gemeente
NOORDOOSTPOLDER

No. 309892

Memo beleidsregel 'Uitbreiding arbeiderserven'

Van : A.D. van den Berg, M.E. Wierstra en K.H. de Jong

Datum : 23 april 2015

Onderwerp : Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven

---

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze memo is opgesteld naar aanleiding van het volgende:

- De constatering dat steeds vaker agrarische grond grenzend aan arbeiderserven in strijd met het bestemmingsplan betrokken wordt bij het perceel.
- Het ontbreken van een eenduidig kader op basis waarvan verzoeken om uitbreiding van arbeiderserven beoordeeld kunnen worden.
- De toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (ofwel het omgevingsplan), waarin een regeling voor uitbreiding van arbeiderserven gewenst is.
- De onduidelijkheid die is ontstaan als gevolg van de verruiming van de wettelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen op achtererven.

1.2 Proces

Om tot een advies te komen is gestart met het analyseren van de huidige regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Verder is gekeken naar de grondlegger voor de nieuwe Structuurvisie, de *'Landschapsvisie Noordoostpolder'* en tenslotte volgt een korte toelichting op de verruimde regeling vergunningsvrij bouwen.

In aanvulling op deze kaders heeft Feddes/Olthof Landschapsarchitecten aanvullend een modellenstudie verricht. Deze studie is als bijlage toegevoegd.

Dit samen resulteert in een advies met uitgangspunten en principes die bruikbaar zijn voor een nader uit te werken regeling in de actualisatie van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Gelet op de nauwe samenwerking met de *Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed* (RCE) en *Feddes/Olthof landschapsarchitecten* bij de totstandkoming van de Structuurvisie, zijn beiden gevraagd te adviseren. Het resultaat hiervan is verwoord in onderliggend document. Ook heeft er over deze memo op ambtelijk niveau afstemming plaatsgevonden met de provincie Flevoland.

2 Analyse bestaande situatie

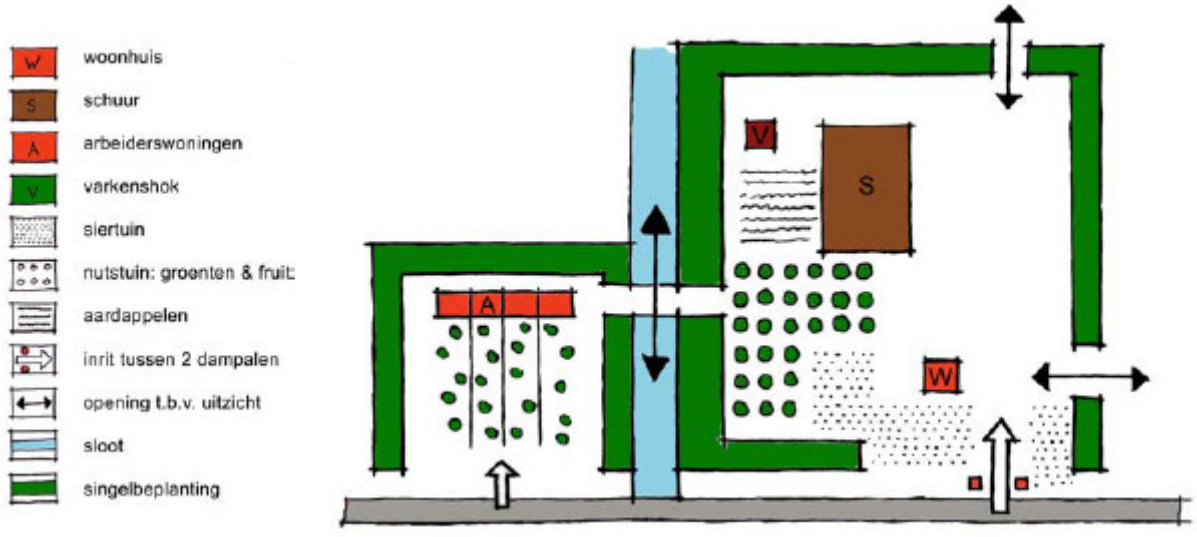
2.1 Vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'

In het vigerende bestemmingsplan is niets geregeld over de arbeiderswoningen en de mogelijkheden voor erfuitbreidingen. De behoefte hiervoor was, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, nog niet voldoende bekend. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is wel geregeld dat woningen niet dichter op de weg gesitueerd mogen worden. De diepe voortuinen worden als kenmerkend bestempeld. Verder moet worden voorkomen dat een rijtje van arbeiderswoningen omgezet wordt naar één woning. Het aantal mag niet minder dan de helft bedragen van het bestaande aantal. Bij de arbeiderswoningen mag per woning niet meer dan 60 m^2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor grotere kavels is een grotere oppervlakte bijgebouwen toegestaan (zie hieronder).

oppervlakte van de bij de woning behorende erf	*toegestane oppervlakte aan bijgebouwen*
tenminste 1.000 m²	80 m²
tenminste 3.000 m²	120 m²

Tabel1. Uit de bijlage Beeldkwaliteit bij bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'

"Soms ligt naast de boerderij een rijtje arbeiderswoningen op een eigen erf, van kleinere afmeting dan van de boerderij, omgeven door een eigen singel van 2 tot 3 m breed. De arbeiderswoningen lagen eerst 10 m, later 20 m van de weg. Ze werden ontsloten door een of twee paden. Het voorerf was in gebruik voor de verbouw van eigen groente en fruit. Vlak bij de woning lag aan de voorzijde een kleine siertuin, omgeven door een haag. De achtertuin was per woning gescheiden door hagen."



Afbeelding 1. Erfinrichting. Bijlage Beeldkwaliteit, Landelijk Gebied 2004

Uit het voorgaande valt het volgende op te maken:
- nadruk op diepe voortuin;
- singelbeplanting rondom;
- erf met arbeiderswoningen van kleinere afmeting dan agrarisch erf;

- geen uitspraak over perceel achter de achtertuinen van de arbeiderswoningen (is immers agrarische grond);
- bebouwingsmogelijkheden bijgebouwen gekoppeld aan oppervlakte erf.

2.2 Landschapsvisie Noordoostpolder

Uit de tekst van de landschapsvisie:

"Op het laagste schaalniveau is het thema van de concentrische opbouw herkenbaar in de opbouw van de agrarische erven, die altijd aan drie zijden worden omzoomd door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af gezien als landschapselement worden ervaren, en vanaf de weg een kijkje in het interieur van het bedrijf (of op de voortuinen van de arbeiderswoningen) ontstaat. De soortenkeuze van de erfbeplanting is afgestemd op de soortenkeuze van de wegbeplanting ter plaatse. Omdat de agrarische erven een essentieel onderdeel van het landschap zijn heeft het verdwijnen van de erfbeplanting zowel op het kleine schaalniveau van het erf zelf als op het niveau van de beleving van het landschap een groot effect"

En:

"De kavel met het rijtje arbeiderswoningen is meestal aan een cluster erven gekoppeld. Bij de aanleg van de polder is er voor gekozen om de woningen van de landarbeiders verspreid over de polder te leggen, in bijna alle gevallen gekoppeld aan clusters van 2, 3 of 4 erven. De arbeiderswoningen vormen steeds een rijtje van 3 of 4 woningen en liggen vrijwel altijd aan de noordzijde van de weg. Vanwege de bezonning hebben de woningen van oorsprong een diepe voortuin aan de wegzijde en een ondiepe achtertuin die begrensd wordt door een erfsingel. Slechts enkele arbeiderswoningen liggen los van de erfclusters. De arbeiderswoningen vormen een zeer karakteristiek element in de Noordoostpolder. Vanwege hun ligging in het landschap en relatief grote tuinen zijn het nu geliefde woonplekken voor 'burger-bewoners'. Omdat de woningen zelf naar de huidige maatstaven klein zijn is er een tendens om binnen het rijtje woningen te combineren"

Uit deze passages valt op te maken dat:
- er een verschil van beleving bestaat in het waarnemen van een erf op afstand en van dichtbij vanaf de openbare weg;
- dat de situering van de arbeiderswoningen met een diepe voortuin en ondiepe achtertuin samenhangt met de bezonning;
- dat de arbeiderswoningen om hun ligging en relatief grote tuinen gewild zijn om in te wonen;

De landschapsvisie geeft echter geen concrete uitgangspunten voor verdere vergroting van de arbeiderserven.

2.3 Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 november 2014 is er voor vergunningsvrij bouwen een verruimde regeling van kracht.

Op grond van artikel 2, lid 3 onder f van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), mag de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedragen dan:

1° in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied,
2° in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2,
3° in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10 % van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2.

Voor de toepassing van deze bepaling zijn een aantal definities (allen in artikel 1, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) van belang.

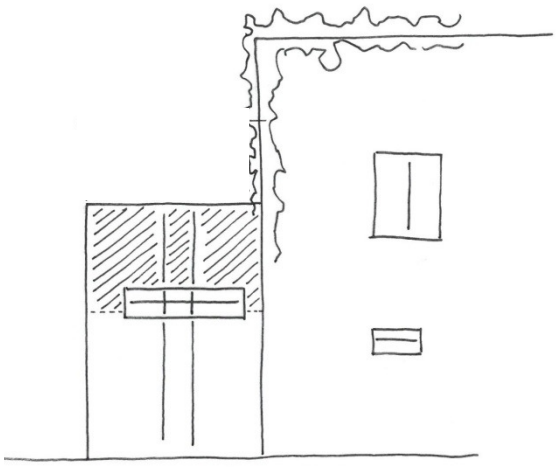
Definitie bebouwingsgebied:
Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Definitie achtererfgebied:
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Definitie erf
Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

Er zijn dus qua oppervlakte vergunningsvrij aanmerkelijke bebouwingsmogelijkheden in het achtererfgebied. Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding van arbeidererven is echter niet zozeer het toegestane oppervlakte van vergunningsvrije bouwwerken van belang als wel de plek waar deze bouwwerken juridisch-planologisch geplaatst mogen worden. Dit omdat bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen bepalend zijn voor het aanzicht van arbeidserven.

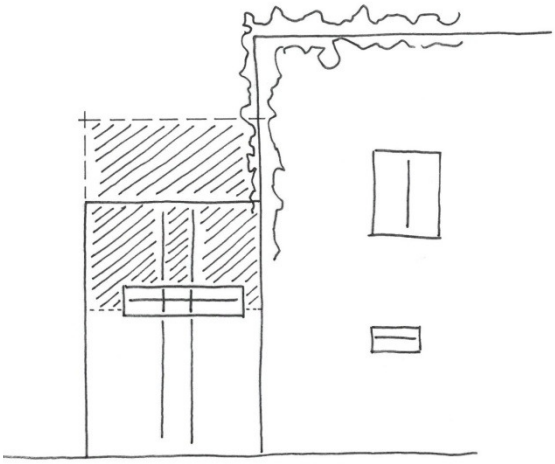
Op afbeelding 2 wordt schematisch een huidig achtererfgebied weergegeven.



Afbeelding 2. Achtererfgebied erven arbeiderswoningen

Op afbeelding 3 zijn met een stippellijn de gronden aangegeven die mogelijk bij achtertuinen betrokken worden. Wanneer de percelen van de arbeiderswoningen aan de achterzijde vergroot worden dan wordt ook het gedeelte dat mensen als achtertuin willen

gebruiken vergroot. De vraag is of deze gronden als tuin gebruikt mogen worden en of dit gevolgen heeft voor het vergunningsvrij oprichten van bouwwerken?



Afbeelding 3. Achtertuinen na uitbreiding percelen arbeiderswoningen

Bepalend voor de vraag of deze volledige achtertuinen vergunningsvrij bebouwd mogen worden is nog altijd de bestemming die op de betreffende gronden ligt. Dit ongeacht het feitelijke gebruik[1].

Concreet betekent dit dat wanneer een aangrenzend stuk agrarisch perceel wordt gekocht en in gebruik wordt genomen als tuin er niet vergunningsvrij gebouwd mag worden zolang de bestemming niet gewijzigd wordt naar in een tuin- of woonbestemming. Het gebruik van een perceel met de bestemming 'Agrarisch gebied' als tuin is een strijdig gebruik.

[1] ABRvS 4 februari 2015, nr. 201403960/1/A1. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een perceel de bestemming 'Bloembollen gebied' (of in voorliggend geval 'Agrarisch gebied') kent op een gedeelte van het perceel dat direct bij het hoofdgebouw is gelegen en feitelijk is ingericht ten dienste van de woning, maar dat op dit gedeelte van het perceel ingevolge het bestemmingsplan de bestemming "Bollengebied" rust, dat dan slechts bebouwing ten dienste van die bestemming is toegestaan. Uit deze plansystematiek volgt dat het gedeelte van het perceel, waarop (in het geval van de uitspraak) de blokhutten en de schuur staan, niet kan worden aangemerkt als erf, omdat het bestemmingsplan de inrichting als erf verbiedt. Het desbetreffende perceelgedeelte is geen erf. Zo wordt ook niet voldaan aan de definitie van achtererf en kan er dus niet vergunningsvrij gebouwd worden en is er sprake van strijdig gebruik indien het betreffende perceel als tuin gebruikt wordt.

3 Nieuwe kaders

3.1 Juridisch-planologische regeling

Een eventuele uitbreiding van het arbeiderserf kan in een nieuw bestemmingsplan 'Landelijk gebied' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden met behulp van een wijzigingsbevoegdheid. Via een wijzigingsprocedure wordt de bestemming van de uitbreiding gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Tuin' of 'Wonen'. Met een wijzigingsplan kan maatwerk geleverd worden. Zo kan bijvoorbeeld de bestemming van de singel zo gekozen worden dat vergunningsvrij bouwen beschouwd moet worden als strijdig gebruik. Bijvoorbeeld door een strook op te nemen met de bestemming 'Groen'[2]. De beleidsregel 'Uitbreiding arbeiderserven' rijkt de bouwstenen aan voor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid, die te zijner tijd in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' opgenomen zal worden. Mogelijk wordt er in plaats van een nieuw bestemmingsplan (op grond van toekomstige wetgeving) een omgevingsplan voor het landelijk gebied vastgesteld. Ook in dit geval kan de beleidsregel als uitgangspunt voor een nieuw afwegingskader gebruikt worden.

Zolang er nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel kan met een partiële herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) medewerking aan uitbreidingen verleend worden[3]. Hiervoor kan hetzelfde afwegingskader gebruikt worden als voor de wijzigingsbevoegdheid. De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven' kan dus ook in deze gevallen gebruikt worden.

Op 2 maart 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder besloten vooruitlopend op de actualisatie van bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' een beheersverordening vast te stellen. Dit heeft als gevolgd dat de beleidsregel (net als in de situatie voor vaststelling van de beheersverordening) bij uitbreiding van arbeiderserven, gedurende de looptijd van de beheersverordening, zal fungeren als afwegingskader bij partiële herzieningen van het bestemmingsplan of bij omgevingsvergunningen (uitgebreide procedure).

Zoals hierboven (en hieronder) besproken is, dient een erfuitbreiding omsloten te worden door een erfsingel. Deze singel wordt bestemd als 'Groen', vergunningsvrije bouwwerken worden hier nadrukkelijk niet toegestaan. Door een voorwaardelijke verplichting[4] op te nemen kan bereikt worden dat de erfsingel ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Een belangrijke andere voorwaarde zal zijn dat de uitbreiding plaatsvindt voor het gehele arbeidersblok gelijktijdig en over eenzelfde diepte (iedereen doet mee). Een uitzondering hierop is denkbaar wanneer deze gehele strook wordt gekocht door 1 of 2 bewoners. In dit laatste geval is het noodzakelijk om, naast de landschappelijke voorwaarden, toetsingscriteria op te nemen die zien op het niet onevenredig schaden van het woongenot van de bewoners van de aangrenzende percelen. Door het aanbrengen van (erf)beplanting en / of het realiseren van bebouwing (o.a. schuttingen) en / of het gebruik van de gronden grenzend aan de naastliggende woningen, kan het woongenot van derden namelijk worden geschaad. De aanvrager(s) moet(en) daarom aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen. Tevens wordt

[2] Of deze oplossing het vergunningsvrij bouwen volledig uitsluit is wegens een gebrek aan jurisprudentie nog niet geheel duidelijk. Wel heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onlangs een uitspraak (ABRvS 9 juli 2014, nr. 201306909/2/R1) gedaan die deze werkwijze lijkt toe te staan.

[3] Met een omgevingsvergunning wijzig je niet de bestemming, derhalve is er alleen sprake van vergunningsvrij bouwen in het achtererfgebied op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor. Om ook van de vergunningsvrije mogelijkheden van artikel 3 gebruik te kunnen maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

[4] Dit is een regel in het bestemmingsplan waarmee bijvoorbeeld wordt bepaald dat een nieuwe functie wel is toegestaan, maar alleen als óók de benodigde maatregelen worden getroffen. Dus: als iemand gebruik wil maken van de uitbreidingsmogelijkheid, dan is deze persoon ook verplicht om de erfsingel te realiseren.

voorgesteld dat om als voorwaarde op te nemen dat de bewoners van de aangrenzende percelen door de wijziging niet onevenredig in hun woongenot geschaad mogen worden.

Zoals altijd moet de herziening van het bestemmingsplan of de uitgebreide omgevingsvergunning voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing die de goede ruimtelijke ordening aantoont. Bijvoorbeeld het mogelijk dempen en opnieuw graven van sloten moet op deze plek aan de orde komen (bovendien is in deze gevallen een waterwetvergunning nodig). Ook moet er door aanvrager(s) er een overeenkomst getekend worden die het verhaal van mogelijke planschade regelt.

Voorstel regeling:

- Bij de planologische maatregel moet benoemd worden welk gedeelte zodanig bestemd wordt dat het niet bij het erf hoort en waar vergunningsvrij bouwen dus niet mogelijk is.

- Bij de planologisch maatregel wordt de realisatie van de erfsingel afgedwongen middels een voorwaardelijke verplichting.

- De aanvrager van de planologische maatregel moet aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen.

- De bewoners van de aangrenzende percelen mogen door de planologische maatregel niet onevenredig in hun woongenot mogen worden belemmerd.

- Voor het overige moet in een goede ruimtelijke onderbouwing de goede ruimtelijke ordening aangetoond worden.

- Het planschadeverhaal in relatie tot de planologische maatregel moet geregeld worden in een overeenkomst.

3.3 Landschappelijke inpassing

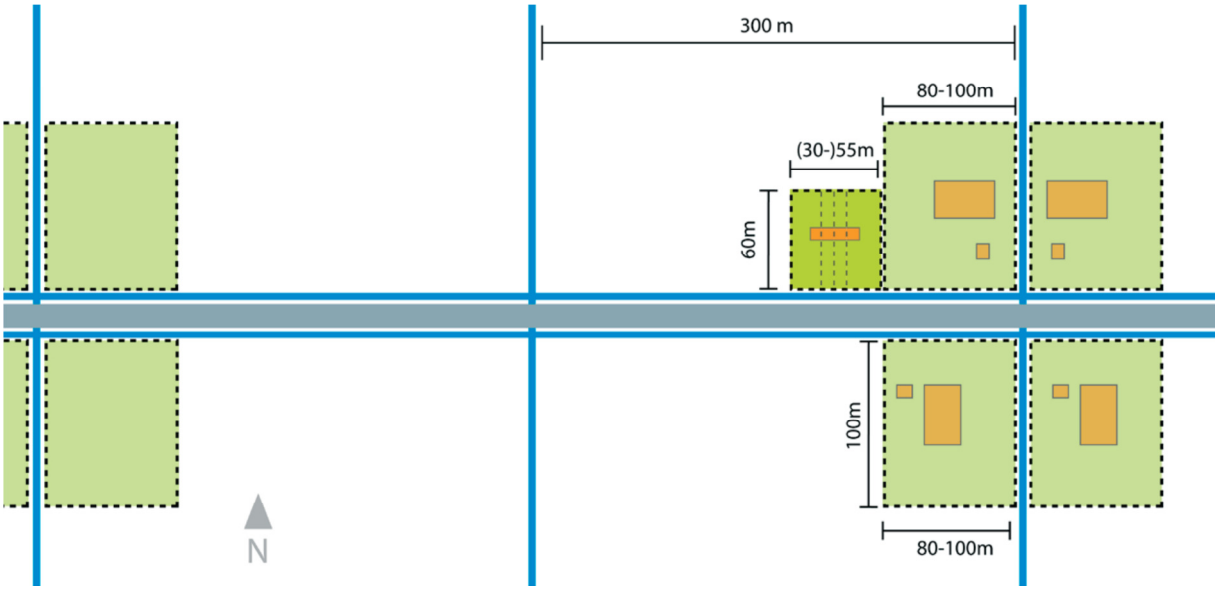
Feddes/Olthof Landschapsarchitecten hebben een modellenstudie[5] opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de uitbreidingen van arbeiderserven. Deze modellenstudie is vertaald in een aantal voorstellen voor de beleidsregel. Na een algemeen deel worden aantal specifieke situatie beschreven (achterzijde, buitenzijde en de combinatie met de uitbreiding van een agrarisch erf).

3.3.1 Advies uitbreiding algemeen

Inrichting arbeiderserven
De arbeiderswoningen liggen verspreid over het buitengebied, vrijwel altijd gekoppeld aan clusters agrarische erven en aan de noordzijde van de weg. Net zo als de agrarische erven clusters vormen, zijn de arbeiderswoningen gegroepeerd op een erf en heeft het erf standaardafmetingen. De arbeiderserven zijn 60 meter diep en afhankelijk van het aantal woningen 30 tot 55 meter breed.

De diepte van de voortuin is het zelfde als de voorzone met woonhuis en siertuin van het agrarische erf. Om een eerlijke verdeling van tuinen te krijgen is in veel gevallen een 'foefje' toegepast bij de kadastrale indeling van de percelen. Bij de middelste woning(en) is op enkele meters uit de gevel, aan zowel achter- als voorzijde, het perceel aan de buitenzijde verbreed ten koste van het naastgelegen perceel. Vanuit de kavelbreedte bezien staan de woningen in het midden, waarbij de woonbebouwing ongeveer de helft van de kavelbreedte beslaat. De erfsingel is smaller dan bij het agrarische erf, ongeveer 3 meter.

[5] De volledige notitie is als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 3. Standaard afmetingen erven

Ontwikkelingen arbeiderserven
De arbeiderswoningen zijn de laatste jaren geliefde woonplekken voor 'burgerbewoners' geworden. De (nieuwe) bewoners hebben in de loop van de tijd veel veranderingen aan hun woning en de erfinrichting doorgevoerd. Zo zijn de oorspronkelijk kleine woningen bijna allemaal naar achteren en vaak ook naar de zijkant uitgebreid en is het aantal en oppervlak van de schuren fors vergroot. Ook zijn soms woningen samengevoegd. Bij een groot aantal woningen werd de voortuin voor meer privacy naar de weg toe dichtgeplant. Als de beplanting het zicht op de woningen helemaal ontneemt, krijgt de tuin aan de voorkant een anonieme sfeer. Voor het uitzicht werd aan de zijkant de erfsingel juist transparanter gemaakt. Als dit gepaard gaat met een groene inrichting van de voortuin en een stevige erfsingel langs de achterkant kan het een aantrekkelijk beeld vanuit de weg opleveren maar zorgt er wel voor dat het arbeiderserf zijn functie als landschapselement op de grotere schaal deels verliest. De smalle sloot tussen weg en voortuinen is bijna overal gedempt. Zolang deze strook als grasberm ingericht is doet het geen afbreuk aan de groene uitstraling.

Op basis van de hiervoor genoemde kenmerken uit de modellenstudie zijn de volgende aspecten relevant bij het formuleren van uitgangspunten voor de uitbreiding van arbeiderserven:

- Het modulaire systeem leidend laten zijn, ondanks de landschappelijke te onderscheiden deelgebieden;
- de beleving van (arbeiders)erven op afstand en dichtbij;
- de verhouding van arbeiderserven onderling en ten opzichte van de naastgelegen agrarische erven, en daarmee;
- de gewenste diepte en/of breedte van erfuitbreiding;
- de situering, type en afmeting van singelbeplanting.

Op basis van de ambtelijke terugkoppeling van de provincie Flevoland kan hieraan toegevoegd worden dat de hoofdfunctie van de arbeiderswoning (wonen) behouden moet blijven.

Landschappelijke inpassing erfuitbreidingen
Het realiseren van de erfsingel aan de achterzijde van de uitbreidingen wordt geformuleerd als 'bij voorkeur' in plaats van als 'verplicht'. In veel situaties is de erfsingel aan de achterzijde van de arbeiderserven reeds verdwenen en hebben de buren nu vrij uitzicht. Door het verplicht stellen van de erfsingel aan de achterzijde worden onnodig problemen gecreëerd omdat de buren dan hun vrije uitzicht verliezen. De verplichting tot het realiseren van de erfsingel aan de achterzijde van het perceel komt dus te vervallen. Uit de modelstudie blijkt dat met name het zicht vanaf de weg bepalend is voor de beleving van de arbeiderserven. Door zijdelingse erfsingels wel verplicht te laten (ook bij uitbreidingen aan de achterzijde) is de ruimtelijke inpassing voldoende gewaarborgd. Vanuit het oogpunt van de landschappelijke inpassing wordt de realisatie van een erfsingel aan de achterzijde wel aanbevolen.

Op basis van bovenstaande kenmerken worden eerst enkele algemene en later enkele specifieke voorwaarden voor de uitbreiding van arbeiderswoningen geformuleerd.

Voorstel regeling
- De achterzijde wordt bij voorkeur afgerond met een erfsingel. De zijkant wordt altijd afgerond met een erfsingel.

- De singel maakt onderdeel van de uitbreiding, de maatvoering van de uitbreiding is dus inclusief de erfsingel.

- De hoofdfunctie van de woning blijft behouden.

3.3.2 Advies uitbreiding achterzijde

Op basis van de modellenstudie is de beleving van de arbeiderserven als ondergeschikt erf aan het naastgelegen agrarisch erf van belang bij de bepaling van de gewenste breedte en diepte van uitbreidingen. Het onderlinge verschil maakt het onderscheid in oorspronkelijke functie herkenbaar en beleefbaar; de arbeiderswoning met erf ten dienste van het aanpalende agrarische erf. Vanaf de zijwegen en bij het naderen van de agrarische erven is dit verschil in omvang waarneembaar.

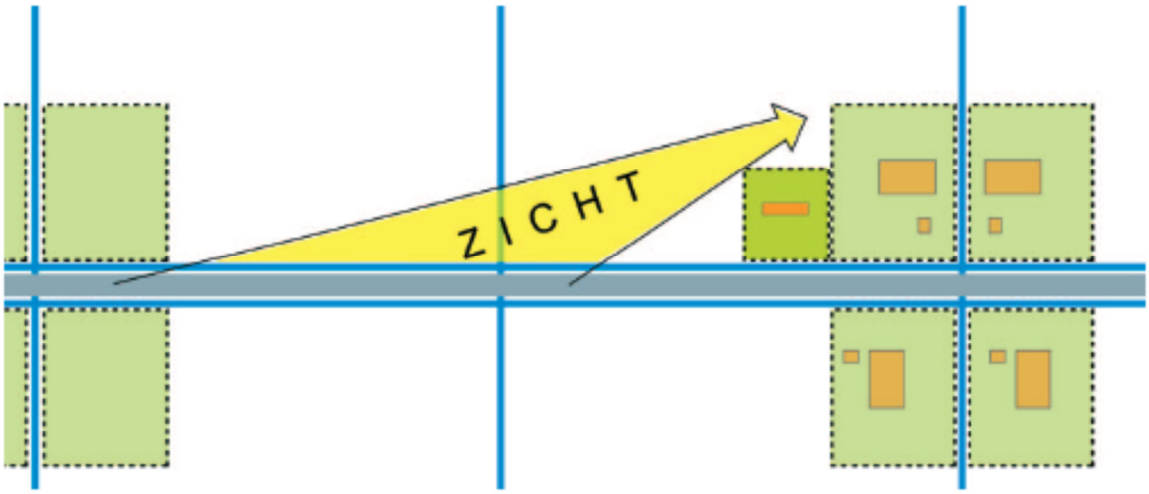
Het vervagen van dit onderscheid gaat ten koste van het originele ontwerpprincipe dat ten grondslag ligt aan het ontwerp van Noordoostpolder; het modulaire verkavelingssysteem. Ook komt hiermee de typische oorspronkelijke verhouding van een grote voortuin en kleine achtertuin te vervallen, wat invloed heeft op het gebruik van voor- en achtertuin en daarmee de beleving ervan. Om deze reden dient dit onderscheid naar de toekomst toe zoveel mogelijk behouden te blijven.

Voor het onderscheid in twee aparte erven is de beleefbaarheid vanaf de weg aan de voorkant het belangrijkst. Hoe dieper de uitbreiding van het arbeiderserf, hoe eerder de erfsingel rond die uitbreiding het zicht wegneemt op de erfsingel van het agrarische erf. In afbeelding 4 is dit weergegeven.

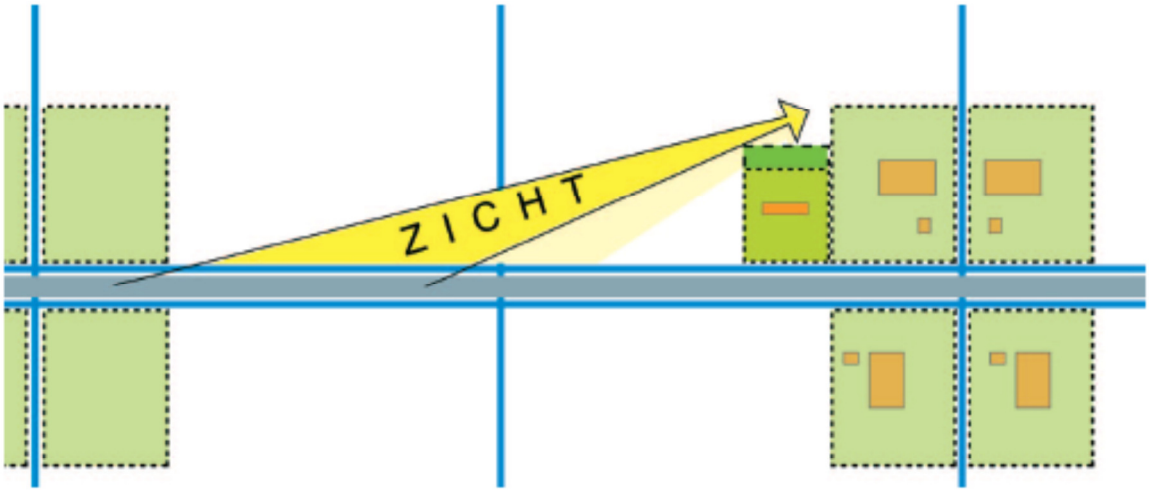
De grens lijkt bij een uitbreiding van ongeveer 15 meter te liggen, dan is het onderscheid ten opzichte van de aangrenzende kavel nog voldoende zichtbaar vanaf de openbare weg. Als de uitbreiding dieper wordt dan is de afstand naar het volgende ervencluster te klein om voldoende zichtruimte over te houden. Voorwaarde is dat alle percelen binnen het erf gelijktijdig en even ver uitbreiden om de ruimtelijke eenheid intact te houden. Of dit nu plaatsvindt door één eigenaar of alle eigenaren is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Kanttekening.
Afbeelding 4 suggereert een vaste kavel- en erfindeling in de gemeente Noordoostpolder. Dit is echter niet het geval. Er zijn tal van voorbeelden waarbij direct op de volgende kavel al een agrarisch erf ligt en/of het blok arbeiderserven en het agrarisch erf elk aan weerszijde van de kavel liggen. In die situaties is de onderlinge afstand veel kleiner en ontneemt een uitbreiding aan de achterzijde van de arbeiderserven direct het zicht op het naastgelegen agrarisch erf.

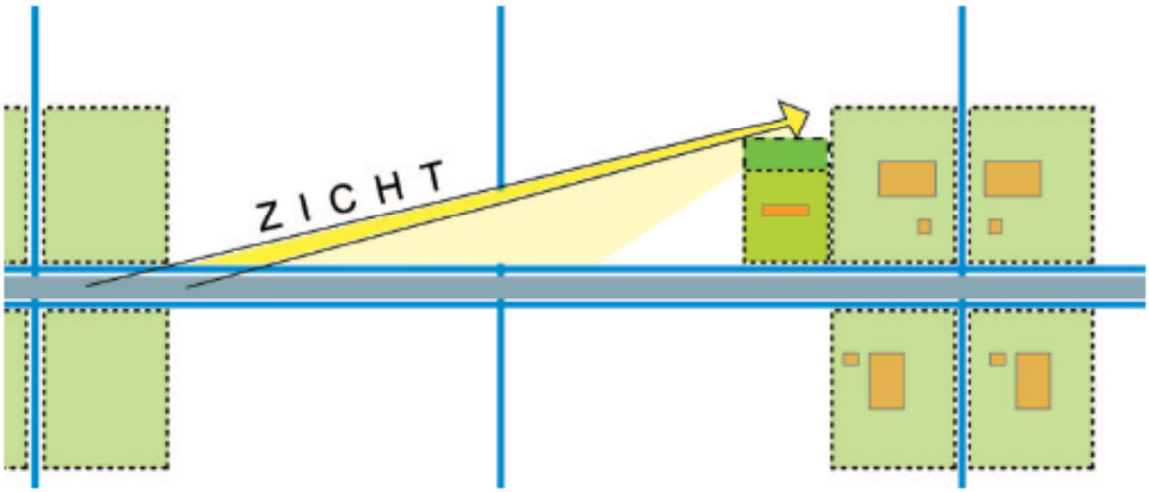
Zichtbaarheid van de windsingel van het agrarische erf vanaf de weg:



Oorspronkelijke situatie:
achter het arbeiderserf is de hoek van het agrarische erf zichtbaar



Uitbreiding naar achteren om 15 meter:
achter het arbeiderserf is de hoek van het agrarische erf nog net zichtbaar.



Uitbreiding over de helft van het verschil tussen arbeiderserf en agrarisch erf (20 meter):
de zicht op de hoek van het agrarische erf verdwijnt

Afbeelding 4.Zicht op onderscheid arbeiderserf – agrarisch erf

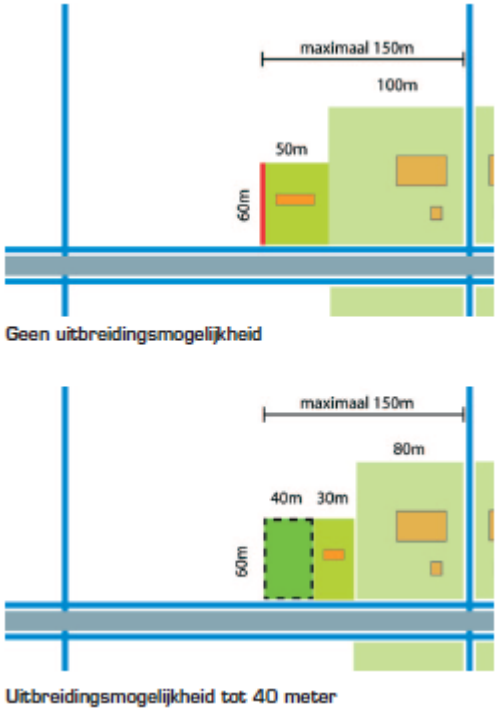
Op basis van de kanttekening lijkt het zinvoller om een vaste maximale maat voor de uitbreiding te kiezen, dan deze afhankelijk te stellen van de afstand tot een volgend ervencluster in combinatie met het zicht dat die afstand oplevert.

Voorstel regeling:

- De uitbreiding van het arbeiderserf aan de achterzijde vindt voor het gehele blok van arbeiderswoningen gelijktijdig plaats en over eenzelfde diepte van maximaal 15 m.

3.3.3 Advies uitbreiding buitenzijde

In de Landschapsvisie wordt ervan uitgegaan dat de helft van de kavelbreedte van 300 meter open zou moeten blijven, wordt er meer verdicht dan verdwijnt de ervaring van de polder als open landschap en is er meer sprake van lintbebouwing. Dit wordt ruimtelijk als ongewenst beschouwd. Dat betekent dat een agrarisch erf en arbeiderserf samen maximaal 150 meter breed mogen zijn. De uitbreiding kan daardoor maximaal 40 meter zijn en in enkele gevallen is helemaal geen uitbreiding mogelijk. In de meeste situaties zal een uitbreiding tussen de 10 en 15 meter mogelijk zijn.



Afbeelding 5. Uitbreiding zijkant

Kanttekening.
Ook hier is een kanttekening op zijn plaats. Afbeelding 5 suggereert een vaste kavel- en erfindeling in de gemeente Noordoostpolder. Dit is echter niet het geval. Er zijn tal van voorbeelden waarbij het blok arbeiderserven alleen op een kavel ligt en het agrarisch perceel op de kavel ernaast. In die situaties zou een uitbreiding tot maximaal 150 meter ongewenst zijn.

Op basis van de kanttekening lijkt het zinvoller om een vaste maximale maat voor de uitbreiding te kiezen, dan deze afhankelijk te stellen van de ruimte die resteert tot de helft van de kavel (oftewel 150 meter).

Voorstel regeling:

- De uitbreiding van het arbeiderserf vindt over de gehele zijkant van het arbeiderserf plaats met een vaste breedte van maximaal 15 m.

3.3.4 Advies uitbreiding in combinatie met uitbreiding agrarisch erf

Een bijzondere situatie doet zich voor als het aangrenzende agrarische erf wil uitbreiden en de enige optie is om dit achter de arbeiderswoningen te realiseren. Het beeld van een

los blok arbeiderswoningen is dan niet meer realiseerbaar. In deze gevallen is het wenselijk om landschappelijk beide te integreren en te beschouwen als één "groen eiland", zoals dit ook is opgenomen in de Landschapsvisie.

Om te voorkomen dat de arbeiderswoningen in deze situatie aan de achterkant worden ingesloten is in dit geval meer ruimte wenselijk tussen het arbeiderserf en de uitbreiding van de agrariër. Hiervoor kan de ruimte tot aan de oorspronkelijke achtergrens van het agrarisch erf, worden gebruikt. De agrariër kan zijn erf dan achter de uitbreiding van de arbeiderserven uitbreiden. Ook hier geld dat de maximale breedte van beide erven samen niet meer dan 150 meter mag zijn.

Voorstel regeling:

- De uitbreiding van de arbeiderserven in combinatie met de uitbreiding van een agrarisch erf vindt voor het gehele arbeidersblok gelijktijdig plaats over eenzelfde diepte tot maximaal de uitbreiding van het agrarisch erf, inclusief singel. Deze diepte is gelijk aan het denkbeeldige verlengde van het originele agrarische erf.

4 Voorstel uitgangspunten definitieve regeling

Samenvattend levert dit het volgende voorstel op voor een regeling voor de uitbreiding van arbeiderserven.

Juridisch-planologische regeling:

- Bij de planologische maatregel moet benoemd worden welk gedeelte zodanig bestemd wordt dat het niet bij het erf hoort en waar vergunningsvrij bouwen dus niet mogelijk is.

- Bij de planologisch maatregel wordt de realisatie van de erfsingel afgedwongen middels een voorwaardelijke verplichting.

- De aanvrager van de planologische maatregel moet aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen.

- De bewoners van de aangrenzende percelen mogen door de planologische maatregel niet onevenredig in hun woongenot mogen worden belemmerd.

- Voor het overige moet in een goede ruimtelijke onderbouwing de goede ruimtelijke ordening aangetoond worden.

- Het planschadeverhaal in relatie tot de planologische maatregel moet geregeld worden in een overeenkomst.

Landschappelijke inpassing

Algemeen

- De achterzijde wordt bij voorkeur afgerond met een erfsingel. De zijkant wordt altijd afgerond met een erfsingel.

- De singel maakt onderdeel van de uitbreiding, de maatvoering van de uitbreiding is dus inclusief de erfsingel.

- De hoofdfunctie van de woning blijft behouden.

Achterzijde

- De uitbreiding van het arbeiderserf aan de achterzijde vindt voor het gehele blok van arbeiderswoningen gelijktijdig plaats en over eenzelfde diepte van maximaal 15 m.

Buitenzijde

- De uitbreiding van het arbeiderserf vindt over de gehele zijkant van het arbeiderserf plaats met een vaste breedte van maximaal 15 m.

In combinatie met uitbreiding agrarisch erf

- De uitbreiding van de arbeiderserven in combinatie met de uitbreiding van een agrarisch erf vindt voor het gehele arbeidersblok gelijktijdig plaats over eenzelfde diepte tot maximaal de uitbreiding van het agrarisch erf, inclusief singel. Deze diepte is gelijk aan het denkbeeldige verlengde van het originele agrarische erf.

Bijlagen

1. Modellenstudie Feddes/Olthof Landschapsarchitecten (310101)