

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling
bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen
van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb)) en, met toepassing van artikel 8:86 en
artikel 8:51d van die wet, op het beroep, in het geding tussen:

■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■, wonend in Rheden, handelend onder de naam
Kwekerij Worth Rheden,
verzoekers,

en

de raad van de gemeente Rheden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [REDACTED] beroep ingesteld.

[REDACTED] hebben de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[REDACTED] hebben een nader stuk ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek op een zitting behandeld op 10 januari 2025, waar [REDACTED], vertegenwoordigd door mr.ir. J.M.M. Kroon, advocaat te Veenendaal, en de raad, vertegenwoordigd door A.M. Peters, zijn verschenen.

Partijen hebben toestemming gegeven onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 14 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Kortsluiting

2. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met de toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Inleiding

3. Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Rheden aan de Lentsesteeg 13-15 in Rheden. Tot aan de inwerkingtreding van het plan gelden in het plangebied de bestemmingen "Bedrijven" en

"Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde" op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" en de bestemmingen "Agrarisch met waarden- natuur en Landschap" en "Verkeer" op grond van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg" uit 2015. Op grond van het plan gaat de bestemming "Wonen" gelden aan de westzijde van het plangebied, waardoor de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning wordt. Op grond van het plan gaat op alle overige gronden in het plangebied, waaronder de gronden waarop een bedrijfsloods (hierna: de loods) staat, de bestemming "Agrarisch met waarden – natuur en landschap" gelden.

4. [REDACTED] exploiteren een boomkwekerij voor onder meer fruitbomen aan de Lentsesteeg 2 in Rheden. Hun bedrijfsterrein ligt ten oosten van het plangebied. De Lentsesteeg vormt de scheidslijn tussen dat bedrijfsterrein en het plangebied. [REDACTED] kunnen zich niet verenigen met het plan.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De voorzieningenrechter oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De voorzieningenrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

6. De relevante bepalingen, dan wel onderdelen, uit de Awb, de Wro, de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening), de Regels versterking Groene Ontwikkelingszone (hierna: de Regels GO), de regels van het plan (hierna: de planregels) en de Omgevingsvisie buitengebied Rheden (hierna: de Omgevingsvisie) zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Die bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Het beroep

Gevoelige functie

7. [REDACTED] betogen dat de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de spuitzone rondom hun boomkwekerij. [REDACTED] voeren aan dat de raad met de bestemming "Agrarisch met waarden – natuur en landschap" feitelijk een tuin bij een woonbestemming mogelijk heeft gemaakt. Zij verwijzen hierbij naar artikel 3.1 van de planregels waaruit volgt dat de gronden binnen die bestemming niet bedrijfsmatig mogen worden gebruikt. Ook verwijzen zij naar de plantoelichting waarin staat dat met het plan wordt beoogd de bestemming van de bedrijfswoning te veranderen naar een reguliere woning met tuin. Volgens [REDACTED] kan het hobbymatig houden van vee bovendien met zich brengen dat veelvuldig mensen aanwezig zijn binnen de

bestemming "Agrarisch met waarden – natuur en landschap". Gelet hierop is sprake van een gevoelige functie waar de raad, gezien de spuitzone van de boomkwekerij, rekening mee had moeten houden, zo betogen [REDACTED].

7.1. Uit het plan volgt dat de raad met de bestemming "Wonen" een reguliere woning met tuin mogelijk heeft gemaakt. De binnen die bestemming gelegen achtertuin is ongeveer 22 m breed en 22 m diep. Tussen partijen is niet in geschil dat deze voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige woonfunctie buiten de spuitzone van de boomkwekerij is gesitueerd. Artikel 3.1 van de planregels staat niet toe dat de gronden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – natuur en landschap" eveneens als tuin worden gebruikt ten behoeve van een woonfunctie. Gelet op die bepaling is de voorzieningenrechter van oordeel dat die bestemming geen voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie mogelijk maakt. De omstandigheid dat mensen zich binnen die bestemming zullen begeven, indien daar hobbymatig vee wordt gehouden, brengt niet met zich dat sprake is van een gevoelige functie als hier bedoeld waar de raad rekening mee had moeten houden.

Het betoog slaagt niet.

Functieveranderingsbeleid

8. [REDACTED] betogen verder dat het plan in strijd is met het functieveranderingsbeleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie. [REDACTED] voeren daartoe aan dat de verandering van een niet-agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie niet voldoet aan de op grond van het functieveranderingsbeleid geldende vereisten en dat de verandering van een niet-agrarische bedrijfsfunctie naar een agrarische functie volgens het functieveranderingsbeleid niet is toegestaan.

8.1. Het functieveranderingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie, bevat naar het oordeel van de voorzieningenrechter beleidsregels waarmee de raad invulling heeft gegeven aan zijn bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Op grond van artikel 4:84 van de Awb dient de raad overeenkomstig die beleidsregels te handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met die beleidsregels te dienen doelen. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is op de wijziging van een niet-agrarische bedrijfsfunctie naar een agrarische functie.

In zoverre slaagt het betoog niet.

8.2. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat aan de in het plan voorziene woonfunctie geen functieverandering ten grondslag ligt. Voor zover de bestemming "Bedrijven" is omgezet naar de bestemming "Wonen" is sprake van een verandering van een niet-agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Dat die wijziging mede betrekking heeft op de bedrijfswoning, laat onverlet dat sprake is van een functiewijziging. Uit het functieveranderingsbeleid volgt niet dat dit beleid bij een dergelijke

functieverandering niet van toepassing is. De raad heeft in het verweerschrift gesteld dat, voor zover het functieveranderingsbeleid wel van toepassing is, maatwerk is toegepast of van het functieveranderingsbeleid is afgeweken. De raad heeft daarbij van belang geacht dat in het plangebied slechts 516 m² aan bebouwing staat en dat daarom niet kan worden voldaan aan het vereiste dat minimaal 500 m² aan bestaande legale bebouwing moet worden afgebroken. Verder heeft de raad daarbij van belang geacht dat het behoud van de gebouwen in het plangebied planologisch aanvaardbaar wordt geacht, dat de functieverandering aanvaardbaar wordt geacht en past bij de beleidsdoelen voor het buitengebied en dat in het plangebied een versterking van landschaps- en natuurkwaliteiten plaatsvindt die via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is geborgd.

8.2.1. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter biedt het functieveranderingsbeleid zelf niet de mogelijkheid om in dit geval af te wijken van de uit dit beleid volgende vereisten voor functieverandering door maatwerk toe te passen. Over de afwijking van het functieveranderingsbeleid met toepassing van artikel 4:84 van de Awb overweegt de voorzieningenrechter als volgt. De kern van het functieveranderingsbeleid is vervat in randvoorwaarde A van dat beleid. Op grond van die randvoorwaarde wordt een functiewijziging op een perceel in het buitengebied van Rheden naar een niet-agrarische functie, waaronder een woonfunctie, toegestaan in ruil voor het afbreken van minimaal 50%, met een minimum van 500 m², van de op dat perceel aanwezige legale bedrijfsbebouwing, voor zover die bebouwing geen hoge cultuurhistorische waarde heeft. Uit randvoorwaarde C volgt dat een erfinrichtings- en landschapsplan niet kan afdoen aan randvoorwaarde A en dat het gehele voormalige erf onderdeel uitmaakt van de planologische wijziging. Het doel van het functieveranderingsbeleid is het beperken van niet-agrarische functies, waaronder de woonfunctie, in het buitengebied. Niet in geschil is dat de bedrijfsbebouwing in het plangebied, te weten de bedrijfswoning en de loods, geen hoge cultuurhistorische waarde heeft. De raad is in dit geval van het functieveranderingsbeleid afgeweken door een functieverandering naar wonen toe te staan met behoud van alle bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied. De raad is daarmee niet alleen afgeweken van het 500 m²-vereiste, maar ook van het 50%-vereiste. De raad heeft ondeugdelijk gemotiveerd waarom het bebouwingsoppervlak in het plangebied, de bebouwing, de functieverandering en de in de planregels geborgde versterking van de landschaps- en natuurkwaliteiten bijzondere omstandigheden zijn die maken dat het handelen in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met dat beleid te dienen doelen.

In zoverre slaagt het betoog.

De Omgevingsverordening

9. [REDACTED] betogen ook dat de raad ondeugdelijk heeft gemotiveerd waarom sprake is van een versterking als bedoeld in artikel 2.52, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingsverordening. [REDACTED] voeren aan dat de raad op grond van de Regels GO de versterkingsopgave had moeten bepalen en inzichtelijk had moeten maken of

met de in de inrichtingstekening vervatte nieuwe groenvoorzieningen, te weten een boom en twee hagen, aan de versterkingsopgave wordt voldaan.

9.1. Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Groene Ontwikkelingszone (hierna: GO). Volgens de raad hoeft in dit geval geen berekening te worden gemaakt als bedoeld in de Regels GO, omdat de verliesfactor in dit geval nul is. Dit standpunt van de raad vindt geen steun in de Omgevingsverordening of in de Regels GO, waarin de regels zijn vervat als bedoeld in artikel 2.52, tweede lid, van de Omgevingsverordening. Het aantal punten bij de verliesfactor is naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet bepalend voor het antwoord op de vraag of de impactfactor en de versterkingsmaatregelen moeten worden gekwantificeerd aan de hand van de tabellen in de bijlagen 2 en 3 bij de Regels GO. Gelet daarop heeft de raad ten onrechte nagelaten om de versterkingsopgave en -maatregelen te bepalen overeenkomstig de stappen 1 en 2 van de Regels GO.

Het betoog slaagt.

Gebruiksovergangsrecht

10. [REDACTED] betogen verder dat het overgangsrecht in artikel 11.2 van de planregels, voor zover dit ziet op het gebruik van de loods, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. [REDACTED] voeren aan dat die bepaling met zich brengt dat de loods in het plangebied bedrijfsmatig in gebruik mag blijven ten behoeve van een aannemingsbedrijf.

10.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat sinds 2006 geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in het plangebied en dat de loods dus al lange tijd niet meer ten behoeve van een aannemingsbedrijf wordt gebruikt. De Afdeling ziet reden om aan de juistheid van dit standpunt van raad te twijfelen. Gelet daarop kan het gebruiksovergangsrecht er niet toe leiden dat het gebruik van de loods ten behoeve van een aannemingsbedrijf kan worden voortgezet.

Het betoog slaagt niet.

Inspraak

11. [REDACTED] betogen dat het plan onzorgvuldig is voorbereid, omdat hun geen inspraakmogelijkheid is geboden. [REDACTED] voeren aan dat nooit een informeel gesprek over de inrichting van het plangebied met alle betrokkenen heeft plaatsgevonden.

11.1. Het plan is overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Het plan is overeenkomstig deze procedure in ontwerp ter inzage gelegd. Hierover konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Deze zienswijzen heeft de raad betrokken in zijn afweging, zoals blijkt uit het vaststellingsbesluit in samenhang met de nota van zienswijzen. Andere vormen van participatie maken geen deel uit van deze voorbereidingsprocedure. De inspraakverordening van de gemeente Rheden heeft betrekking op inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid en verplicht niet tot enige vorm van inspraak of participatie

voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan geen informeel gesprek heeft plaatsgevonden over de inrichting van het plangebied kan daarom niet leiden tot de conclusie dat het plan onzorgvuldig is voorbereid.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Gelet op wat hiervoor onder 8.2, 8.2.1 en 9.1 is overwogen, is het besluit van 24 september 2024 genomen in strijd met de artikelen 3:2 van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 2.52 van de Omgevingsverordening en de Regels GO, en 3:46 van de Awb.

13. Uit artikel 8:86, eerste lid, van de Awb volgt dat de voorzieningenrechter dezelfde uitspraakbevoegdheden heeft als de Afdeling als toepassing wordt gegeven aan die bepaling. Dit betekent dat de voorzieningenrechter bij toepassing van artikel 8:86 van de Awb ook artikel 8:51d van de Awb kan toepassen.

14. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. Gelet op de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1174, blijft het vóór 1 januari 2024 geldende recht van toepassing bij het herstel als hier bedoeld.

15. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de voorzieningenrechter de raad daarom op de voet van artikel 8:51d van de Awb opdragen om de hiervoor onder 8.2, 8.2.1 en 9.1 geconstateerde gebreken in het besluit van 24 september 2024 binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met in achtneming van deze uitspraak te herstellen. Als de raad in dit kader een gewijzigd of nieuw besluit neemt, dan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

16. De raad moet de voorzieningenrechter, [REDACTED] en [REDACTED] schriftelijk meedelen hoe de gebreken zijn hersteld en de raad moet een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

17. Om onomkeerbare gevolgen te voorkomen totdat de voorzieningenrechter een einduitspraak heeft gedaan, ziet de voorzieningenrechter aanleiding om met toepassing van artikel 8:80b, derde lid, van de Awb een voorlopige voorziening te treffen, zoals hierna nader is aangegeven.

18. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. draagt de raad van de gemeente Rheden op om:
 - binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak, met inachtneming van wat daarin onder 15 is overwogen, de gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Rheden van 24 september 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15" te herstellen;
 - de voorzieningenrechter, [REDACTED] en [REDACTED] schriftelijk mee te delen hoe de gebreken zijn hersteld en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen;
- II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Rheden van 24 september 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15" totdat de einduitspraak is gedaan.

Aldus vastgesteld door mr. A.J.C. de Moor-van Vugt, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. W.J.C. Robben, griffier.

w.g. De Moor-van Vugt
voorzieningenrechter

w.g. Robben
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 7 mei 2025

610-947
Verzonden: 7 mei 2025

BIJLAGE

De Awb

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 4:84

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8:51d

Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De artikelen 8:51a, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, 8:51b, tweede en derde lid, en 8:51c, aanhef en onderdelen b tot en met d, zijn van toepassing.

Artikel 8:80b

[...]

3. De bestuursrechter kan zo nodig een voorlopige voorziening treffen. In dat geval bepaalt hij wanneer de voorlopige voorziening vervalt.

[...]

Artikel 8:86

1. Indien het verzoek wordt gedaan indien beroep bij de bestuursrechter is ingesteld en de voorzieningenrechter van oordeel is dat na de zitting, bedoeld in artikel 8:83, eerste lid, nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak, kan hij onmiddellijk uitspraak doen in de hoofdzaak.

[...]

De Wro

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing [...].

[...]

De Omgevingsverordening

Artikel 2.52

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of

ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

- a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

De Regels GO

Stap 1: de versterkingsopgave

- De versterkingsopgave wordt uitgedrukt in punten op basis van een verliesfactor en een impactfactor.
- De verliesfactor wordt berekend conform de tabel Verliesfactor, bedoeld in bijlage 1.
- De verliesfactor kwantificeert het verlies aan natuur- of landschapselementen die bijdragen aan de kernkwaliteiten van het betreffende deel van de Groene ontwikkelingszone, als gevolg van de nieuwe activiteit of ontwikkeling.
[...]
- De impactfactor wordt berekend conform de tabel Impactfactor, bedoeld in bijlage 2.
- De impactfactor kwantificeert de impact van de nieuwe activiteit of ontwikkeling op actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden als gevolg van fysiek ruimtebeslag, verstoring van de omgeving door bijvoorbeeld geluid, licht en fysieke aanwezigheid en ligging.
- Als de versterkingsopgave niet bepaald kan worden aan de hand van de tabellen, onderbouwt het bevoegd gezag de versterkingsopgave die gehanteerd wordt.
[...]

Stap 2: de versterkingsmaatregelen

- De versterkingsmaatregelen worden uitgedrukt in punten.
- De versterkingsmaatregelen worden bepaald conform de tabel Versterkingsmaatregelen, bedoeld in bijlage 3.
- De versterkingsmaatregelen kwantificeren de maatregelen die genomen kunnen worden om de Groene ontwikkelingszone te versterken.
- De versterkingsmaatregelen, uitgedrukt in punten, moeten meer zijn dan de versterkingsopgave, uitgedrukt in punten.
- Als de versterkingsmaatregelen niet bepaald kunnen worden aan de hand van de tabellen, onderbouwt het bevoegd gezag de versterkingsmaatregelen die gehanteerd worden.
[...]

De planregels

Artikel 3.1

De voor 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hobbymatig houden van vee, waaronder niet inbegrepen het gebruik als (boom)kwekerij, fruitteelt, niet-hobbymatige veehouderij en paardenfokkerij;

- b. instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. groenvoorzieningen, sloten en andere waterpartijen en rioleringswerken.

Artikel 11.2

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

[...]

De Omgevingsvisie

[...]

Functieveranderingenbeleid

[...]

Een functieverandering van een agrarisch of niet-agrarische functie naar wonen of van een agrarische naar een niet-agrarische functie kan plaatsvinden als aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- A. Minimaal 50% van de bestaande legale bebouwing, met een minimum van 500 m², moet worden afgebroken, tenzij dit bebouwing met een hoge cultuurhistorische waarde betreft;
- B. De omvang van de bebouwing bij een functieverandering mag na realisatie van de planologische mogelijkheden uit maximaal 50 % van de bestaande legale bebouwing (voorafgaand aan de planologische wijziging) bestaan, tenzij dit bebouwing met een hoge cultuurhistorische waarde betreft;
- C. De ruimtelijke kwalitatieve invulling van het voormalige erf, gebaseerd op een erfinrichtings- en landschapsplan, bepaalt de uiteindelijke hoeveelheid te slopen, te hergebruiken en/of nieuw te bouwen bebouwing, waarbij a) en b) altijd worden gerespecteerd. Het gehele voormalige erf maakt onderdeel uit van de planologische wijziging;
- D. Een functieverandering naar wonen bestaat uit niet meer dan enkele wooneenheden;
- E. Met de functieverandering wordt ook een kwalitatieve proportionele bijdrage gevraagd voor een verbetering van de gebiedskwaliteiten en realisatie van de gebiedsdoelen. Deze kwalitatieve proportionele bijdrage is gebaseerd op een waardesprong van de grond en opstallen ten gevolge van de functieverandering waarbij de investeringsomvang wordt berekend door de planologisch mogelijk gemaakte hoofdbebouwing(en) ten behoeve van de nieuwe functie te vermenigvuldigen met een vast bedrag. Dit bedrag is voor een wijziging van de functie van agrarisch naar niet-agrarisch €10 per m². Voor een wijziging naar een woonfunctie is dit bedrag €10 per m³.

[...]