

BELEIDSKADER HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN AGRARISCHE BEDRIJFSBEOUWING IN HET BUITENGEBIED



Begripsomschrijvingen

Aan het buitengebied gebonden bedrijven:

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/-stalling, kennel/dierenasiel en hondensportaccommodatie.

Agrarisch bijgebouw:

Een gebouw dat zowel in architectonische als functionele zin, ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Agrarisch hoofdgebouw:

Een gebouw dat architectonisch/bouwkundig gezien onderdeel uitmaakt van de bedrijfswoning.

Agrarische verwante bedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

Ambachtelijke bedrijven:

Kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen.

Bebouwing met karakteristieke waarde en/of beeldbepalende waarde:

Bebouwing die in gemeentelijke beleidsdocumenten is aangewezen als bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde.

Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Extensieve dagrecreatie:

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

Extensieve verblijfsrecreatie:

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions.

Functieverandering:

Vormen van hergebruik waarvoor een bestemmingsverandering noodzakelijk is.

Groenblauw raamwerk:

Gebieden die in het Streekplan Gelderland 2005 zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur en waardevol open gebied.

Kas:

Een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten.

Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons.

Opslagbedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven.

Overige bedrijven:

Andere vormen van bedrijvigheid die niet onder de andere genoemde categorieën vallen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn architectenbureaus, grafische bedrijven, aannemersbedrijven en installatiebedrijven.

Monumentale bebouwing:

Bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Multifunctioneel gebied:

Gebieden die in het Streekplan Gelderland 2005 zijn aangeduid als multifunctioneel gebied én gebieden die in hetzelfde Streekplan alleen op grond van hun status als zoekgebied voor waterberging als groenblauw raamwerk zijn aangeduid. Dit zijn gebieden met relatief geringe landschappelijke en natuurkundige waarden.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied:

Agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die zijn functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen.

Woongebouw:

Een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd.



Agrarische bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde

Inhoudsopgave

Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Doelstellingen	6
1.3 Beleidsstatus	7
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering	8
2.1 Gebiedskarakteristiek	8
2.2 Uitgangspunten.....	9
2.3 Algemeen functieverandering.....	9
Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Verbouw van vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden.....	12
3.3 Nieuw woongebouw	12
3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop.....	14
3.4.1 Nieuwe bijgebouwen.....	14
3.4.2 Uitbreiding bestaande woning	15
3.4.3 Saldering	16
3.5 Glastuinbouw.....	16
3.5.1 Nieuw woongebouw	17
3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop.....	18
Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken.....	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Voorwaarden hergebruik	20
4.3 Regeling hergebruik.....	21
4.4 Glastuinbouw.....	22
Hoofdstuk 5 Bestaande niet-agrarische bedrijven in buitengebied.....	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Regeling niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.....	24
Bijlage 1 Sloopverplichting bedrijfsgebouwen.....	25

Leeswijzer

Dit regionale beleidskader “hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied” is opgedeeld in vijf hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding geschetst voor het ontwikkelen van dit beleidskader en wordt aangegeven welke doelstellingen met het beleidskader worden nagestreefd. Daarnaast wordt ingegaan op de status van het beleidskader en de wijze waarop gemeenten kunnen omgaan met verzoeken tot functieverandering.

In hoofdstuk 2 wordt het landschappelijke karakter van de regio Rivierenland beknopt beschreven en wordt ingegaan op de aard en het karakter van de agrarische bedrijven die in de regio gevestigd zijn. Verder worden de algemene uitgangspunten gepresenteerd waaraan hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in alle gevallen moet voldoen.

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor woonfuncties en de voorwaarden waaronder hier mogelijkheden voor worden geboden. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en vrijgekomen solitair gelegen kassen.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige doeleinden. Er wordt aandacht besteed aan de voorwaarden voor hergebruik, de mogelijkheden voor hergebruik per type bedrijvigheid, de mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw en nieuwbouw van bedrijfsruimte in ruil voor de sloop van kassen.

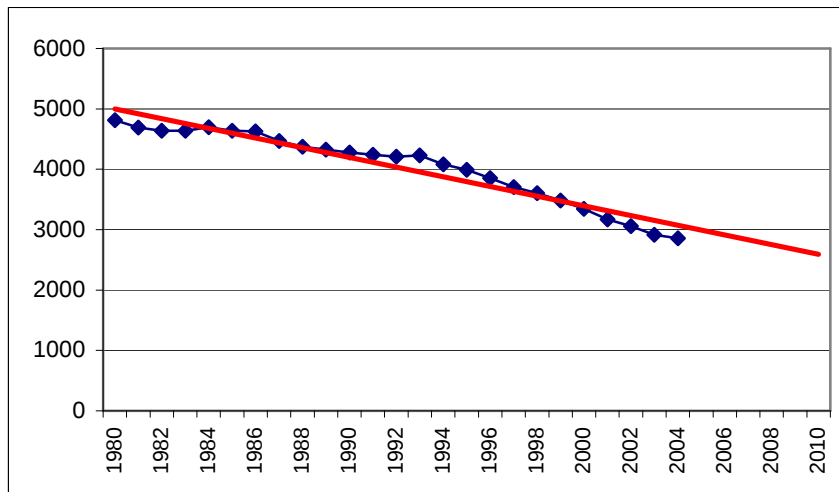
In hoofdstuk 5 wordt nog kort ingegaan op beleid voor in het buitengebied gevestigde niet-agrarische bedrijvigheid en de wijze waarop de samenwerkende gemeenten daar in de regio Rivierenland mee om willen gaan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. Uit de onderstaande figuur blijkt dat het aantal landbouwbedrijven in de regio Rivierenland gestaag is gedaald van bijna 5.000 in 1980 tot minder dan 3.000 in 2004. Wanneer deze trend doorzet zal tot 2010 op tenminste 400 agrarische bedrijven de bedrijfsvoering gestaakt worden.

Aantal landbouwbedrijven in de regio Rivierenland 1980 - 2004



Vanuit de agrariërs zelf maar ook vanuit de gemeenten bestaat de wens vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Om verschillende redenen willen gemeenten hier mogelijkheden voor bieden maar wel onder een aantal voorwaarden opdat de kwaliteit en het karakter van het buitengebied in stand blijven. In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is.

Daarnaast willen gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen aangrijpen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Hiervoor wordt in dit beleidskader een regeling voor functieverandering gepresenteerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt. De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijkheden biedt om – gegeven de lokale situatie – hergebruik en sanering van vrijgekomen bebouwing te bevorderen en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het voorliggende beleidskader is hiervan het resultaat.

1.2 Doelstellingen

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;

- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

1.3 Beleidsstatus

Dit beleidskader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland en is van kracht in het buitengebied van de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Het beleid geldt **niet** in de intensiveringszones (glas)tuinbouw in de Bommelerwaard en in de concentratiegebieden glastuinbouw (vooral nog bij Est en Tuil in de gemeente Neerijnen). In deze gebieden ligt het primaat bij intensivering van de glas(tuinbouw). Ook in gebieden waar de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is (uiterwaarden Waal, Nederrijn/ Lek en Maas) worden geen mogelijkheden geboden voor functieverandering en hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast kunnen gemeenten aanvullende gebieden aanwijzen waar zij geen of beperktere ruimte willen bieden voor functieverandering. Redenen hiervoor kunnen zijn dat gemeenten een gebied in de toekomst willen bestemmen voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling, woningbouw of intensivering van de agrarische functies en het daardoor niet wenselijk achten om kapitaalintensieve investeringen toe te staan.

Gemeenten kunnen medewerking verlenen aan functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen via een vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19 lid 2. In specifieke gevallen (bijvoorbeeld bij het terugbouwen van een individuele woning) zal instemming van de provincie vereist zijn en wordt tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wro een artikel 19 lid 1 procedure gevolgd. Dit beleidskader dient als basis voor het verlenen van de vrijstelling. Daarnaast zullen gemeenten binnen afzienbare termijn de bestemming van het perceel waarop functieverandering heeft plaatsgevonden aanpassen. Medewerking van de gemeente is afhankelijk van de mate waarin functieverandering voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader en de lokale situatie.

Wij zullen dit beleidskader in 2008 evalueren en eventueel aanpassen op nieuwe ontwikkelingen, nieuwe wetgeving (bijvoorbeeld grondexploitatiewet en nieuwe WRO) en de mate waarin functieverandering onder de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader van de grond komt.



Landschappelijke kwaliteit buitengebied vergroten door sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering

2.1 Gebiedskarakteristiek

De Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waar van oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt. Op veel plaatsen zijn kassen aanwezig en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals foliekassen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak een mix van oudere bakstenen schuren en moderne damwandloodsen.

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal staken. Voor de oudere bakstenen schuren geldt dat verbouw tot woon- of werkruimte een goede optie is, mits de bouwkundige kwaliteit van de schuren nog relatief goed is en mits de schuren qua vormgeving geschikt zijn als woon- of werkruimte. Voor de moderne damwandloodsen geldt dat hergebruik voor bedrijfsmatige functies een optie is maar dat vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.



Ligging binnen Rivierenland samenwerkende gemeenten

De komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing. De gebieden werden veelal gebruikt voor melkveehouderij. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn als gevolg van de ruilverkaveling linten van boerderijen gebouwd door de kommen. De agrarische bedrijven die in de komgebieden zijn gevestigd zijn relatief omvangrijke melkveehouderijen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn relatief nieuw en bestaan uit een mix van bakstenen schuren en damwandloodsen. De verwachting is dat de agrarische sector in de komgebieden meer toekomstperspectief heeft dan op de oeverwallen. De meeste gronden zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Wel zal door schaalvergroting een deel van de bedrijven verdwijnen waarna de agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan.. Doordat het veelal om relatief nieuwe bedrijfsgebouwen gaat is hergebruik een goede optie maar niet altijd wenselijk vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt.

In met name de gemeente Maasdriel zijn relatief veel champignonkwekerijen gevestigd die gekenmerkt worden door de enorme loodsen. De loodsen zijn weliswaar geschikt voor verschillende vormen van bedrijfsmatig hergebruik, maar uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het vaak ook wenselijk te streven naar sloop en vervangende nieuwbouw van bedrijfsruimte of woningen.



Karakteristiek open komgebied

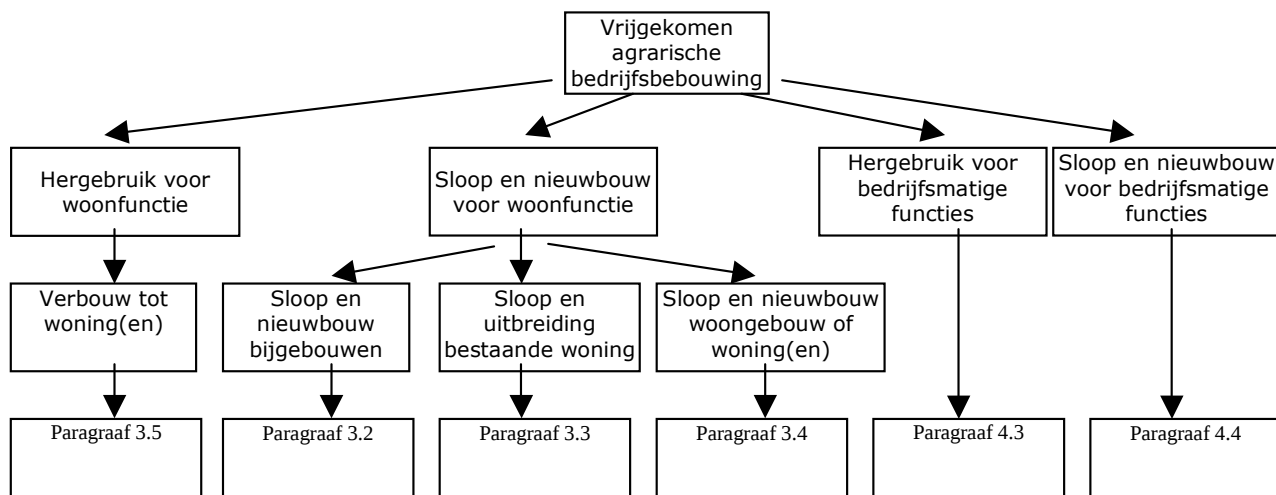
2.2 Uitgangspunten

Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen.

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). Functieverandering naar wonen kan daarnaast ook van toepassing op bedrijfsbebouwing in het buitengebied die minimaal 5 jaar voor niet-agrarische (rechtmatige) doeleinden in gebruik is (geweest);
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip “**vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied**” worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

2.3 Algemeen functieverandering

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan – onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden – worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. In de onderstaande figuur wordt – zonder inhoudelijk verder in te gaan op regelingen en voorwaarden – weergegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor functieverandering en waar deze mogelijkheden in dit beleidskader verder worden uitgewerkt.



Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen

3.1 Inleiding

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaal in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Behalve voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt in paragraaf 3.5 ook een regeling gepresenteerd voor sanering van leegstaande kassen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- **de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;**
- **een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;**
- **een nieuw bijgebouw worden opgericht;**
- **de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.**

In paragraaf 3.2 t/m 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op de bovengenoemde mogelijkheden. De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschapsontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden "terugverdiend" door de bouw van woongebouwen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing (< 500 m²) kan worden "terugverdiend" door de verruimde mogelijkheden die de gemeenten bieden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning.

De onderstaand beschreven regeling voor functieverandering naar wonen geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied die nooit voor agrarische doeleinden gebruikt zijn (mits deze wel rechtmatig gebruikt zijn). Op deze wijze willen de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten bevorderen dat ook verouderde vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd wordt.



Sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing kunnen worden bekostigd uit extra te verkrijgen bouwrechten

3.2 Verbouw van vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden

Gemeenten achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijft. Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel rechten worden ontleend voor de bouw van een extra bijgebouw of woongebouw, of de uitbreiding van de bestaande woning conform de regeling die in paragraaf 3.3 t/m 3.4 is beschreven. Hierbij geldt wel dat gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

3.3 Nieuw woongebouw

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten leggen in vergelijking met het streekplanbeleid meer nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en champignonteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele landbouwkundige uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied zijn in onze ogen dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
500 – 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest, achten wij het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woongebouw. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpauperd en /of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten wij dit zeer onwenselijk. Om die reden is voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest de volgende regeling van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 400 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
400 – 800 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
800 – 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bij functieverandering de realisatie van woongebouwen stimuleren. Met de realisatie van kleinschalige woongebouwen, willen wij minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen) meer mogelijkheden bieden om zich in het buitengebied te vestigen. Doordat de grondprijs minder zwaar doordrukt in de kostprijs van een woning en binnen een woongebouw gedifferentieerd (grote en kleine wooneenheden) kan worden gebouwd, zullen woningen binnen een woongebouw in veel gevallen goedkoper zijn dan individuele vrijstaande woningen in het buitengebied. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning (bij sloop van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen of 800 m² aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, één individuele woning en bij sloop van meer dan 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen of 1.600 m² aan kapitaalsintensieve bedrijfsgebouwen, twee individuele woningen). Bij ruimtelijke argumenten kan het bijvoorbeeld gaan om:

- landschappelijke redenen (een woongebouw doet afbreuk aan het open karakter van het landschap);
- stedenbouwkundige redenen (een woongebouw past bijvoorbeeld niet in een lint met alleen individuele woningen).

De bouw van een individuele woning dient te worden afgewogen tegen het belang dat gediend is met sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing.

Voor de bouw van een individuele woning is provinciale instemming altijd vereist. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wro zal daarvoor een artikel 19 lid 1 procedure worden gevolgd. Voor de bouw van nieuwe woongebouwen (of woningen) gelden – naast de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 2.1 – de volgende voorwaarden:

- **alle** op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt (ook al is dit meer dan 2.500 m²), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend (zie ook bijlage 1).
- in principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer een initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. Hierbij geldt dat de initiatiefnemer bij functieverandering moet aantonen waarom herbouw op een andere locatie de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
- toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente.

- voor woongebouwen geldt een ruimere maatvoering. Afhankelijk van de omvang van de gesloopte opstallen, mag een woongebouw tot maximaal **1.600 m³** worden teruggebouwd. Om te garanderen dat (een deel van) de woningen/wooneenheden daadwerkelijk betaalbaar zijn voor minder draagkrachtige groepen geldt de voorwaarde dat in een woongebouw van meer dan 750 m³ minimaal twee wooneenheden worden gerealiseerd, in een woongebouw van meer dan 900 m³ minimaal 3 wooneenheden en in een woongebouw van 1.600 m³ minimaal 4 wooneenheden;
- om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen, geldt in een woongebouw per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³;
- bij een woongebouw met meerdere wooneenheden geldt de volgende regeling voor bijgebouwen:

woongebouw	bijgebouwen
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in 1 bijgebouw)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijgebouw) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijgebouw) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw (of woning) en de bijgebouwen;
- nieuw te bouwen woongebouwen of woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van nieuwe woongebouwen of woningen, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende agrarische bedrijven.

3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

In de vorige paragraaf is aangegeven dat gemeenten om te stimuleren dat landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt wordt, mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of woning. Hiervoor geldt wel de eis dat tenminste 500 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Uiteraard willen de gemeenten ook bevorderen dat minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw of woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop.

Om stoppende agrariers toch te stimuleren ook minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan de mogelijkheid geboden:

- extra bijgebouwen op te richten, zie paragraaf 3.4.1;
- de bestaande woning verder uite te breiden, zie paragraaf 3.4.2;
- sloop op meerdere percelen, zie paragraaf 3.4.3.

3.4.1 Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, zie bijlage 1 voor een volledig overzicht van de te slopen bebouwing) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

Bijgebouwen die op grond van de bovengenoemde regeling zijn gebouwd mogen overigens ook gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten conform de regeling zoals beschreven in hoofdstuk vier van dit document.

Rekenvoorbeeld 1: op een perceel wordt 200 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 200 m ² =)	120 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		200 m ²

maakt totaal 120 m² nieuw te bouwen.

Rekenvoorbeeld 2: op een perceel wordt 400 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 400 m ² =)	240 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		200 m ²

maakt totaal 140 m² nieuw te bouwen.

3.4.2 Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen), worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 - 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 750 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen mag de woning per gesloopte m² met 0,5 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,35 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Rekenvoorbeeld 1:

- huidige woning:	750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:	50 m ³

er wordt 450 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning:	0,5 x 450 m ²	=	+ 225 m ³
---------------------------	--------------------------	---	----------------------

totaal toegestane inhoud: **1.025 m³**

Rekenvoorbeeld 2:

- huidige woning:	750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:	50 m ³

er wordt 950 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning:	0,5 x 750 m ²	=	+	375 m ³
	0,35 x 200 m ²	=	+	70 m ³
			+	445 m ³

totaal toegestane inhoud: **1.200 m³**



Behoud van monumentale bedrijfsgebouwen door ruime mogelijkheden voor hergebruik

3.4.3 Saldering

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m² is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.



+



=



Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5 Glastuinbouw

Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied achten de gemeenten het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk en daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden willen de gemeenten – afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen – ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of de uitbreiding van de bestaande woning of bijgebouwen. De binnen de Regio Rivierenland samenwerkende gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid onvoldoende motiveert tot sanering van grootschalige glasopstallen en stellen daarom een alternatieve regeling voor.

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen en nieuwbouw overeen met de regeling zoals die in paragraaf 3.3 en 3.4 voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd, met dien verstande dat gemeenten hogere eisen stellen aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte

van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. Eerder genoemde overwegingen leiden ertoe dat gemeenten afhankelijk van de hoeveelheid te slopen glasopstallen ruimere mogelijkheden bieden voor:

- het bouwen van een woongebouw.
- nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- sloop op meerdere percelen.

In gebieden die zijn aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen in ruil voor de sloop van leegstaand glas. De bouw van woningen en bedrijfsruimte zou de ruimte voor de glastuinbouw beperken en de grondprijs opdrijven. In de regio Rivierenland zijn delen van de Bommelerwaard en gebieden rond Tuil en Est aangewezen als gebieden waar de glastuinbouw in de toekomst geconcentreerd zal worden.



Sloop van kassen ten behoeve van het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5.1 Nieuw woongebouw

Wanneer **alle** glasopstallen worden gesloopt – met een minimum van 3.500 m² – mag één woongebouw worden teruggebouwd. De volgende regeling is van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 3.500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

Ook bij de sloop van kassen, geldt dat de gemeenten de voorkeur geven aan het terugbouwen van een woongebouw om ook minder draagkrachtige groepen de mogelijkheid te bieden in het buitengebied te wonen. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning. Ook daarbij geldt dat de bouw van een individuele woning dient te worden afgewogen tegen het belang dat gediend is met sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing.

Voor de eisen die gesteld worden aan de realisatie van een woongebouw, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van dit beleidskader.

3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

Gemeenten willen ook stimuleren dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3.500 m² worden gesloopt. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop. Om toch te bereiken dat dergelijke kassencomplexen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor:

- het oprichten van extra bijgebouwen;
- het verder uitbreiden van de bestaande woning;
- sloop van kassen op meerdere percelen.

Nieuwe bijgebouwen

Wanneer alle glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen.

Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,05 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 1.000m² aan gesloopte glasopstallen mag de woning per gesloopte m² met 0,2 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,05 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Sloop op meerdere percelen

Wanneer op meerdere percelen kassen worden gesloopt, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van de op meerdere percelen gesloopte kassen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1.000 m² aan glasopstallen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** kassen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 1.000 m² is);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.

Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken

4.1 Inleiding

Naast sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing willen wij onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfmatige doeleinden. Hiervoor zijn verschillende redenen te noemen:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- wij willen agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, de mogelijkheid bieden nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- wij vinden het uit oogpunt van een vitaal platteland van belang dat er in het buitengebied naast gewoon ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- wij denken door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls te kunnen geven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

Waar in dit beleidskader wordt gesproken over functieverandering naar werken, wordt bedoeld op **volledige functieverandering** (van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat in het provinciale Streekplan is verwoord. Daarin wordt geregeld dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties.

4.2 Voorwaarden hergebruik

De gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat de vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan geven aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied. Dat wil echter niet zeggen dat het buitengebied geschikt is voor alle soorten bedrijvigheid. In onze visie zou in het buitengebied onder de voorwaarden zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 plaats moeten zijn voor bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.



Het buitengebied is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bepaalde bedrijven

Daarnaast willen wij het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen ook aangrijpen voor het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent dat aan hergebruik van de bedrijfsgebouwen een aantal voorwaarden wordt verbonden. Deze voorwaarden zijn:

- vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen (zie tabel op de volgende pagina). Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag onder de voorwaarden zoals verwoord in deze paragraaf en paragraaf 2.2 door alle soorten bedrijvigheid volledig worden hergebruikt;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

In paragraaf 4.3 worden de mogelijkheden voor hergebruik en de voorwaarden die daaraan worden verbonden verder uitgewerkt.

4.3 Regeling hergebruik

Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen voor de volgende soorten bedrijvigheid worden hergebruikt:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- zorg;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor een definitie en voorbeelden van de bovengenoemde soorten bedrijvigheid wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen voorin dit beleidskader.

Om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. In de onderstaande tabel wordt voor elke type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie. Overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

type bedrijf	omvang hergebruik multifunctioneel gebied	omvang hergebruik groenblauw raamwerk
agrarische verwante bedrijven	100%	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²	geen mogelijkheden

In het groenblauw raamwerk is hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing door opslagbedrijven en overige bedrijven niet toegestaan. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat hier voorop om de landschappelijke kwaliteiten van de gebieden te behouden en te versterken.

Enkele vormen van bedrijvigheid worden in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit);
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn.

Voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat maximaal 500 m² van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie. Alleen voor opslagfuncties willen wij het toestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Omdat de waarde van opslaggebouwen in het algemeen vrij laag is, zijn wij van mening dat de kosten voor sloop van de overtollige bebouwing niet kunnen worden terugverdiend wanneer slechts 500 m² mag worden hergebruikt voor opslag. Daarom willen wij het toestaan om bovenop de 500 m² die mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies, nog eens 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt. Vrijgekomen champignoncellen mogen zelfs voor 100% worden hergebruikt voor opslagdoeleinden. Vanwege de hoge kosten voor sloop, achten wij ook sloop van een beperkt gedeelte van de vrijgekomen bebouwing niet haalbaar.

4.4 Glastuinbouw

In hoofdstuk drie is beschreven dat de gemeenten in de Regio Rivierenland het van belang vinden dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. De mogelijkheden voor hergebruik zijn immers minimaal en leegstaande kassen bieden snel een verpauperde aanblik. Naast mogelijkheden om in ruil voor de sloop van kassen een woongebouw en/of vrijstaande woning te bouwen (zie paragraaf 3.6) willen de gemeenten in het multifunctioneel gebied ook mogelijkheden bieden om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Het is aan de gemeenten om te beoordelen op welke locaties zij de voorkeur geven aan het terugbouwen van woongebouwen en op welke locaties zij bedrijfsgebouwen beter vinden passen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie past bij de omringende gebouwen en functies. In het groenblauw raamwerk worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw voor niet-agrarische doeleinden.

Voor het saneren van solitair gelegen leegstaande kassen geldt de onderstaande regeling, waarbij aan bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn om de in paragraaf 4.2 genoemde redenen iets ruimere mogelijkheden worden geboden dan aan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven.

gesloopte oppervlakte	niet aan het buitengebied gebonden bedrijven	aan buitengebied gebonden bedrijven
0 – 3.500 m ² gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte kassen	250 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden
> 20.000 m ² gesloopte kassen	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	1.000 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden

Voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw en de voorwaarden en gebruiksmogelijkheden daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.3.

Hoofdstuk 5 Bestaande niet-agrarische bedrijven in buitengebied

5.1 Inleiding

In het Streekplan wordt aangegeven dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied per planperiode met maximaal 20% van het bebouwd oppervlak mag uitbreiden tot maximaal 375 m². De samenwerkende gemeenten in de Regio Rivierenland zijn van mening dat de uitbreidingsruimte voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid niet in verhouding staat tot de ruimte die nieuwe bedrijven wordt geboden in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (voor de meeste bedrijfscategorieën 500 m²) en onvoldoende is voor een gezonde voortzetting van de bedrijfsvoering.

Wij willen bestaande bedrijven in het buitengebied dan ook meer ruimte bieden dan in het Streekplan wordt aangegeven, **mits** uitbreiding van deze bedrijven verenigbaar is met de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van het betreffende gebied. De belangrijkste reden hiervoor is dat bedrijven vaak al lange tijd gevestigd zijn in het buitengebied en dermate geworteld zijn in het buitengebied dat wij het niet uit te leggen vinden dat nieuwe bedrijven veel meer ruimte krijgen dan bedrijven die daar al jarenlang gevestigd zijn.

De mate waarin wij een bedrijf willen toestaan op de bestaande locatie in het buitengebied uit te breiden, is afhankelijk van:

- de mate waarin een bedrijf gebonden is aan het buitengebied;
- de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf is gevestigd.

Binding aan het buitengebied

Aan het buitengebied gebonden bedrijven willen wij meer uitbreidingsruimte bieden dan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, mits dit voor het continueren van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wij vinden het niet logisch om voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid een restrictief beleid te voeren omdat zij thuishoren in het buitengebied en in de praktijk niet kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Bedrijvigheid die vanwege haar werkzaamheden niet gebonden is aan het buitengebied wordt minder ruimte voor uitbreiding geboden. Voor relatief geringe uitbreiding van deze bedrijven willen de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten wel ruimte blijven bieden omdat wij het niet redelijk achten deze bedrijven onder dergelijke omstandigheden te verplichten naar een bedrijventerrein te verhuizen.

Landschappelijke kwaliteit buitengebied

Naast de binding aan het buitengebied, willen wij de uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf ook afhankelijk stellen van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf gevestigd is. In gebieden met een hoge landschappelijke waarde en/of kwetsbare natuur, achten wij bedrijfsuitbreidingen ongewenst en bieden wij bedrijven slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

In gebieden die landschappelijk minder waardevol zijn, willen wij bedrijven iets meer ruimte bieden voor uitbreiding. Wij achten uitbreiding van deze bedrijven inpasbaar in het landschap en vinden het niet reëel om bedrijven – bij kleinschalige uitbreidingen – te verplichten naar een bedrijventerrein te verplaatsen.

Naast de hierboven genoemde criteria kunnen gemeenten ook op basis van andere criteria gebieden aanwijzen waarbinnen beperktere uitbreidingsmogelijkheden gelden voor de aldaar gevestigde bedrijven. Redenen hiervoor kunnen zijn dat uitbreiding van bedrijven binnen deze gebieden onverenigbaar is met de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van een gebied. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om natuurontwikkeling, recreatie of toekomstige woningbouw.

Tenslotte willen we nog opmerken dat het in paragraaf 5.2 geformuleerde beleid voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, niet voor recreatieve bedrijven geldt. Hiervoor wordt in het Streekplan in paragraaf 2.13.4 beleid geformuleerd dat door de gemeenten wordt overgenomen en buiten de reikwijdte van dit beleidskader valt.

5.2 Regeling niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Gezien de bovengenoemde overwegingen willen wij bestaande niet-agrarische bedrijvigheid die vanwege haar aard en karakter gebonden is aan het buitengebied (agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven) éénmalig toestaan uit te breiden met maximaal 40% van het bebouwd oppervlak met maximaal 500 m². Voorwaarde is wel dat deze bedrijven kunnen aantonen dat uitbreiding noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die **niet** aan het buitengebied gebonden zijn, zijn afhankelijk van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar zij gevestigd zijn:

- in het groenblauw raamwerk mogen bedrijven eenmalig uitbreiden met 20% van het bebouwd oppervlak tot 375 m²;
- in het multifunctioneel gebied, bieden wij bedrijven tot een omvang van 500 m² de mogelijkheid met maximaal 40% uit te breiden. Bedrijven met een omvang van boven de 500 m² mogen over de eerste 500 m² met maximaal 30% uitbreiden en over de resterende oppervlakte met nog eens 10%.

De hierboven genoemde uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn maxima. Uitbreiding conform de genoemde maxima is alleen mogelijk wanneer een gemeente van mening is dat deze zich verdraagt met omliggende ruimtelijke en landschappelijke waarden en belangen. Bestaande rechten binnen de vigerende bestemmingsplannen blijven overigens van kracht.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die verder willen uitbreiden dan hierboven genoemd, moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein. Uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
- verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;
- uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen);
- na expliciete goedkeuring door de provincie.

Bijlage 1 Sloopverplichting bedrijfsgebouwen

In dit beleidskader worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen of bijgebouwen of het uitbreiden van de bestaande woning, op voorwaarde dat alle bedrijfsgebouwen op het perceel worden gesloopt.

Hieronder worden verstaan:

- stallen/opslagruimtes
- sleufsilos
- meststilo
- mestzak/oliebassin
- laad- en spuitplaatsen
- buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)
- buitenuitloop bij varkens (overdekt)
- voer- of mestplaat zonder wanden
- silovoet van een voorsilo
- erfverharding, kavelpad

Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden overigens alleen de stallen en opslagruimtes meegerekend. Aan de sloop van andere agrarische opstanden kunnen dus geen bouwrechten worden ontleend. Verder kunnen geen bouwrechten worden ontleend aan de sloop van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte zoals bij recht is toegestaan bij een burgerwoning.



Bij functieverandering moeten alle agrarische gebouwen op het perceel gesloopt worden

Dit beleidskader is opgesteld door Regio Rivierenland in samenspraak met de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.