

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Voorwoord

In dit document geven de samenwerkende gemeenten in de Regio Achterhoek hun visie op het vraagstuk van de vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Aanleiding zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waarbij de ondernemer noodgedwongen moet stoppen met het uitoefenen van zijn bedrijf dan wel genoodzaakt is door middel van nevenactiviteiten een aanvullende bron van inkomsten te genereren. Dit heeft tot gevolg dat het gebruik van bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate gaat veranderen. Dat kan gepaard gaan met een aantasting van het karakteristieke landschap van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat een dergelijke ontwikkeling voorkomen moet worden. Centraal bij het zoeken naar een adequaat antwoord op deze problematiek van vrijkomende bebouwing en nevenactiviteiten staat dan ook de opvatting dat de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied ten minste in stand gehouden wordt.

Bij het ontwikkelen van een geëigend instrument is de inzet geweest niet met standaardoplossingen te komen (en daarmee onbedoeld ook de deur open te zetten voor allerlei niet-gewenste ontwikkelingen), maar juist om in individuele gevallen maatwerk mogelijk te maken.

Dat heeft geleid tot een systematiek waarbij bepaalde vormen van hergebruik 'bij rechte' zondermeer mogelijk zijn, terwijl voor meer ingrijpende veranderingen een zwaardere beoordelingsprocedure wordt gevolgd.

Zodoende is sprake van maatwerk, waarbij niet alleen naar de functieverandering van het gebouw wordt gekeken, maar juist ook naar de kwaliteit van de omgeving. Dat daarbij soms van de gebruiker een tegenprestatie in de vorm van verevening wordt gevraagd, is evident.

De bestuurders van de Achterhoekse gemeenten en de Regio Achterhoek verwachten met deze visie, in het belang van het gebied en haar inwoners, een passend instrument te hebben ontwikkeld dat bijdraagt aan de kwaliteit van de Achterhoek.

H.L.M. Bloemen

Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van de Regio Achterhoek.

Begripsomschrijvingen

Beeldkwaliteit:

Kwaliteit van de bebouwing, waarbij afstemming plaatsvindt met (karakteristieke) bebouwing in de omgeving.

Ecologische hoofdstructuur (EHS):

Samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen zoals aangegeven in het Streekplan 2005. De EHS is onderverdeeld in EHS-natuur, EHS-verweving en EHS-verbinding.

EHS-natuur:

Onderdeel van de ecologische hoofdstructuur bestaande uit bestaande natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die thans agrarische cultuurgrond zijn.

EHS-verweving:

Onderdeel van de ecologische hoofdstructuur, omvattende landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur en bosclementen

EHS-verbinding:

Onderdeel van de ecologische hoofdstructuur bestaande uit verbindingen tussen natuurgebieden onderling en tussen natuurgebieden en verwevingsgebieden die het multifunctioneel gebied doorsnijden en veelal bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bosclementen, waarbij beken en andere watergangen veelal de as van de ecologische verbindingzone vormen.

Extensiveringsgebied:

Reconstructiegebied waar het primaat ligt bij de natuur en intensieve veehouderij op slot wordt gezet.

Functieverandering:

Vormen van hergebruik die een bestemmingswijziging nodig maken.

Vrijgekomen (vrijkomende agrarische) bebouwing of VAB's :

Alle gebouwen in het buitengebied die in het verleden zijn vrijgekomen (dan wel nog zullen vrijkomen).

Gebiedsprioriteit:

Het aspect dat in een specifiek gebiedstype conform de gebiedstypering in het Streekplan 2005, de meeste aandacht verdient c.q. vraagt.

Gebiedstypering:

Het gemaakte onderscheid naar ecologische hoofdstructuur (natuur, verweving, verbinding) alsmede multifunctioneel gebied (met of zonder nadere aanduiding 'waardevol landschap') en landbouwontwikkelingsgebied (als onderdeel van het rode raamwerk)

Groenblauwe raamwerk:

De beleids categorie in het Streekplan, bestaande uit de ecologische hoofdstructuur en de waterbergingengebieden.

Hergebruik:

Gebruik van een gebouw voor nieuwe doeleinden, omdat het gebouw zijn oorspronkelijke functie heeft verloren.

Hoofdfunctie:

Functie die overwegend op het perceel aanwezig is en de basis vormt voor de bestemming van het perceel.

Karakteristieke gebouwen:

Gebouwen zoals aangeduid op de MIP-lijst van de betreffende gemeente, op de gemeentelijke of de rijksmonumentenlijst, dan wel die als zodanig zijn aangeduid in het bestemmingsplan 'buitengebied'.

Landbouwontwikkelingsgebied:

Reconstructie(Streekplan)gebied op afstand van kwetsbare natuur en woonkernen, waar het primaat ligt bij de landbouw en met name de intensieve veehouderij.

Maatwerk:

Hergebruik of functieverandering die op een specifieke locatie optimaal tot zijn recht komt door afhankelijk van het gebiedstype, en van de daarbij behorende toegestane omvang van de nieuwe functie, die ruimtelijke maatregelen aan de betreffende te volgen ruimtelijke procedure te koppelen, die op de betreffende locatie leiden tot een substantiële bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit.

'Menukaart hergebruik naar werken':

Kaart die inzicht geeft in de vorm en omvang van hergebruik of functieverandering naar werken die in een bepaald type gebied bij rechte, met vrijstelling dan wel met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, de ruimtelijke procedure die moet worden gevolgd om dit hergebruik of deze functieverandering al dan niet mogelijk te maken, evenals de bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit die daaraan is gekoppeld.

Milieukwaliteit:

Kwaliteit van bodem, lucht, water, evenals kwaliteit met betrekking tot geur, en geluid. De milieukwaliteit kan toenemen indien een milieubelastende functie wordt beëindigd en de opstallen worden hergebruikt voor een niet milieubelastende functie.

Monumenten:

Karakteristieke gebouwen geplaatst op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst.

Multifunctioneel gebied (waardevol landschap):

Gebied zoals aangegeven in het Streekplan 2005 met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten is groot.

Multifunctioneel gebied:

Gebied zoals aangegeven in het Streekplan 2005 met verspreid liggende waarden.

Nevenfunctie:

Functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

(Niet-) Gebiedsgebonden functie:

Functie die (g)een nauwe relatie heeft met het buitengebied (gebiedsgebonden). Niet-gebiedsgebonden functies behoren normaliter thuis op een bedrijventerrein (zie bijlage 'Indicatieve bedrijvenlijst').

Ontwikkelingslocatie:

Locatie binnen verwevingsgebied, geschikt voor doorontwikkeling van een intensief veehouderijbedrijf.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers:

Provinciaal beleidskader om functies in het buitengebied die elkaar niet verdragen ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het betreft met name de zonering voor de intensieve veehouderij, waarbij gebieden zijn onderscheiden waar de intensieve veehouderij op slot wordt gezet, gebieden waar beperkte mogelijkheden aanwezig zijn, dan wel gebieden met goede mogelijkheden voor intensieve veehouderij.

Rode raamwerk:

De beleidscategorie in het Streekplan, bestaande uit de stedelijke netwerken, de regionale centra en de landbouwonwikkelingsgebieden.

Ruimtelijke kwaliteit:

De karakteristieke kenmerken of specifieke identiteit van een gebied. De karakteristieke kenmerken kunnen natuur- en landschapswaarden betreffen, maar ook cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

Sociale kwaliteit (in dit kader):

De (omvang van de) bijdrage aan het Kwalitatief Woonprogramma (KWP), afhankelijk van de geschiktheid van een locatie voor starters/senioren c.q. het aantal woningen dat ter plaatse voor deze doelgroep wenselijk is. Ook initiatieven in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld gehandicapten), kunnen bijdragen aan sociale kwaliteit.

Verevening:

Ook wel ontwikkelingsbijdrage of ruimtelijke kwaliteitsbijdrage genoemd. Door het vragen van een vereveningsbijdrage kan hergebruik leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze vereveningsbijdrage kan bestaan uit behoud en beheer van bepaalde waarden, dan wel de totstandbrenging van nieuwe waarden die ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede komen.

Vereveningsregeling:

Een systeem waarmee een bijdrage wordt gevraagd t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verwevingsgebied:

Reconstructiegebied gekenmerkt door een verweving van functies. Intensieve veehouderij wordt beperkt. Uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk daar waar de locatie hiervoor bij uitstek geschikt is.

Waterbergingsgebied:

Reconstructie(Streekplan)gebied gericht op de bergingsfunctie van water.



Karakteristieke gebouwen

Leeswijzer

De regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken **plaatsen** zoeken functies' is opgebouwd uit 5 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 geeft weer welke doelstellingen met hergebruik van (agrarische) gebouwen worden nagestreefd en welke uitgangspunten daarbij gelden. Tevens gaat dit hoofdstuk in op de mogelijkheid tot het bieden van maatwerk die bij de beoordeling van verzoeken wordt nagestreefd.

Hoofdstuk 2 bevat een gebiedsomschrijving van de Achterhoek. Vertrekpunt voor de hergebruikregeling vormt de gebiedstypering vanuit het Streekplan Gelderland 2005 die in dit hoofdstuk nauwkeurig wordt omschreven en beargumenteerd. De prioriteiten die voor de verschillende gebiedstypen gelden, vormen de basis voor de omvang van het hergebruik en voor de gewenste bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt in dit hoofdstuk de relatie gelegd met het Reconstructieplan, met zowel kansen als belemmeringen voor hergebruik.

Hoofdstuk 3 beschrijft de verschillende vormen van verevening (kwaliteitsbijdragen). Functieverandering wordt aangegrepen om het buitengebied een kwaliteitsimpuls te geven, waarbij de relatie met het gebiedstype het uitgangspunt is. Naast een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit, kan het buitengebied ook een kwaliteitsimpuls krijgen door verbetering van de leefbaarheid, vitaliteit, milieukwaliteit en sociale kwaliteit. Maatwerk is bij verevening noodzaak. De keuze voor een bepaalde vorm van verevening is van verschillende factoren afhankelijk. De verevening moet daarnaast proportioneel zijn en bijdragen aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dat 50% wordt gesloopt. Bij minder sloop dient op andere wijze een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de methodiek van hergebruik/functieverandering naar wonen en werken. In beide gevallen is de typering van een gebied, de gebiedsgebondenheid van de functie en de aard van de gebouwen maatgevend voor de aard en omvang van het hergebruik. Dat leidt tot een getrapte systeem, waarbij de ruimtelijke procedure zwaarder wordt naarmate het initiatief in omvang toeneemt. De bijdrage in de kwaliteit kan worden ingezet al naar gelang specifiek maatwerk dit verlangt. De omvang van een initiatief kan daarnaast tevens afhankelijk zijn van de sociale kwaliteit die met de functieverandering wordt bewerkstelligd.

In paragraaf 4.3 wordt ingezoomd op de gehanteerde methodiek ten behoeve van hergebruik/functieverandering naar werken. De gehanteerde methodiek voor functieverandering naar wonen komt aan de orde in paragraaf 4.5.

De bestaande niet agrarische bedrijvigheid komt aan de orde in hoofdstuk 5. Ook op deze bedrijvigheid wordt de systematiek van het getrapte systeem toegepast om de uitbreidingsmogelijkheden te kunnen beoordelen.

Hoofdstuk 1 Inleiding, doelstellingen en uitgangspunten

1.1 Inleiding

Veel gebouwen in het buitengebied van de Achterhoek hebben de afgelopen jaren hun oorspronkelijke functie verloren. Het gaat vooral om agrarische bedrijven die door de ontwikkelingen in de landbouw (onder andere schaalvergroting) zijn beëindigd. De verwachting is dat deze ontwikkeling voort zal gaan en dat nog meer agrarische bedrijven hun activiteiten zullen staken. Dat heeft niet alleen gevolgen voor de agrariërs zelf, maar ook voor landschap en natuur. De agrariërs zijn immers ook de beheerders van het landschap. De vitaliteit van het buitengebied komt door deze ontwikkeling onder druk te staan. Jongeren trekken in toenemende mate weg uit het landelijk gebied waardoor de bevolking vergrijsd.

Ontwikkeling werkgelegenheid in de landbouw en ontwikkeling aantal landbouwbedrijven in de regio Achterhoek

Werkgelegenheidsontwikkeling in de landbouw 2000-2004:

In 2000 waren er 14.270 arbeidsplaatsen in de landbouw en in 2004 was dit aantal afgenomen naar 11.940. Een afname met gemiddeld 5,8% per jaar in deze periode. Ter vergelijking: de totale groei van de werkgelegenheid in de Achterhoek was in dezelfde periode: 0,2 % gemiddeld per jaar.

Ontwikkeling aantal landbouwbedrijven 1996-2003 :

In 1996 waren er in de Achterhoek 6750 landbouwbedrijven en in het jaar 2003 is dit aantal afgenomen naar 4951. Een daling met ca. 1750 landbouwbedrijven in 7 jaar.

Bron: De plattelandseconomie in Nederland, een verkenning van definities, indicatoren, instituties en beleid, LEI, Den Haag, april 2005

1.2 Doelstellingen

Het vrijkomen van deze (agrarische) gebouwen biedt echter ook nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, kunnen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls krijgen.

Het op 29 juni 2005 vastgestelde Streekplan Gelderland 2005 biedt kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in dit Streekplan de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio. De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van dit hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Dit beleidsstuk, 'Functies zoeken **plaatsen** zoeken functies', is hiervan het resultaat.



Met dit beleid voor functieverandering/hergebruik willen de samenwerkende gemeenten in de Achterhoek de volgende doelen bereiken:

- Behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden.
- Impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied.

- Bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerk uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensiveringgebieden te stimuleren.

Bijzondere aandacht daarbij geven de Achterhoekse gemeenten aan zorgfuncties en recreatie en toerisme. Dit zijn speerpunten in hun beleid, zoals ook blijkt uit de Regionale Structuurvisie (RSV) voor de Achterhoek die in 2004 werd vastgesteld.

De Achterhoek kan zich op het gebied van recreatie en toerisme profileren als een regio die het woon- en leefmilieu van de nabijgelegen stedelijke netwerken KAN, Twente en Stedendriehoek aanvult, maar ook van het westelijk deel van Duitsland en overig Nederland.

De samenwerkende gemeenten zijn ervan overtuigd dat de bedrijvigheid in de recreatieve sector op een verantwoorde wijze nog verder ontwikkeld kan worden en bieden hier zowel fysiek als procedureel de ruimte voor.

De provincie geeft aan dat functieverandering tevens aangegrepen moet worden om te voorzien in de behoefte aan huisvesting van starters en senioren. Daarmee wordt een koppeling gelegd tussen het ruimtelijke beleid in het Streekplan en het volkshuisvestingsbeleid in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Ook het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers legt bepaalde voorwaarden op aan functieverandering. Er moet rekening worden gehouden zowel met de landschappelijke waarden van het buitengebied als met de belangen van de intensieve veehouderij. Bij functieverandering/hergebruik moet niet alleen worden gekeken naar de geldende rechten van de agrarische sector, maar vooral ook naar de potentiële mogelijkheden voor deze ondernemers. Dat geldt zeker in de specifiek voor de intensieve veehouderij aangewezen gebieden. De samenwerkende gemeenten spreken daarom uit om:

- a) In landbouwontwikkelingsgebied de mogelijkheden voor met name de intensieve veehouderij zoveel mogelijk te handhaven;
- b) In verwevingsgebieden te onderzoeken in hoeverre de betreffende locatie reële mogelijkheden biedt voor de vestiging/verplaatsing van de intensieve veehouderij;
- c) Het belang en de functie van de als zodanig aangewezen (en nog aan te wijzen) waterbergingsgebieden in acht te nemen en te respecteren.

Vertrekpunten voor dit beleidsstuk voor functieverandering zijn naast het Streekplan Gelderland 2005, de Regionale Structuurvisie Achterhoek en het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers als bovengenoemd, tevens de Regionaal Economische Structuurvisie, het Kwalitatief Woonprogramma en de wettelijke instrumenten voor ruimtelijke ordening.

In dit beleidsstuk wordt beschreven op welke wijze de samenwerkende gemeenten in de regio Achterhoek functieverandering van vrijgekomen gebouwen vormgeven. De Achterhoekse gemeenten zien hergebruik/functieverandering van vrijgekomen gebouwen als hét instrument om de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten, knelpunten in het buitengebied weg te nemen en in te spelen op bestaande behoeften. Daarbij maken zij gebruik van kaders die het mogelijk maken om in concrete gevallen maatwerk te kunnen leveren.

Wanneer er zich initiatieven in het landelijk gebied aandienen die buiten dit beleidskader vallen, maar die naar het oordeel van een gemeenteraad niettemin wenselijk zijn (ruimtelijke -, milieu - of sociale kwaliteit) dan kan de raad besluiten via een bestemmingsplanprocedure ex artikel 10 WRO dan wel een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO toch medewerking te verlenen aan het initiatief. In dergelijke situaties wordt de provincie per geval betrokken in de besluitvorming.

1.3 Uitgangspunten

De samenwerkende gemeenten hebben een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan alle initiatieven tot functieverandering in het buitengebied moeten voldoen.

Deze uitgangspunten zijn:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie;
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar win-win-situaties;
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten;

- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument / voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening;
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad;
- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps (-ontwikkelings-) plannen en de Streekplanuitwerking voor de 'Kernkwaliteiten' van waardevolle landschappen;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen;
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand;
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streek eigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten;

1.4 De beoordelingssystematiek

Bij functieverandering en hergebruik van vrijgekomen gebouwen kan een onderscheid worden gemaakt tussen wonen en werken. Uitgangspunt is dat naarmate de gevolgen van het hergebruik of de functieverandering voor het omliggende gebied groter zijn, de te volgen procedure zwaarder is en de vereveningsbijdrage hoger kan zijn. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aard van de bebouwing, de aard van het nieuwe gebruik en de omvang van het gebruik. Daarbij kan dan de bijdrage die het initiatief levert aan ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit of sociale kwaliteit worden betrokken. Het totaal aan factoren is gekoppeld aan een ruimtelijke procedure en een kwaliteitsbijdrage. Centraal bij elk initiatief tot functieverandering staat de mogelijkheid om maatwerk te leveren. De gehanteerde beoordelingssystematiek maakt dit mogelijk.

1.5 Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied

In deze beleidsnotitie worden tevens de belangen van de bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied betrokken, ook al is daarbij geen sprake van functieverandering. De samenwerkende gemeenten in de Achterhoek zijn van oordeel, dat het Streekplan deze bedrijvigheid uiterst beperkte groeimogelijkheden biedt. Gebruik makend van dezelfde, getrapte methodiek als bij functieveranderingen, geeft deze beleidsnotitie aan - gedifferentieerd naar gebiedstype en naar de mate waarin deze bedrijvigheid gebiedsgebonden is - welke uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande, niet agrarische bedrijven haalbaar worden geacht.

Hoofdstuk 2 Gebiedstypering Achterhoek

2.1 Inleiding

Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet er eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Uitgangspunt is dat de gemeenten in concrete gevallen maatwerk moeten kunnen leveren om zodoende optimaal bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de ruimtelijke procedure die hieraan wordt gekoppeld. Zowel de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit als de aard en omvang van de functieverandering is dus sterk afhankelijk van het type gebied.

2.2 De Achterhoek getypeerd

De ruimtelijke structuur van de Achterhoek wordt gekenschetst door het coulisselandschap op het plateau van Winterswijk, het rationeel verkavelde agrarisch middengebied, het landgoederenlandschap van de Graafschap, het IJssellandschap, de Oude IJsselzone en Montferland. De landschappelijke verschillen vormen de belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoek is opgebouwd uit een unieke lappendeken van historisch gegroeide (agrarische) cultuurlandschappen. Deze worden aan elkaar geregen door oost-west lopende beken en watergangen die hun weg zoeken van het hoger gelegen Winterswijkse plateau naar de IJsselvallei. Hoewel veranderd door schaalvergroting en intensivering in de landbouw, rationalisering van waterlopen en uitbreidingen voor wonen en werken bij dorpen en steden, is het cultuurlandschap in de Achterhoek nog relatief authentiek. De kleinschaligheid van het landschap is karakteristiek met zijn grote verwevenheid van natuur, landbouw, woningbouw, industrie en recreatie. Het gevarieerde en authentieke landschap wordt vanwege de rust, ruimte, diversiteit en het groene karakter door velen als mooi bestempeld. De grote en kleine dorpen vormen het voor de Achterhoek zo karakteristieke kleinschalige landschap.



Gevarieerd en authentiek

2.3 Overwegingen voor gebiedstypering

Streekplan

De Provincie maakt in het ruimtelijk beleid een onderscheid tussen het groenblauwe raamwerk met daarin de ecologische hoofdstructuur, het multifunctionele gebied en het rode raamwerk met daarin de landbouwontwikkelingsgebieden (zie kaart).

Aan deze zones zijn de volgende doelen toegekend die voor het beleid voor functieverandering van belang zijn:

- Groenblauwe raamwerk: behoud en ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk. Daarbij zijn van provinciaal belang:
 - Bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - De realisering van ecologische verbindingzones die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - Afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden.
- Rode raamwerk: de doelen in deze zones zijn gericht op de stedelijke netwerken en de regionale centra. Dit is voor het beleid voor functieverandering niet van belang.
- Multifunctioneel gebied: ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:
 - Uitvoering reconstructieplannen;
 - Accommoderen van nieuwe economische dragers;
 - Accommoderen behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen/werken;
 - Inspelen op regionale structuurkenmerken;
 - Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Reconstructieplan

Het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers is bedoeld om een belangrijke impuls te geven aan landbouw, natuur, water en landschap. Functies in het buitengebied die elkaar niet verdragen, worden door de reconstructie ruimtelijk van elkaar gescheiden. Het reconstructiebeleid heeft directe invloed op het provinciale Streekplan en op de gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de Achterhoek heeft het reconstructieplan ruimtelijk vooral gevolgen voor de zonering van de intensieve veehouderij en de regionale waterbergingsgebieden.

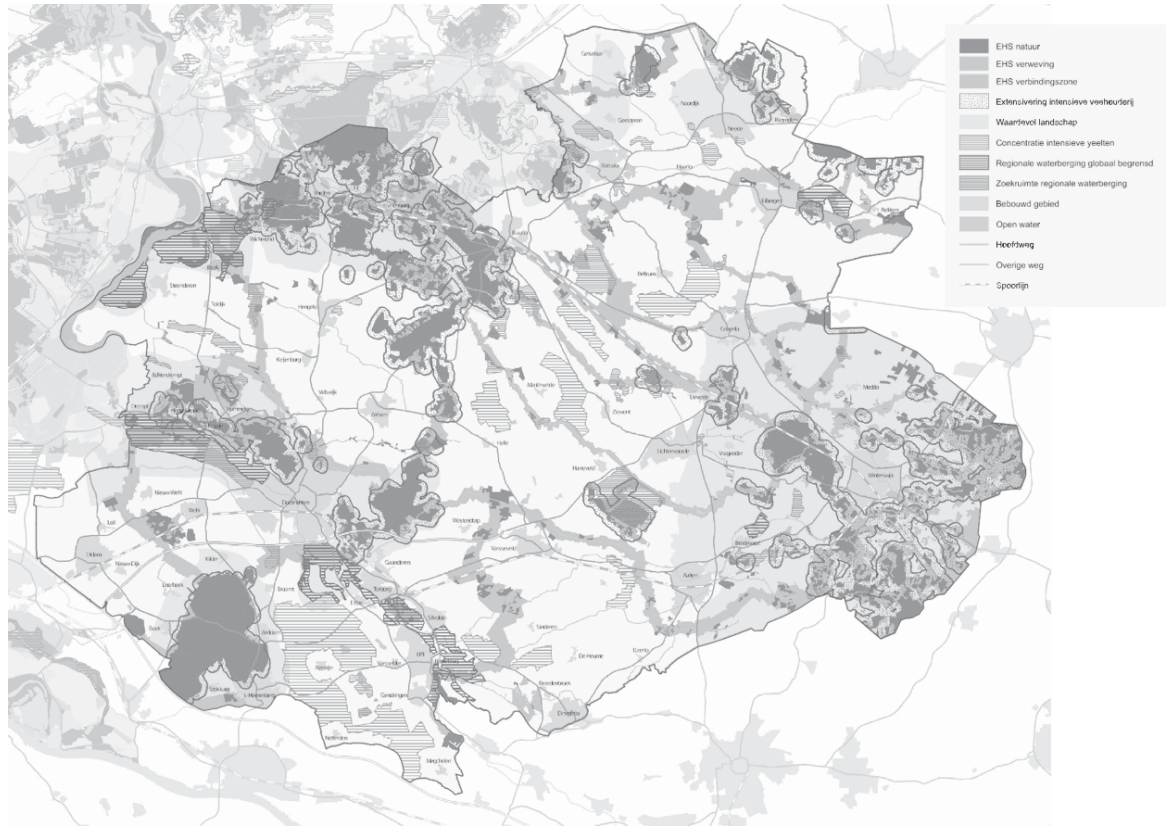
Het Reconstructieplan geeft zones aan, waarin nieuwvestiging, hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderijbedrijven mogelijk is. Het plan verdeelt de Achterhoek en Liemers in drie zones:

- Extensiveringsgebieden
- Verweavingsgebieden (al dan niet met ontwikkelingslocaties)

- Landbouwontwikkelingsgebieden

In extensiveringsgebieden heeft de natuur het primaat. Intensieve veehouderij zit daar op slot. In landbouwontwikkelingsgebieden ligt het primaat bij de landbouw. Het is bij uitstek de vestigingsplaats voor de intensieve veehouderij. Verwevingsgebied is het gebied, waar meer ontwikkelingen mogelijk zijn.

Gemeenten kunnen in die gebieden ook ontwikkelingslocaties voor de intensieve veehouderij aanwijzen indien de locatie aan de in het reconstructieplan genoemde voorwaarden voldoet.



Figuur 1: In bovenstaand kaartbeeld is de verhouding weergegeven tussen de gebiedsindeling vanuit het Streekplan en de gebiedsindeling vanuit het reconstructieplan.

Het maatwerk dat de Achterhoekse gemeenten willen leveren sluit aan op de ruimtelijke structuur van de beleidskaart uit het Streekplan Gelderland 2005, bestaande uit de ecologische hoofdstructuur (EHS natuur, EHS verweving en EHS verbindingzone), de landbouwontwikkelingsgebieden en het multifunctioneel gebied met als aanvullende typering het waardevolle landschap. Deze indeling sluit ook duidelijk aan op de zonering uit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Voor gebieden waar het Streekplan en het Reconstructieplan niet met elkaar in overeenstemming zijn, geldt de typering uit het Streekplan. Op deze manier kan er geen verwarring ontstaan over welke gebieden wordt gepraat, omdat er sprake is van een eenduidige terminologie.

Ook biedt juist deze indeling de gemeenten de mogelijkheid in concrete gevallen op lokaal niveau maatwerk te kunnen bieden, waarvoor zij gebruik kunnen maken van (inter)gemeentelijke landschapsontwikkelingsplannen, landschapsbeleidsplannen of beeldkwaliteitsplannen. In paragraaf 2.4 wordt de door de samenwerkende gemeenten gehanteerde gebiedstypering verder uitgewerkt.

Doelstelling van het beleid is dat de gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen op het lokale schaalniveau zodanig kunnen sturen, dat bij functieverandering of hergebruik een bijdrage wordt geleverd aan de specifieke kwaliteiten of karakteristieken van dat gebied.

Bij het bewaken en versterken van de regiospecifieke kwaliteiten en karakteristieken hanteren de Achterhoekse gemeenten de volgende overwegingen:

- a) De kwaliteit van de Achterhoek kan worden gekarakteriseerd als 'eenheid in verscheidenheid'. De karakteristieke landschappelijke structuur van de regio Achterhoek moet worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- b) De ruimtelijke kwaliteiten (karakteristiek en identiteit) blijven behouden en worden waar mogelijk verder ontwikkeld. Dit betekent voor het landelijk gebied het streven naar behoud van de specifieke gebiedskenmerken (omgevingskwaliteit);
- c) De functies 'zorg' en 'recreatie/toerisme', zoals vermeld in de Regionaal Economische Structuurvisie voor de Achterhoek verdienen bijzondere aandacht. Juist gelet op de 'eenheid in verscheidenheid' heeft de regio Achterhoek belangrijke recreatieve potenties;
- d) De Achterhoekse gemeenten hechten veel belang aan het behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen. Die leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit;
- e) Hergebruik van gebouwen moet in overeenstemming zijn met de gebiedskenmerken/ prioriteit.

Bij functieverandering of hergebruik kan een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage worden gevraagd van de initiatiefnemer (verevening). Door uit te gaan van dit vereveningsprincipe kunnen de gemeenten waarborgen dat nieuwe initiatieven daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de typische kenmerken (karakter, identiteit) van een gebied of de prioriteiten die voor dat gebied zijn geformuleerd.



2.4 De gebiedstypen

De gebiedstypering die de samenwerkende gemeenten in het hergebruikbeleid hanteren is overgenomen uit het Streekplan Gelderland 2005. Het gaat hier om een typering van de gehele Achterhoek, waarmee voor alle Achterhoekse gemeenten sprake is van hetzelfde toetsingskader. Daarbij bestaat de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit op (inter)lokaal niveau nader invulling te geven door op dit niveau de juiste balans te zoeken tussen de verschillende ruimtelijke kwaliteitsbijdragen. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van landschapsbeleidsplannen, landschapsonwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen e.d., beleidsplannen die rechtstreeks verband houden met de typering van het landschap op (inter) gemeentelijk niveau.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Dit gebied wordt gekenmerkt door een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zullen bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermesting en versnippering. Het doel is te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De Ecologische Hoofdstructuur is onderverdeeld in EHS-natuur, EHS-verweving en EHS-verbinding.

EHS-natuur

Dit gebied bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn.

Gebiedsprioriteit: Alles gericht op ontwikkeling van de natuur en de bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en biotopen. Relatie met functieverandering: Hergebruik/functieverandering is beperkt mogelijk. Er mag geenszins afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden.

EHS-verweving

Dit gebied omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. De natuur is de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervullen een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kunnen zich in dit gebied duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

Gebiedsprioriteit: Gericht op ontwikkeling en duurzaam beheer van natuurwaarden met het oog op koppeling aan EHS-natuurgebieden. Bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Relatie met functieverandering: hergebruik is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben de voorkeur. Zie hiervoor de indicatieve bedrijvenlijst. Overige functies zijn mogelijk, maar in een geringere omvang. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden.



EHS-verbinding

Tussen EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. De verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctioneel gebied doorsnijden, waarmee ze sterk overeen komen met de kenmerken van EHS-verweving. Het betreft smalle zones met een strategische ligging. De zones bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

Gebiedsprioriteit: aaneenkoppeling van elementen met natuurwaarden tussen kern- en verwevingsgebieden met als doel versterking van de natuurwaarde voor bepaalde doelsoorten.

Relatie met functieverandering: met de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage kan op basis van een landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan worden bijgedragen aan het geschikt maken van het betreffende gebied als verbindingzone.

Multifunctioneel gebied waardevol landschap

Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten (bijvoorbeeld Hummelo en Keppel, Montferland, Winterswijk, Needse berg, de Graafschap, Oeverwal Bronkhorst). De samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten is groot. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Ontwikkelingen die plaatsvinden, dienen bij te dragen aan de landschappelijke samenhang.

Gebiedsprioriteit: landschappelijke samenhang en landschappelijke kernkwaliteiten. Zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed.

Relatie met functieverandering: een landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan op (inter)lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht.

Multifunctioneel gebied

Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. Dorpen, gehuchten en buurtschappen, ingepast in een kleinschalig mozaïekachtig verwevingslandschap zijn een kwaliteit van het wonen in de Achterhoek en komen in de hele regio voor. Deze kwaliteiten dienen in stand te worden gehouden. Dit vraagt om zorgvuldige benadering van de groei en de vormgeving van de randen. Om het karakter te behouden wordt gestreefd naar geleidelijke organische groei, die past bij het dorp. Zoekzones stedelijk gebied en landschappelijke versterking spelen in dit gebied een belangrijke rol.

Gebiedsprioriteit: zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed.

Relatie met functieverandering: ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau. Bepaalde delen in dit gebied zijn bij uitstek geschikt voor de intensieve veehouderij, de zgn. ster- of ontwikkelingslocaties. Hergebruik mag niet leiden tot aantasting of belemmering van deze locaties. Gemeenten bepalen in voorkomende gevallen, desgewenst in overleg met de Reconstructiecommissie, of een bepaalde locatie al dan niet geschikt is als ontwikkelingslocatie.

Landbouwontwikkelingsgebieden

In het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers zijn voor de intensieve veehouderij landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen die op afstand liggen van kwetsbare natuur en woonkernen. De provincie staat hier de stichting of uitbreiding van nieuwe locaties voor woningbouw, bedrijvigheid en verblijfsrecreatie niet toe. De landbouwontwikkelingsgebieden liggen als een langgerekte strook in het jonge ontginningslandschap in het midden van de Achterhoek en op het rivierterras ten zuiden van de kern Gendringen (Azewijnse broek). Deze gebieden zijn momenteel al hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. De landbouwontwikkelingsgebieden dienen functioneel voor de landbouw te worden ingericht.

Gebiedsprioriteit: functionele inrichting ten behoeve van de landbouw.

Relatie met functieverandering: hergebruik is met uitzondering van landbouwverwante nevenfuncties niet toegestaan, functieverandering naar werken is niet toegestaan. Hergebruik naar wonen (inwoning in het hoofdgebouw) mag, mits het aantal woningen niet wordt uitgebreid.



Gebiedstype

In de onderstaande tabel is op overzichtelijke wijze de gebiedstypering weergegeven, de karakteristieken van deze gebieden, de prioriteiten die in deze gebieden gelden en de relatie tot hergebruik. Dit overzicht maakt duidelijk dat de mate van hergebruik en de ruimtelijke procedure die daarvoor gevolgd moet worden, afhankelijk is van het gebiedstype.

Overzichtstabel gebiedstypes en de gebiedsprioriteiten

Gebiedstype	Kenmerken	Prioriteit	Relatie met functieverandering
EHS-natuur	Natuurgebieden met belangrijke en kwetsbare natuurwaarden	Alles gericht op ontwikkeling van de natuur en de bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en levensgemeenschappen	Hergebruik is beperkt mogelijk. Er mag geenszins afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden
EHS-verweving	Natuur is de belangrijkste functie. Grondgebonden landbouw treedt op als beheerder van gronden en natuurwaarden. Extensieve recreatieve gebruiksfunctie	Gericht op ontwikkeling en duurzaam beheer van natuurwaarden met het oog op koppeling aan kerngebieden	Hergebruik is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben de voorkeur. Overige functies zijn mogelijk, maar in geringere omvang. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden
EHS-verbindingszone	Schakeling van elementen met natuurwaarden in multifunctioneel gebied	Aaneenkoppeling van elementen met natuurwaarden tussen kern en verwevingsgebieden met als doel versterking van de natuurwaarde voor bepaalde doelsoorten	Met de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage kan op basis van een LBP of LOP worden bijgedragen aan het geschikt maken van het betreffende gebied als verbindingszone
Multifunctioneel gebied (waardevol landschap)	Grote samenhang tussen bepaalde landschapsaspecten Extensieve recreatieve gebruiksfunctie Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij instandhouding landschapskwaliteiten	Landschappelijke samenhang en landschappelijke kernkwaliteiten Zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed Toegankelijkheid van het gebied	Een LBP of LOP op (inter) lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht
Multifunctioneel gebied (overig)	Geringe landschappelijke en natuurwaarde, dan wel niet van provinciale betekenis	Zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed Vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit terugbrengen	Ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau. Rekening wordt gehouden met ontwikkelingslocaties
Landbouwontwikkelingsgebied	Hoofdzakelijk agrarisch in gebruik	Functionele inrichting ten behoeve van de landbouw	Hergebruik is met uitzondering van landbouwverwante nevenfuncties niet toegestaan, functieverandering naar werken is niet toegestaan. Hergebruik naar wonen mag, mits het aantal woningen niet wordt uitgebreid

Tabel 1: in bovenstaande tabel is op overzichtelijke wijze de gebiedstypering weergegeven, de karakteristieken van deze gebieden, alsmede de prioriteiten in die gebieden en de relatie tot hergebruik. Een en ander leidt er toe dat bepaalde vormen van hergebruik zich minder verenigen met een bepaald gebiedstype dan andere vormen van hergebruik.

Hoofdstuk 3 Verevening

3.1 Inleiding

De provincie geeft in het Streekplan aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. In hoofdstuk 2 is aangegeven dat gebiedstypering bepaalt in hoeverre in een bepaald gebiedstype functieverandering mogelijk is en het biedt inzicht op welke wijze hergebruik kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De gebiedstypering en de daaruit voorkomende gebiedsprioriteit zijn daarmee de basis voor (de omvang van) het hergebruik in het desbetreffende gebied en de daaraan gekoppelde verevening.

In dit hoofdstuk komen het doel en de uitgangspunten van verevening aan de orde, het niveau waarop verevening aan de orde kan zijn, alsmede de verschillende vormen van verevening die in het concrete geval naar wens kunnen worden ingezet.

3.2 Doel en uitgangspunten van verevening

Verevening (ook wel genoemd 'kwaliteitsbijdrage' of 'ontwikkelingsbijdrage') is geen winstafroming. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening moet bijdragen aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er moet dus een relatie zijn tussen de bijdrage die een gemeente eist en de kwaliteit van de omgeving. Hoe hoog de vereveningsbijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten. De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak, bij functieverandering naar werken wordt uitgegaan van sloop van alle overtollige bebouwing. De Achterhoekse gemeenten zien sloop als één van de vereveningsvormen.

Over het algemeen geldt dat hoe groter de omvang van het hergebruik, hoe groter ook de impact van deze verandering op de directe omgeving en hoe groter ook het risico is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

Uitgangspunt van de samenwerkende gemeenten is daarom dat hergebruik leidt tot een reductie van het bebouwd oppervlak met 50%. Hiervan kan echter gemotiveerd van worden afgeweken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd. Ook dat leidt tot maatwerk voor specifieke situaties.

Het is ook mogelijk dat hergebruik direct al bijdraagt aan een verhoging van de milieukwaliteit of sociale kwaliteit. In die gevallen is een grotere omvang van het hergebruik mogelijk. In welke mate dit als vereveningsbijdrage wordt meegewogen is ter beoordeling van de gemeente.

De totale bijdrage moet 'proportioneel' zijn. De vereveningsbijdrage is afhankelijk van welke functieverandering er plaats vindt, wat de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing is en waar (in welk gebiedstype) de locatie gelegen is. Als er voor een bepaald gebied of een voor een bepaald onderwerp een gemeentelijk plan is (bijvoorbeeld een landschapsontwikkelingsplan), kan de verevening bijdragen aan de uitvoering van dit plan. Om een zekere objectiviteit en rechtszekerheid te krijgen, zullen deskundigen (op het gebied van landschap, ecologie etc.) een advies kunnen geven over welke vereveningsvorm geschikt is voor de betreffende locatie en hoeveel de bijdrage dient te zijn.

3.3 Verevening op locatie- en gebiedsniveau

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit kan zowel betrekking hebben op de directe omgeving van het gebouw zelf (locatieniveau) als op een wat ruimer gebied daar omheen (gebiedsniveau). De wet biedt nu alleen mogelijkheden om op locatieniveau een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer te vragen. Zodra nieuwe wet- en regelgeving (Grondexploitatiewet) het mogelijk maakt om ook op gebiedsniveau door middel van exploitatieovereenkomsten vereveningsbijdragen te vragen, gaan de Achterhoekse gemeenten hier nieuwe afspraken over maken.

3.4 De ruimtelijke/fysieke kwaliteitsdimensies

In fysieke en ruimtelijke zin worden drie kwaliteitsdimensies onderscheiden:

- De beeldkwaliteit van de bebouwing;
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
- De kwaliteit van publieke voorzieningen.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren zal in deze kwaliteitsdimensies moeten worden geïnvesteerd. In de onderstaande paragrafen worden deze kwaliteiten verder toegelicht.

3.4.1 De beeldkwaliteit van de bebouwing

Wanneer een gebouw zijn functie verliest, verliest het ook zijn economische basis. Verpaupering en illegaal of ongewenst gebruik liggen dan op de loer.

De kans op verpaupering is zeker bij monumentale gebouwen een reële bedreiging. Het toestaan van hergebruik voor een andere functie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de instandhouding van het gebouw en daarmee aan de belevingswaarde van het buitengebied.

Aan de andere kant van het spectrum staat de sloop van gebouwen die de beeldkwaliteit verlagen. Het verdwijnen van dergelijke bebouwing betekent ook een kwaliteitswinst voor het buitengebied.

3.4.2 De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit

De kwaliteit van het landschap in het buitengebied wordt bepaald door de samenhang van de rode (gebouwen) en groen/blauwe (cultuur/natuur/water) elementen. De groene elementen hebben vaak een dubbele functie: landschappelijk en ecologisch.

Wanneer hergebruik wordt toegestaan, kan de initiatiefnemer worden gevraagd een bijdrage te leveren aan het groen, hetzij door landschappelijke inpassing, hetzij door natuurontwikkeling. Landschappelijke inpassing kan aan de orde zijn als het gaat om een locatie in het waardevol landschap of in een gebied dat juist landschappelijke versterking behoeft. Een bijdrage aan de natuurontwikkeling kan worden gevraagd als de locatie binnen de ecologische hoofdstructuur ligt. In beide gevallen kan de bijdrage verschillende vormen hebben.

3.4.3 De kwaliteit van publieke voorzieningen

Door de functieverandering op een perceel kan het nodig zijn om investeringen te doen in de kwaliteit van de publieke ruimte. Het gaat hierbij dus niet om de kwaliteit van bebouwing of 'groen', maar om de restcategorie. Bestaande voorzieningen zoals infrastructuur kunnen verbeterd worden en er kunnen wellicht nieuwe voorzieningen gecreëerd worden, bijvoorbeeld wandel- en/of fietspaden

3.5 Vormen van verevening

3.5.1 Inleiding

Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk. De volgende vormen van verevening worden onderscheiden en in de volgende paragrafen toegelicht:

- Sloop
- Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing
- Natuurontwikkeling
- Landschappelijke inpassing
- Verbetering infrastructuur
- Aanleg recreatieve voorzieningen
- Financiële bijdrage

De lijst is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk.

3.5.2 Sloop

Sloop draagt bij aan de 'ontstening' en het versterken van het groene karakter van het buitengebied. Dit betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. In principe komen alle gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking. Een nader te bepalen aantal vierkante meters zal mogen blijven staan voor de benodigde ruimte aan bijgebouwen (aansluitend aan de standaardmaat voor oppervlakte voor bijgebouwen in het buitengebied). Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak staan, kan meegeteld worden als vereveningsbijdrage wanneer er een ruimtelijke relatie met het betreffende bouwperceel is. Indien minder sloop wenselijk is dan het algemene uitgangspunt van 50% kan dat – mits voldoende onderbouwd – gecompenseerd worden met andere vormen van verevening.

3.5.3 Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming

Net als sloop zorgt verkleining van het bouwvlak voor ontstening van het buitengebied. Hierbij gaat het niet om gerealiseerde bebouwing, maar nieuw op te richten bebouwing. Buiten een bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden. Het bestemmen van percelen of delen hiervan tot 'groen' heeft hetzelfde effect. Dit is ook een goede manier om aangeplant groen te beschermen.



Sloop als vereveningsbijdrage

3.5.4 Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing

Dit vereveningsmiddel zorgt er voor dat waardevolle 'rode' landschapselementen behouden blijven. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ensemble dat de individuele gebouwen vormen (zoals op een karakteristiek boerenerf). De norm hiervoor wordt bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties (lijsten van monumenten, aanduidingen op plankaarten en de MIP-lijst). Waar nodig worden individuele gebouwen of ensembles van gebouwen beoordeeld.

Een deel van de bebouwing is aangewezen als rijksmonument of gemeentemonument. Er zijn ook gebouwen die weliswaar geen monumentenstatus hebben, maar toch bijzonder zijn en daarom het behouden waard. Dit noemen we de karakteristieke gebouwen.

Bepalen van wat karakteristieke gebouwen zijn, is sterk subjectief. Om toch voldoende rechtszekerheid te bieden en discussie zo veel mogelijk te vermijden, wordt gebruik gemaakt van bestaande inventarisaties van gebouwen.

Een voorbeeld hiervan is de MIP-lijst. Op deze lijst staan gebouwen die geïnventariseerd zijn voor het samenstellen van een monumentenlijst. De nominatie voor een monumentenlijst is een belangrijke indicatie voor het 'karakteristiek zijn' van een gebouw. Een andere indicator is een vermelding op de bestemmingsplankaart voor karakteristieke gebouwen, zoals veel gemeenten die kennen. Indien het pand niet op een lijst voorkomt, maar wel karakteristiek is, is een afzonderlijke beoordeling noodzakelijk. Adviescommissies kunnen hierbij behulpzaam zijn.

Wanneer een karakteristiek of monumentaal gebouw een nieuwe functie krijgt, zijn vaak aanpassingen nodig. Het is dan belangrijk dat het karakter van die gebouwen niet wordt aangetast. Monumenten zijn beschermd door de Monumentenwet. Voor karakteristieke gebouwen gelden de welstandregels en vaak ook een vergunningenstelsel.

Bijzondere aandacht is nodig voor grote (rijks)monumenten. Voor deze gebouwen is het moeilijk om een functie te vinden die leidt tot een sluitende exploitatie. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge onderhoudskosten en vaak beperkte verbouwingsmogelijkheden. Daardoor is huisvesting van een functie in een monument vaak duurder dan in een nieuwer of nieuwbouw gebouw.

Door het instandhouden van karakteristieke of monumentale bebouwing wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarom wordt dit gezien als vorm van verevening.

3.5.5 Natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling als verevening kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuurelementen betreffen, zoals poelen of beplanting die ter plaatse voorkomt en uit ecologisch oogpunt van belang is als verblijf- en schuilplaats voor dieren in dat gebied. Ook het behoud en het verbeteren van bestaande natuurelementen met een ecologische waarde kan bijdragen aan de verevening. Het middel kan onder andere ingezet worden bij gebieden met een NSW-status. Indien voor het grondgebied van een gemeente een landschapsontwikkelingsplan is opgesteld, wordt dit als toetsdocument gebruikt.

3.5.6 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied.

De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit onderhoud van de bestaande landschappelijke elementen en anderzijds uit de aanleg van nieuwe landschapselementen die de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan streekeigen karakteristieke erfbeplanting.

Nieuwe elementen worden aangelegd op of direct aangrenzend aan het bouwperceel waar hergebruik plaatsvindt. Op basis van vrijwilligheid mag dit ook op een grotere afstand. Indien voor het grondgebied van een gemeente een landschapsontwikkelingsplan is opgesteld, wordt dit als toetsdocument gebruikt.

3.5.7 Verbetering infrastructuur

De nieuwe functie kan hogere eisen stellen aan de bestaande infrastructuur, doordat er meer of zwaarder verkeer ontstaat. Ook bestaande knelpunten en problemen kunnen aangepakt worden. Het kan hierbij gaan om de kwaliteit van de wegen, maar ook om het verbeteren van de toegankelijkheid of het aanleggen van andere voorzieningen, zoals verkeersremmende maatregelen.

3.5.8 Aanleg recreatieve voorzieningen

Fiets- en wandelpaden of andere recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of direct aangrenzend aan het bouwperceel waar hergebruik plaatsvindt. Op basis van vrijwilligheid mag dit ook op een grotere afstand.

3.5.9 Financiële bijdrage

Indien de andere vereveningsvormen geen uitkomst bieden is het mogelijk een financiële bijdrage te vragen. De bijdrage zal slechts gebruikt worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. In de op te stellen overeenkomst wordt duidelijk aangegeven waaraan het geld wordt uitgegeven.

3.6 Praktische uitvoering

De afspraken met de initiatiefnemer worden in een overeenkomst vastgelegd. Dit is een bevoegdheden-overeenkomst waarbij het gemeentebestuur planologische medewerking toezegt (inspanningsverplichting) en de initiatiefnemer zich verplicht de overeengekomen vereveningsmaatregelen uit te voeren of te laten uitvoeren. De overeenkomst dient voldoende duidelijk en goed gemotiveerd te zijn. In geval van verevening ter verbetering van de kwaliteit van het groen dient bijvoorbeeld een groenplan ingediend te worden. Bij dit groenplan dient een beheerplan gevoegd te worden waarin het streefbeeld en de wijze van onderhoud staat weergegeven. In de overeenkomst wordt een boeteclausule en de termijn van realisatie opgenomen. Wanneer een activiteit bij rechte is toegestaan, kan geen verevening geëist worden.

Indien overeenstemming bestaat tussen gemeente en initiatiefnemer aangaande de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage als bovengenoemd, kan planologische medewerking worden verleend. Planologische medewerking kan bestaan uit een vrijstelling van het bestemmingsplan (art. 15 of 19 WRO), een bestemmingsplanwijziging ex artikel 11 WRO of herziening ex artikel 10 WRO. Als er gebruik gemaakt wordt van een vrijstelling, kan de overeengekomen verevening als voorwaarde aan deze vrijstelling worden verbonden.



In artikel 15 lid 3 jo. artikel 19a lid 1 van de WRO is bepaald dat er voorwaarden aan een vrijstelling gekoppeld kunnen worden die dienen ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de bepalingen waarvan vrijstelling wordt verleend, in het plan zijn opgenomen. Dit is in de jurisprudentie

nader en vrij ruim uitgelegd, waarbij gesteld is dat voorwaarden mogen worden verbonden ter behartiging van planologische belangen. Een vereveningsovereenkomst kan dus slechts aan een vrijstelling gekoppeld worden als de inhoud van deze overeenkomst voldoende planologische relevantie heeft. De gemeente zal aan moeten tonen dat de overeengekomen vereveningsmaatregelen rechtstreeks planologisch verband houden met het ruimtelijke wijzigingen op het betreffende perceel.

Aan artikel 10 of 11 WRO-plannen kunnen geen voorwaarden worden gekoppeld. De vereveningsvoorwaarde zal in het (moeder-)bestemmingsplan moeten komen te staan zodat duidelijk is dat de verevening noodzakelijk is voor planologische medewerking. Voordat het college en de raad besluiten tot medewerking, moet er overeenstemming zijn over de verevening.

De overeenkomst is vervolgens onderdeel van de belangenafweging die plaatsvindt bij het besluit tot medewerking. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de verevening, zal het bestuur een negatief besluit over planologische medewerking nemen. Reden dat er niet wordt meegewerkt, is dat er in zo'n geval geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe planologische situatie zou dan namelijk zonder verevening ruimtelijk slechter zijn dan de oude. De ruimtelijke relatie tussen de verevening en de gewenste wijziging op het perceel moet ook hier duidelijk naar voren komen.

De in dit document genoemde vereveningsregeling en oppervlakte normen hebben betrekking op een erf als geheel. Het kan voorkomen dat op een erf beide type gebouwen (zoals genoemd in dit document) aanwezig zijn ('karakteristiek/monumentaal' en 'overige bebouwing'). De initiatiefnemer geeft daarbij in eerste instantie aan hoe hij/zij binnen dit beleid om gaat met bestaande bebouwing. Uitgangspunt is dat karakteristieke en/of monumentale gebouwen niet worden gesloopt, maar juist een (nieuwe) invulling krijgen die bijdraagt aan behoud.



Verpaupering ligt op de loer

Hoofdstuk 4 Methodiek functieverandering naar wonen en werken

4.1 Inleiding

Functieverandering biedt enerzijds kansen om nieuwe economische activiteiten te ontplooiën, waarbij voor de Regio Achterhoek zorg, recreatie en toerisme de speerpunten zijn en anderzijds kansen voor wonen. Functieverandering kan derhalve op twee manieren bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

Daarnaast kan deze ontwikkeling worden aangegrepen om het buitengebied een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven door functieverandering te koppelen aan een vorm van verevening. Dat kan een bijdrage zijn aan de fysieke kwaliteit (landschap, natuur, beeldkwaliteit) maar ook aan sociale - en de milieukwaliteit

van de omgeving. Door toepassing van maatwerk kan de omvang van de functieverandering en de bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit worden toegesneden op de specifieke situatie ter plaatse.

In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen dat de gebiedstypering zowel bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die in een bepaald gebied kan worden gevraagd, als voor de aard en omvang van het hergebruik dat mogelijk is. Echter ook de kwaliteiten van een locatie voor een bepaalde functieverandering en de daarmee te bewerkstelligen kwaliteit, kan in bepaalde gevallen aanleiding zijn om meer toe te staan.

In bepaalde gebieden, zoals landbouwontwikkelingsgebieden, is functieverandering niet mogelijk. In deze gebieden is het beleid conform het Reconstructieplan gericht op concentratie van intensieve veehouderij. In dat kader dient tevens te worden onderzocht in hoeverre een locatie in het verwevingsgebied na bedrijfsbeëindiging geschikt is voor intensieve veehouderij.

Over het algemeen geldt echter dat functieverandering mogelijk is, waarbij het gebiedstype (EHS of multifunctioneel gebied) bepalend is voor de omvang van het hergebruik. Gebiedsgebonden functies hebben de voorkeur, waarbij wordt opgemerkt dat zowel de provincie Gelderland als de Achterhoekse gemeenten van oordeel zijn dat functieverandering naar wonen ook goed mogelijk is in het groenblauwe raamwerk. Karakteristieke/monumentale gebouwen hebben in het functieveranderingbeleid een bijzondere status. De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is dan gericht op het behoud en beheer van dit gebouw. In afwijking van de gehanteerde normen kan het gebouw voor de gehele omvang voor de nieuwe functie worden benut.

Indien geen sprake is van karakteristieke of monumentale gebouwen dan is het gebiedstype in eerste instantie bepalend voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die dient te worden geleverd. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke vormen van ruimtelijke kwaliteitsbijdragen kunnen worden ingezet bij de verschillende vormen van functieverandering die mogelijk zijn.

Dit hoofdstuk beschrijft de gehanteerde methodiek voor functieverandering naar werken en naar wonen, waarbij een relatie wordt gelegd tussen het gebiedstype, de aard en omvang van de functieverandering en het type gebouw.

4.2 Gehanteerde methodiek: Het getrapte systeem

Zowel bij functieverandering naar wonen als functieverandering naar werken geldt over het algemeen dat hoe groter de omvang, des te meer impact de verandering heeft op de directe omgeving en hoe groter ook het risico dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

De samenwerkende gemeenten hebben daarom een getrapte systeem ontworpen, waarin een directe relatie wordt gelegd tussen het gebiedstype waar het hergebruik plaatsvindt, de aard en omvang van het hergebruik en de daaraan gekoppelde bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit. Naarmate hergebruik/functieverandering een grotere omvang heeft of minder in overeenstemming is met het betreffende gebiedstype - en daardoor meer ruimtelijke impact heeft - zal een zwaardere planologische procedure moeten worden doorlopen. Ook de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die als verevening wordt gevraagd zal dan groter zijn.

Het getrapte systeem vormt het regionale kader. Het regionale kader biedt beleidsvrijheid voor gemeenten om tot de daarin bepaalde maximale omvang met toepassing van maatwerk aan initiatieven op eigen wijze vorm en inhoud te geven. In zoverre biedt het systeem eveneens duidelijkheid voor de burger.

Indien hergebruik of functieverandering een substantiële verbetering van de kwaliteit (ruimtelijk, milieu of sociaal) betekent, kan een grotere omvang van het hergebruik worden toegestaan dan wel een geringere verevening worden gevraagd.

De mogelijkheid bestaat wel dat hierdoor de grenzen van het regionale kader worden overschreden. In dat geval komt bij de beoordeling van een initiatief tevens de provincie in beeld indien de behoefte bestaat om aan het betreffende initiatief medewerking te verlenen.

4.3 Methodiek hergebruik/functieverandering naar werken

De gehanteerde methodiek om initiatieven voor hergebruik en functieverandering naar werken te kunnen beoordelen wordt in onderstaand schema 2 in beeld gebracht en nader toegelicht. Dit schema is gekoppeld aan een reeks van 'menukaarten'. In deze menukaarten is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebiedstypen (EHS, natuur, verweving, verbinding, multifunctioneel gebied waardevol landschap, multifunctioneel gebied zonder nadere aanduiding en landbouwontwikkelingsgebied) alsmede naar karakteristieke/monumentale gebouwen. Er zijn derhalve twaalf menukaarten met daarin

in een getrapte systeem weergegeven wat bij recht, met vrijstelling en met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO qua hergebruik/ functieverandering, mogelijk is (zie schema 1). Met dit systeem kunnen minder ingrijpende veranderingen in het ene gebiedstype via een lichte procedure (‘bij rechte’) worden toegestaan, terwijl voor meer ingrijpende nieuwe functies in datzelfde gebiedstype (of voor minder ingrijpende veranderingen in meer kwetsbare gebieden) een vrijstelling of wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is. Dat betekent ook dat een hergebruik van een bepaalde omvang in het ene gebied bij rechte mogelijk is, terwijl een vergelijkbaar initiatief in een meer kwetsbare omgeving om een vrijstelling of wijziging in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening vraagt.

Bij rechte

De meeste geringe vormen van hergebruik onder de bestaande bestemming zijn bij rechte toegestaan. Dit is voornamelijk aan de orde indien het gaat om nevenfuncties bij een agrarische bedrijf tot een bepaalde omvang.

Bij binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 WRO

Is het hergebruik omvangrijker, het gebied kwetsbaarder of geen sprake van een gebiedsgebonden functie dan kan hergebruik zijn gekoppeld aan binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid, waarbij burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan, ten behoeve van het initiatief tot hergebruik of tot nevenfunctie. Er wordt dan ook een vereveningsbijdrage gevraagd die in verhouding staat tot de omvang van het initiatief en ten goede komt aan de gebiedsprioriteit.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Is er sprake van een wijziging van de functie tot een bepaalde omvang in relatie tot het type gebied waar in de functieverandering plaatsvindt, dan kan één en ander conform het bepaalde in de menukaarten, worden geregeld met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Deze in het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid maakt het mogelijk een bestemming onder voorwaarden te wijzigen. Het merendeel van de hergebruikinitiatieven waaraan via deze wijzigingsbevoegdheid medewerking kan worden verleend passen binnen het provinciale kader. Hiervoor is op basis van artikel 11 lid 7 WRO geen goedkeuring van GS vereist.

Herziening van het bestemmingsplan ex artikel 10 WRO

Valt een initiatief buiten het regionale kader, maar is er gezien de kwaliteitsbijdrage toch aanleiding om medewerking te verlenen dan kan hiervoor een herziening van het bestemmingsplan worden opgestart. Dit plan vereist provinciale goedkeuring.

Schema 1: de procedures van het getrapte systeem

1. In welk gebiedstype valt het initiatief?
2. Om welk type gebouw gaat het?
• karakteristiek/monumentaal • overig
3. Gaat het om een nevenfunctie of om een hoofdfunctie?
4. Om welk type functie gaat het?
• verblijfsrecreatie • dagrecreatie • zorg • opslag • of overig
5. Welke omvang heeft de functie?
6. Welke verevening is van toepassing?

Schema 2: stappenschema beoordelingsmethodiek functieverandering en hergebruik naar werken

1. In welk gebiedstype valt het initiatief?
De gebiedstypen zijn beschreven in hoofdstuk 2. In deze regionale regeling voor functieverandering wordt uitgegaan van de gebiedstypering zoals weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005. Juist deze indeling biedt goede mogelijkheden voor het bieden van maatwerk op lokaal niveau. De gebiedstypen zijn in belangrijke mate bepalend voor de aard en omvang van het hergebruik dat in een bepaald gebiedstype mogelijk is, alsmede voor de kwaliteitsbijdrage die in een bepaald gebiedstype

moet worden geleverd. Gebiedsgebonden functies hebben dan ook de voorkeur. Onder gebiedsgebonden functies worden tevens de speerpunten van beleid van de regio Achterhoek verstaan, zijnde zorg, recreatie en toerisme. Uiteraard geldt hierbij dat naarmate de kwetsbaarheid van een gebied toeneemt, de mogelijkheid voor of mogelijke omvang van niet gebiedsgebonden functies afneemt. Per gebied wordt maatwerk geleverd door de toegestane vorm van hergebruik tot een bepaalde oppervlakte aan een planologische procedure te koppelen, alsmede de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend. Aan ieder gebiedstype is een menukaart gekoppeld.

2. Om welk type gebouw gaat het?

- karakteristiek/monumentaal
- overig

De regionale hergebruikregeling maakt onderscheid tussen gebouwen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en gebouwen die dat niet doen.

Karakteristieke en monumentale gebouwen leveren een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het behoud van deze gebouwen is belangrijk. Dit belang is vertaald naar de hergebruikmogelijkheden in de menukaarten. Voor dit type gebouwen gelden andere vereveningsnormen. De Achterhoekse gemeenten beschouwen het behoud van het gebouw ook als een vorm van verevening, omdat dit een bijdrage is aan de ruimtelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3). Voor de overige gebouwen is in standhouding niet van belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor deze gebouwen gelden daarom andere regels. Sloop van deze gebouwen kan ook een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit leveren.

3. Gaat het om een nevenfunctie of om een hoofdfunctie?

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdfuncties en nevenfuncties. De mogelijkheden voor hergebruik voor hoofdfuncties zijn anders dan die voor nevenfuncties. Ook dit is terug te vinden in de menukaarten.

4. Om welk type functie gaat het?

- verblijfsrecreatie
- dagrecreatie
- zorg
- opslag
- of overig

De Achterhoekse gemeenten hebben recreatie/toerisme en zorg benoemd als speerpunten van het (ruimtelijk) beleid die van groot belang zijn voor de economische ontwikkeling van de regio. Om investering in deze speerpunten te stimuleren worden deze functies als gebiedsgebonden beschouwd en worden aan deze functies ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Eén en ander staat los van het algemeen beleid ten aanzien van recreatie en toerisme van de provincie.

Ook opslag is een aparte categorie omdat dit een zeer laagdynamische functie is. Gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor opslag is op grond van veel gemeentelijke bestemmingsplannen 'buitengebied' veelal bij rechte toegestaan. Indien opslag echter een hoofdfunctie wordt van het gebouw is er sprake van een bestemmingswijziging en dient er een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd te worden.

Bij de beoordeling van het hergebruik wordt gebruik gemaakt van een indicatieve bedrijvenlijst (bijlage I). Die is samengesteld mede op basis van de bedrijvenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In de bedrijvenlijst wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsgebonden en niet gebiedsgebonden bedrijvigheid.

5. Welke omvang heeft deze functie?

Bedrijven die zich willen vestigen in het buitengebied, moeten zich aanpassen aan de karakteristiek van dat gebied. Dit betekent onder andere dat de gemeenten normen hanteren voor de omvang van de nieuwe functie die wordt toegestaan bij hergebruik. Deze omvang verschilt per gebiedstype, gebouwtype en functietype.

Aan de 'vierkante-meter-normen' per gebiedstype zijn verschillende planologische procedures en vereveningseisen gekoppeld. De normen zijn verwerkt in de menukaarten. Deze normen zijn gebaseerd op een indeling in grootte klassen.

De 'vierkante-meter-normen' zijn voor karakteristieke en monumentale gebouwen gebaseerd op de huidige omvang van het gehele gebouw. Indien het gaat om opslag in bestaande bebouwing geldt de oppervlakte van het bestaande gebouw als bovengrens.

6. Welke verevening is van toepassing?

Initiatieven tot hergebruik moeten een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het Achterhoekse buitengebied. Dit is een gedifferentieerd systeem, waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van het uitgangspunt dat er ten minste 50 % reductie van het bebouwde oppervlak moet plaatsvinden. Minder slopen betekent dan dat de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op andere aspecten dient plaats te vinden.

Op de achtereenvolgende pagina's zijn de menukaarten weergegeven, die het hierboven vermelde schema gekoppeld zijn en uiting geven aan het getrapte systeem.



Om welk type gebouw gaat het?



Ruimtelijke kwaliteit op andere aspecten

Menukaart EHS-natuur			
Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	500m ² *	Artikel 15 WRO	***
Dagrecreatie/toerisme	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	500m ² *	Artikel 15 WRO	***
Zorg	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing

	500m ² *	Artikel 15 WRO	***
Opslag	niet toegestaan	Nvt	***
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	750m ² **	Artikel 11 WRO	De instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd
Dagrecreatie/toerisme	750m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	750m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart EHS-natuur			
Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	500m ² *	Artikel 15 WRO	****
Dagrecreatie/toerisme	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	500m ² *	Artikel 15 WRO	****
Zorg	350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	500m ² *	Artikel 15 WRO	****
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
Overige nieuwe economische dragersals nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	750m ² **	Artikel 11 WRO	50% sloop van de bebouwing op het perceel of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3
Dagrecreatie/toerisme	750m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	750m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
Overige nieuwe economische dragersals hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

**** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel.
Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):

- Sloop;
- Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage.

Menukaart EHS-verweving Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	***
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	De instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd.
Dagrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart EHS-verweving

Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	****
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	****
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	50% sloop van de bebouwing op het perceel of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3
Dagrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

- * waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt
- ** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw
- **** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel.
Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):
- Sloop;
 - Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
 - Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
 - Natuurontwikkeling;
 - Landschappelijke inpassing;
 - Verbetering infrastructuur;
 - Aanleg recreatieve voorzieningen;
 - Financiële bijdrage.

Menukaart EHS-verbindingszone Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			

Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	***
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 11 WRO	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	De instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd.
Dagrecreatie/toerisme	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart EHS-verbindingszone			
Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing

	tot 500m ^{2*}	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ^{2*}	Artikel 11 WRO	****
Opslag	tot 350m ^{2*}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ^{2*}	Artikel 11 WRO	****
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ^{2*}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ^{2*}	Artikel 11 WRO	****
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 750m ^{2**}	Artikel 11 WRO	50% sloop van de bebouwing op het perceel of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3
Dagrecreatie/toerisme	tot 750m ^{2**}	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 750m ^{2**}	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ^{2**}	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ^{2**}	Artikel 11 WRO	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

**** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel.

Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):

- Sloop;
- Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage.

Menukaart Multifunctioneel gebied			
Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ^{2 *}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ^{2 *}	Artikel 15 WRO	***
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ^{2 *}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ^{2 *}	Artikel 15 WRO	***
Zorg	tot 350m ^{2*}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ^{2 *}	Artikel 15 WRO	***
Opslag	tot 350m ^{2*}	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ^{2 *}	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ^{2 *}	Artikel 11 WRO	***

Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	De instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd
Dagrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart Multifunctioneel gebied			
Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	****
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	****
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	****
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	50% sloop van de bebouwing op het perceel of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3
Dagrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofd-	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

functie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst			
---	--	--	--

- * waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt
- ** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw
- **** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel.
Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):
- Sloop;
 - Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
 - Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
 - Natuurontwikkeling;
 - Landschappelijke inpassing;
 - Verbetering infrastructuur;
 - Aanleg recreatieve voorzieningen;
 - Financiële bijdrage.

Menukaart Multifunctioneel gebied met landschapswaarden Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	***
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	***
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² *	Artikel 15 WRO	***
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	De instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd.
Dagrecreatie/toerisme	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 900m ² **	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

- * waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt
- ** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart Multifunctioneel gebied met landschapswaarden			
Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² **	Artikel 15 WRO	****
Dagrecreatie/toerisme	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² **	Artikel 15 WRO	****
Zorg	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 750m ² **	Artikel 15 WRO	****
Opslag	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Landbouwverwante nevenfuncties	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
	tot 750m ² *	Artikel 11 WRO	****
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	tot 900m ² ***	Artikel 11 WRO	50% sloop van de bebouwing op het perceel of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3
Dagrecreatie/toerisme	tot 900m ² ***	Artikel 11 WRO	
Zorg	tot 900m ² ***	Artikel 11 WRO	
Opslag	tot 750m ² ***	Artikel 11 WRO	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	tot 750m ² **	Artikel 11 WRO	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

**** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel.

Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):

- Sloop;
- Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage.

Menukaart Landbouwonwikkelingsgebied			
Karakteristieke/monumentale gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening

Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	***
	niet toegestaan	Nvt	***
Dagrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	***
	niet toegestaan	Nvt	***
Zorg	niet toegestaan	Nvt	***
	niet toegestaan	Nvt	***
Opslag	niet toegestaan	Nvt	***
	niet toegestaan	Nvt	***
Landbouwverwante nevenfuncties	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	***
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	Nvt
Dagrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	
Zorg	niet toegestaan	Nvt	
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

*** de instandhouding van het karakteristieke/monumentale gebouw is de vereveningsbijdrage die wordt geleverd

Menukaart Landbouwonwikkelingsgebied			
Overige gebouwen			
Functie	Omvang	Procedure	Verevening
Nevenfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	
	niet toegestaan	Nvt	
Dagrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	
	niet toegestaan	Nvt	
Zorg	niet toegestaan	Nvt	
	niet toegestaan	Nvt	
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
	niet toegestaan	Nvt	
Landbouwverwante nevenfuncties	tot 350m ² *	Bij rechte	Geen verevening van toepassing
	tot 500m ² *	Artikel 15 WRO	****
Hoofdfuncties			
Verblijfsrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	Nvt
Dagrecreatie/toerisme	niet toegestaan	Nvt	
Zorg	niet toegestaan	Nvt	
Opslag	niet toegestaan	Nvt	
Overige nieuwe economische dragers als hoofdfunctie, zoals weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst	niet toegestaan	Nvt	

- * waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt
- **** De verevening bestaat uit een kwaliteitsbijdrage op het perceel. Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 3.5.1):
- Sloop;
 - Verkleining bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
 - Behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
 - Natuurontwikkeling;
 - Landschappelijke inpassing;
 - Verbetering infrastructuur;
 - Aanleg recreatieve voorzieningen;
 - Financiële bijdrage.



Overige gebouwen

4.4 Afwijking hergebruik/functieverandering naar werken ten opzichte van provinciaal beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van functieverandering naar niet-agrarische werkfuncties is opgenomen in bijlage 2 bij deze notitie. Voor niet-agrarische bedrijvigheid hanteert de provincie een maximum van 500 m² vloeroppervlak per locatie, waarbij de resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt. De methodiek zoals hierboven aan de orde is gekomen is gedifferentieerder en biedt in bepaalde gebiedstypen (multifunctioneel gebied), evenals bij bepaalde functies ruimere mogelijkheden. 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. In multifunctioneel gebied zijn meer functies mogelijk.

4.5 Methodiek functieverandering naar wonen

Zoals aangegeven geldt ook voor wonen, hoe groter de omvang van de functieverandering, hoe zwaarder de bijdrage kan zijn aan de kwaliteit.

In tegenstelling tot functieverandering naar werken, kan er bij functieverandering naar wonen slechts sprake zijn van een hoofdfunctie. Ook wordt bij functieverandering naar wonen als zodanig geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebiedstypen aangezien zowel de provincie Gelderland als de samenwerkende gemeenten van de regio Achterhoek van oordeel zijn, dat functieverandering naar wonen ook in het groenblauwe raamwerk uitstekend mogelijk is. Wel moet ook bij functieverandering naar wonen een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit die tegemoet komt aan de gebiedsprioriteit.

Het hergebruik/functieveranderings beleid voor wonen kent vier scenario's voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied:

1. Boerderijsplitsing: dit is ook in veel bestemmingsplannen al mogelijk. Aan deze mogelijkheid is geen vereveningsregeling gekoppeld. Wanneer er splitsing plaatsvindt, waarbij één extra woning ontstaat met een oppervlakte niet groter dan 350 m², is verevening niet van toepassing. Dit is analoog aan het beleid voor bedrijfsmatige nevenfuncties. Bij een integrale herziening van een bestemmingsplan buitengebied, waarbij gemeenten conform wettelijke verplichting de bestaande toestand van een (burger-)woning (hoofdgebouw) positief moeten bestemmen, kan verevening eveneens buiten beschouwing worden gelaten;

2. Hergebruik van bestaande gebouwen;
3. Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met sloop en nieuwbouw;
4. Volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Om maatwerk te kunnen leveren zijn de gezamenlijke gemeenten van oordeel dat, net als bij de functieverandering naar werken, naast of in de plaats van sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage vormen van verevening zijn, die kunnen worden ingezet al naar de gelang de specifieke situatie ter plaatse en de mate van functieverandering dit verlangt.

Van het bovengenoemde uitgangspunt kan tevens gemotiveerd worden afgeweken indien het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke-, milieu – en/of of de sociale kwaliteit. Een verbetering van de sociale kwaliteit is aan de orde indien de locatie bij uitstek geschikt is als woonlocatie voor starters/senioren of als er sprake is van een bijzonder initiatief, zoals de huisvesting van gehandicapten, waarbij tevens zorg en dagbesteding wordt aangeboden. In dat geval kan het gewenst zijn de totaal bestaande oppervlakte aan bebouwing te benutten. Voorwaarde is dat in zo'n geval alle wooneenheden geschikt zijn voor de betreffende doelgroep en dat er een bijzondere bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit. Dit is ter beoordeling van de betreffende gemeente.

Dit beleid voorziet ook in een mogelijkheid voor woon-werkcombinaties (een uitbreiding van het aantal woningen met nevensgeschikte werkfunctie geen splitsing van een bestaande woning zijnde):

- Combinaties van nevensgeschikt wonen en werken voor startende ondernemers (zoals genoemd in de indicatieve bedrijvenlijst). Hierbij is de vereveningsregeling van toepassing. De woning krijgt in geval van nieuwbouw de maximale inhoudsmaat die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Daarbij is sprake van de aanduiding * 'wonen met nevensgeschikte bedrijvigheid' Op grond van de werkfunctie is hier dan een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan dan bij een normale woning zonder deze mogelijkheid.
- Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat deze bij voorkeur in één en het zelfde gebouw dienen te worden ondergebracht dan wel binnen 25 meter afstand van de woning (erf). De bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf.

4.6 Afwijking wonen ten opzichte van provinciaal beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van functieverandering naar wonen is opgenomen in bijlage 2 bij deze notitie. De provincie geeft aan dat bij functieverandering naar wonen hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden kan plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk komen in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. De gezamenlijke gemeenten van de regio Achterhoek zijn van oordeel dat in bijzondere gevallen ook 100% hergebruik mogelijk moet zijn. Daarbij moet de locatie bij uitstek geschikt zijn voor de bouw van een groter aantal wooneenheden voor starters en senioren of moet er sprake zijn van bijzondere initiatieven voor bijvoorbeeld gehandicapten, waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de sociale kwaliteit. Maatwerk in het concrete geval moet uitwijzen of dit wenselijk is.

Ook zien de gezamenlijke gemeenten af van de verplichting tot sloop van 50% van de oppervlakte aan opstallen. Wel hanteren zij de 50% oppervlaktereductie als uitgangspunt, maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.



100% hergebruik mogelijk

Hoofdstuk 5 Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied

5.1 Inleiding

Een bijzondere categorie van bedrijvigheid in het buitengebied vormt de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. Het belang van deze bestaande, niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied mag volgens de samenwerkende gemeenten van de regio Achterhoek niet uit het oog worden verloren. Veelal betreft het hier bedrijven die in het verleden zijn uitgegroeid en op basis van verworven rechten een positieve bestemming hebben gekregen.

5.2 Streekplan beleid bestaande niet-agrarische bedrijvigheid

Uit het op 29 juni jl. vastgestelde Streekplan Gelderland 2005 blijkt dat de provincie uiterst terughoudend met deze bedrijvigheid wil omgaan en deze, vaak redelijk omvangrijke bedrijvigheid, het liefst ziet verhuizen naar een bedrijventerrein. De uitbreidingsmogelijkheid van deze bedrijven is op grond van het Streekplan dan ook uiterst beperkt. 'Voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied geldt een maximum van 20 % van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m²'.

De totale bedrijfsvloeroppervlakte wordt hiermee beperkt tot 375 m², inclusief de mogelijkheid tot uitbreiding binnen de planperiode met 20%. Als het bestaand bedrijfsoppervlak groter is dan 375 m², is - op basis van jurisprudentie - een uitbreiding van 10% in beginsel toegestaan. De oppervlakte is gerelateerd aan de mate van aansluiting bij de schaal van in het buitengebied thuishorende functies en aanwezige kwaliteiten.

5.3 Regionale visie.

De Achterhoekse gemeenten zijn van oordeel dat de veelal van oudsher in het buitengebied gevestigde bedrijven, zeker in relatie tot de regeling functieverandering vrijkomende bebouwing, meer mogelijkheden geboden moeten worden. Arbeids-eisen, grotere en modernere machines, seizoensgebonden activiteiten enzovoort zijn enkele zaken die - naast economische groei - (kunnen) leiden tot de behoefte aan meer oppervlakte voor bebouwing.

Hoewel in bepaalde gevallen de beleidswens gericht is op een verplaatsing, kunnen (van oudsher gevestigde) bedrijven niet volledig op slot worden gezet.

Gezien de typering van de verschillende gebieden zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van deze notitie, lijkt differentiatie voor uitbreiding van deze bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied geboden. Differentiatie is mogelijk naar b.v. :

- gebiedsgebonden en niet gebiedsgebonden functies;
- oppervlakte bestaande bebouwing;
- de beleidscategorieën volgens het Streekplan.

De samenwerkende gemeenten zijn van oordeel dat in ieder geval voor de categorie 'gebiedsgebonden functies' ruimte geboden moet worden aan economische groei. Deze gebiedsgebonden functies zijn weergegeven in de indicatieve bedrijvenlijst (bijlage I)

Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar EHS (natuur, verweving en verbinding), multifunctioneel gebied (waardevol landschap) en landbouwontwikkelingsgebied.

De categorie niet-gebiedsgebonden bedrijven zou in principe op een bedrijventerrein gehuisvest moeten worden. De samenwerkende gemeenten beseffen dat dit voor al deze, veelal van oudsher in het buitengebied gevestigde, bedrijven niet zo maar toepasbaar is. Met de vertaling van de regeling willen zij wel uiting geven aan die uiteindelijke bedoelingen, door, althans bij rechte, minder mogelijkheden te bieden dan in de categorie 'gebiedsgebonden bedrijven'. Ook voor deze categorie geldt daarnaast de onderverdeling in EHS (natuur, verweving en verbinding), multifunctioneel gebied (waardevol landschap) en landbouwontwikkelingsgebied.

Voor alle initiatieven geldt dat voor zover geen sprake is van een mogelijkheid bij rechte, een zekere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd, die hoger wordt naarmate een grotere uitbreiding is toegestaan, de waarde van het gebied groter is (voor natuur en landschap), dan wel sprake is van niet-gebiedsgebonden functies. Het gaat hier voornamelijk om bijdragen in de zin van een landschappelijke inpassing.

5.4 Praktische uitwerking

1. Voor gebiedsgebonden functies:

EHS (natuur)

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

EHS (verweving)

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

EHS (verbinding)

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

Multifunctioneel gebied:

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte per planperiode;
- Middels een vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van nog eens 10% van het bebouwd oppervlak per plan periode, bijvoorbeeld wanneer sectorale regelgeving (zoals milieuhygiëne) daar om vraagt.

Multifunctioneel gebied met landschappelijke waarde:

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte per planperiode;

- Middels een vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van nog eens 10% van het bebouwd oppervlak per plan periode, bijvoorbeeld wanneer sectorale regelgeving (zoals milieuhygiëne) daar om vraagt.

Landbouwontwikkelingsgebied

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

2. Voor niet-gebiedsgebonden functies.

EHS (natuur)

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

EHS (verweving)

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

EHS (verbinding)

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

Multifunctioneel gebied:

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.
- Middels een wijzigingsbevoegdheid een vergroting tot 15% van het bestaande oppervlak

Multifunctioneel gebied met landschappelijke waarde:

Uitbreidingsmogelijkheid per planperiode van:

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.
- Middels een wijzigingsbevoegdheid een vergroting tot 15% van het bestaande oppervlak

Landbouwontwikkelingsgebied

- Bij rechte 20% van de bestaande oppervlakte met een (absoluut) maximum aan bebouwingsoppervlak van 375 m² (overeenkomstig de uitleg in het Streekplan);
- Middels vrijstelling ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een uitbreiding van 10 % van de bestaande oppervlakte.

3. Voor die situaties, waarin de opties onder 1 en 2 geen oplossing bieden voor een bedrijfseconomisch vereiste uitbreiding kan, na onderzoek naar de economische (on)mogelijkheden van verplaatsing (via

een bestemmingswijziging artikel 10 WRO inclusief een wijzigingsprocedure van het Streekplan) toch uitbreiding plaatsvinden.

Bijlage I Indicatieve bedrijvenlijst

Functie	EHS-Verwe-ving	EHS-Verbin-dings-zone	EHS-Na-tuur	Multifuncti-oneel ge-bied	Multifuncti-oneel ge-bied met land-schapswaarde	Land-bouw-ontwik-kelings-gebied	Gebieds-gebonden
Landbouw verwante functies							
• agrarische hulpbedrijven							
- loonbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	-	Ja
- drainagebedrijven	-	-	-	N/H	N/H	-	Ja
- veehandelsbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	-	Ja
• toeleverende bedrijven							
- spermabank	N	-	-	N/H	N/H	N	Nee
- fouragehandel	N	-	-	N/H	N/H	N	Nee
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N/H	N/H	N	Ja
- opslag agrarische produkten	N	-	-	N/H	N/H	N	Ja
- hoefsmederij	N	-	-	N/H	N/H	N	Ja
• semi-agrarische bedrijven							
- hoveniersbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	-	Ja
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
- natuur- en landschapsbe-heer	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- bosbouwbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	-	Ja
- tuincentrum	-	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- vis- escargot- wormkwekerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• sociale nevenfunctie op agra-rischbedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N	-	N/H	N/H	-	
Opslag							
- caravans / boten	N	N	N	N/H	N/H	-	Nee
- inboedel	N	N	N	N/H	N/H	-	Nee
- overige opslag	N	N	N	N/H	N/H	-	Nee

H = hoofdfunctie
N = nevenfunctie
- = niet toegestaan

Functie	EHS-Verwe-ving	EHS-Verbin-dings-zone	EHS-Na-tuur	Multifuncti-oneel ge-bied	Multifuncti-oneel ge-bied met land-schapswaarde	Land-bouw-ont-wikke-lings-ge-bied	Gebieds-gebonden
Recreatie							
• verblijfsrecreatie							
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- appartementen	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- hotelaccomodatatie	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- bed & breakfast	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- pension	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
• dagrecreatie							

- catering	N	N	N	N/H	N/H	-	Ja
- café	N	N	N	N/H	N/H	-	Ja
- restaurant	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- eethuis	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- terras/ theetuin	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- theeschenkerij	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
- partycentrum	N/H	N/H		N/H	N/H	-	Nee
• bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
• paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Ja
• sauna	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
• verhuur							Nee
- paarden	N	N	N	N	N	-	Ja
- fietsen	N	N	N	N	N	-	Ja
- kano's	N	N	N	N	N	-	Ja
- trapauto's	N	N	N	N	N	-	Ja
• manege	N/H	N	N	N/H	N/H	-	Ja
• huifkarcentrum	N/H	N	N	N/H	N/H	-	Ja
Aan huis-gebonden beroep							
• individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• dierenarts	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• atelier	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• overige aan-huis-gebonden beroepen	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja

H = hoofdfunctie
N = nevenfunctie
- = niet toegestaan

Functie	EHS-Verweving	EHS-Verbindingszone	EHS-Natuur	Multifunctioneel gebied	Multifunctioneel gebied met landschapswaarde	Landbouwontwikkelingsgebied	Gebiedsgebonden
Medisch(verwant)e dienstverlening							
• privékliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
• kuuroord	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
• dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
• dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
• groepspraktijk	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	-	Nee
Overige dienstverlening							
• cursuscentrum	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
- crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• museum / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• dierenasiel / -pension	N/H	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• kappersbedrijf	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee

• computerservicebedrijf	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• adviesbureau	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Ja
• geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• post- en koeriersdiensten	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• telecommunicatie	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• antiekhandel	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• kunsthandel	N/H	N/H	-				Nee
Ambachtelijke landbouw- produktverwerkende be- drijven							
- slachterij	N	-	-	N	N	N	Ja
- vleesverwerking	N	-	-	N	N	N	Ja
- zuivelverwerking	N	-	-	N	N	N	Ja
- plantaardige produktver- werking	N	-	-	N	N	N	Ja
- imkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Ja
- palingrokerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Ja
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Ja
- ijsmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Ja
- bierbrouwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Nee
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	N	Nee

H = hoofdfunctie
N = nevenfunctie
- = niet toegestaan

Functie	EHS- Verwe- ving	EHS- Verbin- dings- zone	EHS- Na- tuur	Multifuncti- oneel ge- bied	Multifunctio- neel ge- bied met land- schapswaarde	Land- bouw- ontwik- kelings- ge- bied	Gebiedsge- bonden
Overige ambachtelijke bedrij- ven							
• bouwbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- bouwbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- installatiebedrijven	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- electrotechnisch installatiebe- drijf	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	-	Ja
• houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N/H	N/H	-	Ja
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• lasinrichtingen / bankwerkerij- en	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• vervaardiging medische in- strumenten/precisie-instrumen- ten en orthopedische artikelen	N	-	-				Nee
• meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• meubelstoffeerderijen	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee

• vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
• textiel	N	-	-	N/H	N/H	-	Nee
- spinnen en weven van textiel	N/H	N	-	N/H	N/H	-	Nee
- vervaardiging van textielwaren	N/H	N	-	N/H	N/H	-	Nee
- kledingvervaardiging	N/H	N	-	N/H	N/H	-	Nee
• reparatiebedrijven gebruiks- goederen	N/H	N	-	N/H	N/H	-	Nee
• pottenbakkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• natuursteenbewerking / beeld- houwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• zeefdrukkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• grafische bedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	-	Nee
• verkoop eigen agrarische produkten	N	N	-	N	N/H	N	Ja

H = hoofdfunctie
N = nevenfunctie
- = niet toegestaan

Bijlage II Het Streekplankader

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw (de toenemende schaalvergroting) hebben in het nabije verleden veel bedrijfsbeëindigingen in het buitengebied plaatsgevonden.

De schaalvergroting heeft niet alleen zijn weerslag gehad op een grote hoeveelheid agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering hebben gestaakt, doch ook op een in toenemende mate verschrallende landschapsstructuur. De toegankelijkheid van het buitengebied is sterk afgenomen en daarnaast is de kwaliteit van de natuur onder druk komen te staan. Ook de vitaliteit van het landelijk gebied is onder druk komen te staan. Het landelijk gebied ontgroent door wegtrekkende jongeren.

Door nieuwe functies in bebouwing onder te brengen die zijn functie heeft verloren, ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls geven.

Provinciale doelen inzake hergebruik

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. Niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
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 het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. 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 thans nog geen mogelijkheden aanwezig acht, kan de ruimtelijke kwaliteit op locatie-niveau worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming 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.

Soorten hergebruik

De provincie maakt een onderscheid tussen enerzijds:

- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar werken.

Algemene voorwaarden voor hergebruik

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;

- 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

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. 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.

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:

- De hierboven (beschreven) doelstellingen, definitie van functieverandering en algemene randvoorwaarden zijn uitgangspunten voor de regionale invulling;
- De beleidsinvulling dient een genormeerd kader te bieden wat betreft de vereveningsaanpak, dat door gemeenten kan worden doorvertaald in bestemmingsplanvoorschriften (maatvoering, slooopercentages etc.);
- 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 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;
- Ook inperking van het Streekplanbeleid is mogelijk, bijvoorbeeld door een maximum aantal wooneenheden te bepalen;
- Het beleid voor functieverandering naar wonen moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma;
- 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;

- De regio dient rekening te houden met het kwaliteitsbeeld van de regio en de aangegeven kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen;
- In de uitwerking van de regionale beleidsinvulling dient aangegeven te worden op grond van welke natuur- en/of landschapsplannen er vereveningsmaatregelen kunnen worden overeengekomen;
- Aangegeven moet worden voor welke vormen van functieverandering provinciale instemming niet meer nodig wordt geacht.



Rekening houden met omgevingskwaliteiten