

Beleidsregel voor functiewijziging van recreatie naar wonen en de te leveren Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Inleiding

Middels de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 heeft de gemeenteraad de mogelijkheid uit het provinciale verordening één op één overgenomen om, onder voorwaarden, de recreatiewoning te wijzigen naar wonen. De provinciale verordening is op dit onderdeel gewijzigd waardoor het mogelijk is om een solitair gelegen recreatiewoning te wijzigen naar wonen als wordt aangetoond als:

- a. de recreatiewoning geen bijdrage meer levert aan het recreatief product van het gebied;
- b. de nieuwe functie passend is op de locatie;
- c. de impact op de omgeving in voldoende mate is gecompenseerd;
- d. de nieuwe functie geen afbreuk doet aan omliggende functies;
- e. voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde regels in deze verordening.

Uit de toelichting van de provinciale verordening volgt dat solitaire recreatiewoningen over het algemeen een beperkte bijdrage leveren aan het recreatief product van Overijssel. Dit komt omdat de marktvrage naar solitaire recreatiewoningen in de meeste gebieden gering is. Hierdoor is bedrijfsmatige exploitatie van deze recreatiewoningen weinig kansrijk en worden deze vaak permanent bewoond. De verordening biedt daarom de gemeenteraad de mogelijkheid om aan solitaire recreatiewoningen, onder voorwaarden, een andere bestemming toe te kennen. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, is sprake van een functiewijziging en dus formeel gezien van nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing (artikel 2.1.6 van deze verordening). Ook moet voldaan worden aan de overige van toepassing zijnde regels in deze verordening (NNN, Natura 2000 e.d.).

In de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 was een nadere invulling van de beleidsruimte voor de functiewijziging van recreatie naar wonen opgenomen in paragraaf 4.8. Deze paragraaf is door de gewijzigde verordening verouderd en middels het onderhavig vast te stellen beleid niet meer van toepassing. In het Rood voor rood beleid is voorzien in een invulling van de KGO inspanning in de vorm van de sloop van agrarische bebouwing.

Het doel van het Rood voor rood beleid is ruimtelijke kwaliteitswinst behalen door het slopen van landschapsontsierende stallen. Het Rood voor rood beleid houdt in het kort in dat de initiatiefnemer minimaal 850 m² landschapsontsierende gebouwen of 4500 m² kassen sloop en als tegenprestatie een bouwkael voor een woning mag realiseren. Uit het doel van het beleid volgt dat deze niet toepassing is op de functiewijziging van recreatie naar wonen, zodat voor het bepalen van de KGO-investering voor de functiewijziging van recreatie naar wonen niet het Rood voor rood beleid kan worden toegepast. Artikel 6d is dan middels onderhavig vast te stellen beleid niet meer van toepassing.

Functiewijziging van recreatie naar wonen en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In het Rood voor rood beleid is in artikel 6d de voorwaarde opgenomen dat het realiseren van een Rood voor rood woning mogelijk is op een locatie die is voorzien van de bestemming 'recreatiewoning' en als het gaat om een solitaire recreatiewoning.

In het kader van de rechtszekerheid is het van belang dat direct duidelijk is hoe de gemeenteraad de beleidsruimte uit de provinciale verordening omtrent de functiewijziging van recreatie naar wonen en de daarbij behorende KGO-investering invult. Het is onwenselijk dat dit 'indirect' volgt het uit Rood voor rood beleid, omdat dit beleid een heel ander doel heeft.

De invulling van de beleidsruimte van de artikelen 2.12.9 en 2.1.6 van de provinciale verordening is als volgt.

Het is mogelijk om een solitaire recreatiewoning te wijzigen naar wonen als:

- a. de recreatiewoning geen bijdrage meer levert aan het recreatief product van het gebied;
- b. de nieuwe functie passend is op de locatie;
- c. de impact op de omgeving in voldoende mate is gecompenseerd;
- d. de nieuwe functie geen afbreuk doet aan omliggende functies;

- e. voldaan wordt aan de overige van toepassing zijnde regels in deze verordening.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het van belang dat de raad een kader vaststelt waarin het beoogde evenwicht voor deze functiewijziging in ruimtelijke kwaliteit wordt vastgesteld. Het betreft een functiewijziging waarmee formeel een nieuwe woning in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt. Met het toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied wordt over het algemeen terughoudend omgegaan. Op basis van het geldend beleid kunnen woningen worden toegevoegd aan het buitengebied door toepassing van het Rood voor rood beleid of door gebruik te maken van het beleid Nieuwe landgoederen. In beide gevallen wordt een forse kwaliteitsimpuls verlangd in het kader van de KGO. Zo geldt op basis van het Rood voor rood beleid een sloopvereiste van minimaal 850 m² en op basis van het beleid Nieuwe landgoederen moet het gaan om een nieuw landgoed van minimaal 10 hectare met daarbij behorende inrichtingsvereisten. Omdat het bij een functiewijziging van een recreatiewoning naar een reguliere woning formeel ook gaat om de toevoeging van een nieuwe woning in het buitengebied, zal hierbij sprake moet zijn van een met de voornoemde regelingen vergelijkbare kwaliteitsimpuls.

De verwachting is dat er de komende jaren een grote hoeveelheid agrarische bebouwing in het buitengebied vrij komt zonder concrete vervolgfunctie. Alleen in de gemeente Dinkelland is de verwachting dat er circa 236.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt tot 2030. Zonder concrete vervolgfunctie bestaat het risico dat het onderhoud van de gebouwen uitblijft en dat deze gebouwen op den duur in verval raken¹. Het in verval raken van gebouwen in het buitengebied heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en daarmee indirect ook op de recreatief-toeristische aantrekkelijkheid onze gemeente.

Met het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning verdwijnt een oorspronkelijk voor de recreatieve-toeristische markt bedoelde functie. Om anderzijds toch een impuls te kunnen geven aan de recreatieve-toeristische aantrekkelijkheid van het buitengebied, is het reëel om voor een dergelijke functiewijziging een KGO-investering in de vorm van een sloopopgave te vereisen. Hierbij wordt qua sloopvereiste uitgegaan van een met de Rood voor rood regeling vergelijkbare opgave, de nieuwe planologische mogelijkheden voor de voormalige recreatiewoning zijn hier immers ook mee vergelijkbaar. Concreet betekent dit dat voor de functiewijziging van een recreatiewoning naar een reguliere woning minimaal 850 m² aan landschapsontsierende gebouwen in Dinkelland gesloopt moeten worden en dat na sloop van deze bebouwing de bestaande bebouwing planologisch wordt vastgesteld om te voorkomen dat het gesloopte kan worden herbouwd. Voor de invulling van het begrip landschapsontsierende bebouwing wordt aangesloten bij het huidige Rood voor rood beleid. Door een dergelijke sloopopgave als KGO-investering verplicht te stellen, wordt er bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee ook de recreatieve-toeristische aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Uiteraard wordt alleen medewerking verleend als de functiewijziging voldoet aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving en passend is in de meest actuele planologische inzichten van de raad. In dat kader wordt opgemerkt dat er vanuit de Woonvisie woningaantallen beschikbaar moeten zijn voor deze functiewijziging. Wanneer deze niet (meer) beschikbaar zijn, wordt geen medewerking verleend aan dergelijke functiewijzigingen.

Inwerkingtreding beleidsregel

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na publicatie.

Deze beleidsregel geldt niet vóór aanvragen die op 1 januari 2021 reeds waren ingediend, waarbij onder een aanvraag wordt verstaan een ingevuld aanvraagformulier voor herziening van het bestemmingsplan vergezeld met een bestemmingsplan.

¹ Inventarisatie leegstaand agrarisch vastgoed Overijssel, Wageningen University & Research, maart 2020.

