



Zienswijzennota

beleidsnotitie "functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing"

Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en raadsvoorstel tot ongewijzigde vaststelling structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 en Beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen

NL.IMRO.0269.SV104-ON01

kenmerknummer 300604 / 300615

1 november 2017

Procedure ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017

De ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de gemeentelijke inspraakverordening en volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 augustus 2017 gedurende zes weken (tot en met 3 oktober 2017) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 zijn ook de provincie Gelderland en omliggende buurgemeenten op de hoogte gesteld.

Zienswijze naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze(n) binnengekomen. Deze is op 27 september 2017 door de gemeente ontvangen. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

De zienswijze (met kenmerknummer 297208) is ingediend door adviesbureau VanWestreenen (Adviseurs voor het Buitengebied) van het adres Anthonie Fokkerstraat 1a in Barneveld.

Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze is op 27 september 2017 ontvangen en ingeboekt onder het kenmerknummer 297208. Op grond van het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de ontvangen zienswijze tijdig is ingekomen en de zienswijze ontvankelijk is.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De indiener van de zienswijze verzoekt om de opgenomen tabel en de daarbij behorende tekst onder paragraaf 1.4 lid f aan te passen, zoals wordt voorgesteld in de zienswijze.
2. De ontwerp structuurvisie biedt, door het onmogelijk maken van saldering, geen mogelijkheden meer voor de kleinere agrarische bedrijven om de bedrijfsactiviteiten op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen en anders te kunnen invullen. Volgens de indiener van de zienswijze is dit een onbedoeld effect van het afschaffen van de mogelijkheid van saldering. Het verzoek is dan ook om saldering als mogelijkheid te behouden binnen het nieuwe beleid voor functieverandering.
3. De indiener van de zienswijze verzoekt dat het beleid ook moeten worden voorzien in de mogelijkheid voor het verplaatsen van de woningcompensatie. Dit omdat er situaties voor kunnen doen waarbij het gewenst is, of zelfs noodzakelijk, het bouwperceel te verplaatsen. Redenen die hiervoor

ten grondslag kunnen liggen zijn bijvoorbeeld de landschappelijke kwaliteiten en nabijgelegen (voort te zetten) agrarische bedrijvigheid.

4. Het verzoek is om het limiet van 30 woningen tot 2024 uit het nieuwe beleidskader te halen. Dit omdat het tot onduidelijkheid en ongewenste situaties tot gevolg kan hebben.
5. Gevraagd wordt om in het beleid ook mogelijkheden op te nemen voor het inzetten van niet-agrarische bedrijfsbebouwing voor functieverandering. En daarnaast te kijken naar de mogelijkheden van functieverandering naar werken bij agrarische bestemmingen.

Beantwoording zienswijze

1. Reactie gemeente:

De wijziging in de tabel onder paragraaf 1.4 lid f (Uitgangspunten gemeentelijke beleid) in de Beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen nemen we over, betreft de volgende aanpassing van het tabel:

Aantal m ² te sloopen	Maximale woningcompensatie
700 m ² - 1000 m ²	1 vrijstaand
1001 m ² - 2000 m ²	- 1 vrijstaand plus 1 in bestaande woning of - 2 ¹ kap (in 1 nieuw gebouw)
> 2001 m ²	2 vrijstaand

Uit een eigen analyse van nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijven binnen de gemeente Oldebroek (de toekomstige 'stoppers') blijkt dat 16% een oppervlakte aan schuren heeft van minder dan 500 m², 26% heeft een oppervlakte tussen 500 en 1000 m² en 58% heeft meer dan 1000 m² aan schuren. Op grond van bovenstaande analyse kan een minimale sloopeis voor deelname aan de VAB-regeling gehanteerd worden van 700 m², maar om ook tegemoet te kunnen komen aan het percentage van 26% wordt een sloopeis gesteld op 700 m². Op deze manier komt een grootdeel van het oppervlakte aan agrarische schuren in aanmerking voor deelname van de VAB-regeling. Tevens door de minimale sloopeis vast te stellen op 700 m² is er aansluiting bij de systematiek van andere gemeente binnen de regio Noord Veluwe.

2. Reactie gemeente:

Binnen het huidige beleid is saldering mogelijk. Saldering past bij vrijkomende kleinere historische agrarische erven. Met toepassing van saldering kan ook bebouwing met minder dan 500 m² worden opgeruimd. Nu het accent wordt verlegd naar de grotere jongere bedrijven kan saldering als instrument worden geschrapt. Anderzijds wordt de toepassing van de mogelijkheid van saldering als ondoorzichtig ervaren en leidt het tot ongewenste handel in sloop m² binnen de gemeente. Daarom wenst de gemeenteraad van Oldebroek dit instrument niet meer toe te passen bij de uitvoering van de Beleidsnotitie Functieverandering

vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen.

3. Reactie gemeente:

Beleidsmatig is de mogelijkheid tot het verplaatsen van een woningbouwcompensatie geen succes en draagt het feitelijk ook niet bij aan de ontstening van het buitengebied van onze gemeente. Daarom is besloten de nieuwbouwcompensatie dat die moet worden gerealiseerd op het perceel waar ook wordt gesloopt. Daarnaast werd in het oude beleid bij het verplaatsen van een woningbouwcompensatie aansluiting gezocht bij de beleidskaders van de provincie Gelderland, de zoekzones landschappelijke versterking, zoals deze onderdeel uit maakte van het Streekplan 2005 van de provincie. Gelet op het feit dat de provincie de streekplan 2005 heeft ingetrokken en daarbij ook de zoekzones en niet meer hebben opgenomen in de omgevingsvisie/verordening en gelet op het bovenstaande is besloten om deze mogelijkheid niet op te nemen in de Beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen.

4. Reactie gemeente:

Met betrekking tot de woningbouwcontingenten heeft de raad via een motie uitgesproken dat het woningcontingent in principe niet de reden mag zijn dat een project in het kader van functieverandering niet doorgaat. Daarmee is de uitvoering van het beleid geborgd. In het woningbouwprogramma 2015-2024 zijn hiervoor 30 woningen gereserveerd. Dit aantal is ook opgenomen in de meerjarenprogrammering voor wonen tot 2025. Bij een eerst volgende actualiseren van het meerjarenprogrammering voor wonen kan deze reservering in het kader van functieverandering worden bijgesteld. Op dit moment is daarvoor nog geen aanleiding voor, gelet op het aantal afgeronde projecten, in procedure zijnde bestemmingsplannen en te verwachte verzoeken voor functieverandering.

5. Reactie gemeente:

Het beleid is specifiek gemaakt voor functieverandering naar wonen en niet voor niet-agrarische bedrijfsvoering. Bij niet-agrarische bedrijfsbebouwing zijn diverse binnenplanse afwijkingen opgenomen in het geldende planologische kader voor het buitengebied, te weten het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Daarnaast is deze wijziging in sommige gevallen, gelet op de omvang en de gevraagde activiteit in strijd met provinciaal beleid. Tevens geeft ons eigen beleid aan deze activiteiten meer thuis horen op een bedrijventerrein.

Voorstel: om de ontvangen zienswijze op de ontwerpbeleidsnotitie niet overnemen en de voorliggende beleidsnotitie niet aan te passen, enkel betreft het tabel zoals genoemd onder paragraaf 1.4 lid f (Uitgangspunten gemeentelijke beleid). Dit betreft een aanpassing van een verschrijving in de genoemde tabel en betreft geen inhoudelijke wijziging van de beleidsnotitie of de ontwerpstructuurvisie.