

Regeling vergroten bijgebouwen en woningen in het buitengebied

Aanleiding:

De huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied biedt in een aantal specifieke gevallen te weinig mogelijkheden voor uitbreiding van oppervlakte van bijgebouwen. Dit geldt voornamelijk voor eigenaren met een groot perceel. Veel eigenaren in het buitengebied wensen meer ruimte dan het huidige maximum toestaat onder andere om op een goede wijze dieren te houden of een andere hobby uit te oefenen. Tevens wordt de bestaande regeling voor het vergroten van de woning aangepast.

In het kader van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-problematiek), maar ook in het kader van leegstand in het stedelijk gebied, is sloop en de bekostiging van sloop een prominent thema. VAB-beleid krijgt met deze regeling meer vorm, want dit is een concreet instrument dat we vooruitlopend in willen zetten. We zien vele partijen zoekend naar slimme oplossingen.

Het bestemmingsplan kent wel een zogenaamde sloopbonusregeling om uit te kunnen breiden van 100 m² naar 200 m². Deze heeft slechts een beperkte werking omdat eigenaren niet altijd in de gelegenheid zijn gebouwen op hun eigen perceel te slopen (omdat geen overtollige gebouwen meer staan). Bovendien kan het sloopafval van leegstaand vastgoed worden ingezet als grondstof in de (wegen)bouw of op andere plekken. Ook de provincie is alert op de mogelijkheden om in hun regelingen en programma's de combinatie met sloop te maken (bijvoorbeeld 'staldering'). Deze regeling is een aanvulling daarop, omdat het vaak om oudere stallen gaat die niet meer in gebruik zijn voor het oorspronkelijke doel. De provincie is een onderzoek gestart naar de vraag hoe - in samenhang met het benutten van compensatieregelingen, 'statiegeldregelingen' e.d. - sloopkosten sterk verlaagd kunnen worden. Dit kan onder andere door optimaal gebruik te maken van bestaande recycle methoden van sloopmateriaal en nieuwe technieken om tot nu toe niet recyclebare materialen alsnog te gebruiken. De gemeente zal nagaan hoe deze informatie kan bijdragen aan de praktische toepassing van deze regeling.

1. Doelstelling/effecten

Dit is een algemene regeling om eigenaren van percelen in het buitengebied meer mogelijkheden te bieden om de oppervlakte bijgebouwen of de inhoud van de woning te vergroten in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het eigen perceel of elders. Het doel is een praktische regeling op te stellen waarmee de gemeente en eigenaren duidelijkheid wordt gegeven over de mogelijkheden om het privégebruik te verruimen. Per saldo verbetert de kwaliteit van het buitengebied.

Het slopen van gebouwen is om meerdere redenen van belang en levert mogelijk voordelen op zoals:

- Slopen van oude stallen betekent een opwaardering van de omgeving
- Het verhoogt de verkoopwaarde van de woning en zorgt voor de juiste bestemming
- Creëren vrij uitzicht en betere inrichting perceel
- Verpaupering van het buitengebied tegengaan
- Voorkomen illegaal gebruik (en eventueel crimineel gebruik).

Er is een onderscheid tussen het vergroten van de woning en het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen. Het is niet mogelijk om de extra bijgebouwen te gebruiken als woonruimte.

De wettelijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen en gebruik blijven onverkort van toepassing.

In alle gevallen is het van belang dat er een compacte situering van alle gebouwen op een perceel plaatsvindt. Extra bebouwing kan alleen binnen het bouwvlak Wonen worden gerealiseerd.

De volgende aspecten zijn in deze regeling uitgewerkt:

- Welke oppervlakte aan bijgebouwen c.q. inhoud woning is maximaal toelaatbaar?
- Hoe groot moet de tegenprestatie zijn door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen of betaling van een bijdrage aan de gemeente?
- Wie zorgt voor de sloop?

2. De oppervlakte bijgebouwen verhogen in relatie met de grootte van het huisperceel

Bestaande regels:

Bijgebouwen: Op dit moment is in het bestemmingsplan de basis 100 m² bijgebouwen bij een (bedrijf/burger)woning op een bouwvlak van maximaal 1.500 m². Met toepassing van de sloopbonusregeling is vergroting met 100 m² tot maximaal 200 m² mogelijk. Daarvoor moet tussen de 1 en 400 m² worden gesloopt. Dus 25% van de gesloopte oppervlakte (bedrijfs)gebouw mag als bijgebouw (maximale nokhoogte van 5,5 meter) worden herbouwd.

Woningen: Het bestemmingsplan kent een maximum inhoud van 600 m³ voor een burgerwoning op een bouwvlak van maximaal 1.500 m². Voor bedrijfswoning is de inhoud bepaald op 750 m³. Met toepassing van de sloopbonusregeling is vergroting tot maximaal 850 m³ mogelijk. Daarvoor moet per 50 m³ inhoud, 500 m² worden gesloopt. Dus 10% van de gesloopte oppervlakte (bedrijfs)gebouw mag als kubieke meter woning voor privégebruik worden herbouwd.

Naast de bouwregels in het bestemmingsplan kunnen eigenaren op basis van de Wabo vergunningvrij de volgende bouwwerken realiseren:

- ten behoeve van mantelzorg 100 m² bebouwing tijdelijk
- 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

Deze wettelijke regeling blijft van kracht, naast de nieuwe gemeentelijke regels.

2.1 Verruiming maximale oppervlakte bijgebouwen:

De maximale oppervlakte bijgebouwen is afhankelijk van de oppervlakte van het huisperceel. In deze regeling is het maximum 400 m² als het huisperceel groter is dan 6.000 m². We willen de toegestane uitbreiding afhankelijk maken van de oppervlakte van het huisperceel: per 150 m² oppervlakte huisperceel boven de 1.500 m² mag 10m² aan extra bijgebouwen worden gebouwd. In de bijlage bij deze regeling is dit uitgewerkt.

De extra bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als uitbreiding van de woning.

Het huisperceel is het perceel welke middels een bestemmingsvlak 'Wonen' is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Aanvullend daarop kan het huisperceel groter zijn wanneer het kadastrale perceel waarop het bestemmingsvlak "Wonen" en de aangrenzende kadastrale percelen eigendom zijn van dezelfde eigenaar.

Dat is een gevolg van de gebruiksmogelijkheid als tuin (maximaal 30 meter van afstand) van agrarisch bestemde gronden op basis van het bestemmingsplan en een gevolg van de achtergrond van de regeling om eigenaren van grotere percelen te faciliteren en in combinatie daarmee te komen tot substantiële sloop.

Een van de voorwaarden is dat de agrarisch bestemde gronden in eigendom dienen te zijn bij de eigenaar van het huisperceel/bestemmingsvlak die gebruik maakt van de aanvullende bijgebouwenregeling. De aanvrager dient dat aannemelijk te maken in de aanvraag.

Kanttekening: De omvang van een huisperceel kan gemakkelijk wijzigen. Bij het vergroten is meer bebouwing mogelijk en bij verkleinen minder. Dit wordt een probleem als er al extra bijgebouwen zijn gerealiseerd gebaseerd op de grotere oppervlakte. Dit is lastig te borgen en wordt geaccepteerd.

2.2 De tegenprestatie op basis van daadwerkelijke sloop

De aanvrager/eigenaar van het nieuw te bouwen of uit te breiden bijgebouw zorgt ervoor dat er een (voormalig) bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Dit kan op het eigen perceel aan de orde zijn, maar uitdrukkelijk ook op een perceel van derden. De mogelijkheid bestaat ook om een sloopbijdrage aan de gemeente te betalen op basis van genormeerde bedragen. Hieronder worden drie aspecten uitgewerkt:

- a. Omrekenfactor extra bijgebouwen te slopen gebouwen
- b. Zelf te slopen (op eigen erf of bij derden binnen de gemeente
- c. Een bijdrage aan de gemeente

a. Oppervlakte sloop in verhouding tot oppervlakte extra bebouwing bijgebouw.

Als omrekenfactor is gekozen voor 20%. In de bijlage is uitgewerkt welke oppervlakte gesloopt moet worden. De sloop vindt altijd plaats naar rato van de gewenste extra bouw.

Bij de uitvoering kan het problematisch zijn om een te slopen gebouw te vinden van exact de juiste omvang. In beginsel moet ten minste de genoemde oppervlakte worden gesloopt. Afhankelijk van de constructie van het gebouw kan hiermee door middel van de hardheidsclausule (zie onder 6.) soepel worden omgegaan, bijvoorbeeld als er diepe mestputten worden verwijderd.

Het slopen van stallen bij een functionerend agrarisch bedrijf met een bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied past niet in deze regeling, omdat een bedrijf dan toch nieuwe bebouwing kan toevoegen.

b. De kosten van het zelf slopen

De vergoeding en de verdere afspraken over het slopen worden in overleg en overeenstemming door de betrokken personen bepaald. De gemeente staat daarbuiten. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de extra bijgebouwen moet duidelijke afspraken gemaakt zijn. In beginsel moet de sloop hebben plaatsgevonden voordat de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend.

Aandachtspunt zijn de kosten van asbestverwijdering. Een eigenaar kan hiervoor wellicht in aanmerking komen van de provinciale regeling. Per saldo kan dan een haalbaar project ontstaan. De praktijk moet uitwijzen hoeveel feitelijk betaald wordt. Voor de toepassing van deze regeling is dat niet van belang. Een indicatie van de kosten is weergegeven in de bijlage.

c. Vergoeding aan de gemeente

Als de eigenaar/bouwer kiest voor het betalen van een bijdrage aan de gemeente, dan zorgt de gemeente voor de vervangende sloop binnen de gemeente. De gemeente oormerkt deze gelden en zet deze in om zelf sloop van gebouwen te organiseren. Dat kan door bijdragen in sloopkosten te verstrekken of door het kopen van gebouwen. Gekozen is voor toepassing van het criterium 20% oppervlakte met een verrekening van de sloopkosten van €20,00. In bijlage is dat weergegeven.

3. Vergroten woning

De maximale inhoud van de woning is **niet afhankelijk van de oppervlakte** van het huisperceel. In deze regeling is de maximum inhoud van de woning 850 m³. De omrekening wordt gewijzigd van 10% naar 20%. Dit betekent dat voor elke m³ (kubieke meter) uitbreiding van de woning er 5x m² (oppervlakte) aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De sloop vindt altijd plaats naar rato van de gewenste extra bouw. In beginsel moet ten minste de genoemde oppervlakte worden gesloopt.

De regeling onder 2.2 onder sub b. en c. is van overeenkomstige toepassing. In de bijlage zijn ook de te slopen oppervlakten of te betalen bijdragen voor de vergroting van de woning weergegeven.

4. Voorwaarden deelname sloopregeling

Om extra bijgebouwen te kunnen realiseren moet verder voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. slopen:

- a. Alleen gebouwen in de gemeente Bladel
- b. Alleen legaal tot stand gekomen bebouwing en bebouwing die onder het overgangsrecht valt meenemen
- c. Geen gebouwen in de bestemming Agrarisch 1 of Agrarisch 2 van het bestemmingsplan Buitengebied
- d. Alleen gebouwen waarin met vergunning dieren zijn gehouden
- e. Opslagloodsen, mits eerst alle overige stallen op die locatie zijn gesaneerd
- f. Gebouwen met een minimale oppervlakte van 200 m²
- g. Geen dubbeltelling met stallen waarvoor al eerder een vergoeding is verkregen
- h. Sloop alleen met vooraf verleende sloopvergunning
- i. Geen gebouwen met monumentale of cultuurhistorische waarden

2. herbouwen:

- j. Nieuwe bijgebouwen binnen het bouwvlak Wonen
- k. Alleen vrijstaande bijgebouwen
- l. Geen woonfunctie in extra bijgebouwen boven 100 m²

5. Procedure

De regeling kan pas worden toegepast zodra de regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In bijzondere gevallen kan hierop worden vooruitgelopen door een procedure Omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijking bestemmingsplan en bouwen. De extra kosten voor deze procedure ad ca. € 4.500,00 worden dan in rekening gebracht bij de aanvrager van het bijgebouw. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor extra bijgebouwen moet aan deze regeling worden voldaan. Dit moet blijken uit feitelijk sloop op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning. In veel gevallen zal voor het te slopen gebouw eerst een sloopvergunning moeten worden gevraagd.

6. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college afwijken van deze regeling als de redelijkheid en billijkheid dit in een specifiek geval toelaat. De afwijking moet passen binnen de doelstelling van de regeling.

7. Toepassing regeling

Mogelijkheden op basis van de bouwregels

Op een perceel zijn de reguliere bouwregels uit het bestemmingsplan van toepassing. Deze maken het mogelijk om onder voorwaarden tot 100m² aan bijgebouwen te realiseren.

Naast de mogelijkheden die de bouwregels van het bestemmingsplan bieden zijn er op basis van de Bor ook nog mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen.

Mogelijkheden op basis van de Bor

De Bor biedt mogelijkheden om, onder voorwaarden, in bepaalde situaties tot 150 m² bijgebouwen op te richten. Daarbij hoeft niet getoetst te worden aan het bestemmingsplan. Dit kan vergunningvrij. Ter verduidelijking, het is niet per definitie mogelijk om standaard 150m² bijgebouwen vergunningvrij op te richten. Dat is afhankelijk van de grootte van het achtererfgebied. Ook gelden er aparte regels ten aanzien van de goot- en nokhoogte. Er kunnen zich dus situaties voordoen waarbij bijvoorbeeld maximaal 120 m² op basis van de Bor gerealiseerd kan worden.

Extra mogelijkheden op basis van de regeling bijgebouwen

De regeling bijgebouwen maakt het mogelijk om naast de huidige mogelijkheden die de bouwregels van het bestemmingsplan en de Bor bieden, meer bijgebouwen te realiseren.

Belangrijk hierbij is dat de voorwaarden, zoals bepaald in de bouwregels van het bestemmingsplan, van toepassing blijven. Ook moet er nog steeds een vergunning voor aangevraagd worden en dient het gebruik overeenkomstig de bestemming te zijn.

Boven de 1.500 m² huisperceel mag per 15 m² extra huisperceel, 1 m² uitbreiding van een bijgebouw gerealiseerd worden, mits de volgende tegenprestatie geleverd wordt: per 1m² uitbreiding oppervlakte bijgebouw moet 5 m² gesloopt of € 100,00 betaald worden.

Het huisperceel is het perceel welke middels een bestemmingsvlak 'Wonen' is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Aanvullend daarop kan het huisperceel groter zijn wanneer het kadastrale perceel waarop het bestemmingsvlak "Wonen" en de aangrenzende kadastrale percelen eigendom zijn van dezelfde eigenaar. De aanvrager dient dat aannemelijk te maken in de aanvraag.

Als de bebouwingsmogelijkheden op basis van de bouwregels en op basis van de Bor reeds verbruikt zijn kan de regeling bijgebouwen worden toegepast. De maximaal toegestane hoeveelheid extra m² bijgebouwen wordt gekoppeld aan de oppervlakte van het huisperceel.

Hiervoor hebben we een uitwerkingstabel gemaakt. Deze tabel geeft weer hoeveel m² bijgebouwen cumulatief aanwezig mag zijn in relatie tot de oppervlakte van het huisperceel. Indien de Bor meer bouwmogelijkheden biedt dan het bestemmingsplan, kan dat natuurlijk toegepast worden.

Beleidsmatig vinden wij het als gemeente belangrijk om vanuit een goede ruimtelijke ordening de hoeveelheid bijgebouwen te relateren aan de oppervlakte van het huisperceel. Dit om een juiste balans in het ruimtebeslag te houden. Ook legitimeert een groter huisperceel ons inziens de behoefte aan meer bijgebouwen. Dit om bijvoorbeeld onderhoud van het perceel of een hobby met dieren uit te kunnen oefenen. Door sloop als tegenprestatie te leveren neemt de verstening in het buitengebied per saldo sterk af.

Uitwerkingstabel

Oppervlakte huisperceel	Oppervlakte bijgebouwen dat cumulatief aanwezig mag zijn
< 1.500 m ²	= 100 m ²
1.650 m ²	= 110 m ²
1.800 m ²	= 120 m ²
1.950 m ²	= 130 m ²
2.100 m ²	= 140 m ²
2.250 m ²	= 150 m ²
2.400 m ²	= 160 m ²
2.550 m ²	= 170 m ²
2.700 m ²	= 180 m ²
2.850 m ²	= 190 m ²
3.000 m ²	= 200 m ²
3.150 m ²	= 210 m ²
3.300 m ²	= 220 m ²
3.450 m ²	= 230 m ²
3.600 m ²	= 240 m ²
3.750 m ²	= 250 m ²
3.900 m ²	= 260 m ²
4.050 m ²	= 270 m ²
4.200 m ²	= 280 m ²
4.350 m ²	= 290 m ²
4.500 m ²	= 300 m ²
4.650 m ²	= 310 m ²
4.800 m ²	= 320 m ²
4.950 m ²	= 330 m ²
5.100 m ²	= 340 m ²
5.250 m ²	= 350 m ²
5.400 m ²	= 360 m ²
5.500 m ²	= 370 m ²
5.650 m ²	= 380 m ²
5.800 m ²	= 390 m ²
> 5.950 m ²	= 400 m ²

Onderstaande compensatietabel geeft aan welke tegenprestatie geleverd dient te worden. De tegenprestatie kan in de vorm van gesloopte oppervlakte maar ook in de vorm van een te betalen bijdrage geleverd worden. Een combinatie van beide kan ook (gedeeltelijke sloop en een bijdrage). Om het overzichtelijk te houden voorziet de tabel in voorbeelden van telkens 10 m² extra bijgebouwen. Het is echter ook mogelijk om dit voor uitbreidingen van 1 m², of andere afgeleiden hiervan, toe te passen.

Compensatietabel

Extra oppervlakte bijgebouwen	Te slopen oppervlakte	of	Te betalen bijdrage
10 m ²	50 m ²		€ 1.000
20 m ²	100 m ²		€ 2.000
30 m ²	150 m ²		€ 3.000
40 m ²	200 m ²		€ 4.000
50 m ²	250 m ²		€ 5.000
60 m ²	300 m ²		€ 6.000
70 m ²	350 m ²		€ 7.000
80 m ²	400 m ²		€ 8.000
90 m ²	450 m ²		€ 9.000
100 m ²	500 m ²		€ 10.000
110 m ²	550 m ²		€ 11.000
120 m ²	600 m ²		€ 12.000
130 m ²	650 m ²		€ 13.000
140 m ²	700 m ²		€ 14.000
150 m ²	750 m ²		€ 15.000
160 m ²	800 m ²		€ 16.000
170 m ²	850 m ²		€ 17.000
180 m ²	900 m ²		€ 18.000
190 m ²	950 m ²		€ 19.000
200 m ²	1000 m ²		€ 20.000
210 m ²	1050 m ²		€ 21.000
220 m ²	1100 m ²		€ 22.000
230 m ²	1150 m ²		€ 23.000
240 m ²	1200 m ²		€ 24.000
250 m ²	1250 m ²		€ 25.000
260 m ²	1300 m ²		€ 26.000
270 m ²	1350 m ²		€ 27.000
280 m ²	1400 m ²		€ 28.000
290 m ²	1450 m ²		€ 29.000
300 m ²	1500 m ²		€ 30.000

Onderstaande tabel heeft betrekking op het vergroten van een woning.

Vergroten inhoud woning

Inhoud woning			Extra inhoud woning		Te slopen oppervlakte		of	Te betalen bijdrage
< 600	m ³	=						
650	m ³	=	50	m ³	250	m ²		€ 5.000
700	m ³	=	100	m ³	500	m ²		€ 10.000
750	m ³	=	150	m ³	750	m ²		€ 15.000
800	m ³	=	200	m ³	1000	m ²		€ 20.000
> 850	m ³	=	250	m ³	1250	m ²		€ 25.000

8. Stappenplan

- Stap 1. Bepalen wat mogelijk is op basis van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan;
- Stap 2. Bepalen wat mogelijk is op basis van de Bor;
- Stap 3. Het huisperceel bepalen;
- Stap 4. Uitwerkingstabel toepassen, nu kun je aflezen hoeveel m² bijgebouwen cumulatief, op basis bijlage 11, op het perceel aanwezig mag zijn;
- Stap 5. Compensatietabel toepassen, nu kun je aflezen welke tegenprestatie geleverd dient te worden.