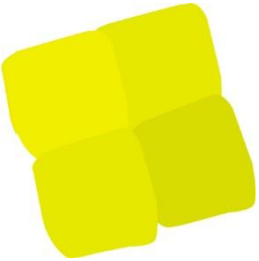
gemeente Barneveld

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Gebiedsvisie functieveranderingswoningen



Gebiedsvisie functieveranderingswoningen

Projectnummer 021.00.06.00.00
7 november 2017

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Mogelijkheden verplaatsing functieveranderingswoningen 7

3 Afwegingskader toevoegen woningen in het buitengebied 9

3.1 Belemmering van de omliggende agrarische bedrijven? 9
3.2 Stedelijke ontwikkelingslocaties en dorpsranden 10
3.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat 10
3.4 Bijzondere waarden 11
3.5 Ontwerpprincipes 12
3.6 Gemeentelijk woningbouwprogramma 15
3.7 Versterking van het landschap 15
3.8 Omgevingsdialoog 16
3.9 Overige invloeden op de leefomgeving 16
3.10 Kansenkaart 16

Bijlagen

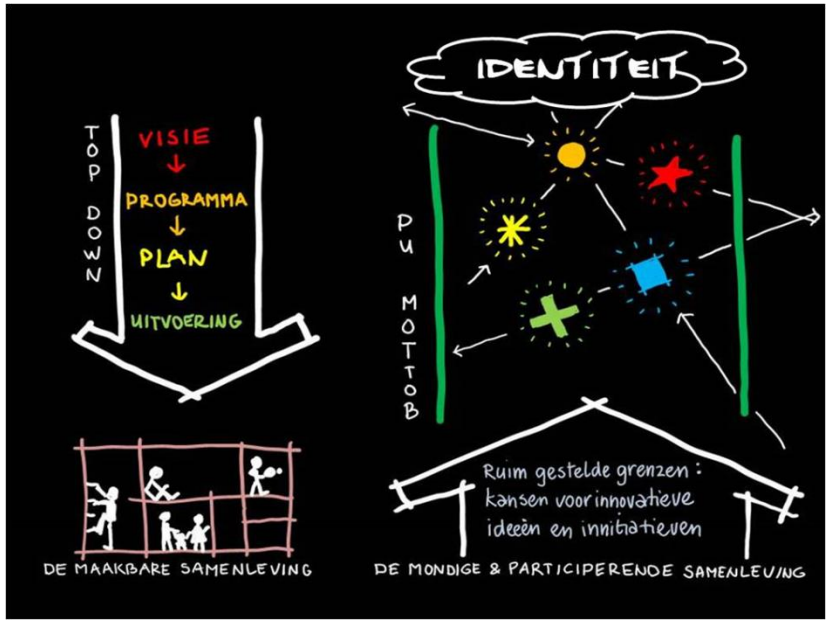
1 Inleiding

De Gelderse gemeenten van de regio FoodValley kennen sinds 2008 gezamenlijk beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. In maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde functieveranderingsbeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt ruimte gegeven om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

De slooplocatie is niet vanzelfsprekend de beste locatie om de nieuwe woning(en) te bouwen. Ruimtelijk gezien is vaker meer winst te behalen door de nieuwe woning te verplaatsen naar een locatie elders. Zoals bijvoorbeeld naar een bebouwingslint of aan de rand van een dorpskern. Het regionale functieveranderingsbeleid biedt hier aanvullende mogelijkheden op het beleid voor, onder de voorwaarde dat dit wordt uitgewerkt in een gemeentelijke visie. Met deze 'Gebiedsvisie functieveranderingswoningen' wordt daar invulling en ruimte aan gegeven. Daarnaast blijft het regionale functieveranderingsbeleid van kracht, de gebiedsvisie is daar een aanvulling op.

Gebiedsvisie als 'ja, mits' voor initiatieven

Volgens de gedachten van de Omgevingswet is de Gebiedsvisie opgesteld. Van 'nee-tenzij' naar 'ja-mits' voor nieuwe initiatieven, meer dialoog met de omgeving en integrale beleidsvorming tussen gemeentelijke adviseurs en gebiedspartners. Om dit te bereiken is de visie voorbereid in een gezamenlijk en open planproces, waardoor gebruik is gemaakt van de aanwezige (gebieds-)kennis en kunde. Door middel van drie werkateliers en een brede bijeenkomst met gebiedspartners als LTO, GNMF, Plaatselijke Belangen en adviseurs ruimtelijke ordening, zijn de mogelijkheden voor verplaatsing van functieveranderingswoningen en de brede afwegingskaders vorm gegeven.
Op basis van de voorgaande gedachten is de Gebiedsvisie opgesteld als ruim kader waarbinnen er ruimte is voor initiatiefnemers en voor creativiteit. De afbeelding hieronder geeft dit weer. De visie is daarom ook niet een concreet eindbeeld met een visiekaart van waar wel en waar geen functieveranderingswoningen zijn toegestaan. Maar het is een richtinggevend afwegingskader dat aangeeft aan welke mogelijkheden kan worden gedacht en welke ruimte wordt gegeven voor initiatieven. Per situatie zal vervolgens op basis van de in de gebiedsvisie gestelde kaders, een afweging worden gemaakt in overleg tussen gemeente en de initiatiefnemer.



2 Mogelijkheden verplaatsing functieveranderingswoningen

Door meer ruimte te bieden aan initiatiefnemers om nieuwe functieveranderingswoningen op locaties elders te bouwen, kan meer ruimtelijke winst worden behaald in het buitengebied. In principe blijft functieverandering op de slooplocatie mogelijk. Echter kan het in veel gevallen de voorkeur hebben dat initiatiefnemers een meer geschikte locatie elders vinden. Bijvoorbeeld vanwege het 'slechte' woon- en leefklimaat, vanuit landschappelijk oogpunt of omdat het omliggende agrarische bedrijven mogelijk belemmert in de ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder wordt aangegeven welke aanvullende mogelijkheden op het functieveranderingsbeleid worden voorzien.

- In aansluiting op of nabij een dorpsrand, waar de nieuwe woning(en) nog beschikbare ruimtes op- of aanvullen ter versterking van de dorpsrand;
- In of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters/buurtschappen (groepen van woningen), waar het ruimtelijk een versterking kan zijn om een of meerdere woningen toe te voegen;
- in of in aansluiting op een bebouwingslint, een zone waar als het ware een lint van woningen aanwezig is en waar het toevoegen van nieuwe woning(en) een stedebouwkundig en landschappelijk goede aanvulling is;
- Naast een bestaande burgerwoning in het buitengebied om bijvoorbeeld te voorzien in een toekomstige mantelzorgbehoefte. Waarbij een nieuw gezamenlijk 'erf' wordt gerealiseerd en het een samenhangend geheel vormt met de bestaande woning;
- Als extra bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf. Waar behoefte is om meerdere generaties te huisvesten die betrokken zijn bij het bedrijf. En waar een extra bedrijfswoning een goede mogelijkheid voor kan bieden. De nieuwe woning kan vrijstaand worden gerealiseerd en zal een samenhangend erf moeten vormen met de bestaande bedrijfswoning;
- Op een voormalig agrarisch erf kan het ruimtelijk aanvaardbaar zijn om een clustering van meerdere woningen te realiseren. Zoals locaties die dichtbij een dorpsrand liggen. Of op locaties waar met toepassing van extra eisen aan landschapsversterking en/of natuurontwikkeling een grotere ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald door meerdere nieuwe woningen toe te voegen. In die situaties kan in afwijking van het functieveranderingsbeleid meer dan 2 woningen worden toegestaan;
- In uitzonderlijke gevallen op locaties nabij beken en andere landschappelijk bovengemiddeld waardevolle gebieden, waar met extra eisen aan onder meer de versterking/herstel van het bekenlandschap en natuurontwikkeling een grotere ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald;
- In uitzonderlijke gevallen op een meer losstaande locatie in het buitengebied waarbij het ruimtelijk meer wenselijk is om te bouwen dan te bouwen op het voormalige agrarische erf.

In het volgende hoofdstuk worden de 'brede' afwegingskaders weergegeven om richting te geven aan de locatiekeuzes en de opzet van een initiatief.

3 Afwegingskader toevoegen woningen in het buitengebied

Doelstelling van het functieveranderingsbeleid is om kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot stand te brengen. Daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur belangrijke uitgangspunten. Voor te verplaatsen functieveranderingswoningen wordt gekozen voor 'ja, mits': er is ruimte voor woningen op locaties elders dan de slooplocatie, mits dit per saldo een versterking is van de kwaliteiten van het buitengebied. Tegen deze achtergrond is gezocht naar goede richtinggevende afwegingskaders waarbinnen de ruimte wordt geboden voor initiatiefnemers. Op basis van deze afwegingskaders kan in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer en gemeente een goede eerste inschatting worden gemaakt voor de locatiekeuze en opzet van het initiatief. Op basis van een positieve uitkomst vanuit de Gebiedsvisie is de vervolgstap dat het initiatief verder kan worden uitgewerkt, waar nodig nader onderzocht en in (ruimtelijke) procedure worden gebracht. Zie ook bijlage 6.

Hieronder zijn 9 richtinggevende afwegingskaders aangegeven, die vervolgens kort worden toegelicht.

1. Is er sprake van een belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?
2. Ligt de locatie in een stedelijke ontwikkelingslocatie?
3. Kan er op de locatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
4. Ligt de locatie op een plek waar er sprake is van bijzondere waarden?
5. Is de stedenbouwkundige structuur zodanig dat er sprake kan zijn van een versterking van de bebouwingsstructuur (ontwerp principes)?
6. Past de woningbouw binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
7. Op welke wijze kan de woningbouw het landschap versterken?
8. In welke mate is rekening gehouden met de uitkomsten van de omgevingsdialoog?
9. Welke invloed heeft de woningbouw voor het overige op de leefomgeving?

3.1 Belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat de bouw van nieuwe woningen er niet toe mag leiden dat de omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.
Hiervoor is in eerste instantie de afweging met betrekking tot de 'voorgrondbelasting' van belang.
Er moet echter niet alleen gekeken worden naar de huidige bedrijfsvoering. Ook moet rekening worden gehouden met het mogelijke toekomstperspectief van omliggende agrarische bedrijven. Om hier meer zicht in te krijgen dient een initiatiefnemer hiervoor de 'omgevingsdialoog' aan te gaan. Uit de gesprekken zal meer inzicht kunnen worden verkregen in de toekomstperspectieven van de agrarische bedrijven. In het uiteindelijk plan moet de initiatiefnemer aangeven hoe met de belangen van deze agrarische bedrijven is omgegaan.

Gelet hierop zijn er in de randzones langs de bebouwde kommen meer dan gemiddelde kansen voor nieuwe te verplaatsen functieveranderingswoningen.

Hier hebben de agrarische bedrijven naar verwachting toch al minder ontwikkelingsruimte (zie kaart in bijlage 1).

3.2 Stedelijke ontwikkelingslocaties en dorpsranden

De dorpsranden zijn bij uitstek de zoekgebieden voor nieuwe functieveranderingswoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in al aangegeven (mogelijke) stedelijke ontwikkelingsgebieden en locaties aan de rand van een bebouwde kom.

Stedelijke ontwikkelingsgebieden

Bij initiatieven van nieuwe functieveranderingswoningen op locaties in of nabij stedelijke ontwikkelingsgebieden is de overweging of het wellicht inpasbaar is of anders niet belemmerend is.
Vervolgens is het aan de initiatiefnemer zelf om aan te geven of:

- op dat moment wordt doorgegaan met het initiatief, met inzet van sloopmeters;
- met het plan wordt gewacht op en het meedoet met de beoogde stedelijke ontwikkeling. In dit geval zonder inzet van sloopmeters gevraagd, maar doet het plan wel mee in de exploitatie van de stedelijke ontwikkeling.

Op de kaart in bijlage 2 is indicatief aangegeven welke ontwikkelingsgebieden er zijn voorzien voor (mogelijk toekomstige) woongebieden of bedrijventerreinen.

Dorpsranden

Voor initiatieven van nieuwe woningen aan de rand van een bebouwde kom kunnen goede mogelijkheden zijn. Daarbij zullen zich ook grensgevallen voordoen waarbij het de vraag is of het een locatie is voor een functieveranderingswoning of feitelijk sprake is van een 'inbreidingslocatie' (zonder inzet van sloopmeters). Voor het maken van een afweging in dergelijke situaties kunnen de volgende afwegingskaders worden betrokken:

- In geval van sloop van (voormalige) agrarische bedrijven op een erf aan de rand van de bebouwde kom is sprake van een locatie voor functieveranderingswoningen;
- Uitgangspunt is dat alle randlocaties in principe locaties zijn voor functieveranderingswoningen, tenzij de omgeving van de locatie stedelijk gebied is. En waarbij de locatie aan alle zijden is omsloten door bestaande woningen en/of stedelijke infrastructuur en geen aansluiting meer heeft op het agrarisch gebied.

3.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor de bouw van nieuwe woningen is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In verschillende gebiedsdelen van het buitengebied van Barneveld is op dit moment sprake van een minder goed woon- en leefklimaat. Hierbij speelt vooral het aspect geurhinder, maar ook luchtkwaliteit, geluidshinder en gezondheid.

Geurhinder

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting van belang. Dat is de geurbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk. De kaart in bijlage 3 geeft een beeld van de achtergrondbelasting in 2013.

Op basis van de bestaande vastgestelde gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij bedragen de streefwaarden voor het woon- en leefklimaat in het landbouwontwikkelingsgebied 32 ou/m^3, in het extensiverings- en verwevingsgebied 20 ou/m^3 en voor de meeste kernen in het buitenge-

bied) 14 ou/m^3. Deze gebiedsindeling vanuit het Reconstructieplan is inmiddels niet meer in het provinciale beleid van toepassing. Daarom is gekozen om uit te gaan van een streefwaarde van 25 ou/m^3, die ligt tussen de streefwaarde van verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Deze streefwaarde geldt voor zowel het functieveranderingsbeleid als de gebiedsvisie functieveranderingswoningen.

De doelstelling van kwaliteitsverbetering door sloop van voormalige agrarische gebouwen dient hierbij afgewogen te worden ten opzichte van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de daarvoor in de plaats nieuw te bouwen woning(en). En te strenge norm voor de achtergrondbelasting betekent dat er slechts weinig locaties zijn waar functieveranderingswoningen kunnen worden gebouwd (en daarmee dat de doelstelling van de sloop van zoveel mogelijk voormalig agrarische gebouwen niet wordt gehaald).

Fijnstof

Ook de aanwezige concentratie fijnstof (PM10) heeft invloed op het woon- en leefklimaat. Hierbij is de jaargemiddelde achtergrondconcentratie en het aantal overschrijdingsdagen van belang.

Geluidhinder

Bij de bouw van woningen dient ook aan de Wet geluidhinder te worden voldaan. Woningen worden gezien als zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten'. In de wet zijn daarvoor normen opgenomen, waaraan moet worden voldaan Als lokaal maatwerk kan, na onderzoek van de betreffende situatie ter plaatse een ontheffing worden verleend.

Gezondheidsaspecten

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Dit worden zoönosen genoemd. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen. Denk aan Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken.
De onderzoeken geven aanwijzingen voor een relatie tussen veehouderij en het wonen in de buurt van veehouderijen. Duidelijke conclusies of normen op dit vlak zijn echter nog niet beschikbaar. Het is daarom lastig om het onderwerp gezondheid als criterium in deze gebiedsvisie mee te wegen.

3.4 Bijzondere waarden

Bij initiatieven op locaties waarbij sprake is van bijzondere waarden in het buitengebied is sprake van een nadere afweging of daar woningbouw toch ruimtelijk aanvaardbaar is. Soms kan het voorkomen dat met de ontwikkeling van nieuwe woningen landschappelijk of natuurlijk waardevolle gebieden een extra impuls kunnen krijgen. Onder aanvullende voorwaarden ter versterking van de aanwezige kwaliteiten kan het dan ook uiteindelijk de afweging zijn om nieuwe woningen toe te staan.
De bijzondere waarden zijn op de kaart in bijlage 4 weergegeven:

Gelders Natuur Netwerk (GNN):

De waardevolle en beschermde natuurgebieden vormen een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De waarde van dit gebied is zodanig dat hierin geen nieuwe woningen worden toegestaan.

Groene Ontwikkelingszone (GO):

Deze zone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het Gelders Natuur Netwerk, daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.
In een gedeelte van de GO heeft de provincie ook aangegeven als beschermingszone voor de aangrenzende natte landnatuur. Hier zijn de waterhuishoudkundige omstandigheden belangrijk voor de instandhouding van de natte landnatuur.
Nieuwe woningen zijn hier in uitzonderlijke gevallen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt. Naast sloopmeters dient dus ook nadrukkelijk sprake te zijn van een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

Waardevol gebied

Dit betreft waardevolle gebieden in een 'intensief ontgonnen' landschap met voornamelijk agrarisch gebruik. Deze gebieden zijn waardevol omdat er geen bebouwing staat (op enkele zeer kleinschalige uitzonderingen na). De beeldkwaliteit van deze gebieden wordt bepaald door de erven aan de randen en de landschappelijke inpassing.
De voorkomende openheid dient te worden gerespecteerd, waardoor hier slechts in uitzonderlijke gevallen nieuwe woningen worden toegestaan. Mits de kern-kwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt.

De gebieden zijn vooralsnog overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied, waar gebieden met de waarde openheid en reliëf zijn aangewezen.

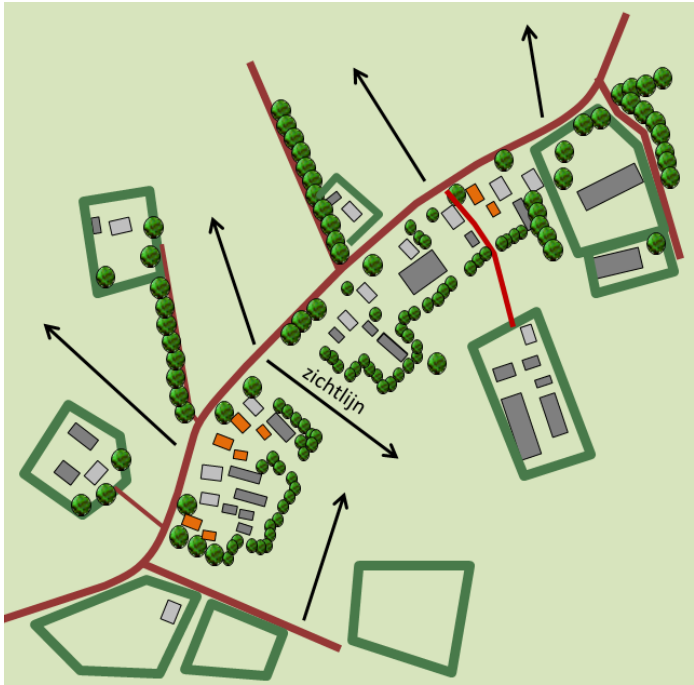
Beekdalen

Oost-west gerichte beken en de beekdalen zijn de landschappelijke structuurdragers binnen de Gelderse Vallei. Elke beek als landschappelijk element is waardevol. Ook vormen alle beken en beekdalen samen een landschappelijk systeem van bijzondere waarde.
Ook in deze gebieden geldt dat in uitzonderlijke gevallen nieuwe woningen worden toegestaan. Mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt.

3.5 Ontwerpprincipes

Met het verplaatsen van nieuwe functieveranderingswoningen ruimtelijke winst worden behaald door bijvoorbeeld niet op een willekeurige slooplocatie te bouwen, maar in een bestaand bebouwingslint of –cluster, of aan de rand van een bebouwde kom. Per initiatief wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om een analyse te maken van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. Richtinggevend hiervoor zijn de onderstaande vijf ontwerpprincipes. Het aantal toe te voegen woningen moet passend zijn bij de situatie ter plaatse. Gelet op het karakter van het buitengebied en om te voorkomen dat er een stedelijke ontwikkeling ontstaat, kan hierbij als indicatie maximaal 3 a 4 woningen worden aangehouden. In specifieke situaties is een hoger aantal woningen bespreekbaar.

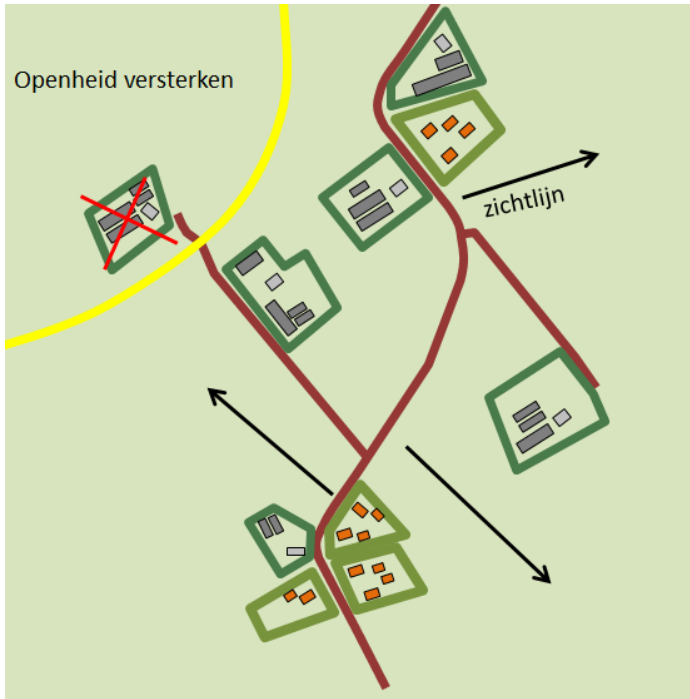
1. In een bestaand bebouwingslint



Ontwerprichtlijnen:

- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype
- Kleiner 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen / versterken landschap
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur
- Geen dubbel lint

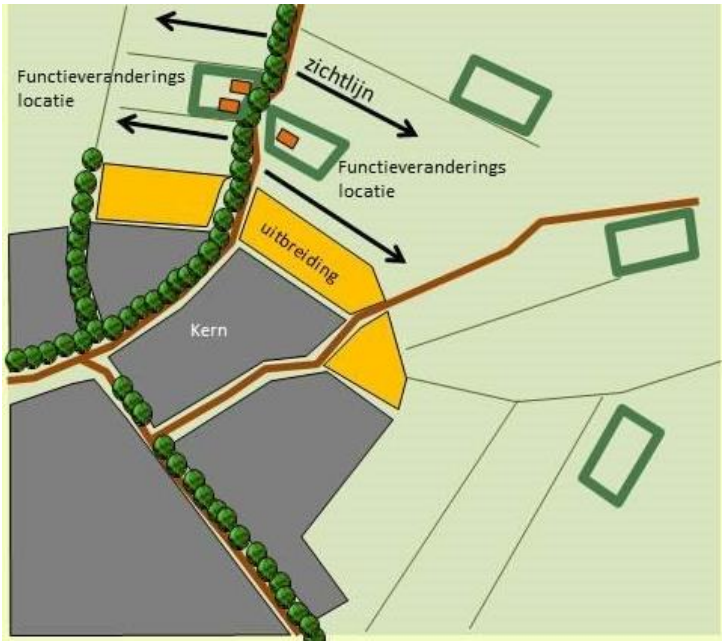
2. Een bestaand bebouwingscluster



Ontwerprichtlijnen:

- Gekoppeld aan bestaande erven of cluster van erven
- Kleiner 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur
- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype

3. In aansluiting op de kernen



Ontwerprichtlijnen:

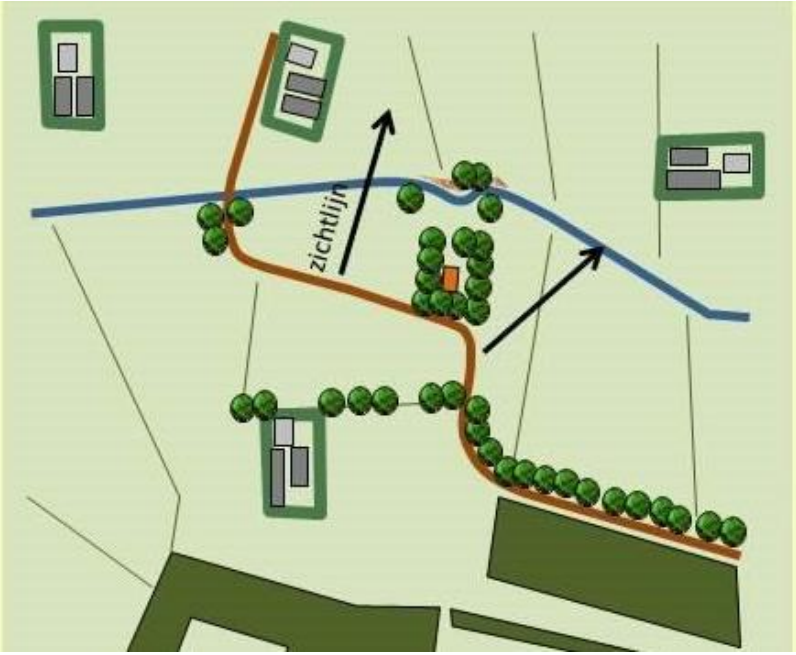
- De woningen verzachten de dorpsranden;
- Versterken (erf)beplanting nieuwe locatie passend binnen het landschapstype
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

4. Op een herstructureringslocatie in een bebouwingslint

Ontwerprichtlijnen:

- Versterken (erf)beplanting nieuwe locatie passend binnen het landschapstype
- Kleiner ‘erf’ op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen / versterken landschap
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

5. Bekenzone



Ontwerprichtlijnen:

- Nieuwe (functieveranderings)woningen op nieuwe locaties nabij de beken;
- Versterken bekenlandschap (afwisseling openheid, hermeandering beek, natuurvriendelijke oevers e.d.);
- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype en beekherstel (natuur- en waterdoelstellingen);
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken;
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur

3.6 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Bij het ruimte bieden aan toevoeging van nieuwe woningbouw in het buitengebied is het van belang om de aansluiting te zoeken bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de kernen. De nieuwe woningen in het buitengebied zullen een aanvulling moeten zijn op dit programma. Als leidraad hiervoor wordt verwezen naar de eind 2016 vastgestelde Woonvisie 'Samen werken aan Wonen; Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder' en de rapportages 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
Op locaties die dichtbij een dorpskern liggen, zijn er kansen om één of meerdere woningen geclusterd te bouwen in een gedifferentieerde setting. Naast mogelijkheden voor vrijstaande woningen, kunnen functieveranderingswoningen ook geschakeld worden gebouwd, voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen.

3.7 Versterking van het landschap

Bij elke functieverandering wordt gevraagd om een goede landschappelijke inpassing. Bij de nieuwe ontwikkeling moet een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke inpassing van het erf en/of verstterking van het aangrenzende landschap. Deze versterking van het landschap vindt plaats volgens de bestaande richtlijnen voor de verschillende landschapstypen. Hierbij zijn de rapporten 'Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, Bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei' (november 2013) en het Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2008) het uitgangspunt.

Hierbij wordt de indeling in landschappelijke deelgebieden gehanteerd, zoals in de kaart in bijlage 5 is aangegeven. Het rapport bevat per landschappelijk deelgebied ontwerprichtlijnen, die gehanteerd kunnen worden.
Daarnaast is de Cultuurhistorische Waardenkaart een goede inspiratiebron voor het herstel van cultuurhistorische waardevolle landschappelijke elementen.

3.8 Omgevingsdialoog

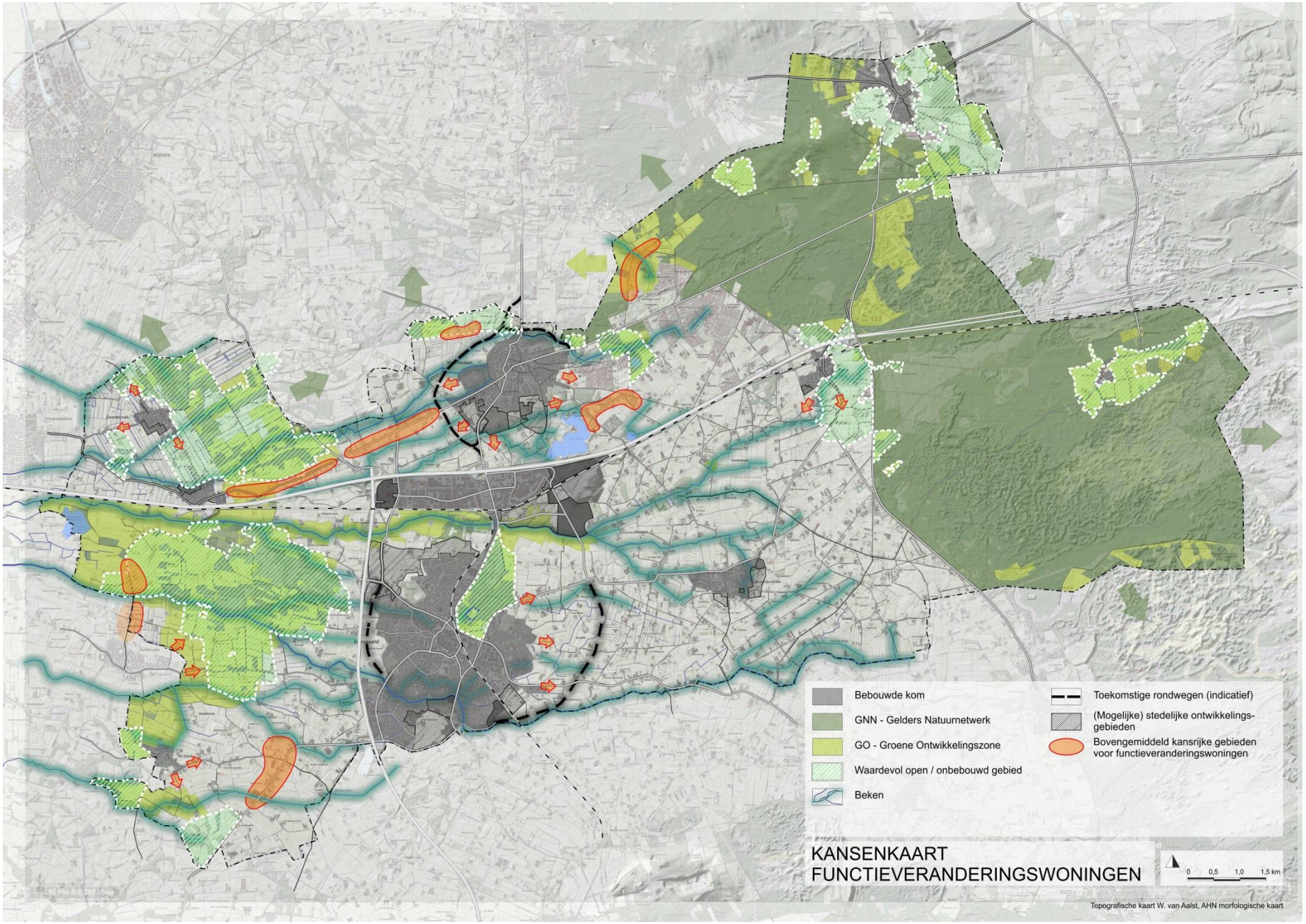
Kern van de geest van de Omgevingswet is: meer ruimte voor initiatief ('ja, mits'), maar ook meer eigen verantwoordelijkheid. Een goede dialoog over het plan met de buurt is daarbij van belang om begrip en draagvlak te creeren en om informatie op te halen, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Initiatiefnemers van nieuwe functieveranderingswoningen moeten daarom met hun directe omgeving in gesprek gaan over het voorgenomen plan. Wat precies valt onder 'directe omgeving' is afhankelijk van de situatie (het toevoegen van een woning ten behoeve van toekomstige mantelzorg op een bestaand erf is wezenlijk anders dan de bouw van één op meer woningen in een bebouwingslint of -cluster). Maar het moet in ieder geval de buurpercelen betreffen die gevolgen kunnen ondervinden van de voorgenomen bouw van de woning(en).
Een verslag van deze dialoog, waarin wordt weergegeven met wie en op welke wijze deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de eventuele invloed is geweest op de nadere uitwerking van de plannen, dient onderdeel te zijn van de in te dienen aanvraag.
Het betekent niet dat de omgevingsdialoog tot overeenstemming moet leiden, maar wel dat in een vroeg stadium de initiatiefnemer kennis neemt van wensen en gedachten bij de buren en daar zo mogelijk rekening mee houdt.

3.9 Overige invloeden op de leefomgeving

Daarnaast dient vanzelfsprekend per locatie waar nodig nader onderzocht te worden welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de leefomgeving in brede zin. Hiermee wordt bedoeld dat per situatie uiteindelijk nog wel beoordeeld zal moeten worden of nader onderzoek moet plaatsvinden op overige van belang zijnde aspecten zoals: externe veiligheid, flora- en fauna, bodemkwaliteit, milieuzonering andere functies, grondexploitatie, cultuurhistorie en archeologie, waterkwaliteit en -kwantiteit en de waterveiligheid, verkeer en parkeren.

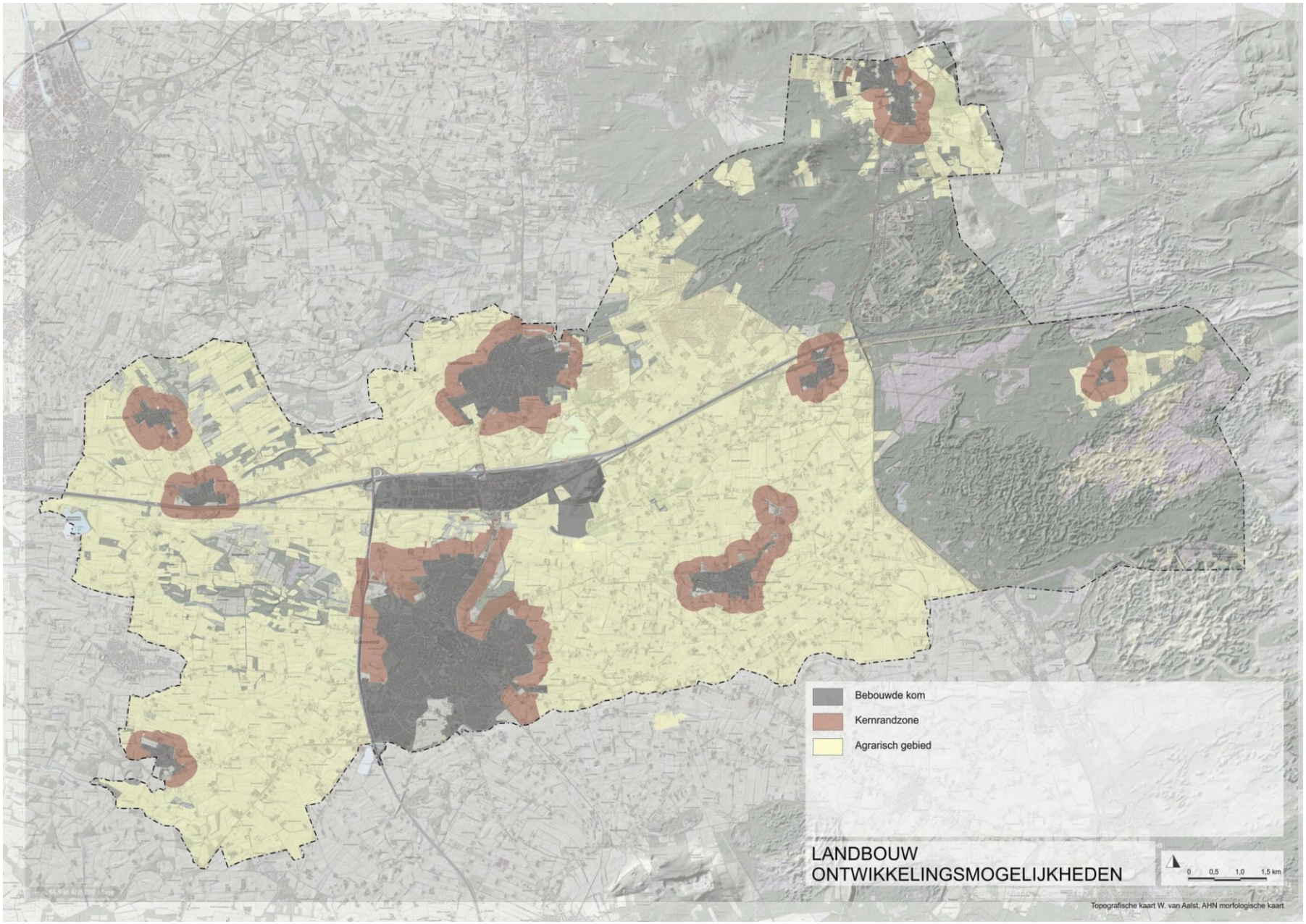
3.10 Kansenkaart

Op basis van de 9 genoemde afwegingskaders is in beeld gebracht welke richtingen mogelijk zijn voor een locatiekeuze van nieuwe te verplaatsen functieveranderingswoningen. Elke situatie blijft maatwerk, maar op basis van de afwegingskaders zijn toch indicatief gebieden aan te geven met bovengemiddelde kansen voor locaties van nieuwe woningen. Op de 'kansenkaart' worden deze gebieden/zones aangegeven.

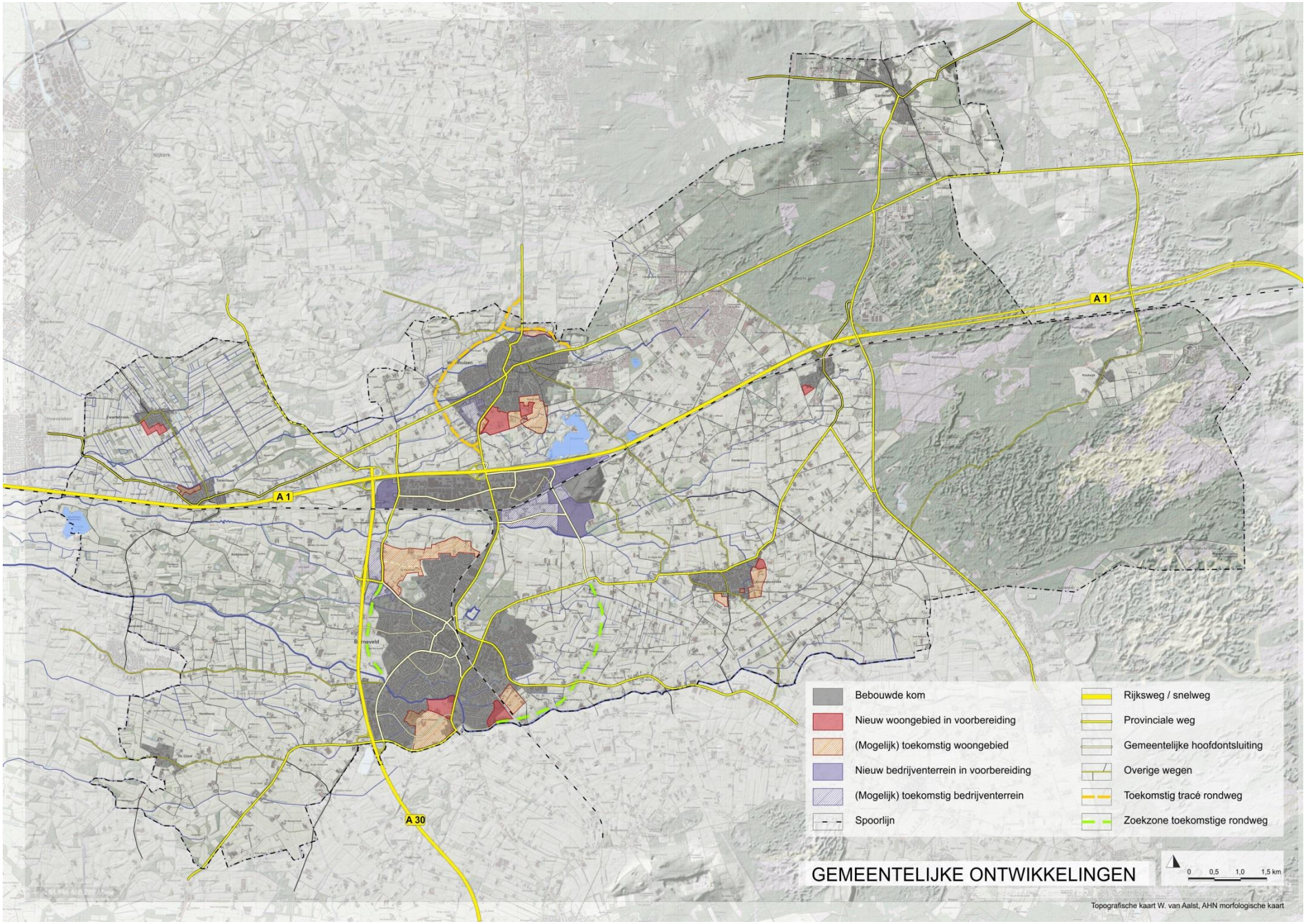

Bebouwde kom
GNN - Gelders Natuurnetwerk
GO - Groene Ontwikkelingszone
Waardevol open / onbebouwd gebied
Beken
Toekomstige rondwegen (indicatief)
(Mogelijke) stedelijke ontwikkelings-gebieden
Bovengemiddeld kansrijke gebieden voor functieveranderingswoningen
KANSENKAART
FUNCTIEVERANDERINGSWONINGEN
0 0,5 1,0 1,5 km
Topografische kaart W. van Aalst, AHN morfologische kaart

Bijlagen

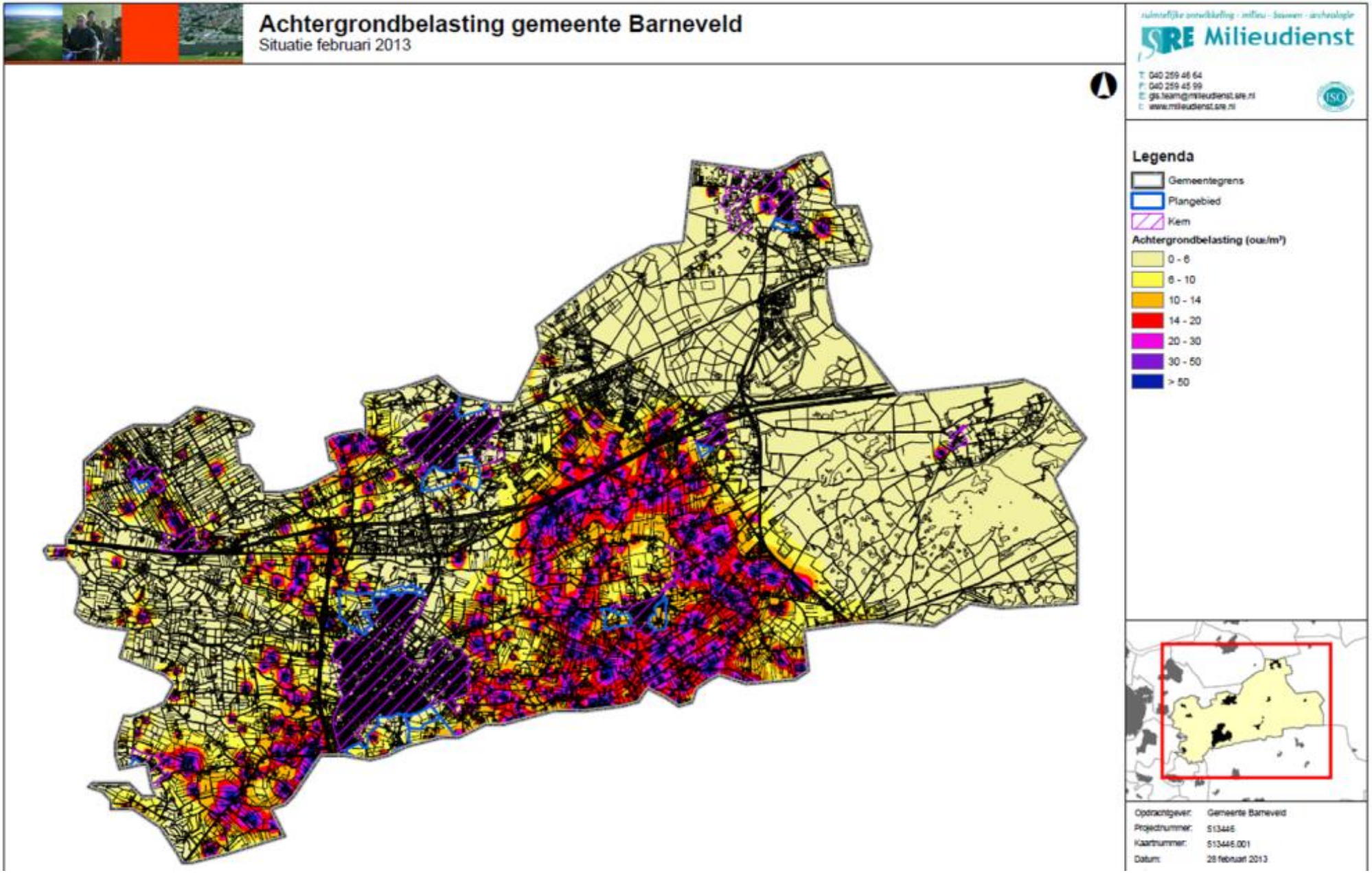
Bijlage 1: Kaart Landbouwontwikkelingsmogelijkheden



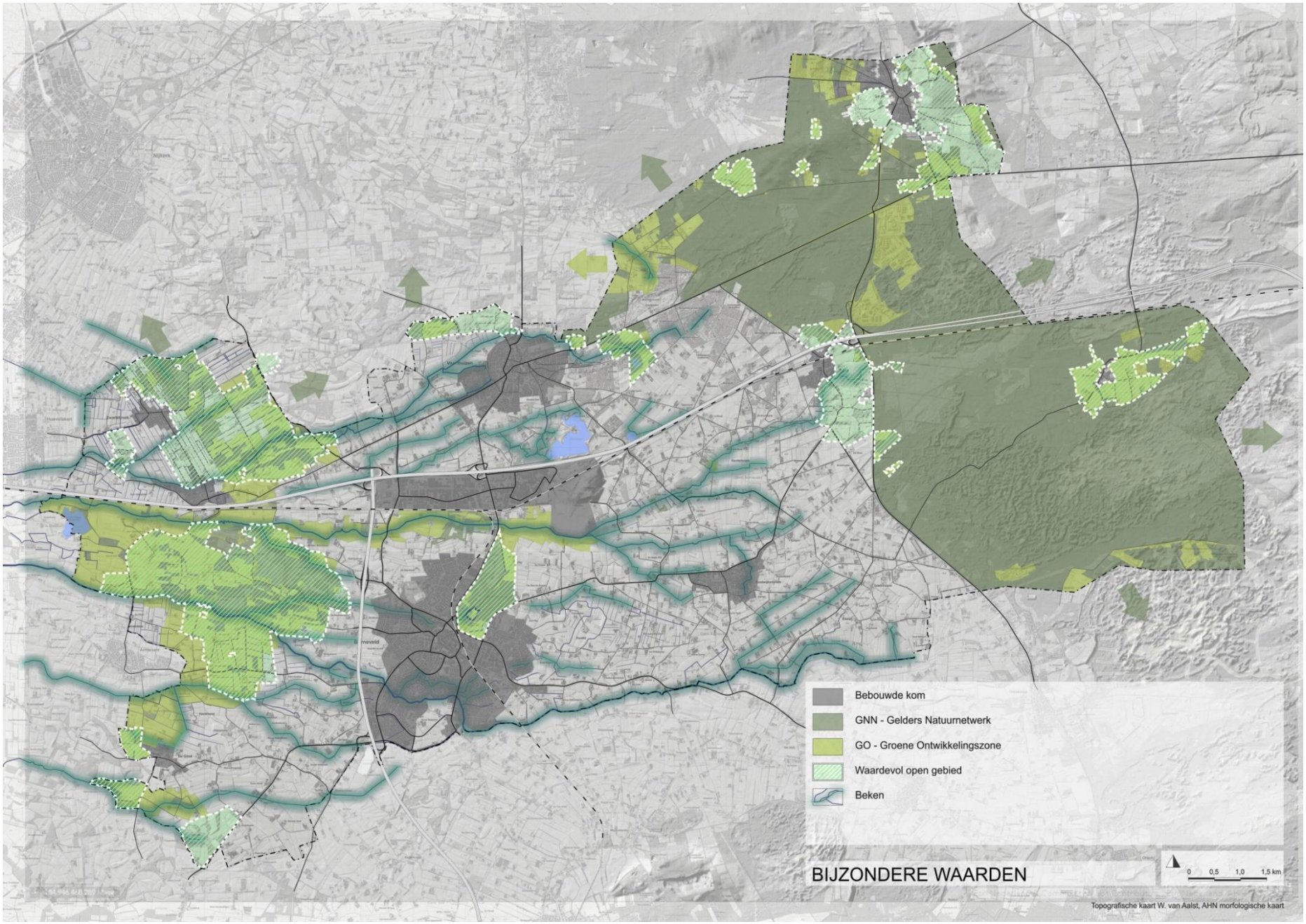
Bijlage 2: Kaart Gemeentelijke ontwikkelingen



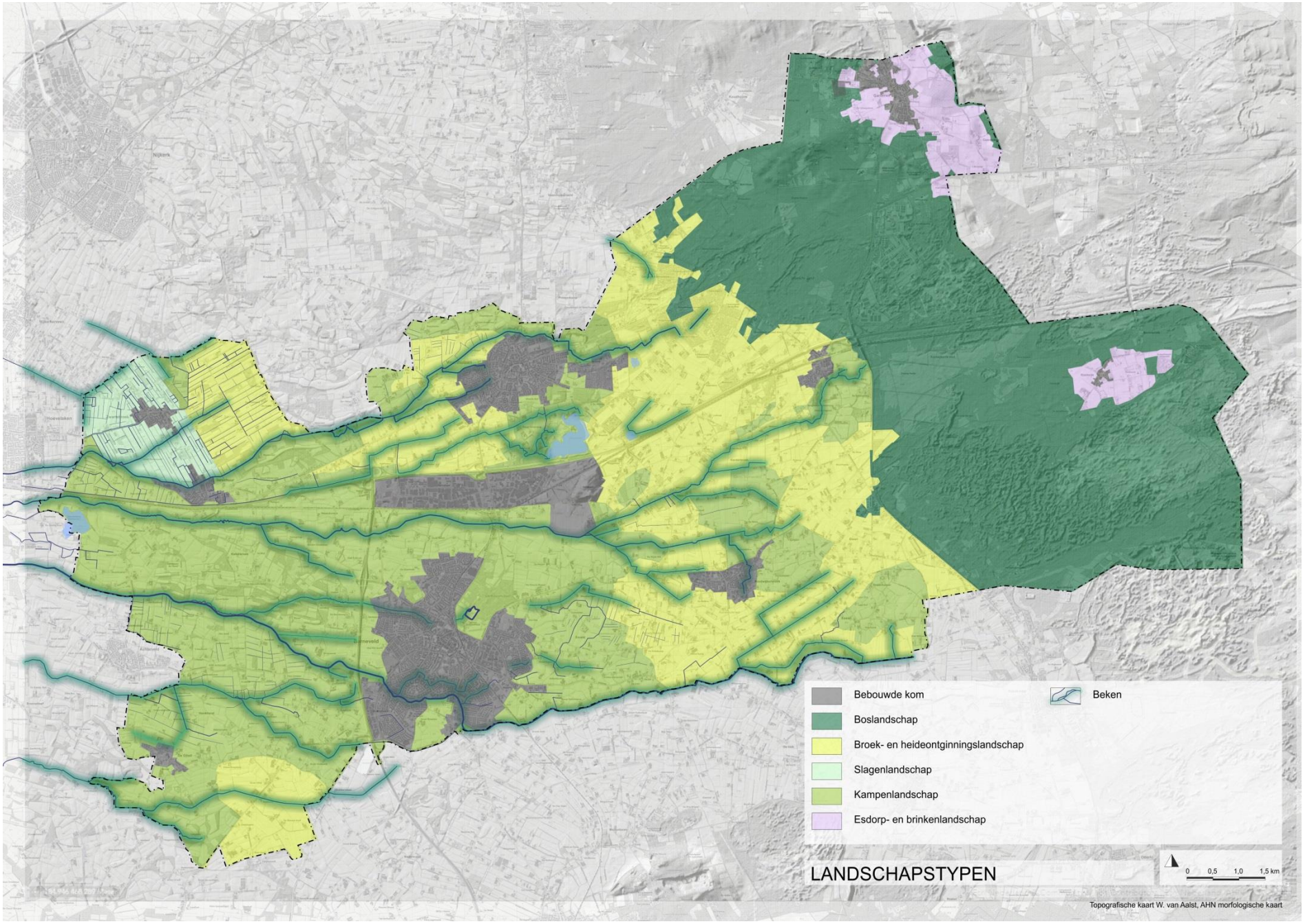
Bijlage 3: Kaart achtergrondbelasting geurhinder (2013)



Bijlage 4: Kaart bijzondere waarden



Bijlage 5: Landschapstypen



Bijlage 6: Werkwijze initiatieven functieveranderings-woningen

De afwegingscriteria in hoofdstuk 3 leiden in veel gevallen niet op voorhand tot een conclusie dat een locatie wel of niet geschikt is. Het uitwerken en beoordelen van elke locatie is daarom maatwerk, waarbij de gebiedsvisie richting geeft aan de afwegingen van een locatie.
Het plan zal in nauwe samenwerking met een initiatiefnemer vorm worden geven. Dat gaat in grote lijnen aan de hand van een aantal stappen, zoals in het schema is aangegeven.

Het initiatief

Een initiatiefnemer van een functieverandering kan op basis van het functie-veranderingsbeleid, al dan niet in overleg met een adviseur en/of de gemeente, bepalen welke mogelijkheid wenselijk en haalbaar is. Bijvoorbeeld het bouwen op de slooplocatie, het verkopen van de sloopmeters aan derden of het verplaatsen van de functieveranderingswoning naar een locatie elders. Voor laatstgenoemde mogelijkheid kan de initiatiefnemer het plan in eerste instantie uitwerken in een schets op basis van de gebiedsvisie.

Verzoek vooronderzoek

Zodra de initiatiefnemer een beeld heeft voor een mogelijke uitwerking van het plan op een bepaalde locatie, kan een 'verzoek vooronderzoek' bij de gemeente worden ingediend. Het is namelijk belangrijk om in een zo vroeg mogelijk stadium een ontwikkelingswens met de gemeente te bespreken. Gezamenlijk met de betrokken gemeentelijke adviseurs, de initiatiefnemer en/of zijn/haar adviseur wordt het plan besproken in het zogenaamde Planatelier buitengebied.
In dit Planatelier worden initiatieven voor in het buitengebied besproken met onder meer een stedebouwkundige, een landschapsdeskundige en een planoloog. Er wordt een eerste inschatting gemaakt of het initiatief kansrijk is in het licht van het functieveranderingsbeleid en de gebiedsvisie.

Met een ‘positief’ of ‘positief-mits’-advies vanuit het Planatelier kan de initiatiefnemer het plan verder aanpassen en een volgende stap zetten in het proces.

Principeverzoek

Vanuit een positief advies vanuit het Planatelier buitengebied is de volgende stap in het proces om een principeverzoek om medewerking in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De gemeente toetst bij de beoordeling van het principeverzoek aan de gebiedsvisie, de afwegingskaders en overige van belang zijnde aspecten. Daarbij wordt ook beoordeeld of bepaalde aspecten bijvoorbeeld een (nader) onderzoek nodig is

Omgevingsdialoog

In het kader van het principeverzoek zal de initiatiefnemer in deze fase in gesprek met zijn omgeving (de omgevingsdialoog). In deze omgevingsdialoog licht de initiatiefnemer het plan toe en gaat in gesprek over mogelijke wensen en ideeën vanuit de buurt die in de verdere uitwerking meegenomen kunnen worden. Het is zoals al eerder is aangegeven niet verplicht om alle genoemde adviezen, wensen en ideeën over te nemen, maar moet in de toelichting van het plan wel motiveren hoe ermee is omgegaan.

Principebesluit

Na de beoordeling van het principeverzoek, het houden van de omgevingsdialoog en de eventuele aanpassing van het plan, volgt er een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders om wel/geen medewerking te verlenen. Hiervan ontvangt de initiatiefnemer een zogenaamde toezeggingenbrief, waarin de aandachtspunten, de nog aan te leveren gegevens, de procedurekosten en het vervolg van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) aangegeven staat.

Start planologische procedure

Zodra de initiatiefnemer de toezeggingenbrief heeft ondertekend en retour verzonden heeft naar de gemeente, zal de ruimtelijke procedure door het college worden opgestart.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Barneveld

Contactpersoon
Sander van Nieuwenhuizen

Rapport
Henk Veldhuis en Elsbeth Luning

Projectleiding
Henk Veldhuis

Projectnummer
021.00.06.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort