

Routingformulier B&W-voorstel

Onderwerp : afwijken van woningbouwcontour om ontwikkelingen mogelijk te maken
Auteur : Nancy van der Zande ✓
B&W-vergadering : 11 september 2012
Portefeuillehouder : P.J.M. de Klein
Gemeenteraad informeren : x
Commissie informeren :

Besluit om

1. Akkoord te gaan met aanpassing van de woningbouwcontour op hoofdlijn, zoals globaal op bijlagen 1 en 2 is aangegeven.
2. In te stemmen met de overige motivatie voor afwijking van de contour.

raad /com: 2-10-12			
vka	ism	bm	ibe
cf voorstel/n.aec.			10

Advies	Datum	Akkoord	Niet akkoord	Bijlage	
☐ Inwoners					Afdelingshoofd:
☐ Openbare Ruimte					☒ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: D
☒ Ruimtelijke Ontwikkeling	4 sept				Directie:
☐ Financiën					☐ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: A
☐ Personeel en Organisatie					Ondernemingsraad:
☐ Sociale Zaken					Paraaf:
☐ Brandweer					Georganiseerd Overleg:
☐					Paraaf:

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord	Ct		d	f	A
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit:

11 SEP 2012

Parafen					
---------	--	--	--	--	--

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit (tweede behandeling)

Parafen					
---------	--	--	--	--	--

B&W-voorstel

Onderwerp	: afwijken van woningbouwcontour om ontwikkelingen mogelijk te maken
B&W-vergadering	:
Registratienummer	: BW12.00933
Registratiecode	: 
Auteur	: Nancy van der Zande
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Publicatiedatum	:

Samenvatting

Ontwikkellocaties De Asdonck, Keizershoeve II en Hogewaldstraat 1, 1a en 1c liggen (gedeeltelijk) buiten de woningbouwcontour. Verstedelijking is alleen binnen de contour toegestaan. Mits goed gemotiveerd, kan de provincie afwijking toestaan. Wij stellen voor om contour uit te ruilen. Hierdoor neemt per saldo het verstedelijkt gebied niet toe. De provincie beoordeelt ook de ruimtelijke kwaliteit en de vraag of binnen de bestaande contour de beoogde ontwikkeling mogelijk is.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met aanpassing van de woningbouwcontour op hoofdlijn, zoals globaal op bijlagen 1 en 2 is aangegeven.
2. In te stemmen met de overige motivatie voor afwijking van de contour.

Inleiding

Ontwikkellocaties de Asdonck, Keizershoeve II en een perceel aan de Hogewaldstraat 1, 1a en 1c liggen (gedeeltelijk) buiten de woningbouwcontour. Wij hebben redenen om buiten de contour te bouwen. In dit voorstel treft u deze per locatie aan. In principe moet binnen de bestaande woningbouwcontour worden gebouwd omdat anders de provincie de planontwikkeling tegen kan houden (via zienswijzen en beroep). Ambtelijk vindt de provincie onze voorgestelde motivering duidelijk en wordt ingeschat dat de afwijking haalbaar is. Uw bestuurlijk akkoord is ook gewenst.

Dit voorstel heeft tot doel een principe akkoord te verkrijgen van de provincie. De gemeenteraad wordt in de besluitvorming betrokken bij de vaststelling van de respectievelijke bestemmingsplannen.

In dit voorstadium van de procedures is raadsgoedkeuring voor de keuze van motivering nog niet noodzakelijk.

Beoogd effect

Minder afbreukrisico bij de verdere planontwikkeling voor de drie locaties.

Argumenten

1.1 Uitrusten van de woningbouwcontour verhoogt de kans op een positieve reactie van de provincie.

De contour is vastgelegd om het buitengebied te beschermen tegen verstedelijking. Afwijking is volgens de provinciale verordening mogelijk, mits goed gemotiveerd. Gelijkblijvend verstedelijkingsgebied is een belangrijke overweging voor de provincie om in te stemmen met afwijking. Dit bleek tijdens een ambtelijk overleg met de provincie. Op de kaarten van bijlage 1 en 2 is de uitruil aangegeven.

1.2 Uitrusten van de woningbouwcontour is mogelijk omdat een aantal woningbouwlocaties niet meer ontwikkeld wordt.

De gemeente streeft niet langer meer naar uitbreiding op de volgende locaties:

1. Weurt, de Vossenkuil. Daar waren 200 woningen voorzien. Deze plannen zijn in de vastgestelde Structuurvisie "Groen en Dynamisch" vervallen.
2. Ewijk: De Krukse Wal noord (bij de geluidwal), en De Toornse hof. Deze plannen zijn sinds de verstedelijkingsafspraken en de woningbouwprogrammering niet meer in beeld.

2.1 *Uit de motivering blijkt de verhoogde ruimtelijk kwaliteit en dat de planontwikkeling binnen de contour niet reëel is.*

Op deze twee criteria toetst de provincie de toelaatbaarheid van de afwijking.

De Asdonck:

Dit voormalig fabrieksterrein aan de noordzijde van de Van Heemstraweg in Beuningen ligt al een flink aantal jaren braak. In afwachting van een passende ontwikkeling doet het terrein de laatste jaren dienst als parkeer- en evenemententerrein. In programmatisch en kwalitatief opzicht en vanwege de ligging nabij het centrum, is het terrein de gemeente echter een doorn in het oog. Sinds in 2011 op de zuidwesthoek van het terrein de bioscoop Van Heemstrabaan in gebruik is genomen, vraagt ook het resterende deel van het terrein steeds nadrukkelijker om herontwikkeling. De opgave is niet gering: de ontwikkeling dient zowel aan te sluiten bij de maat en schaal van de bioscoop als die van de bebouwing aan de noordzijde van de Van Heemstraweg én zal tevens moeten zorgen voor een kwalitatief passende afronding van het ten zuiden van deze weg gelegen centrum. De ontwikkeling kan tevens de aanleiding vormen voor het realiseren van de voorgenomen afwaardering van de Van Heemstraweg, cf. de gemeentebrede structuurvisie.

De invulling zal waarschijnlijk bestaan uit woningbouw, met eventueel ondersteunende voorzieningen. In het plan dient ook de bestaande pleinruimte deels gehandhaafd te blijven, om het parkeren van bewoners en bezoekers van de omliggende voorzieningen en (een deel van) het huidige evenementenaanbod te kunnen blijven onderbrengen. Het terrein is vanwege de gunstige ligging ook nadrukkelijk in beeld als locatie voor een gemeentelijk accommodatiecluster, ter vervanging van een aantal bestaande sport- en recreatievoorzieningen in Beuningen. Voor een dergelijke voorziening is de locatie echter eveneens aan de krappe kant.

Voor een ontwikkeling die rendabel is en tegelijkertijd invulling geeft aan de hierboven geschetste ruimtelijke en programmatische opgave (op het terrein en in relatie tot de omgeving), is een groter gebied vereist dan de rode contour toelaat. Ongeacht de keuze voor de invulling zou de gemeente daarom graag zien dat er meer ruimte wordt geboden, om zodoende een ontwikkeling mogelijk te maken die recht doet aan het belang van deze locatie.

Hogewaldstraat Beuningen:

Het betreft hier een al 20 jaar bestaande conflictsituatie, doordat een agrarisch bedrijf tegen 2 woningen is gesitueerd.

Dit levert al die jaren al de nodig rechtszaken op, wat ook de gemeente reeds het nodige heeft gekost aan juridische adviezen en bijstand. Het voortbestaan van deze conflictsituatie zal de gemeente in de toekomst nog meer gaan kosten. Juist in de deze tijd waar Beuningen sterk op de kleintjes moet letten, is dit een zeer onwenselijke situatie.

De agrarische functie is hier niet meer het meest doelmatige gebruik, waar woningbouw dat wel is naar onze mening, juist ook vanwege de ligging aan de rand van de kern

De kwaliteit kan op alle fronten verbeterd worden indien de agrarische bestemming en het bedrijf worden opgeheven. Betrokken partijen willen hier aan meewerken. In ruil voor opheffing wil de gemeente meewerken aan de bouw van een 3 tal woningen op de locatie.

De provinciale verordening laat bij sloop van 750 m2 bedrijfsbebouwing 1 vrijstaande woning toe. Er wordt ongeveer 700 m2 bedrijfsbebouwing ingeleverd, en 1 bedrijfswoning.

Dit kan naar ons oordeel op basis van de verordening ingeruild worden voor 2 burgerwoningen.

Wij achter echten de realisatie van 3 woningen op deze locatie wenselijk gezien de directe omgeving waar veel lintbebouwing aanwezig is. Initiatiefnemers is bereid aan oplossing van de situatie mee te worden indien hij 3 woningen mag bouwen. Het welslagen van dit project hangt hier van af.

Een goed uitgewerkt plan kan de stedenbouwkundige kwaliteit, en de kwaliteit van de leefomgeving, verbeteren.

Echter, het perceel ligt net over de rand van de woningbouwcontour.

Graag willen wij meewerken aan een plan dat van deze contour afwijkt.

Keizershoeve 2:

Al in de eerste structuurschets voor de uitbreiding van Ewijk (Quadrat oktober 2001) is sprake van een gebied langs de Schoenaker, buitenplaatsen genoemd, waarin sprake is van woningbouw op beperkte schaal.

In 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gewenste ruimtelijke structuur voor deze uitbreiding. In een later stadium is gebleken dat woningbouw aan de westzijde minder wenselijk is ivm milieu regelgeving, waarop de gebiedsvisie vervolgens meer is gericht op het gebied tussen Ewijk en Beuningen. Het KAN heeft op basis van de studie de woningbouwcontour voor Ewijk aangepast. Vervolgens heeft de provincie op 13 juni 2006 een algemene verklaring van geen bezwaar afgegeven voor het toepassen van vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO. Daarna zijn de oorspronkelijke woningbouwplannen in dit gebied gedeeltelijk omgezet in de aanleg van sportvelden. Deze huidige (sportacc.) en gewenste (Keizershoeve 2) ruimtelijke ontwikkeling is formeel vastgelegd in de gemeentebrede structuurvisie 'Groen en Dynamisch'. Deze structuurvisie is op 8 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Graag willen wij medewerking voor een overschrijding van de rode contour (voor een relatief klein gebied) omdat het beperken van de woningbouw in Keizershoeve II binnen de contour noch bijdraagt aan de kwaliteit van het plan noch aan de omgeving van het plan.

Kanttekeningen

1.1 Uitrui van de contour sluit in beginsel woningbouw uit in die gebieden die worden ingezet.

Dit geldt dus voor de Toornse hof, de Krukse wal noord te Ewijk en de Vossenkuil te Weurt.

Daar staat tegenover dat met het verstrijken der jaren de planologische inzichten weer kunnen (en mogen) wijzigen.

Communicatie

Op 19 september 2012 is dit voorstel onderwerp van bestuurlijke bespreking met de heer C. Verdaas.

Tijdspad

- Daarna bij positief geluid de planologische procedures starten cq. vervolgen.

Bijlage

- Bijlage 1 en 2 (woningbouwcontour).
- 3 kaartjes met de ontwikkelingslocaties.

Bijlage 1

Begrenzing concessiegebied gemeente Beuningen

Beuningen

overschrijding Asdonck

overschrijding
Hogewald
straat
1, a, 1c

Ewijk

voorstel
inleveren

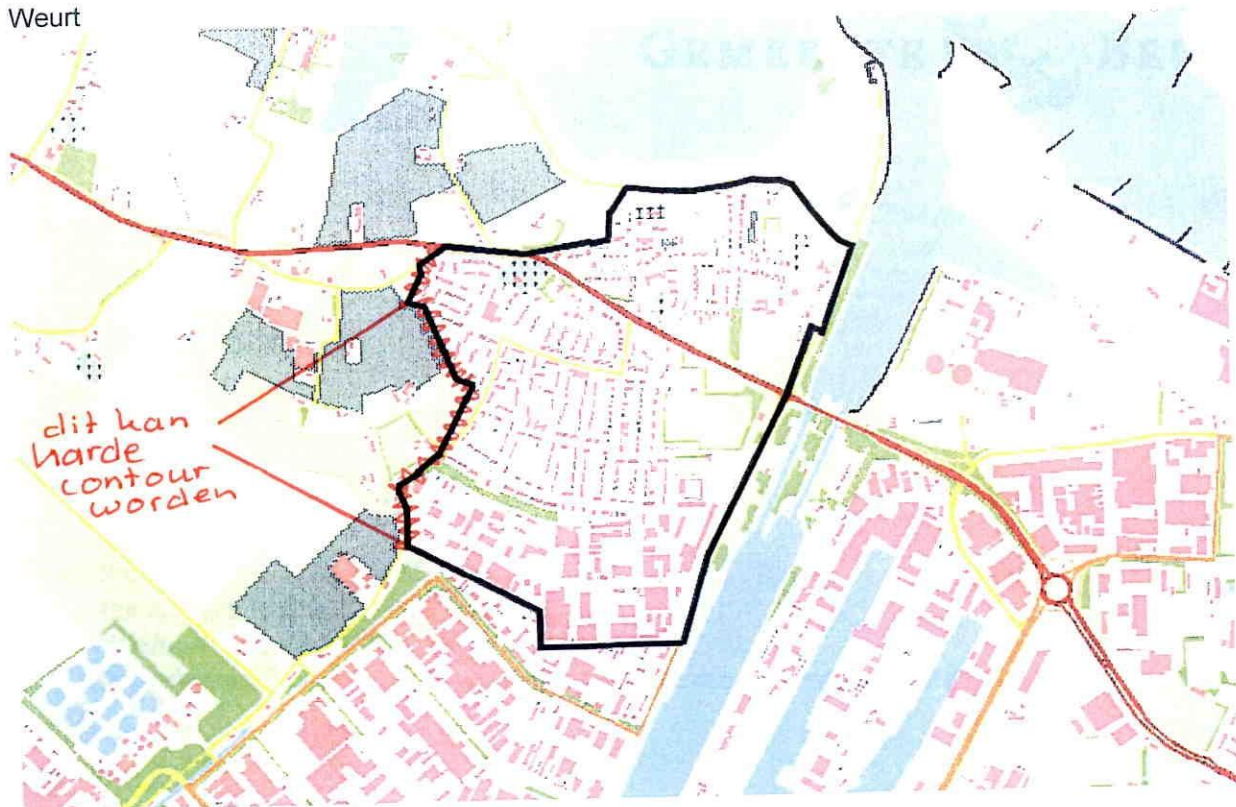
overschrijding
Keizers-
hoeve 2

begrenzing concessiegebied behorend bij concessieovereenkomst

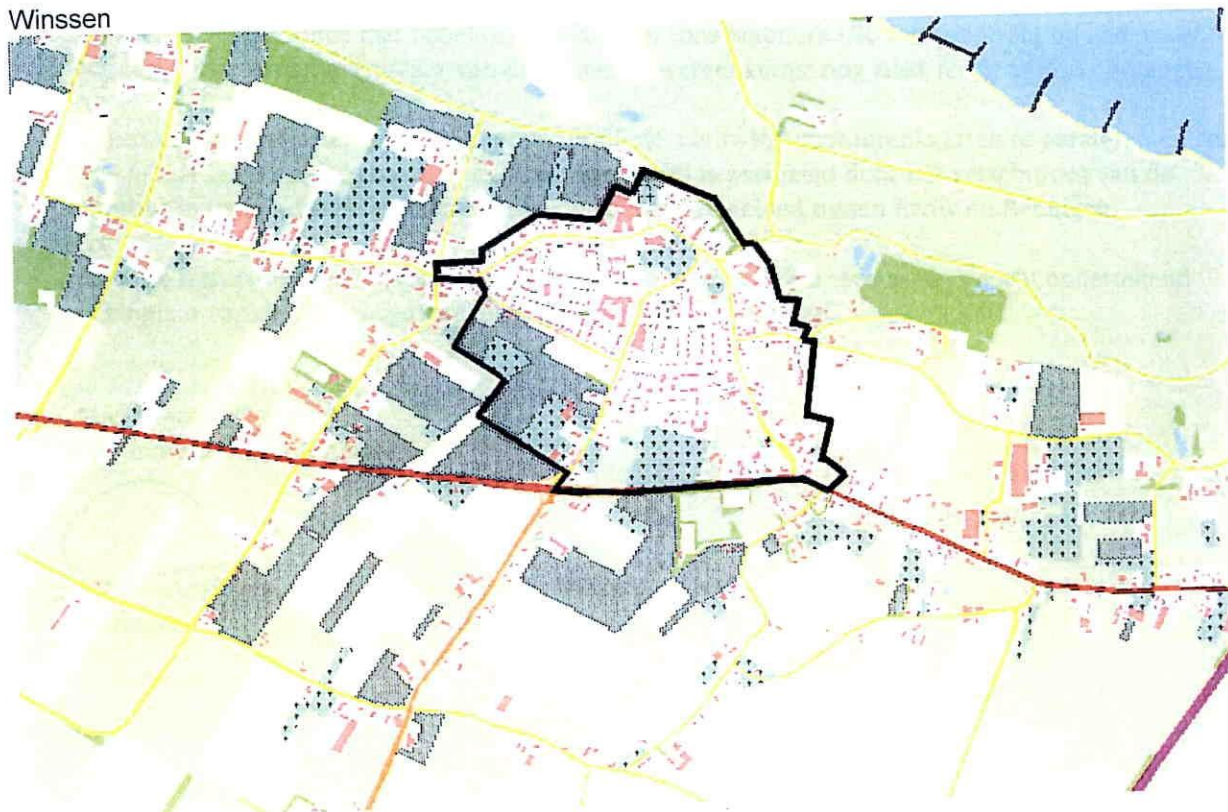
fm

bijlage 2

Weurt

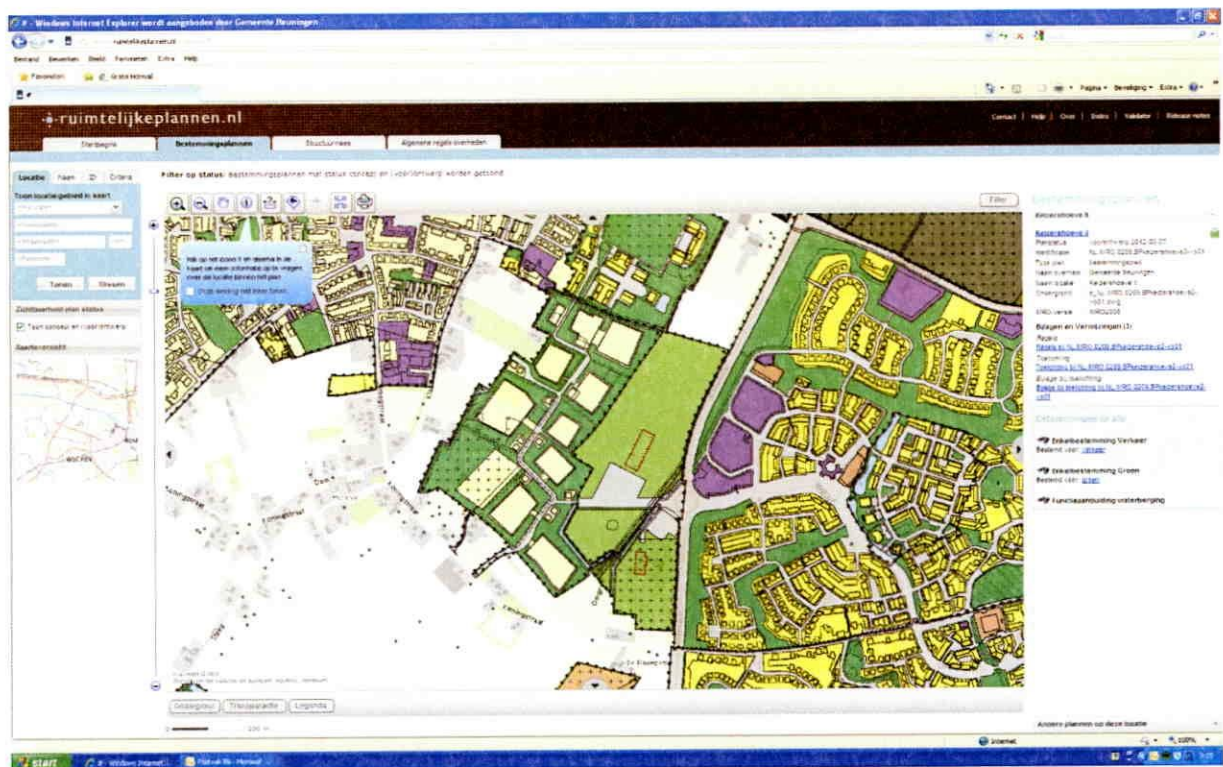


Winssen



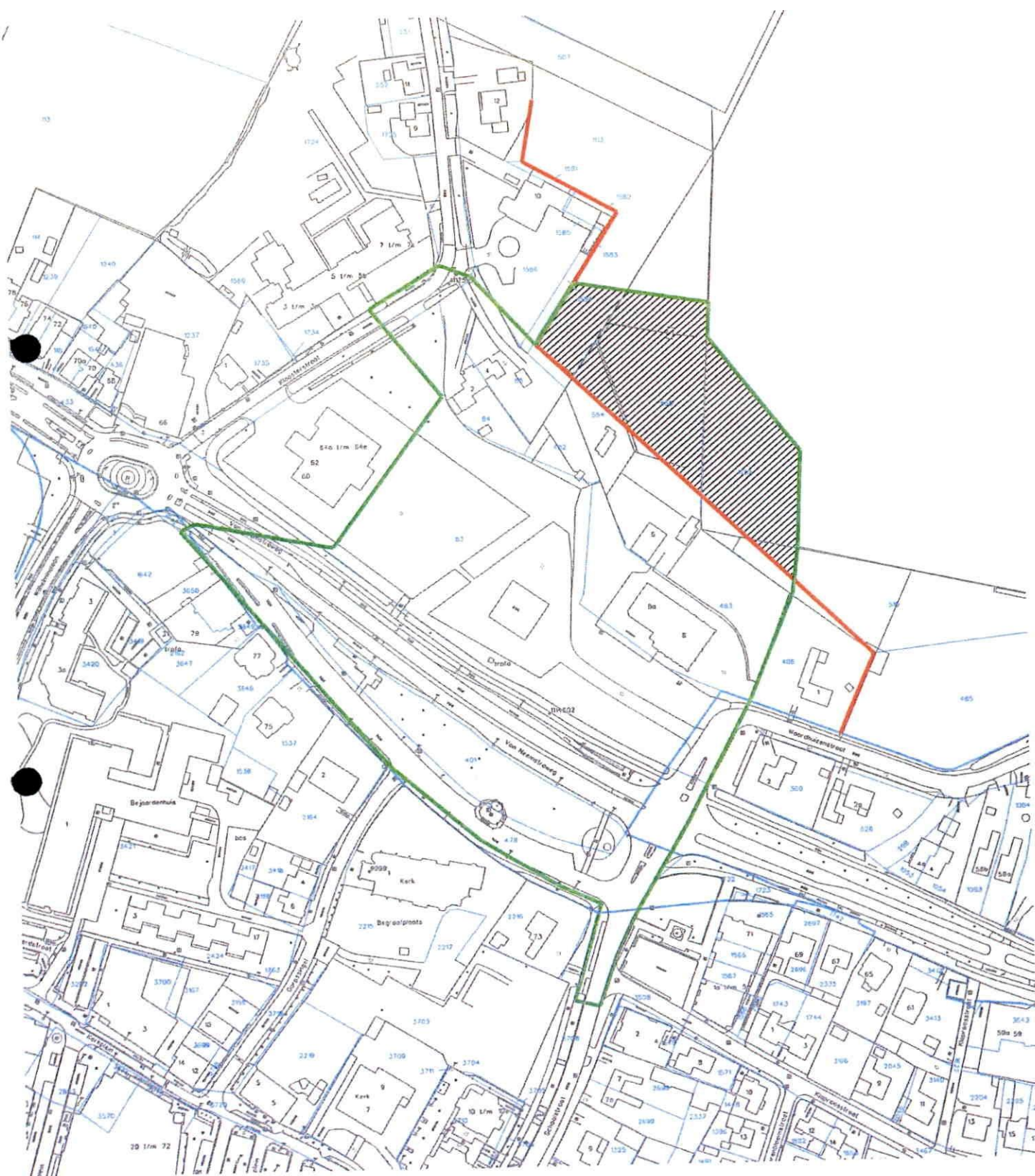
begrenzing concessiegebied behorend bij concessieovereenkomst

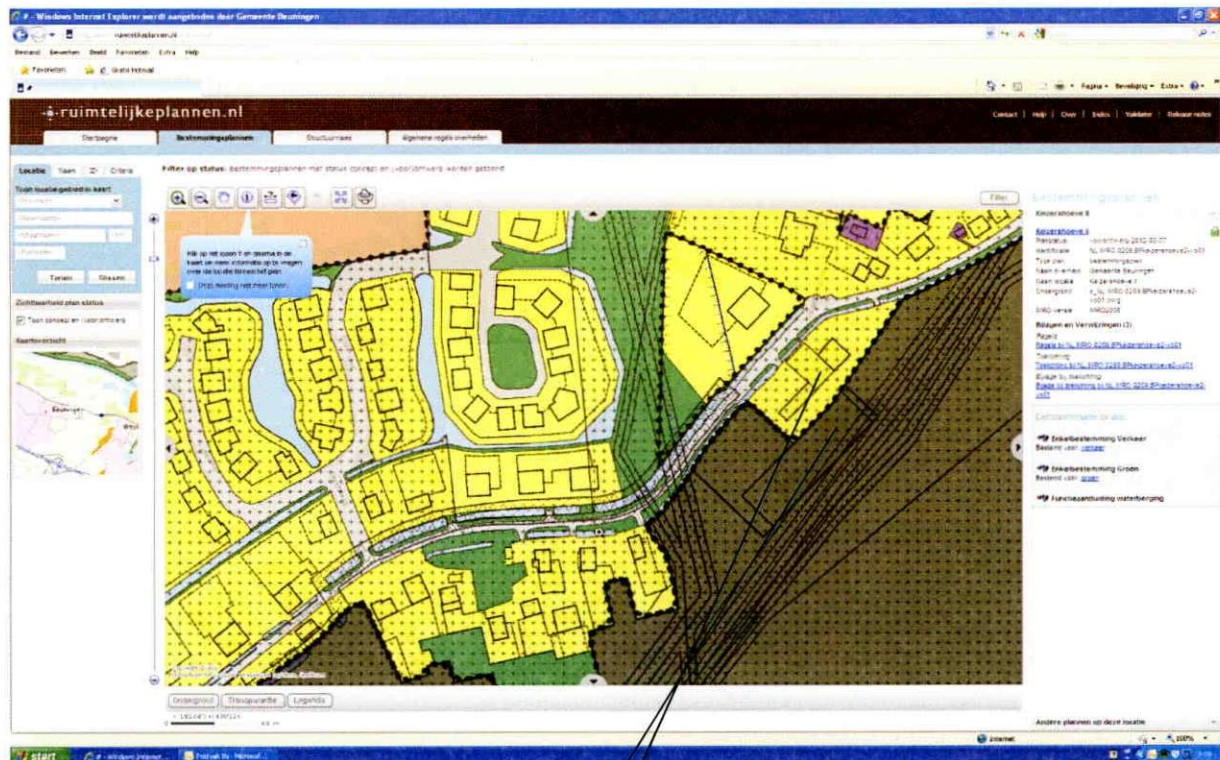
fm



Voorontwerp Keizershoeve II

Overschrijdt op plaatsen de rode contour.



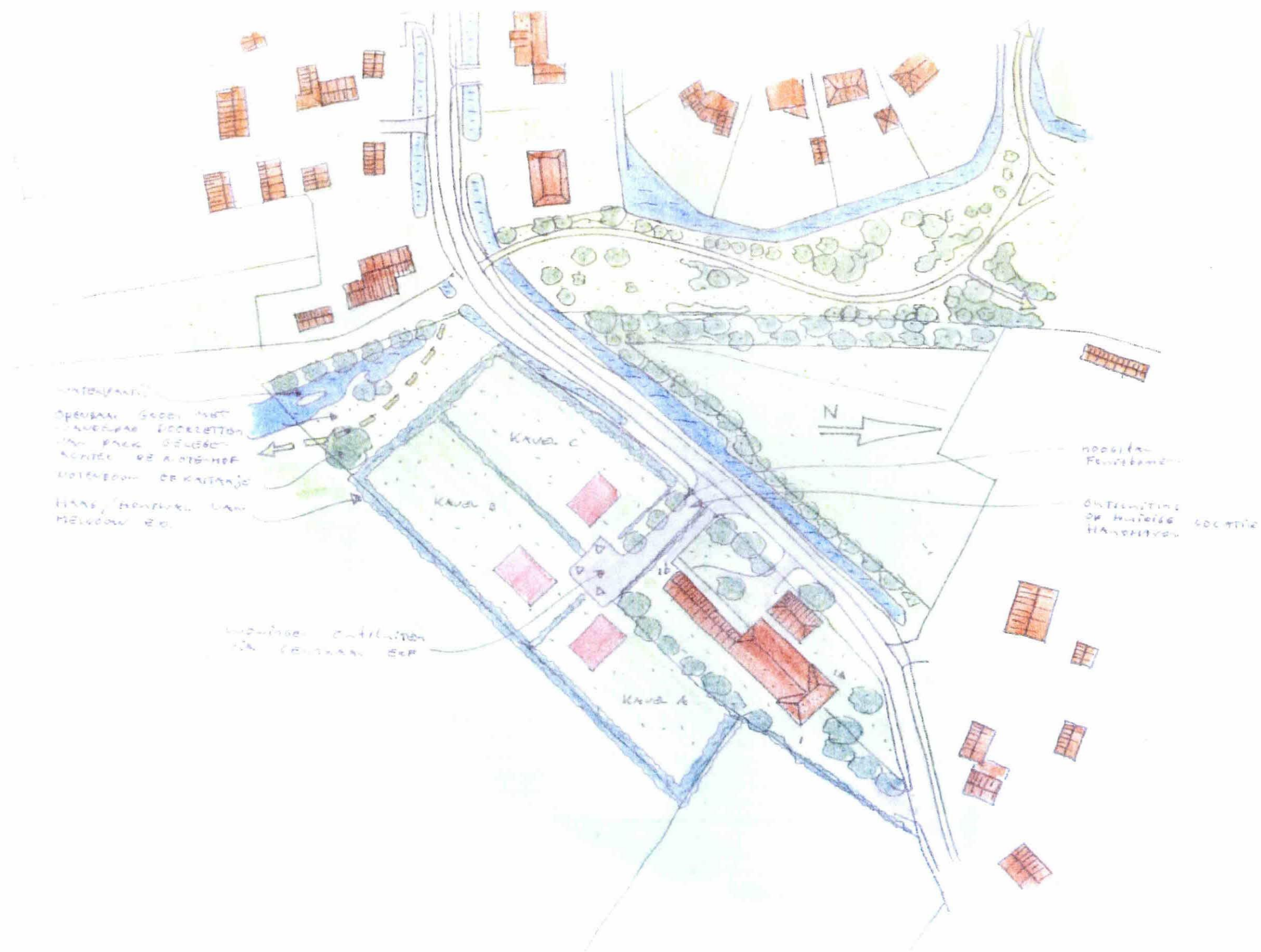


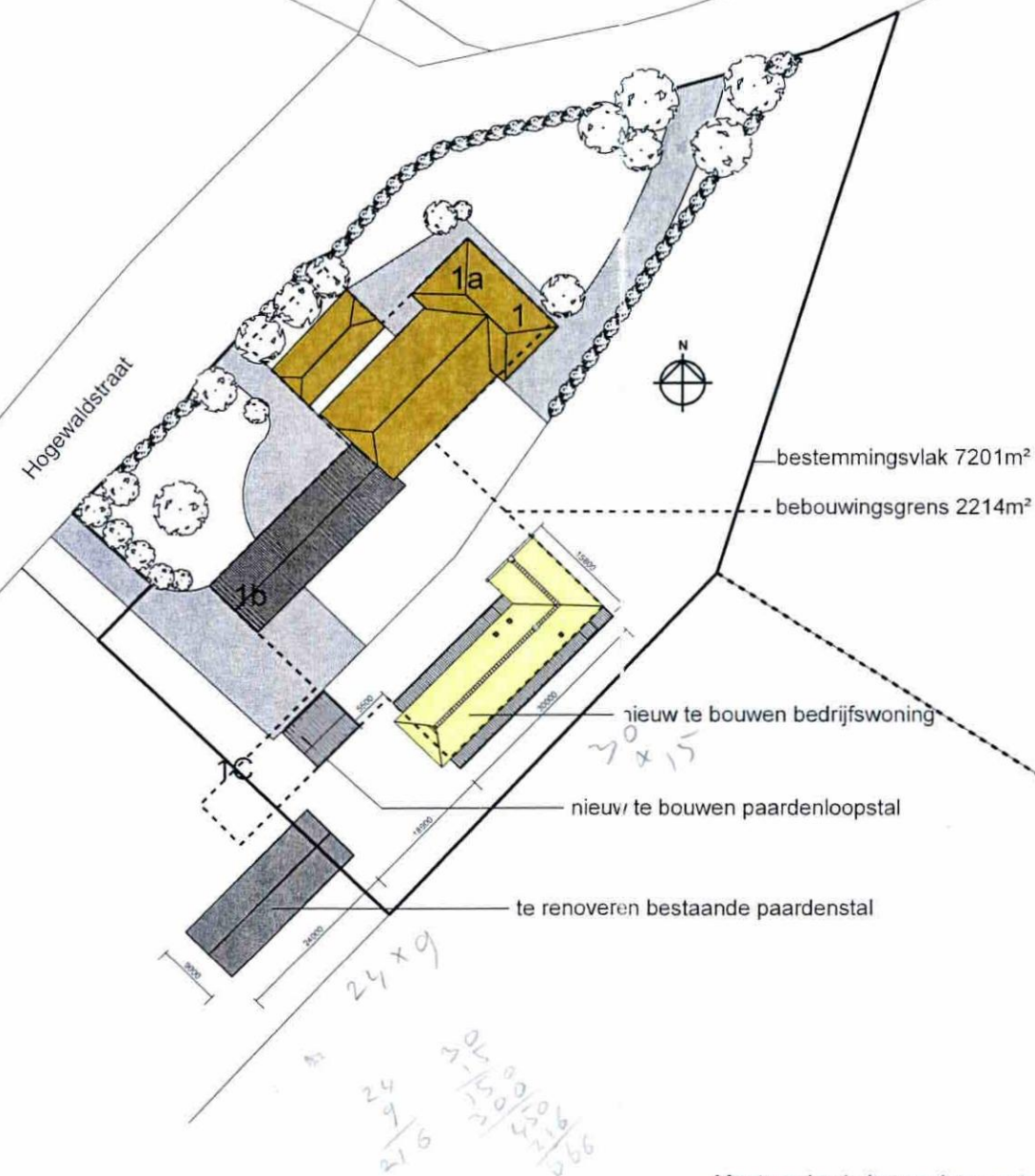
Locatie conflictsituatie aan de Hogewaldstraat:

Hogewaldstraat 1, 1a, 1b: wonen en kantoor

Hogewaldstraat 1c: agrarisch bedrijf

UITVERGROTING GEBOUWLIJKE
EN LANDSCHAPPELIJKE
INVULLING:





Behoort bij besluit

d.d. **2 AUG 2011**

namens burgemeester en wethouders
van Beuningen

Henrie Janssen
coördinator Vergunningen en Handhaving

Maatvoering in het werk te controleren!

A	21.04.09	AB	-	-	-
versie	datum	get.	gez.	wijziging	

INGEKOMEN 22 APR. 2009

woonhuis en agrarische bijgebouwen i.o.v. dhr. Hendriks
Hogewaldstraat 1c te Beuningen

bouwaanvraag eerste fase

gewijzigde situatie

schaal	1:1000	bestandsnaam	blad	projectnummer	nummer	fase	versie
formaat	A3	vkaders.DRW		9025	01	VO	A

PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITEKTUUR BNA B.V.
024-677 50 54 www.oosterhoutarchitecten.nl

© niets van deze tekening mag vermenigvuldigd worden zonder schriftelijke toestemming van PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITEKTUUR BV

3 Functieverandering

De in deze paragraaf beschreven mogelijkheden voor functieverandering hebben betrekking op de vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. De in veel situaties aanwezige dienstwoning valt daar niet onder. Die blijft als woning bestaan.

Uitgangspunt bij functieverandering is conform het Streekplan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende gebouwen te slopen. De vrijkomende gronden komen weer in agrarisch gebruik of worden zo ingericht dat zij op andere wijze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50 % van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Ter toelichting hierop het volgende.

Het landelijk gebied in de stadsregio is voor een groot deel gelegen in de directe nabijheid van stedelijk gebied. Dat heeft gevolgen voor de gewenste vorm waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt een forse inspanning geleverd om betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst ook te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van

deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De afstemming op de regionale woningmarkt wordt hierbij gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw. Door deze aanpak wordt zo goed mogelijk ingespeeld op de regionale woningmarkt en worden de kansen die het buitengebied biedt optimaal benut.

3.1.1 Hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50 % van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeenten kunnen dit op basis van hun eigen beleid verder uitwerken.

De verevening kan ook op een van de andere in paragraaf 2.2.2 genoemde wijzen plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. Een voorbeeld hiervan is hergebruik van karakteristieke en/of monumentale bebouwing. In dat geval vormt het behoud van die bebouwing de verevening, en kan de gehele karakteristieke en/of monumentale bebouwing gebruikt worden voor de woonfunctie.

Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen goed inpasbaar. Er wordt immers gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. Niettemin kan het gewenst zijn hieraan in specifieke situaties beperkingen op te leggen in het bestemmingsplan. Dat geldt zeker voor het landbouwon ontwikkelingsgebied, waar zoveel mogelijk ruimte voor intensieve landbouwfuncties wordt gereserveerd en functieverandering slechts in bijzondere situaties mogelijk is, zoals is aangegeven in paragraaf 2.1.2.

3.1.2 Sloop en vervangende nieuwbouw.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden. Dit geldt in het bijzonder voor de volgende situatie.

Bij sloop in gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij is vervangende nieuwbouw ook mogelijk buiten deze gebieden en buiten het groenblauw raamwerk uit het Streekplan. Het Regionaal Plan biedt deze mogelijkheid al. Bij mogelijke functieverandering in het landbouw-

ontwikkelingsgebied en in de zoekgebieden voor glastuinbouw kan het gewenst zijn dezelfde mogelijkheid te hebben. Bij sloop buiten gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderijen buiten het groenblauw raamwerk, is vervangende nieuwbouw buiten het gebied waar de sloop plaatsvindt mogelijk indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit. Als alternatief gebied komen in elk geval kernrandzones in aanmerking. Gemeenten kunnen dit voor deze gebieden opnemen in het bestemmingsplan.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

3.2 Functieverandering naar werken

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Het Streekplan maakt functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. De stadsregio onderschrijft dit. In het Streekplan is opgenomen dat maximaal 500 m² vloeroppervlak per locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid kan worden hergebruikt, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het gehanteerde maximumvloeroppervlak voor niet-agrarische bedrijvigheid kan echter onnodige beperkingen opleggen aan deze bedrijvigheid en aan de mogelijkheden voor functieverandering.

Regionaal uitgangspunt voor functieverandering naar werken is dat in multifunctioneel gebied functieverandering naar werken mogelijk is tot 50 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient proportionele verevening plaats te vinden. Hierdoor worden meer mogelijkheden geboden de gewenste verbetering van ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Bij de beoordeling van het hergebruik is het gewenst gebruik te maken van een indicatieve bedrijvenlijst. Het bepalen van een indicatieve bedrijvenlijst voor de gehele regio is echter niet mogelijk gebleken. De verschillen tussen de gemeenten zijn daarvoor te groot. Dat geldt zowel voor de inrichting van het buitengebied als voor de ligging ten opzichte van bedrijventerreinen of

andere alternatieve vestigingslocaties voor bedrijven. Zo is in sommige gemeenten in het multifunctioneel gebied van oudsher veel meer niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig dan in andere. Daardoor zal in het ene geval een bepaalde vorm van bedrijvigheid passend kunnen zijn, terwijl diezelfde bedrijvigheid in een andere gemeente niet passend is. Gemeenten stellen zelf een regeling op, rekening houdend met de algemene voorwaarden uit het Streekplan en het regionale beleid. Ook worden de mogelijke negatieve effecten op de in paragraaf 2.1.2 opgenomen gebiedsprioriteiten zwaar meegewogen.

Bijzondere aandacht bij functieverandering wordt gegeven aan de functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg. Deze specifieke functies kunnen een grote bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom kiest de stadsregio er voor bij functieverandering naar één van deze functies extra ruimte te bieden. Dit sluit aan op de extra mogelijkheden voor functieverandering in de nabijheid van het recreatief routenetwerk die al in het Regionaal Plan zijn opgenomen.

Het hiervoor genoemde algemene uitgangspunt wordt verder gedifferentieerd voor verschillende gebiedstypen en voor al dan niet gebiedsgebonden functies:

- Als sprake is van één gebouw dat qua oppervlakte groter is dan de maximaal toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50 % wordt gereduceerd dan wel verevening op andere wijze plaatsvindt;
- Indien sprake is van één of meer van de volgende situaties wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50 % van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50 % wordt gereduceerd dan wel verevening op andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij van kracht. Dit geldt:
 - voor de specifieke functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg;
 - in de nabijheid van het recreatief routenetwerk voor functies die het recreatief routenetwerk versterken;
 - in kernrandzones en in buurtschappen;
- De gemeente bepaalt, indien gewenst, welke gebieden hiervoor in aanmerking komen en nemen hiervoor lokaal maatwerk op in bestemmingsplanvoorschriften.

In afwijking van het bovenstaande geldt:

- In EHS-natuur is geen algemene functieverandering mogelijk. Voor de specifieke functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor de functies die het recreatief routenetwerk versterken is wel functieverandering mogelijk. Hiervoor geldt een maximum van 750 m². Functieverandering binnen de EHS dient te passen binnen het provinciale "nee-tenzij" beleid dat voor de EHS geldt. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast,

tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

- In overig EHS geldt voor alle functies een maximum van 750 m². Functieverandering binnen de EHS dient te passen binnen het provinciale "nee-tenzij" beleid dat voor de EHS geldt.
- In Concentratiegebied intensieve teelten is geen functieverandering mogelijk.
- De mogelijkheden voor functieverandering in de zoekgebieden voor glastuinbouw zullen door de gemeenten nader worden bepaald in bestemmingsplannen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk gemotiveerd af te wijken indien dit leidt tot een grote toename van de ruimtelijke kwaliteit. Zo is het mogelijk dat sloop en herbouw in sommige gevallen de voorkeur boven hergebruik van een bestaand gebouw, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en ten behoeve van bruikbaarheid en beeldkwaliteit. Indien sloop en vervangende nieuwbouw gewenst is, dient een artikel 10 WRO plan te worden opgesteld. Dit behoeft goedkeuring door de provincie.

3.3

Woon-werkcombinaties

Naast functieverandering naar wonen of naar werken, is ook een functieverandering naar woon-werkcombinaties mogelijk. In dit geval gaat het om hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen door een woning met bijbehorende bedrijfsruimte, waarbij de in veel gevallen aanwezige dienstwoning als woning blijft bestaan.

Hiervoor geldt dezelfde benadering als voor functieverandering naar wonen, waarbij het uitgangspunt dat tenminste 50 % van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt gehandhaafd blijft. Ook gelden voor de werkfunctie dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken. Het verschil is dat in plaats van een woongebouw een woon-werkcombinatie kan worden gerealiseerd. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat deze bij voorkeur in één en het zelfde gebouw dienen te worden ondergebracht dan wel binnen 25 meter afstand van de woning (erf). De bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf.

3.4

Glastuinbouw

Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden en begrensde clusters geldt volgens het Streekplan een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100 % van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke).