

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede houdende regels omtrent het toetsingskader 'stoppende niet-agrarische bedrijven in buurtschappen'

Gemeente Wijk bij Duurstede

10 november 2020

### Samenvatting toetsingskader

Als een niet-agrarisch bedrijf (met bestemming 'Bedrijf') binnen het buurtschap Dwarsdijk, Overlangbroek of Steenenbrug stopt en wil transformeren naar de woonbestemming, dan wordt de volgende staffel toegepast voor wat betreft het aantal nieuw te bouwen compensatiewoningen, in ruil voor sloop van alle overtollig geworden bedrijfsgebouwen.

Sloop van:

- 500 m<sup>2</sup> tot 1000m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om één nieuwe woning ter plaatse te bouwen
- 1000 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om twee nieuwe woningen ter plaatse te bouwen
- 1500 m<sup>2</sup> tot 2000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om drie nieuwe woningen ter plaatse te bouwen

waarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Deze staffel wijkt af van de staffel uit de ruimte voor ruimte-regeling voor agrarische bebouwing, op basis waarvan tot aan vaststelling van dit toetsingskader dergelijke gevallen zijn beoordeeld.

Voor de maatvoering per woning wordt aangesloten op de generieke regels voor woningen in het buitengebied.

### 1. Aanleiding

Naar aanleiding van een concreet principeverzoek van een stoppend bedrijf met bedrijfsbestemming in buurtschap Dwarsdijk is de vraag gerezen of het toetsingskader in dergelijke gevallen actueel en passend is.

Het tot dusverre gehanteerde toetsingskader gaat ervan uit dat stoppende niet-agrarische bedrijven binnen buurtschappen, die daarbij sloopmeters van overtollig geworden bedrijfsgebouwen inbrengen, volgens de provinciale ruimte voor ruimte-regeling moeten worden beoordeeld. Die beoordeling is echter op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet zonder meer noodzakelijk. De PRV biedt een regeling om binnen buurtschappen iets meer aan woningbouw toe te staan omdat daar al woonbebouwing omheen staat. Om deze reden wordt het volgende nieuwe toetsingskader voor dergelijke gevallen voorgesteld.

Dit toetsingskader geldt voortaan voor gevallen waarin een niet agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming binnen een (in het navolgende benoemd) buurtschap.

### 2. Huidig toetsingskader

In het geval dat een niet-agrarisch bedrijf stopt en wil transformeren naar de woonbestemming, met sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, is het gemeentelijk VAB-beleid van toepassing (VAB = vrijkomende agrarische bebouwing).

Dat houdt concreet in dat een dergelijke omschakeling van een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming naar woonbestemming tot op heden moet passen binnen de regels die ook gelden als een agrarisch bedrijf stopt en omschakelt naar wonen. Als bij de ontwikkeling sloopmeters worden ingebracht in ruil voor nieuwbouw van een woning bestaat het VAB-beleid simpelweg uit de provinciale 'ruimte voor ruimte'-regeling (artikel 3.11 PRV).

De provinciale ruimte voor ruimte-regeling is gebaseerd op de gedachte dat het, vanuit milieukundig en ruimtelijk perspectief, gunstig is als een agrarisch bedrijf in het buitengebied stopt en de woonfunctie

hiervoor in de plaats komt. De regeling gaat in geval van een dergelijke functiewijziging echter nog een slag verder. Stopt een agrarisch bedrijf in het buitengebied dan wordt beoogd om direct het aantal vierkante meters fors terug te dringen ("ontstening"). Dit beleid is vervat in artikel 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Deze regels houden samengevat het volgende in:

Sloop van:

- 1000m<sup>2</sup> tot 2500 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen= het recht om één nieuwe woning ter plaatse te bouwen
- 2500 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen = het recht om twee nieuwe woningen ter plaatse te bouwen
- 4000 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen = het recht om drie nieuwe woningen ter plaatse te bouwen

waarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Toepassing van deze staffel voor niet-agrarische bedrijven die transformeren naar de woonfunctie is in ieder geval de lijn die in het recente verleden gehanteerd is, hoewel een dergelijke omschakeling weinig voorkomt. Het meest recente voorbeeld is Langbroekerdijk B 13a (afgeronde bestemmingsplan-procedure 2010). Hier is 2900 m<sup>2</sup> gesloopt ('categorie' 2500-4000) en zijn twee nieuwe ruimte voor ruimte-woningen terug gebouwd.

De beoordelingslijn staat, hoewel niet als cijfermatige regel maar wel verbaal, omschreven in de Omgevingsvisie Kromme Rijng gebied. In die Omgevingsvisie (2017) worden vrijkomende niet-agrarische bedrijfsgebouwen gelijkgesteld aan vrijkomende agrarische gebouwen (p.67). De reden hierachter is dat de fysieke verschijningsvorm en milieubelasting van agrarische bebouwing en niet-agrarische bedrijfsbebouwing min of meer hetzelfde zijn. Zodoende worden stoppende niet-agrarische bedrijven eveneens als VAB locatie beschouwd.

### 3. Beperkte heroverweging

De provinciale ruimte voor ruimte-regeling is specifiek gericht op stoppende agrarische bedrijven. In het algemeen is het ook gunstig, als een niet-buitengebiedgebonden bedrijf stopt. Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede zijn stoppende bedrijven in het buitengebied, zowel agrarische als 'buitengebied-vreemde', echter altijd volgens het VAB-beleid behandeld.

Strikt genomen schrijft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) echter niet voor dat een niet-agrarisch bedrijf (met bedrijfsbestemming), dat wil transformeren naar de woonbestemming, conform de ruimte voor ruimte-regeling moet worden beoordeeld. De PRV kent voor wat betreft deze categorie bedrijven niet persé een sterke ontsteningsambitie. Omschakeling naar een andere functie, anders dan wonen (bijv. recreatie), is bijvoorbeeld mogelijk met behoud van bedrijfsbebouwing (art. 3.8 PRV ). Hiernaast kent de PRV voor ontwikkelingslocaties waaromheen al andere bebouwing geclusterd is een kleine 'escape' als een bedrijf wil transformeren naar de woonfunctie. Die 'escape' staat in artikel 3.5 van de PRV:

#### Artikel 3.5 Bebouwingenclaves en -linten

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwingenlinten verstedelijkings plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en
  - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwingenlinten, en
  - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

In lijn met dit artikel kan de gemeente, passend binnen het provinciaal kader, op een dergelijke ontwikkelingslocatie iets meer woonbebouwing toestaan dan men mag verwachten op basis van het provinciaal verstedelijkingsverbod voor gebied buiten de rode contour.

Dit artikel is dus van toepassing op locaties waar al bestaande bebouwing geconcentreerd is. Binnen dergelijke bebouwingenclaves en (eventueel) linten is het, mits deze door een gemeente aangewezen zijn, mogelijk om onder voorwaarden en beperkt af te wijken van het verstedelijkingsverbod van het buitengebied.

Tot op heden is dit artikel 3.5 in de gemeente Wijk bij Duurstede onbenut. Wij hebben tot dusverre geen bebouwingenclaves aangewezen waarbinnen die beperkte extra verstedelijking zou kunnen worden

toegestaan. Echter, omdat de provincie deze werkwijze biedt en de gemeente binnen dergelijke bebouwingenclaves ook weer niet buitenproportioneel streng hoeft te zijn op een beperkte extra woningbouw na de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf (met sloop van overtollige bedrijfsbebouwing), is het voorstel om het toetsingskader aan te passen.

#### 4. Waar en wanneer geldt het aangepaste toetsingskader?

Aangezien het om het realiseren van stedelijke functies gaat, is het eerst zaak te bepalen waar zich in het buitengebied nu al stedelijke functies bevinden. Veruit de eenvoudigste weg is daarbij uit te gaan van de drie buurtschappen die binnen de gemeente herkenbaar zijn: Dwarsdijk, Overlangbroek en Steenenbrug. De begrenzing van het aangepaste toetsingskader is daarmee in het veld ook goed te zien: waar het witte bord met blauwe letters ('buurtschapsbord') staat.

Voor al deze drie buurtschappen geldt dat deze niet binnen de rode contour gelegen zijn, zoals wel geldt voor de drie kernen, maar dat er toch sprake is van geclusterde bebouwing.

Het werkingsgebied van dit toetsingskader zijn de drie buurtschappen. Dit toetsingskader geldt als een niet-agrarisch bedrijf (met bedrijfsbestemming) binnen één van deze buurtschappen stopt en wil transformeren naar de woonbestemming. In die beperkt voorkomende gevallen kunnen we een staffel hanteren die afwijkt af van de staffel uit de ruimte voor ruimte-regeling voor agrarische bedrijven. Op deze manier kijken we preciezer naar de ligging van het bedrijf en naar of een locatie wat extra woningbouw 'aan kan'.

In de rest van het buitengebied blijven we niet-agrarische bedrijven die willen transformeren naar de woonbestemming beoordelen langs de lat van het VAB-beleid.

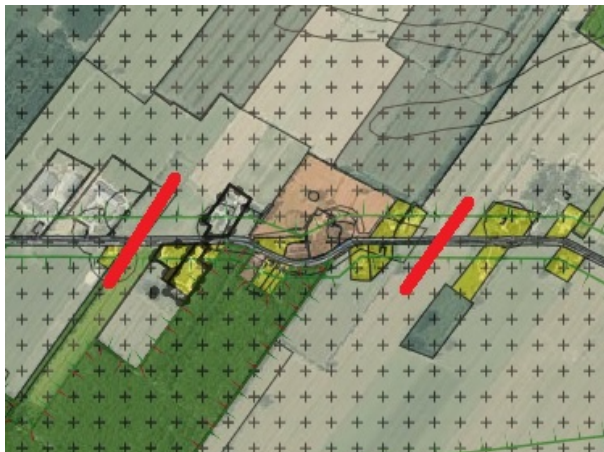
Afbeeldingen werkingsgebied toetsingskader (in rood de begrenzingen):



*Buurtschap Dwarsdijk*



*Buurtschap Steenenbrug*



*Buurtschap Overlangbroek*

## 5. Ruimtelijke impact en inperking

Nu inzichtelijk is waar zich de stedelijke functies in het buitengebied bevinden is het zaak om in te schatten wat de ruimtelijke impact is van de transformatie van bedrijfsbebouwing naar woningbouw op een grotere schaal dan de ruimte voor ruimte-regeling mogelijk maakt. Hierbij is ook de precedentwerking van belang; wanneer één bedrijfslocatie transformeert mogen ook overige bedrijfslocaties transformeren, wat uiteraard tot een grotere impact leidt. De inschatting leidt tot de bevinding: Historische kaarten laten zien dat niet-agrarische bedrijfsbebouwing voornamelijk in de tweede helft van de 20e eeuw ontstond. Daarvòòr was er sprake van hoofdzakelijk agrarische bedrijven en woningen. Het terugbrengen van bedrijven naar woning is in stedenbouwkundig, cultuurhistorische opzicht dan op zich ook passend.

Echter, de buurtschappen zijn klein van omvang. Het buurtschap Dwarsdijk telt slechts 9 burgerwoningen, 1 bedrijfswoning en 2 agrarische bedrijfswoningen. Het aantal burgerwoningen, na transformatie bedrijfswonen, fors laten toenemen is niet passend en garandeert niet dat de kleinschaligheid van het buurtschap behouden blijft. De transformatie moet daarom in verhouding zijn met de bebouwing die er al staat en moet niet gaan detoneren omdat de ontwikkeling opvallend fors zou zijn.

Om deze reden wordt een staffel voorgesteld die zich tot de ruimte voor ruimte regeling verhoudt als 1 staat tot 2: voor de bouw van één compensatiewoning is minimaal 500 m<sup>2</sup> aan sloop van voormalige bedrijfsbebouwing noodzakelijk (in plaats van 1000 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat voor de bouw van bijvoorbeeld twee woningen de sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing noodzakelijk is.

## 6. De aanpassing geformuleerd

Als een niet-agrarisch bedrijf (met bestemming 'Bedrijf') binnen het buurtschap Dwarsdijk, Overlangbroek of Steenenbrug stopt en wil transformeren naar de woonbestemming, dan wordt de volgende staffel toegepast voor wat betreft het aantal nieuw te bouwen compensatiewoningen, in ruil voor sloop van alle overtollig geworden bedrijfsgebouwen.

Sloop van:

- 500 m<sup>2</sup> tot 1000m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om één nieuwe woning ter plaatse te bouwen
- 1000 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om twee nieuwe woningen ter plaatse te bouwen
- 1500 m<sup>2</sup> tot 2000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing = het recht om drie nieuwe woningen ter plaatse te bouwen

waarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Deze staffel wijkt af van de staffel uit de ruimte voor ruimte-regeling voor agrarische bebouwing, op basis waarvan tot aan vaststelling van dit toetsingskader dergelijke gevallen zijn beoordeeld.

Hierbij geldt dat voor de maatvoering per woning wordt aangesloten op de generieke regels voor woningen in het buitengebied (goot- en nokhoogte resp. maximaal 6 en 10 meter en inhoud maximaal 800 m<sup>3</sup>).

## 7. Waarom alleen de drie buurtschappen, en niet elders, bijvoorbeeld in linten?

Aan de linten, zoals als Wijkersloot en Langbroekerdijk (buiten Steenenbrug), is er sprake van een bebouwingstypologie van hoofdzakelijk individueel bebouwde erven, op afstand van elkaar en met veel ruimte tussen de erven onderling. Het contact met het landschap vanaf de linten is dan ook groot. Meer woningbouw toestaan dan er op basis van de ruimte voor ruimte regeling mogelijk is, betekent hier dan het gevaar dat de karakteristieke bebouwingstypologie verdwijnt. Daarbij speelt zeker ook de mogelijke precedentwerking een rol. Aan de linten liggen relatief veel niet-agrarische bedrijven. Wanneer al deze bedrijven mogen transformeren naar woningbouw op grotere schaal dan de ruimte voor ruimte regeling toelaat bestaat de kans op te veel verstedelijking en een aantasting van het aanwezige, waardevolle karakter.

## 8. Precedentwerking

De precedentwerking van het transformeren naar woningbouw op beperkt grotere schaal dan de ruimte voor ruimte regeling toelaat, binnen enkel de drie buurtschappen, is niet noemenswaardig. Overlangbroek en Steenenbrug bevatten geen niet-agrarische bedrijfspercelen, Dwarsdijk twee. Gezien de al bestaande concentratie van bebouwing, de kwaliteitswinst die transformatie van bedrijven naar wonen oplevert en de beperkte precedentwerking leidt het toepassen van de uitzonderingsmogelijkheden op het verstedelijkingsverbod hier niet tot een aantasting van bestaande waarden.

## 9. Conclusie

Gezien de mogelijkheid die de PRV biedt, de duidelijke begrenzing van de buurtschappen en de zeer beperkte precedentwerking is het passend om de buurtschappen Steenenbrug, Dwarsdijk en Overlangbroek aan te merken als bebouwingenclaves in planologische zin, waar de uitzonderingsmogelijkheid van het VAB-beleid van toepassing kan zijn.

Vanwege de karakteristiek en de te grote precedentwerking is het daarentegen niet passend om aan de bebouwinglinten deze uitzonderingsmogelijkheden ook toe te passen.

Kenmerk gemeente WbD: 2020-436

-----