

Ben bij 't Werk

Van: Evers, Peter <p.evers@gelderland.nl>
Verzonden: donderdag 31 juli 2014 9:11
Aan: Ben bij 't Werk
Onderwerp: RE: Functieverandering Oostendorperstraatweg ong

Geachte heer Bij 't Werk/ beste Ben,

Bovengenoemde functieverandering is tijdens periodiek overleg op woensdag 30 juli 2014 uitgebreid met u besproken.

Het voorliggende verzoek tot het oprichten van een woning op een perceel aan de Oostendorperstraatweg tussen de nrs. 48 en 58 in Oosterwolde past binnen de reikwijdte van het provinciaal/regionaal en gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

De provinciale afdelingen kunnen instemmen met het bij de stukken overgelegde erftransformatierapport en gaan ervan uit dat de daarin geformuleerde uitgangspunten van de erftransformatie door u ruimtelijk/privaatrechterlijk zullen worden vertaald in de vorm van een inrichtingsplan/bestemming (met name v.w.b. de bestaande/door te trekken houtwal).

Uit de bij de stukken aangetroffen Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden blijkt dat de beoogde initiatiefnemer (de fam. Van de Put) voornemens is een groter bijgebouw te realiseren ten behoeve van het beheer van de aanliggende landbouwgronden. Daarnaast wordt aan inwoning gedacht.

De afdelingen wijzen u erop dat inwoning – op basis van de planvoorschriften Buitengebied 2007 - slechts mogelijk is op medische indicatie/noodzaak; een dergelijke inwoning moet daarnaast binnen het te op te richten bouwvolume worden gerealiseerd waarbij er minimaal een leefruimte gedeeld wordt en er gebruik gemaakt wordt van een gezamenlijke voordeur.

Voor wat betreft een groter bijgebouw (normaliter is maximaal 100 m² toegestaan) van maximaal 200 m² wijzen de afdelingen u erop dat zulks slechts mogelijk is wanneer er meer dan 5 hectare landbouwgrond **hobbymatig** wordt beheerd. Daarbij moet minstens de helft in gebruik zijn voor het beheer van de landbouwgronden zoals dierenverblijf of stalling van machines.

Een groter bijgebouw mag geen opmaat zijn tot het realiseren van een (**agrarische**) **bedrijfsfunctie** ter plaatse. (De familie Van de Put oefent elders in de gemeente een loonbedrijf uit).

Samenvattend adviseren de afdelingen u nota te nemen van bovenvermelde kanttekeningen en het onderhavige functieveranderingsplan verder in procedure te brengen.

Groet,
Peter.

Van: Ben bij 't Werk [mailto:BijtWerk@oldebroek.nl]
Verzonden: vrijdag 25 juli 2014 10:11
Aan: Evers, Peter
CC: Jan willem van Hoorn
Onderwerp: Functieverandering Oostendorperstraatweg ong

Geachte heer Evers/ Beste Peter,

Bij brief van 15 juli 2013 (ingekomen 19 juli 2013) is bij ons een verzoek ingediend voor het oprichten van een woning op een perceel Oostendorperstraatweg tussen de huisnummers 48 en 58 in Oosterwolde in het kader van functieverandering (saldering).

Initiatiefnemer gaf toen aan in overleg te zijn met de voormalige eigenaar van het perceel Zuiderzeestraatweg 295 over overname compensatie woningbouwconingent. Voor het perceel Zuiderzeestraatweg 295 is op 5 maart 2009 een sloopvergunning verleend voor het slopen van circa 700 m² aan agrarische opstallen. Deze opstallen zijn allemaal gesloopt. Dit is bij een controle op 25 juni 2009 door een gemeentelijke inspecteur bevestigd. Vanwege hindercirkels van omliggende agrarische bedrijven was terugbouwen op dit perceel geen optie. Sinds 2009 wordt dit coningent aan belangstellenden aangeboden. Het initiatief valt vinnen de reikwijdte van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

De locatie aan de Oostendorperstraatweg is gelegen in de zoekzone landschappelijke versterking Oostendorp/Oosterwolde waarvoor de gemeente Oldebroek een gebiedsplan heeft opgesteld. Voor het betreffende gebied zijn spelregels opgesteld voor het toevoegen van rood.

Op 22 oktober 2013 heeft het college van Oldebroek besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om een woning op te richten tussen Oostendorperstraatweg 48 en 58 onder voorwaarde dat initiatiefnemer:

- een erftransformatierapport en een inrichtingsrapport, waarmee de landschappelijke inpassing en versterking afdoende wordt geborgd.
- een document overlegt aan de gemeente waaruit blijkt dat initiatiefnemer op een bepaald tijdsip over het woningbouwconingent dat als compensatie van de sloop van de agrarische schuren op het perceel Zuiderzeestraatweg 295 is toegezegd, gegarandeerd kan beschikken.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer een koopovereenkomst overgelegd waaruit blijkt dat hij in het bezit is van het woningbouwconingent.

Ook heeft initiatiefnemer een erftransformatie ingediend. Wij hebben het rapport beoordeeld en kunnen daarmee instemmen.

Het voornemen is, na ontvangst van het inrichtingsplan, het college voor te stellen om definitief medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel gelegen tussen Oostendorperstraatweg 48 – 58 conform het bijgevoegde erftransformatierapport van 13 mei 2014. Het rapport geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het rapport houdt daarbij rekening met het gemeentelijk Functioneveranderingsbeleid VAB en gemeentelijke Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wigg (2011).

In het verleden hebben wij over de locatie gesproken. Nu het erftransformatierapport is opgesteld willen wij het initiatief graag aan u voorleggen.

Het verzoek aan u is of de provincie kan instemmen met functioneverandering op voornoemd perceel conform het bijgevoegde erftransformatierapport.

Ik ontvang graag uw reactie per mail.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

B. bij 't Werk.

.

Met vriendelijke groet,

B. bij 't Werk

Gemeente Oldebroek

Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht niet verder verspreiden. Bij de verzending van berichten via e-mail dient u, omdat deze berichten via derden worden verzonden, rekening te houden met de

mogelijkheid van bijvoorbeeld vertragingen of fouten in de overbrenging. Ook is het mogelijk dat virussen buiten medeweten van de gemeente of haar medewerkers via haar e-mail worden verspreid. De Gemeente Oldebroek erkent geen aansprakelijkheid voor schade welke voortvloeit uit de verzending van e-mail, of niet-tijdige of onjuiste overbrenging daarvan. Aan de inhoud van e-mail berichten kunnen geen rechten jegens de gemeente Oldebroek of een van haar bestuursorganen worden ontleend. Indien u een officiële beslissing van de gemeente wilt waaraan rechtsgevolgen verbonden zijn (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) is een e-mailbericht onvoldoende. U kunt dan om een ondertekende brief verzoeken.

**** [Disclaimer](#) ****