

Voorstel herijking afwegingskader functieverandering PVPO

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwacht de gemeente van de initiatiefnemer dat er wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende locatie (uiteeraard geldt dit naar evenredigheid van de omvang en de mate waarin het initiatief verandert ten opzichte van de huidige situatie).

Er moet sprake zijn van 'een voldoende bijdrage' aan versterking van die kwaliteiten. Deze bijdrage kan in principe op verschillende manieren plaatsvinden: rechtstreeks (een ontwikkeling heeft een positieve ruimtelijk-functionele uitwerking), of de ontwikkeling biedt in sociaal opzicht een stimulans voor de leefbaarheid. Wat 'een voldoende bijdrage' is, is afhankelijk van het concrete situatie.

Onderstaand is dit uitgewerkt rekening houdend met de reacties van de raadscommissie en de ervaringen bij de drie pilots. Hierbij is uitgegaan van:

- Een basisinspanning: voorwaarden waar in ieder geval aan voldaan moet worden, en
- Extra investeringsmogelijkheden in de ruimtelijke kwaliteit ('plus-elementen'), die mogelijkheden geven voor extra ontwikkelingsruimte.

Basisinspanning: waar een initiatief in ieder geval aan moet voldoen:

- Het initiatief moet passen in de koers per deelgebied uit PVPO. Hierin is ook benoemd welke functies als passend worden beoordeeld per deelgebied (PVPO, paragraaf 2.1.3 en bijlage 1).
- De nieuwe functie(s) mogen geen belemmering vormen voor omliggende functies of gebiedsfuncties.
- Alle aanwezige milieuvergunningen dienen te worden ingetrokken. Bij een melding activiteitenbesluit moet de initiatiefnemer melden dat hij zijn activiteiten heeft beëindigd, c.q. dat zijn bedrijf niet meer in werking is.
- Het bouwvlak en/of bestemmingsvlak moet worden verkleind.
- De ontwikkeling is verkeerstechnisch inpasbaar: er sprake is van een passende vorm van ontsluiting, die niet leidt tot overbelasting van de wegen in het buitengebied c.q. tot onveilige verkeerssituaties.

Per erflocatie mag het aantal gezamenlijke in- en uitritten naar de openbare weg niet toenemen, tenzij dit verkeerstechnisch of qua verkeersveiligheid noodzakelijk is.

Indien een aanpassing van de infrastructuur nodig en aanvaardbaar is, komen de kosten voor rekening van de aanvrager.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en volgens de geldende parkeernorm conform de geldende parkeernota van de gemeente Oldebroek.

- In geval van toevoeging van woningen moeten ze qua typologie passen binnen het gemeentelijk woonprogramma en bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Voor ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit past binnen de woningbouwbehoefte van Oldebroek. Meer dan 2 woningen zijn alleen mogelijk als er sprake is van pluselementen (zie hieronder). In beginsel is 11 woningen het maximum. Dit maximum geldt ook in het beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Het maximum geldt voor grondgebonden woningen. Voor appartementen kan hiervan eventueel worden afgeweken indien voor doelgroepen wordt gebouwd en mits het een kleinschalig hofje blijft dat refereert aan een agrarisch erf.
- De gebouwen zijn energieneutraal door energiezuinig ontwerp en/of het gebruik van duurzame vormen van energievoorziening.
- Alle hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld van het riool; hemelwater wordt opgevangen in bijvoorbeeld wadi's en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Nieuwe initiatieven houden rekening met de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek.
- Er dient sprake te zijn van vermindering van het (legaal) bebouwde oppervlak op het erf. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden niet gesloopt, maar kunnen een nieuwe functie krijgen. Hergebruik van bestaande gebouwen voor een nieuwe functie is mogelijk, mits goed landschappelijk ingepast. Gebouwen die niet worden hergebruikt, worden gesloopt. Bergingen

moeten geheel inpandig worden opgenomen en vergunningsvrije bijgebouwen worden uitgesloten.

Het totale nieuwe erf past qua maat en schaal bij de (agrarische) erven in het buitengebied.

- Er dient sprake te zijn van landschappelijk inpassing. Hiertoe dient een erfontwikkelingsrapport te worden opgesteld, dat door een ter zake kundig bureau is opgesteld (met een landschapsarchitect, die is geregistreerd in het architectenregister).

Hierin moet in ieder geval aan de orde komen:

- zorgvuldige analyse van de kwaliteiten van de locatie vanuit de lagenbenadering *). Via de lagenbenadering wordt ook gezocht naar koppelkansen voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
 - vorm en situering van gebouwen in een zo compact mogelijk erf;
 - het landschappelijk beeld vanaf de weg blijft gelijk en/of wordt versterkt;
 - er wordt rekening gehouden met de door de provincie Gelderland vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap, overeenkomstig afdeling 5.3 van de Omgevingsverordening provincie Gelderland;
 - in het erfontwikkelingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen, waarin wordt voorzien in gebiedseigen beplanting. Het beplantingsplan geeft inzicht in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand). Instandhouding van erfbeplanting uit het erfontwikkelingsrapport wordt juridisch vastgelegd.
 - Oppervlakteverharding bij de ontwikkeling dient tot het uiterst noodzakelijk te worden beperkt (groen heeft de voorkeur boven halfverharding, halfverharding heeft de voorkeur boven volledige verharding).
- Pluselementen: elk initiatief moet altijd toegevoegde waarde hebben op basis van pluselementen. De basiseis is dat op tenminste één van onderstaande punten er sprake moet zijn van een grote toegevoegde waarde. En op tenminste twee punten moet minimaal sprake zijn een beperkte meerwaarde.

Als er sprake is van een nog grotere toegevoegde waarde, dan is er ruimte voor extra ontwikkelingsmogelijkheden op een erf. Denk daarbij aan relatief veel bebouwing, een groter aantal woningen of meer ruimtebeslag dan het huidige erf, mits passend binnen de omringende bebouwingstructuren c.q. korrelgrootte.

**) Lagenbenadering: De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar.*

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- *de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;*
- *de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Pluselementen kunnen extra ontwikkelingsmogelijkheden op het erf opleveren

Voor de pluselementen wordt als volgt beoordeeld of er sprake is van toegevoegde waarde:

	Geen toegevoegde waarde	Beperkte toegevoegde waarde	Grote toegevoegde waarde
1. Bouwen voor doelgroepen (jongeren, senioren)			
2. Geïntegreerd concept van wonen en zorg			
3. Inleveren van minimaal 40% van het bestaande bouwvlak			
4. Versterken landschappelijke kwaliteiten			
5. Versterken biodiversiteit			
6. Klimaatadaptieve maatregelen			
7. Verbetering publieke functies: openbare toegankelijkheid, oplossing knelpunten infrastructuur, aanleggen recreatieve voorzieningen.			

Of er sprake is van geen, beperkte of grote toegevoegde waarde wordt door de intaketafel bepaald.

Pluselementen nader uitgelegd:

1. Er worden woningen voor specifieke doelgroepen gebouwd, zoals voor jongeren/starters of ouderen. Die sluit aan bij de [Visie Wonen, Welzijn en Zorg](#) om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en de woningen betaalbaar te houden.
In geval van woningen voor ouderen moet het erf liggen op een locatie op korte afstand van een bebouwde kom, of er moet sprake zijn van een geïntegreerd concept van wonen en zorg.
2. Er is sprake van een geïntegreerd concept van wonen en zorg.
3. Er wordt minimaal 40% van het geldend agrarisch bouwvlak ingeleverd waar de natuurlijke waarde wordt versterkt.
4. Versterken landschappelijke kwaliteiten: er worden extra landschappelijke maatregelen uitgevoerd. Naast de verplichte landschappelijke inpassing is er sprake van extra versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.
5. Er worden natuurelementen toegevoegd op meer dan 20% van het perceel, die leiden tot het substantieel versterken van de biodiversiteit, zoals een kikkerpoel. Hierbij wordt de soortenatlas inzake biodiversiteit als inspiratiebron gebruikt of diens opvolger.
6. Er worden klimaatadaptieve maatregelen aan de inrichting toegevoegd, zoals het onverhard laten van tuinen, groene daken, speelplaatsen schaduwvrij inrichten, een wadi voor de buurt en isolatie en zonwering.
7. Er worden publieke voorzieningen toegevoegd, zoals een openbaar wandel- of fietspad.