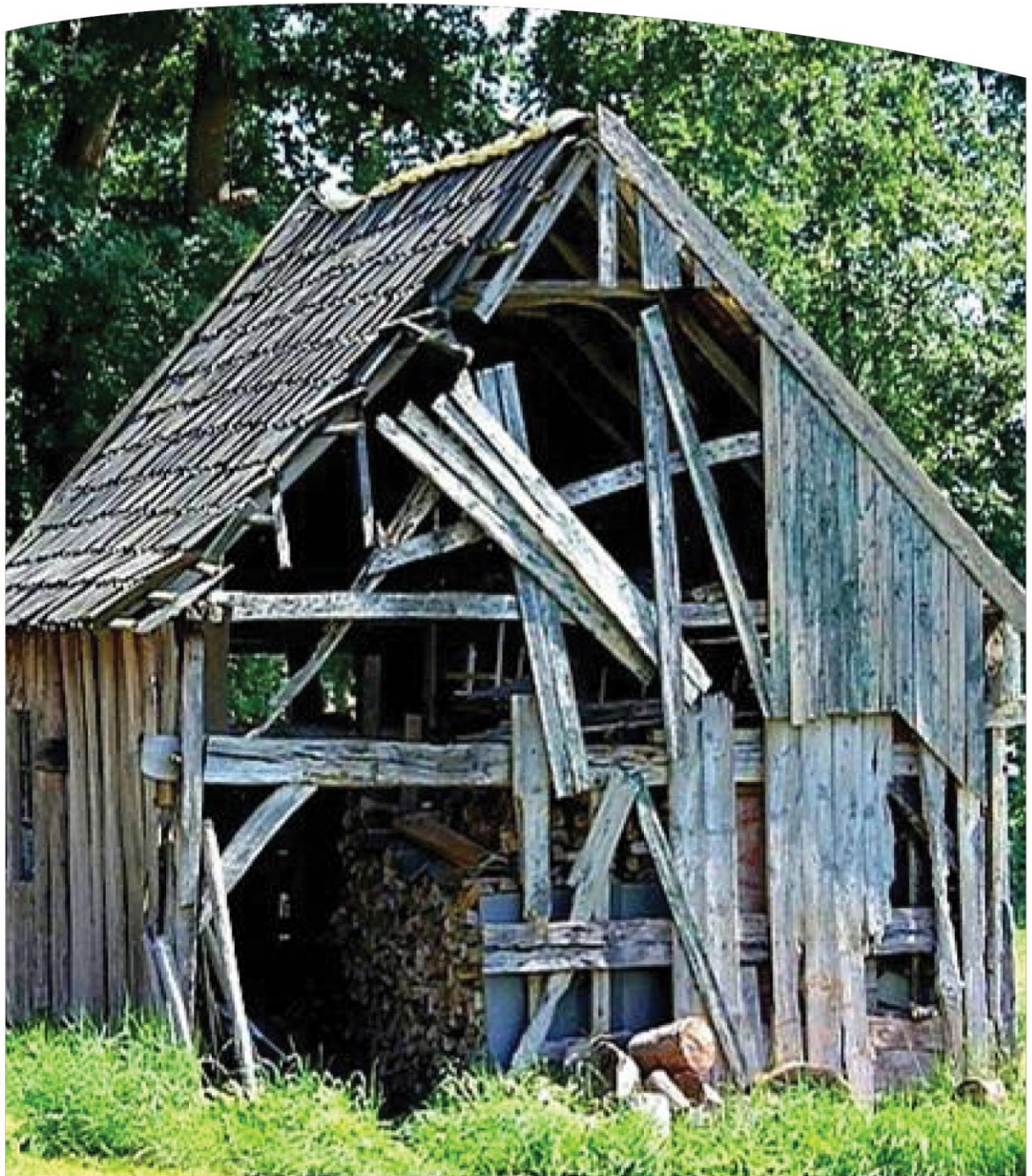




gemeente
putten

Opgeruimd staat netjes

slopen bouwwerken in het buitengebied



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Wettelijk kader.....	4
3. Doelstelling.....	5
4. Staat van bebouwing (Svb).....	5
5. Sloopregistratiebank (Srb).....	6
6. Vergunningvrij bouwen.....	6
7. Geldigheid.....	7

1. Inleiding

Putten heeft een schitterend buitengebied. De prachtige Veluwe bossen aan de oostkant van het dorp en het weide- en poldergebied aan de westkant. Natuurlijk is Putten trots op haar bosrijke omgeving maar de gemeente Putten koestert ook het, van oudsher karakteristiek, open en wijds, buitengebied. Dat kenmerkende buitengebied wil Putten graag behouden en waar mogelijk herstellen. Daarom voert de gemeente een actief anti-versteningsbeleid in het buitengebied. Het verwijderen van bouwvallige gebouwen wordt in dat kader aangemoedigd.

Nu blijkt in twee voorkomende situaties het gemeentelijk ruimtelijk beleid een beletsel te vormen voor eigenaren om oude bouwwerken te slopen. Daarmee is het eigen gemeentelijk beleid een 'sta in de weg' geworden om het doel van 'minder bebouwing in het buitengebied' te realiseren. Terwijl de gemeente Putten juist actief streeft naar vermindering van bebouwing in het buitengebied.

Dit probleem is door enkele raadsfracties aan de orde gesteld en in de raads-vergadering van 5 maart 2015 is besloten dat beleidsregels vastgesteld die-nen te worden die in voorliggende gevallen bij kunnen dragen aan het anti-versteningsbeleid met behoud van rechten voor de nabije toekomst.

Voorgesteld werd om eigenaren in het buitengebied in de gelegenheid te stellen de hoeveelheid bebouwing op het erf door de gemeente officieel te laten vaststellen. Als de eigenaar in de toekomst een functieverandering wil of een nieuwe schuur wil bouwen, kan hij terugvallen op de door de gemeente vastgestelde hoeveelheid bebouwing. Met deze beleidswijziging kan hij nu al oude, bouwvallige bebouwing slopen, zonder bouwrechten voor de toekomst te verliezen.

Met inachtneming van het bovenstaande heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders verzocht om de geconstateerde belemmeringen in de bestaande bestemmingsplannen voor wat betreft het slopen van oude bouwwerken beleidsmatig weg te nemen.

2. Wettelijk kader

Er zijn twee redelijk veel voorkomende situaties waarin het gemeentelijk beleid in bestemmingsplannen juist een averechts effect heeft. Niet het slopen van oude bebouwing wordt gestimuleerd, maar juist het behoud ervan.

In het eerste geval gaat het om bestemmingsplanwijzigingen waarin de functie van een perceel verandert. Bijvoorbeeld de 'agrarisch bedrijfsfunctie verandert in de functie 'wonen', 'landelijk bedrijf' of in 'niet agrarisch bedrijf. Een dergelijke functieverandering kan mogelijk zijn als dit leidt tot sanering van bebouwing. Er mag dus, onder bepaalde voorwaarden, in het buitengebied worden gebouwd als tegelijkertijd maar meer oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt. Uiteraard moet het dan wel om legale bedrijfsbebouwing gaan die er al meer dan twee jaar staat. Het moet dus gaan om feitelijk aanwezige, legale bebouwing. Juist het vereiste dat de

bebouwing op het moment van functieverandering fysiek aanwezig moet zijn doet eigenaren besluiten oude schuren niet op een eerder moment te slopen.

Resultaat: verkrotte bebouwing blijft gewoon staan in het buitengebied.

In het tweede geval gaat het om eigenaren met een perceel waarop een woon-bestemming van toepassing is en waarbij op het erf nog veel schuren of andere bouwwerken staan. Veelal gaat het om voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Als een dergelijke eigenaar een in slechte bouwkundige staat verkerende schuur bezit en er zijn (nog) geen concrete nieuwbouwplannen, is het voor hem onverstandig deze schuur nu te slopen. Hij verspeelt daarmee de rechten om deze schuur in de toekomst te mogen vervangen.

Resultaat: verkrotte bebouwing blijft gewoon staan in het buitengebied.

3. Doelstelling

In beide bovenstaande situaties is het met name het vereiste 'fysiek aanwezig-bebouwing', die ervoor zorgt dat eigenaren niet vroegtijdig bouwvallige bouwwerken opruimen. Immers, de inmiddels gesloopte oppervlakte aan bouwwerken telt niet meer mee bij het bepalen van de omvang van de nieuw te bouwen bouwwerken ofwel de inzet bij een functieverandering. Deze belemmering kan door de gemeente op relatief eenvoudige wijze worden weggenomen door het vastleggen/registreren van deze bebouwing. Daaropvolgend zou de eigenaar bouwvallige bouwwerken kunnen verwijderen met behoud van rechten. De registratie van de 'Staat van bebouwing' (Svb) ofwel registratie in 'Sloopregistratiebank' (Srb) zou op een door de eigenaar gewenst moment uitgevoerd kunnen worden. Uiteraard blijft bij het vaststellen van de SvB de eis bestaan dat sprake moet zijn van legale bebouwing die minstens twee jaar aanwezig is. Door toepassing van deze oplossingen benadeelt een eigenaar zichzelf niet meer als hij vroegtijdig overgaat tot het slopen van oude bebouwing. Daarmee wordt het landschap opener en verdwijnen veelal oude en bouwvallige gebouwen. Bijkomend feit is dat hierdoor veel risicovolle asbestdaken uit het buitengebied zullen verdwijnen.

4. Staat van bebouwing (Svb)

Wanneer een agrariër zich voorneemt op termijn zijn bedrijf te beëindigen en in ruimtelijke zin een functieverandering zal wensen, is het onverstandig daarop vooruitlopend bebouwing te slopen. Om te voorkomen dat bouwvallige bedrijfs-bebouwing in stand wordt gehouden om te zijner tijd in de procedure mee te laten voeren, is het mogelijk een SvB op te stellen. Bij het vastleggen van de SvB wordt op het door de eigenaar gewenst moment als het ware een 0-meting gemaakt van de op dat moment op het perceel aanwezige bebouwing. Vervolgens dient te worden getoetst of sprake is van legale bebouwing en de gebruiksduur tot dat moment. Wanneer de bebouwing daarvoor in aanmerking komt, kan deze worden geregistreerd en wordt daarmee de ondergrens van aanwezige bebouwing bij een (eventuele) functieverandering of bouwwens gevormd. Mocht er tussen het 0-moment en de functiewijziging/bouw-voornemen

alsnog nieuwe bebouwing worden toegevoegd, geldt uiteraard de hoeveelheid bebouwing op het moment van de feitelijke functieverande-ring/bouwaanvraag (mits legaal en twee jaar aanwezig). Uiteraard is het ook mogelijk om tussentijds een nieuwe SvB te laten vaststellen. Belangrijk; De SvB is strikt perceelsgebonden en de onderhavige sloopmeters zijn niet voor een feitelijke functieverandering in te zetten in de sloopregistra-tiebank.

5. Sloopregistratiebank (Srb)

De eigenaar van een woonperceel zal niet worden aangemoedigd oude en/of bouwvallige bebouwing te verwijderen als de 'rechten' daarvoor niet worden vastgelegd. Indien hij deze bebouwing niet (meteen) voor een grotere woninginhoud of vervangende nieuwbouw van een bijgebouw wil inzetten, kan hij deze bebouwing voorafgaand aan sloop laten registreren. Door de legaal ontstane oppervlakte aan bijgebouwen te registreren ontstaat de mogelijkheid deze later in te zetten voor een grotere woninginhoud, meer oppervlakte aan bijgebouwen ofwel door verkoop aan derden die een dergelijk voornemen hebben op andere locatie.

Indien een agrariër zich aanmeldt voor een functieverandering en daarbij een oppervlakte aan sloopmeters niet actief wil hergebruiken, komt ook deze oppervlakte in aanmerking voor registratie in de Srb.

In het recente verleden is al meer dan eens medewerking verleend aan het vergunnen van fictieve vervangende bebouwing van bijgebouwen. Hiervoor werd dan een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit "Afwijken van het bestemmingsplan". Globaal werd dan om rechten te behouden een gebouw gevraagd, passend binnen de afwijkingsbevoegdheid voor vervangende nieuwbouw van bijgebouwen. Na het ontvangen van de vergunning kon de oude bebouwing worden gesloopt omdat een mogelijke vervanging in een vergunning zou zijn geregeld. Wanneer dergelijke vergunningen op initiatief van de vergunninghouder worden ingetrokken, kan ook de in deze vergunning vastgelegde nieuw te bouwen oppervlakte worden geregistreerd in de Srb.

Omdat omliggende gemeenten deze regeling niet kennen, zullen de als gevolg hiervan geregistreerde meters slechts binnen het buitengebied van Putten ingezet kunnen worden.

6. Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) omschrijft de wetgever diverse vergunningvrij uitvoerbare bouwmogelijkheden. Daarvan kan ook in het buitengebied gebruik worden gemaakt. Deze vergunningvrije uitvoerbaarheid heeft twee belangrijke aspecten in relatie tot deze nota. Allereerst kan op grond van de bijlage een redelijk grote oppervlakte aan gebouwen tot stand komen/zijn gekomen. Afgevraagd kan dan worden of ook deze oppervlakte deel uit mag maken van de registratie SvB/Srb. Weliswaar is voor deze oppervlakte geen vergunning noodzakelijk (geweest), wel is sprake van legaal ontstaan van deze bebouwing en wanneer kan worden

aangetoond dat deze bebouwing tenminste twee jaar op geëigende wijze in gebruik is, zal de oppervlakte ook in aanmerking komen voor registratie. Belangrijk hierbij is dat de geregistreerde sloopmeters ook intergemeentelijk uitwisselbaar dienen te zijn en nu bekend is dat ook de omliggende gemeenten op deze wijze omgaan met vergunningvrij ontstane bebouwing, pleit dit er voor deze werkwijze ook aan te nemen.

Het tweede aspect dat een voorname rol speelt in relatie tot vergunningvrij uitvoerbare bouwwerken is het volgende. Wanneer een eigenaar van een woonperceel zich meldt een oppervlakte aan ex-agrarische schuren te slopen, zal met de planregels in aanmerking worden genomen de mogelijkheid geboden kunnen worden alles meer dan 80 m² onder te brengen in de Srb. Ingeval de sloopmeters verhandeld worden, zou op grond van de vigerende planvoorschriften geen bouwmogelijkheid zijn nog een bijgebouw te plaatsen. Echter op grond van bijlage II van het Bor is het in veel gevallen nog mogelijk vergunningvrij 70 m² aan bijgebouwen te plaatsen. Op deze wijze zal de sloopregistratie niet bijdragen aan een actief anti-versteningbeleid. Om die reden zal registratie in de Srb alleen mogelijk zijn voor bijgebouwen boven de 150 m² per woning. Een uitzondering hierop is wanneer kan worden aangetoond dat op grond van de wettelijke regelingen niet meer vergunningvrij mogelijk is dan de bouwmogelijkheden bij recht op grond van het geldende bestemmingsplan.

7. Geldigheid

(Primair geldt dat de registratie van de Svb, evenals de Srb, geldt voor een termijn van 10 jaar. Hierbij wordt het recht voorbehouden deze termijn te bekorten tot 5 jaar indien daarvoor op grond van ruimtelijk beleid (structuurplan, bestemmingsplan, wijziging wet- en regelgeving) redenen aanwezig zijn.