelf met het voorstel dat er eigenlijk een uitruil plaats zou moeten vinden tussen de verschillende plannen oud en nieuw, waardoor nieuwe plannen toch een mogelijkheid krijgen, daar tegenover moet een ouder plan geschrapt worden. Een aanwezige pleitte er zelfs voor dat als iemand langer dan de afgesproken periode een woningcontingent zou reserveren en niet in zou vullen een boete zou moeten betalen.

Daarnaast is ook gesproken over (toekomstige) mantelzorg, daarbij zou tijdelijkheid ook een oplossing kunnen zijn, een extra wooneenheid creëren t.b.v. (toekomstige) mantelzorg met een einddatum zodra mantelzorgontvangers niet meer woonachtig zijn in de betreffende woning.

De deelnemers waren van mening dat de gemeente zich niet zou moeten bemoeien met de woningmarkt en nieuwe woningen. De deelnemers verwachten van de gemeente dat zij meer vrijheid geeft voor het toevoegen of splitsen van woningen en daarbij de regionale afspraken buiten beschouwing laat.

Eventuele gevolgen als leegstand en waardevermindering zouden de verantwoordelijkheid van de particuliere woningbezitters zelf zijn.

Ook verstedelijking van het buitengebied zou voor deze groep geen probleem zijn, zelfs niet als het het perceel van de buurman of buurvrouw betreft.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het beleid dat Gedeputeerde Staten heeft vastgesteld: het Kwalitatief Woonprogramma en de vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De Omgevingsvisie gaat met name in op het belang van strategisch voorraadbeheer (welke woningen zijn de komende jaren nodig) en dat dit regionaal moet worden afgestemd. Voor het toevoegen van woningen in het buitengebied moet aansluiting worden gezocht bij de aangetoonde woningbehoefte voor 'landelijk wonen'.

koers

Wij hebben gemerkt dat er relatief veel belangstelling is voor het mogen realiseren van een nieuwe of extra woning. Daarbij gaat het enerzijds om het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing, bijvoorbeeld woningsplitsing of het aanpassen van een bestaand ander gebouw. Anderzijds gaat het om het geheel nieuw bouwen van een woning al dan niet na sloop van bestaande gebouwen. Soms bij een bestaande woning of een voormalig agrarisch bedrijf maar ook op een geheel nieuwe locatie die niet eerder is bebouwd. De motieven voor het realiseren van een nieuwe woning zijn divers. Een veel

gehoorde behoefte is om mantelzorg te kunnen verlenen. Anderen willen een woning bouwen om daarmee extra inkomsten te ontvangen.

Hier staat tegenover dat het aanbod vrij groot is. Er staan op dit moment ruim 100 woningen te koop in het buitengebied. Daarnaast zijn er op dit moment ca. 50 plekken beschikbaar waar woningen kunnen worden gebouwd. De verkoop van deze plekken verloopt moeizaam. Tot slot is het opvallend dat de leegstand in het buitengebied met 7,5% ruim twee keer zo hoog is ten opzichte van de totale gemeente (3,3%).

Daarnaast zijn woningbouwcontingenten schaars. Daarbij dient bij de verdeling van deze contingenten een afweging te worden gemaakt tussen de leefbaarheid in de kernen en die van het buitengebied.

Om bovenstaande redenen overwegen wij alleen nieuwe woningen toe te staan in het kader van woningsplitsing en bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. In het geval van woningsplitsing willen we dit alleen mogelijk maken indien sprake is van tijdelijke mantelzorg. Bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan dit mantelzorg zijn, maar kan ook de wens van inwoners om in het buitengebied te wonen worden vervuld.

Elk initiatief tot de bouw van een nieuwe woning of woningsplitsing zal worden getoetst aan de actuele woningbouwprogrammering. In het bestemmingsplan zal een koppeling worden gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

f. bestaande woningen

omschrijving dilemma

Inwoners van het buitengebied willen vaak hun woning en/of bijgebouwen vergroten. Hierdoor treedt een verdere 'verstening' van het buitengebied op. Willen we dit? Hoe groot mag een woning of gebouw worden? Daarbij willen inwoners vaak hun siertuinen vergroten en meer privacy creëren door er een grondwal of groenblijvende haag omheen te plaatsen. Zijn grondwallen in het kader van privacy toelaatbaar? Zo ja, hoe hoog? Zijn grote siertuinen toelaatbaar? Zo ja, hoe groot? Passen dergelijke ingrepen in het landschap?

reacties uit de samenleving

Zorgtaken en mantelzorg waren belangrijk onderwerpen. Veel deelnemers vinden het belangrijk dat hier mogelijkheden voor blijven/komen. Liever de mogelijkheid tot splitsen dan een unit in de tuin.

Er kwamen geen signalen dat de *inhoud van woningen* groter moet. Wel was er een algemeen beeld dat als iemand een grote woning wil hebben, dat mogelijk moet zijn. Geef een procentuele mogelijkheid om woningen en bijgebouwen te vergroten, bijvoorbeeld woningen max. 25%, bijgebouwen. De (uiteindelijke) grootte van een woning of bijgebouw moet in relatie staan tot zijn omgeving. Voorbeeld: niet een kapitaal huis met een minieme carport, geen gigantische schuur bij een klein huis.

Er waren overigens wel wensen voor kleinere woningen (i.v.m. vergrijzing, zorgtaken, mantelzorg). Er moet dan een mogelijkheid komen om een pand te splitsen. Door het *splitsen van woningen* blijft de leefbaarheid van het buitengebied intact. Dat op een andere locatie leegstand ontstaat is marktwerking.

De deelnemers gaven heel vaak en aan dat het *splitsen van een woning* makkelijker zou moeten worden gemaakt (de meest gemaakte opmerking).

Men denkt dat het verstrekken van een "a huisnummer" duidt op een informele splitsing (dus zonder dat er aantasting van het woningcontingent plaatsvindt) en zelfs dat dit zomaar kan.

Daarnaast wordt gesteld dat de overheid graag wil dat mensen langer thuis blijven wonen. Dit kan bijvoorbeeld door mantelzorgers in het gebouw te laten wonen. Zodra die aan zorg toe zijn zoeken zij zelf weer mantelzorgers etc.. Daar moet het huis dan wel op afgestemd worden door twee wooneenheden te hebben, zodat enerzijds zorg kan worden verleend maar er anderzijds voldoende privacy is voor degene die hulp biedt en degene die hulp ontvangt.

Tot slot was er de vraag of je van de mantelzorgwoning wanneer die vrijkomt een vakantiewoning mag maken. Deze wens is meermaals geuit.

Bijgebouwen. 'Oorspronkelijke' elementen als hoornijten moeten altijd mogelijk zijn, ook als het toegestane aantal vierkante meters is opgebruikt. Ook is er de wens om de vierkante meters aan bijgebouwen te allen tijde te mogen herbouwen (nu mag het te veel aan vierkante meters alleen

worden gerenoveerd), immers deze bebouwing staat er toch al. Ook werd er gevraagd of het mogelijk is om 'een contract' te kunnen opmaken voor als je oude bijgebouwen al wel wilt slopen (vanwege de slechte staat/uitstraling), maar nog niet gaat herbouwen (vanwege onvoldoende financiële middelen). Het algemene beeld was wel dat de hoeveelheid vierkante meters aan bijgebouwen niet zo van belang was, maar wel de landschappelijke inpassing.

De wens is geuit om de beperkingen ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen die de huidige bestemmingsplannen aangeven op te heffen.

Er moeten meer mogelijkheden worden geboden om in bestaande (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen bedrijfsactiviteiten te starten. Ook als deze onder de bestemming wonen vallen. Dit bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en voorkomt leegstand. Ook deze vraag werd vaak gesteld en breed ondersteund.

Steeds meer burgers in het buitengebied houden hobbymatig (huis)dieren en hebben daarvoor ruimte nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zou daar rekening mee moeten houden en niet zo betuttelend moeten zijn als nu.

Het algemene beeld van *tuinen* is dat hier geen beperkingen opgelegd hoeven te worden; mensen steken er geld en energie in om er wat moois van te maken. Het karakter van het landschap moet wel behouden blijven.

Grondwallen moeten op bepaalde locaties mogelijk zijn, bijvoorbeeld als geluidswal. Wel moet dan het karakter van het landschap behouden blijven. In de open gebieden in het landschap moet hier kritisch naar gekeken worden. Zeker als het hele lange elementen zijn.

Grondwallen voor privacy zouden ook mogelijk moeten zijn, tenzij het een afscheiding wordt tussen (een cluster van) woningen, omdat dit een raar beeld geeft. Overleg met burens wordt als heel belangrijk ervaren. Als er draagvlak in de buurt is, dan moeten de argumenten om grondwallen te verbieden wel erg sterk zijn.

Het risico dat er veel grondwallen worden aangelegd wordt laag ingeschat (is nu ook niet).

Ten aanzien van de aanleg van siertuinen wordt aan de gemeente gevraagd zorg te dragen voor een goede voorlichting zodat mensen zelf de goede keuze maken zonder dat wordt voorgeschreven wat wel en niet mag op je eigen erf. Er zijn immers ook landschappelijk verantwoorde mogelijkheden om bij privacy, woongenot en landschapsbeleving te waarborgen. De gemeente zou meer voorlichting moeten geven over haar eigen landschapsplan!

Het privébelang van de bewoner mag prevaleren bij het inrichten van het erf, maar doe dat met respect voor de omgeving en zorg voor draagvlak in de buurt. Ook als het om een grote siertuin gaat.

regels uit wetten en bovengemeentelijk beleid

Het provinciaal beleid was er jarenlang op gericht dat de inhoud van een woning maximaal 550 m³ mocht bedragen en er maximaal 50m² aan bijgebouwen werd toegestaan. Deze regeling zit ook in de huidige bestemmingsplannen. De provincie heeft deze maten nu losgelaten en laat het aan gemeenten over om zelf de maatvoering te bepalen.

koers

Wij stellen voor om de inhoudsmaat van woningen te vergroten en ook de oppervlakte van bijgebouwen te vergroten. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor bewoners om hun woonwensen uit te voeren.

De tuinen worden opgenomen in de woonbestemming, waardoor het mogelijk is siertuinen aan te leggen.

Indien een deel van het perceel een agrarisch karakter heeft (weiland) ligt voor dat deel van het perceel een agrarische bestemming meer voor de hand. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij bewoners die hobbymatig nog enkele dieren houden.

Wij zijn van mening dat grondwallen die worden aangelegd in het kader van de beperking van geluidhinder van (spoor)wegen mogelijk moeten zijn. De hoogte is afhankelijk van de noodzaak om te kunnen voldoen aan de wettelijke normen. Ten aanzien van de aanleg van grondwallen ten behoeve van privacyoverwegingen zijn wij terughoudender. Dergelijke wallen mogen burens niet hinderen en dienen te passen in de omgeving. Wij denken daarbij aan een hoogte van 1,5 tot 2 m.