

ERF, TUIN EN BODEM

Moet ik mijn erf en tuin aanpassen?

Een nieuwe functie op uw erf kan gevolgen hebben voor uw erf en tuininrichting. Daarbij kunt u bijvoorbeeld denken aan parkeermogelijkheden of aan de manier waarop u en uw gasten uw erf op en af rijden. Met een inrichtingsplan maakt u de gemeente duidelijk hoe u hier rekening mee houdt.

Waar sla ik materiaal en goederen op?

Uw nieuwe functie zorgt misschien wel voor extra materiaal en goederen. De gemeente wil niet dat u dit buiten opslaat. Denkt u dus goed na waar u uw materiaal en goederen gaat opslaan.

Is de grond geschikt voor mijn plannen?

De gemeente moet in de meeste gevallen weten of de bodem ter plaatse vervuild is. Het kan dus zijn dat u daar onderzoek naar moet doen. Bij graafwerkzaamheden kan ook archeologisch onderzoek nodig zijn.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Past mijn plan in het landschap?

Er zijn binnen Berkelland verschillende typen landschap. U moet aangeven of de veranderingen op uw erf passen in dit landschap. Veranderingen zijn bijvoorbeeld sloop van gebouwen of aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Met een landschapsplan maakt u de gemeente duidelijk met welke maatregelen u zorgt dat de veranderingen in het landschap passen.

Levert mijn plan een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (verevening)

Veranderingen moeten een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarom gelden er voorwaarden. Deze vindt u terug in de themakaarten.

De gemeente kan ook meewerken als uw plan niet aan alle standaardvoorwaarden voldoet. Dan zult u de gemeente wel moeten overtuigen met goede argumenten. Over de haalbaarheid van uw plan kan de gemeente het snelst duidelijkheid geven wanneer uw plan voldoet aan de voorwaarden uit het nieuwe bestemmingsplan.

NIEUWE FUNCTIES IN GEBOUWEN

WELKE MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING BIEDT DE GEMEENTE BERKELLAND?

INHOUD

ALGEMENE FOLDER

THEMAKAART ZORG

THEMAKAART RECREATIE

THEMAKAART BEDRIJFSMATIGE OPSLAG

THEMAKAART AMBACHTELIJK BEDRIJF

THEMAKAART DETAILHANDEL

THEMAKAART

THEMAKAART ZORG

THEMAKAARTEN

Deze folder geeft u een algemeen beeld van de aandachtspunten bij gebruikswijziging van een bestaand gebouw. Als u daarvoor een aanvraag doet, dan moet u in ieder geval op deze onderwerpen ingaan.

In de losse themakaarten staan mogelijkheden voor veel voorkomende thema's zoals zorg, recreatie, bedrijfsmatige opslag, ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel. De themakaarten geven per gebiedstype aan onder welke voorwaarden een andere gebruiksvorm mogelijk is. Daarbij is de benodigde procedure met de bijbehorende tijdsduur vermeld.



U HOUDT HET BUITENGEBIED VAN BERKELLAND LEEFBAAR!

Berkelland in beweging

Het buitengebied van de gemeente Berkelland is steeds in beweging. Ruim 80% van de oppervlakte bestaat uit landbouwgronden en agrarische gebouwen. Agrariërs, maar ook andere gebruikers, zijn soms op zoek naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor hun gronden en/of gebouwen. Dit noemen wij functieverandering. In deze folder geeft de gemeente met puzzelstukken aan welke mogelijkheden zij hiertoe biedt. Zo weet u waar u rekening mee moet houden bij eventuele plannen voor functieverandering.

Bestemmingsplan en beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 geeft aan wat u ergens mag bouwen en hoe u gebouwen mag gebruiken. U kunt de gemeente vragen af te kijken van de regels die het bestemmingsplan daarvoor kent.

Voor het toestaan daarvan heeft de gemeente beleid vastgesteld. Deze algemene folder en de bijbehorende themakaarten helpen u om te beoordelen of uw plannen binnen het beleid passen.

Als u vragen heeft over deze folder of de bijbehorende themakaarten, dan kunt u via het KlantContactcentrum altijd contact opnemen met de gemeente (0545 – 250 250).

RUIMTELIJK ONDERBOUWEN

Bij uw aanvraag tot verandering van het gebruik toont u aan of u aan het beleid voldoet. Deze folder helpt u hierbij. In de puzzelstukken en themabladen komen de relevante onderwerpen voor de onderbouwing van uw plan aan bod.

Aanvraag voor functieverandering

Als uit uw ruimtelijke onderbouwing blijkt dat uw plan voor functieverandering voldoet aan het beleid van de gemeente, dan is de kans van slagen groot. In de themakaarten ziet u of u een omgevingsvergunning moet aanvragen of dat u moet vragen om wijziging van het bestemmingsplan. U vraagt dan van de gemeente:

- of zij u met een omgevingsvergunning toestaat om te 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (www.omgevingsloket.nl);
- of zij voor u het bestemmingsplan wijzigt (een gemotiveerde brief aan het college van B&W waarin u aangeeft hoe u voldoet aan de voorwaarden).

Kosten

Er zijn kosten verbonden (leges) aan het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning of van een aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. Deze kosten staan in de gemeentelijke legesverordening.

De gemeente heeft vertrouwen in inwoners, ondernemers en bezoekers van Berkelland. De gemeente laat burgers, inwoners en bedrijven zelf richting geven aan ontwikkelingen. 40.000 mensen in het buitengebied hebben meer kennis en kracht voor de ontwikkeling van nieuwe ideeën dan één gemeente.

Welke functies vindt de gemeente passend in het buitengebied?

- Zorg
- Dag- en Verblifsrecreatie
- Bedrijfsmatige opslag

- Ambachtelijk bedrijf
- Detailhandel
- Horeca (aanvullend beleid is in voorbereiding)

Waar moet ik aan denken bij het maken van mijn plannen?

GEBOUWEN

Kan ik een karakteristiek of monumentaal gebouw behouden?

Behoud van karakteristieke en monumentale gebouwen is belangrijk voor de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente wil graag dat u juist deze gebouwen gebruikt voor een nieuwe functie.

Welke gebouwen sloop ik?

De gemeente staat niet in alle leegstaande gebouwen een nieuwe functie toe. Soms moet u ook een deel van uw bebouwing slopen. U kunt dan op een plattegrond aangeven welke gebouwen u gaat slopen.

Voldoen mijn plannen aan redelijke eisen van welstand?

Uw plannen mogen het landschap niet ontsieren en moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. U kunt met de gemeente afspreken om uw (schets)plannen te bespreken bij de welstandscommissie.

OMGEVING

Wat voegt mijn plan toe aan mijn omgeving?

Nieuwe ontwikkelingen kunnen op verschillende aspecten iets toevoegen aan een gebied. Bijvoorbeeld; recreatie, natuur, verkeer, economie, werkgelegenheid, maatschappelijk. Een goed plan is op meerdere aspecten een aanvulling.

Past mijn plan binnen de milieuwetgeving?

Het kan zijn dat uw plan hinder veroorzaakt voor bijvoorbeeld omliggende agrariërs, woningen of bedrijven. De wet bepaalt wat precies hinder is. U moet dit onderzoeken.

Wat is het effect van mijn plan op natuur, water, openheid of stilte?

Waardevolle gebieden zijn door het rijk, de provincie of de gemeente beschermd. Mocht uw plan in of dichtbij een waardevol gebied liggen, dan moet u beschrijven wat het effect van uw plannen is op dit gebied.