

Afwegingskader Programma Vitaal Platteland Oldebroek

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van het college van 17 december 2024;

overwegende dat;

Doel

met het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO) wordt beoogd om op een andere manier naar ruimtelijke initiatieven in het buitengebied te kijken. Op 10 november 2022 is het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO) vastgesteld. Een voorlopig opzet van het afwegingskader was een onderdeel hiervan. De eerste opzet en uitwerking van het afwegingskader is op basis van pilots uitgewerkt en geconcretiseerd. Met het aangepaste afwegingskader wordt tegemoet gekomen aan de wens om de randvoorwaarden te concretiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het bieden van maatwerkoplossingen voor ruimtelijke initiatieven.

Betrokkenheid raad

het afwegingskader is besproken met de raad. Middels een raadsgesprek op 29 maart 2023 en bespreking in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving op 10 september 2024 is de raad betrokken geweest bij de vorming van het uitvoeringsbeleid. Tijdens de commissieavond is vermeld dat het college het afwegingskader zal vaststellen.

gelet op het bepaalde in artikel 1.3, vierde lid en artikel 4.81 van de Algemene Wet Bestuursrecht juncto artikel 2.1 van de Omgevingswet, tevens artikel 1.3 aanhef en onder b van de Omgevingswet.

het beleid wordt aangehaald als: “afwegingskader Programma Vitaal Platteland Oldebroek”

Het college besluit:

1. Het afwegingskader Programma Vitaal Platteland Oldebroek vast te stellen; en
2. De raad te informeren over het vastgestelde afwegingskader PVPO.

Het afwegingskader Programma Vitaal Platteland Oldebroek treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Afwegingskader voor initiatieven (PVPO)

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwacht de gemeente van de initiatiefnemer dat er wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende locatie. Uiteraard geldt dit naar evenredigheid van de omvang en de mate waarin het initiatief verandert ten opzichte van de huidige situatie. Er moet sprake zijn van ‘een voldoende bijdrage’ aan versterking van die kwaliteiten. Deze bijdrage kan in principe op verschillende manieren plaatsvinden: rechtstreeks (een ontwikkeling heeft een positieve ruimtelijk-functionele uitwerking), of de ontwikkeling biedt in sociaal opzicht een stimulans voor de leefbaarheid. Wat ‘een voldoende bijdrage’ is, is afhankelijk van de concrete situatie. Bij de beoordeling van initiatieven wordt een onderscheid gemaakt in:

- Basisinspanningen: voorwaarden waar in ieder geval aan voldaan moet worden, en
- Pluselementen die mogelijkheden geven voor extra ontwikkelingsruimte.

Beoordeling van een initiatief en de relatie tot het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)

Bij een nieuw initiatief wordt allereerst gekeken of het past binnen de kaders van het VAB-beleid, zoals dit is opgenomen in de structuurvisie Functieverandering Oldebroek. Bij het VAB-beleid geldt als uitgangspunt dat 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.

Bij voldoende slooppeters kan een woning worden teruggebouwd wanneer ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan. De slooppeters worden bepaald aan de hand van legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen. Onder agrarische bedrijfsgebouwen worden begrepen de agrarische bedrijfswoning(en), de legale bedrijfsgebouwen zoals veestallen, werktuigschuren en schuren voor opslag. Vanaf 700 m² aan legaal aanwezige te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan er één vrijstaande woning teruggebouwd worden, bij meer dan 1.000 tot 2.000 m² te slopen bebouwing kan een twee-onder-een kap woning worden teruggebouwd en vanaf 2.000 m² te slopen bebouwing kunnen twee vrijstaande woningen worden teruggebouwd. Voor een toelichting op dit beleid en de geldende voorwaarden is

de beleidsnotitie Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2017 te raadplegen via de website van de gemeente.

Wanneer er een tekort aan sloopmeters is of wanneer een verzoek niet kan voldoen aan de voorwaarden van het VAB-beleid dan kan het PVPO mogelijk uitkomst bieden. Het uitgangspunt van het PVPO en dit afwegingskader is dat sloopmeters niet langer bepalend zijn. Daarentegen is er meer aandacht voor kwalitatieve ruimtelijke criteria.

Het PVPO en dit afwegingskader is tweedelig. Hieronder wordt allereerst ingegaan op de basisinspanning en vervolgens wordt ingegaan op de pluselementen. Wanneer bij een initiatief enkel sprake is van de basisinspanning dan kunnen twee vrijstaande woningen worden toegevoegd. Dit is vergelijkbaar met het bestaande VAB-beleid, met als verschil dat het initiatief op basis van andere criteria wordt beoordeeld. Wanneer er sprake is van pluselementen kunnen er meer woningen (4 en in uitzonderlijke gevallen maximaal 11) worden toegevoegd.

Basisinspanning

Waar een initiatief in ieder geval aan moet voldoen:

- Het initiatief moet passen in de koers per deelgebied zoals omschreven in het PVPO. Hierin is ook benoemd welke functies als passend worden beoordeeld per deelgebied (PVPO, paragraaf 2.1.3 en bijlage 1).
- De nieuwe functie(s) mogen geen belemmering vormen voor omliggende functies of gebiedsfuncties.
- Alle aanwezige milieuvergunningen moeten worden ingetrokken. Bij een melding activiteitenbesluit moet de initiatiefnemer melden dat de activiteiten zijn beëindigd, c.q. dat het bedrijf niet meer in werking is.
- Het bouwvlak en/of bestemmingsvlak moet worden verkleind en bij het wegbestemmen van een agrarische bestemming met minimaal 40% .
- De ontwikkeling is verkeerstechnisch inpasbaar: er is sprake van een passende vorm van ontsluiting, die niet leidt tot overbelasting van de wegen in het buitengebied c.q. tot onveilige verkeerssituaties. Per erf mag het aantal gezamenlijke uitwegen naar de openbare weg niet toenemen, tenzij dit verkeerstechnisch of qua verkeersveiligheid noodzakelijk is.
Indien een aanpassing van de infrastructuur nodig en aanvaardbaar is, komen de kosten voor rekening van de aanvrager.
Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en volgens de geldende parkeernorm conform de geldende parkeernota van de gemeente Oldebroek.
- In het kader van klimaatadaptatie geldt dat bij nieuwbouw wordt voldaan aan de BENG-eisen die gesteld worden in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en bij bestaande bouw wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het voldoen aan de BENG-eisen.
- In het kader van het versterken van de biodiversiteit worden nestkasten geplaatst.
- Daarnaast moeten in het kader van klimaatadaptatie alle hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld van het riool; hemelwater wordt opgevangen in bijvoorbeeld wadi's en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Nieuwe initiatieven houden rekening met de 'Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek'.
- Er dient sprake te zijn van vermindering van het (legaal) bebouwde oppervlak op het erf. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden niet gesloopt, maar kunnen een nieuwe functie krijgen. Hergebruik van bestaande gebouwen voor een nieuwe functie is mogelijk, mits goed landschappelijk ingepast. Gebouwen die niet worden hergebruikt, worden gesloopt.
- Het totale nieuwe erf past qua vormgeving, maat en schaal bij de agrarische/landelijke omgeving van de planlocatie. De bebouwing wordt geplaatst in een zo compact mogelijk erf. De ordening van de gebouwen refereert aan het agrarisch bedrijf, waarbij de gebouwen veelal gesitueerd zijn rondom een centrale ruimte. Er is een herkenbare ordening van hoofdgebouw gericht op de weg en schuurgebouwen daarachter.
- In het erfontwikkelingsrapport moet naar voren komen waar bergingen wel en niet wenselijk zijn vanuit het oogpunt van de landschappelijke inpassing.
- Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe dient een erfontwikkelingsrapport te worden opgesteld, dat door een ter zake kundig bureau is opgesteld (door een landschapsarchitect, die is geregistreerd in het architectenregister).
Hierin moet in ieder geval aan de orde komen:
 - o Zorgvuldige analyse van de kwaliteiten van de locatie vanuit de lagenbenadering *). Via de lagenbenadering wordt ook gezocht naar koppelkansen voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
 - o Het landschappelijk beeld vanaf de weg blijft gelijk en/of wordt versterkt. Aanwezige zichtlijnen blijven behouden en worden zo mogelijk versterkt;
 - o Er wordt rekening gehouden met de door de provincie Gelderland vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap, overeenkomstig afdeling 5.3 van de Omgevings-verordening provincie Gelderland;

- o In het erfontwikkelingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen, waarin wordt voorzien in gebiedseigen beplanting. Het beplantingsplan geeft inzicht in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand). Instandhouding van erfbeplanting uit het erfontwikkelingsrapport wordt juridisch vastgelegd;
- o Oppervlakteverharding dient tot het uiterst noodzakelijke te worden beperkt (groen heeft de voorkeur boven halfverharding, halfverharding heeft de voorkeur boven volledige verharding).
- Met de architectonische vormgeving, toepassing van kleuren en materialen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geldt de welstandsnota als afwegingskader. Afhankelijk van de situatie kan er een noodzaak zijn om nadere regels ten aanzien van beeldkwaliteit op te stellen (als deel van het erfontwikkelingsrapport).
- In geval van toevoeging van woningen moeten deze qua typologie passen binnen het gemeentelijk woonprogramma en bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Voor ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit past binnen de woningbouwbehoefte van Oldebroek.
- In geval er andere functies dan wonen worden toegevoegd dan geldt dat er moet worden aangetoond waarom bepaalde oppervlakte nodig is voor de gewenste functie of activiteit. Bestaande gebouwen die geen duidelijke functie krijgen moeten verwijderd worden. Er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen.
- *) *Lagenbenadering: De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar. De lagenbenadering omvat de effecten op:*
 - *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
 - *de netwerklaag, zoals waterwegen, natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuurwaar- onder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;*
 - *de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Pluselementen kunnen extra ontwikkelingsmogelijkheden op het erf opleveren

Bij initiatieven waarbij sprake is van woningbouw wordt als volgt beoordeeld of er sprake is van toegevoegde waarde:

Er geldt hierbij een tweedeling.

Toevoeging van maximaal vier woningen is mogelijk wanneer sprake is van minimaal twee van de volgende pluselementen:

- Inleveren van minimaal 60% van het bestaande bouwvlak;
- Versterken van landschappelijke kwaliteiten;
- Toepassen van extra klimaatadaptieve maatregelen en/of extra maatregelen voor versterking van de biodiversiteit;
- Verbeteren van publieke functies.

Toevoeging van maximaal elf woningen is mogelijk wanneer er (naast de twee pluselementen) sprake is van de volgende bijzondere elementen:

- Bouwen voor doelgroepen (jongeren, senioren) of een geïntegreerd concept van wonen en zorg, en
- De planlocatie is gelegen in de nabijheid van de bebouwde kom (indicatie 500 m).

Bij het toevoegen van maximaal vier of elf woningen is in beginsel de (ver)bouw van twee gebouwen het uitgangspunt, tenzij sprake is van een zeer grote oppervlakte te slopen gebouwen en het aantal van twee gebouwen niet in verhouding staat tot hetgeen gesloopt wordt. Bergingen worden in één gemeenschappelijk gebouw gerealiseerd. Dit is dan het derde gebouw dat op het erf wordt gebouwd. Afhankelijk van de situatie kan er een noodzaak zijn om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten.

Pluselementen nader uitgelegd

Bouwen voor doelgroepen: Er worden woningen voor specifieke doelgroepen gebouwd, zoals voor jongeren/starters of ouderen, of er is sprake van een geïntegreerd concept van wonen en zorg. Die sluit aan bij de Visie Wonen, Welzijn en Zorg om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en de woningen betaalbaar te houden. Betaalbare woningen zijn woningen die in aanmerking komen voor de starterssubsidie van de gemeente. Middels een kettingbeding in de koopovereenkomst wordt gezorgd dat de woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. In geval van woningen voor ouderen moet het erf liggen op een locatie op korte afstand van centrumvoorzieningen.

Inleveren van het bestaande bouwvlak:	Het bouwvlak wordt verkleind en ter plaatse van het voormalige bouwvlak wordt de natuurlijke waarde versterkt
Versterken landschappelijke kwaliteiten:	Er worden extra landschappelijke maatregelen uitgevoerd. Naast de verplichte landschappelijke inpassing is er sprake van extra versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Inspiratie kan gezocht worden in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) maar ook in bijlage III bij de Regels van de provinciale Omgevingsverordening (streekgids Gelderse streek Randmeerkust) en in het Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen.
Extra versterken biodiversiteit:	Maatregelen in het kader van biodiversiteit zijn een basiskwaliteit (het plaatsen van nestkasten). Extra versterking houdt in dat er natuurelementen worden toegevoegd op meer dan 20% van het perceel, die leiden tot het substantieel versterken van de biodiversiteit, zoals een kikkerpoel. Hierbij wordt de 'Soortenatlas – kansen voor biodiversiteit in de gemeente Oldebroek' als inspiratiebron gebruikt of diens opvolger.
Extra klimaatadaptieve maatregelen:	Klimaatadaptieve maatregelen zijn een basiskwaliteit (BENG-norm). Extra klimaatadaptieve maatregelen zijn bijvoorbeeld: gebouwen worden volledig energieneutraal gerealiseerd, de mogelijkheden voor duurzame opwek van energie zijn onderzocht en zoveel mogelijk toegepast, er is geen sprake van nieuwe volledige verharding, maar uitsluitend half verharding (waar nodig); de buitenruimte wordt schaduwrijk ingericht en hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt.
Verbeteren van publieke functies:	Een aantal voorbeelden zijn: Er worden publieke voorzieningen toegevoegd, zoals een openbaar wandel- of fietspad, er wordt een oplossing gevonden voor knelpunten in de infrastructuur, er worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Oldebroek op 17 december 2024.

Burgemeester T.H. Haseloop-Amsing,

Secretaris P.H. Lensselink.