



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING OLDEBROEK 2017

Inhoudsopgave

1	Algemene inleiding	
1.1	Aanleiding	4
1.2	Thematische structuurvisie	7
1.3	Totstandkoming en procedure	8
1.4	Leeswijzer	9
1.5	Bijlage: Verslag inloopavond	11
2	Beleidsnotitie functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen, 14 december 2017;	
3	Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen, 19 en 20 december 2013;	
4	Beleidsnotitie Plattelandswoning, 23 april 2015;	
5	Verbeelding	

1 Algemene inleiding

1.1 Aanleiding

Het platteland is volop in beweging. Schaalvergroting speelt al jaren in de landbouw. Veel agrariërs stoppen met hun agrarische bedrijfsvoering. Agrarische gebouwen komen leeg te staan. Herbestemming benut de mogelijkheden van vrijkomende agrarische gebouwen en biedt kansen tot behoud en versterking van de leefbaarheid in het buitengebied.

Deze structuurvisie schetst de mogelijkheden voor functieverandering, waarbij de belangen van nog actieve agrariërs niet uit het oog worden verloren. Functieverandering mag dan ook geen nadelige invloed hebben op aanwezige agrarische bedrijven, woningen en andere functies.

De structuurvisie omvat het naast een algemene inleiding (deel 1) het beleid ten aanzien van functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (deel 2), het beleid voor splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen (deel 3) en het beleid ten aanzien van de plattelandswoning (deel 4).

1.1.1 Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe 2007

De gemeente Oldebroek heeft al enige jaren beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven. Hiertoe wordt gerekend functieverandering naar wonen, functieverandering naar werken, uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de zogenaamde hobbyboerenregeling. Dit beleid is neergelegd in de "Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe (april 2007)". Dit beleid, dat regionaal tot stand is gekomen, geldt voor het buitengebied van de gemeente Oldebroek.

1.1.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2007

Het in de Streekplanuitwerking verwoorde beleid ten aanzien van de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de zogenaamde hobbyboerenregeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Functieverandering naar wonen of werken is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Een verzoek om functieverandering naar wonen of werken wordt uitgewerkt via een bestemmingsplanherziening indien het verzoek voldoet aan de kaders uit de streekplanuitwerking. Per verzoek wordt maatwerk geleverd. Functieverandering naar wonen of werken door middel van een (binnenplanse) afwijkingprocedure is om die reden ongewenst.

Overigens is in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functieveranderingsmogelijkheid die niet geregeld is in de Streekplanuitwerking. In de planregels is binnen de bestemming "Bedrijf-1" onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar de bestemming "Wonen".

1.1.3 Evaluatie: Beleidsnotitie Functieverandering gemeente Oldebroek 2010

Begin 2010 is het functieveranderingsbeleid geëvalueerd. De gemeente ontving vooral verzoeken om functieverandering naar wonen. Het functieveranderingsbeleid stelde dat na sloop van bebouwing 50% van de oppervlakte voor andere functies mag worden teruggebouwd. Een bebouwings-

reductie van 50% kan betekenen dat op een erf behoorlijk wat woningen kunnen worden gebouwd. Omdat het niet de bedoeling is dat in het buitengebied "wijkjes" ontstaan, is het aantal terug te bouwen woningen beperkt. Naast deze aanvulling op het beleid was er behoefte aan verheldering. Het ging hierbij om zaken als de gebiedsindeling, saldering, advisering door ervenconsulent of landschapsarchitect, verevening, exploitatieplan en reservering woningbouwcontingenten. Vorenstaande is neergelegd in de Beleidsnotitie "Functieverandering gemeente Oldebroek 2010". De notitie is ter inzage gelegd en vastgesteld door het college op 18 mei 2010.

1.1.4 Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013 en gewijzigd 14 december 2017

De vastgestelde beleidsnotitie is vervolgens besproken in de raad. De raad heeft toen aangegeven een fundamentele discussie te willen over mogelijkheden van functieverandering in onze gemeente en de kaders daarvoor. Dit heeft geleid tot een wijziging van de beleidsnotitie op een viertal punten. In het Primair Agrarisch Gebied (de polders Oosterwolde, Oldebroek en De Broeklanden) is functieverandering naar wonen en werken nu ook onder voorwaarden mogelijk. Voorts is de tabel in punt 2.3 van de beleidsnotitie aangepast door de kop van kolom "Middeldure woningen" te wijzigen in "Middeldure woningen in bestaande bebouwing". Nieuwbouw van 2¹ kap woningen is niet meer mogelijk, tenzij er sprake is van een maatwerkoplossing. Aan de tabel is een regel toegevoegd dat bij sloop van meer dan 3.000 m² twee dure woningen mogen worden gebouwd. Bij de beleidsnotitie is het in bijlage 3 opgenomen processchema geactualiseerd. Met betrekking tot de woningbouwcontingenten heeft de raad via een motie uitgesproken dat woningcontingent in principe niet de reden mag zijn dat de functieverandering niet doorgaat.

De raad heeft de beleidsnotitie gewijzigd vastgesteld op 18 april 2013.

In 2016 is discussie ontstaan over de uitvoeringspraktijk van het VAB-beleid. Het geldende beleidskader is toegesneden op de kleinere agrarische erven, terwijl juist de verwachting is dat grotere bedrijven van recente datum vrij zullen komen en hun functie zullen verliezen. Dit is voor de gemeenteraad aanleiding geweest om een nieuw beleidskader voor functieverandering naar wonen te wensen. Daarom is nieuw beleid geformuleerd en neergelegd in de beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen. De wijzigingen in het beleidskader kunnen als volgt worden samengevat:

1. De gebiedsindeling uit het Streekplan 2005 wordt niet meer toegepast.
2. De sloopmeters worden bepaald aan de hand van legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen. Hieronder worden begrepen de agrarische bedrijfswoning(en), de legale bedrijfsgebouwen als veestallen, werktuigschuren en schuren voor opslag. Agrarische bouwwerken waaronder onder meer worden begrepen hooibergen, houten kippenhokken van geringe omvang (< 50 m²) en kippenrennen tellen niet mee in de sloopmeters.
3. De minimale sloopeis voor deelname aan de regeling wordt 700 m².
4. Saldering wordt niet meer toegepast.
5. De nieuwbouwcompensatie wordt gerealiseerd op het sloopperceel.

De beleidsnotitie maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie (deel 2).

1.1.5 Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen, 19 en 20 december 2013

Functieverandering gaat over herbestemmen. Een vorm van herbestemmen is splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen. Schaalvergroting en een efficiëntere bedrijfsvoering maken oude streekeigen historische boerderijgebouwen overbodig. Het risico bestaat dat deze boerderijen leeg komen te staan, vanwege de grootte onverkoopbaar worden en verpauperen. Splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen kan onder voorwaarden een goede vorm van herbestemming zijn die bijdraagt aan het behoud van een vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Deze vorm van herbestemmen wordt ingegeven door een toenemende belangstelling voor erfgoed en sluit aan bij het provinciaal beleid om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande voorraad aan gebouwen. Het beleid geldt zowel voor het buitengebied als de kernen.

De raad heeft de beleidsnotitie ongewijzigd vastgesteld op 19 en 20 december 2013. De beleidsnotitie maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie (deel 3).

1.1.6 Beleidsnotitie Plattelandswoning, 23 april 2015

Een andere vorm van herbestemmen is mogelijk geworden met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning op 1 januari 2013. Gemeenten kunnen nu in een bestemmingsplan regelen dat de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd. De wet laat ruimte aan gemeenten om voorwaarden te stellen aan de omzetting naar een plattelandswoning. Voor de gemeente Oldebroek is het van belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. Een vervolgfunctie voor agrarische bedrijfswoningen die niet meer functioneel ten dienste staan van het agrarisch bedrijf is passend binnen deze visie. Dit komt de leefbaarheid van het platteland en het hergebruik van vastgoed ten goede. Daarom is een beleidskader opgesteld waaraan verzoeken om omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning worden getoetst.

De raad heeft de beleidsnotitie ongewijzigd vastgesteld op 23 april 2015. De beleidsnotitie maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie (deel 4).

Het gemeentelijk beleid over de plattelandswoning was tot nu toe vastgelegd in het onderdeel "Vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie niet beëindigd wordt" van de "Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering in de gemeente Oldebroek 2009". Dit beleid is ingetrokken.

1.1.7 Structuurvisie 2030 (vastgesteld 2003)

In de gemeentelijke structuurvisie uit 2003 wordt vooruitgekeken op de ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden hierin beschreven. Oldebroek heeft een mooi buitengebied met een grote landschappelijke diversiteit. Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten te bewaren. De mogelijkheden voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing zijn beperkt.

In de structuurvisie is beperkt aandacht voor vrijkomende agrarische bedrijven. Zo wordt gesteld dat de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een recreatieve of een welzijnsfunctie kunnen krijgen (bijvoorbeeld een zorgboerderij). De bedrijfsgebouwen moeten geen broedplaats worden voor niet-agrarische bedrijvigheid omdat het reële gevaar bestaat dat deze bedrijven doorgroeien tot nieuwe bedrijven in het buitengebied.

De structuurvisie kent een beperkt bereik ten aanzien van functieverandering. Voorts is de structuurvisie ook in technische zin gedateerd, want nog gebaseerd op oude wetgeving. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden.

1.1.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om voor hun gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente.

Een structuurvisie is tevens het document om een voorkeursrecht te kunnen vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voorts biedt de Wro mogelijkheden voor kostenverhaal. Daarnaast kan in exploitatieovereenkomsten een bijdrage worden verlangd aan ruimtelijke ontwikkelingen (verevening). Voor beide mogelijkheden geldt als voorwaarde dat dit zijn beslag vindt in een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2 van de Wro.

De geldende structuurvisie biedt die mogelijkheid niet.

1.1.9 Toekomstvisie Oldebroek 2030: Natuurlijk dynamisch (vastgesteld 2011)

In 2011 is de "Toekomstvisie Oldebroek 2030: Natuurlijk dynamisch" door de raad vastgesteld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is opgenomen "het opstellen van één ruimtelijke en sociale structuurvisie".

Vanwege een bezuinigingsronde heeft de raad in 2012 besloten het opstellen van een structuurvisie op te schorten.

1.1.10 Verevening

In de "Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013" is een paragraaf gewijd aan verevening. Het kan voorkomen dat bij functieverandering de landschappelijke inpassing op het perceel onvoldoende kan worden gerealiseerd. Ter compensatie wordt een financiële bijdrage gevraagd voor landschapsprojecten uit het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan. In de notitie wordt gesteld dat een anterieure overeenkomst een basis kan vormen voor het kostenverhaal. Dit is echter juridisch alleen afdwingbaar als er een wettelijke basis is. Een wettelijke basis is de structuurvisie. Een verankering in een structuurvisie ontbreekt tot nu toe.

In de "Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen augustus 2013" is een financiële bijdrage aan de monumentenvoorziening opgenomen.

Nu de raad heeft besloten het opstellen van een structuurvisie op te schorten en om toch verevening te kunnen toepassen, is de afweging gemaakt een thematische (of sectorale) structuurvisie op te stellen.

1.1.11 Omgevingsvisie Gelderland, 9 juli 2014

De provincie heeft de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (voorheen streekplan). Uit de visie blijkt dat de provincie zich wil inzetten voor de aanpak van leegstand en transformatie. De provincie nodigt partners en eigenaren van vastgoed uit te komen met initiatieven en oplossingen voor flexibel en tijdelijk ruimtegebruik, functieverandering, transformatie of sloop. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering).

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest nu voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt.

1.1.12 Conclusie

Op grond van bovenstaande zaken is de afweging gemaakt deze thematische structuurvisie op te stellen. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

1.2 Thematische structuurvisie

In deze thematische structuurvisie worden geen concrete bestemmingen vastgelegd. Deze structuurvisie bevat geen bindende voorschriften. Deze worden pas neergelegd in later uit te werken

bestemmingsplannen. Dan zal ook worden beoordeeld of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld en de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

1.2.1 MER

Bij de voorbereiding van deze structuurvisie is gelet op vorenstaande geen milieueffectrapportage opgesteld zoals bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

1.2.2 Flexibel document

De structuurvisie is geen star document. Nieuwe ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om het beleid aan te vullen of aan te passen. Ook kan de visie gedeeltelijk worden aangepast als onderdelen belemmerd werken. Op deze wijze kan flexibel worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving.

1.2.3 Bovenplanse verevening

Bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wordt verevening genoemd. Deze verevening moet ertoe leiden dat de functieverandering ook ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert. Het beperkt kunnen terugbouwen, een goede ruimtelijke inpassing, het versterken van groenstructuren of het afstemmen van de architectuur op de bestaande situatie zijn hiervan voorbeelden. Naast deze maatregelen die betrekking hebben op de wijze waarop functieverandering plaatsvindt, bestaan er mogelijkheden om buiten het plangebied of de grondeigendommen van de initiatiefnemer het landschap te versterken. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door landschapselementen te herstellen. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bovenplanse vereveningsfondsen op te richten. In deze structuurvisie spreekt de gemeente uit dat dergelijke fondsen (of voorzieningen) een goede aanvulling zijn om voldoende verevening te creëren bij functieverandering en splitsing van boerderijen. Hiervoor kunnen fondsen (of voorzieningen) worden opgericht, mits het fonds in voldoende mate aangeeft waar de middelen voor worden aangewend én hoe de initiatiefnemer kan controleren of zijn bijdrage ook wordt ingezet naar fysieke maatregelen.

Het instellen van een fonds kan in een later stadium plaatsvinden en valt buiten deze structuurvisie.

In de gemeentelijke beleidsnotitie "Functieverandering" is ook een vereveningsparagraaf opgenomen voor situaties waar de landschappelijke inpassing op het perceel onvoldoende gerealiseerd kan worden. In dat geval wordt een bedrag gestort in een landschaps- of groenfonds waarmee landschappelijke waarden elders worden versterkt conform het "Landschapsontwikkelingsplan" (LOP) van de gemeente Oldebroek.

In de beleidsnotitie Splitsing van monumentale en karakteristieke boerderijen is een financiële bijdrage aan de monumentenvoorziening opgenomen.

1.2.4 Woningbouwcontingenten

Voor de uitvoering van deze structuurvisie is van belang dat bij de onderdelen Functieverandering naar wonen en Splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen woningbouwcontingenten beschikbaar zijn.

De raad heeft via een motie uitgesproken dat woningcontingent in principe niet de reden mag zijn dat de functieverandering (waartoe ook splitsing wordt gerekend) niet doorgaat.

Daarmee is de uitvoering van de structuurvisie op deze onderdelen geborgd.

1.3 Totstandkoming en procedure

a. Structuurvisie Functieverandering Oldebroek , 19 en 20 december 2013

Aan deze structuurvisie is de hiervoor geschetste beleidsevaluatie voorafgegaan. De Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 is op 18 april 2013 door de raad gewijzigd vastge-

steld. Verder heeft de evaluatie geresulteerd in de Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen, 19 en 20 december 2013.

Voorvoemde beleidsnotities vormen het beleidskader functieverandering, dat als thematische structuurvisie is vormgegeven.

Op 27 augustus 2013 is een vooraankondiging van het voornemen om een structuurvisie op te stellen gepubliceerd in het Huis-aan-Huisblad (editie Oldebroek/Elburg) en geplaatst op de gemeentelijke website.

De structuurvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 11 september tot en met 22 oktober 2013. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen op de ontwerpstructuurvisie ontvangen.

Om de inwoners en belanghebbenden te informeren, zijn door de gemeente op 2 en 14 oktober 2013 informatieavonden gehouden. Een verslag van de avonden is bijgevoegd.

De ontwerpstructuurvisie is toegezonden aan de provincie Gelderland en de buurgemeenten Elburg, Kampen, Hattem, Heerde en Epe.

De structuurvisie is op 19 en 20 december 2013 vastgesteld.

b. Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015

In de bovenvermelde structuurvisie is de Pilot plattelandswoning aangekondigd. De pilot heeft geresulteerd in de Beleidsnotitie plattelandswoning.

Bovenvermelde structuurvisie is partieel herzien door toevoeging van de Beleidsnotitie plattelandswoning (deel 4). Om verwarring ten aanzien van de versies te voorkomen is aan de herziene structuurvisie de titel Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015 meegegeven.

Deze structuurvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 7 januari tot en met 17 februari 2015. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen op de ontwerpstructuurvisie ontvangen.

Om de inwoners en belanghebbenden te informeren, is door de gemeente op 3 februari 2015 een informatieavond gehouden. Een verslag van deze avond is bijgevoegd.

De ontwerpstructuurvisie is wederom toegezonden aan de provincie Gelderland en de buurgemeenten Elburg, Kampen, Hattem, Heerde en Epe.

De structuurvisie is op 23 april 2015 vastgesteld. De Structuurvisie Functieverandering Oldebroek (vastgesteld 19 en 20 december 2013) is ingetrokken.

c. Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017

De structuurvisie is partieel herzien door toevoeging van de beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen.

De ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 heeft van 22 augustus 2017 tot en met 3 oktober 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is beantwoord conform de zienswijzennota, welke als bijlage bij de beleidsnotitie is gevoegd.

Op 14 december 2017 is de structuurvisie vastgesteld door de raad.

De structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 vervangt de structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015 (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2015).

1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit:

- a. Een algemene inleiding (deel 1)
- b. Beleidsnotitie "Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Oldebroek 2017; functieverandering naar wonen" (deel 2)
- c. Beleidsnotitie "Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen, 19 en 20 december 2013" (deel 3)
- d. Beleidsnotitie plattelandswoning, 23 april 2015 (deel 4)
- e. Verbeelding

1.4.1 Toelichting deel 2

De Beleidsnotitie Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing Oldebroek 2017 is een nadere uitwerking van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). Deze Streekplanuitwerking maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie.

Bij de beleidsnotitie horen de volgende bijlagen:

1. Beleidskader provincie Gelderland en Beleidskader Regio Noord Veluwe (verkorte weergave van de voorwaarden voor functieverandering per deelgebied uit de Streekplanuitwerking)
2. Zienswijzennota 1 november 2017

1.4.2 Toelichting deel 3

De Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen bevat een beleidskader voor splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen. Tevens is daarin opgenomen een toetsingskader waaraan verzoeken om splitsing worden getoetst.

1.4.3 Toelichting deel 4

De Beleidsnotitie plattelandswoning bevat een beleidskader waaraan verzoeken om omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning worden getoetst.

BIJLAGE: Verslag van de Inloopavond Ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015 (Plattelandswoning)

Aanwezig : De heren H. Westerbroek (wethouder), J.W. van Hoorn en B. bij 't Werk (mede - werkers gemeente Oldebroek) en 18 burgers.

Datum : 3 februari 2015

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. De wet laat ruimte aan gemeenten om voorwaarden te stellen aan de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Een plattelandswoning mag, in tegenstelling tot een agrarische bedrijfswoning, wél bewoond worden door personen die geen relatie of verbinding met het agrarische bedrijf hebben.

Voor de gemeente Oldebroek is het van belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. Het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen past binnen deze visie. Dit komt de leefbaarheid van het platteland en het hergebruik van vastgoed ten goede.

Daarom is een beleidskader opgesteld waaraan verzoeken om omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning worden getoetst. Dit kader is verwoord in de Beleidsnotitie plattelandswoning.

De Beleidsnotitie plattelandswoning is als deel 4 opgenomen in de Ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015.

Tijdens de inloopavond op 3 februari 2015 is door de gemeente plenair een presentatie verzorgd. Daarna is afzonderlijk met bezoekers gesproken.

Op de avond zijn geen zaken aan de orde geweest die geleid hebben tot wijzing van de visie of teksten.



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING

OLDEBROEK

DEEL 2

BELEIDSNOTITIE FUNCTIEVERANDERING VRIJKOMENDE
AGRARISCHE BEBOUWING GEMEENTE OLDEBROEK 2017;
FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

Inhoudsopgave

1	Beleidskader	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Provinciaal en regionaal beleid	4
1.4	Uitgangspunten gemeentelijke beleid	5
2	Toetsingskader	9
2.1	Algemene voorwaarden	9
2.2	Basispakket kwaliteitsbijdragen en aanvullende bijdragen	9
2.3	Overige voorwaarden	10
3	Procedure	11
3.1	Principeverzoek	11
3.2	Herziening bestemmingsplan	11
3.3	Anterieure overeenkomst	11

1 Beleidskader

1.1 Aanleiding

De gemeente Oldebroek heeft sinds 2010 beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, het zogenaamde VAB-beleid.

Het proces van Vrijkomende Agrarische Bebouwing is in Oldebroek al enige decennia gaande. Tot nu toe kwamen vooral kleinere agrarische erven vrij (minder dan 700 m²), vaak met historische bebouwing, die een aantrekkelijke woonbestemming vormen en die waardevol zijn om te behouden. Op deze erven zijn veel kleine schuren aanwezig. Een groot deel van deze erven is inmiddels herbestemd en heeft een woonfunctie gekregen. De verwachting is dat in de toekomst meer erven vrijkomen die minder aantrekkelijk zijn voor herbestemming door de aanwezigheid van jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. Deze bebouwing heeft (vooralsnog) een geringe cultuurhistorische waarde.

Dit is de kern van de discussie die in 2016 is ontstaan over de uitvoeringspraktijk van het VAB-beleid. Het beleidskader is toegesneden op de kleinere agrarische erven, terwijl juist de verwachting is dat grotere bedrijven van recente datum een probleem gaan vormen. Dit is voor de gemeenteraad aanleiding geweest om een nieuw beleidskader voor functieverandering naar wonen te wensen. Onderhavige beleidsnotitie vervangt de Beleidsnotitie VAB gemeente Oldebroek 2010 (gewijzigd vastgesteld 18 april 2013).

1.2 Doel

Uit een analyse van vrijkomende agrarische bebouwing in Gelderland in de periode 2012-2030 van Alterra (maart 2015) blijkt dat het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing omvangrijk is in Oldebroek. Uit het rapport blijkt ook dat de aard van de vrijkomende agrarische bebouwing verschuift naar de jongere, grotere bebouwing. Deze bebouwing is onaantrekkelijk voor herbestemming. De kans op leegstand is groot. Sloop is dan een optie om leegstand te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Het doel van het VAB-beleid kan als volgt worden omschreven:

- het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied en
- het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied.

Het VAB-beleid is neergelegd in de Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe (april 2007). Het beleid ten aanzien van de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de zogenaamde hobby-boerenregeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Functieverandering naar wonen en werken is hierin niet opgenomen. Een verzoek om functieverandering naar wonen of werken wordt uitgewerkt via een bestemmingsplanherziening.

1.3 Provinciaal en regionaal beleid

Zowel het provinciaal beleid als het beleid van de regio Noord-Veluwe, zoals neergelegd in de Streekplanuitwerking Regio Noord-Veluwe, bieden mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen van (voormalige) agrarische bebouwing.

1.3.1 Provinciaal beleid

In juli 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt functieverandering gedefinieerd als hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- Al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- Ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- De vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- De nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit betekent initiatieven koesteren als kans, niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten en mogelijkheden zoeken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemers. De provincie voert een beperkte regie door kwalitatieve proceskaders aan te geven om tot een locatiekeuze te komen en ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie. In de omgevingsvisie staat dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

1.3.2 Streekplanuitwerking Functieverandering van de Regio Noord Veluwe

De Regio Noord-Veluwe heeft in april 2007 de Streekplanuitwerking Functieverandering vastgesteld. In de Streekplanuitwerking Functieverandering worden nadere eisen en mogelijkheden beschreven die voor maatwerk op perceelniveau kunnen zorgen voor zowel een functieverandering naar wonen als naar werken. Initiatieven die voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dienen te voldoen aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. Initiatieven die niet voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dienen te voldoen aan de aanvullende regeling en het basispakket-plus extra kwaliteitsbijdragen.

Het regionaal geformuleerde beleidskader is de basis voor het gemeentelijk VAB-beleid. Binnen dit kader kan de gemeente haar eigen beleid vormgeven. Met onderhavig beleidskader wordt daaraan invulling gegeven.

1.4 Uitgangspunten gemeentelijke beleid

In 2014 heeft Alterra een landelijke analyse over te stoppen agrarische bedrijven in de periode 2012-2030 gepubliceerd. In opdracht van de provincie is dit onderzoek nader gespecificeerd voor Gelderland. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport "Nadere analyse vrijkomende agrarische bebouwing Gelderland, maart 2015". In deze analyse zijn de resultaten op verschillende manieren ruimtelijk gedifferentieerd en de aard van de bebouwing (bouwjaar en bedrijfstype) nader per gemeente geanalyseerd. De cijfers uit dit rapport laten zien dat het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing omvangrijk is in Oldebroek. De opgave voor Oldebroek is berekend op 60.952 m².

Wat de cijfers ook duidelijk maken is dat de aard van de vrijkomende agrarische bebouwing verschuift naar de jongere, grotere bebouwing. Dit heeft consequenties voor de uitgangspunten van beleid.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige beleidsnotitie worden hierna opgesomd. Hiermee worden tevens de uitgangspunten voor het nieuwe kader geformuleerd.

a. Gebiedsindeling

De gebiedsindeling komt uit het Streekplan 2005 en is toegepast in de Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe. Deze indeling wordt in Omgevingsvisie Gelderland (2014) niet meer gehanteerd. Vanuit het gemeentelijk beleid is er evenmin een noodzaak de gebiedsindeling in stand te houden. De gebiedsindeling is daarom niet meer toegepast in deze beleidsnotitie.

b. (Voormalige) agrarische bebouwing

Het huidige beleid is van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en/of vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied met uitzondering van (glas-)tuinbouwbedrijven. Deze uitzondering is conform de streekplanuitwerking.

Volgens het rapport van Alterra zal de leegstand in Oldebroek zich met name manifesteren in de agrarische bedrijfsgebouwen uit de periode 1970-2000, namelijk 52% en uit de periode 1940-1970 24%. De verwachting is dat bebouwing van recentere datum in gebruik zal blijven voor agrarische doeleinden. Het beleid geldt daarom voor agrarische bedrijfsgebouwen die minstens 15 jaar voor een verzoek om toepassing van het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen worden opgericht met als oogmerk daar later een andere bestemming aan te geven.

c. Oppervlakte (m²) bij sloop

De vraag is of de sloop moet worden berekend in m² of in m³. In het VAB-beleid is bij de bepaling van de sloop steeds gewerkt met m². Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 gaat uit van m². Het hanteren van een maatvoering in m² in het functieveranderingsbeleid sluit het beste aan bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied.

d. Bepaling sloopmeters

De bebouwing op een agrarisch erf varieert naar aard en type. Zo kan er onderscheid worden gemaakt tussen agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bouwwerken en niet-agrarische bouwwerken.

Onder **agrarische bedrijfsgebouwen** worden begrepen de agrarische bedrijfswoning(en), de legale bedrijfsgebouwen zoals veestallen, werktuigschuren en schuren voor opslag.

Onder **agrarische bouwwerken** worden begrepen hooibergen, hokken van geringe omvang (< 50 m²), kippenrennen, mest-, sleuf- en voedersilo's, mestopslagplaatsen, glazen tuinbouwkassen, tunnelkassen, olie- en watertanks en waterbassins.

Onder **niet-agrarische bouwwerken** worden begrepen bouwwerken op het perceel die niet ten dienste staan of hebben gestaan van het (voormalig) agrarisch bedrijf zoals volières, tuinhuisjes, zeecontainers, bouwwerken die dienst doen als garage, carports etc.

De sloopmeters worden bepaald aan de hand van legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen.

e. Minimale sloopeis

Uit het rapport van Alterra blijkt dat er veel bedrijfsgebouwen vrijkomen. Het gaat hierbij met name om jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. Deze bebouwing is minder aantrekkelijk voor herbestemming. Uit een eigen analyse van nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijven (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. Van de laatste categorie heeft 34 % een schuuroppervlakte tussen 1000 en 2000 m² en 23% een schuuroppervlakte boven 2000 m². Agrarische bedrijven, die inmiddels zijn gestopt, zijn niet in de analyse betrokken.

Uitgangspunt van provinciaal beleid was dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd om tot ontstening van het buitengebied te komen. Bij elke vrijstaande woning mag op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 een bijgebouw van maximaal 100 m² aanwezig zijn. Met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen mag onder toepassing van bepaalde voorwaarden tegenwoordig 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Bij twee woningen kan derhalve maximaal 300 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Daarbij moet worden opgeteld de oppervlaktes van twee woningen. De maximale bebouwde oppervlakte na sloop gaat richting 500 m². Bij toepassing van de 50 % - regeling komt men uit op een ondergrens van circa 1000 m².

Op grond van bovenstaande analyse kan een minimale sloopeis voor deelname aan de VAB-regeling gehanteerd worden van 1000 m², maar om ook tegemoet te komen aan de wens om de stoppers in de categorie van 500 m² tot 1000 m² mee te nemen in de VAB-regeling wordt de minimale sloopeis gesteld op 700 m². Op deze manier komt een groot deel van het oppervlakte aan agrarische schuren in aanmerking voor deelname van de VAB-regeling. Door de minimale sloopeis vast te stellen op 700 m² is er tevens aansluiting bij de systematiek van andere gemeenten binnen de regio Noord Veluwe. Zo wordt binnen de gemeente Nunspeet nog een minimale sloopeis van 500 m² gehanteerd.

f. Maximaal aantal compensatiewoningen

Uitgaande van maximaal 3 woongebouwen worden maximaal 2 nieuwe woningen per perceel toegestaan afhankelijk van de te slopen bebouwing. De maximale compensatie bij sloop van minimaal 700 m² en maximaal 1000 m² bedraagt 1 (vrijstaande) woning.

In het huidige beleid wordt onderscheid gemaakt tussen duur/middelduur en starterswoningen. In de praktijk werkt dit niet. Tot nu toe zijn geen starterswoningen in dit kader gerealiseerd. Pogingen om het woningbouwbeleid (bouwen voor starters en doorstroming naar middeldure en dure sector) meer te integreren in het functieveranderingsbeleid is niet gelukt. Het landelijk wonen is bouwen voor de dure sector ook bij een twee-onder-een-kapwoning. Het onderscheid kan daarom achterwege worden gelaten.

Het huidige VAB-beleid maakt het mogelijk een (extra) woning in bestaande bebouwing te creëren. Dit levert vaak discussie op. Initiatiefnemers willen de extra woning wel, maar dan liever als nieuwbouw. Daarvoor worden financiële (verkoopbaarheid) en/of bouwtechnische redenen aangevoerd (het kan niet in bestaande bebouwing vanwege beperkte ruimte of kwaliteit).

Daarom wordt de initiatiefnemer bij sloop van meer dan 1000 m² de keuzevrijheid geboden om een twee-onder-een-kapwoning in nieuwbouw te realiseren (in casu 2x 400 m³ en 2x 50 m² bijgebouw conform bestemmingsplan Buitengebied 2007) of de bestaande woning te splitsen in twee zelfstandige woningen. De maximale compensatie bij sloop van minimaal 2000 m² of meer zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan.

Daarmee wordt recht gedaan aan de insteek van gemeentelijk beleid en het beleid zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie. Bovenstaande is weergegeven in onderstaand tabel.

Aantal m ² te slopen	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

g. Saldering

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 saldering als ondoorzichtig ervaren en leidt tot ongewenste handel in sloop m². Daarom heeft de raad besloten om dit instrument niet meer toe te passen in deze beleidsnotitie.

h. Compensatielocatie

Op basis van het huidige beleid is het mogelijk in de zoekzone landschappelijke versterking een nieuw perceel toe te voegen, indien er geen mogelijkheden zijn op de slooplocatie. Tot nu toe is hiervan eenmaal gebruik gemaakt. Beleidsmatig is deze optie geen succes en draagt feitelijk ook niet bij aan de ontstening van het buitengebied. Daarom dient de nieuwbouwcompensatie te worden gerealiseerd op het sloopperceel.

i. Energieneutraal

De gemeente Oldebroek heeft de ambitie om in 2050 – en bij voorkeur eerder – klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er in de gemeente dan evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt verbruikt. In 2015 heeft Oldebroek het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's. Eén scenario is "Al het vastgoed duurzaam". Vanaf 2020 zal het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen. Daarop inspeland wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in het kader van het VAB-beleid energieneutraal worden opgeleverd.

j. Erftransformatierapport

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom wordt bij elk plan een ervenconsulent of een landschapsarchitect ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. De landschappelijke inpassing dient voldoende op het perceel te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de landschappelijke inrichting vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

k. Verevening

In het huidige beleidskader is opgenomen dat wanneer de landschappelijke inpassing op het perceel onvoldoende kan worden gerealiseerd er ter compensatie een financiële bijdrage wordt gevraagd voor landschapsprojecten uit het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan. De uitvoeringspraktijk heeft duidelijk gemaakt dat de landschappelijke inpassing voldoende kan worden gerealiseerd op het erf conform de erftransformatierapporten en aanvullende inrichtingsrapporten. Verevening is in geen enkel geval toegepast. Daarom is geen nieuwe vereveningsregeling opgenomen in deze beleidsnotitie.

l. Woningbouwcontingent

Met betrekking tot de woningbouwcontingenten heeft de raad via een motie uitgesproken dat het woningcontingent in principe niet de reden mag zijn dat de functieverandering niet doorgaat. Daarmee is de uitvoering van het beleid geborgd. In het woningbouwprogramma 2015-2024 zijn hiervoor 30 woningen gereserveerd. Een deel van de reservering in het woningbouwprogramma is inmiddels gerealiseerd.

2 Toetsingskader

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een toetsingskader vrijkomende of vrijgekomen agrarische bebouwing opgesteld. Deze bestaat uit: algemene basisvoorwaarden, basispakket kwaliteitsbijdragen en overige voorwaarden.

2.1 Algemene voorwaarden

Een verzoek om toepassing van het VAB-beleid wordt eerst getoetst aan de volgende algemene regels.

- Het VAB-beleid geldt voor het aantal woningen dat de gemeente daarvoor beschikbaar heeft gesteld.
- Het VAB-beleid geldt voor het buitengebied van Oldebroek, zoals opgenomen op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan buitengebied van Oldebroek.
- Het beleid is van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en/of vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (in het buitengebied) met uitzondering van (glas-)tuinbouwbedrijven.
- Het gaat om gebouwen die als agrarisch bedrijfsgebouw zijn opgericht voor een agrarische functie en ook agrarisch in gebruik zijn geweest. Voormalige agrarische bouwpercelen die in het geldende bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming hebben gekregen en waar de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig is, komen – onder dezelfde voorwaarden – ook voor dit beleid in aanmerking.
- Het beleid geldt voor agrarische bedrijfsgebouwen die minstens 15 jaar voorafgaand aan de peildatum, het verzoek om toepassing van het VAB-beleid, zijn opgericht en aantoonbaar 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest.
- Er wordt minimaal 700 m², exclusief de bestaande woning, op het perceel gesloopt.

2.2 Basispakket kwaliteitsbijdragen en aanvullende bijdragen

Indien het verzoek voldoet aan de algemene regels, kan het verzoek nader worden uitgewerkt. Hierbij dienen de volgende kwaliteitsbijdragen te worden geleverd.

- Alle aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen (uitgezonderd de voormalige bedrijfswoning) en agrarische bouwwerken dienen te worden gesloopt. Dit geldt ook voor niet-agrarische bouwwerken voor zo ver deze bouwwerken geen functie krijgen op het erf.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden.
- De voormalige bedrijfswoning blijft in principe behouden.
- Alle aanwezige milieuvergunningen dienen te worden ingetrokken. Bij een melding activiteitenbesluit moet de initiatiefnemer melden dat hij zijn activiteiten heeft beëindigd, c.q. dat zijn bedrijf niet meer in werking is.
- Het bouwvlak moet worden verkleind.
- Er wordt een erftransformatierapport opgesteld en indien wenselijk een inrichtingsplan.
- De nieuwbouw dient te worden gerealiseerd in een setting die doet vermoeden dat het om een oorspronkelijke clustering gaat van agrarische gebouwen (één erfgedachte). De nieuwbouw dient vanuit ruimtelijk oogpunt ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw op het erf indien de bestaande stedenbouwkundige situatie daarom vraagt.
- Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in- en uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande aantal in- en uitritten, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
- De voormalige bedrijfswoning mag niet worden losgekoppeld van het erf.
- De beeldkwaliteit moet aansluiten bij de aanwezige bebouwing.
- De nieuwbouw wordt energieneutraal opgeleverd.

Indien van toepassing kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over extra kwaliteitsbijdragen. Het kan hierbij gaan om:

- Extra natuurontwikkeling, bijvoorbeeld aanleg poelen of extra beplanting of herstel oorspronkelijke beplanting.
- Verbetering publieke functies: openbare toegankelijkheid, oplossing knelpunten infrastructuur, aanleggen recreatieve voorzieningen.
- Terugbrengen van cultuurhistorie: cultuurhistorische relictten, percellering.
- Ruimte voor waterberging: opvangen water of infiltreren in bodem eventueel samen met realisatie nieuwe natuur.

2.3 Overige voorwaarden

Behalve het versterken van de ruimtelijke kwaliteit via het basispakket dienen alle initiatieven te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving

Er mag door de functieverandering geen nadelige invloed worden uitgeoefend op reeds aanwezige functies. Er moet worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder andere geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder en flora- en fauna.

- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn.

Het toevoegen van de extra woning(en) mag geen verzwaring van de infrastructuur (verharding, verbreding) tot gevolg hebben en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden

Het aantal parkeerplaatsen moet op eigen erf worden gerealiseerd en moet voldoen aan de Parkeernota Oldebroek (2 oktober 2014).

Aangetoond moet worden dat op het eigen erf voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van voertuigen. Uit het erftransformatierapport en/of inrichtingsplan moet blijken hoe het parkeren op eigen erf wordt opgelost.

- Buitenopslag is niet toegestaan in de nieuwe situatie.

3 Procedure

3.1 Principeverzoek

Iedere procedure start bij voorkeur met een concreet initiatief: het principeverzoek. De initiatiefnemer dient een verzoek aan te leveren met daarbij de volgende documenten:

- Plattegrond van de bestaande situatie inclusief maten en oppervlakten van alle gebouwen op het perceel;
- Plattegrond van de te slopen agrarische en overige bebouwing inclusief maten en oppervlakten op het perceel;
- Een erftransformatierapport en/of inrichtingsplan.

In het erftransformatierapport wordt een analyse gegeven van het erf en het omliggende gebied. Op basis van de analyse worden uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor het nieuwe erf. In dit rapport wordt ingegaan op de erfinrichting. Soms kan het wenselijk zijn de erfinrichting en erfbeplanting concreet uit te werken in een inrichtingsplan.

Het principeverzoek wordt getoetst aan de Algemene basisvoorwaarden. Daarnaast wordt een quick scan uitgevoerd om te beoordelen of er belemmeringen zijn en welke onderzoeken nodig zijn om het voornemen te realiseren.

Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

3.2 Herziening bestemmingsplan

Het nieuwe erf wordt vastgelegd in een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan buitengebied. De bestemming van de locatie wordt omgezet in een passende woonbestemming met, indien nodig, een aanduiding van het aantal woningen. Het bestemmingsvlak voor wonen wordt hierop aangepast (verkleind) en krijgt een passende omvang. De rest van het perceel krijgt een bestemming conform het omliggende gebied. Tenzij anders bepaald zijn de bouw- en gebruiksregels voor de woningen in principe gelijk aan die voor de bestemmingen Wonen, zoals gesteld in het geldende bestemmingsplan buitengebied. De initiatiefnemer neemt contact op met een deskundige (stedenbouwkundig bureau) en levert een compleet conceptbestemmingsplan en vervolgens een (voor)ontwerp- en vastgesteld bestemmingsplan, voor eigen rekening aan bij de gemeente. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van het sjabloonbestemmingsplan van de gemeente Oldebroek.

In het bestemmingsplan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om uitvoering aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het erftransformatierapport en/of inrichtingsplan te borgen.

3.3 Anterieure overeenkomst

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, zoals benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten, zodat er geen financiële gevolgen voor de gemeente zijn.

De planologische procedure zal niet worden gestart, voordat de privaatrechtelijke overeenkomst door beide partijen is getekend.

Bijlage 1.

1. Beleidskader provincie Gelderland

1.1 Inleiding

In het Streekplan Gelderland 2005 is een nieuwe ontwikkeling opgenomen namelijk het toestaan van niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit functieveranderingbeleid komt erop neer dat na sloop van bebouwing 50% voor andere functies mag worden teruggebouwd. Dit geldt niet alleen voor woningen maar ook voor nevenfuncties en in beperkte mate voor andere bestemmingen. De provincie staat toe dat deze generieke regeling toegepast wordt in de vorm van een partiële planherziening.

1.2 Voorwaarden

- Ten minste 50% reductie aan bebouwing per bestemmingswijziging, overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- alleen van toepassing op fysiek bestaande legale bebouwing (bij agrarische en niet- agrarische bedrijven) in het buitengebied;
- bestemmingswijziging slaat op gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- per saldo moet een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit worden geleverd;
- er wordt uitgegaan van verevening;
- bij glastuinbouw moet alle glasoppervlak worden gesloopt (en telt niet mee bij 50% reductie), van de andere bedrijfsgebouwen mag 100% bij functieverandering worden aangewend;
- geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving;
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- bij functieverandering naar wonen: bij sloop en vervangende nieuwbouw zijn meerdere wooneenheden in één gebouw en bij hergebruik van bestaande gebouwen maximaal twee gebouwen toegestaan;
- bij functieverandering naar werken: buitenopslag is niet toegestaan;
- saldering voor kleinere functieverandering is mogelijk.

2. Beleidskader regio Noord-Veluwe

2.1 Inleiding

Van de generieke regeling uit het Streekplan Gelderland 2005 mag worden afgeweken via een regionale beleidsinvulling. De regio noord Veluwe heeft in april 2007 de 'Streekplanuitwerking functieverandering' vastgesteld. Het college van B&W heeft deze regeling d.d. 04 juni 2007 geaccordeerd en de commissie Ruimte en Grond heeft de regeling voor kennisgeving aangenomen. In de streekplanuitwerking functieverandering zijn de provinciale voorwaarden verwerkt. Aan de eis van 50% reductie van bebouwing is een bepaling over een minimaal te slopen oppervlakte toegevoegd. Wat betreft de minimale te slopen oppervlakte wordt per gebied een onderscheid gemaakt. Daarnaast kan in uitzonderlijke gevallen één woning worden gebouwd. Bij nevenfuncties en functieverandering naar werken zijn de mogelijkheden iets verruimd ten opzichte van het streekplan.

2.2 Algemene regeling streekplanuitwerking

Basispakket kwaliteitsbijdragen

- alle bedrijfsgebouwen slopen
- saldering mag plaats vinden
- de milieuvergunning dient te worden ingetrokken
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden
- het bestemmingsvlak moet worden verkleind
- beeldkwaliteit moet aansluiten bij aanwezige bebouwing
- zorgvuldige landschappelijke inpassing

basispakket-plus extra kwaliteitsbijdragen

- dienen boven op basispakket ter verbetering van landschappelijke kwaliteit
- bijdragen zijn afhankelijk van gebiedstype, huidige inrichting, functies en waarden omgeving
- natuurontwikkeling: poelen en/of (extra) beplanting
- verbetering publieke functies: openbare toegankelijkheid, oplossing knelpunten infrastructuur, aanleggen recreatieve voorzieningen
- terugbrengen cultuurhistorie: cultuurhistorische relicten, percellering
- ruimte voor waterberging: opvangen water of infiltreren in bodem ev. samen met realisatie nieuwe natuur

Overige voorwaarden:

- geen nadelige gevolgen voor waarden + functies in de omgeving
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden
- buitenopslag is niet toegestaan
- bedrijfswoning mag niet worden losgekoppeld

In de streekplanuitwerking functieverandering is een onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden:

1. Ecologische hoofdstructuur
2. Waardevol landschap
3. Multifunctioneel platteland
4. Zoekzones landschappelijke versterking

Voor deze deelgebieden gelden de hierna te noemen specifieke regelingen.

2.2.1 Streekplanuitwerking ecologische hoofdstructuur

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 350m².

wonen

- minimaal 350m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- kleinschalige woon-werk combinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie tot 500m².
- voor recreatie en zorg geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie en/of recreatie tot maximaal 350m² aan bedrijfsgebouwen tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 750m².

Aanvullingen

werken

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.2 Streekplanuitwerking waardevol landschap

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 500m².

wonen

- minimaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- kleinschalige woon-werk combinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie tot 500m².
- voor recreatie en zorg geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².

Aanvullingen

werken

- verruiming tot maximaal 20% mogelijk van de gegeven maten (in m²) mits sprake is van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- verruiming tot maximaal 15% mogelijk van de gegeven maten (in m²) mits sprake is van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.3 Streekplanuitwerking multifunctioneel platteland

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 500m².

wonen

- minimaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- (milieuvriendelijke) niet-agrarische bedrijvigheid.
- opslag caravans en boten.
- uitsluitend binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot 1000m².
- alle overige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 500m².
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².

Aanvullende regeling

werken

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten mogelijk.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.4 Streekplanuitwerking Zoekzones landschappelijke versterking

Algemene regeling

- aanvullende regeling altijd toepassen.

Aanvullende regeling

- één woongebouw.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of vervangende nieuwbouw.
- alle bedrijfsbebouwing slopen.

wonen

- minimaal 500m² aan voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- saldering kan plaatsvinden.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw.
- i.p.v. één woongebouw: één vrijstaande woning of twee woongebouwen toegestaan.
- inrichtingsplan (erfsetting oorspronkelijke clustering).

Werken

- (milieuvriendelijke) niet-agrarische bedrijvigheid.
- opslag caravans en boten.
- uitsluitend binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.
- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- beperkte (vervangende) nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- verruiming tot maximaal 15% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².



Bijlage 2: 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 kenmerknnummer 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 kenmerknnummer 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.



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING OLDEBROEK

DEEL 3

BELEIDSNOTITIE SPLITSING KARAKTERISTIEKE EN MONUMENTALE
BOERDERIJEN

Inhoudsopgave

1	Beleidskader	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beleidsmatige aspecten	5
2	Toetsingskader	10
2.1	Algemene basisvoorwaarden voor splitsing	10
2.2	Basispakket kwaliteitsbijdragen	10
2.3	Toetsingskader: Overige voorwaarden	11
3	Procedure	12
3.1	Principeverzoek	12
3.2	Feitelijk verzoek om planwijziging/aanvraag omgevingsvergunning	12

1 Beleidskader

1.1 Aanleiding

De gemeente ontvangt met enige regelmaat verzoeken om mee te werken aan splitsing van een karakteristieke boerderij. Er is geen duidelijk kader om de verzoeken op een gedegen en afgewogen wijze te toetsen. Om hierin te voorzien wenst het college een beleidskader en toetsingskader op te stellen. Dit beleidsvoornemen is voorgelegd aan de commissie Ruimte en Grond van 3 april 2013. De commissie reageerde positief op het voornemen. Deze nota is een uitwerking van dit voornemen.

Het platteland is volop in beweging. Schaalvergroting in de landbouw, burgers en ondernemers die kansen zien in het buitengebied, de ontwikkeling van natuurgebieden en recreatie. Het zijn belangrijke factoren die met elkaar de druk op het landelijk gebied verhogen. Herbestemming benut de mogelijkheden van vrijkomende agrarische gebouwen en biedt kansen tot behoud en versterking van de leefbaarheid in het buitengebied.

Bij herbestemmen kan ook worden gedacht aan splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen.

1.2 Beleidsmatige aspecten

1.2.1 Inleiding

De landbouw verandert in een hoog tempo. Schaalvergroting en een efficiëntere bedrijfsvoering zorgen ervoor dat oude streekeigen historische boerderijgebouwen niet meer voldoende aansluiten bij de huidige wensen. De boerderijen verliezen steeds meer hun oorspronkelijke functie. Het risico bestaat dat deze boerderijen leeg komen te staan, vanwege de grootte onverkoopbaar worden en verpauperen.

Het zijn juist deze panden die de geschiedenis van ons buitengebied vertellen en de identiteit en de herkenbaarheid daarvan bepalen. Dat geldt ook voor de monumentale en karakteristieke boerderijen in onze gemeente. De maatschappelijke aandacht voor cultureel erfgoed neemt toe. Dat geldt ook in Oldebroek. Hierbij kan worden gedacht aan het project Zuiderzeestraatweg en de restauraties van het kerkgebouw van Luctor et Emergo en molen De Hoop.

Veel monumentale en karakteristieke boerderijen hebben alleen een toekomst als ze een nieuwe functie krijgen. Splitsing van monumentale en karakteristieke boerderijen ten behoeve van een woonfunctie kan onder voorwaarden een goede vorm van herbestemming zijn en leiden tot behoud van de boerderij. De doelstelling van deze nota is om de kans van slagen van splitsingsverzoeken te bevorderen door het aanbieden van een afwegingskader.

Splitsing van bestaande boerderijen sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Gelderland zoals die verwoord gaat worden in de Omgevingsvisie: bij verspreiding van stedelijke functies ("nieuw rood" zoals wonen) in het buitengebied dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande voorraad aan gebouwen.

Tevens wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het behoud van een vitaal en aantrekkelijk buitengebied en blijft het agrarisch erfgoed behouden voor toekomstige generaties.

In geval van splitsing van een karakteristieke boerderij is feitelijk sprake van woningsplitsing. De gemeente had een beleidsnota "Woningsplitsing". De nota is op 26 april 2011 ingetrokken.

De nota was een kader voor de aanwezigheid van twee wooneenheden in een woning die zelf als één ruimtelijke eenheid functioneert. Deze wooneenheden dienden één geheel te blijven en mochten geen twee vrijstaande woningen worden. Alle panden die in de nota zijn aangemerkt als te splitsen woningen zijn onder een aparte woonbestemming (Wonen-2 bestemming) opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007, met uitzondering van de agrarische bedrijfswoningen.

Daarnaast is in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 een ontheffing opgenomen met als doel de instandhouding van de bestaande monumentale of karakteristieke hoofdvorm van gebouwen. In artikel 42.4. een bepaling opgenomen dat stelt dat het college ontheffing van de bouwregels kan verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder a en toestaan dat de vrijstaande woning (Wonen-1) kan worden gesplitst in twee woningen mits de splitsing uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-monument", zijnde rijks- dan wel gemeentelijke monumenten, niet zijnde overige karakteristieke boerderijen. De noodzaak daartoe moet worden aangetoond. Tevens wordt de inhoud begrensd op 400 m³ en de oppervlakte van bijgebouwen, uit- en aanbouwen worden begrensd op 50 m². De ontheffing is alleen van toepassing op boerderijen die nu een Wonen-1 bestemming hebben. De ontheffing stelt geen eisen aan monumentale waarden van de boerderij, het erf, de ensemble en de bijgebouwen. Gelet op de gestelde voorwaarden kan de ontheffing in potentie afbreuk doen aan de bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten van de boerderij. De ontheffing is niet van toepassing op karakteristieke boerderijen en monumentale boerderijen in de kern. Een dergelijke ontheffing is niet opgenomen in de bestemmingsplannen voor de kernen.

1.2.2 Uitgangspunten

Voor de gemeente Oldebroek is het van groot belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke, economische als om de sociale kwaliteiten (leefbaarheid). De agrarische sector speelt van oudsher een rol in het buitengebied. Zij heeft bijgedragen aan de huidige kwaliteiten. In de afgelopen jaren zijn veel agrarische bedrijfsgebouwen vrijgekomen en de verwachting is dat dit proces de komende jaren zich zal voortzetten.

In onze gemeente komen met name in het buitengebied veel karakteristieke en monumentale boerderijen voor. Vaak zijn ze te groot en te duur om door één gezin te worden bewoond. Splitsing van deze boerderijen waarbij één of twee woningen worden toegevoegd, wordt gezien als een middel om te boerderijen te bewaren en het buitengebied vitaal en leefbaar te houden.

Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten van beleid die moeten uitmonden in een toetsingskader.

a. Buitengebied en kernen

Deze nota heeft betrekking op karakteristieke en monumentale boerderijen in het buitengebied en in de kernen. Boerderijen binnen de zes kernen in onze gemeente hebben overigens meer mogelijkheden voor herbestemming dan alleen wonen.

Met betrekking tot het buitengebied wordt geen onderscheid gemaakt naar gebiedstypen (EHS/waardevol gebied, multifunctioneel platteland, zoekgebieden landschappelijke versterking of zoals de nieuwe benaming luiden het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone).

b. Karakteristiek of monumentaal

Bij verbouwing of herbestemming van een karakteristieke of monumentale boerderij is het van belang rekening te houden met de karakteristieke of monumentale waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hanteert vijf hoofdcriteria om de monumentale waarden van een boerderij zo eenduidig mogelijk te maken. Deze zijn: cultuurhistorische waarde, architectuur en kunsthistorische waarde, situationele en ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid.

Tot op zekere hoogte zijn deze criteria eveneens van toepassing op karakteristieke boerderijen, zij het op een minder zwaar beoordelingsniveau.

Monumentale boerderijen

Nu is niet elke boerderij monumentaal of karakteristiek in ons buitengebied. Enkele boerderijen in onze gemeente zijn van rijkswege beschermd via de Monumentenwet 1988 of van gemeentewege via de gemeentelijke monumentenverordening. Boerderijen die op deze lijsten staan worden aangemerkt als "monumentale boerderijen".

Karakteristieke boerderijen

Karakteristieke boerderijen zijn geen monumenten en hebben ook niet dezelfde status. Een lijst van beschermingswaardige karakteristieke panden en/of boerderijen is er nog niet in onze gemeente.

Onlangs heeft de provincie Gelderland een nieuw programma Cultuur & Erfgoed 2013 -2016 vastgesteld. Een thema waarvoor de provincie subsidie beschikbaar stelt is Erfgoed: Herbestemmen. In dit kader kunnen gemeenten een cultuurhistorische waardenkaart ontwikkelen, waarin monumenten, karakteristieke panden en waardevolle (bouw-)ensembles worden opgenomen.

Voor Oldebroek kan de nota "Gebiedsbeschrijving, Onderzoek naar de historisch-ruimtelijke karakteristiek van de gemeente Oldebroek (1992)", de gemeentelijke monumentenlijst en het Land-schapsontwikkelingsplan als basis worden gebruikt. De gemeente Oldebroek wil de kaart samen met Hattem en Heerde in 2014 ontwikkelen. De waardenkaart is ook van belang voor het taakveld ruimtelijk ordening omdat met ingang van 1 januari 2012 in een bestemmingsplan moet zijn aangegeven hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden in een plangebied.

Tot het moment dat de waardenkaart en/of een (daarop gebaseerde) lijst van karakteristieke boerderijen is vastgesteld worden aanvragen om splitsing, waarbij het niet gaat om een monument, voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. De monumentencommissie brengt advies uit aan het college of er sprake is van een karakteristieke boerderij.

c. Splitsing

De karakteristieke of monumentale boerderij (hoofdgebouw) biedt in veel gevallen mogelijkheden om (op de deel) één of maximaal twee extra woningen via een verbouwing te realiseren. Het is niet mogelijk een extra woning te realiseren in een bijgebouw. Splitsing is niet mogelijk als de boerderij eerder is gesplitst. Splitsing is eveneens niet mogelijk wanneer op het perceel nog een agrarische bestemming rust. In dat geval is sprake van het toelaten van een tweede bedrijfswoning op het perceel of het creëren van een burgerwoning op een agrarische perceel. Bij een agrarische bestemming kan het college een ontheffing verlenen om een tweede bedrijfswoning toe te staan.

Het creëren van burgerbewoning op een agrarisch perceel is vanuit milieuwetgeving (een goed woon- en leefklimaat) niet mogelijk. De Wet Plattelandswoning kan een oplossing zijn voor bewoning van een boerderij door burgers, maar dan heeft de boerderij al wel een bestemming als bedrijfswoning.

Indien op het perceel nog een agrarische bestemming rust en de initiatiefnemer wil toch het hoofdgebouw splitsen dan zal de bestemming moeten worden gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen" via een bestemmingsplanwijziging.

Bij splitsing worden geen eisen gesteld aan de inhoud of oppervlakte van de te realiseren woning(en). De inhoud van de woningen na splitsing kan niet meer bedragen dan de inhoud van het hoofdgebouw vóór de splitsing.

Bij splitsing wordt uitgegaan van de aanwezige legale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dus de legaal aanwezige bebouwing.

Verandering van erven dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij splitsing wordt daarom een erftransformatierapport als ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dit rapport worden uitgangspunten voor het nieuwe erf geformuleerd. Het rapport gaat onder meer in op de verdeling van de aanwezige bebouwing na splitsing, (het gebruik van wel/geen en/of bepaalde) erfafscheidingen en inritten. Het erftransformatierapport wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Beide rapporten kunnen worden gecombineerd in één rapport. De initiatiefnemer laat de rapporten opstellen. De rapporten komen tot stand in overleg met de initiatiefnemer en worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

Bij splitsing wordt de karakteristieke of monumentale boerderij (hoofdgebouw en bijgebouwen) gehandhaafd. De eenheid van erf moet worden behouden.

d. Bijdrage Monumentenvoorziening

Er worden bij splitsing extra ontwikkelmogelijkheden geboden. Er kunnen één of maximaal twee woningen worden toegevoegd. Ter compensatie voor het toevoegen van een extra woning en los van overige kwaliteitsbijdragen stort initiatiefnemer een bedrag in de gemeentelijke monumentenvoorziening waaruit restauratie en onderhoud van karakteristieke boerderijen en monumenten kan worden gesubsidieerd.

De splitsingsmogelijkheden kunnen enorm verschillen. Ook kan de initiatiefnemer, afhankelijk van de mogelijkheden, kiezen voor één of twee woningen. Gelet daarop wordt de bijdrage gerelateerd aan het aantal te realiseren m² en aan het aantal toe te voegen woningen.

Met betrekking tot de hoogte van de bijdrage is het grondprijzenbeleid van de gemeente Oldebroek als basis genomen. Het beleid van Oldebroek hanteert geen grondprijzen voor het buitengebied. Daarom is aangesloten bij de m²-prijs van een starterskoopwoning in de kernen Oosterwolde, Hattemerbroek en Noordeinde zijnde € 200,--. Omdat van de regeling enerzijds een stimulans moet uitgaan maar anderzijds ook een compensatie wordt verlangd is de bijdrage per m² bepaald op 50 % van € 200, zijnde € 100 per m² bij de realisatie van één woning tot een maximum van € 10.000,--. Indien initiatiefnemer twee woningen wenst te realiseren dan bedraagt de bijdrage over de tweede woning 25% van € 200,-- met een maximum van € 5.000,--. Bij één woning bedraagt de bijdrage maximaal € 10.000,-- en bij twee woningen maximaal € 15.000,--.

Deze verplichte bijdrage wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De bijdrage wordt gestort in de gemeentelijke monumentenvoorziening.

Het doel van de gemeentelijke monumentenvoorziening is eigenaren van karakteristieke boerderijen en monumenteneigenaren te ondersteunen in de onderhouds- en restauratiekosten van hun monument. Voor de voorwaarden van de subsidie wordt verwezen naar de subsidieverordening.

Karakteristieke boerderijen en monumenten behoeven onderhoud en restauratie om de kwaliteit en de cultuurhistorische waarde te kunnen waarborgen. Voor de restauratie en het onderhoud van een monument zijn gespecialiseerde vakmensen noodzakelijk. Eerder bestond voor monumenteneigenaren binnen de gemeente Oldebroek de mogelijkheid om gebruik te maken van een onderhouds- en restauratiesubsidie. Met deze subsidie kwam de gemeente monumenteneigenaren tegemoet in de kosten van het onderhoud en de restauratie van hun monument. Deze subsidie is echter op 1 januari 2012 vervallen in het kader van de gemeentelijke kerntakendiscussie.

Met het tot stand komen van deze notitie krijgen niet alleen monumenteneigenaren maar ook eigenaren van karakteristieke boerderijen (weer) de kans om gebruik te maken van een onderhouds- en restauratiesubsidie.

e. Kwaliteit

Bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten moeten behouden blijven en waar deze verloren zijn gegaan zo mogelijk worden hersteld dan wel waar wenselijk worden versterkt. Dit geldt voor de boerderij, de overige agrarisch opstallen, het erf en het ensemble (waarvan het erf deel uitmaakt).

Agrarische opstallen op het perceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn komen voor sloop in aanmerking. De hoeveelheid verhard oppervlakte wordt zo (veel) mogelijk verminderd.

De gewenste beeldkwaliteit wordt vastgesteld middels een erftransformatierapport. Dit rapport vormt de basis voor een landschappelijk inrichtingsplan. Afhankelijk van de situatie en de reeds aanwezige kwaliteiten kan in overleg met de gemeente gekozen worden voor een combinatie in één rapport.

Nieuwe functies stellen nieuwe eisen aan een boerderij, zoals wooncomfort, inval van daglicht of indeling van vertrekken. Aan de nieuwe eisen moet op een goede manier vorm worden gegeven met respect voor de historische en architectonische waarde van de boerderij. Voor karakteristieke boerderijen gaat het met name om de instandhouding van de karakteristieke de verschijningsvorm.

Om dit te bewerkstelligen dient een bouwhistorisch onderzoek te worden opgesteld. Het bestaat onder ander uit het opmeten, documenteren en interpreteren van de boerderij en zijn onderdelen. Het vertelt de geschiedenis van de boerderij, analyseert de waarden en biedt inzicht in de ontwikkelingskansen. Op deze wijze kan een verantwoorde bijdrage aan de toekomst van de boerderij worden geleverd. Ook dit onderzoek kan worden gecombineerd met het erftransformatierapport en het inrichtingsplan. De opgave bij het herbestemmen of verbouwen van boerderijen is om recht te doen aan de specifieke cultuurhistorische betekenis, het behoud van de historische bouwmaterialen en bouwtechnieken, aandacht voor bijzondere kenmerken, rekening houden met maatwerk, geen reversibele ingrepen en hoge kwaliteit van ontwerp.

Verbouwplannen worden daarom ter toetsing aangeboden aan de monumentencommissie en welstandscommissie.

2 Toetsingskader

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een toetsingskader opgesteld. Deze bestaat uit: algemene basisvoorwaarden, basispakket kwaliteitsbijdragen en overige randvoorwaarden.

2.1 Algemene basisvoorwaarden voor splitsing

Bij splitsing gelden de volgende basisvoorwaarden:

- De boerderij is gelegen in de gemeente Oldebroek.
- De boerderij staat vermeld op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst (monumentale boerderij) of op de lijst karakteristieke boerderijen. Tot het moment dat de lijst van karakteristieke boerderijen is vastgesteld, worden aanvragen om splitsing, waarbij het niet gaat om een monument, voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. In haar advies geeft de monumentencommissie aan of er sprake is van een karakteristieke boerderij.
- De boerderij mag niet eerder zijn gesplitst.
- De boerderij (hoofdgebouw) biedt mogelijkheden om (op de deel) één extra woning of twee extra woningen te realiseren (Toelichting: geen extra woning realiseren in een bijgebouw).
- De eenheid van erf moet worden behouden. Het erf biedt daartoe mogelijkheden blijkens het erftransformatierapport en het inrichtingsplan.
- In ruil voor het toevoegen van een extra woning of twee extra woningen stort initiatiefnemer een bedrag conform paragraaf 1.2.2. onder d in de gemeentelijk monumentenvoorziening.
- Indien het perceel (nog) een agrarische bestemming heeft dan moet deze middels een bestemmingsplan worden gewijzigd in een bestemming wonen.
- (Eventueel nog) aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen worden ingetrokken.
- Bij splitsing wordt de karakteristieke of monumentale boerderij (hoofdgebouw en bijgebouwen) gehandhaafd.

2.2 Basispakket kwaliteitsbijdragen

Initiatieven die voldoen aan de basisvoorwaarden moeten vervolgens voldoen aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. De bijdragen uit het basispakket gelden voor alle initiatieven en zijn niet afhankelijk van het gebiedstype. Het gaat om de volgende kwaliteitsbijdragen:

- Behoud van monumentale bebouwing en ensemble en cultuurhistorische waarden

Bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten moeten behouden blijven en waar deze verloren zijn gegaan hersteld dan wel waar wenselijk worden versterkt. Dit geldt voor: de boerderij, de overige agrarisch opstallen, het erf en het ensemble (waarvan het erf deel uitmaakt).

- Sloop

Agrarische opstallen op het perceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn komen voor sloop in aanmerking. De hoeveelheid verhard oppervlakte wordt zo (veel) mogelijk verminderd.

- Beeldkwaliteit te splitsen boerderij (cultuurhistorie; Erftransformatierapport)

Bij splitsing van de boerderij verandert het erf. De gemeente vindt het van belang dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt de gemeente als voorwaarde dat een erftransformatierapport wordt opgesteld waarin uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en bebouwing worden aangereikt.

Het erftransformatierapport geeft een kader voor het nieuwe erf waardoor de landschappelijke inpassing en de karakteristiek van het erf gewaarborgd zijn.

- Zorgvuldige inpassing (landschappelijk en ecologisch; inrichtingsplan)

Op basis van de erftransformatierapport wordt de landschappelijke inpassing en de karakteristiek van het erf nader uitgewerkt in een inrichtingsplan.

- Bouwhistorie boerderij

Het toevoegen van één of twee nieuwe woningen brengt met zich mee dat er nieuwe eisen worden gesteld aan de bestaande boerderij, zoals wooncomfort, inval van daglicht of indeling van vertrekken. Aan de nieuwe eisen moet op een goede manier vorm worden gegeven met respect voor de historische/karakteristieke en architectonische waarde van de boerderij. Om dit te bewerkstelligen dient een bouwhistorisch onderzoek te worden opgesteld.

2.3 Toetsingskader: Overige voorwaarden

Behalve het versterken van de ruimtelijke kwaliteit via het basispakket dienen alle initiatieven te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving

Er mag door splitsing geen nadelige invloed worden uitgeoefend op reeds aanwezige agrarische bedrijven, woningen en andere functies.

Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig worden geschaad.

- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn

Het toevoegen van de extra woning(en) mag geen verzwaring van de infrastructuur (verharding, verbreding) tot gevolg hebben en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden

Aangetoond moet worden dat op het eigen erf voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van voertuigen. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan. Uit het inrichtingsplan moet blijken hoe het parkeren op eigen erf wordt opgelost.

- Geen strijdigheid met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Door rijk, provincie Gelderland en gemeente Oldebroek wordt op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Het toevoegen van een nieuwe woning middels splitsing dient aan dit beleid te voldoen.

3 Procedure

3.1 Principeverzoek

Iedere procedure start bij voorkeur met een concreet initiatief: de principeaanvraag. De principeaanvraag wordt getoetst aan de Algemene basisvoorwaarden voor splitsing. Daarnaast wordt een quick scan uitgevoerd om te beoordelen of er belemmeringen zijn of welke onderzoeken nodig zijn om het voornemen te realiseren en welke procedure daarbij gevolgd moet worden.

Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

Uiteraard kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend met ruimtelijke onderbouwing voor afwijken van het bestemmingsplan, maar dit kan voor een initiatiefnemer tot hoge kosten leiden zonder beoogd resultaat. Om hoge kosten te voorkomen, wordt bij voorkeur gekozen voor een principeverzoek.

3.2 Feitelijk verzoek om planwijziging/aanvraag omgevingsvergunning

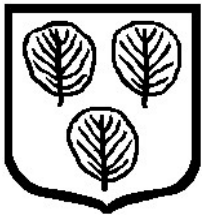
Nu initiatiefnemer is geïnformeerd dat het verzoek kans van slagen heeft, kan initiatiefnemer het plan verder uitwerken tot een definitieve aanvraag. Bij die aanvraag dient een erftransformatierapport, een inrichtingsplan en een bouwhistorisch onderzoek te worden overlegd.

Voorname onderzoeken worden ambtelijk beoordeeld en voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie en de monumentencommissie. Wanneer deze commissies een positief advies afgeven, wordt een conceptovereenkomst opgesteld. Het uitvoeren van het plan heeft financiële gevolgen (bijvoorbeeld aanpassing riolering, storting bijdrage monumentenvoorziening, planscha-deregeling). Deze gevolgen komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De adviezen en de conceptovereenkomst worden voorgelegd aan het college. Vervolgens neemt het college een definitief besluit over medewerking aan het verzoek.

Daarna kan worden overgegaan tot vergunningverlening of bestemmingsplanwijziging.

Hierbij wordt opgemerkt dat het voorkomen van sloop van karakteristieke bebouwing (een anti-sloopbepaling) en het verplicht stellen van de landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting) alleen via een bestemmingsplanwijziging kan worden geregeld. Waar deze zaken al zijn verankerd, zal moeten worden gezien of een aanvraag omgevingsvergunning de juiste route is.



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

**FUNCTIEVERANDERING
OLDEBROEK 2015**

DEEL 4

BELEIDSNOTITIE PLATTELANDSWONING

Inhoudsopgave

1. Beleidskader
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Wet plattelandswoning
 - 1.3. Plattelandswoning in Oldebroek/Pilot
 - 1.4. Beleidsafweging
2. Beleidsregel plattelandswoning
3. Verankering en procedure
 - 3.1. Verankering
 - 3.2. Procedure

Beleidskader

1.1 Aanleiding

Bijna alle agrarische bedrijven in Oldebroek hebben één of soms twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren en medewerkers om in de onmiddellijke nabijheid van het agrarisch bedrijf woonachtig te zijn. Door modernisering in de agrarische sector worden bedrijfswoningen (met name tweede bedrijfswoningen) in een aantal gevallen overbodig. Deze woningen worden verkocht aan/bewoond door personen die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde "rustende boeren". Dit zijn voormalige agrariërs die hun bedrijf verkocht hebben, maar zelf nog wel in de bedrijfswoning wonen. In beide gevallen is er binnen het huidige juridische kader sprake van strijdig gebruik. Een burger/derde bewoont een bedrijfswoning die alleen door eigenaren van het agrarisch bedrijf of door werknemers die functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf, mag worden bewoond. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden.

In bovenstaande situatie wordt de woning feitelijk als een burgerwoning gebruikt en moet als zodanig worden beschermd.

Dit zou tot gevolg hebben dat het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort en omliggende bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Maar dit geeft in de praktijk problemen evenals illegale burgerbewoning. Illegale bewoning wordt als ongewenst gezien. En leegstand van agrarische bedrijfswoningen draagt niet bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Naast andere zaken is deze problematiek door de gemeente Oldebroek reeds verkend in de "Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering in de gemeente Oldebroek 2009". De beleidsregel maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan Buitengebied 2007. Hierin is aangegeven dat "Gelet op de ruimtelijke bezwaren zal geen planologische medewerking verleend worden aan de omzetting van deze categorie woningen. Zonodig zal handhavend worden opgetreden tegen de illegale bewoning van de bedrijfswoning."

De wetgever heeft deze problematiek willen oplossen door de invoering van de Wet plattelandswoning.

In de Memorie van Toelichting van de wet wordt aangeraden om een beleidsregel op te stellen als toetsingskader voor verzoeken om aanwijzing van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. De wet laat ruimte aan gemeenten om randvoorwaarden te stellen waaronder de omzetting naar een plattelandswoning kan worden toegekend. Uit jurisprudentie blijkt dat een besluit van de gemeenteraad zorgvuldig moet worden voorbereid.

Naast de invoering van de wet heeft de gemeente Oldebroek een concreet verzoek ontvangen om op een perceel de Wet plattelandswoning toe te passen.

1.2 Wet plattelandswoning

De officiële benaming van de wet luidt: "Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)". De wet is op 1 januari 2013 in werking getreden.

De wet bevat twee onderdelen:

1. Een regeling die het planologisch regime bepalend laat zijn voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Er is een algemene wettelijke regeling getroffen, die de planologische status van gronden en opstallen, zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, bepalend laat zijn voor de mate van milieubescherming ten opzichte van omliggende bedrijven en niet meer het feitelijk gebruik als bijvoorbeeld burgerbewoning. Deze woningen hebben dus een lager beschermingsniveau tegen milieugevolgen van het bijbehorende of omliggende bedrijven. Deze regeling geldt van rechtswege.

2. Een regeling voor (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond; de zogenaamde plattelandswoningen. De gemeente wordt de mogelijkheid gegeven om (voormalige) bedrijfswoningen op het agrarische perceel te laten bewonen door derden (burgerbewoning) zonder dat dit tot beperkingen leidt voor het bijbehorende c.q. achterblijvende agrarische bedrijf (de zgn. plattelandswoning). Dit vergt een gemeentelijk planologisch besluit.

Op grond van deze wet kunnen gemeenten (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aanduiden als plattelandswoning. Deze woningen krijgen daarmee een speciale status.

Plattelandswoningen zijn woningen die feitelijk als burgerwoning worden gebruikt, maar die voor de wet als bedrijfswoning blijven gelden, waardoor de activiteiten van omliggende agrarische bedrijven niet extra worden belemmerd. Het beschermingsregime van de plattelandswoning is gelijk aan die van bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf.

De plattelandswoning kan een oplossing zijn in situaties waar sprake is van meer dan één bedrijfswoning op een perceel van een agrarisch bedrijf dat in werking is of in geval van een agrarisch bedrijf met opstallen dat zonder bedrijfswoning wordt verkocht aan een andere agrariër, en waarbij de huidige agrariër in de bedrijfswoning wil blijven wonen. Met andere woorden: de agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet terwijl er sprake is van burgerbewoning van de bedrijfswoning.

Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat de wet niet van toepassing is op de volgende situaties:

- de gehele boerderij, die niet meer bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd (gestopt agrarisch bedrijf);
- een burgerwoning in het landelijk gebied, zonder agrarisch bedrijf (bestemming wonen);
- een agrarische bedrijfswoning, waarbij een verzoek om herbestemming anders is dan wonen of agrarisch of
- een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf.

Gelet op artikel 1.1.a. van deze wet vervalt de optie van "gedogen" voor burgers die illegaal in een agrarische bedrijfswoning wonen. De gemeente kan immers nu kiezen uit "legaliseren" of "handhavend optreden".

De plattelandswoning blijft een agrarische bedrijfswoning en blijft onderdeel van het agrarisch bedrijf waar de woning bij staat. De bestemming in het bestemmingsplan blijft agrarisch. Op de bestemmingsplankaart komt geen woonbestemming te liggen. De herbestemming gaat niet ten koste van het woningbouwcontingent.

1.3 Plattelandswoning in Oldebroek/Pilot Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft een concreet verzoek ontvangen om op een perceel de Wet plattelandswoning toe te passen.

Het concrete verzoek maakt duidelijk dat situaties zoals hierboven omschreven in Oldebroek voorkomen. De exacte omvang is onbekend. Wel zijn enkele situaties vanuit het proces van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 bekend waarin de Wet plattelandswoning een goede oplossing zou kunnen zijn.

Hoewel milieuaspecten als geur-, geluidsoverlast en fijnstof worden losgelaten moet er nog wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De wet heeft de "juridische" hinder weggenomen, maar niet de feitelijke hinder. Er zal dus gekeken moeten worden naar de directe omgeving van de aan te wijzen plattelandswoning. Criterium is dat de gemeente verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

Het is aan de gemeente om te kiezen voor aanpassing van de regels per individuele woning of om (een deel van) alle potentiële plattelandswoningen in een keer te regelen. In de praktijk kan een omgevingsvergunning worden verleend of het bestemmingsplan worden aangepast. Er zijn verschillende mogelijkheden.

Pilot

Het is duidelijk dat een omzetting naar plattelandswoning niet zo maar kan. De gemeente moet kijken naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is er een pilot gestart. Dit project moet indicaties opleveren over de (wenselijkheid van een) beleidskader, de vormgeving van het proces en de gewenste juridische verankering.

Beleidskader

Het platteland van Oldebroek is volop in beweging. De ontwikkelingen die we nu zien, zullen onverminderd doorgaan. Er zullen nog veel agrariërs stoppen. Daarmee komt nog veel vrijkomende agrarische bebouwing (schuren en agrarische bedrijfswoningen) op de markt. Het huidige beleid voor het buitengebied waaronder het functieveranderingsbeleid speelt in op die veranderingen. Dat geldt ook voor de Wet plattelandswoning. De gemeente wil positief omgaan met de mogelijkheden van de wet. Daarbij komt dat de Wet Plattelandswoning een alternatief biedt voor het opheffen van illegale bewoning. Met een beleidskader kan de gemeente/burger dan kiezen uit "legaliseren" of "handhavend optreden". Voor genoemde argumenten zijn voldoende aanleiding om een "nieuw" beleidskader op te stellen.

Zoals in de aanleiding reeds opgemerkt heeft de gemeente Oldebroek in 2009 de Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering opgesteld. De beleidsregels bestaan uit twee onderdelen te weten:

- a. vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie beëindigd wordt en
- b. vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie niet beëindigd wordt.

Onderdeel b gaat over wat nu bekend staat als de plattelandswoning. De Wet Plattelandswoning biedt meer mogelijkheden dan de beleidsregel uit 2009. Het ligt dan ook in de rede dit onderdeel van de beleidsregel te herijken.

In de volgende paragraaf worden de beleidsaspecten behandeld.

1.4. Beleidsafweging

Voor de gemeente Oldebroek is het van belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld.

Binnen deze context is het wenselijk dat er een vervolgfunctie komt voor agrarische bedrijfswoningen die niet meer functioneel ten dienste staan van het agrarisch bedrijf. Dit komt de leefbaarheid en het hergebruik ten goede. Een vervolgfunctie als plattelandswoning kan als passend worden beschouwd. Wel moeten door de gebruikswijziging geen beperkingen ontstaan op aangrenzende percelen. Een beleidskader is daarom van belang. De bevindingen uit de pilot zijn hier meegenomen.

De volgende vragen/zaken spelen een rol bij de toepassing van de Wet Plattelandswoning en de afbakening van het beleidskader.

a. Toekenning status plattelandswoningen

De gemeente kan er voor kiezen de toekenning per verzoek of om (een deel van) alle potentiële plattelandswoningen in een keer te regelen. De gemeente moet bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Niet elke situatie is gelijk. Daarom ligt een toetsing per geval in de rede. Ook uit jurisprudentie blijkt dat een besluit van de gemeenteraad zorgvuldig moet worden voorbereid.

Voor het toekennen van de status plattelandswoning is een (gemeentelijk) besluit nodig. Een verzoek om een dergelijk besluit te nemen kan alleen worden aangevraagd door personen die kunnen beschikken over de betreffende gronden.

b. Buitengebied

Deze notitie heeft betrekking op agrarische bedrijfswoningen binnen de bestemming Agrarisch, waarbij sprake is van een functionerend en volwaardig agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijfswoningen komen alleen in het buitengebied voor. Met betrekking tot het buitengebied wordt geen onderscheid gemaakt naar gebiedstypen (bijvoorbeeld Omgevingsvisie Gelderland: Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone) of deelgebieden (bijvoorbeeld indeling Landschapsontwikkelingsplan: Randmeerkust, polders, middengebied tussen Zuiderzeestraatweg en bos- heidegebieden, Veluwe).

c. Agrarische bestemmingen, diercategorieën en aard bewoning

Er wordt geen onderscheid gemaakt in diercategorieën of in bewoning van de bedrijfswoning door familie of derden.

De wet spreekt over een bedrijfswoning behorende tot een landbouwinrichting. Impliciet wordt daarmee aangegeven dat er sprake moet zijn van een actief (bijbehorende) agrarisch bedrijf. Uit de onderbouwing moet dit blijken.

d. Een goede ruimtelijke ordening

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat van de bewoner van de agrarische bedrijfswoning blijft de basis en wordt beschouwd als aanvaardbaar voor de plattelandswoningen. Een plattelandswoning wordt op milieugebied op dezelfde wijze beschermd als een bedrijfswoning van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van een zwaardere bescherming. Dat is immers niet de bedoeling van de wet. Er is dan ook geen reden om hier voor specifieke ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen.

Gesteld kan worden dat de bewoner van een plattelandswoning bewust voor de betreffende locatie (nabij een agrarisch bedrijf) kiest. De bewoner weet dat hij niet wordt beschermd tegen de hinder vanuit het bedrijf, ook als het bedrijf een ontwikkeling doormaakt. De bewoner is bekend met de situatie en kiest daar bewust voor.

Wel dient hier bij te worden opgemerkt dat de eigenaar van het agrarisch bedrijf/de agrarische ondernemer de mate van hinderproductie veelal zelf in de hand heeft. Hij kan sturen in de bedrijfsvoering. De bewoner van de plattelandswoning kan dat niet.

Daarom hanteren sommige gemeenten normen uit de Wet Milieubeheer, het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet Geurhinder en Veehouderij. Dit zijn normen die gelden bij nieuwbouw of bij uitbreiding. Die normen gelden niet in bestaande situaties. Bij de aanwijzing van een plattelandswoning blijft de situatie ongewijzigd. Voor bestaande situaties kunnen op zich wel voorwaarden worden gesteld bij omzetting naar een plattelandswoning. Het is echter niet de bedoeling van de wet dat voorwaarden/normen worden gehanteerd die kunnen leiden tot beperking in de agrarische bedrijfsvoering.

Wat voorts speelt is de volksgezondheid. Ten aanzien van volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven zijn geen eenduidige normen te geven. Het kan gaan om gezondheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de veehouderij, maar ook aan bijvoorbeeld spuitzones (gebruik bestrijdingsmiddelen). Discussies over risico's gaan met name over de intensieve veehouderij en de rundveehouderij. Het stellen van eisen (techniek en ruimtelijke eisen) geeft enerzijds beperkingen in bedrijfsvoering en anderzijds een scala aan maatregelen per te onderscheiden bedrijfstypen. Maar dit is niet de bedoeling van de wet.

Bouwmogelijkheden agrarisch bedrijf/plattelandswoning

Een belangrijk verschil tussen plattelandswoning en een bedrijfswoning is het gegeven dat de bewoner van de agrarische bedrijfswoning/ de agrarische ondernemer invloed kan uitoefenen op de milieubelasting van zijn woning. Het is denkbaar dat er overlast ontstaat bij uitbreiding van het bedrijf of verplaatsing van activiteiten binnen het agrarisch bouwvlak.

Het is niet de bedoeling dat een aanwijzing van een plattelandswoning leidt tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering. De plattelandswoning belemmert niet het bijbehorende agrarische bedrijf binnen het "eigen" bestemmingsvlak. De plattelandswoning behoudt overigens dezelfde bouw mogelijkheden als de agrarische bedrijfswoning volgens het bestemmingsplan. De tuin van de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de plattelandswoning. Er kunnen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht binnen het vlak waarop de aanduiding voor de plattelandswoning van toepassing is. Bijgebouwen zijn eventueel wel mogelijk.

Landschappelijke uitstraling

De eenheid van erf blijft gehandhaafd. Daarom dient er gebruik te worden gemaakt van bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de stedenbouwkundige beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid.

Omliggende bedrijven en functies/Algemene belangenafweging

Feitelijk is sprake van een bestaande situatie. Desalniettemin betekent de aanwijzing als plattelandswoning wel een nieuwe planologische situatie. Daarom worden de volgende algemene afwegingsvoorwaarden opgenomen:

- a. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Dit biedt de mogelijkheid om te kijken of een plattelandswoning in deze specifieke situatie wel het meest geëigende middel is om het probleem ter plaatse op te lossen. Er zijn situaties denkbaar waarbij het toch de voorkeur heeft om te handhaven. Dit kan bijvoorbeeld samenhangen met externe veiligheid van een in de nabijheid van het plangebied gelegen inrichting met een veiligheidszoning.

Planschade

Het verlenen van medewerking aan de gebruikswijziging van de agrarische bedrijfswoning kan leiden tot onvoorziene beperkingen voor rechthebbenden op aangrenzende gronden. Hierdoor kan schade ontstaan. Het is om die reden dat als voorwaarde voor medewerking aan een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan standaard geldt dat hieraan uitsluitend medewerking wordt verleend onder voorwaarde dat met aanvrager van het verzoek een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

e. Behoeftte aan een bedrijfswoning

Eerste bedrijfswoning

Van belang is dat een bedrijfswoning zo lang mogelijk ten dienste blijft van het agrarische bedrijf binnen het "eigen" bestemmingsvlak. Ze zijn immers op die titel vergund. Bovendien moet een agrarische ondernemer een duurzame bedrijfsvoering behouden. Daarom is het in principe niet gewenst een eerste bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsgebouwen. Maar door de eerste bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning is het mogelijk de bestaande schuren langer voor agrarische doeleinden te benutten. De aanvrager zal goed moeten motiveren dat er sprake blijft van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak van een bedrijfswoning niet meer aanwezig is.

Aanvrager dient de overige betrokken partijen te informeren over het voornemen. Dit moet blijken uit een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring. De verklaring kan als bijlage bij de onderbouwing worden gevoegd. Insteek hierbij is dat alle betrokken partijen kennis hebben van het voornemen (Olde-

broek voor Mekaar) en bewust zijn van de voor- en nadelen van de plattelandswoning. Hierbij wordt opgemerkt dat het ondertekenen van deze verklaring geen wettelijke vereiste en geen ruimtelijk relevante voorwaarde is.

Ook kan er sprake zijn van een situatie waarin de (kadastrale) afsplitsing van de agrarische bedrijfswoning voor 1 januari 2013 (voor de invoering van de Wet plattelandswoning) heeft plaatsgevonden. Ook dan kan de status van "plattelandswoning" worden toegekend voor de eerste bedrijfswoning.

De aanvrager informeert eveneens andere betrokken partijen over het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning (blijkens een verklaring).

Tweede bedrijfswoning

Ook voor een tweede bedrijfswoning geldt dat deze zo lang mogelijk ten dienst van het agrarisch bedrijf moet blijven. Wanneer het echter een bewuste keuze is geweest om de agrarische bedrijfswoning door een ander te laten bewonen of wanneer het niet langer noodzakelijk is deze te behouden voor het agrarisch bedrijf is het een optie deze te laten bewonen door derden. De aanvrager informeert eveneens andere betrokken partijen over het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning (blijkens een verklaring).

Behoeft na aanwijzing

De vraag is wat er gebeurt als er, na aanwijzing als plattelandswoning, in de toekomst op nieuw behoefte aan een eerste of een tweede bedrijfswoning ontstaat. Gesteld kan worden dat de hoofdfunctie agrarisch ongewijzigd blijft. Indien een bedrijfswoning of extra bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf dan dient hiervoor de plattelandswoning te worden gebruikt. Het kan niet zo zijn dat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning en dat vervolgens een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Om oneigenlijk gebruik van de regeling te voorkomen zal er na aanwijzing van de plattelandswoning geen medewerking worden verleend aan het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning.

f. Beëindiging agrarisch bedrijf bij plattelandswoning

Indien het bij de plattelandswoning behorende bedrijf wordt beëindigd zal aan de plattelandswoning een woonbestemming moeten worden toegekend. Het is juridisch dan niet mogelijk de aanduiding plattelandswoning te handhaven. Bij het geven van een nieuwe bestemming aan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal rekening moeten worden gehouden met de ligging ten opzichte van deze woning.

Op grond van bovenstaande afweging kan de volgende beleidsregel worden opgesteld waarin voorwaarden worden gesteld aan de aanwijzing van een plattelandswoning.

2. Beleidsregel plattelandswoning

De gemeenteraad kan ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan aanpassen. Aan de aanwijzing worden de volgende voorwaarden verbonden.

- a. Aanwijzing als plattelandswoning gebeurt enkel op verzoek.
- b. Er is sprake van een legaal bestaande agrarische bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming.
- c. Alle betrokken partijen (bijvoorbeeld agrariër, eigenaar agrarisch bedrijf, bewoner/eigenaar bedrijfswoning) zijn bekend met het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. Dit blijkt uit een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring. De verklaring wordt als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.
- d. Er wordt aangetoond dat er sprake is van een functionerend agrarisch bedrijf binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. Dit kan zijn als een zelfstandig agrarisch bedrijf of als onderdeel van ander agrarisch bedrijf.
- e. Er wordt aangetoond dat het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer nodig is.
- f. De aanwijzing als plattelandswoning kan niet leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarische bouwvlak en behoudt zijn agrarische bestemming.
- g. De tuin van de agrarische bedrijfswoning is de tuin van de plattelandswoning.
- h. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- i. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld, waarbij de eenheid van erf gehandhaafd blijft. Daarom dient er gebruik te worden gemaakt van bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie en
 - de verkeersveiligheid.
- j. De bouwregels voor de agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn van toepassing op de plattelandswoning. Er kunnen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht binnen het vlak waarop de aanduiding voor de plattelandswoning van toepassing is.
- k. De bestemming blijft Agrarisch. De (huidige) agrarische bedrijfswoning wordt aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning". De aanduiding heeft betrekking op een vlak omvattende de plattelandswoning, de bijgebouwen ten behoeve de agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende tuin.
- l. Indien het bij de plattelandswoning behorende bedrijf wordt beëindigd zal aan de plattelandswoning een woonbestemming moeten worden toegekend.
- m. Er wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met aanvrager.

Deze beleidsregel moet worden verankerd in het bestemmingsplan. Over de wijze waarop dit kan worden vastgelegd, wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3. Verankering en procedure

3.1. Verankering

De beleidsregel gaat er vanuit dat per verzoek de situatie en de aanwijzing tot plattelandswoning wordt gezien.

Daarbij kan in ogenschouw worden genomen, dat het met name zal gaan om (legalisering van) veel al lang bestaande burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning.

De beleidsregel voorziet in een eenvoudige toepassing van de wettelijke regeling zonder extra (milieu) voorwaarden. Anderzijds is er de wens procedures zo kort mogelijk te houden.

Gelet op voorgaande is het opnemen van een binnenplanse afwijkingsregeling in het bestemmingsplan een reële optie. Daarmee blijven ook alle bouwregels van de agrarische bestemming gelden. Alleen het bestemmingsplan Buitengebied 2007 kent agrarische bestemmingen waarin een agrarisch bedrijf is bestemd. Een voorstel hoe dit met een herziening van de regels van een bestemmingsplan kan worden geregeld is in de bijlage opgenomen.

Een aanwijzing als plattelandswoning is hiermee voldoende en op juiste wijze verankerd in een bestemmingsplan.

De leges voor een omgevingsvergunning binnenplanse afwijking van de gebruiksregels is lager dan die van een herziening van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12., eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo (projectafwijkingsbesluit) of een wijzigingsbevoegdheid vanuit het bestemmingsplan.

Onherroepelijke omgevingsvergunningen worden in de eerstvolgende herziening meegenomen als recht en worden aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning".

3.2. Procedure

Iedere procedure start in principe met een principeaanvraag. In geval van een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels is de route via een principeverzoek niet noodzakelijk omdat direct getoetst wordt aan de beleidsregel.

Initiatiefnemer dient het plan uit te werken in een ruimtelijke onderbouwing voor een aanvraag omgevingsvergunning binnenplanse afwijking.

Bijlage 1 Voorbeeld regels afwijken van de gebruiksregels

A. Definitie

In artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zal een definitie van het begrip plattelandswoning worden opgenomen.

B. Uitwerking definitie (bestemmingsplan Buitengebied 2007)

Artikel 1 Begrippen

Plattelandswoning:

Een agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

C. Afwijking gebruiksregels bestemmingsplan Buitengebied 2007

De plattelandswoning dient als afwijking van de gebruiksregels te worden opgenomen in de volgende artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2007:

Artikel 5 Agrarisch-3

Artikel 6 Agrarisch-4

Artikel 7 Agrarisch-5

Artikel 8 Agrarisch-6

Artikel 9 Agrarisch-7

Artikel 10 Agrarisch-8

Artikel 11 Agrarisch -9

Artikel 12 Agrarisch-10

Artikel 13 Agrarisch-11

D. Voorbeelduitwerking Artikel 5 Agrarisch-3 (bestemmingsplan Buitengebied 2007)

Artikel 5.6. Afwijken van de gebruiksregels (idem 7.6; 9.6; 10.6; 11.6; 12.6)

4. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5/7/9/10/11/12/13, lid 5 onder c en toestaan dat een bedrijfswoning behorende bij een landbouwinrichting door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning) mits:
 - a. er sprake is van een legaal bestaande agrarische bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming;
 - b. alle betrokken bekend zijn met het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning blijktens een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring;
 - c. er wordt aangetoond dat er sprake is van een functionerend en volwaardig agrarisch bedrijf binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. Dit kan zijn als een zelfstandig agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;

- d. er wordt aangetoond dat het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer nodig is;
- e. de aanwijzing als plattelandswoning niet kan leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarische bouwvlak en behoudt zijn agrarische bestemming;
- f. de tuin van de agrarische bedrijfswoning wordt de tuin van de plattelandswoning;
- g. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- i. bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van de bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten.
- j. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld, waarbij de eenheid van erf gehandhaafd blijft;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie en
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 5.6 lid 4 wordt 5.6. lid 5.

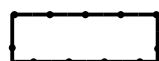
E. Overige artikelen

Bovenstaande uitwerking dient per artikel te worden herhaald.



Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 Verbeelding

Planfase, datum vastgesteld, 14 december 2017
 Planidentificatie NL.IMRO.0269.SV104-VG01
 Getekend SK
 Schaal 1 : 80.000



Plangebied

N



GEMEENTE OLDEBROEK

Raadhuisplein 1
 8096 CP Oldebroek
 Telefoon 0525 638200
www.oldebroek.nl