

Notitie Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'bedrijf'

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00445

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 16 april 2019;

besproken in de commissievergadering van 9 mei 2019;

Besluit:

1. De notitie 'Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' vast te stellen.

1. Inleiding

Aanleiding

Verspreid in het buitengebied van Bronckhorst ligt een groot aantal niet-agrarische bedrijven, welke in het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen. Een deel van deze bedrijven is verwant aan de agrarische sector of is op een andere wijze functioneel aan het buitengebied gebonden (gebiedsgebonden). Een ander deel heeft geen functionele relatie met het buitengebied (niet gebiedsgebonden).

In een zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst heeft een aantal loonwerk- en grondverzetbedrijven verzocht om uitbreiding van de bedrijfsvoering. Hun uitbreidingswens kent diverse vormen: uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, van het bestemmingsvlak, van de buitenopslag en -stalling en van de bedrijfsactiviteiten. In veel gevallen gaat het om legalisering van de bestaande situatie. De gemeenteraad kon destijds op deze verzoeken bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen positief besluit nemen. Bij een actualisatie van een bestemmingsplan kunnen nieuwe ontwikkelingen immers alleen worden meegenomen als deze concreet en volledig (ruimtelijk) onderbouwd zijn. Dit was niet het geval.

Het toenmalige college van burgemeester en wethouders heeft toegezegd¹ met een aantal loonwerk-, grondverzet- en landbouwmechanisatiebedrijven in gesprek te gaan, om te bezien op welke wijze de gemeente deze bedrijven alsnog tegemoet kan komen.

Omdat het thema buitenopslag ook bij andere bedrijven dan loonwerkers vaak een aandachtspunt is,

zijn alle bedrijven met toegestane buitenopslag uitgenodigd voor een gesprek² om te bezien wat hun wensen zijn. Hoewel zij niet (direct) gebonden zijn aan het buitengebied, is uitbreiding onder voorwaarden (maat en schaal) mogelijk mits ruimtelijke verantwoord ingepast. In principe geldt dit voor alle niet-agrarische bedrijven. Het ruimtelijk effect van bedrijvigheid op het buitengebied kan aanzienlijk zijn. Te denken valt aan o.a. een grote visuele impact op ons karakteristieke kleinschalige landschap, de verkeersaantrekkende werking in combinatie met de kleinschalige infrastructuur.

Het coalitieprogramma 2018-2022: Gewoon Doen

In dit programma zijn de volgende accenten gezet:

- Het stimuleren van economie en werkgelegenheid; ondernemerschap;
- Bedrijvigheid passend in het landschap;
- Het geven van ruimte aan de ontwikkeling van bedrijven en dat verbinden met het versterken van het landschap en natuurwaarden;
- Het werken met duidelijk vooraf gestelde kaders;

In de lijn van dit programma wordt voor het probleem van de loonwerkers een oplossing gezocht. In de loop van de tijd is hun oppervlak buitenopslag toegenomen, hun dienstenpakket soms verbreed waardoor in sommige gevallen bedrijfsactiviteiten buiten het bouwvlak plaatsvinden. Voor dit alles hebben deze loonwerkers in het ruimtelijke spoor geen planwijziging aangevraagd, althans niet in de periode voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst.

1) Motie 3-3 bij raadsbesluit 17 mei 2017, plan Landelijk gebied Bronckhorst

2) 44 bedrijven hebben een brief ontvangen met daarin een uitnodiging voor een gesprek. 12 bedrijven zijn op de uitnodiging ingegaan en met hen is gesproken.

Op korte termijn ligt onze focus voor deze bedrijven vooral op de mogelijkheid tot legalisering van hetgeen ze nu doen.

Maar ook anderssoortige bedrijven dan loonwerkers hebben soms een uitbreidingswens. Het is handig ook voor hen gemeentelijk beleid voorhanden te hebben. Het onderhavige beleid voorziet daarin. Daarbij zijn we ons van het volgende bewust.

Veel bedrijven hebben geen of nauwelijks binding met het landelijk gebied. Bij een verzoek om uitbreiding komt al gauw de vraag op tafel of bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein mogelijk is. Momenteel is er iets ruimte op de bedrijventerreinen door herstructurering, maar niet veel. Het onderwerp bedrijventerreinen raakt de ruimtelijke opgaven waaraan nu en in de komende jaren wordt gewerkt, bijvoorbeeld die van de 'regionale programmering bedrijventerreinen' en die van de 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Met het onderhavige beleid kan, indien wordt voldaan aan de vooraf gestelde voorwaarden, in principe medewerking worden verleend aan de uitbreidingswensen van alle bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' in het buitengebied. Maar dat kan op termijn wijzigen. Dan kan gaan gelden dat natuur en landschap zodanig worden beschermd waardoor grootschalige uitbreiding van niet-gebiedsgebonden bedrijven wordt tegengegaan in het buitengebied. Ruimte voor deze bedrijven dient dan gevonden te worden op industrie-terreinen. In de Omgevingsvisie zal dit thema naar verwachting verder aan de orde komen.

Doel

Doel van deze notitie is het vastleggen van een beleidsregel waarmee verzoeken om bedrijfsuitbreiding in het buitengebied op een zo uniform mogelijke wijze kunnen worden beoordeeld op hun (planologische) haalbaarheid.

Afbakening

Dit beleid gaat niet over nieuwvestiging van bedrijven maar is van toepassing op bedrijven in het buitengebied van Bronckhorst, welke in het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst en de daaropvolgende veegplannen de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen³. Onder deze groep bedrijven maken we, om te komen tot een beleidsregel voor dit thema, onderscheid in gebiedsgebonden- en niet-gebiedsgebonden bedrijven. Tot de groep niet-gebiedsgebonden bedrijven horen ook bedrijven die mits kleinschalig van aard en ruimtelijk goed ingepast, in het buitengebied passend zijn. Dit soort bedrijven noemen we gebiedspassende bedrijven.

Denkwijze

Het fundament van deze beleidsregel is gebaseerd op de categorisering in gebiedsgebondenheid en op de antwoorden van onderstaande vragen.

1. Welke aard bedrijvigheid is passend in het buitengebied?
2. Welke omvang is nog passend voor het buitengebied?
3. Verbreding van het takenpakket leidt soms binnen het bedrijf tot verschuiving van het gebiedsgebonden karakter. In hoeverre is dit acceptabel?

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op deze vragen.

Vervolgens richt de beleidsregel zich op de volgende reële uitbreidingsactiviteiten.

- 1: Uitbreiding van gebouwen en overkappingen met meer dan 10% van de toegestane oppervlakte uit het bestemmingsplan;
- 2: Uitbreiding van buitenopslag;
- 3: Verbreding van het dienstenpakket;
- 4: Uitbreiding bestemmingsvlak zonder uitbreiding bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag;
- 5: Uitbreiding bestemmingsvlak in combinatie met uitbreiding bedrijfsbebouwing en of buitenopslag;
- 6: Uitbreiding binnen het Nationaal landschap De Graafschap (NL) en waardevolle open gebieden waaronder essen (WOG);
7. Vereveningsbijdrage in het fonds Bovenwijken.

Werkwijze bij toepassing van de beleidsregel

Een verzoek om uitbreiding wordt eerst getoetst aan:

- de Ladder van duurzame verstedelijking
- de provinciale verordening
- de landschapsontwikkelingsvisie van de gemeente Bronckhorst-Lochem-Zutphen uit 2009 (LOP).

3) In het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst en de daaropvolgende veegplannen zijn de bedrijfslocaties met de bestemming 'Bedrijf' weergegeven alsmede de gevoelige gebieden zoals Nationaal landschap, GNN, GO, waardevolle open gebieden waaronder essen etc. Ook is met de specifieke aanduiding, vb.'sb -23" de specifieke activiteit van het bedrijf vastgelegd. Deze aanduiding is vertaald zich onder de kolom 'aard van de bedrijvigheid' in tabel 6.1.2. onder a van het bestemmingsplan.

De bedrijfslocaties zijn gelegen in bepaalde landschapstypen welke overeenkomen met die uit het LOP. Met behulp van de koesterkaarten uit dit LOP kan de gewenste bedrijfsuitbreiding wordt getoetst aan de gewenste landschapontwikkeling op die plek. In het LOP is voor elk landschapstype een (on)gewenste ontwikkeling beschreven.

Als deze regelgeving groen licht geeft, dan wordt vervolgens getoetst aan onderhavig gemeentelijk beleid en wordt bepaald of uitbreiding mogelijk is en zo ja, wat de vereveningsopgave is. Een samenvatting van het beleid is opgenomen in bijlage 1.

Verzoeken om bedrijfsuitbreidingen welke op grond van deze beleidsregel worden gehonoreerd, worden in alle gevallen planologisch geregeld met een herziening van het bestemmingsplan (veegplan).

2. Bestaand beleid

Van belang is in kaart te brengen welk beleid voorhanden is om de niet-agrarische bedrijven zo mogelijk in hun wensen tegemoet te kunnen treden. Daarbij zoomen we in op beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Bronckhorst.

A. De Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder is een voorschrift in de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat elk nieuwe stedelijke ontwikkeling bindt aan een motiveringsvereiste, te leveren door de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan. De behoefte moet worden onderbouwd en daarmee aangetoond. Het instrument is beoogt 'bouwen voor de leegstand' te voorkomen. Als het plan buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gesitueerd, moet de gemeente bovendien beargumenteren waarom dat niet binnen het stedelijk gebied kan. Bescherming van de groene open ruimte ligt hieraan ten grondslag. In lijn met het Bronckhorster Bestemmingsplan Proces ligt de beargumentatie bij de initiatiefnemer.

B. Omgevingsvisie provincie Gelderland

In het op 13 december 2017 vastgestelde Actualisatieplan Omgevingsvisie (NL.IMRO.9925.SVOVa5-vst1) geeft de provincie haar vise op uitbreiding van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied:

In het buitengebied zitten vaak al bestaande bedrijven die naar huidige planologische inzichten thuishoren op een bedrijventerrein. Deze bedrijven zijn vaak kleinschalig begonnen en steeds verder doorgroeid. In sommige gevallen leveren deze bedrijven hinder op voor de omgeving. Wij stellen eisen bij de uitbreiding van deze bedrijven indien de bedrijfsbebouwing na uitbreiding meer dan 1.000 m² is, waarbij de uitbreiding zelf minimaal 250 m² is. Bij deze uitbreidingsverzoeken dient altijd eerst te worden gekeken of verplaatsing van (een deel van) het bedrijf naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is. Of een bedrijf in redelijkheid kan worden verplaatst naar een bedrijventerrein vraagt een goede onderbouwing. Verplaatsing is in redelijkheid bijvoorbeeld niet mogelijk als is aangetoond dat de verplaatsing bedrijfseconomisch niet haalbaar is of als kan worden onderbouwd dat het bedrijf aan de huidige locatie is gebonden. Onderdeel van de onderbouwing vormt ook de langetermijnvisie van het bedrijf. Indien verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is gelden voorwaarden voor de uitbreiding.

Bovenstaande visie is in de geest van de rijksregeling Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). In bijlage 2 wordt ingegaan op dit planologische instrument omdat met name dit instrument een rol speelt bij de beoordeling van bedrijfsuitbreidingen.

Omdat een omgevingsvisie geen directe werking heeft zijn de provinciale voorwaarden voor bedrijfsuitbreiding opgenomen in de Omgevingsverordening.

Zowel met de Omgevingsvisie als Omgevingsverordening stuurt de provincie enigszins op dit thema. Maar het is aan de gemeente om het beleid meer specifiek te maken. Anders gezegd, kan een ontwikkeling op grond van de Ladder plaatsvinden en wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale verordening (zie onder B) dan is het aan de gemeente om te bepalen welke voorwaarden zij daar verder aan verbindt.

C. Omgevingsverordening provincie Gelderland

De provinciale voorwaarden voor bedrijfsuitbreiding zijn opgenomen in het Actualisatieplan Omgevingsverordening (NL.IMRO.9925.PVOVa4-vst1). Dit plan is ook op 13 december 2017 vastgesteld.

Artikel 2.3.3.5 Solitaire bedrijvigheid onder 3 luidt:

In bestemmingsplannen wordt uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² bedrijfsbebouwing, niet toegestaan in het buitengebied, tenzij in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- a. *verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;*
- b. *de uitbreiding regionaal is afgestemd;*
- c. *de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;*

d. *de uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een maatbestemming.*

In de omgevingsvisie werd ook nog genoemd dat de uitbreiding op grond van de omgevingskwaliteiten mogelijk moet zijn.

Wat betreft de regionale afstemming: Deze kan per initiatief verschillen. Het gaat om afstemming passend bij de aard en omvang en het verzorgingsgebied van het bedrijf dat uitbreidt.

Wat betreft de maatbestemming: Op die manier kan na bedrijfsbeëindiging niet elke andere vorm van bedrijvigheid op een locatie in het buitengebied worden gestart.

Voor de niet-agrarische bedrijven gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) regelt de verordening het volgende:

1. GNN: uitbreiding van bestaande functies is mogelijk indien in toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
 - verplaatsing naar een locatie buiten het GNN redelijkerwijs niet mogelijk is, en
 - de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

In Bronckhorst zijn binnen het GNN geen bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' gesitueerd. Een aantal liggen er wel tegenaan. In lijn met het beleid verwoord in artikel 6.7.1. van het nieuwe bestemmingsplan geldt dat deze bedrijven kunnen uitbreiden mits er geen significante negatieve effecten optreden voor GNN, GO of waardevol landschap. Ook moet er sprake zijn van verevening.

2. GO: uitbreiding van bestaande functies met **meer dan 30%** is mogelijk, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden **versterkt** en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Uitbreiding tot **maximaal 30%** is mogelijk, indien de uitbreiding zodanig wordt **ingepast in het betreffende landschapstype** dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo **niet significant worden** aangetast; en deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

In Bronckhorst zijn 11 bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' gelegen in het GO en 18 liggen er tegenaan. Bij uitbreiding in het GO moet naast de provinciale voorwaarden ten aanzien van kernkwaliteiten ook verevening plaatsvinden. Buiten het GO geldt dat bij uitbreiding er geen significante negatieve effecten optreden voor GNN, GO of waardevol landschap. Ook moet er sprake zijn van verevening.

D. Structuurvisie Bronckhorst

In de structuurvisie uit 2012 is ten aanzien van het beleidsveld Wonen en werken aangegeven dat zorgvuldig met (nieuwe) bebouwing in het buitengebied moet worden omgegaan. Dit is geschreven vanuit het standpunt dat – in geval van kernen – inbreiding voor uitbreiding moet gaan. Naast deze passage kent de Structuurvisie verder geen beleid of visie aangaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

In de structuurvisie is de Landschapsontwikkelingsvisie/plan (LOP 2009) vertaald. Dit LOP is bij de toetsing van uitbreidingsplannen een belangrijke document om de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te bewaken. Gezien de bijzondere landschappelijke kwaliteiten van Bronckhorst is het gewenst dat aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied passend zijn. Maar wanneer is dat het geval? In de structuurvisie vinden we het antwoord niet. In hoofdstuk 3 wordt deze vraag beantwoord.

E. Het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst en de vigerende bestemmingsplannen voor het Bronckhorster buitengebied

Het buitengebied kent een aantal niet-agrarische functies zoals 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'. Deze hebben elk hun bestemmingsregeling gekregen. De aanwezige bedrijven in het buitengebied binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn in het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst en andere vigerende plannen voor het buitengebied positief bestemd, maar krijgen geen ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Dit om te voorkomen dat hun impact op het landschap en woonomgeving verder groeit. Om deze reden is binnen deze bestemming per bedrijf de activiteit, de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen en, voor zover aan de orde, de toegestane m² buitenopslag vastgelegd.

Deze maatvoering is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoningen en de daarbij behorende bouwwerken.

In de genoemde bestemmingsplannen is de omzetting van een agrarische naar een niet-agrarische bestemming tot 750 m² bedrijfsbebouwing via een wijzigingsprocedure mogelijk. Voor een bedrijf gelegen binnen het GNN en GO is dit 500 m². Voor een dergelijke omzetting binnen een wijzigingsprocedure wordt verevening gevraagd.

Met een omgevingsvergunning op grond van artikel 6.4.2. uit het bestemmingsplan kan onder voorwaarden de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met 10% worden uitgebreid en de oppervlakte buitenopslag naar 200 m² worden verhoogd. Hiervoor wordt geen verevening gevraagd, wel een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Na toepassing van deze 10% zijn bebouwingsoppervlakten tot maximaal 825 m² en 550 m² in het GNN/GO op grond van bestaand beleid mogelijk.

3. Maatvoering en schaal van het beleid

Omdat niet-agrarische bedrijven bijdragen aan de economische vitaliteit van het buitengebied is het niet gewenst deze sector bij voorbaat in hun uitbreidingsmogelijkheden te beperken. Maar medewerking aan uitbreiding hangt af van aard en omvang van het bedrijf.

In dit hoofdstuk proberen we antwoord te vinden op de volgende vragen.

1. Welke aard bedrijvigheid is passend in het buitengebied?
2. Welke omvang is nog passend voor het buitengebied?
3. Verbreding van het takenpakket leidt soms binnen het bedrijf tot verschuiving van het gebiedsgebonden karakter. In hoeverre is dit acceptabel?

De vragen 1 en 2 zijn met elkaar verweven.

Ad 1. Welke aard bedrijvigheid is passend in het buitengebied?

De 199 bedrijven in het buitengebied, welke in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen, kunnen ter beantwoording van deze vraag worden onderscheiden in de volgende typen.

Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van de bedrijfsvoering alleen geplaatst kunnen worden in (delen van) het buitengebied, omdat ze er een nauwe economische relatie mee hebben. Ook agrarisch verwante bedrijven horen hieronder, zoals loonwerkers, grondverzetbedrijven, veevoederbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven, hoveniers.

In Bronckhorst zijn 60 bedrijven (30,2%) in het buitengebied gebiedsgebonden.

Niet gebiedsgebonden bedrijven hebben geen relatie met het buitengebied en horen in principe thuis op een industrieterrein of in een kern. Bijvoorbeeld:

- auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen),
- bedrijven voor personen en goederenvervoer,
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
- cateringbedrijven,
- bouwmarkten,
- auto- en camperhandel,
- detailhandel groter dan 50 m².

In Bronckhorst zijn 139 bedrijven (69,8%) in het buitengebied niet-gebiedsgebonden.

Gebiedspassende bedrijven zijn *kleinschalige* niet-gebiedsgebonden bedrijven die in principe in de kernen of bedrijventerrein thuishoren, maar die ruimtelijke verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. Het gaat om bv. aannemersbedrijven, ambachtelijke bedrijven zoals een dakdekker, schildersbedrijf, meubelmaker of zakelijke dienstverlening zoals een adviesbureau.

Van de 139 niet-gebiedsgebonden bedrijven zijn er 74 (37,2%) als gebiedspassend aan te merken: Daarmee blijven 65 bedrijven over (32,6%) als niet-gebiedsgebonden.

Waar is deze indeling in gebiedspassendheid op gebaseerd?

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst is in bijlage 1 bij de regels een lijst met Toegelaten functies opgenomen. Op deze lijst staan gebiedsgebonden en niet-gebiedsgebonden activiteiten benoemd. Op grond van het in het bestemmingsplan opgenomen functieveranderingsbeleid, is het mogelijk om, met toepassing van deze lijst, naast gebiedsgebonden functies, ook niet-gebiedsgebonden functies, onder voorwaarden, toe te staan. Dit omdat ze, mits kleinschalig, gebiedspassend zijn.

Bedrijfsactiviteiten die op grond van deze bijlage niet-gebiedsgebonden zijn maar wel als neven of hoofdactiviteit kan worden toegelaten in het buitengebied zijn te beschouwen als gebiedspassend. Deze lijst is niet uitputtend. Bedrijven die vergelijkbaar zijn met de vermelde functies in deze bijlage (bijv. op grond van milieucategorie) kunnen ook als gebiedsgebonden dan wel gebiedspassend worden beschouwd.

Uitzondering

Een klein aantal bedrijven in het buitengebied werkend onder de bestemming 'Bedrijf' heeft ook een akkerbouwtak. Uitbreidingen voor dit doel zijn vereveningsvrij mits, nadat deze uitbreiding heeft plaatsgevonden, nog steeds sprake is van een nevenactiviteit in de bedrijfsvoering. Zo niet, dan is een herziening van het bestemmingsplan vereist (omzetting van bestemming 'Bedrijf' naar bestemming 'Agrarisch').

Ad 2. Welke omvang is nog passend in het buitengebied?

Het vaststellen van een uitbreidingsplafond is nauwelijks werkbaar. Dat plafond hangt sterk af van het wel of niet gebiedsgebonden zijn, de ligging van de locatie in een bepaald landschapstype of natuurgevoelig gebied en het voorhanden zijn van alternatieve uitbreidingslocaties.

In de omschrijving van de gebiedspassendheid gaat het om kleinschalige functies. De kleinschaligheid wordt bepaald door de m² bedrijfsgebouwen exclusief de bedrijfswoning en de toegestane bijgebouwen voor de bedrijfswoning. Volgens het vigerende functieveranderingsbeleid is de maximaal toegestane oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van de niet-agrarische hoofdfunctie 750 m² en 500 m² in GNN en GO. Met de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 6.4.2. uit het bestemmingsplan kunnen deze oppervlakten nog eens met 10% worden verhoogd naar 825 m² en 550 m² in het GNN en GO.

Artikel 2.3.3.5. onder 3 van de provinciale verordening regelt dat bedrijfsuitbreidingen tot 1000 m² zonder provinciale restricties mogelijk zijn. Voor de bepaling van de gebiedspassendheid sluiten we hierbij aan. Zodoende is bijvoorbeeld een meubelmaker in het buitengebied met 800 m² bedrijfsbebouwing een gebiedspassend bedrijf. De activiteit is namelijk op grond van de lijst met Toegelaten functies toegestaan (als een niet-gebiedsgebonden functie) én blijft onder de 1000 m² bedrijfsbebouwing van de provincie. Indien de meubelmaker de 1000 m²-grens overschrijdt wordt deze een niet-gebiedsgebonden bedrijf. Bij bedrijven die niet voortkomen op de lijst met toegelaten functies of niet vergelijkbaar zijn met één van de genoemde functies uit deze lijst is ook sprake van een niet-gebiedsgebonden bedrijf. Voor deze groep bedrijven is uitbreiding boven 1000 m² in principe niet gewenst.

Echter...de provinciale verordening staat uitbreiding boven de 1000 m² onder (strenge) voorwaarden wel toe. In het buitengebied zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' 65 bedrijven niet-gebiedsgebonden. Dit is 32,6% van het totaal. Daarvan is bij 39 bedrijven de bedrijfsbebouwing kleiner dan 1000 m², bij 26 bedrijven groter. Een verbod op bedrijfsuitbreiding voor deze groep is op voorhand vanuit economische motieven niet erg gewenst. Wel zal de vereveningsverplichting zich moeten onderscheiden van bedrijfsuitbreiding van bedrijven die meer aan het landelijk gebied verbonden zijn. Daarom zal trapsgewijs zwaarder worden verevend. Daarnaast moet een verzoek om uitbreiding dus voldoen aan de (strenge) voorwaarden van de provincie.

We maken hierbij één uitzondering: uitbreiding van een niet-gebiedsgebonden bedrijf boven de 1000 m² is in het Nationaal Landschap De Graafschap en de 'waardevolle open gebieden waaronder essen' niet toegestaan. Deze gebieden willen we extra beschermen. Daardoor kunnen 7 van de 15 bedrijven hier niet meer uitbreiden. 8 niet-gebiedsgebonden bedrijven kunnen nog uitbreiden tot 1000 m². Daarnaast zijn voor uitbreidingen binnen het GNN en GO de regels van de provincie van toepassing.

Antwoorden op vraag 1 en 2:

- Gebiedsgebonden bedrijven horen in het buitengebied en kunnen groeien;
- Niet-gebiedsgebonden bedrijven horen in principe niet in het buitengebied. Omdat 65 bestaande bedrijven niet-gebiedsgebonden zijn, laten we overeenkomstig het provinciale beleid bedrijfsuitbreiding tot 1000 m² toe. Om toekomstperspectief te kunnen blijven bieden, is ook boven deze maat uitbreiding mogelijk, maar onder strenge voorwaarden van de provincie en een relatief zware vereveningsvereiste van gemeentewege.
- Gebiedspassende bedrijven zijn niet-gebiedsgebonden bedrijven die tot een bedrijfsgebouwooppervlak van 1000 m² binnen het landelijk gebied als passend worden gezien.

Ad 3. Verbreding van dienstverlening

Verbreding van het dienstverleningspakket leidt soms binnen het bedrijf tot verschuiving van het gebiedsgebonden karakter. In hoeverre is dit acceptabel?

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst wordt onder een loonbedrijf verstaan: *'een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – diensten verleent aan agrarische bedrijven en aan groene en recreatieve functies, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden als nevenfunctie waarbij beperkte grondopslag op het bedrijfsterrein mogelijk is'*.

In hun zienswijzen op het ontwerpplan Landelijk gebied Bronckhorst geeft een aantal loonwerkers aan dat het hedendaagse loonwerkbedrijf al vele jaren niet enkel meer een bedrijfstak is die uitsluitend of overwegend diensten verricht met behulp van personeel en (specifieke) machines ten behoeve van de agrarische onderneming in de directe omgeving van de vestigingsplaats. Door diverse invloeden is men genoodzaakt een verbreding van het dienstenpakket aan te bieden waarbij effectieve en efficiënte benutting van reeds aanwezige machines en personeel noodzakelijk is om bestaansrecht te houden en toekomstperspectief te bieden.

In het plan Landelijk gebied Bronckhorst is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestemming 'Bedrijf' een functieverandering cq een bedrijfswisseling toe te staan. Daarbij moet het nieuwe bedrijf in alle gevallen een gebiedsgebonden bedrijf zijn. De wisseling van een loonwerker naar bijvoorbeeld een aannemer is daarmee niet mogelijk. Op deze wijze sturen we op bedrijven die ook echt van het buitengebied afhankelijk zijn.

De wens van de loonwerkers kent een tegengestelde beweging. Zij laat zien dat binnen de bestaande bedrijfsvoering verbreding van activiteiten gewenst is. Het gevaar daarbij is dat door de verbreding van het dienstenpakket de core business van het bestaande bedrijf kan veranderen. De gebiedsgebondenheid van het loonwerkbedrijf gaat dan over in een niet-gebiedsgebonden functie. De vraag rijst dan of de locatie dan nog wel geschikt is voor de gewenste werkzaamheden. Op voorwaarde dat de verbreding de ladder van duurzame verstedelijking doorstaat en past binnen ons LOP, kan medewerking worden verleend wanneer dit gepaard gaat met een forse ruimtelijke verevening. Het bedrijf draagt daarmee zorg voor een ruimtelijke compensatie van zijn initiatief en heeft bedrijfseconomisch gezien toekomst. We zijn ons ervan bewust dat in de praktijk de grens tussen gebiedsgebonden en niet-gebiedsgebonden functies niet altijd even scherp zijn en soms lastig te bepalen.

In de paragraaf 'sloop als vereveningsinstrument' zijn de diverse uitbreidingsmogelijkheden met hun sloopopgaven in beeld gebracht.

4. Het bedrijfsplan

In het voorgaande is uitgelegd dat op grond van het bestemmingsplan bebouwingsoppervlakten tot maximaal 825 m² en in het GNN/GO 550 m² acceptabel zijn. Daarnaast is in artikel 6.1.2. onder a van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst de specifiek toegestane oppervlakten per bedrijf vastgelegd. Deze oppervlakten bedrijfsbebouwing kunnen op grond van artikel 6.4.2 uit het bestemmingsplan met een afwijking tot 10% worden verhoogd.

Uitbreidingen die boven deze maatvoering uitstijgen kunnen alleen met een herziening van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Daarbij dient in elk individueel geval eerst te worden gechecked of het bedrijf in het verleden op eigen terrein heeft moeten slopen om zijn huidige functie vergund te krijgen. In dat geval is uitbreiding niet zonder meer toegestaan. Immers wat in het verleden werd gesloopt zou dan weer teruggebouwd kunnen worden. Het is reëel om hiervoor pas toestemming te geven na een periode van 10 jaar (planperiode bestemmingsplan).

Uitbreiding in relatie tot sloop in het verleden

In elk individueel geval wordt eerst gechecked of het bedrijf in het verleden op eigen terrein heeft moeten slopen om zijn huidige functie vergund te krijgen. Is dat het geval, dan is uitbreiding toegestaan na het verstrijken van een periode van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarmee de huidige functie is verkregen⁴.

Bij verzoeken om uitbreiding van de bedrijfsgebouwen die leiden tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² wordt een bedrijfsplan overlegd. Op basis van dit bedrijfsplan wordt aangetoond dat uitbreiding

4) Van alle bedrijven die zijn aangeschreven met een uitnodiging voor een gesprek was er één die voor zijn huidige functie moest slopen. Deze sloop vond extern plaats.

van de bestaande bedrijfsbebouwing economisch noodzakelijk is. Voor niet-gebiedsgebonden bedrijven wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein (bedrijfs)economisch onhaalbaar is. Betreft het een gebiedsgebonden bedrijf dan wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat sprake is van een gebiedgebonden bedrijf.

Bedrijfsplan bij uitbreidingen

Indien de gevraagde uitbreiding groter is dan 10% van de toegestane bebouwings-oppervlakte uit het bestemmingsplan* waardoor het totale bebouwingsoppervlak van het bedrijf groter wordt dan 1000 m², dan is een bedrijfsplan nodig.

Door niet-gebiedsgebonden bedrijven wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Door gebiedsgebonden bedrijven wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat sprake is van een gebiedsgebonden bedrijf.

* exclusief bedrijfswoning en bijbehorend bouwwerk

5. Sloop als vereveningsinstrument

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst is het functieveranderingsbeleid uit de regionale notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' vertaald. Dit beleid gaat ervan uit dat er een vorm van verevening moet plaatsvinden als gebouwen een nieuwe functie krijgen. Daarbij is sloop het meest gehanteerde vereveningsinstrument. De verevening kan ook bestaan uit behoud van monumentale gebouwen, natuurontwikkeling, verbetering infrastructuur, aanleg recreatieve voorzieningen of een financiële bijdrage.

Door bij bedrijfsuitbreiding sloop te combineren met een goede landschappelijke inpassing wordt kwaliteitsverbetering bereikt. Zo ontstaat een win-win situatie waarbij per saldo sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het afgelopen decennium is deze kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Bronckhorst her en der ook gerealiseerd. Bij uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied welke de maximale maatvoeringen uit het bestemmingsplan overschreden, werd telkens sloop met landschappelijke inpassing als vereveningsinstrument ingezet. De sloopverhouding was daarbij 1: 2., voor elke m² gebouwuuitbreiding vond elders 2 m² sloop plaats.

De gemeente staat nog voor een grote opgave als het gaat om het verwijderen van overtollige agrarische gebouwen. De schatting is dat in Bronckhorst tot 2030 meer dan 300.000 m² agrarische bebouwing vrijkomt. Dit is meer dan 40% van de bestaande agrarische gebouwen. Vanwege de onmogelijkheid om te slopen ten behoeve van nieuwe woningen als toevoeging op de bestaande woningvoorraad (rood voor rood), zal de sloop mogelijk stagneren/vertragen. Door uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied te 'verevenen' met sloop, wordt bijgedragen aan de grote opgave van het verwijderen van overtollige agrarisch gebouwen.

Nota bene: De koppeling van vraag en aanbod van sloopmeters is niet altijd in evenwicht. Als de zoektocht van sloopmeters te lang duurt waardoor de bedrijfsuitbreiding op zich laat wachten, is een financiële bijdrage in een sloopfonds/fonds Bovenwijks een tweede optie.

6. De sloopopgave bij uitbreidingsactiviteiten

Algemeen uitgangspunt is dat voor elke m² bedrijfsuitbreiding m² sloop wordt gevraagd. De vereiste sloopopgave is bij een gebiedsgebonden bedrijf het lichts, die bij een niet-gebiedsgebonden bedrijf het zwaarst. Voor niet-gebiedsgebonden bedrijven geldt immers dat uitbreiding ten koste kan gaan van bedrijventerreinen en/of van natuur en landschap.

De vraag is nu hoe groot de sloopopgave moet zijn bij:

1. uitbreiding van gebouwen en overkappingen met meer dan 10% van de toegestane oppervlakte⁵;
2. uitbreiding van buitenopslag;
3. uitbreiding van het bestemmingsvlak zonder uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en/of buitenopslag;
4. uitbreiding van het bestemmingsvlak in combinatie met uitbreiding bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag.
5. Verbreding van het dienstenpakket
6. Uitbreiding binnen het Nationaal landschap De Graafschap (NL) en waardevolle open gebieden waaronder essen (WOGÉ)

5) de toegestane oppervlakten zijn opgenomen in tabel 6.1.2. onder a van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst en in de vergelijkbare tabellen in de daarop volgende veegplannen.

Activiteit 1: Uitbreiding van gebouwen en overkappingen met meer dan 10% van de toegestane oppervlakte

De gevraagde sloopinspanning ziet er als volgt uit:

Gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
per m ² vloeroppervlak bedrijfsbebouwing	1 m ² sloopmeters
overkappingen per 1 m ²	1 m ² sloopmeters
Gebiedspassende bedrijven	
Tot maximaal 1000 m ² : per m ² vloeroppervlak bedrijfsbebouwing	1 m ² sloopmeters
overkappingen per 1 m ²	1 m ² sloopmeters
Niet- gebiedsgebonden bedrijven/functies	
Tot en met 1000 m ² : per m ² vloeroppervlak bedrijfsbebouwing en per m ² overkappingen	2 m ² sloopmeters
>1000 m ² : per m ² vloeroppervlak bedrijfsbebouwing en per m ² overkappingen	3 m ² sloopmeters en met toepassing van restrictie 1
Restricties:	
1. In het Nationaal Landschap De Graafschap en in de 'waardevolle open gebieden waaronder essen' is uitbreiding van niet-gebiedsgebonden bedrijven niet mogelijk > 1000 m ² .	
2. In alle gevallen geldt: niet meer dan 3 slooplocaties waarbij op deze slooplocaties alle overtollige bebouwing wordt verwijderd, ook als dit meer is dan de gevraagde sloopinspanning.	

Restrictie 2 geldt omwille van het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit. Bij een veelvoud aan slooplocaties bestaat het risico dat er her en der wel gesloopt wordt maar dat op deze slooplocaties nog veel sloopwaardig blijft staan. Daarmee wordt op die locaties geen ruimtelijke kwaliteitwinst behaald.

Een loonwerker die naast zijn bestaande schuur van 400 m² nog een extra schuur voor de opslag van grind wil realiseren geen medewerking worden verleend. De stenenhandel is een niet gebiedsgebonden functie en de buitenopslag van de loonwerker is reeds > 250 m².

Activiteit 2: Uitbreiding van buitenopslag

Buitenopslag, stalling en grondopslag bij niet-agarische bedrijven in het buitengebied is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst bij recht tot 100 m² en 2 m hoog mogelijk. Met een omgevingsvergunning kan dit oplopen tot 200 m² en 4 m hoog (zonder vereveningsverplichting). Met name loonwerkers geven aan voor hun bedrijfsvoering meer oppervlakte buitenopslag nodig te hebben. Daarin kan als volgt worden tegemoet gekomen:

•	Buitenstalling van machines en voertuigen vallen niet meer onder buitenopslag. Dit wordt bij recht binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Dat betekent dat in het bestemmingsplan artikel 6.1.2 onder c1. 'het stallen van voertuigen en machines' wordt geschrapt.
•	Bij recht wordt maximaal 250 m ² buitenopslag toegestaan mits deze binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt tot maximaal 2 m hoog. Daarnaast gelden voor bepaalde bedrijven de specifieke oppervlakten zoals opgenomen in tabel 6.1.2. onder a. van vigerend bestemmingsplan
Gebiedsgebonden bedrijven	
Buitenopslag > 250 m ² of boven hetgeen o.g.v. het bestemmingsplan specifiek : per 1 m ² :	2 m ² sloopmeters voor opslag gebiedsgebonden activiteit / functies
Niet - gebiedsgebonden en gebiedspassende bedrijven	
Buitenopslag > 250 m ² of boven hetgeen o.g.v. bestemmingsplan specifiek is toegestaan	uitbreiding niet mogelijk

Activiteit 3: Verbreding van het dienstenpakket

Door verbreding van het dienstenpakket kan de core business van het bedrijf veranderen waardoor er een verschuiving optreedt in de mate van gebiedsgebondenheid. Getoetst wordt of a.g.v. de uitbreiding het bedrijf in totaliteit veranderd qua gebiedsgebondenheid. De uitkomst bepaalt vervolgens wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn en wat de gevraagde vereveningsopgave is.

Zo kan aan de wens van een loonwerker die naast zijn bestaande buitenopslag van 400 m² nog een extra buitenopslag voor een stenenhandel wil realiseren geen medewerking worden verleend. De stenenhandel is een niet gebiedsgebonden functie en de buitenopslag van de loonwerker is reeds > 250 m².

Activiteit 4: Uitbreiding bestemmingsvlak zonder uitbreiding bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag

Verzoeken om uitbreiding van het bestemmingsvlak zonder toename van het oppervlak bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag zijn ook denkbaar. Het gaat dan om extra ruimte om de bedrijfsvoering binnen het bestemmingsvlak efficiënter te kunnen laten plaatsvinden voor bijvoorbeeld stalling van landbouwmachines, parkeren van auto's. Er is daarbij geen sprake van extra versterking. Om het onderscheid tussen deze uitbreidingsvorm met die van uitbreiding van versterking en/of buitenopslag te onderstrepen, is de vereveningsplichting minder zwaar gemaakt. In deze gevallen wordt geen sloop gevraagd maar een inspanning om te komen tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Geen sloopmeters maar landschappelijke inpassing als verevening *
Gebiedspassende bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Geen sloopmeters maar zwaardere landschappelijke inpassing als verevening *, te weten 5% van de investering #, evt. in het fonds Bovenwijks voor landschap
Niet- gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Geen sloopmeters maar zwaarste landschappelijke inpassing als verevening *, te weten 10% van de investering #, evt. in het fonds Bovenwijks voor landschap

* = wordt verankerd in het bplan als voorwaardelijke verplichting.

= investering = toegenomen waarde van de grond a.g.v. bestemmingswijziging. Daar waar het landschap geen extra verbetering behoeft kan de investering ten goede komen aan het fonds Bovenwijks.

Activiteit 5: Uitbreiding bestemmingsvlak in combinatie met uitbreiding bedrijfsbebouwing en of buitenopslag

Verzoeken om het vergroten van het bestemmingsvlak om zo de bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag en/of het dienstenpakket uit te kunnen breiden, is ook een mogelijk scenario.

Hiervoor gelden de vereveningsvereisten, zoals weergegeven in de uitbreidingsactiviteiten 1 t/m 4. Voor elk type uitbreiding worden eerst de specifieke sloopmeters berekend. Vervolgens bepaalt de som van de specifieke sloopmeters de totale sloopopgave

Rekenvoorbeeld 1:

Een gebiedspassend bedrijf wil van 800 m² uitbreiden naar 1500 m² bedrijfsgebouwen en de bestaande 200 m² buitenslag met 300 m² vergroten. Daarvoor moet ook het bestemmingsvlak met 2.000 m² worden vergroot.

Omdat de bebouwingsoppervlakte boven de 1000 m² uitkomt gaat het gebiedspassende bedrijf over naar een niet-gebiedsgebonden bedrijf. Daarom:

- gebouwuutbreiding: $(200 \times 2 + 500 \times 3) = 1.900 \text{ m}^2$
- buitenopslag: uitbreiding is in dit geval enkel tot 250 m² toegestaan (bij recht). uitbreiding bestemmingsvlak : 10% van de investering voor landschappelijke inpassing.

Dit bedrijf moet 1900 m² slopen en 10% van de investering stoppen in landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Rekenvoorbeeld 2:

Een loonwerker wil bestemmingsvlak uitbreiden met 5.000 m² in combinatie met 1200 m² uitbreiding buitenopslag (hij heeft bij recht 400 m²) waarvan 700 m² voor grondopslag en 500 m² voor opslag stenen tbv handel. Ook is een extra gebouw van 750 m² gewenst.

- Uitbreiding bestemmingsvlak = landschappelijke verevening.
- 700 x 2 = 1400 m² voor buitenopslag grond
- 500 voor stenenhandel: niet mogelijk
- 750 x 1 = 750 m² bedrijfsgebouw

Dit bedrijf moet 2150 m² slopen en landschappelijk inpassen.

Om een compleet beeld te verkrijgen van de ruimtelijke kwaliteitswinst is het zaak te realiseren dat op de slooplocatie niet alleen de gebouwen verdwijnen maar ook de bestemming wijzigt naar 'Wonen', waardoor bedrijfsruimte verdwijnt. Dit is ook een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Activiteit 6: Uitbreiding binnen het Nationaal landschap De Graafschap (NL) en waardevolle open gebieden waaronder essen (WOGÉ)

Bovenbeschreven uitbreidingsvarianten kunnen in principe ook plaatsvinden binnen het Nationaal landschap De Graafschap en in gebieden die op de bestemmingsplankaart zijn weergegeven met de aanduiding 'overige zone - waardevolle open gebieden waaronder essen'. Daarbij moet worden voldaan aan de regelgeving uit de provinciale verordening, het bestemmingsplan en het Kwaliteitskader Nationaal Landschap De Graafschap. De kernkwaliteiten van deze gebieden mogen niet worden aangetast en moeten soms worden versterkt. Daarom wordt bij bedrijfsuitbreiding de sloopopgave van de hierboven beschreven activiteiten met 1 m² verzwaaard indien de uitbreidingslocatie(s) wel, maar de slooplocatie(s) niet binnen het NL De Graafschap zijn gelegen. In dat geval wordt immers de uitbreiding niet binnen het Nationaal landschap zelf gecompenseerd.

Gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Als de slooplocatie ligt binnen NL en/of WOGÉ, dan geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten. Als slooplocatie ligt buiten NL en/of WOGÉ dan wordt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten verhoogd met 1 m ² .
Gebiedspassende bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Als de slooplocatie ligt binnen NL en/of WOGÉ, dan geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten. Als slooplocatie ligt buiten NL en/of WOGÉ dan wordt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten verhoogd met 1 m ² .
Niet-gebiedsgebonden bedrijven	Compensatie sloopmeters
	Uitbreiding gebouwen en overkappingen >1000 m ² is niet mogelijk in NL en WOGÉ. In alle gevallen geldt voor uitbreiding < 1000 m ² dat de slooplocatie binnen het NL en/of WOGÉ moet zijn gelegen. Daarbij geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten.

Rekenvoorbeeld 1

Een gebiedspassend bedrijf in het nationaal landschap wil de bebouwing uitbreiden van 400 m² naar 900 m² en de bestaande buitenopslag uitbreiden van 200 naar 400 m².

- Uitbreiding bebouwing = 500, 10% van de bestaande 400 is ovg het bestemmingsplan toegestaan, resteert 460 m voor verevening = 460 m² sloop .
- Buitenopslag is voor dit bedrijf bij recht tot 250 m² toegestaan, verevening = 0

Indien de slooplocatie is gelegen buiten het nationaal landschap, wordt de sloopopgave 460 x 2 = 920 m².

Rekenvoorbeeld 2

Een niet-gebiedsgebonden bedrijf in het nationaal landschap wil van 800 m² uitbreiden naar 1500 m² bedrijfsgebouwen en de bestaande 200 m² buitenslag met 300 m² vergroten. Daarvoor moet ook het bestemmingsvlak met 2.000 m² worden vergroot.

- Gebouwuitbreiding is voor dit bedrijf nog enkel met 200 m² mogelijk, sloop moet binnen het nationaal landschap zelf plaatsvinden en bedraagt $200 \times 2 = 400 \text{ m}^2$
- Buitenopslag is voor dit bedrijf bij recht tot 250 m² toegestaan, verevening = 0
- Uitbreiding bestemmingsvlak met 2000 m², 10 % van de waardevermeerdering van deze grond wordt voor landschappelijke verbetering aangewend.

7. Verevening door financiële bijdrage

De zoektocht naar sloopmeters kan om welke reden dan ook lang duren, waardoor de bedrijfsuitbreiding ongewenst lang op zich laat wachten. Mocht deze zoektocht langer duren dan 1 jaar kan in zo'n geval worden gewerkt met een financiële bijdrage. Binnen dit 'zoekjaar' moet een aantoonbare inspanning zijn verricht ter beoordeling aan het college van b&w.

Met deze vorm van verevening wordt niet daadwerkelijk gesloopt maar wordt een financiële bijdrage aan het fonds Bovenwijks betaald. De bijdrage komt ten goede aan het vastgoed transitiefonds en daarmee aan het sloopfonds. Dit sloopfonds wordt ingezet voor sloop van overtollige gebouwen in het buitengebied van welke aard dan ook.

In een anterieure overeenkomst wordt telkens de afspraken tussen partijen vastgelegd, zoals wat, hoeveel en waar wordt gesloopt en ten behoeve van wie. Maar ook dat herbouw van de bedrijfsgebouwen op de slooplocatie wordt voorkomen en dat daar de bestemming wordt omgezet naar 'Wonen'.

Verevening door een financiële bijdrage in fonds Bovenwijks

Verevening door een financiële bijdrage in fonds Bovenwijks wordt niet standaard toegepast. Het kan gezien worden als mogelijk instrument om een dreigend knelpunt op te lossen. Bijvoorbeeld daar waar het aantoonbaar zoeken naar sloopmeters langer duurt dan 1 jaar en om die reden een groot knelpunt dreigt te ontstaan voor het bedrijf. Dit wordt per geval bekeken.

De bijdrage in het fonds voor bedrijfsuitbreiding houdt gelijke tred met de vereiste sloopinspanning.

Voor elke m² die zou moeten worden gesloopt wordt een bedrag betaald. Dit bedrag wordt jaarlijks door b & w vastgesteld. Omdat de daadwerkelijke sloop van gebouwen de voorkeur heeft boven een financiële bijdrage, is het raadzaam dit bedrag hoger vast te stellen dan de gemiddelde sloopkosten per m² (agrarische) bebouwing in dat jaar bedraagt. De evaluatie van het fonds Bovenwijks kan leiden tot een andere bijdrage.

Aan bestaande gevallen, waarin is uitgegaan van een afgesproken bedrag per m², wordt recht gedaan door deze afspraken na te komen. Om dit instrument te laten werken moet de slooplocatie worden omgezet in een definitief sloopfonds om de uitgave van het fonds bovenwijks te kunnen verantwoorden / te labelen.

8. Algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden die bij bovengenoemde ontwikkelingen in acht worden genomen zijn o.a:

- In alle gevallen zal eerst vooraf worden getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, de provinciale verordening en aan het LOP. Daaruit moet blijken of uitbreiding mogelijk is. Is uitbreiding mogelijk dan geldt het vereveningsregime zoals in deze notitie beschreven.
- Is uitbreiding mogelijk dan is altijd een gedegen landschappelijk inpassing vereist. De zwaarte ervan hangt af van de locatie en het type landschap waarin de uitbreiding plaats vindt. Voor het Nationaal Landschap De Graafschap wordt het daarvoor bedoelde Kwaliteitskader toegepast.
- De landschappelijke inpassing wordt verankerd in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting en wordt tevens vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.
- Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering;
- Om ervoor te zorgen dat de sloop een duurzaam karakter krijgt zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen;
- Indien wordt gesloopt op een agrarisch bouwperceel omdat er geen sprake meer is van een reëel agrarische bedrijf, wordt daar de agrarische bestemming omgezet naar 'Wonen'. Zodoende is er geen mogelijkheid meer tot het oprichten van nieuwe (agrarische) bebouwing. Daar waar de agrarische bestemming overeind blijft in de vorm van een akkerbouwbedrijf met een sterk verkleind bouwvlak wordt het aantal m² bedrijfsbebouwing gemaximaliseerd.
- De verevening wordt vastgelegd in een vereveningsovereenkomst

- De wijziging naar de bestemming Wonen heeft geen gevolgen voor de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven.
- Er is sprake van een goed leefklimaat bij de woonbestemming.
- Geen toename van (vracht)verkeersbewegingen naar slecht ontsloten locaties (zand- en half verharde wegen en smalle wegen).

Tot slot:

Dit beleid geeft een handvat om verzoeken om bedrijfsuitbreidingen op een gelijke wijze te beoordelen. In de praktijk zal sprake zijn van maatwerk per individueel geval. Daarbij is het niet ondenkbaar, dat in een enkel geval, in meer of minder mate van deze beleids-regels wordt afgeweken om tot goed ruimtelijk resultaat te komen. Dit is mogelijk door gebruik te maken van de inherente afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 23 mei 2019,

*de griffier,
E.G. Bunt*

*de voorzitter,
M. Besselink*

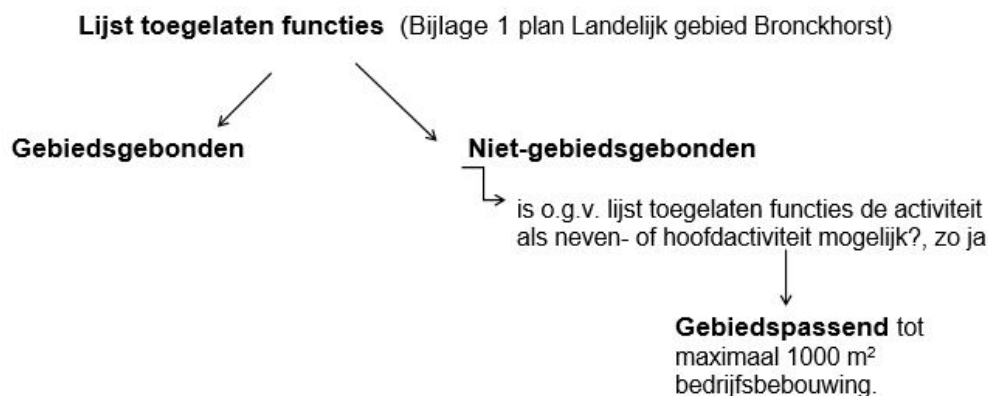
Bijlage 1: Schematische weergave van het beleid

Stap 1: Is uitbreiding mogelijk op grond van bestaand beleid?

- 1a. Is uitbreiding mogelijk op grond van de Ladder van duurzame verstedelijking?
- 1b. Is uitbreiding mogelijk op grond van de Provinciale Verordening?
- 1c. Is uitbreiding mogelijk op grond van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP)?

Indien ja op alle vragen, ga naar stap 2.

Stap 2: Bepaal de gebiedsgebondenheid van het bedrijf op grond van onderstaand figuur



Stap 3: Uitbreiding in relatie tot sloop in het verleden

Check of het bedrijf in het verleden op eigen terrein heeft moeten slopen om zijn huidige functie vergund te krijgen. Zo ja, dan is uitbreiding toegestaan na het verstrijken van een periode van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmings-plan of omgevingsvergunning waarmee de huidige functie is verkregen.

Stap 4: Is een bedrijfsplan nodig?

Indien de gevraagde uitbreiding groter is dan 10% van de toegestane bebouwings-oppervlakte uit het bestemmingsplan* waardoor het totale bebouwingsoppervlak van het bedrijf groter wordt dan 1000 m², dan is een bedrijfsplan nodig.

Door niet-gebiedsgebonden bedrijven wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Door gebiedsgebonden bedrijven wordt in het bedrijfsplan aangetoond dat sprake is van een gebiedsgebonden bedrijf.

*exclusief bedrijfswoning en bijbehorend bouwwerk

Stap 5: Bepaal de sloopopgave in aantallen m²

activiteit 1	Gebiedsgebonden	Gebiedspassend	Niet-gebiedsgebonden
Uitbreiding van gebouwen en overkappingen met meer dan 10% van de toegestane oppervlakte; per m ²	1	1	Tot 1000 m ² : 2 1000 m ² : 3
Restricties:			
1. In het Nationaal Landschap De Graafschap en in de 'waardevolle open gebieden waaronder essen' is uitbreiding van niet-gebiedsgebonden bedrijven niet mogelijk > 1000 m ² .			
2. In alle gevallen geldt: niet meer dan 3 slooplocaties waarbij op deze slooplocaties alle overtollige bebouwing wordt verwijderd, ook als dit meer is dan de gevraagde sloopinspanning.			
activiteit 2	Gebiedsgebonden	Gebiedspassend	Niet-gebiedsgebonden
Uitbreiding buitenopslag	Buitenstalling van machines en voertuigen vallen niet meer onder buitenopslag. Dit wordt bij recht binnen het bestemmingsvlak toegestaan.		

	Bij recht wordt maximaal 250 m ² buitenopslag toegestaan mits deze binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt tot maximaal 2 m hoog. Daarnaast gelden voor bepaalde bedrijven de specifieke oppervlakten zoals opgenomen in tabel 6.1.2. onder a.		
	Buitenopslag > 250 m ² of boven het toegestane cf. het vigerend bestem.plan: per 1 m ² : 2 m ² sloopmeters voor gebiedsgebonden opslagfuncties	Niet mogelijk	Niet mogelijk
activiteit 3			
Verevening voor verbreding van het dienstenpakket	Door verbreding van het dienstenpakket kan de core business van het bedrijf veranderen waardoor er een verschuiving optreedt in de mate van gebiedsgebondenheid. Getoetst wordt of a.g.v. de uitbreiding het bedrijf in totaliteit veranderd qua gebiedsgebondenheid. De uitkomst bepaalt vervolgens wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn en wat de gevraagde vereveningsopgave is.		
activiteit 4	Gebiedsgebonden	Gebiedspassend	Niet-gebiedsgebonden
Uitbreiding bestemmingsvlak zonder uitbreiding bedrijfsbebouwing en/of buitenopslag	Geen sloopmeters maar landschappelijke inpassing als verevening*	Geen sloopmeters maar zwaardere landschappelijke inpassing als verevening*, te weten 5% van de investering#, evt. in het fonds Bovenwijks voor landschap	Geen sloopmeters maar zwaarste landschappelijke inpassing/verevening*, te weten 10% van de investering#, evt. in het fonds Bovenwijks voor landschap
* = wordt verankerd in het bplan als voorwaardelijke verplichting. # = investering = toegenomen waarde van de grond a.g.v. bestemmingswijziging.			
activiteit 5	Gebiedsgebonden	Gebiedspassend	Niet-gebiedsgebonden
Uitbreiding bestemmingsvlak i.c.m. uitbreiding bedrijfsbebouwing en / of buitenopslag	Hiervoor gelden de vereveningsvereisten, zoals weergegeven in de uitbreidingsactiviteiten 1 t/m 4. Voor elk type uitbreiding worden eerst de specifieke sloopmeters berekend. Vervolgens bepaalt de som van de specifieke sloopmeters de totale sloopopgave.		
activiteit 6	Gebiedsgebonden	Gebieds-passend	Niet-gebiedsgebonden
Uitbreiding binnen het Nationaal landschap De Graafschap (NL) en waardevolle open gebieden waaronder essen (WOGÉ)	Als de slooplocatie ligt binnen NL en/of WOGÉ, dan geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten. Als slooplocatie ligt buiten NL en/of WOGÉ dan wordt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten verhoogd met 1 m ² .	Als de slooplocatie ligt binnen NL en/of WOGÉ, dan geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten. Als slooplocatie ligt buiten NL en/of WOGÉ dan wordt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten verhoogd met 1 m ² .	Uitbreiding gebouwen en overkappingen >1000 m ² is niet mogelijk in NL en WOGÉ. In alle gevallen geldt voor uitbreiding < 1000 m ² dat de slooplocatie binnen het NL en/of WOGÉ moet zijn gelegen. Daarbij geldt de sloopopgave van de van toepassing zijnde uitbreidingsactiviteiten.

Stap 6: Indien niet wordt verevend door sloop

Verevening door een financiële bijdrage in fonds Bovenwijks



Dit wordt niet standaard toegepast maar is een mogelijk instrument om een dreigend knelpunt op te lossen. Bijvoorbeeld daar waar het aantoonbaar zoeken naar sloopmeters langer duurt dan 1 jaar en om die reden een groot knelpunt dreigt te ontstaan voor het bedrijf. Dit wordt per geval bekeken.