

Gewijzigde bijlage I bij raadsvoorstel nr. 08-25

5.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering naar wonen

De verfijnde regionale beleidsinvulling is een verdere uitwerking van de huidige regionale beleidsinvulling en past derhalve binnen de kaders van het Streekplan. De afwijkingen van de huidige regionale beleidsinvulling zijn *cursief* weergegeven.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw met *soms* meerdere wooneenheden verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, *behalve in het landbouwonwikkelingsgebied maar wel in het verwevingsgebied indien dit voor een goede ruimtelijke ordening wenselijk is*. In de volgende tekst wordt de werkwijze beschreven.

Stap 1: hergebruik

- a. Bestaande bedrijfswoning.
Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is zonder meer mogelijk.
- b. Bestaande gebouwen.
Indien hergebruik van de bestaande bebouwing al mogelijk is gelden de minimale slooppoppervlaktes en de te situeren wooneenheden als hierna bepaald bij de vervangende nieuwbouw.

Stap 2: vervangende nieuwbouw

- c. Op locatie of elders.
Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk *volgens de volgende staffeling*:

<i>minimaal te slopen bebouwing</i>	<i>maximale inhoud te bouwen woongebouw</i>
$\geq 1.000 \text{ m}^2$	600 m^3
$\geq 2.000 \text{ m}^2$	800 m^3
$\geq 3.000 \text{ m}^2$	$2 \text{ maal } 600 \text{ m}^3$

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- *De maximale inhoud per wooneenheid is 600 m^3 .*
- *Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m^2 .*
- *Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m^2 bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd.*
- *Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m^2 .*
- Bij de beoordeling worden de voorwaarden gehanteerd zoals ze zijn benoemd in hoofdstuk 4 van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Indien het wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied of gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies, kunnen bouwvolumes verplaatst worden naar zoekzones stedelijke functies, **zoekzones landschapsversterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt.**

Salderen

Het samenvoegen of salderen van de slooppoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de vereiste oppervlakte te komen, *dit samenvoegen of salderen is slechts toegestaan in één-op-één situaties, waarbij geldt dat op de locatie waar de aanvullende oppervlakte wordt "gehaald", alle (voormalige)bedrijfsgebouwen tegelijkertijd worden gesloopt, de agrarische bestemming wordt geamoveerd en de bestemming op de andere locatie tegelijkertijd in één procedure wordt gewijzigd. Voor de "gehaalde" locatie geldt dat er slechts aan één ontvangende locatie geleverd kan worden.*

Kwaliteitsverbetering

Functiewijziging dient mede te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan een in te stellen Ontwikkelingsfonds Platteland. De bijdrage bedraagt in die gevallen € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. Als een gemeente een dergelijk fonds onwenselijk vindt dient, volledig te worden verevend.

Landbouwontwikkelingsgebied

Om het aantal stankge hinderden niet te laten toenemen (elke woning is een stankge hinderde extra terwijl volgens het landelijk beleid het aantal gehinderden dwingend moet afnemen) worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan. Bestaande (bedrijfs)woningen mogen blijven staan. Eventuele nieuw te bouwen woongebouwen mogen wel aaneengesloten aan de bebouwde kom of op een nader door de gemeente aan te wijzen locatie worden gebouwd.

Extensiveringsgebied

In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij weegt het bereiken van milieuwinst zwaar. Een stimulans om over te gaan tot sloop is hier extra gewenst. Het minimaal te slopen bebouwd oppervlak wordt hier verlaagd met 20%.

Schil rond de kern

Rondom kernen kan maatwerk worden geleverd waarbij het Streekplan als uitgangspunt heeft te gelden.