



Beleid voor omschakeling van (agrarisch) bedrijf naar wonen

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2017;
gelet op het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009";
gelet op artikel 4.81 Awb;

b e s l u i t:

vast te stellen onderstaand beleid voor omschakeling van in het gebied van het bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009 gelegen (agrarisch) bedrijven naar wonen:

Artikel 1

"De gemeenteraad van Heumen werkt in principe mee aan de omschakeling van de bestemming (agrarisch) bedrijf in de bestemming wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Beëindiging bedrijf*
Het bedrijf dient ter plaatse beëindigd te zijn of vast moet staan dat het bedrijf beëindigd wordt. Alle milieuvergunningen moeten ingetrokken worden.
- b. *Sloop van alle voormalige bedrijfsopstallen en kassen*
 - Alle aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen worden gesloopt. Monumentale of beeldbepalende bebouwing wordt meegerekend bij het aantal te slopen m², maar mag behouden blijven. Na ingewonnen advies van het Gelders Genootschap besluit de gemeenteraad of er sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing.
 - Bij sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, mag één vrijstaande woning worden opgericht. Bij sloop van 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht.
 - Bij sloop van minimaal 2.500 m² aan kassen mag één vrijstaande woning worden opgericht; bij sloop van minimaal 8000m² aan kassen mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht.
 - Van de voorgeschreven maatvoering kan worden afgeweken als er sprake is van aanzienlijke kwaliteitswinst. Het moet bijvoorbeeld gaan om gebouwen die niet passen in de omgeving, zoals industrieachtige loodsen en vervallen gebouwen.
- c. *Ruimtelijke zonering*
Wanneer het om agrarische bedrijfsbeëindiging gaat wordt de ruimte voor ruimte regeling in beginsel alleen toegepast buiten het primair agrarisch gebied. Dus niet in de Teerse Sluispolder en het Neder- en Overasseltse Broek.
- d. *Landschappelijke inpassing*
Zowel de bestaande als de nieuwe woonbebouwing wordt landschappelijk ingepast. Als referentie voor streekeigen aanplant geldt het natuurbeheerplan Gelderland. Een strook grond ter breedte van minimaal 5 meter langs de erfgronden van de nieuwe burgerwoningen wordt bestemd tot "Groen-landschappelijke beplanting, zodat op deze strook geen schuttingen en hekwerken kunnen worden geplaatst.
- e. *Verevening*
 - Naast landschappelijke inpassing vindt tevens verevening plaats middels de aanleg van landschapselementen. De mate van verevening is mede afhankelijk van de te realiseren landschappelijke inpassing.
 - In gebieden met een zeer hoge natuur waarde, zoals het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone worden in overleg met een deskundige op het gebied van natuur en landschap extra eisen gesteld met betrekking tot het behoud van de landschappelijke en/of natuurwaarden van dit gebied.
- f. *Cultuurhistorische inpassing*
In gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde en in waardevolle cultuurhistorische ensembles, zoals aangegeven in het cultuurhistorisch beleid van de gemeente worden in overleg met het Gelders genootschap extra eisen gesteld met betrekking tot het behoud van het cultuurhistorisch aanzien van het gebied.
- g. *Beeldkwaliteits plan*
De nieuwbouw moet passend in de omgeving zijn. In het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen.
- h. *Nabij gelegen waarden en functies*



- Nabijgelegen waarden en functies mogen niet in onevenredige mate worden aangetast of in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 2

Dit beleid wordt aangehaald als: "Beleid voor omschakeling van (agraris) bedrijf naar wonen in het buitengebied Heumen".

Artikel 3

Dit beleid treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Malden, 5 oktober 2017
DE RAAD VOORNOEMD;

De raadsgriffier,

E.E.M. Dreier – Haefkens, MSc

De burgemeester,

drs. G.M. Mittendorff