



Gemeente
Elburg

VAB-beleid gemeente Elburg 2016

Functieverandering naar wonen en recreëren

23 mei 2016





Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Toekomstvisie Elburg	5
1.3 Doelstellingen beleid	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Provinciaal, en regionaal beleid	7
2.1 Provinciaal beleid	7
2.2 Streekplanuitwerking Functieverandering van de Regio Noord Veluwe	7
3. Algemene regels voor VAB-locaties	9
4. Regels voor functieverandering naar wonen en recreëren	11
4.1 Regels bestemming Wonen (W)	11
4.2 Regels bestemming Wonen – Kleine woning (W-K)	11
4.3 Regels uitbreiden en of splitsen bestaande woning	11
4.4 Regels bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’	12
5. Landschappelijke inpassing	13
5.1 Landschappelijke inpassing	13
5.2 Maatwerk	13
6. Procedure	14
6.1 Indienen schetsplan	14
6.2 Herziening bestemmingsplan	14
6.3 Overeenkomst	14





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Elburg heeft sinds 2010 beleid voor functieverandering van (voormalig) agrarische bedrijven naar wonen, het zgn VAB-beleid. De afgelopen jaren hebben meerdere locaties in de gemeente Elburg de transformatie van (voormalig) agrarisch naar wonen met behulp van dit beleid ondergaan. En met succes! Op basis van het Kwalitatief Woningbouw Programma zijn er in 2010 in totaal 42 woningen gereserveerd voor het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Deze woningen zijn destijds allemaal 'vergeven'. De afgelopen periode is gebleken dat er nog steeds behoefte is aan het VAB-beleid, omdat meerdere initiatiefnemers, al dan niet concreet, hebben aangegeven gebruik te willen maken van een functieverandering op hun perceel.

- In het collegeprogramma is opgenomen dat het VAB-beleid weer opengesteld moet worden. Het bestaande beleid, met de daarbij behorende praktijkervaring is hierbij als uitgangspunt genomen. Het bestaande beleid is op meerdere punten gewijzigd. Dit heeft geresulteerd in een geheel nieuwe beleidsnotitie. Dit beleid biedt een duurzame oplossing voor voormalig (agrarische) bedrijfsbebouwing waar geen toekomst meer in zit. Het uiteindelijke doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied van de gemeente Elburg, waarbij het opruimen van schuren en het verkleinen van het voormalig agrarisch bouwblok de uitgangspunten zijn.

De beleidsnotitie 'VAB-beleid, functieverandering naar wonen gemeente Elburg' wordt vervangen door de beleidsnotitie 'VAB-beleid gemeente Elburg 2016. Functieverandering naar wonen en recreëren'.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het 'oude' VAB-beleid zijn de volgende:

- Er wordt gerekend met inhoud van de bebouwing, in plaats van oppervlakte;
- Functieverandering naar recreëren (bv gastenverblijf) wordt mogelijk gemaakt;
- De regels van de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen – Kleine woning', en 'Recreatie' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012' zijn van overeenkomstige toepassing;

1.2 Toekomstvisie Elburg

Op basis van de 'Notitie ontwikkelingen agrarische sector gemeente Elburg' d.d. 26 januari 2011 van LTO-Noord Advies stopt de komende 15 jaar circa de helft van de agrarische bedrijven met de bedrijfsmatige activiteiten. Om daarop te anticiperen zoekt de gemeente samen met de stoppende agrariërs naar oplossingen en alternatieven. Dit betekent dat er ruimte wordt geboden voor functieverandering naar wonen en/of recreëren. De meeste initiatiefnemers zullen kiezen voor een functieverandering naar wonen, waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen afhankelijk is van de te slopen inhoud van de bedrijfsbebouwing.

1.3 Doelstellingen beleid

Samengevat heeft het beleid de volgende twee hoofddoelen die kunnen worden onderverdeeld in meerdere subdoelen:

1. **Het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied, met de volgende subdoelen:**
 - Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit waarbij een blijvende landelijke uitstraling van de bebouwing en omgeving gewenst is;
 - Het tegengaan van verrommeling in het buitengebied, waarbij het opruimen van agrarische bedrijfsbebouwing het uitgangspunt is. Het gaat zowel om een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal m³ aan bebouwing in het buitengebied) als om een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de nieuwe bebouwing).

2. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied, met de volgende subdoelen:

- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (omgevingskwaliteit), door het bevorderen van hergebruik dan wel sloop van gebouwen, door tegengaan van leegstand en ongewenst gebruik en door verbetering van panden en erven;
- Het versterken van het economisch draagvlak van het buitengebied, door zinvol hergebruik te bieden voor gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Hierdoor wordt de leefbaarheid in het buitengebied versterkt (sociaal-economisch doel);
- Het bieden van mogelijkheden voor wonen en recreëren in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan landschapsfuncties (bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012 en kernkwaliteiten nationaal landschap) en landschapskwaliteiten (Landschapsontwikkelingsplan gemeente Elburg) in het gebied;

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het bestaande provinciale en regionale beleid beschreven en wordt kort ingegaan op de structuurvisie gemeente Elburg 2030. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor een functieverandering. Deze algemene regels gelden zowel voor een functieverandering naar wonen, als naar recreëren. In hoofdstuk 4 staan de specifieke regels voor een functieverandering naar wonen en recreëren waarbij een onderscheid is gemaakt in een functieverandering naar een reguliere woonbestemming, een kleine woonbestemming, uitbreiding en splitsing van de bestaande woning en recreatie. Elke functieverandering moet landschappelijk worden ingepast in de omgeving. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden staan beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 tenslotte regelt de procedure om de functieverandering mogelijk te maken.



2. Provinciaal, en regionaal beleid

Zowel het provinciaal beleid als het beleid van de regio Noord-Veluwe zoals neergelegd in de Streekplanuitwerking Regio Noord-Veluwe bieden mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen van voormalig agrarische bouwpercelen.

2.1 Provinciaal beleid

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie in juli 2014 heeft de provincie Gelderland ruimere mogelijkheden gecreëerd voor het buitengebied. In de omgevingsvisie wordt functieverandering gedefinieerd als hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij

- Al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- Ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- De vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- De nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit betekent initiatieven koesteren als kans, niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten en mogelijkheden zoeken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemers. De provincie voert een beperkte regie door kwalitatieve proceskaders aan te geven om tot een locatiekeuze te komen en ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie. In de omgevingsvisie staat dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Het VAB-beleid gemeente Elburg 2016 voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

2.2 Streekplanuitwerking Functieverandering van de Regio Noord Veluwe

De Regio Noord-Veluwe heeft in april 2007 de 'Streekplanuitwerking Functieverandering' vastgesteld. In de Streekplanuitwerking Functieverandering worden nadere eisen en mogelijkheden beschreven die voor maatwerk op perceelsniveau kunnen zorgen zowel voor een functieverandering naar wonen als naar werken. Initiatieven die voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dienen te voldoen aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. Initiatieven die niet voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dienen te voldoen aan de aanvullende regeling en het basispakket-plus extra kwaliteitsbijdragen. Onderstaande uitgangspunten gelden voor een functieverandering naar wonen.

Functieverandering naar wonen

- Herbouw is mogelijk in één woongebouw (met meerdere wooneenheden);
- Onder voorwaarden is de herbouw van één vrijstaande woning mogelijk;
- Sloop en vervangende nieuwbouw is ook mogelijk;
- Minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt;
- Saldering kan plaatsvinden;
- Voor hobbyboeren geldt max 200 m² aan bijgebouwen en ze moeten over minimaal 5 hectare grond bezitten naast of in de nabijheid van de woning;
- Via de aanvullende regeling wordt ruimte gelaten om in plaats van één woongebouw een vrijstaande woning of ten hoogste twee woongebouwen toe te staan in een setting die doet vermoeden dat het om een oorspronkelijke clustering gaat.

Het VAB-beleid gemeente Elburg 2016 is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Streekplanuitwerking.

2.3 Structuurvisie gemeente Elburg 2030

Op 24 september 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie gemeente Elburg 2030 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om richtinggevend de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. De structuurvisie biedt één actueel ruimtelijk beleidskader, dat richtinggevend is voor projecten, particuliere initiatieven en bestemmingsplannen. Daarmee creëert de gemeente duidelijkheid over het toekomstig ruimtelijk beleid voor de langere termijn. Ten aanzien van de landbouw staat in de structuurvisie dat de afname van het aantal bedrijven in de landbouw leidt tot het vrijkomen van agrarische bebouwing. Deze kunnen worden aangewend voor wonen of nieuwe kleinschalige bedrijvigheid. Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt als belangrijk uitgangspunt: behoud en ontwikkeling van het landschap en het voorkomen van verrommeling van het buitengebied. Voorliggend VAB-beleid biedt de beleidskaders voor een functieverandering naar wonen en recreëren in het buitengebied van de gemeente.



3. Algemene regels voor VAB-locaties

Voor elke functieverandering gelden algemene regels. Deze regels gelden bij een functieverandering naar wonen en recreëren. Daarnaast moet voldaan worden aan de regels uit hoofdstuk 4 van deze beleidsnotitie.

1. Het VAB-beleid geldt alleen voor het aantal woningen dat de gemeente daarvoor beschikbaar heeft gesteld.
2. Het VAB-beleid geldt alleen voor het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'.
3. Het beleid is van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en/of vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Het gaat om gebouwen die als agrarisch bedrijfsgebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn geweest. Daarnaast tellen ook fysiek bestaande, legale bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen mee evenals fysiek bestaande, legale silo's. Voormalige agrarische bouwpercelen die in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012' een woonbestemming hebben gekregen en waar de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig is, komen – onder dezelfde voorwaarden – ook voor dit beleid in aanmerking.
De regels van het VAB-beleid gelden tevens voor percelen in het buitengebied met een bedrijfsbestemming, anders dan agrarisch, waar omvangrijke bedrijfsbebouwing aanwezig is. Daarbij dienen alle bedrijfsmatige activiteiten te worden beëindigd.
4. Het beleid geldt alleen voor *agrarische* bedrijfsgebouwen die minstens 10 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het beleid zijn opgericht en aantoonbaar 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen worden opgericht met als oogmerk daar later een andere bestemming aan te geven.
5. Bij tuinbouwbedrijven worden glazen kassen onderscheiden van (plastic) tunnelkassen. Alleen percelen waar (legaal) glazen kassen staan, komen in aanmerking voor een functieverandering waarbij de te slopen inhoud voor 50% meetelt in het kader van een functieverandering.
6. Alle bebouwing mag worden gesloopt behalve monumentale bebouwing. Voor deze bebouwing moet maatwerk worden geleverd.
7. Indien de oorspronkelijk bestaande (karakteristieke) boerderij behouden blijft dient de nieuwbouw te worden gerealiseerd in een setting die doet vermoeden dat het om een oorspronkelijke clustering gaat van agrarische gebouwen. De nieuwbouw dient vanuit ruimtelijk oogpunt ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw op het erf indien de bestaande stedenbouwkundige situatie daarom vraagt.
8. De functieverandering vindt plaats door middel van een herziening van het bestemmingsplan van het gehele voormalige perceel en verkleining van het agrarisch bouwvlak.
9. Indien de initiatiefnemer op een hobbymatige wijze dieren houdt of gewassen teelt, mag bij de bestaande woning maximaal 900 m³ (met een maximale oppervlakte van 200 m²) aan bijbehorende bouwwerken blijven staan. Dit wordt van de aanwezige m³ afgetrokken. De grotere inhoud moet noodzakelijk zijn voor het houden van dieren of het telen van gewassen en de initiatiefnemer moet beschikken over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de betreffende huiskavel.
10. Indien de locatie ligt in een gebied met de bestemming 'Agrarisch' dan dient het bestemmingsvlak verkleind te worden met minimaal 20%. Ligt de locatie in een gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden' dan dient het bestemmingsvlak verkleind te worden met minimaal 30%. De locatie van de woning wordt in een bouwvlak vastgelegd. Voor elke reguliere woning wordt in het bestemmingsplan een bestemmingsvlak van maximaal 2.000 m² opgenomen. Voor elke kleine woning wordt in het bestemmingsplan een bestemmingsvlak van maximaal 1.000 m² opgenomen.
11. De bedrijfsontwikkeling van nabijgelegen (agrarische) bedrijven mag niet belemmerd worden.
12. Er moet worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder andere geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, wet geurhinder en veehouderij en flora- en fauna. De milieuvergunning van de agrariër moet 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.
13. Het aantal parkeerplaatsen op eigen erf moet voldoen aan de door de raad d.d. 29 september 2014 vastgestelde parkeernota en de nadere regelen.
14. Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in/uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn.

15. Er dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden waarop inzichtelijk wordt hoe de bebouwing op het nieuw te formeren erf landschappelijk wordt ingepast waarbij een positieve bijdrage moet worden geleverd aan de kwaliteit van het landschap in de omgeving.
16. Salderen (het sprokkelen van m³ elders) om voldoende te slopen te hebben is toegestaan tot maximaal 25% van de te slopen inhoud van één of meer gebouwen op één andere locatie.
17. De landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het aan te leveren erfinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) dan wel recreatiewoningen, zijn gerealiseerd op straffe van een nader te bepalen geldboete. Om de landschappelijke inpassing te garanderen zal tevens een voorwaardelijke verplichting in een overeenkomst worden opgenomen met een boetebeding.
18. De te slopen bebouwing moet uiterlijk binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) dan wel recreatiewoningen, zijn gesloopt op straffe van een nader te bepalen geldboete.
19. Voor elk plan wordt aan de ervenconsulent van een deskundige organisatie of instantie een advies gevraagd. De gemeente wijst deze aan. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
20. De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
21. De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



4. Regels voor functieverandering naar wonen en recreëren

Uitgangspunt van het VAB-beleid is sloop en functieverandering van agrarische gebouwen. Er zijn vier varianten voor een functieverandering. Het betreft een wijziging van de agrarische bestemming in een reguliere woonbestemming (W), een kleine woonbestemming (W-K), uitbreiding en/of splitsing van de bestaande woning in 2 woningen en een recreatieve woonbestemming naast de bestaande woning. Met de bestaande woning wordt de voormalige bedrijfswoning bedoeld. Indien er geen bedrijfswoning aanwezig is op het perceel, hoeft de extra aanwezige bedrijfsbebouwing van 450 m³, zoals genoemd in het eerste aandachtspunt in de paragrafen 4.1 t/m 4.4, niet aanwezig te zijn. Op één VAB-locatie kan functieverandering naar verschillende nieuwe bestemmingen plaatsvinden. Bij een combinatie van verschillende nieuwe bestemmingen, hoeft de extra aanwezige bedrijfsbebouwing van 450 m³, zoals genoemd in het eerste aandachtspunt in de paragrafen 4.1 t/m 4.4, slechts één maal aanwezig te zijn. Naast de algemene regels uit hoofdstuk 3 gelden de volgende regels.

4.1 Regels bestemming Wonen (W)

- Om in aanmerking te komen voor het bouwen van één of meerdere reguliere woningen dient minimaal 3.450 m³ aan bedrijfsbebouwing aanwezig te zijn op het perceel, exclusief de bestaande woning;
- Voor elke nieuw te bouwen woning dient minimaal 3.000 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt.
- Elke nieuw te realiseren woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³.
- Naast de bestaande woning zijn maximaal vier woningen in maximaal twee gebouwen toegestaan op het perceel.
- Er komen maximaal drie bouwvlakken op het perceel, voor maximaal vijf woningen.
- De bestaande en nieuw te bouwen woning(en) krijgen een reguliere woonbestemming (W) conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'. Indien er sprake is van dubbele bewoning zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning' toegevoegd worden. Indien er sprake is van één (of meerdere) vrijstaande woning(en) op het erf dan zal deze als vrijstaande woning worden aangeduid

4.2 Regels bestemming Wonen – Kleine woning (W-K)

- Om in aanmerking te komen voor het bouwen van een 'kleine woning' dient minimaal 2.450 m³ aan bedrijfsbebouwing aanwezig te zijn op het perceel, exclusief de bestaande woning.
- Voor elke nieuw te bouwen kleine woning dient minimaal 2.000 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt.
- Naast de bestaande woning zijn maximaal twee kleine woningen in maximaal één gebouw toegestaan op het perceel.
- De te realiseren kleine woningen hebben elk een inhoud van maximaal 375 m³.
- De bestaande woning krijgt een reguliere woonbestemming (W). De nieuw te bouwen kleine woningen krijgen een woonbestemming (W-K) conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'.

4.3 Regels uitbreiden en/ of splitsen bestaande woning

4.3.1 Uitbreiden en/ of splitsen bestaande woning

- Om in aanmerking te komen voor het uitbreiden en/ of splitsen van de bestaande woning dient minimaal 1.950 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, aanwezig te zijn op het perceel.
- Voor het uitbreiden en/ of splitsen van de bestaande woning dient minimaal 1.500 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt.
- De bestaande woning mag worden vergroot dan wel gesloopt en herbouwd tot maximaal 1000 m³.

- Splitsing van de woning in 2 woningen is mogelijk mits het een twee-onder-een-kap woning blijft.
- De gesplitste woning krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'.

4.3.2 *Splitsen bestaande woning*

- Om in aanmerking te komen voor het splitsen van de bestaande woning dient minimaal 1.450 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, aanwezig te zijn op het perceel, waarvan minimaal 1.000 m³ moet worden gesloopt.
- De bestaande woning mag worden vergroot tot maximaal 750 m³.
- De gesplitste woning krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning', conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'.

4.4 Regels bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning'

- Om in aanmerking te komen voor het bouwen van een recreatiewoning dient minimaal 1.450 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, aanwezig te zijn op het perceel.
- Voor elke recreatiewoning dient minimaal 1.000 m³ aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.
- Naast de bestaande woning zijn maximaal twee recreatiewoningen in maximaal één gebouw toegestaan op het perceel;
- De recreatiewoning mag een maximale oppervlakte van 75 m² hebben, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken van 6 m², en een maximale inhoud van 300 m³.
- De bestaande woning krijgt een reguliere woonbestemming (W). De te bouwen recreatiewoning(en) krijgen de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'.



5. Landschappelijke inpassing

5.1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing speelt een grote rol bij het creëren van nieuwe erven in het kader van een functieverandering. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het omliggende gebied. De landschappelijke inpassing moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen. Het Landschapsontwikkelingsplan is hiervoor mede bepalend.

- Waardevolle bestaande erfbeplanting moet behouden blijven;
- Waardevolle landschappelijke elementen buiten het erf en in eigendom van de initiatiefnemer, moeten blijvend bijdragen aan de karakteristiek van het landschap;
- Erfbeplanting met gebiedseigen beplanting moet bijdragen aan de karakteristiek van het landschap;
- Bestrating moet bijdragen aan het karakter van het nieuwe erf.

5.2 Maatwerk

Bij veranderingen op een erf gaat het altijd om maatwerk. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern enz. Daarnaast mogen de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt. Een functieverandering draagt bij aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Door vanaf het begin van het proces samen met de ervenconsulent en de contactpersoon van de gemeente op te trekken worden tegenvallers in een later stadium voorkomen. In veel gevallen is het raadzaam een landschapsarchitect in te schakelen.



6. Procedure

6.1 Indienen schetsplan

De initiatiefnemer dient een verzoek aan te leveren met daarbij de volgende documenten:

- Overzicht van de bestaande situatie inclusief oppervlakte, inhoudsmaten en bouwjaar van de te behouden en te slopen bebouwing, schaal 1:100 of 1:500.
- Foto's van de bestaande situatie.
- Stedenbouwkundige impressie en erfinrichtingsplan, schaal 1: 500.

Bij het verzoek moet in ieder geval een duidelijke omschrijving van de locatie gevoegd zijn met de bestaande bebouwing (plattegrond c.q. kaart) inclusief met die van de directe omgeving. Bovendien zal een erfinrichtingsplan overgelegd moeten worden dat voorziet in de landschappelijke inpassing van de bebouwing en het erf en het parkeren.

Indien het verzoek inclusief toebehoren volledig is, kan beoordeeld worden of de plannen in principe aanvaardbaar zijn op de betreffende locatie. Het college van burgemeester en wethouders beslist hierover. Vervolgens dient de initiatiefnemer een formeel verzoek in tot herziening van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

6.2 Herziening bestemmingsplan

Het nieuwe erf wordt vastgelegd in een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012. De bestemming van de locatie wordt omgezet in een passende bestemming met, indien nodig, een aanduiding van het aantal woningen en/of recreatiewoningen, en de inhoud van de woningen. Het bestemmingsvlak wordt hierop aangepast (verkleind) en krijgt een passende omvang. De rest van het perceel krijgt een bestemming conform het omliggende gebied. Belangrijke groenelementen worden in de verbeelding opgenomen en krijgen de bestemming 'Groen'. Tenzij anders bepaald zijn de bouw- en gebruiksregels voor de woningen en recreatiewoningen in principe gelijk aan die voor de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen – Kleine woning' en 'Recreatie – Recreatiewoning', zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'. De leges zullen conform de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. De initiatiefnemer neemt een deskundige (stedenbouwkundig bureau) in de hand en levert een compleet voorontwerp- en vervolgens ontwerp- en vastgesteld bestemmingsplan, voor eigen rekening aan bij de gemeente. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden in ieder geval de navolgende documenten betrokken: het 'Programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte' en de 'Uitbestedingsvoorwaarden Ruimtelijke Plannen Gemeente Elburg'.

6.3 Overeenkomst

Naast de herziening van het bestemmingsplan wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst kan de uitvoering van het erfinrichtingsplan worden gegarandeerd en kunnen afspraken worden vastgelegd over de eventueel te slopen bedrijfsbebouwing. In de overeenkomst worden bepalingen over eventuele planschade opgenomen en wordt een kettingbeding opgenomen, zodat de overeenkomst ook van toepassing is op toekomstige rechtsopvolgers. Bij het niet nakomen van de afspraken zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente. Hiertoe zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen. De planologische procedure zal niet worden gestart voordat de privaatrechtelijke overeenkomst door beide partijen is getekend.

Daarnaast kunnen tevens in de overeenkomst, afhankelijk van de situatie, voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen om realisatie van het overeengekomen te garanderen.

Wanneer een initiatiefnemer in de toekomst, om welke reden dan ook, niet meer voldoet aan het bestemmingsplan of de overeenkomst, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om daartegen handhavend op te treden.