

Toelichting op analyse toepassing beleidsregel per vastgesteld bestemmingsplan

Homoetsestraat 35, Homoet

Valt binnen de beleidsregel functieverandering en is ook als zodanig beschreven in het bestemmingsplan. Het lijkt niet om een afwijking te gaan. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt met uitzondering van de karakteristieke bebouwing. Bij volledige sloop mogen er dan conform de regeling ook bij dit aantal sloopmeters 2 woningen in één woongebouw worden gerealiseerd. Dit is het geval.

Valburgseweg 98, Elst

Het is niet met zekerheid te zeggen of dit voldoet aan de beleidsregel. Er wordt circa 500 m² aan niet-karakteristieke bebouwing gesloopt. 500m² of meer zou genoeg zijn voor maximaal 2 woningen in bestaande bebouwing. Deze wordt ook gerealiseerd. Echter, het uitgangspunt is 50% reductie. Het is aannemelijk dat dit 50% reductie betreft, maar dit is nergens beschreven. Daarnaast wordt de bedrijfswoning gesplitst en worden dit twee reguliere woningen. Dit wordt niet in het kader van functieverandering beschreven.

Let op! De regionale notitie van de KAN-raad geeft pas mogelijkheden voor herbouw vanaf 750m².

Bredestraat-Zuid 50 t/m 58

Dit voldoet aan het beleid. Alle kassen worden gesloopt. Dit bedraagt 5000 m². Hiervoor wordt één nieuwe woning toegevoegd. Naastgelegen woning en bedrijfswoning worden omgezet naar reguliere woning. De bedrijfswoning is ook gesplitst. In principe is aangegeven dat volgens de regeling bij sloop van alle glasopstallen alle bedrijfsbebouwing omgezet worden naar wonen. Dit is het geval.

Raaijstraat 2, Elst

Er worden genoeg glasopstallen gesloopt voor de bouw van één vrijstaande woning. Daarnaast wordt nog bedrijfsbebouwing gesloopt. In plaats van een woning van 600 m² wordt er een woning van 800 m² teruggebouwd. Dit past niet binnen het functieveranderingsbeleid, maar wel binnen de wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

Vogelengangsestraat 5a, Driel, Molenstraat t.h.v. nr. 10, Zetten

Er wordt niet aan het beleid voldaan. Bestaande glasopstallen en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor bouwrechten. Dit is wel meer dan 8000 m². Echter, er ontstaan dan volgens de beleidsregel recht voor 2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m³ of een woongebouw met maximaal 3 woningen met in totaal een inhoud van maximaal 1600 m³. Nu worden er 3 bouwrechten voor vrijstaande woningen gebruikt. Één op het perceel zelf en twee aan de Molenstraat, Zetten. Zoveel bouwrechten ontstaan er niet vanuit de beleidsregel.

Honingveldsestraat 12, Driel

Deze ontwikkeling voldoet aan de beleidsregel. Er wordt voldoende gesloopt voor het realiseren van een woning in de overgebleven bedrijfsbebouwing.

Molenstraat 18, Hemmen

Functieverandering naar werken/horeca. Andere vorm van verevening. Geen sloop. Hoewel de bebouwing niet monumentaal is beschermd, is de bebouwing vanwege ondermeer de cultuurhistorische waarde en het monumentale karakter het behouden waard. Afbraak zou leiden tot een directe aantasting van deze waarden. Door de hoge kosten die gepaard gaan met het onderhoud en renovatie van historische/karakteristieke gebouwen, wordt behoud van het gebouw

als voldoende beschouwd voor de noodzakelijke vereveningsbijdrage. Daarnaast heeft Landgoed Hemmen meer dan 20 kilometer goed onderhouden wandelpaden waar jaarlijks meer dan 50.000 mensen gebruik van maken. Omdat landgoed Hemmen daarnaast in de afgelopen jaren onverplicht aantoonbaar omvangrijke maatschappelijke investeringen heeft gedaan (in bijvoorbeeld het cultuur-natuur-, milieueducatiecentrum 't Pakhuis en de kasteeltuin Hemmen) is de gemeente van oordeel dat op grond hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken van het vereveningsbeleid gelet waarop geen specifieke extra vereveningsopgave zal worden opgelegd.

Waaldijk 9, Andelst

Functieverandering naar werken. Woning wordt bedrijf. Het ligt in het multifunctioneel platteland zoals Streekplan Gelderland 2005 omschrijft. Tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 750m² is dan functieverandering mogelijk. Indien meer dan 500m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie dan dient er verevening plaats te vinden. In dit geval wordt er niet gesloopt en wordt het volledige bestaande gebouw gebruikt. Dit is gevonden door het behoud van het karakteristieke pand en landschappelijke inpassing.

Oosterhoutsestraat 62 en 64, Oosterhout

Dit betreft een functieverandering naar wonen. De uitwerking en terugbrengen van woningen komt terug in een ander plan. Mussenbergsestraat –Tobbenhofsestraat, Elst. In de omschrijving bij dit plan zal ingegaan worden op de passendheid binnen het beleid.

Eimerensestraat 1, Elst

Het gaat hierbij om functieverandering naar werken (recreatie). Hiervoor geldt dat maximaal 500 m² in bestaande bebouwing hiervoor mag worden gebruikt. De rest dient gesloopt te worden. In multifunctioneel gebied is dit tot maximaal 50% van de bebouwing tot een maximum van 750 m². Indien sprake van recreatie dan kunnen de genoemde maxima verhoogd worden 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, danwel verevening op een andere wijze plaatsvindt blijven hiervan kracht. Voor de laatste optie is gekozen in deze. Verevening is gezocht in verkleining bouwvlak met circa 2000 m², landschappelijke inpassing, en medewerking grond/pachtontbinding ten behoeve van aanleg wandelroute. Echter, er wordt ook niet voldaan aan het slopen van overige bebouwing. Er staat nog steeds, anno 2022, een grote loods achter de recreatiewoningen.

Mussenbergstraat – tobbenhofsestraat, Elst

Op verschillende locaties wordt gesloopt en op deze locatie worden de bouwrechten ingezet. Aan de Tobbenhofsestraat 3 te Elst wordt 600 m² agrarische bebouwing gesloopt. (Hier ontstaan bouwrechten voor maximaal 2 woningen in een bestaand of nieuw woongebouw). Aan de Oosterhoutsestraat 62-64 te Oosterhout, sloop van circa 9.000 m² kassen (Hier ontstaan bouwrechten voor 2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m³ of een woongebouw met maximaal drie woningen met in totaal 1600 m²). Oosterhoutsestraat 40, Oosterhout, sloop van twee varkensschuren van totaal 1386 m² (hier ontstaan bouwrechten voor maximaal 2 woningen in één bestaand bijgebouw of nieuw woongebouw).

Ook worden de woningen elders teruggebracht dan op de voorheen agrarische percelen. De regeling beschrijft deze mogelijkheid niet, maar sluit de mogelijkheid ook niet expliciet uit. Er kan dus gesteld worden dat er wel wordt voldaan.

Molenstraat 12-14, Zetten en fietsverbinding Westeraam-Lingestraat, Elst

Dit plan houdt verband met het bestemmingsplan voor de Mussenbergstraat –Tobbenhofsestraat, Elst. Op de Oosterhoutsestraat 62-64 is circa 9000 m² aan kassen gesloopt. Hierbij zijn er twee bouwrechten ontstaan voor vrijstaande woningen. Hiervan is maar één gebruikt. De tweede wordt in dit plan ingezet. Voldoet dus aan beleid.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Het betreft 2 ontwikkelingen. Een functieverandering naar werken aan de Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk. En het toevoegen van een woning binnen een bestaande woonbestemming aan de Hoogsestraat 2 in Valburg.

Aan de Hoogsestraat 2 wordt een woning toegevoegd. Er wordt geen bebouwing gesloopt. De monumentale tabaksschuur wordt omgebouwd tot woning. De kapschuur doet dienst als garage en schuur voor de toekomstige en bestaande woning. Vervening is het opknappen van het gemeentelijk monument en het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking op de kapschuur. Daarmee wordt er een andere vorm van verevening gezocht. Er wordt getoetst aan het functieveranderingsbeleid. Er is echter al een woonbestemming. Daarmee is het functieveranderingsbeleid, zoals de beleidsregel geldt, niet van toepassing terwijl er wel aan getoetst wordt.

Aan de Oosterhoutsestraat 6 in Slijk-Ewijk wil de eigenaar een hoveniersbedrijf realiseren op het perceel. Binnen de beheersverordening was het gebied aangewezen als agrarisch gebied met landschapswaarden en het wordt nu een bedrijfsbestemming. Daarmee is het functieveranderingsbeleid wel van toepassing.

De uitvoering van het bestemmingsplan voldoet echter niet aan het beleid. Er wordt gesteld dat er gesloopt wordt, echter luchtfoto's laten zien dat dit niet het geval is. Daarnaast is het bijgebouw voor bedrijvigheid meer dan 750 m². Het bestemmingsplan zelf waarin de kleinere bouwvlakken zijn ingetekend voldoet wel aan het beleid. In totaal zou er 520 m² aan gebouwen voor de bedrijvigheid zijn. Dit is 50% van hetgeen er aan agrarische bebouwing stond. Artikel 6.2 lid b is van toepassing voor de overschrijding van 500 m². Het is multifunctioneel platteland volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur.

Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld

De slooptimeters en de terug te bouwen hoeveelheid en vorm van de woningen klopt met de beleidsregel. Echter, niet de volledige agrarische activiteit wordt geëindigd. Bedrijfsgebouw had volgens de regeling wel behouden mogen worden in de woonbestemming. De regeling is niet duidelijk over dat in resterende bebouwing wel of geen agrarische bedrijvigheid mag plaatsvinden. In dit geval is het grondgebonden agrarisch gebruik ten behoeve van het beheer van de omliggende gronden. Echter het is wel liggend binnen de agrarische bestemming en niet binnen de woonbestemming. Daarmee is het onduidelijk of er voldaan wordt aan de regeling.

Broekstraat 14 en Hoogsestraat 4a, Valburg

De glasopstanden en een gedeelte van de loods wordt gesloopt. Hiervoor wordt een vrijstaande woning teruggebouwd. Daarnaast wordt de bestaande woning gesplitst. Echter, in de regels van het plan mogen er aan de Hoogsestraat 4a Valburg in plaats van een vrijstaande woning ook twee vrijstaande woningen terugkomen. Dit voldoet niet aan het beleid. Dit wordt echter in de toelichting niet benoemd. Daar wordt gesproken van 1 vrijstaande woning.

Krakenburgsestraat 4, Oosterhout

In principe voldoet het aan de regeling. Er wordt 4000 m³ gesloopt aan kassen. Hiervoor mag één woning teruggebouwd worden met een inhoud van 600 m³ per woning. Aan deze inhoudsmaat wordt niet voldaan. De nieuw te bouwen woning kan volgens de regels 1035 m³ worden. Er is niet beargumenteerd dat er wordt afgeweken, waarom er wordt afgeweken en of er verevening hiertoe plaatsvindt.

Oosterhoutsestraat 56 en 56a, Oosterhout

Er wordt extra verevening gevraagd omdat er niet gesloopt wordt. Er is een financiële bijdrage gevraagd omdat de initiatiefnemer op het perceel zelf niet voldoende kan verevenen. Met de

financiële bijdrage wordt gesteld dat het daarmee binnen het functieveranderingsbeleid past. Met het plan wordt een extra woning die gebouwd is in bedrijfsbebouwing op het perceel gelegaliseerd.

Lechstraat 3, Herveld en Woutersdijk 1a, Valburg

Er wordt te weinig gesloopt voor de realisatie van een vrijstaande woning, maar met voorwaardelijke verplichting wordt wel enige sloop geborgd en een andere vorm van verevening is landschappelijke inpassing. Daarmee wordt gesteld in het bestemmingsplan dat het voldoet aan het beleid, maar is wel een andere vorm van verevening gezocht.

Woutersdijk 2, Valburg

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt een extra vrijstaande woning gerealiseerd en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er wordt 1431 m² gesloopt, waarmee één extra woning mogelijk is qua realisatie.

Waaldijk 29 en Oosterhoutsestraat 11, Slijk-Ewijk

Op het perceel aan de Waaldijk 29 lag al een woonbestemming. Hier worden twee recreatiewoningen aan toegevoegd. Omdat er al sprake was van een woonbestemming kun je beargumenteren dat het niet om een functieverandering gaat. De recreatiewoningen worden namelijk ook in de woonbestemming opgenomen door het opnemen van een bouwvlak met aanduiding. Je zou het ook kunnen beargumenteren als wel vallend onder het functieveranderingsbeleid omdat het een nevenactiviteit betreft en er wel woningen worden toegevoegd. Het beleid is hier niet duidelijk in.

De ontwikkeling aan de Oosterhoutsestraat 11 valt wel onder de beleidsregel functieverandering. Het aantal sloopmeters is niet benoemd in het bestemmingsplan. Er wordt wel gesteld dat er aan de voorwaarden voldaan wordt.

Hollanderbroeksestraat 45, Elst

Op basis van sloopmeters mag er een woongebouw met één of twee woningen komen. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd als reguliere woning. Dit past in het beleid. Echter, de inhoudsmaten zijn groter dan 600m³. Natuurvriendelijke oever wordt aangelegd ter verevening

Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b)

Er is 1100 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt aan de Engelandstraat 1, Andelst, elders in de gemeente. Er moet minimaal 1500 m² gesloopt worden voor 2 vrijstaande woningen. Landschappelijke inpassing wordt toegepast als aanvullende verevening. Er wordt benoemd dat het hier om meer inpassing gaat dan normaliter vereist. Daarnaast wordt voorgeschiedenis benoemd als argument om hier medewerking aan te verlenen.

Valburgseweg 129, Elst

Genoeg gesloopt voor 1 extra vrijstaande woning. (feitelijke situatie verschilt met planologische situatie, sloop lijkt niet gerealiseerd) Reductie van 50% wordt net bereikt. Extra verevening in behoud van monumentale bebouwing. Verbetering ruimtelijke kwaliteit. Echter, er worden twee woningen bestemd in de voormalige monumentale boerderij. Dus er wordt nog een woning (zorgwoning) toegevoegd. Daarnaast wordt er ook een kantoor gerealiseerd. Daarmee vormt het wel een uitzonderlijke situatie waarin het niet heel duidelijk is wat het beleid in een dergelijke situatie voorschrijft.

Homoetsestraat ongenummerd (tussen 33 en 35)

Eerder plan stond 1 extra woning toe, waar ook twee woningen in één woongebouw mogelijk zouden kunnen zijn volgens beleidsregel. Dit wordt nu gewijzigd. Ervan uit gaand dat er in eerste instantie voldoende gesloopt is. In principe is de beleidsregel niet van meer toepassing gezien het om het

toevoegen gaat van een woning in een bestaande reguliere woonbestemming, echter ook 2 woningen in één woongebouw, zoals nu voorzien wordt, hadden in het eerdere plan binnen de mogelijkheden van de beleidsregel kunnen passen.

Ooijenhuisensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk

Er wordt circa 2000 m² gesloopt. Er wordt te weinig gesloopt voor drie woningen te realiseren. Als extra verevening wordt hiervoor het oud kerkenpad hersteld als vorm van verevening. Tevens wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd en wordt circa 1200 meter aan wandelpaden aangelegd op de locatie aan de Wolfkampseweg.

Dijkstraat 8a en Krakenburgsestraat ongenummerd, Oosterhout

Omvorming bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning en toevoeg extra nieuwe woning. Er wordt 1110 m² gesloopt. De m² voor de bijgebouwen zijn te groot. Past niet in het beleid, maar wel in de wijzigingsbevoegdheid en de bestemming wonen in het bp buitengebied. Daarnaast moet er een ontsluiting toegevoegd worden aan de krakenburgsestraat.

Daarnaast is er in lid b van de beleidsregel benoemd dat:

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; Dit betekent dat alle bedrijfsbebouwing gesloopt zou moeten zijn, om nieuwbouw te realiseren. Het beleid is echter ook niet heel eenduidig op dit vlak. Want in het lid dat gaat over de sloopmeters en de bouwrechten die hieruit ontstaan komt dit niet specifiek terug.

Grote Molenstraat 185, Elst

De agrarische functie wordt niet beëindigd. In de regels is op het perceel nog steeds een agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast is uitgangspunt dat bestaande gebouwen kunnen worden hergebruikt voor één of meerdere wooneenheden. Als hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Echter, niet alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Vanuit ruimtelijke kwaliteit, inrichtingsplan en bufferzone wordt beargumenteerd toch mee te werken.

Elster Grindweg 3, Driel

Sloop agrarische bebouwing en bedrijfswoning, vervangen bedrijfswoning door reguliere woning en toevoeging één reguliere woning. Er wordt afgeweken voor wat betreft de inhoud van de woning. 800 m³ ipv 600 m³. Dit past wel in de wijzigingsbevoegdheid van bp buitengebied.

Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk

Sloop bedrijfsbebouwing op twee locaties, bouw 4 woningen op één van de percelen aan Snodenhoeksestraat, bedrijfswoningen omgezet in reguliere woningen. In principe voldoet het aan het functieveranderingsbeleid, maar er wordt niet gesproken in het beleid over het elders inzetten van de bouwrechten. De maatvoering is 800 m³ in plaats van 600 m³, dat past niet binnen het beleid, maar wel binnen de wijzigingsbevoegdheid.

De Hel 5 en 7, Randwijk

Het is een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf. Er wordt teveel bebouwing behouden en er is geen ruimte voor verevening op het perceel, daarom andere vormen van verevening elders. Daarmee wordt er om een financiële bijdrage gevraagd voor een natuurvriendelijke oever elders in de gemeente. (Hollanderbroeksestraat 45, Elst voorzien voor natuuroever. Echter, deze wordt voor dat plan ook als verevening gezien).

Bredestraat-Noord 5, Herveld

In principe mag de bedrijfswoning als een reguliere woning teruggebouwd worden en twee woningen toegevoegd op basis van het functieveranderingsbeleid, echter de inhoudsmaat van de woningen is te groot. Daarom als verevening, maar 1 extra woning, dus in totaal 2 woningen. Een van 800m³ en een van 1200 m³

Boterhoeksestraat 54, Heteren

In de toelichting wordt gesproken van functieverandering van agrarisch naar wonen voor de bedrijfswoning en wordt verevening voor het toevoegen van een bedrijfswoning aangegeven in de vorm van landschappelijke inpassing. Echter, het is volgens de beleidsregel geen functieverandering naar wonen. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden niet gestaakt. Er gaat een andere agrarische activiteit plaatsvinden dan voorheen. Uiteindelijk wel een volwaardig agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning. Daarmee is het logischer geweest dit te zien als nieuwvestiging en daarmee te toetsen aan beleidsregel artikel 7.6

Eimerensestraat 15 en 17, Elst

Niet getoetst aan de beleidsregel. Echter, het is wel een functieverandering van agrarisch naar wonen. Er zijn al 35 jaar woningen aanwezig wordt gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan, maar er ligt een agrarische bedrijfsbestemming waar de agrarische activiteiten al langere tijd gestaakt zijn. De woning wordt ook gesplitst. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Als je uitgaat van al bestaande agrarische bedrijfswoningen, dan is er geen sprake van nieuw toe te voegen woningen.

Grote Molenstraat 108, Elst

Op basis van de slooppeters zijn twee vrijstaande woningen mogelijk op basis van het functieveranderingsbeleid als vervangende nieuwbouw. Daarin zouden alle bijgebouwen gesloopt dienen te zijn, dat is niet zo in dit geval. Daarnaast is ook het theehuis of verdere uitbreiding van de horecafunctie is niet meegenomen in de beoordeling. Dit is wel iets dat ook in het beleid wordt benoemd, namelijk van agrarisch naar werken/bedrijf of een nevenfunctie bij wonen. Dit is echter niet in het plan benoemd of onderbouwd. Daarmee wijkt het af van het beleid gezien het niet in acht is genomen.

De Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld

Op nummer 28 wordt er 1625 m² aan glasopstallen gesloopt. Op nummer 30 vindt er geen sloop plaats. Op nummer 32 wordt circa 1000 m² gesloopt. Qua ontwikkeling is het de realisatie van een extra woning nummer op 28, enkel omzetting naar regulier wonen op nummer 30 en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden, naast behoud van bestaande woning op nummer 32. Dit is mogelijk binnen de beleidsregel. Daarmee is het passend binnen het beleid. (de toelichting klopt op dit punt overigens niet. Hierin wordt gesteld dat nummer 28 een woning van 800 m³ wenst, dat dit binnen de beleidsregel past, maar ruimtelijk niet wenselijk is en daarom verlaagd wordt naar 600 m³. Echter, binnen de beleidsregel is 600 m³ ook het maximum). Er wordt alleen afgeweken van de beleidsregel door een nieuwe ontsluiting voor de nieuwe woning naast zandakkers 28 toe te staan, gezien er niet van bestaande ontsluitingen gebruik gemaakt kan worden in dit geval. In de uitvoering is het overigens ook de vraag of aan de voorwaardelijke verplichting om de agrarische bedrijvigheid te staken voldaan is. Er is nog steeds, ook binnen de groenbestemming, boomteelt aanwezig. Of dit hobbymatig is, is de vraag. Het is dan ook niet toegestaan in het bestemmingsplan in de groenbestemming om bestrijdingsmiddelen voor enige vorm van agrarisch grondgebruik, groenten- of fruitteelt te gebruiken.

Breedlersestraat 1, 1A, 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk

De beleidsregel wordt hier niet benoemd. Het gaat om de functieverandering van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woonbestemmingen zonder sloop. Er wordt niet getoetst aan het beleid. Het is in overeenstemming met andere plannen waarin de lijn gehanteerd wordt om

omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen zonder verevening of verdere kaders in het kader van functieverandering toe te staan.

Wageningsestraat 63 en Fliertsestraat nabij nummer 2, Zetten

Omzetting agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, sloop agrarische bebouwing (450 m²) en op een andere locatie de bouw van een nieuwe agrarische bedrijfswoning. Niet alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. Dat is het uitgangspunt voor nieuw te bouwen woningen, en daar wordt niet aan voldaan. Daarnaast wordt er een agrarische bedrijfswoning gerealiseerd op een ander perceel en geen woonbestemming. Daarnaast is de reductie dus geen 50%. Er wordt gesteld dat een andere vorm van verevening is gevonden voor de ontwikkeling, namelijk een natuurvriendelijke oever en landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan gesteld dat bij de sloop van 100 tot 500 m² er ook één nieuw woongebouw mag worden opgericht. Dit is echter niet waar. Artikel 7.1 lid c stelt dat alleen één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk is.

Bredeweg 69, Randwijk

Op deze locatie heeft de initiatiefnemer het voornemen om de twee feitelijk aanwezige woningen in de boerderij te behouden en daarnaast de toegestane bedrijfswoning en twee zorgwoningen te herbestemmen tot drie reguliere woningen. De bestaande schuur naast de boerderij blijft hierbij in gebruik voor trainingen, workshops, lichte horeca en de bed en breakfast. Verder zal het bestaande bijgebouw op deze locatie gesloopt worden.

De twee woningen in de boerderij zijn toegestaan onder het overgangsrecht. Er zijn ook een bedrijfswoning en twee zorgwoningen toegestaan (planologisch) maar zijn deze nog niet gerealiseerd. Er wordt niet getoetst aan het beleid functieverandering, terwijl er wel een omvorming naar wonen is, met daarbij ook nevenfuncties. Omdat er in principe al wel gebruik gemaakt is van bestaande rechten en er in feite dus enkel een verkleuring plaatsvindt door dit bestemmingsplan, is het niet duidelijk of het wel of niet passend is in de beleidsregel functieverandering. Dit gezien de regeling hier niet specifiek op ingaat.

De Wuurde 112, Elst

Het gaat om de omzetting van horeca-recreatie naar wonen. Door brand is de horecagelegenheid verwoest. Er wordt gesloopt, maar er wordt niet benoemd om hoeveel sloopmeters het gaat. Er was op basis van het bestemmingsplan nog 2441 m² aan bedrijfsgebouwen mogelijk om te realiseren. De bedrijfswoning wordt behouden. Het parkeerterrein aan de overzijde van de weg wordt verwijderd en agrarisch bestemd. Er wordt wel benoemd dat er niet genoeg sloopmeters zijn voor 3 vrijstaande woningen. Door middel van maatwerk wordt het op basis van de beleidsregel toegestaan. Er worden namelijk ook twee parkeerterreinen gerealiseerd en vindt er middels landschappelijke inpassing een forse kwaliteitsverbetering plaats. Er is dus wel een afwijking van de beleidsregel.

De Wuurde 91, Elst

Het gaat hier om de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning zonder het toevoegen van extra woningen. De beleidsregel wordt hier toegepast in het bestemmingsplan, maar in andere soortgelijke gevallen wordt deze niet toegepast en wordt er niet aan getoetst. De loods wordt echter wel uitgebreid binnen dit bestemmingsplan, dit lijkt niet helemaal in de gedachte van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld (2019)

Hier is eerder de beleidsregel al op toegepast. Dit plan gaat over een andere positionering van de terug te bouwen woningen. Daarmee wordt nu niet aan de beleidsregel getoetst. Er zou voor verandering van de positionering ook niets hoeven te wijzigen voor de beoordeling ten opzichte van de beleidsregel.

Bredestraat-Noord 6, Herveld

Het gaat om het omzetten van een zorgboerderij naar twee reguliere woningen en realisatie van een nieuwe woning. Er wordt gesteld dat er verevening is toegepast voor het te weinig aantal sloopmeters voor een nieuw te bouwen woning. Verevening gevonden in landschappelijke inpassing kleinschalige bouw mogelijkheden en realisatie pocketpark. Omgevingsvergunning voor zorggebouw wordt ingetrokken. Echter, ook het toevoegen van twee woningen in bestaande agrarische bebouwing, zoals dus de zorgboerderij is, valt onder de beleidsregel. Dit is niet benoemd en ook niet meegenomen in de toetsing. Daarom wel degelijk afgeweken van het beleid en is er ook de vraag of hier in de verevening rekening mee gehouden is.

Kloosterstraat 25, Elst

Gaat om een omzetting van agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning en het toevoegen van één woning. Er is een sloopverplichting opgenomen voor sloop van de loods bij het realiseren van de woning. De loods is 910 m² groot. Daarmee zou er inderdaad volgens de beleidsregel één vrijstaande woning teruggebouwd mogen worden. Daarbij is in de regels aangesloten bij de inhoudseisen en kaders vanuit de beleidsregel. Het voldoet aan de beleidsregel.

Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst

Hier is een eerdere herziening op geweest in het kader van functieverandering. Met deze nieuwe herziening specifiek is er geen nieuwe functieverandering. Echter, er wordt hiermee de inhoud van één woning 1000 m³ ipv 600 m³. Dit past niet in de uitgangspunten van de beleidsregel. Er is er ook geen sprake van volledige sloop op het perceel wat is benoemd in lid e van artikel 7 van de beleidsregel als voorwaarde voor vervangende nieuwbouw.

De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk

Nieuwvestiging bedrijf. Er wordt in het plan uitgebreid en zorgvuldig getoetst aan de beleidsregel. Aan de eis van 5 hectare grond in eigendom wordt formeel niet voldaan. Er wordt vanaf geweken. Er wordt wel veel grond aanvullend gepacht. Onderbouwd wordt: strikt vasthouden aan deze eis zou, mede omdat het plan in overige opzichten landschappelijk, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch aanvaardbaar is, onevenredig nadelig zijn. Het doel van deze eis, namelijk het langdurig kunnen beschikken over voldoende grond in de directe nabijheid, zodat de toekomstbestendigheid van het bedrijf gewaarborgd is, wordt met het initiatief bereikt.

Boterhoeksestraat 15, Heteren

In principe is het een bedrijfsverplaatsing. Echter, omdat er al een bedrijfsbestemming op het perceel ligt is het geen functieverandering of nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf en valt het niet onder de regeling.

Drielse Rijdkijk 93, Driel

Er wordt 1460 m² gesloopt aan bedrijfsbebouwing. Er wordt van de categorie van sloop vanaf 1500m² gebruik gemaakt. De te weinige sloopmeters (40m²) worden daarbij verevend door middel van landschappelijke inpassing en behoud van het rustpunt dat in het plangebied gelegen is. Er wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Eén twee onder een kap woningen, met dus twee woningen en de bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Echter, er alleen in één nieuwgebouw 3 woningen volgens de beleidsregel. Bij dit bestemmingsplan zou er gebruik gemaakt moeten zijn van een bestaand bijgebouw voor de realisatie van één van de woningen. Op deze manier staat namelijk in de beleidsregel niet beschreven dat vervangende nieuwbouw.

Noordhoeksestraat 2, Driel

Omzetting huidige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning, realisatie extra reguliere woning. Voldoet aan de beleidsregel qua sloopmeters (namelijk 950m²). De bestaande bedrijfswoning is wel groter dan 600m³, maar hier gaat het beleid verder niet op in.

Elster Grindweg 22 en Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel

Gaat om de realisatie van 3 nieuwe woningen na sloop staat beschreven. Omzetting huidige agrarische bedrijfswoning. Er wordt 3042 m2 gesloopt. Daarmee is het maatwerk. Het voldoet niet helemaal aan de beleidsregel. Er wordt namelijk een nieuwe ontsluiting voor één woning aangelegd. Niet alle opstallen worden gesloopt en het bedrijf wordt niet beëindigd maar aan huis voortgezet (poeliersbedrijf). In principe is maximaal 3 woningen wel ook het uitgangspunt bij meer dan 3000 m2 sloop.

Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld

Gaat om omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning. Agrarische bedrijfswoning had geen binding meer met bedrijf. Functieveranderingsbeleid wordt niet toegepast zoals in lijn is met andere plannen.

Elster grindweg 22-24

legalisatie van bestaande activiteiten waaronder wonen, herbouw bestaande schuren op een andere locatie in het bouwvlak. Omzetting een van de bedrijfswoningen naar regulier wonen. Het gaat om verzoek voor het omzetten naar werken. Aan de voorwaarden wordt niet voldaan. alle bestaande (agrarische) opstallen blijven behouden en er vindt geen sloop plaats.

Buitengebied, 2e wateringsewal 9

sloop glas opstallen (1600m2) oprichting 1 nieuwe vrijstaande woning. De inhoud van de woning is 685 m3. Binnenplans kun je nog tot 660m3 gaan. Op basis van de beleidsregel functieverandering is max 600 m3 toegestaan. Op moment van dit bestemmingsplan was er al sprake van een toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied voor woningen van 800m3. Verevening in landschappelijke inpassing.

Karstraat 18, Driel

Omvorming agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning met woningsplitsing. Niet getoetst aan beleid. Vraag is of je in dit soort gevallen dit wel wilt. Beleid laat daarin ruimte.

Tielsestraat 169

De initiatiefnemer wil twee van de drie bestaande agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel slopen en de bestaande boerderij met deel omzetten in een burgerwoning met daarbij ruimte voor het hobbymatig houden van enig vee. Gaat dus om omzetten van bedrijfswoning naar reguliere woning zonder nieuwbouw. Echter bij de toetsing aan het beleid staat het volgende:
Bij onderhavig initiatief wordt niet voldaan aan het criterium van reductie van de agrarische bedrijfsbebouwing met tenminste 50%. In totaal is 765 m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Er is slechts sprake van de sloop van de twee kleinste agrarische bijgebouwen van 55 m2 en 117 m2 en van de deel (van de boerderij) van 142 m2 , samen 314 m2 (41,0 %). Het derde en grootste agrarische bijgebouw van 451 m2 (59,0 %) blijft staan. Voor de overige 9,0 % moet derhalve verevening plaatsvinden. Deze verevening vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing. Hiervoor is met de aanvrager een erfbeplantingsplan opgesteld.
In soortgelijke plannen wordt bij de omvorming van agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning zonder nieuwbouw of extra woningen niet aan het beleid getoetst.

Nijburgsestraat 20,

Het initiatief omvat een splitsing van de bestaande woning in twee woningen en de realisatie van een nieuwe woning in de aangrenzende karakteristieke schuur. Alleen het provinciaal beleid wordt benoemd in het plan. Er wordt te weinig gesloopt voor te voldoen aan het functieveranderingsbeleid. Namelijk geen 50%. De schuren zijn karakteristiek en landschappelijke inpassing is verevening. Het is ook niet duidelijk wat de sloopmeters precies zijn, waardoor niet duidelijk is hoeveel bouwrechten er zouden ontstaan.

Plannen waarbij de toepassing van de beleidsregel onduidelijk is:

Noordhoeksestraat 5, Driel

Functieveranderingsbeleid wordt niet benoemd in het bestemmingsplan. Omvorming van wonen met agrarisch naar recreatie. Bestaande woning wordt bedrijfswoning. Daarnaast wordt een bed and breakfast toegestaan. Er worden daarnaast ook standplaatsen voor stacaravans toegestaan. Het ligt in gebiedstype agrarisch. Dit betekent dat artikel 7 van toepassing is van de regeling. In artikel 7.2 staat in lid d ook benoemd dat het een omvorming naar recreatie kan zijn. In het plan is niet getoetst aan deze regeling

Brandweerkazerne de Vang, Valburg

Functieveranderingsbeleid wordt niet benoemd in het bestemmingsplan. Strikt formeel gezien is het ook hier een functieverandering naar werken. Er is een agrarische bestemming en wordt een bedrijfsbestemming gerealiseerd inclusief nieuwe bebouwing. Het ligt in het gebiedstype agrarisch. De functie verandert daarmee naar werken. Het voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 7.2 aangezien er nieuwbouw plaatsvindt.

Oosterhoutsestraat 40, Oosterhout,

Functieveranderingsbeleid wordt niet benoemd in het bestemmingsplan. Strikt formeel gezien is het ook hier een functieverandering naar wonen. De bedrijfswoning wordt omgezet in reguliere woning zonder sloop. De beleidsregel gaat er niet specifiek op in. De notitie van de KAN-raad geeft echter aan dat ook de bedrijfswoning die omgezet in reguliere woning meetelt als woongebouw die valt onder de notitie.

Lingestraat 5, Elst

Functieveranderingsbeleid wordt niet benoemd in het bestemmingsplan. Ook hier is het een functieverandering naar wonen omdat de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. De beleidsregel gaat hier niet specifiek op in. Er wordt gesloopt en een gedeelte gebruikt voor aan huis verbonden beroep. Er vanuit gaande dat dit binnen de woonbestemming valt kan dit wel binnen het functieveranderingsbeleid passen.

Reethsestraat 19, Elst

Het functieveranderingsbeleid wordt niet genoemd in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een bedrijfsverplaatsing (agrarisch). In de beleidsregel artikel 7.6 valt dit wel onder het functieveranderingsbeleid. Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk of er aan de voorwaarden voldaan is. Omdat er niet getoetst is, is het in het kader van de evaluatie aangemerkt als twijfelachtig.

Tobbenhofsestraat 3, Elst

Het gaat hier om een functieverandering naar wonen. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning. Er wordt niet aan de beleidsregel getoetst. Feitelijk is het echter wel een functieverandering, alleen niet met sloop en herbouw.

Van Balverenlaan 2, Oosterhout

Er is hier niet getoetst aan het functieveranderingsbeleid. Het gaat om een functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarbij wordt de woning ook gesplitst. Er wordt ook niet gesloopt.

Waaldijk 29, 33 en 34, Slijk-Ewijk

De beleidsregel wordt hier niet benoemd. Het gaat om de functieverandering van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woonbestemmingen zonder sloop. Het betreft drie percelen. Er wordt niet getoetst aan het beleid. Het is in overeenstemming met andere plannen waarin de lijn gehanteerd wordt om omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen zonder verevening of verdere kaders toe te staan.

Tielsestraat 101 en 111, Valburg

Op basis van de gebiedstypenkaart is het niet het buitengebied, maar net de kern valburg. Daarmee is het beleid functieverandering niet van toepassing. Anders was het beleid wel van toepassing geweest op deze situatie. Namelijk omvorming van agrarisch naar wonen.