

UITVOERINGSREGELING

“Buitengebied in Ontwikkeling”

BiO-woningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Algemene voorwaarden	7
3. Ontwikkelingsvoorwaarden	9
Voorwaarden aan de locatie	9
Bouwvoorschriften.....	9
Beeldkwaliteit	9
Overige voorwaarden.....	10
4. Nadere uitwerking sloopvoorwaarde	13
5. Uitvoering.....	15
Procedure	15
Hardheidsclausule	15

1. Inleiding

Op 8 mei 2008 heeft de raad de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” vastgesteld. De beleidsnota beoogt kwaliteitsverbetering te realiseren in het buitengebied van de gemeente door functieverandering toe te staan in bestaande gebouwen, voornamelijk van voormalige agrarische bedrijven. De beleidsnota is tevens een gemeentelijke uitwerking van het provinciale beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”, omdat het beperkt toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.

Het doel van deze uitvoeringsregeling is het stellen van regels waaraan de ontwikkeling van woningbouw op grond van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” dient te voldoen. In het vervolg van deze regeling worden de woningen aangeduid als BiO-woningen.

2. Algemene voorwaarden

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan worden gerealiseerd, indien:

- minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds.

Een financiële bijdrage zal door de gemeente worden benut om kwaliteitsverbeteringsprojecten in het buitengebied te financieren. De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” zal worden omgevormd tot een structuurvisie waarin een kwaliteitsverbeteringsprogramma zal zijn opgenomen. De omvang van dit programma bepaalt tevens het aantal BiO-woningen dat tegen een financiële voorwaarde kan worden gerealiseerd.

Het aantal te realiseren BiO-woningen is gelijk aan het aantal projectmatig gerealiseerde woningen op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. In Alphen-Chaam gaat het om in totaal 41 woningen. Hiervan zullen 20 woningen worden gereserveerd om te kunnen worden gerealiseerd met een financiële voorwaarde. Dat betekent dat er 21 BiO-woningen gerealiseerd kunnen worden onder de voorwaarde dat in natura kwaliteitsverbetering plaatsvindt door sloop van voldoende ongewenste bebouwing.

3. Ontwikkelingsvoorwaarden

Voorwaarden aan de locatie

De volgende regels zijn van toepassing op een locatie waar een BiO-woning gerealiseerd kan worden:

1. Het betreft een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.
2. De nieuwe BiO-woning takt direct aan op bestaande wegen.
3. De nieuwe BiO-woning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslibben, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden (alle linten zijn al redelijk vol, een aanvraag voor de komst van een nieuwe BiO-woning wordt per bebouwingslint bekeken en afgewogen).
4. Een vrije kavel heeft een frontbreedte van minimaal 50 meter direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen.
5. De regeling kent geen complexmatige of seriematige bouw, maar kenmerkt zich door individuele bouw.
6. Bij een nieuwe BiO-woning is nader onderzoek vereist (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, ecologie, water, landschap).
7. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning, als de kavel en de tuin (lees meer in paragraaf Beeldkwaliteit).
8. Landschappelijke inpassing (erfplanting) is vereist.
9. Bij een nieuwe BiO-woning blijft een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd (hier zijn geen huis en geen opstallen toegestaan).
10. De rooilijn aan de voorzijde dient afgestemd te worden op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint in relatie tot de voorgeschreven rooilijn in het geldende bestemmingsplan (een afweging om tot de meest gewenste situatie te komen is noodzakelijk).
11. Een bijdrage aan de uitvoering van het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied” zoals opgenomen is in de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” van de gemeente is vereist (in natura door sloop van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing of d.m.v. een financiële bijdrage van € 150.000,-, prijspeil 2008).

Bouwvoorschriften

Nadat aan alle voorgaande voorwaarden en stappen is voldaan, is het volgende toetsingskader van toepassing voor alle nieuwe BiO-woningen. De huidige regelgeving in het buitengebied staat bouwvolumes toe met een inhoudsmaat van 600 m³. De raad van Alphen-Chaam heeft d.d. 20 december 2007 in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld dat voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³ zal worden aangehouden. Bij woningen zijn (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 100 m². Voor de maatvoering van nieuwe BiO-woningen wordt hierbij aangesloten. De overige kwantitatieve voorschriften uit het toetsingskader zijn conform de huidige bestemmingsplanmogelijkheden die gelden in het buitengebied, waarbij voor de woning een maximale goothoogte van 4,5 meter wordt gehanteerd en een dakhelling tussen 12 en 45°. De maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

Beeldkwaliteit

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning als voor de kavel en de tuin. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college, waarbij inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven. Deze eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe BiO-woning past in het landschap. Er zijn 2 aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. De situering en de vormgeving van de BiO-woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de BiO-woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

Voor de passendheid in het landschap dient te worden aangesloten bij de typologieën zoals die zijn opgenomen in het landschapsonwikkelingsplan.

Typologie van de BiO-woning

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één of anderhalve bouwlaag met een kap. De nieuwe BiO-woning dient daarom bij voorkeur uit te gaan van één of anderhalve bouwlaag met een kap. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

Architectuur BiO-woning

Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van eigentijdse en hedendaagse architectuur zodat nieuwe BiO-woningen aan de linten het stijlkenmerk van de huidige tijd zullen dragen. Uiteraard is het de vrije keus van de initiatiefnemer welke architectuur wordt geprefereerd: eigentijds, modern of traditioneel. Het bouwen van woningen met een streekeigen (historische) architectuur behoort tot de mogelijkheden, mits met voldoende kwaliteit en oog voor integraliteit uitgevoerd.

Typologie en architectuur tuin

De tuin/kavel van de nieuwe BiO-woning ligt in het buitengebied. Niet voor niets staat bovenaan het lijstje van de beeldkwaliteitscriteria: passendheid in het landschap. ‘Vertuining’ van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe BiO-woning door een landschappelijke (erf)beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan: bosschages, houtwallen, houtsingels, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc.. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Overige voorwaarden

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is niet zondermeer toegestaan. Daartoe zal door de gemeente een planologische procedure gevolgd dienen te worden en er zal aan specifieke randvoorwaarden die gemeente en provincie stellen voldaan moeten worden. Het betreft:

- randvoorwaarden planologische regeling
- kwaliteitsverbetering buitengebied

In deze paragraaf worden de instrumenten beschreven die ingezet worden om er voor te zorgen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Randvoorwaarden planologische regeling

De beleidsnota en structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” in combinatie met deze uitvoeringsregeling geven de hoofdlijnen van beleid aan. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Het instrument dat daarbij wordt ingezet is een planologische procedure: een herziening van het bestemmingsplan. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde.

Een initiatief zal in ieder geval beoordeeld moeten worden vanuit aspecten van onder meer:

- milieu (geluidhinder, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid)
- water (watertoets)
- verkeer (ontsluiting)
- ecologie (flora en fauna)
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)
- brandweer (primaire en secundaire bluswatervoorzieningen)
- economische uitvoerbaarheid
- risico op planschade

Aan de hand van deze toetsen zal pas duidelijk worden of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een BiO-woning door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden alsook de bevoegdheden van de provincie nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

De in deze uitvoeringsregeling opgenomen paragraaf Beeldkwaliteit zal onderdeel uitmaken van de welstandsnota. De welstandsc commissie zal aanvragen om bouwvergunning toetsen aan de paragraaf Beeldkwaliteit en hetgeen in zijn algemeenheid over woningen in het buitengebied in de welstandsnota is opgenomen.

Kwaliteitsverbetering buitengebied

In de beleidsnota en de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” zijn 2 mogelijkheden opgenomen om in aanmerking te komen voor het realiseren van een BiO-woning:

- slopen van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in de gemeente
- afdracht van € 150.000,- (prijspeil 2008) in het gemeentelijk groenfonds

Deze voorwaarden worden uitgewerkt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

4. Nadere uitwerking sloopvoorwaarde

In de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” die op 8 mei 2008 door de raad is vastgesteld is aangegeven dat een BiO-woning onder meer gerealiseerd kan worden, indien daar de sloop van minstens 4.000 m² aan ongewenste bebouwing tegenover staat. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat de vastgestelde oppervlakte niet overeenstemt met de omvang van agrarische bedrijven in het buitengebied. De grootste bedrijven binnen de gemeente hebben een oppervlakte aan gebouwen van tussen 3.000 en 4.000 m². Buiten deze categorie zijn er veel bedrijven te vinden met een omvang van tussen 1.200 en 2.000 m² aan gebouwen. Door rekening te houden met de maatvoering van de plaatselijke bedrijven zullen initiatieven om met het bouwen van BiO-woningen tot kwaliteitsverbetering te komen eerder en eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden. Door de norm te stellen op 3.000 m² kunnen meer initiatieven door één of twee slopende partij(en) worden gerealiseerd.

De 3.000 m² aan oppervlakte ziet in principe toe op gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals sleufsilos, mestzakken en kelders tellen in principe niet mee in de oppervlakte.

Een dergelijke interpretatie van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” zou echter te eng zijn in relatie tot de doelstelling van de regeling. Het gaat erom dat de kwaliteitsverbetering in verhouding staat tot het mogen toevoegen van een woning. Een nadere uitwerking van de gestelde 3.000 m² is daarom op zijn plaats. In onderstaand overzicht wordt per soort bebouwing aangegeven voor welke factor de betreffende oppervlakte mag meetellen voor de gestelde 3.000 m²:

- gebouwen	1
- betonnen sleufsilos en voerplaten	0,2
- mestzakken, -platen en -silos	0,2
- onderkeldering	0,2
- asbestplaten	0,5
- glasopstanden	0,2

Erfverharding wordt niet als zodanig meegenomen in de berekening van de oppervlakte aan ongewenste bebouwing. De bebouwing dient legaal aanwezig te zijn op de peildatum van 8 mei 2008 (vaststelling beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”).

Door een privaatrechtelijke overeenkomst en de herziening van het bestemmingsplan om een BiO-woning mogelijk te maken zal het blijvend onmogelijk gemaakt worden om op de gronden waar gesloopt is, nieuwe bebouwing te realiseren. Bij sloop van gebouwen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie zal de nieuwe bestemming in principe wonen worden. Hierbij is het mogelijk om maximaal 200 m² van de voormalige bedrijfsgebouwen voor de woonfunctie te behouden. Om redenen van beeldkwaliteit is het mogelijk om deze 200 m² als vervangende nieuwbouw te realiseren.

Het is beperkt mogelijk om een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen op een slooplocatie te benutten voor een nieuwe niet-agrarische functie. De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” geeft aan welke activiteiten op welke locaties in principe kunnen worden toegestaan. Indien kwaliteitsverbetering voor een nieuwe functie verplicht wordt gesteld, mag deze kwaliteitsverbetering niet bestaan uit bebouwing die ten behoeve van een BiO-woning dient te worden gesloopt. In alle gevallen zal er sprake zijn van maatwerk.

5. Uitvoering

Procedure

De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” wordt omgevormd tot een structuurvisie. Op basis van de structuurvisie kunnen BiO-woningen onder een financiële voorwaarde worden gerealiseerd. Het aantal te ontwikkelen woningen is afhankelijk van de omvang van het programma kwaliteitsverbetering dat zal worden opgenomen in de structuurvisie. Verzoeken om medewerking te verlenen aan de realisatie van een BiO-woning onder een financiële voorwaarde kunnen worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van de structuurvisie. De vaststelling van de structuurvisie en de datum van inwerkingtreding zullen worden bekendgemaakt in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en de gemeentelijke website.

Verzoeken zullen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien het aantal gelijktijdig ingediende verzoeken het aantal zoals in de regeling is bepaald overstijgt, wordt voorrang verleend aan verzoeken voor een BiO-woning in een bebouwingsconcentratie type 1, vervolgens type 2 enzovoorts. Indien noodzakelijk wordt voorrang verleend aan bebouwingsconcentraties waar het kleinste aantal verzoeken op van toepassing is. Het laatste criterium dat in voorkomende gevallen zal worden toegepast, is dat voorrang wordt verleend aan verzoeken waarbij de locatie is gelegen in gebied met de minste natuurlijke en landschappelijke waarden conform het geldende bestemmingsplan en het streekplan van Noord-Brabant.

Realisatie van BiO-woningen onder de voorwaarde van sloop van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing is niet afhankelijk van de structuurvisie, omdat de benodigde kwaliteitsverbetering zeker is gesteld door de voorwaarde van sloop. Verzoeken om medewerking te verlenen aan de realisatie van een BiO-woning onder de voorwaarde van sloop kunnen worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van deze uitvoeringsregeling. Het vaststellen van deze uitvoeringsregeling en de datum van inwerkingtreding zullen worden gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en de gemeentelijke website.

Verzoeken zullen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien het aantal gelijktijdig ingediende verzoeken het aantal zoals in de regeling is bepaald overstijgt, wordt voorrang verleend aan verzoeken voor een BiO-woning in een bebouwingsconcentratie type 1, vervolgens type 2 enzovoorts. Indien noodzakelijk wordt voorrang verleend aan bebouwingsconcentraties waar het kleinste aantal verzoeken op van toepassing is. Het laatste criterium dat in voorkomende gevallen zal worden toegepast, is dat voorrang wordt verleend aan verzoeken waarbij de locatie is gelegen in gebied met de minste natuurlijke en landschappelijke waarden conform het geldende bestemmingsplan en het streekplan van Noord-Brabant.

Hardheidsclausule

Het college mag afwijken van dit beleid, indien toepassing zou leiden tot gevolgen voor belanghebbenden, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen.