



Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst *(Onderdeel vergroten woningen in buitengebied boven de 1.100 m³)*

A. Inleiding

De provincie biedt in de Omgevingsvisie ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. Leidend begrip hierbij is de ruimtelijke kwaliteit. Over dit begrip is al het nodige gezegd en geschreven. Voordeel van de introductie van het criterium ruimtelijke kwaliteit is dat absolute criteria (in de provinciale regelgeving vertaald in maximale m² en m³), losgelaten zijn. Gemeenten hebben daardoor zelf meer beleidsvrijheid gekregen. Nadeel is dat ruimtelijke kwaliteit een algemeen container begrip is, dat nader ingevuld moet worden, om het voor de praktijk werkbaar te maken. Deze notitie is hiertoe een aanzet.

De reikwijdte van de notitie beperkt zich tot de vraag of, en zo ja onder welke condities, woningen in het buitengebied, uitgebreid mogen worden.

De keus om deze notitie te beperken tot deze vraagstelling, wordt met name ingegeven door het feit, dat er al geruime tijd enkele verzoeken bij de gemeente liggen, die betrekking hebben op deze vraagstelling. De gemeente heeft aanvragers tot op heden geen duidelijkheid kunnen geven over hun verzoeken. Het opstellen van een alomvattend, integraal beleid vergt nog geruime tijd. Door de notitie voor dit moment te beperken tot een onderdeel van de problematiek, kan op korte termijn beleid opgesteld worden, waarmee vervolgens ervaringen in de praktijk opgedaan kunnen worden. Deze ervaringen worden meegenomen bij het opstellen van het integrale beleidskader.

B. Probleemstelling

De burger die een woning in het buitengebied betreft, zoekt letterlijk en figuurlijk de ruimte. Die behoefte aan ruimte betreft niet alleen de ruimte rondom zijn/haar woning maar we zien die ook terug in de behoefte aan bebouwingsruimte. De in het bestemmingsplan opgenomen maat van 1.100 m³ aan toegestane bebouwing volstaat in de meeste gevallen voor de woning, maar voor de bijgebouwen schiet de toegestane hoeveelheid dan te kort. Bij een woning waar al relatief veel bijgebouwen aanwezig zijn, kan via de uitgebreide afwijkingsregelingen voor bijgebouwen in het buitengebied (zoals de saneringsregeling of de 1 op 1 regeling) veelal een passende oplossing gevonden worden.

Indien bijgebouwen maar mondjesmaat aanwezig zijn, zijn de mogelijkheden beperkt en zal via een andere insteek gezocht moeten worden naar een passende oplossing. Via de in deze notitie opgenomen regeling wordt hierin via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) voorzien.



C. Uitgangspunten

1. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de inhoud van een woning met bijbehorende bijgebouwen maximaal 1.100 m³ mag bedragen. Plannen tot maximaal 1.500 m³ behoren tot de mogelijkheden, indien er passende compensatie (KGO) geboden wordt.

Toelichting

Er is voor gekozen om de extra ontwikkelingsmogelijkheden aan een maximum te binden. Zonder dit maximum zouden bouwvolumes van 2.000 m³ of meer tot de mogelijkheden gaan behoren. Dergelijke volumes worden als te fors beschouwd. Zulke ontwikkelingen passen eerder binnen het landgoederen beleid en vragen om een aparte benadering.

Bovenstaand uitgangspunt suggereert dat grotere woningen altijd tot de mogelijkheden behoren zolang er maar voldoende KGO geboden wordt. Deze conclusie verdient een nadere nuancering. Niet overall verdraagt het landschap /gebiedstype zich met grotere bouwvolumes. Minimale eis dient in elk geval te zijn, dat gebouwd wordt met respect voor de plek / het erfensemble. Zo zal bijvoorbeeld in een kleinschalig landschap gewaakt moeten worden voor het ontstaan van te grote bouwvolumes. In deze setting zal eerder gekozen moeten worden voor een kleiner hoofdgebouw, waarbij extra kuubs verdeeld worden over enkele kleinere bijgebouwen. Hier komt duidelijk tot uiting dat het in deze regeling gaat om maatwerk.

n.b.

1. De bebouwingsmogelijkheden die uit het bestemmingsplan en het aanvullende beleid vloeien kunnen ook nog de wettelijke toegestane vergunningvrije bouwwerken worden opgericht.

2. De extra bebouwingsmogelijkheden moeten nadrukkelijk aangewend worden voor de woonfunctie. Verkapte ontwikkeling van bedrijvigheid wordt hiermee niet gefaciliteerd.

2. Overleg met initiatiefnemer vormt essentieel onderdeel proces vaststellen kwaliteitsimpuls

Toelichting

Door het loslaten van de kwantiteitscriteria ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor de bewoner van het buitengebied. Tegenover deze verruimde mogelijkheden mag ook een tegenprestatie staan. Dit kan eenvoudig verwoord worden door het al oude gezegde: "Voor wat hoort wat".

Een goed proces, waarbij vanaf het begin met initiatiefnemer overleg wordt gevoerd over de juiste kwaliteitsimpuls, wordt essentieel geacht. Hierdoor wordt het draakvlak vergroot. Dit impliceert, dat niet iedere tegenprestatie, afgezet tegen de financiële maatlat, even hoog hoeft te zijn. Er is wel een financieel kader, waaraan de geleverde



prestatie, getoetst kan worden. Maar die dient uitsluitend om te beoordelen of de hoogte van de tegenprestatie in orde van grootte acceptabel is. De financiële toetsing vormt echter **niet** het uitgangspunt. De ene tegenprestatie kan financieel gezien hoger uitvallen dan de andere. Dit is een uitvloeisel van het maatwerk dat geleverd wordt. Uitgangspunt vormt de kwaliteit, wat moet resulteren in de meest passende compensatie voor de bewuste locatie.

3. De compensatie wordt in eerste instantie gezocht bij of in de directe omgeving van de bouwkevel.

Toelichting

In vergelijking tot gevallen, waarbij nog maagdelijke locaties worden ingevuld, is bij het uitbreiden van bestaande bebouwing, veelal sprake van een relatief geringe inbreuk in het landschap. De compensatie kan dan ook beperkt blijven. In veel gevallen zal deze gevonden kunnen worden aansluitend aan- of in de directe omgeving van de huiskavel. De voorkeur gaat uit naar deze directe wijze van compenseren. De inbreuk in het landschap, als gevolg van de extra m³-bouwwolume, wordt dan immers direct "weggemasseerd" door een kwaliteitsimpuls in het gebied. De impuls kan bepaald worden aan de hand van het Landschapsplan en Beeldenboek Landschappen & Erven.

Deze directe manier van compenseren is niet altijd mogelijk. Wil initiatiefnemer in een dergelijk geval bijvoorbeeld compenseren op elders gelegen gronden die hij / zij in eigendom heeft dan wordt dit ook mogelijk geacht.

Als de ingrepen groter van aard worden (bijvoorbeeld het oprichten van een nieuw bedrijf in het buitengebied) ontstaat een andere problematiek. De compensatiebedragen worden dan hoger en het is dan maar de vraag of dit in de nabijheid van de bouwkevel weggezet kan worden. Voor dergelijke gevallen kan gedacht worden aan het opzetten van een fonds voor ruimtelijke kwaliteitsprojecten. De provincie heeft samen met 10 gemeenten, Landschap Overijssel en de Stichting kostbaar Salland de mogelijkheden op dit gebied verkend. Dit heeft geleid tot de conclusie, dat er zeker mogelijkheden zijn tot fondsvorming. In elk geval dient de basis te liggen in de samenhang met een gemeentelijke structuurvisie met uitvoeringsprogramma. Zoals hierboven gesteld lijkt voor de reikwijdte van deze notitie een kwaliteitsfonds een stap te ver. Bij de verdere uitwerking van een alles omvattend kwaliteitskader zal dit aspect echter zeker verder belicht worden.

4. De compensatie wordt voornamelijk gezocht in het groen, maar kan ook deels uit rood bestaan

Toelichting

Ieder bouwplan dient te voldoen aan de eisen van welstand. Er kunnen echter grote verschillen bestaan tussen plannen. Zo zijn er plannen die net een voldoende scoren, terwijl andere plannen qua uitstraling een duidelijke meerwaarde hebben. Op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit scoren deze laatste plannen duidelijk beter. Het is



gerechtvaardigd om dit ook bij de hoogte van de compensatie mee te laten wegen. Dit is gebeurd door bij deze plannen het te compenseren % naar beneden te brengen.

De beantwoording van de vraag of er bij het bouwplan sprake is van een duidelijke architectonische plus wordt beoordeeld door welstand. Hierbij is het van belang dat welstand niet alleen achteraf toetst, maar ook (en vooral) vooraf sturing geeft aan de bouwplannen. Bijvoorbeeld aan de hand van referentiebeelden. Hiermee wordt voorkomen, dat in het eindstadium plannen nog in een andere richting gebogen moeten worden.

De plus wordt overigens bepaald in samenhang met de erfinrichting, waarvan het niveau ook sterk kan verschillen. Om deze reden zal ook een deskundige op het gebied van erfinrichting bij de planvorming betrokken worden.

Definiëring van plannen die voldaan aan het "plus" criterium is lastig. Aan de hand van voorbeelden in de praktijk zal moeten blijken, hoe dit nader ingevuld gaat worden.

5. Aan elke extra m³ wordt een waarde toegekend van € 30,--, terwijl voor de berekening van de compensatie gebruik gemaakt wordt van de Tabel groenblauwe diensten

Toelichting

Hoe groot de toegevoegde waarde van de extra m³ is, valt moeilijk exact te bepalen. Wel is duidelijk dat een bouwkabel, waarop meer dan 1.100 m³ gebouwd kan worden, een extra waarde vertegenwoordigt, ten opzicht van een kavel die tot 1.100 m³ bebouwd mag worden. Op basis van ervaringscijfers is de meerwaarde bepaald op € 30, per kuub. De waarde die toegerekend mag worden aan de compensatiemaatregelen is gebaseerd op Bijlage L van de Catalogus Groen Blauwe Diensten.

6. Een deel van de toegerekende meerwaarde hoeft niet gecompenseerd te worden.

Toelichting

De meerwaarde hoeft niet voor 100% gecompenseerd te worden. De compensatie bedraagt maximaal 75%. Gedachte hierachter is dat een initiatiefnemer die op verantwoorde wijze investeert, hiervoor ook beloond mag worden. In dit geval bestaat de beloning uit een deel van de meerwaarde, die niet gecompenseerd hoeft te worden.

7. Er wordt verschil gemaakt tussen bouwkavels binnen en buiten bebouwingsclusters.

Toelichting

Indien gesproken wordt over woningen in het buitengebied wordt haast automatisch gedacht aan solitair gelegen woningen. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Een woning kan ook deel uitmaken van een cluster van woningen, zoals bijvoorbeeld Halfweg. Aangezien de impact van de uitbreiding van een woning binnen een cluster minder groot is dan de uitbreiding van een solitair gelegen woning, is ook onderscheid gemaakt in de te compenseren percentages.

D. Procedure

Het verdient de voorkeur, dat aan de hand van een principeverzoek overleg wordt gepleegd over bouwplan, de erfinrichting en de compenserende maatregelen. Tijdens de reguliere procedure staat dit onderdeel om te komen tot een kwalitatief hoogstaande planvorming te veel onder tijdsdruk.



Zodra overeenstemming bereikt is, kan de procedure om tot vergunning verlening te komen, gestart worden.

Op basis van het geactualiseerde bestemmingsplan, dat naar verwachting augustus 2013, in werking treedt, kan 1.100 m³ gerealiseerd worden. Voor de extra m³ moet dan een afwijkingsprocedure gevolgd worden. Welke procedure dat wordt, de reguliere buitenplanse afwijking of de project-procedure, is afhankelijk van het concrete bouwplan. Aan de Omgevingsvergunning zal een voorwaarde met betrekking tot de invulling van de KGO verbonden moeten worden.

E. Berekeningsmodel KGO

Berekening in stappen:

1. Bepalen aantal extra kuubs x € 30 = € bedrag ruimtelijke investering dat als uitgangspunt geldt (A)
2. ligt bouwkvavel al dan niet in bebouwingscluster met meerdere gebouwen (zoals bijv. Halfweg).
 - gelegen buiten bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 75 % van bedrag A
 - gelegen binnen bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 65 % van bedrag A
3. wordt extra kwaliteit geleverd in het rood of bij de inrichting van de huiskavel.
Nee, dan blijven genoemde percentages onder 2 van toepassing
Ja, dan gaat het volgende gelden:
buiten bebouwingscluster: 65 % van de meerwaarde (bedrag A)
binnen bebouwingscluster: 55% van meerwaarde (bedrag A)

F. Uitwerking berekeningsmodel KGO via (praktijk)voorbeelden

1. uitgaande van 400 m³ extra bebouwing zonder correctiefactoren (maximale bijdrage)

Extra te bouwen 400 m³. Uitgangspunt KGO wordt dan 400 x € 30 = € 12.000. Hiervan dient maximaal 75% geïnvesteerd te worden, dus € 9.000. Bij afwezigheid van omstandigheden om dit bedrag naar beneden te brengen, blijft de KGO € 9.000. Indien wordt gekozen voor het investeren in een houtsingel betekent dit de aanleg van een singel van 15 m. bij 40 m.

2. uitgaande van 280 m³ extra met correctie factoren.

Aanwezige / vergunde bebouwing : woning 910 m³ + bijgebouw 260 m³ + bijgebouw 50 m³= 1220 m³

Gewenste situatie: woning 1052m³ + bijgebouw 260 m³ + bijgebouw 188 m³= 1500 m³.

Extra aantal m³ bedraagt 400. In dit geval wordt voor de KGO gerekend met 280 m³ omdat nu reeds 1220 m³ aanwezig is.

Uitgangspunt KGO wordt 280 x € 30 = € 8.400

Aangezien de bebouwingskvavel binnen een bebouwingscluster gelegen is en extra kwaliteit wordt geboden bij het bouwplan en/of de inrichting van het erf wordt de KGO bepaald op 55% van € 8.400 = € 5.460

Dit zou bijvoorbeeld kunnen resulteren in een bosje van 200 m².

Noot:

Er zijn subsidiemogelijkheden voor het realiseren van groen in het Buitengebied. Het is uiterlijk niet de bedoeling dat deze kunnen worden aangewend om te voldoen aan de verplichtingen, voortvloeiende uit de KGO.

Staphorst, juni 2013

