

Collegeadvies



Zaaknummer	362659
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Advies van	Medewerker ruimtelijke ordening
I.o.m.	
Beslissing d.d.	22 oktober 2024
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Ontwikkeling Nagelhoudsweg 1 en 3, 't Harde

Te nemen besluit

1. In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten, die de randvoorwaarden aangeeft voor de planologische medewerking;
2. In principe medewerking te verlenen aan de omgevingsplanwijziging voor het plan aan de Nagelhoudsweg 1 en 3 't Harde.

Korte samenvatting

Het plan aan de Nagelhoudsweg 1 en 3 in 't Harde gaat over het slopen van agrarische gebouwen en het plaatsen van twee woningen. Verder worden van twee bestaande bedrijfswoningen reguliere woningen gemaakt. Deskundigen van de omgevingstafel hebben het plan beoordeeld en een reeks randvoorwaarden gegeven. De voorwaarden zijn genoemd in een nota van uitgangspunten. Het college wordt verzocht met deze nota van uitgangspunten in te stemmen.

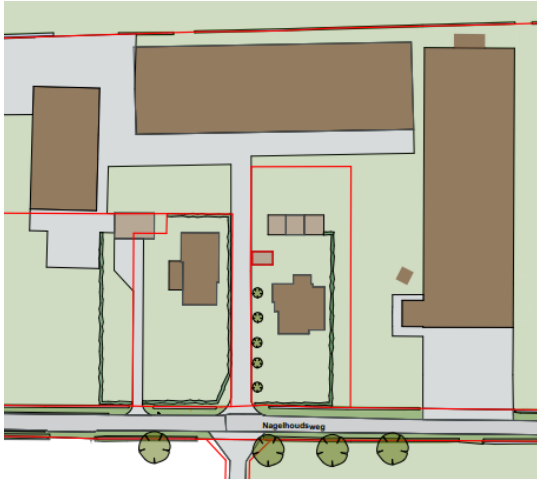
Inleiding

Aan de Nagelhoudsweg 3, 't Harde, bevindt zich een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De initiatiefnemer, tevens bewoner van de bedrijfswoning, heeft eind december 2023 een intakeverzoek ingediend om twee woningen te realiseren ter plaatsen van een agrarische schuur. Nagelhoudsweg 1 betreft slechts een oude bedrijfswoning en is later in het traject betrokken bij dit initiatief (zie laatste alinea van de 'inleiding')

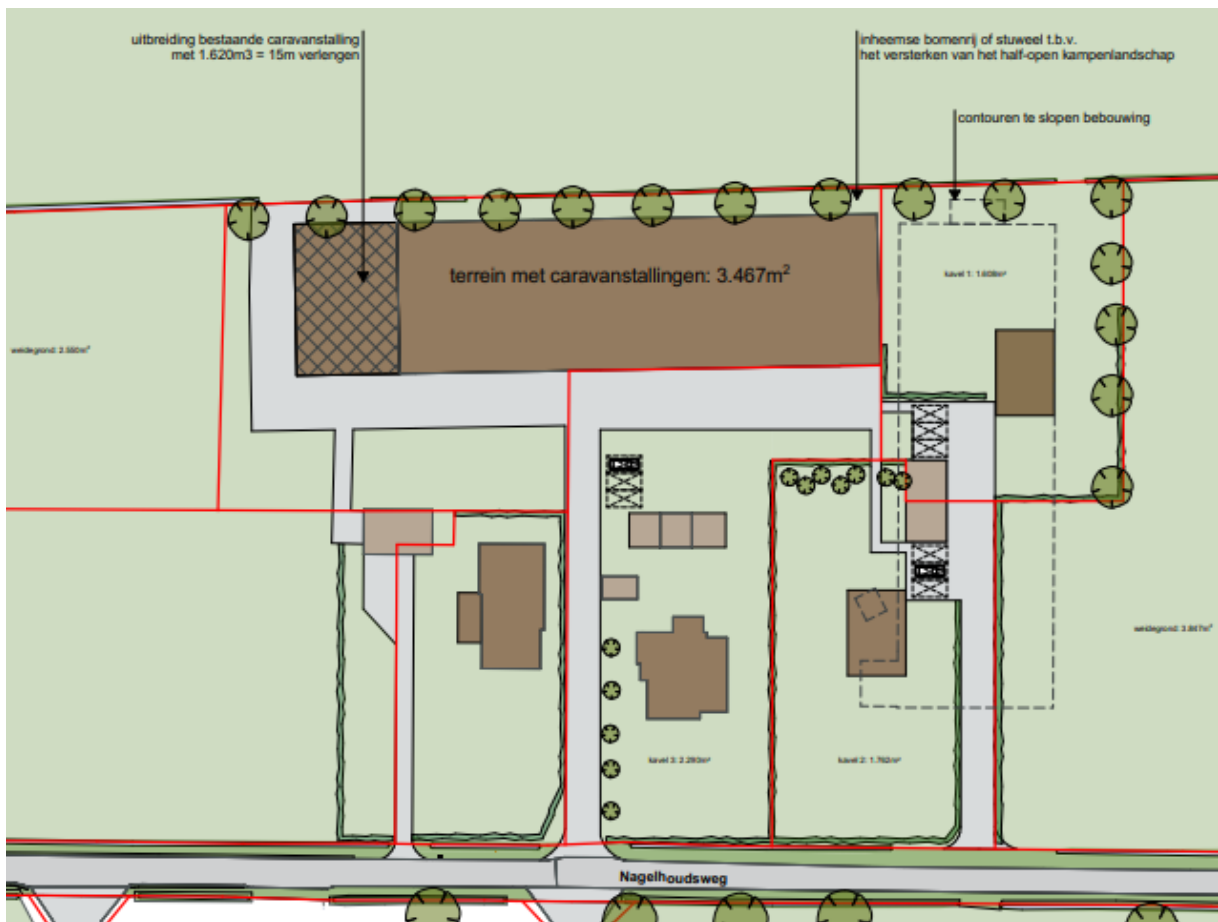
Begin februari 2024 is bovengenoemd initiatief op de intaketafel besproken. Daar is aangegeven dat het realiseren van twee nieuwbouwwoningen onder voorwaarden wenselijk is. Deze voorwaarden betreffen het aanvullend slopen van een tweede kleinere schuur en het saneren van de mestplaat. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor een goede landschappelijke inpassing en een goed stedenbouwkundig plan.

In mei 2024 is het vervolgtraject, de omgevingstafel, van start gegaan. Interne en externe partijen zoals de provincie, het waterschap, de Omgevingsdienst Veluwe, het Oversticht en de veiligheidsregio hebben geadviseerd ten aanzien van het plan. In een fysieke omgevingstafelsessie waar de initiatiefnemer en adviseur aanwezig waren, zijn de adviezen besproken en is er overleg gepleegd. Daarvanuit is er een concept nota van uitgangspunten opgesteld en meegegeven aan de initiatiefnemer.

Vervolgens is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met de meegegeven uitgangspunten en is het plan aangepast. De linker schuur en mestplaat wordt verwijderd en een gedeelte van de gesloopte bebouwing wordt weer ingezet voor de bestaande schuur, welke dienst doet als caravanstalling. Daarnaast wordt de Nagelhoudsweg 1 betrokken bij het plan. Deze voormalige bedrijfswoning wordt ook omgezet naar een reguliere woning waardoor de agrarische functie op deze gehele locatie verdwijnt.



Figuur 1: Bestaande situatie



Figuur 2: Nieuwe situatie

Beoogd effect

Initiatiefnemer kan op basis van de nota van uitgangspunten het plan nader uitwerken. Met het plan wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied verhoogd, door sloop van agrarische bebouwing en plaatsen van twee woningen.

Argumenten

1.1 De nota van uitgangspunten geeft de initiatiefnemer spelregels mee, die de formele planologische medewerking inkadert.

In de nota van uitgangspunten zijn de randvoorwaarden voor het haalbaarheid van het plan genoemd. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de adviezen van zowel gemeentelijke adviseurs als van gemeentelijke partners, zoals de Provincie, ODNV, het Oversticht (welstand), VNOG en het Waterschap. De adviezen zijn ingewonnen tijdens de verkenningsfase, bestaande uit schriftelijke ronde en de fysieke Omgevingstafel.

1.2. Het initiatief is verenigbaar met het VAB-beleid

Het plan betreft functiewijziging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied. De uitgangspunten van het VAB-beleid zijn leidend. De twee algemene doelstellingen van het VAB-beleid 2016 zijn 'het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied' en 'het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied'. Hieronder vallen verschillende subdoelen die ook van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Zo wordt er in het VAB-beleid gesproken over het tegengaan van verrommeling in het buitengebied, het tegengaan van leegstand en ongewenst gebruik door verbetering van panden en erven en over het versterken van het economisch draagvlak van het buitengebied. Met de sloop van de agrarische bebouwing en de bouw van nieuwe woningen wordt op deze subdoelen ingespeeld.

1.2 Er wordt genoeg bebouwing gesloopt om te voldoen aan het VAB-beleid

De initiatiefnemer is voornemens iets meer dan 8000 m³ te slopen. Op basis van het VAB-beleid is het slopen van 6000m³ voldoende voor het bouwen van twee vrijstaande woningen. Aan die eis wordt dus ruimschoots voldaan.

Van de 2000m³ die extra wordt gesloopt, wordt een deel weer ingezet voor extra opslag van caravanstalling. Deze niet-agrarische vorm van bedrijvigheid vindt al plaats in de huidige situatie op het perceel. De uitbreiding van de caravanstalling is daarnaast ruimtelijk inpasbaar.

Er wordt al met al 8000m³ aan agrarische bebouwing gesloopt, terwijl door de woningen en uitbreiding van de bestaande schuur 3100m³ voor terugkomt. Circa 61% van de inhoud van de te slopen agrarische bebouwing verdwijnt hiermee.

1.3 Het geheel wordt landschappelijk ingepast

In het vervolgtraject richting de formele wijziging van het omgevingsplan zal veel aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing. Het geheel bevindt zich in Nationaal Landschap, waardoor rekening zal worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

Kanttekeningen

1.2 Plan is afhankelijk van de nodige onderzoeken

Het initiatief is voorgelegd aan de ODNV voor een eerste inschatting van de milieukundige aspecten die van invloed zijn op dit plan. Verscheidene aspecten moeten nader worden onderzocht, zoals geluid, bedrijven en milieuzonering en ecologie.

1.2 Uitgebreid inpassingsplan in het landschap nodig

Het gehele plangebied heeft in het huidige deel-omgevingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' een dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol landschap'. Het Landschapsontwikkelingsplan is hier van toepassing. In de nota van uitgangspunten zijn randvoorwaarden gegeven om een kansrijke inrichting te ontwerpen. Initiatiefnemer zal een uitgebreid landschappelijke inpassingsplan moeten aanleveren om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Financiën

De kosten van de ambtelijke inzet en van de externe advisering is voor de verkenningsfase op grond van de voorovereenkomst geregeld. Na het besluit wordt overgegaan tot het opstellen van de anterieure overeenkomst, die de rest van de gemeentelijk inzet zal vastleggen. De risico's zijn hiermee volkomen bij de initiatiefnemer gelegd. Op de vervolgprocedure is tevens de legesverordening van toepassing.

Communicatie/burgerparticipatie

Onder de omgevingswet geldt bij een 'motiveringsplicht' voor participatie bij zulke initiatieven. Dit betekent dat bij het aanleveren van de plandoelichting en motivatie van de beoogde wijziging, zal moeten worden gemotiveerd hoe participatie heeft plaatsgevonden.

Vervolg

Volgens de huidige werkwijze dienen kleine initiatieven als deze aan het college voorgelegd te worden in het kader van een 'go/no-go moment' in het omgevingsstafelproces. Of dit in de toekomst ook nog het geval is, is onderwerp van gesprek en wordt nader bekeken.

Met dit besluit kan initiatiefnemer door met het uitwerken van het ontwerp-omgevingsplanwijziging. Dit zal in samenspraak gebeuren met het interne beheerteam van het Omgevingsplan. Vervolgens kan initiatiefnemer een formeel verzoek gericht aan de gemeenteraad indienen voor een omgevingsplanwijziging. Hiervoor worden de benodigde onderzoeken aangeleverd. Het totaal pakket met het ontwerp en bijbehorende stukken zal ter instemming aan het college worden voorgelegd, waarna deze door de raad dient te worden vastgesteld.

Bijlage(n)

1. Nota van Uitgangspunten Nagelhoudsweg 1 en 3, 't Harde;
2. Adviesdocument Omgevingsdienst Veluwe
3. Verslag Omgevingstafel Nagelhoudsweg 1 en 3, 't Harde;