

## Beleidsregel 'Transformatielocaties aan de Streek'

### 1. Inleiding

De laatste notitie saneringslocaties dateert uit 2008. Het beleid was bedoeld om aan twee kanten een oplossing te bieden; voor agrariërs en bedrijven die in de Streek niet konden uitbreiden vanwege milieuwetgeving of die een ruimtelijk probleem vormden, werd de mogelijkheid geboden om uitgeplaatst te worden. De achtergebleven kavel kreeg bouwrechten. Hierop konden dan woningen worden gerealiseerd. Voor de gemeenschap was zo een ruimtelijk- en/of milieuknelpunt verwijderd uit het lint. Met het realiseren van nieuwe bebouwing werd tevens een kwaliteit toegevoegd die er voorheen niet was en werd er in woonbehoefte voorzien.

Nu na 8 jaar terugkijkend, zijn er door de samenleving vraagtekens geplaatst over de gerealiseerde kwaliteit bij de saneringlocaties en daarmee ook bij het beleid voor de saneringslocaties. In mei 2014 is het bestaande beleidskader voor saneringslocaties dan ook geëvalueerd. Er zijn aanbevelingen gedaan en er is een traject met belanghebbenden opgezet om tot beleid te komen dat gedragen wordt, door de inwoners van Staphorst. Dit beleid ligt nu voor u.

### 2. Leeswijzer

De voorliggende notitie is de uitkomst van de evaluatie op het saneringsbeleid. In deze notitie wordt teruggekeken op de voorgeschiedenis en de wijze waarop de evaluatie heeft plaats gevonden (hoofdstuk 3). Ook worden de uitkomsten hier kort weergegeven. Met de bevindingen is een doelstelling geformuleerd voor het toekomstig beleid en komen in de navolgende hoofdstukken de belangrijkste 'begrippen', het toepassingsgebied en de uitgangspunten voor het nieuwe beleid aan de orde. Vervolgens wordt met een stappenplan het procesverloop geduid (hoofdstuk 8) en wordt tot slot ingegaan op de procedures en kosten.

### 3. Voorgeschiedenis

Sinds 2006 kent de gemeente Staphorst beleid ten aanzien van zogenaamde saneringslocaties. Deze notitie beoogde een afwegingskader te bieden over het te voeren beleid met betrekking tot het invullen van saneringslocaties aan de Streek. Dit beleid heeft in 2008 twee wijzigingen ondervonden, sindsdien is het niet meer aangepast.

In de loop van de jaren zijn verschillende agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven verplaatst c.q. beëindigd. Op deze locaties heeft op basis van het saneringsbeleid herontwikkeling plaats gevonden. Veelal is dit gebeurd in de vorm van woningbouw. Belangrijkste punten waarop de invulling was gebaseerd waren de te saneren bedrijfsbebouwing, het bouwblok en de bouwrechten, de financiën en de volkshuisvestelijke taak van de gemeente.

Tussen 2013 en 2014 is voorgesteld het beleid ten aanzien van de saneringslocaties te evalueren. Deze wens leefde al enige tijd bij de raad en is niet in de laatste plaats ingegeven door het feit dat er de afgelopen jaren een bepaalde beeldvorming is ontstaan bij burgers die wonen aan de Streek ten opzichte van deze locaties. Om recht te doen aan deze gevoelens is afgesproken het beleid te evalueren. Ook in het coalitieakkoord is aandacht gevraagd voor heroverweging van het beleid uit 2008:

#### Coalitieakkoord 2014-2018

In het coalitieakkoord wordt onder 8.1.7. In het programma Ruimte kort ingegaan op het huidige Saneringsbeleid. Naar voren komt dat het college te dichte bebouwing op de saneringslocaties aan de Streek in de toekomst wil voorkomen. Bedoeling is om met een kader te komen voor de bebouwing, waarbij het beleid van de provincie en bestemmingsplannen een rol spelen.

De evaluatie is in 2014 in gang gezet. Hierbij zijn veel verschillende partijen betrokken. Onder andere architecten, stedenbouwkundigen, makelaars, provincie en Rijksdienst hebben op meerdere momenten hun standpunten en ervaringen uit kunnen wisselen. Veelal heeft dit plaats gevonden in de vorm van werkateliers. Ook is doormiddel van enkele interviews, een kennistafel en een enquête informatie verzameld. Omwonenden van saneringslocaties en de (nieuwe) bewoners ervan zijn hierbij geconsulteerd.

Uit de evaluatie zijn de volgende belangrijke punten voor het nieuwe beleid naar voren gekomen:

- het ontbreken van een visie op de Streek (voor het realiseren van beeldkwaliteit)

- te veel gericht op starterswoningen
- het vage begrip bebouwingscontour
- een tekort aan bijgebouwen bij woningen
- het uitbreiden van woningen is bijna niet mogelijk
- de parkeerproblemen aan de steeg
- het ontbreken van speelvoorzieningen

Voorts zijn de volgende aanbevelingen gedaan voor het bestaande beleidskader:

- Helderere doelstelling(en) in het nieuwe beleid. Daarbij dient er aandacht te zijn voor de ruimtelijk/maatschappelijke context van het belang van verplaatsingen/beëindigingen aan de Streek.
- In het beleid ingaan op de begrippen ruimtelijke balans en ruimtelijke kwaliteit.
- Het criterium bestaande bouwrechten aanvullen met een toetsing van reëel belang waarbij aandacht is voor de achterste bebouwingscontour.
- Aandacht voor de situering van saneringslocaties aan de Streek; soms lenen andere locaties zich ruimtelijk beter voor terugbouw/ herontwikkeling.
- De geschiedenis van een locatie meewegen bij de herinvulling voor behoud van gebouwen die refereren aan de vroegere functies (zoals schuren).
- Onderzoek de mogelijkheden om flexibeler om te kunnen gaan met het splitsen/ inrichten van woningen in wooneenheden met als doel in te spelen op de (woning)markt.
- De ontwikkeling van De Slagen kan een rol spelen bij het toestaan van het aantal woningen aan de Gemeenteweg.

In 2014 is door de gemeenteraad besloten het huidige saneringsbeleid stil te leggen. Initiatieven zijn vanaf dat moment aangehouden. De oorspronkelijke planning voor de evaluatie en een nieuwe beleidsnotitie ging uit van 2015. Gedacht werd dat die tijd wel te overbruggen was. Sinds die tijd zijn verschillende verzoeken ontvangen maar niet behandeld. Voor verzoeken die al liepen (voor medio 2014) gold geen aanhouding, deze plannen zijn op basis van het Saneringsbeleid 2008 ontwikkeld c.q. nog in ontwikkeling.

#### **4. Begrippenlijst**

Om duidelijkheid te creëren over verschillende termen die in deze notitie gebruikt worden, volgen hieronder de omschrijvingen:

**Bebouwingscontour:**

de achterste bebouwingscontour van het beschermd dorpsgezicht is het denkbeeldig verlengde (een denkbeeldige bebouwingsgrens) van de achterzijden van legaal opgerichte bebouwing (hoofd- of bijgebouwen of bedrijfsgebouwen) die, gezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, als achterste bebouwing is opgericht. Bebouwing langs dwarswegen welke evident door deze bebouwingscontour heen schiet valt buiten deze bebouwingscontour.

**Inbreidingslocaties:**

als overkoepelend begrip voor *open plekken* en *saneringslocaties* wordt de term *inbreidingslocaties* gebruikt.

**Kwaliteitsinvestering Groene Omgeving (KGO):**

de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen bepaalt, in overleg met de gemeente, welke kwaliteiten gerealiseerd worden en waar dit plaatsvindt. Wij als gemeente dienen de kwaliteitsimpuls zo in te zetten dat deze bijdraagt aan een toekomstbestendig netwerk met versterking van natuur-, landschap en -watersysteem. Hiervoor kunnen we een eigen beleidskader opstellen, dan wel het binnen de gemeente al geldende beleidskader voor deze gebieden meer richten, op de ambities voor -natuur, landschap en water. KGO wordt momenteel alleen bij initiatieven in het buitengebied ingezet.

**Omgevingskamer:**

overleg waarbij een integrale afweging plaats vindt met betrekking tot ruimtelijke initiatieven en hierover adviseert. De Omgevingskamer bestaat uit deskundigen vanuit diverse disciplines (onder andere een Stadsbouwmeester), en wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter.

**Open plek:**

Locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingsmogelijkheden, en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locaties mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd.

**Ruimtecoach:**

medewerker van de gemeente die op locatie in gesprek gaat met de initiatiefnemer en voorlichting geeft over de relevante aspecten die bij de ontwikkeling komen kijken en het traject zelf. Van belang is

dat hij/zij in het begin het verloop van het traject aangeeft en wie daarbij betrokken worden (zoals de deskundigen uit de Omgevingskamer).

**Ruimtelijke balans:**

de optelsom van bouwmassa's, de vormgeving en landschappelijke inrichting op het erf samen worden zo toegepast dat zij elkaar niet belemmeren maar versterken. Daarbij kennen zij een sterke overeenkomst met de in de omgeving gebruikelijke verhoudingen.

**Ruimtelijke kwaliteit:**

is een optelsom van belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Het is het resultaat van functie en vormgeving die op de juiste plek in de juiste verhoudingen is toegepast.

**Saneringslocatie/ Transformatielocatie:**

locatie voor bedrijfsmatige activiteiten, met bestaande bebouwing en/of bebouwingmogelijkheden, waarbij sprake is van het geheel of gedeeltelijk verplaatsen en/of beëindigen van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf.

## 5. Doelstellingen

Doelstelling van de voorliggende notitie is kaders te bieden voor de wijze waarop we transformatielocaties herontwikkelen.

Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermd dorpsgezicht.

Ten opzichte van het vorige beleid zijn een aantal doelstellingen aangepast c.q. verdwenen, deze worden hieronder puntsgewijs behandeld:

- **Bouwblok/bouwrechten**

Waar eerder (fictieve) bouwrechten konden worden ingezet en verzilverd door meer woningen te realiseren die ook door de achterste bebouwingscontour konden steken is nu gekozen om dit principe te verlaten. De bouwrechten die onder de bestaande bestemming zijn gerealiseerd wordt maatgevend. In dit beleid wordt uitgegaan van de achterste grens van het laatste legaal opgerichte gebouw dan wel de maximaal te hanteren afstandsmaat gesteld in het "Open Plekken-beleid". Binnen de oppervlakte van het bebouwde kavel dienen de nieuwe woningen met bijgebouwen te worden gesitueerd. Zo wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing door de vastgelegde achterste bouwcontouren kan steken en het bebouwingsvolume flink toeneemt ten opzichte van de te saneren situatie. De bebouwingscontouren vormen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en blijven zo behouden.

- **Financiën**

Eerder werd bij de verplaatsing van een bedrijf het belang van de gemeente ook vertaald door 'mee te denken' met de eigenaar van de gronden. Dit resulteerde vaak in het toestaan van enkele extra woningen op saneringslocaties. Uit de evaluatie is gebleken dat dit 'meedenken' niet heeft geleid tot de gewenste ruimtelijke balans en/of ruimtelijke kwaliteit. Het zorgde eerder voor het tegenovergestelde; van enkele locaties is gebleken dat zij door sommigen worden ervaren als te dicht bebouwd en niet kenmerkend voor de Streek. Ook levert het voor bewoner en omwonenden overlast op als het gaat om parkeren. Voorts is aangegeven dat er problemen zijn met het oprichten van bijgebouwen en/ of uitbreiden van woningen en ontbreken speelvoorzieningen. Door al deze zaken vroegtijdig integraal mee te nemen wordt voorkomen dat ze in een later stadium een probleem vormen. Bij de invulling van de transformatielocatie dienen dus alle aspecten realistisch meegenomen te worden, zoals een zone waarin het oprichten van bijgebouwen mogelijk is.

- **Volkshuisvesting**

Uit de evaluatie is gebleken dat de druk op de woningmarkt mede geleid heeft tot het te makkelijk meebewegen over type en aantal woningen op een saneringslocatie. Vanuit het perspectief van het gemeenschappelijk belang dacht men met het saneringsbeleid tevens in te kunnen spelen op de woningvraag. Dit heeft mede geleid tot te dicht bebouwde locaties met niet overal de gewenste kwaliteit. Uiteraard levert uitvoering van het nieuwe beleid bij aan de huisvestingsmogelijkheden. Door herontwikkeling zal tevens de leefbaarheid verbeteren en wordt verpaupering tegen gegaan. Bij de invulling van de locaties wordt rekening gehouden met deze aspecten, ze zullen echter niet als voornaamste uitgangspunt gaan gelden.

Van belang voor de geformuleerde doelen is op welk gebied het wordt toegepast. Daarbij is aandacht voor de bebouwingstypen. Voorts wordt ingegaan op de uitgangspunten die tot de voorliggende beleidsregel heeft geleid. Deze onderwerpen komen in de navolgende hoofdstukken aan de orde.

## 6. Toepassingsgebied

### 6.1 Grenzen van het gebied waarvoor dit beleid geldt

Het gebied waarop het voorliggende beleid van toepassing is wordt in de nota Belvédère aangeduid als "Beschermd Dorpsgezicht". Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd.

"Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst."

In tegenstelling tot het toepassingsgebied dat bij het "Open plekken-beleid" wordt toegepast, hierbij is een deel aan de Oude Rijksweg ten zuiden van Rouveen buiten beschouwing gelaten, is bij het transformatiebeleid wel het hele "Beschermd Dorpsgezicht" van toepassing. Grofweg is dit vanaf het bord bebouwde kom Rouveen nabij de Lichtmis tot aan de Baldersmaatweg (zie onderstaande afbeelding), zoals het is vertaald in bestemmingsplan "De Streek" uit 2013.

#### *Staphorst een eigen wereld*



### 6.2 Onderverdeling naar bebouwingstypen

De bebouwing aan de Streek is onder te verdelen in twee bebouwingstypen. Langs de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit de typisch Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij het woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengden liggen. Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

Bij het uitwerken van de uitgangspunten/randvoorwaarden voor locaties is het dan ook zinvol om de volgende onderverdeling te maken:

- Oude Rijksweg / Gemeenteweg: bebouwing met Staphorster boerderij waarbij aan bebouwing achter aan de steeg extra voorwaarden moeten worden gesteld om de leefbaarheid van de voorliggende percelen te kunnen waarborgen.
- Dwarswegen: naast bebouwing met Staphorster boerderij is ook bebouwing van vrijstaande woningen mogelijk.

## 7. Uitgangspunten voor saneringslocaties

Voor de nieuw te ontwikkelen saneringslocaties zijn drie stukken van belang:

1. De Belvédère nota "Staphorst, een eigen wereld" (2004)
2. Het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid (Provincie 2010)
3. Het Open plekken-beleid (Gemeente Staphorst 2016)

Deze beleidsstukken en beleidsnota vormen de basis voor het komen tot een Programma van Eisen voor een Transformatielocatie. Door gebruik te maken van bestaand en gedragen beleid is de kans van slagen bij een transformatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit groot. Gedeelde waarden worden daarmee gezamenlijk tot een gedragen plan gevormd. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de toepassing en de relatie van de stukken voor (toekomstige) transformatielocaties.

### 7.1 Aandachtspunten uit de Belvédère-nota

In de nota "Staphorst, een eigen wereld" wordt ingegaan op de unieke cultuurhistorische waarden die Staphorst binnen Nederland inneemt als Belvédère-gebied. Dit houdt echter niet in dat er geen ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht mogelijk zijn. Integendeel zelfs, bij deze gebieden gaat het om "behoud door ontwikkeling". Bij de ontwikkeling dient uiteraard wel rekening gehouden te worden met de bijzondere waarden die het gebied vertegenwoordigt.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Incidenteel komt ook andersoortige bebouwing voor. Het zijn de bijzonderheden in de bebouwingsstructuur van het lint. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen of het bouwen van nieuwe panden met een andere functie. De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hierbij gelden de volgende spelregels:

**Maat van de ruimte:**

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot bestaande woningen kan worden genomen.

**Afstand tot de weg:**

Bij de bouw van woningen dient in beginsel voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg te worden gehouden, waarbij het kenmerkende beeld van een wisselende afstand tot de weg, met soms royale voorterreinen / voortuinen, behouden moet blijven. Indien gekozen wordt voor een invulling met een andersoortige functie zoals horeca, dienstverlening etc. is het niet vreemd een andere afstand tot de weg aan te houden. In deze gevallen dient gelet te worden op de oriëntatie (veelal parallel aan de weg) van de bebouwing en de verschijningsvorm.

**Passend binnen het lint:**

De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Binnen deze contouren kan een gebouw worden ontwikkeld dat zich qua maat en schaal voegt naar de stedenbouwkundige structuur van het lint zonder dat er een exacte kopie van de Staphorster boerderij hoeft te worden gebouwd. Binnen de randvoorwaarden is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Bij de architectonische vertaling van de randvoorwaarden is het van belang dat de nieuwe woning niet onnodig contrasteert met de historische omgeving. Dit betekent dat terughoudendheid geboden is ten aanzien van materiaal gebruik en vormgeving. Indien meer dan één woning op de locatie past, kan gerefereerd worden aan de bestaande boerderij en/of bedrijfsgebouwen door andere randvoorwaarden te stellen. Zo wordt een andere oriëntatie ook mogelijk, mits de motivering goed is en zorgt voor ruimtelijke kwaliteit en balans.

**Geleidelijke groei:**

Staphorst en Rouveen zijn geleidelijk gegroeid. Af en toe werd er weer een boerderij aan de Streek toegevoegd. Deze geleidelijke groei, waarbij iedere boerderij zijn eigenaardigheden kent, is bepalend voor het beeld van de Streek. Ook voor transformatielocaties betekent het, dat een geleidelijke en individuele ontwikkeling plaats moet vinden. Dit om te voorkomen dat er teveel van hetzelfde aan een steeg wordt gebouwd.

### 7.2 De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Dit geldt voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van bedrijven of voor nieuwe woningen en nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven.

In deze gevallen wordt gezocht naar een ruimtelijke balans tussen de omgeving en de ontwikkeling. Ondanks dat deze regeling bedoeld is voor het buitengebied past deze ook bij de Streek. Dit vanwege het agrarische karakter dat nog goed zichtbaar aanwezig is in het lint.

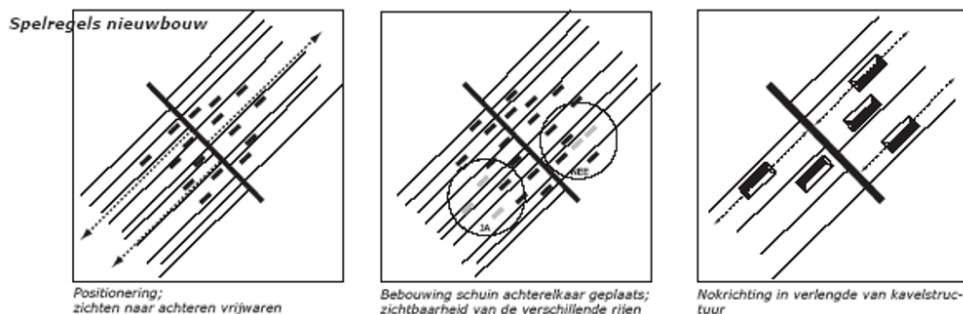
De vele agrarische bedrijven aan de Streek maken dat er zicht grotendeels dezelfde problematiek voordoet als in het buitengebied. Voornamelijk door schaalvergroting, beëindiging of verplaatsing van agrarische of niet-agrarische bedrijven naar geschiktere locaties. Door leegstand van bedrijfsgebouwen en het ontbreken van een economische drager leidt dit tot verpaupering en gaat dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, wat zijn weerslag heeft op de leefbaarheid aan de Streek.

Grotere ontwikkelingen kunnen doormiddel van extra prestaties in de vorm van een goed inrichtingsplan met voldoende waarborg voor parkeren, ruimte, bijgebouwen en landschapselementen, de ruimtelijke kwaliteit versterkend.

### 7.3 Open plekken-beleid

De beleidsnota Belvédère schrijft voor dat het bebouwen van “open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen” moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. Voor deze locaties is speciaal “Open Plekken-beleid” opgesteld.

In dit beleid worden randvoorwaarden gesteld aan nieuwbouw (zie onderstaande afbeelding) op locaties die voldoende maat hebben waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.



Het stelt eisen aan zowel de afmetingen van het perceel (lengte en breedte van kavel), de afstand tot omliggende bebouwing evenals de verschijningsvorm van de nieuwbouw. Zo gelden strakke voorwaarden voor de positionering, de nokrichting, gevelbreedte en -lengte, goot- en nokhoogte, oppervlakte en inhoudsmaat voor een woning en de bijgebouwen.

Daarnaast mogen er maximaal vier boerderijen achter elkaar aan de steeg staan en mag geen nieuwe steeg gecreëerd worden. Ook zijn enkele plekken uitgesloten voor bebouwing. Een belangrijke voorwaarde om nieuwbouw op een open plek te mogen realiseren is de verlening van recht van overpad door eigenaren van de steeg.

Bij transformatielocaties worden nagenoeg dezelfde voorwaarden gesteld. Bij bestaande stegen dient voorafgaand aan de (her)ontwikkelingsprocedure het recht van overpad notarieel geregeld te zijn. Omdat sommige transformatielocaties zich lenen voor een andere wijze van ontsluiting, moet ook hiervan het gebruik goed notarieel worden vastgelegd. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn bereikbaarheid, toegankelijkheid, verkeersveiligheid en ruimtelijke inpasbaarheid.

Verder biedt het transformatiebeleid de mogelijkheid om bij herbouw van een woning in tegenstelling tot het “Open plekken-beleid” de opgenomen afstandsmaat te respecteren van ten minste 5 meter aan voortuin en maximaal zonder landschappelijke kwaliteitsinspanning een maximale afstand van 20 meter (met landschappelijke kwaliteitsinvestering kan ruimere afstand aangehouden worden) ten opzichte van voorliggende bebouwing. Het “Open plekken-beleid” is immers gericht op een open plek,

vrij van bebouwing. Herbouw van een woning met een kwaliteitsverbetering (meer afstand mogelijk ten opzichte van voorliggende bebouwing) kan het transformatiebeleid wel op toezien.

Zoals gesteld wordt middels de uitgangspunten uit de drie beleidsstukken beoordeeld of de invulling van een transformatielocatie passend is in de omgeving en of de ruimtelijke structuur van het bebouwingsslint voldoende wordt versterkt. De wijze waarop dit traject verloopt, is minstens even belangrijk om tot een juiste invulling te komen. Hiertoe is een stappenplan opgesteld.

## 8. Het proces

Uit aanbevelingen van belanghebbenden en deskundigen is gebleken dat een helder traject een duidelijke meerwaarde kan bieden voor te herontwikkelen locaties. Belangrijke punten in dit proces zijn de voorkantbenadering en het gezamenlijk komen tot kaders voor een locatie. Dit zal niet alleen gebeuren door de gemeente die het algemeen belang moet borgen, maar ook door direct omwonenden en/of belanghebbenden. Dit is vooruitlopend op de Omgevingswet waarin burgers een prominenter rol gaan spelen bij ontwikkelingen (participatie).

In het proces zijn een aantal beslistmomenten (go-no go momenten) ingebouwd. Momenten om te bepalen of de ontwikkeling zich langs de gewenste lijn ontwikkelt en te voorkomen dat er valse hoop ontstaat bij onhaalbare initiatieven zoals gebrek aan draagvlak. Hierop wordt later teruggekomen.

Voor het ontwikkelen van een transformatielocatie is een opsplitsing gemaakt. Er zijn vier richtingen. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer. Het ligt voor de hand om bij de eerste richting te beginnen en te kijken of deze aansluit bij de transformatielocatie. Vervolgens wordt naar richting 2, 3 of 4 gekeken en een keuze gemaakt voor de invulling en voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling.

- 1) **Hergebruik van bestaande bebouwing:** mocht blijken dat de bestaande bebouwing (boerderij of stal of bedrijfsgebouw) goed te hergebruiken is, met aanpassingen, is herontwikkeling de eerste te onderzoeken stap. Dit kan gaan om het geschikt maken voor wonen of andere functies die niet milieubelastend zijn voor de omgeving. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het gebouw draagt daarmee optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingsslint.
- 2) **Het "Open plekken-beleid":** het "Open plekken-beleid" (herzien in 2016) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Op deze locaties wordt maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt op basis van de voorwaarden die in het "Open plekken-beleid" staan.
- 3) **Het "Open plekken-beleid +":** bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het "Open plekken-beleid" leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsslint gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO-regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).
- 4) **Maatwerk binnen kaders van de Omgevingswet:** indien de historie van de locatie of de wens van de opdrachtgever afwijkt van de kaders uit het "Open plekken-beleid (+)" met betrekking tot de bestaande structuur, vormgeving en architectuur, zoals opgenomen in Belvédère nota, wordt maatwerk toegepast.

Bij maatwerk wordt gezamenlijk (met deskundigen) vooraf tot een programma van eisen (PvE) gekomen. Dit komt tegemoet aan de Omgevingswet waarin bestuurders meer afwegingsruimte krijgen om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de leefomgeving. Anders gezegd, lokaal maatwerk is mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden zoals geluid. Het werkt als een soort mengpaneel. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

Bij alle vier de richtingen\* wordt gestart met een contactmoment tussen een ruimtetechnicus en de initiatiefnemer. De eerste gaat op locatiebezoek en neemt samen met de initiatiefnemer door welke aspecten een rol (kunnen) spelen bij het traject. Na dit bezoek dient een initiatiefnemer/ professional (namens) een verzoek in voor de transformatielocatie. Dit verzoek wordt behandeld in de Omgevingskamer die middels een QuickScan beoordeeld of het verzoek kans van slagen heeft (go –no go) en welke kaders van toepassing zijn (richting 1 t/m 4). Samen met de initiatiefnemer en de omgeving komt de gemeente

tot een Programma van Eisen (PvE). Onderwerpen van het PvE zijn: wensen ontwikkelaar, beleidsuitgangspunten, stedenbouwkundige en landschappelijke (natuur, landschap, water) randvoorwaarden, archeologie, aantal te ontwikkelen woningen, standpunt omgeving. Met het PvE gaat de initiatiefnemer aan de slag. Dit plan wordt nogmaals in de Omgevingskamer behandeld (controle plan ten opzichte van eerder vastgestelde PvE) en met een advies voorgelegd aan het college. Door de voorkant benadering en het samen optrekken van gemeente, initiatiefnemer en omwonenden/ belanghebbenden is de verwachting dat plannen positief worden ontvangen en tot uitvoering kan worden overgegaan.

- Een beknopte weergave van het proces is weergegeven in de bijlagen onder Transformatielocaties.

## 9. Procedures

### 9.1 Hoe nu verder?

De voorliggende notitie zal worden toegepast bij verzoeken waarbij op de locatie bebouwing aanwezig is in de vorm van agrarische – en niet agrarische bedrijven. Op deze locaties hoeft geen milieu- of ruimtelijk knelpunt aanwezig te zijn, ook locaties waarbij wordt gekozen te stoppen met een bedrijf worden aan de hand van deze beleidsnotitie behandeld.

Op basis van het beschreven stappenplan en de beschreven uitgangspunten wordt een plan opgesteld dat passend is op zowel de locatie als met de omgeving. Dit plan zal in een later stadium vertaald worden in een juridisch planologisch regime, dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ruimtelijke kwaliteit c.q. balans van de omgeving borgt.

### 9.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het geëigende middel om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en heeft sterk de voorkeur. Omdat in het proces verschillende locatie specifieke afwegingen noodzakelijk zijn die geborgd dienen te worden, adviseren wij om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Voorafgaand aan de procedure wordt een overeenkomst afgesloten waarin de rechten, plichten en het kostenverhaal zijn geregeld. Dit levert een heldere, transparante procedure op voor zowel de initiatiefnemer als de omwonenden en andere belanghebbenden.

Het initiatief kan een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen dan wel deel uitmaken van een bundelplan die 2 maal per jaar wordt uitgevoerd. In het laatste geval kan een initiatiefnemer besparen op (procedure)kosten.

### 9.3 Kosten

De kosten voor dergelijke aanvragen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Bij locaties die ingevuld kunnen worden door middel van "Open plekken-beleid" hangt het regelen van de kosten af van de gekozen procedure. Bij een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is de gemeentelijke legesverordening van toepassing.

Bij een bestemmingsplanprocedure zal het kostenverhaal anterieur geregeld worden evenals bij het meelopen met een bundelplan. Echter door samen een procedure te doorlopen zullen de kosten anders uitvallen.

Bij de grotere locaties die meer impact hebben op de omgeving en waar een vorm van KGO wordt toegepast of andere voorwaarden worden gesteld zal altijd een anterieure overeenkomst afgesloten moeten worden ter borging. Voorafgaand aan de procedure is helder onder welke voorwaarden de gemeente meewerkt aan een initiatief.

Januari 2017

## 10. Bijlagen

### Transformatielocaties



