



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 12 oktober 2023
Kenmerk	: Z2023-1694/Raad-00853
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: wooninitiatief klein-collectief Scharfdijk 3, Varssel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen voor de realisatie van een schuurwoning aan de Scharfdijk 3 te Varssel.

Inleiding

Op 10 februari 2022 heeft initiatiefnemer een intakeformulier voor een woningbouwinitiatief ingediend. Het initiatief betreft het realiseren van een schuurwoning, waarbij ze de toegestane splitsing van het hoofdgebouw en het bestemmingsvlak 'Recreatie-Recreatiewoning' willen inzetten als "verevening". In eerste instantie is het verzoek op 3 november 2022 afgewezen.

Na de afwijzing, is op verzoek van initiatiefnemers het verzoek heroverwogen. Bij de beoordeling van het initiatief is gekeken naar vormen van verevening, sociale knelpunten, prijscategorie, woningsplitsing, de toegestane recreatiewoning op de bestemming en precedentwerking. Dit is op 24 maart 2023 afgewezen. Hierna hebben initiatiefnemers op 11 mei 2023 aan tafel 1 bij de politieke avond ingesproken (zie bijlage 'inspreektekst 1 en 2').

De aanvraag om principemedewerking bij u is op 23 mei 2023 ontvangen. Dit verzoek is gedaan om een bezwaar en beroep vatbare beslissing te krijgen. Dit is een principeverzoek aan het college niet. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij de splitsing en de recreatiebestemming willen inzetten als 'verevening' en de te bouwen schuurwoning iets dichter tegen het bestaande hoofdgebouw willen realiseren.

Op 12 september 2023 is het plan van de Scharfdijk 3 te Varssel besproken in de collegevergadering, hier is het besluit genomen dat er geen medewerking wordt verleend aan het verzoek, i.v.m. dat het tegen de voorwaarden van het beleid van de woonvisie ingaat.

Afstemming

Het principeverzoek is intern (formeel) besproken in de Regiekamer RO/Wonen en hier is een negatief advies uitgekomen.

Het voorstel is besproken met de wethouder Gosselink, juridische zaken en communicatie. Tevens is het voorstel besproken in de collegevergadering, waaruit een negatief advies is uitgekomen.

Beoogd effect

Het speerpunt van de coalitie is 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst'.

Woningbouwinitiatieven moeten in overeenstemming zijn met de kaders en afwegingen van de 'Woonvisie 2019-2025' en de 'Bijlage 1 Notitie verruiming woningbouw in het

buitengebied' echter wordt er met dit initiatief niet aan de voorwaarden voldaan om medewerking te kunnen verlenen.

Argumenten

- 1.1. *Wij zetten geen recreatiebestemming om naar een woonbestemming.*
Wij verlenen geen medewerking aan omzetting van een recreatiewoning naar een permanente woning. In een recreatiewoning mag niet permanent of tijdelijk gewoond worden. Zie hiervoor de Woonvisie 2019-2025. De bestemming laat nu een recreatiewoning toe, daarvan heeft initiatiefnemer/ eigenaar nog geen gebruik van gemaakt om deze te realiseren.
- 1.2. *De nieuw te bouwen woning past niet in de Woonvisie en het daarbij behorende afwegingskader.*
In de 'Voorwaarden woningbouw in het buitengebied' is in Bijlage 1 opgenomen dat wonen in een bijgebouw alleen mogelijk is, wanneer splitsing niet mogelijk is. Splitsing is wel mogelijk op deze locatie. Hiervoor is in 2020 ook een verzoek ingediend voor woningsplitsing, aan dit verzoek is ook medewerking verleend. Van deze mogelijkheid heeft de initiatiefnemer/eigenaar echter geen gebruik gemaakt. Bij de beoordeling is getoetst aan het woonvisiebeleid en het daarbij behorende afwegingskader.
- 1.3. *Verplaatsing woningbouwrechten is hier niet van toepassing.*
Aan de regels in de beleidsregel 'verplaatsing van bouwrechten' binnen het perceel of naar een ander perceel wordt in deze situatie niet aan voldaan. Bouwrechten zijn alleen verplaatsbaar als er, op beide locaties een ruimtelijk en/of sociaal knelpunt wordt opgelost. Er is geen sprake van verplaatsing bouwrechten (splitsing naar schuurwoning) maar sprake van een toevoeging. Ook wordt er geen ruimtelijk knelpunt opgelost. Daarnaast zijn er andere opties, zoals woningsplitsing.
- 1.4. *Er is geen sprake van een sociaal knelpunt.*
In uitzonderlijke gevallen kan een sociaal knelpunt aanleiding zijn om met afwijking van bestaand beleid toch medewerking te verlenen als er echt geen andere opties zijn. Er is gekeken of er sprake is van een sociaal knelpunt wat niet anders oplosbaar is. Dit hebben initiatiefnemers niet kunnen aantonen. Ook zijn er andere opties.
- 1.5. *Er zijn andere opties voor woningbouw mogelijk op de locatie die wel in het beleid passen.*
Het is mogelijk om de bestaande woning te splitsen waardoor een extra wooneenheid ontstaat. Gelet op de persoonlijke omstandigheden is het aannemelijk dat ook een indicatie voor mantelzorg kan worden afgegeven waarmee een andere optie ontstaat om een (vergunningsvrije) mantelzorgwoning te realiseren.
- 1.6. *Her-invulling van woningen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.*
Het beleid is mede gericht op het tegengaan van verstening in het buitengebied. Daar waar woningsplitsing niet mogelijk is, biedt de notitie 'verruiming woningbouw in het buitengebied' de mogelijkheid voor een woning in een bijgebouw. Naast het feit dat woningsplitsing mogelijk is en wonen in een bijgebouw daarmee niet aan de orde is, wordt met het voorgestelde plan ook niet voldaan aan andere voorwaarden voor het realiseren van een woning in een bijgebouw. Het plan ziet op het toevoegen van een vrijstaande woning.
- 1.7. *Er wordt een dure vrijstaande woning in het buitengebied toegevoegd.*
In het toevoegen van woningen kiezen we ervoor toe te voegen wat nodig is en minder woningen waar we er al genoeg van hebben, zoals omschreven in de

woonvisie en het regionale woondeal. Het toevoegen van een enkele dure woning (boven € 355.000,-) draagt hier niet aan bij en legt extra druk op andere plannen om 2/3 betaalbare woningbouw te realiseren.

- 1.8. *Er is sprake van precedentwerking, als wij van het woonvisiebeleid afwijken.*
In februari 2022 heeft u nieuw beleid vastgesteld met betrekking tot woningbouw in het buitengebied. In principe dienen wij te handelen in overeenstemming met dit beleid. Afwijken van dit beleid zonder dat hiervoor gerechtvaardigde argumenten zijn leidt tot precedentwerking. Er zijn vele woonvisieverzoeken van andere inwoners/initiatiefnemers die een vergelijkbare situatie hebben en wiens plan afgewezen wordt vanwege het geldende beleid.

Kanttekeningen

- 1.1. *De bestaande boerderij wordt verduurzaamd*
De bestaande woning aan de Scharfdijk, kan door middel van de nog te bouwen schuurwoning verduurzaamd worden. Ook wil deze familie hun bestaande boerderij aanpassen zodat deze geschikt wordt om levensloopbestendig te wonen. Door het initiatief van de andere familie, wordt dit financieel mogelijk. Echter voor verduurzaming bestaan subsidiemogelijkheden en om financiële redenen afwijken van het ruimtelijk beleid en volkshuisvestelijk beleid schept zondermeer een ongewild precedent.
- 1.2. *Beiden families hebben binding met de buurtschap*
Beiden families zijn betrokken en actief in Varssel. Denk hierbij het lokaal naoberschap, bestuurslid Varssels feest, vrijwilliger Varssels feest, medebeheerder buurthuis, vrijwilliger stembureau, lid en vrijwilliger jeugdclub, voorzitter belangenvereniging Varssel (dbo) en voorzitter Stichting Exploitatie Buurthuis Varssel. Ook hiervoor geldt dat dit geen reden kan zijn om van het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid af te wijken zonder een (ongewild) precedent te scheppen.
- 1.3. *De schuurwoning wordt levensloopbestendig*
De nog te bouwen schuurwoning wordt levensloopbestendig gebouwd. Gericht op de toekomst wil de familie hier oud kunnen worden. Tevens wordt ook te nog te realiseren schuurwoning duurzaam gebouwd. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen zijn belangrijke uitgangspunten bij alle nieuwbouw in de Woonvisie, het geldende bouwbesluit en hieraan voldoen zien wij niet als een extra inspanning die het verlenen van medewerking aan dit initiatief in afwijking van het bestaande beleid rechtvaardigt.
- 1.4. *De schuurwoning krijgt een zorgcomponent.*
De schuurwoning is ook toekomstgericht bedacht om zorg te kunnen verlenen. De huidige wet- en regelgeving biedt nu ook al de mogelijkheid voor zorg in de vorm van een mantelzorgwoning. Deze kan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, zelfs vergunningsvrij gerealiseerd worden. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt door de initiatiefnemer/eigenaar.
- 1.5. *Met de schuurwoning vormt het perceel meer een geheel, dan wanneer de recreatiewoning wordt gerealiseerd.*
De schuurwoning komt dicht bij de bestaande woning te staan, dan waar de recreatiewoning zou komen. Hierdoor wordt de locatie meer een geheel, waardoor

het er ruimtelijk qua uitzicht beter uitziet. Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het landelijk gebied is de één-erfgedachte. Deze ligt ook ten grondslag aan de wijziging van het bestemmingsplan die in 2021 is gevoerd om de bouw van een recreatiewoning mogelijk te maken.

Kosten, baten en dekking

Bij afwijzing zijn de leges voor het in behandeling nemen alleen van toepassing, als dit plan wordt goedgekeurd door u. Bij het toekennen worden de leges van een B-plan in rekening gebracht.

Uitvoering

Als u een besluit heeft genomen, zal daarna een brief worden verstuurd naar de initiatiefnemers of er wel of geen principemedewerking wordt verleend met de daarbij behorende informatie.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Verzoek principemedewerking raad Bronckhorst ondertekend (*geanonimiseerd*)
- Bijlage 1 Scharfdijk 3 Landschappelijk inpassingsplan – memo initiatiefnemers
- Bijlage 2 Samen oud worden op eigen erf – memo initiatiefnemers
- Bijlage 3 Situaties Scharfdijk 3 – memo initiatiefnemers (*niet-openbaar*)
- Bijlage 4 Samenvatting klein collectief Scharfdijk 3 Varssel – memo initiatiefnemers
- Bijlage 5 Criteria woningbouwinitiatieven gemeente Bronckhorst afgezet tegen wooninitiatief Scharfdijk 3 – memo initiatiefnemers (*geanonimiseerd*)
- Bijlage 6 Inspreektekst inspreker 1 klein collectief Scharfdijk 3 Varssel – memo initiatiefnemer (*geanonimiseerd*)
- Bijlage 7 Inspreektekst inspreker 2 klein collectief Scharfdijk 3 Varssel – memo initiatiefnemer (*geanonimiseerd*)
- Bijlage 8 Brief beoordeling vooroverleg woonvisieverzoek