



Reconstructieplan
Gelderse Vallei/Utrecht-Oost
handreiking vertaling
in bestemmingsplannen

Deelnotitie

- functieverandering
- verbrede landbouw
- nieuwe landgoederen
- waterbergingsgebieden
- ecologische verbindingen
en natuurontwikkeling

Colofon

Opdrachtgever: Stichting Vernieuwing
Gelderse Vallei

Contactpersoon gemeente: René Tasseron
0342.404894
r.tasseron@svgv.nl

Opdrachtnemer: AmerAdviseurs b.v.
Zonnehof 43
3811 ND Amersfoort
033-4621623
bureau@amer.nl
www.amer.nl

Projectleider AmerAdviseurs
In samenwerking met: Henk Veldhuis
BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
033-4656545
amersfoort@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Contactpersoon BügelHajema
Projectnummer: lenze Koekkoek
19-198
Datum: 1 september 2006



R.U.M.TELIJKE ORDENING



SVG/Programma Bureau Vallei

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost
handreiking vertaling in bestemmingsplannen

2^e deelnotitie thema's

*vastgesteld in de Bestuurlijke BegeleidingsCommissie
van 21 september 2006*

19-198
9 oktober 2006

INHOUDSOPGAVE	Blz.
1. INLEIDING	1
2. FUNCTIEVERANDERING	3
2.1 Tekst Reconstructieplan m.b.t. functieveranderingen	3
2.2 Interpretatievraagstukken m.b.t. functieveranderingen	8
2.3 Voorschriften functieverandering	20
3. VERBREDE LANDBOUW	25
3.1 Tekst Reconstructieplan m.b.t. verbrede landbouw	25
3.2 Interpretatievraagstukken m.b.t. verbrede landbouw	25
3.3 Voorschriften verbrede landbouw	33
4. NIEUWE LANDGOEDEREN	37
4.1 Tekst Reconstructieplan en Streekplannen m.b.t. nieuwe landgoederen	37
4.2 Interpretatievraagstukken m.b.t. nieuwe landgoederen	40
4.3 Voorschriften nieuwe landgoederen	43
5. WATERBERGINGGEBIEDEN	47
5.1 Tekst reconstructieplan m.b.t. waterbergingsgebieden	47
5.2 Interpretatievragen m.b.t. waterbergingsgebieden	47
5.3 Voorschriften waterbergingsgebieden	49
6. ECOLOGISCHE VERBINDINGEN EN NATUURONTWIKKELING	51
6.1 Teksten reconstructieplan m.b.t. de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur	51
6.2 Interpretatievragen m.b.t. de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur	53
6.3 Voorschriften Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur	55



1. INLEIDING

doel handreiking

De bestemmingsplannen van de gemeenten moeten conform artikel 11 en artikel 27 van de Reconstructiewet onderdelen van het reconstructieplan die doorwerken in overeenstemming brengen met het Reconstructieplan. Tot het moment dat de doorwerking is geregeld in het bestemmingsplan, geldt het Reconstructieplan voor wat betreft die delen als een voorbereidingsbesluit voor onbepaalde tijd.

De doorwerking is om de volgende redenen wenselijk:

- Het voorkomen van ontwikkelingen die de doelen van het reconstructieplan zo erg aantasten dat uitstel niet mogelijk is;
- Beleidsvoornemens die nu met ieders instemming eenduidig kunnen worden vorm gegeven.

Pas op het moment dat een bestemmingsplan van kracht is geworden, in overeenstemming met het Reconstructieplan, vervalt het voorbereidingsbesluit.

Alle betrokken gemeenten in de Gelderse Vallei en Utrecht Oost zijn dus gehouden het vastgestelde Reconstructieplan in hun bestemmingsplannen landelijk gebied te verwerken. De mate waarin hangt af van het onderwerp, en iedere gemeente behoudt een bepaalde vrijheid in de wijze waarop de doorwerking wordt vertaald.

De handreiking is bedoeld om de gemeenten behulpzaam te zijn bij de vertaalslag van het Reconstructieplan naar het bestemmingsplan. Doel van de handreiking is:

- a) afstemming tussen de gemeenten bij de vertaling van het Reconstructieplan (éénzijdige begrippen, regelingen en interpretaties). Indirect is hierbij ook de vertaling van onderdelen van de nieuwe Streekplannen aan de orde, bijv. beleid functieverandering in Gelderland.
- b) efficiënte afstemming met de provincie(s) over de vertaling (niet per gemeente)
- c) gemeentelijke ambtenaren vertrouwd laten worden met de voor hen relevante onderdelen van het Reconstructieplan
- d) uitwisseling van ervaringen tussen gemeenten: “hoe doen jullie dat?”.

In de handreiking worden concrete voorstellen gedaan voor de bestemmingsplannen, die de gemeenten eenvoudig kunnen verwerken in hun plannen.

De handreiking wordt opgebouwd uit 2 deelnotities.

In de eerste deelnotitie gaat het over de vertaling van de reconstructiezonering voor de intensieve veehouderij in de bestemmingsplannen. Dit betreft het onderdeel van het Reconstructieplan dat rechtstreeks doorwerkt in de bestemmingsplannen. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de betreffende deelnotitie.

In de tweede, voorliggende deelnotitie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen
- Verbreding landbouw. Afstemming met modelverordening
- Vestiging van nieuwe landgoederen
- Regelingen t.a.v. ecologische verbindingszones incl. de robuuste ecologische verbindingszone
- Regelingen t.a.v. de waterrentiegebieden

Opzet handreiking

Per thema zijn allereerst de relevante teksten uit het Reconstructieplan en andere relevante beleidsrapporten (zoals het Streekplan) integraal opgenomen. De betreffende

teksten zijn telkens in een kader geplaatst waardoor ze als letterlijke teksten uit andere beleidsdocumenten goed herkenbaar zijn.

Vervolgens wordt ingegaan op allerlei interpretatievraagstukken die boven komen bij het lezen van het Reconstructieplan.

Tenslotte zijn tekstvoorstellen voor onderdelen van de voorschriften opgenomen.

Totstandkoming handreiking

De handreiking is voorbereid in een kerngroep, bestaande uit de provincie Utrecht, de SVGV, de gemeenten Ede, Barneveld, Nijkerk, Renswoude en de beide bureaus BügelHajema en AmerAdviseurs, onder voorzitterschap van wethouder Zandbergen van de gemeente Woudenberg.

De concept-handreiking is eerst voorgelegd aan de Bestuurlijke Begeleidingscommissie Gemeenten (BBC) vallend onder de Reconstructiecommissie. Daarna hebben alle gemeenten uit het reconstructiegebied kunnen reageren op het stuk in de vorm van een werkconferentie ("Schaffelaarbijeenkomst").

Het definitieve concept is ook voorgelegd aan de beide provincies met het verzoek erop te reageren. Hun reacties zijn verwerkt in de voorliggende versie van de handreiking.

De handreiking is op 21 september 2006 vastgesteld in de BBC-gemeenten.

2. FUNCTIEVERANDERING

De richting die door het Reconstructieplan wordt gewezen is vrij beperkt. De Streekplannen van Utrecht en Gelderland zijn wat dit betreft meer bepalend.

De regio West-Veluwe/Vallei heeft een 'regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' gemaakt op basis van het Streekplan Gelderland 2005. Deze regionale beleidsinvulling komt (na goedkeuring) in de plaats van het generieke functieveranderingsbeleid uit het Streekplan. Ook de gemeenten Ermelo en Putten hebben aansluiting gezocht bij deze regionale beleidsinvulling, voorzover het betreft de gronden gelegen binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost.

Gelet op het belang van de regionale beleidsinvulling is hiervan gebruik gemaakt bij de beschrijving van de handreiking op dit onderdeel.

2.1 Tekst Reconstructieplan m.b.t. functieveranderingen

Onderstaande tekst is overgenomen uit het Reconstructieplan en heeft betrekking op de mogelijkheden voor functieveranderingen.

§ 4.4 Belangrijkste bepalingen per zone

Activiteit	Landbouw-ontwikkelingsgebied	Extensiveringsgebied	Verwevingsgebied
<i>Functieverandering (niet van toepassing in Gelderland)</i>	<i>ja, mits</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>

§ 4.5 Landbouwontwikkelingsgebieden

Bepaalde functies kunnen de beoogde ontwikkeling van intensieve veehouderij belemmeren. Er mogen geen nieuwe hinderende activiteiten voor intensieve veehouderij komen, voor zover dergelijke functies beperkingen kunnen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder. Aanwezige en te ontwikkelen sterlocaties worden zo veel mogelijk behouden (zie hierna).

Functieverandering in het landbouwontwikkelingsgebied is, behoudens het voorgaande, mogelijk, mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert. Activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking en detailhandel zijn niet toegestaan. Daarnaast geldt het bijzondere beleid zoals opgenomen in de hierna volgende paragraaf over sterlocaties.

Sterlocaties zijn bestaande veehouderijlocaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waar een bedrijf zich binnen de kaders van de Wet Stankemissie veehouderijen, Wet Ammoniak en Veehouderij, Vogel- en Habitatrichtlijn en IPPC-richtlijn kan ontwikkelen tot een omvang van minimaal 150 NGE. Om ook in de toekomst een gezonde landbouw structuur in het gebied te houden is het nodig sterlocaties zoveel mogelijk voor de landbouw te behouden. Om het behoud van sterlocaties in de landbouwontwikkelingsgebieden te bevorderen wordt voor bestaande locaties (zowel grondgebonden als

intensieve veehouderij) met een bestaande of te ontwikkelen milieugebruiksruimte van meer dan 70 nge of 1.500 mestvarke-eenheden (MVE) functieverandering onder stringente voorwaarden toegestaan. Bij de genoemde bedrijfsomvang is doorgaans sprake van een gezinsbedrijf met ontwikkelperspectief.

Met het oog op het veilig stellen van de productieruimte op goede locaties geldt voor bedrijven vanaf de genoemde bedrijfsomvang voor overgang naar een niet-agrarische functie daarom in het bestemmingsplan een streng afwegingskader en een restrictief beleid. Wanneer aantoonbaar is dat voortgezet agrarisch gebruik niet reëel is, kan functieverandering worden toegestaan. Dit wordt geregeld door aan de functiewijziging in het bestemmingsplan in ieder geval een toets te verbinden waarin moet zijn nagegaan of voortgezet agrarisch gebruik reëel is en gekeken moet worden naar de duurzaamheid van de landbouw en de ontwikkelingsperspectieven van de locatie. Een onroerendgoedbank zou actief kunnen bemiddelen om perspectievolle locaties te herbenutten voor bedrijven die elders wijken.

§ 4.6 Extensiveringsgebieden

Het functieveranderingsbeleid op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen, geeft de gewenste afwaartse beweging verder vorm. De in deze gebieden aanwezige potentie voor natuurontwikkeling wordt door aankoop, grondruil en particulier en agrarisch natuurbeheer verder ondersteund. Nog te begrenzen hectares nieuwe natuur in het kader van de Robuuste Verbinding Veluwe-Utrechtse Heuvelrug komen bij voorkeur in deze gebieden terecht, om de functieverandering van landbouw naar natuur te versterken. Om de trekkracht op de zittende bedrijven verder te vergroten, zijn de functieveranderingsmogelijkheden in het extensiveringsgebied perspectiefrijk. In de paragraaf over functieverandering (paragraaf 5.9) wordt hier nader op ingegaan. Voor wat betreft de provincie Gelderland zal het functieveranderingsbeleid overigens worden aangepast in het kader van de integrale herziening van het streekplan Gelderland 1996.

§ 5.9 Functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen

In het reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor beide opties gelden voor het gehele reconstructiegebied onder meer de volgende voorwaarden:

- Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- Eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- De nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- Er vindt geen buitenopslag plaats;
- Er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

Voor beide provincies gelden de volgende beleidsbenaderingen:

Ruimte voor wonen

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

Het hoofdgebouw bestaat vaak uit de voormalige dienstwoning met daarachter aansluitend een bedrijfsgedeelte (de deel). De voormalige dienstwoning kan worden gebruikt als burgerwoning of als dienstwoning bij een te vestigen niet-agrarische bedrijfsfunctie. Indien ook het achtergelegen bedrijfsgedeelte wordt verbouwd, zijn in het hoofdgebouw meerdere woningen mogelijk. Ter verbetering van de ruimtelijke situatie kan een tegenprestatie worden verlangd bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing.

Voormalige vrijstaande bedrijfsgebouwen met monumentale waarde worden in stand gehouden en bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden. Als alle (overige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de ruimtelijke situatie het toelaat, kan worden gekozen voor het realiseren van (nog) een woonfunctie op het bouwperceel. Allereerst wordt gezien of daarvoor een (ander) bestaand gebouw gebruikt kan worden waarbij een cultuurhistorisch waardevol en/of beeldbepalend gebouw de voorkeur verdient. Biedt hergebruik geen geschikte mogelijkheden, dan kan bouw van een woning nabij de bestaande bebouwing en ter plaatse van gesloopte bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. Om in aanmerking te komen voor een extra woonfunctie geldt er een ondergrens voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, die tenminste gesloopt moet worden.

Bij nader invulling geven aan functieverandering zal maatwerk worden geleverd afhankelijk van de specifieke gebiedsdoelen. Als bouw op het bouwperceel ruimtelijk ongewenst is of om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is, kan de extra woning eventueel aan de rand van een woonkern of buurtschap worden gerealiseerd. Ruimtelijke ongewenstheid kan aan de orde zijn in gebieden, waarvoor – op grond van grote kwaliteiten (landschappelijke openheid, cultuurhistorie) - wordt gestreefd naar maximale ontstening. Dit dient nader te worden afgewogen door de betreffende gemeente.

Niet-agrarische bedrijfsfunctie

Bij de compensatie van sloop met een niet-agrarische bedrijfsfunctie, wordt gedacht aan ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel/dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Ook hierbij is een forse reductie van de bebouwing het vertrekpunt. Bij voorkeur komt de nieuwe bedrijfsfunctie binnen bestaande gebouwen. Zowel de toegestane omvang van de nieuwe bedrijfsfunctie als de vereiste sloopomvang zullen nader worden uitgewerkt.

Hierbij wordt gedacht aan het zo mogelijk combineren van verschillende opties, het toestaan van een grotere, extra woning of het toestaan van meerdere wooneenheden in het woongebouw. Bij dit laatste wordt gezocht naar mogelijkheden van woningdifferentiatie.

In situaties, waarbij minder kan worden gesloopt dan is vereist kan eveneens via maatwerk worden gezien of niet toch een extra woonfunctie of bedrijfsfunctie kan wor-

den toegestaan. Hierbij valt te denken aan saldering met andere stoppende bedrijven of extra tegenprestatie in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling en/of behoud van cultuurhistorisch waardevol / beeldbepalende bebouwing. Dit geldt niet voor gronden, waarvoor al een subsidietitel bestaat.

Voor provincie Utrecht geldt de volgende differentiatie:

- Verbouwing van het oorspronkelijke hoofdgebouw (inclusief voormalig bedrijfsgebouwe) tot meerdere woningen is in beginsel aanvaardbaar. Dit ter behoud van de veelal karakteristieke boerderij. Extra tegenprestatie (bijvoorbeeld sloop) wordt niet verlangd;
- Een voormalig (agraris) bedrijfsgebouw van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project) kan worden gebruikt voor woondoeleinden. Extra tegenprestatie wordt niet verlangd;
- Behoud van overige karakteristieke bedrijfsgebouwen is gewenst;
- Indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² wordt gesloopt, kan maximaal één extra woonfunctie worden toegestaan. Het verdient de voorkeur deze onder te brengen in een – eventueel aanwezig - karakteristiek bedrijfsgebouw;
- De inhoud van een nieuw te bouwen woning hangt af van de te slopen oppervlakte;
- Bij een aanmerkelijk groter sloopoppervlak dan vereist, zal via maatwerk compensatie bepaald worden;
- In het extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer tenminste 800 m² voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt.

Verdere uitwerking

De benadering zoals hiervoor beschreven, vergt op meerdere onderdelen nadere uitwerking. Deze wordt in nauw overleg met de gezamenlijke gemeenten opgepakt, zodat op korte termijn een redelijk uniforme regeling kan worden opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied. De uitwerking moet passen in en ondersteund worden door provinciaal beleid.

6.2.3 Functieverandering op vrijkomende (agraris) bouwpercelen

Voor de provincie Utrecht geldt het volgende:

- Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- Eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt. Behoud van karakteristieke (bedrijfs)gebouwen is gewenst;
- De nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast; een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- Er vindt geen buitenopslag plaats;
- Er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingkern;
- De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan;
- Verbouwing van het oorspronkelijke hoofdgebouw (inclusief voormalig bedrijfsgebouwe) tot meerdere woningen is in beginsel aanvaardbaar. Dit ter behoud van de

veelal karakteristieke boerderij. Extra tegenprestatie (bijvoorbeeld sloop) wordt niet verlangd;

- Een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project) kan worden gebruikt voor woondoeleinden. Extra tegenprestatie wordt niet verlangd;
- Indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² wordt gesloopt, kan maximaal één extra woonfunctie worden toegestaan. Het verdient de voorkeur deze onder te brengen in een – eventueel aanwezig – karakteristiek bedrijfsgebouw;
- De inhoud van een nieuw te bouwen woning hangt af van de te slopen oppervlakte;
- In extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer tenminste 800 m² voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt;
- Bij forse sloop van voormalige stallen kan ook een niet-agrarische bedrijfsfunctie van beperkte omvang worden toegestaan, waarbij wordt gedacht aan ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel/dienstverlening en recreatie. In de nadere uitwerking zal ingegaan worden op toegestane omvang en vereist sloopoppervlak;
- Bij een aanmerkelijk groter sloopoppervlak dan vereist, zal via maatwerk de compensatie bepaald worden;
- Bij een minder groot sloopoppervlak dan vereist, kan via maatwerk toch een extra woon- of bedrijfsfunctie worden toegestaan, mits voldoende tegenprestatie wordt geboden;
- De voorstaande benadering zal op meerdere onderdelen nader worden uitgewerkt.

Voor Gelderland geldt dat wij ten aanzien van functieverandering in het kader van het nieuwe streekplan nieuw beleid zullen vaststellen. Het voorstel vanuit de reconstructiecommissie, zoals dat door de provincie Utrecht wordt overgenomen, zal daarbij als gedragen gebiedsstandpunt zwaar in de afweging worden meegenomen.

Verdere uitwerking

De benadering zoals hiervoor beschreven, vergt op meerdere onderdelen nadere uitwerking. Deze wordt in nauw overleg met de gezamenlijke gemeenten opgepakt, zodat op korte termijn een redelijk uniforme regeling kan worden opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied. De uitwerking moet passen in en ondersteund worden door provinciaal beleid.

Regionale beleidsinvulling functieverandering regio West-Veluwe/Vallei

In de volgende paragrafen is gebruik gemaakt van de teksten van de versie van 1 september 2006, zoals deze door de BBC-gemeenten op 21 september 2006 is vastgesteld.

2.2 Interpretatievraagstukken m.b.t. functieveranderingen

a. In welke zones zijn functieveranderingen in principe toegestaan?

Aangezien het in deze handreiking gaat over de vertaling van het Reconstructieplan naar het bestemmingsplan beperken we ons hierbij tot de reconstructiezonering. Vanzelfsprekend kan het nodig en wenselijk zijn om een nadere zonering aan te brengen in verband met natuur- en/of landschapswaarden (bijv. waardevolle landschappen) of ligging ten opzichte van bepaalde wegen e.d. Op welke wijze dat wordt gedaan blijft een vrijheid per gemeente.

Functieveranderingen zijn in beginsel mogelijk binnen landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied.

In de *extensiveringsgebieden* geeft het functieveranderingsbeleid de gewenste afwaartse beweging van de intensieve veehouderij mede vorm. Een ruimhartig functieveranderingsbeleid vormt hiervoor een middel.

Het beleid in de *verwevingsgebieden* is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.

In *landbouwontwikkelingsgebieden* mag de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven ook niet belemmeren. Voor het landbouwontwikkelingsgebied geldt daarom een terughoudend beleid voor functieverandering met een streng afwegingskader. Zie hiervoor 2.2.d.

Voor alle gebieden geldt dat de functieverandering slechts onder voorwaarden kan worden toegestaan. Zie hiervoor 2.2.c.

Toelichting: opnemen wat de mogelijkheden zijn voor functieverandering in de verschillende zones.

Voorschriften: wijzigingsbevoegdheid opnemen voor toelaatbaar geachte functieveranderingen, gerelateerd aan de zones.

Plankaart: Opnemen van de zones

b) Welke bestemmingen mogen van functie veranderen?

In principe komen alle huidige functies waar (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, in aanmerking om van functie te mogen veranderen. Niet voor niets wordt in het Reconstructieplan gesproken over functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen. De aanwezigheid van bedrijfsgebouwen die kunnen worden hergebruikt in combinatie met het kunnen bereiken van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijv. door sloop van een deel van de gebouwen en versterking van het landschap), is dus belangrijker dan de vraag of het een net gestopt agrarisch bedrijf is of een voormalig agrarisch bedrijf, dat reeds enige tijd een woonfunctie heeft.

In de regionale beleidsinvulling functieverandering van de regio West Veluwe/Vallei is hierover het volgende vermeld:

Wanneer een als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf wordt opgevolgd door een ander niet-agrarisch bedrijf, wordt dit niet als functiewijziging aangemerkt. De bestemming blijft immers ongewijzigd, slechts de bedrijfscategorie verandert. In dergelijke gevallen zijn sloop- of vereveningseisen niet aan de orde. Volstaan kan worden

met een vrijstellingsregeling ter wijziging van de categorie. Daarbij kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de toe te laten milieucategorie.

Aan vergroting van als zodanig bestemde bedrijven kunnen wel soortgelijke eisen worden gesteld als bij functiewijziging zijn vermeld. In plaats van sloop van ter plaatse aanwezige gebouwen kan in dergelijke gevallen de salderingsmethode uitkomst bieden.

Toelichting: opnemen welke huidige functies van functie mogen veranderen

Voorschriften: in de wijzigingsbevoegdheid duidelijk maken voor welke bestemmingen functieverandering mogelijk is

Plankaart: niet van toepassing

c) Onder welke voorwaarden is functieverandering toe te staan?

Bij functieverandering is minder van belang welke functie wordt toegestaan en veel meer is van belang welk effect de nieuwe functie heeft voor de omgeving. Daarom is het zorgvuldig formuleren van de voorwaarden van groot belang.

De functieverandering moet niet alleen een verbetering opleveren voor de initiatiefnemer, maar ook een verbetering voor de omgeving en geen of een aanvaardbare belemmering voor omliggende agrarische bedrijven (afhankelijk van de zonering waar de functieverandering plaatsvindt). In grote lijnen zal moeten worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) voormalige bedrijfsgebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
2. De functieverandering van gebouwen worden geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel. De omvang van het nieuwe bestemmingsvlak wordt in overeenstemming gebracht met de nieuwe functie.
3. Met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmerd. In landbouwontwikkelingsgebied mag ook de potentiële uitbreidingsruimte van omliggende bedrijven niet worden belemmerd. Zie hierna bij 2.2.d. Voor sterlocaties in het landbouwontwikkelingsgebied moet worden aangetoond dat voortgezet agrarisch gebruik niet reëel is. Zie hierna bij 2.2.d.
4. Functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting.
Het aantal verkeersbewegingen mag in beginsel niet meer toenemen dan door het gebied zonder structurele aanpassingen kan worden verwerkt. Als de toename zodanig is dat structurele aanpassingen vereist zijn en de ruimtelijke kwaliteit zal worden aangetast, dan vormen de activiteiten een te zware belasting voor het gebied.
5. Uit een beeldkwaliteitsplan incl. een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang; uit het inrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een versterking van de recreatieve, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Het kan daarbij gaan om de aanleg van passende landschapselementen als bos, houtwallen en poelen of door de verbetering van de bereikbaarheid/toegankelijkheid daarvan met wandel-

fiets- of ruiterpaden. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan, Natuurgebiedsplannen of Gebiedsplannen natuur en landschap, het Streekplan en Landschapsontwikkelingsplannen.

Ook de bijlage uit het Reconstructieplan (strategie per landschapseenheid en integrale visie per deelgebied) kan als inspiratiebron dienen.

De concrete invulling van het erfinrichtingsplan is afhankelijk van de ligging van het van functie wijzigende bedrijf ten opzichte van landschappelijk waardevol gebied en van de financiële middelen die uit de overwinst van de functiewijziging voortvloeien.

Indien de gemeente reeds beschikt over een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied, dan dient met behulp van een erfinrichtingsplan te worden aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan.

6. Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen (zie hierna onder f, g en h);
7. Om te voorkomen dat nog nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd wordt, met als enig doel deze in te zetten voor het bereiken van slooornormen in het kader van functieverandering is het gewenst een peildatum te kiezen voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen. Het moment van in werking treding van het Reconstructieplan, te weten 17 maart 2005, is hiervoor in beginsel een redelijke peildatum, omdat toen duidelijk was dat een ruimte voor ruimteregeeling toegepast zou kunnen worden. Hiervoor kan echter ook een andere datum gekozen worden (bijvoorbeeld 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend).
8. Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.
9. Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten.
10. De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige milieuhinder voor de omgeving.
11. In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

Toelichting: In de toelichting moet worden opgenomen dat functieverandering alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. En dat er voor het landbouwontwikkelingsgebied een aantal extra voorwaarden zijn opgenomen. De voorwaarden zelf staan al in de voorschriften en hoeven niet allemaal herhaald te worden. Alleen herhalen indien interpretatie van het betreffende voorschrift tot moeilijkheden leidt.

Voorschriften: In de wijzigingsbevoegdheden opnemen onder welke voorwaarden de functieverandering is toe te staan.

Plankaart: Niet van toepassing

d) Hoe moeten de strengere voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied worden toegepast.

Blijkens de tekst van het Reconstructieplan (§ 4.5), is functieverandering in het landbouwontwikkelingsgebied slechts onder stringente voorwaarden toegestaan:

- de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven mag niet worden belemmerd, en

- aangetoond moet worden dat voortgezet agrarisch gebruik niet reëel is.

Om te bepalen of de uitbreidingsruimte van omliggende bedrijven niet wordt belemmerd, moet worden bepaald wat de huidige milieugebruiksruimte is van veehouderij-bedrijven (zowel grondgebonden als intensieve veehouderij) in de omgeving op basis van de geldende milieuvergunning. Deze milieugebruiksruimte mag door de functieverandering niet verminderen. Anders gezegd: de nieuwe functie mag niet leiden tot een verzwaring van de milieutoets voor de omliggende bedrijven op basis van hun huidige milieuvergunning.

Tevens moet, blijkens de tekst van het Reconstructieplan, ook rekening gehouden worden met uitbreidingskansen van die bedrijven in de toekomst: potentiële uitbreidingsruimte.

Voorgesteld wordt om dat als volgt in te vullen: in geval van functieverandering moeten de omliggende bedrijven minimaal kunnen uitgroeien tot 150 n.g.e. (= sterlocatie), tenzij er reeds sprake is van een bestaande milieubelemmering die uitgroei onmogelijk maakt. Per omliggend bedrijf moet worden bekeken wat de bepalende factor is voor de toetsing op het gebied van geurhinder. De functieverandering mag er niet toe leiden dat hierin verandering optreedt, c.q. dat de nieuwe functie de bepalende factor wordt. Om te voorkomen dat hierbij onredelijke eisen gesteld zouden worden (in geval van een erg grote afstand tussen de locatie van functieverandering en omliggende bedrijven) is een maximum opgenomen van een geurhinderkring van een bedrijf van 150 n.g.e.

In de praktijk betekent dit dat vooral terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van functies, die een verzwaring betekenen voor de milieutoets, met name op het punt van stankhinder.

Op grond van de nu (nog) geldende Wet stankemissie veehouderijen in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden moet vooral zorgvuldig gekeken worden naar functies die leiden tot een andere stankhindercategorie uit die wet. Dit betreft met name dag- en verblijfsrecreatieve functies.

In de nieuwe wet "geurhinder en veehouderij", die begin oktober 2006 door de Eerste Kamer is goedgekeurd (en waarschijnlijk 1-1-2007 in werking treedt), zijn geurgevoelige objecten alleen nog objecten waar permanent gewoond kan worden of die regelmatig gebruikt worden voor menselijk verblijf. Dagrecreatieve functies vormen dan bij de toetsing op het gebied van geurhinder geen probleem. Voor nieuwe burgerwoningen die in combinatie met sloop van bedrijfsgebouwen zijn gebouwd op of na 19 maart 2000 geldt in de wet een algemeen aan te houden afstand van 50 m (hetzelfde beschermingsniveau als een bedrijfswoning van een nabijgelegen veehouderij). Via een gemeentelijke verordening kan de gemeenteraad eigen gemeentelijke geurnormen ontwikkelen.

Overigens geldt deze toets ook buiten het landbouwwontwikkelingsgebied. Ook daar mag een functieverandering niet leiden tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven.

Het aantonen dat voortgezet agrarisch gebruik niet reëel is, komt in de praktijk gauw neer op een beoordeling van de marktsituatie van het betreffende bedrijf als agrarisch bedrijf. Is er belangstelling voor het betreffende bedrijf? Daarbij is de reële agrarische waarde dus het uitgangspunt en niet de waarde die het zou kunnen hebben na functieverandering.

Alvorens medewerking te verlenen aan functieverandering van de sterlocatie moet aangetoond worden dat er in een bepaalde periode (bijv. 12 maanden) geen belangstelling was voor hergebruik van de locatie als agrarisch bedrijf.

Toelichting: wijze van toetsen van de voorwaarde nader toelichten
 Voorschriften: voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering
 Plankaart: zone landbouwontwikkelingsgebied op de plankaart

e) In welke omvang kan functieverandering worden toegestaan?

Dit verschilt per provincie:

In de regionale beleidsinvulling functieverandering van de regio West Veluwe/Vallei is het volgende afgesproken:

Ten aanzien van bedrijvigheid onderscheidt de Regio drie schaalniveaus:

- bedrijven op losse kavels: < 1.000 m²
- bedrijven op lokale bedrijventerreinen: 1.000 m² - < 2.500 m²
- bedrijven op regionale bedrijventerreinen: > 2.500 m²

Functiewijziging heeft per definitie betrekking op losse kavels, waarvoor een plafond van 1.000 m² geldt. Bij verdere expansie is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk. In zijn algemeenheid is de behoefte/noodzaak tot uitbreiding bij laag-dynamische bedrijven (waaronder zorg, recreatie en streek-eigen producten) lager dan bij hoog-dynamische bedrijven zoals transport- en productiebedrijven. Functiewijziging naar laag-dynamische niet-agrarische bedrijven heeft alleen al om die reden de voorkeur.

Sloop

Omdat de versturende invloed van niet-agrarische bedrijven op de omgeving meer dan evenredig toeneemt met de omvang ervan, opteert de regio voor een gestaffelde sloopregeling voor de vrijkomende agrarische bebouwing, zoals die in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de gemeente Barneveld is opgenomen:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij hergebruik</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501 – 750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751 – 1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

- Bij de hierboven aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
- De hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
- Het door sloop vrijkomende deel van het (voormalige agrarische) bouwperceel dient op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving te worden ingepast.

- De omvang van de niet-agrarische bedrijvigheid wordt mede gerelateerd aan de kosten die de sloop en de inrichting van het perceel met zich meebrengen. De Regio overweegt hiervoor een eigen berekeningsmodel te ontwikkelen.

Gebiedsdifferentiatie

Gebaseerd op de gebiedsindeling van het streekplan geeft de regio aan welke maximale omvang de niet-agrarische bedrijven mogen hebben na functiewisseling. De gemeenten zullen in hun bestemmingsplannen de maximale omvang van niet-agrarische bedrijven na functieverandering nader nuanceren naar de gebieden binnen hun gemeente. Bijvoorbeeld zullen de landschappelijke en ecologische waarden van een gebied in ogenschouw genomen worden om tot een afgewogen maximale omvang te komen.

Een maximale omvang van 1.000 m² voor niet-agrarische bedrijven kan alleen worden bereikt in Concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel Gebied.

In de kwetsbare gebieden Ecologische Hoofdstructuur, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe ligt het plafond op 750 m². In deze gebieden worden hoge eisen aan landschappelijke inpassing gesteld.

De concentratiegebieden intensieve teelten zijn gericht op economische ontwikkeling. Het Multifunctioneel Platteland richt zich op een mengeling van economische en andere functies. De regio is van mening dat de functiewisseling naar niet-agrarische bedrijvigheid hier prioriteit dient te hebben boven functiewijziging naar wonen. In de andere gebieden die meer op behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn gericht, is functiewijziging naar niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid alleen aan de orde als wijziging naar een woonfunctie redelijkerwijs niet mogelijk of onwenselijk is.

Voor Utrecht geldt:

1. Bij algehele bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte een woonbestemming worden gegeven, mits bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel versterkt.
2. De bedrijfswoning en overige bedrijfsruimten mogen voor andere functies in gebruik worden genomen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt een reductie van ten minste 50% van de oppervlakte aan overige bedrijfsgebouwen bereikt;
 - b. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
 - c. door de functiewijziging vindt geen onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer plaats,

Van het percentage te slopen overige bedrijfsbebouwing kan worden afgeweken binnen het stedelijk uitloopgebied of bij meer aan het landelijk gebied gebonden functies (zoals plattelandstoerisme, een veehandelsbedrijf, een agrarisch loonwerkbedrijf of een paardenpension zonder rijhal).

Voor Utrecht geldt dus geen maximale oppervlaktemaat voor hergebruik. Het standpunt is dat wanneer uit een gedegen afweging is gebleken dat er geen nadelige ruimtelijke effecten optreden, functieverandering mogelijk is, ongeacht de omvang.

Uit oogpunt van afstemming binnen het Reconstructiegebied is niet te min aan te bevelen om uit te gaan van een regeling waarbij sprake is van:

- een reductie van tenminste 50% van de gebouwen (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen en exclusief cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), en
- een maximum van 750 m² in extensiveringsgebied en 1.000 m² in landbouwwontwikkelingsgebied en verwevingsgebied voor de nieuwe niet-agrarische functie. Bij zeer grote oppervlakten bestaande bedrijfsgebouwen kan zo nodig via maatwerk van de maximale oppervlaktemaat worden afgeweken.

Toelichting: motiveren dat de sloopeis gesteld wordt uit oogpunt van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Voorschriften: voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid

Plankaart: niet van toepassing

f) Kan vervangende nieuwbouw (sloop en bouw van nieuwe gebouwen) ten behoeve van een nieuwe functie worden toegestaan?

Ja, in beginsel kan dat, mits voldaan wordt aan de sloop en bebouwingseisen zoals onder e) is benoemd. Als er sprake is van monumentale of karakteristieke gebouwen moet sloop natuurlijk worden voorkomen. Hierbij wordt opgemerkt dat zowel in het beleid van de provincie Gelderland als in de regionale beleidsinvulling functieverandering hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen nadrukkelijk de voorkeur heeft boven vervangende nieuwbouw.

Bij vervangende nieuwbouw moet door middel van een beeldkwaliteitsplan goed worden onderbouwd hoe de nieuwe bebouwing wordt ingepast in z'n omgeving, aangezien het om de bouw van nieuwe gebouwen gaat (in plaats van hergebruik van bestaande gebouwen).

Toelichting: uitleggen van onder vervangende nieuwbouw wordt verstaan

Voorschriften: voorschriften zodanig formuleren dat vervangende nieuwbouw mogelijk wordt

Plankaart: niet van toepassing

g) Is het samenvoegen van sloopoppervlakte op verschillende locaties toegestaan?

Hiermee wordt bedoeld dat de sloop van gebouwen op meerdere locaties bij een functieverandering wordt betrokken. Door op meerdere locaties te slopen kan op één locatie een groter gebouw worden toegestaan (in verband met de sloopeis van 50% van de gebouwen).

Deze samenvoeging van sloopoppervlaktes is in beginsel toegestaan. Het primaire uitgangspunt is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op elke locatie moeten alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bestemming worden gewijzigd.

Toelichting: uitleggen wat met het samenvoegen van sloopoppervlaktes bedoeld wordt

Voorschriften: voorschriften zodanig formuleren dat het samenvoegen van sloopopervlakten mogelijk wordt
 Plankaart: niet van toepassing

h) Welke nieuwe functies zijn in principe toelaatbaar?

Het Reconstructieplan geeft slechts beperkt richting aan de aard van de nieuwe functies. Alleen voor het landbouwontwikkelingsgebied wordt gemeld dat de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet mag belemmeren. Tevens is voor het landbouwontwikkelingsgebied vermeld dat activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking en detailhandel niet zijn toegestaan. Dat laatste geldt eigenlijk in z'n algemeenheid bij functieverandering en dus ook in het verwevingsgebied en extensiveringsgebied.

Tenslotte dienen sterlocaties behouden te blijven in landbouwontwikkelingsgebied.

In het Reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Beide opties worden onderstaand verder uitgewerkt.

h1. functieverandering naar woonfuncties

Hiervoor bestaat een verschil in beleid tussen de provincie Utrecht en Gelderland:

Utrecht (handleiding bestemmingsplannen 2006):

Ons beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000 m², is de bouw van één extra woning mogelijk (ruimte voor ruimte).

Bij algehele bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte een woonbestemming worden gegeven, mits bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel versterkt. Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de eenheid in de bebouwing gehandhaafd blijft.

Het Streekplan geeft aan dat in bijzondere situaties maatwerk mogelijk is en geeft daarvan enkele voorbeelden. Daarnaast zijn nog andere mogelijkheden denkbaar. Als niet voldaan wordt aan het oppervlaktecriterium (1000 m²), dan kan er toch aanleiding zijn om de bouw van een extra woning toe te staan als de afwijking ten opzichte van dat criterium niet groot is en er een extra kwaliteitsimpuls tegenover staat. Een kwaliteitsimpuls kan zich bijvoorbeeld uiten in restauratie van (bij)gebouwen, het verbeter-

ren van een historische erfindeling of herstel van landschappelijke elementen. Als voor het realiseren van die extra kwaliteitsimpuls subsidiemogelijkheden zijn, dan ligt het niet voor de hand deze kwaliteitsverbetering mee te laten wegen bij het beoordelen van de afwijking van de norm. Als handhaving van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten grondslag ligt aan het niet halen van de sloopnorm, kan van die norm worden afgeweken. Als vuistregel willen wij daarbij uitgaan van het uitgangspunt dat de helft van de oppervlakte te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in mindering kan worden gebracht op de sloopnorm.

De inhoud van een nieuw te bouwen woning hangt af van de te slopen oppervlakte. Bij het slopen van een aanzienlijk groter oppervlakte dan vereist, zal via maatwerk de compensatie bepaald worden. Daarbij kan worden gedacht aan de bouw van een tweede woning aan de kernrand of twee kleinere woningen op het bouwperceel. Daarbij kunnen onevenredige kosten (sloopkosten, kapitaalvernietiging) bij de afweging een belangrijke rol spelen. Bij het leveren van maatwerk kan ook het slopen van de bestaande woning in de afwegingen worden betrokken. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid om in het kader van het instrument rood voor groen sanering van vrijkomende agrarische bebouwing te laten samengaan met nog grotere bouwvolumes, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van een nieuw landgoed. Hieraan kan met name worden gedacht als er sprake is van een zeer grote oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen.

Gelderland (regionale beleidsinvulling functieverandering regio West Veluwe/Vallei):

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw met meerdere wooneenheden verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing of in een zoekzone stedelijke functies. In volgende tekst wordt de werkwijze beschreven.

Stap 1: hergebruik

- a. Bestaande bedrijfswoning
Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is zonder meer mogelijk.
- b. Bestaande gebouwen
Bij sloop van minimaal 50% van de bebouwing met een minimum van 500 m² mogen er in de resterende bebouwing wooneenheden worden gerealiseerd. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De gemeenten bepalen zelf het maximum aantal, waarbij het gemeentelijk woningbouwprogramma als uitgangspunt wordt gehanteerd. In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij weegt het bereiken van milieuwinst zwaar. Een stimulans om over te gaan tot sloop is hier extra gewenst. Om dit te bereiken wordt minimaal 50% sloop geëist met een minimum van 400 m², waardoor functieverandering naar wonen eerder bereikbaar is. Hiermee wordt het extensiveringsbeleid uit het Reconstructieplan ondersteund. In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij, de EHS, Waardevol Landschap en de agrarische enclaves op de Veluwe worden hoge eisen aan natuur en landschap gesteld. In geval van monumentale of karakteristieke gebouwen kan hiervan worden afgeweken, mits de overige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Stap 2: vervangende nieuwbouw

c. Op locatie

Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk, mits alle bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 1000 m².

In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij weegt het bereiken van milieuwinst zwaar. Een stimulans om over te gaan tot sloop is hier extra gewenst. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk, mits alle bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 800 m².

De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit en het woningbouwprogramma. Het aantal nieuwe woongebouwen wordt gerelateerd aan de kosten die de sloop en de inrichting van het perceel met zich meebrengen. De regio overweegt hiervoor een berekeningsmodel te ontwikkelen. Er zullen maximaal één à twee woongebouwen per locatie worden toegestaan, welke gebouwd zullen worden in een ensemble. De maximale inhoudsmaat van een woongebouw bedraagt 750 m³. In de gebieden Extensivering intensieve veehouderij, de EHS, Waardevol landschap, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe worden hoge eisen aan natuur en landschap gesteld. Hierdoor zullen de kosten toenemen, met mogelijk het gevolg dat eerder een tweede woongebouw wordt toegestaan.

d. Elders

Indien meer dan twee nieuwe woongebouwen gebouwd zullen worden, gebaseerd op het rekenmodel, dan zullen in ieder geval de nieuwe woongebouwen boven het aantal van twee gerealiseerd moeten worden in de zoekzones stedelijke functies.

Indien het wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied of gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies, kunnen bouwvolumes ook naar zoekzones stedelijke functies worden verplaatst.

Het samenvoegen of salderen van de sloopoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de vereiste oppervlakte te komen, mits op de locaties waar de aanvullende oppervlakten worden 'gehaald', alle (voormalige) bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de bestemming wordt gewijzigd.

Samengevat levert dat het volgende overzicht op voor functieverandering naar woonfuncties:

- a) gebruik voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;
 - b) extra wooneenheden in de voormalige boerderij (aangebouwde voormalige deel), mits de (vaak karakteristieke) uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw behouden blijft;
- voor de Gelderse gemeenten geldt hierbij de sloop van minimaal 50% van de gebouwen, met een minimum van 500 m² (en 400 m² in het extensiveringsgebied); Aandachtspunt hierbij is om de juridische regeling zodanig op te zetten, dat bij sloop van de voormalige boerderij slechts 1 woning teruggebouwd kan worden.

Immers de extra wooneenheden waren "slechts" toegestaan in verband met de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm.

- c) *Utrecht*: bouw van een extra vrijstaande woning, mits alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een minimum van 1.000 m²;
In extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer tenminste 800 m² voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt;
- c) *Gelderse gemeenten*: uitsluitend indien de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden bouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden, mits alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een minimum van 1.000 m².

overwegingen

Zoals in 2.2.d. al is aangegeven moet in het **landbouwontwikkelingsgebied** terughoudend worden omgegaan met het toestaan van functies, die een verzwarende betekenen voor de milieutoets, met name op het punt van stankhinder.

Hierover wordt opgemerkt dat nieuwe burgerwoningen in de nieuwe wet "geurhinder en veehouderij", die waarschijnlijk per 1-1-2007 in werking treedt, in beginsel geen verzwarende betekenen. In artikel 14, lid 2 van deze wet is geregeld dat een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in combinatie met het beëindigen van het bedrijf en de sloop van bedrijfsgebouwen een standaard afstandsmaat geldt van 50 m ten opzichte van een omliggende veehouderij. Dat is hetzelfde beschermingsniveau als een bedrijfswoning van een nabijgelegen veehouderij.

h2. functieverandering naar niet-agrarische bedrijfsfuncties

In §5.9 van het Reconstructieplan wordt in het geval van functieverandering naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie gesproken over de mogelijkheid van functieverandering naar ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel/dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Daarbij is aangegeven dat bij functieverandering de woonfunctie de voorkeur heeft boven een bedrijfsfunctie.

De aard van de nieuwe niet-agrarische bedrijfsfunctie is dus niet strak omschreven. Om toch enige richting aan te geven als handvat voor de gemeenten om hun eigen invulling verder vorm te geven, is onderstaand de aard van de nieuwe niet-agrarische bedrijfsfunctie wat verder uitgewerkt. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorwaarden waaraan moet worden voldaan meer bepalend zijn, dan de aard van de functie op zich.

Daarbij is ervoor gekozen om de indeling in functies vrij globaal te houden. Dit biedt de ruimte om ook andere functies dan de genoemde, maar die ermee wel te vergelijken zijn, toe te kunnen staan. Volstaan met een uitputtende lijst heeft het risico in zich dat een initiatiefnemer nu juist met een functie komt, die niet in de lijst staat, maar eigenlijk wel passend zou kunnen zijn. Met de voorgestelde meer globale omschrijving wordt dat voorkomen.

overzicht mogelijkheden niet-agrarische bedrijfsfunctie

- a) opslag- en stallingsbedrijven
- b) agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foudagehandel;

- c) aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d) ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e) ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f) zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;

Recreatie

- a) recreatie-appartementen
- b) kampeerboerderij
- c) dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speelboerderij, minigolfbaan en verhuur van fietsen

Dienstverlening en overig

- a) Sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;
- b) Zorgboerderij (hoofdtak zorg; instellingsboerderij)
- c) atelier, museum, galerie en kunsthandel

overwegingen

Zoals in 2.2.d. al is aangegeven moet in het **landbouwontwikkelingsgebied** terughoudend worden omgegaan met het toestaan van functies, die een verzwarende betekenen voor de milieutoets, met name op het punt van stankhinder. Dit betreft vooral dag- en verblijfsrecreatieve functies, waarbij wordt aangetekend dat dagrecreatieve functies onder de nieuwe wet "geurhinder en veehouderij", die waarschijnlijk per 1-1-2007 in werking treedt, geen verzwarende betekenen.

Om te voorkomen dat met name verblijfsrecreatieve functies een belemmering gaan vormen voor omliggende agrarische bedrijven wordt voorgesteld deze in landbouwontwikkelingsgebied niet toe te staan.

Voor verkeersaantrekkende functies, zoals agrarische hulpbedrijven, een kinderdagverblijf of dagrecreatieve voorzieningen vormt de wijze van ontsluiting voor het verkeer een belangrijk afwegingscriterium.

Voor het overige wordt het aan de verschillende gemeenten overgelaten om eigen keuzes te maken in de toe te stane soorten functies per gebiedstype. Naast de reconstructiezonering spelen daarbij vanzelfsprekend ook de bestaande waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie een rol.

Overwogen is of het wenselijk is om in het **extensiveringsgebied** minder mogelijkheden te bieden voor functieverandering, gelet op het feit dat deze gebieden randzones vormen langs kwetsbare natuurgebieden.

Om twee redenen is daar niet voor gekozen:

1. de functieveranderingsmogelijkheden in het extensiveringsgebied dienen perspectiefrijk te zijn (zie § 4.6 van het Reconstructieplan), zodat dit de gewenste afwaartse beweging verder vormgeeft.
2. de voorwaarden waaraan bij functieverandering moet worden voldaan, zijn al zodanig dat aantasting van de naastgelegen kwetsbare natuurgebieden niet mogelijk zal zijn.

Bij recreatieve functies zou ook gedacht kunnen worden aan **maneges**. Deze zijn niet in het overzicht opgenomen, omdat bij maneges meestal niet voldaan kan worden aan de voorwaarden (met name gebruik bestaande gebouwen en sloop 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen). De bij een manege noodzakelijke rijhal past namelijk veelal niet in de voormalige bedrijfsgebouwen. Bovendien is bij een manege een zorgvuldige afweging nodig van de locatie in verband met het verkeersaantrekkende karakter en de wenselijke aanwezigheid van uitrijroutes. Een afweging per geval via een planherziening is hiervoor de aangewezen weg.

Bij sociale en medische dienstverlening kan nog gedacht worden aan een kleinschalige verpleeginrichting in de vorm van **zorgappartementen**. Het risico bestaat dat de zorgappartementen uitsluitend de dekmantel zijn voor het realiseren van luxe appartementen. Daarom is ook hierbij een zorgvuldige afweging wenselijk. Ook hiervoor is een afweging per geval via een planherziening de aangewezen weg. Daarbij kan ook beoordeeld worden of wel kan worden beschikt over een contract met een zorgleverancier. Deze niet-ruimtelijke voorwaarde is nl. moeilijk binnen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Toelichting: motiveren welke functies wel en niet toelaatbaar worden geacht.

Voorschriften: In de wijzigingsbevoegdheid de zonering en de mogelijkheden voor functieverandering opnemen.

Plankaart: aangeven van de Reconstructiezonering

i. Op welke wijze kan functieverandering juridisch geregeld worden?

Bij functieverandering gaat het om de verandering van de bestemming van een perceel. Een locatie met nu nog een agrarische bestemming (meestal aanduiding agrarisch bouwvlak binnen de agrarische gebiedsbestemming) wordt daarbij omgezet naar een andere bestemming. Juridisch gezien bestaat hiervoor slechts één binnenplanse mogelijkheid, te weten een wijzigingsbevoegdheid.

In de onderstaande paragraaf is daartoe een wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt.

2.3 Voorschriften functieverandering

Wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden als bedoeld in de artikelen:
- 4 (Agrarisch gebied),
 - 5 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en
 - 6 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),
- binnen een bouwvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd:

<i>wijziging naar bestemming:</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
Wonen (één woning respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan)	<ul style="list-style-type: none"> a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden aangewezen met de bestemming "Woondoeleinden" als bedoeld in artikel ..; b. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming; c. het bepaalde in artikel .. (Woondoeleinden) is van overeenkomstige toepassing; d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten; e. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast; f. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is; g. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
Wonen (extra wooneenheden toegestaan in een voormalige boerderij)	<ul style="list-style-type: none"> h. in afwijking van het bepaalde onder g, zijn uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, extra wooneenheden toegestaan, mits: <ul style="list-style-type: none"> 1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing, en 2. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, i. het bepaalde in artikel .. (Woondoeleinden) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid .., onder b, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder h bedoelde aaneengesloten bebouwing; j. de bepalingen onder a, b, d, e en f;
Wonen (één extra vrijstaande woning toegestaan)	<ul style="list-style-type: none"> k. in afwijking van het bepaalde onder g, is één extra vrijstaande woning toegestaan, mits: <ul style="list-style-type: none"> 1. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden

wijziging naar
bestemming:

in acht te nemen bepalingen:

	<p>worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel .. (Woondoeleinden), als zodanig mogen worden aangemerkt;</p> <p>2. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen tenminste 1.000 m² bedraagt, met dien verstande dat binnen de op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduiding extensiveringsgebied volstaan kan worden met een te slopen oppervlakte van tenminste 800 m² aan bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij,</p> <p>3. het geen sterlocatie betreft [#]), en</p> <p>4. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma,</p> <p>l. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning worden gronden aangewezen met de bestemming Woondoeleinden, als bedoeld in artikel ..;</p> <p>m. de bepalingen onder c, d, e en f;</p>
<p>Bedrijven (niet-agrarische bedrijven, algemeen)</p>	<p>n. ten behoeve van elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als "Bedrijfsdoeleinden" als bedoeld in artikel .., aangewezen;</p> <p>o. de onder n bedoelde gronden worden nader bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslag- en stallingsbedrijven; - agrarische hulpbedrijven niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, - landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, - ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij; - ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf; - zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau; - sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk; - zorgboerderij; - dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;

[#]) sterlocatie = een bestaand – al dan niet grondgebonden agrarisch bedrijf - binnen het op de plankaart aangegeven "Landbouwonwikkelingsgebied" dat in potentie aan een intensieve veehouderij de mogelijkheid biedt om zich binnen de kaders van de geldende milieu- en natuurbeschermingsregelgeving te ontwikkelen tot een omvang van ten minste 150 n.g.e. (zie begripsbepalingen in eerste deelnotitie);

wijziging naar
bestemming:

in acht te nemen bepalingen:

Utrecht:

- p. het bepaalde in artikel .. (Bedrijfsdoeleinden) is van overeenkomstige toepassing;
- q. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal de volgende oppervlakte mag blijven staan:
 - binnen de op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduidingen landbouwontwikkelingsgebied en verwevingsgebied: 1.000 m²;
 - binnen de op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduiding extensiveringsgebied: 750 m²

Gelderland:

1. een gedeelte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt conform onderstaand overzicht:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij hergebruik</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501 – 750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751 – 1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

- en maximaal de volgende oppervlakte mag blijven staan:
- binnen de op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduidingen landbouwontwikkelingsgebied en verwevingsgebied: 1.000 m²;
 - binnen de op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduiding extensiveringsgebied: 750 m²
2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- r. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- s. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- t. uit een beeldkwaliteitsplan incl. een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;

<i>wijziging naar</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
<i>bestemming:</i>	<ul style="list-style-type: none"> u. de bedrijfsactiviteiten mogen: <ol style="list-style-type: none"> 1. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven niet onevenredig belemmeren, 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt, 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden, 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen;
Recreatieve voorzieningen (dagrecreatieve voorziening, kampeerboerderij, recreatie-appartementen)	<ul style="list-style-type: none"> v. ten behoeve van elke recreatieve voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als "Recreatieve doeleinden" als bedoeld in artikel .., aangewezen; w. de onder v bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor dagrecreatieve voorziening, kampeerboerderij, recreatie-appartementen of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor verblijfsrecreatieve voorzieningen op de gronden met op de plankaart/ontwikkelingskaart voorkomende aanduiding "landbouwontwikkelingsgebied"; x. het bepaalde in artikel .. (Recreatieve doeleinden) is van overeenkomstige toepassing, alsmede de bepalingen in dit lid, onder q, r, s, t en u.

3 VERBREDE LANDBOUW

3.1 Tekst Reconstructieplan m.b.t. verbrede landbouw

§ 5.2.5 Verbrede landbouw

In het reconstructieplan zijn extensiveringsgebieden aangewezen waar verdere groei van hokdiertakken niet wenselijk is. Verbreding kan dan een belangrijk alternatief zijn om voortzetting van het bedrijf mogelijk te maken, zonder dat de veestapel groeit. Ook in het verwevingsgebied kan verbreding leiden tot afname van de intensieve veehouderij. Verbreding wordt voor een agrarisch ondernemer interessant wanneer hij zowel boer kan blijven alsook met de beschikbare arbeidstijd voldoende inkomsten kan halen uit de verbredingstakken, door een hogere toegevoegde waarde te verkrijgen voor de producten. Dit laatste lijkt in dit gedeelte van Nederland goed mogelijk, met dichtbevolkte versmarkten zo nabij. Bij verbreding kan het gaan om omschakeling naar nieuwe teelten en producten, productontwikkeling, nieuwe afzetmethoden, ketenversterking, het versterken van de identiteit van kwaliteitsproducten uit het gebied, om verkoop van (streek-)producten, minicampings, theeterras, bed en breakfast, zorg, kinderopvang, educatie, kampeerboerderij, culinaire en gastronomische activiteiten en dergelijke. Kortom omschakeling naar andere bronnen van inkomsten met behoud van de agrarische functie en bestemming.

Verbreding heeft plaats op individuele bedrijven. Gezamenlijke ontwikkeling van de verbreding kan nog perspectiefvoller zijn (ontwikkeling van markt- en productkolom). Het reconstructieplan voorziet in een bijdrageregeling in de kosten voor begeleiding, maken van marketing-/bedrijfsplannen en inrichting voor vormen van verbrede landbouw. De reconstructie wil, binnen de mogelijkheden die de Europese regelgeving toelaat, ook de investeringen die met de verbreding gepaard gaan financieel ondersteunen.

In het ruimtelijk spoor streeft het reconstructieplan naar zoveel mogelijk ruimte voor deze activiteiten, met name in de extensiveringsgebieden. Deze ruimte voor verbreding wordt daar groter naarmate de milieubelasting vermindert.

In alle gevallen van verbreding is de voorwaarde dat er sprake is van een agrarisch bedrijf met een positieve agrarische bestemming, welke bovendien beschikt over een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer of een melding heeft gedaan voor een AMvB.

3.2 Interpretatievraagstukken m.b.t. verbrede landbouw

a. Is verbreding van de landbouw in elke reconstructiezone mogelijk?

Het Reconstructieplan streeft naar ruime mogelijkheden voor verbreding van de landbouw. Gelet op de doelstellingen van de zones liggen hiervoor de meeste mogelijkheden in de extensiveringsgebieden en de verwevingsgebieden. In de extensiveringsgebieden kan verbreding als alternatieve vorm van inkomen bijdragen aan de gewenste afwaartse beweging van de intensieve veehouderij. Ook in de landbouwontwikkelingsgebieden is verbreding mogelijk, met name als de verbredingsactiviteit bijdraagt aan het gebiedsdoel: versterking van de (intensieve) landbouw, bijvoorbeeld educatie,

kleinschalige verwerking, eigen verkoop, e.d. In z'n algemeenheid moeten de activiteiten in het kader van verbrede landbouw bijdragen aan de doelstellingen van de reconstructiezones.

Toelichting: opnemen wat de mogelijkheden zijn voor nevenactiviteiten in de verschillende zones.

Voorschriften: Regeling voor nevenactiviteiten opnemen, met de voorwaarden.

Plankaart: Opnemen van de zones

b. Welke omvang van verbreding is gewenst?

Hier liggen verschillen per provincie:

Regionale beleidsinvulling van het Streekplan Gelderland

Voor niet agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak worden gebruikt:

- tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
- tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties.

Nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is toegestaan.

Handleiding bestemmingsplan 2006, provincie Utrecht:

De provincie maakt onderscheid tussen groene en blauwe diensten en verbrede landbouw enerzijds en overige niet-agrarische nevenfuncties anderzijds.

Onder de eerste vallen natuur- en landschapsbeheer, zorglandbouw, kinderopvang, educatie, horeca of (verblijfs)recreatie, waaronder bed and breakfast. Hiervoor geldt geen beperking van de omvang. Verder meldt de handleiding hierover:

Het is denkbaar dat groenblauwe diensten en verbrede landbouw, al dan niet in combinatie, zodanig groeien dat de oorspronkelijke agrarische functie nevenfunctie wordt. Deze situatie vinden wij toelaatbaar als de agrarische bedrijvigheid als onderdeel van de inkomstenbronnen gehandhaafd blijft. Het is dan ook wenselijk in het bestemmingsplan aan te geven hoe met de nevenactiviteiten dient te worden omgegaan als er sprake is van het staken van de agrarische bedrijfsvoering.

Voor de overige niet-agrarische nevenactiviteiten meldt de handleiding het volgende:

In zijn algemeenheid vinden wij voor uitoefening van een niet-agrarische nevenfunctie 300 m² aanvaardbaar. Voor meer aan het landelijk gebied gekoppelde functies, zoals een veehandelsbedrijf, een agrarisch loonwerkbedrijf of een paardenpension, of bepaalde vormen van overdekte opslag ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven en boten- en caravanstalling, zijn afwijkingen van de maatvoering mogelijk. De aanvaardbaarheid van de afwijking is mede afhankelijk van de vraag of tevens sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door versterking van landschappelijke, cultuurhistorische of natuurwaarden.

Het toevoegen van extra bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische nevenfunctie vinden wij niet aanvaardbaar. Ook bij deze nevenactiviteiten is het wenselijk in het

bestemmingsplan aan te geven hoe met de nevenactiviteiten dient te worden omgegaan als er sprake is van het staken van de agrarische bedrijfsvoering.

Bij de voorbereiding van de handreiking is gebleken dat de provincie Utrecht kan instemmen met de voorgestelde regionale beleidsinvulling voor het Gelderse deel van het reconstructiegebied.

Toelichting: toegestane omvang nader toelichten
 Voorschriften: toegestane omvang in de voorschriften opnemen
 Plankaart: niet van toepassing

c. Bij welke bestemmingen zijn nevenactiviteiten toegestaan?

In het Reconstructieplan wordt uitsluitend gesproken over nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Verbrede landbouw is daarin opgevat als een tweede tak bij een reëel agrarisch bedrijf.

Op zich is het mogelijk om ook bij andere functie nevenactiviteiten toe te staan. Dit onderwerp maakt geen deel uit van de werkingssfeer van de handreiking. Binnen de kaders van het provinciale beleid, bestaat hiervoor ruimte voor een eigen gemeentelijke afweging.

In de modelverordening kleinschalige nevenactiviteiten wordt ook gesproken over nevenactiviteiten bij voormalige agrarische bedrijven (dat wil zeggen voormalige bedrijven die kunnen aantonen dat ze voor 19 maart 2000 nog beschikten over een geldende vergunning of melding op grond van de Wet milieubeheer). Er is veel voor te zeggen om daar ook nevenactiviteiten toe te staan, aangezien deze ook over vrijkomende gebouwen beschikken waar zonder bezwaar een nevenfunctie een plek zou kunnen krijgen. Ook de leefbaarheid van het platteland is gediend bij nevenactiviteiten in dergelijke gebouwen. Tenslotte pleit de afstemming met de modelverordening voor het toelaten van nevenfuncties bij deze categorie voormalig agrarische bedrijven.

Toelichting: motiveren waarom in bepaalde bestemmingen wel nevenactiviteiten worden toegestaan en in andere niet.
 Voorschriften: een regeling opnemen voor nevenactiviteiten in de bestemmingen waar dat van toepassing is
 Plankaart: niet van toepassing

d. Ruimte bieden voor welke vormen van verbrede landbouw?

Blijkens het Reconstructieplan kan het bij verbreding gaan om omschakeling naar nieuwe teelten en producten, productontwikkeling, nieuwe afzetmethoden, ketenversterking, het versterken van de identiteit van kwaliteitsproducten uit het gebied, om verkoop van (streek-)producten, minicampings, theeterras, bed en breakfast, zorg, kinderopvang, educatie, kampeerboerderij, culinaire en gastronomische activiteiten en dergelijke.

In beginsel gaat het daarbij dus om activiteiten die verweven zijn met het agrarisch bedrijf. Hiermee wordt bedoeld dat de tweede activiteit onderdeel is van de totale agrarische bedrijfsvoering en niet een op zichzelf staande activiteit. Dit betreft vooral recreatie, horeca en dienstverlening.

Daarnaast kunnen ook activiteiten die meer los staan van de agrarische bedrijfsvoering worden aangemerkt als verbrede landbouw. Verbreding is namelijk ook bedoeld als aanvullende inkomstenbron. In dat geval moet de ondernemer aantonen dat het tweede gebruik continuïteit biedt voor zijn bedrijfsvoering. Dit betreft met name vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De verbrede landbouw moet bijdragen aan de gebiedsdoelstellingen. Daarmee is ook de samenhang met volledige functieverandering aan de orde. Als bepaalde vormen van functieverandering daarin niet passen, dan is het ook niet gewenst om ruimte te bieden aan die activiteit als vorm van verbrede landbouw. Dat speelt in ieder geval voor de activiteiten zonder binding met de agrarische bedrijfsvoering.

Al met al leidt het voorgaande tot het volgende, indicatieve overzicht van mogelijke vormen van verbrede landbouw. Het overzicht is opgenomen als handvat voor de gemeenten voor een eigen gemeentelijke beleidsinvulling.

Recreatie

- a) kleinschalig kamperen (max. 25 [#]) kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober)
- b) Bed & Breakfast / pension
- c) recreatie-appartementen
- d) kampeerboerderij
- e) dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- f) horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- g) detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;

Bedrijven

- a) opslag- en stallingsbedrijven
- b) agrarische hulpbedrijven, zoals agrarisch loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fougerehandel;
- c) aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d) ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e) ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f) zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;

Dienstverlening en overig

- d) Sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord, zorgboerderij;
- e) atelier, museum, galerie en kunsthandel
- f) levering groene en blauwe diensten, zoals natuurbeheer en onderhoud van het landschap

[#] het aantal van 25 is overgenomen uit de modelverordening kleinschalige nevenactiviteiten. In de vastgestelde gemeentelijke verordening kunnen andere aantallen zijn genoemd.

overwegingen

Het spreekt voor zich dat met name in de **landbouwontwikkelingsgebieden** de verbreding niet mag leiden tot belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven. Aandachtspunt is dan vooral of een verbredingsactiviteit geen potentiële belemmering gaat vormen. Dat speelt vooral bij verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten (kamperen bij de boer, recreatie-appartementen). Dit omdat dergelijke activiteiten (bij het stoppen van de agrarische hoofdactiviteit) kunnen leiden tot een zwaardere milieutoets voor omliggende bedrijven.

Bij het mogelijk maken van dergelijke activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied is daarom een zorgvuldige beoordeling noodzakelijk of de (potentiële) uitbreidingsruimte van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd.

Deze toets is vergelijkbaar met de toets bij functieverandering (zie 2.2d).

In vergelijking met het overzicht van mogelijkheden voor functieverandering in 2.2.h zijn enkele functies toegevoegd die wel aan tweede tak mogelijk en wenselijk zijn, maar niet als hoofdfunctie. Dit betreft onder andere kleinschalig kamperen. Als neven-tak vormt dit een passende vorm van verbrede landbouw. Het ontwikkelen van een (kleine) camping als hoofdactiviteit in het kader van functieverandering vergt een zorgvuldige afweging (mede vanwege het ruimtebeslag dat meestal groter is dan het (voormalig) bouwblok) en is daarom bij functieverandering niet als mogelijkheid genoemd.

De levering van groene en blauwe diensten is als hoofdactiviteit (nog) niet economisch rendabel en is daarom alleen als tweede tak opgenomen.

Toelichting: beschrijven aan welke vormen van verbrede landbouw ruimte wordt geboden

Voorschriften: een adequate juridische regeling opnemen voor die vormen van verbrede landbouw

Plankaart: niet van toepassing

e. Wat is de relatie met de model-verordening kleinschalige nevenactiviteiten?

De Model stankverordening is opgesteld op grond van de Wet stankemissie veehouders in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (kortweg "Stankwet") die op 1 mei 2003 in werking is getreden. De Stankwet biedt gemeenten de mogelijkheid om een "Verordening kleinschalige nevenactiviteiten" (kortweg "stankverordening") voor haar gemeente vast te stellen. Kleinschalige nevenactiviteiten die in deze verordening zijn opgenomen, worden dan (onder voorwaarden) voor de stankhinder gelijk gesteld met een agrarische bedrijfswoning. Door zo'n verordening vast te stellen wordt duidelijk welke nevenactiviteiten uit het oogpunt van stank geen belemmering vormen voor de – uitbreiding van – omliggende agrarische bedrijven. Hierdoor wordt ook helder welke nevenactiviteiten op basis van de stankwetgeving mogelijk zijn in het buitengebied.

De verordening richt zich op kleinschalige nevenactiviteiten op agrarische bedrijven en op vergelijkbare kleinschalige activiteiten op voormalige agrarische bedrijven.

De stankverordening is opgesteld in het kader van de nieuwe Stankwet en is niet bedoeld om de planologische toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten in het buitengebied te regelen. Daar is het bestemmingsplan voor: de beoordeling in het kader van

stankhinder laat de toetsing in het ruimtelijke ordeningsplan dus onverlet. Het kan dus voorkomen dat een kleinschalige (neven)activiteit wel is opgenomen in de bovengenoemde verordening, maar dat het bestemmingsplan deze activiteit op die plaats niet of in beperktere mate toestaat. En daarnaast kan het betekenen dat een kleinschalige (neven)activiteit welke opgenomen is in de verordening en vanuit planologisch oogpunt toegestaan is, bij stopzetten van de agrarische activiteit, opnieuw aan een ruimtelijke toets wordt onderworpen.

De stankverordening is dus gericht op de milieu-aspecten, en regelt niet de toelaatbaarheid daarvan in een bestemmingsplan buitengebied. De gemeente kan derhalve een eigen planologische afweging maken of ze de mogelijkheden voor nevenactiviteiten, zoals genoemd in de stankverordening, ook wil overnemen.

In de praktijk is waarschijnlijk lastig uit te leggen, dat bepaalde activiteiten in de milieuverordening wel zijn toegestaan en in het bestemmingsplan weer niet. Bij voorkeur dient een nadere inperking in het bestemmingsplan daarom zo gering mogelijk te zijn.

De modelverordening laat stapeling van meerdere activiteiten met eventueel het optellen van de oppervlaktes per functie. Naar onze mening is het toestaan van meerdere nevenactiviteiten wel toelaatbaar, mits het blijft binnen de 300 m². Daarmee blijft de ondergeschiktheid van de nevenactiviteit gegarandeerd.

Mocht in een bijzonder geval toch meer oppervlakte nodig zijn, dan dient hiervoor een afzonderlijke afweging te worden gemaakt, waarbij beoordeeld moet worden of er wel sprake blijft van ondergeschikte nevenactiviteiten. Hiervoor dient dan een artikel 19 WRO-procedure te worden gevolgd.

Verder is het voorstelbaar om detailhandel qua m² nader in te perken (dus niet zonder meer 300 m² toe te staan, maar bijv. 100 of 150 m²). Dit wordt aan de vrijheid van de gemeenten overgelaten om hiervoor een eigen afweging te maken.

Voor de goede orde moet hierbij worden opgemerkt dat waarschijnlijk per 1-1-2007 de Stankwet wordt vervangen door de "wet geurhinder en veehouderij". Deze wet is begin oktober 2006 door de Eerste Kamer goedgekeurd. De mogelijkheid voor een verordening voor nevenactiviteiten komt hierin niet meer voor.

Toelichting: relatie met modelverordening toelichten

Voorschriften: niet van toepassing

Plankaart: niet van toepassing

f. Op welke wijze kan verbrede landbouw juridisch geregeld worden?

Het Reconstructieplan geeft geen harde aanwijzingen voor de wijze van regeling. Hiervoor bestaat dus in beginsel beleidsvrijheid per gemeente. Wel kan in z'n algemeenheid daar het volgende over worden opgemerkt:

Het gaat bij verbrede landbouw om een aanvullende tak bij een reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming (agrarisch bouwvlak) blijft dus aanwezig. Dat betekent dat de keuze is om verbredingsactiviteiten bij recht of via vrijstelling mogelijk te maken.

De keuze tussen 'als recht' of 'via vrijstelling' wordt beïnvloed door de vraag of de activiteit zonder meer toegelaten kan worden, of dat een nadere afweging nodig is op bijvoorbeeld het verkeersaspect en de landschappelijke gevolgen. Daarnaast wordt de

keuze ook beïnvloed door het Reconstructieplan dat streeft naar ruime mogelijkheden voor verbreding van de landbouw. Om die mogelijkheden daadwerkelijk te bevorderen heeft regeling bij recht nadrukkelijk de voorkeur, tenzij er negatieve ruimtelijke effecten zouden kunnen optreden.

Bij de keuze speelt een rol het onderscheid zoals dat in 3.2.d al is aangegeven: is de activiteit verweven van de agrarische bedrijfsvoering of staat deze er los van. Zeker in het tweede geval is een nadere afweging noodzakelijk. De ondernemer moet dan kunnen aantonen dat het tweede gebruik continuïteit biedt voor zijn bedrijfsvoering en past binnen de doelstelling van de reconstructiezone waarin het bedrijf ligt.

Bij de meer verweven activiteiten (recreatie, horeca, dienstverlening) is voor de verblijfsrecreatieve functies een nadere afweging wenselijk. Bij kamperen bij de boer speelt met name de inpassing in het omringende landschap of beter nog: de meerwaarde die de nieuwe functie kan hebben voor het landschap. Bij recreatie appartementen is het wenselijk voorwaarden te stellen aan het voorkomen van permanente bewoning. Tevens moet in het landbouwontwikkelingsgebied een zorgvuldige beoordeling plaats vinden of de (potentiële) uitbreidingsruimte van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd (zie 3.2.d).

De overige verweven activiteiten hebben nauwelijks of geen nadelige effecten voor de omgeving. Ze vinden meestal plaats binnen bestaande gebouwen en hebben een (zeer) beperkt ruimtebeslag. Vanwege het beperkte ruimtebeslag zullen ook de verkeerseffecten bescheiden zijn. Daarbij moet bedacht worden dat de agrarische activiteiten ook leiden tot de nodige verkeersbewegingen. Als het bedrijf had gekozen voor vergroting van de agrarische tak in plaats van een tweede tak, dan had dit ook enige ruimtelijke gevolgen gehad die meestal zonder meer aanvaardbaar worden geacht. Het Reconstructieplan zet naast vergroting van de landbouw ook nadrukkelijk in op verbreding. De bestemmingsplannen zullen hiervoor dan ook ruimte moeten bieden. Hierbij wordt opgemerkt dat de provincie Utrecht heeft aangegeven het ongewenst te vinden om nevenactiviteiten rechtstreeks toe te laten, omdat er dan geen afweging plaatsvindt op basis van de ruimtelijke effecten van de nieuwe functie. Met name de verkeersaantrekkende werking kan volgens de provincie in een aantal situaties problemen veroorzaken.

In § 3.3. is zowel de regeling bij recht als de regeling bij vrijstelling uitgewerkt. Tevens is een regeling opgenomen die voorkomt dat de aard van de nevenfunctie benoemd moet worden, maar die uitsluitend stuurt op voorwaarden. Dit kan alleen maar een vrijstellingsregeling zijn, omdat een nadere afweging per geval dan nodig is.

Toelichting: motiveren waarom gekozen is voor regeling bij recht dan wel via vrijstelling
 Voorschriften: regeling bij recht en/of via vrijstelling opnemen
 Plankaart: niet van toepassing

g. Hoe moet worden omgegaan met de situatie dat de agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt?

Het is natuurlijk mogelijk dat op enig moment de agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt, terwijl de tweede tak nog wel aanwezig blijft. De vraag is hoe daarmee om te gaan.

Als het agrarisch bedrijf is gestopt, is de agrarische bestemming (agrarisch bouwvlak) niet meer correct. In feite is er dan sprake van een functieverandering. Er moet dan eenzelfde afweging worden gemaakt voor de tweede tak als bij een verzoek om functieverandering. Kortheidshalve wordt daarom verwezen naar § 2.2.

Aangezien deze situaties zeker niet denkbeeldig zijn, is het gewenst om het beleid voor verbrede landbouw af te stemmen op het beleid voor functieverandering, zoals in deze handreiking ook gebeurd is.

Toelichting: uitleggen wat er gebeurd bij het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering

Voorschriften: niet van toepassing

Plankaart: niet van toepassing

3.3 Voorschriften verbrede landbouw

Regeling bij recht

Artikel .. Agrarische doeleinden

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. intensieve veehouderij binnen de op de plankaart voorkomende zones "extensiveringsgebied" en "verwevingsgebied uitsluitend is toegestaan binnen een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij(tak)",
 2. de aanduiding "intensieve veehouderij(tak)" onverkort van toepassing is voor die agrarische bouwvlakken die slechts gedeeltelijk zijn aangegeven met 'landbouwontwikkelingsgebied'.
 - bovendien voor:
 - b. ...
 - c. de volgende doeleinden als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met een maximum van 350 m²:
 - horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt;
 - detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten tot een oppervlakte van ten hoogste .. m²;
 - opslag- en stallingsbedrijven;
 - bezoekers- en cursuscentrum;
 - atelier, museum, galerie en kunsthandel;
 - andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.
 - d. de volgende doeleinden als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met een maximum van 500 m²:
 - dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
 - sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
 - andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Vrijstellingregeling

Vrijstelling kleinschalige nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- b. agrarische hulpbedrijven niet zijnde landbouw-mechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel,
- c. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf,
- d. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- e. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- g. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
2. binnen eenzelfde bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, en maximaal 500 m² voor de activiteiten zoals bedoeld onder a, en 350 m² voor de overige activiteiten;
3. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een recreatie-appartement mag niet meer dan m³ bedragen;
 - b. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - c. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook direct aansluitend buiten een bouwvlak toegestaan;
4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
5. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
7. het andere gebruik dient de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving te versterken;

8. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.
9. voor de activiteiten zoals bedoeld onder b t/m g dient aangetoond te worden dat het tweede gebruik noodzakelijk is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.

alternatief:

Vrijstelling kleinschalige nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
- b. binnen eenzelfde bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, en maximaal 500 m² voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, en 350 m² voor de overige activiteiten;
- c. onverminderd het bepaalde onder 2, mag binnen een zelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan .. m² bedragen;
- d. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt bovendien dat de inhoud van een recreatie-appartement niet meer mag bedragen dan m³;
- e. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- h. het andere gebruik dient de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving te versterken;
- i. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- j. het betreft bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld als milieucategorie 1 en 2, danwel naar hun gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld.
- k. *het niet betreft eventueel specifieke bedrijven, gebieden, bestemmingen etc uitsluiten,*

4. NIEUWE LANDGOEDEREN

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost beschrijft hoe de vestiging van nieuwe landgoederen in het landelijk gebied een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen voor het gebied. De manier waarop dit doorwerkt in de provincies Utrecht en Gelderland verschilt op enkele punten. Daarnaast heeft de reconstructiecommissie een checklist gemaakt aan de hand waarvan gemeenten een aanvraag voor de vestiging van een landgoed kunnen beoordelen.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste teksten opgenomen die van invloed zijn op de regeling van nieuwe landgoederen in de bestemmingsplannen.

4.1 Tekst Reconstructieplan en Streekplannen m.b.t. nieuwe landgoederen

§ 6.2 Reconstructieplan: Doorwerking naar streekplannen

Voor de provincie Utrecht geldt dat:

- De bebouwing op een nieuw landgoed dient primair een woonfunctie te hebben;
- Planinitiatieven dienen te passen binnen de gewenste landschappelijke ontwikkeling, dienen geen overmatig verkeer te genereren en mogen geen milieubeperkingen introduceren voor belendende agrarische bedrijven;
- De ontwikkeling van een nieuw landgoed binnen het landbouwontwikkelingsgebied niet is toegestaan;
- Binnen het extensiveringsgebied de aanleg wel is toegestaan, waarbij voor de begrensde delen van de EHS een bijzondere regeling geldt;
- In verwevingsgebieden een "ja, mits"- benadering geldt. De omzetting van landbouwgrond naar natuur als onderdeel van een nieuw landgoed kan worden toegestaan, mits een check door de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen. Eén en ander eventueel gekoppeld aan (kleinschalige) kavelruil;
- Ten aanzien van de gewenste omvang als globale indicatie geldt dat wordt uitgegaan van tenminste 10 ha. Bij het bepalen van de definitieve omvang is zeker zo belangrijk dat een kwalitatieve inpassing plaatsvindt, waarbij de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk worden versterkt. De aard en omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten;
- Als de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1.000 m², kan worden volstaan met een omvang van 5 ha. Deze landgoedontwikkeling sluit dan de alternatieve mogelijkheden van functieverandering uit;
- Vooralsnog wordt in dit laatste geval ter indicatie voor de bebouwing uitgegaan van een huis van allure en formaat met een inhoud van maximaal 1.500 m³;

- In de begrensde delen van de EHS geen bebouwing mag komen en als hier gronden worden ontwikkeld als onderdeel van een landgoed, deze niet mee tellen om aan de vereiste omvang te voldoen. Dit laatste geldt aangezien voor deze gronden reeds een subsidietitel bestaat;
- De provincies zullen de voorwaarden zonodig nader uitwerken aan de hand van concrete initiatieven;
- Met inachtneming van een zeker privé-gedeelte dienen nieuwe landgoederen openbaar toegankelijk te zijn.

Voor de provincie Gelderland geldt dat:

- Dit reconstructieplan vooralsnog niet leidt tot een wijziging van het geldende beleid ten aanzien van landgoederen. Gedeputeerde Staten zullen het advies van de reconstructiecommissie ten aanzien van het landgoederenbeleid en de eventuele inspraakreacties gebruiken om in het kader van de integrale herziening van het streekplan Gelderland 1996 zo nodig nieuw beleid te ontwikkelen ten aanzien van landgoederen.

Tekstpassages uit het streekplan Gelderland 2005:

2.8. Landgoederen

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten.

Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.”

Tekst uit Streekplan Utrecht 2005

7.11 Landgoederen

Landelijk gebied 1 en grote delen van landelijk gebied 3 zijn zoekgebied voor nieuwe landgoederen. In landelijk gebied 1 ligt daarbij een zwaar accent op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Nieuwe landgoederen worden in beginsel niet toegestaan in gebieden met landbouw als hoofdfunctie (landelijk gebied 2) en evenmin in de EHS. Voor de EHS gelden de volgende uitzonderingen:

In de op de kaart 'gebieden binnen de groene contouren' als 'overig' aangeduide gebieden mag wel het groen voor een nieuw landgoed aangelegd worden.

Bebouwing is echter ook hier niet toegestaan.

Als globale indicatie voor de gewenste grootte van een nieuw landgoed gaan wij uit van een omvang van ten minste 10 hectare. Bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang is echter zeker zo belangrijk, dat het nieuwe landgoed qua situering, schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied. De aard en omvang van te realiseren bebouwing zijn onder meer gerelateerd aan de ontwikkelingskosten. Andere variabelen daarbij betreffen de wijze waarop de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, de omvang van eventuele saneringskosten en de bijdrage in overige beleidsdoelstellingen voor het gebied. De sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing kan aanleiding vormen voor extra rode compensatie of verlaging van de eis t.a.v. de oppervlakte groen. Zowel de omvang van het nieuwe landgoed als de aard en omvang van nieuwe bebouwing dient dan ook zorgvuldig via maatwerk te worden vastgesteld.

Omdat de kenmerken van de gebieden - waar nieuwe landgoederen een meerwaarde kunnen hebben - evenwel sterk verschillen, variëren ook de te stellen randvoorwaarden van gebied tot gebied. Mede aan de hand van concrete initiatieven zullen wij deze gebiedsgerichte randvoorwaarden verder ontwikkelen. Zo nodig werken wij een en ander uit in de Handleiding bestemmingsplannen.

Ter vergroting van de extensieve recreatiemogelijkheden van een gebied dienen nieuwe landgoederen (met inachtneming van een zeker privé-gedeelte) openbaar toegankelijk te zijn. Daarnaast verdient het sterk de voorkeur om het nieuwe object onder de werking van de Natuurschoonwet te brengen om de eenheid tussen bebouwing en ingericht terrein tot uitdrukking te brengen en de continuïteit in het beheer te bevorderen.

Tekst checklist nieuwe landgoederen Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei 2005

De reconstructiecommissie heeft voor de beoordeling door de gemeenten van plannen voor de realisatie van nieuwe landgoederen een checklist gemaakt als hulpmiddel bij de beoordeling van aanvragen voor een nieuw landgoed. Hierna volgt een aantal belangrijke punten die niet in het voorgaande deel over het reconstructieplan en het streekplan Gelderland zijn opgenomen of niet gebruikelijk zijn bij planologische afwegingen.

- Agrarische bedrijven in de omgeving mogen in principe niet in hun bedrijfsuitoefening of -uitbreiding worden beperkt door het nieuwe landgoed.

- In verwevingsgebied moeten omliggende grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid hebben gekregen om de gronden die in principe zijn bedoeld voor het nieuwe landgoed te verwerven.
- Als een nieuw landgoed positief uitpakt voor de landbouwkundige situatie is dat een pré in de beoordeling van het plan.

4.2. Interpretatievraagstukken m.b.t. nieuwe landgoederen

a. Onder welke voorwaarden is de vestiging van een nieuw landgoed in principe toegestaan?

Over het algemeen komen die randvoorwaarden in het Utrechtse en het Gelderse deel van het reconstructieplan overeen. Op onderdelen wijken de voorwaarden af.

Bij de beantwoording van deze interpretatievraag is dan ook onderscheid gemaakt tussen het reconstructiegebied als geheel, het Utrechtse deel van het gebied en het Gelderse deel. Opvallend is dat het woord 'maatwerk' met regelmaat wordt gebruikt.

Reconstructiegebied als geheel

Vanuit het reconstructieplan is de vestiging van nieuwe landgoederen in principe mogelijk in extensiverings- en verwevingsgebieden. De bebouwing mag niet gesitueerd worden in de begrensde EHS. Er mag een nieuw landgoed worden gesticht zonder dat er sprake is van de sloop van bestaande bebouwing.

Een nieuw landgoed moet bijdragen aan de versterking van natuur- en landschap in het gebied. Enerzijds kan dat door nieuwe landgoederen toe te staan in gebieden waar die versterking nodig of mogelijk is. Anderzijds zullen eisen worden gesteld aan inrichting, beheer en zekerstelling van het beheer voor de lange termijn. Dit kan door een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan te eisen waarin wordt aangetoond dat er een meerwaarde is voor natuur en landschap. Een exploitatieberekening geeft aan of het nieuwe landgoed financieel gezien duurzaam kan bestaan. Per provincie kan deze aanpak iets verschillen. Het landgoed moet (grotendeels) opengesteld zijn voor recreatief gebruik. Alleen een klein deel mag vanwege privacy afgesloten worden voor het publiek. Het landgoed mag geen overmatig verkeer genereren.

Inrichting en beheer van het landgoed moeten worden zeker gesteld. Daartoe dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden getekend tussen de gemeente en de initiatiefnemer, met een kettingbeding, dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en dat het landgoed daarna volgens een beheerplan wordt beheerd.

Via de Natuurschoonwet is dit niet af te dwingen. Wel geeft het brengen onder de Natuurschoonwet een extra garantie dat het als geheel bij elkaar blijft en zijn er fiscale voordelen voor de eigenaar.

Een nieuw landgoed mag geen belemmering opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven. In verwevingsgebied weegt die eis zwaarder dan in extensiveringsgebied. In verwevingsgebied zal bij onttrekking van landbouwgronden aangetoond moeten worden dat omliggende agrarische bedrijven niet binnen een redelijke termijn in

staat of bereid zijn deze gronden te kopen voor een marktconforme prijs voor agrarische grond. Deze eis is opgenomen omdat het behouden van de mogelijkheden voor schaalvergroting van de landbouw zwaarder wegen dan de realisering van een nieuw landgoed.

De "redelijke termijn" kan vrij kort zijn, omdat vrij snel inzichtelijk te maken moet zijn of omliggende bedrijven geïnteresseerd zijn in de beschikbare gronden.

Het reconstructieplan gaat uit van een inhoud van het landhuis van maximaal 1500 m³. De beide streekplannen geven op dit punt geen cijfers. Utrecht opteert voor maatwerk.

De enige functie die is toegestaan is wonen, al dan niet met een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie.

Provincie Utrecht

De omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 10 ha, maar indien er sprake is van sloop van minimaal 1000 m² aan bebouwing dan is een landgoed van 5 ha (indicatief) ook mogelijk.

In de EHS is de vestiging van een landgoed niet toegestaan met uitzondering van die gebieden die binnen de groene contouren als 'overig' zijn aangeduid. Bouwen mag hier echter ook niet.

Een omvang van het landhuis is niet gegeven, maar wordt gerelateerd aan de ontwikkelingskosten. De provincie staat voor maatwerk.

De provincie Utrecht geeft aan dat de kenmerken van gebieden zodanig verschillen dat de randvoorwaarden per gebied kunnen verschillen.

Provincie Gelderland

Nieuwe landgoederen kunnen niet gesticht worden in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden.

De omvang van een nieuw landgoed bedraagt indicatief 5 ha. Per landgoed kunnen 3 wooneenheden worden gerealiseerd. Ook bij een meervoud van het oppervlak, vermenigvuldigt het aantal wooneenheden.

De versterking van het landschap wordt gezocht in het aansluiten op gebieden die zijn aangegeven in het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland 2004.

Gelet op de specifieke randvoorwaarden per provincie is het verstandig om bij initiatieven voor nieuwe landgoederen in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de provincie. Dit om de afstemming te bevorderen en eventuele procedures te bespoedigen.

Toelichting: voorwaarden voor nieuwe landgoederen toelichten

Voorschriften: voorwaarden in de juridische regeling opnemen

Plankaart: zones aangeven waarbinnen wel/geen nieuwe landgoederen worden toegelaten op de plankaart of de ontwikkelingskaart (bijv. in landbouwontwikkelingsgebied niet)

b. Op welke wijze kan een nieuw landgoed geregeld worden in het bestemmingsplan?

De gemeenten willen de nieuwvestiging van nieuwe landgoederen planologisch ondersteunen. De wens bestaat om dat op een zo eenvoudig mogelijke manier te doen. De vorming van landgoederen laat zich vooraf echter niet altijd goed voorspellen, zodat het de voorkeur geniet om de planologische regeling als een soort ‘tweetrapsraket’ te beschouwen:

basisregeling

- Gemeenten willen bij voorkeur op een zo eenvoudig mogelijke manier de vorming van nieuwe landgoederen planologisch regelen. Nieuwe landgoederen die qua ligging en omvang passen binnen de voorwaarden die reconstructieplan en streekplan stellen, kunnen via een wijzigingsbevoegdheid ex. art 11 WRO worden geregeld;

maatwerk

- Indien sprake is van initiatieven voor nieuwe landgoederen die niet zonder meer passen binnen de voorwaarden van het reconstructieplan en/of het streekplan kan de planologische regeling plaatsvinden via een planherziening of via een vrijstelling ex. art 19 WRO. Punten die afwijken van een standaard nieuw landgoed zouden kunnen zijn:
 - Sloop van opstallen in combinatie met ruimere en/of afwijkende maatvoering gebouwen;
 - aantal op te richten gebouwen;
 - gebruik anders dan wonen en ondergeschikte kantoorfunctie;
 - afwijkende omvang van het landgoed;
 - ligging gebouwen in begrensde EHS indien sprake is van opheffen en slopen agrarisch bedrijf.

Toelichting Er wordt een kader geformuleerd, waarin de gemeente aangeeft welk beleid zij voert ten aanzien van de vestiging van nieuwe landgoederen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in

- nieuwe landgoederen die binnen de voorwaarden van het reconstructieplan vallen, en als voorzienbaar en in principe gewenst zijn te beschouwen en
- nieuwe landgoederen die niet zonder meer passen binnen de voorwaarden van het reconstructieplan en zeker niet voorzienbaar zijn te beschouwen. Hiervoor kunnen nog uiterste randvoorwaarden worden geformuleerd. Binnen deze uiterste randvoorwaarden kan de gemeente nieuwe initiatieven beoordelen. Inspiratiebronnen worden genoemd aan de hand waarvan de gemeente de vereiste kwaliteit van de inrichting van de tot het landgoed behorende terreinen beoordeelt. Daartoe behoren in ieder geval het streekplan, het Gebiedsplan natuur en landschap (Gelderland) en het Natuurgebiedsplan (Utrecht) en, indien voorhanden, het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente.

Voorschriften Voor de nieuwe landgoederen die passen binnen de voorwaarden die het reconstructieplan en het streekplan geven, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften van het be-

stemmingsplan. Die voorschriften bevatten in ieder geval de volgende zaken:

- het gebied waar nieuwvestiging mag plaatsvinden, gebaseerd op het reconstructieplan (extensiveringsgebieden m.u.v. de EHS, verwevingsgebied);
- de minimale omvang van het areaal, die, afhankelijk van de provincie waar het om gaat, mede gerelateerd wordt aan de hoeveelheid te slopen oppervlakte;
- het aantal wooneenheden, althans indien desbetreffende provincie dat voorschrijft;
- de maximale inhoud hoofdgebouw 1500 m³, althans indien de desbetreffende provincie dat voorschrijft;
- maximale omvang bijgebouwen;
- In verwevingsgebied overleggen inrichtings-, beeldkwaliteits-, en exploitatieplan, waaruit ondermeer blijkt dat de gronden voor het nieuwe landgoed niet doelmatiger ten dienste van de agrarische bedrijven in de omgeving kunnen worden ingezet;
- de haalbaarheid, gerelateerd aan sectorale beleidsvelden (te denken valt aan geluid, planschade, bodemverontreiniging, flora en fauna);
- zekerstelling beheer en openbaarheid.

Gelet op de geconstateerde verschillen tussen de provincies Utrecht en Gelderland, zijn in het kader van deze handreiking twee versies van de voorschriften uitgewerkt.

Plankaart: Zones onderscheiden waar de vestiging van nieuwe landgoederen tot de mogelijkheden behoren (op plankaart of ontwikkelingskaart).

4.3 Voorschriften nieuwe landgoederen

Wijzigingsbevoegdheden

Gelderland

1. Nieuwvestiging landgoederen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming(en) ten behoeve van de vestiging van een landgoed, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid zich niet uitstrekt tot gronden behorend tot het Landbouwontwikkelingsgebied;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt alvorens is aangetoond dat in de omgeving gelegen grondgebonden agrarische bedrijven vruchteloos in de gelegenheid zijn gesteld om de gronden te verwerven;

- c. uit een inrichtings- en beheerplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
- d. het landgoed geen aantasting vormt voor de bedrijfsuitoefening van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- e. voor de inrichting van de omliggende terreinen moet worden aangesloten op de in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden zoals aangegeven in het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland 2004 en het Streekplan;
- f. de totale omvang van de nieuwe natuur minimaal 5 ha dient te bedragen, met dien verstande dat:
 - dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied dient te betreffen;
 - het gebied openbaar toegankelijk dient te zijn;
 - voor zover het gronden betreft binnen de Ecologische Hoofd Structuur, deze niet meetellen bij de bepaling van de minimaal benodigde omvang, met uitzondering van de gebieden die binnen de groene contouren als 'overig' zijn aangeduid;
- g. bebouwing niet is toegestaan voor zover betreft gronden gelegen binnen EHS-natuur, waardevol open gebied, en weidevogel- en ganzengebieden;
- h. de ontwikkeling van het landgoed bij dient te dragen aan een kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
- i. maximaal één hoofdgebouw is toegestaan met een totale inhoud van maximaal 1.500 m³, waarvan de goothoogte niet meer dan ...m *) mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan ... m *) mag bedragen;
- j. het gebruik van het hoofdgebouw beperkt blijft tot de woonfunctie en aan de woonfunctie ondergeschikte kantooractiviteiten, met dien verstande dat maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan en maximaal ...% *) van de oppervlakte per wooneenheid voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt.

*) = afhankelijk van het gemeentelijk beleid

Utrecht

1. Nieuwvestiging landgoederen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming(en) ten behoeve van de vestiging van een landgoed, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid zich niet uitstrekt tot gronden behorend tot het Landbouwontwikkelingsgebied;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt alvorens is aangetoond dat in de omgeving gelegen grondgebonden agrarische bedrijven vruchteloos in de gelegenheid zijn gesteld om de gronden te verwerven;
- c. uit een inrichtings- en beheerplan moet blijken dat
 - een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - de ontwikkeling van het landgoed bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering voor de omgeving;

- de omvang van te realiseren bebouwing is afgestemd op de ontwikkelingskosten van het landgoed.
- d. het landgoed geen aantasting vormt voor de bedrijfsuitoefening van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- e. voor de inrichting van de omliggende terreinen moet worden aangesloten op de in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden zoals aangegeven in het Natuurgebiedplan en het Streekplan;
- f. de totale omvang van de nieuwe natuur minimaal 10 ha dient te bedragen, met dien verstande dat:
 - dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied dient te betreffen;
 - het gebied openbaar toegankelijk dient te zijn;
 - voor zover het gronden betreft binnen de Ecologische Hoofd Structuur, deze niet meetellen bij de bepaling van de minimaal benodigde omvang;
 - met een minimale omvang van 5 ha kan worden volstaan, indien de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwvlak, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een minimum van 1.000 m² van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- g. bebouwing niet is toegestaan voor zover betreft gronden binnen de Ecologische Hoofd Structuur.

5. WATERBERGINGGEBIEDEN

5.1 Tekst reconstructieplan m.b.t. waterbergingsgebieden

In het reconstructiegebied is een aantal waterbergingsgebieden noodzakelijk. Het betreft de volgende gebieden:

A. Begrensde gebieden voor waterberging:

- De Schammer, nabij Amersfoort (netto inrichtingsopgave 181 ha);
- Asschat, ten oosten van Leusden (netto inrichtingsopgave 192 ha);
- Binnenveld (netto inrichtingsopgave 475 ha).

B. Zoekgebieden voor waterberging:

- Enkele kleinere gebieden in het noordelijk deel van het reconstructiegebied in de gemeenten Ermelo en Putten (netto inrichtingsopgave totaal 50 ha);
- Het Langbroekerweteringgebied (nog niet op de kaart aangegeven; netto inrichtingsopgave nog nader te bepalen).

Voor de hierboven genoemde begrensde gebieden (onder A) is in 2003 door Waterschap Vallei & Eem een onderzoek uitgevoerd naar de mate waarin water, rekening houdend met de verwachte klimaatveranderingen, in deze gebieden moet kunnen worden geborgen. Op basis van dit onderzoek zijn deze gebieden begrensd.

Het gaat hierbij grotendeels om gebieden die nu ook al onderlopen bij langdurige of hevige neerslag. Om voor de exacte bepaling van de netto inrichting enige ruimte te laten is op de beleidskaart een wat grotere omvang aangegeven (10% extra, wat neerkomt op een gezamenlijke oppervlakte van circa 935 ha). Daar moeten onomkeerbare ingrepen worden tegengegaan. Deze waterbergingsgebieden zijn/worden eveneens opgenomen in de streekplannen van Gelderland en Utrecht.

Voor de hierboven genoemde zoekgebieden (onder B) geldt dat de ligging nog bepaald moet worden. Deze waterbergingsgebieden worden, als ze voldoende concreet zijn aan te duiden, overgenomen in de provinciale streekplannen. Het is de bedoeling dat de gemeenten de waterbergingsgebieden vastleggen in de bestemmingsplannen. De inzet is om waterbergingsgebieden zoveel mogelijk te realiseren met functiecombinatie (met grondgebonden landbouw en of natuur). De daadwerkelijke inrichting van waterbergingsgebieden wordt nog in detail uitgewerkt.

5.2 Interpretatievragen m.b.t. waterbergingsgebieden

a. hoe voorkomen dat er onomkeerbare ingrepen gaan plaatsvinden in waterbergingsgebieden.

In het Reconstructieplan is uitdrukkelijk aangegeven dat er in de bestemmingsplannen van de gemeenten aangegeven dient te worden waar gebieden liggen die uit hoofde van het nieuwe waterbeleid aangewezen zijn om bij piekafvoer als tijdelijke waterberging te fungeren: waterbergingsgebieden. In de meeste gevallen gaat het om gebieden die tot op heden op gezette tijden al wateroverlast ondervinden.

De huidige functies kunnen er gewoon uitgeoefend blijven worden. Er moet echter voorkomen worden dat er onomkeerbare ingrepen gaan plaatsvinden. Het betreft ingrepen in deze gebieden die de tijdelijke opvangfunctie in het gedrang kunnen brengen en zouden kunnen leiden tot grotere schades indien de gebieden daadwerkelijk

onderlopen. Schadelijke ingrepen zijn bijv. bouwen van veldschuren en andere bouwwerken, het ophogen van terrein, het dempen van sloten, wijzigingen in de oppervlakte waterafvoer.

In de praktijk betekent dit dat binnen de bestaande agrarische bouwpercelen en woon- en bedrijfsbestemmingen geen beperkingen gelden, maar in de gebieden daarbuiten wel. Buiten bouwpercelen en woon- en bedrijfsbestemmingen mag niet worden gebouwd, tenzij het Waterschap geen bezwaren heeft. Overigens zal in de praktijk het bouwen buiten de bebouwde percelen vrijwel nooit noodzakelijk zijn. Tevens kunnen bepaalde werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming aan het vereiste van een aanlegvergunning worden gekoppeld. Overigens moet hierbij dubbele regelgeving met de regels van het Waterschap worden voorkomen. Bijv. het dempen van sloten is ook al op basis van de Keur aan een vergunning gekoppeld.

Toelichting: uitleggen waarom een regeling voor waterberging is opgenomen
 Voorschriften: regeling opnemen voor onbebouwde gebieden
 Plankaart: gebieden aangeven waar waterberging aan de orde kan zijn

b. hoe moeten begrensde waterbergingsgebieden worden geregeld in het bestemmingsplan?

De begrensde gebieden voor waterberging kunnen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Omdat ook de huidige functies gewoon kunnen worden voortgezet, ligt het voor de hand om hiervoor een dubbelbestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

Tegelijk wordt aan de eigenaren/gebruikers een schadevergoedingsregeling aangeboden door het Waterschap in geval er werkelijke wateroverlast plaats vindt. Tot nu toe bestond hiervoor geen regeling!

Toelichting: uitleggen waarom een regeling voor waterberging is opgenomen
 Voorschriften: dubbelbestemming opnemen
 Plankaart: begrensde waterbergingsgebieden aangeven

c. hoe om te gaan met nog niet begrensde gebieden?

De zoekgebieden voor waterberging die nog nader begrensd moeten worden, kunnen (nog) niet opgenomen worden in de bestemmingsplannen. Pas na de definitieve begrenzing is opname in het bestemmingsplan aan de orde.

Wel kan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen, om na definitieve begrenzing de waterbergingsgebieden wel als dubbelbestemming in het plan op te kunnen nemen. Het ligt voor de hand om de zoekgebieden daartoe op een ontwikkelingskaart of wijzigingskaart op te nemen.

Door deze werkwijze kan het risico van planschade worden vermindert.

Toelichting: uitleggen waarom geen regeling is opgenomen voor nog niet begrensde gebieden
 Voorschriften: niet van toepassing
 Plankaart: niet van toepassing

5.3 Voorschriften waterbergingsgebieden

Artikel X Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
 - a. tijdelijke berging van water tijdens en na perioden van overvloedige neerslag, en
 - b. voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van het waterbergend vermogen van de gronden.

Bouwen

2. Buiten op de plankaart aangegeven bouwpercelen en bebouwingsvlakken, mogen op en in de gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid 1, worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, mits daardoor de belangen van de tijdelijke waterberging niet wezenlijk worden aangetast.
Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap.

6. ECOLOGISCHE VERBINDINGEN EN NATUURONTWIKKELING

6.1 Teksten reconstructieplan m.b.t. de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur

Realiseren EHS, nieuwe natuur en ecologische verbindingzones

In het gebied komt de komende jaren waarschijnlijk voldoende grond beschikbaar (zie HSAO Landbouw). Probleem is dat de beschikbare grond meestal niet op de goede plaats ligt en er in de natuurgebieden kavels blijven met een agrarische bestemming waardoor de inrichting van het gebied niet ter hand kan worden genomen. Dit probleem kan met herverkaveling en een onroerendgoedbank worden opgelost. In totaal moet in de planperiode 3.800 ha worden verworven of door functiewijziging (particulier natuurbeheer) gerealiseerd worden. In totaal moet circa 4.130 ha natuur worden ingericht.

Als bijdrage aan snelle realisatie wordt herverkaveling ingezet, werkend met een ruilplan zodat elders verworven gronden naar de begrensde gebieden geruild kunnen worden. Daar mee wordt bijgedragen aan de realisatie en afronding van de natuurgebieden. Met de herverkaveling kunnen ook verbindingzones worden gerealiseerd en kan de aanleg van ecopassages (tunnels, duikers, overbruggingen en andere voorzieningen) bij barrières gerealiseerd worden. Ook de elders beschreven regelingen voor bedrijfsverplaatsing en bedrijfsbeëindiging dragen bij aan versnelde realisatie van de EHS.

Aanleg Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug

De noordelijke verbinding langs de lijn Veluwe-Veldbeek-Appel-Erica Kallenbroek-De Boom-Den Treek-Heuvelrug (zie themakaart Natuur) en een zuidelijke verbinding voor het edelhert door de Uiterwaarden (Wageningen–Rhenen) zijn als tracé in het plan opgenomen (zie rapport: Van Veluwe naar Utrechtse heuvelrug ...en weer terug, 2002). De tracés worden gevrijwaard van onomkeerbare ontwikkelingen (geen spijtoets) die de realisatie en het functioneren van de zone bemoeilijken, zoals (nieuw)vestiging van niet passende functies. Uitbreiding van bestaande (agrarische) bedrijven is binnen de bestaande beleidskaders vooralsnog mogelijk. De robuuste verbinding wordt in 2005 begrensd conform de methode van natuurgebiedsplannen met 1 op 1 begrenzingen, zoekzones en vaststelling natuurdoelen en locaties van ecopassages.

In de tweede en derde uitvoeringsmodule van de reconstructie worden ook extra hectares agrarisch natuurbeheer toegekend om de zone verder in en aan te vullen.

Planologische veiligstelling van het zoekgebied vindt plaats in de streekplannen. Als definitieve begrenzing heeft plaatsgevonden, zullen de netto-zones worden opgenomen in de streekplannen, hetzij direct, hetzij via een uitwerking van het streekplan.

Laten landen 'zwevende hectares'

In totaal 406 hectare nieuwe natuur heeft in het kader van de provinciale natuurgebiedsplannen nog geen definitieve plek gekregen. Dit zijn de zogenaamde zwevende hectares. GS zullen de volgende gebieden alsnog als nieuwe natuur begrenzen.

56 ha Nieuwe natuur

Wieken-Vinkenhoef: Tijdens de begrenzingsprocedure natuurgebiedsplan Gelderse Vallei door de Provincie Utrecht is op bestuurlijk niveau 10 ha extra toegezegd aan de gemeente Amersfoort om het gebied volledig aaneengesloten te kunnen realiseren.

Meeuwenkampje: Het Natuurbeschermingswetgebied het Meeuwenkampje en het dichtbij gelegen Allemanskampje zijn de belangrijkste parels met de laatste resten blauwgrasland. De gebieden zijn klein en daardoor kwetsbaar en hydrologisch moeilijk te bufferen. Door de gebieden uit te breiden en onderling te verbinden kunnen ze aanzienlijk worden versterkt hetgeen ook een oude en dringende wens is van de natuurorganisaties. Er is daar circa 12 ha voor nodig.

Groot Zandbrink: Bevat nog een drietal kleine stukjes blauwgrasland, is voorgedragen als Habitatrictlijngebied.

Uitbreiding van het gebied naar het noorden richting Modderbeek is gewenst om het gebied te versterken en te kunnen bufferen ten behoeve van hydrologische maatregelen. Naar schatting is hier 23 ha voor nodig.

Anderstein: Ter voltooiing van de natuurontwikkeling op dit landgoed is nog 1 ha aan de oostkant nodig.

Binnenveld: In kader van een herziening van het natuurgebiedsplan is met de Gemeente Rhenen en de GLTO in 2003 een afspraak gemaakt om een ecologische verbindingzone te verplaatsen en langs de Griff naar De Blauwe Kamer ook een droge verbinding te realiseren (zie 5.3.4). In totaal is hier 10 ha extra nieuwe natuur voor nodig (zie Themakaart Natuur voor de locaties).

200 ha Bos

In de notitie Nieuwe Boslocaties van het samenwerkingsverband Gelderse Vallei van de NB-organisaties in 2000 zijn acht zoekgebieden voor nieuwe boslocaties genoemd. Er blijven twee locaties over die de kwalificatie kansrijk krijgen. Dit betreft versterking van het Hoevelakense Bos met 25 ha waardoor het beter kan functioneren als stedelijk uitloopgebied van Amersfoort, er waardevolle delen van het bos wat ontlast kunnen worden en ook een duurzaam leefgebied wordt gecreëerd voor de boommarter (Alterra, 2003).

Daarnaast is het gebied oostelijk van Achterveld een goede locatie ter verbinding van landgoed

Erica/Kallenbroek met Landgoed de Boom mede ter versterking van de Robuuste Verbinding. De overige zoekgebieden vallen af om reden van onvoldoende aansluiting op de EHS, zonering als landbouwontwikkelingsgebied of omdat ander instrumentarium ingezet is of kan worden. Op basis van actuele ontwikkelingen is een nieuwe locatie ten zuiden van de Schoolsteegbosjes (landgoedvisie De Boom) kansrijk geworden en versterking van deze bosjes is zeer gewenst vanuit natuuroogpunt. Bovendien ligt deze locatie in het tracé van de Robuuste Verbinding. De ontwikkelingen op het landgoed Stoutenburg bieden mogelijkheden om daar bos te ontwikkelen ter versterking van de verbinding van het gebied Stoutenburg/Juliusput met de Utrechtse Heuvelrug. Op verzoek van de provincie Utrecht dient in het gebied Vallei-Zuidwest 25 ha bos te worden ontwikkeld. De landgoedeigenaren hebben te kennen gegeven deze hectares te willen gebruiken ter versterking van de bestaande bossen op de landgoederen in dit gebied en dit sluit goed aan bij de doelen om deze gebieden te versterken.

Samenvattend zullen de volgende locaties worden ontwikkeld (zie Themakaart Natuur):

- Ten zuiden van de Schoolsteegbosjes circa 50 ha;

- Op het landgoed Stoutenburg circa 25 ha;
- Oostelijk van Achterveld circa 75 ha;
- In aansluiting op het Hoevelakense Bos circa 25 ha;
- Vallei-Zuidwest in de landgoederenzone circa 25 ha.

6.2 Interpretatievragen m.b.t. de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur

a. *hoe voorkomen dat er onomkeerbare ingrepen gaan plaatsvinden in ecologische verbindingzones?*

De aanwijzing als (zoekgebied voor een) ecologische verbindingzone heeft geen gevolgen voor de woningen en bedrijven. Deze moeten zich gewoon verder kunnen ontwikkelen, teneinde zogenaamde planologische schaduwwerking tegen te gaan. Wel dient nieuwvestiging van (bebouwde) functies in deze zones te worden voorkomen. Een nieuwe bouwlocatie kan de realisatie van een ecologische verbinding of nieuwe natuur bemoeilijken. In eventuele wijzigingsbevoegdheden voor nieuwvestiging (van bijvoorbeeld grondgebonden agrarische bedrijven) dient hiermee rekening te worden gehouden.

Eventueel kan voor de (begrensde) zones een dubbelbestemming worden opgenomen om de onomkeerbare ontwikkelingen te kunnen reguleren.

Toelichting: toelichten waarom een voorwaarde is opgenomen in regelingen voor nieuwvestiging

Voorschriften: voorwaarde opnemen in regeling voor nieuwvestiging

Plankaart: niet van toepassing

b. *hoe moeten begrensde ecologische verbindingzones worden geregeld in het bestemmingsplan?*

Het is wenselijk om op de Ontwikkelingskaart (of op plankaart) gebieden of zones aan te geven waarvoor de mogelijkheid aanwezig moet zijn om bepaalde ontwikkelingen binnen de planperiode te realiseren. De begrenzingen van de aanduidingen kunnen in beginsel overgenomen worden uit bestaande beleidsstukken, met name de provinciale Natuurgebiedsplannen c.q. Gebiedsplannen Natuur en Landschap. Hiervoor bestaat evenwel geen verplichting.

Het gaat om de volgende aanduidingen:

Zoekgebied Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug

Binnen de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug is het provinciale beleid gericht op het ontwikkelen van een brede ecologische zone waarbinnen door middel van aangepast agrarisch gebruik en ontwikkeling van natuur het beoogde doel wordt bereikt. De gemeenten werken hier aan mee, in goed overleg met alle betrokkenen. Nieuwe planinitiatieven op landbouw- en natuurgebied worden getoetst op hun doorwerking in deze zone. Voor deze zone is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing voor natuurontwikkeling. De provincies moet de definitieve begrenzing van de Robuuste

Verbinding Veluwe-Heuvelrug nog vaststellen bij de herziening van de Natuurgebiedsplannen c.q. Gebiedsplannen Natuur en Landschap in 2006.

Ecologische verbindingzones

Bij een ecologische verbindingzone gaat het erom om goede verbindingen voor flora en fauna te creëren. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In de voorschriften is voor deze zones een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid naar natuur of de dubbelbestemming ecologische verbindingzone geeft onder andere de ruimte aan plannen naar een herinrichting van een aantal waterlopen met natuurvriendelijke oevers. De meeste verbindingzones volgen een bestaand element (watergang, dijk etc) en hebben daarnaast zoekzones voor de realisatie van nieuwe natuur. Ook deze zoekzones dienen een wijzigingsbevoegdheid voor natuur te krijgen. De breedte van de zoekzones staan in de Natuurgebiedsplannen c.q. Gebiedsplannen Natuur en Landschap.

Waar reeds overeenstemming bestaat over een ecologische verbindingzone is het mogelijk direct een bos- of natuurbestemming te leggen.

Nieuwe natuurgebieden

Op deze terreinen wordt in de komende jaren natuur- en of bosontwikkeling beoogd door middel van aankopen en omvorming. Ook is het in deze gebieden mogelijk de beoogde natuurdoelen te realiseren door particulier natuurbeheer (van agrariërs). Deze gebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Inmiddels is het beleid erop gericht om minder te verwerven en meer het particuliere natuurbeheer te stimuleren.

Voor de bovengenoemde aanduidingen op de ontwikkelingskaart (of op plankaart) worden wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen naar een bos- of natuurbestemming of naar de dubbelbestemming Ecologische verbindingzone. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen alleen maar toegepast worden als wordt voldaan aan enkele voorwaarden. Één van de voorwaarden is dat er zekerheid bestaat omtrent de realisatie van de natuurontwikkeling doordat er overeenstemming bestaat met de eigenaren van de gronden waar de natuurontwikkeling gaat plaatsvinden.

Toelichting: wijze van regeling nader toelichten

Voorschriften: dubbelbestemming of wijzigingsbevoegdheid opnemen

Plankaart: begrensde ecologische verbindingzones en gebieden voor natuurontwikkeling opnemen op de plankaart of op een ontwikkelingskaart

c. hoe om te gaan met nog niet begrensde gebieden?

Het heeft de voorkeur om gebieden die nog nader begrensd moeten worden (nog) niet in het bestemmingsplan op te nemen. Pas na de definitieve begrenzing is opname in het bestemmingsplan aan de orde.

Te zijner tijd kan hiervoor alsnog een wijzigingsbevoegdheid voor bestemmingsverandering naar bos of natuur in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Toelichting: uitleggen waarom geen regeling is opgenomen voor nog niet begrensde gebieden

Voorschriften: niet van toepassing

Plankaart: niet van toepassing

d. is het onderscheid tussen 'gewone' ecologische verbindingzones en de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug van belang?

Het is wenselijk om wel onderscheid tussen een ecologische verbindingzone en de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug te maken. Het gaat in de praktijk om qua inhoud en schaal heel verschillende zones. Met name bij de Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, die soms wel een kilometer breed is, gelden diverse bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. Bij de ecologische verbindingzones gaat het veelal om bescheiden zones van 25 tot 50 meter breed die primair een natuurgerichte bestemming hebben. Bovendien wordt het onderscheid ook in het Reconstructieplan aangehouden. Uit oogpunt van herkenbaarheid is er dus veel voor te zeggen om het onderscheid dan ook in het bestemmingsplan aan te brengen.

Toelichting: onderscheid toelichten

Voorschriften: onderscheid in de regelingen opnemen

Plankaart: onderscheid op de plankaart of de ontwikkelingskaart in beeld brengen

6.3 Voorschriften Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug, ecologische verbindingzones en nieuwe natuur

Artikel X : Algemene wijzigingsbevoegdheden

Wijziging naar natuurbestemming

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen:
 - 5 (Agrarisch gebied),
 - 6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en
 - 7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),
 met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "ecologische hoofdstructuur" of "robuuste verbinding Veluwe-Heuvelrug", te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:
 - 7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden), zonder bouwvlak,
 - 8 (Natuurgebied) of
 - 9 (Bos met natuur- en/of landschapswaarden),
 met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:
 - a. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden, en
 - b. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd, voor zover het betreft wijziging in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 8 en 9.

Wijziging naar "Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)" en "Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug (dubbelbestemming)"

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden gelegen ter hoogte van de op de ontwikkelingskaart aangegeven "ecologische verbinding" te wijzigen zodanig, dat daaraan wordt toegevoegd de bestemming "Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)" of "Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug (dubbelbestemming)", zoals bedoeld in artikel ...
Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat daar ontwikkeling als ecologische verbindingzone zal plaatsvinden.

Artikel .. Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming) / Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de plankaart *na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel .., lid ..*, als "Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)" of "Robuuste Verbinding Veluwe-Heuvelrug (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van landschaps- en natuurwaarden:
 - in en langs beken en andere watergangen en waterpartijen,
 - in en langs bosranden, houtsingels, bosjes en bermen, en
 - op en langs dijken, wallen en ander bodemreliëf,
 zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

Bouwen en gebruik

2. in afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden toegestaan:
 - a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 2 m, en
 - b. overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen.

Nadere eisen bouwen en gebruik andere bestemmingen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de ecologische verbindingzone.