

Agendapunt: III-14

Barneveld, 3 maart 2008

Voorstel nr: 08-25

Portefeuillehouder: A. de Kruijf

Afdeling: Ruimte, Bouwen en Wonen

Commissie: Grondgebied

Onderwerp: **Verfijning van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van 22 november 2006.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de verfijnde regionale beleidsinvulling functieverandering die als kader gaat gelden voor ons functieveranderingsbeleid.
2. De bevoegdheid om hieromtrent de vrijstellingsprocedure te voeren als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te delegeren aan ons college.
3. De bevoegdheid tot het hieromtrent nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 op grond van het vierde lid van dat artikel van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening te delegeren aan ons college.

## **1. Inleiding**

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. In hoofdstuk 2.3 is het beleid met betrekking tot functieverandering ten aanzien van gebouwen in het buitengebied beschreven. Het Streekplan biedt de mogelijkheid om in regionaal verband van het functieveranderingsbeleid af te wijken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsinvulling voor functieverandering. Regio De Vallei heeft op 22 november 2006 met de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, welke op 11 januari 2007 in de Commissie Grondgebied is besproken, invulling gegeven aan de mogelijkheid van het Streekplan af te wijken. De regionale afwijking is op 13 februari 2007 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland geaccordeerd.

De beleidsinvulling van 2006 kent bij de functieverandering naar "wonen" een zogenaamde "drietrapsraket benadering"; allereerst dient gekeken te worden naar het hergebruik van bestaande gebouwen t.b.v. meerdere wooneenheden. Bij gebleken onwenselijkheid/onmogelijkheid komt de tweede trap van vervangende nieuwbouw met ten hoogste 2 gebouwen voor meerdere wooneenheden aan bod. Indien ook dit geen perspectief biedt, komt pas de derde trap van vervangende nieuwbouw van één of twee zelfstandige woningen aan de orde.

De eerste mogelijkheid, hergebruik van bestaande gebouwen, is geënt op de "ouderwetse" boerderijtypen zoals bijvoorbeeld de kop-hals-romp of hallen-boerderijen waar in de "romp" of de "hal" woningen zouden kunnen worden gebouwd. Het merendeel van de Barneveldse boerderijen kent echter een vrijstaande bedrijfswoning met losstaande stallen. Deze stallen zijn over het algemeen minder geschikt om zonder al te veel bouwkundige ingrepen te voldoen aan de eisen op het gebied van de functie wonen zoals neergelegd in de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

De tweede mogelijkheid, vervangende nieuwbouw met ten hoogste 2 gebouwen met meerdere wooneenheden, leidt tot "dorpsvorming" in het buitengebied. Zo zouden bij de sloop van bijvoorbeeld 2.800 m<sup>2</sup> op het agrarische bouwperceel twee woonblokken gebouwd kunnen worden met een oppervlakte van elk 700 m<sup>2</sup>. In elk woonblok kunnen dan, uitgaande van een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per woning, 14 (rijtjes)woningen gebouwd worden. De tweede mogelijkheid zal leiden tot een ontwikkeling van het buitengebied die zowel volkhuusvestelijk als ruimtelijk en/of landschappelijk als onwenselijk moet worden beschouwd. De eventuele nieuwe minidorpjes liggen immers, relatief gezien, ver verwijderd van de aan woningbouw gerelateerde voorzieningen en zijn minder goed ontsloten. Bovendien is het landelijk gebied te kwetsbaar (mooi) om zoveel woningbouw (rood) te herbergen en vraagt de markt in het buitengebied om vrijstaande woningen in plaats van rijtjeswoningen.

Omdat én de markt én de gemeente het wenselijker vinden dat bij de sloop hooguit één of twee maar wel vrijstaande of dubbele woningen worden gebouwd, is de bestaande regeling verfijnd. De verfijning leidt ertoe dat niet de gehele drietrapsraket behoeft te worden afgelopen maar direct kan worden overgegaan, afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters, tot het gunnen van één of twee vrijstaande of dubbele woningen. Tevens is voorzien in de mogelijkheid een Ontwikkelingsfonds Platteland op te richten teneinde de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied te financieren. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel treft u de verfijnde paragrafen 5.1.3 (bijlage I) en 5.2.3 (bijlage II) aan, deze komen in de plaats van de oude paragrafen 5.1.3 en 5.2.3. De oorspronkelijke regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van 22 november 2006 (bijlage III), waar de verfijnde paragrafen nu onderdeel van uit gaan maken, ligt ter inzage.

De provincie wil vooralsnog de vinger aan de pols houden en daarom elke functieverandering naar wonen slechts via een artikel 19, eerste lid, WRO procedure toestaan. Om te voorkomen dat voor elk geval van functieverandering naar wonen uw raad wordt geconsulteerd, wordt voorgesteld de bevoegdheid daaromtrent te delegeren aan ons college. Omdat per 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt vervangen door de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (kleine letters) en de artikel 19, lid 1, vrijstelling wordt vervangen door een projectbesluit wordt op voorhand voorgesteld ook deze bevoegdheid aan ons college te delegeren.

## **2. Effect**

### **a) Meetbaar effect:**

Het verdwijnen van overtollige (oude en soms vervallen) legale gebouwen.

### **b) Maatschappelijk effect:**

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

## **3. Argumenten**

In het kader van het reconstructiebeleid mee te werken aan een enigszins warme sanering van toch al stoppende agrarische bedrijven. Sloop van de (oude) gebouwen leidt naast een afname van de versterking tot een afname van vaak niet aantrekkelijke (verkrotte) bebouwing. Omdat in het algemeen de bereidwilligheid om bestaande overtollige legale gebouwen te slopen nihil is, indien er geen sprake is van een tegenprestatie, is de regeling van toepassing op alle legale gebouwen in het buitengebied.

## **4. Kanttekeningen**

Behalve in het landbouwwontwikkelingsgebied zal de "ontstening" leiden tot nieuwe vrijstaande woningen in het buitengebied en/of aaneengesloten aan de kern.

## **5. Uitvoering**

### **Planning:**

Aan het beleid kan, na vaststelling door uw raad, invulling worden gegeven. Op verzoek van de provincie zal dit vooralsnog geschieden met gebruikmaking van artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling en na 1 juli door het nemen van een projectbesluit. Indien de provincie voldoende ervaring heeft opgedaan met het fenomeen functieverandering en overtuigd is geraakt van het feit dat "onze" toepassing leidt tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied zal het beleid als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (naar verwachting eind 2008).

### **Communicatie:**

Door middel van publicatie.

### **Evaluatie/controle:**

De provincie heeft de regio verzocht te monitoren hoeveel vierkante meter bebouwing verdwijnt en wat daarvoor terugkomt. De monitoring zal worden uitgevoerd door de regionale coördinatiegroep functieverandering die ook als taak heeft het functieveranderingsbeleid binnen de regio zoveel als mogelijk eendrachtig uit te voeren.

## **6. Risico's, kosten, baten en dekking**

Het Ontwikkelingsfonds Platteland moet nog worden opgericht. De juridische grondslag van een dergelijk fonds vraagt nog nader onderzoek.

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Burgemeester en wethouders van Barneveld, |                  |
| de secretaris,                            | de burgemeester, |
| D. Bakhuizen                              | J.A.M.L. Houben  |

### **Bijlagen bij dit raadsvoorstel:**

Bijlage I : Paragraaf 5.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering naar wonen.

Bijlage II : Paragraaf 5.2.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies.

### **Stukken die ter izage liggen:**

Bijlage III: Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van 22 november 2006.