

Emmeloord, 26 mei 2015.

Onderwerp

Vaststellen 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' vast te stellen.

Doelstelling

Vaststellen 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'.

Inleiding

De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' (zie: raadsbesluit) is opgesteld naar aanleiding van de constatering dat steeds vaker agrarische grond grenzend aan erven van arbeiderswoningen, in strijd met de bestemming, betrokken wordt bij deze erven. In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 wordt gesteld dat eruitbreidingen achter de oorspronkelijke arbeiderswoningen slechts mogelijk zijn via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat bij de belangenafweging nadrukkelijk meegenomen moet worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan het woongenot van de bewoners. Het ontbreekt voornamelijk aan een eenduidig kader op basis waarvan verzoeken om uitbreiding van erven van arbeiderswoningen beoordeeld kunnen worden. Het vaststellen van een beleidsregel kan hierin voorzien. In feite gaat het om een aanvulling op (of een nadere uitwerking van) het bepaalde in de structuurvisie. Ook voor de toekomstige planologisch juridische regeling voor het buitengebied (ofwel in een actualisatie van het bestemmingsplan ofwel in de vorm van een omgevingsplan) is een nader kader voor uitbreiding van erven bij arbeiderswoningen gewenst. Verder bestaat er enige onduidelijkheid over de consequenties van de verruiming van de wettelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen op een erf.

Om deze vragen te beantwoorden is de 'Memo beleidsregel uitbreiding arbeiderserven' (hierna: de memo, zie: bijlage 1) opgesteld. De memo beschouwt de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004'. Verder is gekeken naar de grondlegger van de structuurvisie, de '*Landschapsvisie Noordoostpolder*' en tenslotte is een korte toelichting op de verruimde regeling voor vergunningsvrij bouwen gegeven. In aanvulling op deze analyse heeft Feddes/Olthof Landschapsarchitecten een modellenstudie verricht. Deze studie is in de memo verwerkt en als bijlage toegevoegd. De memo resulteert in een voorstel voor uitgangspunten die bruikbaar zijn als afwegingskader bij uitbreidingen van arbeiderserven.

De actualisatie van het bestemmingsplan is voorlopig uitgesteld; de gemeenteraad heeft op 2 maart 2015 besloten eerst een beheersverordening vast te stellen. Wellicht volgt hierop (als gevolg van nieuwe wetgeving) geen nieuw bestemmingsplan maar het nieuwe instrument 'omgevingsplan'. De beleidsregel kan in beide planvormen vertaald worden in een wijzigingsbevoegdheid (of een hiermee vergelijkbaar instrument). Vooruitlopend op deze nieuwe planologische regeling (dus ook gedurende de looptijd van de beheersverordening) kan de voorliggende beleidsregel dienen als afwegingskader bij

verzoeken tot de uitbreiding van arbeiderserven. Het gaat hierbij om partiële herzieningen van het bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunningen.

De raadscommissie 'Woonomgeving' heeft op 26 augustus 2014 een concept ontvangen van de memo. De commissie heeft geen aanleiding gezien te reageren en heeft daarmee aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de regeling.

Argumenten

1.1 U beschikt hiermee over een consistent toetsingskader waarbinnen de uitbreiding arbeiderserven van mogelijk is.

De beleidsregel geeft particulieren de ruimte om (na het volgen van een ruimtelijke procedure) het erf bij arbeiderswoningen op een ruimtelijk verantwoorde manier uit te breiden. Door vaststelling van de beleidsregel kunnen zowel nieuwe gevallen als handhavingsszaken op een eenduidige wijze beoordeeld worden.

1.2 Met de beleidsregel worden algemeen toepasbare kaders geschapen die zorgen voor een optimale landschappelijke inpassing van de uitbreiding van arbeiderserven.

In de memo wordt uitvoerig besproken hoe de uitbreiding van arbeiderserven kan plaatsvinden op een wijze die ruimtelijk acceptabel en juridisch planologisch correct is. De in de memo voorgestelde regeling is direct vertaald in de beleidsregel. De memo laat zich lezen als een toelichting op de beleidsregel.

1.3 De beleidsregel is in overleg met verschillende partijen tot stand gekomen.

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. Ook heeft er over de beleidsregel op ambtelijk niveau afstemming plaatsgevonden met de provincie Flevoland. Deze werkwijze heeft gezorgd voor een breed gedragen afwegingskader met aan de ene kant voldoende aandacht voor landschappelijke kwaliteit en aan de andere kant voldoende mogelijkheden om arbeiderserven uit te breiden.

1.4 Met enkele ingrepen kan de toepasbaarheid van de beleidsregel vergroot worden.

De beleidsregel kan klantvriendelijker gemaakt worden door in de uitvoering een aantal zaken te stroomlijnen. Het betreft plannen die allemaal langs dezelfde stedenbouwkundige meetlat (de beleidsregel) gelegd worden en wat betreft toelichting en regels sterk op elkaar lijken. Voorgesteld wordt om de eerste partiële herziening aan de hand van de beleidsregel door de gemeente zelf op te laten stellen en deze versie vervolgens als format aan te leveren voor nieuwe gevallen. Op deze wijze kunnen de kosten voor particulieren beperkt worden. Deze werkwijze is mogelijk omdat binnen de kaders van de beleidsregel (en de onderliggende memo) de landschappelijke inpassing al voldoende is aangetoond en omdat er bij erfuutbreidingen bij arbeiderswoningen geen gecompliceerde milieutechnische vraagstukken aan de orde komen. Door te werken met een gestandaardiseerd format kunnen hierop volgende partiële herzieningen strakker begroot worden. Dit omdat de gemeente minder tijd hoeft te besteden aan de inhoudelijke toetsing en de juridische controle van de planregels. Bij voldoende gevallen kan er mogelijk een veegplan opgesteld worden waarbij meerdere gevallen samen de procedure kunnen doorlopen.

Hiernaast zijn, met het oog op de toepasbaarheid, de uiteindelijke memo en de beleidsregel ten opzichte van de oorspronkelijke memo op een inhoudelijk onderdeel aangepast. 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 burens nu vrij uitzicht. Door het verplicht stellen van de erfsingel aan de achterzijde worden onnodig problemen gecreëerd omdat de burens 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.

Kanttelingen

1.1 Het toepassingsbereik van de beleidsregel kan in de praktijk beperkt blijken.
Door de (vanwege de ruimtelijke kwaliteit) beperkte uitbreidingsmogelijkheid kan het zo zijn dat de beleidsregel niet de ruimte biedt die particulieren graag zouden zien. Ook kunnen de hoge plankosten (leges, opstellen ruimtelijke onderbouwing, aanleggen erfsingel) er voor zorgen dat particulieren geen gebruik zullen maken van de mogelijkheden die de beleidsregel biedt. Wel ligt er met het vaststellen van de beleidsregel een eenduidig kader waar in voorkomende gevallen (zowel handhavingzaken als nieuwe initiatieven) aan getoetst kan worden. De voorgestelde werkwijze en aanpassingen uit argument 1.4 verbeteren de toepasbaarheid van de beleidsregel.

1.2 De provincie heeft ambtelijk aangegeven tegen uitbreiding van arbeiderserven aan de buitenzijde te zijn.

De provincie Flevoland heeft in haar ambtelijk advies een drietal aanbevelingen gedaan. Eén aanbeveling is niet overgenomen. De provincie herkent het belang van uitbreiding aan de buitenzijde niet. Gezien een aantal concrete gevallen is overwogen om uitbreidingen aan de zijkant toch toe te staan, zij het in een iets beperktere mate dan in de modellenstudie is voorgesteld. De modellenstudie acht het acceptabel om uitbreidingen aan de buitenzijde toe te staan tot de helft van de standaard kavelbreedte. Wij hebben echter gemeend uitbreidingen toe te staan tot een standaard maat van 15 meter vanaf de zijkant van de bestaande arbeiderserven. Door de verplichte erfsingel aan de zijkant is de landschappelijk inpassing gewaarborgd. Dit kan betekenen dat de provincie geen medewerking verleent aan de ruimtelijke procedure.

1.3 Laatste aanpassingen ten opzichte van de memo is niet afgestemd met overlegpartners

Er is een inhoudelijke aanpassing doorgevoerd ten opzichte van de oorspronkelijke memo. Het niet verplicht stellen van de erfsingel aan de uiterste achterzijde is niet afgestemd met de provincie en de RCE.

Planning/uitvoering

Na vaststelling zal de beleidsregel op de gebruikelijk wijze gepubliceerd worden.

Bijlagen

1. Memo beleidsregel uitbreiding arbeiderserven (309892, 310101)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : dhr. W.C. Haagsma
Steller : de heer K.H. de Jong; 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2015, no. 314040-1;

gelezen de 'Memo beleidsregel uitbreiding arbeiderserven' (309892, 310101);

overwegende dat steeds vaker agrarische grond grenzend aan arbeiderserven in strijd met het bestemmingsplan betrokken wordt bij het perceel;

overwegende dat een eenduidig kader op basis waarvan verzoeken om uitbreiding van arbeiderserven beoordeeld kunnen worden ontbreekt;

gelet op:

- artikel 4.81, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 3.1 en 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

B E S L U I T:

vast te stellen de;

Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder

Artikel 1 Begripsomschrijving:

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. planologische maatregel: een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bestemmingsplan op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- b. erfsingel: boomsingel van minimaal 3 m breed, waarbij het type beplanting is afgestemd op de singel van het naastgelegen agrarisch erf.

Artikel 2 Juridisch-planologische regeling

1. 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.
2. Bij de planologisch maatregel wordt de realisatie van de erfsingel afgedwongen middels een voorwaardelijke verplichting.
3. De aanvrager van de planologische maatregel moet aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen.
4. De bewoners van de aangrenzende percelen mogen door de planologische maatregel niet onevenredig in hun woongenot belemmerd worden.
5. Voor het overige moet in een goede ruimtelijke onderbouwing de goede ruimtelijke ordening aangetoond worden.
6. Het planschadeverhaal in relatie tot de planologische maatregel moet geregeld worden in een overeenkomst.

Artikel 3 Landschappelijke inpassing algemeen

1. De achterzijde wordt bij voorkeur afgerond met een erfsingel. De zijkant wordt altijd afgerond met een erfsingel.
2. De erfsingel maakt onderdeel van de uitbreiding, de maatvoering van de uitbreiding is dus inclusief de erfsingel.
3. De hoofdfunctie van de woning blijft behouden.

Artikel 4 Landschappelijke inpassing 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.

Artikel 5 Landschappelijke inpassing buitenzijde

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

Artikel 6 Landschappelijke inpassing 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.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 8 juli 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2015.

De griffier, de voorzitter,