



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING OLDEBROEK

DEEL 2

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

Inhoudsopgave

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

1 Beleidskader

1.1 Aanleiding

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

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

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

1.2 Doel

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

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

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

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

1.3 Provinciaal en regionaal beleid

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

1.3.1 Provinciaal beleid

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

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

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

1.3.2 Streekplanuitwerking Functieverandering van de Regio Noord Veluwe

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

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

1.4 Uitgangspunten gemeentelijke beleid

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

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

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

a. Gebiedsindeling

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

b. (Voormalige) agrarische bebouwing

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

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

c. Oppervlakte (m^2) bij sloop

De vraag is of de sloop moet worden berekend in m^2 of in m^3 . In het VAB-beleid is bij de bepaling van de sloop steeds gewerkt met m^2 . Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 gaat uit van m^2 . Het hanteren van een maatvoering in m^2 in het functieveranderingsbeleid sluit het beste aan bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied.

d. Bepaling sloopmeters

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

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

Onder **agrarische bouwwerken** worden begrepen hooibergen, hokken van geringe omvang ($< 50 m^2$), kippenrennen, mest-, sleuf- en voedersilo's, mestopslagplaatsen, glazen tuinbouwkassen, tunnelkassen, olie- en watertanks en waterbassins.

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

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

e. Minimale sloopeis

Uit het rapport van Alterra blijkt dat er veel bedrijfsgebouwen vrijkomen. Het gaat hierbij met name om jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. Deze bebouwing is minder aantrekkelijk voor herbestemming. Uit een eigen analyse van nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijven (de toekomstige stoppers) blijkt dat 16% een oppervlakte aan schuren heeft van minder dan $500 m^2$, 26% heeft een oppervlakte tussen 500 en $1000 m^2$ en 58% heeft meer dan $1000 m^2$ aan schuren. Van de laatste categorie heeft 34 % een schuuroppervlakte tussen 1000 en $2000 m^2$ en 23% een schuuroppervlakte boven $2000 m^2$. Agrarische bedrijven, die inmiddels zijn gestopt, zijn niet in de analyse betrokken.

Uitgangspunt van provinciaal beleid was dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd om tot ontstening van het buitengebied te komen. Bij elke vrijstaande woning mag op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 een bijgebouw van maximaal $100 m^2$ aanwezig zijn. Met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen mag onder toepassing van bepaalde voorwaarden tegenwoordig $150 m^2$ aan bijgebouwen aanwezig zijn. Bij twee woningen kan derhalve maximaal $300 m^2$ aan bijgebouwen aanwezig zijn. Daarbij moet worden opgeteld de oppervlaktes van twee woningen. De maximale bebouwde oppervlakte na sloop gaat richting $500 m^2$. Bij toepassing van de 50 % - regeling komt men uit op een ondergrens circa $1000 m^2$.

Op grond van bovenstaande analyse kan een minimale sloopeis voor deelname aan de VAB-regeling gehanteerd worden van $1000 m^2$, maar om ook tegemoet te kunnen komen aan het percentage van 26% wordt een sloopeis gesteld op $700 m^2$. Op deze manier komt een grootdeel van het oppervlakte aan agrarische schuren in aanmerking voor deelname van de VAB-regeling. Tevens door de minimale sloopeis vast te stellen op $700 m^2$ is er aansluiting bij de systematiek van andere

gemeente binnen de regio Noord Veluwe. Zo wordt binnen de gemeente Nunspeet nog een minimale sloopeis van 500 m² gehanteerd.

f. Maximaal aantal compensatiewoningen

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

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

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

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

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

Aantal m ² te slopen	Maximale woningcompensatie
700 m ² - 1000 m ²	1 vrijstaand
1000 m ² - 1000 m ²	- 1 vrijstaand plus 1 in bestaande woning of - 2 [^] 1 kap (in 1 nieuw gebouw)
> 2000 m ²	2 vrijstaand

g. Saldering

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

h. Compensatielocatie

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

i. Energieneutraal

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

bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen. Daarop inspelend wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in het kader van het VAB-beleid energieneutraal worden opgeleverd.

j. Erftransformatierapport

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

k. Verevening

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

l. Woningbouwcontingent

Met betrekking tot de woningbouwcontingenten heeft de raad via een motie uitgesproken dat het woningcontingent in principe niet de reden mag zijn dat de functieverandering niet doorgaat. Daarmee is de uitvoering van het beleid geborgd. In het woningbouwprogramma 2015-2024 zijn hiervoor 30 woningen gereserveerd. De eerste bestemmingsplanprocedures en daarbij horende omgevingsvergunning om de functieverandering mogelijk te maken zijn afgerond.

2 Toetsingskader

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

2.1 Algemene voorwaarden

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

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

2.2 Basispakket kwaliteitsbijdragen en aanvullende bijdragen

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

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

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

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

2.3 Overige voorwaarden

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

- Geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving

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

- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeer aantrekkende 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 verkeer aantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden

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

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

- Buitenopslag is niet toegestaan in de nieuwe situatie.

3 Procedure

3.1 Principeverzoek

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

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

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

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

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

3.2 Herziening bestemmingsplan

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

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

3.3 Anterieure overeenkomst

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

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

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

