
Gemeente Oldebroek



Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

**hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen
agrarische bedrijfsgebouwen**



18 mei 2010



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Aanvullend beleid functieverandering	2
2.1 Gebiedsindeling	2
2.2 Saldering	2
2.3 Aantal woningen	2
2.4 Advisering ervenconsulent	3
2.5 Verevening	3
2.6 Exploitatieplan	3
2.7 Volkshuisvesting / KWP	4
3. Inspraak	5

Bijlage 1. Beleidskader provincie Gelderland en Beleidskader Regio Noord Veluwe

Bijlage 2. Gebiedsindeling

Bijlage 3. Processchema Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

1. Inleiding

In het Streekplan Gelderland 2005 is een nieuwe ontwikkeling opgenomen, namelijk het toestaan van niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit functieveranderingbeleid komt erop neer dat na sloop van bebouwing 50% voor andere functies mag worden teruggebouwd. De provincie biedt regio's de mogelijkheid deze generieke regeling vorm te geven in een streekplanuitwerking.

In juni 2007 heeft u ingestemd met het definitief ontwerp van de nota Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). De streekplanuitwerking is ter kennis gebracht aan de raad. Het definitief ontwerp is vervolgens door de Regio Noord-Veluwe ter vaststelling toegezonden aan de provincie Gelderland. Bij brief van 25 april 2008 deelt de provincie mee dat zij heeft ingestemd met de nota en dat het in de nota verwoorde beleid in werking treedt in plaats van het generieke beleid van het Streekplan Gelderland 2005.

Binnen de streekplanuitwerking kan de gemeente haar eigen beleid nader vormgeven. In het afgelopen jaar is bij beoordeling van principeverzoeken inzake functieverandering gebleken dat er behoefte bestaat aan verheldering en aanvulling op het beleid. Het gaat hierbij om de gebiedsindeling, saldering, aantal te bebouwen woningen, advisering ervenconsulent, verevening, exploitatieplan en het Kwalitatief WoonProgramma.

Bij deze nota treft u de volgende bijlagen aan:

1. Beleidskader provincie Gelderland en Beleidskader Regio Noord Veluwe
2. Gebiedsindeling
3. Processchema Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

2. Aanvullend beleid functieverandering

In dit hoofdstuk wordt het beleid zoals neergelegd is in de streekplanuitwerking verhelderd en aangevuld. Op de volgende onderwerpen wordt nader ingegaan:

- Gebiedsindeling
- Saldering
- Aantal woningen / woongebouwen / wooneenheden
- Advisering ervenconsulent
- Verevening
- Exploitatieplan
- Volkshuisvesting / KWP

2.1 Gebiedsindeling

De volgende gebieden worden volgens de streekplanuitwerking functieverandering onderscheiden:

1. Ecologische hoofdstructuur
2. Waardevol landschap
3. Multifunctioneel platteland
4. Zoekzones landschappelijke versterking

- In de streekplanuitwerking is de mogelijkheid opgenomen primair agrarische gebieden aan te wijzen waarbinnen gemeenten in het belang van agrarische bedrijven terughoudend met functieverandering omgaan dan wel functieverandering uitsluiten.
- Bij collegebesluit van 22 juli 2008 zijn de polders Oosterwolde, De Broeklanden en Oldebroek als primair agrarisch gebied aangewezen.
- Binnen het gebied primair agrarisch gebied is functieverandering van vrijkomende gebouwen naar wonen en werken uitgesloten.
- Voor de gebieden 'Zoekzones landschappelijke versterking' en 'Groene wiggen' geldt naast de streekplanuitwerking tevens de (concept-)visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen'. Dit is conform het gestelde in het streekplan. De concept-visie moet nog worden vastgesteld.
- De gebiedsindeling uit de streekplanuitwerking wordt overgenomen en daaraan wordt toegevoegd de primair agrarische gebieden (conform het besluit van 22 juli 2008). Dit is om misverstanden te voorkomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de kaart in bijlage 2.

2.2 Saldering

- Saldering is uitrui van het aantal vierkante meters te slopen bebouwing tussen percelen, waarbij op een ander perceel de woningbouw mag worden gecompenseerd.
- Sloop is in de gehele gemeente mogelijk. De vraag is in welke gebieden teruggebouwd mag worden. De streekplanuitwerking geeft hier geen antwoord op.
- Voor de gebieden met de aanduiding 'Zoekzones landschappelijke versterking' wordt verwezen naar de (concept-)visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen'. De uitgangspunten uit dit rapport zijn leidend.
- Compensatie van woningbouw wordt alleen toegestaan in de 'Zoekzone landschappelijke versterking'.

2.3 Aantal woningen / woongebouwen / wooneenheden

- Uitgangspunt van zowel de provincie als de regionale uitwerking is één woongebouw waar in meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de reeds ingediende schetsplannen is dit uitgangspunt moeilijk uitvoerbaar. De ontvangen principeverzoeken gaan allemaal uit van woningbouw in de middeldure en dure klasse.
- 50% reductie betekent rekenkundig dat op een erf behoorlijk wat woningen kunnen worden gebouwd. Soms wel zes woningen. Er zijn locaties waar rekenkundig nog meer woningen mogelijk zijn.
- Voorgesteld wordt om als uitgangspunt maximaal 2 woongebouwen (exclusief bestaande (bedrijfs) woning) per perceel toe te staan, afhankelijk van de oppervlakte van de bebouwing die wordt gesloopt. De ervenconsulent zal worden ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing. Maatwerk is hierbij belangrijk.
- De functieveranderingsregeling wordt niet toegestaan bij een combinatie van percelen. Bij een combinatie van percelen is de winst minimaal en heb je te maken met verschillende grondeigenaren. Het moet gaan om één perceel waar nieuwbouw wordt gerealiseerd.

- De volgende vraag is hoeveel wooneenheden per perceel kunnen worden toegestaan en of voor alle gebieden dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.
- Uitgaande van maximaal 2 woongebouwen worden maximaal 3 of 4 nieuwe wooneenheden per perceel toegestaan afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan bebouwing. Bij sloop van meer dan 3000 m² kunnen extra starterswoningen worden gerealiseerd. Per perceel dient hierover maatwerk geleverd te worden (door de ervenconsulent). Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor de initiatiefnemer om te 'spelen' met vrijstaande woningen en/of een twee-onder-een-kapwoning, d.w.z. dure en middeldure woningen. Op basis van onderstaand schema kan beoordeeld worden hoeveel woningen/wooneenheden per perceel mogen worden teruggebouwd.

Aantal m ² te slopen	Dure woningen*		Middeldure woningen*	Max. aantal woongebouwen
350 m ² – 500 m ² alleen binnen EHS	1 D			1
500 m ² – 750 m ²	1 D	OF	2 MD	1
750 m ² – 1250 m ²	1 D	+	1 MD	2
1250 m ² – 3000 m ²	1 D	+	2 MD	2
3000 m ² >	1 D	+	2 MD plus 1 of 2 starterswoningen	2

* Dit betekent voor vrijstaande woningen een inhoud van maximaal 600 m³, met maximum van 100 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Voor een woongebouw met twee wooneenheden geldt een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid, met een maximale oppervlakte van 50 m² voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per wooneenheid.

* Een goede landschappelijke inpassing is leidend bij functieverandering. Maatwerk is altijd aan de orde, waarbij naast terugbouwen op eigen perceel ook sprake kan zijn van saldering.

- Bovenstaand schema geldt voor alle gebieden waar de functieveranderingsregeling van toepassing is, zoals is vastgesteld onder punt 1, met uitzondering van de primair agrarische gebieden.

2.4 Advisering ervenconsulent

- In huis is onvoldoende kennis aanwezig om de nieuwe indeling van het bouwblok en de landschappelijke inpassing te beoordelen. Daarom wordt bij elk plan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld. Zo'n advies kost op dit moment € 430,- ex 19% btw. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

2.5 Verevening

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Als deze onvoldoende is, of er is onvoldoende ruimte dan komt verevening in beeld (het vragen van een financiële bijdrage ter versterking van de landschappelijke waarden elders) conform het landschapsonwikkelingsplan (LOP).
- Er is een modus bedacht voor compensatie door € 10 per m³ te vragen (vaste bijdrage voor woningen is bijvoorbeeld: een woning van 600 m³ x € 10 = € 6000). Dit bedrag wordt in een groenfonds gestort. Het groenfonds wordt uitsluitend gebruikt voor door de gemeente aan te wijzen projecten/gebieden voor landschapsverbetering in brede zin. Een anterieure overeenkomst kan een basis vormen voor het kostenverhaal. Deze anterieure overeenkomst zal met de initiatiefnemer worden gesloten.
- De (concept-)visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en Groene Wiggen' en het LOP bieden in voldoende mate aanknopingspunten om vereveningseisen een solide basis te geven.
- Indien geen of onvoldoende compensatie plaatsvindt, wordt verevening toegepast conform rekenmodel onder bullet 2 (€ 10 per m³).

2.6 Exploitatieplan

- Voor de bouw van één of meer woningen wordt op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
- Het vragen van een bijdrage voor verevening kan via een (anterieure) overeenkomst. Lukt dit niet dan biedt de nieuwe wetgeving sinds 1 juli 2008 het exploitatieplan als mogelijke oplossing. De basis is de nog te herschrijven gemeentelijke structuurvisie 2030 en daarbij spelen aspecten als profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid een belangrijke rol.

2.7 Volkshuisvesting / KWP

- De woningbouwproductie van de totale Regio Noord Veluwe in de periode 2010-2019 bedraagt, conform de afspraken uit het Kwalitatief Woonprogramma (KWP), maximaal 8000 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de geconstateerde woningbehoefte (6600 woningen tot en met 2019) met daarbij een 20% planuitval (1400 woningen).
- De geconstateerde woningbehoefte tot en met 2019 in de gemeente Oldebroek bedraagt 815 woningen. Tel daar nog een planuitval van 20% bij op, dan komt het maximaal aantal te realiseren woningen in de gemeente Oldebroek op 978 woningen.
- Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek tot en met 2019 bevat ruim voldoende woningen om in de woningbehoefte inclusief 20% planuitval te voldoen.
- In de jaarschijfuitwerking van het KWP 2009 is geen reservering opgenomen voor functieverandering voor de periode tot 2010.
- In de woningbouwprogrammering van de gemeente Oldebroek tot en met 2019 zijn alleen de functieveranderingsinitiatieven meegenomen die op dit moment concreet in behandeling genomen zijn. In totaal gaat het om maximaal 16 woningen.
- Voor de periode 2010-2019 worden **maximaal 30 woningen** in het kader van de functieveranderingsregeling gereserveerd.

3. Inspraak

Op 9 maart 2010 is de beleidsnotitie Functieverandering gemeente Oldebroek 2010 in concept vastgesteld. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft de conceptnotitie vanaf 17 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn negen inspraakreactie binnengekomen. De ingediende inspraakreactie hebben alle dezelfde redactie.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de inspraakreactie tijdig zijn ingekomen en de inspraakreacties ontvankelijk zijn. Door de volgende reclamanten is een inspraakreactie ingediend:

1. B. Steert, Zwarteweg 54, 8097 PW Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010),
2. H. Hoogveld en M. de Verth, Zwarteweg 43, 8097 PS Oosterwolde (ontvangen op 28 april 2010),
3. J. Schoonhoven, Zwarteweg 41, 8097 PR Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
4. M.J. Korenberg en H. Korenberg, Zwarteweg 68, 8097 PX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
5. D. Doornewaard, Duinkerkerweg 47, 8097 RX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
6. A.A. van Boven, Duinkerkerweg 49, 8097 RX Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
7. F. Clevers, Kleine Woldweg 1, 8097 RG Oosterwolde (ontvangen op 27 april 2010),
8. G. Bonestroo, Kleine Woldweg 4, 8097 RH Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010),
9. A. Stijf, Zwarteweg 53, 8097 PS Oosterwolde (ontvangen op 26 april 2010).

De aangevoerde inspraakreacties kunnen samen als volgt worden samengevat:

De inspraak richt zich tegen de beleidsnotitie "voor zover deze functieverandering het mogelijk maakt of positief bijdraagt aan de komst van een zorglandgoed, zorginstelling, zorgboerderij, landgoed en/of woningen in het gebied omsloten door VSCO, Zwarteweg, Kleine Woldweg, Duinkerkerweg." Als specifiek voorbeeld van bezwaar wordt bedoeld op het initiatief zorglandgoed "Je Maintiendrai".

In reactie hierop kan het volgende antwoord worden gegeven: "In het Streekplan Gelderland 2005 is het functieveranderingsbeleid opgenomen. Het functieveranderingsbeleid ziet toe op sloop van agrarische bebouwing in ruil voor andere functies (veelal woningbouw). Dit beleid is uitgewerkt in een streekplanuitwerking. In de conceptbeleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 heeft de gemeente haar eigen beleid nader vorm gegeven. Het gaat hierbij om de volgende aspecten: gebiedsindeling, saldering, aantal te bouwen woningen na sloop, advisering ervenconsulent, verevening, exploitatieplan en de relatie met het Kwalitatief Woonprogramma. De eventuele ontwikkeling van het zorglandgoed "Je Maintiendrai" valt niet onder functieverandering." De beleidsnotitie is niet gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreacties.

Bijlage 1.

1. Beleidskader provincie Gelderland

1.1 Inleiding

In het Streekplan Gelderland 2005 is een nieuwe ontwikkeling opgenomen namelijk het toestaan van niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit functieveranderingbeleid komt erop neer dat na sloop van bebouwing 50% voor andere functies mag worden teruggebouwd. Dit geldt niet alleen voor woningen maar ook voor nevenfuncties en in beperkte mate voor andere bestemmingen. De provincie staat toe dat deze generieke regeling toegepast wordt in de vorm van een partiële planherziening.

1.2 Voorwaarden

- Ten minste 50% reductie aan bebouwing per bestemmingswijziging, overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- alleen van toepassing op fysiek bestaande legale bebouwing (bij agrarische en niet- agrarische bedrijven) in het buitengebied;
- bestemmingswijziging slaat op gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- per saldo moet een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit worden geleverd;
- er wordt uitgegaan van verevening;
- bij glastuinbouw moet alle glasoppervlak worden gesloopt (en telt niet mee bij 50% reductie), van de andere bedrijfsgebouwen mag 100% bij functieverandering worden aangewend;
- geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving;
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- bij functieverandering naar wonen: bij sloop en vervangende nieuwbouw zijn meerdere wooneenheden in één gebouw en bij hergebruik van bestaande gebouwen maximaal twee gebouwen toegestaan;
- bij functieverandering naar werken: buitenopslag is niet toegestaan;
- saldering voor kleinere functieverandering is mogelijk.

2. Beleidskader regio Noord-Veluwe

2.1 Inleiding

Van de generieke regeling uit het Streekplan Gelderland 2005 mag worden afgeweken via een regionale beleidsinvulling. De regio noord Veluwe heeft in april 2007 de 'Streekplanuitwerking functieverandering' vastgesteld. Het college van B&W heeft deze regeling d.d. 04 juni 2007 geaccordeerd en de commissie Ruimte en Grond heeft de regeling voor kennisgeving aangenomen. In de streekplanuitwerking functieverandering zijn de provinciale voorwaarden verwerkt. Aan de eis van 50% reductie van bebouwing is een bepaling over een minimaal te slopen oppervlakte toegevoegd. Wat betreft de minimale te slopen oppervlakte wordt per gebied een onderscheid gemaakt. Daarnaast kan in uitzonderlijke gevallen één woning worden gebouwd. Bij nevenfuncties en functieverandering naar werken zijn de mogelijkheden iets verruimd ten opzichte van het streekplan.

2.2 Algemene regeling streekplanuitwerking

Basispakket kwaliteitsbijdragen

- alle bedrijfsgebouwen slopen
- saldering mag plaats vinden
- de milieuvergunning dient te worden ingetrokken
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden
- het bestemmingsvlak moet worden verkleind
- beeldkwaliteit moet aansluiten bij aanwezige bebouwing
- zorgvuldige landschappelijke inpassing

basispakket-plus extra kwaliteitsbijdragen

- dienen boven op basispakket ter verbetering van landschappelijke kwaliteit
- bijdragen zijn afhankelijk van gebiedstype, huidige inrichting, functies en waarden omgeving
- natuurontwikkeling: poelen en/of (extra) beplanting
- verbetering publieke functies: openbare toegankelijkheid, oplossing knelpunten infrastructuur, aanleggen recreatieve voorzieningen
- terugbrengen cultuurhistorie: cultuurhistorische relicten, percellering
- ruimte voor waterberging: opvangen water of infiltreren in bodem ev. samen met realisatie nieuwe natuur

Overige voorwaarden:

- geen nadelige gevolgen voor waarden + functies in de omgeving
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden
- buitenopslag is niet toegestaan
- bedrijfswoning mag niet worden losgekoppeld

In de streekplanuitwerking functieverandering is een onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden:

1. Ecologische hoofdstructuur
2. Waardevol landschap
3. Multifunctioneel platteland
4. Zoekzones landschappelijke versterking

Voor deze deelgebieden gelden de hierna te noemen specifieke regelingen.

2.2.1 Streekplanuitwerking ecologische hoofdstructuur

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 350m².

wonen

- minimaal 350m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- kleinschalige woon-werk combinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie tot 500m².
- voor recreatie en zorg geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie en/of recreatie tot maximaal 350m² aan bedrijfsgebouwen tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 750m².

Aanvullingen

werken

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.2 Streekplanuitwerking waardevol landschap

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 500m².

wonen

- minimaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- kleinschalige woon-werk combinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie tot 500m².
- voor recreatie en zorg geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².

Aanvullingen

werken

- verruiming tot maximaal 20% mogelijk van de gegeven maten (in m²) mits sprake is van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- verruiming tot maximaal 15% mogelijk van de gegeven maten (in m²) mits sprake is van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.3 Streekplanuitwerking multifunctioneel platteland

Algemene regeling

- 50% te slopen gebouwen hergebruiken.
- minimaal te slopen: 500m².

wonen

- minimaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- saldering kan plaatsvinden.

werken

- (milieuvriendelijke) niet-agrarische bedrijvigheid.
- opslag caravans en boten.
- uitsluitend binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot 1000m².
- alle overige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 500m².
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².

Aanvullende regeling

werken

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten mogelijk.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².

2.2.4 Streekplanuitwerking Zoekzones landschappelijke versterking

Algemene regeling

- aanvullende regeling altijd toepassen.

Aanvullende regeling

- één woongebouw.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of vervangende nieuwbouw.
- alle bedrijfsbebouwing slopen.

wonen

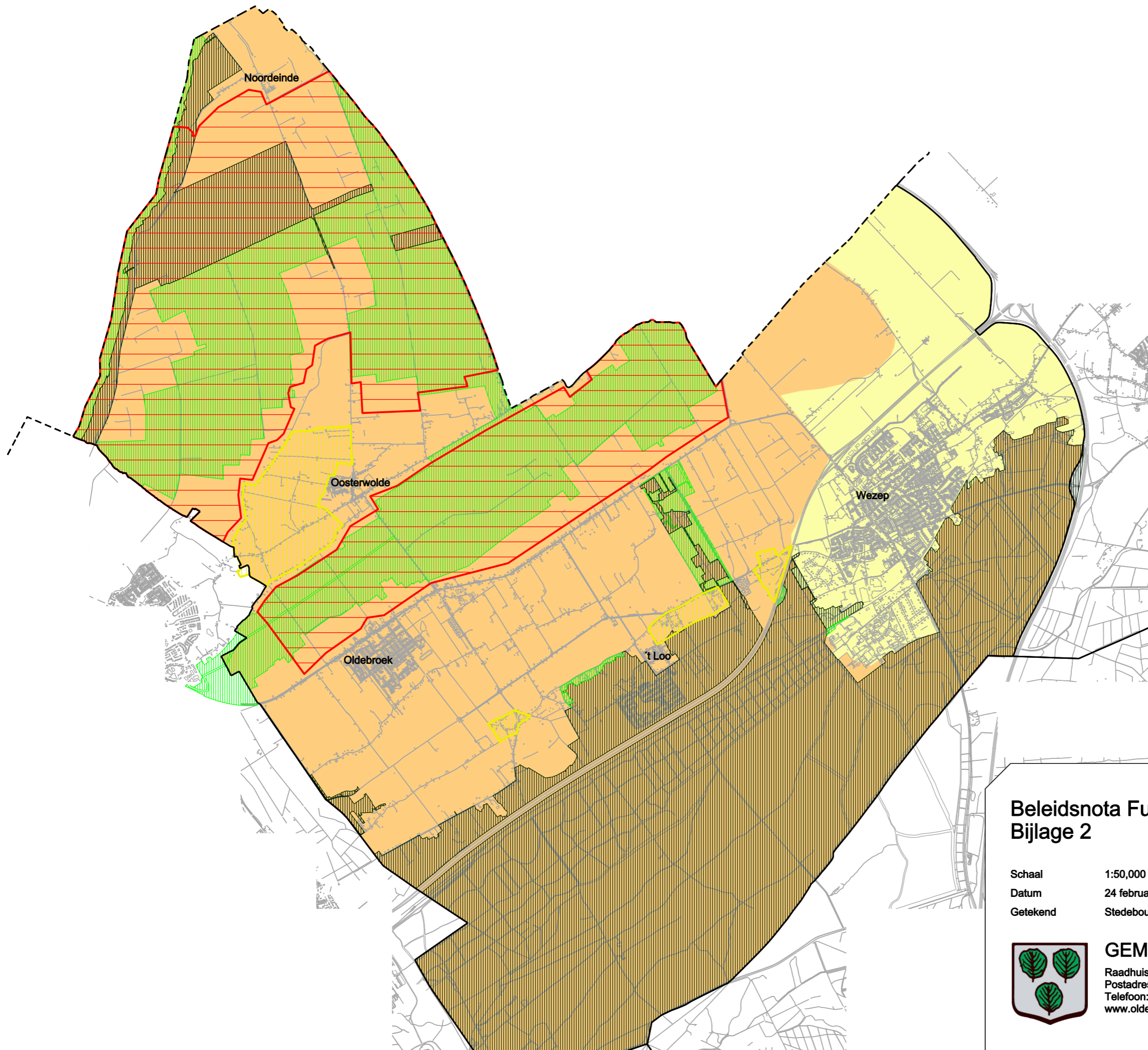
- minimaal 500m² aan voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- maximaal 50% van de (te slopen) bedrijfsbebouwing mag worden hergebruikt voor wonen.
- één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of sloop en vervangende nieuwbouw.
- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- saldering kan plaatsvinden.
- hergebruik bestaande bedrijfsgebouwen of vervangende nieuwbouw.
- één woongebouw.
- i.p.v. één woongebouw: één vrijstaande woning of twee woongebouwen toegestaan.
- inrichtingsplan (erfsetting oorspronkelijke clustering).

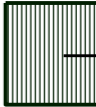
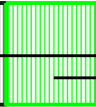

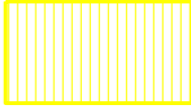


Werken

- (milieuvriendelijke) niet-agrarische bedrijvigheid.
- opslag caravans en boten.
- uitsluitend binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot 1000m².
- alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.
- verruiming tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- beperkte (vervangende) nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250m².

nevenactiviteiten

- binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak.
- voor opslag van caravans geldt een maximale oppervlakte van 1000m².
- verruiming tot maximaal 15% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
- nieuwbouw is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200m².



-  EHS, herbegrenzing september 2009
-  Natuur Verweven
-  Primair agrarisch gebied
-  Zoekzones landschappelijke versterking
-  Waardevol landschap
-  Multifunctioneel platteland

Beleidsnota Functieverandering 2010 Bijlage 2

Schaal 1:50,000
 Datum 24 februari 2010
 Getekend Stedebouw, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



GEMEENTE OLDEBROEK

Raadhuisplein 1, Oldebroek
 Postadres: Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek
 Telefoon: 0525 638200, fax: 0525 638327
www.oldebroek.nl



Bijlage 3

Processchema bij de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

