



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING
OLDEBROEK 2015

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.	Bijlagen: Verslagen inloopavonden	11
2	Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013	
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) afwijgingsprocedure 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

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

Vornoemde 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.

1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit:

- a. Een algemene inleiding (deel 1)
- b. Beleidsnotitie "Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013" (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 2010, gewijzigd 18 april 2013, 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. Gebiedsindeling
3. Processchema Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013

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.

1.4.4. Toelichting Verbeelding

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de – verplichte – RO standaarden ontwikkeld. Bij het opstellen van de structuurvisie is met de van toepassing zijnde RO standaarden, waaronder met name de Praktijkrichtlijn gemeentelijke Structuurvisies (PRgSV2012), rekening gehouden. De verbeelding maakt deel uit van de structuurvisie en geeft aan waar het beleid van toepassing is. Aangezien de structuurvisie voor de gehele gemeente geldt, valt de begrenzing van het structuurvisieplangebied samen met de gemeentegrens.

Verslag inloopavonden Ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek

Aanwezig:

Woensdag 2 oktober 2013

Wethouder E. Zandbergen, de heren J.W. van Hoorn en B. bij 't Werk (medewerkers gemeente Oldebroek) en 6 burgers.

Maandag 14 oktober 2013

De heren J.W. van Hoorn en B. bij 't Werk (medewerkers gemeente Oldebroek) en 2 burgers

De ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek is een thematische structuurvisie waarin de mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden uitgewerkt. De structuurvisie heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente Oldebroek. De visie gaat ook in op splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen in het buitengebied en in de kernen van de gemeente Oldebroek. De visie is basis voor het gemeentelijk handelen voor functieverandering. Nieuwe plannen en verzoeken worden aan dit beleid getoetst.

Met ingang van 11 september tot en met 22 oktober 2013 ligt de Ontwerpstructuurvisie Functieverandering Oldebroek ter inzage.

De gemeente heeft 2 inloopmomenten georganiseerd. Op woensdag 2 oktober 2013 hebben 6 burgers van de mogelijkheid gebruik gemaakt. Plenair is een presentatie gehouden. Daarna is afzonderlijk met enkele bezoekers gesproken.

Op maandag 14 oktober 2013 hebben 2 burgers van de mogelijkheid gebruik gemaakt zich te laten informeren over de structuurvisie.

Op beide avonden zijn geen zaken aan de orde geweest die geleid hebben tot wijziging van de visie of teksten.

BW07112013

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.

BW06022015



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING OLDEBROEK

DEEL 2

BELEIDSNOTITIE FUNCTIEVERANDERING VRIJKOMENDE
AGRARISCHE BEBOUWING GEMEENTE OLDEBROEK 2010

Gemeente Oldebroek



Beleidsnotitie
functieverandering VAB
gemeente Oldebroek
2010

Gewijzigd vastgesteld 18 april 2013

hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen
agrarische bedrijfsgebouwen



18 april 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Aanvullend beleid functieverandering	2
2.1 Gebiedsindeling	2
2.2 Saldering	2
2.3 Aantal woningen	2
2.4 Advisering ervenconsulent	3
2.5 Verevening	3
2.6 Exploitatieplan	3
2.7 Volkshuisvesting / KWP	4
3. Inspraak	5

Bijlage 1. Beleidskader provincie Gelderland en Beleidskader Regio Noord Veluwe

Bijlage 2. Gebiedsindeling

Bijlage 3. Processchema

Beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek 2010

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. De provincie biedt regio's de mogelijkheid deze generieke regeling vorm te geven in een streekplanuitwerking.

In juni 2007 heeft u ingestemd met het definitief ontwerp van de nota Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). De streekplanuitwerking is ter kennis gebracht aan de raad. Het definitief ontwerp is vervolgens door de Regio Noord-Veluwe ter vaststelling toegezonden aan de provincie Gelderland. Bij brief van 25 april 2008 deelt de provincie mee dat zij heeft ingestemd met de nota en dat het in de nota verwoorde beleid in werking treedt in plaats van het generieke beleid van het Streekplan Gelderland 2005.

Binnen de streekplanuitwerking kan de gemeente haar eigen beleid nader vormgeven. In het afgelopen jaar is bij beoordeling van principeverzoeken inzake functieverandering gebleken dat er behoefte bestaat aan verheldering en aanvulling op het beleid. Het gaat hierbij om de gebiedsindeling, saldering, aantal te bebouwen woningen, advisering ervenconsulent, verevening, exploitatieplan en het Kwalitatief WoonProgramma.

Bij deze nota treft u de volgende bijlagen aan:

1. Beleidskader provincie Gelderland en Beleidskader Regio Noord Veluwe
2. Gebiedsindeling
3. Processchema Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

De nota is bij collegebesluit van 12 november 2013 (nummer 12) redactioneel aangepast onder punt 2.3. en 2.4.

2. Aanvullend beleid functieverandering

In dit hoofdstuk wordt het beleid zoals neergelegd is in de streekplanuitwerking verhelderd en aangevuld. Op de volgende onderwerpen wordt nader ingegaan:

- Gebiedsindeling
- Saldering
- Aantal woningen / woongebouwen / wooneenheden
- Advisering ervenconsulent
- Verevening
- Exploitatieplan
- Volkshuisvesting / KWP

2.1 Gebiedsindeling

De volgende gebieden worden volgens de streekplanuitwerking functieverandering onderscheiden:

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

- In de streekplanuitwerking is de mogelijkheid opgenomen primair agrarische gebieden aan te wijzen waarbinnen gemeenten in het belang van agrarische bedrijven terughoudend met functieverandering omgaan dan wel functieverandering uitsluiten.
- Bij collegebesluit van 22 juli 2008 zijn de polders Oosterwolde, De Broeklanden en Oldebroek als primair agrarisch gebied aangewezen.
- Binnen het gebied primair agrarisch gebied is functieverandering van vrijkomende gebouwen naar werken en wonen onder voorwaarden toegestaan.
- Voor de gebieden 'Zoekzones landschappelijke versterking' en 'Groene wiggen' geldt naast de streekplanuitwerking tevens de visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen'. Dit is conform het gestelde in het streekplan. De visie is vastgesteld op 28 juni 2011.
- De gebiedsindeling uit de streekplanuitwerking wordt overgenomen en daaraan wordt toegevoegd de primair agrarische gebieden (conform het besluit van 22 juli 2008). Dit is om misverstanden te voorkomen. Korthedshalve wordt verwezen naar de kaart in bijlage 2.

2.2 Saldering

- Saldering is uitruil van het aantal vierkante meters te slopen bebouwing tussen percelen, waarbij op een ander perceel de woningbouw mag worden gecompenseerd.
- Sloop is in de gehele gemeente mogelijk. De vraag is in welke gebieden teruggebouwd mag worden. De streekplanuitwerking geeft hier geen antwoord op.
- Voor de gebieden met de aanduiding 'Zoekzones landschappelijke versterking' wordt verwezen naar de (concept-)visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen'. De uitgangspunten uit dit rapport zijn leidend.
- Compensatie van woningbouw wordt alleen toegestaan in de 'Zoekzone landschappelijke versterking'.

2.3 Aantal woningen / woongebouwen / wooneenheden

- Uitgangspunt van zowel de provincie als de regionale uitwerking is één bestaande woongebouw waarin meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De ontvangen principeverzoeken gaan allemaal uit van nieuwbouw in de middeldure en dure klasse.
- 50% reductie betekent rekenkundig dat op een erf behoorlijk wat woningen kunnen worden gebouwd. Soms wel zes woningen. Er zijn locaties waar rekenkundig nog meer woningen mogelijk zijn.
- Voorgesteld wordt om als uitgangspunt maximaal 2 woongebouwen (exclusief bestaande (bedrijfs-) woning) per perceel toe te staan, afhankelijk van de oppervlakte van de bebouwing die wordt gesloopt. De ervenconsulent zal worden ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing. Maatwerk is hierbij belangrijk.
- De functieveranderingsregeling wordt niet toegestaan bij een combinatie van percelen. Bij een combinatie van percelen is de winst minimaal en heb je te maken met verschillende grondeigenaren. Het moet gaan om één perceel waar nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- De volgende vraag is hoeveel wooneenheden per perceel kunnen worden toegestaan en of voor alle gebieden dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.

- Uitgaande van maximaal 2 woongebouwen worden maximaal 3 of 4 nieuwe wooneenheden per perceel toegestaan afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan bebouwing. Bij sloop van meer dan 3000 m² kunnen extra starterswoningen worden gerealiseerd. Per perceel dient hierover maatwerk geleverd te worden (door de ervenconsulent). Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor de initiatiefnemer om te 'spelen' met vrijstaande woningen en/of een twee-onder-een-kapwoning, d.w.z. dure en middeldure woningen. Op basis van onderstaand schema kan beoordeeld worden hoeveel woningen/wooneenheden per perceel mogen worden teruggebouwd.

Aantal m ² te slopen	Dure woningen*		Middeldure woningen in bestaande bebouwing *	Max. aantal woongebouwen
350 m ² – 500 m ² alleen binnen EHS	1 D			1
500 m ² – 750 m ²	1 D	OF	2 MD	1
750 m ² – 1250 m ²	1 D	+	1 MD	2
1250 m ² – 3000 m ²	1 D	+	2 MD	2
3000 m ² >	1 D	+	2 MD plus 1 of 2 starterswoningen	2
OF 3000 m ² >	2 D			

- ⊛ Dit betekent voor vrijstaande woningen een inhoud van maximaal 600 m³, met maximum van 100 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Bij middeldure woningen gaan we in beginsel uit van een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid, met een maximale oppervlakte van 50 m² voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per wooneenheid, maar omdat realisatie plaatsvindt in bestaande bebouwing zal de maximale inhoud van 500 m³ mogelijk zijn afhankelijk van de inhoud bestaande gebouw.
- ⊛ Een goede landschappelijke inpassing is leidend bij functieverandering. Maatwerk is altijd aan de orde, waarbij naast terugbouwen op eigen perceel ook sprake kan zijn van saldering.

- Bovenstaand schema geldt voor alle gebieden waar de functieveranderingsregeling van toepassing is, zoals is vastgesteld onder punt 1.

2.4 Advisering ervenconsulent

- In huis is onvoldoende kennis aanwezig om de nieuwe indeling van het bouwblok en de landschappelijke inpassing te beoordelen. Daarom wordt bij elk plan een ervenconsulent of een landschapsarchitect ingeschakeld. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

2.5 Verevening

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Als deze onvoldoende is, of er is onvoldoende ruimte dan komt verevening in beeld (het vragen van een financiële bijdrage ter versterking van de landschappelijke waarden elders) conform het landschapsontwikkelingsplan (LOP).
- Er is een modus bedacht voor compensatie door € 10 per m³ te vragen (vaste bijdrage voor woningen is bijvoorbeeld: een woning van 600 m³ x € 10 = € 6000). Dit bedrag wordt in een groenfonds gestort. Het groenfonds wordt uitsluitend gebruikt voor door de gemeente aan te wijzen projecten/gebieden voor landschapsverbetering in brede zin. Een anterieure overeenkomst kan een basis vormen voor het kostenverhaal. Deze anterieure overeenkomst zal met de initiatiefnemer worden gesloten.
- De (concept-)visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen' en het LOP bieden in voldoende mate aanknopingspunten om vereveningseisen een solide basis te geven.
- Indien geen of onvoldoende compensatie plaatsvindt, wordt verevening toegepast conform rekenmodel onder bullet 2 (€ 10 per m³).

2.6 Exploitatieplan

- Voor de bouw van één of meer woningen wordt op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
- Het vragen van een bijdrage voor verevening kan via een (anterieure) overeenkomst. Lukt dit niet dan biedt de nieuwe wetgeving sinds 1 juli 2008 het exploitatieplan als mogelijke oplossing. De basis is de nog te herschrijven gemeentelijke structuurvisie 2030 en daarbij spelen aspecten als profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid een belangrijke rol.

2.7 Volkshuisvesting / KWP

- De woningbouwproductie van de totale Regio Noord Veluwe in de periode 2010-2019 bedraagt, conform de afspraken uit het Kwalitatief Woonprogramma (KWP), maximaal 8000 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de geconstateerde woningbehoefte (6600 woningen tot en met 2019) met daarbij een 20% planuitval (1400 woningen).
- De geconstateerde woningbehoefte tot en met 2019 in de gemeente Oldebroek bedraagt 815 woningen. Tel daar nog een planuitval van 20% bij op, dan komt het maximaal aantal te realiseren woningen in de gemeente Oldebroek op 978 woningen.
- Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek tot en met 2019 bevat ruim voldoende woningen om in de woningbehoefte inclusief 20% planuitval te voldoen.
- In de jaarschijfuitwerking van het KWP 2009 is geen reservering opgenomen voor functieverandering voor de periode tot 2010.
- In de woningbouwprogrammering van de gemeente Oldebroek tot en met 2019 zijn alleen de functieveranderingsinitiatieven meegenomen die op dit moment (2010) concreet in behandeling genomen zijn. In totaal gaat het om maximaal 16 woningen.
- Voor de periode 2010-2019 wordt het aantal woningen in het KWP welke gereserveerd worden voor de functieveranderingsregeling, bij elke actualisatie van het KWP aangepast aan de te verwachten vraag.

3. Inspraak

Op 9 maart 2010 is de beleidsnotitie Functieverandering gemeente Oldebroek 2010 in concept vastgesteld. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft de conceptnotitie vanaf 17 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn negen inspraakreactie binnengekomen. De ingediende inspraakreactie hebben alle dezelfde redactie.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de inspraakreactie tijdig zijn ingekomen en de inspraakreacties ontvankelijk zijn. Door de volgende reclamanten is een inspraakreactie ingediend:

1. B. Steert, Zwarteweg 54, 8097 PW Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010),
2. H. Hoogveld en M. de Veth, Zwarteweg 43, 8097 PS Oosterwolde (ontvangen op 28 april 2010),
3. J. Schoonhoven, Zwarteweg 41, 8097 PR Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
4. M.J. Korenberg en H. Korenberg, Zwarteweg 68, 8097 PX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
5. D. Doornewaard, Duinkerkerweg 47, 8097 RX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
6. A.A. van Boven, Duinkerkerweg 49, 8097 RX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
7. F. Clevers, Kleine Woldweg 1, 8097 RG Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
8. G. Bonestroo, Kleine Woldweg 4, 8097 RH Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010),
9. A. Stijf, Zwarteweg 53, 8097 PS Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010).

De aangevoerde inspraakreacties kunnen samen als volgt worden samengevat:

De inspraak richt zich tegen de beleidsnotitie "voor zover deze functieverandering het mogelijk maakt of positief bijdraagt aan de komst van een zorglandgoed, zorginstelling, zorgboerderij, landgoed en/of woningen in het gebied omsloten door VSCO, Zwarteweg, Kleine Woldweg, Duinkerkerweg." Als specifiek voorbeeld van bezwaar wordt bedoeld op het initiatief zorglandgoed "Je Maintiendrai".

In reactie hierop kan het volgende antwoord worden gegeven: "In het Streekplan Gelderland 2005 is het functieveranderingsbeleid opgenomen. Het functieveranderingsbeleid ziet toe op sloop van agrarische bebouwing in ruil voor andere functies (veelal woningbouw). Dit beleid is uitgewerkt in een streekplanuitwerking. In de conceptbeleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 heeft de gemeente haar eigen beleid nader vorm gegeven. Het gaat hierbij om de volgende aspecten: gebiedsindeling, saldering, aantal te bouwen woningen na sloop, advisering ervenconsulent, verevening, exploitatieplan en de relatie met het Kwalitatief Woonprogramma. De eventuele ontwikkeling van het zorglandgoed "Je Maintiendrai" valt niet onder functieverandering." De beleidsnotitie is niet gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreacties.

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

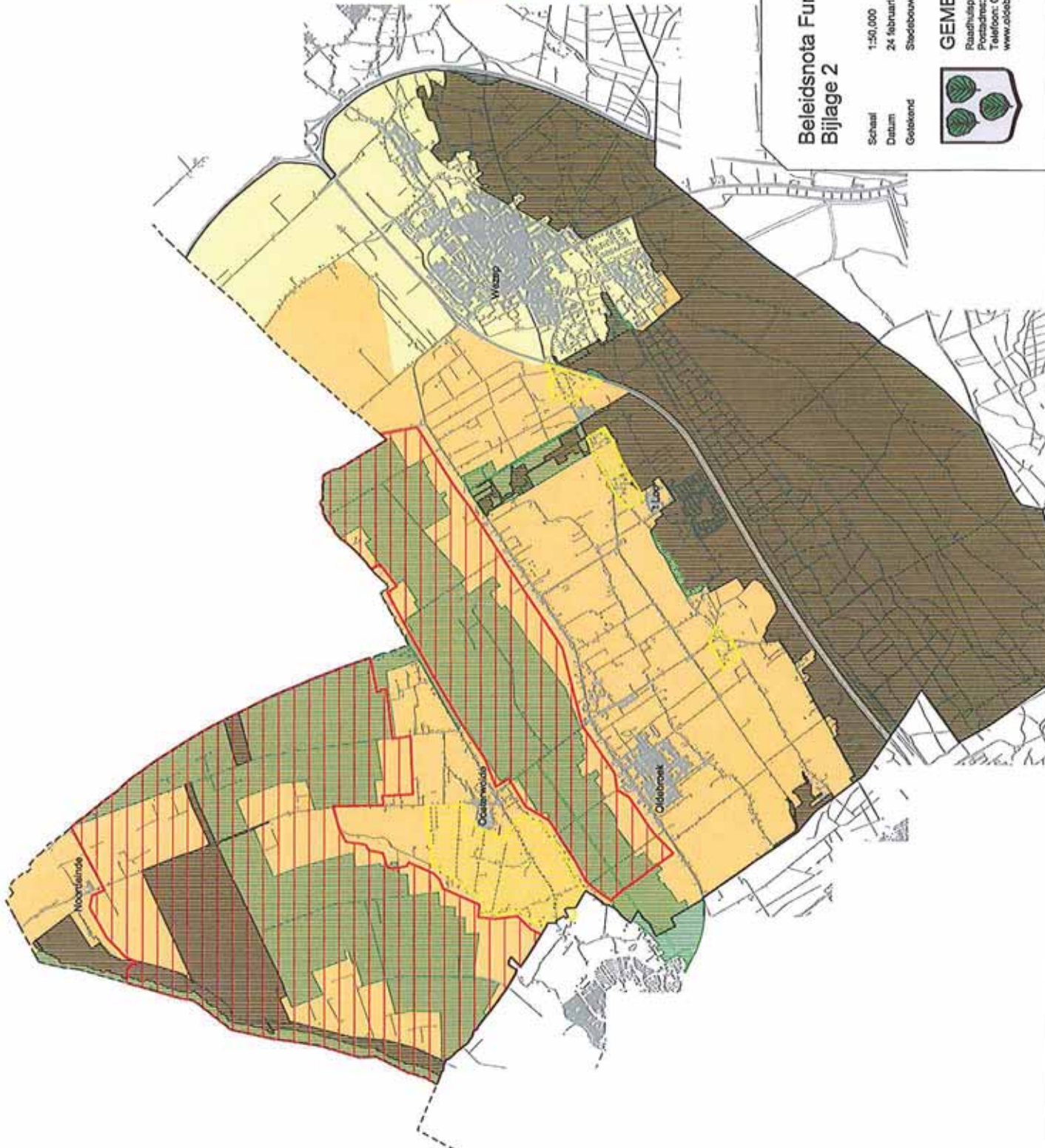
- minimaal 500m² aan voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende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



EHS, herbegrenzing september 2009
Natuur
Verweven



Primaire agrarisch gebied



Zoelozones
landschappelijke versterking



Waardevol landschap



Multifunctioneel platteland



Beleidsnota Functieverandering 2010 Bijlage 2

Schaal 1:50.000

Schaal

24 februari 2010

Datum

Stadsbouw, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Geleidend

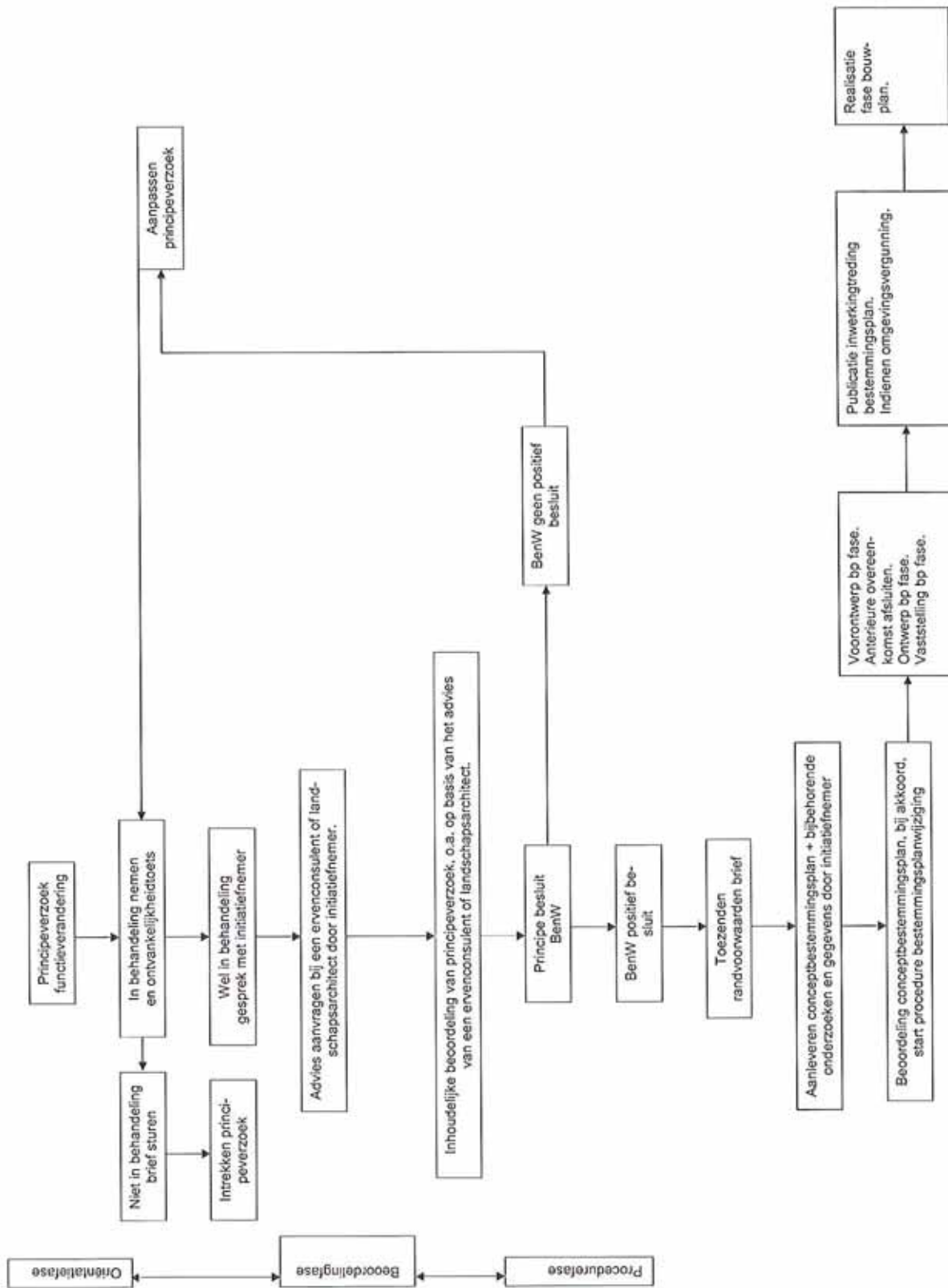


GEMEENTE OLDEBROEK

Raadhuysplein 1, Oldebroek
Postadres: Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek
Telefoon: 0525 638200, fax: 0525 638327
www.oldebroek.nl



Bijlage 3
Processchema bij de Beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd vastgesteld 18 april 2013





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 streekelgen 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 Landshapsontwikkelingsplan 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 hoofgebouw 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 (hoofgebouw 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, planschadederegeling). 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 be-

schermingsniveau 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 (burgerwoning) 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 omge-

vingsvergunning 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". Voornoemde 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 Landschapsonwikkelingsplan: 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 bouwmogelijkheden 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. Behoeft 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 (Oldebroek 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 bezien.

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 bestemming, 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 Agrarsich-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)

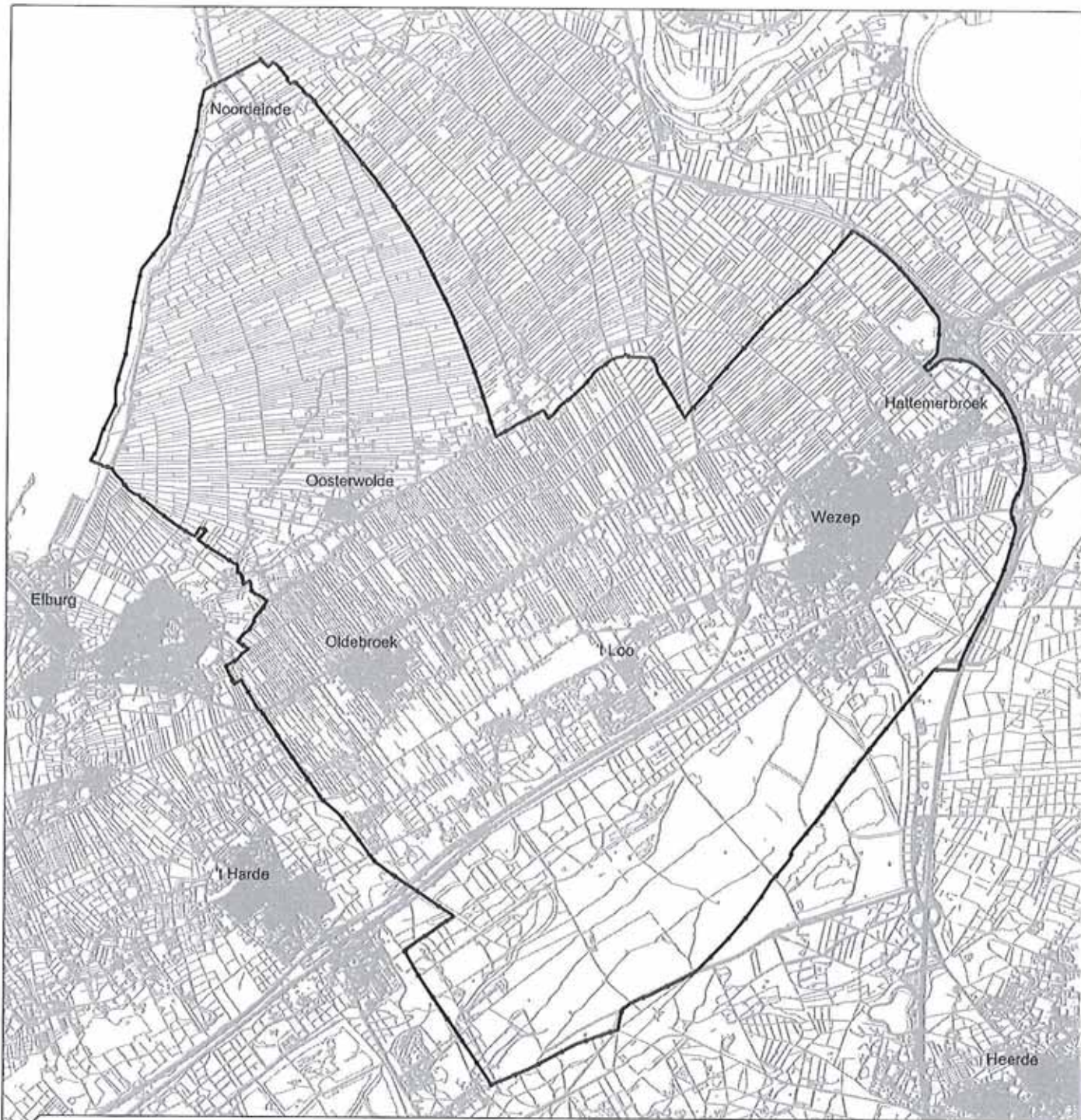
4. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5/7/9/10/11/12/13, lid 5 onder c en toestaan dat een bedrijfswoning behorende bij een landbouwinrichting door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning) mits:
 - a. er sprake is van een legaal bestaande agrarische 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 2015 Verbeelding

Planfase, datum vastgesteld, 23 april 2015
 Planidentificatie NL.IMRO.0269.SV102-VG01
 Getekend Stedebouw
 Schaal 1 : 80.000



GEMEENTE OLDEBROEK

Raadhuisplein 1, Oldebroek
 Postadres: Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek
 Telefoon: 0525 638200, fax: 0525 638327
www.oldebroek.nl

