

REGIO NOORD-VELUWE

streekplanuitwerking

Functieverandering

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doelstelling	1
1.3. Totstandkoming van de visie.....	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Regio Noord-Veluwe	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Ruimtelijke kenmerken.....	3
2.3. Economische kenmerken.....	5
2.3.1. Landbouw	5
2.3.2. Nevenactiviteiten.....	6
2.3.3. Niet-agrarische bedrijven.....	6
2.4. Sociale kenmerken	6
3. Beleidsmatige aspecten	7
3.1. Algemeen.....	7
3.2. Functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing	8
3.2.1. Functieverandering naar wonen	8
3.2.2. Functieverandering naar werken	9
3.3. Nevenactiviteiten.....	9
3.4. Niet-agrarische bedrijvigheid	10
4. Gebiedstypen	11
4.1. Inleiding.....	11
4.2. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	11
4.3. Multifunctioneel gebied	12
4.4. Zoekgebieden landschappelijke versterking.....	12
4.5. Zoekgebieden wonen en werken.....	13
4.6. Primair agrarisch gebied.....	13
5. Uitwerking	14
5.1. Algemeen.....	14
5.2. Functieverandering naar wonen	15
5.2.1. Algemene regeling	15
5.2.2. Aanvullende regeling	16
5.3. Functieverandering naar werken	17
5.3.1. Algemene regeling.....	17
5.3.2. Aanvullende regeling	18
5.4. Nevenactiviteiten.....	19
5.4.1. Algemene regeling.....	19
5.4.2. Aanvullende regeling	20

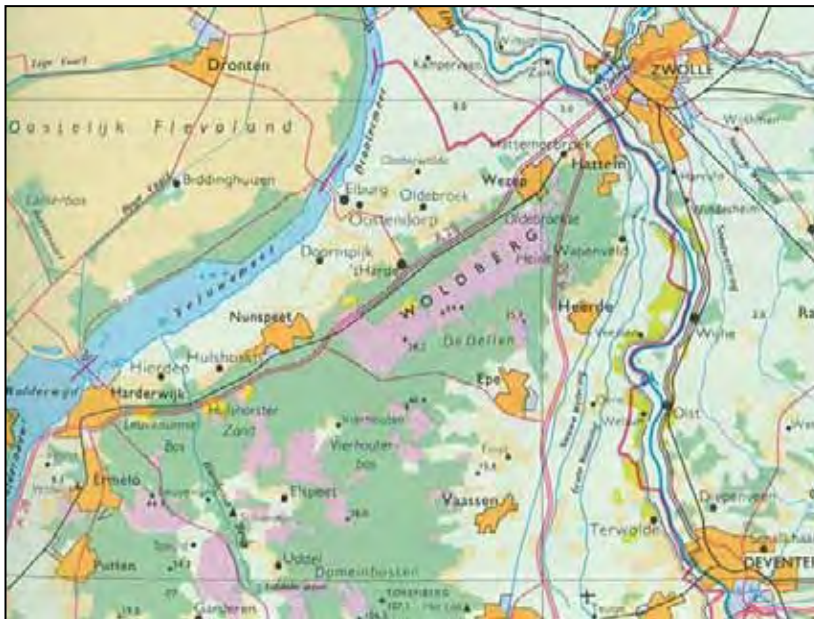
5.5.	Niet-agrarische bedrijven	20
5.5.1.	Algemene regeling	20
5.5.2.	Aanvullende regeling	22
5.6.	Kwaliteitsverbetering	22
5.6.1.	Basispakket.....	23
5.6.2.	Basispakket-plus.....	24
5.6.3.	Overige voorwaarden.....	25
6.	Proces en regelgeving	27
6.1.	Proces	27
6.2.	Het bestemmingsplan	28
6.2.1.	Functieverandering	29
6.2.2.	Nevenactiviteiten.....	30
6.2.3.	Niet agrarische bedrijven	31
6.3.	Overeenkomst.....	31

Bijlagen

1. Kernkwaliteiten Provinciale waardevolle landschappen
2. Beleid Streekplan Gelderland 2005
3. Voorbeelden functieverandering
4. Pilot functieverandering Nunspeet

1.1. Aanleiding

De regio Noord Veluwe ligt aan de noordwestzijde van de provincie Gelderland en grenst aan de westzijde aan de Randmeren met de provincie Flevoland, aan de oostzijde grotendeels aan de IJssel en de zuidgrens van de regio loopt over het noordelijk deel van het Veluwemassief. De regio bestaat uit de gemeenten Epe, Heerde, Hattem, Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo en Putten. De regio kent een grote verscheidenheid met het bosgebied van het Veluwemassief, de half-besloten en kleinschalige landschappen van zowel de smalle west- als de brede oostflank en het open en ruime landschap van de Randmeerkust en de IJsselvallei.



Afbeelding 1.1 Ligging van de Regio Noord-Veluwe

In de regio heeft de landbouw altijd een voorname rol gespeeld. De agrarische sector heeft mede vorm gegeven aan de totstandkoming van de oude cultuurlandschappen en heeft jarenlang de economische en sociale basis van het gebied gevormd. Vanwege ontwikkelingen in met name de land- en tuinbouw hebben de laatste jaren veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun functie verloren. Doordat op grote aantallen landbouwbedrijven de agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, staat de leefbaarheid van het landelijk gebied onder druk.

1.2. Doelstelling

De leefbaarheid in het gebied is een resultaat van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten die met elkaar samenhangen. Een wijziging in een van deze drie componenten heeft directe gevolgen voor de beide andere componenten. Door een wijziging van de economische component, worden ook de ruimtelijke en sociale component beïnvloed.

Een wijziging in de economische component via het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen heeft dus gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit van het landelijk gebied.

Doelstelling van deze streekplanuitwerking is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen.

Het Streekplan Gelderland 2005 dat door Provinciale Staten in juni 2005 is vastgesteld geeft de beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In het Streekplan geeft de provincie de regio Noord-Veluwe de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied.

De Regio Noord-Veluwe maakt graag gebruik van deze mogelijkheid zodat in de afzonderlijke gebieden maatwerk kan worden geleverd waardoor de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied nu en in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Daarnaast wordt in deze streekplanuitwerking regionaal beleid opgesteld voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. Hierbij wordt opgemerkt dat in deze streekplanuitwerking alleen het grondgebied van de gemeenten Putten en Ermelo valt voor zover dit is opgenomen in het Reconstructieplan Veluwe. Voor het overige gedeelte van deze beide gemeenten is aansluiting gezocht bij de streekplanuitwerking van de Regio De Vallei.

1.3. Totstandkoming van de visie

Bij het opstellen van de visie is allereerst door bestuurders en ambtenaren uit de regio aangegeven wat de wensen van de regio zijn ten aanzien van functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid. Op basis van deze wensen en een ambtelijk overleg over nieuwe mogelijkheden is een eerste uitwerking opgesteld. Deze uitwerking is wederom bestuurlijk en ambtelijk besproken. Ook is er in twee sessies met diverse betrokken instanties en belangengroeperingen uit het gebied over de visie en uitwerking gesproken.

De conceptversie is in meerdere sessies besproken met de deelnemende gemeenten en de provincie Gelderland. Na verwerking van het commentaar is het definitieve ontwerp opgesteld.

1.4. Leeswijzer

In deze visie worden de mogelijkheden van de Regio Noord-Veluwe ten aanzien van vrijkomen- de agrarische bedrijvigheid, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid beschreven. Na deze inleiding worden allereerst in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten van de regio beschreven, vervolgens wordt ingegaan op beleidsaspecten voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijven. Nadat in hoofdstuk 4 de gebiedstypen beschreven zijn, is in hoofdstuk 5 een uitwerking van het beleid voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de wijze waarop deze uitwerking in het gemeentelijke beleid kan worden vertaald.

2.

Regio Noord-Veluwe

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aansluitend op de drie onderscheiden componenten van leefbaarheid de huidige situatie op de Noord Veluwe beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke, de economische en de sociale kenmerken van het buitengebied op de Veluwe. Hoewel deze kenmerken in dit hoofdstuk afzonderlijk beschreven worden, kennen ze een grote mate van overlap en hangen ze onderling sterk samen.

2.2. Ruimtelijke kenmerken

De ruimtelijke structuur van de regio kent een driedeling van hoofdgebieden met gelijke kenmerkende ruimtelijke karakteristieken. Deze onderverdeling geeft mede een onderscheid in sturingsmogelijkheden aan. De drie te onderscheiden hoofdgebieden zijn:

- De Veluwekern (het Centraal Veluws Natuurgebied) bestaande uit de bossen en de daarin gelegen kernen met hun agrarische gronden. De Veluwekern is gericht op natuur;
- Een zone van overwegend kleinschalig cultuurlandschap waarbinnen de nederzettingen liggen. Ook buiten de kernen komt in deze zone naar verhouding veel bebouwing in allerlei vormen voor. Deze gebieden kennen een sterke verweving van functies;
- Een landschappelijke meer open zone langs de IJssel en de randmeren. Dit gebied is overwegend in agrarisch gebruik, met relatief weinig bebouwing.

Deze hoofdgebieden vertonen onderling sterke contrasten. Dit maakt het gebied ook aantrekkelijk voor recreanten. Het Veluwemassief is een waardevolle aaneenschakeling van multifunctioneel bos met houtproductie en natuurbos, zoals oude loofboscomplexen. Op de flanken van het Veluwemassief liggen de dorpen en steden in de zwermgebieden. De flanken van de Veluwe kennen voor wat betreft ruimtegebruik een sterke verweving tussen natuur, landbouw, recreatie en bebouwing. De IJsselvallei en de Randmeerkust vormen met de karakteristieke openheid een sterk contrast met het besloten Veluwemassief. In de Regio Noord-Veluwe zijn diverse Provinciale waardevolle landschappen onderscheiden: Noordelijke IJsselvallei, Oosterwolde Oldebroek, Randmeerkust agrarisch, Veluwemassief, Wiggen Oost-Veluwe, De Veldbeek en Arkemheen. De kernkwaliteiten zijn per waardevol landschap vastgelegd, deze zijn opgenomen in bijlage 1. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. De Veluwe is aangewezen als Nationaal Landschap; de begrenzing hiervan is nog niet vastgelegd.

De landbouw heeft een grote rol gespeeld bij de totstandkoming van het huidige landschap. Door achteruitgang in de agrarische sector kan de landbouw echter haar historische rol als draager en beheerder van de kwaliteiten van het buitengebied steeds minder vervullen.

Afbeelding 2.1. Foto's van voorkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in de regio



2.3. Economische kenmerken

2.3.1. Landbouw

De landbouw is nog altijd een belangrijke grondgebruiker in de regio en van belang voor de economie van de Noord-Veluwe. Van oudsher kent het gebied veel gemengde bedrijven, dit is in de loop van de jaren sterk teruggelopen. In de open gebieden is voornamelijk grondgebonden landbouw te vinden. Daarnaast komt in de regio, met name in de agrarische enclave, ook intensieve veehouderij voor. Binnen de gemeente Heerde ligt een concentratiegebied voor glastuinbouw, bij verplaatsing van bestaande glastuinbouwbedrijven wordt als eerste gekeken of verplaatsing naar dit concentratiegebied mogelijk is.

De laatste jaren is het economische belang van de landbouw teruggelopen. Veel agrarische takken kampen met achterblijvende rendementen en het aantal agrarische bedrijven neemt sterk af. Tevens is de agrarische productie sterk geïntensiveerd.

Vrijkomende (agrarische) gebouwen

Door het veranderend (EU-)beleid, aangescherpte milieuregelgeving, marktontwikkelingen et cetera stoppen de laatste jaren veel agrariërs met hun agrarische bedrijfsvoering. Deze trend doet zich in heel Nederland voor. In tabel 2.1 is dit af te lezen voor Nederland, de provincie Gelderland en de Regio Noord-Veluwe voor de periode vanaf 1990.

	Regio Noord-Veluwe	Provincie Gelderland	Nederland
1990	2.503	22.451	124.903
1995	2.265	20.310	113.202
2000	1.899	16.860	97.483
2005	1.593	14.017	81.830

Tabel 2.1. Afname aantal agrarische bedrijven (bron: CBS)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de procentuele afname van het aantal bedrijven in de regio (36%) over de gehele periode iets lager is dan de afname in de provincie Gelderland (37%) en iets hoger ligt dan de afname in geheel Nederland (34%). Vooral in de periode 2000-2003 is een versnelde afname van het aantal agrarische bedrijven te zien. Dit is mede het gevolg van dierziektes als de varkenspest en MKZ. Na 2003 is deze versnelde afname enigszins tot stand gekomen.

Wanneer gekeken wordt naar de omvang van de vrijkomende bedrijven dan blijkt dat tot 1996/1997 voornamelijk de kleinere agrarische bedrijven (tot circa 40 nge) ophielden met de agrarische bedrijfsvoering. Na die tijd komen ook steeds meer middelgrote en grote agrarische bedrijven vrij, met name in de periode na 1999. De laatste jaren is er zelfs een kleine afname te zien in de categorie grote agrarische bedrijven (150 nge en meer). Dit heeft als gevolg dat de laatste jaren steeds meer grootschalige agrarische bedrijfscomplexen vrijkomen, met een grote oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

2.3.2. Nevenactiviteiten

Van nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf is sprake wanneer min of meer aan het boerenbedrijf verwante taken worden uitgevoerd, waardoor agrariërs extra inkomsten verkrijgen. Nevenactiviteiten zijn structureel en vinden in samenhang met inkomsten van het agrarisch bedrijf plaats. Onbetaald vrijwilligerswerk of het toelaten of toestaan van diensten op het bedrijf voor een maatschappelijk belang als het verenigingsleven - zoals dat in het buitengebied veel voorkomt - vallen niet onder de nevenactiviteiten.

In 2003 waren er in de provincie Gelderland 3.202 bedrijven met verbrede landbouwtaken zoals het aanbieden van verblijfsaccommodatie, verkoop van streekproducten, stalling, zorgtaken, beheersactiviteiten en dergelijke (bron: CBS). Dit betekent dat meer dan 20% van de agrarische bedrijven een nevenactiviteit exploiteerde. De verwachting is dat dit percentage de komende jaren toeneemt. Met name nabij de kernen zullen steeds meer agrariërs een nevenactiviteit starten.

2.3.3. Niet-agrarische bedrijven

Doordat het economisch belang van de landbouw in het landelijk gebied langzaam is teruggelopen, is de rol van de niet-agrarische bedrijven voor de leefbaarheid toegenomen. In het landelijk gebied zijn uiteenlopende niet-agrarische bedrijven aanwezig. Sommigen hiervan hebben een verwantschap met de agrarisch sector, zoals loonwerkbedrijven, andere bedrijven hebben functioneel totaal geen binding met het buitengebied. Veel bedrijven zijn reeds jarenlang op de huidige locatie aanwezig. Het gaat dan vaak om bedrijven die zijn doorgegroeid nadat de oorspronkelijke (agrarische) functie beëindigd is.

2.4. Sociale kenmerken

De Noord-Veluwe kenmerkt zich door een sterke sociale verbondenheid. In dorpen en buurtschappen is een sterke sociale verbondenheid aanwezig en diverse culturele en religieuze ontmoetingsplekken geven cohesie en identiteit aan de lokale gemeenschappen.

De landbouw speelt nog steeds een belangrijke rol ten aanzien van de sociale kenmerken in de dorpen, buurtschappen en het buitengebied op de Noord-Veluwe. Veel mensen in de streek voelen zich (onder meer via afkomst en/of familiebanden) betrokken bij de agrarische sector.

3.

Beleidsmatige aspecten

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten beschreven. Na de algemene uitgangspunten wordt achtereenvolgens ingegaan op de beleidsuitgangspunten vanuit de regio ten aanzien van:

- Functieverandering van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen;
- Nevenactiviteiten;
- Niet-agrarische bedrijvigheid.

Voor de Regio Noord-Veluwe is het van groot belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder ontwikkeld wordt. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke, economische als om de sociale kwaliteiten (leefbaarheid). Voor de leefbaarheid van het gebied wordt het van belang bevonden dat het buitengebied hoofdzakelijk agrarisch blijft. De agrarische sector speelt van oudsher een rol in het buitengebied, zij heeft (mede) bijgedragen aan de huidige kwaliteiten. Desondanks zijn er de afgelopen jaren agrarische (bedrijfs)gebouwen vrijgekomen en de verwachting is dat deze trend zich de komende jaren voortzet (zie hoofdstuk 2). Hierbij zullen de komende jaren steeds meer en grotere agrarische bedrijven met de bedrijfsvoering stoppen, waarbij een grote oppervlakte aan bedrijfsgebouwen haar oorspronkelijke functie verliest en vrijkomt (met een omvang van 4.000- 5.000 m²).



Afbeelding 3.1. Agrarische bedrijfscomplexen worden steeds groter. Bij het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering komt een grote oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vrij.

Om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, bestaan er mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen bebouwing via functieverandering of het opstarten van nevenactiviteiten. Daarnaast zijn niet-agrarische bedrijven van belang voor de leefbaarheid.

Doordat de afzonderlijke gebieden in de regio van elkaar verschillen (zowel ruimtelijk, als ook sociaal) vindt de Regio het van belang dat bij de mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid een onderscheid wordt gemaakt in (deel)gebieden, waarvoor verschillende mogelijkheden worden opgesteld. Uitgangspunt bij een mogelijke verruiming per deelgebied is (een toename van) zowel de ruimtelijke als de sociale kwaliteit. Dit kan er toe leiden dat in sommige situaties uitgebreide mogelijkheden worden geboden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid, terwijl in de andere onderscheiden gebieden deze mogelijkheden juist beperkt blijven. Op de onderscheiden gebiedstypen wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan.

3.2. Functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing

De provincie Gelderland geeft in haar streekplan aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied kan bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hiervoor zijn door de provincie diverse voorwaarden opgesteld. Het provinciaal beleid is opgenomen in bijlage 2. Er wordt een onderscheid gemaakt in functieverandering naar wonen en naar werken.

3.2.1. Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw is dan gewenst.



Afbeelding 3.2. Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet altijd geschikt voor hergebruik.

Bij nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw op de kavel en nieuwbouw elders. Verder kan er verschil worden gemaakt in het aantal woongebouwen, wooneenheden en het soort woningen (dure categorie, middel en goedkoop). De voorkeur gaat daarbij uit naar wonen op de kavel gericht op de lokale behoefte. Deze lokale behoefte wordt uitgewerkt in gemeentelijke woonvisies. Hierbij is het van belang dat functieverandering naar wonen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ondersteunt, zoals is afgesproken in het regionaal kwalitatief woonprogramma Noord-Veluwe. Dit betekent dat iedere woning die in het buitengebied gebouwd wordt, meetelt in het woonprogramma.

Herbouw is op basis van het streekplan mogelijk in één woongebouw (met daarbinnen meerdere wooneenheden), daarnaast worden in deze streekplanuitwerking onder voorwaarden mogelijkheden gecreëerd voor de (her)bouw van een vrijstaande woning, afhankelijk van de locatie. Bij functieverandering kan worden aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij een bedrijfswoning met verschillende schuren aanwezig waren. In de nieuwe situatie is de functie van het erf met de bijbehorende gebouwen veranderd, maar het voormalig agrarisch bedrijf

behoud haar erf en haar (historische) uitstraling. Bij deze benadering is dus vooral de oorspronkelijke ruimtelijke setting van belang voorzover die als waardevol voor de specifieke situatie wordt gezien.

Oppervlakte bijgebouwen

De laatste jaren wordt bij een steeds groter aantal woningen in het buitengebied op een hobbymatige wijze dieren gehouden. Het gaat dan vaak om aantallen dieren en een productiewijze die geen agrarische bedrijfsbestemming rechtvaardigt. Door de teruggang van het aantal agrarische bedrijven, worden deze "hobbyboeren" steeds meer van belang voor het beheer van het buitengebied. Door de Regio wordt het van belang gevonden dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor deze hobbyboeren voldoende is voor het stallen van hobbymatig gehouden vee en/of telen van gewassen en daarbij behorende activiteiten

3.2.2. Functieverandering naar werken

Vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen ook worden benut voor niet-agrarische bedrijvigheid. Niet-agrarische activiteiten ondersteunen de leefbaarheid van het landelijk gebied. Het platteland heeft met name een kraamkamerfunctie voor startende ondernemers. Wanneer deze bedrijven vervolgens doorgroeien, ligt een verplaatsing naar een locatie op een bedrijventerrein voor de hand. Hierbij wordt wel aangetekend dat ruimte hiervoor momenteel beperkt is in de regio.

In het algemeen vindt een functieverandering naar werken plaats in de leegstaande vrijgekomen gebouwen. Ook ten aanzien van niet-agrarische functies geldt dat deze bestaande vrijkomende bebouwing niet altijd voldoet voor niet-agrarische activiteiten. Vervangende nieuwbouw is in die gevallen, goed gemotiveerd en wanneer aan de overige voorwaarden waaronder begrepen de voorwaarden betreffende een kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt voldaan, ook mogelijk.

3.3. Nevenactiviteiten

Zoals in paragraaf 3.1. aangegeven is het van belang dat de agrarische uitstraling van het buitengebied behouden blijft. Nevenactiviteiten kunnen bijdragen aan het leefbaar houden van het landelijk gebied. Extra inkomsten kunnen een agrarisch bedrijf de mogelijkheid bieden de bedrijfsvoering te continueren. Wanneer ze ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie, zijn nevenactiviteiten goed mogelijk. Ook voor nevenactiviteiten geldt dat de aard en omvang ervan per deelgebied kan verschillen, afhankelijk van de kwaliteit (en de te behalen kwaliteitswinst) van de directe omgeving. Bij het opstarten van nieuwe nevenactiviteiten dient sprake te zijn van een bedrijfseconomische eenheid tussen de hoofdactiviteit (agrarische bedrijfsdoeleinden) en de betreffende nevenactiviteit. Voorkomen dient te worden dat een nieuwe niet-agrarische activiteit ontstaat die in het geheel geen relatie heeft met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Het verkopen van producten als nevenactiviteit is mogelijk voorzover ze op het eigen bedrijf zijn geproduceerd, dan wel dat het streekproducten betreft. Er dient hierbij wel sprake te zijn van kleinschaligheid en de basis van de verkoop moet worden gevormd door op het eigen bedrijf geproduceerde producten. Voor de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde (streek)producten wordt een maximale oppervlakte van 50 m² gesteld. Buitenopslag en reguliere detailhandel worden hierbij niet toegestaan.

Wanneer een bedrijf met haar hoofdactiviteit (agrarisch) stopt, kan een bestaande nevenactiviteit worden voortgezet. Hierbij is echter wel sprake van functieverandering en moet voor de nevenactiviteit worden voldaan aan de voorwaarden hiervoor (zie paragraaf 3.2.2.).

3.4. Niet-agrarische bedrijvigheid

Ook voor niet-agrarische bedrijvigheid geldt dat er vanuit de regio een differentiatie gewenst is van de mogelijkheden voor uitbreiding. Diverse niet-agrarische bedrijven hebben op de huidige locatie al een dusdanige omvang bereikt dat verdere uitbreiding niet wenselijk is. Voor andere bedrijven zijn er nog wel uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie, per bedrijf is behoefte aan maatwerk. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat uitbreidingsmogelijkheden dienen bij te dragen aan een toename van de ruimtelijke en sociale kwaliteit. De mogelijkheden moeten verschillen per (deel)gebied, aard van de bedrijvigheid en de mate van gebondenheid aan het landelijk gebied. Mogelijke vormen van niet-agrarische bedrijvigheid zijn kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid, recreatie, (binnen)opslag et cetera.

Voor stoppende niet-agrarische bedrijven worden ook mogelijkheden gecreëerd ten aanzien van sloop van bedrijfsgebouwen en herbouw van een woning/woongebouw. Hierdoor valt eveneens kwaliteitswinst te boeken in het landelijk gebied.

DEFINITIEF VASTGESTELD
G.S. 12-12-2006

Zoekzones Deeluitwerking Regio Noord-Veluwe

Legenda

Groen Blauw Raamwerk (natuur, landschap, water)

- EHS natuur, verweving, verbindingzone
- Waardevol open gebied
- Open water
- Natura 2000 gebieden

Rood Raamwerk (wonen, werk en vervoer)

- Concentratie intensieve teelten
- Concentratie intensieve teelten conform partiële herziening streekplan 1996
- Bommelerwaard
- Hoofdweg
- Regionale ontsluitingsweg
- Station
- Hoofdvaarwegen
- Wegaansluiting
- Bebouwing VROM buiten gelderland
- Waardevol landschap
- Multifunctioneel platteland
- Hoofdweg
- Overige dubbelbaanswegen
- Overige weg
- Spoorlijn
- Regio Noord Veluwe

Zoekzones

- Bebouwing (wonen/werken) 2000-2005
- Zoekzone wonen
- Zoekzone wonen, lage dichtheid
- Zoekzone werken
- Zoekzone landschappelijke versterking
- Zoekzone kleine kernen

Passende beoordeling Nb-wet noodzakelijk

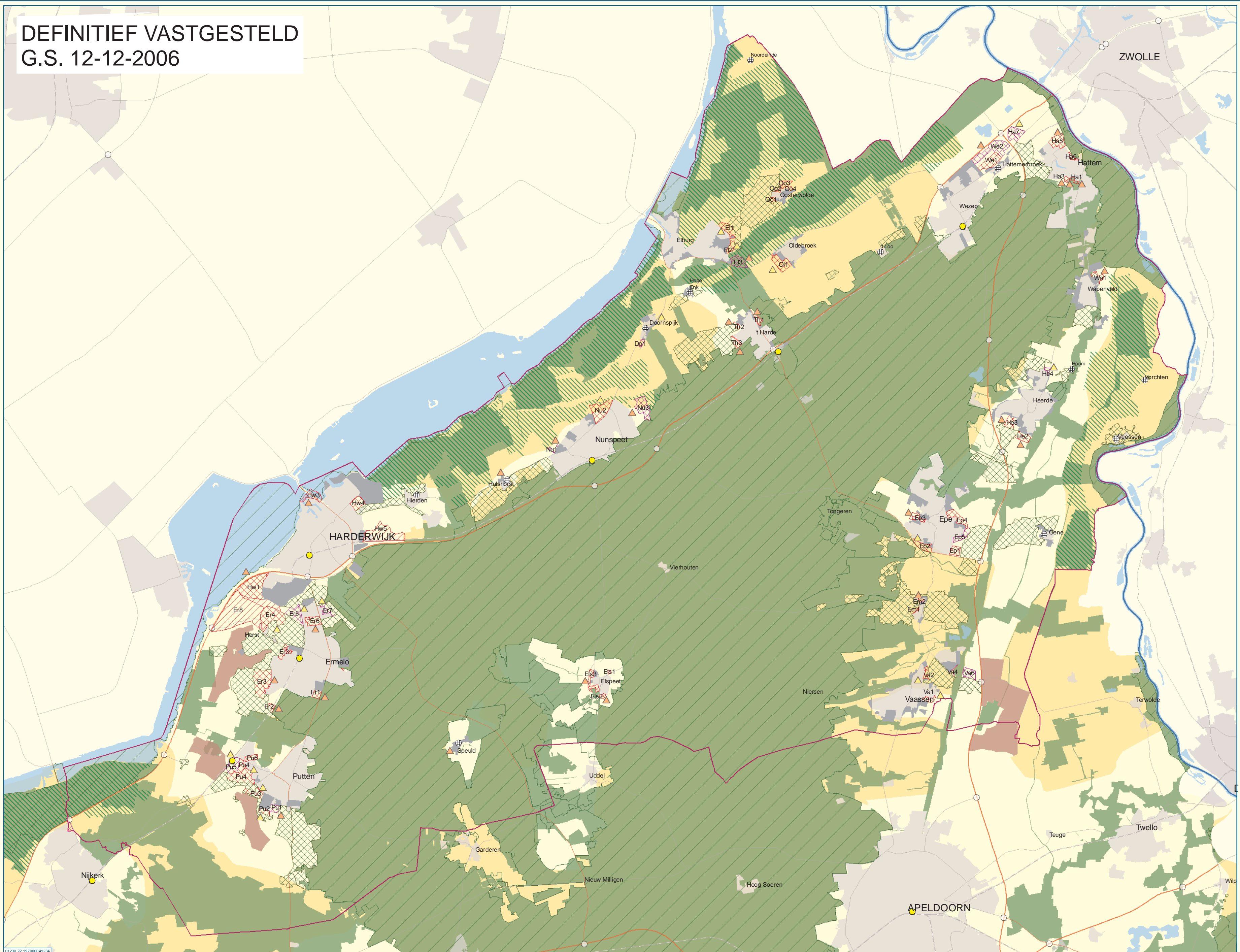
- Voortoets categorie geel
- Voortoets categorie oranje

provincie
Gelderland

0 1,25 2,5
Kilometers

Dienst: REW
Aldeling: RO
Bron: Provincie Gelderland

Auteur: R.Dix
Vormgever: J.Gerritsen
Datum: 12-12-2006



4.1. Inleiding

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is het voor de regio wenselijk de mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijven te differentiëren naar (deel)gebieden. Aangezien het een uitwerking van het streekplan betreft is ervoor gekozen de streekplanzoning als basis te nemen bij de gebiedstypen.

Voor nieuwe woon- en werkgebieden is in december 2006 de streekplanuitwerking "Zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe" vastgesteld. In deze uitwerking zijn toekomstige locaties (zoekgebieden) voor woon- en werkgebieden weergegeven. Eveneens zijn "zoekzones voor landschappelijke versterking" opgenomen. In deze gebieden wordt een versterking van de groene structuur in combinatie met een nieuwe inrichting voorgestaan; deze gebieden sluiten aan op de zwermgebieden uit de Regionale Structuurvisie.

De gebiedstypen die in deze streekplanuitwerking onderscheiden worden, zijn gelijk aan de deelgebieden uit de streekplanuitwerking "Zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe". Door deze zoning aan te houden kunnen gebiedstypen elkaar gedeeltelijk overlappen bij de "zoekzones voor landschappelijke versterking"; daar waar dit het geval is wordt deze laatste categorie aangehouden.

Door in deze streekplanuitwerking gebruik te maken van de kaart behorende bij de streekplanuitwerking "Zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe" wordt aangesloten op de streekplanzoning en bovendien is er hierdoor sprake van één ruimtelijke basiskaart voor de beide regionale streekplanuitwerkingen. De basiskaart behorende bij de streekplanuitwerkingen, waarop de gebiedstypen zijn aangegeven, is opgenomen op afbeelding 4.1. De verschillende gebiedstypen worden in de volgende paragrafen nader beschreven.

4.2. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding van natuurgebieden zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermesting en versnippering. Het doel is te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten en diersoorten. De Ecologische Hoofdstructuur is onderverdeeld in EHS-natuur, EHS-verweving en EHS-verbinding. Als totaal is de EHS sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau.

EHS-natuur

EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Binnen dit gebiedstype zijn binnen de Noord-Veluwe twee deelgebieden te onderscheiden. Enerzijds ligt het (besloten) Centraal Veluws Natuurgebied bijna geheel in de EHS-natuur. Daarnaast vallen de (open) gebieden langs de Randmeren en de IJssel in de EHS-natuur. In de EHS-natuur liggen weinig (agrarische) bedrijven.

EHS-verweving

Dit gebiedstype omvat landgoederen 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 vervullen een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kunnen zich in dit gebied duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

Binnen de regio ligt de EHS-verweving voornamelijk verspreid langs de randmeerkust, in de uiterwaarden langs de IJssel bij Hattem en Oene en in de agrarische enclave. Ook langs de oostkant van het Veluwemassief komt dit gebiedstype voor.

EHS-verbinding

Ter verbinding van de gebiedstypen EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. 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.

Dit gebiedstype komt verspreid in de regio voor, met name langs waterlopen zoals het Apeldoorns Kanaal, Hierdense Beek, de Leigraaf en de Heigraaf.

4.3. Multifunctioneel gebied

Waardevol landschap

Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten is groot. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Het waardevol landschap in de regio ligt gedeeltelijk langs de IJssel en aan de randen van het Veluwemassief.

Multifunctioneel platteland

Het multifunctioneel platteland betreft agrarische gronden tussen de kernen in. De waarden in dit gebied zijn verspreid. De grondgebonden landbouw is een belangrijke drager maar ook zijn in dit gebied veel andere functies aanwezig. Het multifunctioneel platteland ligt voornamelijk tussen het Veluwemassief en de waardevolle open gebieden langs de Randmeren en de IJssel in. In dit gebied komen reeds meerdere functies voor.

4.4. Zoekgebieden landschappelijke versterking

Voor invulling van de zoekzones voor landschappelijke versterking heeft de Regio aansluiting gezocht bij de intensieve en extensieve zwermgebieden die in de Regionale Structuurvisie zijn onderscheiden. De zwermgebieden zijn veelal aan de nederzetting grenzende gebieden waar in

de loop van de tijd een menging is ontstaan van agrarisch gebruik, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Er is relatief veel bebouwing die verspreid in het gebied ligt (zwerm), deze maken onderdeel uit van de karakteristiek van het gebied. Het zijn veelal de intensief gebruikte delen van het oude cultuurlandschap, waar de agrarische functie meer en meer ondergeschikt is aan de overige functies. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het benutten van de functionele mogelijkheden via herstructurering. In de Regionale Structuurvisie schrijft de Regio dat zij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit onder meer wil bereiken via integrale herstructureringsprojecten waarbij functieverandering en functieontwikkeling (het toevoegen van nieuwe functies aan de agrarische functie) worden gecombineerd met versterken van de landschapskwaliteit en het oplossen van watervraagstukken.

4.5. Zoekgebieden wonen en werken

De gebieden die in de streekplanuitwerking "zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe" zijn aangewezen als "zoekzone wonen", "zoekzone wonen, lage dichtheid" of "zoekzone werken" vallen buiten deze streekplanuitwerking voor functieverandering, aangezien voor deze gebieden de ontwikkelingsrichting al is bepaald. De delen die niet voor wonen of werken worden benut, behouden de oorspronkelijke status.

4.6. Primair agrarisch gebied

In de regio komen enkele primair agrarische gebieden voor. Het betreft hierbij onder meer het landbouwontwikkelingsgebied nabij Vaassen en specifieke gebieden voor de grondgebonden veehouderij (de poldergebieden langs de Randmeerkust). Gemeenten kunnen ervoor kiezen de gebieden nader te begrenzen (voor wat betreft de grondgebonden veehouderij) en hiervoor specifiek beleid te ontwikkelen. Doordat deze gebieden primair agrarisch zijn, kunnen gemeenten ervoor kiezen hier zeer terughoudend met functieverandering om te gaan (of dit uit te sluiten). In deze streekplanuitwerking wordt voor deze gebieden echter geen specifiek beleid opgenomen. Ditzelfde geldt voor mogelijkheden voor functieverandering voor het glastuinbouwgebied bij Heerde. De gemeente Heerde stelt voor dit gebied beleid op voor functieverandering in overleg met de provincie Gelderland en betrokken groeperingen.

5.1. Algemeen

Aansluitend aan de algemene beleidsdoelstellingen uit hoofdstuk 3 en de onderscheiden gebiedstypen uit hoofdstuk 4, zijn in dit hoofdstuk de mogelijkheden uitgewerkt voor concrete initiatieven voor functieverandering, nevenactiviteiten en uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de individuele plannen van ondernemers. Bij het toepassen de ontwikkelingsmogelijkheden van functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid zijn de volgende twee regelingen opgenomen:

1. een algemene regeling met objectieve criteria ten aanzien van de uitvoering;
2. een aanvullende regeling. Onder voorwaarden is afwijking van de algemene regeling mogelijk. Hierbij geldt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt.

Initiatiefnemers en gemeenten kunnen gebruik maken van de algemene regeling, wanneer men bij voorbaat duidelijkheid wil over de realisatie van een initiatief. Wanneer aan de objectieve criteria wordt voldaan kan een gemeente medewerking verlenen aan een initiatief, wel dient hierbij een basispakket aan kwaliteitsbijdragen te worden genomen en tevens dient aan een aantal overige voorwaarden te worden voldaan. Voldoet men niet aan de objectieve criteria dan is realisatie alleen mogelijk via de aanvullende regeling. Hierbij dienen bovenop het algemene basispakket extra kwaliteitsbijdragen in de ruimtelijke kwaliteit te worden genomen: het basispakket-plus. Bij initiatieven binnen de zoekzones landschappelijke versterking kan alleen medewerking worden verleend wanneer ze voldoen aan de aanvullende regeling. Op deze wijze kan bijgedragen worden aan de beleidsdoelstelling voor deze gebieden; versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor zowel de algemene regeling als de aanvullende regeling geldt dat op onderdelen onderscheid wordt gemaakt in gebiedstypen. Bij een aanvraag moet dus allereerst duidelijk zijn binnen welk gebiedstype een initiatieflocatie ligt, aangezien de mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijven verschillen per gebiedstype. De onderscheiden gebiedstypen zijn in paragraaf 4.3 beschreven. Iedere aanvraag dient via een kwaliteitsbijdragen bij te dragen aan een impuls voor de leefbaarheid en dus de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden beschreven voor:

- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar werken;
- mogelijkheden voor nevenactiviteiten;
- niet-agrarische bedrijven.

Vervolgens worden in paragraaf 5.6 de kwaliteitsbijdragen en alle overige voorwaarden beschreven. In bijlage 3 zijn voorbeelden opgenomen van mogelijkheden voor functieverandering op vijf verschillende locaties. In de gemeente Nunspeet wordt een momenteel een pilot uitgevoerd ten aanzien van functieverandering. Deze pilot is opgenomen in bijlage 4.

5.2. Functieverandering naar wonen

5.2.1. Algemene regeling

Ecologische Hoofdstructuur

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen de EHS dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen de EHS minimaal 350 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Het minimaal te slopen oppervlakte ligt binnen dit gebiedstype lager dan in andere gebieden, aangezien binnen dit gebiedstype kwaliteitswinst (ontstening en verminderde milieubelasting) extra gewenst is, functieverandering naar wonen wordt hierdoor eerder bereikt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Waardevol landschap en Multifunctioneel Platteland

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen deze gebiedstypen dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen deze gebiedstypen minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Zoekzone landschappelijke versterking

Via de algemene regeling zijn er binnen deze gebieden geen ruimere mogelijkheden voor functieverandering naar wonen, dit kan enkel via de aanvullende regeling (zie paragraaf 5.2.2.).

Oppervlakte bijgebouwen

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen volstaat vaak niet voor het stallen van hobbymatig gehouden vee en/of telen van gewassen en daarbij behorende activiteiten. Om deze reden worden in deze streekplannuitwerking ook mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan voor deze hobbyboeren. Hiervoor wordt de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte aan bijgebouwen uit te breiden tot 200 m².

Hierbij is van belang dat gewaarborgd wordt dat de extra bijgebouw(en) daadwerkelijk worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van gewassen. Hierbij wordt de voorwaarde opgenomen dat over minimaal 5.000 m² grond naast het woonperceel of in de directe omgeving van het woonperceel kan worden beschikt. Deze gronden worden gebruikt voor het weiden van vee en/of telen van gewassen. Tevens moet de noodzaak van de uitbreiding van de oppervlakte in redelijkheid zijn aangetoond.

Gemeenten kunnen deze regeling in hun bestemmingsplan opnemen (als binnenplanse vrijstelling ex art. 15 WRO). Een vergelijkbare regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe en die regeling is op 14 februari 2006 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

5.2.2. Aanvullende regeling

Zoekzone landschappelijke versterking

Functieverandering naar wonen is binnen de zoekzone voor landschappelijke versterking alleen mogelijk via de aanvullende regeling. Het beleid voor deze gebieden is primair gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, via de aanvullende regeling wordt deze gewaarborgd. Bij functieverandering naar wonen geldt binnen dit gebiedstype dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen de zoekzones voor landschappelijke versterking minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Aantal gebouwen

Bij de algemene regeling is het alleen mogelijk om één woongebouw met daarin meerdere wooneenheden op te richten. Vanuit de ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke erf dan wel met het oog op de eigenheid van het gebied kan het wenselijk zijn het bouwvolume in twee woongebouwen onder te brengen. Allereerst zal worden bezien of bestaande schuren een zodanige eigenheid vertegenwoordigen dat er naar gestreefd zal worden om aan deze gebouwen een (meervoudige) woonfunctie te geven. Daarnaast is het op voorhand niet in elke situatie wenselijk om, ter stimulering van de sloop van overtollige bebouwing, de maximale bouw mogelijkheden (gebaseerd op de 50% regel) toe te staan. Vandaar dat dit via de aanvullende regeling mogelijk wordt gemaakt. Via de aanvullende regeling wordt ruimte gelaten om in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning of ten hoogste twee woongebouwen toe te staan in een setting die doet vermoeden dat het om een min of meer oorspronkelijke clustering gaat. De ondergrens voor een minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte is ook van toepassing op deze aanvullende regeling.

De regio heeft deze aanvullende regeling bij functieverandering geïntroduceerd om enerzijds de eigenheid van een (voormalig) agrarisch erf te kunnen behouden. Anderszijds wordt via deze regeling senioren de mogelijkheid geboden in hun eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen, gecombineerd met eventuele mantelzorg op het erf. Om te voorkomen dat grote woongebouwen worden opgericht die niet binnen het landschap passen moet een inrichtingsplan worden aangeleverd waaruit duidelijk blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt (basispakket-plus, zie paragraaf 5.6.2.).

Verzoeken om medewerking voor een vrijstaande woning (een woongebouw met één woon-eenheid) zullen voorafgaand aan besluitvorming door de gemeente aan de betreffende provinciale dienst ter advisering worden voorgelegd. Zolang de mogelijkheden van deze streekplan-uitwerking nog niet in de vigerende bestemmingsplannen zijn verwerkt (zie paragraaf 6.2.), zal voor de tussenliggende periode voor zover nodig gewerkt worden met een artikel 19, lid 1 procedure. In alle overige gevallen kan door een gemeente met toepassing van een vrijstellingsbe-paling ex artikel 19 lid 2 van de WRO medewerking worden verleend.

5.3. Functieverandering naar werken

5.3.1. Algemene regeling

Ecologische Hoofdstructuur en Waardevol Landschap

Gezien de kwetsbaarheid van deze gebieden, wordt in deze gebiedstypen terughoudend omgegaan met een functieverandering naar werken. Functieverandering naar werken is binnen deze gebiedstypen alleen mogelijk ten behoeve van kleinschalige woon-werkcombinaties (zoals kantoor aan huis), kleinschalige vormen van natuur- en landschapsbeheer en -educatie tot een oppervlakte van 500 m². Aan activiteiten ten behoeve van recreatie en zorg worden ruimere mogelijkheden geboden, deze zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Recreatie en zorg zijn van belang voor de leefbaarheid van het gebied en speerpunt van beleid. Deze functies kunnen een gebied nieuwe impulsen geven, zonder dat de kwaliteiten van een gebied worden aangetast. Daarbij is juist in de EHS grote kwaliteitswinst te behalen bij functieverandering via het wegvallen van de ammoniakemissie van (voormalige) agrarische bedrijven. Bij een functieverandering naar werken dienen alle overige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.



Afbeelding 5.1. Fictieve situatie van functieverandering naar werken

Multifunctioneel platteland

Gezien de aard van het multifunctioneel platteland worden hier ruimere mogelijkheden geboden. Niet-agrarische functies binnen deze gebieden kunnen de leefbaarheid in deze gebieden positief beïnvloeden, zonder dat de kenmerken onevenredig worden aangetast. Hierbij zijn de volgende activiteiten mogelijk (niet limitatief):

- ♦ sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied) functies, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
- ♦ milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions/hondenkennels;
- ♦ agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen;
- ♦ hoveniersbedrijven, maneges, dierenartsenpraktijken en dierenklinieken;
- ♦ opslag van statische goederen zoals caravans en boten.

Deze activiteiten zijn mogelijk binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Alle overige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt bij functieverandering naar werken.

Zoekzone landschappelijke versterking

Via de algemene regeling zijn er binnen deze gebieden geen ruimere mogelijkheden voor functieverandering naar werken, dit kan enkel via de aanvullende regeling (zie paragraaf 5.3.2.).

5.3.2. Aanvullende regeling

Zoekzone landschappelijke versterking

Binnen dit gebiedstype zijn ruimere maatvoeringen alleen via de aanvullende regeling mogelijk, aangezien deze gebieden juist zijn aangewezen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Functieverandering naar werken is binnen dit gebiedstype mogelijk voor de volgende activiteiten:

- ♦ sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied) functies, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
- ♦ milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions/hondenkennels;
- ♦ agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen;
- ♦ hoveniersbedrijven, maneges, dierenartsenpraktijken en dierenklinieken;
- ♦ opslag van statische goederen zoals caravan en boten.

Deze activiteiten zijn mogelijk binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Bij een functieverandering naar werken dienen alle overige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.

Afwijking maatvoering

Via de aanvullende regeling is een verruiming van de in paragraaf 5.3.1. genoemde maatvoering mogelijk tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²). Hierbij dient wel een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom een initiatieflocatie te worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.6.).

Nieuwbouw

Bij de algemene regeling dienen (nieuwe) bedrijfsmatige activiteiten bij functieverandering binnen de bestaande bouwmassa plaats te vinden. Omdat de bestaande (agrarische) bedrijfsgebouwen niet altijd voldoen aan de voorwaarden die aan een nieuwe activiteit gesteld worden, is via de aanvullende regeling een beperkte (vervangende) nieuwbouw mogelijk. Nieuwbouw ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 250 m².

5.4. Nevenactiviteiten

5.4.1. Algemene regeling

Ecologische Hoofdstructuur

Nevenactiviteiten zijn binnen dit gebiedstype alleen mogelijk binnen bestaande (bedrijfs)gebouwen voor zover het activiteiten betreft die zich richten op natuur- en landschapsbeheer en -educatie en/of recreatie. Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven mag binnen dit gebiedstype maximaal 350 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak. Een uitzondering geldt voor de opslag van caravans. Dit is mogelijk tot een oppervlakte van 750 m², aangezien dit een weinig belastende activiteit is die geen hinder oplevert voor de omgeving.

Waardevol landschap

Nevenactiviteiten zijn binnen dit gebiedstype mogelijk binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350 m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de opslag van caravans, hiervoor mag de oppervlakte niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Multifunctioneel platteland

In het multifunctioneel platteland bestaan de meest ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten, aangezien juist in dit gebiedstype de agrarische sector vaak nog een zeer belangrijke rol speelt. Nevenactiviteiten kunnen bijdragen aan het voortbestaan van agrarische bedrijven. Effecten van nevenactiviteiten op bestaande waarden en functies in de omgeving zijn binnen dit gebiedstype vaak relatief beperkt. Nevenactiviteiten zijn binnen dit gebiedstype mogelijk binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 500 m². Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de opslag van caravans. Hiervoor mag de oppervlakte niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Zoekzone landschappelijke versterking

Via de algemene regeling zijn er binnen deze gebieden geen ruimere mogelijkheden voor nevenactiviteiten, dit kan enkel via de aanvullende regeling (zie paragraaf 5.4.2.).

5.4.2. Aanvullende regeling

Zoekzone landschappelijke versterking

Nevenactiviteiten zijn binnen dit gebiedstype mogelijk binnen bestaande gebouwen tot een maximale oppervlakte van 350 m² tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de opslag van caravans, hiervoor mag de oppervlakte niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Maatvoering

Via de aanvullende regeling is een verruiming van de in paragraaf 5.4.1 genoemde maatvoering mogelijk tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) in het multifunctioneel gebied. Voor het waardevol landschap en de zoekzone landschappelijke versterking bedraagt dit percentage 15%. Hierbij dient wel een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom een initiatieflocatie te worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.6.). Uitbreiding van de maatvoering via de aanvullende regeling is in de EHS niet mogelijk.

Nieuwbouw

Bij de algemene regeling dienen nevenactiviteiten binnen de bestaande bouwmassa plaats te vinden. Omdat de bestaande (agrarische) bedrijfsgebouwen niet altijd voldoen aan de voorwaarden die aan nevenactiviteiten gesteld worden, is via de aanvullende regeling een beperkte (vervangende) nieuwbouw mogelijk. Nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteit is mogelijk tot een maximale oppervlakte van 200 m².

5.5. Niet-agrarische bedrijven

5.5.1. Algemene regeling

Ecologische hoofdstructuur

Niet-agrarische bedrijvigheid is binnen dit gebiedstype in principe niet wenselijk. Bestaande bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 10% tot een maximale oppervlakte van 750 m². Deze uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen zodat bedrijven enige ruimte hebben voor uitbreidingen/aanpassingen die nodig zijn om te kunnen (blijven) voldoen aan milieuregeling, Arbo-regelgeving enzovoort. Voor bedrijven die zich richten op recreatie en/of zorg worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%, aangezien deze bedrijven gebonden zijn aan het buitengebied en vaak van belang zijn voor de algehele leefbaarheid in een gebied.

Waardevol landschap

Niet-agrarische bedrijven binnen dit gebiedstypen dragen bij aan de leefbaarheid, maar kunnen ook overlast veroorzaken voor de omgeving. Gezien de karakteristieken van dit gebiedstype (openheid of beslotenheid) zijn grote uitbreidingsmogelijkheden niet gewenst. Bestaande bedrijven krijgen een uitbreidingsmogelijkheid van 20% wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 375 m². Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 375 m² krijgen een maximaal uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 750 m². Voor bedrijven die zich richten op recreatie en/of zorg worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%.

Multifunctioneel platteland

Vanwege het belang (economisch en sociaal) van bestaande niet-agrarische bedrijven krijgen deze bedrijven binnen deze gebiedstypen ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven die in het multifunctioneel platteland liggen is mogelijk tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 500 m². Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 500 m² krijgen een maximaal uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Voor bedrijven die zich richten op recreatie en/of zorg worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%. Ditzelfde geldt voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.



Afbeelding 5.2. Kleinschalige woon-werkcombinaties zijn in het gehele buitengebied toegestaan.

Zoekzone landschappelijke versterking

Via de algemene regeling zijn er binnen deze gebieden geen ruimere mogelijkheden voor functieverandering naar werken, dit kan enkel via de aanvullende regeling (zie paragraaf 5.3.2.).

5.5.2. Aanvullende regeling

Zoekzone landschappelijke versterking

Vanwege het belang (economisch en sociaal) van bestaande niet-agrarische bedrijven krijgen deze bedrijven binnen deze gebiedstypen ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Wel dienen bedrijven te voldoen aan de voorwaarden, die worden gesteld in de aanvullende regeling. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven die binnen de zoekzone landschappelijke versterking liggen is mogelijk tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 500 m². Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 500 m² krijgen een maximaal uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 750 m². Voor bedrijven die zich richten op recreatie en/of zorg worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%. Ditzelfde geldt voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Maatvoering

Via de aanvullende regeling is een verruiming van de in paragraaf 5.5.1 genoemde maatvoering mogelijk tot maximaal 20% van de gegeven maten (in m²) in het multifunctioneel gebied. Voor het waardevol landschap en de zoekzone landschappelijke versterking bedraagt dit percentage 15%. Hierbij dient wel een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom een initiatieflocatie te worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.6.). Uitbreiding van de maatvoering via de aanvullende regeling is in de EHS niet mogelijk.

5.6. Kwaliteitsverbetering

De provincie Gelderland geeft in haar Streekplan aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierbij wordt een initiatiefnemer gevraagd een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. In deze streekplanuitwerking wordt een onderscheid gemaakt in een kwaliteitsverbetering via de algemene, alsmede via de aanvullende regeling. Voor alle initiatieven dient via de algemene regeling een basispakket aan kwaliteitsbijdragen te worden genomen om te komen tot een kwaliteitsverbetering. Via de aanvullende regeling zijn daarnaast extra bijdragen voor een kwaliteitsverbetering vereist: het basispakket-plus. Hierbij dient aantoonbaar extra in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd te worden. Het basispakket en het basispakket-plus zijn in de paragrafen 5.6.1 en 5.6.2 beschreven. Daarnaast dient bij toepassing van de beschreven mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid te worden voldaan aan een aantal overige voorwaarden. Deze zijn in paragraaf 5.6.3. beschreven.

Bij het nemen van kwaliteitsbijdragen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient opgemerkt te worden dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op twee schaalniveaus kan worden gerealiseerd: op locatieniveau en op gebiedsniveau. De huidige wetgeving biedt nu alleen mogelijkheden om op locatieniveau een bijdrage van een initiatiefnemer te vragen. Nieuwe wet- en regelgeving (grondexploitatiewet) maakt het in de toekomst mogelijk om ook op gebiedsniveau door middel van exploitatieovereenkomsten kwaliteitsbijdragen te vragen.

5.6.1. Basispakket

Bij initiatieven die voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dient te worden voldaan aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. De bijdragen uit het basispakket gelden voor alle initiatieven en zijn niet afhankelijk van het gebiedstype. Het betreft de volgende kwaliteitsbijdragen:

Sloop

Sloop draagt bij aan de 'ontstening' van het buitengebied; gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak vermindert. In beginsel komen alle legaal opgerichte vrijkomende gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking.

Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak liggen kunnen via de salderingsregeling ook worden meegeteld bij de totale hoeveelheid te slopen bebouwing. Hierbij dienen wel alle (voormalige) bedrijfsgebouwen op alle locaties te worden gesloopt, en de bestemming van alle locaties waar gesloopt wordt dient te worden gewijzigd. Ook dient de milieuvergunning/melding te worden ingetrokken.

Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing en ensemble

Bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten moeten behouden blijven. Karakteristieke en monumentale bebouwing worden bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties (bijvoorbeeld lijsten van monumenten, aanduidingen op plankaarten en de MIP-lijst). Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden en mag dus niet worden gesloopt. Wanneer sprake is van een cultuurhistorisch waardevol ensemble vervalt de sloopeis.

Verkleining bestemmingsvlak

Het gedeelte van het voormalige agrarisch bouwvlak dat door de nieuwe functie (wonen of werken) niet wordt gebruikt zal niet langer tot het bouwvlak behoren en krijgt een gebiedsbestemming. Op dit gedeelte van het voormalige bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden.



Afbeelding 5.3 Na bestemmingswijziging krijgt een gedeelte van het voormalige bouwvlak een woonbestemming (W) en een gedeelte een agrarische gebiedsbestemming (AB).

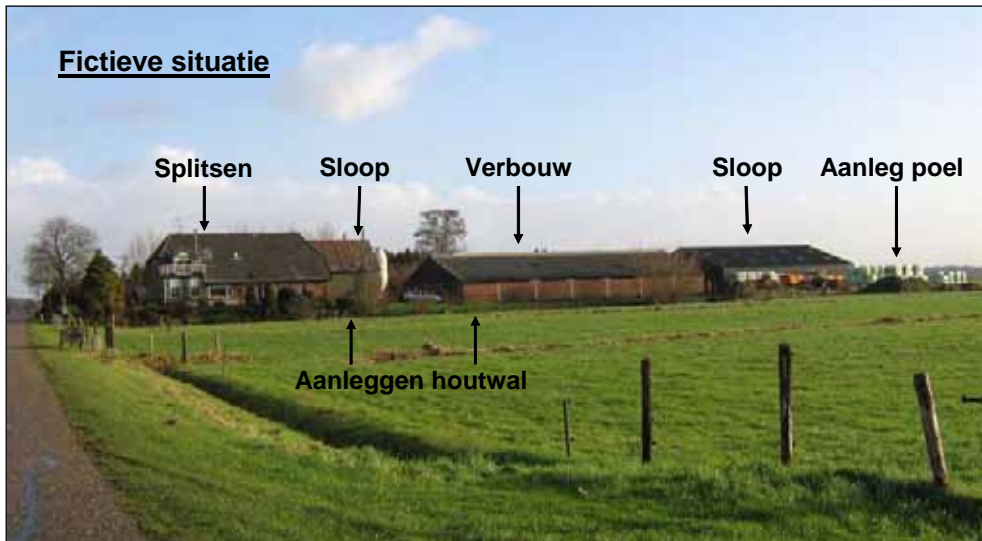
Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van reeds aanwezige bebouwing. Deze zijn grotendeels beschreven in de gemeentelijke welstandsnota's. Een gemeente kan ook beeldkwaliteitsplannen voor (deel)gebieden en/of locaties vereisen bij een aanvraag of deze zelf opstellen. Door een initiatiefnemer kan bij de aanvraag worden aangegeven hoe de beeldkwaliteit gewaarborgd wordt.

Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast, aansluitend op de beschreven gebiedskarakteristieken. De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit onderhoud van de bestaande landschappelijke elementen en anderzijds uit de aanleg van nieuwe landschapselementen die de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Nieuwe elementen worden zoveel mogelijk aangelegd op of direct grenzend aan het bouwperceel waar hergebruik plaatsvindt.

Wanneer door de gemeente een landschapsontwikkelingsplan is opgesteld, wordt dit als toetsdocument gebruikt. Eveneens kan worden aangesloten bij de beschreven kernkwaliteiten uit het Streekplan (zie bijlage 1). Een initiatiefnemer dient aan te tonen op welke wijze gebouwen zorgvuldig in het landschap worden ingepast.



Afbeelding 5.4. Fictieve situatie hergebruik (voormalig) agrarisch bedrijf

5.6.2. Basispakket-plus

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de aanvullende regeling dienen bovenop het verplichte basispakket extra bijdragen te worden geleverd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: het basispakket-plus. Welke bijdragen hiervoor worden ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder meer het gebiedstype waarbinnen de initiatieflocatie ligt, de huidige inrichting van het terrein en de functies en waarden in de omgeving. Ook is de aard van functieverandering, nevenactiviteit of niet-agrarische bedrijvigheid van belang. Bij de toetsing zal ook de

nadere uitwerking van de kernkwaliteiten binnen het streekplangebied worden betrokken (zie bijlage 1). Onderstaande opsomming is niet limitatief, er zijn andere vormen die de ook een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Van belang is dat er in alle gevallen gebruik wordt gemaakt van maatwerk. Voorbeelden van het basispakket-plus zijn opgenomen in bijlage 3.

Natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling als kwaliteitsbijdrage kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe landschapselementen betreffen zoals poelen of beplanting. Natuurontwikkeling kan aansluiten op de gebiedskarakteristieken en ter plaatse aanwezige waarden. Hierbij wordt uitgegaan van de gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplannen en/of Landschapsbeleidsplannen.

Verbetering publieke functies

Bij het verbeteren van publieke functies kan de openbare toegankelijkheid van het buitengebied worden verbeterd. Bestaande problemen en knelpunten in de infrastructuur kunnen worden aangepakt. Ook kunnen recreatieve voorzieningen in de vorm van fiets- of wandelpaden worden aangelegd. Hierbij wordt aangesloten op recreatie en toerisme als speerpunt van beleid.

Terugbrengen cultuurhistorie

In het verleden zijn onder meer door schaalvergroting in de landbouw veel cultuurhistorische relictten verloren gegaan; het betreft hierbij onder meer percellering maar ook objecten op een agrarisch erf. Via het basispakket-plus kunnen deze cultuurhistorische relictten (zoals houtsingels, het terugbrengen van een historisch kerkpad, maar ook gebouwen) terug worden gebracht in het landschap.

Ruimte voor waterberging

Ruimte voor waterberging is van belang voor de opvang van water tijdens piekmomenten (bij veel neerslag). Door ruimte voor waterberging te creëren kan water ter plaatse worden opgevangen en kan het in de bodem infiltreren. Hierdoor hoeft neerslagwater niet te worden afgevoerd, waardoor op andere locaties problemen kunnen ontstaan. Ruimte voor waterberging kan in veel gevallen samengaan met de realisatie van nieuwe natuur. Mogelijkheden voor waterberging liggen met name in lager gelegen gebieden, bijvoorbeeld langs de IJssel of langs de Randmeerkust.

5.6.3. Overige voorwaarden

Behalve het versterken van de ruimtelijke kwaliteit via het basispakket of basispakket-plus, dienen alle nieuwe initiatieven te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

Geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving

Er mag door de functieverandering geen nadelige invloed worden uitgeoefend op reeds aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings, niet-agrarische bedrijven et cetera.

Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig geschaad worden. Een groot deel van de Veluwe is aangewezen als vogel- en habitatrictlijngebied. Mede gezien de externe werking van de werking van de vogel- en habitatrictlijn moet de ligging van dit gebied worden meegenomen in de planvorming.

Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn
De nieuwe activiteit mag geen verzwaring van de infrastructuur (verharding, verbreding) vereisen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden

Aangetoond moet worden dat op het eigen erf voldoende ruimte is gereserveerd voor het parkeren van voertuigen. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.

Buitenopslag is niet toegestaan

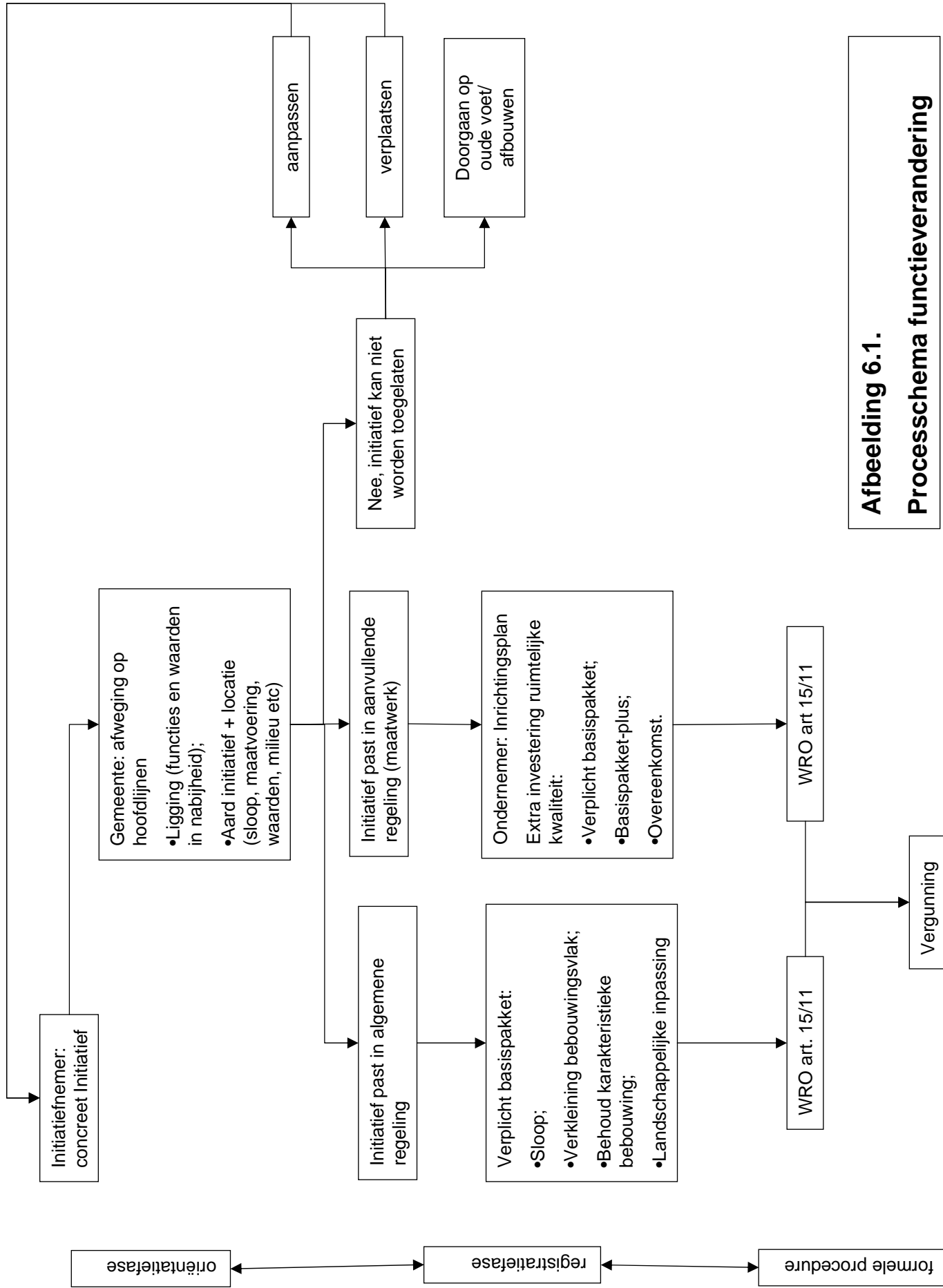
Vanwege de landschapsontsierende werking bestaat er geen mogelijkheid voor buitenopslag. Voor sommige bedrijfstypen is voor een efficiënte bedrijfsvoering buitenopslag soms niet te vermijden. Deze kan worden beperkt tot maximaal 100 m².

Gemeentelijk beleid

Door de diverse gemeenten is op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Een nieuw initiatief dient aan deze voorwaarden te voldoen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het welstandsbeleid.

De bedrijfswoning moet worden gehandhaafd

Er is geen mogelijkheid de bestaande woning los te koppelen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij functieverandering. De eenheid van het erf moet worden behouden.



Abbeelding 6.1.
Processchema functieverandering

6.

Proces en regelgeving

6.1. Proces

Iedere procedure start bij een concreet initiatief. Bij iedere aanvraag zijn in het gehele traject tot aan vergunningverlening de volgende drie fasen te onderscheiden:

1. Oriëntatiefase;
2. Registratiefase;
3. Formele procedure.

In deze paragraaf zijn deze fasen nader uitgewerkt. In afbeelding 6.1. zijn deze fasen schematisch weergegeven.

Oriëntatiefase

De procedure start met een concrete aanvraag van een initiatiefnemer die gebruik wil maken van de mogelijkheden van functieverandering. Wanneer de initiatiefnemer met de aanvraag bij de gemeente komt, maakt deze een afweging op hoofdlijnen. Hierbij wordt gekeken naar de volgende aspecten:

Ligging initiatieflocatie

1. Welke functies liggen in de nabije omgeving? Ondervinden nabijgelegen functies hinder van de functiewijziging?
De aard en omvang van nabijgelegen functies staan in het vigerend bestemmingsplan.
2. Binnen welk gebiedstype ligt de initiatieflocatie/ welke waarden (ecologisch, hydrologisch, landschappelijk, cultuurhistorie etc.) liggen er in de omgeving? Informatie hierover staat in het landschapsontwikkelingsplan, monumentenlijst, MIP, archeologische waardenkaart, waterhuishoudingsplan en dergelijke.

Aard van het initiatief en de initiatieflocatie

1. Hergebruik of sloop en nieuwbouw; is hergebruik van bestaande schuren mogelijk?
2. Sloop; wordt de vereiste hoeveelheid aan bebouwing gesloopt?
3. Wat is de maatvoering van de nieuwe gebouwen?
4. Waarden; hoe verhoudt het initiatief zich tot de aanwezige waarden? Zijn er reeds aanvullende onderzoeken uitgevoerd? Is er sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing?
5. Milieu; zijn nadere onderzoeken nodig (geluid, luchtkwaliteit, bodem et cetera) voor realisatie van het initiatief?

Op basis van de quickscan van de ligging van de initiatieflocatie en de aard van het initiatief maakt de gemeente een afweging waarbij de volgende mogelijkheden bestaan:

- a. Initiatief past in de algemene regeling;
- b. Initiatief past in de aanvullende regeling (maatwerk);
- c. Initiatief past niet binnen deze regelingen.

Op basis van deze afweging wordt verder gewerkt in de volgende fase.

Registratiefase

Bij de drie mogelijkheden dienen de volgende stappen te worden genomen.

Het initiatief past in de algemene regeling

Wanneer het initiatief binnen de algemene regeling past, dient een verplicht basispakket aan bijdragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden genomen. Deze bijdragen staan beschreven in paragraaf 5.6.1. Wordt hieraan voldaan dan kan de formele procedure worden gestart.

Het initiatief past in de aanvullende regeling

Wanneer een initiatief niet binnen de algemene regeling, maar wel binnen de kaders van de aanvullende regeling past, zal een initiatiefnemer extra moeten investeren in de ruimtelijke kwaliteit in en/of aansluitend aan een initiatieflocatie. Dit zal moeten worden aangetoond via een inrichtingsplan.

Wanneer een initiatiefnemer gebruik maakt van de aanvullende regeling dan gelden de voorwaarden uit het verplichte basispakket, alsmede het basispakket-plus. Hierdoor wordt gewaarborgd dat extra wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van een locatie. De afspraken die via dit basispakket-plus worden gemaakt, worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Voordat deze overeenkomst is ondertekend door een initiatiefnemer wordt door de gemeente geen medewerking verleend in de formele procedure. De overeenkomst een bevoegdhedenovereenkomst waarbij het gemeentebestuur planologische medewerking toezegt (inspanningsverplichting) en de initiatiefnemer zich verplicht de overeengekomen kwaliteitsbijdragen uit te voeren of uit te laten voeren.

Het initiatief past niet in de algemene of aanvullende regeling

Wanneer het initiatief niet past in de algemene of aanvullende regeling, kan een initiatief niet worden toegelaten. Met een initiatiefnemer kan worden bekeken of een aanpassing van het plan of een verplaatsing van een locatie tot de mogelijkheden behoort. Wanneer dit het geval is wordt een nieuw voorstel ingediend, waarna de procedure opnieuw wordt gestart.

Bij een initiatief met algemeen belang bestaat daarnaast de mogelijkheid tot het voeren van een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO).

Formele procedure

Wanneer voldaan wordt aan alle voorwaarden, kan de formele procedure worden opgestart. In de volgende paragraaf is aangegeven op welke wijze initiatieven juridisch-planologisch in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd.

6.2. Het bestemmingsplan

Realisatie van de diverse initiatieven is mogelijk via een vrijstelling van het bestemmingsplan (artikel 15 of 19 WRO), een bestemmingsplanwijziging ex artikel 11 WRO of herziening ex artikel 10 WRO. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze de beschreven mogelijk

heden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. In de tekstkaders is een voorbeeldregeling voor het bestemmingsplan opgenomen.

6.2.1. Functieverandering

Doordat functieverandering niet mogelijk is binnen de bestemmingsomschrijving kan dit enkel gebeuren via een bestemmingsplanwijziging (ex artikel 11 WRO) of via een buitenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19 (lid 1) WRO.

Een gemeente kan in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bedrijfsbestemming opnemen waarmee het mogelijk is de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming of een bedrijfsbestemming. Een voorbeeld hiervan is in het kader opgenomen.

In hoofdstuk 3 is geconstateerd dat verscheidene voormalige agrarische bedrijven in recent vastgestelde bestemmingsplannen al een woonbestemming hebben gekregen, terwijl veel agrarische opstallen nog aanwezig zijn. Binnen de woonbestemming kan derhalve een vrijstellingsbepaling worden opgenomen voor de bouw van een nieuw woongebouw onder dezelfde voorwaarden die in onderstaand kader zijn opgenomen. Ditzelfde geldt voor de niet-agrarische bedrijven. Binnen de bedrijfsbestemming kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor een functieverandering naar wonen, met de mogelijkheid om tegen sloop van een bepaald oppervlakte aan bedrijfsgebouwen een woning/ woongebouw te herbouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen:

1. teneinde de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming en een aangrenzende gebiedsbestemming en de bouw van een extra woning mogelijk te maken, mits:
 - sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - minimaal 500 m² van alle opstallen wordt gesloopt;
 - de oppervlakte van een woongebouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de oorspronkelijke bebouwing;
 - overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - landschappelijke inpassing plaatsvindt.
2. ten einde de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige vormen van recreatie, natuur en landschapsbeheer en educatie et cetera (afhankelijk van gebiedstype), mits:
 - de activiteit uitsluitend dan wel overwegend wordt uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing (afhankelijk van gebiedstype);
 - de oppervlakte aan gebouwen die voor de activiteit wordt aangewend niet meer bedraagt dan p.m. (afhankelijk van gebiedstype);
 - overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - buitenopslag niet is toegestaan;

- de infrastructuur niet wordt verzwaaard;
- een (bedrijfs)woning wordt gehandhaafd en het aantal woningen niet toeneemt. Toename van het aantal woningen is wel geoorloofd in geval toepassing wordt gegeven aan de regeling uit lid 1;
- er geen of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden of de waarden van de (aangrenzende) gronden;
- landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Binnen een woonbestemming kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen voor ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen bij hobbyboeren (waarbij de omvang van de activiteiten geen agrarische bestemming rechtvaardigt). Een voorbeeld hiervan staat in onderstaand kader.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in p.m. Voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m², mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m², en de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

6.2.2. Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten kunnen in een bestemmingsplan binnen de agrarische bedrijfsbestemming bij recht worden toegestaan. De aard en maatvoering van de activiteiten wordt in de bestemmingsomschrijving vastgelegd.

Bestemmingsomschrijving

De gronden met de agrarische bedrijfsbestemming zijn mede bestemd voor agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van p.m. (afhankelijk van gebiedstype) mits:

1. de activiteit plaatsvindt binnen de bedrijfsgebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan p.m. (afhankelijk van gebiedstype);
2. de activiteit ondergeschikt is aan de agrarische activiteit;
3. detailhandel niet plaatsvindt anders dan de verkoop van op eigen bedrijf geproduceerde producten of streekproducten;
4. geen buitenopslag plaatsvindt ten behoeve van de nevenactiviteiten.

Boven de bij recht toegestane maat kan via vrijstelling (ex artikel 15 WRO) ruimere mogelijkheden worden geboden. Dit is in het volgende kader opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in p.m.:

1. ten behoeve van nevenactiviteiten die zich richten op natuur- en landschapsbeheer en educatie en/of recreatie (activiteiten afhankelijk van gebiedstype) binnen de bedrijfsgebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning uitgezonderd, tot niet meer dan p.m. m² (afhankelijk van gebiedstype);
2. ten behoeve van de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake dient te zijn van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door op het eigen bedrijf geproduceerde producten en met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie niet meer dan 50 m² mag bedragen.

6.2.3. Niet agrarische bedrijven

De niet-agrarische bedrijven krijgen in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In de doeleindenomschrijving kan de aard van de activiteiten worden vastgelegd en in de bouwvoor-schriften de toegestane maximale oppervlakte.

Via een vrijstelling (ex artikel 15 WRO) kunnen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden verschillen naar de aard van het gebied (de gebiedsbestemming) waarbinnen het bedrijf gelegen is.

6.3. Overeenkomst

Naast regeling in het bestemmingsplan worden gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en een gemeente in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. Het gaat hierbij om zaken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals de borging van de tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) bij nieuwe gebouwen in de omgeving, hoe en binnen welke termijn die gerealiseerd worden, de instandhouding en het onderhoud ervan, welke sancties zijn verbonden aan niet-nakoming en dergelijke.

De overeenkomst is een onderdeel van de belangenafweging die plaatsvindt bij het besluit tot medewerking van een initiatief bij de aanvullende regeling. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de kwaliteitsverbetering en daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief niet is aangetoond, zal het bestuur een negatief besluit over planologische medewerking nemen.

De overeenkomst dient voldoende duidelijk en goed gemotiveerd te zijn. In geval van een kwaliteitsverbetering via bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe natuur dient een inrichtingsplan ingediend te worden. Bij dit inrichtingsplan dient tevens aangegeven te worden hoe de nieuw aangelegde elementen beheerd worden. In de overeenkomst wordt een boeteclausule en de termijn van realisatie opgenomen.

april 2007.