

Beleidsnota: bovenplans verevenen (bijgesteld)

Status: Definitief
Datum: 21 april 2015
Team: Mens & Omgeving

1. Inleiding

Bij de gemeente Winterswijk komt met enige regelmaat het verzoek binnen om extra bijgebouwen te realiseren bij een woning (met een woonbestemming). Het bestemmingsplan buitengebied staat bij rechte 150 m² aan bijgebouwen toe. Met een ontheffing kan hiervan afgeweken worden naar 200 m². Voorwaarde is dat sprake is van een NSW-gerangschikt landgoed.

In sommige gevallen blijkt 150 m² aan bijgebouwen niet voldoende. Om die reden is in **april 2008** het beleid bovenplans verevenen vastgesteld. De regeling komt erop neer dat gebouwen worden gesloopt op een locatie waar deze niet langer gewenst zijn, om deze vervolgens op een andere locatie terug te kunnen bouwen. **Om winst voor landschap, cultuurhistorie en natuur te realiseren kan slechts de helft van het gesloopte oppervlak als bijgebouw (zie kader: wat is een bijgebouw?) bij een woning worden teruggebouwd.** Met deze regeling wordt bijgedragen aan de ontstening van het buitengebied, door sloop van overtollige bebouwing.

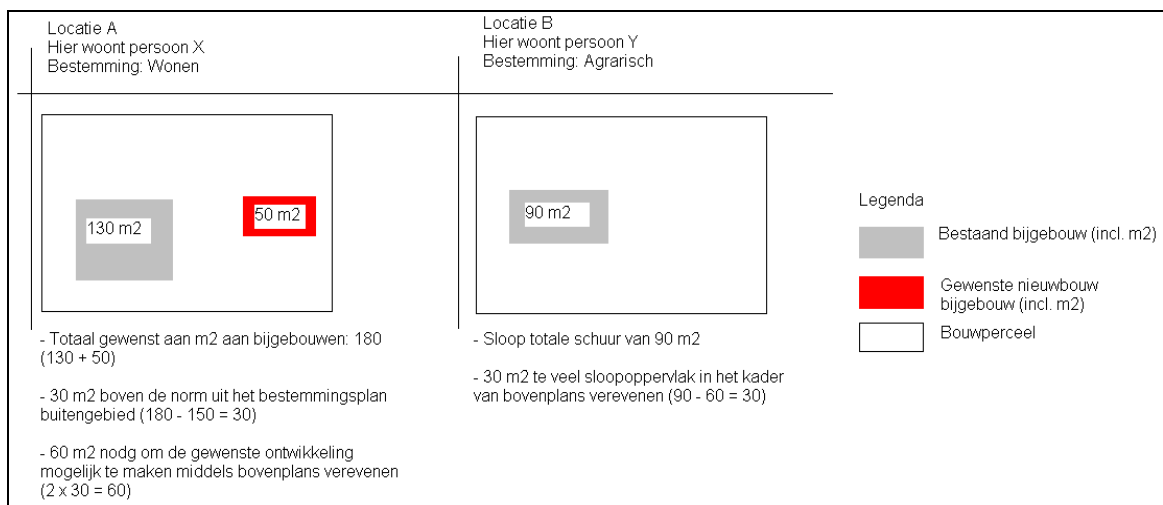
Wat is een bijgebouw en welke maatvoering hoort hierbij?
(Bron: Bestemmingsplan buitengebied Winterswijk)

Een bijgebouw is een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, niet zijnde een verblijfsruimte. Ruimtelijk vertaalt dit zich in de volgende kenmerken:

- De goothoogte is maximaal 3m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25m;
- De bouwhoogte is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3m mag bedragen en maximaal 6m.

Op 18 april 2011 is de evaluatienota Bovenplans verevenen door de raad vastgesteld (inclusief bijbehorende beleidswijzigingen). Tijdens de besluitvorming is gevraagd nader te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een regeling voor het behouden van rest m² sloopoppervlak, om deze later elders te kunnen inzetten in het kader van bovenplans verevenen. Van rest m² sloopoppervlak is sprake als op locatie Y meer m² gesloopt wordt dan werkelijk nodig is (volgens de regeling bovenplans verevenen) op locatie X. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als een bepaalde schuur groter is dan het benodigde sloopoppervlak. Een deel van de schuur laten staan is niet wenselijk/mogelijk.

In het onderstaande figuur is met een voorbeeld toegelicht wat wordt bedoeld met rest m² sloopoppervlak.



Op basis van de bovenstaande figuur kan de volgende situatie zich voordoen:

Uitgangspunt is dat het totale gebouw gesloopt wordt. Het overhouden van restanten aan gebouwen is niet wenselijk/mogelijk. Echter, persoon Y wil een vergoeding voor het totale gebouw van 90m². Dit vindt persoon X teveel, waardoor de koop van het bijgebouw niet tot stand komt. Een regeling voor het behouden van rest m² sloopoppervlak (in dit voorbeeld 90m² - 60m² = 30 m²) kan reden zijn, waardoor de koop juist wel tot stand komt. De rest m² sloopoppervlak kan vervolgens bij volgende verzoeken in het kader van bovenplans verevenen worden ingezet. Met het behouden van de rest m² sloopoppervlak moet het aantrekkelijker worden om gebruik te maken van bovenplans verevenen. Beoogd effect is een verdere sloop van overtollige gebouwen in het buitengebied van Winterswijk.

2. Diverse besluitvorming

Het beleid bovenplans verevenen is op diverse plekken vastgelegd.

Ten eerste in een collegenota en een raadsvoorstel uit 2008. Hieraan lag geen beleidsnota aan ten grondslag. Het beleid 'Bovenplans verevenen' is direct verwoord in een collegenota en bijbehorend raadsvoorstel.

Ten tweede in de beleidsevaluatie uit 2011.

Ten derde de beleidsnota 'Bovenplans verevenen 2011-2015'. In deze beleidsnota wordt de inhoud van de hierboven genoemde documenten integraal samengevoegd tot één beleidsdocument

De voorliggende beleidsnota is een bijstelling van de nota met de looptijd 2011-2015.

3. De regeling

Onderstaand is puntsgewijs de regeling inzake bovenplans verevenen uitgewerkt. Het belangrijkste uitgangspunt is:

Om winst voor landschap, cultuurhistorie en natuur te realiseren kan slechts de helft van het gesloopte oppervlak als bijgebouw bij een woning (met een woonbestemming) worden teruggebouwd.

A. Ruimtelijke voorwaarden

Er is in dit beleid geen maximum opgenomen hoeveel bijgebouwen in het kader van bovenplans verevenen gerealiseerd mogen binnen een woonbestemming. Wel gelden een aantal kwalitatieve criteria. In alle gevallen bij de wens om meer bijgebouwen (ook bij planologisch gesplitste percelen) te kunnen realiseren dan in eerste instantie via het bestemmingsplan is toegestaan moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld conform de uitgangspunten uit de beleidsnota 'Achterhoekse erven veranderen'. Daarmee blijft de typische opzet van het 'Winterswijkse erf' behouden. Aspecten die in het inrichtingsplan dan aan bod moeten komen zijn:

1. Een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw in situering, omvang en architectuur
2. Landschappelijke inpassing
3. Het compacte erfprincipe
4. In principe één toegangsweg per erf

B. Planologische verankering

Per verzoek tot bovenplans verevenen wordt planologisch verankerd dat het niet mogelijk is om de gesloopte gebouwen in een later stadium terug te bouwen als bijgebouwen. Dit bijvoorbeeld door het perceel waar gesloopt wordt te wijzigen in een woonbestemming of door het verkleinen van het bouwperceel.

C. Bovenplans verevenen ten behoeve van sloop en nieuwbouw van een woning

Het principe van bovenplans verevenen kan ingezet worden om te voldoen aan de minimale sloopeis (500m²) uit het gemeentelijk functieveranderingsbeleid in het kader van sloop en nieuwbouw van een woning. Door elders een bijgebouw in het buitengebied te slopen kan toch voldoende sloopoppervlak behaald worden om een woning te realiseren. Wel blijft

gelden dat slechts de helft van het gesloopte oppervlak ingezet mag worden om de vereiste 500 m² te halen. Het sloopoppervlak op de locatie waar de woning dient te komen is in dit geval minimaal 400 m². Dit om voldoende ruimtelijke winst op de locatie waar de woning komt te behalen.

D. Behoud slooprechten rest m²

Het uitgangspunt is dat een gebouw in het kader van bovenplans verevenen in zijn geheel gesloopt wordt. Hierdoor kan het voorkomen dat op locatie Y meer m² gesloopt worden dan werkelijk nodig is op locatie X: rest m² sloopoppervlak. De gemeente Winterswijk registreert deze rest m² sloopoppervlak, die vervolgens elders ingezet kan worden in het kader van bovenplans verevenen. Met het behouden van de rest m² sloopoppervlak moet het aantrekkelijker worden om gebruik te maken van bovenplans verevenen. Beoogd effect is een verdere sloop van overtollige gebouwen in het buitengebied van Winterswijk.

De volgende gegevens registreert de gemeente in het kader van bovenplans verevenen.

- De locatie waar extra m² bijgebouwen gewenst zijn
- De locatie waar gesloopt wordt
- Het totaal aantal m² dat gesloopt wordt
- Het aantal rest m² (rest m² = totaal gesloopt oppervlak – sloopnorm)
- Het eigendom van de rest m²

De registratie van de rest m² sloopoppervlak is beschikbaar voor initiatiefnemers die extra m² aan bijgebouwen willen binnen een woonbestemming. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om voldoende m² sloopoppervlak te verkrijgen om bovenplans verevenen te kunnen toepassen. In dit kader heeft de gemeente alleen de verantwoordelijkheid voor een goede registratie van de rest m² sloopoppervlak.