

Beleidsregel
functieverandering en nieuwvestiging
in het buitengebied
gemeente Overbetuwe 2008

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
1 november 2008

Beleidsregel
functieverandering en nieuwvestiging
in het buitengebied
gemeente Overbetuwe 2008

DEEL A

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1 Waarom een actualisatie van de beleidsregel VAB uit 2005?	5
1.2 Verschillen beleidsregel 'VAB' en beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging buitengebied'	5
1.3 Doel van de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'	6
1.3.1 Doelstelling	6
1.3.2 Vraagstelling	7
1.4 Vaststelling en toepassing beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging buitengebied'	7
1.5 Leeswijzer	7
2. AANLEIDING BELEID	8
2.1 Functieverandering	8
2.2 Nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het buitengebied	8
2.3 Andere ontwikkelingen	9
3. BESTAAND BELEID	10
3.1 Rijksbeleid - Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling"	10
3.2 Provinciaal beleid Gelderland - Streekplan Gelderland 2005	10
3.2.1 EHS	11
3.2.1.1 EHS-natuur	12
3.2.1.2 EHS-verweving	12
3.2.1.3 (Robuuste) ecologische verbindingzones	12
3.2.1.4 Saldobenadering EHS	13
3.2.2 Waardevol landschap	13
3.2.2.1 Waardevol open gebied	14
3.2.3 Functieverandering	14
3.2.3.1 Verevening	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionaal Plan 2005-2020	15
3.3.2 Notitie functieverandering buitengebied	16
3.3.2.1 Functieverandering naar wonen	16
3.3.2.2 Functieverandering naar werken	17
3.3.2.3 Glastuinbouw	18
3.3.2.4 Nevenfuncties	18
3.3.2.5 Bestaande niet agrarische bedrijven	18
3.3.2.6 Verevening	19
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Kadernota Visie op Ruimte	22
3.4.2 Ontwerp Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	23
3.4.3 Ontwerp Beleidsplan Recreatie en Toerisme	23
3.5 Overige wetgeving en richtlijnen	23
3.6 Conclusie	23

4.	VORMEN VAN FUNCTIEVERANDERING EN GEBIEDSTYPEN	24
4.1	Algemene doelstelling buitengebied	24
4.1.1	Reeds aanwezige burgerwoningen in buitengebied	24
4.1.2	Reeds aanwezige niet-agrarische bedrijvigheid in buitengebied	24
4.2	Vormen van hergebruik in deze beleidsregel	24
4.3	Verschillende gebiedstypen in buitengebied	25
4.3.1	Uiterwaarden	25
4.3.2	Bijzonder gebied	25
4.3.3	Agrarisch gebied met waarden	26
4.3.4	Agrarisch gebied	26
4.4	Conclusie	28
5.	NIEUWVESTIGING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED	29
6.	BEHANDELING VAN EEN VERZOEK	31
6.1	Inhoud verzoek	31
6.1.1	Eisen aan een verzoek tot functieverandering	31
6.1.2	Eisen aan een verzoek tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied	31
6.2	Toetsing aan de beleidsregel	31
6.2.1	Toetsing van een verzoek tot functieverandering	31
6.2.2	Toetsing van een verzoek tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied	32
7.	TOT SLOT	33
BIJLAGEN		
I	Modelovereenkomst ten behoeve van de toepassing van het principe van verevening	
II	Aanvraagformulier functieverandering	

1. INLEIDING

Voor u ligt deel A, de Toelichting van de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'. Deze beleidsregel is een actualisatie van de beleidsregel 'Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied' (verder: beleidsregel VAB) uit 2005.

1.1 Waarom een actualisatie van de beleidsregel VAB uit 2005?

De beleidsregel VAB is een veelvuldig gebruikte beleidsregel binnen de gemeente Overbetuwe. Het biedt een eerste beleidskader om te bepalen of de gemeente al dan niet medewerking kan verlenen aan het opstarten van een planologische procedure om functieverandering of nieuwvestiging in het buitengebied mogelijk te maken. De beleidsregel VAB werd voor een groot deel gebaseerd op het (ontwerp) Streekplan Gelderland 2005 en werd in juni 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidsregel VAB dient te worden geactualiseerd om drie redenen:

1. In 2006 is aanvullend op het streekplan, het Regionaal Plan 2005-2020 door de KAN-raad vastgesteld. Hierin worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van functiewijziging van vrijkomende (agrarische) bebouwing en nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven verder uitgediept. Het treedt zelfs in de plaats van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering. In het provinciaal en regionaal beleid blijft een gemeentelijke beleidsvrijheid bestaan. Deze nieuwe beleidsregel gaat hier op in;
2. In het Regionaal Plan is opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld, waarin beleidsregels worden verwerkt. Eind 2007 stelde de KAN-raad de 'Notitie functieverandering buitengebied' vast. Gedeputeerde Staten van Gelderland gaf op 25 maart 2008 aan deze notitie niet als regionale verbijzondering van het functieveranderingsbeleid vast te stellen. De bijzondere bestuurlijke positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, maakt dat de Stadsregio eigen verantwoordelijkheden heeft. De notitie is dan ook voor de gemeente Overbetuwe bindend. Provincie blijft beoordelen tegen het licht van de generieke streekplandoelstellingen met betrekking en ontwikkeling van het groen-blauwe raamwerk en het behoud van het waardevolle landschap¹. In de regionale notitie is vrijheid in gemeentelijke beleidsinvulling. De nieuwe beleidsregel gaat in op het groen-blauwe raamwerk, het waardevolle landschap en de gemeentelijke beleidsruimte;
3. Er is drie jaar lang intensief gewerkt met zowel het Streekplan, als de beleidsregel VAB. Ervaring en tijd zorgen voor kristallisatie. Daarbij staan in de beleidsregel VAB enkele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden wat gewenste duidelijkheid in de weg staat.

1.2 Verschillen beleidsregel 'VAB' en beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'

De beleidsregel heeft allereerst een andere naam gekregen. De beleidsregel is namelijk niet alleen het kader voor vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook voor overige functieveranderingen in het buitengebied. Er is daarom ook gekozen voor een titel met een bredere lading. Evenals de regionale notitie wordt het 'VAB'-begrip losgelaten en wordt gesproken van 'functieverandering'.

Daarbij verschilt het door implementatie van het 'Regionaal Plan 2005' en de regionale 'Notitie functieverandering buitengebied' (2007). De nieuwe beleidsregel is daarbij breder dan de beleidsregel VAB. Er is gekeken naar 'flankerend' beleid: onder andere landschap, bedrijven en recreatie worden aangehaald. Hierdoor heeft deze beleidsregel een meer integraal karakter.

De beleidsregel VAB was nog één document, deze beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging buitengebied' is net als een bestemmingsplan gesplitst in drie delen: deel A; de 'Toelichting', deel B; de 'Regels' en deel C; de 'Gebiedstypenkaart'. Hierdoor is de beleidsregel gebruiksvriendelijker en kan op een accurate en heldere manier een verzoek getoetst worden. In de Toelichting wordt aangegeven hoe tot de deelgebieden is gekomen en wat de achterliggende gedachte van de Regels is.

¹ Brief GS Provincie Gelderland, d.d. 25 maart 2008, onderwerp: functieverandering Stadsregio, kenmerk 2008-000301

De ontwikkeling gaat echter verder: Het bestemmingsplan buitengebied wordt geactualiseerd. Het plangebied voor dit bestemmingsplan omvat het totale grondgebied van de gemeente Overbetuwe met uitzondering van de kernen, de bedrijfsterreinen, het gebied bestemd voor Park Lingezege en het gebied gereserveerd voor het Betuws Bedrijvenpark/De Danenberg. Het verdient aanbeveling om deze beleidsregel mee te nemen in het proces van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Wellicht komt het zover dat het geheel geïmplementeerd wordt, en hoeft deze beleidsregel niet meer als apart toetsingsinstrument gebruikt te worden. Mocht dit niet volledig mogelijk zijn, dan vormt de notitie in ieder geval een bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het opstellen van deze beleidsregel is - naast de directe koppeling met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied - een koppeling gevonden bij het opstellen van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP). Samen met het LOP en het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is een nieuwe indeling gemaakt in gebiedstypen. Deze nieuwe gebiedsindeling is niet alleen landschappelijk bepaald. Ook functies als recreatie, natuur, bedrijven en wonen hebben een rol gespeeld bij de nieuwe gebiedsindeling.

De beleidsregel kan toegepast worden op verzoeken voor herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro en eventueel op verzoeken voor ontheffing ex artikel 3.23 Wro. Ook voor verzoeken die nog de 'oude' WRO-procedures doorlopen, is deze beleidsregel toepasbaar.

1.3 Doel van de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied². De verzoeken om functieverandering in het buitengebied zijn divers van aard. Ook zijn de verzoeken niet altijd afkomstig van agrariërs, maar ook van 'rustende boeren' en niet-agrariërs die een voormalig (op grond van het bestemmingsplan) agrarisch bedrijf hebben gekocht. Evenals de provincie Gelderland onderkent het gemeentebestuur van Overbetuwe de 'leegloop' in de agrarische sector en staat men niet in alle gevallen onwelwillend tegenover functieverandering in het buitengebied. Door functieverandering van bestaande gebouwen kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen³. De 'leegloop' is wel afhankelijk van diverse factoren. Het is denkbaar dat de toename van de vraag naar agrarische producten en een stijging van de prijzen hiervan de leegloop afneemt of zelfs omslaat naar meer verzoeken om nieuwvestiging.

1.3.1 Doelstelling

Deze beleidsregel biedt een toetsingskader voor functieverandering in het buitengebied. Daarnaast wordt beschreven waar nieuwe agrarische bedrijven zich kunnen vestigen. In de beleidsregel wordt aangegeven waar, welke functie mogelijk/mogelijk onder voorwaarden of onmogelijk is. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven (geen functieverandering) is in het gehele buitengebied onmogelijk. Na actualisatie biedt de beleidsregel weer een actueel en compleet kader.

De beleidsregel moet rationeel en legitiem zijn. Daarbij moet beleid 'doelgericht', 'doeltreffend' (effectief) en 'doelmatig' (efficiënt) zijn. Door een integrale benadering biedt deze beleidsregel een helder toetsingskader. Door Regels en Toelichting te scheiden zijn verzoeken eenvoudig te toetsen en weten initiatiefnemers vooraf waar ze aan toe zijn.

² Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2007, 1.1.2, pag. 4

³ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, 2.3.1, pag. 71.

1.3.2 Vraagstelling

In de beleidsregel VAB werd gewerkt met enkele vraagstellingen. In deze beleidsregel staan dezelfde vragen. Hiermee, is getracht alle benodigde informatie te verzamelen om zodoende de doelstelling te realiseren. Belangrijke vraagstellingen daarbij zijn geweest:

- Wat is het bestaande beleid (verschillende overheidsniveaus) ten opzichte van functieverandering en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied?
- Welke vormen van functieverandering zijn er?
- Is in de gehele gemeente Overbetuwe een gelijke aanpak/benadering voor functieverandering wenselijk, of dient er onderscheid te worden gemaakt in gebiedstypen?
- Welke vormen van hergebruik zijn gewenst in welk gebiedstype?
- Aan welke voorwaarden moeten aanvragen om functieverandering worden getoetst (algemeen en gebiedsspecifiek)?
- Wat is wenselijk/onwenselijk ten aanzien van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied?
- Hoe dienen verzoeken om functieverandering en nieuwvestiging behandeld te worden?

1.4 Vaststelling en toepassing beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging buitengebied'

De beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' is van toepassing op verzoeken voor functieverandering en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en waarbij geen mogelijkheden zijn middels de binnenplanse ontheffing of de wijzigingsbevoegdheid. De beleidsregel biedt dus een toetsingskader voor verzoeken tot ontheffing ex artikel 3.23 Wro of een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het college is bevoegd een bovengenoemde ontheffing te verlenen. Deze beleidsregel wordt dan ook (op basis van artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) vastgesteld door zowel het college als de raad.

1.5 Leeswijzer

De Toelichting van de beleidsregel begint in hoofdstuk 2 met diverse verzoeken waarvoor deze beleidsregel van toepassing is. In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op hergebruik van (agrarische) bebouwing. Paragraaf 2.2. beschrijft kort de mogelijkheden voor nieuwe (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Andere ontwikkelingen die een rol spelen bij functieverandering en de mogelijkheden hiervoor worden aangehaald in paragraaf 2.3.

Hoofdstuk 3 geeft een beeld van relevant functieveranderingsbeleid op provinciaal en regionaal niveau. In dit hoofdstuk wordt ook de eerder genoemde gemeentelijke beleidsvrijheid geschetst.

Om meer grip te krijgen op het buitengebied en omdat niet in elk gebied dezelfde mogelijkheden geboden moeten worden voor functieverandering, kiezen we ervoor om het buitengebied in verschillende gebiedstypen te verdelen. Hoofdstuk 4 gaat verder in op de indeling. Ook stellen we diverse mogelijkheden voor functieverandering per gebiedstype aan de orde.

Hoofdstuk 5 gaat in op nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied en de voorwaarden die daaraan gesteld worden.

Aansluitend aan hoofdstuk 4 en 5 gaat hoofdstuk 6 over de criteria waaraan verzoeken getoetst moeten worden. De toetsingscriteria zijn opgedeeld in algemene (door de gemeente geformuleerde) en provinciale/regionale voorwaarden. Ook wordt in dit hoofdstuk gesproken over voorwaarden die gesteld worden aan initiatieven voor nieuwe (agrarische) bebouwing.

Hoofdstuk 7 is het laatste hoofdstuk van de Toelichting van de beleidsregel, waarin kort wordt teruggekeken op de gehele beleidsregel.

2 AANLEIDING BELEID

2.1 Functieverandering

In de gemeente Overbetuwe doen zich diverse ontwikkelingen voor in het buitengebied. Enkele (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied verliezen hun huidige functie. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. Zowel de provincie als de gemeente wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt⁴.

Nadat blijkt dat het behoud van de (agrarische) functie niet meer haalbaar is, begrijpelijkerwijs voor de vrijkomende (agrarische) bedrijfsopstallen een andere nuttige bestemming gezocht. Grootste probleem is dat de kans aanwezig is dat er qua aard, schaal en functie, ongewenste activiteiten in de vrijgekomen bebouwing gaan plaatsvinden. De agrarische bedrijfsopstallen waarin agrariërs de afgelopen twee decennia investeerden, worden verkocht aan niet-agrariërs of komen in een aantal gevallen gedeeltelijk of geheel leeg te staan. Zoals reeds aangegeven in de beleidsregel VAB, komt leegstand niet veel voor binnen de gemeente Overbetuwe, omdat in de meeste gevallen de opstallen voor andere doeleinden, dan agrarische (bijvoorbeeld opslag van caravans), gebruikt worden.

In enkele gevallen is het - op basis van een goede ruimtelijke ordening - beter de agrarische bedrijfsopstallen te slopen. In de praktijk is volledige sloop van de opstallen niet haalbaar. Er is immers in de meeste situaties sprake van kapitaalvernietiging. Sloop is soms zelfs niet wenselijk, bijvoorbeeld als er sprake is van een karakteristiek gebouw, een gemeentelijk of rijksmonument.

De functieverandering is van toepassing op fysiek, bestaande legale vrijgekomen en ook vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Dit zijn dus gebouwen die hun (agrarische) functie hebben verloren of gaan verliezen. Illegaal gebouwde gebouwen zijn van deze regeling uitgesloten.

2.2 Nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het buitengebied

Naast het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing komen er ook verzoeken binnen voor nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Agrarische bedrijven kunnen zich vestigen door middel van een nieuw agrarisch bouwperceel dat onder bepaalde voorwaarden in de bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt. Bij de gestelde voorwaarden moet gedacht worden aan onder andere: volwaardigheid van het bedrijf, milieueisen, beperkingen ten opzichte van andere agrariërs, natuur en ecologie.

Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een leeg perceel (nieuwbouw) is niet mogelijk. Ook nieuwbouw van een burgerwoning (dus zonder bestaande bedrijfsbebouwing te slopen) is in het buitengebied niet toegestaan. Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische functies. Verstening (toename van bebouwing) in het buitengebied moet voorkomen worden.

In het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe speelt de vestiging van boomkwekerijen. Het probleem bij boomkwekerijen is dat de gronden een jaar of vijf intensief gebruikt worden, waarna de grond uitgeput is en niet meer voldoet om bomen op te kweken. Het risico bestaat dat de eigenlijke bedrijfsvoering verplaatst en dat vrijstaande (burger)woningen overblijven. Deze ontwikkeling is niet gebiedseigen en ongewenst in de mate waarin het plaatsvindt. Nieuwe bedrijfswoningen bij boomkwekerijen worden dan ook niet toegestaan.

⁴ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, 2.3.1, pag. 71.

2.3 Andere ontwikkelingen

In het buitengebied van Overbetuwe zijn ontwikkelingen gaande die een invloed hebben of kunnen hebben op de gebruiksmogelijkheden van vrijkomende (agrarische) bedrijfsopstallen en op mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Woonkernen breiden uit en bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Ook het Park Lingezegen speelt een rol in het gebruik van de gronden in het buitengebied. Recreatief medegebruik speelt een steeds grotere rol. Deze ontwikkelingen kunnen meebrengen dat een functieverandering zeer wordt gewaardeerd of juist niet wenselijk is.

Binnen het grondgebied van de gemeente Overbetuwe liggen - volgens het Streekplan Gelderland 2005 - een zoekgebied voor regionale waterberging en een waardevol open gebied. In deze gebieden zijn de vestigingsmogelijkheden van nieuwe agrarische bedrijven en mogelijkheden voor functieverandering beperkt. De gebiedsindeling houdt rekening met deze specifieke gebieden.

3 BESTAAND BELEID

Het onderwerp 'functieverandering in het buitengebied' is actueel. Verschillende nieuwe beleidsnota's gaan uitgebreid op het onderwerp in. In dit hoofdstuk volgt een overzicht van de meest relevante nota's en andere beleidsstukken op verschillende beleidsniveaus. Hierbij zijn de voor onderhavige beleidsregel relevante beleidsuitspraken gefilterd.

3.1 Rijksbeleid - Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling"

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". In de nota wordt de bevordering van een vitaal platteland als één van de hoofddoelstellingen genoemd.

De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Bestaande bebouwing moet dus optimaal benut worden en er moet ruimte zijn voor nieuwbouw, mits het een verbetering van het buitengebied met zich meebrengt ('rood voor groen' en 'rood voor blauw'). Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid of mantelzorg.

Los van de sloop, van vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Prioriteit moet echter liggen bij de bestaande voorraad vrijkomende (agrarische) bebouwing⁵.

Een In het westen van de gemeente Overbetuwe ligt het nationaal landschap Rivierengebied. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Dit is het zogenaamde 'ja, mits'-regime. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei ("migratiesaldo nul"). Nationale landschappen bieden ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincie en gemeenten maken afspraken over de aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructurele projecten zijn niet toegestaan.

3.2 Provinciaal beleid Gelderland - Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. In het streekplan nam de provincie generiek beleid op voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. In het Regionaal Plan 2005-2020 is dit al beperkt opgepakt (zie Regionaal beleid).

⁵ Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" – Ministerie VROM - 2005 - §2.3 Krachtige steden en een vitaal platteland

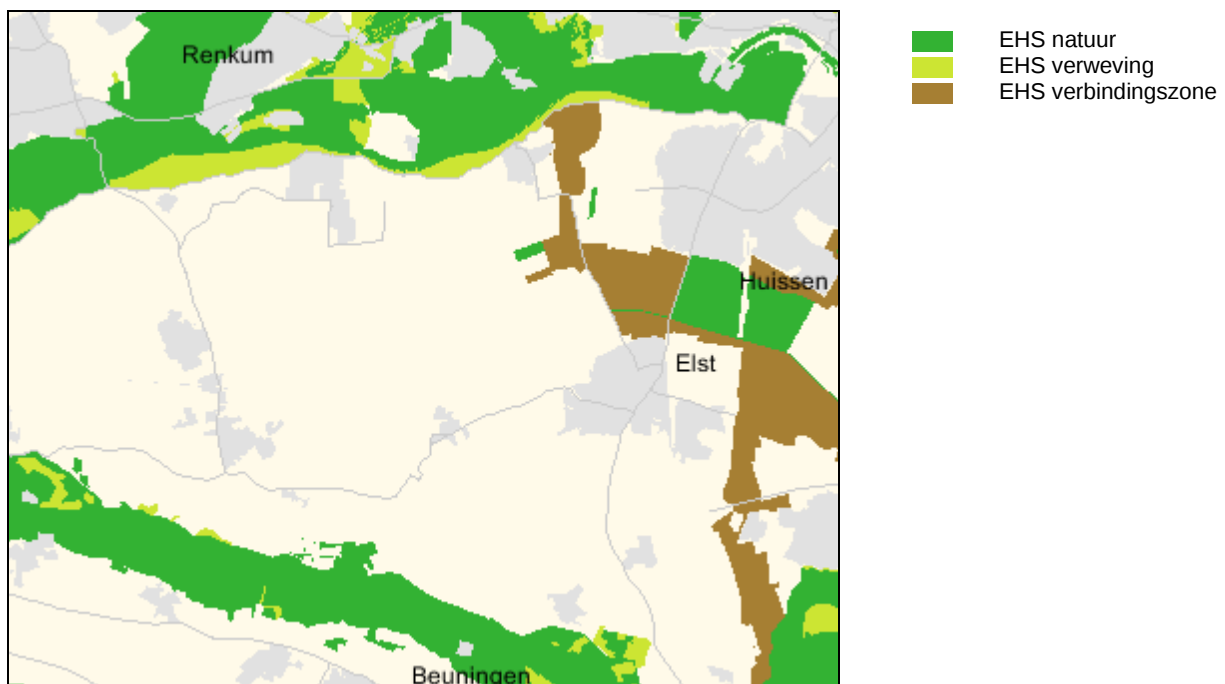
Op provinciaal niveau is het buitengebied onderverdeeld in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctioneel gebied. De verschillende gebiedstypen zijn terug te vinden op de Beleidskaart ruimtelijke structuur (streekplan). Het rode raamwerk zijn gebieden met intensieve vormen van ruimtegebruik zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten. Het oostelijke deel van de gemeente is aangeduid als rood raamwerk.

Het groen-blauwe raamwerk zijn gebieden, die kwetsbaar zijn de intensieve vormen van ruimtegebruik. Deze gebieden bestaan uit de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevol landschap en de gebieden voor waterberging. Het provinciale beleid is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van intensieve gebruiksvormen⁶. De deelgebieden worden in paragraaf 3.2.1 t/m 3.2.3 kort toegelicht.

Het multifunctioneel gebied is het gebied waarop geen expliciete provinciale sturing wordt gericht. Het gebied rond de komgronden is in dit raamwerk aangeduid als extensivering van de landbouw (buiten de EHS) en westelijk gedeelte van de gemeente als multifunctioneel platteland.

3.2.1 EHS

Onderstaande tekst en kaart zijn afkomstig uit het streekplan. Uit de EHS-tekst van het streekplan is een relevante selectie gemaakt. In maart 2008 is door de provincie een herbegrenzing van de EHS ter inzage gelegd. Omdat op moment van schrijven niet duidelijk is waar en of de EHS begrenzing wordt aangepast, is hier de EHS uit het streekplan 2005 opgenomen. Zodra de herbegrenzing is vastgesteld moet onderstaand kaartje worden aangepast. Voor plannen binnen de EHS is het aan te raden de volledige tekst uit het streekplan te lezen.



Afbeelding 1: uitsnede van themakaart 'Ecologische hoofdstructuur' uit het Streekplan Gelderland 2005

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

⁶ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, 1.5, pag. 43 .

Plannen die tot significante aantasting kunnen leiden zijn bijvoorbeeld:

- nieuwbouw van woningen en bedrijven;
- nieuwvestiging van landbouwbedrijven.

Binnen de gemeente Overbetuwe liggen drie onderdelen van de EHS (zie afbeelding 1): EHS-natuur, EHS verweving en ecologische verbindingzones.

3.2.1.1 EHS-natuur

EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

Relatie met functieverandering: hergebruik/functieverandering is beperkt mogelijk. Er mag geenszins afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden⁷.

3.2.1.2 EHS-verweving

EHS-verweving omvat landgoederen die onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad. Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan een duurzame instandhouding.

Voor EHS-verweving geldt hetzelfde ruimtelijk beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarische bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

Relatie met functieverandering: bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Hergebruik is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben de voorkeur. Overige functies zijn mogelijk, maar in een geringere omvang. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden⁷.

3.2.1.3 (Robuuste) ecologische verbindingzones

Ter verbinding van EHS-natuur en EHS-verweving worden in de streekplanperiode ecologische verbindingen gerealiseerd. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzone specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

Relatie met functieverandering: met de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage kan op basis van een landschapsonwikkelingsplan (LOP) worden bijgedragen aan het geschikt maken van het betreffende gebied als verbindingzone⁷.

⁷ Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2007, 2.1.2, pag. 8.

3.2.1.4 Saldobenadering EHS

Door ruimtelijke ingrepen op gebiedsniveau met elkaar in verband te brengen, kunnen functies of activiteiten elders in de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

3.2.2 Waardevol landschap

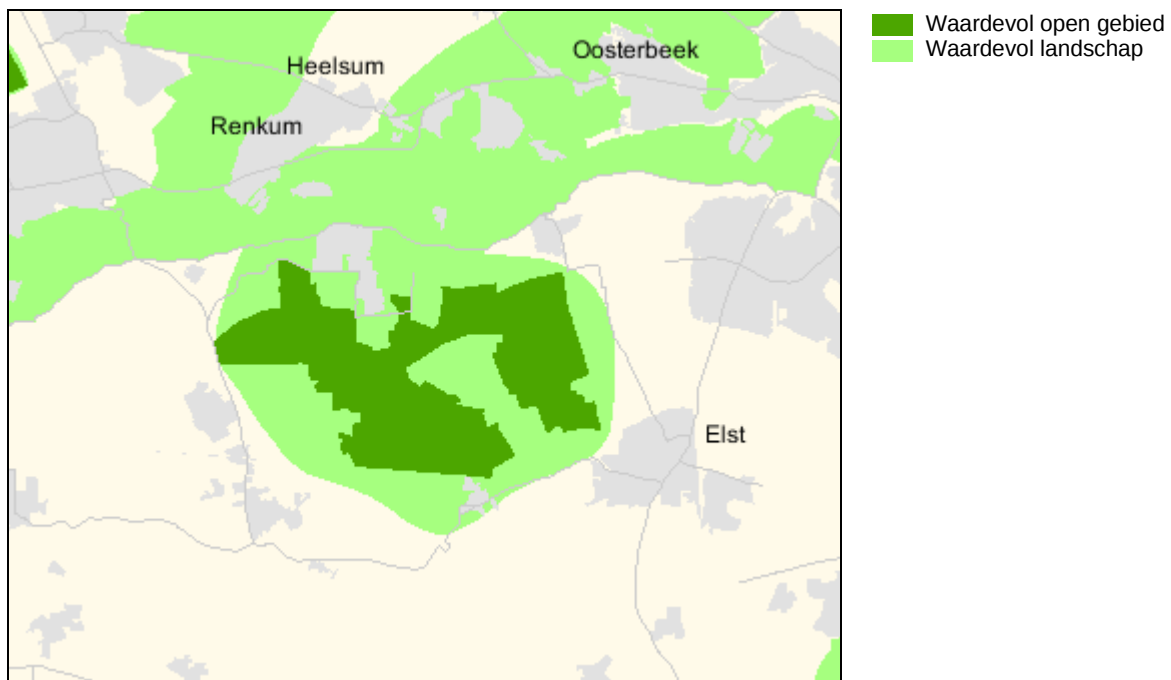
Onderstaande tekst en kaart zijn afkomstig uit het streekplan. Hiervan is een relevante selectie gemaakt. Voor plannen binnen het waardevol landschap is het aan te raden de volledige tekst uit het streekplan te lezen.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Binnen het beleid voor functieverandering in het buitengebied, geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Het waardevol landschap in de gemeente gelegen (zie afbeelding 2) wordt ook als provinciaal waardevol landschap 'Hollanderbroek' benoemd. Kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Gave gradiënten en ensembles van kom-oeverwal-uiteerwaard
- Open grootschalige kommenlandschap met weidebouw te midden van kleinschalige oeverwallen
- Zicht op stuwwal, vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan
- Oud ontwateringssysteem van Linge en zegen



Afbeelding 2: uitsnede van themakaart 'Waardevol landschap' uit het Streekplan Gelderland 2005

3.2.2.1 Waardevol open gebied

In de gemeente ligt een waardevol open gebied. Een deel van dit gebied wordt als weidevogel- en ganzengebied benoemd. De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk. Het waardevol open gebied in Overbetuwe bestaat uit 'karakteristieke kommen'.

Voor waardevolle open gebieden geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor de overige ruimtelijke ingrepen in waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van 'compensatie' op gebiedsniveau. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk. Een beeldkwaliteitplan is bij omvangrijke uitbreiding vereist.

3.2.3 Functieverandering

Ook het streekplan gaat in op functieverandering van gebouwen in het buitengebied naar aanleiding van de ontwikkelingen in de agrarische sector en dus in het buitengebied⁹. De provincie wil bevorderen dat de (gedeeltelijk) vrijkomende gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en in tweede instantie werken in een landelijke omgeving. Tevens wordt zo bijgedragen aan een 'handhaafbaar' gebruik. Wat de provincie zegt over de functieverandering heeft alleen betrekking op fysiek bestaande gebouwen. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door de bestemmingswijziging en verkleining/verwijdering van het bouwperceel.

Doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven een niet-agrarische nevenfunctie te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen – en in tweede instantie werken – accommoderen in vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen in het landelijke gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid van het landelijke gebied;
- niet agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

3.2.3.1 Verevening

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied⁹. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van 'verevening'. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

De provincie heeft met het vaststellen van het Regionaal Plan 2005-2020 meer mogelijkheden gegeven voor verevening. Hiermee komen de paragrafen 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.5 uit het streekplan te vervallen. Ook de regionale 'Notitie functieverandering buitengebied' biedt meer mogelijkheden. In onderstaande paragraaf wordt het geldende regionale beleid beschreven. Vormen en uitwerking van verevening staan in paragraaf 3.3.2.6.

3.3 Regionaal beleid

In het streekplan is de mogelijkheid geboden voor een regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Deze invulling is gekomen met het vaststellen en goedkeuren van het Regionaal Plan. Een nadere uitwerking van functieverandering in het buitengebied volgde in de 'Notitie functieverandering buitengebied'. Beide stukken worden in onderstaande tekst behandeld.

3.3.1 Regionaal Plan 2005-2020

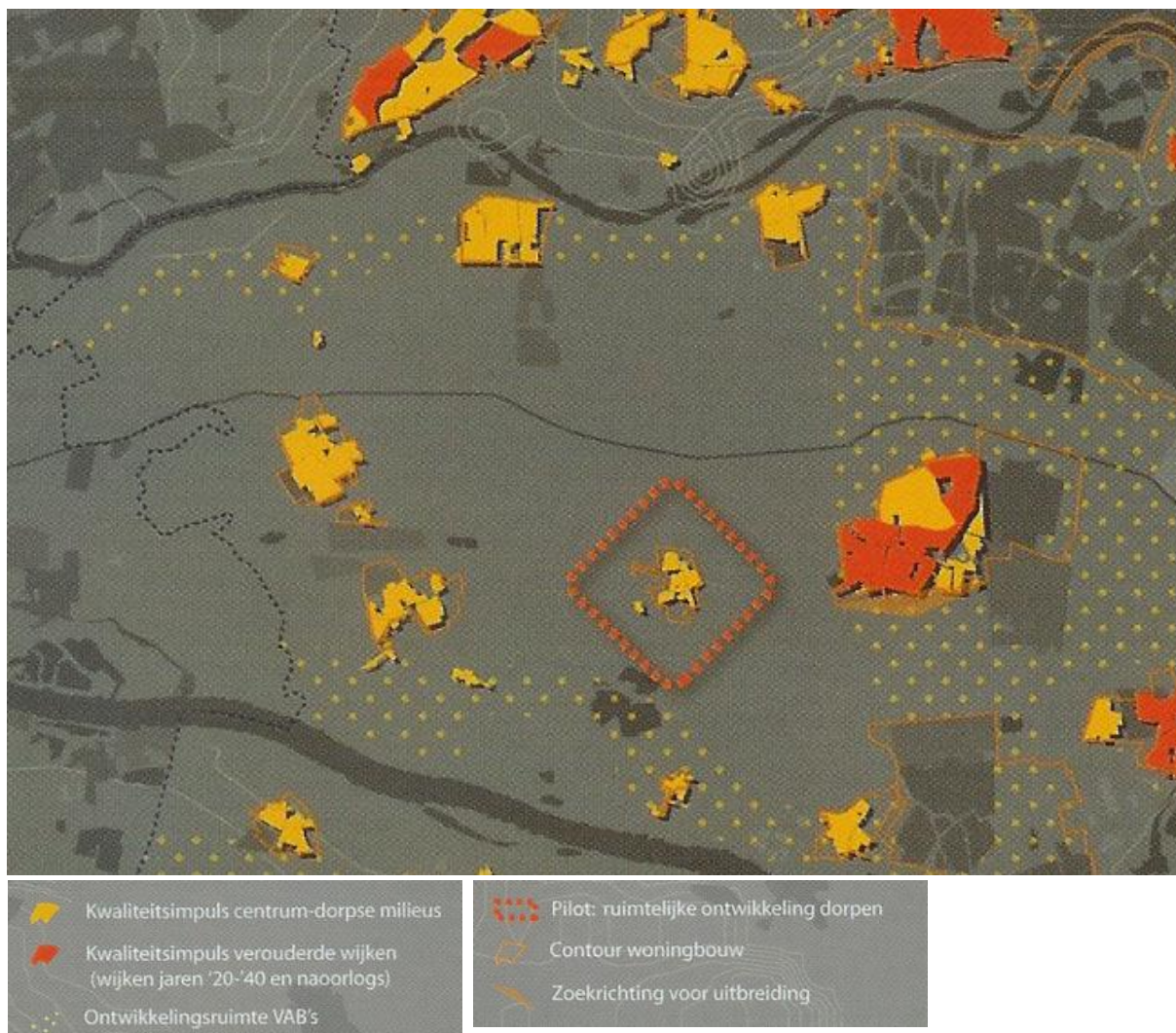
In het regionaal plan formuleert de stadsregio als regionaal samenwerkingsorgaan namens de deelnemende gemeenten de inzet van het ruimtelijk en ruimtelijk relevant beleid voor de komende tien jaar. Het is als zodanig de regiospecifieke uitwerking van het streekplan.

Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen⁸.

Een belangrijke ontwikkeling voor het gericht inzetten van landelijk wonen als instrument voor natuur- en landschapsontwikkeling zijn de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Het herstructureren en herontwikkelen van (de plekken van) deze VAB's kan met gerichte vormen van landelijk wonen een impuls krijgen. Op basis van een regionale saldobenadering komen we tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak is verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo worden binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie. Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap.

Juist in deze gebieden waar de nadruk ligt op grondgebonden agrarische productie worden minder mogelijkheden voor functieverandering naar wonen geboden. Restrictief beleid hier betekent ruimte voor de landbouw. Functieverandering naar wonen gaat namelijk gepaard met strengere milieueisen en is daarmee beperkend voor economisch vitale grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen¹⁰.

⁸ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006, 3.1, pag. 83.



Afbeelding 4: Uitsnede Wonen in stad en land, Stimuleren en faciliteren – Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

3.3.2 Notitie functieverandering buitengebied

Eind 2007 is een regionale uitwerking, 'Notitie functieverandering buitengebied door de KAN-raad vastgesteld'. Deze notitie werd opgesteld om het functieveranderingsdeel uit het Regionaal Plan en het streekplan verder uit te werken en te deels te vervangen. De notitie werd echter niet vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS). GS gaf aan dat de bijzondere bestuurlijke positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, maakt dat de Stadsregio eigen verantwoordelijkheden heeft. De notitie is dan ook voor de gemeente Overbetuwe leidend. Provincie blijft beoordelen tegen het licht van de generieke streekplandoelstellingen met betrekking en ontwikkeling van het groen-blauwe raamwerk en het behoud van het waardevolle landschap⁹.

3.3.2.1 Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. In het streekplan staat dat de nieuwe woning(en) zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee woongebouwen komen die bij elkaar staan. Deze voorwaarde wordt expliciet in het streekplan genoemd om invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de doelgroepen senioren en starters. Onder een woongebouw wordt verstaan een gebouw met één kap.

⁹ Brief GS Provincie Gelderland, d.d. 25 maart 2008, onderwerp: functieverandering Stadsregio, kenmerk 2008-000301

Twee gebouwen met elkaar verbonden, worden aangemerkt als twee aparte woongebouwen. De bestaande bedrijfswoning telt mee als woongebouw. Dit houdt in dat naast de bedrijfswoning dus maar één bestaand of nieuw gebouw voor wonen mag worden ingericht. Alleen in geval van behoud van cultuurhistorische waarden mag hiervan worden afgeweken en worden maximaal drie woongebouwen toegestaan. Dit zijn dan de bestaande bedrijfswoning, de inrichting van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw tot woning en de oprichting van een nieuw woongebouw als compensatie voor de sloop van de overige bijgebouwen.

De stadsregio kiest er voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen (volgens streekplan) mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. Uitgangspunt blijft 50% sloop van de bestaande bebouwing. De in veel situaties aanwezige dienstwoning valt daar niet onder. Deze blijft als woning bestaan¹⁰.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeente Overbetuwe heeft in de Regels van deze beleidsregel - op basis van de deelgebieden - aangegeven wat het maximum aantal woningen mag zijn. De Regels gaan ook in op een minimale en maximale inhoud van de woning. Deze maten zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De verevening kan ook op een andere genoemde wijze plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. Hierop wordt in subparagraaf 3.3.2.5 ingegaan.

Sloop en vervangende nieuwbouw is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden. Dit geldt in het bijzonder voor de volgende situatie. Bij sloop in gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij is vervangende nieuwbouw ook mogelijk buiten deze gebieden en buiten het groenblauwe raamwerk uit het streekplan¹².

In de beleidsregel VAB werd bij sloop van vrijkomende bebouwing sloop terughoudend omgegaan met compensatie met woningbouw. Ook in deze beleidsregel is gekozen voor een gematigd beleid om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt aangetast of nieuwe buurtschappen in het buitengebied ontstaan. Er is gekozen om een relatie te leggen tussen slooppoppervlak en bebouwingsmogelijkheden. Tevens is differentiatie in de bouwvolumes aangebracht.

3.3.2.2 Functieverandering naar werken

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Het streekplan maakt functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. De stadsregio onderschrijft dit. Toch biedt de regionale beleidsuitwerking meer mogelijkheden dan het streekplan.

Bij de beoordeling van het hergebruik is het gewenst gebruik te maken van een indicatieve bedrijvenlijst. Deze lijst is te vinden in de Regels behorende bij deze beleidsregel.

¹⁰ Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2007, 3.1.2, pag. 20.

Bijzondere aandacht bij functieverandering wordt gegeven aan de functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg. Deze specifieke functies kunnen een grote bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom kiest de stadsregio er voor bij functieverandering naar één van deze functies extra ruimte te bieden¹¹. Dit wordt verder gedifferentieerd voor de verschillende gebiedstypen in de Regels en Gebiedstypenkaart.

Bij functieverandering naar woon-werkcombinaties geldt dezelfde benadering als voor functieverandering naar wonen, waarbij het uitgangspunt dat tenminste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt gehandhaafd blijft. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat deze bij voorkeur in één en hetzelfde gebouw dienen te worden ondergebracht. De bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf¹³.

3.3.2.3 Glastuinbouw

Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden en begrensde clusters geldt volgens het streekplan een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke)¹³.

Het Regionaal Plan biedt ook de mogelijkheid alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in de plaats daarvan nieuwe woon-of werkgebouwen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Bovendien zijn de bestaande gebouwen voor ondersteunende functies vaak slecht bruikbaar te maken voor nieuwe functies¹³.

3.3.2.4 Nevenfuncties

Er zijn verschillende vormen van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf te bedenken. Niet elke vorm is even gewenst in het buitengebied. Deze notitie geeft het kader aan welke functies wel en niet gewenst zijn in het buitengebied. Provinciaal uitgangspunt is dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bijgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. Het regionaal uitgangspunt gaat verder en geeft aan zo mogelijk een hoger maximum voor nevenfuncties te hanteren, op voorwaarde dat er verevening plaatsvindt. In subparagraaf 3.3.2.5 worden verschillende vormen van verevening aangegeven¹³.

3.3.2.5 Bestaande niet agrarische bedrijven

Het Regionaal Plan beschrijft dat bedrijven met een bedrijfsoppervlak groter dan 375 m² in beginsel op een bedrijventerrein thuishoort. Voor bestaande en legaal aanwezige, vaak van oudsher in het buitengebied gevestigde, bedrijven is verplaatsing in veel gevallen geen reële oplossing. Voor deze bedrijven moeten zo mogelijk meer mogelijkheden voor uitbreiding worden geboden dan volgens het streekplan is toegestaan. Arbo-eisen, grotere en modernere machines, seizoensgebonden activiteiten enzovoort zijn enkele zaken die – naast economische groei – leiden tot de behoefte aan meer oppervlakte voor bebouwing¹³.

Voor de categorie ‘gebiedsgebonden functies’ moet ruimte worden geboden aan economische groei. De categorie niet-gebonden bedrijven zou in principe op een bedrijventerrein gehuisvest moeten worden. Voor alle initiatieven geldt dat voor zover geen sprake is van een mogelijkheid bij rechte, een zekere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd¹³.

In de Regels zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied gedifferentieerd in verschillende gebiedstypen.

¹¹ Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2007, 4.2, pag. 26.

3.3.2.6 Verevening

De provincie geeft in het streekplan aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Op zichzelf zijn dergelijke gevolgen van (kleine) individuele initiatieven veelal niet onoverkomelijk. Bij elkaar opgeteld is er echter sprake van een substantiële aantasting van de omgevingskwaliteit. Door van een initiatiefnemer een compensatie te vragen voor de aantasting van de omgevingskwaliteit die met zijn initiatief gepaard gaat, wordt dit verlies voorkomen. De basis daarvoor is het uitgangspunt dat tenminste de helft van de vrijkomende bebouwing wordt gesloopt en dat er een maximum geldt voor de oppervlakte van bedrijfsmatige activiteiten. De stadsregio kiest in aanvulling op deze vorm van verevening voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de – op de plankaart aangegeven - verschillende gebiedstypen.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Alleen wanneer hier op een adequate wijze invulling aan wordt gegeven, kan er sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij de groei van de economie niet wordt afgewenteld op de ecologie/het landschap. De gemeente bepaald in welke vorm en in welke mate verevend moet worden. Bij functieverandering wordt uitgegaan van sloop van alle overtollige bebouwing.

De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een minimale reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. De notitie functieverandering buitengebied maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits de sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties¹².

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies¹⁴:

- De beeldkwaliteit van de bebouwing;
- Het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing en daarmee bijdragen aan de belevingswaarde van het buitengebied. Of door de sloop van gebouwen die de beeldkwaliteit verlagen.
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
Landschappelijke inpassing kan aan de orde zijn als het gaat om in het waardevol landschap of in een gebied dat juist landschappelijke versterking behoeft. Een bijdrage aan de natuurontwikkeling kan worden gevraagd als de locatie binnen de ecologische hoofdstructuur ligt. In beide gevallen kan de bijdrage verschillende vormen hebben
- De kwaliteit van publieke voorzieningen.
Bestaande voorzieningen zoals infrastructuur kunnen verbeterd worden en er kunnen wellicht nieuwe voorzieningen gecreëerd worden, bijvoorbeeld wandel- en/of fietspaden
- Leefbaarheid van het platteland.
Er kan bijvoorbeeld grote milieuwinst voor de woonomgeving worden bereikt door beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf.

¹² Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2007, 2.2.1 pag 13 &14.

De volgende vormen van verevening worden onderscheiden¹³:

- a. Reductie van bebouwing
- b. Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming
- c. Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing
- d. Natuurontwikkeling
- e. Landschappelijke inpassing
- f. Verbetering infrastructuur
- g. Aanleg recreatieve voorzieningen
- h. Financiële bijdrage

Deze lijst van vereveningsvormen is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

ad a. Reductie van bebouwing

Dit betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. In het Streekplan wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing per bestemmingswijziging. Dit is van toepassing op fysiek, bestaande legale gebouwen. Alle gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn, worden gesloopt. Een nader te bepalen aantal vierkante meters zal mogen blijven staan voor de benodigde ruimte aan bijgebouwen (aansluitend aan de standaardmaat voor oppervlakte voor bijgebouwen in het buitengebied). Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak staan, kan meegeteld worden als vereveningsbijdrage wanneer er een ruimtelijke relatie met het betreffende bouwperceel is. Het is mogelijk de ontwikkeling op twee of meer locaties gezamenlijk te bezien, waarbij uitwisseling tussen de locaties kan plaatsvinden mits dit de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties ten goede komt.

ad b. Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming

Net als sloop zorgt verkleining van het bouwvlak voor ontstening van het buitengebied. Hierbij gaat het niet om gerealiseerde bebouwing, maar nieuw op te richten bebouwing. Op grond van landschappelijke en milieukundige overwegingen worden de gebouwen geclusterd op het perceel om verdere uitwaaiing van bebouwing en mogelijke beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven te voorkomen. Buiten een bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden. Het bestemmen van percelen of delen hiervan tot 'groen' heeft hetzelfde effect. Dit is ook een goede manier om aangeplant groen te beschermen.

ad c. Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing

Dit vereveningsmiddel zorgt er voor dat waardevolle 'rode' landschapselementen behouden blijven. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ensemble dat de individuele gebouwen vormen (zoals op een karakteristiek boerenhof). De norm hiervoor wordt bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties. Karakteristieke en beeldbepalende panden zijn in eerste plaats de panden die op een monumentenlijst voorkomen. Daarnaast zijn een hele serie gebouwen beschreven in het Monumenten Inventarisatie Plan (MIP). De beschrijving wordt meegenomen in de beleidsafweging over eventuele sloop. Uiteindelijk moet een bouwkundige rapportage uitsluitsel geven over de bouwtechnische kwaliteit in relatie tot de hergebruiksmogelijkheden. Alleen als uit deze rapportage blijkt dat de bouwtechnische kwaliteit van het pand zo slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid (onder meer financiële haalbaarheid) niet mogelijk is, kan het gebouw worden gesloopt.

Indien het pand niet op een lijst voorkomt, maar wel karakteristiek is, is een afzonderlijke beoordeling door een onafhankelijke adviescommissie noodzakelijk. De veelal hoge kosten die gepaard gaan met onderhoud en restauratie van deze bebouwing worden als voldoende beschouwd voor de noodzakelijke vereveningsbijdrage.

¹³ Notitie functieverandering buitengebied - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2007, 2.2.2, pag. 14 t/m 16.

ad d. Natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling als verevening kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuurelementen betreffen, zoals poelen of beplanting die ter plaatse voorkomt en uit ecologisch oogpunt van belang is als verblijf- en schuilplaats voor dieren in dat gebied. Ook het behoud en het verbeteren van bestaande natuurelementen met een ecologische waarde kan bijdragen aan de verevening. Het middel kan onder andere ingezet worden bij gebieden met een Natuurschoonwet-status en gebieden die binnen de EHS liggen of hieraan grenzen. Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) moet hierbij als toetsingsplan worden gebruikt.

ad e. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik een grote rol. Het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing moet zoveel mogelijk worden afgestemd op de aanwezige waardevolle (landschappelijke) elementen. Ook is het mogelijk nieuwe landschaps- en natuurelementen, zoals poelen en beplanting, aan te leggen ter verbetering van de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteit (bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting). Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Het LOP moet hierbij als toetsdocument worden gebruikt. In gebieden die in het Streekplan zijn aangeduid als waardevol landschap zal hierbij ook moeten worden gekeken naar de gebiedskwaliteiten die in de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn benoemd.

ad f. Verbetering infrastructuur

De nieuwe functie kan hogere eisen stellen aan de bestaande infrastructuur, doordat er meer of zwaarder verkeer ontstaat. Ook bestaande knelpunten en problemen kunnen aangepakt worden. Het kan hierbij gaan om de kwaliteit van de wegen, maar ook om het verbeteren van de toegankelijkheid of het aanleggen van andere voorzieningen, zoals verkeersremmende maatregelen.

ad g. Aanleg recreatieve voorzieningen

Fiets- en wandelpaden of andere recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of direct aangrenzend aan het bouwperceel waar hergebruik plaatsvindt. Deze voorzieningen kunnen ook op afstand van het bouwperceel worden gerealiseerd, indien een overeenkomst met de initiatiefnemer dit mogelijk maakt.

ad h. Financiële bijdrage

Indien de andere vereveningsvormen geen uitkomst bieden is het mogelijk een financiële bijdrage te vragen. De bijdrage zal slechts gebruikt worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. In de op te stellen overeenkomst wordt duidelijk aangegeven waaraan het geld wordt uitgegeven en wat de relatie met de functieverandering is. Aandachtspunt bij deze vorm van verevening is het opstellen van een transparante berekeningmethode en een goede, juridisch houdbare, regeling.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit kan zowel betrekking hebben op de directe omgeving van het gebouw zelf (locatieniveau) als op een wat ruimer gebied daar omheen (gebiedsniveau). De grondexploitatiewet¹⁴ maakt het mogelijk om ook op gebiedsniveau door middel van exploitatieovereenkomsten vereveningsbijdragen te vragen. Hierover kunnen nieuwe afspraken worden gemaakt op basis van nog te bepalen criteria.

De in dit document genoemde vereveningsregeling en oppervlaktenormen hebben betrekking op een erf als geheel. Het kan voorkomen dat op een erf beide type gebouwen ('karakteristiek/monumentaal' en 'overige bebouwing') aanwezig zijn. De initiatiefnemer geeft daarbij in eerste instantie aan hoe hij/zij binnen dit beleid om gaat met bestaande bebouwing. Uitgangspunt is dat karakteristieke en/of monumentale gebouwen niet worden gesloopt, maar juist een (nieuwe) invulling krijgen die bijdraagt aan behoud.

De toepassing van het principe van verevening is niet gebaseerd op directe wet- en regelgeving, maar op bevoegdheden die het de overheid mogelijk maken gewenste beleidsdoelen te realiseren.

¹⁴ Grondexploitatiewet is opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro

Maatwerk staat centraal bij het bepalen van de wijze waarop 'verevend' dient te worden. De manier waarop hier invulling aan wordt gegeven, hangt sterk samen met de aard van de activiteit en de locatie waar deze wordt ontwikkeld. Zo moet op een locatie met bijzondere omgevingskwaliteiten een hogere inspanning geleverd worden om het verlies aan ecologisch kapitaal te verevenen dan op een locatie waar deze bijzondere omgevingskwaliteit minder nadrukkelijk aanwezig zijn.

Voor individuele initiatieven waarop het principe van verevening van toepassing is, geldt dat de initiatiefnemer een totaalplan dient op te stellen waarbij de gewenste 'rode' ontwikkeling gepaard gaat met een gelijktijdige en gelijkwaardige investering in de omgevingskwaliteit. De investering in de omgevingskwaliteit betreft maatregelen in 'natura' die door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd of waarvoor hij zelf de opdrachtgever is. Ook een financiële bijdrage behoort tot de mogelijkheden.

Algemene voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de 'dubbelinvestering' aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Hiervoor is het noodzakelijk om de concrete afspraken tussen gemeente en de initiatiefnemer over de geboden ontwikkelingsruimte en de noodzakelijke investeringen in de omgevingskwaliteit eenduidig vast te leggen. In de bijlagen is een modelovereenkomst opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden een aantal beleidstukken aangehaald welke raakvlakken hebben met deze beleidsregel.

3.4.1 Kadernota Visie op Ruimte¹⁵.

De Kadernota Visie op Ruimte biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader waarin criteria zijn gegeven die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven. Een deel van deze criteria is ook toepasbaar op de ontwikkeling van hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

In de nota is een grens aangegeven met als betekenis een zone waarin de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied zorgvuldig moet worden vormgegeven. Door een duidelijke, fysieke grens te stellen aan de stedelijke ontwikkelingen in de gemeente, kan ook het landelijke gebied worden behouden.

Bovendien worden de sterke punten van beide deelgebieden benadrukt en verder ontwikkeld. In het stedelijke deel kunnen grootschaliger woonwijken en regionale bedrijventerreinen een plek krijgen. In de westzijde van de gemeente staat het behoud van het landelijke en lokale karakter, met haar lokale behoeften, centraal.

Gestreefd wordt om bestaande landschapstypen zoals komgronden en oeverwallen opnieuw te gebruiken, omdat deze landschapstypen de basis vormen van de historische identiteit van de gemeente. Zo is op de oeverwallen van oudsher woonbebouwing. Dit is opnieuw in de kadernota als potentieel woongebied aangemerkt.

In de kadernota worden de verschillende landschapstypen beschreven. In hoofdstuk 3 van deze beleidsregel wordt daar verder op ingegaan. Voor een groot deel is aangesloten bij de indeling die de kadernota hanteert.

¹⁵ Kadernota Visie op Ruimte - gemeente Overbetuwe - 2004

3.4.2 Ontwerp Landschapsonwikkelingsplan¹⁶ (LOP)(2008)

De gemeente werkt aan een landschapsonwikkelingsplan. In de projectopdracht stelt de gemeente dat zij de kwaliteit van natuur en landschap wil behouden en vergroten. Het begrip landschap moet breed geïnterpreteerd worden. Gestreefd wordt naar het ontwikkelen van een goede samenhang tussen alle functies die een rol spelen in het buitengebied. Recreatie en toerisme is nadrukkelijk opgenomen als een van deze functies. De nadruk moet komen te liggen op het behouden en versterken van het landschap en het vergroten van het toeristisch-recreatief medegebruik.

3.4.3 Ontwerp Beleidsplan Recreatie en Toerisme¹⁷ (2008)

Zowel in het collegeprogramma 2006-2010, als in het Raadsprogramma 2006-2010, wordt recreatie en toerisme gezien als een kans om onder andere meer kleinschalige bedrijvigheid van de grond te krijgen. Het beleidsplan Recreatie en Toerisme heeft onder andere tot doel het toeristisch-recreatief beleid naar ruimtelijk ordeningsbeleid te vertalen.

3.5 Overige wetgeving en richtlijnen

Zoals eerder aangegeven, biedt deze beleidsregel een eerste toetsingskader. Bij een positief toetsingsresultaat op basis van deze beleidsregel, dient het verzoek door verschillende ambtelijke disciplines bekeken te worden. Aspecten als milieuhygiëne, archeologie, bodem, water, geluid, natuurwaarden e.d. spelen een belangrijke rol bij het besluit al dan niet medewerking te verlenen aan een planologische procedure.

3.6 Conclusie

Over het algemeen willen de verschillende overheden dat het buitengebied in eerste instantie een agrarisch karakter blijft behouden. Uit het voorgaande blijkt dat – ten opzichte van overige overheden – vooral de provincie zich op sommige onderdelen vrij concreet uitspreekt met betrekking tot functieverandering. Uitbreiding van de bebouwing ('verstening') in het buitengebied moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk.

¹⁶ Landschapsonwikkelingsplan - gemeente Overbetuwe - in ontwikkeling

¹⁷ Beleidsplan Recreatie en Toerisme - gemeente Overbetuwe - in ontwikkeling

4 VORMEN VAN FUNCTIEVERANDERING EN GEBIEDSTYPEN

In dit hoofdstuk worden de verschillende vormen van functieverandering beschreven. Deze worden in de Regels gekoppeld aan de indeling in gebiedstypen, zoals die gemaakt is voor het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. Zoals eerder is aangegeven is er een nieuwe gebiedsindeling gemaakt in samenhang met het LOP en het nieuwe 'bestemmingsplan Buitengebied'. Per gebiedstype is in de Regels concreet aangegeven welke vorm van hergebruik wordt toegestaan, met daarbij eventuele beperkingen en maximale afmetingen en dergelijke.

Allereerst wordt ingegaan op wat de algemene doelstelling voor het buitengebied is. Dit zal altijd bij de besluitvorming in acht moeten worden genomen.

4.1 Algemene doelstelling buitengebied

De doelstelling voor het buitengebied is dat het in de eerste plaats voor agrarische activiteiten, landschaps- en natuurontwikkeling, behouden moet worden. Het op peil houden (en verbeteren) van de leefbaarheid en de vitaliteit van het buitengebied hoort daar ook bij. Bepaalde nevenfuncties kunnen een beperkende werking hebben ten opzichte van de agrarische functie die de hoofdfunctie is.

Op de tweede plaats dienen gebiedstypen versterkt te worden. Verstening, door woningbouw of andere niet-agrarische bebouwing kan de gebiedstypen aantasten. Nieuwe (her)gebruiksvormen passen niet direct in deze doelstelling en worden bij de toelaatbaarheid ervan beoordeeld op de verenigbaarheid met het agrarisch-, landschaps- en natuurbelang en de leefbaarheid en vitaliteit.

Een (verdere) verstening van het buitengebied door toelating van andere functies tast de openheid en de landschaps- en natuurontwikkeling aan en kan agrarische activiteiten ook belemmeren.

4.1.1 Reeds aanwezige burgerwoningen in buitengebied

Er zijn al vele burgerwoningen in het buitengebied aanwezig¹⁸. Naast uitgesproken agrarische gebieden met geen of heel incidentele burgerwoningen, zijn er gebieden waar woonbebouwing duidelijk de overhand heeft. De clusters met woningen bevinden zich meestal rond de in- c.q. uitvalswegen van de dorpen in de vorm van lintbebouwing. Incidenteel bevinden zich hiertussen nog agrarische hoofd- en nevenbedrijven die meer of minder onder druk staan.

Hoewel de nieuwbouw van burgerwoningen zich de afgelopen decennia hoofdzakelijk concentreerde in de dorpskernen, kenmerkt het buitengebied zich door relatief veel burgerbebouwing in verspreide clusters, daterend uit een tijd met minder stringent concentratiebeleid. Daarnaast heeft de sanering van de agrarische bedrijven rond de kernen tot de nodige functiewijziging geleid.

¹⁸ Volgens een inventarisatie (2008) zijn dit er meer dan 1.000.

4.1.2 Reeds aanwezige niet-agrarische bedrijvigheid in buitengebied

Bij hergebruik (zie ook paragraaf 3.2.3.) komen ook vormen van niet-agrarische bedrijvigheid aan de orde. Om het belang van niet-agrarische bedrijvigheid aan te geven, wordt een beeld geschetst van de reeds aanwezige niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied van de gemeente Overbetuwe. In het buitengebied zijn ongeveer 431 niet-agrarische bedrijven actief¹⁹. Dit zijn zowel grotere bedrijven als kleine bedrijven aan huis. Sommige bedrijven hebben meer ruimtelijke impact dan andere. In totaal bieden deze bedrijven werk aan circa 2110 mensen; dit komt neer op 14% van alle werkzame personen bij niet-agrarische bedrijven in de gemeente.

Conclusie is dat de niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied op dit moment al een belangrijke rol speelt en daarmee geen nieuwe ontwikkeling is.

4.2 Vormen van hergebruik in deze beleidsregel

Er bestaan vele vormen van hergebruik van vrijkomende bebouwing. In de Regels wordt concreet aangegeven welke vorm van hergebruik geschikt is voor welke gebiedstype. Dit is afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten van een vorm van hergebruik en de mate van geschiktheid in het landelijk gebied. In de qua gebruik meer agrarische omgeving worden ruimere hergebruiksvormen toegestaan dan in gebieden met een meer specifiek landschappelijk of natuurlijk karakter.

In deze beleidsregel wordt gekozen voor een indeling van hergebruiksvormen in acht categorieën, deze categorieën zijn terug te vinden in de indicatieve bedrijvenlijst in de Regels:

1. Landbouw verwante functies;
2. Opslag (o.a. boten, caravans of meubels)
3. Recreatie (o.a. dag- en verblijfsrecreatie);
4. Medisch (verwant)e dienstverlening;
5. Overige dienstverlening;
6. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
7. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
8. Ambachtelijke landbouwverwerkende bedrijven.

Enkele vormen van hergebruik worden helemaal niet toegestaan, vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten en/of industriële bedrijvigheid;
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn;
- bordelen en seksinrichtingen.

¹⁹ PWE 207 (Provinciale WerkgelegenheidsEnquete)

4.3 Verschillende gebiedstypen in buitengebied²⁰

Op basis van landschappelijke kenmerken en het beleid is het buitengebied van de gemeente Overbetuwe op te delen in vier gebiedstypen, te weten: de uiterwaarden, bijzonder gebied, agrarische gebied met waarden en agrarisch gebied. Hierna wordt een beschrijving gegeven van elk van de genoemde gebieden.

4.3.1 Uiterwaarden

De uiterwaarden worden begrensd door dijken. Vanaf deze dijken is een imposant uitzicht aanwezig over het binnen- en buitendijkse landschap. Ook de stuwwallen van de Veluwe en Nijmegen zijn bij helder weer duidelijk te zien. In de uiterwaarden is nog steeds de dynamiek van de rivieren aanwezig, daarom zijn hier vrijwel geen bouwmogelijkheden²¹. Wel is hier ruimte voor natuurontwikkeling, ecologie en extensieve recreatie, zoals wandel- en fietsroutes. De uiterwaarden vormen een bijzonder waardevol landschap, waar de menselijke invloed beperkt is gebleven door de jaarlijkse overstromingen. De uiterwaarden worden in de huidige situatie voornamelijk als weiland en soms als akkerland gebruikt²². Binnen de geldende bestemmingsplannen hebben de gronden grotendeels een agrarische bestemming met landschappelijke en/of natuurwaarde.

De beleidslijn “Ruimte voor de rivier”²³ en het “Advies Ruimte voor Rijntakken”²⁴ zijn in de uiterwaarden van toepassing. Een onbelemmerde afvoer en berging van water moet gewaarborgd worden. Toename van schade bij hoogwater moet voorkomen worden en de veiligheid voor bewoners gewaarborgd. Toekomstige activiteiten in het winterbed van de grote rivieren dienen daarom aan strenge voorwaarden te worden verbonden of worden tegengehouden door het wegnemen van bouwmogelijkheden. De bestaande situatie moet wel gerespecteerd worden (geen saneringsbeleid). Bovendien kunnen kansen worden benut voor het realiseren van natuurbelief voor het rivierengebied en daaraan gekoppelde functies.

In de uiterwaarden worden in principe alle vormen van hergebruik uitgesloten. Alleen functieverandering waarbij de aanwezige natuurwaarden niet aangetast worden en waarbij de doorstroom van de rivier niet wordt beperkt, zijn mogelijk. Uiterwaarden liggen in de EHS. Bij functieverandering moet bekeken worden of de verandering binnen dit beleid mogelijk is.

4.3.2 Bijzondere gebieden

Onder bijzondere gebieden worden gebieden verstaan die een bijzondere natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische en/of recreatiewaarde hebben, en gebieden waarvoor landschappelijke, natuurlijke (en ruimtelijke) ontwikkelingen gaande zijn zoals het landschapspark Lingezegen. Gebieden als het landgoed Loenen, het strandpark Slijk-Ewijk en de bijzondere groene enclave bij Hemmen vallen ook onder deze categorie. Overigens is het ontwerpplan voor het landschapspark Lingezegen nog niet vastgesteld, maar hiermee dient wel rekening te worden gehouden om mogelijkheden voor gewenste toekomstige ontwikkelingen te behouden.

De hoofddoelstelling in deze gebieden is het behoud en herstel (en waar mogelijk versterking) van de aldaar voorkomende waarden. Recreatie (extensief, dus voornamelijk buitenrecreatie) wordt in deze gebieden belangrijk. Met nieuwe activiteiten door functieverandering wordt terughoudend omgegaan, vanwege de kwetsbaarheid van dergelijke gebieden. Woonfuncties en activiteiten gericht op natuur- en landschapsbeheer en –educatie en (kleinschalige verblijfs)recreatie zijn mogelijk.

Binnen een concreet project van grootschalige aard zoals het landschapspark wordt bekeken welke activiteiten en functies passen binnen de doelstellingen van het project.

²⁰ Zie ook de kaart in de bijlage waarop de gebiedstypen zijn aangegeven voor de gehele gemeente Overbetuwe

²¹ Kadernota Visie op Ruimte, gemeente Overbetuwe, 2004 (Sonsbeek Adviseurs) en bestemmingsplan Uiterwaarden Nederrijn, vastgesteld februari 2005

²² Gemeente Overbetuwe - Bestemmingsplan Uiterwaarden Nederrijn, vaststelling raad 22 februari 2005

²³ Ruimte voor de rivier is een Planologische Kernbeslissing (PKB) opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat. De PKB is nog in behandeling en zit in de planstudiefase

²⁴ Advies Ruimte voor Rijntakken is een advies opgesteld door Rijkswaterstaat

4.3.3 Agrarisch gebied met waarden

De hoofddoelstelling in deze gebieden is de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. Nieuwe functies kunnen daarbij worden ingepast, waarbij in elk geval aangegeven moet worden dat deze geen schadelijke invloed hebben op de hoofdfuncties, zowel op korte termijn als bij bedrijfsontwikkeling.

In de gemeente Overbetuwe vallen onder deze gebieden o.a. de waardevolle en karakteristieke komgronden die tevens zijn aangeduid als 'zoekruimte voor regionale waterberging' in het streekplan. Verzoeken tot functieverandering in deze gebieden moeten met nog meer zorgvuldigheid behandeld worden, vanwege het zeer kwetsbare karakter van de komgronden.

Functies als wonen, binnenopslag, zakelijke dienstverlening (architecten-, reclamebureau) en bedrijven gericht op de kleinschalige recreatie worden aangemerkt als inpasbare, niet-agrarische activiteiten. Dit geldt ook voor culturele activiteiten. Voor alle functies geldt dat ze kleinschalig van karakter moeten blijven, een minimale verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed op het landschap of op het waterbergings- en/of grondwaterbeschermingsgebied hebben.

4.3.4 Agrarisch gebied

In de agrarische gebieden overheerst de agrarische functie. Het zijn gebieden waar de landbouw/veehouderij reeds in het verleden voornamelijk heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld op de hoger gelegen oeverwallen) en nu en in de toekomst ook nog mogelijkheden heeft om te groeien. De gebieden liggen meestal op plaatsen met lage natuurwaarden en niet in de nabije omgeving van kernen.

Nieuwe functies kunnen worden ingepast, waarbij in elk geval aangetoond moet worden dat de bestaande agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun functioneren (ook niet in de toekomst). Ook visuele uitstraling moet hier worden afgewogen. Mogelijke functieverandering is: agrarische hulpbedrijven (bijvoorbeeld loonbedrijf), wonen, een hoveniersbedrijf of een bedrijf in de recreatieve sector.

4.4 Conclusie

In de Regels wordt per gebiedstype bekeken of bepaalde functieverandering toegestaan is. Indien noodzakelijk, is tevens aangegeven wat het maximum aantal vierkante meters bedraagt.

De meeste mogelijkheden voor functieverandering liggen in het agrarisch gebied. Bij de overige gebiedstypen is vooral gekeken naar de relatie van de nieuwe activiteit met het landelijk (agrarisch) gebied. Uitgangspunt blijft immers dat het buitengebied primair bedoeld is en blijft voor agrarische functies. Indien de functieverandering geen relatie heeft met het agrarisch gebied, is het in veel gevallen niet mogelijk om de functie/activiteit in het 'agrarisch gebied' of 'agrarisch gebied met waarden' te gaan uitoefenen. Bij functieverandering in de 'bijzonder gebied' is ook gekeken naar de recreatieve waarde die de functieverandering heeft, omdat in de bijzondere gebieden ruimte is voor de ontwikkeling van recreatie.

Bij het binnenkomen van een verzoek wordt dus allereerst bekeken in welk gebiedstype het verzoek plaatsvindt, waarna in de Regels gekeken wordt of de functieverandering in dat betreffende gebiedstype toegestaan is.

5. NIEUWVESTIGING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED

Los van het feit dat deze beleidsregel beleid vormt teneinde een goede invulling van functieverandering, spelen ook de verzoeken tot nieuwbouw van agrarische bedrijven (en dus het toevoegen van agrarische bouwpercelen) een rol bij de invulling van het buitengebied. Versterking moet tegengegaan worden, dat komt in al het geformuleerde beleid naar voren. Het beleid ten aanzien van toestaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied moet aangescherpt worden. Uitgangspunt is dat nieuwbouw in principe ongewenst is. Eerst moet bekeken worden of hergebruik van bestaande bebouwing mogelijkheden biedt.

In de huidige bestemmingsplannen zijn mogelijkheden opgenomen om een nieuw agrarisch bouwperceel te realiseren. Die mogelijkheid moet in het *agrarisch gebied (met waarden)* blijven bestaan, ook voor intensieve veehouderijen. Uiteraard moet wel aan de voorwaarden worden voldaan. In het volgende hoofdstuk worden voorwaarden gegeven voor de bouw van een nieuw agrarisch bedrijf met eventueel een bedrijfswoning.

Nieuwbouw in de *uiterwaarden* is uitgesloten en dit moet ook zo blijven. Een onbelemmerde afvoer en berging van water moet gewaarborgd worden. In deze beleidsregel wordt vastgesteld dat nieuwbouw in de uiterwaarden niet plaats mag vinden, mits deze bebouwing noodzakelijk is voor de afvoer- en bergingsfunctie van de uiterwaarden.

Voor het *bijzonder gebied* geldt dat nieuwbouw nergens mogelijk is, vanwege de waarde die deze gebieden hebben en het toekomstperspectief dat voor deze gebieden geldt, namelijk gericht op de natuur, het landschap, de cultuurhistorische waarden en de recreatie. Nieuwe agrarische bedrijven zouden deze functies in de weg staan.

In de andere gebiedstypen is nieuwvestiging van agrarische bedrijven – onder de gegeven voorwaarden – wel mogelijk.

6. BEHANDELING VAN EEN VERZOEK

Een schriftelijk verzoek tot functieverandering of nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt in behandeling genomen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Alle verzoeken om functieverandering worden aan deze notitie getoetst alvorens het college een principebesluit²⁵ neemt over eventuele medewerking.

6.1 Inhoud verzoek

Een verzoek moet concreet en toetsbaar zijn. In de bijlagen is een aanvraagformulier functieverandering opgenomen. In onderstaande tekst wordt in het kort aangegeven welke gegevens minimaal benodigd zijn. Onderstaande tekst gaat ook in op verzoeken tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied.

6.1.1 Eisen aan een verzoek tot functieverandering

De aanvraag dient te bestaan uit een duidelijke tekening, op een kadastrale ondergrond, (schaal minimaal 1:1000) waarop moet aangegeven worden in welke bestaande vrijkomende (agrarische) gebouwen de activiteiten uitgeoefend gaan worden en welke opstallen gesloopt worden. Ook zijn tekeningen van de huidige en eventueel nieuwe gevels met maatvoering benodigd.

Daarnaast dient een aanvraag om een bedrijfsmatige activiteit te bestaan uit een bedrijfsplan, waarin is opgenomen een duidelijke omschrijving van de aard en de omvang van de te starten (niet-agrarische) (neven)activiteiten en een toekomstperspectief van het bedrijf.

Voorts dient aangegeven te zijn hoe het bedrijfsgebouw er van binnen en buiten uit komt te zien, waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing (inrichtingsplan).

6.1.2 Eisen aan een verzoek tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied

De aanvraag dient te bestaan uit een bedrijfsplan, waarin een duidelijke omschrijving is opgenomen van de aard en de omvang van de te starten (niet-agrarische) (neven)activiteiten en een toekomstperspectief van het bedrijf.

Zowel de volwaardigheid van het bedrijf als de noodzaak van een bedrijfswoning moet worden aangetoond. De gemeente moet - op kosten van de initiatiefnemer - een onafhankelijk bureau opdracht geven hiernaar onderzoek te verrichten.

Op een duidelijke tekening moet aangegeven worden welke gebouwen en opstallen worden gebouwd en in welke gebouwen welke activiteiten uitgeoefend gaan worden.

Voorts dient voldoende aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing (inrichtingsplan).

6.2 Toetsing aan de beleidsregel

Nadat een verzoek strijdig met het geldende bestemmingsplan blijkt, kan met behulp van deze beleidsregel bekeken worden of medewerking aan het verzoek toch mogelijk is (door middel van een bestemmingsplanherziening of het verlenen van een ontheffing). Hiervoor wordt dan altijd een planologische procedure opgestart. Medewerking verlenen aan zo'n planologische procedure is geen verplichting, maar een bevoegdheid.

6.2.1 Toetsing van een verzoek tot functieverandering

Indien een verzoek de volledige gegevens bevat, wordt aan de hand van de kaart en indicatieve bedrijvenlijst getoetst of het verzoek in het desbetreffende gebiedstype plaats kan vinden. Indien dit niet het geval is, wordt het verzoek direct afgewezen. Indien er mogelijkheden zijn, wordt het verzoek verder getoetst aan de Regels (deel B) behorende bij de betreffende gebiedstype.

²⁵ De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro is een bevoegdheid van de raad. Een ontheffing ex artikel 3.23 Wro kan door het college worden verleend.

Indien op basis van de kaart, indicatieve bedrijventabel en Regels (deel B) wel mogelijkheden zijn in het desbetreffende gebiedstype, dan wordt bij de verschillende gemeentelijke afdelingen/disciplines het gebruikelijke advies ingewonnen met betrekking tot milieu, landschap, verkeer, monumenten etc.

Met deze beleidsregel wordt niet gesuggereerd dat bij positieve beoordeling zonder meer medewerking kan worden verleend aan een verzoek.

6.2.2 Toetsing van een verzoek tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied

Indien het verzoek de volledige gegevens bevat, dient te worden bekeken in welk gebiedstype het verzoek plaatsvindt. Ligt het plangebied van het verzoek in: de uiterwaarden, of in het bijzonder gebied, dan wordt het verzoek afgewezen. Ligt het plangebied in een ander gebiedstype, dan wordt het verzoek nader getoetst aan de voorwaarden beschreven in de Regels (deel B) van deze beleidsregel.

7 TOT SLOT

De bedoeling van deze beleidsregel “Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied” is om een toetsingskader te scheppen waaraan toekomstige verzoeken getoetst worden. Het concrete toetsingskader is in de kaart en Regels (deel B) weergegeven.

Er is bewust voor gekozen om de Toelichting, Regels en kaart te scheiden en de Regels in artikelvorm te beschrijven. Zo kan op een accurate en heldere manier getoetst worden of functieverandering of nieuwvestiging in het buitengebied mogelijk is.

Uitgangspunt is en blijft dat het buitengebied bedoeld is voor de agrarische functies. Uit de Regels komt ook duidelijk naar voren dat agrarische functies of agrarisch verwante functies meer mogelijkheden krijgen dan andere functies die geen relatie hebben met de agrarische sector en het buitengebied. Ook bij nieuwbouw moet aan veel voorwaarden worden voldaan. Op die manier is getracht te voorkomen dat het buitengebied van de gemeente Overbetuwe volstroomt met niet-agrarische functies.

Er zijn in deze beleidsregel keuzes gemaakt, die het mogelijk maken om verzoeken gemotiveerd af te wijzen, maar ook gemotiveerd te honoreren.

BIJLAGE I

Modelovereenkomst ten behoeve van de toepassing van het principe van verevening

Voor het toepassen van het principe van verevening dient voor aanvang van de noodzakelijke planologische procedures een overeenkomst gesloten te worden tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin afspraken worden gemaakt over de beoogde ontwikkeling incl. de te nemen maatregelen voortvloeiend uit het vereveningsprincipe.

In deze bijlage is een modelovereenkomst opgenomen die daarbij als handreiking kan dienen.

In deze overeenkomst worden drie opties onderscheiden. Het betreft:

- een optie waarbij de initiatiefnemer zelf een investering in de omgevingskwaliteit levert;
- een optie waarbij de gemeente de vereveningsbijdrage van de initiatiefnemer investeert in de omgevingskwaliteit;
- een optie met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling.

Uiteraard staat het elke gemeente vrij om een eigen oordeel te vormen over de inhoud van de afspraken en de vorm waarin deze worden gegoten.

Modelovereenkomst

Partijen

De gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67 te (6661 EH) Elst, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, [functie], handelend ter uitvoering van het besluit van het [college of bevoegd persoon] van [datum], hierna te noemen '**gemeente**',

en

....., wonende te, geboren op, te, hierna te noemen '**initiatiefnemer**',

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**',

In aanmerking nemende dat

- de uitvoering van het principe van verevening is neergelegd bij de gemeenten in de stadsregio Arnhem Nijmegen;

(in geval van fondsvorming:)

- de gemeente een beleidskader heeft vastgesteld, waaronder beleidsregels met betrekking tot het investeren in de omgevingskwaliteit in de gemeente;
- de gemeente op basis van de notitie Functieverandering in het buitengebied *(en het vastgestelde beleidskader)* afspraken kan maken met initiatiefnemer over de *(omschrijving van de beoogde ontwikkeling)* en de hieraan verbonden noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit;
- deze overeenkomst is bedoeld om de afspraken schriftelijk vast te leggen;

Komen overeen als volgt

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel kunnen begrippen uit de overeenkomst worden opgenomen die een nadere toelichting behoeven.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan de in de notitie functieverandering in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen opgenomen voorwaarde van verevening voor ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor meer planologische ontwikkelingsruimte benodigd is dan in de vigerende bestemmingsregeling is vastgelegd.

In deze overeenkomst worden afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd over gewenste planologische ontwikkelingsruimte en de hiervoor noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit.

Deze afspraken een het feit dat de initiatiefnemer bereid is om de noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit te verrichten is voor de gemeente c.q de provinciale overheid van belang in het kader van de planologische besluitvorming.

Artikel 3 Het initiatief

Initiatiefnemer beoogt op de locatie, kadastraal bekend als, (zie kaart in de bijlage bij deze overeenkomst) de volgende ontwikkeling te realiseren: *zo concreet mogelijke beschrijving van het voorgenomen initiatief (Toelichting: Kaart- en planmateriaal met betrekking tot het totale initiatief (incl. de noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit) door initiatiefnemer laten overleggen en dit als bijlage onderdeel laten uitmaken van deze overeenkomst. In dit artikel kan daarna worden verwezen en daarmee wordt het zo concreet mogelijk).*

Optie 1: *De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de investering in de omgevingskwaliteit*

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

1. Voor het in artikel 3 beschreven initiatief moet, door initiatiefnemer een investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd worden ter hoogte van € ... (zegge Euro).
2. Het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag wordt door de initiatiefnemer als volgt ingezet: *(Hieronder zijn voorbeeldbepalingen voor investeringen in de omgevingskwaliteit genoemd. Alleen die bepalingen opnemen die ook daadwerkelijk van toepassing zijn!)*
 - a) Investerings in cultuurhistorische bebouwing ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende ingrepen:
 - b) Investerings in cultuurhistorische elementen, niet zijnde bebouwing, ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende elementen:
 - c) Investerings in extra erfbeplanting, niet zijnde de regulier noodzakelijke investeringen voor de landschappelijke inpassing, ter grootte van € (zegge: Euro).
 - d) Investerings in herstel; en/of nieuwe aanleg van lijnvormige landschapselementen ter grootte van € (zegge:Euro) voor ... element(en) over strekkende meters.
 - e) Investerings in niet-lijnvormige ter grootte van €(zegge: Euro) voor ... element(en) over ... vierkante meters.
 - f) Investerings in aanleg van natuurelementen ter grootte van € (zegge:Euro), voor ... element(en) over vierkante (of strekkende) meters.
 - g) Investerings in toegankelijkheidsvoorzieningen voor het landelijk gebied, niet zijnde reguliere openbare wegen of recreatieve ontsluitingen, ter grootte van € (zegge:Euro), voor de volgende voorziening(en):
 - h) (Overige) investeringen in de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied bestaande uit ter grootte van € (zegge:Euro)

3. Voor de in artikel 4 lid 2 bedoelde investeringen heeft de initiatiefnemer een plan opgesteld dat de goedkeuring heeft van de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit plan mogen tot een maximum van € 2.500,- (zegge: tweeënhalfduizend Euro) ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in artikel 4 lid 1.
4. Als de planologische besluitvorming leidt tot wijziging van het in artikel 3 beschreven initiatief zal als gevolg hiervan de in artikel 4 lid 1 gevraagde investering in de omgevingskwaliteit, overeenkomstig deze wijzigingen, worden aangepast.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer moet de in artikel 3 en artikel 4 lid 2 beschreven investering in de omgevingskwaliteit realiseren. Om realisatie van de investering in de omgevingskwaliteit na afronding van de noodzakelijke planologische procedures te kunnen waarborgen verstrekt de initiatiefnemer voor aanvang van de genoemde procedures een vooraf door de gemeente goedgekeurde bankgarantie aan de gemeente voor prompte en volledige betaling ter hoogte van het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag.
2. Initiatiefnemer moet de in het eerste lid bedoelde investering in de omgevingskwaliteit zo veel mogelijk gelijktijdig met het in artikel 3 beschreven initiatief realiseren. De totale investering in de omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 4 lid 2, moet uiterlijk ... jaar *(toelichting: maatwerk, bepaalde investeringen kunnen bijvoorbeeld seizoensgebonden zijn)* na de start van de realisering van het in artikel 2 bedoelde initiatief zijn gerealiseerd.
3. Initiatiefnemer moet met de realisatie van het in artikel 3 beschreven initiatief wachten tot de voor het initiatief noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en noodzakelijke vergunningen zijn verleend.
4. Initiatiefnemer moet alles in het werk stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen en te bevorderen.
5. Initiatiefnemer stelt de gemeente in kennis van de realisatie van het initiatief inclusief de daarbij behorende investering in de omgevingskwaliteit binnen de hiervoor in het tweede lid gestelde termijn.
6. Initiatiefnemer moet de gerealiseerde investering in de omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 3 en artikel 4 lid 2, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd en in ieder geval zolang het nieuwe planologische regiem in materiële zin ongewijzigd blijft.
7. Bij vervreemding van de onroerende zaak waarop het in artikel 3 beschreven initiatief is gerealiseerd dan wel vestiging van zakelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten daarop waardoor door anderen het recht op genot of gebruik wordt verkregen, moet deze overeenkomst (waaronder dit artikel) en eventuele aanvullingen of wijzigingen daarop aan elke opvolger in eigendom, zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, en in verband daarmee, in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgenomen. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld van een voorgenomen verkoop in kennis te stellen.
Als dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de initiatiefnemer een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 en artikel 4 lid 2 beschreven investering, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.
8. Het bepaalde in lid 7 laat onverlet dat initiatiefnemer verantwoordelijk en aansprakelijk blijft ten aanzien van de realisatie van de in artikel 4 lid 2 bedoelde investering in de omgevingskwaliteit.
9. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief, inclusief de in artikel 4 lid 2 beschreven investeringen in de omgevingskwaliteit zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

Optie 2: *De initiatiefnemer levert een bijdrage aan het (gemeentelijk) vereveningsfonds*

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

1. Voor het in artikel 3 beschreven initiatief moet een investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd worden ter hoogte van € ... (zegge Euro).
2. Om in deze investering in de omgevingskwaliteit te kunnen voorzien levert initiatiefnemer een bijdrage aan het gemeentelijk vereveningsfonds ter grootte van het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag.
3. Het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag wordt, overeenkomstig het gemeentelijk beleidskader, door de gemeente als volgt ingezet:
(Afhankelijk van het in het gemeentelijke beleidskader geformuleerde doelstellingen!)
 - a) Investerings in cultuurhistorische bebouwing ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende ingrepen:
 - b) Investerings in cultuurhistorische elementen, niet zijnde bebouwing, ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende elementen:
 - c) Investerings in extra erfbeplanting, niet zijnde de regulier noodzakelijke investeringen voor de landschappelijke inpassing, ter grootte van € (zegge: Euro).
 - d) Investerings in herstel; en/of nieuwe aanleg van lijnvormige landschapselementen ter grootte van € (zegge:Euro) voor ... element(en) over strekkende meters.
 - e) Investerings in niet-lijnvormige ter grootte van €(zegge: Euro) voor ... element(en) over ... vierkante meters.
 - f) Investerings in aanleg van natuurelementen ter grootte van € (zegge:Euro), voor ... element(en) over vierkante *(of strekkende)* meters.
 - g) Investerings in toegankelijkheidsvoorzieningen voor het landelijk gebied, niet zijnde reguliere openbare wegen of recreatieve ontsluitingen, ter grootte van € (zegge:Euro), voor de volgende voorziening(en):
 - h) (Overige) investeringen in de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied bestaande uit ter grootte van € (zegge:Euro).
4. Als de planologische besluitvorming leidt tot wijziging van het in artikel 3 beschreven initiatief zal als gevolg hiervan de in artikel 4 lid 1 gevraagde investering in de omgevingskwaliteit, overeenkomstig deze wijzigingen, worden aangepast.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer levert voor het in artikel 3 beschreven initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk vereveningsfonds overeenkomstig het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag.
2. De betaalplicht van de initiatiefnemer gaat niet eerder in dan de dag na het onherroepelijk worden van de planologische regeling voor het in artikel 3 beschreven initiatief.

3. De initiatiefnemer heeft voor het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag aan de gemeente een vooraf door de gemeente goedgekeurde bankgarantie verstrekt voor prompte en volledige betaling (*Toelichting eventueel uitgesplitst in nader overeen te komen termijnen*). De bankgarantie maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en is als bijlage bijgevoegd.
4. Na onherroepelijk worden van de planologische regeling zal de initiatiefnemer het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag aan de gemeente voldoen (*eventueel in nader overeen te komen termijnen*).

Bij betaling in termijnen:

- De ondernemer zal het bedrag van ... Euro aan de gemeente voldoen in gelijke .. jaarlijkse termijnen van .. Euro exclusief rente;
 - De betalingsregeling vangt aan op ... (*nadat initiatief planologisch onherroepelijk is geworden*);
 - De rente is vast en bedraagt ..% over de restschuld van de initiatiefnemer aan de gemeente, gerekend vanaf het moment dat de gemeente het bedrag heeft besteed aan een investering in de omgevingskwaliteit;
 - Betaling van de jaarlijkse termijn inclusief rente geschiedt telkens op de eerste van de maand waarin de betalingsregeling is aangevangen;
 - De initiatiefnemer kan zonder extra kosten tussentijds aflossen tot het totale bedrag van de schuld is afgelost.
5. Initiatiefnemer moet met de realisatie van het in artikel 3 beschreven initiatief wachten tot de voor het initiatief noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en noodzakelijke vergunningen zijn verleend.
 6. Initiatiefnemer moet alles in het werk stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen en te bevorderen.
 7. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
 8. Initiatiefnemer verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij eigendomsoverdracht van de hetgeen in artikel 3 wordt beschreven en bij vestiging van enig zakelijk recht hierop, de ingevolge deze overeenkomst op de initiatiefnemer rustende verplichtingen alsmede dit kettingbeding, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen.
Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de initiatiefnemer een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 en artikel 4 lid 1 beschreven bijdrage, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
2. De gemeente gebruikt de door initiatiefnemer te betalen financiële bijdrage aan het vereveningsfonds uitsluitend voor investeringen in de omgevingskwaliteit overeenkomstig hiertoe in het gemeentelijk beleidskader opgenomen doelstellingen.
3. De gemeente streeft er daarbij naar om de financiële bijdrage in te zetten overeenkomstig hetgeen in artikel 4 lid 3 van deze overeenkomst is bepaald.
4. Als de gemeente aanspraak maakt op de door de initiatiefnemer afgegeven bankgarantie als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst en het geïnde bedrag overstijgt het bedrag van de restschuld (inclusief rente), verplicht de gemeente zich het teveel geïnde aan de initiatiefnemer terug te betalen

Optie 3: Ruimte voor ruimte

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

Voor het in artikel 3 beschreven initiatief vormen de kosten voor sanering van de beschreven en op kaart weergegeven (agrarische bedrijfs-) bebouwing (*plan- en kaartmateriaal opnemen in de bijlage*) ter hoogte van € ... (zegge:Euro) de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit om de beoogde ontwikkeling van ... bouwkavels te kunnen realiseren.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Direct na ondertekening van deze overeenkomst start de initiatiefnemer met de werkzaamheden die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente het initiatief neemt om de vereiste planologische procedures ter realisering van het bouwkegel als bedoeld in de artikel 3 en 4 te starten.
2. Tevens spant initiatiefnemer zich in om de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen aan te vragen en verzoeken in te dienen tot intrekking van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen (*alleen opnemen indien van toepassing*).
3. Verder heeft initiatiefnemer de verplichting om de in artikel 3 beschreven (agrarische bedrijfs-) bebouwing, inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen, te saneren dan wel zorg te dragen voor de sanering na afgifte door de gemeente van een daartoe strekkende sloopvergunning.
4. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Dit betekent dat de gemeente, behoudens de krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening / Wet ruimtelijke ordening op haar rustende verplichtingen, zich inspent om de vereiste planologische medewerking voor de realiseren van een bouwkegel/ .. bouwkavels als bedoeld in artikel 3 en 4 te verlenen, en het initiatief neemt voor om een planologische procedure op te starten.
2. Tevens spant de gemeente zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om – voor zover zij bevoegd gezag is – de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen te verlenen en verzoeken om intrekken van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen te honoreren (*indien van toepassing*).

Voor optie 1, 2 en 3

Artikel 7 Publiekrechtelijke positie

1. Het in onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen, maar moet op zijn bestuursrechtelijke aspecten worden getoetst (door de bestuursrechter).

2. Indien en voorzover de initiatiefnemer – bij nader inzien – van mening is dat hem in deze overeenkomst rechtens onjuiste of te zware verplichtingen zijn opgelegd teneinde de planologische medewerking te verkrijgen, dient de initiatiefnemer dit in een planologische procedure en bij de bestuursrechter aan de orde te stellen teneinde te voorkomen dat de planologische besluitvorming zal berusten op een onjuiste grondslag.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid en billijkheid kan worden geëist.

Artikel 9 Wijziging

Wijziging of aanvulling kan alleen door middel van een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien en vanaf het moment dat alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 11 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Kaart- en planmateriaal (*vermelden van al het bijgevoegde materiaal*)
- Bankgarantie (*indien van toepassing*)

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d.

Gemeente Overbetuwe,

Initiatiefnemer,

Naam functionaris
functie

Naam

BIJLAGE II

AANVRAAGFORMULIER FUNCTIEVERANDERING

van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Overbetuwe

A. GEGEVENS AANVRAGER

Naam :

Adres :

Postcode en plaats :

Telefoon overdag :

B. GEGEVENS AANVRAAG

Wat wordt de nieuwe functie? ☐ wonen ☐ werken ☐ wonen en werken

Omschrijving functieverandering (aantal woningen, te slopen oppervlakte, soort en oppervlakte werkfunctie):

.....

.....

.....

.....

Tekeningen

Om uw aanvraag goed en snel te kunnen beoordelen, moeten de tekeningen aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- de gebouwen moeten op een kadastrale ondergrond op schaal worden ingetekend (minimaal 1:1000)
- een tekening met de bestaande bebouwing en daarvan de oppervlakte en de functies
- een tekening met de nieuwe bebouwing en daarvan de oppervlakte en de functies
- alle gevels van de oude en nieuwe situatie inclusief maatvoering
- optioneel kunnen ter ondersteuning van de tekeningen foto's worden bijgevoegd
- landschappelijk inpassingsplan (een plan kan worden opgesteld met hulp van medewerkers van de afdeling Openbare Ruimte. Het plantmateriaal kan gesubsidieerd worden).

Cultuurhistorie

Staat het perceel op de monumentenlijst ☐ ja ☐ nee

Staat het perceel in de MIP*-lijst ☐ ja ☐ nee

Wordt karakteristieke bebouwing gesloopt? ☐ ja ☐ nee

Indien karakteristieke bebouwing wordt gesloopt, dan dient u de bouwkundige rapportage bij te voegen.

* MIP = Monumenten Inventarisatie Project , raadpleegbaar op www.Overbetuwe.nl, onder 'Wonen en Leven'

Bestaande en nieuwe bebouwing

Hieronder dient u alle oppervlaktes en functies te vermelden van de gebouwen op uw perceel. Ook van de gebouwen waarvan niets wordt verbouwd.

Voorbeeld:

Nr*	Bestaand	Nieuwe functie	Opp.	Inh.**	Behouden	Te slopen	Nieuw
1	boerderij....	woning.....	110....m ²	450....m ³	110....m ²	m ²	m ²
2	schuur....	bijgebouw....	50.....m ²	m ³	50m ²	m ²	m ²
3	varkensschuur...		600....m ²	m ³	m ²	600....m ²	m ²
4	kapschuur....		200....m ²	m ³	m ²	200....m ²	m ²
5		woongebouw....	250... m ²	1000...m ³	m ²	m ²	250...m ²
6		bijgebouw....	100... m ²	m ³	m ²	m ²	100...m ²
Totaal			1310..m ²	1450... m ³	160...m ²	800...m ²	350..m ²

* De nummering dient overeen te komen met de op tekening vermelde nummering

** Hoeft alleen voor woningen te worden ingevuld

Nr*	Bestaand	Nieuwe functie	Opp.	Inh.**	Behouden	Te slopen	Nieuw
1			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
2			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
3			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
4			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
5			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
6			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
7			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
8			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
9			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
10			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
11			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
12			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
13			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
14			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²
Totaal			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²

Inritten

Bestaande aantal (vergunde) inritten :

Gewenste aantal inritten :

Indien meer inritten gewenst zijn, svp toelichten :

.....

Werken (invullen indien van toepassing)

Soort bedrijvigheid :

.....

Aantal verkeersbewegingen per dag :

(gebaseerd op verwachte aantal klanten per dag)

Heeft buitenopslag plaats ☐ ja ☐
nee

Is sprake van detailhandel ☐ ja ☐
nee

Is sprake van recreatie of horeca ☐ ja (svp hieronder toelichten) ☐ nee

Toelichting:

.....

C. ONDERTEKENING

Checklist bijlagen

- ☐ Tekening bestaande situatie
- ☐ Tekening nieuwe situatie
- ☐ Tekening gevels
- ☐ Foto's bestaande bebouwing (optioneel)
- ☐ Bouwkundige rapportage (optioneel)
- ☐ Landschappelijk inpassingsplan (na overleg met gemeente)

Plaats :

Datum :

Handtekening:

U kunt dit formulier sturen aan:

Gemeente Overbetuwe, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 11, 6660 AA ELST

Beleidsregel
functieverandering en nieuwvestiging
in het buitengebied
gemeente Overbetuwe 2008

DEEL B
REGELS

Inleiding

Dit zijn de regels behorende bij de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'. De beleidsregel bestaat naast de regels ook uit een toelichting en een gebiedstypenkaart. Met de kaart en de regels kan een verzoek voor functieverandering in het buitengebied getoetst worden. De toelichting geeft meer informatie over het hoe en waarom.

Indien een verzoek de volledige gegevens bevat, wordt aan de hand van de kaart en indicatieve bedrijvenlijst getoetst of het verzoek in het desbetreffende gebiedstype plaats kan vinden. Als dit niet het geval is, wordt het verzoek direct afgewezen. Als er mogelijkheden zijn, wordt het verzoek verder getoetst aan de Regels behorende bij het betreffende gebiedstype.

Indien op basis van de kaart, indicatieve bedrijventabel en Regels wel mogelijkheden zijn in het desbetreffende gebiedstype, dan wordt bij de verschillende afdelingen/disciplines het gebruikelijke advies ingewonnen met betrekking tot milieu, landschap, verkeer, monumenten etc. Met deze beleidsregel wordt niet gesuggereerd dat bij positieve beoordeling zonder meer medewerking kan worden verleend aan een verzoek.

In het begin van dit deel staat een indicatieve bedrijvenlijst. Deze lijst geeft aan waar welke functieverandering mogelijk is, onder welke voorwaarden dit mogelijk is of waar dit onmogelijk is. Bij functieverandering naar 'Wonen' is de indicatieve bedrijvenlijst niet van toepassing.

In artikel 1 staat de begrippenlijst. Artikel 2 is de 'Wijze van meten'. Hierin staat hoe bijvoorbeeld hoe de inhoud, hoogte of oppervlakte van een pand berekend wordt. In artikel 3 staan de 'Algemene voorwaarden'. Onafhankelijk waar de gewenste functieverandering plaatsvindt, moet aan deze voorwaarden worden voldaan. Nadere voorwaarden zijn te vinden in de navolgende artikelen.

De artikelen 4 t/m 7 geven per gebiedstype nadere voorwaarden aan. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen functieverandering naar wonen, functieverandering naar werken, (functieverandering naar woon-werkcombinaties, functieverandering bij glastuinbouw,) nevenfuncties en nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Inhoud

Indicatieve bedrijvenlijst	4
Artikel 1 Begrippenlijst	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Artikel 3 Algemene voorwaarden	11
Artikel 4 Uiterwaarden	12
Artikel 5 Bijzonder gebied	14
Artikel 6 Agrarisch gebied met waarden	17
Artikel 7 Agrarisch gebied	21

Indicatieve bedrijvenlijst mogelijke functies bij functieverandering. Bij 'Ja' dient voldaan te worden aan de Regels.	Gebiedstypen in gemeente Overbetuwe	uiterwaarden (u)	bijzonder gebied (b)	agrarisch gebied met waarden (aw)	agrarisch gebied (a)
landbouw verwante functies o.a.					
agrarische hulpbedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
toeleverende bedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
semi-agrarische bedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf		Ja	Ja	Ja	Ja
opslag van o.a.					
caravans/boten		Nee	Ja	Ja	Ja
Meubels		Nee	Ja	Ja	Ja
recreatie o.a.					
Dagrecreatie		Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoekerscentrum		Ja	Ja	Ja	Ja
Verblijfsrecreatie		Nee	Ja	Ja	Ja
paardenpension/-stalling		Nee	Ja	Ja	Ja
Sauna		Nee	Ja	Ja	Ja
verhuur (paarden, fietsen, kano's e.d.)		Nee	Ja	Ja	Ja
Huifkarcentrum		Nee	Ja	Ja	Ja
medisch (verwant)e dienstverlening o.a.					
Kuuroord		Nee	Nee	Nee	Ja
Dagverblijf		Nee	Nee	Nee	Ja
Dierenkliniek		Nee	Nee	Nee	Ja
Groepspraktijk		Nee	Nee	Nee	Ja

	u	b	alw	a
overige dienstverlening o.a.				
Cursuscentrum	Nee	Nee	Nee	Ja
crèche/peuterspeelzaal	Nee	Nee	Nee	Ja
dierenasiel/pension	Nee	Nee	Nee	Ja
museum/tentoonstellingsruimte	Ja	Ja	Ja	Ja
publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*	Nee	Ja	Nee	Ja
aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**	Nee	Ja	Ja	Ja
ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven o.a.				
Slachterij	Nee	Ja	Ja	Ja
Wijnmakerij	Nee	Ja	Ja	Ja
riet- en vlechtwerk	Nee	Ja	Ja	Ja

* De activiteiten zijn in hoofdzaak publieksaantrekkelijk en de omvang en uitstraling is zodanig, dat de activiteit past binnen de woonomgeving. De activiteit vindt plaats in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

** De activiteiten zijn niet specifiek publiekgericht en worden op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitgeoefend. De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en de desbetreffende activiteit heeft een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Artikel 1 Begrippenlijst

Aan- of uitbouw	Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap- met dien verstande dat en aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.
Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit	Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
Agrarisch bedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van: - het telen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en/of - het houden van dieren
Agrarisch hulpbedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen of het leveren van producten aan agrarische bedrijven. Of een bedrijf dat is gericht op het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten.
Ambachtelijk bedrijf	Het overwegend met de hand vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen ten behoeve van de uiteindelijke ge- of verbruikers
Bebouwing	Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bedrijfs-/dienstwoning	Een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is
Begane grondbouwlaag	De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
Bestaande bebouwing	bebouwing aanwezig op het moment van het verzoek en zijn gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning of vallen onder het overgangsrecht

Bestemmingsvlak	Een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan de gronden één bepaalde bestemming is toegekend
Bijgebouw	Een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw
Bouwlaag	Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegestaan
Bouwvlak	Een als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven vlak
Bouwwerk	Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.
Buitengebied	Het gehele gebied wat niet onder de bestemmingsplannen van de verschillende kernen valt.
Caravan	Een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.
Detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen
Dienstverlening	Bedrijfsmatige activiteit welke niet gericht is op het produceren van goederen, maar gericht is op uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie.
Drainagebedrijf	Een bedrijf dat agrariërs behulpzaam kan zijn met het onder controle houden van de grondwaterstand.

Gebouw	Elk bouwwerk, dat voor een mens toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
Gebouw met cultuurhistorische en/of architectonische waarde	Een gebouw dat is geïnventariseerd in het kader van het MonumentenInventarisatieProject (MIP) en is beschreven in het MonumentenRegistratieProject
Grondgebonden agrarisch bedrijf	Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf
Hoofdgebouw	Een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.
Hoveniersbedrijf	Een bedrijf dat zich toelegt op het aanleggen en onderhouden van tuinen van derden
Kwekerij	Een bedrijf gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen
Manege	Een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport
Mantelzorg	Mantelzorgers zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. De mantelzorger is geen professionele zorgverlener, maar geeft de zorg omdat hij een persoonlijke band heeft met degene voor wie hij zorgt. Mantelzorg is niet de gewone zorg voor elkaar, zoals bijvoorbeeld de zorg voor gezonde kinderen. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief.
MIP en MSP	Monumenten Inventarisatie Project en Monumenten Selectie Project.
Opslagbedrijf	Een bedrijf dat in pandig zaken opslaat, zoals caravan/boten, meubels en (semi-) agrarische producten.
Productgebonden detailhandel	Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geproduceerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie
Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis	Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de

	desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.
Recreatieve voorziening	Een kleinschalige, niet bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing
Verevening	Een bijdrage/compensatie die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.
Vrijkomende bebouwing	Bedrijfsbebouwing aanwezig op percelen waarin geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden
Woon-/werkenheid	Een ruimte in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend
Zeeg	Historische watergang
Zorgboerderij	Een zorgboerderij is een land- of tuinbouwbedrijf waar mensen met een zorgvraag een passende dagbesteding vinden en/of meewerken. Bijv. door eieren te rapen, dieren te voeren of planten op te potten. Er zijn zelfstandige boerderijen, waar de boerderij het eigendom is van een agrarisch gezin en er bestaan instellingsboerderijen, waar de boerderij eigendom is van een zorginstelling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze Regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:
De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens);
2. bebouwde oppervlakte:
De bebouwde oppervlakte wordt gemeten buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren van bouwwerken op 1 meter boven peil;
3. (bouw)hoogte
De (bouw)hoogte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de bouwwerken, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
4. goothoogte:
De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de druiplijn. In geval van een hellend dakvlak wordt de druiplijn bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak;
5. inhoud:
De inhoud van een gebouw wordt bepaald tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren, daken en dakkapellen te meten.

Artikel 3 Algemene voorwaarden

- a. De activiteit moet binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden; nieuwbouw ten behoeve van functieverandering is niet mogelijk. Bij volledige sloop is herbouw ten behoeve van functieverandering onder voorwaarden mogelijk;
- b. Het uitgangspunt is een reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere vorm van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. De karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde moet behouden blijven;
- d. De landschappelijke inpassing moet gewaarborgd zijn en eventuele voorwaarden moeten in een (privaatrechtelijke) overeenkomst opgenomen worden;
- e. Buitenopslag, detailhandel (anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten) en/of industriële bedrijvigheid is niet toegestaan;
- f. De bestaande infrastructuur moet voldoende zijn voor de nieuwe activiteit; aanpassingen zijn niet toegestaan. Verkeersaantrekkende werking in principe niet meer dan 50 verkeersbewegingen per dag. Voorts moet meegewogen worden eventuele verkeersbewegingen op een zelfde wegtraject van andere bedrijfsactiviteiten in het buitengebied;
- g. Er mag geen nadelige invloed worden uitgeoefend op al aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings, niet-agrarische bedrijven, door het veroorzaken van milieu- of verkeersoverlast. De actueel aanwezige milieuwaarden moeten worden afgewogen (milieuafdeling toetst);
- h. De parkeervoorzieningen moeten op het bestaand erf gerealiseerd worden.

Artikel 4 Uiterwaarden

Functieverandering in de uiterwaarden is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben hierbij de voorkeur. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden. Bestaande rechten moeten worden gerespecteerd.

4.1 Functieverandering naar wonen

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. De doorstroom van de rivier wordt niet (verder) beperkt;
- c. Nieuwbouw is uitgesloten, mits deze bebouwing noodzakelijk is voor de afvoer- en bergingsfunctie van de uiterwaarden;

Sloop

- d. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand (karakteristiek) bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- e. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van maximaal twee woningen in bestaande bebouwing;
- f. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen in bestaande bebouwing;
- g. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bebouwing niet meer dan drie woningen toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal woningen en gebouwen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw
1.500 tot 3.000 m ²	maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt is maximaal drie woningen in bestaand gebouw)

Inhoud

- i. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- j. De bijgebouwen moeten binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden gerealiseerd;
- k. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- l. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- m. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- n. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- o. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha. in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- p. De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

4.2 Functieverandering naar werken

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. De doorstroom van de rivier wordt niet (verder) beperkt;
- c. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk¹ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.
- e. Regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarische bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- f. Er is ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkampeerterreinen, kano-, voet- en fietsroutes) met zeer beperkte voorzieningen;
- g. Nieuwbouw is uitgesloten, mits deze bebouwing noodzakelijk is voor de afvoer- en bergingsfunctie van de uiterwaarden;

4.3 Nevenfuncties

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- c. In multifunctioneel gebied² mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- d. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- e. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

4.4 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk.

¹ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

² Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

Artikel 5 Bijzonder gebied

Binnen een concreet project van grootschalige aard zoals bijvoorbeeld Park Lingezege kan bekeken worden welke activiteiten en functies passen binnen de doelstellingen van het project.

5.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw of - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw of - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw of - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

5.2 Functieverandering naar werken

- a. Activiteiten gericht op natuur- en landschapsbeheer en -educatie en (kleinschalige verblijfs)recreatie kunnen mogelijk zijn;
- b. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- c. In het multifunctioneel gebied³ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk⁴ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50 % van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

5.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

³ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁴ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

5.4 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied⁵ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk⁶ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- d. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

5.5 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk.

⁵ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁶ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

Artikel 6 Agrarisch gebied met waarden

6.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw of - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw of - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw of - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

6.2 Functieverandering naar werken

- a. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- b. In het multifunctioneel gebied⁷ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. Als sprake is van één gebouw dat groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd, dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt;

Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk⁸ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

6.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

⁷ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁸ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

6.4 Functieverandering bij glastuinbouw

- a. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke);
- b. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen	functieverandering naar werken
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³ (1 woning van 600 m ³ of twee woningen van 400 m ³)	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m ²	1 vrijstaande woning van maximaal 600 m ³ of woongebouw met twee woningen met beide een inhoud van maximaal 600 m ³	bedrijfsgebouw van 500 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m ² voor overige functies
> 8.000 m ²	2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m ³ of woongebouw met maximaal drie woningen met in totaal een inhoud van maximaal 1.600 m ³	bedrijfsgebouw van 1.000 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m ² voor overige functies

6.5 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied⁹ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. In de EHS geldt een maximum voor nevenfuncties van 500 m²;
- d. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹⁰ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- e. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

⁹ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

¹⁰ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

6.6 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen;
- b. De verzoeker dient allereerst te zoeken naar een nieuwe locatie binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf. Daarna moet de verzoeker moet kunnen bewijzen en schriftelijk kunnen aantonen (bijvoorbeeld gegevens van een zoekopdracht bij makelaars) dat een alternatieve reeds bestaande locatie niet beschikbaar is (of binnen een redelijke termijn van 1,5 jaar vrijkomt);
- c. Aangetoond moet worden door middel van een bedrijfsplan (economische haalbaarheid) dat het een volwaardig bedrijf betreft. De gemeente, laat op kosten van de initiatiefnemer, een onafhankelijk bureau, de volwaardigheid van het bedrijf onderzoeken;
- d. Indien een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangetoond dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij een veehouderij, omdat 24 uur per dag toezicht gehouden moet worden op het vee); indien het bedrijf ook zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning kan functioneren, wordt een bedrijfswoning niet toegestaan. Indien aangetoond is dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt uitgegaan van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel met een maximale inhoud van 600 m³. De bedrijfswoning mag pas gebouwd worden als de bedrijfsbebouwing gerealiseerd is;
- e. Het nieuwe agrarische bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen (in eigendom, niet gehuurd of gepacht);

Artikel 7 Agrarisch gebied

7.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw of - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw of - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw of - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

7.2 Functieverandering naar werken

- a. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- b. In het multifunctioneel gebied¹¹ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. Als sprake is van één gebouw dat groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd, dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt;

Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk¹² en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

7.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

¹¹ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

¹² Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

7.4 Functieverandering bij glastuinbouw

- a. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke);
- b. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen	functieverandering naar werken
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³ (1 woning van 600 m ³ of twee woningen van 400 m ³)	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m ²	1 vrijstaande woning van maximaal 600 m ³ of woongebouw met twee woningen met beide een inhoud van maximaal 600 m ³	bedrijfsgebouw van 500 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m ² voor overige functies
> 8.000 m ²	2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m ³ of woongebouw met maximaal drie woningen met in totaal een inhoud van maximaal 1.600 m ³	bedrijfsgebouw van 1.000 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m ² voor overige functies

7.5 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied¹³ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient proportionele verevening (Toelichting) plaats te vinden. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹⁴ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- d. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

¹³ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland

¹⁴ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

7.6 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen;
- b. De verzoeker dient allereerst te zoeken naar een nieuwe locatie binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf. Daarna moet de verzoeker moeten kunnen bewijzen en schriftelijk kunnen aantonen (bijvoorbeeld gegevens van een zoekopdracht bij makelaars) dat een alternatieve reeds bestaande locatie niet beschikbaar is (of niet binnen een redelijke termijn van 1,5 jaar vrijkomt);
- c. Aangetoond moet worden door middel van een bedrijfsplan (economische haalbaarheid) dat het een volwaardig bedrijf betreft. De gemeente, laat op kosten van de initiatiefnemer, door een onafhankelijk bureau, de volwaardigheid van het bedrijf onderzoeken;
- d. Indien een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangetoond dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij een veehouderij, omdat 24 uur per dag toezicht gehouden moet worden op het vee); indien het bedrijf ook zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning kan functioneren, wordt een bedrijfswoning niet toegestaan. Indien aangetoond is dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt uitgegaan van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel met een maximale inhoud van 600 m³. De bedrijfswoning mag pas gebouwd worden als de bedrijfsbebouwing gerealiseerd is;
- e. Het nieuwe agrarische bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen (in eigendom, niet gehuurd of gepacht);

