

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

wonen en werken in het buitengebied van Zevenaar

BELEIDSKADER DEEL 1: FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

Zevenaar, 27 mei 2009



DEEL1:**2. FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN**

Functieverandering naar wonen kan door hergebruik van bestaande gebouwen of door sloop en vervangende nieuwbouw. De algemene voorwaarden zijn op beide vormen van toepassing. Voor glastuinbouwbedrijven gelden bijzondere regels. Functieverandering naar wonen is in het landbouwgebied 't Broek alleen onder voorwaarden mogelijk.

Voor een woning (zelfstandige woonruimte) mag ook wooneenheid (onzelfstandige woonruimte) gelezen worden.

2.1 GEBIEDSGERICHT BELEID

In het komgebied, tussen de Rivierweg en de A12, heeft grondgebonden landbouw prioriteit. Om in dit gebied de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven niet te belemmeren moet bij transformatie naar woningbouw bij rundveehouderijen een afstand van minimaal 100 en bij intensieve varkenshouderij een afstand van minimaal 300 meter vanaf de grens van het agrarisch bouwperceel aangehouden worden. Wanneer een VAB-locatie binnen genoemde afstand is gelegen, is functieverandering naar wonen niet toegestaan.

2.2 ALGEMENE VOORWAARDEN

Functieverandering naar wonen is toegestaan wanneer:

- alle bedrijfsactiviteiten zijn / worden beëindigd;
- geen onevenredige hinder en/of beperkingen voor de omgeving ontstaan;
- de woonfunctie planologisch inpasbaar is.

De gemeente zal in het concrete geval een afweging maken of functieverandering op een specifieke plek tot de mogelijkheden behoort en onder welke voorwaarden (ruimtelijke inpasbaarheid). Hierbij kunnen bijvoorbeeld eisen gesteld worden aan de bouwmassa, het slopen van bestaande bebouwing, de uitstraling van het gebouw, etc.

De toelaatbare bebouwing wordt uitgedrukt in bruto grondoppervlak (m²). Voor bijgebouwen wordt bij aanvang een minimale oppervlakte van 25 m² gerekend (normatief) of het meerdere zoals in het bouwplan is opgenomen. De oppervlakte van bijgebouwen wordt in mindering gebracht op de m² oppervlakte van de woning.

Voor het vaststellen van het aantal gesloopte m² en daarmee het aantal m² vervangende nieuwbouw worden alleen legale bouwwerken meegerekend. *Feitelijk* moeten *alle* voormalige bedrijfsgebouwen (dus ook illegale bouwwerken) gesloopt worden. Niet gerealiseerde afgegeven bouwvergunningen worden niet meegerekend.

Per locatie mogen, naast de bestaande dienstwoning, maximaal 2 vrijstaande woningen of totaal 4 woningen in maximaal 2 woongebouwen gerealiseerd worden. Een woning moet een inhoud hebben van minimaal 250 m³ en maximaal 600 m³. De daadwerkelijke mogelijkheden (m²) zijn afhankelijk van het gesloopte oppervlak.

Agrarische bouwpercelen die al eerder een woonbestemming hebben gekregen en waar de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig is, komen – onder dezelfde voorwaarden – ook voor deze regeling in aanmerking. Ook percelen in het buitengebied met een

bedrijfsbestemming waar omvangrijke bedrijfsbebouwing aanwezig is komen – onder dezelfde voorwaarden – voor deze regeling in aanmerking. Daarbij dienen wel alle bedrijfsmatige activiteiten te worden beëindigd.

De kosten van de herbestemming, inclusief het laten opstellen van bestemmingsplan-herziening, zijn voor de initiatiefnemer.

Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer sluiten hiervoor een planschadeovereenkomst.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken en voorwaarden vastgelegd. Het bouwplan, het beplantingsplan en eventuele compenserende maatregelen maken onderdeel uit van deze overeenkomst. In de realisatie-overeenkomst wordt een boeteclausule opgenomen ter grootte van 5% van de marktwaarde van de woning(en).

2.2.2 Bestemming, bestemmingsvlak, bouwvlak

De bestemming van het agrarisch bouwperceel wordt omgezet in de bestemming wonen met een aanduiding van het maximaal aantal woningen. Het bouw- en bestemmingsvlak worden hier op aangepast (verkleind) en krijgt een omvang als hiervoor gebruikelijk is. De rest van het perceel wordt bestemd als agrarisch gebied.

2.2.3 Gebruiksbepalingen

De gebruiksbepalingen zijn overeenkomstig het bestemmingsplan waarin de locatie is gelegen. De bestaande dienstwoning en nieuwe woningen krijgen de bestemming woondoeleinden (permanente bewoning). Het gebruik voor praktijk- en kantoorruimte voor een aan huis gebonden beroep mag niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen bedragen, maar in ieder geval niet meer dan 75 m².

2.2.4 Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften (goot- en nokhoogte, inhoud, bijgebouwen en dakhelling) zijn overeenkomstig het bestemmingsplan waarin de locatie is gelegen.

2.3 HERGEBRUIK

Maximaal 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing mag hergebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie. Nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen de bestaande bouwmassa gerealiseerd worden.

2.3.1 Monumentale en karakteristieke bebouwing

Monumentale bebouwing (aangewezen als gemeentelijk- of rijks monument) moet in stand blijven. Voor het berekenen van het toelaatbare grondoppervlak voor woningen wordt het oppervlak van deze bebouwing meegerekend. Als het grondoppervlakte van monumentale bebouwing groter is dan de maximaal toegestane grondoppervlakte, mag deze toch in het geheel voor wonen gebruikt worden.

Om monumentale bebouwing in stand te houden kunnen burgemeester en wethouders een grotere inhoudsmaat per woning toestaan. Dit geldt uitsluitend voor de monumentale panden. Niet voor eventueel nieuw te plaatsen woningen.

Een monumentaal gebouw kan ook als bijgebouw in gebruik genomen worden. Wanneer deze groter is dan 80 m² mag gesplitst worden ten gunste van individuele woningen. De ruimte per woning is minimaal 25 m² en moet direct van buiten bereikbaar zijn. De positionering en ontsluiting van het bijgebouw moet zodanig zijn dat het aannemelijk is dat deze als zodanig voor de aangewezen woningen kan functioneren. De maximale oppervlakte is 80 m² per woning. Om deze regeling toe te kunnen passen moet het bijgebouw juridisch gesplitst worden.

Wanneer voor alle woningen de maximale maat van 80 m² is gerealiseerd, kan de restructuur aan 1 of meer woningen toegedeeld worden.

2.3.2 Burgerwoningen

Dienstwoningen die al eerder een woonbestemming hebben gekregen mogen de deel (agrarisch bedrijfsgebouw) bij de woning trekken wanneer de resterende voormalige bedrijfsbebouwing –monumentale bebouwing uitgesloten – wordt gesloopt. In deze gevallen is de bestaande bebouwing maatgevend. Wanneer inhoud van de woning en deel meer dan 600 m³ is, vormt dit geen belemmering. In lijn met het VAB-beleid mag de woning en deel ook gesplitst worden, mits geen van de woningen kleiner wordt dan 250 m³. Voorwaarde is dat er een geïntegreerde berging van minimaal 25 m² in stand blijft. Verdere uitbreidingen en nieuwe bijgebouwen zijn dan niet meer toegestaan

2.4 SLOOP EN VERVANGENDE NIEUWBOUW

Vervangende nieuwbouw is mogelijk wanneer alle voormalige bedrijfsbebouwing op het agrarisch perceel wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale bebouwing. De feitelijke situatie op het agrarisch bouwperceel is daarbij uitgangspunt, ongeacht of daarbij (al) sprake is van meerdere eigenaren.

Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 50% van het gesloopte oppervlak. Er mogen maximaal 2 woongebouwen ontstaan. Wanneer minimaal 750 m² wordt gesloopt mag in plaats van 2 woongebouwen ook 1 vrijstaande woning worden gebouwd. Wanneer meer dan 1.500 m² wordt gesloopt mag in plaats van 2 woongebouwen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. De inhoud van een woning mag maximaal 600 m³ en moet minimaal 250 m³ zijn.

2.4.1 Hergebruik bijgebouwen

Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing kan in stand blijven als bijgebouw voor de bestaande en/of toekomstige woningen. De oppervlakte mag maximaal 80 m² per woning bedragen. Een groter bedrijfsgebouw kan niet als bijgebouw gehandhaafd blijven. Er kunnen meerdere bijgebouwen in een voormalig bedrijfsgebouw ondergebracht worden. Het gebouw wordt dan gesplitst ten gunste van individuele woningen. Om deze regeling toe te kunnen passen moet het gebouw juridisch gesplitst worden. De ruimte per woning moet direct van buiten bereikbaar zijn. De positionering en ontsluiting van het bijgebouw moet zodanig zijn dat het aannemelijk is dat deze als zodanig voor de aangewezen woningen kan functioneren.

2.4.2 Gebruiksbepalingen

De gebruiksbepalingen zijn overeenkomstig het bestemmingsplan waarin de locatie is gelegen afgestemd op het gebruik voor woondoeleinden. Het gebruik voor praktijk- en kantoorruimte voor een aan huis gebonden beroep mag niet meer dan 30% van het bruto

vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen bedragen, maar in ieder geval niet meer dan 75 m².

2.5 HERGEBRUIK EN VERVANGENDE NIEUWBOUW BIJ GLASTUINBOUW.

2.5.1 Hergebruik

Maximaal 100% van de bestaande bedrijfsbebouwing (exclusief glas) mag hergebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie. Voorwaarde is dat alle glasopstanden worden gesloopt. De feitelijke situatie is daarbij uitgangspunt, ongeacht of daarbij (al) sprake is van meerdere eigenaren.

Een woning mag een inhoud hebben van minimaal 250 m³ en maximaal 600 m³. Nieuwe woningen mogen alleen binnen de bestaande bouwmassa gerealiseerd worden.

2.5.2 Vervangende nieuwbouw

Vervangende nieuwbouw is mogelijk wanneer alle voormalige bedrijfsbebouwing, kassen en bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. De feitelijke situatie is daarbij uitgangspunt, ongeacht of daarbij (al) sprake is van meerdere eigenaren.

Per saldo moet minimaal 1.000 m² glasopstand gesloopt worden (exclusief overige bedrijfsgebouwen). Dit geeft de volgende mogelijkheden:

- Bij sloop van minimaal 1.000 m² *glasopstand* 1 woongebouw van maximaal 800 m³.
- Bij sloop van minimaal 2.500 m² *glasopstand* 1 woongebouw van maximaal 1.200 m³ of 1 vrijstaande woning van maximaal 600 m³;
- Bij sloop van meer dan 8.000 m² *glasopstand* maximaal 1 woongebouw of 2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m³ per woning;
- Woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 600 m³ en minimaal 250 m³.
- Bijgebouwen zijn mogelijk tot maximaal 80 m² per woning.

Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing kan in stand blijven als bijgebouw voor de bestaande en/of toekomstige woning. De oppervlakte per woning mag maximaal 80 m² bedragen. Een groter bedrijfsgebouw kan niet als bijgebouw gehandhaafd blijven.

2.4.4 Gebruiksbepalingen

De gebruiksbepalingen zijn overeenkomstig het bestemmingsplan waarin de locatie is gelegen afgestemd op het gebruik voor woondoeleinden. Het gebruik voor praktijk- en kantoorruimte voor een aan huis gebonden beroep mag niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen bedragen, maar in ieder geval niet meer dan 75 m².

2.5 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing nadere eisen stellen.

2.5.1 Sloop

Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat voormalige bedrijfsbebouwing op grond van welstand / beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening of landschappelijke inpassing niet in

stand mag blijven omdat deze te veel inbreuk maakt op zijn omgeving en/of de ontwikkeling daardoor onvoldoende kwaliteitsverbetering oplevert.

2.5.2 Bouwen en hergebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vanuit landschappelijke overwegingen / beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening of inpassing in de omgeving nadere voorschriften geven voor:

- de landschappelijke inpassing van de gebouwen / het perceel;
- aantal woningen (tot een maximum van 4);
- positionering en oriëntatie;
- goot- en nokhoogte;
- dakhelling
- architectuur en beeldkwaliteit (stijlkenmerken i.c. streekeigen bebouwing)
- ontsluiting

De (landschappelijke) inpassing – w.o. de kavelbeplanting – dient uitgewerkt te worden in een beplantingsplan.

2.6 ONTHEFFING

Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing verlenen van de maximale inhoud van woningen in monumentale of karakteristieke panden.

2.7 PROCESVOORWAARDEN EN PROCESVERLOOP

2.6.1 Procesvoorwaarden

Functieverandering van het agrarisch bouwperceel wordt vastgelegd in een bestemmingswijziging (partiële herziening). De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. De (leges)kosten voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan zijn opgenomen in de legesverordening en bedragen € 4.365 (prijspeil 2009, legesverordening gemeente Zevenaar art. 5.9.2)¹.

Voor de planologische procedure gestart kan worden moeten de volgende stukken aanwezig zijn:

- planschade-overeenkomst
- realisatie-overeenkomst
- bouwplan
- beplantingsplan
- bestemmingsplan (digitaal en analoog)

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet digitaal geleverd worden conform de PRBP2008 of elke nieuwe algemeen geaccepteerde norm.

¹ Deze kosten zijn voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan en staan los van kosten voor noodzakelijke onderzoeken, laten opstellen van een bestemmingsplan, ontwikkelkosten voor het bouwplan, andere noodzakelijke vergunningen zoals een sloopvergunning, bouwvergunning, etcetera, etcetera

Na elke afgeronde fase zal een nieuw, eventueel gewijzigd, exemplaar aangeleverd moeten worden.

De volgende stukken zijn in ieder geval nodig om de planologische procedure te doorlopen:

- concept
t.b.v. ambtelijk vooroverleg
- voorontwerp
t.b.v. inspraak en overleg
- ontwerp
t.b.v. bestuurlijke besluitvorming
- definitief
t.b.v. archivering

Bij elke fase dient het plan, naast de analoge exemplaren, ook in pdf-formaat, MS-word en CAD-formaat geleverd te worden. Elke digitale levering vindt in ieder geval plaats op CD. Digitale plannen moeten voldoen aan de wettelijke vereisten van digitale uitwisseling. Tussentijds overleg en uitwisseling van plannen en gegevens en levering van het aantal analoge exemplaren kan op de wijze die met de behandelend ambtenaar wordt afgesproken.

De conceptonderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel van het bestemmingsplan, kunnen separaat aangeleverd worden. Ook deze dienen analogoog en digitaal aangeleverd te worden.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een standaard planschade-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade en de kosten voor het vaststellen van de schade (advies) voor rekening zijn voor de initiatiefnemer.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een realisatie-overeenkomst. Het bouwplan en beplantingsplan zijn onderdeel van deze overeenkomst. In deze overeenkomst is in ieder geval opgenomen dat alle bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Verder zal een boeteclausule opgenomen worden ter grootte van 5% van de marktwaarde van de woning(en) c.q. bedrijfsbebouwing.

De initiatiefnemer levert de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing (onderzoeken) voor de planologische procedure c.q. bestemmingsplan en draagt de kosten hier voor.

De sloop- en bouwaanvraag, het verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan en het bestemmingplan dienen gelijktijdig ingediend te worden. De voor het agrarisch bedrijf afgegeven milieuvergunningen en aanwezige bouwvergunningen worden ingetrokken.

Naast de gebruikelijke gegevens moet – tijdens het vooroverleg – duidelijk (op schaal) aangegeven worden welke bebouwing wordt gesloopt en hoeveel m² het betreft. Verder moet de nieuwe situatie voor het gehele agrarische perceel duidelijk (op schaal) aangegeven worden.

Aanvragen waarvan de stukken niet compleet zijn worden niet in behandeling genomen.

2.6.2 Proces

De mogelijkheid bestaat om in een aantal stappen tot een bouwaanvraag te komen.

Vooroverleg

Tijdens ambtelijk vooroverleg kan een inschatting gemaakt worden van de kans van slagen van het initiatief. Verder worden de randvoorwaarden besproken en welke gegevens / onderzoeken nodig zijn om de plannen te kunnen beoordelen. In dit stadium wordt in ieder geval van de initiatiefnemer een duidelijke schets verwacht waarop staat aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt en hoeveel m² het betreft. Verder wordt een schets van de nieuwe situatie voor het hele agrarisch bouwblok verwacht waarin de bebouwing en situering duidelijk is aangegeven. Tijdens het vooroverleg worden planologische acceptatie (principe) en de stedenbouwkundige aspecten van het initiatief besproken.

Aan het vooroverleg zijn geen kosten verbonden.

Principeverzoek

Wanneer de plannen voldoende vorm hebben gekregen kan een principeverzoek ingediend worden. Bij het principeverzoek worden de plannen voorgelegd aan welstand. Naast de gevelaanzichten moet ook de positionering en de opbouw van de bouwmassa en het beoogd gebruik duidelijk zijn. Bij het principeverzoek worden architectonische (welstand) en stedenbouwkundige aspecten beoordeeld. Voor zover dit nog niet is gedaan wordt de planologische inpassing (globaal) beoordeeld. Vastgesteld wordt of er voldoende basis is voor medewerking aan het initiatief.

Aan een principeverzoek zijn kosten verbonden.

(Bouw)aanvraag

Wanneer de plannen voldoende uitgewerkt zijn kan een formele bouwaanvraag ingediend worden. Hierbij moet ook aan de overige voorwaarden zijn voldaan (zie boven). Voor de afgifte van de bouwvergunning moet de partiële herziening van het bestemmingsplan zijn vastgesteld.

Bestemmingsplan (partiële herziening)

Om functieverandering van agrarische bouwpercelen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt zowel het gebruik als de bouw mogelijkheden vastgelegd. Het bestemmingsplan kan voorafgaande aan de (definitieve) bouwaanvraag in procedure gebracht worden. Het bouwplan zal dan binnen het (ontwerp)bestemmingsplan moeten passen. Afstemming tussen bestemmingsplan en bouwplan (i.c. de vertaling van het bouwplan in een bestemmingsplan) is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden (zie boven).