



GEMEENTE OLDEBROEK

Informatie van het college aan de raad	
Onderwerp: Consultatie principemedewerking functieverandering VAB naar wonen Groote Woldweg 71/Kleine Woldweg 3 te Oosterwolde.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 300472 / 300800
Behandelend team: Ruimte en Concern	

Aanleiding om te informeren

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving op 6 april 2016 is de afspraak gemaakt dat de commissie zal worden geconsulteerd bij afwijkingen van het gangbare proces dan wel bij mogelijke interpretatieverschillen tussen beleidsuitgangspunten functieverandering VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) en de uitvoering. De afspraak is gemaakt naar aanleiding van de behandeling van de college-informatie "Aanvullende informatie inzake de uitvoeringspraktijk functieverandering, de projecten Zuiderzeestraatweg 224 en Eekterweg 14 c.a. en vooraankondiging wijziging functieveranderingsbeleid". In die college-informatie staan ook de lopende zaken vermeld die nog worden afgehandeld op basis van het huidige beleid. Een van de zaken is Groote Woldweg 71.

Samenvatting

Bij brief van 3 maart 2016 is een principeverzoek ingediend voor functieverandering VAB naar wonen voor de percelen Groote Woldweg 71/Kleine Woldweg 3 in Oosterwolde. Na ontvangst van het erftransformatierapport op 13 juli 2017 kon de inhoudelijke beoordeling worden afgerond. Op het perceel Groote Woldweg 71 is circa 470 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, terwijl op het perceel Kleine Woldweg 3 circa 343 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het verzoek ziet op de sloop van alle (voormalige) agrarische bebouwing op de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3. In totaal wordt derhalve circa 813 m² gesloopt en er wordt asbest gesaneerd. Als compensatie voor de sloop wordt een extra vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel Groote Woldweg 71 en wordt op het perceel Kleine Woldweg 3 de mogelijkheid geboden om de afgebrande vrijstaande woonboerderij als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen met een vergelijkbaar volume. Het verzoek is getoetst aan de uitgangspunten van functieverandering zoals vermeld in de Streekplanuitwerking Functieverandering en de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2013. Het verzoek voldoet aan de algemene regeling. Functieverandering naar wonen is in principe mogelijk. Het initiatief past verder in het beleidskader en op voorhand zijn geen belemmeringen geconstateerd. Initiatiefnemer heeft bij het verzoek een erftransformatierapport ingediend. Het erftransformatierapport biedt voldoende borging voor de landschappelijke inpassing. Bij de sloop van 750 m² – 1250 m² is het mogelijk om één dure woning (nieuwbouw) en één middeldure woning in bestaande bebouwing te realiseren. Het verzoek van initiatiefnemer met bijbehorend erftransformatierapport wijkt op twee punten af van het geldend beleidskader. Ten eerste wordt in het erftransformatierapport de mogelijkheid geboden om de afgebrande vrijstaande woonboerderij op het perceel Kleine Woldweg 3 als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen met een vergelijkbaar volume. Strikt genomen is er hierdoor geen sprake van het realiseren van een woning in bestaande bebouwing. Ten tweede wordt op het perceel Groote Woldweg 71 afgeweken van het uitgangspunt van eenheid van erf.

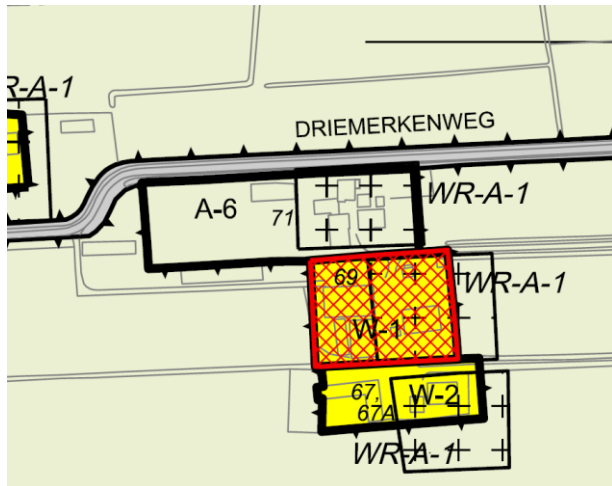
Onder de voorwaarde dat de voormalige woonboerderij Kleine Woldweg 3 met maximaal een vergelijkbaar volume wordt herbouwd, kan worden ingestemd met het verzoek om deze woonboerderij als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen. De kerngedachte van de middeldure woning in bestaande bebouwing is immers dat hiervoor geen extra bebouwing hoeft te worden toegevoegd. De in het erftransformatierapport gekozen erfinrichting voor het perceel Groote Woldweg 71 vormt een maatwerkoplossing met het beste resultaat voor dit perceel. Bovendien vindt er een flinke landschappelijke versterking plaats die verder gaat dan het erf alleen.

Conform afspraak van 6 april 2016 willen wij u graag consulteren. Wij vernemen graag uw reactie op het functieverandering VAB project Groote Woldweg 71/Kleine Woldweg 3.

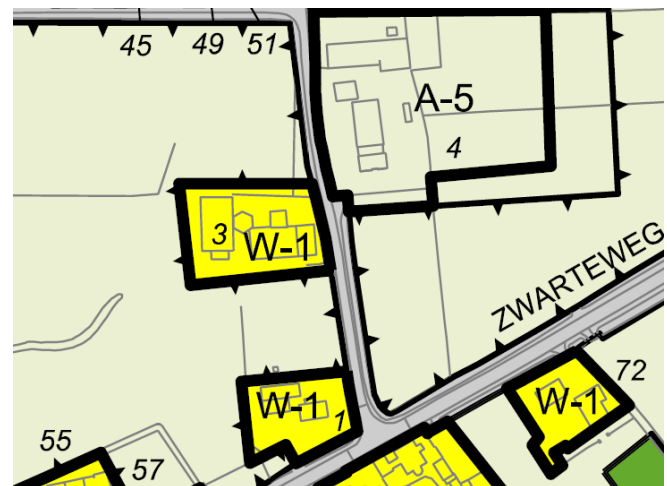
Toelichting

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft op 3 maart 2016 een principeverzoek ingediend voor functieverandering VAB naar wonen op het perceel Groote Woldweg 71 te Oosterwolde, waarbij uitruil van sloopmeters (saldering) plaatsvindt met het aangekochte perceel Kleine Woldweg 3 te Oosterwolde. Na ontvangst van het erftransformatierapport op 13 juli 2017 kon de inhoudelijke beoordeling worden afgerond. Het perceel Groote Woldweg 71 kent in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' de bestemming 'Agrarisch-6', waarbij een deel van het bouwvlak de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' heeft vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde. Het perceel Kleine Woldweg 3 te Oosterwolde kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1'.



Groote Woldweg 71



Kleine Woldweg 3

Op het perceel Groote Woldweg 71 is circa 470 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, terwijl op het perceel Kleine Woldweg 3 circa 343 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het verzoek ziet op de sloop van alle (voormalige) agrarische bebouwing op de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3. In totaal wordt derhalve circa 813 m² gesloopt en er wordt asbest gesaneerd. Als compensatie voor de sloop wordt een extra vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel Groote Woldweg 71 en wordt op het perceel Kleine Woldweg 3 de mogelijkheid geboden om de afgebrande vrijstaande woonboerderij als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen met een vergelijkbaar volume. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

Het verzoek is ingediend in het kader van het functieveranderingsbeleid VAB. Het verzoek is daarom getoetst aan de uitgangspunten van functieverandering zoals vermeld in de Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe (2007) en de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2013. Het verzoek voldoet aan de algemene regeling. Functieverandering VAB naar wonen is derhalve in principe mogelijk. Het verzoek kan onder voorwaarden ook voldoen aan de gemeentelijke beleidsnotitie Functieverandering VAB gemeente Oldebroek.

2. Historie

In het kader van functieverandering heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden voor dit perceel.

3. Wettelijk kader

Het verzoek om functieverandering is ingediend in het kader van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). Aanvullend op de Streekplanuitwerking heeft de gemeente Oldebroek de "Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 2013" vastgesteld. Deze beleidsnotitie is een aanscherping van het regionaal beleid. Het principeverzoek is aan deze notities getoetst. Voor de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 is tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' kaderstellend.

4. Toelichting / uitwerking situatie: Toetsing

4.1 Bepaling aantal sloop m²

4.1.1 Toets (voormalig) agrarisch bedrijf

Toets bestemmingsplannen

Het perceel Groote Woldweg 71 heeft de bestemming 'Agrarisch-6'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in bestaande gebouwen te weten een caravanstalling, een zorgboerderij en activiteiten die zich richten op landschaps- en natuurbeheer, op landschaps- en natuureducatie en/of op recreatie en het wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Het perceel Kleine Woldweg 3 heeft de bestemming 'Wonen -1'. De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende andere werken, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, cultuurgrond en erven, terreinen en tuinen. Binnen het bouwvlak mag één woning aanwezig zijn. De woonboerderij Kleine Woldweg 3 is in december 2016 afgebrand en mag volgens het bestemmingsplan worden herbouwd. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde' was de bestemming van het perceel 'Agrarisch hoevengebied van landschappelijke waarde' met de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Daarmee staat vast dat op het perceel Kleine Woldweg 3 voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. Het voormalig agrarisch bedrijf kan derhalve worden aangemerkt als een fysiek bestaand, legaal vrijkomend agrarisch gebouw in de zin van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid VAB.

Toets milieuvergunning

Eventueel nog aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen dan wel -meldingen dienen voor beide percelen te worden ingetrokken.

4.1.2 Uitgangspunten sloop

De locaties Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 liggen buiten de EHS/GNN (Gelders Natuurnetwerk). Om te voldoen aan functieverandering VAB dient er buiten de EHS minimaal 500 m² te worden gesloopt. Bij de bepaling van de sloop m² worden alleen opstallen meegerekend die legaal aanwezig zijn. Illegale opstallen moeten wel worden verwijderd, maar worden niet meegerekend bij het aantal te slopen m². Bij functieverandering gaat het om (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Verhardingen (bijvoorbeeld mestplaten) en bouwwerken zoals voliëres, kippenrennen en houtopslag worden niet aangemerkt als agrarische bebouwing. Bij functieverandering VAB naar wonen worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt. Alleen cultuurhistorische waardevolle bebouwing dient te worden behouden.

4.1.3 Sloopvoornemens

In het verzoek wordt aangegeven dat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In het erftransformatierapport wordt gemeld dat op de locatie Groote Woldweg 71 470 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing staat en op de locatie Kleine Woldweg 3 343 m². Het aantal te slopen vierkante meters komt daarmee op 813 m². In het erftransformatierapport is de (te slopen) bebouwing aangegeven.

4.1.4 Bouwdossieronderzoek

Omdat alleen legale bebouwing mag worden meegerekend, is zoals gebruikelijk een bouwdossieronderzoek uitgevoerd. De sloop vierkante meters op de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 zijn gecontroleerd aan de hand van het bouwdossier. Geconcludeerd is dat de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing legaal aanwezig is.

4.1.5 Conclusie

De percelen liggen buiten de EHS/GNN. Buiten de EHS moet er minimaal 500 m² worden gesloopt aan agrarische bebouwing. Hieraan wordt voldaan. In het erftransformatierapport is aangegeven dat alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

4.2 Toets Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe (april 2007) en Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 2013

4.2.1 Toets Algemene Regeling Streekplanuitwerking

Uit de geleverde stukken kan worden geconcludeerd dat er minimaal 500 m² aan legale agrarische bebouwing aanwezig is. Voorts wordt aangegeven dat alle aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt op beide percelen. Hiermee wordt voldaan aan de algemene regeling. Het voornemen is om in totaal 813 m² te slopen. Op grond van punt 2.3. van de gemeentelijke beleidsnotitie mag bij de sloop van 750 - 1250 m² 1 dure en 1 middeldure woning in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Nu wordt voldaan aan de algemene regeling kan het verzoek worden getoetst aan de nieuwbouw mogelijkheden, de kwaliteitsbijdragen en de overige voorwaarden.

4.2.2 Toets sloop m² in relatie tot nieuwbouw

In paragraaf 2.3. van de Beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 2013 wordt ingegaan op de realisatie van te compenseren woningen. In een tabel wordt aangegeven hoeveel woningen/ wooneenheden per perceel mogen worden teruggebouwd. Dit is los van de (stedenbouwkundige en) inpassingsmogelijkheden op het perceel. Bij de sloop van 750 m² - 1250 m² is het mogelijk één dure woning (nieuwbouw) en één middeldure woning in bestaande bebouwing te realiseren. Er wordt 813 m² gesloopt. Derhalve mogen 2 woningen worden gerealiseerd, zoals hiervoor is aangegeven.

4.2.3 Basispakket kwaliteitsbijdragen

De kwaliteitsbijdragen uit het Basispakket gelden voor alle initiatieven en zijn niet afhankelijk van het gebiedstype. Het gaat om:

- Gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit worden verwijderd en de hoeveelheid verhard oppervlakte wordt verminderd. Daarnaast wordt er asbest gesaneerd. In het bijgeleverde erftransformatierapport wordt aangegeven welke gebouwen worden gesloopt. De bestaande woning op het perceel Groote Woldweg 71 blijft behouden.
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing en ensemble.
De bebouwing is geen rijks- of gemeentelijk monument. Uit het erftransformatierapport blijkt dat één van de oude schuren op het perceel Groote Woldweg 71 karakteristiek is en behouden kan blijven.
- Verkleining bestemmingsvlak via een bestemmingsplanwijziging.
De bestemming op de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 wordt gewijzigd via een bestemmingsplanwijziging.
 1. De bestemming 'Agrarisch-6' op het perceel Groote Woldweg 71 zal worden gewijzigd in een woonbestemming. Het gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak dat door de nieuwe functie niet wordt gebruikt, zal niet langer tot het bouwvlak behoren en krijgt een passende agrarische bestemming.
 2. Het perceel Kleine Woldweg 3 heeft een woonbestemming. Tot het perceel behoren geen agrarische gronden. Verkleining van het bestemmingsvlak is in het geval Kleine Woldweg 3 niet aan de orde.
- Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing.
In het erftransformatierapport zijn deze aspecten voldoende uitgewerkt. Een aanvullend landschappelijk inrichtingsplan is daarom niet nodig.
- Aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen worden ingetrokken na afronding van de bestemmingsplanprocedure.
- Er is sprake van saldering waarbij de dure nieuwbouw woning op het perceel Groote Woldweg 71 wordt gerealiseerd en de middeldure woning in bestaande bebouwing op het perceel Kleine Woldweg 3 wordt gerealiseerd.

4.2.4 Overige voorwaarden

In de nieuwe situatie is buitenopslag niet toegestaan, moet de bestaande infrastructuur voldoende zijn en mag het initiatief geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben. Deze aspecten komen bij het bestemmingsplan aan bod. Ook mag het initiatief geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving. Er is een quickscan uitgevoerd om na te gaan of er op voorhand belemmeringen zijn. Uit de quickscan is gebleken dat er op voorhand geen belemmeringen zijn. Aan de voorwaarde ten aanzien van het behoud van de eenheid van het erf wordt niet voldaan op het perceel Groote Woldweg 71. Hierop wordt in het onderstaande nader ingegaan.

4.2.5 Toets afwijkend verzoek initiatiefnemer aan beleidskader

Het verzoek van initiatiefnemer met bijbehorend erftransformatierapport wijkt op twee punten af van het geldend beleidskader. Het gaat om het volgende:

1. Uitgangspunt van het beleid is het behoud van één erf (eenheid van erf). Op het perceel Groote Woldweg 71 wordt één extra vrijstaande woning gerealiseerd waarbij wordt afgeweken van het behoud van één erf. De extra vrijstaande woning krijgt ook een eigen ontsluiting. De extra woning staat wel op de (voormalige) agrarische bouwkaavel;
2. Bij de sloop van 750 m² – 1250 m² is het mogelijk om één dure woning (nieuwbouw) en één middeldure woning in bestaande bebouwing te realiseren. De extra vrijstaande woning wordt op het perceel Groote Woldweg 71 gerealiseerd. In het erftransformatierapport wordt voorts de mogelijkheid geboden om de afgebrande vrijstaande woonboerderij op het perceel Kleine Woldweg 3 als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen met een vergelijkbaar volume. Strikt genomen is er hierdoor geen sprake van het realiseren van een woning in bestaande bebouwing.

Toetsing verzoek

1. Met het initiatief om twee aparte kavels te realiseren op het perceel Groote Woldweg 71 kan om meerdere redenen worden ingestemd. Ten eerste wordt voortgeborduurd op het voormalige beleid voor zoekzones landschappelijke versterking waarbij een grote investering in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde geldt. In het geval Groote Woldweg 71 is er sprake van een flinke landschappelijke versterking. De erven worden verbonden met een hoogstam boomgaard. De kavelgrenzen worden versterkt met wilgen en elzen. De landschappelijke investering gaat daarmee verder dan het erf alleen. Ten tweede wordt de terp aan de Groote Woldweg 71 beter beleefbaar door twee aparte kavels. Ook wordt de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde van de terp op deze wijze gerespecteerd. Voor het erf Groote Woldweg 71 vormt deze maatwerkoplossing dan ook het beste resultaat. Bij een eerdere functieverandering aan de Duivendansweg 10 is op een vergelijkbare wijze afgeweken van de één erf-gedachte. Aan het voorgaande wordt wel de voorwaarde gekoppeld dat het erftransformatierapport als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan wordt opgenomen en dat het erftransformatierapport als beeldkwaliteitsplan met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
2. Onder de voorwaarde dat de voormalige woonboerderij Kleine Woldweg 3 met maximaal een vergelijkbaar volume wordt herbouwd, kan worden ingestemd met het verzoek om deze woonboerderij als twee-onder-één-kapwoning te herbouwen. De kerngedachte van de middeldure woning in bestaande bebouwing is dat hiervoor geen extra bebouwing hoeft te worden toegevoegd. Met de voorwaarde dat maximaal een vergelijkbaar volume herbouwd mag worden, wordt hieraan voldaan. De nieuwbouw bij onderhavige functieverandering vindt op één perceel plaats (Groote Woldweg 71). Aan de Kleine Woldweg 3 gaat het in de kern om een extra wooneenheid in een bestaand volume. Daarbij geldt dat de woonboerderij oorspronkelijk een groot volume had. Gelet hierop in relatie tot de verkoopbaarheid kan splitsing in twee wooneenheden worden toegestaan.

4.3 Conclusie

Het verzoek voldoet aan de algemene regeling van functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Ook wordt voldaan aan het basispakket. Initiatiefnemer heeft een erftransformatierapport (september 2017) ingediend. Het erftransformatierapport is een goede basis

voor de verdere uitwerking in een bestemmingsplan. Met de randvoorwaarden en uitgangspunten en het schetsplan uit het erftransformatierapport kan worden ingestemd.

Voldaan wordt aan de minimale sloopecis van 500 m². Op grond van het verzoek en de ingediende documenten kan worden geconcludeerd dat voldaan is aan de voorwaarden voor medewerking aan functieverandering VAB naar wonen. Uit de quickscan is gebleken dat er op voorhand geen belemmeringen zijn. De milieuaspecten moeten nader worden uitgewerkt of er zal onderzoek naar moeten worden gedaan.

Wij verlenen onder genoemde voorwaarden principemedewerking aan functieverandering VAB naar wonen voor de percelen Groote Woldweg 71 en Kleine Woldweg 3 te Oosterwolde conform het advies van de ervenconsulent van september 2017

5. Financiën

De kosten voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek worden conform de legesverordening 2016 in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer dient bij een vervolg te zorgen voor een goede ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken. Ook dient er in ieder geval een planschadeovereenkomst te worden gesloten met initiatiefnemer. Daarnaast kan een anterieure overeenkomst nodig zijn. Alle (nog te maken) kosten komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer.

6. Communicatie en burgerparticipatie

Indien de plannen doorgaan, zal er in ieder geval bij de planologische procedure de mogelijkheid zijn om op de plannen te reageren (wettelijke procedure). Daarnaast moet de initiatiefnemer het plan bespreken met omwonenden en daartoe een informatieavond beleggen.

Bijlagen:

1. Principeverzoek functieverandering VAB naar wonen, 3 maart 2016;
2. Erftransformatierapport Groote Woldweg 71/Kleine Woldweg 3 van 13 september 2017 van het Gelders Genootschap;
3. College-informatie "Aanvullende informatie inzake de uitvoeringspraktijk functieverandering, de projecten Zuiderzeestraatweg 224 en Eekterweg 14 c.a. en vooraankondiging wijziging functieveranderingsbeleid";
4. Quick scan Groote Woldweg 71/Kleine Woldweg 3.

Oldebroek, 7 november 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.