

Bestemmingsplan Buitengebied

Nota van uitgangspunten

Vrijheid, Verantwoordelijkheid en Vertrouwen

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN BUITENEGBEIED

- 1. Inleiding**
- 2. Status van de nota van uitgangspunten**
- 3. Overzicht uitgangspunten**

DEEL 1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen in het buitengebied

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Agrarische sector
- 1.3. Wonen
- 1.4. Recreatie
- 1.5. Natuur
- 1.6. Milieu
- 1.7. Ruimtelijke kwaliteit
- 1.8. Landgoederen
- 1.9. Bedrijven

DEEL 2 UITGANGSPUNTEN

- 1. Visie op het buitengebied**
- 2. Visie op het bestemmingsplan**
- 3. Uitgangspunten**

Algemeen (bestemmingsplan)
Procesuitgangspunten

3.1. Algemene waarden

- 3.1.1. Ontwikkelpincipe
- 3.1.2. Veiligheid
- 3.1.3. Gezondheid
- 3.1.4. Archeologische en cultuur-historische waarden
- 3.1.5. Ecologische waarden
- 3.1.6. Landschappelijke waarden

3.2. Agrarische sector

- 3.2.1. Toekenning agrarisch bouwperceel
- 3.2.2. Bebouwing en gebruik agrarisch bouwperceel
- 3.2.3. Groei en ontwikkelingsmogelijkheden
- 3.2.4. Nieuwvestiging en verplaatsing
- 3.2.5. Agrarische bedrijfswoningen
- 3.2.6. Plattelandswoning
- 3.2.7. Nevenfuncties

3.3. Wonen

- 3.3.1. Toekenning van woonbestemming (soorten woningen)
- 3.3.2. Bebouwing en gebruiksmogelijkheden
- 3.3.3. Ontwikkelmogelijkheden
- 3.3.4. Nieuwvestiging en verplaatsing
- 3.3.5. Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf (nevenactiviteiten)
- 3.3.6. Woningplitsing
- 3.3.7. Mantelzorg

3.4. Verblijfsrecreatie

- 3.4.1. Toekenning bestemming recreatie
- 3.4.2. Bebouwing en gebruik
- 3.4.3. Groei en ontwikkelingsmogelijkheden
- 3.4.4. Nieuwvestiging en verplaatsing

3.5. Landgoederen

- 3.5.1. Wijze van bestemmen
- 3.5.2. Bebouwing en gebruik
- 3.5.3. Ontwikkelingsmogelijkheden
- 3.5.4. Nevenfuncties

3.6. Niet-agrarische bedrijven

- 3.6.1. Toekenning bedrijfsbestemming
- 3.6.2. Bebouwing en gebruik
- 3.6.3. Groei en ontwikkelingsmogelijkheden
- 3.6.4. Nieuwvestiging en verplaatsing
- 3.6.5. Bedrijfswoningen
- 3.6.6. Nevenfuncties

3.7. Maatschappelijke doeleinden

- 3.7.1. Wijze van bestemmen
- 3.7.2. Bebouwing en gebruiksmogelijkheden

3.8. Energie

3.9. Functieverandering

- 3.9.1. Beleid voor functieverandering
- 3.9.2. Bestaande bebouwing

INLEIDING

Juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied en is het Plan van aanpak bestemmingsplan buitengebied vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt in verschillende fasen opgesteld. In de eerste fase wordt een Nota van uitgangspunten opgesteld. Deze notitie ligt nu voor u. Met de Nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied vastgelegd. In de volgende fase wordt inventarisatie en onderzoek uitgevoerd. In deze fase wordt ook de Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de laatste fase doorloopt het bestemmingsplan de wettelijke besluitvormingsprocedure tot een vastgesteld plan.

Vertrekpunt

In de vergadering van 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad al een aantal belangrijke uitgangspunten benoemd¹. Het bestemmingsplan moet ruimte bieden voor ontwikkeling en wenselijke initiatieven moeten makkelijk, snel en tegen geringe kosten afgehandeld kunnen worden. Ten opzichte van de huidige situatie worden regels vereenvoudigd, verruimd of geschrapt. Daarbij moet het bestemmingsplan de kwaliteiten van het buitengebied beschermen. Belangengroepen, burgers en ondernemers moeten hun inbreng kunnen leveren bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Participatie

Voor het opstellen van deze nota zijn gesprekken gevoerd met een groot aantal partijen die verschillende belangen in het buitengebied vertegenwoordigen (zie bijlage). Daarbij is onder meer gevraagd naar ontwikkelingen die zij zien, hun visie op het buitengebied, kansen en knelpunten en de visie op het bestemmingsplan.

Relatie met de milieueffectrapportage (MER)

Om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming moet een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld. De MER brengt de milieugevolgen van een besluit in beeld, zodat het bevoegd gezag dit bij haar afweging kan betrekken. De ontwikkelingen waarvan de effecten worden onderzocht vinden de basis in deze 'Nota van uitgangspunten'. In de 'Notitie reikwijdte en detailniveau MER' wordt aangegeven welke alternatieven worden uitgewerkt en op hun milieugevolgen worden onderzocht.

Opbouw en leeswijzer

Deze Nota van uitgangspunten bestaat uit 2 delen. In het eerste deel worden relevante maatschappelijke trends en ontwikkelingen in beeld gebracht. Wat komt er op ons af? Wat kunnen we verwachten? In het tweede deel worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Dit deel start met een visie op het buitengebied en op het bestemmingsplan als instrument. Vervolgens worden de algemene uitgangspunten van het bestemmingsplan en het proces benoemd. Daarna volgen de uitgangspunten van algemene waarden als veiligheid, archeologie en ecologie. Tenslotte worden de uitgangspunten van de verschillende functies beschreven.

Deel 1 en 2 kunnen in principe onafhankelijk van elkaar gelezen worden. Deel 1 is een onderbouwing en motivatie van deel 2. Ook de uitgangspunten kunnen in principe los van elkaar gelezen worden. Gevolg hiervan is wel dat men dezelfde tekst bij verschillende functies kan tegen komen.

STATUS VAN DE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

In de Nota van uitgangspunten worden uitgangspunten geformuleerd hoe we in principe met bepaalde zaken in het bestemmingsplan buitengebied om willen gaan. Het geeft richting op hoofdlijnen. Dit betekent echter niet dat in alle gevallen de mogelijkheden maximaal ingevuld kunnen worden. In sommige gevallen is het bijvoorbeeld gezien de situatie echt niet wenselijk om bouw mogelijkheden uit te breiden. Het is ook niet uitgesloten dat in concrete situaties verschillende uitgangspunten op gespannen voet met elkaar komen te staan. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden voor individuele situaties.

¹ Plan van aanpak bestemmingsplan buitengebied, 25 juni 2013

OVERZICHT UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten bestemmingsplan algemeen	pagina
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor initiatief, ontwikkeling en activiteit.	30
In het bestemmingsplan worden belangrijke maatschappelijke belangen (waarden) geborgd.	31
Substantiële uitbreidingsmogelijkheden worden door een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.	31
Het bestemmingplan biedt duidelijkheid.	32
Het bestemmingsplan biedt bescherming.	32
De regels zijn beperkt en eenvoudig van opzet (doelmatig en kosteneffectief).	32
Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden tot maatwerk.	32
Het bestemmingsplan is flexibel.	32

Procesuitgangspunten	pagina
Lopende verzoeken worden, ongeacht of sprake is van een positief bestuurlijk standpunt, niet automatisch in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Na vaststelling van deze Nota van uitgangspunten zullen nieuwe aanvragen in strijd met het bestemmingsplan overeenkomstig deze uitgangspunten worden afgedaan.	33
Tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt met een zelfstandige planologische procedure medewerking verleend aan concrete initiatieven.	33
Uitgangspunten worden getoetst op uitvoerbaarheid.	33

Algemene Waarden	pagina	
Algemeen	We hanteren het principe “verbeteren door ontwikkeling” ...	34
	... of behoud bij ontwikkeling.	34
Veiligheid	Wij streven naar een veilige leefomgeving in het buitengebied en nemen daarbij de wettelijke kaders als uitgangspunt.	34
	We staan geen nieuwe functies met een veiligheidsrisico toe Bestaande functies kunnen onder voorwaarden uitbreiden.	35
	We staan geen functies met beperkte zelfredzaamheid toe in	35

	het invloedsgebied van inrichtingen met een veiligheidsrisico.	
Archeologische en cultuurhistorische waarden	We maken ontwikkelingen mogelijk met respect voor archeologische waarden. We houden rekening met de archeologische verwachtingswaarden in het gebied zoals neergelegd in de archeologische waardenkaart.	35
	We streven naar inpassing van onze cultuurhistorische waarden in ruimtelijke ontwikkeling en beschermen daar waar nodig is.	36
	We kiezen voor behoud door ontwikkeling als uitgangspunt voor de gebouwde cultuurhistorie (monumenten).	36
Ecologische waarden	We hanteren het natuurnetwerk en de aanpak van de provincie als uitgangspunt voor het beschermen van ecologische waarden. Ecologisch betekenisvolle gebieden hebben een dubbele doelstelling; ontwikkelen en versterking van ecologische waarden.	36
Gezondheid	Wij streven naar een gezonde leefomgeving in het buitengebied en nemen daarbij de wettelijke kaders als uitgangspunt.	37
Landschappelijke waarden	We willen belangrijke landschapswaarden behouden en zo mogelijk versterken en zoeken daarbij naar een evenwichtige situatie ten opzichte van andere functies.	38

Agrarische sector		pagina
Toekenning van agrarisch bouwperceel	We kennen agrarische bouwpercelen toe aan die locaties die nu ook een agrarische bouwperceel hebben.	38
	We hanteren drie soorten agrarische bouwpercelen. Agrarische bouwpercelen voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven en akkerbouw worden specifiek bestemd.	39
	We kennen een agrarisch bouwperceel voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven toe aan bouwpercelen die nu voor intensieve veehouderij zijn bestemd, tenzij er geen sprake meer is van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.	39
	We kennen een agrarisch bouwperceel met een compacte vorm toe.	39
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bouwperceel	Alle gebouwen , bouwwerken en verharding dienen binnen de grenzen van het agrarisch bouwperceel gesitueerd te worden.	40
	We bieden ruimte voor doelmatige bedrijfsbebouwing.	40

	We stellen geen eisen aan de inrichting (erfopzet) van het agrarisch bouwperceel.	40
Groei- en ontwikkelmogelijkheden	Waar mogelijk bieden we de agrarische sector mogelijkheden voor groei en ontwikkeling door hiervoor een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.	41
	We bieden verschillende groeimogelijkheden per gebied, afhankelijk van de visie op en de mogelijkheden van het gebied.	41
	We bieden verschillende (groei)mogelijkheden voor de grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven.	41
	We bieden niet-grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid het huidige agrarisch bouwperceel te vergroten in Het Broek met maximaal 30% tot maximaal 1,5 hectare voor de overige gebieden met maximaal 10% tot maximaal 1 hectare.	42
	We bieden grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid het huidige agrarisch bouwperceel te vergroten in Het Broek tot maximaal 2 hectare in de overige gebieden tot maximaal 1 hectare.	43
	We nemen geen mogelijkheden op voor omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.	44
	De afstand tussen agrarische bouwpercelen moet minimaal 50 meter bedragen.	44
Nieuwvestiging en verplaatsing	Er worden geen nieuwe agrarische bouwpercelen toegekend.	44
	We nemen geen mogelijkheid op voor het verplaatsen van agrarische bouwpercelen, het verplaatsen van een agrarisch bouwperceel is een zelfstandige (buitenplanse) afweging.	44
Agrarische bedrijfswoningen	We maken ten aanzien van maatvoering en bouwmogelijkheden geen onderscheid tussen (agrarische) bedrijfswoningen en burgerwoningen. We bieden de mogelijkheid om de agrarische bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m ³ met maximaal 150 m ² bijbehorende bebouwing. Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.	45
	We nemen geen mogelijkheid op voor tweede agrarische bedrijfswoning, maar bieden de mogelijkheid van dubbele bewoning.	45
	We bieden de mogelijkheid om een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken.	46

Nevenfuncties	We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven met de nadruk op activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme en de agrarische sector	46
	We maken geen onderscheid tussen agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bij de agrarische bedrijfswoning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk.	47

Wonen		pagina
Toekennen van een woonbestemming	We kennen een woonbestemming toe aan die locaties die nu ook een woonbestemming hebben.	47
	We hanteren vijf soorten 'woonbestemmingen'.	47
	We bieden een bestemmingsvlak van maximaal 1.200 m2.	48
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden	Alle gebouwen, bouwwerken en bij de woning behorende gebruik van gronden dienen binnen de grenzen van het bestemmingsvlak gesitueerd te worden.	48
	We bieden een mogelijkheid voor een woning van maximaal 800 m3 en maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing.	48
	De woning dient op redelijke afstand van de openbare weg gesitueerd te worden.	48
	Bijbehorende bebouwing dient op redelijke afstand van de woning geplaatst te worden.	49
	Het gebruik van bijbehorende bebouwing voor bewoning is niet toegestaan.	49
Ontwikkelmogelijkheden	Wie bieden uitbreidingsmogelijkheden voor een woning tot maximaal 800 m3 en bijbehorende bebouwing tot maximaal 150 m2.	49
	We bieden de mogelijkheid voor het plaatsen van paardenbakken mits dit geen onevenredig overlast geeft voor de omgeving en de voorzieningen zijn afgestemd op het gebied.	49
Nieuwvestiging	We bieden mogelijkheden voor nieuwvestiging van woningen door middel van functieverandering of splitsing van bestaande woningen.	50
Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf	We bieden ruime mogelijkheden voor beroep aan huis.	50
	We bieden mogelijkheden voor bedrijf aan huis.	51

	We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties op het gebied van recreatie en toerisme waaronder kleinschalige verblijfsrecreatie en lichte horeca.	51
Woningsplitsing	We bieden uitsluitend mogelijkheden voor woningsplitsing bij grote monumentale panden.	51
Mantelzorg	We bieden mogelijkheden voor mantelzorg.	52

Recreatie		pagina
Algemeen	We bieden mogelijkheden voor verschillende vormen van recreatie in de vorm van nevenactiviteit bij een andere bestemming of als zelfstandig bedrijf.	52
Toekennen van een recreatieve bestemming	We kennen een recreatieve bestemming toe aan locaties waar sprake is van bedrijfsmatige activiteit en recreatie de hoofdfunctie is.	52
	We hanteren verschillende soorten recreatieve bestemmingen	53
Verblijfsrecreatie		
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor terreinen voor verblijfsrecreatie	We bieden mogelijkheden voor een recreatief nachtverblijf van maximaal 70 m2 en 90 m2 voor familiebungalows.	53
	We stellen geen eisen aan de inrichting van het terrein.	54
	We hanteren maximaal aantal verblijfseenheden per locatie.	54
Groei- en ontwikkelmogelijkheden	We bieden een mogelijkheid voor een groepsaccommodatie.	54
	We bieden mogelijkheden voor (gedeeltelijke) omschakeling.	54
	We bieden geen mogelijkheden voor verbreding tenzij ..	55
Bedrijfswoning	We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m3 met maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing. Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.	55
dagrecreatie		
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor terreinen voor dagrecreatie	Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor terreinen voor dagrecreatie worden specifiek afgestemd. We bieden extensieve vormen van dagrecreatie beperkte bouwmogelijkheden.	56

Landgoederen, havezaten en historische buitenplaatsen		pagina
Wijze van bestemmen	De bestemming is overeenkomstig het gebruik van gronden en opstallen. Een landgoed krijgt verschillende bestemmingen voor het huisperceel en andere bijbehorende gronden.	56
	We kennen landgoederen, Havezaten en historische buitenplaatsen de dubbelbestemming Cultuurhistorie toe.	56
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden	De aanwezige bebouwing wordt conserverend bestemd.	56
	We bieden gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de hoofdbestemming.	57
Ontwikkelmogelijkheden	Huispercelen worden conserverend bestemd. We bieden hier geen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing.	57
	We bieden mogelijkheden voor woningsplitsing.	57
	Waar mogelijk bieden we agrarische bouwpercelen mogelijkheden voor uitbreiding door hiervoor een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.	57
	Wie bieden mogelijkheden voor verbreding.	57
Nevenfuncties	We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties met de nadruk op activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme, lichte horeca en cultuur.	58
	We maken geen onderscheid met burgerwoningen. Bij een woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk.	58

Niet-agrarische bedrijven		pagina
Toekennen van een bedrijfsbestemming (niet agrarisch bedrijf)	We kennen een bedrijfsbestemming toe aan die locaties die nu ook een bedrijfsbestemming hebben en waarbij de bedrijfsmatige activiteit de hoofdfunctie is.	58
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden	Het buitengebied zal zich blijvend onderscheiden van een vestigingslocatie op een bedrijventerrein.	59
	We bieden een in principe een mogelijkheid voor een bedrijfsgebouw van maximaal 250 m2 met een hoogte van maximaal 8 meter.	59
	Het feitelijk gebruik wordt specifiek bestemd met een afwijkingsmogelijkheid voor vergelijkbare activiteiten.	59

Groei- en ontwikkelmogelijkheden	We bieden verschillende groeimogelijkheden per gebied, afhankelijk van de visie op en de mogelijkheden van het gebied.	59
	We bieden niet-agrarische bedrijven de mogelijkheid om het bestaande bebouwde oppervlak te vergroten; in de lintbebouwing tot maximaal 350 m2 in de overige gebieden tot maximaal 250 m2.	60
	We bieden de mogelijkheid voor de omschakeling naar een andersoortige bedrijfsactiviteit.	60
Nieuwvestiging	We bieden mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven uitsluitend door middel van functieverandering.	60
Bedrijfswoningen	We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m3 met maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing. Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.	61
	We nemen geen mogelijkheid op voor tweede bedrijfswoning.	61
Nevenfuncties	We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bij de bedrijfswoning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk.	61

Maatschappelijk		pagina
Wijze van bestemmen	Het feitelijk gebruik wordt specifiek bestemd.	61
Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden	Gebruik- en bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op het specifieke gebruik. De huidige mogelijkheden zijn het uitgangspunt.	62

Duurzaamheid	pagina
We bieden mogelijkheden voor kleinschalige vormen van opwekking van duurzame energie gekoppeld aan bebouwing.	62
We bieden de mogelijkheid één kleine solitaire windmolen te plaatsen op het agrarisch bouwperceel (als vorm van kleinschalige opwekking van duurzame energie) met een ashoogte van maximaal 20 meter.	62
We bieden de mogelijkheid voor de plaatsing van kleinschalige bio- en mestvergistingsinstallaties op agrarische bouwpercelen.	62

Functieverandering	pagina
We bieden de mogelijkheid voor hergebruik of transformatie van vrijkomende bedrijfsbebouwing.	63
Hergebruik of transformatie van vrijkomende bedrijfsbebouwing (functieverandering) moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.	63
We streven naar een vereenvoudiging en herijking van het functieveranderingsbeleid.	63

Deel 1 Trends en ontwikkelingen

MAATSCHAPPELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN MET BETREKKING TOT HET BUITENGEBIED

In dit hoofdstuk proberen we een beeld te geven van de relevante trends en ontwikkelingen ten aanzien van het buitengebied. Relevant wil in dit verband zeggen trends en ontwikkelingen met (mogelijke) ruimtelijke gevolgen. Daarbij zijn trends en ontwikkelingen die de visie op het bestemmingsplan – als instrument – of de rol van de overheid beïnvloeden ook relevant.

Om enig inzicht te krijgen in mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is niet alleen de maatschappelijke hoofdstroom ('mainstream') relevant. Trends die nu wellicht van geringe omvang zijn, kunnen in omvang groeien, ... of juist lokaal wel van betekenis zijn.

Tijdens de inventarisatie kwam naar voren dat 'betekenisgeving' een belangrijke drijvende kracht kan zijn. Verandering in de algemene opvatting over de betekenis (functie) van het buitengebied kan de ontwikkeling van het buitengebied 'sturen'. De visie op het buitengebied zoals in deze notitie wordt verwoord wordt ook gevoed door betekenisgeving. In Deel 2 hoofdstuk 1 komen we hier op terug.

ALGEMEEN



Toename van mogelijkheden van communicatie en mobiliteit

De mogelijkheden van communicatie en mobiliteit zijn fors toegenomen en meer geïndividualiseerde. Hierdoor kunnen steeds meer activiteiten overal plaats vinden. Het directe contact tussen omgeving en activiteit (gebruik) wordt verbroken. Activiteiten die voorheen als 'stedelijk' werden gekarakteriseerd kunnen nu ook in het buitengebied plaats vinden. Er zijn steeds meer kleinschalige bedrijven – o.a. op het gebied van (zakelijke) dienstverlening en ambachtelijk verzorgende bedrijven – in het buitengebied gevestigd. Deze bedrijven zijn in het algemeen gekoppeld aan de woning van de eigenaar.

Toename van de waarde van beleving

Door toename van vrije tijd en welvaart wordt beleving steeds belangrijker. Met name recreanten, toeristen en bewoners kennen een belangrijke waarde toe aan beleving van het buitengebied; een 'mooi' landelijk gebied met beleving van rust, ruimte en natuur.

Toename van het aantal en aandeel ouderen (vergrijzing)

Door een toename van de gemiddelde levensverwachting neemt het aantal ouderen fors toe. De verwachting is dat daarmee ook het aandeel ouderen fors zal stijgen. De toename van de leeftijd speelt vooral de kwesties als bedrijfsopvolging agrarische bedrijven en de behoefte aan zorg. Omdat we over het algemeen gezonder oud(er) worden, zal de behoefte aan zorg zich pas op een later moment manifesteren. De ontwikkeling in het buitengebied is tweeledig. De algemene tendens van vergrijzing is zichtbaar. In gebieden met veel burgerwoningen is de gemiddelde leeftijd echter lager.

Individualisering, egocentrisme

De samenleving heeft te maken met een verdergaande individualisering. Door individualisering komen nabuurschap, betrokkenheid en naastenzorg onder druk te staan. Door individualisering neemt bijvoorbeeld de mate van sociale (mantel)zorg af. Deze ontwikkeling is overal in de samenleving zichtbaar, maar er zijn verschillen tussen bijvoorbeeld verschillende landsdelen en regio's en tussen buitengebied en 'stedelijke' gebieden. In het buitengebied zijn nabuurschap en naastenzorg van oudsher wat sterker dan in stedelijke gebieden. Door 'culturele en mentale verstedelijking' wordt de betekenis van nabuurschap in het buitengebied echter ook minder.

Als gevolg van de verdergaande individualisering gaan burgers de omgeving steeds meer uit eigen perspectief en eigen behoefte bekijken (egocentrisme). In toenemende mate bestaat de behoefte om de omgeving aan te passen aan het (oorspronkelijke) beeld en de betekenis die men er aan geeft. Ontwikkelingen die niet in het beeld passen worden sneller als hinder en overlast ervaren. Door verschillende beelden en betekenissen die gebruikers geven ontstaan meer conflicten. Daarbij worden burgers mondiger om zich tegen ongewenste ontwikkelingen te verzetten.

Duurzaamheidsbesef

Door groeiende consumptie raken grondstoffen uitgeput en ontstaat schaarste. Door de wijze van productie wordt de leefomgeving aangetast, maar ook de gezondheid komt onder druk. Duurzaamheid is geen modewoord meer. We raken ons er steeds meer van bewust dat voor onze consumptie we meer van de aarde afpakken dan we eraan teruggeven. Om over 50 jaar nog steeds in leven te blijven, zullen we zuinig moeten worden op het verbruik ervan. Consumenten zullen in toenemende mate verlangen dat bedrijven Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Energietransitie

De energievoorraden raken wereldwijd uitgeput. Er zal meer en meer gekeken (moeten) worden naar de inzet van andere, meer duurzame, vormen van energiegebruik en energieproductie. In het licht van de geopolitieke verhoudingen willen we daarbij ook minder afhankelijk worden van energieleveranties door het buitenland. Energietransitie leidt tot veranderend ruimtegebruik en een toename van het ruimtebeslag. Naast grootschalige productie ontstaan ook meer kleinschalige, lokale/individuele, vormen van energieproductie, zoals zonnecellen en kleine windmolens. Vanuit de behoefte aan energietransitie ontstaat onder andere een vraag naar locaties voor windturbines en kleine windmolens en de toepassing van biomassa in het buitengebied.



Verandering van maatschappelijke structuren

Door internet en sociale media wordt veel en snel informatie en meningen gedeeld. Burgers zijn beter geïnformeerd, maar de grens tussen informatie en mening vervaagd. We leven in een opiniecratie; meningen zijn veel belangrijker dan feiten. Met behulp van sociale media ontstaan netwerken/groepen die zich organiseren rond een bepaald thema, acties organiseren en ontwikkelingen in gang zetten. Hierdoor neemt de invloed van de burger(s) toe.

Toenemende aandacht voor relatie tussen gezondheid en omgeving

De afgelopen decennia is de aandacht voor de relatie tussen gezondheid en omgeving toegenomen. Door een toename van de kennis, afname van het vertrouwen, een meer kritische houding en verschillende incidenten wordt de relatie tussen gezondheid en de omgeving nadrukkelijk op de maatschappelijke agenda geplaatst. We willen beter weten wat de mogelijke effecten van bepaalde activiteiten, zoals elektriciteitskabels, zendmasten, intensieve veehouderij, verkeer, etc. zijn op onze gezondheid.

Versmelting van werk en vrije tijd, flexibilisering van werk en leven.

Door technische en sociaal-culturele ontwikkelingen lopen werk en privé tijd in sommige sectoren steeds meer in elkaar over. Digitalisering maakt het niet alleen mogelijk op andere plekken te werken (zoals in en om het huis), maar ook op andere tijdstippen. Mensen krijgen meer mogelijkheden om thuis te werken. Ook door de toename van het aantal zelfstandigen (ZZP, flexwerkers) werken mensen meer thuis en op verschillende locaties en tijdstippen.

Terugtrekkende overheid, deregulering

Regels kosten geld en tijd. Niet alle regels zijn (meer) doelmatig of kosteneffectief. Zowel de overheid als de samenleving willen kosten besparen door te streven naar minder, ruimere en soepelere regels. Tegelijkertijd vragen burgers en ondernemers de overheid om maatschappelijke risico's (veiligheid, overlast, etc.) te beperken en dus actief regels op te stellen en te handhaven. De aandacht van de overheid voor kwetsbare groepen in de samenleving staat niet ter discussie. Regels blijven nodig om kwetsbaren in de samenleving te beschermen, om het publieke belang te borgen en om - waar nodig - duidelijkheid te verschaffen. Niet de regels moeten centraal staan, maar het publieke belang dat er mee wordt nagestreefd.

AGRARISCHE SECTOR

Schaalvergroting en intensivering



Onder invloed van economische, technische en maatschappelijke factoren neemt de omvang van de agrarische bedrijven toe. Kleinere bedrijven stoppen. De overige bedrijven proberen onder druk van de open markt de kosten te reduceren door schaalvergroting, expansie, specialiseren en te ontwikkelen naar minder grondgebonden vormen van productie of geheel om te schakelen naar niet-grondgebonden (intensieve) veehouderij. Ook in de melkveesector ontwikkelen bedrijven tot

niet-grondgebonden veehouderij². Naast het streven naar kostenreductie leiden investeringen in milieumaatregelen, dierenwelzijn en technologie tot schaalvergroting. Schaalvergroting vindt niet alleen plaats op het niveau van het bedrijf (grotere bedrijven, meer grondgebruik), maar ook op het niveau van bedrijfsbebouwing. De ruimtelijke omvang (volume) van de stallen, zowel lengte, breedte, hoogte, is fors toegenomen. De ruimtelijke impact wordt verder vergroot doordat ook de goothoogte is toegenomen. Door schaalvergroting ontwikkelen sommige bedrijven tot zogenoemde megastallen, waarbij ook stallen met verdiepingen worden gerealiseerd.

Verbreiding

Een veel kleiner deel van de agrariërs (landelijk ca. 10%) kiest voor een kleinschalig bedrijf in combinatie met andere – ondergeschikte – activiteiten. Veel van deze activiteiten hangen samen met het buitengebied, zoals recreatie (bed&breakfast, camping, groepsaccommodaties, recreatieboerderij) en lichte horeca (theehuis) en/of de agrarische sector, zoals het openstellen van de boerderij voor bezoek (scholen, groepen) en zorgboerderijen. Ook worden leegstaande agrarische bebouwing gebruikt voor bijvoorbeeld stalling (boten, campers en caravans) en opslag. Daarnaast gaat het om activiteiten die minder direct met het buitengebied samenhangen zoals het aanbieden van atelierruimte, vergaderruimte of ruimte voor feesten en partijen, of het uitoefenen van beroep- of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld in de vorm van kantoor, praktijk of cursusruimte aan huis. Een relatief nieuwe vorm van verbreiding is energieproductie met windturbines.

Toenemende ruimte- en bebouwingsbehoefte

Door schaalvergroting neemt behoefte aan ruimte (omvang van het agrarisch bouwperceel) en bebouwing toe. Bij de veeteeltbedrijven komen meer dieren per bedrijf en als gevolg van wetgeving is er meer ruimte per dier nodig, zowel bij de grondgebonden als bij de niet-grondgebonden bedrijven. Daarnaast zijn door de grotere bedrijfsomvang er meer bedrijfsgebouwen nodig voor onder andere opslag van voer, mest en producten en stalling van machines.

Biologische landbouw

Een klein deel van de agrarische bedrijven richt zich op biologische bedrijfsvoering of andere gewassen voor duurzame productie (brandstof, energie). Ruimtelijk en planologisch is het onderscheid tussen biologische landbouw en overige grondgebonden landbouw echter niet relevant.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Door economische en sociale factoren zal het aantal agrarische bedrijven afnemen. Agrarische bedrijfsbebouwing komt leeg en de behoefte aan agrarische bouwpercelen neemt af. Vrijkomende bebouwing betreft nauwelijks karakteristieke historische boerderijtjes meer, maar vooral functionele naoorlogse bebouwing uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De agrarische bedrijfsbebouwing en de agrarische bedrijfswoning komen veelal niet gelijktijdig beschikbaar. Na beëindiging van het agrarisch bedrijf wil men veelal in de (bedrijfs)woning blijven wonen.

In het verleden zijn, vanuit sociale overwegingen, veelvuldig 2^e bedrijfswoningen toegestaan om de ouders de mogelijkheid te bieden bij het (voormalige) bedrijf c.q. in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Als gevolg van overlijden of door vertrek komen deze woningen uiteindelijk leeg. Een tweede

² Het grootste deel van het voer komt niet meer van eigen bedrijf maar wordt van elders aangevoerd.

bedrijfswoning is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet noodzakelijk. Deze woningen komen feitelijk leeg omdat er geen behoefte is voor invulling zoals deze oorspronkelijk bedoeld is.

Kritische burger – think globally, act locally

Mede door een aantal incidenten (Q-koorts, Creutzfeldt-Jakob, Mexicaanse griep, Vogelgriep, varkensgriep, BSE, vleesfraude, etc.) neemt het aantal kritische burgers toe. De burger/consument wordt kritischer op de wijze waarop de voedselproductie plaats vindt. Het gaat dan niet alleen om voedselveiligheid (wat eet ik en is dat (nog) gezond?), maar ook om externe gezondheidsrisico's, dierenwelzijn, milieubelasting, megastallen en varkensflats. Deze (internationaal) maatschappelijke vraagstukken zijn voor burgers steeds vaker aanleiding om lokaal in actie te komen, gedreven door maatschappelijke betrokkenheid en/of bescherming van de directe leefomgeving.

Verduurzaming

Naar aanleiding van het maatschappelijk debat werkt de agrarische sector met de rijksoverheid samen aan verduurzaming van de sector. De rijksoverheid wil dat (intensieve) veeteelt duurzaam en diervriendelijk wordt. Duurzaam betekent ook dat de veehouderij goed in de lokale omgeving moet passen. In dit kader zetten de rijks- en provinciale overheden zich in voor de zogenoemde Uitvoeringsagenda duurzame veehouderij voor onder andere duurzame stalsystemen, welzijn en gezondheid van dieren, landschappelijke en maatschappelijke inpassing, minimale emissies en duurzame energie. In dit kader wordt gewerkt aan de Maatlat duurzame veehouderij, een keurmerk (certificatie) om duurzaamheidsinvesteringen in de veehouderij te bevorderen.

WONEN

Wonen in het buitengebied

Woonwensen zijn zeer divers. Naast behoefte aan wonen in de stad / stedelijke omgeving is er een aanzienlijke vraag naar wonen in het buitengebied, vooral de overgangszone tussen stad en land. De achtergrond en motivatie van mensen die in het buitengebied willen wonen is verschillend. Veel mensen die in het buitengebied willen wonen zijn bekend met een landelijk of dorps woonmilieu. De vraag van stedelingen neemt echter toe. Naast forensen zijn ook senioren een belangrijke groep. Door ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit is de stad (voorzieningen) op veel plekken relatief dichtbij.

Verbreiding

Wonen in het buitengebied wordt in toenemende mate gecombineerd met andere (commerciële) activiteiten. De activiteiten zijn divers en variëren van dienstverlening en advies, administratieve werkzaamheden, geven van cursussen, uitoefenen van een paramedische praktijk, tot bed&breakfast of lichte horeca (terras, theehuis), tot een (klein) transportbedrijf, aannemersbedrijf /klusbedrijf, catering of loodgieter. Voor het uitoefenen van deze activiteiten worden zowel de woning, de bijgebouwen als de buitenruimte gebruikt. In gevallen waar (nog steeds) grote bijgebouwen aanwezig zijn, worden deze ook gebruikt voor stalling van caravans.

Paardenbakken

Er is een toenemende behoefte aan de realisatie van paardenbakken en, in mindere mate, stap-trainingsmolens bij woningen in het buitengebied. Daarnaast is een beperkte behoefte aan overdekte paardenbakken. Stap- en trainingsmolens en paardenbakken met eventueel bijkomende voorzieningen hebben een duidelijk ruimtelijke impact. Hierbij valt te denken aan externe effecten als geur, stof, geluid, licht, horzelovertlast en landschappelijke impact zoals grote hekken, poorten, lichtmasten en overmatige verharding. Bij overdekte paardenbakken gaat het vooral om het bouwwerk.

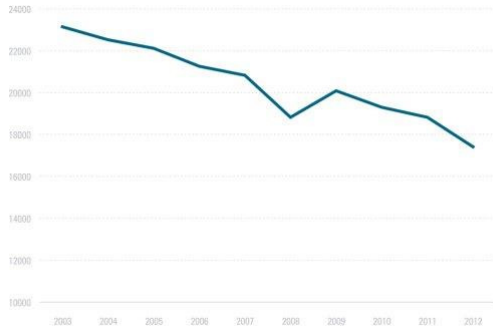
RECREATIE

Kamperen onder druk, vakantiehuisjes en caravans favoriet

De camping verliest de laatste jaren aan populariteit. Veel drukke jonge gezinnen in deze hectische maatschappij vinden kamperen te omslachtig en te veel gedoe. Ook ouderen maken steeds minder gebruik van kampeerplaatsen. Het aantal overnachtingen van tentkampeerder en toercaravans vertoont een dalende trend. De verwachting is dat deze ontwikkeling door toename van het aantal ouderen

(vergrijzing) zich verder door zal zetten. De toeloop van jongeren en alleenstaanden kan dit verlies niet kan compenseren.

Aan de aanbodzijde is een toenemend aanbod in hetzelfde marktsegment met teveel dezelfde producten en te weinig onderscheid. Hierdoor neemt de concurrentie in de sector toe. De ooit zo succesvolle boerencamping krijgt het steeds zwaarder, maar ook campingbedrijven met gemiddeld 300 tot 500 kampeerplaatsen komen in zwaar weer.



Aantal overnachtingen op kampeerterreinen

Het 'vakantiehuisje' is de meest populaire logiesvorm. Onder andere door een toename van het aantal korte trips is het marktaandeel (aantal overnachtingen) verder toegenomen. Ook door de vraag naar kwaliteit neemt de populariteit van het vakantiehuisje nog steeds toe. Na het vakantiehuisje is de stacaravan de belangrijkste overnachtingsvorm, gevolgd door de toercaravan/camper. Door de toename van het aantal korte trips en de behoefte aan comfort neemt ook de vraag naar overnachtingen in bed&breakfast toe, onder andere in een rustgevende natuurlijke omgeving in het landelijk gebied.

Diversificatie en productverbreding

Door marktontwikkelingen en zetten steeds meer bedrijven in productverbreding en diversificatie. Hierdoor ontstaan (behoefte aan) mengvormen; bijvoorbeeld campings met huisjes en/of kamers voor bed&breakfast, bungalowparken met groepsaccommodaties, etc. Ook worden combinaties gemaakt tussen dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Bij voorzieningen voor dagrecreatie worden overnachtingsmogelijkheden geboden – bijvoorbeeld sauna en wellness –, terwijl voorzieningen voor verblijfsrecreatie worden opengesteld voor dagrecreanten – bijvoorbeeld zwembad en restaurant – of voor commerciële activiteiten – bijvoorbeeld groepsaccommodaties voor feesten en partijen. Productverbreding wordt gezocht in het benutten van bestaande voorzieningen, het toevoegen van nieuwe voorzieningen op locatie of door het aanbieden van arrangementen. Door productverbreding proberen ondernemers ook het seizoen te verlengen.

Toenemende ruimtebehoefte

Door verschillende ontwikkelingen is er een toenemende ruimtebehoefte bij recreatie-ondernemers. Er is een toenemende vraag kwaliteit, luxe en comfort. Mensen stellen steeds meer eisen aan verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals grotere plaatsen, meer privacy, etc. Daardoor zien ondernemers zich steeds meer genooddaakt om relatief minder verblijfseenheden per hectare te realiseren waardoor een kwalitatief hoogwaardiger logiesvorm ontstaat. Door behoefte aan luxe en comfort is er ook vraag naar grotere vakantiebungalows en stacaravans. Daarnaast is er een toenemende vraag naar zogenoemde reüniebungalows, voor 10 tot 12 personen, c.q. groepsaccommodaties.

Gezondheid

Gezondheid is een steeds belangrijker thema in de samenleving. Dit uit zich in de recreatiesector door onder meer in de opkomst van allerlei voorzieningen op het gebied van 'wellness', kuren en zorg, maar ook door de groeiende behoefte aan gezondheid gerelateerde activiteiten als wandelen, fietsen en andere sportieve activiteiten. Door de toenemende drukte en stress waarmee mensen te maken krijgen, blijft de vraag naar recreatie in een rustgevende en natuurlijke omgeving in het landelijke gebied stijgen.

Belangstelling voor eigen omgeving

Veel mensen hebben weer meer belangstelling voor de eigen omgeving en zijn op zoek naar de eigen identiteit. In dit kader worden natuur en landschap en cultuurhistorie weer meer gewaardeerd. Mensen worden zich meer bewust van de specifieke kenmerken van de eigen omgeving. De toenemende belangstelling voor het agrotourisme en cultuurhistorisch erfgoed zijn hier voorbeelden van.

NATUUR

Natuurvervaging

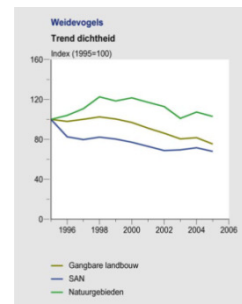
Bijna niets is meer echt natuurlijk. Mensen komen door hun woon- en leefsituatie en de organisatie van het dagelijks leven ook steeds verder van de natuur af te staan. Daardoor verliezen 'natuur' en 'natuurlijk' aan betekenis. Anderzijds leidt dit tot een opwaardering van parken, groen en landschap tot 'natuur'; buiten zijn in een niet-stenige omgeving wordt als 'in de natuur' ervaren.

Natuur als consumptiegoed, economische waarde van natuur

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen heeft de intrinsieke waarde van de natuur aan belang ingeboet. De focus is meer komen te liggen op de bruikbaarheid, de toegevoegde waarde voor de mens. De 'natuur' (waarmee ook landschap wordt bedoeld) wordt in dit verband steeds meer als een consumptiegoed gezien in relatie met andere waarden (bruikbaarheid): natuur in relatie tot woongenot, recreatie, gezondheid en economie. De 'natuur' wordt een economische factor als vestigingsplaatsfactor voor wonen en productiefactor voor recreatie-ondernemers. Vanuit het perspectief van gebruikswaarde gaan wel steeds meer mensen het belang, de waarde, van natuur inzien.

Afname van biodiversiteit

In Nederland is de biodiversiteit afgenomen tot ca. 15% van de oorspronkelijke situatie³. Het verlies aan biodiversiteit is daarmee aanzienlijk groter dan elders in Europa en de wereld. In Europa resteert minder dan de helft van de oorspronkelijke biodiversiteit. Het laatste decennium is, mede door natuurontwikkeling, in Nederland de afname in biodiversiteit enigszins afgeremd. Bevolkingsgroei en economische ontwikkeling zijn de belangrijkste drijvende kracht achter de vermindering van de biodiversiteit. Groei van de bevolking en de economie zullen naar waarschijnlijkheid leiden tot hogere voedselproductie, en daarmee verdergaande landbouwintensivering, versnippering van leefgebieden, ontbossing en klimaatverandering.



MILIEU

Toename van aantal kwetsbare objecten in het buitengebied

Het buitengebied is niet meer exclusief domein van de agrarische sector. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen zijn nu ook andere functies in het buitengebied sterk aanwezig. Daarmee is ook het aantal kwetsbare objecten, zoals woningen, (mini)campings, groeps-accommodaties, zorgwoningen, enzovoort, toegenomen. Bij het inpassen van objecten met een veiligheidsrisico en/of milieu-effecten (stank, hinder) – of uitbreiding hiervan – moet hier rekening mee gehouden worden.

Toename van objecten met een veiligheidsrisico in het buitengebied

Als gevolg van maatschappelijke en technologische ontwikkelingen neemt het aantal objecten met een veiligheidsrisico in het buitengebied toe. Door verduurzaming van de economie ontstaat onder andere behoefte aan locaties voor windturbines, mestvergisters en tankstations voor LBG (Liquid Bio Gas) voor landbouwvoertuigen. Naast objecten met een veiligheidsrisico in het buitengebied zoals aardgastransportleidingen, aardgasverdeelstation, grote propaantanks, infrastructuur, enzovoort.

Beperkte milieuruimte

Met wetgeving wordt beoogd verdere belasting van het milieu met name in de omgeving van kwetsbare (natuur)gebieden te voorkomen. Hierdoor is uitbreiding, met een toename van de emissie, in de

³ Dit betekent dat de populaties van inheemse planten- en diersoorten gemiddeld een omvang hebben van 15% van de natuurlijke situatie.

invloedsfeer van deze gebieden niet meer mogelijk. Hierdoor zitten grote delen van Nederland 'op slot'. Milieuruimte die ontstaat door bijvoorbeeld vernieuwing van stalsystemen wordt door bedrijven veelal ingezet om (dieraantallen) uit te breiden bij gelijkblijvende emissie. De bereikbare milieuruimte wordt niet ingezet om 'milieuwinst' te behalen. Naast de agrarische sector dragen ook andere (externe) bronnen bij aan de belasting van het milieu, zoals verkeer (infrastructuur) en bedrijven door emissie en geluid.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

'De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied staat onder druk en is zeker geen vanzelfsprekendheid meer.' De opvatting over ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is echter sterk afhankelijk van de betekenis die men aan het buitengebied geeft. Bewoners, recreanten en agrariërs hebben allen een andere opvatting van ruimtelijke kwaliteit. In het gesprek wordt ruimtelijke kwaliteit nog veel gekoppeld aan belevingswaarde / beeldkwaliteit. Naast belevingswaarde worden echter ook gebruikswaarde en toekomstwaarde als dimensies van ruimtelijke kwaliteit gezien. Verschillende actoren leggen vaak de nadruk op andere dimensies. Recreanten leggen meer nadruk op belevingswaarde, terwijl ondernemers in het algemeen meer nadruk op gebruikswaarde leggen. Ook wordt een zelfde dimensie door verschillende mensen verschillend ingevuld. Natuurlijkhebbers zien bijvoorbeeld toekomstwaarde in – ecologische – duurzaamheid, terwijl agrariërs toekomstwaarde vertalen in ontwikkelmogelijkheden voor hun bedrijf (geen kwetsbare functies in de directe omgeving).

Aantasting belevingswaarde door ruimtelijke dynamiek

Onder invloed van economische, technische en maatschappelijke factoren is in de agrarische sector een proces van schaalvergroting en industrialisatie gaande. De omvang van de bedrijven en de gebouwen neemt toe. Dit gaat tevens gepaard met een meer industriële vormgeving van gebouwen (vormgeving en materiaalgebruik). Hoewel dit gekenschetst kan worden als een cultuur-historisch logische ontwikkeling, en in deze context niet per definitie als bedreigend voor de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde) hoeft te worden gezien, is ruimtelijke inpassing / inpasbaarheid geen vanzelfsprekendheid meer. Hiervoor zijn (extra) inspanningen noodzakelijk.

Het aantal niet-agrarische functies in het buitengebied is verder toegenomen. Activiteiten die als 'stedelijk' worden gekarakteriseerd komen steeds meer voor in het buitengebied. Door deze verstedelijking verandert het karakter van het buitengebied en wordt de belevingswaarde (oorspronkelijkheid) aangetast.

Aantasting gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied?

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen is de diversiteit van functies in het buitengebied toegenomen. Verschillende functies beïnvloeden elkaar en kunnen elkaar beperken. Woningen kunnen agrarische bedrijven belemmeren, aardgastransportleidingen kunnen campings belemmeren, enzovoort. Door toename van het aantal functies neemt het aantal conflictsituaties toe en worden verschillende functies in hun functioneren of uitbreidingsmogelijkheden belemmerd. Daarbij speelt ook de sociale dimensie een rol. De verstedelijking gaat in meer of mindere mate gepaard met een instroom van mensen met een andere achtergrond (cultuur). Verschillende gebruikers in het buitengebied hebben verschillende opvattingen. Door verschillende achtergrond en doelstellingen is er niet altijd onderling begrip.

LANDGOEDEREN

Transformatie en verbreding

De exploitatie van landgoederen staat in deze veelal tijd onder druk. De kosten voor het in stand houden van landgoed zijn relatief hoog door onder andere onderhoud van historische bebouwing en landschapsbeheer. Veel landgoedeigenaren zoeken daarom naar verbreding van activiteiten, een optimaal gebruik van gebouwen en gronden, om de opbrengsten te vergroten en/of kosten te besparen. De invulling is, afhankelijk van de wensen van de eigenaar en de concrete situatie, zeer divers, variërend van verblijfsrecreatie, horeca (restaurant, trouwlocatie), evenementen, kantoorruimte, congres- en vergaderfaciliteiten voor het vergroten van opbrengsten tot alternatieve energieopwekking en optimalisatie van moderne gebouwen als vorm van besparingen. In sommige gevallen is sprake van volledige transformatie van gebruik. Bijvoorbeeld (zorg)landgoed Wielbergen.

Beperkte dynamiek

In tegenstelling tot de functionele dynamiek is de ruimtelijke dynamiek van landgoederen beperkt. Het beheer is overwegend gericht op conserveren van het landgoed en de bebouwing; het behouden van de cultuurhistorische waarden. Er vindt niet tot nauwelijks wijzigingen of uitbreiding van bebouwing plaats. Door verbreding van activiteiten en de wens om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en rationalisatie van het landbouwbedrijf ontstaat soms wel een behoefte aan beperkte uitbreiding, wanneer deze activiteiten niet (volledig) in de bestaande historische bebouwing ondergebracht kunnen worden.

BEDRIJVEN

Kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied

Er zijn steeds meer kleinschalige bedrijven – o.a. op het gebied van (zakelijke) dienstverlening en ambachtelijk verzorgende bedrijven – in het buitengebied gevestigd. Deze bedrijven zijn in het algemeen gekoppeld aan de woning van de eigenaar.

Deel 2 Uitgangspunten

VISIE OP HET BUITENGEBIED

De betekenis die we aan het landelijk gebied geven is (verder) verschoven; van een sterk gebruiksgesichte benadering, met een primaat voor de agrarische sector, naar een belevingsgerichte benadering, met ruimte voor andere functies als wonen, natuur en recreatie, en natuurgerichte benadering, met een sterke nadruk op ecologie / ecologische waarden. De belevingsgerichte benadering gaat meer uit van een idyllisch beeld van het landelijk gebied. Maar deze betekenisgevingen bestaan naast elkaar. Het landelijk gebied moet mooi, gezond en leefbaar zijn, het moet ruimte bieden aan wonen, natuur en recreatie en het moet ruimte bieden aan (moderne) voedselproductie en economische ontwikkeling. Het buitengebied is niet alleen productieruimte, maar ook consumptieruimte (beleving, welzijn) voor de bewoner en de recreant.

Het buitengebied is een dynamisch gebied. De agrarische sector is onder invloed van maatschappelijke en economische factoren sterk in ontwikkeling. Enerzijds hebben agrarische bedrijven behoefte aan meer ruimte, anderzijds neemt het aantal bedrijven af. Door innovaties in bedrijfsvoering ontstaat behoefte aan andere omvang van gebouwen en ander gebruik van gebouwen en/of gronden of. Ook neemt de diversiteit van functies in het buitengebied toe. Er is bijvoorbeeld een duidelijke vraag naar wonen en recreatieve voorzieningen in het buitengebied. Maar ook naar maatschappelijke functies.

Het primaat van de agrarische sector is niet meer overal in het buitengebied vanzelfsprekend. Het buitengebied is een multifunctioneel gebied waar ook functies als wonen, recreatie en infrastructuur een plek hebben ... een plek opeisen. In sommige gebieden is hierdoor het karakter (hoofd functie) van het buitengebied wezenlijk veranderd, zowel ruimtelijk als in sociaal opzicht.

Landbouw blijft echter belangrijk omdat zij grote delen van het buitengebied gebruiken / beheren. Hierdoor heeft de sector grote invloed op het aanzien van het (cultuur)landschap. Daarnaast heeft de agrarische sector ook invloed op de leefomgeving in het buitengebied.

Het buitengebied is van grote economische betekenis. De agrarische sector genereert een omvangrijk positief uitvoersaldo, ongeveer 17% van de totale Nederlandse export. Ook de recreatiesector levert een wezenlijke bijdrage aan de werkgelegenheid en inkomsten. Een deel hiervan hangt direct of indirect (ruimte, rust, belevingswaarde landschap) samen met het buitengebied. Ook voor de woningmarkt is het buitengebied van economisch belang.

Bewoners en ondernemers doen grote investeringen in onroerend goed en de woon- en werkomgeving. Deze particuliere investeringen zijn ook van grote betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit, de belevingswaarde en gebruikswaarde, van het buitengebied. Al deze particuliere investeringen kunnen gezamenlijk een positief effect sorteren. Maar dit is niet vanzelfsprekend.

Het buitengebied is geen landschappelijke eenheid. Er zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden met eigen gebiedskenmerken en karakteristiek. Deelgebieden hebben een eigen geschiedenis die geleid hebben tot de huidige ruimtelijke verschijningsvorm en -patronen.

De beleving van het buitengebied houdt niet op bij de gemeentegrens. Hoewel iedere gemeente binnen de wettelijke en regionale kaders zijn eigen beleidsvrijheid heeft, is vanuit een goede ruimtelijke ordening en een regionale identiteit afstemming van de ruimtelijke inrichting wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan doorlopende structuren of gebiedskenmerken, maar ook aan mogelijke externe effecten van objecten en activiteiten aan de gemeentegrens. Ook milieueffecten van activiteiten in het buitengebied hebben, naast een lokale, ook een (boven)regionale dimensie.

Er moet een nieuwe balans worden gevonden in de functies van het landelijk gebied voor boeren, bewoners en bezoekers (Raad voor het Landelijk Gebied, juni 2002).

VISIE OP HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan moet maatschappelijke belangen beschermen en initiatiefnemers en belanghebbenden duidelijkheid verschaffen. Daarbij moet ruimte zijn voor het ontplooiën van activiteiten en initiatieven en moeten onnodige belemmeringen of procedures voorkomen worden.

Waar mogelijk gaan we regels schrappen of vereenvoudigen. Als regels niet nodig, niet effectief of niet te handhaven zijn worden ze ter discussie gesteld. Het afschaffen van regels is echter geen doel op zich. Regels blijven nodig om kwetsbaren in de samenleving te beschermen, om het publieke belang te borgen (zoals kwaliteit van de leefomgeving en de ecologische kwaliteit) en - waar nodig - duidelijkheid te verschaffen. Daarbij staan niet de regels centraal, maar het publieke belang dat er mee wordt nagestreefd.

Niet alle gebieden zijn hetzelfde. De planologische mogelijkheden worden gebaseerd op de gebiedskenmerken en de visie op het gebied. In sommige gebieden heeft de agrarische sector bijvoorbeeld meer planologische ruimte dan in andere gebieden. In andere gebieden ligt de nadruk bijvoorbeeld meer op bescherming van ecologische waarden. De gemeentelijke visie op het buitengebied staat beschreven in de structuurvisie 2030. Deze wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Regels en uitgangspunten op de ene locatie zijn in principe gelijk aan de andere locatie (binnen het zelfde gebied). Dit bevordert de rechtsgelijkheid, maar ook de eenvoud en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Maatwerk kan wel ingezet worden om, indien gewenst, afwijkende bestaande (uitzonderlijke) situaties – positief - te bestemmen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet een balans gezocht worden tussen eenvoud en maatwerk en tussen flexibiliteit en duidelijkheid.

Het bestemmingsplan is een planologisch instrument voor een goede ruimtelijke ordening. Het is geen instrument voor marktregulering. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel nut en noodzaak van planologische capaciteit afgewogen worden ten opzichte van andere belangen.

Grenzen aan het bestemmingsplan

Het vaststellen van een bestemmingsplan, waarbij regels worden gegeven voor de inrichting en het gebruik van gronden, is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De ruimtelijke ordening is een decentraal stelsel waarbij de gemeente belangrijke invloed heeft op de inrichting van haar grondgebied. Daarbij zijn er uiteraard grenzen aan wat of hoe iets in een bestemmingsplan geregeld kan worden. De belangrijkste grenzen worden gevormd door wet- en regelgeving, technische grenzen en een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan mag bijvoorbeeld niet in strijd zijn met de Ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland. Op grond van de verordening is nieuwvestiging van agrarische bedrijven of detailhandel in het buitengebied bijvoorbeeld niet toegestaan. Het bestemmingsplan kan ook geen bouwwerken of gebruik uitsluiten die wettelijk (vergunningvrij) zijn toegestaan. Bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken of, binnenkort, mantelzorgunits. Ook is het niet mogelijk om regels op te nemen die ruimtelijk niet relevant zijn of in de regels te verwijzen naar beleidskaders. Verder is het praktisch onmogelijk om nieuwe *grote* ontwikkelingen in het bestemmingsplan op te nemen. Deze ontwikkelingen hebben een dusdanige impact op de ruimtelijke ordening en de omgeving, dat de bestemmingswijziging niet gerealiseerd kan worden zonder voorafgaand onderzoeken uit te voeren, en een zelfstandige afweging noodzakelijk is. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat een uitgebreide projectMER moet worden opgesteld en niet alleen een PlanMER.

UITGANGSPUNTEN

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor initiatief, ontwikkeling en activiteit

Het buitengebied is een dynamisch gebied. Diversiteit van functies is toegenomen. Daar waar mogelijk willen we ruimte bieden aan de functies in het buitengebied om te functioneren, ontwikkelen en te innoveren. We willen zo veel mogelijk ruimte geven aan activiteiten die bij een bepaalde functie gebruikelijk of gewenst zijn. Verdere willen we goede initiatieven een kans geven door in het bestemmingsplan ruimte te bieden. We maken daarbij de afweging of bepaalde ontwikkelingen overal

wenselijk zijn. Is dit niet het geval, dan kiezen we er voor om concrete initiatieven op het moment dat deze zich voordoen nader af te wegen en eventueel met een aparte procedure mogelijk te maken (zie ook 'Flexibilisering').

Activiteiten en bouwwerken moeten planologisch en ruimtelijk aanvaardbaar (inpasbaar) zijn en het initiatief moet een bijdrage leveren aan het behoud of ontwikkeling van de waarden van het buitengebied en/of maatschappelijke belangen en waarden. Ontwikkelingen of activiteiten mogen bijvoorbeeld geen gevaar of onevenredige hinder opleveren voor de omgeving of bijzondere ecologische waarden onherstelbaar beschadigen.

In het bestemmingsplan worden belangrijke maatschappelijke belangen (waarden) geborgd

Belangrijk doel van het bestemmingsplan is het vanuit de ruimtelijke dimensie veilig stellen van het publiek belang. Dit zijn belangrijke algemene waarden die het individuele belang overstijgen en van belang zijn voor de gemeenschap of maatschappij. Ruimtelijke ingrepen hebben vaak langdurige en onomkeerbare gevolgen. Het behouden van deze waarden vereist zowel door de schaal en samenhang als door het lange termijn perspectief een rol van de overheid. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument omdat dit zowel richting als grenzen kan geven aan het (ruimtelijk) handelen van mensen.

Bij het beoordelen of ontwikkelingen het maatschappelijk belang onevenredig schaden gaat het niet alleen om de individuele ontwikkeling, maar ook (juist) om de cumulatieve effecten. De uitbreiding van 1 agrarisch bedrijf of toevoeging van 1 woning is wellicht niet direct onaanvaardbaar. Gaat het echter om een groot aantal bedrijven of woningen, dan komen bijvoorbeeld de ecologische of landschappelijke waarden onder druk te staan.

We borgen maatschappelijke belangen door voor grotere ontwikkelingen planologische ruimte te bieden onder voorwaarden. Activiteiten mogen maatschappelijke belangen niet onevenredig schaden. Het uitgangspunt is dat activiteiten mogelijk zijn, mits de maatschappelijke belangen zijn geborgd. In sommige gebieden is de publieke waarde zo duidelijk, dat activiteiten op voorhand worden beperkt. In andere gebieden stellen we voorwaarden aan een ontwikkeling, waarbij de initiatiefnemer moet aantonen dat het maatschappelijk belang niet onevenredig wordt geschaad.

Substantiële uitbreidingsmogelijkheden worden door een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal de wijze waarop men planologische ruimte wil invullen met concrete initiatieven in veel gevallen niet bekend zijn. Als er geen concrete plannen zijn is het bijvoorbeeld niet bekend of betrokkene in voorkomend geval een agrarisch bouwperceel naar de oostzijde of de westzijde wil uitbreiden. Ook wanneer de door de eigenaar gewenste uitbreidingsrichting wel bekend is niet zondermeer op de plankaart opgenomen worden. Het moet immers onderzocht worden of deze richting ook planologisch inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit zal bij een concreet initiatief nader uitgewerkt worden. Daarbij willen we geen planologische capaciteit toekennen waarvan niet zeker is dat deze ingevuld gaat worden. De planologische ruimte kan andere functies in de omgeving in hun ontwikkeling belemmeren. Daarom kiezen we er voor om de huidige planologische situatie in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij een afwijking mogelijk is tot een omvang zoals deze in de algemene kaders is bepaald. Daarbij zal per geval nog een nadere afweging gemaakt moeten worden of het concrete ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is⁴. Dit betekent dat uitbreidingsmogelijkheden niet volledig bij recht mogelijk gemaakt worden. Om een uitbreiding te kunnen realiseren moet nog wel een planologische procedure gevolgd worden. Maar deze is lichter dan een bestemmingsplanprocedure of projectprocedure en kan gekoppeld worden aan de procedure voor een omgevingsvergunning.

⁴ Daarbij moet de initiatiefnemer de planologische inpasbaarheid aantonen en aantonen dat landschap, cultuurhistorie, natuur/ecologie niet worden aangetast en omliggende functies niet onevenredig worden beperkt of in hun belangen worden geschaad.

Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid

Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over (mogelijke) ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel voor de initiatiefnemer (wat kan/mag ik bouwen en welke activiteiten mag ik uitvoeren) als voor de omgeving (welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn in mijn omgeving mogelijk en welke niet). Duidelijkheid geeft het vertrouwen en de mogelijkheid om te investeren. Het geeft ondernemers en bewoners ook inzicht in hun woon- en werkomgeving. We bieden duidelijkheid door het stellen van duidelijke regels (normen en kaders).

We willen en kunnen als overheid echter niet alles regelen. Burgers en ondernemers hebben een eigen verantwoordelijkheid. Met verstand en respect een bijdrage leveren aan de inrichting en het gebruik van de eigen omgeving. Duidelijkheid mag niet tot een zeer gedetailleerde, starre (ingewikkelde) regeling leiden. Ook eenvoud draagt bij aan duidelijkheid. We bieden duidelijkheid door eenvoudige regels op te stellen (zie verder). We zoeken de balans tussen duidelijkheid en eenvoud.

Het bestemmingsplan biedt bescherming

We willen ruimte bieden aan ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter geen onevenredige overlast, hinder of beperkingen geven voor de omgeving. Het bestemmingsplan stelt grenzen aan de impact van nieuwe ontwikkelingen op de omgeving. We maken daarbij een afweging tussen de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de omgeving. We stellen nadrukkelijk dat er geen sprake mag zijn van *onevenredige* hinder of beperkingen. Enige impact is niet altijd uit te sluiten als we (zelf) ook ontwikkelingsmogelijkheden willen. Het bestemmingsplan biedt geen absolute bescherming voor handhaving op het huidige niveau.

De regels zijn beperkt en eenvoudig van opzet (doelmatig en kosteneffectief)

Regels leiden tot administratieve lasten; voorbereiden, toetsten, controleren, handhaven, ... Dit is verdedigbaar als regels doelmatig en effectief zijn. Niet alle regels zijn doelmatig of (kosten)effectief. We willen onnodige administratieve lasten voor de samenleving voorkomen. We stellen eenvoudige doelmatige regels op. We bekijken regels kritisch op verwachte effectiviteit (in het licht van de doelstelling) en handhaafbaarheid. We laten onnodige regels en eisen achterwege. We beperken het aantal specifieke aanduidingen op de plankaart.

We moeten echter aan wettelijke eisen blijven voldoen. Deze leiden soms nog steeds tot administratieve lasten die niet beïnvloedbaar zijn. Bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen zal met behulp van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere onderzoek gedaan worden naar flora, fauna, archeologie, bodemkwaliteit, externe veiligheid, enzovoort. Ook vloeien eisen voort uit sectorale wetgeving en regionaal beleid die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden tot maatwerk

Er is sprake van een toename van functies en belangen in het buitengebied. Hierdoor neemt ook de behoefte aan maatwerk toe. We willen maatwerk bieden door middel van zonerings (gebiedsgerichte benadering) en flexibiliteitsbepalingen (zie verder). In bijzondere gevallen kijken we bij knelpunten naar de mogelijkheid van een maatwerkoplossing in de vorm van specifieke regels. Dit laatste zien we echter als een uitzondering om een te gedetailleerd bestemmingsplan te voorkomen.

Het bestemmingsplan is flexibel

Een duidelijk bestemmingsplan moet concreet zijn. We ontkomen er niet aan om grenzen en normen aan te geven. Iedereen weet dan waar ze aan toe zijn. Bij het vaststellen van deze normen willen we bewoners en ondernemers ruimte bieden. Sommige ontwikkelingen zijn niet overal wenselijk of juist in meer specifieke gevallen of specifieke vorm toelaatbaar. Bijvoorbeeld de omvang van een bouwwerk. Deze

ontwikkelingen sluiten we niet per definitie uit in het bestemmingsplan. Als een concreet initiatief geen afbreuk doet aan de belangen die we willen beschermen kunnen we in het concrete specifieke geval relatief eenvoudig planologische medewerking verlenen. Hiervoor nemen we afwijkingsregels op in het bestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk in concrete gevallen af te wijken.

PROCESUITGANGSPUNTEN

Lopende verzoeken worden, ongeacht of sprake is van een positief bestuurlijk standpunt, niet automatisch in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Na vaststelling van deze Nota van uitgangspunten zullen nieuwe aanvragen in strijd met het bestemmingsplan in overeenstemming met deze uitgangspunten worden afgedaan

Concrete initiatieven of verzoeken om bestemmingswijzigingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat dit tot extra onderzoeken kan leiden. Ook is het niet duidelijk of het initiatief daadwerkelijk tot uitvoering zal komen. Het is niet uit te sluiten dat een concreet initiatief de procedure van het bestemmingsplan kan belasten.

Om te voorkomen dat gedurende het opstellen van het bestemmingsplan ontwikkelingen die afwijken van het nieuwe bestemmingsplan in gang worden gezet, worden (concept)aanvragen na vaststelling van deze Nota van uitgangspunten in overeenstemming met de uitgangspunten afgedaan.

Tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt met een zelfstandige planologische procedure medewerking verleend aan concrete initiatieven

Het buitengebied is dynamisch en de doorlooptijd van het bestemmingsplan is relatief lang. Het is te verwachten dat tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan, net als op dit moment, concrete initiatieven voordoen. Het is niet wenselijk of nodig dat deze initiatieven vertraagd worden door het opstellen van het bestemmingsplan of dat het bestemmingsplan wordt vertraagd door een concreet initiatief. We blijven via zelfstandige planologische procedures medewerking verlenen aan concrete initiatieven. Deze initiatieven moeten wel binnen de geformuleerde uitgangspunten passen (zie boven). Het vastgestelde planologisch regiem wordt uiteraard wel in het bestemmingsplan overgenomen.

In uitzonderlijke gevallen kan onder voorwaarden, als een initiatiefnemer dat wil, een concreet initiatief voor de planologische procedure meeliften met het bestemmingsplan. Voorop staat dat het initiatief binnen de kaders van het bestemmingsplan past. Het initiatief mag niet omstreden zijn, zodat zienswijze/beroep voor een specifieke situatie de procedure van het bestemmingsplan gaat beïnvloeden. De initiatiefnemer levert de noodzakelijke onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing. Concrete initiatieven vereisen veelal diepgaander onderzoek dan voor de voorbereiding van het bestemmingsplan is vereist. De initiatiefnemer accepteert ook het risico van de doorlooptijd van het bestemmingsplan. Een beroepprocedure is niet uit te sluiten. In dat geval duurt het geruime tijd voordat het bestemmingsplan en (mogelijk) het planologisch regiem van de initiatiefnemer onherroepelijk wordt.

Uitgangspunten worden getoetst op uitvoerbaarheid

In deze notitie staan de beleidsuitgangspunten benoemd die we hanteren bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit zijn beleidsmatige overwegingen. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan moet ook de uitvoerbaarheid verder onderzocht worden. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen aanleiding zijn om bepaalde uitgangspunten los te laten omdat deze feitelijk niet uitvoerbaar zijn.

ALGEMENE WAARDEN

We hanteren het principe “verbeteren door ontwikkeling” ...

In veel gevallen is het wenselijk om de kwaliteit van algemene waarden te verbeteren. Dit vergt investeringen die binnen de publieke middelen niet meer beschikbaar zijn. Daar waar mogelijk willen we (meer) ruimte bieden voor ontwikkelingen. Realisatie levert een (economisch) voordeel voor de initiatiefnemer, maar externe effecten worden nog te veel afgewenteld op de omgeving. We vinden het redelijk dat een deel van het economisch voordeel, vanuit het perspectief van ruimtelijke aanvaardbaarheid, wordt geïnvesteerd in – de kwaliteit van – algemene waarden. Hiermee kan de impact van een ontwikkeling op de omgeving gecompenseerd worden door ruimtelijke kwaliteit op andere punten te verbeteren. Daarbij is een integrale benadering het uitgangspunt. Maatregelen hoeven niet direct aan de kavel gekoppeld te worden. Soms kan met een zelfde investering meer bereikt worden met maatregelen in de directe omgeving.

Bij het functieveranderingsbeleid en het toestaan van grotere uitbreidingen/ontwikkelingen wordt deze benadering al toegepast.

... of behoud bij ontwikkeling

Bij kleinere ontwikkelingen zijn de impact op de omgeving en het economisch voordeel beperkter. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat publieke belangen geborgd moeten zijn; dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van algemene waarden. In de meeste gevallen kunnen waarden behouden worden of aantasting beperkt blijven door de investering op een goede manier in te richten. Bijvoorbeeld door rekening te houden met de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. Initiatiefnemers kunnen een belangrijke bijdrage leveren door met respect voor de omgeving te ontwikkelen.

Veiligheid

Wij streven naar een veilige leefomgeving in het buitengebied en nemen daarbij de wettelijke kaders als uitgangspunt



In het buitengebied zijn diverse functies en activiteiten met veiligheidsrisico's aanwezig. Belangrijk is het transport van gevaarlijke stoffen zoals de aardgastransportleidingen, de Betuweroute en de A12. Daarnaast zijn er meer plaatsgebonden risico's zoals opslag van gevaarlijke stoffen, het aardgasverdeelstation en windturbines⁵. Risicobronnen en kwetsbare bestemmingen moeten zo veel mogelijk ruimtelijk worden gescheiden. We streven naar een aanvaardbaar risico door voldoende afstand tussen deze inrichtingen en kwetsbare functies in acht te nemen.

Conform het beleid voor externe veiligheid staan we nieuwe kwetsbare functies binnen de contour van plaatsgebonden risico niet toe. In situaties waar op dit moment sprake is van een knelpunt op het gebied van externe veiligheid wordt geen uitbreiding (toename van strijdigheid) toegestaan.

⁵ Toekomstig inpassingsplan De Bijvanck

We staan geen nieuwe functies met een veiligheidsrisico toe Bestaande functies kunnen onder voorwaarden uitbreiden

We willen het veiligheidsrisico niet laten toenemen door het toestaan van nieuwe functies en/of activiteiten met een extern veiligheidsrisico. Bij uitbreiding van bestaande activiteiten zal een nadere afweging gemaakt moeten worden waarbij het veiligheidsrisico wordt betrokken. Uitbreiding van deze inrichtingen is slechts onder voorwaarden mogelijk.

We staan geen functies met beperkte zelfredzaamheid toe in het invloedsgebied van inrichtingen met een veiligheidsrisico

Door de aanwezigheid van infrastructuur vallen grote delen van het buitengebied in het invloedsgebied van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico (vooral aardgastransportleidingen en Betuweroute). Een toevoeging van kwetsbare functies in deze zone betekent dus per definitie een toename van het groepsrisico. We willen echter ontwikkelingen (met kwetsbare functies), zoals kleine campings, in deze zones niet per definitie onmogelijk maken omdat de mogelijkheden in het buitengebied daarmee onevenredig worden ingeperkt.

De mogelijkheden voor hulpverlening zijn in het buitengebied minder groot dan in de bebouwde kom. Dit komt doordat er sprake is van grotere afstanden. Dit maakt mensen die niet zelfredzaam zijn kwetsbaarder. We willen daarom het veiligheidsrisico voor deze groep beperkt houden. Daarom staan we geen nieuwe functies met een beperkte zelfredzaamheid toe in het invloedsgebied van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico. Het gaat dan bijvoorbeeld om functies met zorg zoals zorgboerderijen (dagbesteding) en zorgwoningen, of met kleine kinderen zoals kinderopvang, speeltuinen, etc.

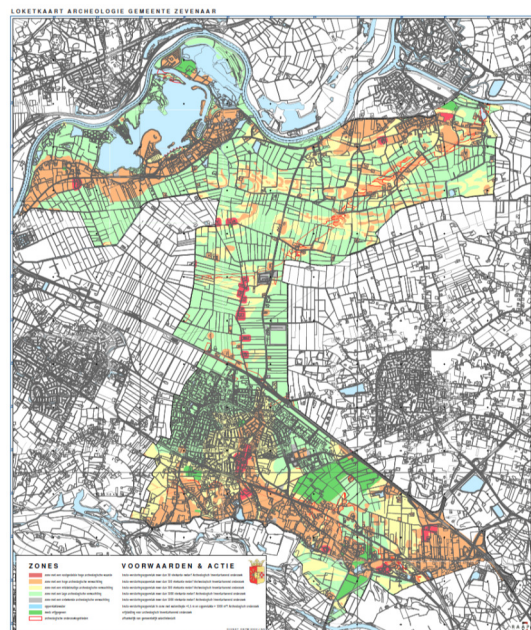
Archeologische en cultuur-historische waarden

We maken ontwikkelingen mogelijk met respect voor archeologische waarden We houden rekening met de archeologische verwachtingswaarden in het gebied zoals neergelegd in de archeologische waardenkaart

In 2005 is onderzoek gedaan naar de archeologische verwachtingswaarden in Zevenaar. Op basis van verschillende criteria is een inschatting gemaakt van de archeologische verwachtingswaarde (de kans om archeologische resten van archeologische betekenis te vinden) van verschillende gebieden/zones in het buitengebied. Conform het verdrag van Malta streven we er naar om de risico's op het verlies van betekenisvol archeologisch erfgoed te beperken.

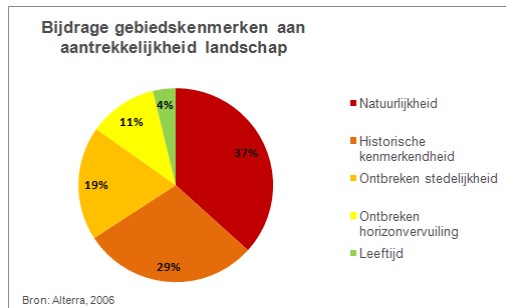
Uitgangspunt is dat ontwikkelingen mogelijk zijn met respect voor mogelijke archeologische waarden. In gebieden met een hoge archeologische waarde is ontwikkeling slechts toegestaan als duidelijk is dat uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot versterking van archeologisch materiaal en/of dat archeologisch materiaal veilig is gesteld.

We wegen de kans op het vinden van betekenisvol archeologisch materiaal af tegen de belangen van de eigenaar, gebruiker en initiatiefnemer. Daarbij kijken we ook naar de schaal van de ingreep, het potentiële effect, in relatie tot de kosten (kosten in relatie tot de investering). Dit uitgangspunt is ook bij het bestemmingsplan Archeologie gehanteerd. Dit is in de Beheersverordening buitengebied overgenomen.



We streven naar inpassing van onze cultuurhistorische waarden in ruimtelijke ontwikkeling en beschermen daar waar nodig is

Cultuurhistorie draagt bij aan onze identiteit. Het geeft – letterlijk – een beeld van onze geschiedenis. Daarbij is cultuurhistorie een belangrijke economische waarde voor vooral de recreatieve sector. De cultuurhistorische waarden bestaan zowel uit gebouwen als landschap(selementen). Een goed voorbeeld zijn onze landgoederen, waarbij historische bebouwing en landschap een ensemble vormen.



We hechten er aan om zorgvuldig met cultuur-historische waarden om te gaan. Daar waar nodig zullen we bijzondere cultuurhistorische waarden specifiek bestemmen om deze te behouden. Het gaat dan vooral om ruimtelijke eenheden, waarbij de waarde ook vooral zit in de samenhang. Individuele gebouwen met een cultuurhistorische waarde zijn immers al aangewezen als monument. Het gaat vooral om de landgoederen en Havezaten in het buitengebied of een combinatie van een historische steenfabriek en kleiputten⁶.

We willen belangrijke cultuur-historische waarden behouden door deze in te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom stellen we bij ruimtelijke ontwikkelingen eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De Cultuurhistorische waardenkaart vormt een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van de landschappelijke inpassing.

We kiezen voor behoud door ontwikkeling als uitgangspunt voor de gebouwde cultuurhistorie (monumenten)

Het exploiteren en (daarmee) behouden van monumentale bebouwing is gecompliceerd. Het vinden van een passende functie voor een gebouw, waardoor een betere exploitatie mogelijk wordt, kan in belangrijke mate bijdragen aan het behouden ervan. Naast de reguliere mogelijkheden functieverandering voor vrijkomende bebouwing, bieden we bij monumenten mogelijkheden door andere (neven)functies dan uitsluitend wonen toe te staan. Bijvoorbeeld passende recreatieve functies. Bij de inpassing van deze (neven)functies blijft de cultuurhistorische waarde van de bebouwing het uitgangspunt.

Ecologische waarden

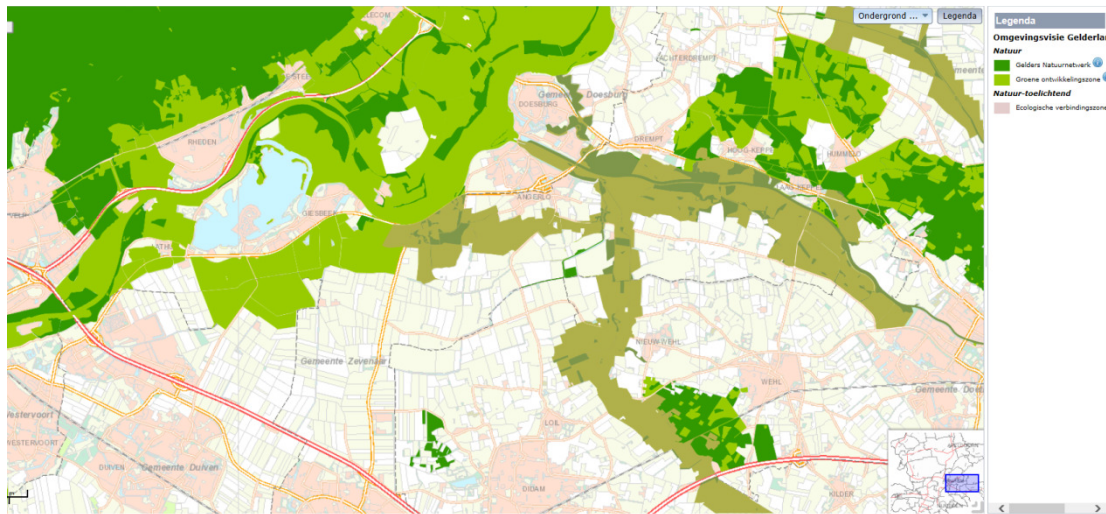
We hanteren het natuurnetwerk en de aanpak van de provincie als uitgangspunt voor het beschermen van ecologische waarden Ecologisch betekenisvolle gebieden hebben een dubbele doelstelling; ontwikkelen en versterking van ecologische waarden.

Het beschermen van ecologische waarden is van groot maatschappelijk belang. De schaal en de samenhang tussen verschillende gebieden is essentieel voor de ecologische kwaliteit. Rijk en provincie zetten daarom in op een samenhangende ecologische hoofdstructuur. De provincie heeft hiervoor in de Omgevingsvisie een groen natuurnetwerk benoemd dat bestaat uit het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Voor deze gebieden zijn verschillende doelstellingen en ambities geformuleerd. Voorop staat dat de provincie streeft naar een regionaal hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. In het Gelders Natuurnetwerk zijn geen nieuwe functies toegestaan. De Groene Ontwikkelingszones hebben een dubbele doelstelling: er is ruimte voor (economische) ontwikkeling mits in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen natuurgebieden en versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap.

In de gemeente zijn zowel gebieden aangewezen voor het Gelders Natuur Netwerk, als voor de Groene Ontwikkelingszone, met name in het noordelijk deel van de gemeente. Het natuurnetwerk omvat onder

⁶ Panoven

andere een Weidevogelgebied (ten zuiden van Giesbeek) en een Ecologische Verbindingszone (onderdeel Veluwe-Montferland, vanaf Bingerden ten zuiden van Angerlo).



We volgen de aanpak van de provincie. De ecologische waarden van het natuurnetwerk worden beschermd. Ingrepen in het landschap staan we uitsluitend toe onder voorwaarden; de kernkwaliteiten van het gebied mogen niet wezenlijk aangetast worden. In de Groene Ontwikkelingszones worden bieden we ruimte voor ontwikkeling mits een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan versterking van het natuurnetwerk. Dit geldt voor ontwikkelingen in de gebieden zelf, maar ook in de directe omgeving.

Gezondheid

Wij streven naar een gezonde leefomgeving in het buitengebied en nemen daarbij de wettelijke kaders als uitgangspunt

De woonfunctie in het buitengebied is aanzienlijk toegenomen. Er wonen meer mensen in het buitengebied die geen directe relatie hebben met de agrarische sector. Het buitengebied is primair hun woonomgeving. Bepaalde – vooral bedrijfsmatige – activiteiten in het buitengebied kunnen door geur, geluid of fijnstof effect hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Met name verkeer (A12) en veehouderij. We streven naar een aanvaardbaar leefklimaat tussen deze activiteiten en kwetsbare functies door voldoende afstand in acht te nemen. Daarbij hanteren we de normen ten aanzien van geluid, geur en luchtkwaliteit zoals deze zijn verankerd in de wetgeving en als vastgesteld beleidskader als uitgangspunt. Dit betekent niet dat er als zodanig geen hinder ervaren zal kunnen worden. De normen zijn gebaseerd op een algemeen aanvaardbaar niveau. Daarbij is de ervaring van hinder ook persoonsgebonden. Waar de één hinder ervaart, zal de ander dat wellicht niet zo ervaren.

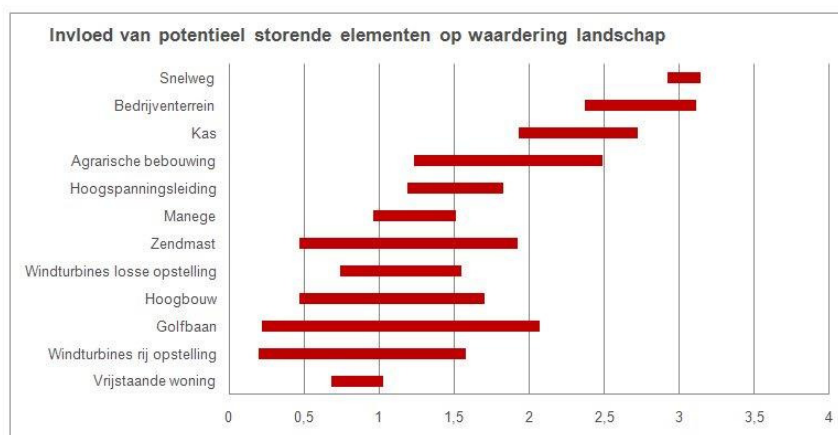
Door verschillende incidenten en onderzoeken is het duidelijk geworden dat bepaalde activiteiten gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Activiteiten als veehouderij (fijnstof, zoönosen⁷) en elektriciteitskabels (straling) zijn in dit verband op de maatschappelijke agenda geplaatst. Toch is er vaak nog weinig bekend over bijvoorbeeld de samenhang tussen bepaalde activiteiten, het gezondheidsrisico, (effecten van) eventuele maatregelen en de relatie tussen de afstand en het gezondheidsrisico. In deze gevallen zijn nog geen normen geformuleerd en verankerd in wetgeving. We zullen in het concrete geval een afweging (moeten) maken over onder andere de afstanden die daarbij gehanteerd worden.

⁷ Ziektes die van dier op mens kunnen overgaan

Landschappelijke waarden

We willen belangrijke landschapswaarden behouden en zo mogelijk versterken en zoeken daarbij naar een evenwichtige situatie ten opzichte van andere functies

Het landschap is een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Het is onderdeel van de regionale identiteiten sommige landschappen hebben een belangrijke cultuur-historische waarde. Het landschap heeft ook een economische waarde als consumptiegoed voor bijvoorbeeld de recreatieve sector, als vestigingsplaatsfactor en als woonomgeving of recreatief uitloopegebied. We zijn daarom zuinig op de landschappelijke waarden. Ook het landschap is echter aan een dynamiek onderhevig. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt niet alleen bereikt door behoud van het bestaande. Bij verandering kunnen nieuwe kwaliteiten bereikt worden. We willen belangrijke landschappelijke waarden behouden door bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden te stellen ten aanzien van de landschappelijke inpassing, door behoud of herstel van landschappelijke waarden. We bieden daarbij de mogelijkheid van ontwikkeling in balans met de landschappelijke waarden. Bij ontwikkelingen met een grotere ruimtelijke impact gaan we uit van versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.



Bron: CBS, PBL, Wageningen UR (2010). *Visuele verstoring van belevingswaarde landschap (indicator 1408, versie 03, 5 februari 2010)*. www.compendiumvoordeleefomgeving.nl. CBS, Den Haag; Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven en Wageningen UR, Wageningen.

Het beschermen van landschappelijke waarden hoeft niet per definitie in een aparte bestemming (met kap- en aanlegvergunningenstelsel) te worden vastgelegd. Er kan ook bescherming geboden worden door bijvoorbeeld landschappelijke waarden bij andere bestemmingen in de doeleindenomschrijving op te nemen en bij ontwikkeling voorwaarden voor landschappelijke inpassing en/of behoud van landschappelijke waarden te stellen.

AGRARISCHE SECTOR

Toekenning van agrarisch bouwperceel

We kennen agrarische bouwpercelen toe aan die locaties die nu ook een agrarisch bouwperceel hebben

Om concentratie van bebouwing en een efficiënt ruimtegebruik te bevorderen worden voor agrarische bedrijven zogenoemde agrarische bouwpercelen opgenomen. Bebouwing is uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan. Door de systematiek van het agrarisch bouwperceel blijft de (bedrijfs)bebouwing ruimtelijk geclusterd en worden locaties in het buitengebied bestemd voor bebouwing van agrarische bedrijven.

In de bestemmingsplannen buitengebied zijn agrarische bouwpercelen toegekend aan volwaardige agrarische bedrijven. De volwaardigheid van een agrarisch bedrijf is destijds vastgesteld op basis van de NGE-normering, een standaard economische eenheid voor agrarische bedrijven. Deze agrarische

bouwpercelen zijn in de Beheersverordening buitengebied overgenomen. Door agrarische bouwpercelen toe te kennen aan locaties die nu ook een agrarisch bouwperceel hebben wordt (wederom) een agrarisch bouwperceel aan een agrarisch bedrijf toegekend.

In enkele gevallen zal het agrarisch bedrijf feitelijk beëindigd zijn of een geringere omvang hebben om nog te kunnen spreken van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van het uitgangspunt wordt ook aan deze locaties een agrarisch bouwperceel toegekend. De locatie blijft planologisch beschikbaar voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De eigenaar kan de locatie als agrarisch bouwperceel verkopen. Gevolg is wel dat een – tijdelijk – niet benut agrarisch bouwperceel, milieuruimte blijft innemen. Indien de eigenaar een andere bestemming wil, kan hij gebruik maken van de beleidsregels voor Vrijkomende agrarische bebouwing (zie onder ‘Functieverandering’).

We hanteren drie soorten agrarische bouwpercelen Agrarische bouwpercelen voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven en akkerbouw worden specifiek bestemd

Naar aanleiding van de in potentie verschillende externe effecten op de omgeving worden in de Beheersverordening buitengebied twee soorten agrarische bouwpercelen gebruikt; een agrarisch bouwperceel voor grondgebonden agrarische bedrijven en een agrarisch bouwperceel voor intensieve veehouderij. Dit onderscheid willen we blijven hanteren. We sluiten daarbij aan bij het provinciaal beleid en gebruiken het onderscheid grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Daarbij hanteren we de definitie van de provincie Gelderland. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een *agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50% afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf kan beschikken.*

De externe effecten van een agrarisch bouwperceel zijn echter in hoge mate afhankelijk van het houden van dieren. Als er geen of beperkt dieren worden gehouden zal bijvoorbeeld geen geurhinder optreden. Voor agrarische bedrijven zonder dieren (landbouwbedrijf) introduceren we daarom een nieuw type agrarisch bouwperceel waarbij het grootschalig houden van dieren niet wordt toegestaan. Deze bouwpercelen kunnen planologisch eenvoudiger in een gemengd gebied ingepast worden.

We kennen een agrarisch bouwperceel voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven toe aan bouwpercelen die nu voor intensieve veehouderij zijn bestemd, tenzij er geen sprake meer is van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Intensieve veehouderij (niet-grondgebonden agrarische bedrijven) veroorzaakt externe (milieu)effecten op de omgeving. Over het algemeen behoren varkens, kippen en geiten tot de intensieve veehouderij. De relatie tussen grond en dieraantallen kan bij een melkveehouderijbedrijf echter ook zodanig zijn dat feitelijk sprake is van een niet-grondgebonden bedrijf, intensieve veehouderij in de spreektaal.

Door de provincie zijn daarom gebieden aangewezen waar de niet-gronden agrarische bedrijven (intensieve veehouderij) zich verder kan ontwikkelen. In de gemeente Zevenaar zijn geen ontwikkelgebieden aangewezen. Bestaande bedrijven moeten in principe hun activiteiten voort kunnen zetten. Deze krijgen een agrarisch bouwperceel voor niet-grondgebonden bedrijf toegekend.

Het aantal niet-grondgebonden bedrijven buiten de ontwikkelingsgebieden mag niet toenemen en zo mogelijk afnemen. Aan agrarische bouwpercelen waar feitelijk geen intensieve agrarische bedrijfsvoering meer plaats vindt wordt een regulier agrarisch bouwperceel toegekend (niet-grondgebonden bedrijfsvoering is dan niet meer mogelijk). Hierdoor wordt het aantal locaties voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven teruggebracht, waarbij voor de resterende locaties c.q. bedrijven meer milieuruimte ontstaat.

We kennen een agrarisch bouwperceel met een compacte vorm toe

Het agrarisch bouwperceel beoogt ruimtelijke concentratie van bebouwing tot stand te brengen. Om dit te bereiken dient het agrarisch bouwperceel in principe een compacte, logische vorm te hebben.

In de Beheersverordening buitengebied is de bestaande bebouwing in het agrarisch bouwperceel ingepast. Met het inpassen van gerealiseerde uitbreidingen zijn vaak onregelmatig, soms onlogisch, gevormde agrarische bouwpercelen ontstaan. Bestaande onregelmatige gevormde agrarische bouwpercelen worden in het bestemmingsplan opgenomen. Als hier aanleiding voor is wordt de vorm van het agrarisch bouwperceel aangepast. Het agrarisch bouwperceel mag daarmee echter niet groter worden dan de aangegeven maximale omvang.

Bebouwing en gebruik van het agrarisch bouwperceel

Alle gebouwen, bouwwerken en verharding dienen binnen de grenzen van het agrarisch bouwperceel gesitueerd te worden

Het agrarisch bouwperceel heeft tot doel om de bebouwing in het buitengebied te clusteren en een redelijke compacte bedrijfsopzet (erf) te bevorderen. Om dit te bewerkstelligen dienen alle bouwwerken en verhardingen binnen de grenzen van het agrarisch bouwperceel gesitueerd te worden, zoals stallen, sleufsilo's, mestopslag, dienstwoning en bijbehorende bouwwerken, etc. Ook niet-agrarische activiteiten, zoals tuin/ erf, paardenbakken, etc. bij de dienstwoning moeten binnen de grenzen van het agrarisch bouwperceel gesitueerd. Inritten worden niet tot het agrarisch bouwperceel gerekend.

We bieden ruimte voor doelmatige bedrijfsbebouwing

Schaalvergroting in de agrarische sector komt ook tot uitdrukking in de omvang van de bedrijfsgebouwen. De ruimtelijke omvang (volume) van de stallen, zowel lengte, breedte, hoogte, is fors toegenomen. Door nieuwe stalconcepten is ook de goothoogte toegenomen. We willen ruimte bieden aan doelmatige bedrijfsbebouwing. De bebouwing moet echter, binnen de nieuwe culturele en maatschappelijke context, ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dat wil zeggen dat er ruimte is voor schaalvergroting, maar wel een (nieuwe) balans wordt gezocht met de ruimtelijke context. Daarom stellen we grenzen aan de nokhoogte en kapvorm (helling) van agrarische bedrijfsgebouwen.

In de Beheersverordening buitengebied is voor bedrijfsbebouwing een maximale nokhoogte van 12 meter en maximale goothoogte van 5,5 meter opgenomen. Dit is over het algemeen voldoende om een doelmatig agrarisch bedrijfsgebouw te kunnen ontwikkelen en ruimtelijk aanvaardbaar. Een hogere goothoogte sluiten we niet uit, maar daarbij is een individuele afweging ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid wenselijk. Indien de visuele en planologische effecten aanvaardbaar zijn, zouden we een goothoogte van maximaal 8 meter kunnen toestaan.

De ruimtelijke impact van een gebouw wordt bepaald door de omvang (m² en m³), de verhoudingen en de vormgeving. In de Beheersverordening buitengebied is een maximale nokhoogte, goothoogte en minimale / maximale dakhelling opgenomen. Er worden planologisch geen grenzen gesteld aan bijvoorbeeld de lengte of breedte van het gebouw. Ook in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zullen we geen grenzen opnemen ten aanzien van de omvang van het gebouw, anders dan goot- en nokhoogte. Omdat de dakvorm mede van groot belang is voor de ruimtelijke inpassing van (forse) bouwwerken zullen we de eisen die aan de dakhelling worden gesteld (> 15° en < 60°) handhaven.

We stellen geen eisen aan de inrichting (erfopzet) van het agrarisch bouwperceel

De inrichting van het agrarisch bouwperceel is van grote invloed op de gewenste agrarische bedrijfsvoering. We bieden agrariërs de mogelijkheid om hun bedrijfsvoering, binnen de ruimtelijke mogelijkheden, ruimtelijk optimaal in te richten. Dit betekent dat agrarische bedrijfsgebouwen in principe ook met de voorgevel vóór het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning geplaatst kunnen worden of zelfs in het geheel voor de bedrijfswoning geplaatst kunnen worden. We stellen wel randvoorwaarden aan de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel.

Groei en ontwikkeling van de agrarische sector

Waar mogelijk bieden we de agrarische sector mogelijkheden voor groei en ontwikkeling door hiervoor een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen

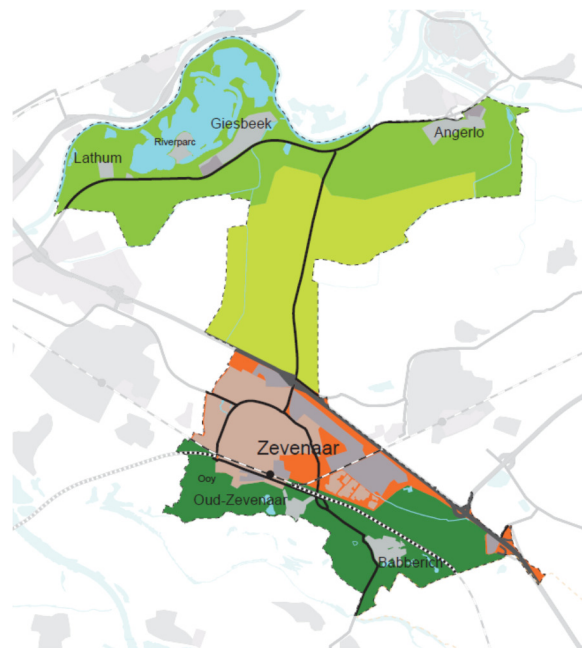
Door verschillende ontwikkelingen neemt de ruimtebehoefte van het agrarisch bedrijf toe. Waar mogelijk willen we deze ruimtebehoefte faciliteren. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie heeft de provincie de omvang van agrarische bouwpercelen voor grondgebonden agrarische bedrijven aan de gemeente overgelaten. Deze bedrijven moeten planologisch inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarom stellen we grenzen aan de ruimtelijke omvang van agrarische bedrijven. Daarbij dient aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit zowel op de schaal van het gebouw en het erf, als de inpassing van het agrarisch bouwperceel in de omgeving.

Naast beleidsmatige afwegingen zijn de (groei)mogelijkheden die feitelijk geboden kunnen worden onder andere afhankelijk van de milieuruimte in het gebied en de planologische mogelijkheden van de locatie. De milieuruimte wordt in de Milieu Effect Rapportage in beeld gebracht.

De groeimogelijkheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen leggen vanuit planologisch perspectief beslag op de milieuruimte, ongeacht of deze mogelijkheden feitelijk zijn ingevuld. Daarbij maakt het geen verschil of de uitbreiding bij recht, met een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Het generiek toekennen van ontwikkelruimte in het bestemmingsplan kan er toe leiden dat milieunormen niet worden gehaald. Omdat bekend is dat de milieuruimte in het gebied zeer beperkt (c.q. niet toereikend) is, zal zorgvuldig met het toekennen van ontwikkelruimte moeten worden omgegaan.

We bieden verschillende groeimogelijkheden per gebied, afhankelijk van de visie op en de mogelijkheden van het gebied

Het buitengebied is geen homogeen gebied. De kenmerken en het karakter kunnen per gebied verschillen. Daarmee verschilt ook de visie op de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van een gebied. Afhankelijk hiervan kan meer ruimte geboden worden aan de groeimogelijkheden van de agrarische sector. Vooral in het gebied ten noorden van de A12 (Het Broek) bieden we meer ruimte voor de agrarische sector. In de IJsselzone en Rijnzone, met kleinschalige landschappen en een diversiteit aan (gevoelige) functies zijn de groeimogelijkheden meer beperkt en/of worden meer voorwaarden gesteld voor behoud of bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. We bieden ruimte in de vorm van mogelijke omvang van het agrarisch bouwperceel en door het beperkt houden van gevoelige functies in het gebied c.q. in de nabijheid van agrarische bedrijven.



We bieden verschillende (groei)mogelijkheden voor de grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

Gezien het verschil in mogelijke effecten op de omgeving en het beleidskader voor de verschillende typen agrarische bedrijven worden er verschillende groeimogelijkheden geboden voor grondgebonden en niet-grondgebonden (intensieve) agrarische bedrijven. Het ruimtelijke beleid voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven is in principe gericht op behoud van de status quo. Voor grondgebonden bedrijven zijn er meer mogelijkheden om ruimtelijk te ontwikkelen.

Model voor gedifferentieerde groeimogelijkheden voor de agrarische sector; Groeimogelijkheden verschillen per sector en gebied		
	Grondgebonden	Niet-grondgebonden
Het Broek		
Overig buitengebied		

We bieden niet-grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid het huidige agrarisch bouwperceel te vergroten in Het Broek met maximaal 30% tot maximaal 1,5 hectare voor de overige gebieden met maximaal 10% tot maximaal 1 hectare

Door de provincie zijn specifieke gebieden aangewezen waar intensieve veehouderij / niet grondgebonden bedrijven zich kunnen ontwikkelen (landbouwontwikkelingsgebieden). Het aantal intensieve veehouderijen buiten de ontwikkelingsgebieden mag niet toenemen en moet zo mogelijk afnemen. In de gemeente Zevenaar is geen landbouwontwikkelingsgebied aangewezen. Door diverse ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van dierenwelzijn en milieu is er een toenemende ruimtebehoefte bij intensieve veehouderijen. Daarom willen we deze bedrijven onder voorwaarden enige planologische ruimte bieden in de vorm van vergroting van het agrarisch bouwperceel om te kunnen blijven functioneren. Voor de ontwikkelmogelijkheden wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Aan het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bouwpercelen worden zo mogelijk duurzaamheidseisen en voorwaarden voor landschappelijke inpassing verbonden.

In de Beheersverordening buitengebied is voor niet-grondgebonden bedrijven een agrarisch bouwperceel van 1 hectare het uitgangspunt. De oppervlakte van het agrarisch bouwperceel mag onder voorwaarden, w.o. de bedrijfsmatige noodzaak en planologische inpasbaarheid, toenemen tot maximaal 1,5 hectare.

De ruimte die we niet-grondgebonden agrarische bedrijven willen bieden is afhankelijk van het gebied. In het agrarisch gebied ten noorden van de A12 (Het Broek) is ook voor de intensieve bedrijfstakken meer ruimte dan in andere gebieden. In Het Broek bieden we de mogelijkheid om het agrarisch bouwperceel met maximaal 30% te vergroten ten opzichte van de huidige situatie, tot een maximale omvang van 1,5 hectare.

Een maximum van 1,5 hectare ziet niet alleen op ruimtelijke inaspasbaarheid, maar daarmee wordt ook aangesloten op de bestaande planologische mogelijkheden in het gebied. Het Broek is onderdeel van het komgebied tussen Duiven en Zevenaar. In het Duivense Broek is het agrarisch bouwperceel voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven 1 hectare met, onder voorwaarden, een maximum van 1,5 hectare.

In de IJsselzone en Rijnzone ligt het accent minder op de agrarische sector. Deze gebieden zijn kleinschaliger van karakter en er zijn meer gevoelige functies aanwezig. Deze gebieden hebben ook andere landschappelijke waarden. In de IJsselzone en de Rijnzone is behoud het uitgangspunt en bieden we de mogelijkheid om het agrarisch bouwperceel met maximaal 10% te vergroten ten opzichte van de huidige situatie, tot een maximale omvang van 1,0 hectare. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven die nu een agrarisch bouwperceel hebben van 1,0 hectare of meer krijgen verder geen uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bouwperceel.

Op grond van de Beheersverordening kan in deze gebieden onder voorwaarden een agrarisch bouwperceel van 1,5 hectare toegekend worden. Gezien de structuur, de waarden en de inrichting van deze gebieden, zal aan locaties die op dit moment een agrarisch bouwperceel kleiner dan 1,0 hectare hebben, feitelijk geen uitbreiding van agrarisch bouwperceel toegekend kunnen worden. De planologische

mogelijkheden in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met daadwerkelijke mogelijkheden. Dit is van belang omdat geen onnodige milieuruimte wordt ingenomen⁸.

We bieden grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid het huidige agrarisch bouwperceel te vergroten in Het Broek tot maximaal 2 hectare in de overige gebieden tot maximaal 1 hectare

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie heeft de provincie omvang van agrarische bouwpercelen aan de gemeente overgelaten. De agrarische bedrijven moeten planologisch inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarom stellen we grenzen aan de ruimtelijke omvang van agrarische bedrijven. Door diverse ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van dierenwelzijn, milieu, bedrijfsvoering en landbouwmechanisatie is er een toenemende ruimtebehoefte bij grondgebonden agrarische bedrijven. Daarom willen we deze bedrijven onder voorwaarden enige planologische ruimte bieden in de vorm van vergroting van het agrarisch bouwperceel. Aan het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bouwpercelen worden zo mogelijk duurzaamheidseisen verbonden en voorwaarden voor landschappelijke inpassing verbonden.

De ruimte die we grondgebonden agrarische bedrijven willen bieden is afhankelijk van het gebied. In het agrarisch gebied ten noorden van de A12 (Het Broek) is meer ruimte dan in andere gebieden. In Het Broek bieden we de mogelijkheid om het agrarisch bouwperceel uit te breiden tot maximaal 2 hectare. Grotere agrarische bouwpercelen leiden in de praktijk veelal tot omschakeling naar niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderij). De vooronderstelling is dat een agrarisch bouwperceel van maximaal 2 hectare ruimtelijk aanvaardbaar is in het komgebied. Daarbij wordt aangesloten bij het beleid in het Duivense Broek. In het Duivense Broek is het agrarisch bouwperceel voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven 1,5 hectare met, onder voorwaarden, een maximum van 2 hectare.

De IJsselzone en Rijnzone hebben een meer kleinschalig karakter en andere landschapswaarden dan het komgebied. In de IJsselzone en de Rijnzone is daarom ruimtelijke inpasbaarheid het uitgangspunt en bieden we de mogelijkheid om het agrarisch bouwperceel tot een maximale omvang van 1,0 hectare te vergroten. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven die nu een agrarisch bouwperceel hebben van 1,0 hectare of meer krijgen verder geen uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bouwperceel.

Op grond van de Beheersverordening kan in deze gebieden onder voorwaarden een agrarisch bouwperceel van 1,5 hectare toegekend worden. Gezien de structuur, de waarden en de inrichting van deze gebieden, zal aan locaties die op dit moment een agrarisch bouwperceel kleiner dan 1,0 hectare hebben, feitelijk geen uitbreiding van agrarisch bouwperceel toegekend (kunnen) worden. De planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met daadwerkelijke mogelijkheden. Dit is van belang zodat geen onnodige milieuruimte⁹ wordt ingenomen¹⁰.

Model voor gedifferentieerde groeimogelijkheden voor de agrarische sector; Groeimogelijkheden verschillen per sector en gebied		
	Grondgebonden	Niet-grondgebonden
Het Broek	Maximaal 2 hectare	maximaal 30% tot maximaal 1,5 hectare
Overig buitengebied – IJsselzone, Rijnzone	Maximaal 1 hectare	maximaal 10% tot maximaal 1 hectare

⁸ Bij de MER moet juridisch rekening gehouden worden met het worst-case scenario. Dit betekent onder andere dat ook de afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zitten als ingevuld moeten worden beoordeeld.

⁹ Melkveehouderijen kunnen vaak nog tot de grondgebonden sector gerekend worden.

¹⁰ Bij de MER moet juridisch rekening gehouden worden met het worst-case scenario. Dit betekent onder andere dat ook de afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zitten als ingevuld moeten worden beoordeeld.

We nemen geen mogelijkheden op voor omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Het aantal intensieve veehouderijen buiten de ontwikkelingsgebieden mag niet toenemen en moet zo mogelijk afnemen. Daarom is het niet wenselijk dat door omschakeling (of door-ontwikkeling) nieuwe niet-grondgebonden bedrijven ontstaan en/of nieuwe agrarische bouwpercelen voor niet-grondgebonden bedrijven worden toegekend. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van nieuwvestiging (zie verder). Daarbij hebben we er voor gekozen dat het ruimtelijk beleid voor grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven verschilt. Bij omschakeling zouden (te) grote agrarische bouwpercelen voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen ontstaan, met ongewenste effecten op de omgeving. Omschakeling wordt daarom niet toegestaan.

'Omschakeling' kan ook door groei van een agrarisch bedrijf ontstaan. Een grondgebonden bedrijf is immers voor minimaal voor 50% afhankelijk van het producerend vermogen van de eigen grond. Dit betekent dat het vergroten van dieraantallen door uitbreiding of toevoeging van een stal bij onvoldoende grond kan leiden tot omschakeling, omdat een groter aandeel van voer aangevoerd moet worden. Ook deze vorm van omschakeling is niet toegestaan.

De afstand tussen agrarische bouwpercelen moet minimaal 50 meter bedragen

Inzet van het agrarisch bouwperceel is de ruimtelijke inpasbaarheid en clustering van (grootschalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Bij aaneengesloten agrarische bouwpercelen of een kleine afstand tussen agrarische bouwpercelen wordt de oorspronkelijke maat van het agrarisch bouwperceel ruimtelijk niet meer ervaren. Moderne stallen hebben een breedtemaat van 35-50 meter. Om feitelijk twee onderscheiden agrarische bouwpercelen te kunnen ervaren is daarom een minimale afstand van 50 meter (circa 1,5x de gemiddelde stalbreedte) noodzakelijk. Indien door vergroting van het agrarisch bouwperceel de afstand kleiner wordt dan 50 meter zullen we aan deze uitbreiding(srichting) geen medewerking verlenen.

Nieuwvestiging en verplaatsing

Er worden geen nieuwe agrarische bouwpercelen toegekend

Door economische en sociale factoren zal het aantal agrarische bedrijven afnemen. Daarmee neemt ook de behoefte aan agrarische bouwpercelen af. Voor zover er nog behoefte is kunnen nieuwe agrarische bedrijven gebruik maken van vrijkomende agrarische bouwpercelen. Het beleid is gericht op optimale benutting van bestaande agrarische bouwpercelen. Er is geen behoefte aan planologische uitbreiding van het aantal percelen. De provincie heeft gebieden aangewezen waar nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk is. Buiten deze gebieden is het toekennen van nieuwe agrarische bouwpercelen niet toegestaan. In de gemeente Zevenaar liggen geen gebieden die door de provincie aangewezen zijn aangewezen voor mogelijke nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

We nemen geen mogelijkheid op voor het verplaatsen van agrarische bouwpercelen, het verplaatsen van een agrarisch bouwperceel is een zelfstandige (buitenplanse) afweging

Verplaatsing, waarbij het achterblijvende agrarisch bouwperceel wordt verwijderd, is planologisch niet gelijk aan nieuwvestiging. Het aantal agrarische bouwpercelen blijft immers gelijk. In het bestemmingsplan buitengebied waren gebieden aangewezen waar de vestiging van een nieuw agrarisch bouwperceel mogelijk was in het geval er sprake was van verplaatsing. In de huidige situatie vinden we het niet vanzelfsprekend meer om deze mogelijkheid rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen. In praktijk komt verplaatsing van een agrarisch bouwperceel binnen de gemeente slechts zeer zelden

voor. De transformatie van onbebouwde agrarische grond naar een agrarisch bouwperceel kan een grote impact hebben op de omgeving.

Het is echter ook niet volledig uit te sluiten dat er zich de komende jaren toch een uitzonderlijke situatie voordoet waarin het wenselijk is een agrarisch bouwperceel te verplaatsen. In dat geval zullen we een zelfstandige afweging maken voor het concrete geval. Als verplaatsing wenselijk is, kan het agrarisch bouwperceel door middel van een partiële herziening in het bestemmingsplan ingepast worden. Op deze manier kan een dergelijk verzoek goed afgewogen worden.

Agrarische bedrijfswoningen

We maken ten aanzien van maatvoering en bouwmogelijkheden geen onderscheid tussen (agrarische) bedrijfswoningen en burgerwoningen.

We bieden de mogelijkheid om de agrarische bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m³ met maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing. Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en een goede ruimtelijke ordening stellen we grenzen aan de omvang van woningen in het buitengebied. Omdat er feitelijk geen verschil is in gebruik (wonen) tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning, sluiten we voor een agrarische bedrijfswoning aan bij de maatvoering van woningen in het buitengebied. We bieden derhalve de mogelijkheid om agrarische bedrijfswoningen te vergroten tot maximaal 800 m³ en 150 m² bijbehorende bebouwing. De nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen¹¹. We stellen geen voorwaarden aan de goothoogte. De goothoogte van 5,5 meter en de verplichte kap wordt losgelaten. Hiermee worden zowel woningen van twee bouwlagen met kap (2 volwaardige verdieping onder de goot), als woningen zonder kap (3 bouwlagen) mogelijk. Dit betekent dat het dominante bouwtype in het buitengebied van 1 bouwlaag met kap (en lage goot) wordt losgelaten.

We nemen geen mogelijkheid op voor tweede agrarische bedrijfswoning, maar bieden de mogelijkheid van dubbele bewoning

In praktijk heeft de tweede bedrijfswoning geleid tot verdere verstedelijking van het buitengebied. De bedrijfswoning heeft uiteindelijk geen functie meer voor het agrarisch bedrijf en wordt dan in gebruik genomen als burgerwoning. Een tweede werd toegestaan met het oog op noodzakelijk intensief toezicht en duurzaam werkgelegenheid voor twee volwaardige arbeidskrachten. In de huidige tijd en bij de huidige bedrijfsvoering is er in principe geen (bedrijfsmatige) noodzaak meer voor een tweede agrarische bedrijfswoning. De fysieke aanwezigheid in de directe nabijheid van het bedrijf van een tweede arbeidskracht is niet meer noodzakelijk.

De vraag voor een tweede bedrijfswoning is over het algemeen meer gerelateerd aan de beoogde voortzetting van het agrarisch bedrijf. De behoefte aan een zelfstandige huisvesting voor de zoon/dochter die in het bedrijf komt werken en op termijn wil overnemen. Voor deze situatie bieden we de mogelijkheid van dubbele bewoning. Binnen de bouwmassa van een 1 woning zijn dan 2 zelfstandige wooneenheden toegestaan. In tegenstelling tot woningsplitsing wordt is dubbele bewoning mogelijk bij agrarische bedrijfswoningen kleiner dan 900 m³. De toegestane maatvoering van 800 m³ en 150 m² bijbehorende bebouwing biedt voldoende ruimte voor 2 volwaardige woningen met bijbehorende bebouwing. Bij dubbele bewoning worden niet meer bouwmogelijkheden geboden dan bij een enkele woning. Wanneer er geen feitelijke behoefte meer is voor een tweede agrarische bedrijfswoning, kan de 'tijdelijke' situatie van de tweede bedrijfswoning relatief eenvoudig ongedaan gemaakt worden. Er is dan geen aanleiding voor afsplitsing en omzetten in een burgerwoning.

¹¹ daarmee is woning met 2 bouwlagen en een steile kap mogelijk.

Wie bieden de mogelijkheid om een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken

In het verleden zijn veelvuldig 2^e bedrijfswoningen toegestaan bij agrarische bedrijven. Een deel van deze woningen is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. De woningen worden (illegaal) bewoond door een huishouden die geen enkele relatie heeft met het agrarisch bedrijf. Daarmee vormden ze een belemmering voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf omdat de milieuwetgeving uitging van de feitelijke situatie.

Sinds januari 2013 is het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning door een huishouden zonder relatie met het bedrijf te laten bewonen zonder dat dit direct belemmeringen geeft voor het naastgelegen agrarisch bedrijf. De zogenoemde 'plattelandswoning' is namelijk wettelijk niet beschermd ten aanzien van geluid, geur of luchtkwaliteit van het 'bijbehorende' agrarisch bedrijf. Ten opzichte van andere agrarische bedrijven heeft een plattelandswoning een minimale bescherming. Dit beschermingsniveau is lager dan bij een reguliere burgerwoning.

Omdat de agrarische bedrijfswoning niet meer nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering bieden we de mogelijkheid om de bestaande tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken. Het blijft een agrarische bedrijfswoning, maar bewoning door derden is toegestaan. Nieuwbouw als plattelandswoning is niet toegestaan. De plattelandswoning en het bijbehorende erf blijven ook onderdeel van het agrarisch bouwperceel. Mogelijkheden voor bedrijf- en beroep aan huis en nevenfuncties zijn gekoppeld aan het agrarisch bouwperceel. Dat betekent dat deze óf bij de plattelandswoning óf bij de agrarische bedrijfswoning ingevuld kunnen worden (stapelen van mogelijkheden is niet toegestaan). Om toch enigszins een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen moet sprake zijn van een zekere ruimtelijke scheiding tussen de plattelandswoning en het agrarisch bedrijf. Denk aan bepaalde afstanden tot aan de bedrijfsbebouwing en mestopslag. De 'plattelandswoning' blijft een agrarische bedrijfswoning en onderdeel van de inrichting¹² en dus ook onderdeel van het agrarisch bouwperceel. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening bieden we deze mogelijkheid niet bij intensieve veehouderijbedrijven omdat hier geen goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven met de nadruk op activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme en de agrarische sector

Een kleiner deel van de agrariërs kiest voor verbreding om extra inkomsten te genereren in combinatie met een kleinschalig(er) agrarisch bedrijf. Deze activiteiten worden gezien als een waardevolle aanvulling op het agrarisch én recreatief product en kunnen bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. Voorwaarde is dat de activiteiten ruimtelijk en functioneel van ondergeschikt belang zijn. Het gaat dan om extensieve, kleinschalige activiteiten.

We bieden mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de agrarische sector, recreatieve en culturele sector. Culturele activiteiten dragen bij aan het recreatieve product. Naast lichte horeca, zoals een 'theehuis', kan men denken aan, kleinschalig kamperen, bed&breakfast, atelier- en expositieruimte, galerie of verkoop van streekproducten. Daarnaast blijven de mogelijkheden op het gebied van stalling en opslag zoals deze nu in de Beheersverordening zijn opgenomen gehandhaafd.

We bieden de mogelijkheid om maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte te gebruiken voor nevenactiviteiten met een maximum van 350 m². Nieuwbouw ten behoeve van nevenfunctie is mogelijk, mits dit bouwwerk binnen het agrarisch bouwperceel wordt opgericht.

Om het extensieve karakter van een nevenactiviteit te borgen is de maximale oppervlakte die we bieden afhankelijk van de aard van de activiteit. Een theehuis, cursusruimte of winkel voor verkoop van streekgebonden producten kan een omvang krijgen van maximaal 100 m². Een atelier, expositieruimte of groepsaccommodatie kan een oppervlakte krijgen van maximaal 350 m². Voor bed&breakfast blijft het aantal kamers het uitgangspunt; maximaal 5 kamers (ca. 250 m²). Recreatieve verblijven kunnen in losstaande bijgebouwen ondergebracht worden.

¹² Als gevolg van de wettelijke regeling

We bieden ruimte voor kleinschalig kamperen op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwperceel. Hierbij willen we het extensieve en kleinschalige karakter en een goede landschappelijke inpassing borgen. Op een kleinschalig kampeerlocatie worden maximaal 20 plaatsen toegestaan. In samenhang hier mee mag een kampeerlocatie een omvang hebben van maximaal 1.500 m².

Detailhandel (muv streekproducten en producten van eigen bedrijf), zwaardere horeca zoals een café, zalenverhuur of partycentrum, sexinrichting of casino zijn niet toegestaan als nevenactiviteit.

Op grond van de Beheersverordening buitengebied is als nevenactiviteit een theehuis van maximaal 50 m² en maximaal 3 kamers bed&breakfast toegestaan. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor kleinschalig kamperen is met de vaststelling van de Beheersverordening buitengebied al geëffectueerd. In de bestemmingsplannen buitengebied was een mini-camping met maximaal 10 kampeermiddelen op het agrarisch bouwperceel toegestaan. Met de Beheersverordening is dit verruimd naar maximaal 20 kampeermiddelen op of in aansluiting op het agrarisch bouwperceel.

Intensieve vormen van dagrecreatie, zoals een (overdekte) speeltuin of omvangrijke buitenactiviteiten, zien we niet als nevenactiviteit voor agrarische bedrijven. Door onder andere het intensieve karakter van deze activiteiten en de mogelijke ruimtelijke impact zullen we deze initiatieven in voorkomend geval apart afwegen.

We maken geen onderscheid tussen agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bij de agrarische bedrijfswoning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk

Door maatschappelijke ontwikkelingen verricht niet alleen het hoofd van het huishouden betaalde arbeid. Niet alle leden van het huishouden zijn per definitie werkzaam in het agrarisch bedrijf. Men heeft bijvoorbeeld elders betaalde arbeid of wijdt zich volledig aan 'nevenactiviteiten'. We willen daarbij geen onderscheid maken tussen de bewoners van een (agrarische) bedrijfswoning en een burgerwoning. Uitoefening van vrije beroepen en bedrijf aan huis zoals dat bij een burgerwoning in het buitengebied wordt toegestaan, zijn onverkort ook mogelijk bij een agrarische bedrijfswoning.

WONEN

Toekennen van een woonbestemming

We kennen een woonbestemming toe aan die locaties die nu ook een woonbestemming hebben

In de Beheersverordening is aan burgerwoningen de bestemming wonen toegekend. Voor locaties die nu een bestemming wonen hebben wordt deze bestemming in het bestemmingsplan overgenomen.

Woongebouwen die nu illegaal worden bewoond krijgen niet automatisch een woonbestemming. Dit geldt ook voor agrarische bedrijfswoningen. Indien de eigenaar/bewoner een woonbestemming wil, kan hij gebruik maken van de beleidsregels voor Vrijkomende agrarische bebouwing of plattelandswoning. Op basis hiervan zal beoordeeld worden of een woonbestemming eventueel mogelijk is en onder welke voorwaarden.

We hanteren vijf soorten 'woonbestemmingen'

Om verstening en verstedelijking van het buitengebied en belemmering van agrarische activiteiten te beperken wordt al geruime tijd zeer terughoudend omgegaan met het bieden mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Gezien de relatie tussen wonen en werken is het bij een agrarisch bedrijf wel toegestaan een (boerderij)woning op te richten. In het bestemmingsplan wordt daarom onderscheid gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning (uitsluitend bewoning door de agrariër toegestaan) en een woning c.q. woonbestemming (bewoning door een burger toegestaan). Omdat dit onderscheid in de milieuwetgeving wordt gebruikt, is dit nog steeds relevant.

Binnen de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt voor, van oudsher, gesplitste woningen. Splitsing is toegestaan binnen de bestaande bouw mogelijkheden. Er zijn twee zelfstandige woningen,

maar deze hebben een gezamenlijk een 'bouwrecht' voor 1 woning (800 m³ en 150 m² bijgebouwen). Het is niet wenselijk dat door het splitsen van de woning de bouwmassa ook kan verdubbelen. De bestemming 2W (gesplitste woning) blijft dus gehandhaafd.

Sinds januari 2013 is het mogelijk dat een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning door een burger (zonder relatie met het bedrijf) wordt bewoond. Deze zogenoemde 'plattelandswoning' is wettelijk niet beschermd ten aanzien van geluid, geur of luchtkwaliteit van het 'bijbehorende' agrarisch bedrijf. We bieden onder voorwaarden de mogelijkheid van een plattelandswoning. Zie verder onder 'agrarisch'. Een plattelandswoning is geen woonbestemming. Het blijft een agrarische bedrijfswoning, maar bewoning door derden is toegestaan.

Tenslotte zijn bij enkele specifieke niet-agrarische bedrijven bedrijfswoningen toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan in het buitengebied feitelijk vijf typen woningen: een reguliere woning, een (reguliere) gesplitste woning, een bedrijfswoning bij niet-agrarische bedrijven, een agrarische bedrijfswoning en een plattelandswoning. Het beschermingsniveau van een reguliere woning is het hoogst. Het beschermingsniveau van de bedrijfswoning en de plattelandswoning is ten opzichte van de inrichting waartoe het behoort lager. De bedrijfswoningen en de plattelandswoningen zijn geen zelfstandige bestemming maar onderdeel van de bestemming.

We bieden een bestemmingsvlak van maximaal 1.200 m²

Om concentratie van bebouwing en een efficiënt ruimtegebruik te bevorderen worden voor woningen bestemmingsvlakken toegekend. Bebouwing, van woning en bijbehorende bebouwing, is uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Door deze systematiek blijft de bebouwing ruimtelijk geclusterd. Om bebouwing en gebruik daadwerkelijk te clusteren kennen we bestemmingsvlak van maximaal 1.200 m² toe. Indien een kadastraal perceel groter is dan 1.200 m² krijgt het resterende deel de bestemming agrarisch (zonder bouwmogelijkheden).

Bebouwing en gebruiksmogelijkheden

Alle gebouwen, bouwwerken en bij de woning behorende gebruik van gronden dienen binnen de grenzen van het bestemmingsvlak gesitueerd te worden

Het bestemmingsvlak heeft tot doel om de bebouwing en gebruik van gronden te concentreren. Om dit te bewerkstelligen dienen alle bouwwerken en bij de woning behorend gebruik van gronden zoals erf, tuin, verhardingen, paardenbakken dienen binnen de grenzen van het bestemmingsvlak gesitueerd te worden.

We bieden een mogelijkheid voor een woning van maximaal 800 m³ en maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing

Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en een goede ruimtelijke ordening stellen we grenzen aan de omvang van woningen in het buitengebied. We bieden de mogelijkheid voor een woning van maximaal 800 m³ en maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing. De nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen¹³. We stellen geen voorwaarden aan de goothoogte. De goothoogte van 5,5 meter en de verplichte kap wordt losgelaten. Hiermee worden zowel woningen van twee bouwlagen met kap (2 volwaardige verdiepingen onder de goot), als woningen zonder kap mogelijk (maximaal 2 bouwlagen). Dit betekent dat het dominante bouwtype in het buitengebied van 1 bouwlaag met kap (en lage goot) losgelaten.

De woning dient op redelijke afstand van de openbare weg gesitueerd te worden

We kennen een bestemmingsvlak toe van maximaal 1.200 m². De woning moet binnen dit vlak geplaatst worden. Afhankelijk van de breedte kan een bestemmingsvlak een aanzienlijke dieptemaat hebben. In het

¹³ daarmee is woning met 2 bouwlagen en een steile kap mogelijk.

geval de woning dan achter op het vlak wordt geplaatst, wordt deze feitelijk ver in de open ruimte gesitueerd. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit is niet wenselijk. Daarom stellen de voorwaarde dat de woning op maximaal 15 meter vanaf de naar de openbare weg gekeerde grens van het bestemmingsvlak geplaatst mag worden.

Bijbehorende bebouwing dient op redelijke afstand van de woning geplaatst te worden

We kennen een bestemmingsvlak toe van maximaal 1.200 m². Bijbehorende bebouwing moet binnen dit vlak geplaatst worden. Afhankelijk van de breedte kan een bestemmingsvlak een aanzienlijke dieptemaat hebben. Bijbehorende bouwwerken kunnen in principe op grote afstand van de woning ver in de openruimte geplaatst worden. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit is niet wenselijk. Daarom stellen we de voorwaarde dat bijbehorende bebouwing op maximaal 20 meter afstand van de woning geplaatst mag worden. Vergunningvrije bouwwerken mogen overal binnen het bestemmingsvlak geplaatst worden.

Het gebruik van bijbehorende bebouwing voor bewoning is niet toegestaan

Wie bieden beduidend meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken dan in het verleden. Een maximale oppervlakte van 150 m². Op deze oppervlakte is een volwaardige woning te realiseren. Indien bewoning wordt toegestaan zou het zelfs aantrekkelijk zijn om voor speciaal voor dit doel een bijbehorend bouwwerk op te richten of te vergroten. Als we bewoning van bijbehorende bouwwerken toestaan, zou de woningvoorraad in het buitengebied in een klap verdubbeld kunnen worden. Dit is niet wenselijk. Los van de versterking en verstedelijking van het buitengebied, heeft dit een ongewenst effect op het woningbouwprogramma. Het gebruik van bijbehorende bebouwing voor bewoning wordt niet toegestaan.

Ontwikkelmogelijkheden

We bieden uitbreidingsmogelijkheden voor een woning tot maximaal 800 m³ en bijbehorende bebouwing tot maximaal 150 m²

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijfswoningen is met de vaststelling van de Beheersverordening buitengebied al geëffectueerd. In de bestemmingsplannen buitengebied was een woning van maximaal 600 m³ met maximaal 80 m² bijbehorende bebouwing toegestaan. Met de Beheersverordening is dit verruimd naar maximaal 800 m³ en maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing.

De goothoogte van 5,5 meter en de verplichte kap wordt losgelaten. Hiermee worden zowel woningen van twee bouwlagen met kap (volwaardige verdieping onder de goot), als woningen zonder kap mogelijk. Dit betekent dat het dominante bouwtype in het buitengebied van 1 bouwlaag met kap (en lage goot) losgelaten

We bieden de mogelijkheid voor het plaatsen van paardenbakken mits dit geen onevenredig overlast geeft voor de omgeving en de voorzieningen zijn afgestemd op het gebied



In het buitengebied worden (hobbymatig) paarden gehouden. Het gebruik van gebouwen en gronden voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied. In de praktijk is gebleken dat met name paardenbakken gevolgen kunnen hebben voor functies in de directe omgeving.

Paardenbakken met eventueel bijkomende voorzieningen hebben een duidelijk ruimtelijke impact. Niet alleen een landschappelijke impact, zoals verharding, hekken en masten, maar ook externe effecten als licht, geur, stof, geluid. We bieden de mogelijkheid om in

de nabijheid van de woning een paardenbak te plaatsen voor hobbymatig (eigen) gebruik, mits dit geen onevenredig overlast geeft voor de omgeving. Om de impact van een paardenbak te beperken is het wenselijk om de oppervlakte van een paardenbak beperkt te houden. Paardenbakken zijn in het buitengebied in beginsel bij alle bestemmingen waarbinnen wordt gewoond, dus ook binnen de bedrijfsbestemming met dienstwoning, toegestaan via een afwijking. De paardenbak moet binnen het bestemmingsvlak geplaatst worden. Er moet voldoende afstand zijn tot de woning van derden. In de buurt van natuurgebieden zullen we geen verlichting toestaan om verstoring en lichtvervuiling te voorkomen. De paardenbak moet in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing, achter de voorgevel rooilijn, op het eigen perceel gerealiseerd worden.

Stap- en tredmolens zijn niet toegestaan. Een stap-trainingsmolen is een redelijk omvangrijk bouwwerk en landschappelijk in het buitengebied niet goed inpasbaar. Voor hobbymatig houden van paarden is een stap-trainingsmolen ook niet noodzakelijk.



Nieuwvestiging

We bieden mogelijkheden voor nieuwvestiging van woningen door middel van functieverandering of splitsing van bestaande woningen

De verwachting is dat voorlopig een beperkte uitbreidingsbehoefte blijft bestaan voor woningen in het buitengebied. Dit is een specifiek segment dat niet in de kernen geboden kan worden. We willen dit als onderdeel van het totale woningbouwprogramma mogelijk maken. Gelijktijdig zal (agrarisch) vastgoed beschikbaar komen. Om verstening van het buitengebied te beperken en verpaupering te voorkomen bieden we op deze locaties in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid van woningen toe te voegen. Het streven is daarbij ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Zie onder 'functieveranderingsbeleid'.

Voor het behoud van grote monumentale panden is een economische drager essentieel. Grote panden bieden voldoende ruimte voor het toevoegen van een woning. We bieden grote panden (inhoud meer dan 900 m³) de mogelijkheid om door woningsplitsing een woning toe te voegen, waardoor tevens de economische basis wordt versterkt. Bij woningsplitsing mag de bestaande bouwmassa in principe niet worden vergroot. De splitsing is inpandig. Daarbij is dus voor twee woningen in totaal 150 m² bijbehorende bebouwing toegestaan – het bouwrecht van 1 woning. Het toevoegen van een woning buiten het bestaande pand als economische drager is niet aan de orde. Hierdoor neemt immers het bebouwd oppervlakte toe. Woningsplitsing wordt verder niet toegestaan. Zie verder onder 'Woningsplitsing'.

Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

We bieden ruime mogelijkheden voor beroep aan huis

Er is een toenemende behoefte aan en mogelijkheden voor beroep aan huis. Diverse beroepen worden aan of vanuit huis uitgeoefend. Onder andere door de opkomst van de ZZP-er. Hierdoor ontstaat de behoefte voor een kantoor-, praktijk- of cursusruimte aan huis. Over het algemeen gaat het om kleinschalige, ruimtelijk en functioneel ondergeschikte activiteiten met zeer beperkte effecten op de omgeving. De huidige regeling kan slechts deels in deze behoefte voorzien. Daarom willen we deze actualiseren en meer mogelijkheden bieden in de zin van meer verschillende activiteiten mogelijk maken. We bieden ruime mogelijkheden voor beroep aan huis. Het gaat dan om het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, financieel, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied. De activiteiten moeten ruimtelijk, functioneel en qua aard, omvang en intensiteit ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Om dit te borgen hanteren we een onder andere een maximale oppervlakte. Dit wordt mogelijk gemaakt voor beroep aan huis. Er mag bijvoorbeeld geen zelfstandig kantoor ontstaan.

We bieden mogelijkheden voor bedrijf aan huis

In het verlengde van de behoefte van beroep aan huis is er behoefte aan mogelijkheden voor bedrijf aan huis. Het gaat om een breed scala activiteiten, waarbij de nadruk veelal meer ligt op het werken vanuit huis. Opslag en/of stalling, wat beperkte voorbereidingen of reparatiewerkzaamheden vinden dan plaats op het huisperceel. Bijvoorbeeld een klusbedrijf, loodgieter, (klein) transportbedrijf, aannemersbedrijf. Produceren of verwerken van materialen komt nauwelijks voor. We bieden mogelijkheden voor (kleinschalig) bedrijf aan huis, mits dit een zeer beperkt effect heeft op de omgeving, inclusief visuele aspecten. Om dit te borgen hanteren we een onder andere een maximale oppervlakte en een maximale milieucategorie. Detailhandel, zware horeca, zoals café of feestzaal, sexinrichtingen of casino als bedrijf aan huis zijn niet toegestaan.

We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties op het gebied van recreatie en toerisme waaronder kleinschalige verblijfsrecreatie en lichte horeca

Een deel van de bewoners van het buitengebied wil activiteiten ontplooiën op het gebied van verblijfsrecreatie en/of lichte horeca. Voorbeelden zijn bed&breakfast/kamerverhuur, groepsaccommodatie, theehuis of een kleine camping. Deze activiteiten worden gezien als een waardevolle aanvulling op het recreatief product en kunnen bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. We bieden mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de recreatieve sector. Naast lichte horeca, zoals een 'theehuis', kan men denken aan, kleinschalig kamperen, bed&breakfast, atelier- en expositieruimte, galerie of verkoop van streekproducten. Voorwaarde is dat de activiteiten ruimtelijk en functioneel van ondergeschikt belang zijn, kleinschalig en extensief. Omdat de nevenactiviteiten gekoppeld zijn aan een woonbestemming in een meer of minder dichtbebouwde woonomgeving is het van belang dat door aard, schaal of locatie van de activiteiten geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt. In dit kader zullen we ook nader afwegen welke activiteiten bij recht en welke met een afwijking mogelijk gemaakt worden.

De nevenactiviteit mag niet tot meer bebouwing leiden. Deze moet ondergebracht worden in de woning en/of 150 m² bijbehorende bebouwing. De woning dient echter wonen als hoofdfunctie te behouden.

Om het extensieve karakter van een nevenactiviteit te borgen is de maximale oppervlakte die we bieden is afhankelijk van de aard van de activiteit.

Een theehuis, cursusruimte of winkel voor verkoop van streekgebonden producten kan een omvang krijgen van maximaal 100 m². Een atelier, expositieruimte kan een oppervlakte krijgen van maximaal 150 m². Voor bed&breakfast blijft het aantal kamers het uitgangspunt; maximaal 5 kamers, met een maximale oppervlakte van 150 m². Recreatieve verblijven kunnen in losstaande bijgebouwen ondergebracht worden.

We bieden ruimte voor kleinschalig kamperen op of direct aansluitend aan het woonperceel. Hierbij willen we het extensieve en kleinschalige karakter en een goede landschappelijke inpassing borgen. Op een kleinschalig kampeerlocatie worden, afhankelijk van de locatie, maximaal 20 plaatsen toegestaan.

Detailhandel (m.u.v. streekproducten en producten van eigen bedrijf), zwaardere horeca zoals een café, zalenverhuur of partycentrum, sexinrichting of casino zijn niet toegestaan als nevenactiviteit.

Woningsplitsing

We bieden (uitsluitend) mogelijkheden voor woningsplitsing bij grote monumentale panden

Voor het behoud van grote monumentale panden is een economische drager essentieel. Grote panden bieden voldoende ruimte voor het toevoegen van een woning, waardoor de economische basis wordt versterkt. We bieden de mogelijkheid om door woningsplitsing een woning toe te voegen. Bij woningsplitsing mag de bestaande bouwmassa in principe niet worden vergroot (splitsing is inpandig). Daarbij is in totaal 150 m² bijbehorende bebouwing toegestaan – het bouwrecht van 1 woning. Per woning 80 m² bijbehorende bebouwing.

Het toevoegen van een woning buiten het bestaande pand als economische drager is niet aan de orde. Hierdoor neemt immers het bebouwd oppervlakte toe.

We bieden de mogelijkheid voor woningsplitsing uitsluitend voor woningen met een belangrijke cultuur-historische waarde en een inhoud van meer dan 900 m³ (overeenkomstig het beleid in de Beheersverordening buitengebied). Wie bieden beduidend meer ruimte voor een woning dan in het verleden. Een maximale inhoud van 800 m³. Bij deze inhoud zijn eenvoudig twee volwaardige woningen te realiseren. Indien splitsing generiek wordt toegestaan zou het zelfs aantrekkelijk zijn om voor speciaal voor dit doel een woning te vergroten en vervolgens te splitsen. Als we splitsing toestaan, zou de woningvoorraad in het buitengebied in een klap verdubbeld kunnen worden. Dit is niet wenselijk. Los van de verstening en verstedelijking van het buitengebied, heeft dit een ongewenst effect op het woningbouwprogramma. Woningssplitsing wordt verder niet toegestaan.

Mantelzorg

We bieden mogelijkheden voor mantelzorg.

Mensen willen als ze ouder worden graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Ook als ze behoefte krijgen aan enige zorg. De mogelijkheden voor intramurale zorg nemen ook af. Daarbij willen we stimuleren dat mensen voor elkaar zorgen. Daarom bieden we de mogelijkheid voor mantelzorg. Mantelzorg voorziet in principe in een tijdelijke behoefte. Het eindigen van mantelzorg mag niet leiden tot een (permanente) toevoeging van een woning. De extra woonruimte voor mantelzorg moet daarom binnen de bestaande bouwmassa/bouwrecht opgelost worden. Dit is ook mogelijk omdat de maximaal toegestane inhoud van een woning is vergroot 600 m³ naar 800 m³. In deze 200 m³ kan een unit van 65 m² gerealiseerd worden. Na het beëindigen van de mantelzorgsituatie moet het gebruik als ondergeschikte woonruimte voor een tweede huishouden worden gestaakt. De ruimte wordt (weer) onderdeel van de woning en moet gebruikt worden overeenkomstig de bestemming. Dit betekent overigens dat de ruimte ook benut kan worden voor beroep- of bedrijf aan huis.

RECREATIE

We bieden mogelijkheden voor verschillende vormen van recreatie in de vorm van nevenactiviteit bij een andere bestemming of als zelfstandig bedrijf

Recreatie en toerisme kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale economie. Het buitengebied biedt kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk recreatief product. Voor activiteiten die gerelateerd zijn aan de beleving van het buiten(gebied) of verblijfsrecreatie. We willen ontwikkeling van recreatie en toerisme ondersteunen daar waar mogelijk ruimte bieden aan waardevolle initiatieven. Naast (verblijfs)recreatie op recreatieterreinen zijn diverse andere vormen van (verblijfs)recreatie denkbaar. Naast locaties met hoofdactiviteit recreatie bieden we andere bestemmingen de mogelijkheid voor recreatieve nevenactiviteiten. We bieden onder andere alle type woningen (bedrijfswoningen en burgerwoningen) de mogelijkheid voor Bed&breakfast, kleinschalig kamperen, lichte horeca (theehuis), galerie, expositieruimte. Zie ook de betreffende paragrafen over de specifieke bestemmingen. We bieden geen mogelijkheid voor zelfstandige recreatiewoningen.

Toekennen van een recreatieve bestemming

We kennen een recreatieve bestemming toe aan locaties waar sprake is van bedrijfsmatige activiteit en recreatie de hoofdfunctie is.

In het buitengebied zijn diverse grote en kleine recreatie-ondernemingen aanwezig. Het aanbod verblijfsrecreatie varieert van kleine en grote campings tot groepsaccommodaties, huisjes (al dan niet op campings/vakantieparken) en bed&breakfast. Het gaat zowel om verblijfsrecreatie als hoofdfunctie als om ondergeschikte nevenfunctie. Om voor een bestemming recreatie in aanmerking te kunnen komen moet sprake zijn van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit. Recreatieve nevenactiviteiten zijn bij recht binnen de hoofdfunctie mogelijk (bijvoorbeeld kleinschalig kamperen op en agrarisch bouwperceel) of krijgen op basis van de feitelijk bestaande situatie een specifieke aanduiding ('... toegestaan').

We hanteren verschillende soorten recreatieve bestemmingen

Naar aanleiding van de in potentie verschillende externe effecten maken we onderscheid in twee soorten recreatieve bestemmingen: dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Op locaties bestemd voor dagrecreatie is overnachting niet toegestaan. Terreinen specifiek voor – extensief - (dag)recreatief medegebruik worden niet apart bestemd. Deze krijgen indien nodig een aanduiding ‘recreatief medegebruik’. Deze aanduiding wordt toegekend wanneer te verwachten is dat voor het recreatief medegebruik hetzij enkele specifieke voorzieningen nodig zijn, zoals parkeerterreinen, hetzij enige ruimtelijke effecten van dit gebruik zijn te verwachten.

Verblijfsrecreatie

Bebouwing en gebruik terreinen voor verblijfsrecreatie

We maken geen onderscheid tussen stacaravans, trekkershutten of chalets

Door ontwikkelingen in de sector wordt inmiddels een veelheid aan producten voor overnachtingsmogelijkheden aangeboden. Naast onbebouwde toeristische plaatsen voor mobiele kampeermiddelen zoals tenten, tourcaravans en campers, worden ook gebouwde nachtverblijven aangeboden zoals stacaravans, trekkershutten, chalet of vakantiebungalow. De ruimtelijke effecten van deze bouwwerken is in principe gelijkwaardig. We maken daarom geen onderscheid naar type recreatief verblijf (stacaravan, trekkers, chalet, etc.). Dat wil zegen dat ongeacht het type dezelfde bouwregels van toepassing zijn. In praktijk is er wel een onderscheid tussen een familie- of ‘reüniebungalow’ en overige nachtverblijven. Een familie- reüniebungalow heeft immers over het algemeen een 2^e verdieping en een hogere bouwhoogte. Voor stacaravans, trekkershutten, chalets e.a. is een tweede verdieping ten behoeve van ruimtelijke inpasbaarheid uitgesloten.

We bieden mogelijkheden voor een recreatief nachtverblijf van maximaal 70 m2 en 90 m2 voor familiebungalows

Kampeerterreinen en vakantieparken i.c. recreatiewoningen en stacaravans zijn bedoeld voor recreatief gebruik. De terreinen en accommodaties zijn dus niet bedoeld voor permanente bewoning¹⁴. Om het gebruik te borgen hanteren we onder andere een maximale oppervlakte voor niet-mobiele kampeermiddelen zoals stacaravans en vakantiehuisjes. Mensen hebben echter meer behoefte aan luxe en comfort en er is ook vraag naar grotere stacaravans en vakantiebungalows. We bieden een recreatief nachtverblijf (zoals recreatiewoningen, chalets en stacaravans) een maximale oppervlakte van 70 m2 en 6 m2 in pandige of aangebouwde berging. Dit is een gebruikelijke standaard voor een recreatiewoning voor 4-6 personen. Stacaravans voor 4 personen zijn over het algemeen veel kleiner. Buiten deze 76 m2 wordt verder geen bebouwing toegestaan.

Daarnaast is er een toenemende vraag naar zogenoemde reünie- of familiebungalows, voor 8 tot 12 personen. Per locatie bieden we onder voorwaarden de mogelijkheid van familiebungalows met een oppervlakte van maximaal 90 m2 en maximaal 10 m2 in pandig berging. Dit is een gebruikelijke standaard voor een recreatiewoning voor ongeveer 12 personen. Voorwaarde is dat de familiebungalows eigendom blijven en onderdeel blijven uit maken van het recreatiebedrijf; ondergrond en/of vastgoed mogen niet verkocht worden aan een particuliere eigenaar. De bedrijfsmatige exploitatie moet gegarandeerd worden. Om het recreatieve karakter en gebruik van de terreinen te waarborgen wordt het aantal familiebungalows per locatie gemaximeerd.

Vanuit het perspectief van ruimtelijke inpasbaarheid en beoogd gebruik is het wenselijk dat de hoogte van de verblijven beperkt blijft. Uitgangspunt is dat recreatieve nachtverblijven op recreatieterreinen maximaal 1 verdieping hebben. We bieden recreatieve nachtverblijven een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter.

¹⁴ Op grond hiervan zijn er bijvoorbeeld afwijkende technische eisen voor kampeermiddelen.

We stellen geen eisen aan de inrichting van het terrein

De inrichting van het terrein is van grote invloed op de (gewenste) bedrijfsvoering. Het is bepalend voor zowel het segment waarin de ondernemer wil opereren, het product dat hij wil aanbieden en de exploitatie(mogelijkheden) van het bedrijf. We bieden de ondernemer de mogelijkheid om hun bedrijfsvoering, binnen de ruimtelijke mogelijkheden, ruimtelijk optimaal in te richten. We stellen dus geen eisen ten aanzien van kavelgrootte of de relatie tussen kavelgrootte en opstal. Het is de verantwoordelijkheid van de ondernemer om een kwalitatief hoogwaardige inrichting te realiseren die aansluit bij de marktvaart. Daarbij stellen we wel voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van het terrein en het maximaal aantal plaatsen (zie verder).

We hanteren maximaal aantal verblijfseenheden per locatie

De externe effecten van bijvoorbeeld een camping hangen in hoge mate samen met de omvang en intensiteit van de activiteit; oftewel het aantal plaatsen c.q. verblijfseenheden. Hoe meer eenheden, hoe groter bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking. Om de externe effecten te begrenzen hanteren we een maximaal aantal plaatsen (verblijfseenheden) per locatie. Daarbij willen we in het zomerseizoen meer ruimte bieden. Veel recreatie-ondernemers moeten immers nog steeds in het zomerseizoen een belangrijk deel van hun inkomsten verdienen. Daarbij mag men verwachten dat de externe effecten van een camping in de zomer wat groter zijn dan in de wintermaanden.

Bij het vaststellen van het aantal plaatsen vormt de feitelijke situatie en de Beheersverordening buitengebied het uitgangspunt. Zie ook groei en ontwikkelingsmogelijkheden.

Groei en ontwikkelingsmogelijkheden

We bieden een mogelijkheid voor een groepsaccommodatie

Er is er een toenemende vraag naar groepsaccommodaties voor grotere groepen. In het kader van productverbreding en diversificatie hebben steeds meer campings de wens om een accommodatie voor grotere groepen aan te bieden. We bieden per locatie een mogelijkheid voor een groepsaccommodatie van maximaal 350 m² (ongeveer 25 personen). Overeenkomstig overige bouwwerken op het terrein bieden we een groepsaccommodatie maximaal 1 verdieping; een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter.

De Beheersverordening buitengebied biedt geen mogelijkheid om een groepsaccommodatie op een kampeerterrein te realiseren. Zowel de bebouwing als het gebruik behoort niet tot de mogelijkheden. Het beleid was er op gericht om bebouwing op het terrein beperkt te houden. Het toestaan van (bebouwing voor) een groepsaccommodatie betekent een forse verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie.

We bieden mogelijkheden voor (gedeeltelijke) omschakeling

Door marktontwikkelingen zetten steeds meer bedrijven in op productdiversificatie. Door productdiversificatie proberen ondernemers onder andere ook het seizoen te verlengen. Hierdoor ontstaan (behoefte aan) mengvormen van bijvoorbeeld campings met huisjes, kamers voor bed&breakfast en/of groepsaccommodatie. We bieden de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk om te schakelen van mobiele kampeermiddelen (toeristenplaatsen) naar stacaravans, trekkershutten, vakantiehuisjes of het toevoegen van groepsaccommodatie. Voorwaarde is dat de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd kan worden. Voorwaarde is dat ondergrond en vastgoed eigendom blijven en onderdeel blijven uit maken van het recreatiebedrijf; deze mag niet verkocht worden aan een particuliere eigenaar. Omschakeling mag niet leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving. Om de externe effecten te begrenzen hanteren we een maximaal aantal plaatsen (verblijfseenheden) per locatie. Daarbij zal niet per definitie iedere toeristische kampeerplaats omgezet kunnen worden.

We bieden geen mogelijkheden voor verbreding tenzij ...

Naast de inzet op productdiversificatie zetten ook steeds meer ondernemers in op productverbreding. Het gaat dan om het toevoegen van 'recreatieve voorzieningen', bijvoorbeeld zwembad, restaurant of wellness/sauna, en het gebruik hiervan. Productverbreding wordt gezocht in het benutten van al aanwezige voorzieningen, door deze ook voor bezoekers van buiten het terrein toegankelijk te maken, of door het toevoegen van nieuwe voorzieningen op locatie of door het aanbieden van arrangementen.

Uitgangspunt blijft dat voorzieningen op een terrein voor verblijfsrecreatie ten dienste staan van de bestemming en hier aan ruimtelijk en functioneel ondergeschikt zijn. Het zelfstandig (laten) functioneren van deze voorzieningen is niet toegestaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat een kampwinkel en restauratie buiten het seizoen is gesloten, maar ook dat exploitatie van de voorzieningen aantoonbaar mogelijk is op basis van de omvang van het recreatiepark.

In sommige gevallen kan een recreatieve voorziening juist een waardevolle aanvulling zijn voor de omgeving. In een dorp is bijvoorbeeld onvoldoende draagvlak voor een zwembad, maar als deze op een recreatieterrein geëxploiteerd kan worden kan deze voorziening toch geboden worden. In het geval de toevoeging van een recreatieve voorziening een waardevolle aanvulling is voor de omgeving die niet op een andere wijze bereikt zou kunnen worden (als zelfstandige voorziening) willen we de aanvaardbaarheid nader afwegen. Deze mogelijkheid zullen we niet in het bestemmingsplan opnemen. In het geval zich een dergelijke situatie voordoet zullen we een zelfstandige afweging maken voor het concrete geval. Als dit wenselijk is kan het door een partiële herziening in het bestemmingsplan ingepast worden. Het toevoegen van voorzieningen zien we als een wezenlijke uitbreiding. Aan het bieden van mogelijkheden voor toevoegen van voorzieningen worden zo mogelijk duurzaamheidseisen en voorwaarden voor landschappelijke inpassing verbonden.

Bedrijfswoning

We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m3 met maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing.

Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en een goede ruimtelijke ordening stellen we grenzen aan de omvang van woningen in het buitengebied. Omdat er feitelijk geen verschil is in gebruik (wonen) tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning, sluiten we voor een bedrijfswoning aan bij de maatvoering van woningen in het buitengebied. We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoningen te vergroten tot maximaal 800 m3 en 150 meter bijbehorende bebouwing. De nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen¹⁵. We stellen geen voorwaarden aan de goothoogte.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfswoningen is met de vaststelling van de Beheersverordening buitengebied al geëffectueerd. In de bestemmingsplannen buitengebied was een bedrijfswoning van maximaal 600 m3 en maximaal 80 m2 bijbehorende bebouwing toegestaan. Met de Beheersverordening is dit verruimd naar maximaal 800 m3 en maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing. De goothoogte van 5,5 meter en de verplichte kap wordt losgelaten. Hiermee worden zowel woningen van twee bouwlagen met kap (2 volwaardige verdieping onder de goot), als woningen zonder kap (2 bouwlagen) mogelijk.

¹⁵ daarmee is woning met 2 bouwlagen en een steile kap mogelijk.

Dagrecreatie

Bebouwing en gebruik terreinen voor dagrecreatie

Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor terreinen voor dagrecreatie worden specifiek afgestemd. We bieden extensieve vormen van dagrecreatie beperkte bouw mogelijkheden.

In het plangebied is het aantal terreinen/locaties specifiek voor dagrecreatie beperkt. In veel gevallen gaat het om recreatief medegebruik. Daarbij is aard, omvang en intensiteit van de activiteiten zeer verschillend. Ook de omgeving is zeer verschillend. Daarom is het niet goed mogelijk c.q. wenselijk om algemene uitgangspunten voor dagrecreatie te formuleren. Bij sommige activiteiten/locaties zijn bijvoorbeeld (parkeer)voorzieningen wenselijk, terwijl in andere gevallen dit in de bestaande omgeving opgelost kan worden. Uitgangspunt is dat we voor extensieve vormen van dagrecreatie beperkte bouw mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld meubilair, schuilgelegenheden, speeltoestellen en andere inrichtingselementen. Bouwwerken zijn in principe niet aan de orde. Specifieke vormen van dagrecreatie, zoals volkstuinten, krijgen een maatwerkbestemming, waarbij onder andere bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op de activiteiten en de omgeving.

LANDGOEDEREN, HAVEZATEN EN HISTORISCHE BUITENPLAATSEN

Wijze van bestemmen

De bestemming is overeenkomstig het gebruik van gronden en opstallen. Een landgoed krijgt verschillende bestemmingen voor het huisperceel en andere bijbehorende gronden.

In de bestemmingsplannen buitengebied was aan landgoederen, Havezaten en historische buitenplaatsen de specifieke bestemming 'Landgoed' toegekend. De bestemming 'Landgoed' past echter niet meer in de huidige wijze van bestemmen. Deze bestemming komt niet meer voor in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. We kennen een landgoed verschillende bestemmingen toe in overeenstemming met het feitelijk gebruik. In het geval het 'huisperceel' van het landgoed door een particulier wordt bewoond krijgt deze de bestemming 'Wonen'. De overige gronden krijgen afhankelijk van het gebruik bijvoorbeeld de bestemming 'Bos' of 'Agrarisch'. Voor boerderijen of stallen op het landgoed wordt een agrarisch bouwperceel toegekend.

We kennen landgoederen, Havezaten en historische buitenplaatsen de dubbelbestemming Cultuurhistorie toe

Landgoederen, Havezaten en historische buitenplaatsen dragen bij aan de lokale/regionale identiteit en hebben een belangrijke cultuur-historische waarde. Daarbij dragen ze veelal ook bij aan de landschappelijke waarden (ruimtelijke kwaliteit) van een gebied. Naast de historische bebouwing wordt de cultuur-historische betekenis bepaald door de historische ruimtelijke samenhang van het geheel; het huisperceel en de – exploitatie van – de bijbehorende gronden. Om deze eenheid te behouden kennen we deze de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' toe. De bestemming is gericht op de bescherming en instandhouding van cultuur-historische waarden.

Bebouwing en gebruik

De aanwezige bebouwing wordt conserverend bestemd.

Op de landgoederen, havezaten en historische buitenplaatsen is overwegend historische bebouwing aanwezig. Daarbij is ook het ensemble en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd terrein van belang. De aanwezige bebouwing wordt daarom conserverend bestemd.

We bieden gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de hoofdbestemming

Landgoederen, havezaten en historische buitenplaatsen krijgen een reguliere bestemming (zie boven). Specifiek is de cultuur-historische waarde en de ruimtelijke verschijningsvorm. We bieden gebruiksmogelijkheden in principe overeenkomstig met de hoofdbestemming. Op grond van de Beheersverordening is dit een woonbestemming. Het gebruik mag de cultuur-historische waarde van het landgoed, havezaat of historische buitenplaats echter niet onevenredig aantasten.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Huispercelen worden conserverend bestemd. We bieden hier geen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing.

Op de landgoederen, havezaten en historische buitenplaatsen is overwegend historische bebouwing aanwezig. Daarbij is ook het ensemble en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd terrein van belang. De historische bebouwing heeft veelal ook een aanzienlijke omvang (m³), zodat hier veel activiteiten in ondergebracht kunnen worden. Er is geen directe noodzaak voor verdere uitbreiding. De ruimtelijke dynamiek van landgoederen is in praktijk ook beperkt. Om de cultuur-historische waarden te beschermen bieden we geen mogelijkheden om de bebouwing uit te breiden.

We bieden mogelijkheden voor woningsplitsing

Voor het behoud van grote cultuur-historisch waardevolle panden is een economische drager essentieel. Grote panden bieden voldoende ruimte voor het toevoegen van een woning, waardoor de economische basis wordt versterkt. We bieden de mogelijkheid om door woningsplitsing een woning toe te voegen. Bij woningsplitsing mag de bestaande bouwmassa in principe niet worden vergroot (plitsing is in pandig). Het toevoegen van een woning buiten het bestaande pand als economische drager is niet aan de orde. Hierdoor neemt immers de bebouwing en de bebouwde oppervlakte toe.

Waar mogelijk bieden we agrarische bouwpercelen mogelijkheden voor uitbreiding door hiervoor een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen

Door verschillende ontwikkelingen neemt de ruimtebehoefte van het agrarisch bedrijf toe. Dit geldt ook voor agrarische bedrijven die onderdeel zijn van het landgoed. Waar mogelijk willen we deze ruimtebehoefte faciliteren. Daarbij dient aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit zowel op de schaal van het gebouw en het erf, als de inpassing van het agrarisch bouwperceel in de omgeving. Dit geldt in het bijzonder voor (historische) agrarische bedrijven die onderdeel zijn van het landgoed. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen uitsluitend mogelijk zijn met respect voor de cultuur-historische en landschappelijke waarden.

Wie bieden mogelijkheden voor verbreding

Veel landgoedeigenaren zoeken daarom naar verbreding van activiteiten, een optimaal gebruik van gebouwen en gronden, om de opbrengsten te vergroten. De gewenste invulling is afhankelijk van de wensen van de eigenaar en de concrete situatie en zeer divers. We onderkennen het belang van verbreding voor de exploitatie van een landgoed. We bieden ruime mogelijkheden voor verbreding van activiteiten. Nevenactiviteiten in de recreatieve sector, lichte horeca en op het gebied van cultuur zijn voorstelbaar. (zie verder). Detailhandel wordt niet toegestaan. Activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme, horeca en cultuur met een geringe ruimtelijke impact en binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening maken we met een afwijking mogelijk. Voor andere activiteiten zal vanuit een positieve grondhouding een zelfstandige (buitenplanse) afweging gemaakt worden.

Nevenfuncties

We bieden mogelijkheden voor nevenfuncties met de nadruk op activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme, lichte horeca en cultuur

Een deel van de landgoedeigenaren zoeken naar verbreding om extra inkomsten te genereren. Deze activiteiten worden gezien als een waardevolle aanvulling op het recreatief product en de lokale economie en kunnen bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied en behoud van cultuur-historische waarden. Voorwaarde is dat de activiteiten ruimtelijk en functioneel van ondergeschikt belang zijn en de cultuur-historische waarde in stand houden.

We bieden de mogelijkheid om maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte te gebruiken voor nevenactiviteiten met een maximum van 350 m². We bieden mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de recreatieve sector, lichte horeca en op het gebied van cultuur. Naast lichte horeca kan men denken aan bed&breakfest overnachtingen, atelier- en expositieruimte, galerie, museum, of verkoop van eigen streekproducten.

Om het extensieve karakter van een nevenactiviteit te borgen is de maximale oppervlakte die we bieden is afhankelijk van de aard van de activiteit. Een theehuis, cursusruimte of winkel voor verkoop van streekgebonden producten kan een omvang krijgen van maximaal 100 m². Een atelier, expositieruimte of groepsaccommodatie kan een oppervlakte krijgen van maximaal 350 m². Voor bed&breakfast blijft het aantal kamers het uitgangspunt; maximaal 5 kamers (ca. 250 m²). Detailhandel (muv streekproducten en producten van eigen bedrijf), zwaardere horeca zoals een café, zalenverhuur of partycentrum en bordeel of casino zijn niet toegestaan als nevenactiviteit.

Nevenactiviteiten kunnen in losstaande bijgebouwen ondergebracht worden. Nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten is echter niet toegestaan (zie ook 'geen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing').

We maken geen onderscheid met burgerwoningen. Bij een woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk

We willen daarbij geen onderscheid maken tussen de bewoners van een landgoed, havezaat of historische buitenplaats en een burgerwoning. De vrije beroepen die bij een burgerwoning zijn toegestaan (aan huis gebonden beroep) mogelijkheden voor een bedrijf aan huis, zijn onverkort ook mogelijk bij een landgoed, havezaat of historische buitenplaats.

BEDRIJVEN (NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN)

Toekennen van een bedrijfsbestemming

We kennen een bedrijfsbestemming toe aan die locaties die nu ook een bedrijfsbestemming hebben en waarbij de bedrijfsmatige activiteit de hoofdfunctie is.

In het buitengebied zijn diverse grotere en kleine bedrijven aanwezig. Het gaat zowel om een bedrijf als ruimtelijk en functioneel ondergeschikte activiteit (beroep- en bedrijf aan huis), als om bedrijven die ruimtelijke en functioneel de hoofdactiviteit vormt (bedrijf met bedrijfswoning). We kennen een bedrijfsbestemming toe aan locaties waar het bedrijf de hoofdactiviteit is. Dit zijn in principe de locaties die nu in de Beheersverordening ook een bedrijfsbestemming hebben. Onder de noemer niet-agrarische bedrijven valt een breed scala aan bedrijfstypen. Het kan hierbij gaan om bedrijven die historisch gezien nog een link hebben met de agrarische sector, zoals een loon- of een mechanisatiebedrijf, fouragehandel of dierenhandel, maar ook om bedrijven die strikt genomen geen binding hebben met het buitengebied, zoals een schadeherstel bedrijf of een antiekhandel.

Bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn bij recht binnen de hoofdfunctie mogelijk (bijvoorbeeld een technisch adviesbureau) of krijgen op basis van de feitelijk bestaande situatie een specifieke aanduiding ('... toegestaan').

Bebouwing en gebruiksmogelijkheden

Het buitengebied zal zich blijvend onderscheiden van een vestigingslocatie op een bedrijventerrein.

Het buitengebied biedt voor niet-agrarische bedrijven andere mogelijkheden dan een bedrijventerrein. Het buitengebied is niet specifiek een vestigingslocatie voor niet-agrarische bedrijven waardoor belangen ook anders afgewogen worden. Dit verschil vinden wij belangrijk en vindt zijn weerslag in het bestemmingsplan. Het verschil wordt onder andere op de volgende punten duidelijk:

- in het buitengebied maakt een bedrijfswoning vrijwel standaard deel uit van de mogelijkheden, op de meeste bedrijventerreinen is dit niet het geval;
- De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, de groeimogelijkheden en de mogelijkheden voor buitenopslag zijn in het buitengebied beperkter dan op een bedrijventerrein;
- het type bedrijvigheid (op basis van de milieucategorie) dat zich kan vestigen in het buitengebied is beperkter en anders van aard dan op een bedrijventerrein;
- de ontsluiting van het bedrijf voor wegverkeer is anders in het buitengebied waardoor maar een beperkte verkeersaantrekkende werking wordt toegestaan.

We bieden in principe een mogelijkheid voor een bedrijfsgebouw van maximaal 250 m2 met een hoogte van maximaal 8 meter

We willen ruimte bieden aan doelmatige bedrijfsbebouwing. De bebouwing moet echter ruimtelijk aanvaardbaar te zijn. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn forse bouwvolumes zijn niet wenselijk. We willen geen grote bedrijfshallen in het buitengebied. Voor niet-agrarische bedrijven die forse bouwvolumes wensen zijn voldoende ruimte en mogelijkheden op een bedrijventerrein. Daarom stellen we grenzen aan de omvang van bedrijfsgebouwen. We bieden in principe een mogelijkheid voor een bedrijfsgebouw van maximaal 250 m2 met een hoogte van 8 meter.

De goothoogte en de kap wordt hiermee losgelaten. In de Beheersverordening buitengebied is een maximale nokhoogte van 8 meter en maximale goothoogte 4 meter opgenomen. (gebouwen hoger dan 4 meter krijgen automatisch een kap).

Het feitelijk gebruik wordt specifiek bestemd met een mogelijkheid voor een afwijking voor vergelijkbare activiteiten

Uitgangspunt blijft dat grootschalige bedrijfsmatige activiteiten met een duidelijke ruimtelijke impact op het bedrijventerrein c.q. in stedelijk gebied thuis horen. Het huidige gebruik kan echter voortgezet worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en binnen dezelfde milieucategorie is, zonder verdere aanduiding, een grote diversiteit aan activiteiten met een verschillende ruimtelijke impact mogelijk. Reparatiebedrijf, benzinepomp en productie van muziekinstrumenten behoren bijvoorbeeld allemaal in dezelfde milieucategorie. Dit zijn bedrijven die naar aard, schaal en onder andere de visuele en ruimtelijke impact niet in het buitengebied thuis horen. Voor deze bedrijven zijn mogelijkheden op een bedrijventerrein. We bieden de mogelijkheid om (specifiek) het huidige gebruik voort te zetten (zie verder ontwikkelingsmogelijkheden).

Groei en ontwikkelingsmogelijkheden

We bieden verschillende groeimogelijkheden per gebied, afhankelijk van de visie op de mogelijkheden van het gebied

Het buitengebied is geen homogeen gebied. De aard en het karakter kunnen per gebied verschillen. Daarmee verschilt ook de visie op de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van een gebied. Afhankelijk

hiervan kan meer ruimte geboden worden aan de groeimogelijkheden. Voor niet-agrarische bedrijven maken we onderscheid in lintbebouwing en overig buitengebied. Lintbebouwing heeft vanuit historisch perspectief een gemengd karakter. In deze gebieden bieden we in principe meer ruimte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tegelijkertijd zijn in de lintbebouwing meer woningen aanwezig. We stellen daarom wel voorwaarden voor behoud of bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

**We bieden niet-agrarische bedrijven de mogelijkheid om het bestaande bebouwde oppervlak te vergroten
in de lintbebouwing tot maximaal 350 m²
in de overige gebieden tot maximaal 250 m²**

Binnen het kader van de ruimtelijke ordening zijn niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet wenselijk. Bedrijven die hier echter al gevestigd zijn moeten naar redelijkheid kunnen blijven functioneren. Daarom bieden we de mogelijkheid om de bestaande bebouwing uit te breiden om aan een toenemende ruimtebehoefte als gevolg van technologische ontwikkelingen bijvoorbeeld op het gebied van milieu tegemoet te komen. De uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf en mag niet groter zijn dan 100 m². Om het kleinschalige karakter en ruimtelijke aanvaardbaarheid te borgen wordt een maximale oppervlakte van 350 m² respectievelijk 250 m² gehanteerd. Aan het bieden van uitbreidingsmogelijkheden worden zo mogelijk duurzaamheidseisen en voorwaarden voor landschappelijke inpassing verbonden.

Dit betekent dat bedrijven waarvan de bestaande bebouwde oppervlakte groter is dan 250 m² / 350 m² niet kunnen uitbreiden op de huidige locatie. De aanwezige bebouwing wordt wel positief bestemd en kan gewoon in stand blijven.

We bieden de mogelijkheid voor de omschakeling naar een andersoortige bedrijfsactiviteit

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied worden specifiek bestemd (zie boven). Om onder andere bij bedrijfsbeëindiging doelmatig gebruik van bestaande bebouwing mogelijk te maken bieden we de mogelijkheid voor het vestigen van een gelijkwaardig bedrijf op de betreffende locatie. Voorwaarde is dat het bedrijf naar aard, omvang en effect op de omgeving vergelijkbaar is en landschappelijk en ruimtelijk geen slechtere situatie oplevert. Detailhandel, horeca, sexinrichtingen, casino en Bevi-inrichtingen (bedrijven met een extern veiligheidsrisico) zijn uitgesloten, ook als de bestaande activiteit in een van deze categorieën valt. Ook transport- en distributiebedrijven, industriële bedrijven en groothandel passen niet in het buitengebied. We bieden deze mogelijkheid naast de mogelijkheid van functieverandering (zie verder).

Nieuwvestiging

We bieden mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven uitsluitend door middel van functieverandering

Voor bedrijven is ruim voldoende aanbod aan locaties op bedrijventerreinen en vrijkomende bedrijfspanden. Het beleid is gericht op optimale benutting van bestaande capaciteit. Er is geen behoefte aan planologische uitbreiding bedrijfsbestemmingen in het buitengebied. Gezien de ruimtelijke effecten is het ook niet wenselijk om het aantal solitaire bedrijfsvestigingen in het buitengebied te laten toenemen. We maken nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf grond in het buitengebied niet mogelijk. Er kan gebruik gemaakt worden van vrijkomende bestaande bedrijfsbebouwing. We bieden de mogelijkheid om in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid een bedrijf te vestigen op vrijkomende agrarische bouwpercelen. Het gaat daarbij dus altijd om een locatie waar nu al bebouwing staat. Het streven is daarbij ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen (Zie onder 'Functieveranderingsbeleid'). De 'vestiging' van kleinschalige bedrijfsactiviteiten als nevenactiviteit is wel mogelijk (zie 'Wonen'). Deze dienen echter functioneel en ruimtelijk ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie en een extensief karakter hebben en mogen niet tot hoofdactiviteit uitgroeien.

Bedrijfswoningen

We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m3 met maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing.

Het gebruik van bijbehorende gebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en een goede ruimtelijke ordening stellen we grenzen aan de omvang van woningen in het buitengebied. Omdat er feitelijk geen verschil is in gebruik (wonen) tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning, sluiten we voor een bedrijfswoning aan bij de maatvoering van woningen in het buitengebied. We bieden de mogelijkheid om de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 800 m3 en 150 meter bijbehorende bebouwing. De nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen¹⁶. We stellen geen voorwaarden aan de goothoogte.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfswoningen is met de vaststelling van de Beheersverordening buitengebied al geëffectueerd. In de bestemmingsplannen buitengebied was een bedrijfswoning van maximaal 600 m3 en maximaal 80 m2 bijbehorende bebouwing toegestaan. Met de Beheersverordening is dit verruimd naar maximaal 800 m3 en maximaal 150 m2 bijbehorende bebouwing. De goothoogte van 5,5 meter en de verplichte kap wordt losgelaten. Hiermee worden zowel woningen van twee bouwlagen met kap (2 volwaardige verdieping onder de goot), als woningen zonder kap (2 bouwlagen) mogelijk. Dit betekent dat het dominante bouwtype in het buitengebied van 1 bouwlaag met kap (en lage goot) losgelaten.

We nemen geen mogelijkheid op voor tweede bedrijfswoning,

Bij de huidige bedrijfsvoering is er in principe geen bedrijfsmatige noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. In praktijk heeft de tweede bedrijfswoning geleid tot verdere verstedelijking van het buitengebied. De bedrijfswoning heeft geen functie meer voor het bedrijf en wordt dan in gebruik genomen als burgerwoning.

Nevenfuncties

We maken geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Bij de bedrijfswoning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk

Door maatschappelijke ontwikkelingen verricht niet alleen het hoofd van het huishouden betaalde arbeid. Niet alle leden van het huishouden zijn per definitie werkzaam in het bedrijf. Men heeft bijvoorbeeld elders betaalde arbeid of wijdt zich volledig aan 'nevenactiviteiten'. Ook de zogenoemde vrije beroepen kunnen daarbij als nevenactiviteit uitgeoefend worden. We willen daarbij geen onderscheid maken tussen de bewoners van een bedrijfswoning en een burgerwoning. De vrije beroepen en bedrijven die bij een burgerwoning zijn toegestaan (aan huis gebonden beroep- en bedrijf), zijn onverkort ook mogelijk bij een bedrijfswoning. Evenals bij een bij een burgerwoning is de oppervlakte die hiervoor gebruikt mag worden gemaximeerd om het extensieve karakter en ruimtelijke en functionele ondergeschiktheid van een nevenactiviteit te borgen.

MAATSCHAPPELIJK

Wijze van bestemmen

Het feitelijk gebruik wordt specifiek bestemd

Onder de noemer 'Maatschappelijk' is in principe een grote diversiteit aan activiteiten mogelijk. Zonder nadere aanduiding zijn binnen de bestemming 'maatschappelijk' activiteiten mogelijk ten behoeve van onder andere religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg, openbare en

¹⁶ daarmee is woning met 2 bouwlagen en een steile kap mogelijk.

bijzondere dienstverlening, etc.; van bibliotheek tot crematorium, van zorginstelling tot dierenpension en van naschoolse opvang tot drugsopvang. Deze brede bestemming is in het buitengebied niet wenselijk. In sommige gevallen gaat het om typisch stedelijke voorzieningen. Ook lopen de ruimtelijke effecten en het maatschappelijk draagvlak van de verschillende activiteiten te veel uiteen om in een bestemming onder te brengen.

In het buitengebied komen uiteenlopende activiteiten voor die we een maatschappelijke bestemming toekennen. Het gaat om verenigingsgebouwen (schutterij), begraafplaats, dierenpension, zorginstelling, zorgboerderij (met verblijf) en een dierenweide. Het feitelijk gebruik wordt specifiek bestemd, zonder mogelijkheid tot omschakeling naar andere maatschappelijke activiteiten.

Bebouwing en gebruiksmogelijkheden

Gebruik- en bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op het specifieke gebruik. De huidige mogelijkheden zijn het uitgangspunt

De activiteiten is aard, omvang en intensiteit van de activiteiten zeer verschillend. Daarom is het niet goed mogelijk c.q. wenselijk om algemene uitgangspunten te formuleren. De regels worden afgestemd op het specifieke gebruik. De huidige mogelijkheden zijn daarbij het uitgangspunt.

DUURZAAMHEID

We bieden mogelijkheden voor kleinschalige vormen van opwekking van duurzame energie gekoppeld aan bebouwing

We willen bijdragen aan een leefbare en duurzame samenleving. Om dit te bereiken willen we onder andere, naast energiebesparing, duurzame energie stimuleren. Voor zover mogelijk willen we kleinschalige vormen van energieopwekking mogelijk maken. Kleinschalig betekent in dit verband gericht op de eigen energiebehoefte ter plaatse (dus niet gericht op productie voor derden). Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie dienen ruimtelijk gekoppeld te zijn aan de aanwezige bebouwing. Plaatsing van bijvoorbeeld zonnepanelen of kleine windmolens in het vrije veld is niet de bedoeling. Hierdoor ontstaat een te grote inbreuk op de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Zie verder.

We bieden de mogelijkheid één kleine solitaire windmolen te plaatsen op het agrarisch bouwperceel (als vorm van kleinschalige opwekking van duurzame energie) met een ashoogte van maximaal 20 meter

Een bekende vorm van kleinschalige opwekking van duurzame energie is de kleine windmolen. Deze techniek is volop in ontwikkeling. Naast de mogelijkheid van een solitair geplaatste molen, worden allerlei vormen ontwikkeld voor de plaatsing op een gebouw of bouwwerk. Een kleine solitaire molen heeft over het algemeen een ashoogte tussen de 15 en 25 meter, met een rotorhoogte tussen de 5 en 10 meter. We bieden de mogelijkheid één solitaire windmolen op het agrarisch bouwperceel te plaatsen. Op agrarische bouwpercelen worden bedrijfsgebouwen met een nokhoogte van 12 meter toegestaan. Bij een ashoogte van 20 meter en een rotorhoogte van 5 meter kan de rotor volledig (ook in de laagste stand) boven de nok blijven. Dit is gunstig voor het rendement, maar geeft ook een rustiger beeld voor de omgeving. Om de ruimtelijke impact te beperken en de kleinschaligheid te borgen, staan we maximaal 1 kleine solitaire windmolen per agrarisch bouwperceel toe.



Windmolens op (bedrijfs)gebouwen maken we vooralsnog niet mogelijk. Gezien de mogelijke impact op de beeldkwaliteit van een gebouw, willen we dit in het kader van het welstandsbeleid nader afwegen.

We bieden géén mogelijkheid om kleine solitaire molens bij woningen te plaatsen. Het cumulatieve effect van het plaatsen van een solitaire windmolen heeft te veel invloed op de woon- en leefomgeving. Het generiek toelaten van solitaire windmolens in de woonomgeving is niet wenselijk.

We bieden de mogelijkheid voor de plaatsing van kleinschalige bio- en mestvergistingsinstallaties op agrarische bouwpercelen

Bio- en mestvergisting wordt beschouwd als een reguliere agrarische activiteit. Kleine installaties bio- en mestvergistingsinstallaties voor energieopwekking kunnen ingezet worden voor kleinschalige opwekking van duurzame energie, hoewel nog veel onduidelijk is over de economische haalbaarheid hiervan. Ook mop dit gebied staan ontwikkelingen echter niet stil. We willen daarom de mogelijkheid van deze vorm van kleinschalige energieopwekking om deze reden niet uitsluiten. We bieden de mogelijkheid bieden de mogelijkheid voor de plaatsing van kleinschalige bio- en mestvergistingsinstallaties op agrarische bouwpercelen. Grote (zelfstandige) vergistingsinstallaties brengen veel verkeersbewegingen met zich mee en zijn niet kleinschalig. Deze staan we niet toe. Voorwaarde is dat de input in hoofdzaak, minimaal 75%, afkomstig is van het betreffende bedrijf; er moet een binding zijn tussen het vergistingsmateriaal en het agrarisch bedrijf.

FUNCTIEVERANDERING

We bieden de mogelijkheid voor hergebruik of transformatie van vrijkomende bedrijfsbebouwing

Als gevolg van ontwikkelingen in de agrarische sector neemt het aantal bedrijven af en komt agrarische bedrijfsbebouwing leeg. De behoefte aan agrarische bouwpercelen neemt af. De verwachting is dat ook de komende jaren agrarische bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie gaan verliezen. Om verpaupering te voorkomen willen we een perspectief (blijven) bieden en, in overeenstemming met de uitgangspunten van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeteren. We bieden mogelijkheden voor hergebruik of transformatie van vrijkomende bedrijfsbebouwing. Dit betekent nadrukkelijk dat ook andere vrijkomende bedrijfsbebouwing dan agrarische bedrijfsbebouwing deze mogelijkheid wordt geboden. Aan transformatie of hergebruik worden voorwaarden verbonden voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing (zie verder).

Hergebruik of transformatie van vrijkomende bedrijfsbebouwing (functieverandering) moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

De verwachting is dat op termijn een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bebouwing door bedrijfsbeëindiging leeg zal komen. Door langdurige leegstand ontstaat het risico van verpaupering en verrommeling van het buitengebied. Het doel is om deze kwalitatieve achteruitgang te voorkomen. Vanuit de provincie is daarom de mogelijkheid geboden om door middel van functieverandering geld te genereren voor sloop van overtollige bebouwing. De mogelijkheid van hergebruik of transformatie van vrijkomende bebouwing is een handreiking naar de eigenaar. Daarbij geldt ook dat een bijdrage wordt gevraagd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (compensatie). Daarbij moet onder andere een reductie van het bebouwingsoppervlak bereikt worden.

Gezien de achtergronden van het beleid voor vrijkomende bedrijfsbebouwing zal hergebruik of transformatie per definitie moeten leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken bieden we de mogelijkheid van functieverandering uitsluitend onder de voorwaarde van *verbetering* van de ruimtelijke kwaliteit. Voorbeelden zijn bijdrage / medewerking aan landschapsontwikkeling, recreatieve verbindingen of ecologische waarden. Landschappelijke inpassing van nieuwbouw beschouwen we hierbij als basiskwaliteit.

We streven naar een vereenvoudiging en herijking van het functieveranderingsbeleid.

Naar aanleiding van een verandering van het regionaal beleid is in 2009 is het functieveranderingsbeleid vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn diverse gevallen van functieverandering (bedrijfsbeëindiging) afgedaan. Mede als gevolg van regionale voorwaarden is uitvoering van het functieveranderingsbeleid complex en tijdrovend en leidt niet altijd tot ruimtelijk wenselijke uitkomsten. Veelal wordt gekozen voor een maximale invulling van de transformatie. De vraag is of de planologische mogelijkheden die geboden nog in overeenstemming zijn met de doelstelling. De verplichting om een woongebouw te realiseren (bij kleinere oppervlaktes te slopen bebouwing) en het maximaal aantal woningen hebben veelal een negatieve uitwerking op het haalbare resultaat. Ook in gevallen waarbij de bebouwing beperkt is leiden regels van het functieveranderingsbeleid niet altijd tot het ruimtelijk gewenste resultaat. Door het beperkte gesloopte oppervlak en de ruime bebouwingmogelijkheden voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken wordt de beoogde reductie van het bebouwde oppervlak feitelijk niet gerealiseerd. De inzet is om de regelgeving rondom functieveranderingsbeleid te vereenvoudigen en tevens te herijken om tot een beter ruimtelijk gewenst resultaat te komen. Daarbij wordt onder andere gedacht aan het vaststellen van een ondergrens voor de te slopen bebouwing.

Bijlagen