



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 467049

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Heroverweging principebesluit - Schokkerringweg 13a te Nagele	3	1 maart 2017	Jong, de K.H.

Portefeuille: IV

Onderwerp: Heroverweging principeverzoek - Schokkerringweg 13a te Nagele

Voorgesteld besluit

In principe medewerking verlenen aan het toevoegen van een extra woning in een nieuw volume op het perceel Schokkerringweg 13a te Nagele dit met inachtneming van de kanttekeningen.

Inleiding

Op 31 januari 2017 heeft uw college besloten (zie: bijlage 1) om vooralsnog geen medewerking te verlenen aan het toevoegen van een extra woning in een nieuw volume op het perceel Schokkerringweg 13a te Nagele. De reden hiervoor was dat niet voldaan kon worden aan het minimum oppervlakte aan te slopen niet-oorspronkelijke bebouwing. In hetzelfde besluit heeft uw college besloten de aanvrager te wijzen op de ruimte in het beleid om twee woningen te realiseren in de schokbetonschuur. In dit kader heeft op 22 februari 2017 een gesprek met aanvragers plaatsgevonden. De aanvragers hebben in dit gesprek aangegeven niet uit de voeten te kunnen met de mogelijkheid om woonruimte in de schokbetonschuur te realiseren. Naar aanleiding van dit gesprek hebben wij op 28 februari 2017 een verzoek om heroverweging van het principebesluit (zie: bijlage 2) ontvangen. In dit verzoek voeren aanvragers een drietal argumenten aan. In de eerste plaats hebben zij de afgelopen twee jaar al bouwvolumes verwijderd zodat toch aan de vereiste minimaal te slopen oppervlakte kan worden voldaan. Verder geven zij aan dat het plan een evidente kwaliteitsverbetering tot stand brengt. Tot slot voeren aanvragers aan dat het voor hen niet haalbaar is om in de schokbetonschuur een extra woonmogelijkheid te realiseren.

Mogelijkheden nieuw beleid 'Extra woningen op erven'

Het nieuwe beleid 'Extra woningen op erven' geeft ruimte om met een (postzegel)bestemmingsplan van de beheersverordening af te wijken wanneer het verzoek voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het beleid 'Extra woningen op erven'.

Het beleid 'Extra woningen op erven' is vastgelegd in de volgende documenten:

- In december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 vastgesteld. Daarin biedt de gemeente onder een aantal voorwaarden meer mogelijkheden voor het wonen op vrijkomende erven.
- Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de beleidsuitwerking. Het college heeft hiermee op 3 november 2015 ingestemd.
- Inmiddels heeft de provincie haar beleid hierop aan laten sluiten met het 'Experimentenkader Extra woningen op erven'¹.

¹ Het experimentenkader wacht nog op vaststelling door Gedeputeerde Staten. Naar verwachting is dit een formaliteit.

Doelstelling

Het principebesluit Schokkerringweg 13a te Nagele heroverwegen.

Argumenten

1.1 *Het realiseren van een woning in de schokbetonschuur sluit aan bij de voorwaarden van het beleid 'Extra woningen op erven'*

Op grond van het beleid gelden er zes voorwaarden voor het realiseren van nieuwe woningen:

1. Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
2. De erfsingel wordt behouden, of wel opnieuw aangeplant;
3. In totaal zijn maximaal vier woningen per erf toegestaan, in maximaal drie bouwvolumes. Dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen). In de beleidsuitwerking is dat nader uitgewerkt:
 - a. Streven naar behoud van de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing, waar in deze oorspronkelijke bebouwing een tweede of derde woning mogelijk is. Ook sloop en nieuwbouw van de oorspronkelijke woning en/of (schokbeton)schuur is mogelijk. Hiervoor zal maatwerk worden geboden.
 - b. In ruil voor het slopen van minimaal 700 m² niet-oorspronkelijke bebouwing op het eigen erf wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.
 - c. Voor het realiseren van nieuwe bebouwing (onder a. en b.) wordt via welstandbeleid en/of een maatwerk-beeldkwaliteitsplan voorwaarden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal en kleurgebruik. Hierbij moet een duidelijke link met de oorspronkelijke bebouwing worden gelegd.
4. Het woonmilieu/woningtype mag niet concurreren met woningen in dorpen;
5. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven. Bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.
6. De gemeente houdt een overzicht bij van de lopende aanvragen. Er geldt voor de periode tot 2022 dat er maximaal 26 extra woningen op erven in Noordoostpolder mogen komen. Van belang is om te toetsen of het plan concreet genoeg is.

ad 1. Het erf heeft nog zijn oorspronkelijke omvang.

ad 2. Er is deels een nette erfsingel aanwezig, voor het ontbrekende deel wordt deze hersteld. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

ad 3. Op grond van het beleid is een extra woning in een nieuw volume alleen mogelijk indien er minimaal 700 m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt wordt. Met het oog op flexibiliteit bij uitvoering is in de memo die op 16 januari 2016 in uw college is besproken de werkwijze afgesproken dat er tot maximaal 10% afgeweken kan worden van het in het beleid vastgelegde minimaal te slopen oppervlakte. In het verzoek om heroverweging wordt aangegeven dat er in het recente verleden reeds een aanvang is gemaakt met het opruimen van het erf. Indien we de oppervlakte van de reeds verwijderde materialenopslag optellen bij het reeds ingebrachte oppervlakte dan wordt wel voldaan aan het minimaal te slopen oppervlakte. Initiatiefnemers willen ook de nog aanwezige buitenopslag van goederen opruimen.

ad 4. In de kernen is het niet mogelijk een vergelijkbare woning (volume woning, oppervlakte bijgebouw, erfgrootte) te realiseren. Daarmee concurreert het woonmilieu en het woningtype niet met woningen in dorpen.

ad 5. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond is dat er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven (bijvoorbeeld beperkingen in uitbreidingsmogelijkheden). Binnen het bestaande bebouwingsvlak is het al mogelijk om overal een gevoelige functie (namelijk een bedrijfswoning) te realiseren. De nieuwe woningen komen niet dicht bij de naast- en

tegenovergelegen agrarisch bedrijven (Schokkerringweg 15 en 6-I) dan waar onder het huidige planologisch regime in theorie al een bedrijfswoning gerealiseerd zou kunnen worden. Deze bedrijven worden dus niet door de nieuwe burgerwoningen in hun bedrijfsvoering beperkt. Dit neemt echter niet weg dat ook het goede woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen gewaarborgd moet zijn (milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij), op deze punten gaan we in de kanttekeningen verder in.

- ad 6. Het quotum voor extra woningen is nog toereikend voor dit verzoek. Het plan is concreet genoeg om uit één woning van het quotum te reserveren. Om van deze reservering gebruik te kunnen maken zal binnen een jaar na het principebesluit een bestemmingsplan aangevraagd moeten zijn.

1.2 Het plan zorgt voor een kwaliteitsimpuls op het erf

Door medewerking te verlenen aan het initiatief verdwijnt alle niet-oorspronkelijke (asbesthoudende) bedrijfsbebouwing op het erf. Tegelijkertijd blijft de oorspronkelijke schokbetonschuur als bijgebouw intact.

1.3 Initiatiefnemers zien geen mogelijkheden om een extra woning te realiseren in de schokbetonschuur

Vanwege de staat van onderhoud en de sloop- en verbouwkosten is het voor aanvragers niet haalbaar en wenselijk om in de schokbetonschuur een extra woonmogelijkheid te realiseren. Geen medewerking zou betekenen dat huidige situatie blijft bestaan en er geen kwaliteitsimpuls aan het erf wordt gegeven. Hiernaast brengt medewerking aan het plan de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie. Wordt er geen medewerking aan het plan verleend dan blijft het erf zijn bedrijfsbestemming houden terwijl er in de toekomst geen sprake meer is van een bedrijf. Ook blijft in dat geval het strijdig particulier woongebruik van Schokkererf 13 bestaan.

Kanttekeningen

1.1 De haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief zijn nu nog slechts op hoofdlijnen getoetst

In een door initiatiefnemer aan te vragen bestemmingsplan moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij zullen onder meer milieutechnische en planeconomische aspecten beoordeeld worden. Met name wat betreft milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderij ligt hier nog een uitdaging (zie: kanttekening 1.2). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan betreft de gemeente ook de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland betrokken worden. Verder kunnen er mogelijk zienswijzen ingediend worden.

1.2 De goede ruimtelijke ordening moet nader onderbouwd worden met name wat betreft milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderij

Bij functiewijziging moet aangetoond worden dat de nabij gelegen bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Op dit punt wordt onder argument 1.1, ad 5 al ingegaan. Hiernaast moet ook het goede woon- en leefklimaat in de woningen (zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuwe woning) op het perceel Schokkerringweg 13 en 13a aangetoond worden.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening moeten we uitgaan van een maximale invulling van de planologische ruimte van de agrarische bedrijven op Schokkerringweg 15 en 6-I. Op het deze percelen zijn grondgebonden agrarisch bedrijven toegestaan. Intensieve veehouderij is hier als tweede tak toegestaan. Aan deze functie is op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een richtafstand van 200 meter toegekend. Van deze richtafstanden kan in gemengd gebied echter gemotiveerd afgeweken worden. De omgeving van Schokkerringweg is aan te merken als gemengd gebied.

Ook moet voldaan worden aan de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet geeft specifiek voor geurhinder afstandscriteria tussen stallen van veehouderijen en geurgevoelige objecten (zoals wonen). Deze afstandencriteria variëren van minimaal 50 meter voor een melkveehouderij tot veel grotere afstanden (200 meter) voor intensieve veehouderijen, afhankelijk van diersoort, geslacht van het dier en leeftijd van het dier.

Op zowel het onderwerp milieuzonering als het onderwerp Wet geurhinder en veehouderij moet in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan nader worden ingegaan. Nadere motivering is nodig en in deze fase van de planvorming is het niet zonder meer zeker dat de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate aangetoond kan worden. Wellicht dat met interne zonering of het toekennen van bouwvlakken hierin voorzien kan worden. Aanvrager laat zich hierover bij voorkeur adviseren door een stedenbouwkundig adviesbureau.

De feitelijke bedrijfsvoering op de naastgelegen bedrijven betreft waarschijnlijk akkerbouw. Voor wat betreft de intensieve neventak geldt in de praktijk dat de nu toegestane maximale omvang van 2.500 m² waarschijnlijk niet meer geëffectueerd zal worden. Wellicht dat initiatiefnemer afspraken kan maken met de naastgelegen agrariër over het afbestemmen van de planologische mogelijkheden op het naastgelegen agrarisch perceel naar uitsluitend akkerbouw of een woonbestemming. In dat geval moeten ook de naastgelegen percelen in de bestemmingsplanprocedure betrokken worden. Dit is pas aan de orde als het niet lukt om op basis van de huidige planologische situatie een goede ruimtelijke onderbouwing te formuleren.

1.3 Het hele voormalig agrarisch erf moet in de nieuwe situatie een woonbestemming krijgen.

Ook het afgesplitste perceel (Schokkerringweg 13) met de oorspronkelijke bedrijfswoning moet in het plan betrokken worden. Daarmee zal de burgerbewoning op dit adres gelegaliseerd worden. Initiatiefnemer zal hierover in overleg moeten met zijn buurman. Wellicht dat zij onderling afspraken kunnen maken over de verdeling van de kosten.

1.4 De erfsingel zal hersteld moeten worden

Er is deels een nette erfsingel aanwezig, voor het ontbrekende deel wordt deze hersteld. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gemeente kan hiervoor in overleg met aanvragers een beplantingsplan opstellen.

1.5 De provincie moet instemmen

Het voorontwerpbestemmingsplan zal voorgelegd worden aan de provincie. Het beleid 'Extra woningen op erven' is tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie. Voor wat betreft de 10%-regeling voor het afwijken van de minimaal de slopen oppervlakte moet het definitieve oordeel van de provincie nog afgewacht worden. Wij zullen aanvrager er in de brief op wijzen dat het risico bestaat dat de provincie een striktere uitleg geeft aan deze voorwaarde.

Planning/Uitvoering

De aanvrager wordt in kennis gesteld van deze principe-uitspraak met een brief (zie: bijlage 3).

Het plan zal geregeld moeten worden in een bestemmingsplanprocedure. Aanvrager kan een bestemmingsplan aanvragen in een brief gericht aan de gemeenteraad. Aan het doorlopen van bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening kosten verbonden. Hiervoor wordt een begroting opgesteld. Voor een plan van deze omvang zal dit waarschijnlijk gaan om een bedrag van circa €7.500,00. Aanvrager moet hiernaast voor eigen rekening een (concept)bestemmingsplan en eventuele onderzoeken aanleveren. Wij adviseren dit uit te laten voeren door een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau. Aanvrager zal een akkoordverklaring moeten tekenen. Ook

zal er een overeenkomst gesloten moeten worden waarin in ieder geval het planschadeverhaal geregeld is.

Voor de verdere planuitwerking zal de gemeente in overleg met de aanvrager blijven over de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit. Uitleg over de bestemmingsplanprocedure wordt als bijlage meegestuurd met de brief aan de aanvrager. Na afloop van de bestemmingsplanprocedure zal er nog een omgevingsvergunning voor in ieder geval de activiteit 'bouwen' aangevraagd moeten worden. Mogelijk dat in deze procedure nog andere activiteiten betrokken moeten worden. Wij raden aanvrager aan hiervoor tijdig vooroverleg in te dienen bij Team Vergunningen.

Bijlagen

1. Principebesluit college 31 januari 2017 (441747)
2. Verzoek heroverweging (467039)
3. Brief naar aanleiding heroverweging (467182, 467186)

Algemeen directeur/loco-secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'B' followed by a flourish.