

Datum: 29 september 2014

Hoort bij collegeadvies nummer: 235659

Datum raadsvergadering: 13 november 2014

Portefeuillehouder: J. Overweg

Onderwerp Knooperf Achterveldse Eng; Publiek Programma van Eisen

Voorgesteld besluit

Het Publiek Programma van Eisen voor het Knooperf Achterveldse Eng vast te stellen.

Kader

De provincie Utrecht verzoekt de gemeente Leusden met haar brief van 11 september 2014 om het Publiek Programma van Eisen (PPvE) voor het knooperf Achterveldse Eng door de raad te laten vaststellen en kennis te nemen van het concept-biedboek voor de verkoop. Het PPvE (V 235673) en concept-biedboek (V 235672) zijn als bijlagen toegevoegd.

De provincie verwacht van de gemeenteraad dat met de vaststelling van het PPvE het knooperf-initiatief op Hessenweg 234A op zich niet meer ter discussie staat en dat de raad geen aanvullende eisen gaat stellen in de bestemmingsplanprocedure. De behandeling van het PPvE is dus het moment waarop de raad de inhoud kan beïnvloeden.

Knooperf; een nieuw ruimtelijk concept.

Voor Leusden is een prognose gedaan waarbij op weg naar 2030 zo'n 25% (t.o.v. 2012) van de stallen en bedrijfswoningen leeg komt te staan (ongeveer 48.000 m²). Dit vraagt om een afdoende beleidsmatig antwoord.

Het knooperf biedt binnen de provincie Utrecht een nieuw ruimtelijk concept voor functieverandering van agrarische bouwpercelen. Het is niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2009 en wordt niet met name genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie stelt dat de intenties achter het knooperf-concept prima sporen met het provinciaal beleid en regelgeving. Het knooperf biedt kansen voor de realisatie van maatschappelijk meerwaarde en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat de provincie Utrecht een pilot is gestart voor een knooperf op de locatie Hessenweg 234A bij Achterveld (leegstaande boerderij direct ten zuidoosten van Achterveld).

Ontwikkeling als knooperf wil zeggen dat ter plaatse van het voormalige boeren-erf bebouwing wordt ontwikkeld voor functies zoals wonen, zorg, recreatie en aan-huis-gebonden beroepen en dit in samenhang en met behoud en herstel van het omringende landschap. Ook de gronden die worden mee verkocht worden ingericht met wandelpaden, houtopstanden en singels en het geheel wordt duurzaam onderhouden en beheerd door de toekomstige eigenaren/ bewoners/gebruikers van de bebouwing op het knooperf. Knooperf-combineren een vorm van samenleven met de burens, zoals bijvoorbeeld in een buurtschap, met de vrijheid van het buiten wonen.

Het Publiek Programma van Eisen vormt het planologisch kader.

De provincie Utrecht kan over de grond van de Dienst Landelijk Gebied beschikken en schakelt deze dienst en de Gebiedscoöperatie O-gen in voor het actief werven van (markt-partijen) voor een knooperfontwikkeling op Hessenweg 234A. Voor de verkoop is een biedboek in de maak. Het concept-biedboek stelt dat alleen biedingen worden geaccepteerd waarbij het ontwikkelingsplan voldoet aan alle eisen uit het Publiek Programma van Eisen (PPvE). Dit PPvE beschrijft o.a. de ruimtelijke kwaliteiten die vanuit publieke belangen moeten worden geborgd voor een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige herontwikkeling van het erf. Daarmee vormt het PPvE een planologisch kader waarbinnen de

knooperfontwikkeling moet plaatsvinden. Voor dit planologisch kader heeft de provincie actief advies ingewonnen bij de gemeente Leusden.

Argumenten

Wij stellen u voor het Publiek Programma van Eisen voor het knooperf Achterveldse Eng vast te stellen en kennis te nemen van het concept-biedboek voor de verkoop als knooperf.

De argumenten hiervoor zijn:

- De combinatie van ambities en eisen uit het Publiek Programma van Eisen garandeert:
 - Dat het knooperf Achterveldse Eng een stevige en duurzame ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de dorpsrand van Achterveld oplevert, zowel qua robuust bebouwingsensemble dat aan een agrarisch erf doet denken als de landschappelijke inrichting;
 - Een uitbreiding van het openbare wandelpadennetwerk aan de dorpsrand van Achterveld in aansluiting op bestaande klompenpaden;
 - De duurzame instandhouding en het duurzaam beheer en onderhoud van de groene kwaliteitsimpuls en de wandelpaden, zonder aanspraak te maken op overheidsgeld;
 - Nieuwe, landelijke woon-/werkmilieus (wonen, zorg, recreatief, aan-huisgebonden beroepen) die ook voor Achterveld van maatschappelijke meerwaarde (kunnen) zijn en de band tussen stad en platteland versterken;
 - Dat de totale bebouwing van het knooperf niet meer inhoud (7.845 m³) en geen grotere footprint (1.640 m²) zal hebben dan de huidige bebouwing en dat de footprint van de knooperfbebouwing binnen het huidig agrarisch bouwperceel landt (met mogelijk een kleine overschrijding van de perceelsgrens).
- De pilot kan bijdragen aan een nieuw RO-instrument om leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing van een goed beleidsmatig antwoord te voorzien;
- Het knooperf bevat een formule waarbij het stevig groen verknopen (door landschapselementen) van het erf met zijn groene omgeving en het bevorderen van recreatie (aanleg paden) samengaat met behoud gronden voor de landbouw (overgrote deel blijft weidegrond).

Nadere uitwerking

Toename leegstand stallen en bedrijfswoningen en het knooperf-concept.

Het innovatienetwerk, een onafhankelijke instantie ingesteld door het Ministerie van Economisch Zaken, heeft Wageningen UR onderzoek laten doen naar de mogelijke toename van leegstaande stallen en bedrijfswoningen in 2030. Dit op basis van boeren die ouder dan 50 jaar zijn en geen opvolger hebben. De prognose voor Leusden is dat ten opzichte van 2012 zo'n 25% (ongeveer 48.000 m²) van de stallen en bedrijfswoningen leeg komt te staan. Dit roept de vraag op of het bestaande RO-instrumentarium in het Leusdense bestemmingsplan buitengebied voldoende handvatten biedt om leegstand en verrommeling tegen te gaan. Deze vraag zal bij het maken van een (geactualiseerde) Leusdense visie buitengebied, waar in 2015 mee wordt gestart, worden betrokken. Een pilot Knooperf Achterveldse Eng zal uitwijzen of het knooperf-concept kan bijdragen aan een afdoende beleidsmatig antwoord op de toename van leegstaande stallen en bedrijfswoningen. Voorbeelden van knooperf (in ontwikkeling) zijn te vinden in het oosten van het land, bijvoorbeeld in Tubbergen.

Van provinciale aankoop van 14,5 hectare voor natuurontwikkeling naar knooperf Achterveldse Eng van totaal 3 hectare.

In opdracht van de provincie Utrecht kocht de Dienst Landelijk Gebied in 2008 de boerderij met grond aan de Hessenweg 234A. In totaal ongeveer 14,5 hectare groot. Deze aankoop werd ingegeven door het willen versterken van de Ecologische HoofdStructuur (EHS). Het natuurbeheerplan van de provincie Utrecht kent inmiddels een veel bescheidener

natuurambitie voor de aangekochte locatie. Een natuurzone van 40 meter breed waarbinnen de Modderbeek weer gaat meanderen. Voor de realisatie van deze natuurzone wordt 11,5 hectare van de aangekochte locatie ingezet. Ongeveer 11 hectare behoudt een agrarische functie (weidegrond) en komt in eigendom van een veehouder die meedoet aan de kavelruil om de natuurzone bij de Modderbeek (0,5 ha) te kunnen realiseren. Hiervoor zal de Modderbeek ook in noordelijke richting worden verlegd. De provincie wil op de resterende 3 hectare een knooperf laten ontwikkelen en heeft de gebiedscoöperatie O-gen gevraagd hiervoor een Publiek Programma van Eisen te maken.

Het Publiek Programma van Eisen voor het knooperf.

Hierin zijn eisen met betrekking tot de omvang van het knooperf, de situering, de landschapsontwikkeling, de toegankelijkheid, mogelijke functies en het duurzaam onderhoud en beheer opgenomen (hoofdstuk 5 van het PPvE). Naast de eisen laat het PPvE ook ruimte voor creativiteit van de toekomstige eigenaren.

Mogelijkheden voor de gemeenteraad om de inhoud te beïnvloeden.

De provincie verwacht van de gemeenteraad dat met de vaststelling van het PPvE het knooperf-initiatief op Hessenweg 234A op zich niet meer ter discussie staat en dat de raad geen aanvullende eisen gaat stellen in de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt na de verkoop als knooperf gevoerd. Mede omdat het niet zeker is dat er een markt is voor het knooperf-concept kiest de provincie voor deze volgorde. De behandeling van het PPvE is dus het moment waarop de raad de inhoud kan beïnvloeden, daarna niet meer op de volgende uitzondering na.

De gemeente moet namelijk haar wettelijk verplichte publiekrechtelijke taken uitvoeren. De gemeenteraad kan daarom niet op voorhand stellen dat zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure of het nakomen van wet- en regelgeving niet tot noodzakelijke aanpassingen van het winnende plan zullen leiden. De provincie onderkent dit maar verwacht van de raad dat zij dit alleen in het uiterste geval laat ontstaan.

Er is een zorgvuldig voortraject doorlopen maar het risico dat zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure of nakomen wet- en regelgeving alsnog nopen tot aanpassingen van het winnende plan kan niet volledig worden uitgesloten. Dit heeft een plek gekregen in het PPvE met de aanvulling dat de gemeente hiervoor financieel niet aansprakelijk kan worden gesteld.

Waarin verschilt het knooperf-concept van de huidige regelingen voor functieverandering.

In het bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende regelingen voor functieverandering van agrarisch bouwpercelen opgenomen.

1. De regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing; ander gebruik van de stallen is mogelijk (bijvoorbeeld recreatief) naast het handhaven van de woonfunctie. Hierbij moet 50 % van de agrarische opstallen worden gesloopt.
2. De Ruimte voor Ruimte-regeling; wanneer alle agrarische opstallen worden gesloopt en dit betreft meer dan 1.000 m² staloppervlakte, dan mag een extra woning worden neergezet.

Daarnaast kennen we de nieuw landgoed-regeling; de agrarische functie gaat eraf en per 5 hectare natuur- en landschapsversterking mag 1.500 M3 aan rood (landhuizen) worden gerealiseerd.

De eerste twee regelingen steken in op de ontstening van het buitengebied. De nieuwe landgoed-regeling staat nieuwe bebouwing (landhuizen) toe om de functieverandering van landbouw naar natuur- en landschap met recreatief medegebruik mogelijk te maken.

In vergelijking met deze regelingen is de meerwaarde van het knooperf-concept voor de 14,5 ha eigendom aan de Hessenweg 234A, dat een stevige ruimtelijke kwaliteitsimpuls (steviger dan bij de hiervoor benoemde regelingen voor functieverandering) en maatschappelijke meerwaarde samengaan met behoud van perspectief voor de landbouw. Het overgrote deel van de locatie blijft immers weidegrond.

Het knooperf-concept gaat ook uit van een andere beoordeling van agrarische bebouwingsensembles. Zij worden beschouwd als integraal onderdeel van het agrarisch

cultuurlandschap en vormen daarbinnen een kwaliteit. Een robuust knooperf waarbij de bebouwing doet denken aan een agrarisch erf brengt extra kwaliteiten en kansen met zich mee en vraagt niet op voorhand om ontstening.

Opzet en gebruikersfuncties knooperf Achterveld.

Het nieuwe knooperf-ensemble heeft een herkenbare opzet van hoofd- en bijgebouwen. Met een "voorhuis" toont het zich aan de omgeving. De overige volumes zijn opgezet als schuurachtige gebouwen, met schuine kappen en beeldbepalende dakvlakken.

De woonfunctie vormt de dragende functie van het knooperf. Er zullen minimaal 4 tot maximaal 6 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt in totaal minimaal 1/3 maar maximaal 2.615 m³ van het te realiseren volume voor de netto woonfunctie ingezet. Uitgaande van de huidige en maximale inhoud van 7.845 m³ betekent dit dat 2.615 m³ beschikbaar komt voor 4 tot 6 woningen waardoor de woningen een omvang kennen die voor meerdere inkomens betaalbaar is. De overige inhoud (2/3) wordt gebruikt voor bergingen van de woningen, parkeren (al het parkeren, dus voor alle functies, moet binnen plaatsvinden) en andere functies (recreatief, zorg, hobby's, beroepen aan huis etc.) In geval van realisatie van een woon-zorgvoorziening wordt, afhankelijk van de aard van de woon-zorg functie, maatwerk toegepast om het te realiseren aantal wooneenheden voor zorgbehoevende bewoners te bepalen. Naast de woon-zorgeenheden worden minimaal 2 normale burgerwoningen gerealiseerd. De totale omvang van wonen en zorgwonen moet passen binnen het knooperf-concept. Voorts moet het zorgwonen aansluiten bij en functioneren in het kleinschalige woongebied dat kenmerkend is voor Achterveld. Bijvoorbeeld verslavingszorg of TBS-behandeling worden, gezien de schaal en de uitstralingseffecten van dergelijke functies, niet toegestaan.

Concept-biedboek.

Het biedboek geeft algemene informatie over het te koop aangeboden en beschrijft de verkoopprocedure en de voorwaarden en criteria die gelden. In het biedboek staat dat de koper zich verplicht tot realisatie van het ingediende plan. Tevens meldt het biedboek waar de koper rekening mee moet houden vanwege de bestemmingsplanprocedure (sluiten anterieure overeenkomst met de gemeente, duur procedure, leges, planschade etc.)

De verkoop vindt plaats via een openbare inschrijving. De plannen moeten voldoen aan het PPvE en de bodemprijs, anders vallen zij bij voorbaat af. De provincie beoogt geen winst met de knooperf-ontwikkeling te maken (wil bij voorkeur geen verlies lijden), ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde en een geslaagde pilot staan voorop. De plannen die voldoen, worden door een selectiecommissie beoordeeld op basis van het geboden aankoopbedrag en de kwaliteit van het plan. In de selectiecommissie zitten onder andere een vertegenwoordiger van de buurt en van de gemeente. Wanneer een plan goed scoort op ruimtelijke kwaliteit maakt het plan meer kans. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de bijlage van het concept-biedboek.

Informatiebijeenkomsten en reacties van buurtbewoners en partijen.

De gebiedscoöperatie O-gen heeft de communicatie met de buurtbewoners en partijen (dorpsraad Achterveld/Stoutenburg, Vallei Horstee, LTO De Liniedijk etc.) verzorgd. Op 23 juni 2014 vond een informatiebijeenkomst plaats en daarna werd het PPvE op de website van de gebiedscoöperatie geplaatst. Op 26 augustus 2014 volgde een tweede bijeenkomst en tot en met 1 september 2014 kon men reacties indienen. Tijdens de informatiebijeenkomsten waren ook geïnteresseerden voor het eventueel ontwikkelen van het knooperf Achterveldse Eng aanwezig.

Een overzicht van de ingediende reacties, het commentaar daarop (van de gebiedscoöperatie O-gen en de provincie) en de voorgestelde aanpassingen van het concept PPvE, zijn terug te vinden in de bijlage Reactienota (V 235674). Deze staat ook op de website van de gebiedscoöperatie. De toegezegde aanpassingen zijn verwerkt in het

voorliggende PPvE.

Het initiatief wordt op zich positief ontvangen. Het vormt een mooi alternatief voor het in verval rakende erf. Aan de positieve grondhouding zijn wel voorwaarden verbonden. De mate waarin de provincie hier rekening mee kan houden/heeft gehouden kunt u in de Reactienota terugvinden. Dit raakt bijvoorbeeld aan het garanderen van het behoud van de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid.

Negatieve precedentwerking: niet aan de orde.

Het knooperf Achterveld zal geen negatieve precedentwerking hebben. Het initiatief is een pilot die zal worden geëvalueerd. Daarna wordt bekeken of bredere toepassing binnen de provincie Utrecht/de Gelderse Vallei aan de orde kan zijn.

Wat gebeurt er wanneer er onvoldoende markt is voor een knooperf Achterveldse Eng?

Mocht het niet lukken de locatie als knooperf te verkopen dan zal de provincie terugvallen op het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Na sloop van alle agrarische opstallen mag dan een extra woning worden gebouwd.

Milieu

De huidige bestemming van het toekomstige knooperf bestaat uit een agrarisch bouwperceel met weidegronden. Met het knooperf verdwijnt de agrarische functie in de directe nabijheid van de kern Achterveld. Het knooperf maakt nieuwe functies mogelijk zoals wonen, aan-huis-gebonden beroepen, vrije beroepen aan huis, zorg en recreatieve functies. Sterk verkeersaantrekkende functies zijn niet toegestaan. De functies die zijn toegestaan moeten aan de wettelijk eisen voldoen en daarmee kan eventuele overlast of hinder voor de omgeving worden voorkomen.

De veehouderijen in de omgeving van het knooperf komen door de functies op het knooperf niet in de problemen. De veehouderijen liggen op meer dan 300 meter van het knooperf. Voor de geurproblematiek worden de veehouderijen afgerekend op woningen die dichterbij de buurt liggen dan het knooperf.

Communicatie

De gebiedscoöperatie O-gen maakte in opdracht van de provincie het Publiek Programma van Eisen en verzorgde ook de communicatie met betrokken organisaties en de buurt. Nadat de raad het PPvE heeft vastgesteld start de provincie de verkoopprocedure aan de hand van het biedboek. De communicatie hiervoor zal ook door de gebiedscoöperatie O-gen worden verzorgd. De gemeente zal via de gemeentepagina en haar eigen website aandacht besteden aan het knooperf Achterveldse Eng.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 29 september 2014 nummer: 235671

en gelet op de brief van de provincie Utrecht d.d. 11 september 2014 met het verzoek het
Publiek Programma van Eisen vast te stellen

b e s l u i t :

Het Publiek Programma van Eisen voor het Knooperf Achterveldse Eng vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 13 november 2014

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter