

Bijlage 1:

1. Regeling over de functieverandering van agrarische activiteiten naar wonen, met de daarbij horende voorwaarden.

Regeling functieverandering van agrarische activiteiten naar wonen

1. Deze regeling geldt voor ondernemers binnen het zogenaamde eendengebied, begrensd door de Parallelweg aan de zuidzijde, de Bredeweg aan de oostzijde, de Paasloweg, Brouwersbosweg, Snippendalseweg en Berkenboomsweg aan de noordzijde en Walstein en de Tweede Parallelweg aan de westzijde en geldt uitsluitend voor diegenen die definitief deelnemen aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting' (LBV+ regeling).
2. Ondernemers als bedoeld onder 1 kunnen geen aanspraak doen op de mogelijkheden uit het 'Beleid en toetsingskader Rood voor Rood initiatieven Buitengebied en Hierden', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2021.
3. Aan alle ondernemers als bedoeld onder 1 wordt de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een functieverandering van de agrarische activiteiten naar wonen, waarbij een garantie wordt gegeven om woningen te mogen realiseren binnen het 'gebiedsprogramma Hierden buiten, onderdeel eendengebied' of door zelfrealisatie op eigen terrein. Aan deze garantie worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - a. Alle gebouwen, andere bouwwerken en verhardingen – met uitzondering van degene die ondersteunend zijn aan de activiteit wonen – worden gesloopt;
 - b. De gronden waarop de gebouwen, andere bouwwerken en verhardingen als bedoeld onder a aanwezig waren, worden gesaneerd inclusief een zone van ten minste 5 meter rondom deze gebouwen, andere bouwwerken en verhardingen. Documenten waaruit dit blijkt worden overlegd;
 - c. De functieverandering naar wonen past:
 - i. in het geval de woningen niet op eigen grond worden gebouwd, binnen het nog op te stellen ruimtelijk kader in het 'gebiedsprogramma Hierden buiten, onderdeel eendengebied', of
 - ii. in het geval de woningen op eigen grond worden gebouwd, binnen het ruimtelijk kader zoals vastgesteld in de Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden of binnen het nog op te stellen ruimtelijk kader in het 'gebiedsprogramma Hierden buiten, onderdeel eendengebied';
 - d. Het te ontwikkelen programma past binnen het vast te stellen 'volkshuisvestelijk programma' of de geldende 'woonvisie' en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma;
 - e. Het aantal te bouwen wooneenheden wordt bepaald aan de hand van de oppervlakte van de gesloopte – legaal aanwezige - agrarische schuren. Voor gebouwen waarvan geen vergunningen beschikbaar zijn, maar die zichtbaar zijn op de gemeentelijke luchtfoto's van 1997 of ouder worden als legaal aangemerkt. Voor het vaststellen van het aantal woningen geldt dat:
 - i. een sloop van minimaal 250m² vereist is voor een sociale huurwoning van maximaal 75m², met een bijgebouw van maximaal 20m²;
 - ii. een sloop van minimaal 450m² vereist is voor een woning van maximaal 90m², met een bijgebouw van maximaal 60m²;
 - iii. een sloop van minimaal 750m² vereist is voor een woning van maximaal 150m², met een bijgebouw van maximaal 100m²;
 - f. Er mogen meerdere wooneenheden (afzonderlijk geschikt voor één huishouden) in één bouwvolume worden gemaakt;
 - g. Er wordt een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en uitgevoerd voor het nieuwe erf (of erven) en de inpassing daarvan in het omliggende landschap.
 - h. Er mag geen sprake zijn van belemmering vanuit de milieuaspecten;
 - i. De milieucontour(en) van bestaande bedrijven wordt in acht genomen;
 - j. Er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de waarden ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie;
 - k. Er wordt waar zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en het parkeren wordt op eigen erf opgelost;
 - l. Buitenopslag is niet toegestaan;
4. De garantie voor het aantal te realiseren woningen wordt samen met de gestelde voorwaarden en wederzijdse verplichtingen vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Harderwijk.