

Detailuitwerking

Detailuitwerking

Op basis van het beleid moet de gemeente een aantal detailuitwerkingen vaststellen. Het gaat om de volgende punten, inclusief de voorgestelde detailuitwerking¹:

1 Toegestane inhoudsmaat van een woning en een woning met een grotere inhoud (paragraaf 3.3)

Voorstel: Een reguliere woning heeft een maximale inhoud van 750 m³. Een woning met een grotere inhoud is maximaal 1.200 m³ groot.

Toelichting: Hiermee sluiten we aan bij bestaande maten uit het geldende bestemmingsplan.

2 Afwijken grenswaarden voor de bouw van een of meerdere woningen (paragraaf 3.3.1)

Voorstel: 20% afwijking toestaan indien het bebouwing betreft in de open kommen of als het een intensieve veehouderij betreft. De afwijking kan niet gecombineerd worden bij een intensieve veehouderij in de open kom.

Toelichting: Met een afwijking van 20% wordt de bouw van 1 woning mogelijk bij de sloop van 800 m² (of 2 bij de sloop van 2.000 m²). Gelet op ervaringen bij eerdere verzoeken is de verwachting dat dit percentage leidt tot enkele eerder afgewezen verzoeken. Bij de sanering van intensieve veehouderijen wordt extra milieu- en natuurwinst geboekt wat een afwijkende grenswaarde rechtvaardigt. We kiezen er voor om geen afwijking toe te staan in geval van landschappelijke versterking. Een investering in het landschap kan dus geen ontbrekende vierkante meters sloop compenseren.

3 Salderen bij meerdere percelen (paragraaf 3.4.3)

Voorstel: Geen aanvullende eisen anders dan dat geen saldering met een of meerdere locaties buiten de gemeente wordt toegestaan. Daarnaast het aantal te combineren percelen te beperken tot 2.

Toelichting: De gestelde voorwaarden komen overeen met de huidige en goed werkende voorwaarden. Tot op heden vond er geen combinatie van percelen plaats binnen de gemeente. Er is dus geen aanleiding die bij te stellen. Bij saldering met een locatie buiten de gemeente wordt er mogelijk geen ruimtelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Buren bereikt (bij herbouw binnen de gemeente Buren). We beperken het aantal percelen daarnaast tot 2 in verband met de praktische uitvoerbaarheid.

4 Opslagbedrijven als hergebruikfunctie (paragraaf 4.3) sluiten we uit in verband met het ontbreken van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst

Voorstel: Geen nieuwe opslagbedrijven mogelijk maken als hergebruikfunctie.

Toelichting: Binnen de huidige en de nieuwe regeling is het mogelijk nieuwe opslagbedrijven in het buitengebied toe te staan. De regeling is zo dat er nagenoeg geen sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit door de zeer beperkte sloopverplichting. Bij 1.000 m² aan bebouwing, hoeft er slechts 125 m² gesloopt te worden.

¹ Bij de detailuitwerkingen 1, 2 en 3 schrijft de bijgestelde handreiking (extra) verevening voor. Om het gebruik van de mogelijkheden niet te ontmoedigen kan deze (extra) verevening beperkt blijven tot extra landschappelijke versterking conform het Landschapsonwikkelingsplan. Ook is het mogelijk het perceel zo in te richten dat dit tot extra natuurwaarden leidt.

5 Afwijken grenswaarden voor het hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing (paragraaf 4.4)

Voorstel: 50% afwijking toestaan mits niet gelegen in de open kom. Ook moet er een positief advies zijn van de Commissie ruimtelijke kwaliteit over de achterblijvende bebouwing. Tot slot moet er wel sprake zijn van een reductie van bebouwing van tenminste 50%.

Toelichting: Om hergebruik te stimuleren is een hoger percentage gerechtvaardigd. Om ook ruimtelijke kwaliteitswinst te halen zijn er wel een aantal voorwaarden aan verbonden.