TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 1 **Begripsbepalingen** **4**

Bijlage 2 **Staat van bedrijven** **10**

Bijlage 3 **VAB-beleid** **15**

Bijlage 4 **Beleidsnota tijdelijke grondopslagen gemeente Staphorst** **29**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

1.1 plan:

het plantype plannaam met identificatienummer imro_idnpublicatieversie van de gemeente gemeentenaam;

1.2 TAM-omgevingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Aan- of uitbouw:

een voor bewoning bestemd gebouw dat een gebruikseenheid vormt met een woning, bedrijfs-, dienstwoning of recreatiewoning, dat in de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden en dat meetelt met de kubieke meters wat betreft de (maximale) inhoud van de desbetreffende woning;

1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen, welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.6 aan huis verbonden kantooractiviteiten:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van administratieve, boekhoudkundige casu quo financiële, organisatorische en/of zakelijke diensten (niet zijnde detailhandel), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 agrarisch bedrijf:

een aan het buitengebied gebonden bedrijf, als inrichting aangewezen volgens het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage 1, en waarvan de bedrijfsomvang minimaal 10 nge (Nederlandse grootte eenheden) bedraagt en waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten vergelijkbare activiteiten, zoals een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal of een boomkwekerij;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bed and breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bestaand(e):

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;

b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het omgevingsplan, of een andere planologische procedure;

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar verbonden zijn, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

1.14 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, dan wel aangebouwd gebouw dat dienstbaar is aan de burgerwoning, een bedrijfs- of dienstwoning of recreatiewoning, en dat door de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden, zoals een garage bijkeuken, schuur of berging; VAB's aanwezig op woonbestemmingen worden eveneens aangemerkt als bijgebouw;

1.15 bosbouw:
het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande, respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 (agrarisch) cultuurgrond:

grasland, akkerbouw en vollegrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt;

1.23 cultuurhistorische waarden:

waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;

1.24 dagrecreatieve voorzieningen:
voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erfinrichtingsplan:
een plan dat de (her)inrichting van een erf omvat, dat doorgaans betrekking heeft op bestaande en nieuwe gebouwen, beplanting, erfverharding, ontsluiting en parkeren;

1.27 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte);

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig houden van dieren;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.31 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.32 inwoning:

twee huishoudens in één woning;

1.33 kampeermiddelen:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens

of voertuigen zijn geplaatst;

1.34 kampeerterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.35 landschap:
het buitengebied van de gemeente Staphorst, zoals geografisch begrensd in onderhavig bestemmingsplan;

1.36 landschappelijke waarden:
aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvormen van dat gebied;

1.37 mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.38 mestsilo:

een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

1.39 natuurlijke waarden:
aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.40 nevenactiviteit
Activiteiten die uitsluitend uitgeoefend kunnen worden naast een feitelijke aanwezige hoofdfunctie en binnen bestaande bebouwing, waarvan parkeren op het eigen erf plaatsvindt, en wat betreft vloeroppervlak en uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie;

1.41 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met maximaal twee wanden is omsloten;

1.42 paardenrijbak:
buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.43 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.44 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf;

1.45 ruimtelijke kwaliteit (investering in):
het in een landschap toevoegen van natuurlijke, artificiële elementen, bebouwingselementen en/of landschappelijke elementen, dan wel het verwijderen of het aanpassen daarvan, welke leidt tot een verbetering van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van dat landschap;

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij

bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.48 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.49 verblijfsrecreatie:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.50 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.51 VAB (voormalig agrarische bedrijfsbebouwing):

een gebouw of onderdeel daarvan dat in het verleden voor agrarisch gebruik heeft gediend, dat daarvoor niet langer in gebruik is;

1.52 water en waterhuishoudkudige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve en/of ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, bruggen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering, berging en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen;

1.53 wonen

het gehuisvest zijn in een woning, waaronder niet inbegrepen kamerverhuur en inwoning;

1.54 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Bijlage 2 Staat van bedrijven

Bijlage 2.
Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniers-bedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMID-DELEN EN DRANKEN										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banket-bakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BE-REIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfa-brieken	10	10	30			0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrich-tingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDE-WERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRO-DUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goede-ren	10	10	30			10		30		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, em-ballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOE-DEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietech-nologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetен-schappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLE-NING										
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galva-	10	10	30			30	R	30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
			no-afval										
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 3 VAB-beleid

Toepassing uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing(VAB) in de gemeente Staphorst

Afdeling REO
Oktober 2006

INHOUD

1 Inleiding....3
2 Afbakening....4
2.1 Criteria....4
2.2 Handreiking....5
3 Aard en omvang bedrijvigheid in VAB....7
3.1 Criteria....7
3.2 Handreikingen....7
4 Kwalitatieve criteria....7
4.1 Criteria....7
4.2 Handreikingen....8
5 Zonering....9
5.1 Criteria....9
5.2 Handreikingen....9
6 Sloop, toekomstige nieuwbouw....10
6.1 Criteria....10
6.2 Handreikingen....10
7 Proces en uitvoering....11
7.1 Criteria....11
7.2 Handreikingen....12

1 INLEIDING

Door Gedeputeerde Staten van Overijssel is in februari 2006 het Uitvoeringskader voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) vastgesteld. Dit Uitvoeringskader heeft de status van beleidsregel zoals bedoeld in de Algemene Wet Bestuursrecht en maakt na vaststelling door Gedeputeerde Staten deel uit van de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen".

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van Nieuwe Economische Dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Het buitengebied als streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er zich in VAB andere functies kunnen vestigen, waaronder ook extra burgerwoningen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Met het Uitvoeringskader bepalen Gedeputeerde Staten de algemene kaders waarbinnen ook de gemeente Staphorst maatwerk kan leveren. De gemeente heeft het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zal gemeentelijk beleid moeten worden ontwikkeld (in samenhang met Rood voor rood). De gemeente kan zelf bepalen of en waar zij eventueel gedetailleerdere regels willen geven dan de algemene kaders in dit Uitvoeringskader.

Net als in het Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs is in dit Uitvoeringskader VAB onderscheid gemaakt tussen criteria en handreikingen. De criteria zijn hard en de provincie hecht er aan dat de gemeente die in haar beleidskaders overnemen.
De Handreikingen zijn belangrijk om in het beleid aan de orde te stellen. De wijze waarop dat gebeurd is ter keuze van de gemeente.

Leeswijzer
De criteria en de handreikingen uit het provinciaal uitvoeringskader zijn integraal overgenomen met daarbij de gemeentelijke aanvullingen en/of uitwerkingen *cursief* weergegeven.

2 AFBAKENING

2.1 Criteria

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.

2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m3 bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m3 zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Aanvulling gemeente:
Indien verzocht wordt om meer dan 3 wooneenheden in één pand te realiseren (bijvoorbeeld appartementen voor jongeren) zal per geval moeten worden beoordeeld of dit ook wenselijk is. Uitgangspunt hierbij is dat een wooneenheid een inhoud van minimaal 400m3 dient te hebben.

3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

Aanvulling gemeente:
Bij splitsing van een karakteristiek/monumentale voormalige boerderij in twee wooneenheden geldt een minimale inhoud van de bestaande boerderij van 800m3, aansluitend op het nieuwe beleid voor deze panden in de Streek.

4. Het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.

Aanvulling gemeente:
Zie 4.2 onder 1 en 6.2 onder 1 voor de saneringsregeling.

6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf.

7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen

recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).

8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.

Aanvulling gemeente:
In afwijking hiervan geldt dat gebouwen moeten zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum wordt ook toegepast bij de Rood voor rood regeling.

9. Het beleid kan met Rood voor Rood met gesloten beurs gecombineerd toegepast worden (op één erf).
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

2.2 Handreiking

1. Gemeenten kunnen een inventarisatie maken van karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen (zoals stallen en schuren) die in principe in aanmerking komen voor hergebruik als woonruimte.

Aanvulling Gemeente:
Per verzoek zal aan de welstandscommissie een schriftelijk advies worden gevraagd over de karakteristieke waarde. Hiervoor dient de aanvrager de benodigde gegevens aan te leveren (tekeningen en foto´s).
Een uitzondering hierop zijn gebouwen die zijn aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument.
Een algehele inventarisatie kost te veel tijd en staat niet in verhouding tot het aantal te verwachten aanvragen.

2. Gemeenten kunnen de bestemming van de woning in relatie tot het bedrijf van geval tot geval bezien (bedrijfswoning of niet) en hierover waar nodig aanvullende afspraken maken. Een businessplan en bankgaranties kunnen in dit kader helpen bij het beoordelen van aanvragen.

3. In geval van combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, kunnen de gemeenten per situatie de afweging maken of de Rood voor Rood - woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

Aanvulling gemeente:
De RvR woning dient of op hetzelfde perceel te worden teruggebouwd of op een ander perceel aansluitend aan bestaande bebouwing.

4. Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voorzover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties.

Aanvulling gemeente:
In het bestemmingsplan ´Buitengebied, partiele herziening toeristisch en recreatief medegebruik bij (voormalig) agrarische bedrijven´ is al een regeling getroffen voor het onder voorwaarden toestaan van nevenfuncties op agrarische bedrijven.

5. Gemeenten kunnen actief beleid voeren om hergebruik VAB te stimuleren. Hiermee kan bijvoorbeeld ook worden bevorderd dat ondernemers van stoppende bedrijven met VAB-ambities in landbouwontwikkelingsgebieden verplaatsen naar een VAB locatie buiten landbouwontwikkelingsgebied.

Aanvulling gemeente:
De gemeente zal bij het verstrekken van mondelinge informatie en bij schriftelijke verzoeken van burgers en bedrijven altijd eerst verwijzen naar de mogelijkheden van (her)vestiging in een VAB.

6. Bij de beleidsuitvoering moet ook rekening worden gehouden met andere wettelijke kaders. Het kan daarbij gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet

Er zal een algemene ruimtelijke toets moeten plaatsvinden zoals bij normale principeverzoeken ook gebeurd.

Aanvulling gemeente:
Een aanvrager zal worden gevraagd een schriftelijk verzoek met bijbehorende (situatie)-tekeningen in te dienen, zodat de gemeente op alle wetgeving kan toetsen.

3 AARD EN OMVANG BEDRIJVIGHEID IN VAB

3.1 Criteria

1. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

3.2 Handreikingen

1. Het beleid stelt geen beperkingen aan de aard en de omvang van de bedrijvigheid in bestaande VAB, anders dan door middel van door de gemeenten te formuleren kwalitatieve criteria met betrekking tot de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid. Deze kwalitatieve criteria zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt. Dit Uitvoeringskader bevat dus ook geen lijst van gewenste of ongewenste bedrijvigheid in VAB (geen positieve of negatieve lijst). De ervaring heeft geleerd dat dit soort lijsten schijnzekerheid wekt en bureaucratie in de hand werkt.

2. De mogelijkheden die VAB's bieden zijn additioneel ten opzichte van het aanbod en de mogelijkheden voor wonen en werken. VAB's kunnen tevens bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat. Het VAB beleid kan ook bijdragen aan een zuinig gebruik van de ruimte en biedt tevens de mogelijkheid tot maatwerk per gemeente.

4 KWALITATIEVE CRITERIA

4.1 Criteria

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.
4. Als bij toepassing van het VAB uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

4.2 Handreikingen

1. Gemeenten bepalen van geval tot geval de omvang en aard van de bedrijvigheid die kan worden toegestaan in VAB, op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaal-economische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/leefbaarheid:
   - De bijdrage van het initiatief aan de sociaal-economische doelstellingen.
   - De mate van belemmering voor veehouderijbedrijven (stankcirkels). Wel afweging van “wie het eerst komt, wie het eerst maalt” wat betreft de potentiële uitbreidingsruimte van naburige veehouderijbedrijven. Dit met uitzondering van de Landbouwontwikkelingsgebieden (zie ook onder zonering).
   - De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, mede in het kader van de milieuvergunning

   - Mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. Al of niet toename van verkeer en verzwaring infrastructuur gewenst of mogelijk, capaciteit van de wegen in de omgeving.

   - De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving.

Aanvulling gemeente:
De welstandscommissie kan desgevraagd advies geven over de nieuwe erfinrichting op het betreffende perceel.

   - De investeringen in de omgevingskwaliteit waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld groenvoorziening, erfbeplanting, sloop van overtollige oude gebouwen. Het is zinvol om afspraken die niet publiekrechtelijk zijn vast te leggen, vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit met een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie.

Aanvulling gemeente :
- De volgende saneringsregeling zal hierbij worden gehanteerd:
Bij woningsplitsing is maximaal 75 m2 aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan per wooneenheid, alle overige bijgebouwen dienen te worden gesloopt. Daarnaast dient er een erfinrichtingplan te worden overlegd, waarbij wordt ingetekend waar (eventueel) nieuwe bijgebouwen zullen worden gesitueerd. Ruimtelijk gezien gaat bij herbouw van bijgebouwen de voorkeur uit naar 1 nieuw bijgebouw per woning, in plaats van meerdere losse bijgebouwen.
- De aanvrager en de gemeente dienen de sloop van overtollige bijgebouwen en de (gewijzigde) erfinrichting met eventueel een beplantingsplan vast te leggen in een private overeenkomst, indien dit niet publiekrechtelijk vastgelegd kan worden.

- De inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen. Dit is te beoordelen op grond van bijvoorbeeld de welstandnota.
- De zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en Faunawet

2. Gemeenten zullen bovenstaande toetsing, overeenkomstig art. 10 WRO zo goed mogelijk onderbouwen en verankeren in het bestemmingsplan buitengebied en andere instrumenten. Dit is van groot belang voor een goede handhaafbaarheid van de afspraken.

Aanvulling gemeente:
Het toetsingskader wordt vastgelegd in onderliggende beleidsnotitie en later in de algehele herziening van het bestemmingspan 'Buitengebied'.

5 ZONERING

5.1 Criteria

1. Het VAB- beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het 'nee, tenzij' principe zoals ook in het Uitvoeringskader RvR is aangegeven. Een uitzondering voor VAB activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.

5.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. Daarvoor zijn verschillende zoneringen te gebruiken: de reconstructiezonering, de streekplanzonering (bijvoorbeeld essen vrijhouden of vrijmaken van bebouwing) en eigen gemeentelijke zoneringen, bijvoorbeeld een ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan buitengebied. Een dergelijke kaart bij het bestemmingsplan is sterk aan te bevelen als samenhangende ontwikkelingskaart voor alle functies in het buitengebied.

Aanvulling gemeente:
Er worden - net als bij de regeling Rood voor Rood mgb –geen gebieden uitgesloten van toepassing van de VAB-regeling.

2. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.

Aanvulling gemeente:
Er wordt voor beide regelingen een beleidsnotitie vastgesteld.

6 SLOOP, TOEKOMSTIGE NIEUWBOUW

6.1 Criteria

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is het van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen (o.a. overeenkomstig art. 10 WRO). Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe bedrijvenbestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is als onderdeel van het VAB-beleid:
   - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria;
   - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume.

6.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een maximummaat verbinden aan nieuwbouw na sloop. Dit op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld betreffende de ruimtelijke kwaliteit in (delen van) de gemeente.

Aanvulling gemeente:

a. Bij hergebruik ten behoeve van wonen mag alleen het bestaande gebouw in dezelfde vorm en afmetingen worden teruggebouwd. Een als karakteristiek aangemerkt gebouw mag in principe niet worden gesloopt, maar alleen intern worden verbouwd. In afwijking hiervan mag een gebouw dat in een zodanig vervallen staat verkeert en waarbij renovatie bouwtechnisch gezien vrijwel niet meer mogelijk is wel geheel worden gesloopt en opnieuw met dezelfde vorm en afmetingen worden herbouwd. Voor monumentale panden geldt deze regeling niet.

b. Bij hergebruik ten behoeve van een bedrijfsvestiging (milieucategorie 1 en 2) mag maximaal 500m2 worden teruggebouwd, waarbij geen vergroting van bestaande afmetingen van gebouwen plaats mag vinden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een pand dat op een perceel is gelegen dat aan beide zijden omsloten is door andere bebouwde percelen, waardoor het vergroten van de bestaande afmetingen tot 500m2 ruimtelijk wel aanvaardbaar kan zijn.

2. Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. Dus bijvoorbeeld geen “blokkendozen”, zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Dit is op twee manieren te regelen:

- Karakteristieke bebouwing (op te nemen in de inventarisatie van karakteristieke bebouwing) is te beschermen tegen sloop door een aanlegvergunning voor de sloop te eisen van de initiatiefnemer. Een en ander moet goed onderbouwd zijn in het bestemmingsplan. Dan zijn sloop en nieuwbouw niet mogelijk.

- Bij vervanging van niet-karakteristieke bebouwing (de gangbare varkens-, kippen- en koeienstallen) door nieuwbouw is – bovenop de eerder geformuleerde kwalitatieve criteria - de vorm van de nieuwbouw te regelen met kwantitatieve bebouwingsbepalingen bij de onderhavige bestemming in het bestemmingsplan: bijvoorbeeld goothoogte, nokhoogte, dakhelling. Het gebruik van materialen (bijvoorbeeld geen damwandplaten op de buitenwanden) is te regelen met welstandseisen.

3. Om in het bestemmingsplan blijvend te markeren dat het gaat om (vroegere) VAB is het aan te bevelen om bij de eerste bestemmingswijziging van agrarisch naar andere bedrijvigheid, op het bestemmingsplan te markeren dat het om VAB gaat. Dat is ook handig in het geval later alsnog toepassing van Rood voor Rood wenselijk is. Ook een monitoringsysteem is hierbij vereist. In het bestemmingsplan is tevens vast te leggen dat geen (reguliere, 10-25%) uitbreidingsmogelijkheden van toepassing zijn.

Aanvulling gemeente:
Indien met een vrijstelling 19 lid 1 of 2 WRO is meegewerkt aan een hergebruik van een VAB, zal in de bijbehorende bouwvergunning of het vrijstellingsbesluit moeten worden opgenomen dat het gaat om een VAB. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan kan dan de aanduiding ´VAB´ op de plankaart worden opgenomen.

4. Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden bezien.

7 PROCES EN UITVOERING

7.1 Criteria

1. *Gemeentelijke beleidskader VAB.* De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen (in samenhang met Rood voor rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische Bebouwing en wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijke VAB beleidskader aan de provincie voor. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven. Met deze verklaring kunnen de gemeenten zelf dit beleid uitvoeren. Tot dit laatste het geval is, zullen concrete initiatieven die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.

2. *Milieuvergunning*. De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.

3. *Maatwerk betekent goede handhaving.* De gedachte bij dit Uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk daarbij is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal moeten worden geregeld wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd wordt. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.

4. *Handhaving, monitoring en evaluatie*. Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan m.b.v. die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden.

7.2 Handreikingen

1. *Doorwerking in beleidsdocumenten en visies*. Het beleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en –visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het Landschapsontwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van VAB te behouden

2. *Bestemmingsplan buitengebied.* Om als gemeente op een adequate wijze om te gaan met aanvragen die betrekking hebben op VAB, is het aanbevelingswaardig om het VAB-beleid door te vertalen naar het bestemmingsplan buitengebied en andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijke gebied. Het VAB-beleid kan worden vertaald in een goede bestemmingsregeling, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen functies die bij recht zijn toegestaan, functies die door middel van vrijstelling kunnen worden toegelaten en functies waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het is aanbevelingswaardig om hierbij een gebiedsdifferentiatie toe te passen, die wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart of een separate ontwikkelingskaart.

3. *Privaatrechtelijke overeenkomst.* In een privaatrechtelijke overeenkomst (met “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie) zijn tegenprestaties af te spreken, zoals het slopen van een deel van de VAB, het aanbrengen van groen of de openstelling van een eigen weggetje, alsmede de termijn van uitvoering van dergelijke voorzieningen. Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging (na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo’n overeenkomst niet meer af te dwingen) en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken overeenkomstig de voorstellen van de initiatiefnemer zijn.

De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.

Aanvulling gemeente:
Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen bindende afspraken met de aanvrager worden gemaakt (met name over sloop van overtollige bijgebouwen), voor zover dit niet al publiekrechtelijk is of kan worden geregeld.

4. *Toetsen en besluitvorming*. Allereerst dient per aanvraag volgens het eerder getoonde stroomschema een keuze te worden gemaakt wat onder het gemeentelijk beleidskader VAB en wat eventueel onder de Rood voor Rood regeling valt. Vervolgens kan de gemeente een procedureschema opstellen waarmee per aanvraag kan worden bekeken in hoeverre de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleidskader.

Bijlage 4 Beleidsnota tijdelijke grondopslagen gemeente Staphorst

gemeente Staphorst

Beleidsnota tijdelijke grondopslagen gemeente Staphorst

Datum: Oktober 2016
College besluit: 15 november 2016
Raadsbesluit: -
Publicatiedatum: 22 november 2016
Zaaknummer: Z19215

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**3**
Hoofdstuk 2	**Wet- en regelgeving**	**4**
Hoofdstuk 3	**Onderzoek**	**6**
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**8**
Hoofdstuk 5	**Juridisch kader**	**11**

Hoofdstuk 1 Inleiding

Binnen de gemeente is een groep bedrijven (aannemers, loon-, grondverzet -, landbouwmechanisatie-, transportbedrijven, stratenmakers, etc.) gevestigd die zich bezig houdt met enigerlei vorm van grondverzet. Vanuit deze groep bedrijven bestaat een behoefte tot het tijdelijk opslaan van partijen grond (maximaal 6 maanden), aangezien er voor de vrijgekomen grond vaak geen directe mogelijkheid tot verwerking voorhanden is. Het kan dus voorkomen dat de grond, al dan niet tijdelijk, blijft liggen op de plek waar deze is vrijgekomen.

De bestemmingsplannen laten dit gebruik niet toe. De gedachte daarachter is dat grond- en zandhopen voor een aantasting van het landschap kunnen zorgen. Om deze reden worden ze vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook in principe als ongewenst beschouwd.

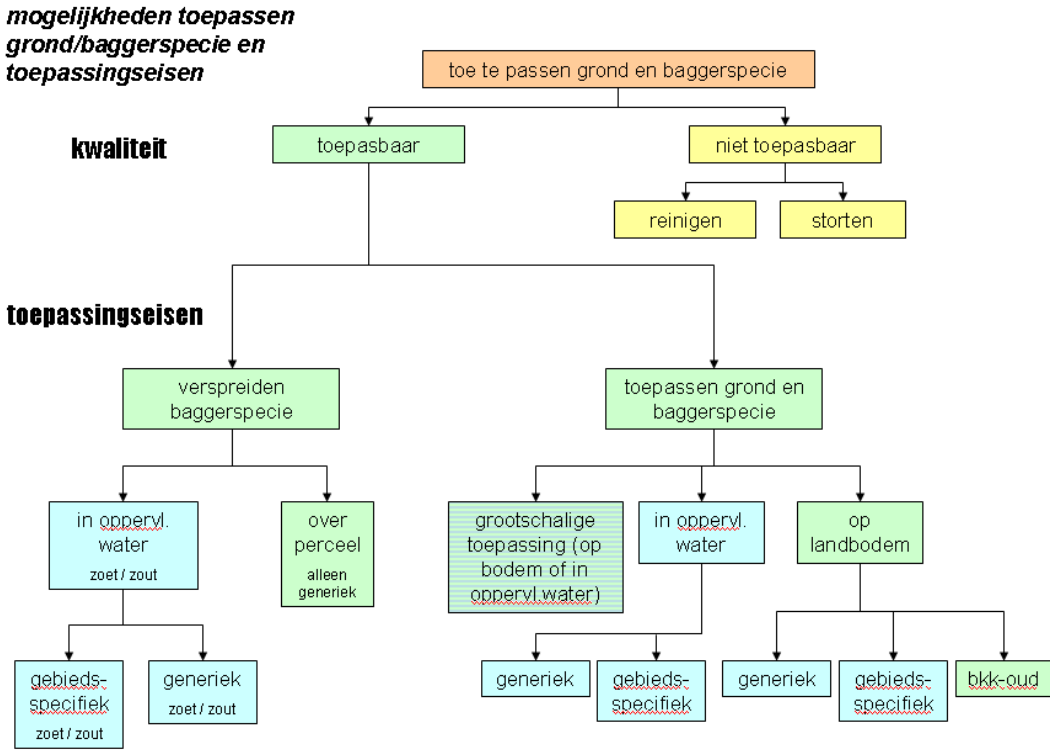
In tegenstelling tot het in de bestemmingsplannen opgenomen beleid, kan grondopslag onder voorwaarden landschappelijk best aanvaardbaar zijn. Dat geldt zeker voor tijdelijke opslagen. Het doel van deze beleidsnota is de voorwaarden aangeven waaronder tijdelijke opslag kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Wet- en regelgeving

Besluit bodemkwaliteit

In het Besluit Bodemkwaliteit zijn regels met betrekking tot kwaliteitsborging, bouwstoffen, grond en baggerspecie vastgelegd. Het doel van het besluit is bouwstoffen, grond en baggerspecie zoveel mogelijk te hergebruiken zodat minder materiaal wordt gestort en minder primaire grondstoffen worden gewonnen. Het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie op of in de bodem en in oppervlaktewater mag echter niet leiden tot verontreiniging.

Grond moet voldoen aan samenstellingswaarden. Deze maximale waarden hangen voor landbodems samen met de kwaliteit van de bodem en de functie ervan.



Gemeenten kunnen eigen maximale waarden afleiden voor de lokale bodem binnen een bepaalde bandbreedte. Dit gebeurt via het zogenaamde gebiedsspecifieke kader. Gemeenten die dit kader niet gebruiken vallen onder het generieke (landelijke) kader. Deze kent achtergrondwaarden (relatief schone grond), bodemfunctieklasse wonen en bodemfunctieklasse industrie. Daarnaast geldt de mogelijkheid om grond te gebruiken in een grootschalige bodemtoepassing.

De naamgeving van de categorie-indeling van grond is als volgt:

- Klasse Achtergrondwaarden grond / natuur (AW2000)
- Klasse Wonen
- Klasse Industrie

Bestemmingsplannen

Zowel in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld in 2013) als in het bestemmingsplan De Streek (vastgesteld in 2013) is grondopslag alleen toegelaten op de huiskavel. Onder 'huiskavel' wordt in dit geval verstaan het perceel dat een passende bedrijfsbestemming met een bouwvlak heeft.

In het bestemmingsplan Buitengebied gaat het dan om bepaalde bedrijfsbestemmingen, zoals:

- de bestemming 'Bedrijf', voor zover het betreft op 6 maart 2013 bestaande bedrijven (datum terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan); zie artikel 8.5.2 onder b van de planregels;
- de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf'.

Voor het overige is opslag expliciet als strijdig gebruik verklaard (artikel 56 planregels). Daarmee staat het bestemmingsplan Buitengebied in beginsel in de weg aan tijdelijke opslagen.

In het bestemmingsplan De Streek gaat het om de bestemming 'Bedrijf', voor zover het betreft op 30 november 2012 bestaande bedrijven (datum terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan); zie artikel 4.4 onder a.

Redelijkerwijs is opslag te verwachten in de agrarische gebiedsbestemming. Als strijdig gebruik (artikel 3.5 van de planregels) wordt beschouwd het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van onder andere grondstortingen. Als uitzondering wordt hierbij aangegeven dat opslag is toegestaan als dit als een 'gangbare bedrijfsvoering' kan worden beschouwd. Dit betekent dat er een relatie moet zijn met het agrarisch bedrijf. In de praktijk zal dit voor wat betreft een tijdelijke grondopslag lastig zijn aan te tonen.

Conclusie

De huidige bestemmingsplanregelingen staan in de weg aan tijdelijke grondopslag.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

Om tot een beleidslijn te komen is het volgende onderzoek verricht.

a. Er is een analyse gemaakt van de meldingen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.
b. Er zijn interviews geweest met 11 grondbedrijven.
c. Er is gekeken hoe andere gemeenten hiermee omgaan.

Ad a.
Bij analyse van de meldingen die in het kader van het Besluit bodemkwaliteit zijn gedaan blijkt dat een groot deel van de meldingen tijdelijke opslag gesitueerd is op de huiskavel dan wel direct ernaast. Doorgaans gaat het om de genoemde type bedrijven (grondverzet/loonwerk). Voor een beperkt aantal andere locaties ('in het vrije veld') zijn ook meldingen ingediend. Daarvan hebben 2 te maken met een werk dat ook daadwerkelijk tijdelijk was.

Daarnaast bestaat de indruk dat het aantal formele meldingen op grond van het Besluit bodemkwaliteit groter zou zijn wanneer daarnaast niet ook een afwijking (omgevingsvergunning) van het bestemmingsplan benodigd is. Soms dient men enkel een melding in, soms vindt het helemaal illegaal plaats. De afgelopen jaren is daar niet concreet op gehandhaafd, waardoor deze gevallen niet in beeld zijn. Er is geen volledig inzicht in de concrete vraag/behoefte. Met name ontbreekt ook het beeld op de locaties daarvan. Zoals hierna betoogd, is de ene locatie namelijk wenselijker dan de andere.

Ad b.
Uit de interviews blijken grofweg 3 lijnen te bespeuren:

1. Een deel van de ondernemers kan uit de voeten met de mogelijkheid tijdelijk grond op te slaan op belendende percelen naast de bedrijfsbestemming, veelal met agrarische bestemming. Ook kan een deel van de ondernemers, dat niet beschikt over een eigen opslagmogelijkheid akkoord gaan met opslag bij hun collega/concurrent. In de praktijk zal dit naar verwachting niet veel voorkomen.
2. Een deel van de ondernemers kan niets met een mogelijkheid tijdelijk grond op te slaan op belendende percelen, omdat er geen belendende percelen zijn of omdat opslag niet is toegestaan (De Baarge, De Esch) of omdat opslag bij collega's niet wenselijk is uit concurrentieoogpunt. Er is gesproken over een gemeentelijke grondbank, maar daar zitten ook volgens de geïnterviewden de nodige mitsen en maren aan.
3. Het grootste deel wil graag beschikken over een extra permanente opslagcapaciteit, niet alleen voor grond, maar ook voor bijvoorbeeld (schoon) puin en groenopslag. Dit betekent vergroting van de bedrijfsbestemming of een extra bedrijfsbestemming. Dit vraagt toetsing aan beschermd dorpsgezicht en/of provinciaal beleid (o.a. Kwaliteitsimpuls groene omgeving met compensatie).

Ad c.
Bij andere gemeenten lijkt dit onderwerp niet te vragen om een beleidslijn. Er zijn te weinig grondbedrijven gevestigd om hierop beleid te voeren of tijdelijke grondopslag wordt niet als storend ervaren.
Een beleidsnota is wel opgesteld in de gemeente Texel, de beleidsnota "Grondopslag op Texel". Er wordt onderscheid gemaakt tussen locaties voor

grondopslag en zandopslag.

Grond die vrijkomt bij werken mag gedurende de periode van het werk blijven liggen, als het gaat om de verwezenlijking van de betreffende bestemming en de grond wordt opgeslagen op het perceel waarop het werk plaatsvindt. Als onmiddellijk hergebruik niet mogelijk is, dient de grond te worden opgeslagen op een daarvoor aangewezen locatie. Per aanwezige grondverwerker wordt op Texel één locatie gezocht voor de opslag van (schone) grond. De locatie ligt bij voorkeur nabij het eigen bedrijf om toezicht op illegaal storten mogelijk te maken. Bij de keuze van de locatie wordt gekeken naar archeologie, cultuurhistorie, natuur, landschappelijke inpasbaarheid en bodemkwaliteit. De grondhoop mag maximaal 3 m hoog zijn en een maximaal volume hebben van 1.000 m^3. Vervuilde grond gaat naar een grondverwerker voor vervuilde grond. Grond van particulieren moet naar een grondbank.



Zandopslag als gevolg van zandwinning wordt niet meer verwacht op Texel omdat de Ontgrondingenverordening zandwinning niet langer toelaat. Zand vrijgekomen bij werken en aangevoerd per schip mag worden opgeslagen op dezelfde locaties als grond. De grond- en zandopslag mag samen niet meer zijn dan 1.000 m3 en niet hoger dan 3 m. Het zand moet ontzilt zijn.

In sommige gemeenten, zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Almelo, bestaat een gemeentelijke grondbank. In de gemeente Heerde is een grondbank in voorbereiding.

In zijn algemeenheid is bekeken of de gemeente en de bedrijven gebaat zijn met een grondbank voor Staphorst. Bij het oprichten van een grondbank komen echter veel aspecten kijken waardoor het niet op korte termijn te realiseren is. Zo moet er een certificatensysteem worden opgezet/gehanteerd, dient de grondbank beheerd te worden door een gespecialiseerde medewerker en is een geschikte locatie noodzakelijk. De locatie moet verkeerstechnisch goed ontsloten zijn en een behoorlijke capaciteit aan kunnen. Op dit moment is zo'n locatie niet voor handen. Voorgaande brengt uiteraard ook de nodige kosten met zich mee terwijl met het toestaan van tijdelijke opslag waarschijnlijk al wordt voorzien in de behoefte van de bedrijven. Vooralsnog is de keuze dan ook om geen grondbank op te richten.

Hoofdstuk 4 Voorstel aanpassing beleid

Met de onderzoeksresultaten als input is nagedacht over het te voeren beleid voor tijdelijke opslag van grond. Er zijn drie lijnen.

Lijn 1. Bij het project

In beginsel kunnen overal binnen de gemeente werken of werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij grond vrijkomt. Het direct afvoeren van de grond enkel om het ergens anders tijdelijk op te slaan, is niet duurzaam. Het transport van grond gaat met veel verkeersbewegingen en veel kosten gepaard. Onder die omstandigheden is het aanvaardbaar om de grond op de werklocatie te laten liggen totdat een bestemming voor de grond is gevonden. De grond kan in elk geval blijven liggen totdat het project is afgerond. Verwacht mag worden dat een definitieve bestemming kan worden gevonden binnen een periode van een half jaar na afronding van het project. Verwacht mag worden dat bij de tijdelijke opslag van grond de veiligheid (instorten, verstuiven etc.) in het geding mag komen. Samengevat is daarom grondopslag bij het project toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. alleen grond die vrijkomt bij werkzaamheden mag bij het project worden opgeslagen op een veilige manier conform het bouwbesluit (artikel 7.21 en 7.22);
2. "bij het project" betekent in de directe nabijheid van de locatie waar de grond vrijkomt, op een ontvangende bodem met dezelfde kwaliteit als de uitgegraven grond. In beginsel mag dit laatste worden verondersteld. Als er feiten of omstandigheden zijn om te veronderstellen dat de vrijkomende grond niet dezelfde kwaliteit heeft als de ontvangende bodem wordt een omgevingsvergunning pas verleend nadat is gebleken dat beide grondmassa's dezelfde kwaliteit hebben;
3. grondopslag is toegestaan tot 6 maanden na afronding van het project. Het moment van afronding van het project is bij bouwprojecten de oplevering; bij overige projecten is het moment ter beoordeling aan het college;
4. indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt; deze afstand wordt gemeten tussen de grondopslag en de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is;
5. er moet toestemming van de rechthebbende van de locatie zijn om de grond op die locatie op te slaan. Toestemming van de rechthebbende is ook nodig voor de bereikbaarheid, als het perceel niet via de openbare weg of de huiskavel bereikbaar is.

Lijn 2. Bij de huiskavel

Onder voorwaarden wordt tijdelijke opslag toegestaan op percelen die grenzen aan de huiskavel. De redenen daarvoor zijn:

- de ruimtelijke impact is relatief klein, omdat de ruimtelijke impact van de huiskavel reeds een gegeven is;
- de betrokken ondernemers hebben aangegeven dat opslag aangrenzend aan de huiskavel voorziet in een behoefte;
- opslag aangrenzend aan de huiskavel verkleint de kans op illegale bijstorting door particulieren.

Er is voor gekozen alleen tijdelijke opslag toe te staan, omdat de ruimtelijke impact

van tijdelijke opslag kleiner is dan bij permanent gebruik. Bij een permanente opslagplek moet de bestemming worden aangepast naar een bedrijfsbestemming, wat een zwaardere motivatie eist (Kwaliteitsimpuls groene omgeving). Opslag wordt alleen als tijdelijk aangemerkt, als die maximaal eens per 2 kalenderjaren plaatsvindt gedurende 6 maanden op eenzelfde locatie. De termijn van 6 maanden sluit aan bij het Besluit bodemkwaliteit.

Onder de volgende voorwaarden bestaat er uit ruimtelijke overwegingen geen bezwaar tegen tijdelijke opslag op percelen die grenzen aan de huiskavel:

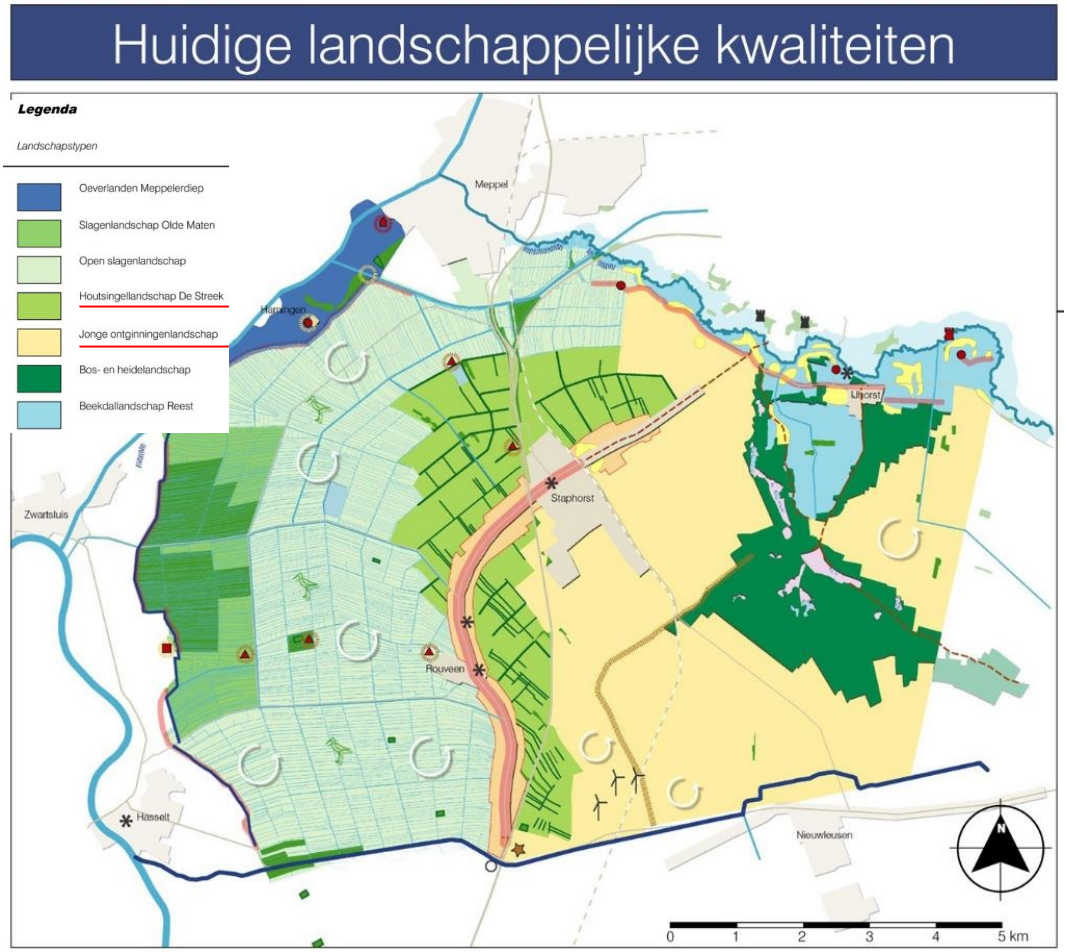
1. de locatie moet zijn gelegen direct aansluitend aan de huiskavel van het bedrijf dat zich bezig houdt met grondverzet;
2. er wordt een melding gedaan op basis van het Besluit bodemkwaliteit;
3. de grond moet van zodanige kwaliteit zijn dat deze geen schade kan opleveren voor agrarisch gebruik van de grond waarop de tijdelijke opslag plaatsvindt;
4. de opslag duurt maximaal 6 maanden;
5. per kadastraal perceel vindt maximaal eens per 2 kalenderjaren tijdelijke opslag plaats;
6. de opslag omvat niet meer dan 5.000 m^3 ('een partij');
7. de oppervlakte van de opslag is niet groter dan 1.250 m^2;
8. de opslag is niet hoger dan 4 meter;
9. de opslag moet voldoen aan de veiligheidseisen zoals gesteld in het bouwbesluit artikel 7.21 en 7.22;
10. indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt; deze afstand wordt gemeten tussen de grondopslag en de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is;
11. er moet toestemming van de rechthebbende van de locatie zijn om de grond op die locatie op te slaan. Toestemming van de rechthebbende is ook nodig voor de bereikbaarheid, als het perceel niet via de openbare weg of de huiskavel bereikbaar is.

Lijn 3. <u>Elders of langer dan 6 maanden</u>

Beleidslijnen 1 en 2 bieden niet in alle gevallen uitkomst. In sommige gevallen biedt de huiskavel geen mogelijkheden voor opslag (bijvoorbeeld bij De Baarge en De Esch). In andere gevallen zijn er geen belendende percelen die ruimte bieden. In dat geval kan opslag bij collega-grondbedrijven een optie zijn. Uit concurrentieoverwegingen wordt dit niet in alle gevallen wenselijk geacht.

In beginsel zijn er ook andere locaties waar het landschappelijk verantwoord is om tijdelijk grond op te slaan. Het betreft het 'houtsingellandschap De Streek' en het 'jonge ontginningenlandschap' zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. In het houtsingellandschap zal grondopslag landschappelijk makkelijk opgenomen kunnen worden. De coulissen hebben een afschermend effect. Dit geldt in iets mindere, maar nog steeds voldoende mate voor het jonge ontginningenlandschap.

Uitgangspunt is dat de opslag zo dicht mogelijk bij het werk plaatsvindt, maar wel op een locatie waarvan is getoetst of opslag landschappelijk verantwoord is. Een motivering daarvan wordt bij de aanvraag ingediend.



Samengevat gelden voor lijn 3 de volgende voorwaarden:

1. een tijdelijke locatie grondopslag is alleen gevestigd in de gebieden 'Houtsingellandschap De Streek' en 'Jonge ontginningenlandschap';
2. bij de aanvraag wordt een motivering ingediend waaruit blijkt dat de grondopslag landschappelijk verantwoord is;
3. er wordt een melding gedaan op basis van het Besluit bodemkwaliteit;
4. de grond moet van zodanige kwaliteit zijn dat deze geen schade kan opleveren voor agrarisch gebruik van de grond waarop de tijdelijke opslag plaatsvindt;
5. de opslag duurt maximaal 6 maanden;
6. per kadastraal perceel vindt maximaal eens per 2 kalenderjaren tijdelijke opslag plaats;
7. de opslag omvat niet meer dan 5.000 m3 ('een partij');
8. de oppervlakte van de opslag is niet groter dan 1.250 m2;
9. de opslag is niet hoger dan 4 meter;
10. de opslag moet voldoen aan de veiligheidseisen zoals gesteld in het bouwbesluit artikel 7.21 en 7.22;
11. indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt; deze afstand wordt gemeten tussen de grondopslag en de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is;
12. er moet toestemming van de rechthebbende van de locatie zijn om de grond op die locatie op te slaan. Toestemming van de rechthebbende is ook nodig voor de bereikbaarheid, wanneer het perceel niet via de openbare weg bereikbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridisch kader

Hoe nu verder?

De voorliggende beleidslijnen 1 en 2 zullen worden vertaald naar het veegplan (bestemmingsplan) de Streek en het buitengebied. Tot die tijd wordt dit als beleidsnota gebruikt voor binnenkomende aanvragen voor tijdelijke grondopslag. Voor lijn 3 geldt dat toetsing vooraf gewenst blijft. Het toestaan van de grondopslag op deze locaties kan niet in algemene voorwaarden worden gevat. Hierbij moet ook in de toekomst een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend. Daarnaast kan de situatie zich voordoen dat bij lijn 1 t/m 3 de termijn van zes maanden geen uitkomst biedt. Omdat een langere termijn een grotere impact heeft, wordt dit alleen gefaciliteerd via een afwijkingsprocedure. Op deze manier kan beoordeeld worden of de situatie een langere tijdelijke opslag mogelijk is zonder dat dit tot overlast of aantasting van aanwezige omgevingswaarden leidt.

Omgevingsvergunning

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken in bepaalde gevallen. Die gevallen zijn genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde "kruimelgevallen"). Onderdeel 11 van deze bepaling bevat de mogelijkheid om tijdelijk (dat wil zeggen ten hoogste 10 jaar) van het bestemmingsplan af te wijken. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt.

Concreet betekent dat voor de betrokken bedrijven dat zij niet alleen een melding moeten doen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit, maar dat ook een omgevingsvergunning moet worden gevraagd voor planologisch strijdig gebruik. Hierop is de reguliere procedure van toepassing. De gemeente moet binnen 8 weken een beslissing nemen. Deze termijn kan worden verlengd met 6 weken (artikel 3.9 Wabo). De vergunning wordt alleen verleend indien een planschadeovereenkomst is afgesloten waarbij de initiatiefnemer de gemeente vrijwaart van mogelijke planschadeclaims door derden.

Bestemmingsplan

Ter beperking van ambtelijke en bestuurlijke lasten is gekozen de grondopslag van lijn 1 en lijn 2 bij recht mogelijk te maken via veegplannen. Daarbij wordt in de regels bepaald dat onder de genoemde voorwaarden grondopslag is toegestaan. In dat geval vindt geen toetsing vooraf plaats, maar kan uitsluitend handhavend worden opgetreden indien grondopslag plaatsvindt die niet aan de voorwaarden voldoet. Het is niet zinvol een bestemmingsplan te maken met een afwijkmogelijkheid met voorwaarden, want voor een dergelijke afwijkmogelijkheid geldt dezelfde procedure als voor de kruimelgevallenafwijking.

November 2016