

Onderwerp: **Gebiedsvisie functieveranderingswoningen.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

in te stemmen met de 'mogelijkheden verplaatsing functieveranderingswoningen' en de 'afwegingskaders' als beschreven in de hoofdstukken 2 en 3, als richtinggevende kaders bij de locatiekeuze voor functieveranderingswoningen.

1. Inleiding

Op 22 maart 2017 heeft uw raad het "Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016" vastgesteld. Hiermee is het bestaande regionale beleid uit 2008 en 2012 geactualiseerd. De doelstelling van het beleid is om ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied te behalen door sloop en/of hergebruik van de vrijkomende (of vrijgekomen) agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van de sloop van de bebouwing worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied toegestaan, die anders niet mogelijk zijn. Bijvoorbeeld het realiseren van een nieuwe woning of niet-agrarisch bedrijf.

Het bouwen van een nieuwe woning op de slooplocatie is en blijft een mogelijkheid, maar is ruimtelijk gezien niet altijd het meest gewenst en/of geschikt. Bijvoorbeeld vanwege het slechte woon- of leefklimaat, vanuit landschappelijk oogpunt of omdat omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan vaker meer kwaliteitswinst in het buitengebied worden behaald door de woning(en) op een locatie elders te bouwen in plaats van op de slooplocatie. Zoals bijvoorbeeld in een bestaand bebouwingslint of aan de rand van een bebouwde kom. Bovendien krijgt op een andere locatie de nieuwe woning soms meerwaarde, doordat deze bijvoorbeeld kan worden gebruikt om te anticiperen op mogelijk toekomstige mantelzorg. Of als de woning onderdeel kan zijn van een pakket aan afspraken voor landschapsverbetering. Het voorgaande beleid kende deze mogelijkheid niet, maar in het geactualiseerde beleid van maart 2017 is dit opgenomen als gemeentelijke optie. Voorwaarde is dat een gemeentelijke visie wordt opgesteld. De Gebiedsvisie functieveranderingswoningen voorziet hierin, waarbij volgens de gedachten van de omgevingswet 'ja-mits' en het initiatief centraal staan.

2. Door de raad gestelde kaders

Het door uw raad op 22 maart 2017 vastgestelde 'Functieveranderingsbeleid regio FoodValley 2016', vormt de basis voor de voorliggende 'Gebiedsvisie functieveranderingswoningen'.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Met de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen worden uitgangspunten en afwegingskaders gegeven om tot locatiekeuzes te komen.

b) Maatschappelijk effect:

Met de opgestelde richtinggevende afwegingskaders kan worden beoordeeld of de locaties voor te verplaatsen functieveranderingswoningen ruimtelijk geschikte locaties zijn.

4. Argumenten

1.1 Met de Gebiedsvisie ontstaan mogelijkheden voor het verplaatsen van functieveranderingswoningen

Het regionale functieveranderingsbeleid bevat beleidsmatig de mogelijkheid voor gemeenten om, naast het bouwen op de slooplocatie, ruimte te geven aan het elders bouwen van functieveranderingswoningen. Onder de voorwaarde dat dit in een gemeentelijke visie is vormgegeven. Met de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen wordt daar vorm en invulling aan gegeven.

1.2 Het verplaatsen van functieveranderingswoningen kan meer ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren.

Ruimtelijk gezien kunnen er goede argumenten zijn om de nieuwe woning(en) niet te realiseren op de slooplocatie van de agrarische gebouwen, maar op een locatie elders. Daarbij kan meer ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald door bijvoorbeeld niet op een willekeurige slooplocatie te bouwen, maar in

een bestaand of nieuw bebouwingslint of –cluster, of aan de rand van een bebouwde kom. Ook zijn er soms kansen om in samenhang hiermee afspraken te maken over versterking van landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten in het buitengebied. In de Gebiedsvisie worden mogelijkheden en richtinggevende afwegingskaders gegeven voor een zorgvuldige afweging van mogelijke locaties en de opzet van een initiatief.

1.3 In de Gebiedsvisie zijn aanvullende mogelijkheden opgenomen voor locaties van te verplaatsen woningen

In aanvulling op het functieveranderingsbeleid kunnen ook kansen worden benut om de nieuwe woning te verplaatsen naar een locatie naast een bestaande burger- of bedrijfswoning. Om te voorzien in de vraag naar het vroegtijdig bij elkaar wonen van meerdere generaties. Het huidige functieveranderingsbeleid biedt al de mogelijkheid hiervoor een woning om te zetten in een woongebouw/dubbele woning. Met het verplaatsen van een functieveranderingswoning van een slooplocatie naar een bestaande burger- of bedrijfswoning, kan deze woning ook vrijstaand worden gebouwd.

1.4 De Gebiedsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet

Met deze Gebiedsvisie is gekozen om te anticiperen op de nieuwe Omgevingswet. Dit geldt zowel voor het proces als voor de opzet van de visie, met een breed richtinggevend kader voor nieuwe initiatieven. De insteek van de Gebiedsvisie is 'ja-mits' voor nieuwe initiatieven. Met de brede afwegingskaders is niet een concreet eindbeeld vastgelegd met een visiekaart, maar wordt juist ruimte geboden aan (creatieve) initiatieven. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is een open en integraal planproces doorlopen. In drie werkateliers en een brede bijeenkomst is gezamenlijk met gemeentelijke beleidsmedewerkers en verschillende gebiedspartners de visie vorm gegeven.

5. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

1.1 De richtinggevende afwegingskaders kunnen in de toekomst wijzigen

In de Gebiedsvisie zijn de afwegingskaders aangegeven die op dit moment gelden, maar deze kunnen in de toekomst wijzigen, zoals bijvoorbeeld de geurnormen. Dit kan zowel vanuit landelijke regelgeving als vanuit nieuw gemeentelijk beleid zijn. De Gebiedsvisie zal, net als de nieuwe Omgevingsvisie, een cyclisch en flexibel beleidsdocument zijn. En kan op specifieke onderdelen worden geactualiseerd waar dit nodig is. De Gebiedsvisie zal straks een onderdeel zijn van de nieuwe Omgevingsvisie.

1.2 Geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling

Wanneer de mogelijkheden die worden geboden te veelomvattend zijn met betrekking tot het aantal woningen, kan sprake zijn van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Hierbij kan juridisch gezien niet meer de inzet van sloopmeters worden gevraagd. De mogelijkheden die de Gebiedsvisie biedt, zijn daarom beperkt tot kleinschalige of meer incidentele mogelijkheden.

6. Uitvoering

Planning:

De Gebiedsvisie zal worden gehanteerd als richtinggevend afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven voor te verplaatsen functieveranderingswoningen.

Communicatie:

De vaststelling van de Gebiedsvisie wordt teruggekoppeld aan de deelnemers van de werkgroep en de brede bijeenkomst en wordt bekend gemaakt met een persbericht en op de website.

Evaluatie/controle:

De Gebiedsvisie kan op specifieke onderdelen worden geactualiseerd waar dit nodig is.

7. Financiële gevolgen

De Gebiedsvisie is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe te verplaatsen functieveranderingswoningen. Hierin worden geen financiële keuzes gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk