

Zaaknummer : 5503 (voorheen 240571)

Raadsvergadering : 14 april 2020

Onderwerp : Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied

Collegevergadering : 10 maart 2020

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : I. Rensink

tel: : 0545-250 519

Te nemen besluit:

1. De 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' vaststellen;
2. De indieners van de zienswijzen informeren over het besluit en het standpunt van de gemeenteraad over hun zienswijzen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Het college heeft de opdracht om woningsplitsing in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk te maken, vertaald in een 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' (hierna: sv woningsplitsing). Het doel ervan is om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en te versterken. Deze sv woningsplitsing is een uitwerking van het collegeprogramma en gaat over nieuwe aanvragen voor woningsplitsing in het buitengebied (dat wil zeggen, het toevoegen van een extra 'verblijfsobject met een woonfunctie' in een woongebouw dat nu één 'verblijfsobject met een woonfunctie' kent).

De ontwerpversie van de sv woningsplitsing heeft zes weken ter inzage gelegen. Hiermee hebben we een ieder de gelegenheid gegeven kennis te nemen van de voorwaarden waaronder we medewerking willen verlenen aan woningsplitsing in het buitengebied. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, hebben vier indieners gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn verwerkt in een verslag dat als bijlage 4 aan de sv woningsplitsing is toegevoegd.

Argumentatie:

- 1.1 Met deze sv woningsplitsing ontstaat er in het buitengebied ruimte voor het, onder voorwaarden, splitsen van bestaande woningen (het toevoegen van een extra 'verblijfsobject met een woonfunctie' in de zin van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)). Het gaat om karakteristieke gebouwen en om 50 niet-karakteristieke gebouwen;
- 1.2 De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de structuurvisie zelf, maar wel tot het toevoegen van 3 adressen aan de lijst met karakteristieke gebouwen die als bijlage 2 deel uitmaakt van de sv woningsplitsing;
- 1.3 Pas nadat het besluit tot vaststelling is gepubliceerd in de Staatscourant treedt de structuurvisie in werking. Tegen het besluit tot vaststelling van een sv kan geen beroep worden ingesteld.
- 2.1 Het raadsbesluit moet worden meegedeeld aan degenen die over het ontwerp van de sv woningsplitsing een zienswijze hebben ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Na vaststelling van de sv woningsplitsing geldt deze als beleid. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied verlenen we (zonodig) met een afwijking

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

☐ zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

☒ aangenomen

0 verworpen

0

van het geldend bestemmingsplan medewerking aan plannen die passen binnen deze structuurvisie.

Woningsplitsing is nu nog 'bij recht' toegestaan in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Borculo. Tot het ter inzage leggen van een nieuw ontwerp bestemmingsplan buitengebied kan van dit recht gebruik worden gemaakt.

Door een aantal indieners van een zienswijze is verzocht om (her)beoordeling van de karakteristieke waarden en plaatsing op de lijst met karakteristieke gebouwen (bijlage 2 van de sv woningsplitsing). Een verzoek tot (her)beoordeling van de karakteristieke waarden en het toevoegen aan de lijst met karakteristieke gebouwen kan ook nog ingediend worden als de sv woningsplitsing in werking is. Herbeoordeling is dus niet uitsluitend mogelijk geweest in de inspraakperiode van de ontwerp sv woningsplitsing.

Tegen het besluit tot vaststellen van een structuurvisie kan geen beroep worden ingesteld.

Financiën

Initiatiefnemers kunnen, in plaats van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kiezen voor het storten van een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds (gekoppeld aan de sloopbonusregeling). Dit geld zetten we in voor bekostiging van sloop van overvloedige bebouwing elders in het buitengebied van Berkelland.

Communicatie

We hebben de eigenaren van alle adressen op de lijst met karakteristieke gebouwen schriftelijk geïnformeerd over de ontwerpversie van de sv woningsplitsing. Een aantal eigenaren heeft naar aanleiding hiervan contact met de gemeente opgenomen. Dit heeft geleid tot het verwijderen van twee adressen van de lijst met karakteristieke gebouwen. Eén adres was twee keer genoemd en van één adres bleek het te gaan om een gebouw zonder woonfunctie. De eigenaren van deze twee adressen zijn hierover geïnformeerd. Over uw besluit tot vaststelling van de structuurvisie informeren we de eigenaren van alle adressen op de lijst met karakteristieke gebouwen.

De ontwerpversie van de sv woningsplitsing heeft in de periode van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. De vier ingediende zienswijzen zijn beoordeeld (zie bijlage 4 van de sv woningsplitsing). De indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over het besluit van het college om de sv woningsplitsing (inclusief het verslag van de zienswijzen) aan te bieden aan de raad.

Na uw besluit krijgen de indieners van zienswijzen het raadsbesluit en het daarmee vastgestelde verslag van de zienswijzen toegezonden.

Over uw besluit tot vaststelling van de structuurvisie informeren we inwoners via Berkelbericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Naar aanleiding van het collegeprogramma zijn de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleend aan woningsplitsing in het buitengebied uitgewerkt. In eerste instantie was de gedachte om alleen karakteristieke gebouwen in aanmerking te laten komen voor woningsplitsing. Uit de woonwensenonderzoeken die in alle kleine kernen zijn gehouden, blijkt er ook een sociale behoefte te zijn om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen. Dit speelt in het buitengebied van alle kernen. Daarom willen we woningsplitsing ook mogelijk maken in 50 niet-karakteristieke gebouwen. Op deze manier komen we tegemoet aan de sociale vraag.

Verwerking zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat in een verslag en voorzien van de reactie van de gemeente. Het verslag is als bijlage 4 bij de sv woningsplitsing opgenomen. Alle indieners worden geïnformeerd over de beoordeling van hun zienswijze nadat uw raad een besluit heeft genomen over dit raadsvoorstel.

Planning en evaluatie

Na vaststelling van de sv woningsplitsing door uw raad publiceren we het vaststellingsbesluit in de Staatscourant. Daarna treedt de sv woningsplitsing in werking. Daarnaast publiceren we het vaststellingsbesluit op de gemeentepagina BerkelBericht en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Nadat de sv woningsplitsing in werking is getreden, kunnen er aanvragen worden ingediend en in behandeling worden genomen.

Eén jaar óf na 30 woningsplitsingen gaan we evalueren/monitoren wat het effect van de woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen is op het buitengebied en de (kleine) kernen en gaan we bijsturen als dat nodig is. We informeren uw raad over de uitkomsten van deze evaluatie.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 14 april 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020;

dat het ontwerp van de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' ter inzage lag van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020, waarbij het ook digitaal beschikbaar is gesteld via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen en via de gemeentelijke website,

dat dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt via publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht van 4 december 2019;

dat naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp van de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' 4 zienswijzen zijn ingediend die zijn samengevat en beoordeeld in het verslag van de zienswijzen (bijlage 4 van de sv woningsplitsing);

dat dit verslag aangeeft of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie;

dat de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' is voorbereid overeenkomstig artikel 2.1 en artikel 2.4 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een structuurvisie;

b e s l u i t :

de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))', opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1859.SVBGB20190001-0100, vast te stellen en het besluit tot vaststelling te publiceren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
14 april 2020

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))

Voor de inhoud van de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))' verwijzen we naar de bijlage. Het verslag van de zienswijzen is als bijlage 4 opgenomen in de structuurvisie zelf.