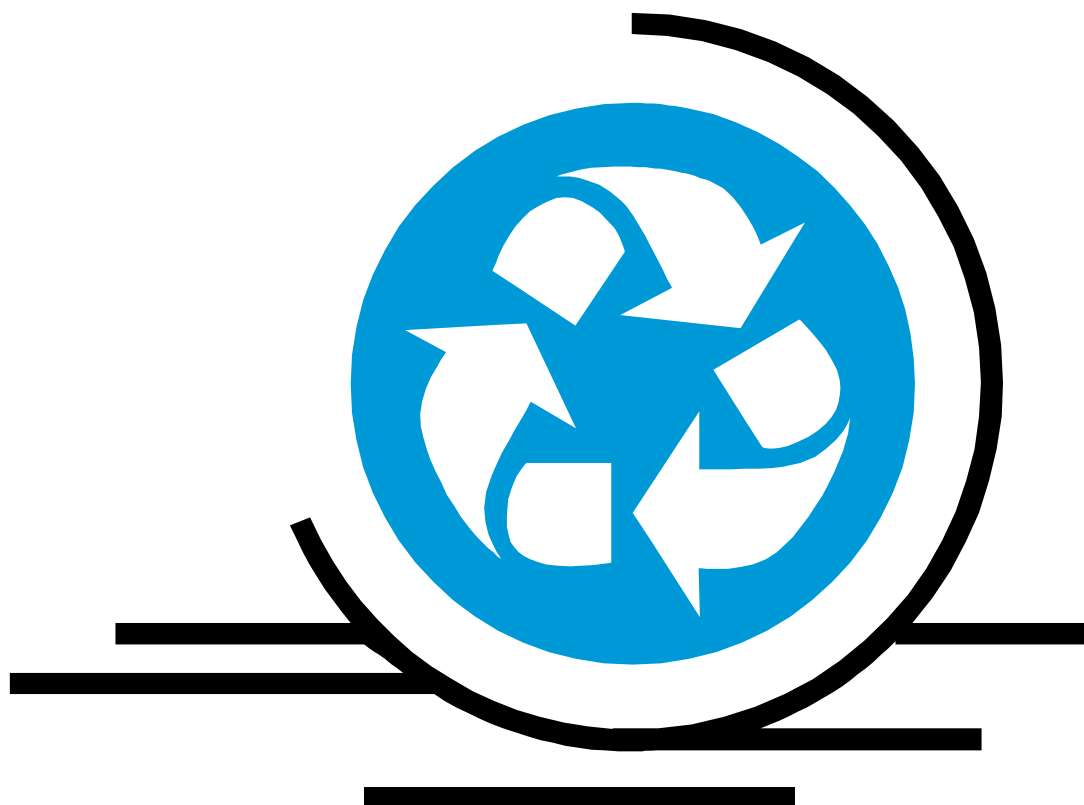


Herijking 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

Een aanpassing van het functieveranderingsbeleid



Gemeente Montferland
Ruimtelijke Ontwikkeling
Vastgesteld 27 september 2012

Voorwoord

De voorliggende notitie voorziet in een herijking van het functieveranderingsbeleid of VAB-beleid zoals dat is weergegeven in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008 en zoals dat in grote lijnen is doorvertaald in eerst de Paraplusherziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en later in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Montferland veelvuldig gebruikt gemaakt van deze VAB-regeling met dien verstande dat vooral veel omzettingen naar 'wonen' hebben plaatsgevonden. In het buitengebied zijn als gevolg daarvan tal van nieuwe woningen en wooneenheden ontstaan dan wel in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt.

Van functieverandering naar werken is daarentegen nauwelijks gebruik gemaakt.

Zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau hebben in het afgelopen jaar evaluaties van het functieveranderingsbeleid plaatsgevonden. Ook in dat kader is geconstateerd dat voornamelijk gebruik is gemaakt van de mogelijkheden van functieverandering naar 'wonen' en dat de gevallen waarin gebruik is gemaakt van functieverandering naar 'werken', daarbij zijn achtergebleven.

Vooraf het veelvuldige gebruik van de mogelijkheden van functieverandering naar wonen is voor diverse gemeenten in de Regio Achterhoek aanleiding geweest, het beleid een halt toe te roepen. De VAB-initiatieven legden namelijk een aanzienlijk beslag op de beschikbare woningbouwcapaciteit in de kernen.

Hoewel gelet op de aansluiting van de gemeente Montferland bij de Stadsregio in Montferland minder wordt gestuurd op woningbouwaantallen, is de stagnatie in de woningmarkt ook in de gemeente Montferland voelbaar. Kavels bij de kernen worden moeilijker uitgegeven en de woningen en wooneenheden die worden gerealiseerd en aangeboden in het kader van functieverandering naar wonen zijn voor initiatiefnemers eveneens lastig afzetbaar.

De betreffende constatering is dan ook aanleiding geweest het functieveranderingsbeleid bij te stellen, waarbij ook de beperkte vraag naar mogelijkheden in het kader van functieverandering naar werken tegen het licht is gehouden.

14 augustus 2012

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Voorwoord | 2 |
| Inhoudsopgave | 3 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 4 |
| Hoofdstuk 2 Mogelijkheden functieverandering Bestemmingsplan 'Buitengebied': Zoals het was | 6 |
| 2.1 Algemeen | 6 |
| 2.2 Functieverandering naar wonen bestemmingsplan 'Buitengebied' | 7 |
| 2.3 Functieverandering naar werken bestemmingsplan 'Buitengebied' | 9 |
| 2.4 Overige mogelijkheden op grond van notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' | 10 |
| Hoofdstuk 3 Herijking functieveranderingsbeleid: Zoals het wordt | 11 |
| 3.1 Herijking functieverandering algemeen | 11 |
| 3.1.1 Doelstellingen en uitgangspunten | 11 |
| 3.1.2 Ondergrens functieverandering | 12 |
| 3.1.3 Algemene randvoorwaarden herijking functieverandering | 12 |
| 3.2 Herijking functieverandering naar wonen algemeen | 14 |
| 3.3 Herijking functieverandering naar wonen bijzonderheden | 15 |
| 3.3.1 Saldering | 15 |
| 3.3.2 Geen nieuwbouw op maagdelijke locaties | 16 |
| 3.3.3 Grote woningen in het kader van functieverandering naar wonen | 16 |
| 3.3.4 Geen medewerking aan bijzondere categorieën functieverandering naar wonen | 16 |
| 3.4 Herijking functieverandering naar werken algemeen | 17 |
| 3.5 Herijking functieverandering naar werken bijzonderheden | 22 |
| 3.5.1 Extra ruimte voor werkfuncties in de A12-zone | 22 |
| 3.5.2 Broedplaatsfunctie | 23 |
| 3.5.3 Gebruik voor opslag is geen functieverandering | 23 |
| 3.5.4 Nieuwbouw bij functieverandering naar werken | 23 |
| 3.6 Wonen met bedrijf | 24 |
| 3.7 Herijking functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg algemeen | 24 |
| 3.8 Herijking functieverandering naar recreatie en Maatschappelijk/zorg bijzonderheden | 27 |
| 3.8.1 Extra ruimte voor recreatieve functies in de 'voor recreatie Aangewezen gebieden in de structuurvisie | 27 |
| 3.8.2 Nieuwbouw bij functieverandering naar recreatie en Maatschappelijk/zorg | 28 |

| | |
|---|-----------|
| Bijlage 1 Reacties op ontwerp beleid 'Herijking ruimte Voor vernieuwing | 30 |
| Bijlage 2 Mogelijkheden functieverandering bestemmingsplan 'Buitengebied' (in werking vanaf 19 januari 2012) | 32 |
| Bijlage 3 Provinciaal beleid | 39 |
| Bijlage 4 Notitie functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing Stadsregio | 44 |
| Bijlage 5 Toelichting opslag | 48 |
| Bijlage 6 Rekenvoorbeelden functieverandering | 49 |
| Bijlage 7 Lijst toegestane horeca | 55 |

Hoofdstuk 1 Inleiding

In april 2008 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland ingestemd met de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. De notitie vormde een gemeentelijke uitwerking van het regionale beleidskader functieverandering zoals dat eerder door de KAN-raad van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen was vastgesteld. Op grond van de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing' kon met toepassing van een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan initiatieven voor functieverandering naar wonen en werken, ook wel VAB-initiatieven genoemd, een en ander voor zover deze initiatieven met de betreffende notitie in overeenstemming waren.

'VAB' staat voor 'vrijkomende, voormalige of vrijgekomen agrarische bebouwing'. Het VAB-beleid is van toepassing op alle gebouwen in het buitengebied (dus niet alleen agrarische gebouwen). Het beleid heeft enerzijds als doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren en anderzijds om een impuls te geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit van het buitengebied. Uitgangspunt van het VAB-beleid is dat functieverandering plaatsvindt op het agrarisch erf en dat wordt uitgegaan van de planologische situatie, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Parapluherziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Op basis hiervan was het mogelijk om functieveranderingsinitiatieven op procedureel eenvoudigere wijze mogelijk te maken. Inmiddels is deze parapluherziening nagenoeg 1 op 1 doorvertaald in het op 29 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Montferland maar ook in andere gemeenten in de Regio Achterhoek veelvuldig gebruikt gemaakt van de VAB-regeling. Daarbij hebben vooral veel omzettingen naar 'wonen' plaatsgevonden. In het buitengebied zijn als gevolg daarvan tal van nieuwe woningen en wooneenheden ontstaan dan wel in bestemmingsplannen vastgelegd. Dit is ook gebleken uit verschillende evaluaties van het beleid welke op provinciaal, regionaal maar ook gemeentelijk niveau hebben plaatsgevonden. Voor verschillende gemeenten in de Achterhoek is dit aanleiding geweest om de mogelijkheden in het kader van functieverandering naar 'wonen' te 'bevriezen'. De betreffende woningen en wooneenheden legden daar namelijk een aanzienlijk beslag op de beschikbare bouwcapaciteit voor woningen in de kernen.

Hoewel in de gemeente Montferland gelet op de aansluiting bij de Stadsregio minder wordt gestuurd op woningbouwaantallen, is de stagnatie in de woningmarkt ook in de gemeente Montferland goed voelbaar. Zowel de verkoopbaarheid van de woningen en wooneenheden in het kader van functieverandering als de verkoopbaarheid van nieuwe kavels bij kernen ondervindt hinder van deze stagnerende woningmarkt. Bij de kernen dient echter niettemin te worden voorzien in de behoefte die de komende jaren zal ontstaan vanwege diverse demografische ontwikkelingen en tendensen op de woningmarkt. Een en ander geeft de gemeente dan ook aanleiding om de VAB-mogelijkheden voor 'wonen' (die voor het behoud van vitale kernen minder van belang zijn) te versoberen.

Deze versobering van het VAB-beleid die hoofdzakelijk bestaat uit een inperking van het toegestane aantal te bouwen woningen en wooneenheden, zal onderdeel uitmaken van de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Reden hiervoor is dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds sprake is van een duidelijke regeling, waarbij hoofdzakelijk het toegestane aantal woningen en wooneenheden en de daarvoor te slopen oppervlakte wordt gewijzigd. De regeling zal voorts grotendeels intact blijven.

Enkele andere zaken met betrekking tot functieverandering naar 'wonen' zoals 'saldering' komen in deze notitie uitvoeriger aan de orde.

Functieverandering naar werken heeft daarentegen zeer beperkt plaatsgevonden. De gemeente acht het voor de vitaliteit in het buitengebied en zeker in tijden van economische crisis van belang dat ondernemers ruimte wordt geboden om initiatieven te ontplooiën in vrijkomende en vrijgekomen (agrarische) gebouwen. Daarbij dient sprake te zijn van een zodanige aangepaste regeling dat het enerzijds voor ondernemers aantrekkelijker wordt om te ondernemen in het buitengebied en anderzijds hiermee ook een voldoende bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

De onderhavige notitie 'Herijking ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' geeft niet alles opnieuw weer voor zover dat een herhaling van zetten betreft ten opzichte van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' uit 2008. Het provinciaal en regionaal beleid met betrekking tot functieverandering zoals beschreven in hoofdstuk 2 en 3 van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied', komt in deze notitie dan ook niet terug. Ook de begripomschrijvingen komen niet terug. De gehanteerde begrippen met betrekking tot functieverandering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 29 september 2011 blijven onverkort van toepassing.

In tegenstelling tot in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is in deze notitie voorts geen beleid opgenomen inzake nevenfuncties en uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid in het 'Buitengebied'. Dit beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 29 september 2011 is vastgesteld en behoeft op dit moment geen wijziging.

Hoofdstuk 2 Mogelijkheden functieverandering Bestemmingsplan 'Buitengebied': Zoals het was

2.1 Algemeen

In 2008 heeft de gemeente Montferland een eigen functieveranderingsbeleid opgesteld. De doelstellingen van dat beleid waren 2-ledig:

1. functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit;
2. functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit van het buitengebied;

Om de doelstelling onder 1 te bereiken hanteert de gemeente 3 vereveningsmethoden

- a. sloop, tenzij sprake van hergebruik van monumentale bebouwing of hergebruik van een 'deel';
- b. beeldkwaliteit (toets aan Beeldkwaliteitsplan);
- c. landschappelijke inpassing (bijdrage aan EHS).

De notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied d.d. 18 maart 2008' voorziet in beleid ten aanzien van functieverandering naar wonen en werken en is vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland' doorvertaald in een parapluherziening van de toen nog geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' van de voormalige gemeenten Bergh en Didam.

Het bestemmingsplan genaamd 'Parapluherziening ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is op 22 april 2010 met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' door de gemeenteraad vastgesteld.

De parapluherziening voorziet in de toevoeging van wijzigingsbevoegdheden in de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' ten einde functieverandering naar wonen en werken procedureel op eenvoudigere wijze mogelijk te maken.

Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn onafhankelijk van functieverandering naar wonen of werken de volgende algemene randvoorwaarden gekoppeld:

1. door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
2. functieverandering mag niet leiden tot belemmering van (gevoelige) functies in de omgeving. Sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
3. behoudens hergebruik van karakteristieke of monumentale bebouwing dan wel hergebruik van een eventueel aanwezige 'deel' is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel (exclusief eventuele 'deel') ten minste 400 m² aan gebouwen aanwezig is en deze oppervlakte in de nieuwe situatie met 50% is gereduceerd;
4. functieverandering mag de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) alsmede in het gebied voor de grondgebonden landbouw niet nadelig beïnvloeden, hetgeen in het LOG ten minste door middel van een gebiedsvisie moet worden aangetoond;
5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
6. functieverandering dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een goede beeldkwaliteit in de nieuwe situatie (erfindeling en bebouwing), sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing, behoud en verbetering van karakteristieke gebouwen en monumenten, en een goede landschappelijke inpassing;

Uiteraard geldt hiernaast dat in voorkomende gevallen:

- a. geen afbreuk mag worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- b. functieverandering niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- c. de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant mogen worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
- e. een watertoets dient te worden uitgevoerd;
- f. voor zover de locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de nieuwe functie niet mag leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;
- g. functieverandering geen negatieve gevolgen mag hebben voor de archeologische waarden;
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- i. dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe wooneenheden en woningen;
- j. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

De parapluherziening is nadien vrijwel 1 op 1 doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke op 29 september 2011 is vastgesteld en op 19 januari 2012 in werking is getreden. De daarin opgenomen regelingen voor functieverandering naar wonen en werken zijn opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

2.2 Functieverandering naar wonen bestemmingsplan 'Buitengebied'

In de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' d.d. 18 maart 2008 is opgenomen dat functieverandering naar wonen dient te voorzien in:

1. de behoefte aan landelijk wonen;
2. het langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving door senioren.

In de notitie 'Ruimte voor vernieuwing', de parapluherziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied', wordt voor wat betreft functieverandering naar wonen een onderscheid gemaakt in:

1. zelfstandige wooneenheden;
2. zelfstandige woningen.

Wooneenheden

Een zelfstandige wooneenheid beschikt volgens de notitie over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, maar kent een andere bestemming en beperktere (bouw)mogelijkheden dan een zelfstandige woning. Een zelfstandige wooneenheid kan worden ondergebracht in een bestaand gebouw (hergebruik) dan wel in een nieuw woongebouw. Daarbij geldt dat in een bestaand gebouw maximaal 3 wooneenheden kunnen worden ondergebracht. In geval van hergebruik van een bestaand gebouw is aan een wooneenheid, noch een maximale inhoud gekoppeld noch is er sprake van een minimaal aantal daarin onder te brengen wooneenheden.

In geval van nieuwbouw dienen meerdere wooneenheden te worden ondergebracht in een woongebouw (minimaal 2 en maximaal 3 wooneenheden). De maximale inhoud bedraagt 400 m³ per wooneenheid. Het maximum aantal woongebouwen dat op een perceel kan worden opgericht c.q. hergebruikt voor wooneenheden bedraagt (exclusief eventueel aanwezige deel) maximaal 2. Het aantal wooneenheden dat in het kader van functieverandering naar wonen op een perceel tot stand kan worden gebracht, bedraagt maximaal 6.

Zelfstandige woningen

Zelfstandige woningen die in het kader van functieverandering worden opgericht hebben een maximale inhoud van 800 m³. De goothoogte- en bouwhoogte bedragen 4,5 respectievelijk 9 meter. Een zelfstandige woning telt daarbij voor 2 wooneenheden.

Bijgebouwen bij woningen of wooneenheden in het kader van functieverandering

Ten behoeve van de wooneenheden of de woning kan volgens de notitie gebruik worden gemaakt van bestaande bijgebouwen dan wel kan een nieuw bijgebouw worden opgericht. Bij nieuwbouw bedraagt de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m² in geval van een zelfstandige woning en 50 m² in geval van een wooneenheid. Nieuwe bergingsruimten bij wooneenheden worden inpandig in het woongebouw dan wel in een gezamenlijk bijgebouw ondergebracht, met per woongebouw niet meer dan één gezamenlijk bijgebouw. In geval van de oprichting van een nieuwe woning in het kader van functieverandering mogen zowel bij de bestaande woning als de nieuwe woning maximaal 2 bestaande bijgebouwen gehandhaafd blijven, mits geen van de bijgebouwen een grotere omvang heeft dan 100 m².

Wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn voor de volgende categorieën van functieverandering naar wonen wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- wooneenheden in de deel;
- vrijstaande woningen;
- hergebruik bestaande gebouwen ten behoeve van wooneenheden;
- oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden;
- bestaande gebouwen hergebruiken voor wooneenheden in combinatie met een nieuw woongebouw;
- bestaande monumentale gebouwen hergebruiken voor wooneenheden;
- mengvormen genoemde categorieën van functieverandering naar wonen.

De algemene voorwaarden en de specifieke voorwaarden verbonden aan de bestaande wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering naar wonen zijn weergegeven in bijlage 1 van deze notitie.

2.3 Functieverandering naar werken bestemmingsplan 'Buitengebied'

In de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' d.d. 18 maart 2008 is opgenomen dat functieverandering naar werken dient te voorzien in de volgende doelen:

1. Behoud van vitaliteit en leefbaarheid in het landelijk gebied;
2. Voorzien in de ruimtevrage van het midden- en kleinbedrijf naar vestigingslocaties.

In de notitie respectievelijk de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ten aanzien van functieverandering naar werken de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Conform het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio is onderscheid gemaakt in de volgende typen werkfuncties:
 - a. verblijfsrecreatie, dagrecreatie, zorg alsmede functies die het recreatief routenetwerk versterken;
 - b. agrarisch verwante en gebiedsgebonden functies;
 - c. gebiedsgebonden functies;
 - d. niet-gebiedsgebonden functies;
2. Conform beleid Stadsregio is een onderscheid gemaakt in de volgende deelgebieden/gebiedstypen:
 - a. EHS-natuur;
 - b. EHS-verweving;
 - c. EHS-verbinding;
 - d. Multifunctioneel gebied;
 - e. Multifunctioneel gebied-waardevol landschap;
 - f. Landbouwontwikkelingsgebied;
 - g. Gebied grondgebonden landbouw.
3. In EHS-natuur is uitsluitend functieverandering mogelijk voor zover het betreft recreatieve functies en zorg;
4. De bedrijfsfunctie (max. milieucategorie 3.1) wordt in de bestaande bedrijfsbebouwing uitgeoefend met dien verstande dat oppervlakte en inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot. Een gebruik van vrijkomende of vrijgekomen gebouwen voor opslag is bij recht toegestaan (vergunningplichtige wijzigingen (onderdeel bouwen) zijn in geval van het gebruik voor opslag bij recht, niet toegestaan, evenals wanneer een opslaglocatie de uitvalsbasis vormt voor bedrijfsmatige activiteiten). Buitenopslag is niet toegestaan;
5. Geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen. Ook detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen en streekgeen producten;
6. Er is qua oppervlakte minder toegestaan naarmate de waarde van een gebied groter is, alsmede naarmate geen sprake is van een gebiedsgebonden functie;
7. Er is een grotere oppervlakte toegestaan dan de feitelijk maximaal toegestane oppervlakte wanneer ten minste 50% wordt gesloopt en 1 bestaand gebouw voor de werkfunctie in gebruik wordt genomen dat groter is dan de toegestane omvang;
8. Indien sprake van een woonbestemming mag niet meer dan 100 m² worden gebruikt ten behoeve van een nieuwe werkfunctie;

Naast deze uitgangspunten zijn de algemene voorwaarden van functieverandering van toepassing, zoals vermeld in paragraaf 2.1. De wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering naar werken zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is weergegeven in bijlage 1 van deze notitie.

2.4 Overige mogelijkheden op grond van notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

Naast de doorvertaling van het beleid uit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing' naar wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan ten einde op eenvoudigere wijze medewerking te kunnen verlenen aan 'gladde' gevallen van functieverandering naar wonen en werken, was in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing' ook beleid geformuleerd om:

1. onder (strengere) voorwaarden nieuw te bouwen op een andere (maagdelijke) locatie dan waar sloop plaatsvindt, indien dit (gelet op de locatie waar wordt gesloopt en waar in principe ook de functiewijziging dient plaats te vinden) beleidsmatig de voorkeur geniet;
2. onder voorwaarden te salderen tussen 2 locaties.

In notitie is voorts opgenomen dat in aanvulling op de in paragraaf 2.2. genoemde categorieën van functieverandering naar 'wonen' ook kan worden gedacht aan functieverandering naar woonwerk combinaties en functieverandering naar woonzorg combinaties. Voor zover aan de orde zou per geval beoordeeld moeten worden in hoeverre medewerking aan een planherziening mogelijk is. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 3 Herijking functieveranderingsbeleid: Zoals het wordt

3.1 Herijking functieverandering algemeen

3.1.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, is er in de laatste jaren veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheden inzake functieverandering naar wonen als gevolg waarvan veel nieuwe woningen en wooneenheden in het buitengebied zijn ontstaan dan wel in bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Op dit moment is echter sprake van een enigszins stagnerende woningmarkt. Kavels bij de kernen worden moeilijker uitgegeven en ook de woningen en wooneenheden die worden gerealiseerd en aangeboden in het kader van functieverandering zijn voor initiatiefnemers lastig verkoopbaar.

Voorkomen moet echter worden dat de woningbouw in het buitengebied concurreert met de nieuwbouw in de kernen. Functieverandering naar werken daarentegen heeft in de afgelopen jaren nauwelijks plaatsgevonden.

Vooraf de mogelijkheden inzake functieverandering naar wonen noodzakelijk thans dan ook tot een versoering. Functieverandering naar werken vraagt daarentegen juist om enige verruiming.

In de onderstaande paragrafen is weergegeven wat er in algemene zin wijzigt en wat er specifiek wijzigt voor functieverandering naar wonen respectievelijk werken.

De doelstelling van functieverandering zoals deze al gold blijft onveranderd.

1. functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit;
2. functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit van het buitengebied.

Ook de daarbij behorende vereveningsmethoden 'sloop, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing' wijzigen niet.

Aan de doelstellingen wordt een doelstelling '3' toegevoegd:

3. Functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied.

Daarnaast blijven de volgende uitgangspunten eveneens van toepassing:

- functieverandering (naar wonen) blijft, ongeacht de bestemming, van toepassing op alle percelen waar sprake is van een dusdanige oppervlakte aan gebouwen dat wordt voldaan aan de ondergrens voor functieverandering;
- de planologische situatie vormt het uitgangspunt (en niet de eigendomssituatie). Het gegeven dat een planologisch perceel bijvoorbeeld kadastraal is gesplitst in meerdere eigendommen doet daar niet aan af;
- de koppeling van functieverandering met de gebiedstypen EHS (natuur, verweven, verbinding), multifunctioneel gebied (waardevol landschap) en landbouwontwikkelingsgebied blijft gehandhaafd met dien verstande dat in het geval van functieverandering in de EHS de vereveningsbijdrage naast de verplichte sloopvoorwaarde ook kan worden gevormd door de aanleg van nieuwe natuur;
- functieverandering vindt (voor zover daar sprake van is) plaats binnen het agrarisch erf (bouwvlak). Slechts in uitzonderingsgevallen is het toegestaan een woning buiten het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te bouwen (bijvoorbeeld indien uitgevoerd onderzoek uitwijst dat het niet anders kan). In dat geval moet desondanks worden voldaan aan de voorwaarden van het boerenerfprincipe en sprake zijn van een duidelijke 'plus' die kan bestaan uit een extra bijdrage in de landschapsversterking ter plaatse. In dat geval is een maatwerksituatie noodzakelijk;

- Bij percelen waar reeds sprake is van de bestemming 'wonen', welke ook reeds in het daaraan voorgaande bestemmingsplan van deze bestemming waren voorzien, is de bestaande situatie voor wat betreft de opbouw van het erf, het uitgangspunt waarbij in het kader van functieverandering dient te worden aangesloten (compacte bebouwing).

3.1.2 Ondergrens functieverandering

Gelet op de geconstateerde beperkingen aan de voorheen geldende ondergrens van 400 m² om voor functieverandering in aanmerking te komen, maar vooral ook gelet op de noodzaak tot enige versoering van het functieveranderingsbeleid met betrekking tot wonen, wordt de ondergrens voor functieverandering naar wonen thans opgehoogd naar 600 m². Dit betekent dat op een perceel ten minste 600 m² aan gebouwen (niet zijnde bestaande woningen) aanwezig moet zijn om voor functieverandering naar wonen in aanmerking te komen. In de nieuwe situatie dient er bovendien altijd vanuit te worden gegaan dat zowel een bestaande te handhaven woning als een eventueel nieuw te bouwen woning over 100 m² aan bijgebouwen beschikt. Voor wooneenheden is dit 50 m².

Functieverandering naar werken kan uitsluitend plaatsvinden op percelen waar sprake is van een agrarisch bouwvlak. Gelet op de gewenste verruiming van de mogelijkheden van functieverandering naar werken, wordt het toepassen van een ondergrens hier geheel verlaten.

3.1.3 Algemene randvoorwaarden herijking functieverandering

De randvoorwaarden voor functieverandering zoals opgenomen in het voorgaande hoofdstuk blijven nagenoeg ongewijzigd van toepassing met dien verstande dat conform het bovenstaande de ondergrens voor functieverandering naar wonen wordt opgehoogd naar 600 m² en de ondergrens voor functieverandering naar werken wordt geschrapt.

Randvoorwaarden functieverandering

1. door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
2. functieverandering mag niet leiden tot belemmering van (gevoelige) functies in de omgeving. Sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
3. behoudens hergebruik van monumentale bebouwing dan wel hergebruik van een eventueel aanwezige 'deel' is functieverandering naar wonen eerst aan de orde indien op een perceel (exclusief eventuele 'deel') ten minste 600 m² aan gebouwen aanwezig is en deze oppervlakte in de nieuwe situatie met 50% is gereduceerd;
4. functieverandering mag de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het gebied voor de grondgebonden landbouw en het landbouwontwikkelingsgebied niet nadelig beïnvloeden (voor zover sprake is van een initiatief tot functieverandering in of aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied, dient te worden onderzocht of hierdoor geen potentiële vestigingslocatie voor een intensieve veehouderij verloren gaat, dan wel bestaande agrarische bedrijven in de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt);
5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
6. functieverandering dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een goede beeldkwaliteit in de nieuwe situatie (erfindeling en bebouwing), sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing, behoud en verbetering van monumentale gebouwen, en een goede landschappelijke inpassing;

Daarnaast geldt in voorkomende gevallen dat:

- a. geen afbreuk mag worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- b. functieverandering niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatst genoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- c. de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant mogen worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
- e. een watertoets dient te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat op aanvaardbare wijze met het aspect water wordt omgegaan (waarbij wordt onder meer getoetst aan het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel);
- f. voor zover de locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de nieuwe functie niet mag leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
- g. functieverandering geen negatieve gevolgen mag hebben voor de archeologische waarden, waartoe archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en die maatregelen dienen te worden getroffen die overeenkomstig het archeologiebeleid van de gemeente zijn;
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- i. dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe wooneenheden en woningen (hogere grenswaarden zijn niet aan de orde);
- j. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit;
- k. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;

3.2 Herijking functieverandering naar wonen algemeen

Het onderdeel functieverandering naar wonen wordt rechtstreeks doorvertaald in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' nu naast een inperking van het toegestane aantal woningen en wooneenheden en de reeds hierboven genoemde algemene wijzigingen, sprake is van een eenduidige regeling die niet ingrijpend wordt gewijzigd.

De doelstellingen met betrekking tot functieverandering naar wonen zoals weergegeven in paragraaf 2.2 blijven ongewijzigd. Ook blijft het onderscheid tussen zelfstandige woningen en zelfstandige wooneenheden gehandhaafd. In het kader van de toegevoegde doelstelling 'functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied' wordt geen medewerking verleend aan procedures voor een hogere grenswaarde in het kader van geluid, dan wel situaties waarbij woningen worden voorgestaan binnen een indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding. Hiernaast dienen binnen de oppervlakte die voor de bouw van wooneenheden beschikbaar is, wooneenheden tot stand te kunnen worden gebracht van voldoende omvang. Om een voldoende woon- en leefsituatie te garanderen wordt daarom ook een minimuminhoud voor wooneenheden opgenomen welke 275 m³ bedraagt en voorts dient te worden voldaan aan de vereisten aan het Bouwbesluit zonder dat sprake is van vergunningvrije toevoegingen. Hiernaast beschikken afzonderlijke wooneenheden in ieder geval over 50 m² bergingsruimte.

Voordat een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart dient bovendien de uitvoerbaarheid te worden aangetoond. In dat kader dient naast de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond dat sprake is van een concrete belangstelling voor het project en daarmee de verkoopbaarheid van de woningen c.q. wooneenheden.

In de onderstaande tabel staan de wijzigingen weergegeven.

| | Notitie Ruimte voor Vernieuwing bestemmingsplan Buitengebied | Herijking |
|---|---|--|
| Aantal woningen in het kader van functieverandering | Maximaal 2 | Maximaal 1 |
| Aantal wooneenheden in het kader van functieverandering | Maximaal 6 | Maximaal 2 |
| Te slopen oppervlakte aan gebouwen die recht geeft op bouw van een vrijstaande woning | 750 m ² (per saldo in de nieuwe situatie) | 1.000 m ² (per saldo in de nieuwe situatie) |
| Bijgebouwen bij woningen | Maximaal 2 bijgebouwen < 100 m ² per woning mogen behouden blijven | Maximaal 1 bijgebouw < 200 m ² per woning mag behouden blijven. |
| Bijgebouwen bij wooneenheden | Max 50 m ² per wooneenheid in het geval van nieuwbouw onder te brengen in het woongebouw (inpandig) dan wel in een gezamenlijke berging per woongebouw. In geval van hergebruik geldt geen maximale oppervlakte. | Max 50 m ² per wooneenheid in het geval van nieuwbouw welke uitsluitend inpandig mag worden gerealiseerd. In geval van hergebruik mag per wooneenheid max. 100 m ² worden hergebruikt met dien verstande dat de resterende bebouwing wordt gesloopt. |

Een combinatie van een vrijstaande woning met een woongebouw met 2 wooneenheden in het kader van functieverandering naar wonen blijft ook mogelijk. In dat kader dient na aftrek van de benodigde m²'s sloop voor de woning nog ten minste 600 m² aan gebouwen te resteren. Daarbij dient de resterende oppervlakte in de nieuwe situatie met ten minste 50% te zijn gereduceerd met dien verstande dat:

1. sprake is van maximaal 2 wooneenheden in een nieuw gebouw van minimaal 275 m³ en maximaal 400 m³ per wooneenheid;
2. maximaal (en minimaal) 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke in geval van nieuwbouw uitsluitend inpandig wordt gerealiseerd. De resterende bebouwing wordt gesloopt.
3. in geval van hergebruik van bestaande gebouwen als bijgebouw mag maximaal 100 m² per wooneenheid en maximaal 200 m² per woning worden aangewend. Voor zover sprake is van een woongebouw met 2 wooneenheden, waarbij ten behoeve van het bijgebouw gebruik wordt gemaakt van een bestaande bebouwing, mag maximaal één gebouw bij het woongebouw gehandhaafd blijven met een maximale oppervlakte van 200 m². Bij een vrijstaande woning mag gebruik worden gemaakt van één bestaand gebouw met een maximale omvang van 200 m².

Een en ander aan wijzigingen betekent dat de categorie 'bestaande gebouwen hergebruiken in combinatie met een nieuwe woongebouw' zoals weergegeven in paragraaf 2.2 komt te vervallen. Voor enkele rekenvoorbeelden zie bijlage 6.

3.3 Herijking functieverandering naar wonen bijzonderheden

3.3.1 Saldering

Een andere aanpassing met betrekking tot functieverandering naar 'wonen' betreft de mogelijkheid tot 'saldering'. Onder 'saldering' wordt verstaan 'het tussen 2 locaties uitwisselen van slooprechten ten einde op 1 van die locaties functieverandering te kunnen bewerkstelligen'. Evenals voorheen is saldering uitsluitend mogelijk in geval van functieverandering naar wonen.

De ondergrens voor saldering bedraagt 600 m². Dit betekent dat evenals de ondergrens voor functieverandering op een locatie ten minste 600 m² aan gebouwen (exclusief bestaande woning) aanwezig dient te zijn om als locatie te mogen worden ingezet voor saldering met een andere locatie, waar (derhalve) eveneens ten minste 600 m² aan gebouwen aanwezig dient te zijn. Wanneer sprake is van een bouwvlak voor een agrarisch dan wel een niet-agrarisch bedrijf komt dat bouwvlak te vervallen.

Voor zover op een locatie sprake is van een tekort om een vrijstaande woning te bouwen, dient dat tekort op de salderingslocatie met een factor 3 te worden gesloopt en (per saldo) ten minste 600 m². Voor zover op een salderingslocatie met 600 m² aan bijgebouwen een woning aanwezig is, dient rekening te worden gehouden met gegeven dat bij deze woning rechtens 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan. De locatie kan in dat geval niet als salderingslocatie worden aangemerkt aangezien per saldo slechts 500 m² sloop mogelijk is. Een locatie mag voor zover mogelijk maximaal 2 keer als salderingslocatie worden ingezet.

3.3.2 Geen nieuwbouw op maagdelijke locaties

Op grond van het beleid zoals verwoord in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' was het in uitzonderingsgevallen onder bepaalde voorwaarden mogelijk om te bouwen op een maagdelijke locatie in het buitengebied. Dit kon zich bijvoorbeeld voordoen wanneer het algeheel opheffen van een bepaalde locatie in het landbouwontwikkelingsgebied tot een aanzienlijk verbeterde situatie voor de landbouw zou leiden. Deze maatwerkmogelijkheid wordt thans geschrapt.

Hiervoor bestaan diverse aanleidingen:

1. Nieuwbouw op maagdelijke locaties wordt in het kader van functieverandering niet wenselijk geacht;
2. In de afgelopen jaren zijn er geen verzoeken ingediend voor functieverandering in het landbouwontwikkelingsgebied, EHS-natuur of het gebied voor de grondgebonden landbouw, waardoor ook niet de vraag aan de orde is geweest of daarbij sprake was van een situatie waarbij de functieverandering in dat gebied als beleidsmatig ongewenst diende te worden beschouwd en een maagdelijke locatie aan de orde was;
3. In geval van een functieveranderingsinitiatief is het zowel voor het gebied van de grondgebonden landbouw als de EHS niet noodzakelijk om te bouwen buiten deze gebieden. Functieverandering naar wonen heeft in deze gebieden doorgaans een positief effect;
4. Een en ander is in lijn met de gewenste versobering van het functieveranderingsbeleid naar 'wonen'.

3.3.3 Grote woningen in het kader van functieverandering naar wonen

In de afgelopen periode is gebleken dat er in het buitengebied regelmatig behoefte is aan grote(re) woningen. Aan deze behoefte kan tegemoet worden gekomen door grotere woningen toe te staan naarmate een grotere oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende gradatie:

=> 1.000 m² sloop = zelfstandige woning 800 m³ (880 m³ na afwijking);

=> 1.500 m² sloop = zelfstandige woning 1.200 m³ (geen 10% van toepassing);

=> 2.000 m² sloop = zelfstandige woning 1.600 m³ (geen 10% van toepassing).

Het beleid inzake saldering is op deze bijzondere categorie niet van toepassing.

Woningen met een inhoud > 880 m³ zijn niet mogelijk in combinatie met functieverandering naar wooneenheden.

Woningen met een inhoud > 1.000 m³ die tot stand komen als gevolg van functieverandering kunnen niet worden gesplitst nu de splitsingsmogelijkheid uitsluitend voorziet op 'bestaande woningen'. Daaronder worden die woningen verstaan die ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (19 januari 2012) beschikten over een inhoud > 1.000 m³.

3.3.4 Geen medewerking aan bijzondere categorieën functieverandering naar wonen

Aan andere categorieën van functieverandering naar wonen (bijvoorbeeld woonwerk of woonzorgcombinaties) dan zoals met naam genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt in beginsel (voor zover dit al in overeenstemming is met hoger overheidsbeleid) geen medewerking verleend.

3.4 Herijking functieverandering naar werken algemeen

Zoals aangegeven is van de geboden mogelijkheden tot functieverandering naar werken/werkfuncties nauwelijks gebruik gemaakt. Hoewel de sloopvoorwaarde en het gegeven dat nieuwbouw (bij functieverandering naar werken) niet is toegestaan, als belemmerend worden ervaren, is het aannemelijk te veronderstellen dat ook de geboden mogelijkheden inzake functieverandering naar wonen daaraan ten grondslag hebben gelegen. Zo leidden de geboden mogelijkheden inzake functieverandering naar wonen tot een grotere waardevermeerdering op percelen, waardoor dit financieel aantrekkelijker was. Ook bood functieverandering naar wonen initiatiefnemers daarvan de mogelijkheid om gezamenlijk met gezins- en/of familieleden op het erf te wonen met mogelijkheden voor mantelzorg.

Desondanks blijkt uit onderzoek (onder andere door de Kamer van Koophandel) dat er onder het MKB wel degelijk behoefte bestaat aan VAB-werklocaties in het buitengebied. Voldoende ruim oppervlak, een mooie locatie met rust en uitstraling, en de mogelijkheid om wonen en werken te combineren worden als kwaliteiten aangemerkt.

Mede gelet op de economische crisis (waardoor banken zeer terughoudend zijn in het verstrekken van leningen aan (voormalig agrarisch) ondernemers die een nieuw bedrijf willen opstarten), een zich voortzettende trend van beëindiging van agrarische bedrijven, maar ook gelet op de huidige situatie in de woningmarkt (waardoor een versobering van de mogelijkheden van functieverandering naar wonen noodzakelijk is), zal naar verwachting een groter beroep worden gedaan op de mogelijkheden van functieverandering naar werken.

Gezien de eisen die financiers stellen is het daarbij wenselijk dat kleine ondernemers ruimere mogelijkheden worden geboden om vrijgekomen en vrijkomende gebouwen te gebruiken voor werkfuncties, zodat levensvatbare initiatieven kunnen ontstaan welke ook kunnen rekenen op financiering bij banken.

Hoewel niet-agrarische bedrijvigheid in principe dient te worden gehuisvest op een bedrijventerrein, kan op deze wijze het buitengebied zijn economische basis behouden en kan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden versterkt. Dit is echter uitsluitend mogelijk indien levensvatbare plannen ook daadwerkelijk planologisch mogelijk worden gemaakt.

Voor recreatieve en maatschappelijke functies is een grotere toegestane oppervlakte niet direct wenselijk. Om deze reden is voor deze categorie functies in paragraaf 3.7 een aangepaste regeling opgenomen.

De doelstellingen van functieverandering naar werken zoals weergegeven in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' d.d. 18 maart 2008, blijven dan ook ongewijzigd:

1. behoud van vitaliteit en leefbaarheid in het landelijk gebied;
2. voorzien in de ruimtevraag van het midden- en kleinbedrijf naar vestigingslocaties.

Zoals hierboven reeds vermeld wordt de ondergrens voor functieverandering niet van toepassing verklaard op functieverandering naar werken. Wel blijft het uitgangspunt van toepassing dat sprake moet zijn van een agrarisch bouwvlak, welke in de nieuwe situatie komt te vervallen.

In het kader van bijgestelde beleid voor functieverandering naar werken wordt opnieuw een differentiatie in de mogelijkheden aangebracht c.q. een gestaffelde benadering gehanteerd die gebaseerd is op:

1. De aard van de functie;
2. Het gebiedstype en de kwetsbaarheid van dat gebiedstype;
3. De milieu-uitstraling van de functie;

Ad 1) Onderscheid wordt gemaakt in de volgende functies:

- Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies;
- Gebiedsgebonden functies;
- Niet-gebiedsgebonden functies.

De toegestane omvang van de nieuwe werkfunctie neemt toe naarmate de functie meer gelieerd of verwant is aan het buitengebied. Er is dan een grotere oppervlakte voor de nieuwe werkfunctie toegestaan en tevens hoeft er minder van de bestaande bebouwing te worden gesloopt. Voor het onderscheid in agrarisch verwante en gebiedsgebonden functies, gebiedsgebonden functies en niet-gebiedsgebonden functies is onderstaand een aangepaste lijst van bedrijvigheid opgenomen. Deze is niet limitatief. Het doel van deze lijst is voornamelijk om te bepalen of een functie al dan niet agrarisch verwant en gebiedsgebonden is, gebiedsgebonden, of niet gebiedsgebonden.

| Functie | Agrarisch verwant en gebiedsgebonden | Gebiedsgebonden | Niet gebiedsgebonden |
|--|---|------------------------|-----------------------------|
| Landbouw dienstverleningsbedrijf/hulpbedrijf | Ja | Ja | - |
| Loonbedrijven | Ja | Ja | - |
| Landbouwmechanisatiebedrijf/reparatiebedrijf landbouwvoertuigen | Ja | Ja | - |
| Landbouwproductverwerkende bedrijven | Ja | Ja | - |
| Groothandel in zaai- en pootgoed en gewasbeschermingsproducten | Ja | Ja | |
| Veevoederbedrijven | Ja | Ja | - |
| Wijnmakerij | Ja | Ja | - |
| | | | |
| Hoveniersbedrijven | Nee | Ja | - |
| Boomverzorgingsbedrijven | Nee | Ja | - |
| Natuur- en landschapsbeheer | Nee | Ja | - |
| Paardensportbedrijf | Nee | Ja | |
| Dierenasiel/pension | Nee | Ja | - |
| Riet- en vlechtwerk | Nee | Ja | - |
| Caravanstalling | Nee | Ja | |
| | | | |
| Computerservicebedrijf | Nee | Nee | Ja |
| Adviesbureaus | Nee | Nee | Ja |
| Bouwbedrijven | Nee | Nee | Ja |
| Installatiebedrijven | Nee | Nee | Ja |
| Dakdekkersbedrijf | Nee | Nee | Ja |
| Meubelmakerij/restauratie/stoffeerderij | Nee | Nee | Ja |
| Kledingvervaardiging | Nee | Nee | Ja |
| Reparatiebedrijven gebruiksgoederen | Nee | Nee | Ja |
| Pottenbakkerij | Nee | Nee | Ja |
| Natuursteenbewerking/beeldhouwerij | Nee | Nee | Ja |
| Grafische bedrijven | Nee | Nee | Ja |

Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies zijn sterk gelieerd aan de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied en komen daar van oorsprong ook voor. Deze bedrijven dienen voor hun functioneren feitelijk te midden van de agrarische bedrijvigheid te worden gevestigd. Zoals uit de tabel blijkt, kunnen bijvoorbeeld de loonbedrijven die direct agrarische activiteiten ontplooiën voor agrariërs als zodanig worden aangemerkt.

Gebiedsgebonden wil zeggen dat de functies feitelijk goed in het buitengebied tot hun recht komen, nu deze voor hun werkzaamheden zijn aangewezen op gronden in het buitengebied, maar waarbij geen sprake is van een directe agrarische verwantschap. Een caravanstalling is bijvoorbeeld niet agrarisch verwant, maar zeer zeker wel gebiedsgebonden. Dit is een functie die van oorsprong in het buitengebied veel voorkomt. Bedrijven die zorgdragen voor onderhoud aan beplantingselementen in het buitengebied en hoveniersbedrijven, kunnen hiertoe ook worden gerekend.

Niet-gebiedsgebonden bedrijven zijn niet verbonden aan agrarische bedrijvigheid noch vertonen zij enige verbondenheid met het buitengebied. Feitelijk horen deze functies in het buitengebied niet thuis.

Ad 2) Voorts wordt er een onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen. Hiervoor worden de zelfde gebiedstypen gehanteerd zoals reeds opgenomen in de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied': EHS (natuur, verweven, verbinding), Multifunctioneel platteland (waardevol landschap), landbouwontwikkelingsgebied en het gebied voor de grondgebonden landbouw (zoals dat gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied').

Er worden ruimere mogelijkheden geboden naarmate een gebied minder kwetsbaar is dan wel geen bijzondere landschappelijke waarden of gebiedsdoelen in het geding zijn.

Ad 3) Niet alle werkfuncties zijn toegestaan. Naast het gegeven dat bepaalde bedrijven gelet op de aard van de bedrijvigheid niet worden toegestaan, bedraagt de maximale milieucategorie voor nieuwe werkfuncties 3.1. Hiervoor geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een hinderafstand van 50 meter. Slechts in het geval van gebiedsgebonden functies kan daarvan worden afgeweken en is het mogelijk om een milieucategorie 3.2 toe te staan (bijvoorbeeld dierenpension).

Voor de niet gebiedsgebonden functies wordt een onderscheid gemaakt tussen niet gebiedsgebonden functies in de milieucategorieën 1 en 2 en niet gebiedsgebonden functies in milieucategorie 3.1. De mogelijkheden voor functieverandering naar werken worden ingeperkt naarmate de werkfuncties feitelijk niet in het buitengebied thuishoren. Dit wordt verder aangescherpt naarmate ook de milieucategorie hoger is.

In de onderstaande tabel zijn de aangepaste mogelijkheden voor functieverandering naar werken weergegeven. De tabel geeft inzicht in de maximale omvang van de werkfunctie in de verschillende gebiedstypen en de vereveningsbijdrage die daarbij moet plaatsvinden.

| | Agrarisch verwant en gebiedsgebonden (loonwerk of ander dienstverlenend bedrijf aan de landbouw) | Gebiedsgebonden (paardenpension, caravanstalling, dierenasiel en andere aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid) | Niet gebiedsgebonden (schildersbedrijf, aannemers- of bouwbedrijf, hoveniersbedrijf, reparatiebedrijf) Milieucategorie 2 en 2 | Niet gebiedsgebonden bedrijf > milieucategorie 2 tot max 3.2 | Aanvullende vereveningsbijdrage |
|-----------------------------|--|--|---|---|--|
| EHS-natuur | - | - | - | - | |
| EHS-verbinding en verweving | 25% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | - | Goede landschappelijke inpassing en bijdrage aan de EHS ter grootte van de te slopen oppervlakte aan gebouwen. |
| Multifunctioneel platteland | Geen oppervlakte reductie noodzakelijk tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlaktereductie over het meerdere van 1.250 m ² indien meer dan 1.250 m ² aanwezig is* tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | Goede landschappelijke inpassing |
| Waardevol landschap | 25% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlaktereductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 500 m ^{2***} | Goede landschappelijke inpassing (geen buitenopslag toegestaan) |
| LOG** | 25% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 500 m ^{2***} | Goede landschappelijke inpassing |
| Grondgebonden landbouw** | 25% oppervlakte reductie* tot max. 1.000 m ^{2***} | 25% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 750 m ^{2***} | 50% oppervlakte reductie* tot max. 500 m ^{2***} | Goede landschappelijke inpassing |

*indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

** voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied;

*** Een grotere omvang is toegestaan wanneer aan de opgegeven sloopreductie wordt voldaan en daarnaast 1 gebouw in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is, dan volgens de in de tabel maximaal opgegeven oppervlakte is toegestaan.

Zoals blijkt uit de tabel is functieverandering naar werken evenals voorheen niet toegestaan in het gebiedstype EHS-natuur. Voor zover functieverandering naar werken in de EHS (verweven en verbinding) plaatsvindt, dient naast de sloopverplichting van 25% van de bestaande gebouwen en de verplichting tot landschappelijke inpassing van het perceel, tevens een bijdrage aan de EHS te worden geleverd met een omvang ter grootte van de slopen oppervlakte aan gebouwen. Nieuw is dat functieverandering naar werken in het landbouwontwikkelingsgebied ook mogelijk wordt gemaakt, mits dit de vestigingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij niet belemmert.

De oppervlakte die mag worden gebruikt voor de werkfunctie is in bepaalde gevallen (agrarisch verwante en gebiedsgebonden functies en functies binnen het gebiedstype multifunctioneel platteland) opgehoogd naar 1.000 m², waarmee sprake is van een verruiming van 250 m² ten opzichte van het in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' gehanteerde beleid (2008). Deze verruiming van de toegestane oppervlakte van werkfuncties naar 1.000 m² wordt (hoewel niet geheel conform provinciale en regionale regelgeving) niettemin aanvaardbaar geacht. Zo maakt het provinciaal beleid, zoals verwoord in de geldende provinciale structuurvisie thans ook al nieuwvestiging mogelijk van gebiedsgebonden functies indien onderzoek heeft aangetoond dat functieverandering niet tot de mogelijkheden behoort. Bovendien is reeds opgemerkt dat de huidige economische periode om verruiming vraagt die het ondernemers in staat stelt om ook in deze periode economische initiatieven te ontplooiën. De gemeente anticipeert daarmee op nieuw beleid van de hogere overheid. De provinciale afdelingen hebben bij brief van 4 juli 2012 aangegeven met deze verruiming in toegestane oppervlakte in te kunnen stemmen.

Naast de verruiming van de toegestane oppervlakte kunnen de mogelijkheden eveneens worden verruimd door (met in acht name van de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie) in bepaalde gevallen terughoudender om te gaan met sloopverplichting. Voor de agrarisch verwante en gebiedsgebonden functies en de gebiedsgebonden functies, wordt de sloopverplichting daarom bijgesteld van 50% naar 25%. Conform het vigerende beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opnieuw opgenomen dat van sloop kan worden afgezien indien sprake is van een agrarisch verwante en gebiedsgebonden functie in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied'. Evenals voorheen kunnen ook monumentale gebouwen zonder sloopverplichting voor een werkfunctie in gebruik worden genomen. In dat geval wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding en opwaardering van de monumentale bebouwing.

Nieuw is dat (uitsluitend) voor gebiedsgebonden functies in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied' een oppervlakte is opgenomen waar beneden geen sloop hoeft plaats te vinden. Deze oppervlakte is gesteld op 1.250 m². Dit betekent dat in zo'n situatie eerst sloop hoeft plaats te vinden indien de bestaande oppervlakte aan gebouwen meer bedraagt dan 1250 m². De sloopverplichting is dan van toepassing op het meerdere aan gebouwen (> 1.250 m²). Met name door het in bijzondere gevallen terughoudender omgaan met de sloopverplichting kan worden bereikt dat initiatieven die ook in tijden van economische crisis levensvatbaar en financieerbaar zijn (doordat zij enerzijds voldoende robuust zijn en anderzijds kapitaalvernietiging (als gevolg van sloop van gebouwen met een aanzienlijke restwaarde) daarbij kan worden voorkomen), planologisch tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Juist het gebiedstype 'multifunctioneel gebied' welke gebied wordt gekenmerkt door beperkte waarden, een verwevenheid van functies en het ontbreken van specifieke gebiedsdoelen, leent zich bij uitstek voor enige verruiming bij de agrarisch verwante en gebiedsgebonden werkfuncties en de gebiedsgebonden werkfuncties door terughoudender om te gaan met de sloopverplichting. Bovendien biedt functieverandering hier bij uitstek een mogelijkheid om de landschapsstructuur te versterken. De verplichting tot landschappelijke inpassing van initiatieven blijft binnen dit gebied dan ook onverkort van toepassing.

Voor de niet gebiedsgebonden functies, blijft de sloopverplichting van 50% vrijwel in alle gevallen en binnen alle gebiedstypen gehandhaafd (uitzondering multifunctioneel platteland).

Naast de algemene randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.1 en de mogelijkheden zoals opgenomen in de bovenstaande tabel gelden voor functieverandering naar werken evenals voorheen de volgende aanvullende voorwaarden:

1. De bedrijfsfunctie (max. milieucategorie 3.1 en max. 3.2 in geval van een gebiedsgebonden functie) wordt bij voorkeur in de bestaande bedrijfsbebouwing uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot. Een gebruik van vrijkomende of vrijgekomen gebouwen voor opslag is bij recht toegestaan (vergunningplichtige wijzigingen (onderdeel bouwen) zijn bij een gebruik voor opslag bij recht niet toegestaan). Buitenopslag is niet toegestaan;
2. Geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen. Ook seksinrichtingen en detailhandel zijn niet toegestaan met uitzondering van zeer ondergeschikte detailhandel (max. 50 m²). Onder detailhandel worden ook die functies verstaan die doorgaans vanuit winkelpanden worden uitgeoefend.
3. Er is een grotere oppervlakte toegestaan dan de feitelijk maximaal toegestane oppervlakte wanneer wordt voldaan aan de sloopverplichting en 1 bestaand gebouw voor de werkfunctie in gebruik wordt genomen dat groter is dan de toegestane omvang;
4. Functieverandering naar werken heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken. Op bestaande niet-agrarische bedrijvigheid is (nu daarvoor een andere regeling in het bestemmingsplan is opgenomen) de regeling functieverandering naar werken niet van toepassing.

3.5 Herijking functieverandering naar werken bijzonderheden

Naast de algemene regels voor functieverandering naar werken is sprake van enige bijzonderheden op de algemene regels. Deze bijzonderheden worden in deze paragraaf toegelicht.

3.5.1 Extra ruimte voor werkfuncties in de A12-zone

In de A-12 zone hebben zich in vorige eeuw de nodige structuurveranderingen voorgedaan. Een groot deel van de agrarische gronden is hier omgezet in bedrijventerrein. Bovendien hebben binnen dit gebied in het verleden reeds de nodige functieveranderingen van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden, waardoor dit gebied meer dan gemiddeld in multifunctioneel gebied wordt gekenmerkt door een verwevenheid van functies. Profilering en opwaardering van deze zone die verder wordt gekenmerkt door landschapsvervaging en een divers beeld van bebouwingstypen, is wenselijk. Binnen dit gebied wordt daarom (bovenop de in de tabel genoemde max. oppervlakte van 1.000 m²) voor gebiedsgebonden werkfuncties 250 m² aan extra ruimte geboden.

Voor agrarisch verwante en gebiedsgebonden werkfuncties komt binnen dit gebied de maximale toegestane oppervlakte van 1.000 m² geheel te vervallen, waarmee een volledige omzetting mogelijk is van alle gebouwen zonder sloopwaarde. Wel dient in alle gevallen sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van het erf. Op onderstaande afbeelding is de A12 zone, waarbinnen deze verruimde mogelijkheden zich voordoen, weergegeven.



3.5.2 Broedplaatsfunctie

Als een uitzonderingscategorie bij functieverandering naar werken wordt aangemerkt het gebruik van voormalige boerenschuren als broedplaats voor meerdere startende kleine bedrijfjes (bedrijfsverzamelgebouw). De voormalig agrariër die de dienstwoning bewoont, verhuurt in dat geval zijn schuren aan derden ten behoeve van kleinschalige startende bedrijvigheid. Indien deze bedrijfjes een oppervlakte in gebruik nemen $< 100 \text{ m}^2$ is sprake van een broedplaatsfunctie. De voorwaarden die gelden voor de gebiedsgebonden functies worden in dat geval van toepassing verklaard. Hieraan kan in het kader van functieverandering uitsluitend medewerking worden verleend indien de agrarische bedrijfsactiviteiten geheel worden beëindigd.

3.5.3 Gebruik voor opslag is geen functieverandering

Een gebruik van vrijgekomen gebouwen voor sec opslag wordt niet als functieverandering aangemerkt en is reeds bij recht mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een bestemmingswijziging is daarbij niet aan de orde. Van belang bij dat gebruik voor opslag is wel het criterium of een bepaalde opslag al dan niet een bedrijfsmatig karakter heeft. Wanneer sprake is van een bedrijfsmatige opslag, is sprake van een functieverandering naar werken, waarop de bijbehorende regels van toepassing zijn. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer 'opslag' onderdeel is van het ter plaatse gevestigde bedrijf en de locatie de (uitvals-)basis vormt voor bedrijfsmatige activiteiten (zie bijlage 5). In het kader van functieverandering naar werken zijn vergunningplichtige bouwactiviteiten toegestaan voor zover oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte niet worden vergroot.

3.5.4 Nieuwbouw bij functieverandering naar werken

Uitgangspunt is dat functieverandering naar werken plaatsvindt in de bestaande gebouwen (hergebruik). Inpandige verbouwingen en aanpassingen in de gevels (gedeeltelijke vernieuwing en verandering) zijn zoals aangegeven mogelijk met dien verstande dat de oppervlakte, inhoud, de goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot. Om functieverandering naar werken ook in dat opzicht enige ruimte te bieden, wordt de mogelijkheid geboden om 50% van de gebouwen die mag blijven staan te herbouwen op de zelfde locatie en tot maximaal de zelfde oppervlakte met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 4,5 respectievelijk 6 meter.

3.6 Wonen met bedrijf

De mogelijkheid dat bij de bestemming 'wonen' niet meer dan 100 m² mag worden gebruikt ten behoeve van een nieuwe werkfunctie vervalt en maakt plaats voor de volgende regeling:

Medewerking kan worden verleend aan een omzetting van de bestemming 'wonen' naar 'wonen' met de nadere functieaanduiding 'bedrijf' mits:

1. ten minste 600 m² aan gebouwen (exclusief woning) aanwezig is;
2. de werkfunctie geen grotere omvang heeft dan 200 m²;
3. sprake is van een bedrijf in maximaal milieucategorie 2;
4. geen sprake is van een recreatieve functie;
5. de functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
6. het bestemmingsvlak is gelegen op een afstand van ten minste 30 meter uit de rand van het bestemmingsvlak van derden;
7. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met tenminste 50% is gereduceerd en met dien verstande dat 100 m² aanwezig dient te blijven als bijgebouw bij de bestaande woning;
8. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Ook seksinrichtingen en detailhandel zijn niet toegestaan met uitzondering van detailhandel in streekeigen producten en zeer ondergeschikte detailhandel.

3.7 Herijking functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg algemeen

Zowel de functies recreatie als maatschappelijk/zorg zijn in de gemeente Montferland speerpunten van beleid. Een verdergaande ontwikkeling van de recreatie is voor de gemeente van economisch belang. Het grondgebied van de gemeente Montferland leent zich goed voor recreatieve ontwikkelingen. De omgevingskwaliteiten van Montferland zijn sterk en vormen de basis voor de toeristische traditie. Door de gemeente lopen diverse gemarkeerde recreatieroutes (wandroutes, fietsroutes, paardrijdroutes en mountainbikeroutes) en de langeafstandsroutes (Pieterpad en Noaberroute). De meest krachtige ontwikkelingen liggen volgens het 'Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan' (kortweg TROP) in de volgende strategieën:

1. Sportief in de openlucht met ambitie (wandelaars, fietsers, sporters iets extra's bieden);
2. Proeven van het land aansluitend op de gebiedseigen kwaliteiten;
3. 'Grenzeloze cultuur'.

Van functieverandering naar recreatieve functies is in de afgelopen jaren echter niet tot nauwelijks gebruik gemaakt.

De gemeente Montferland wil overeenkomstig het beleid zoals verwoord in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing' uit 2008, wederom ruimte bieden aan de functies recreatie en maatschappelijk/zorg in het kader van functieverandering. Aangezien deze functies naar hun aard niet gelijk kunnen worden gesteld met de niet-agrarische werkfuncties, wordt (zoals in paragraaf 3.4 reeds is aangegeven) in deze notitie daar tussen een onderscheid gemaakt. De gemeente acht het namelijk wenselijk dat in het kader van functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg in relatie tot de niet-agrarische werkfuncties kleinschaligere initiatieven tot ontwikkeling worden gebracht welke zich goed verenigen met het landelijke gebied.

Gelet op dat uitgangspunt wordt de toegestane omvang van deze functies ten opzichte van het beleid zoals verwoord in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 2008, niet verruimd.

Wel wordt evenals bij functieverandering naar niet-agrarische werkfuncties, de ondergrens voor functieverandering verlaten.

De algemene voorwaarden van functieverandering zoals opgenomen in paragraaf 3.1 (m.u.v. randvoorwaarde 3) blijven ook hier van toepassing met dien verstande dat ook aan volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

1. De maximale milieucategorie bedraagt 3.1. De functie wordt in de bestaande gebouwen uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot. Onlosmakelijk met de functie verbonden ondergeschikte buitenactiviteiten zijn eveneens toegestaan;
2. Er is een grotere oppervlakte toegestaan dan de feitelijk maximaal toegestane oppervlakte wanneer wordt voldaan aan de sloopverplichting en 1 bestaand gebouw voor de werkfunctie in gebruik wordt genomen dat groter is dan de toegestane omvang;
3. Functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken.

Functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg is evenals voorheen gelet op de aard hiervan in de EHS niet uitgesloten en zelfs binnen het gebiedstype EHS-natuur in principe mogelijk. Wel geldt dat in zo'n geval naast sloop en landschappelijke inpassing tevens een bijdrage aan deze EHS dient plaats te vinden ter grootte van de omvang van de te slopen gebouwen. In het landbouwwontwikkelingsgebied wordt functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg gelet op de gebiedsdoelen van dat gebied, niet toegestaan.

De mogelijkheden van functieverandering naar zowel de recreatieve functies als de functies maatschappelijk en zorg zijn in de onderstaande tabel overzichtelijk weergegeven.

| | Recreatie (bijvoorbeeld bezoekerscentrum, natuurvoorlichting en educatie of met naam genoemde horeca) | Maatschappelijk/ zorg (dagverblijf, museum/tentoon stellingsruimte, cursuscentrum****) | Aanvullende vereveningsbijdrage |
|--------------------------------|--|---|---|
| EHS-natuur | 50% oppervlaktereductie. Max. 500 m ^{2****} | 50% oppervlaktereductie Max. 500 m ^{2****} | Goede landschappelijke inpassing en bijdrage aan de EHS ter grootte van de oppervlakte van de te slopen gebouwen. |
| EHS-verbinding en verweving | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | Goede landschappelijke inpassing en bijdrage aan de EHS ter grootte van de oppervlakte van de te slopen gebouwen. |
| Multifunctioneel platteland | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | Goede landschappelijke inpassing. |
| Waardevol landschap | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | 25% oppervlaktereductie Max. 750 m ^{2****} | Goede landschappelijke inpassing (geen buitenopslag toegestaan) |

| | | | |
|--------------------------|---|---|----------------------------------|
| LOG | - | - | - |
| Grondgebonden landbouw** | 50% oppervlaktereductie* Max. 750 m ² *** | 50% oppervlaktereductie* Max. 750 m ² *** | Goede landschappelijke inpassing |

*indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

** voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied;

*** Een grotere omvang is toegestaan wanneer aan de opgegeven sloopreductie wordt voldaan en daarnaast 1 gebouw in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is, dan volgens de in de tabel maximaal opgegeven oppervlakte is toegestaan

**** Voor zover sprake van een dagopvang of een andere specifieke zorgfunctie dient sprake te zijn van een locatie die zich qua omgevingsfactoren leent voor een dergelijke zorgfunctie, in welk kader een specifiek zorgadvies wordt uitgebracht

Gelet op het belang van recreatie voor de gemeente Montferland, alsmede gelet op het gegeven dat het buitengebied zich goed leent voor recreatieve ontwikkelingen van verschillende aard, wordt de sloopvoorwaarde overeenkomstig de gebiedsgebonden functies bij functieverandering naar werken (met uitzondering van het gebiedstype EHS-natuur en het gebied voor de grondgebonden landbouw) bijgesteld tot 25% van de bestaande gebouwen.

De indicatieve bedrijvenlijst, waarin ook verschillende recreatieve functies waren opgenomen, wordt verlaten. Dit neemt niet weg dat niet alle vormen van recreatie zijn toegestaan. Uitgangspunt is dat de recreatieve functie goed te verenigen is met de omgevingskwaliteiten c.q. aanvullend is op de bestaande recreatieve belevingen in het buitengebied. Dit dient te worden aangetoond. Extensieve recreatieve functies (natuurtoerisme, cultuurtoerisme, plattelandstoerisme) hebben de voorkeur.

Gedacht kan worden aan de volgende kleinschaligere recreatieve voorzieningen:

- kleinschalige kampeerboerderij;
- pension;
- zelfstandige horecafunctie tot max. 150 m² (bijvoorbeeld restaurant met theetuin of een restaurant met ijssalon);
- paardenpension;
- verhuur van paarden/fietsen/trapauto's;
- bezoekerscentrum/natuurvoorlichting en educatie;
- landlevenwinkel tot een max. omvang van 100 m² dan wel verkoop van streekeigen producten tot een omvang van max. 50 m² als ondergeschikte activiteit.

Een combinatie van de genoemde functies is eveneens mogelijk met dien verstande dat in geval van een combinatie met een horecafunctie, dat horecagedeelte geen grotere omvang mag hebben dan 75 m² (aan de recreatieve functie ondersteunende horeca) en in geval van combinatie met een landlevenwinkel deze landlevenwinkel geen grotere omvang mag hebben dan 50 m². Voor de toegestane horeca-activiteiten is een limitatieve lijst opgenomen in bijlage 7 van deze notitie. Dit betekent ondermeer dat horecavoorzieningen als cafés niet zijn toegestaan. Ook solitaire recreatiewoningen zijn in het kader van functieverandering niet toegestaan.

Bij functieverandering naar maatschappelijk/zorg kan worden gedacht aan bijvoorbeeld:

1. dagverblijven;
2. musea of tentoonstellingsruimten;
3. cursuscentrum;
4. schuren voor de bouw van carnavalswagens;

Ook hierbij geldt dat niet alle vormen van maatschappelijk en zorg zijn toegestaan.

Uitgangspunt is dat de functie goed te verenigen is met het landelijke gebied.

Voor zover sprake van een dagopvang of een andere specifieke zorgfunctie dient sprake te zijn van een locatie die zich qua omgevingsfactoren goed leent voor een dergelijke zorgfunctie. De algemene doelstelling van functieverandering: 'Functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied' speelt daarbij een rol. In dat kader dient een concreet bedrijfsplan te worden aangeleverd waarover tevens door de afdeling 'Maatschappelijke Ontwikkeling' een advies dient te worden uitgebracht.

3.8 Herijking functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg bijzonderheden

Aanvullende op de algemene regels voor functieverandering naar recreatie en maatschappelijk is sprake van enige bijzonderheden, welke in deze paragraaf worden toegelicht.

3.8.1 Extra ruimte voor recreatieve functies in de 'voor recreatie aangewezen gebieden in de structuurvisie'.

In de structuurvisie 'Montferland' zijn bepaalde gebieden aangewezen waar concentratie van recreatie goed mogelijk dan wel wenselijk is.

Dit betreft de gebieden:

1. 'de Nevelhorst' ten westen van Didam;
2. 'Stroombroek' ten noorden van Braamt;
3. 'Werfhout' ten zuidoosten van Didam;
4. 'Noordrand Zeddam'.



De gebieden aangegeven met de rode contour lenen zich bij uitstek voor enige verruiming van de toegestane oppervlakte bij functieverandering. Indien ter plaatse aan de sloopvoorwaarde wordt voldaan, kan voor zover de bestaande oppervlakte aan gebouwen dat toelaat, tot 1000 m² voor de recreatieve functie in gebruik worden genomen. Een en ander kan de bestaande functie van het gebied versterken. Voor de gebieden met de blauwe contour is sprake van specifieke initiatieven. De verruiming zoals deze geldt voor 'Stroombroek' en 'de Nevelhorst' is hier dan ook niet van toepassing.

3.8.2 Nieuwbouw bij functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg

Uitgangspunt is dat functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg plaatsvindt in de bestaande gebouwen (hergebruik). Inpandige verbouwingen en aanpassingen in de gevels (gedeeltelijke vernieuwing en verandering) zijn zoals aangegeven mogelijk met dien verstande dat de oppervlakte, inhoud, de goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot. Om functieverandering naar recreatie en maatschappelijk ook in dat opzicht enige ruimte te bieden, wordt de mogelijkheid geboden om 50% van de gebouwen die mag blijven staan te herbouwen op de zelfde locatie en tot maximaal de zelfde oppervlakte met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 4,5 respectievelijk 6 meter. Ook mag van 50% van de gebouwen die mag blijven staan de goot- en bouwhoogte worden aangepast met dien verstande dat deze eveneens niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 6 meter.

Bijlage 1 Reacties op ontwerp beleid 'Herijking Ruimte voor vernieuwing'

Inzageprocedure ontwerp beleid

Vanaf 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 heeft het ontwerp beleid 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' d.d. 13 maart 2012 gedurende 6 weken in het kader van inspraak ter inzage gelegen.

Het ontwerp beleid is op 15 mei 2012 eveneens gepresenteerd in, en besproken met de plattelandsraad van de gemeente Montferland.

De ingekomen reacties hebben met name betrekking op het onderdeel functieverandering naar werken.

Ingekomen reacties en reactie gemeente

De provinciale afdelingen van de provincie Gelderland hebben gereageerd bij brief van 4 juli 2012 (zaaknummer 2012-005051). In hun reactie merken zij op dat de voorgestelde versoering met betrekking tot 'functieverandering naar wonen' niet in strijd is met het provinciale beleid. Voorts kunnen zij instemmen met de verruiming van de oppervlakte die mag worden aangewend in het kader van functieverandering naar werken temeer daar voorwaarden worden gesteld aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten bij functieverandering naar werken. De provinciale afdelingen missen een onderbouwing waarom de mogelijkheid tot functieverandering naar verblijfsrecreatie is komen te vervallen. Desondanks hebben zij gelet op de bestaande omvang van de verblijfsrecreatie geen bezwaar tegen het laten vervallen van deze mogelijkheid.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

'Berghstaete Vastgoed' merkt in haar brief van 25 mei 2012 op dat de 50% sloopnorm in een aantal situaties fataal kan zijn voor een perspectiefvolle bedrijfsuitoefening. Er is immers sprake van functieverandering 'werk naar werk' en niet van bedrijfsbeëindiging. Dit is volgens 'Berghstaete Vastgoed' een wezenlijk ander uitgangspunt dan een situatie waarbij sprake is van een functieverandering welke wordt gevolgd door de bouw van één of meerdere woningen. Zeker in gevallen waar een perspectiefvolle andere bedrijfsuitoefening realiseerbaar is, en zich bovendien een enthousiaste bedrijfsopvolging aandient, kan de gehanteerde sloopnorm van 50% tot ongewenste schaafeffecten leiden. 'Berghstaete' stelt daarom voor om een drempel op te nemen van 1.250 m² waar beneden geen sloop behoeft plaats te vinden en waarboven de sloopnorm strikt wordt gehanteerd. Op deze wijze vindt geen onnodige kapitaalvernietiging plaats en wordt aan de financierbaarheid geen afbreuk gedaan. Het functieveranderingsbeleid werkt daarmee stimulerend om bestaande objecten een nieuwe bedrijfseconomisch verantwoorde basis te geven, zodat draagkracht ontstaat voor het realiseren van landschappelijke inpassing, het realiseren van milieuvoordelen en het op termijn kunnen voorzien in voldoende onderhoudsbudget. Voordeel is dat aldus beter wordt bijgedragen aan het behoud van economische dragers op het platteland. Er wordt immers ruimte geboden voor ondernemers met een goed alternatief. Het meest doelmatige gebruik van bestaande opstallen.

De gemeente is met inspreker van oordeel dat in tijden van economische crisis beleid noodzakelijk is dat ondernemers ruimte biedt, zeker ook nu functieverandering naar wonen gelet op de woningmarkt op dit moment niet het meest geëigende middel is om de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied te versterken.

Om deze reden wordt de ondergrens voor functieverandering van 600 m² bij functieverandering naar werken verlaten. Dit betekent dat ook agrarische bouwvlakken, waar sprake is van een kleinere oppervlakte aan gebouwen dan 600 m², kunnen worden aangewend voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid.

De sloopnorm wordt voor gebiedsgebonden functies verlaagd naar 25%. In geval van agrarische verwante en gebiedsgebonden functies in multifunctioneel gebied/platteland is omzetting naar een niet-agrarische werkfunctie tot 1.000 m² mogelijk zonder dat hoeft te worden gesloopt. Voor gebiedsgebonden functies in multifunctioneel gebied is een drempel opgenomen van 1.250 m² (aan bestaande gebouwen) waar beneden niet hoeft te worden gesloopt. De oppervlakte die in dat geval voor de nieuwe werkfunctie in gebruik mag worden genomen bedraagt eveneens maximaal 1.000 m².

Voor niet gebiedsgebonden functies blijft de sloopnorm van 50% overwegend van kracht. Extra ruimte wordt geboden in de A12 zone ten westen en ten zuiden van Didam. Voor zover een locatie is gelegen binnen deze zone, is 250 m² extra voor gebiedsgebonden werkfuncties toegestaan. In geval van een agrarisch verwante en gebiedsgebonden werkfunctie mag binnen dit gebied een volledige omzetting van de gebouwen naar bedrijvigheid plaatsvinden zonder dat hoeft te worden gesloopt.

Ontwerp-, teken & adviesbureau B.C.J. Nibbeling verzoekt in zijn brief van 10 mei 2012 namens een derde om de 50% sloopvoorwaarde voor gebiedsgebonden werkfuncties te wijzigen in 25%.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de reactie van 'Berghstaete Vastgoed'. De gemeente is met inspreker van oordeel dat in tijden van economische crisis beleid noodzakelijk is dat ondernemers ruimte biedt, zeker ook nu functieverandering naar wonen gelet op de woningmarkt op dit moment niet het meest geëigende middel is om de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied te versterken.

Sloop betekent voor bedrijven met relatief nieuwe opstallen kapitaalsvernietiging. Gebiedsgebonden werkfuncties zijn in het buitengebied aanvaardbaar, zeker gelet op het feit dat meerdere agrarische bedrijven zullen stoppen en functieverandering naar wonen in het buitengebied dient te worden afgeremd. Het is dan ook legitiem om voor deze functies een lagere sloopnorm te hanteren. Voor niet-gebiedsgebonden functies blijft de sloopnorm (uitzonderingen daargelaten) overwegend gehandhaafd op 50%.

De plattelandsraad pleit in de vergadering van 15 mei 2012 voor de volgende wijzigingen in de ontwerpnotitie:

1. Functieverandering naar wonen en werken moet in het landbouwontwikkelingsgebied ook mogelijk zijn;
2. In tijden van economische crisis moet terughoudend worden omgegaan met de sloopnorm bij gebiedsgebonden werkfuncties in het kader van functieverandering naar werken.

De gemeente past het beleid in die zin aan dat functieverandering naar wonen en werken ook in het landbouwontwikkelingsgebied mogelijk is, doch wel uitsluitend onder de voorwaarde dat bestaande agrarische bedrijven en eventuele nieuwe intensieve veehouderijen door de functieverandering niet worden beperkt. Recreatieve en maatschappelijke/zorg functies worden gelet op de doelstellingen van dat gebied wel uitgesloten. De sloopnorm wordt naar beneden bijgesteld, waarbij wordt verwezen naar de reactie op de andere ingekomen reacties.

**Bijlage 2 Mogelijkheden functieverandering
bestemmingsplan 'Buitengebied' (in werking vanaf 19
januari 2012)**

43.3 Functieverandering naar wonen

43.3.1 Algemene voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van functieverandering naar wonen de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijk
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Sport - Manege
- Wonen

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd;
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m² wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- e. functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
- f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- i. het aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan zes per perceel, met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden;
- j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee;
- k. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
- l. een watertoets dient te worden uitgevoerd;
- m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor

- het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;
- n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden;
- o. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- p. er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden;
- q. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

43.3.2 Wooneenheden in een deel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het in gebruik nemen van de deel ten behoeve van maximaal drie wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt.

43.3.3 Vrijstaande woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo) met ten minste 750 m² per nieuw te bouwen woning dient te zijn gereduceerd, waarbij tevens meegerekend 100 m² aan bijgebouwen die bij recht bij een woning is toegestaan;
- c. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning(en) inclusief het recht op bijgebouwen geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- d. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 4,5 m en 9 m en een maximale inhoud van 800 m³;
- e. ten behoeve van de bestaande woning én de nieuwe woning(en) in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning maximaal twee bestaande bijgebouwen behouden mogen blijven, mits in dat geval geen van beide bijgebouwen de maximale toegestane oppervlakte van 100 m² overschrijdt;
- f. de woning is gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf dan wel maximaal 25 m buiten het erf, doch mits wordt voldaan aan de richtlijnen inzake beeldkwaliteit en de locatie niet is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven'.

43.3.4 Hergebruik bestaande gebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde bestaande gebouwen te kunnen hergebruiken voor wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. het aantal wooneenheden per gebouw niet meer bedraagt dan drie;
- c. maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden;
- d. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen;
- e. de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie, inclusief het recht op bijgebouwen, niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht waarvan de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- c. het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen;
- d. het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie;
- e. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³;
- f. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen;
- g. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

43.3.6 Bestaande gebouwen hergebruiken voor wooneenheden in combinatie met een nieuw woongebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde een bestaand gebouw te kunnen hergebruiken voor wooneenheden in combinatie met de oprichting van een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. voor zover het betreft hergebruik van een bestaand gebouw ten behoeve van één of meerdere wooneenheden wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in sublid 43.3.4;
- c. voor zover het betreft de oprichting van een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in sublid 43.3.5;
- d. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie.

43.3.7 Bestaande monumentale gebouwen hergebruiken voor wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde medewerking te verlenen aan hergebruik van monumentale gebouwen voor bewoning met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden;
- c. het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan drie per gebouw;
- d. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt.

43.3.8 Mengvormen genoemde categorieën van functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten einde medewerking te verlenen aan mengvormen van de subleden 43.3.2 tot en met 43.3.7 met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. in geval van functieverandering naar een vrijstaande woning met in acht name van de daarvoor noodzakelijke sloopreductie, inclusief het recht op bijgebouwen, nog ten minste 400 m² aan bijgebouwen resteert om voor een andere categorie functieverandering in aanmerking te komen en deze resterende oppervlakte in de nieuwe situatie met ten minste 50% wordt gereduceerd, tenzij het betreft het in gebruik nemen van een deel ten behoeve van meerdere wooneenheden of hergebruik van monumentale gebouwen ten behoeve van bewoning;
- c. wordt voldaan aan de voorwaarden die bij de betreffende categorie van toepassing zijn.

43.4 Functieverandering naar werken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen:

- Agrarisch
- Agrarisch - Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Wonen

te wijzigen om de functies die zijn genoemd in sub b te realiseren in de gebieden genoemd in sub c. Daarbij mag de oppervlakte van de functies niet meer bedragen dan aangegeven in sub c, tenzij sprake is van een agrarisch bouwvlak waarbij ten minste 50% wordt gesloopt en één bestaand gebouw voor de functie in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is dan volgens sub c is toegestaan. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. door hergebruik van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en gevoelige functies in de omliggende omgeving niet belemmerd;
2. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m² aan bijgebouwen aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m² wanneer deze in het kader van functieverandering kan worden en wordt gesloopt;
3. indien sprake is van de bestemming 'Wonen' mag niet meer dan 100 m² worden gebruikt ten behoeve van een nieuwe werkfunctie;
4. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
6. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
7. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
8. functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit, waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
9. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
10. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;

11. de bedrijfsfunctie(s) in de bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte en in de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
 12. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen;
 13. buitenopslag is niet toegestaan;
 14. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen en streekeigen producten;
 15. de bedrijvigheid heeft een maximale hinderafstand van 30 m overeenkomstig de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, tenzij sprake is van gebiedsgebonden functie als genoemd in bijlage 1 van deze regels;
 16. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
 17. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
 18. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.
- b. De functies die gerealiseerd mogen worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd in tabel 1 en uitgewerkt in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst'. Indien functies naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met deze functies, zijn ook deze functies toegestaan.
- c. In tabel 1 is de maximale omvang van de functie per gebied aangegeven:

Tabel 1

| Aanduiding | Dagrecreatie, verblijfsrecreatie, zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken | Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies | Gebiedsgebonden functies | Niet gebiedsgebonden functies | Verevening |
|--|---|---|---|---|---|
| 'ehs - natuur' | 500 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | - | - | - | 50% oppervlakte reductie van de bebouwing, realisatie van nieuwe natuur met een oppervlak van ten minste de gereduceerde m ² bebouwing en landschappelijke inpassing * |
| 'ehs - verbindingzone' en 'ehs - verveven' | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 500 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 50% oppervlakte reductie van de bebouwing, realisatie van nieuwe natuur met een oppervlak van ten minste de gereduceerde m ² bebouwing en landschappelijke inpassing * |
| 'waardevol landschap' | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 750 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 500 m ² (100 m ² bij een woonbestemming) | 50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing* |
| 'reconstructie wetzone - landbouwontw' | - | - | - | - | - |

| | | | | | |
|------------------------------|--|---|---|---|---|
| ikkelings- gebied | | | | | |
| 'grondgebond en landbouw' | 750 m ^{2***} (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 750 m ^{2***} (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 750 m ^{2***} (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 500 m ^{2***} (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing* |
| 'overige gronden' | 750 m ² (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 750 m ^{2**} (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 750 m ² (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 500 m ² (100 m ² bij een woonbe- stemming) | 50% oppervlaktereductie van de bebouwing en landschappelijke inpassing* |

* indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

** geen verevening noodzakelijk. Alle gebouwen kunnen worden omgezet naar de bedrijfsfunctie indien sprake is van een agrarisch bouwvlak. Indien reeds sprake is van een woonbestemming dan moet verevening plaatsvinden met 50%, aangezien in dat geval een kwalitatief mindere situatie ontstaat.

*** voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het voorkomen van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied.

Bijlage 3 Provinciaal beleid

Algemeen provinciaal beleid streekplan Gelderland 2005

De provincie Gelderland maakt in haar Streekplan 2005 'Kansen voor de regio's' onderscheid in de provinciale hoofdstructuur (groen/blauwe en rode raamwerk) waarop expliciete provinciale sturing (integraal/actief/toetsend) van toepassing is, alsmede het multifunctionele gebied, waarvoor voornamelijk generiek beleid geldt dat door de samenwerkende gemeenten in regionaal verband nader kan worden ingevuld (provinciale rol is selectief/passief). Over het algemeen wil de provincie met haar ruimtelijk beleid bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Rode raamwerk

Tot het rode raamwerk als onderdeel van de provinciale hoofdstructuur behoren naast de stedelijke gebieden, de gebieden voor de intensieve veehouderij, de zogenaamde landbouwontwikkelingsgebieden (hoogdynamische gebieden). Deze gebieden zijn bedoeld voor de intensieve veehouderijbedrijven om zich daar verder te kunnen ontwikkelen. Andere functies mogen deze bedrijven hier dan ook niet belemmeren. De provincie wenst hier gebruik makend van de potenties om ontwikkelingsgericht planologie te bedrijven.

Groenblauwe raamwerk

In het groenblauwe raamwerk als onderdeel van de provinciale hoofdstructuur ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen die afhankelijk zijn van een lage ruimtelijke dynamiek. Tot het groen/blauwe raamwerk behoren onder meer de ecologische hoofdstructuur, de waardevolle open gebieden, en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd (waterbergingsgebieden). In deze gebieden hanteert de provincie de 'nee, tenzij...' benadering. Dit betekent dat bestemmingswijziging aldaar niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven bestaan en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Ecologische hoofdstructuur

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) als onderdeel van het groenblauwe raamwerk is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij....' benadering. Dit houdt in dat bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te beoordelen of sprake is van een significante aantasting zijn kernkwaliteiten, omgevingscondities (voorwaarden die kernkwaliteiten stellen aan de kwaliteit van de omgeving) en natuurdoeltypen benoemd.

Multifunctioneel gebied (met aanduiding waardevol landschap)

Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciale hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Op deze gebieden is geen sprake van expliciete provinciale sturing. Het gebied wordt ontwikkeld door uitvoering van reconstructieplannen, accommoderen van nieuwe economische dragers, waarbij wordt ingespeeld op de structuurkenmerken en waarbij gebiedsspecifieke strategie wordt toegepast voor de waardevolle landschappen. Voor multifunctioneel gebied sec zijn de bevoegdheden voor ruimtelijke ontwikkelingen door gemeenten groot. Voor de multifunctionele gebieden met de nadere aanduiding 'waardevol landschap', dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met de aldaar vastgestelde kernkwaliteiten. (zie onderstaand)

Kernkwaliteiten

Voor zowel de ecologische hoofdstructuur als de provinciaal waardevolle landschappen hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 mei 2006 een streekplanuitwerking kernkwaliteiten vastgesteld.

Ook het 'Montferland' wordt in het streekplan en als 'provinciaal waardevol landschap' aangemerkt. Dit 'waardevol landschap' bestaat uit de stuwwal 'Montferland', de open essen hier rondom heen en de ring van dorpen en gehuchten rondom het 'Montferland'. Als kernkwaliteiten worden aangemerkt:

1. Waardevolle open essen op de flanken van de stuwwal met bouwland;
2. Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied;
3. Reliëfrijk (en slingerende wegen);
4. Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal.

Met de kernkwaliteiten wil de provincie bereiken dat de karakteristieken van de waardevolle landschappen gehandhaafd blijven. Conform het streekplanbeleid geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits daarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten voor wat betreft de EHS zijn gericht op het tot stand brengen van verbindingen tussen de grotere natuurgebieden (bijvoorbeeld verbinding met de Veluwe), het tegengaan van licht en geluid in deze donkere en stille gebieden, tegengaan van verzuring van bodem en water alwaar deze een hoge kwaliteit bezitten, en onder andere het tegengaan van verdroging van natte natuur (omgevingscondities). Daarnaast zijn de kernkwaliteiten voor de EHS gericht op behoud en ontwikkeling van ongerepte natuurgebieden en de aldaar voorkomende natuurdoeltypen en aandachtsoorten, één en ander zoals weergegeven in de streekplanuitwerking 'kernkwaliteiten'. Voor het Montferland is vooral de verweving van natuur en cultuur van belang waarbij een gemêleerd leefgebied ontstaat voor allerlei soorten amfibieën en zoogdieren.

Relatie met notitie 'Ruimte voor Vernieuwing'

Veelal zal functieverandering een positieve invloed hebben op natuur- en landschapswaarden, zeker waarbij een veroorzaker van vermeting en verdroging verdwijnt uit een gebied met een belangrijke functie voor natuur en landschap. Ook in de waardevolle landschappen vormt functieverandering een positieve bijdrage aan het landschap doordat functieverandering in het algemeen gepaard gaat met een substantiële sloopbijdrage.

Anders is het echter bij het landbouwontwikkelingsgebied rondom Azewijn.

Functieverandering naar wonen en werken zal in dit gebied (waar niet direct sprake is van bijzondere natuur- en landschapswaarden) leiden tot beperking van de hier te vestigen bedrijven. Om deze reden is functieverandering naar wonen en werken in het landbouwontwikkelingsgebied dan ook niet toegestaan.

In het gebied voor de grondgebonden landbouw is functieverandering wel mogelijk. Het beleid in dit gebied is echter wel gericht op het behoud van gronden voor de landbouw.

Provinciaal beleid Streekplan 2005 inzake functieverandering

Doelen van functieverandering

Het provinciaal ruimtelijk beleid inzake functieverandering van gebouwen in het buitengebied, dient de volgende doelen:

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

Verevening

De provincie acht een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig van belang dat zij bij toepassing van functieverandering bij de gemeenten aandringt op toepassing van een vorm van verevening of ruimtelijke kwaliteitsbijdrage. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied. Hoewel de provincie op gebiedsniveau nog geen mogelijkheden aanwezig acht, kan de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbesteding van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen.

Zodra nieuwe wet- en regelgeving het mogelijk maakt om door middel van exploitatieovereenkomsten op gebiedsniveau ontwikkelingsbijdragen overeen te komen, kan dat betekenen dat er dan verhoudingsgewijs meer maatregelen op gebiedsniveau aan de orde zijn.

Algemene voorwaarden voor hergebruik

1. functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, (legale) vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
2. de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door een bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
3. met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
4. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
5. met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;
7. bij verplaatsing van glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden en het verplaatsen van veehouderijen, gelegen in het groen blauwe raamwerk of extensiveringgebied, kan worden afgeweken van de algemene voorwaarden.

Functieverandering naar wonen

Hergebruik

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk komen in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Er wordt daarbij uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle opstallen exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden gebruikt, dienen te worden gesloopt.

Nieuwbouw

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. De provincie is van oordeel dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet worden aangetast, waardoor functieverandering naar wonen ook toepasbaar is in het groenblauwe raamwerk.

Functieverandering naar werken

Daarnaast is de provincie van oordeel dat ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. De provincie wil daarom functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar kleinschalige vormen van niet agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Voor niet agrarische bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie, waarbij de resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt. Naast de algemene voorwaarden geldt dat er geen detailhandel mogelijk is, dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk.

Koppeling aan gebiedsfunctie

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de omgeving. In het groenblauwe raamwerk staat daarom functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop (natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie). In multifunctioneel gebied zijn meer functies mogelijk.

Nevenfuncties op bestaande bedrijven

De provincie acht het mogelijk om voor agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet agrarische nevenfuncties, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. Verevening behoeft in dit geval niet plaats te vinden. Wel gelden als voorwaarden dat er geen detailhandel plaatsvindt, er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en geen sprake is van buitenopslag.

Mogelijkheid tot opstellen regionale beleidsinvulling

De provincie geeft aan dat van de door haar gehanteerde maatvoering kan worden afgeweken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. de provinciale doelstellingen, definitie van functieverandering en algemene randvoorwaarden zijn uitgangspunten voor de regionale invulling;
2. de beleidsinvulling dient een genormeerd kader te bieden wat betreft de vereveningsaanpak, dat door gemeenten kan worden doorvertaald in bestemmingsplanvoorschriften (maatvoering, sloopperecentages etc.);
3. er kan gemotiveerd worden afgeweken van de normen en maten mits ruimere maten gepaard gaan met meer sloop of andere verevening, eventueel via een gedifferentieerde (gestaffelde) benadering. Hergebruik moet het vertrekpunt zijn. Als in uitzonderingssituaties vervangende nieuwbouw voor wonen of voor wonen in combinatie met kleinschalig werken aan de orde is, kunnen andere kwaliteitseisen of vereveningscondities aan de orde zijn dan bij hergebruik. Als relatief weinig sloop mogelijk is, kunnen de andere kwaliteitseisen hoger worden gesteld;
4. ook inperking van het streekplanbeleid is mogelijk, bijvoorbeeld door een maximum aantal wooneenheden te bepalen;
5. het beleid voor functieverandering naar wonen moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma;
6. het regionale beleid moet in ieder geval rekening houden met de omgevingskwaliteiten door te differentiëren naar het groenblauwe raamwerk, multifunctioneel gebied en de waardevolle landschappen;
7. de regio dient rekening te houden met het kwaliteitsbeeld van de regio en de aangegeven kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen;
8. in de uitwerking van de regionale beleidsinvulling dient aangegeven te worden op grond van welke natuur- en/of landschapsplannen er vereveningsmaatregelen kunnen worden overeengekomen;
9. aangegeven moet worden voor welke vormen van functieverandering provinciale instemming niet meer nodig wordt geacht.

Bijlage 4 Notitie functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing Stadsregio

Gebiedstypering

In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering gekoppeld aan functieverandering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio.

Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en de omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de gewenste verevening. Uitgangspunt is dat de gemeenten in concrete gevallen maatwerk moeten kunnen leveren om zodoende optimaal bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de lokale situatie. Om dit maatwerk mogelijk te maken bij gebiedstypering onderscheid gemaakt in de onderscheiden deelgebieden zoals aangegeven in het Streekplan Gelderland 2005:

1. EHS-natuur;
2. EHS-verweving;
3. EHS-verbinding;
4. Multifunctioneel gebied;
5. Multifunctioneel gebied Waardevol Landschap;
6. Landbouwontwikkelingsgebied;

Één en ander aangevuld met de volgende onderscheiden gebieden in het Regionaal Structuurplan van de Stadsregio zoals vastgesteld door de KAN-raad op 26 oktober 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 27 februari 2007:

1. gebieden 'handhaven open karakter';
2. gebieden voor de grondgebonden landbouw en veehouderij.

De gemeenten kunnen dit beleid verder uitwerken, waarbij de geboden mogelijkheden verder kunnen worden gedifferentieerd door landschappelijke inpassing op lokaal niveau te toetsen aan een lokaal landschapontwikkelingsplan.

Verevening

In het regionaal beleid worden verschillende vereveningsmogelijkheden geboden die aan functieveranderingsinitiatieven kunnen worden gekoppeld, één en ander om gericht maatwerk mogelijk te maken.

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

1. de beeldkwaliteit van de bebouwing;
2. het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing waarmee wordt bijgedragen aan de belevingswaarde van het buitengebied, of door sloop van gebouwen die de beeldkwaliteit verlagen;
3. de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit; landschappelijke inpassing kan aan de orde zijn als het gaat om het 'waardevol landschap' of om een gebied dat juist landschappelijke versterking behoeft. Een bijdrage aan natuurontwikkeling kan worden gevraagd als de locatie binnen de ecologische hoofdstructuur ligt;
4. de kwaliteit van publieke voorzieningen; bestaande voorzieningen zoals infrastructuur kunnen worden verbeterd en er kunnen wellicht nieuwe voorzieningen gecreëerd worden, bijvoorbeeld wandel- en/of fietspaden;
5. leefbaarheid van het platteland; er kan bijvoorbeeld grote milieuwinst voor de woonomgeving worden bereikt door beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf;

De volgende vormen van verevening worden onderscheiden:

1. sloop; het is mogelijk de ontwikkeling op twee of meer locaties te bezien, waarbij saldering tussen de locaties kan plaatsvinden mits dit de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties ten goede komt;
2. verkleining bouwvlak/ groene herbestemming;
3. behoud karakteristieke/ monumentale bebouwing;
4. natuurontwikkeling;
5. landschappelijke inpassing;
6. verbetering infrastructuur;
7. aanleg recreatieve voorzieningen;
8. financiële bijdrage;

Functieverandering naar wonen

Hergebruik

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt gebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en ten minste 50% van de bebouwing wordt gesloopt, één en ander conform provinciaal beleid. Het regionaal beleid stelt evenals het provinciaal beleid geen voorwaarden aan het aantal wooneenheden alsmede de maximale inhoud van die wooneenheden dat per woongebouw wordt gerealiseerd.

Nieuwbouw

Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling in het streekplan mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen twee nieuwe woongebouwen te realiseren (streekplan beleid max. één woongebouw).

Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Dit is eerst mogelijk indien minimaal 750 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing kan en wordt gesloopt. Indien ten minste 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing kan en wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving is daarbij vereist.

De afstemming op de regionale woningmarkt wordt gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw. Dat wil zeggen dat buiten de KAN-contouren sprake dient te zijn van 90% betaalbaar en 10% duur.

In geval van sloop en vervangende nieuwbouw is vervangende nieuwbouw ook mogelijk buiten de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij en buiten het groen blauwe raamwerk zoals genoemd in het streekplan als aldaar de sloop plaatsvindt. Dit zelfde kan aan de orde zijn in de landbouwontwikkelingsgebieden en in de zoekgebieden voor glastuinbouw.

Bij sloop buiten de gebieden voor de grondgebonden landbouw en het groen blauwe raamwerk is vervangende nieuwbouw buiten het gebied waar de sloop plaatsvindt mogelijk indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit. Als alternatief voor nieuwbouw komen in dat geval de kernrandzones in aanmerking.

Functieverandering naar werken

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. De Stadsregio onderschrijft dat bedrijvigheid en of bedrijven die veel mobiliteit genereren feitelijk gesitueerd dienen te worden op bedrijventerreinen.

Regionaal uitgangspunt voor functieverandering is dat in multifunctioneel gebied functieverandering naar werken mogelijk is tot 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 750 m², waarbij de overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie dient proportionele verevening plaats te vinden. Hierdoor worden meer mogelijkheden geboden om de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Bij de beoordeling van hergebruik is het gewenst gebruik te maken van een indicatieve bedrijvenlijst. De gemeenten dragen in dat kader zorg voor een nadere invulling die tegemoet komt aan de gemeentelijke situatie.

Bijzondere aandacht bij functieverandering wordt gegeven aan de functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg. Deze kunnen een grote bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied. Voor deze functies wordt conform het Regionaal Structuurplan extra ruimte geboden.

Voorts gelden de volgende uitgangspunten:

- als sprake is van één gebouw dat qua oppervlakte groter is dan de maximaal toegestane oppervlakte voor de werkfunctie mag dat gehele gebouw worden gebruikt, mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op andere wijze plaatsvindt;
- Indien sprake is van één of meer van de volgende situaties wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij van kracht;

Dit geldt:

- Voor de specifieke functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg;
- In de nabijheid van het recreatief routenetwerk voor functies die het recreatief routenetwerk versterken;
- In kernrandzones en in buurtschappen;
- De gemeente bepaalt, indien gewenst, welke gebieden hiervoor in aanmerking komen en nemen hiervoor lokaal maatwerk op in de bestemmingsplanvoorschriften.

In afwijking van het bovenstaande geldt:

- In EHS-natuur is geen algemene functieverandering mogelijk. Voor de specifieke functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor de functies die het recreatief routenetwerk versterken is wel functieverandering mogelijk. Hiervoor geldt een maximum van 750 m². Functieverandering binnen de EHS dient te passen binnen het provinciale 'nee, tenzij' beleid dat voor de EHS geldt. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven bestaan en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- In overig EHS geldt voor alle functies een maximum van 750 m². Functieverandering binnen de EHS dient te passen binnen het provinciale 'nee, tenzij' beleid dat geldt voor de EHS;
- In concentratiegebied intensieve teelten is geen functieverandering naar werken mogelijk;
- De mogelijkheden voor functieverandering in de zoekgebieden voor glastuinbouw zullen door de gemeenten nader worden bepaald in bestemmingsplannen;

In bijzondere gevallen is het mogelijk gemotiveerd af te wijken indien dit leidt tot een grotere toename van de ruimtelijke kwaliteit. Zo is het mogelijk dat sloop- en herbouw in sommige gevallen de voorkeur heeft boven hergebruik van een bestaand gebouw, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en ten behoeve van de bruikbaarheid en beeldkwaliteit. Indien sloop en vervangende nieuwbouw gewenst is, dient een partiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Woonwerkcombinaties

Naast functieverandering naar wonen of naar werken is ook een functieverandering naar woonwerkcombinaties mogelijk. In dit geval gaat het om hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen door een woning met bijbehorende bedrijfsruimte, waarbij de in veel gevallen aanwezige dienstwoning als woning blijft bestaan. Hiervoor geldt de zelfde benadering als voor functieverandering naar wonen, waarbij het uitgangspunt dat ten minste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, gehandhaafd blijft. Ook gelden voor de werkfunctie dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken. Het verschil is dat in de plaats van een woongebouw, een woonwerkcombinatie kan worden gerealiseerd. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat deze bij voorkeur in een en het zelfde gebouw dienen te worden ondergebracht dan wel binnen 25 meter afstand van de woning. De bewoner heeft een directe band met het bedrijf.

Bijlage 5 Toelichting opslag

Niet staande kan worden gehouden dat wanneer een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering beëindigt en de schuren gebruikt voor opslag, verevening dient plaats te vinden waarbij de helft van de vrijgekomen gebouwen dient te worden gesloopt. Wanneer gebouwen extra geschikt worden gemaakt voor opslag (verhuur van opslagruimte), waarbij (bouwvergunningplichtige) wijzigingen in het gevelaanzicht worden aangebracht ten behoeve van het bedrijfsmatig verhuren van opslagruimte, is sprake van functieverandering, waarbij de helft van de gebouwen dient te worden gesloopt. Van opslag wordt voorts geacht geen sprake te zijn indien de opslaglocatie de basis vormt voor bedrijfsmatige activiteiten. Zie hiervoor de onderstaande voorbeelden.

Meneer A heeft 800 meter aan bijgebouwen bij zijn woning en gebruikt deze ten behoeve van opslag van caravans. Voorts heeft hij een bouwbedrijf ten behoeve waarvan hij een aantal caravans verwijderd en opslag pleegt ten behoeve van zijn bouwbedrijf. Is daarbij vervolgens sprake van een werkfunctie, waartoe vervolgens 50% dient te worden gesloopt en maximaal 100 m² in gebruik mag worden genomen?
Nee, van een werkfunctie is sprake indien dagelijks ter plaatse goederen worden opgehaald en afgeleverd en het betreffende adres als uitvalsbasis fungeert voor het bedrijf en de daarvan onderdeel uitmakende medewerkers (het feitelijke bedrijf). In dit kader zijn de vervoersbewegingen van en naar de locatie van belang. Indien het betreffende adres als uitvalsbasis fungeert voor het bedrijf en de medewerkers is sprake van een werkfunctie en mag op de locatie (gezien de bestemming) maximaal 100 m² worden gebruikt ten behoeve van werkfunctie inclusief opslag van bouwmaterialen. Van opslag is sprake indien het bedrijf elders zijn uitvalsbasis heeft en ter plaatse uitsluitend sprake is van opslag.

Meneer B heeft 800 meter aan vrijgekomen opstallen bij zijn woning en wil ter plaatse een bouwbedrijf vestigen. Bij sloop van 50% houdt hij 400 m² over. Mag de resterende 300 m² worden gebruikt ten behoeve van opslag van het bedrijf?
Nee, de onderhavige locatie betreft de uitvalsbasis voor het bedrijf en de medewerkers. Doelstelling van beleid is bedrijvigheid bij woonfuncties in het buitengebied gering van omvang te houden (max. 100 m²). De opslag maakt inherent onderdeel uit van de bedrijfsvoering en de toegestane 100 m². De betreffende schuren, mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het bouwbedrijf en derhalve ook niet voor opslag ten behoeve van het bouwbedrijf.
Een en ander is wel toegestaan indien sprake is van een agrarisch bouwperceel en aldaar functieverandering plaatsvindt naar een bouwbedrijf. In dat geval zou bij de zelfde oppervlakte aan gebouwen 400 m² in gebruik kunnen worden genomen ten behoeve van het bouwbedrijf.

Meneer B maakt nu gebruik van de opstallen van zijn buurman die hij gebruikt voor opslag ten behoeve van zijn bouwbedrijf. Behoort dit tot de mogelijkheden? Nee, feitelijk vormen ook deze opstallen de uitvalsbasis van het bedrijf nu ter plaatse materialen worden gehaald en terug worden gebracht als onderdeel van de dagelijkse bedrijfsvoering. Ook hier wordt derhalve geacht sprake te zijn van een werkfunctie, waartoe 50% dient te worden gesloopt en max. 100 m² in gebruik mag worden genomen indien sprake is van een woonbestemming. Wanneer ter plaatse sprake is van een agrarisch bouwperceel, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot nevenactiviteiten, waarbij 25% van de op het perceel voorkomende gebouwen gebruik mag worden voor een nevensgeschikte werkfunctie.
Ook kan ter plaatse functieverandering naar werken plaatsvinden, waarbij de agrarische bestemming wordt verwijderd, 50% sloop plaatsvindt en tot een bepaald maximum (gebieds- en functieafhankelijk) een nieuwe werkfunctie kan worden ondergebracht.

Meneer C heeft een woonbestemming op zijn perceel. Op het perceel is sprake van 800 m² aan leegstaande opstallen. Hij wenst deze gebouwen te gebruiken voor opslag van caravans, meubels, bouwmaterialen, en werktuigen. Kan dit?
Een gebruik van vrijkomende gebouwen voor opslag is toegestaan met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een uitvalsbasis voor een bedrijf. Wanneer de opslaglocatie voor het bouwbedrijf als uitvalsbasis wordt gebruikt, is sprake van een werkfunctie en niet van opslag. Dit zelfde geldt indien ter plaatse werktuigen worden opgeslagen die dagelijks worden opgehaald ten behoeve van loonwerk c.q. andere activiteiten.

Bijlage 6 Rekenvoorbeelden functieverandering

Rekenvoorbeeld vrijstaande woning

Situatie:

Oppervlakte aanwezige gebouwen exclusief woning: 1.500 m²

Gewenst wordt de bouw van een nieuwe woning

Bij de bestaande woning wil men 2 bijgebouwen van 150 m² handhaven

Criteria:

Ondergrens functieverandering: 600 m²

Noodzakelijke sloop woning: 1000 m²

Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%

1 bijgebouw per woning < 200 m² mag gehandhaafd blijven

Uitkomst:

Er kan een woning worden gebouwd met een bijgebouw van 100 m²

Bij de bestaande woning, maar ook bij de nieuwe woning mag een gebouw behouden blijven < 200 m². Het handhaven van 2 bijgebouwen bij de bestaande woning kan derhalve niet. Hier dient derhalve een keuze te worden gemaakt:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Aanwezig: | 1.500 m ² |
| Sloop woning: | 1.000 m ² |
| Hergebruik bijgebouw: | 150 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 350 m ² |
| Sloop t.b.v. bijgebouw nieuwe woning: | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 250 m ² |
| Aanvullende sloop: | 250 m ² |

Rekenvoorbeeld woongebouw

Situatie:

Oppervlakte aanwezige gebouwen: 800 m²

Gewenst wordt de bouw van een nieuw woongebouw

Bij de bestaande woning wil men een bijgebouw van 200 m² handhaven

Criteria:

Ondergrens functieverandering: 600 m² => voldoet

Woongebouw omvat minimaal en maximaal 2 wooneenheden van ten minste 275 m³ en maximaal 400 m³.

Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%

1 bijgebouw per woning =< 200 m² mag gehandhaafd blijven

Uitkomst:

Er kan een woongebouw worden gebouwd met maximaal 2 wooneenheden.

Handhaving van het bijgebouw van 200 m² bij de bestaande woning beperkt de mogelijkheden voor het nieuwe woongebouw. De wooneenheden dienen een inhoud te hebben van minimaal 275 m³. Een andere oplossing is gewenst.

| | |
|---|--------------------|
| Aanwezig: | 800 m ² |
| Oppervlakte nieuwe situatie (max. 50%): | 400 m ² |
| Behoud bijgebouw bestaande woning: | 200 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 200 m ² |
| Bijgebouw nieuwe wooneenheden 2 x 50 m ² : | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert voor 2 wooneenheden: | 100 m ² |

Rekenvoorbeeld combinatie vrijstaande woning met woongebouw

Situatie:

Oppervlakte aanwezige gebouwen: 2.000 m²

Gewenst wordt de bouw van een nieuwe woning + woongebouw.

Bij de bestaande woning wenst men een gebouw van 200 m² te handhaven.

Criteria:

Noodzakelijke sloop woning: 1000 m²

Ondergrens functieverandering: 600 m²

Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%

1 bijgebouw per woning =< 200 m² mag gehandhaafd blijven

Na sloop ten behoeve van woning dient => 600 m² aanwezig te zijn voor bijgebouw

Uitkomst:

Er kan een combinatie van een woning met een woongebouw worden gebouwd.

| | |
|---|---|
| Aanwezig: | 2.000 m ² |
| Sloop t.b.v. woning: | 1.000 m ² |
| Sloop t.b.v. bijgebouw nieuwe woning: | 100 m ² |
| Behoud bijgebouw bestaande woning: | 200 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 700 m ² > 600 m ² |
| Oppervlakte nieuwe situatie (max. 50%): | 350 m ² |
| Bijgebouw nieuwe wooneenheden 2 x 50 m ² : | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert t.b.v. 2 wooneenheden: | 250 m ² |

Rekenvoorbeeld saldering

Situatie:

Op een locatie A is 1.000 m² aan gebouwen aanwezig. Functieverandering is ter plaatse niet mogelijk c.q. gewenst. Men wenst de oppervlakte in te zetten voor nieuwbouw van een vrijstaande woning op een andere locatie B, waar 800 m² aan gebouwen aanwezig is. Op locatie A wenst met 300 m² te behouden.

Criteria:

Ondergrens functieverandering: 600 m²

Ondergrens saldering voor betrokken locaties: 600 m²

Sloop op salderingslocatie met factor 3 en ten minste 600 m²

Noodzakelijke sloop woning: 1000 m²

Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%

1 bijgebouw per woning =< 200 m² mag gehandhaafd blijven

Uitkomst:

Er kan gelet op de beperkte omvang van de salderingslocatie geen medewerking worden verleend aan een vrijstaande woning op locatie B

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Aanwezig locatie B: | 800 m ² |
| Behoud bijgebouw bestaande woning: | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 700 m ² |
| Bijgebouw bij nieuwe woning: | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 600 m ² |

Tekort vrijstaande woning = 400 m²

Sloop op salderingslocatie bedraagt derhalve 3 x 400 m² = 1.200 m²

Locatie A biedt onvoldoende mogelijkheden.

| | |
|----------------------|----------------------|
| Aanwezig locatie A: | 1.000 m ² |
| Te behouden: | 300 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 700 m ² |
| Noodzakelijke sloop: | 1.200 m ² |

Rekenvoorbeeld functieverandering naar werken

Situatie:

Op een locatie van een agrarisch bedrijf is 1.700 m² aan gebouwen aanwezig. De locatie is gelegen in multifunctioneel gebied. Men wenst het agrarisch bedrijf te beëindigen en om te schakelen naar een hondenpension in de bestaande gebouwen. Men wenst 200 m² als bijgebouw te handhaven bij de bestaande woning.

Criteria:

Ondergrens functieverandering: n.v.t.

Oppervlakte reductie nieuwe situatie uitsluitend van toepassing > 1.250 m² en 25%

Max omvang werkfunctie 1000 m²

Uitkomst:

| | |
|--|---|
| Aanwezig: | 1.700 m ² |
| Sloop t.b.v. werkfunctie: | $(1.700 - 1.250) * 0,25 =$ 112,50 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 1.587,50 m ² |
| Behoud bijgebouwen bestaande woning: | 200 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 1.387,50 m ² |
| De oppervlakte van 1.000 m ² in bestaande gebouwen mag worden ingezet voor het hondenpension. | |
| <hr/> | |
| Resteert: | 387,50 m ² (extra bijgebouw bij de bestaande woning die niet mag worden aangewend voor de werkfunctie) |

Rekenvoorbeeld grotere woning

Situatie:

Oppervlakte aanwezige gebouwen: 1.800 m²

Gewenst wordt de bouw van een nieuwe woning met een inhoud van 1.200 m³

Bij de bestaande woning wil men een bijgebouw van 150 m² handhaven

Criteria:

Ondergrens functieverandering: 600 m²

Noodzakelijke sloop woning: normaal 1.000 m²

Noodzakelijke sloop woning 1.200 m³: 1.500 m²

Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%

1 bijgebouw per woning < 200 m² mag gehandhaafd blijven

Uitkomst:

Er kan een woning worden gebouwd met een bijgebouw van 100 m²

Bij de bestaande woning, maar ook bij de nieuwe woning mag een gebouw behouden blijven < 200 m².

| | |
|--|----------------------|
| Aanwezig: | 1.800 m ² |
| Sloop t.b.v. woning 1.200 m ³ : | 1.500 m ² |
| Hergebruik bijgebouw bestaande woning: | 150 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 150 m ² |
| Sloop t.b.v. bijgebouw nieuwe woning: | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 50 m ² |
| Aanvullende sloop: | 50 m ² |

Rekenvoorbeeld Wonen met bedrijf

Situatie:

Bestemming van het perceel is wonen. Het bestemmingsvlak is gelegen op een afstand > 30 meter van een bestemmingsvlak van derden
Oppervlakte aanwezige gebouwen 1.650 m²
Gewenst wordt een bedrijf in de bestaande gebouwen

Criteria:

Ondergrens functieverandering: 600 m²
Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 50%
Omvang werkfunctie = < 200 m²
Milieucategorie maximaal 2
Behoud 100 m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning

Uitkomst:

Er kan een bedrijf worden gevestigd nevensgeschikt aan de woonfunctie tot een maximale omvang van 200 m²;

| | |
|---|----------------------|
| Aanwezig: | 1.650 m ² |
| Sloop t.b.v. werkfunctie: | 825 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 825 m ² |
| Max gebruik werkfunctie: | 200 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 625 m ² |
| Uitsluitend te gebruiken als bijgebouw: | 625 m ² |

Rekenvoorbeeld Functieverandering naar recreatie

Situatie:

In gebied EHS-verweving wenst men een agrarisch bedrijf om te zetten naar een bezoekerscentrum met saunacomplex van 600 m². De oppervlakte aanwezige gebouwen 1.200 m². Dit verzoek kan worden gehonoreerd.

Criteria:

Ondergrens functieverandering: n.v.t.
Oppervlakte reductie nieuwe situatie > 25%
Omvang recreatieve functie in EHS-verweving = < 750 m²
Behoud 100 m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning

Uitkomst:

Er kan een bezoekerscentrum met saunacomplex van 500 m² worden gevestigd.

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Aanwezig: | 1.200 m ² |
| Sloop t.b.v. recreatieve functie: | 300 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 900 m ² |
| Gebruik bijgebouw bestaande woning: | 100 m ² |
| <hr/> | |
| Resteert: | 800 m ² |
| Gebruik bezoekerscentrum: | 600 m ² |

Bijlage 7 Lijst toegestane horeca

1. IJssalon
2. Restaurant
3. Terras/theetuin