

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV13.0068
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Regionaal beleid functieverandering

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 12 november 2013

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Het regionale beleid voor functieverandering gewijzigd vast te stellen en Gedeputeerde Staten (GS) daarvoor goedkeuring te vragen.
-

Inleiding

Op 21 en 24 april 2008 hebben de raden van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen het regionale beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' vastgesteld. Op 1 juli 2008 hebben GS van Gelderland met dit beleidskader ingestemd.

Naar aanleiding van een lopend functieveranderingsplan van de gemeente Voorst is naar voren gekomen dat het regionale beleidskader voor wat betreft de maatvoering van nieuwe woningen en bijgebouwen niet aansluit op de maatvoering, zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied van de verschillende gemeenten. Hoewel dit niet geldt voor de gemeente Brummen, heeft een aanpassing van het regionaal beleid geen verdere consequenties voor de Brummense praktijk

Om het regionale beleidskader aan te passen, dienen allereerst de betreffende gemeenteraden in te stemmen met de aanpassing. Vervolgens dient GS om goedkeuring te worden gevraagd. Doel is meer flexibiliteit mogelijk te maken ten aanzien van de maatvoering van nieuwe woningen en bijgebouwen, die in het kader van functieverandering gebouwd mogen worden. Het betreft een minimale technische wijziging van het regionale beleid.

Argumenten

1.1 *Het regionale beleidskader is te star voor wat betreft de maatvoering van nieuwe woningen en bijgebouwen*

In het regionale beleidskader is, onder hoofdstuk 3, een aantal algemene voorwaarden voor functieverandering naar wonen en werken opgenomen. De voorwaarde onder punt 5 gaat over de inhoudsmaat van nieuwe woningen en de maat van nieuwe bijgebouwen. De betreffende voorwaarde is momenteel als volgt geformuleerd:

"Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw en 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied. Met deze maximum-maat wordt voorkomen, dat er grote en niet in het buitengebied passende woningen gebouwd worden die bovendien weinig bijdragen aan de regionale woonbehoefte. In de gemeentelijke bestemmingsplannen is voor de bijgebouwen een uitzonderingsmogelijkheid op te nemen tot 150 m², bijvoorbeeld ten behoeve van hobbyboeren. Indien een groter bijgebouw nodig is ten behoeve van natuurbeheer, kan aangesloten worden bij de mogelijkheden, die de combinatie wonen & werken biedt, waarbij nieuwbouw ten behoeve van wonen is toegestaan, indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hierbij moet het natuurbeheer als een serieuze werfunctie kunnen worden gezien, waarbij er een relatie is met de aanleg en het beheer van (nieuwe) natuur of als er sprake is van een langdurige pachtrelatie met een natuurbeschermingsorganisatie."

Het blijkt nu, dat de vorenstaande maten voor een deel niet meer overeenkomen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied van de verschillende gemeenten. In het merendeel van de betrokken gemeenten zijn de maten in de bestemmingsplannen buitengebied groter.

De Raad van State heeft bij de behandeling van het schorsingsverzoek tegen een bestemmingsplan van een functieveranderingsproject in de gemeente Voorst, uitgesproken, dat de op basis van dat bestemmingsplan toegestane inhoud van max. 750 m³ in strijd is met het regionale beleidskader (op basis waarvan een inhoud van max. 600 m³ is toegestaan) en waar op grond van dat regionale beleid niet van mag worden afgeweken. Het beleid kent geen afwijkingsmogelijkheden of ontsnappingsclausule.

De Raad van State heeft dan ook het schorsingsverzoek toegewezen, ondanks het feit dat de gemeente Voorst in haar nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³ hanteert. Regionaal beleid staat boven gemeentelijk beleid, aldus de Raad van State.

Plannen voor functieverandering vereisen maatwerk. Bij het toevoegen van (een) nieuwe woning(en) (met bijgebouwen) wordt onderzocht hoe het nieuwe erf het beste kan worden vormgegeven. Soms is het fraaier om juist een iets groter gebouw (groter dan 600 m³) toe te voegen. Meer flexibiliteit in de maatvoering komt veelal ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorgesteld wordt om het regionale beleidskader, specifiek hoofdstuk 3, algemene voorwaarde nummer 5, als volgt te wijzigen:

“Voor de maximaal toegestane maatvoering van nieuwe woningen en nieuwe bijgebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals dat onder meer is opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied van de afzonderlijke gemeenten. Voor bijgebouwen kan extra ruimte worden toegestaan tot 150 m², bijvoorbeeld ten behoeve van hobbyboeren, mits deze extra oppervlakte ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe erf. Indien een groter bijgebouw nodig is ten behoeve van natuurbeheer, kan aangesloten worden bij de mogelijkheden die de combinatie wonen & werken biedt, waarbij nieuwbouw ten behoeve van wonen is toegestaan, indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hierbij moet het natuurbeheer als een serieuze werkfunctie kunnen worden gezien, waarbij er een relatie is met de aanleg en het beheer van (nieuwe) natuur of als er sprake is van een langdurige pachtrelatie met een natuurbeschermingsorganisatie.”

1.2 De provincie ziet geen bezwaren

Het voorstel om wat betreft de maatvoering van nieuwe woningen en bijgebouwen in het kader van functieverandering aan te sluiten op de standaarden van de afzonderlijke gemeenten, is besproken met ambtenaren van de provincie. Daaruit kwam naar voren, dat de provincie in haar in voorbereiding zijnde omgevingsverordening de invulling van het functieveranderingsbeleid geheel bij de regio legt.

Zodra de omgevingsverordening in werking is getreden, is geen provinciale goedkeuring van aanpassingen van het beleid meer nodig.

De verwachting is dat de omgevingsverordening in de loop van 2014 rechtskracht zal krijgen. Gelet op de juridische haalbaarheid van lopende plannen duurt wachten hierop te lang. De aanpassing zal dan ook door Gedeputeerde Staten moeten worden goedgekeurd.

Kanttekeningen

Alle betrokken gemeenteraden dienen in te stemmen met de voorgestelde aanpassing, alvorens GS om goedkeuring kan worden gevraagd.

Advies adviesorganen

N.v.t.

Communicatie

De aanpassing zal op de gemeentelijke en regionale websites geplaatst worden.

Financiële toelichting

Uitvoering van deze aanpassing heeft geen financiële gevolgen voor de betrokken gemeenten

Juridische grondslag

Provinciale structuurvisie Gelderland (voorheen streekplan).

Het beleidskader vindt zijn oorsprong in het in juni 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. Hierin bood de provincie de regio's de mogelijkheid om het functieveranderingsbeleid op regionaal niveau nader uit te

werken, waarbij van het streekplan is af te wijken. Het is vervolgens vastgesteld door de vijf gemeenteraden op 21 en 24 april 2008. Op 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels ingestemd met dit beleidskader.

Uitvoering

Na vaststelling door de raden van de afzonderlijke gemeenten, zal de voorgestelde aanpassing ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Gelderland worden toegezonden.

Stukken ter vaststelling:

N.v.t.

Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW13.0281 van 12 november 2013 (inclusief bijlagen)
- ♦ Raadsbesluit RB13.0074

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester