

3 Voorstel tot vaststellen van het afwegingskader Buitengebied Aalten – 9 november 2021 **beeldvormende raad**

Dank u wel voorzitter, geachte leden van de raad. Al lange tijd zijn wij in afwachting op dit nieuwe beleidskader, nu is het dan zover en kunnen er hopelijk een hoop plannen concreet uitgewerkt worden.

Vanavond vertegenwoordigen wij ruim 20 opdrachtgevers uit het landelijk gebied van onze gemeente, de namen oftewel rugnummers zijn bekend bij de griffie. Enkelen zijn ook aanwezig op de publieke tribune voor eventuele vragen.

Het inspreken wil ik als volgt insteken om e.e.a. overzichtelijk te houden. Eerst kort in het algemeen en vervolgens per variant of situatie zoals genoemd in het voorgestelde afwegingskader.

Algemeen

De hoofddoelen zijn verrommeling en ondermijning tegen te gaan in het buitengebied en invulling geven aan de actuele woningbehoefte.

Aalten is al bekend met de sloopbonusregeling voor bijgebouwen 200-200 m² middels een factor 1 : 2. Waarbij er een win-win situatie is op de slooplocatie en de bouwlocatie want er verdwijnt immers overvloedige bebouwing en wordt opnieuw ingepast. Bij deze regeling verdwijnt er het dubbele aantal stenen en levert om die reden per saldo een mooier buitengebied op. Ook kent het bestemmingsplan een sloopbonusregeling voor het vergroten van woningen, waarbij geldt dat elke extra m³ gelijkstaat aan één vierkantemeter slopen.

Om de doelen te behalen is het van groot belang dat - veelal stoppende agrariërs zelf een vrijwillige keuze kan maken om hieraan wel of niet mee te doen, waarbij het financiële aspect hiervan doorslaggevend is. Want er moet immers gesloopt worden, het aanvullen van mestkelders, aanleg erfinpassing en er dient een ruimtelijke procedure met de benodigde onderzoeken te worden doorlopen. Denk hierbij aan bodem- en grondwater onderzoek incl. asbestinventarisatie, flora&fauna, nieuwe erfinpassing, verharding en stikstof. En tot slot: het bedrijf zal beëindigen wat ook de nodige financiële consequenties heeft voor de fiscale situatie oftewel: afrekenen met de belasting and last but not least ook in de sociale sfeer want: stoppen doe je maar 1 keer. De raad wordt daarom verzocht om het vast te stellen beleid zo flexibel mogelijk te maken zodat ook de animo om deel te nemen vergroot wordt. Wat weer ten goede komt aan het behalen van de gestelde doelen: geen verrommeling, geen ondermijning en een impuls voor woningbouw.

Per situatie/variant wordt even stilgestaan en daar waar nodig een opmerking of vraag gesteld aan de hand van onze adviespraktijk.

2.1 Woningssplitsing

Alleen binnen bestaande Woonbestemming

Mits hoofdbouwmassa 1000 m³ is

We zijn content om te lezen dat nu ook een aangebouwd bouwwerk meegerekend kan worden voor de minimale inhoudsmaat. Dit is aan de orde bij 2 klanten.

Waarbij we nog wel 2 opmerkingen hebben, namelijk;

- Stel er is 800 m³ inhoud. Obv 24.4.5 met sloopbonus naar >1000 m³ en vervolgens splitsen. Is dit toegestaan? Oftewel 2-traps aanpak met als doel splitsing
- Verduidelijkingsvraag: 2.1.3 toegestane contouren hoofdbouwmassa? Moet dit gelezen worden als de bestaande contouren? Dit speelt met name als aanbouw te klein is om gesplitste deel levensloopbestendig te kunnen maken. Mogen wij ervan uitgaan dat de nieuw ontstane woning na splitsing vergroot mag worden en een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben?

2.2 functieverandering VAB in bestaande gebouwen

Het algemene beeld bij onze klanten is dat zij geen nieuwe woningen op hun erf willen hebben als gevolg van sloop, zij willen wel de keuze hebben om de meters of rechten te verplaatsen/verkopen.

Enkele opmerkingen zijn de volgende als we dit langs onze casussen leggen:

- Alleen bij volledige beëindiging (komt ook voor onder punt 2.3) : hoe om te gaan met bijvoorbeeld akkerbouw activiteit, dus stoppen alleen met varkens/koeien en door met akkerbouw? Is maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld specifieke aanduiding: akkerbouw of geen dieren. Dit komt vooral voor bij de gemengde bedrijven waarbij veelal de stallen op zijn en voor sloop in aanmerking komen, maar de akkerbouw tak nog voort wil bestaan en daar wel bedrijfsopvolging voor is. Dit is in de praktijk in een aantal situaties al toegepast (voorbeeld akkerbouw en schapenbedrijf etc.). Kunnen de sloopmeters van de resterende stallen dan wel worden verplaatst voor woningbouw elders?
- Woonbestemmingen is er nog VAB aanwezig (meer dan 300 m² bijgebouw onder overgangsrecht), kunnen deze ook ingezet worden als sloopmeters? Dit is in de praktijk al wel toegepast voor de huidige sloopbonus bijgebouw.
- Woonbestemmingen met nog steeds veel overtollige bebouwing kennen we ook, waarbij ook de wens is om in bestaande aanwezige bebouwing een nieuwe woning te realiseren. Verzocht wordt om deze variant ook van toepassing te verklaren voor Woonbestemmingen.
- Stel er is 1000 m² te slopen en men zet de 1^{ste} 500 m² in voor een nieuwe woning in een bestaand gebouw maar wil niet 2 nieuwe woningen op het erf, zijn deze 500 m² dan te verplaatsen naar derden zodat deze meters niet verloren gaan voor nieuwbouw van woningen? Want een halve stal slopen is geen optie.

2.3 functieverandering VAB voor een nieuwe woning op dezelfde locatie

Normstelling – overwegen om doelen te behalen:

1. Eis is door het college voorgesteld op 1000 m² en vroeger 500 m². Kijken we naar een aangrenzende gemeente OIJ die heeft een opgave van 750 m² en lijkt ook meer

gerechtvaardigd omdat een woning van 750 m³ veelal een oppervlak heeft van ¹327 m² en staat ongeveer in verhouding 1 : 2. Bij de nu voorgestelde 1.000 m² is dit een verhouding van 1 : 3. Verzocht wordt om meer aan te sluiten bij de methodiek van de bestaande Aaltense sloopbonusregeling voor bijgebouwen waarbij een verhouding 1 : 2 wordt gehanteerd, waarbij bijvoorbeeld 750 m² als sloopopgave ook al een extra ruimtelijke winst geeft. Extra argument om 750 m² te hanteren is ook het feit dat een nieuwe woning gemaximaliseerd is op 750 m³ en aansluit bij de bestaande Aaltense sloopbonus voor vergroten van een woning 1 : 1. Bij melkveehouderij is 1.000 m² aan gebouwen niet haalbaar en 750 m² ook nog krap, is het een denkrichting de kuilvoeropslagen hierin ook te waarderen omdat veelal het ruimtebeslag van de ruwvoeropslagen/sleufsilo's met wanden en verharding veelal aanwezig is in de verhouding ca. 60% gebouwen en 40% opslagen geen gebouwen zijnde. Bijv. 600 m² kuilvoeropslag = 200 m² (verhouding 1 : 3) bebouwing aangezien deze ook verwijderd moeten worden bij functiewijziging en ruimtelijk gezien een grote impact hebben op het landschap. Waarom de lat nu hoger leggen ten opzichte van huidige beleid?

2. Ook bij deze variant krijgen wij een sterk signaal terug dat het merendeel geen oude stallen wil inruilen voor nieuwe burens en daarom van deze regeling afzien. Zie ook de aanwezigen op de tribune. Het verzoek aan de raad is dan ook om deze verplichting om de woningen toe te voegen op de slooplocatie aan te passen zodat deze sloopmeters verplaatsbaar zijn naar andere locaties in het buitengebied. Want ook niet elke locatie is geschikt voor meerdere woningen, waarbij gedacht kan worden aan locaties aangrenzend bij bestaande woon -erven, kernen of waar al bebouwing aanwezig is. Ook is het veelal niet passend en wenselijk om bij een bestaande karakteristieke boerderij nieuwe woningen toe te voegen. Door het verplichtende karakter van de plek te laten vervallen en dit "recht" verplaatsbaar te maken, geeft meer flexibiliteit en dus meer woningbouw.

Toelichting casus nu varkenshouderij met akkerbouwtaak. Prille gedachtegang: varkenstak afstoten en nieuwe akkerbouwloods realiseren voor bedrijfsopvolging. Waarbij vrijkomende sloopmeters ter plaatse of elders ingezet kunnen worden.

2.4 Tiny houses

Vraag: dit is dus ook mogelijk bij Agrarische bestemmingen en Bedrijfsbestemmingen?

2.5 Verplaatsen bestaande vrijstaande woning naar andere locatie

Opmerking vooraf: deze variant draagt niet bij aan het gestelde doel: meer woningen, want bij toepassing van deze variant blijft het aantal woningen gelijk. Namens een 13 tal grondeigenaren spreken wij in bij deze variant, waaruit dus blijkt dat er vraag is naar verplaatsbare sloopmeters/woonrechten om elders een nieuwe woning te realiseren. Ook deze insprekers hebben belang bij de omvang van het aantal sloopmeters, simpelweg: hoe hoger de lat wordt gelegd, hoe minder plannen gerealiseerd kunnen worden. De aanleiding voor nieuwbouw is voor iedere situatie maatwerk, maar de rode lijn is veelal: inspelen op pre mantelzorg / meerdere generaties op 1 erf wat ook de leefbaarheid van het buitengebied ten goede komt.

Recreatiewoningen

¹ (goethoogte 3 mtr, nok 8 mtr: 750 m³/5,9 gemiddelde hoogte i.v.m. 0,4 onder maaiveld) 127 m² + 200 m² bijgebouw is in totaal 327 m² (NEN 2580)

Namens klanten met recreatiewoningen wordt gevraagd aan de raad om ook voor deze categorie een mogelijkheid op te nemen voor Wonen. Enerzijds is dit uitvoering geven aan de motie van 23 februari 2021 waarbij de recreatiewoning tijdelijk kan ingezet worden als woning en anderzijds is er de vraag om recreatiewoningen te bestemmen als woning. Dit middels compensatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, dit kan enerzijds in de vorm van slooppeters en/of erfinpassing of aanleg van extra groenelementen waar dit gewenst is.

Indien dit nu wordt opgenomen als onderdeel van dit afwegingskader, dan worden er 2 vliegen in 1 klap geslagen: uitvoering aan de motie en direct uitvoering aan woningtekort, want het betreft bestaande recreatiewoningen waarvoor dus niet gebouwd hoeft te worden.

Resumé

Wij willen ons graag inzetten voor al onze klanten in de gemeente Aalten en maatwerk leveren. We kunnen als dit beleid flexibel wordt vastgesteld een groot deel van de werkzaamheden voorbereiden, zodat de benodigde ambtelijke capaciteit enigszins beperkt blijft. Meer concreet bij het opstellen van een zg. Veegplan kunnen we constructief te werk gaan om plannen in procedure te brengen. De ervaring die wij met de gemeente Aalten hebben is positief en willen dit voortzetten. Wel vragen wij namens onze klanten aan de raad om voor dit Veegplan de leges beperkt te houden, zeker in de situatie als er een compleet plan wordt aangeleverd.

Kortom: de doelstellingen van het voorstel zijn goed, maar inhoudelijk dienen er dan zaken meer flexibel te worden opgeschreven zodat de gemeente het buitengebied optimaal kan faciliteren.

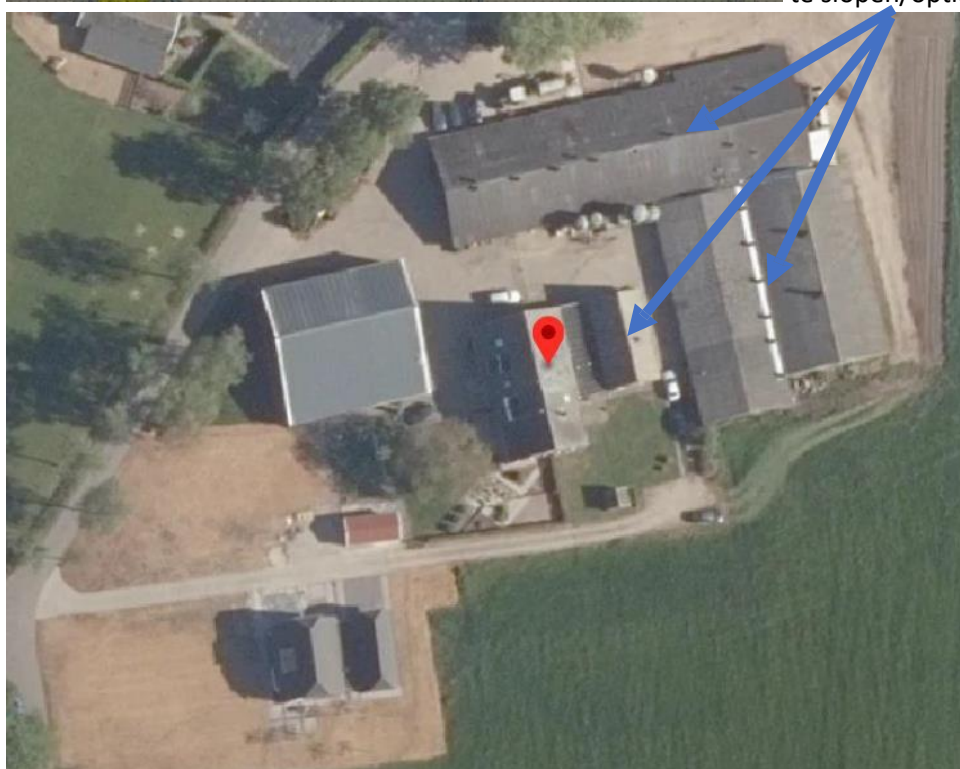
9 november 2021

Adviseur vergunningen en mest

Bestaande situatie – een mogelijk scenario:



te slopen/optie: ca. 2.000 m²



Niet mogelijk als volledige beëindiging vereist is, echter in deze situatie wel bedrijfsopvolger voor akkerbouwtak. Bij sloop varkensstallen een opwaardering voor de leefomgeving, evt. toelichting door eigenaar