

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

GENDT, OLYHORSTRAAT 37

Nota van zienswijzen.

1. Inleiding.

De heer Hoogveld, Olyhorststraat 37 in Gendt heeft een gemengd bedrijf bestaande uit varkens en een boomgaard. Met de boomgaard wil hij verder gaan, de varkensstallen is hij voornemens te slopen. Hij heeft een verzoek ingediend om, in het kader van functieverandering, medewerking te verlenen aan het slopen van de varkensstallen en een bouwvallige woning. In ruil hiervoor wil hij twee zorgboerderijen bouwen. Conform de vastgestelde regels voor functieverandering zijn de te slopen opstallen getaxeerd. Daarnaast is de te realiseren ontwikkeling getaxeerd. Uit deze taxatie is gebleken dat de bouw van de zorgboerderijen mogelijk is. Overeenkomstig de door de gemeente gestelde voorwaarde is een 10 jarige huurovereenkomst overlegd met de Karmelgroep, die zal zorgdragen voor de exploitatie van de zorgboerderijen.

Bij functieverandering wordt in eerste instantie gekeken of het mogelijk is om de nieuwbouw te realiseren ter plaatse van de te slopen gebouwen. Op deze plek was dat niet mogelijk omdat de zorgboerderijen dan te dicht op de kruising Olyhorststraat/Molenstraat zouden worden gebouwd, wat stedenbouwkundig, maar ook gezien vanuit de doelgroep, niet gewenst is. Vervolgens is gezocht naar een alternatieve locatie op het perceel van de heer Hoogveld.

In samenwerking met de ervendeskundige van het Gelders Genootschap, de heer Hoogveld en de fam. Van Alst is een erfinrichtingsplan en een beplantingsplan opgesteld. Op 25 mei 2010 heeft de fam Van Alst schriftelijk verklaard in te stemmen met het inrichtingsvoorstel.

Vervolgens zijn de benodigde planologische onderzoeken uitgevoerd, is de anterieure overeenkomst gesloten en is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari t/m 30 maart 2011 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

2. Samenvatting zienswijzen.

Appellanten nr.1.

Appellanten geven aan dat er met de situering van de bebouwing geen rekening is gehouden met een afstandsnorm van 30 meter tot hun bedrijfsactiviteiten. Zij geven aan op hun perceel een groothandel in aluminium heftafels te exploiteren. Ook is geen rekening gehouden met de norm van 30 meter die voor een verpleeghuis gehanteerd wordt dan wel de norm van 10 meter die geldt voor dagopvang.

Verder geven zij aan dat er geen rekening is gehouden met de toekomstige bewoners, er geldt een spuitzone van 50 meter die moet worden gerespecteerd.

Appellanten zijn van mening dat de gebouwen beter aan de Molenstraat gesitueerd zouden kunnen worden, volgens hen zijn hier meer zorgboerderijen in ontwikkeling.

Appellanten vragen zich af of er wel vraag is naar zorgboerderijen, indien dit niet het geval is, is het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar.

Verder geven appellanten aan dat ze van mening zijn dat de regels voor functieverandering in strijd zijn met het Streekplan Gelderland 2005 en dat dit plan hiermee specifiek in strijd is omdat het niet de bedoeling is om een ander perceel dan het perceel waarop de te slopen gebouwen staan, te herbestemmen.

Appellanten nr.2.

Appellanten zijn van mening dat als gevolg van de bouw van de zorgboerderijen de privacy in hun achtertuin verdwijnt. Door het bouwen van de twee logge gebouwen wordt hun woongenot aangetast.

Tevens hebben zij bezwaar tegen het afwijken van de rooilijn. Verder zijn zij van mening dat geen 'maatschappelijke' bestemming aan de betreffende gronden mag worden gegeven. Dit is te ruim, wellicht zouden een kinderdagverblijf of een instelling t.b.v. de opvang van drugsverslaafden dan ook mogelijk zijn.

Appellanten betwijfelen of er vraag is naar dergelijke woonzorgboerderijen. Er zijn er al veel in de gemeente en het zou beter zijn om deze voorzieningen in bestaande gebouwen onder te brengen.

Ook vragen zij zich af wat er na 10 jaar met de gebouwen gaat gebeuren. Zou het mogelijk zijn dat deze dan een andere bestemming dan 'maatschappelijk' of 'wonen' zouden krijgen?

Verwezen wordt naar het collegebesluit van november 2009 waarin gesproken wordt over 2 maal 6 bewoners in plaats van 2 maal 8 bewoners. Appellanten maken bezwaar tegen de toename van het aantal bewoners.

3. Visie van de gemeente naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Appellanten nr.1:

- Het pand Olyhorststraat 33 is bestemd als 'burgerwoning'. Uit een inspectie uitgevoerd door de Afdeling handhaving is niet gebleken dat hier bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in strijd met het geldende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hiervoor kan op basis van het geldende- en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan géén vrijstelling worden verleend.
- De dichtstbijzijnde afstand tussen de woonzorginstelling tot het perceel van appellanten bedraagt 19 meter. Een woonzorginstelling is geen verpleegtehuis of een dagopvang in de zin van de VNG Uitgave Bedrijven en milieuzonering. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met een afstand van 30 meter. De afstand van 19 meter tot het naastgelegen woonhuis is ruim voldoende om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Het plan voorziet niet in functies die hinder kunnen veroorzaken voor omliggende gevoelige functies. Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. Het plan bestaat uit twee bedrijfswoningen met elk 8 units voor mensen met een handicap. De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering geeft geen normen voor dergelijke woonvormen. Opgemerkt dient te worden dat de situering van de gebouwen inclusief het plan voor de inrichting van het terrein in overleg met appellanten tot stand is gekomen en dat appellanten schriftelijk verklaard hebben geen bezwaren te hebben tegen het plan.
- Ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het plangebied geldt een zone van 50 meter, gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'maatschappelijke doeleinden' waarbinnen niet gespoten mag worden. In de regels is bepaald dat binnen een zone van 50 meter een bedrijfsmatig boom- en heesterkwekerij en fruitteelt in de vorm van boomgaarden niet is toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat binnen deze zone spuitactiviteiten plaatsvinden, de spuitzone wordt dan ook voldoende gerespecteerd.
- Het is niet aan appellanten om alternatieve locaties voor de bebouwing aan te dragen.
- Ten behoeve van de exploitatie van de 'zorginstelling' is een door beide partijen ondertekende tienjarige huurovereenkomst overlegd. Hiermee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid gegarandeerd.
- In maart 2009 heeft het voormalige college de uitvoeringsregels voor de toepassing van functieverandering in het buitengebied vastgesteld (zie bijlage). Deze regels vormen een uitwerking van het bepaalde in het streekplan en de door het toenmalige Kan opgestelde notitie t.b.v. functieverandering in het buitengebied. Overeenkomstig de vastgestelde beleidsregels is de planvorming t.b.v. functieverandering op het perceel Olyhorststraat 37 tot stand gekomen.

Appellanten nr.2:

- De minimale afstand tussen de geplande nieuwbouw tussen de woning van appellanten en de nieuw te bouwen bedrijfswoning bedraagt 50 meter. Dit is een aanzienlijke afstand. Na realisatie van het inrichtingsplan is de bebouwing op de begane grond niet of nauwelijks zichtbaar. Wij zijn dan ook van mening dat er, gelet op de afstand tot de geprojecteerde bebouwing, geen sprake is van een aantasting van het woongenot van appellanten.
- Er is geen sprake van een echte rooilijn langs de Olyhorststraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om deze gebouwen, net zoals de woning van appellanten, direct aan de straat te situeren. Gekozen is voor een zorgvuldige inpassing, in overleg met appellanten nr.1. In het buitengebied is het gebruikelijk dat boerderijen die rondom een erf worden gesitueerd enigszins 'terug' staan t.o.v. de weg en voorzien worden van een 'oprijlaan'. In samenwerking met het Gelders

genootschap en appellanten nr.1 is hiervoor een erfinrichtingsplan opgesteld. Het is niet aan appellanten om alternatieve locaties voor de bebouwing aan te dragen.

- Zorginstellingen vallen binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Op basis van het bepaalde in art. 4 van de voorschriften mag hier een 'woonzorginstelling' worden gerealiseerd. Op basis van deze omschrijving is een kinderdagverblijf niet toegestaan maar behoort een andere vorm van wonen/zorgen dan waar nu sprake van is, eveneens tot de mogelijkheden.
- Met het overleggen van een 10 jarig huurcontract is de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Nu kan niet aangegeven worden of dit contract over 10 jaar verlengd wordt of dat wellicht een andere zorginstelling de panden gaat huren. Een andere bestemming kan alleen aan de gebouwen gegeven worden, na wijziging van het bestemmingsplan.
- De eisen die in de gezondheidszorg gesteld worden aan instellingen wijzigen regelmatig. Dit geldt voor ziekenhuizen, verpleeghuizen en ook voor woonzorginstellingen.

Besluit:

Het vorenstaande in acht nemende besluiten wij:

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Gendt, Olyhorststraat 37' vaststellen overeenkomstig het ter inzage gelegen ontwerp.

TOEPASSING REGIONAAL BELEID VOOR FUNCTIEWIJZIGING IN HET BUITENGEBIED

1. Inleiding.

In de praktijk blijkt dat een groot aantal tuinders en veehouders als gevolg van de toenemende schaalvergroting overweegt om te stoppen met de bedrijfsvoering dan wel deze te verplaatsen naar een andere locatie. Deze ondernemers dienen vervolgens een verzoek in bij de gemeente om op de huidige locatie woningen te mogen bouwen om de bedrijfsbeëindiging dan wel de verplaatsing te financieren. Zij beroepen zich hierbij op regelgeving uit het streekplan en de notitie 'functieverandering buitengebied' van de regio. Deze regelgeving geeft de maximale mogelijkheden weer van het regionale beleid en stelt nadrukkelijk dat het aan de gemeenten zelf is om deze verzoeken per locatie te beoordelen.

2. Regionaal beleid.

Algemeen.

In het streekplan is generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. Een onderdeel hiervan is de mogelijkheid om één regionale beleidsuitwerking op te stellen voor de hele regio. De door de KAN-raad vastgestelde notitie 'functieverandering buitengebied' vormt deze regionale beleidsinvulling en treedt in de plaats van de regelgeving uit het streekplan.

Op basis van deze notitie kunnen gemeenten vervolgens zelf bepalen op welke plaatsen en in welke mate gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheden die het regionale beleid biedt.

Notitie functieverandering buitengebied.

De stadsregio is opgebouwd uit een aantal deelgebieden met elk een eigen kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van deze deelgebieden bepaalt in welke mate ze zich lenen voor het toevoegen van nieuwe functies.

Voor glastuinbouw en overige agrarische activiteiten gelden verschillende regels. Tevens wordt onderscheid gemaakt in een functieverandering van agrarisch naar wonen en van agrarisch naar werken.

De regio adviseert gemeenten om ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verevening toe te passen. De verevening kan plaatsvinden t.b.v. sloop, verkleining bouwvlak, behoud van karakteristieke bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur en de aanleg recreatieve voorzieningen. Indien vereveningsvormen geen uitkomst bieden kan gekozen worden voor het vragen van een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. In de op te stellen overeenkomst wordt duidelijk aangegeven waaraan het geld wordt uitgegeven en wat de relatie met de functieverandering is.

Glastuinbouw.

Het regionale beleid van de stadsregio biedt als alle glasopstallen worden gesloopt de volgende mogelijkheden voor herbouw:

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen
0-1000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1000-2500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³
2500-8000 m ²	1 woning of 1 woongebouw max. 1200 m ³
> 8000 m ²	2 woningen of woongebouwen tot max. 1600 m ³

Veehouderijen e.d.

Het regionale beleid van de stadsregio biedt bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing van andere agrarische bedrijven dan glastuinbouw de volgende mogelijkheden:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsbebouwing	Functieverandering naar wonen
< 750 m ² bedrijfsbebouwing	Geen extra woning of woongebouw toegestaan
750-1500 m ² bedrijfsbebouwing	1 woongebouw of 1 vrijstaande woning toegestaan
> 1500 m ² bedrijfsbebouwing	2 woongebouwen of 2 vrijstaande woningen toegestaan

Van agrarisch naar werken.

Naast wonen ondersteunen niet agrarische werkfuncties de vitaliteit van het landelijk gebied. De stadsregio stelt dat uitgangspunt voor functieverandering naar werken mogelijk is tot 50% van de bestaande gebouwen met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen. Overige vrijkomende bebouwing dient te worden gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt als bedrijfsruimte dient volgens de regio een proportionele verevening plaats te vinden.

In de praktijk komen er een tweetal situaties voor bij functieverandering. Enerzijds betreft het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor de stalling van caravans e.d., anderzijds het gebruik t.b.v. bed&breakfast en kamperen bij de boer. Deze laatsten zijn seizoensgebonden activiteiten die op een positieve bijdrage bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied en waaraan zoveel mogelijk medewerking moet worden verleend. De 'markt' reguleert zich zelf, zodra het aanbod groter wordt dan de vraag zullen er geen nieuwe verzoeken worden ingediend. Het stallen van caravans e.d. is een activiteit die niet bijdraagt aan de 'uitstraling' van het buitengebied, maar waartegen in het verleden om uiteenlopende redenen niet is opgetreden. Gelet op het in het verleden gevoerde beleid is het niet gewenst om in alle gevallen tegen het stallen van caravans in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, op te treden. Indien deze activiteit vanaf de straat niet zichtbaar is en plaatsvindt in oude dichte schuren is er geen aanleiding om vanuit ruimtelijke overwegingen hiertegen op te treden. Het stallen van caravans in kassen en half open schuren is met name in het 'open gebied' vanaf grote afstand zichtbaar en hiertegen dient wel opgetreden te worden. Tevens moet voorkomen worden dat nieuwe 'agrarische' bebouwing wordt gerealiseerd die vervolgens voor oneigenlijke doeleinden zoals het stallen van caravans wordt gebruikt. Bij het toetsen van bouwplannen zal hieraan aandacht moeten worden besteed en aanvragen zullen in relatie tot het gebruik van aanwezige bedrijfsbebouwing moeten worden beoordeeld.

Van agrarisch naar wonen.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In de praktijk komt het nogal eens voor dat agrariërs verschillende bedrijven op verschillende plekken hebben. In dit soort gevallen kan er sprake zijn van sanering van de bedrijfsactiviteiten op één locatie. Indien een agrariër in zo'n geval de hele bedrijfsvoering wil beëindigen kan ervoor gekozen worden om de woningen op één locatie te concentreren en de overige gebieden 'terug te geven aan het landschap'. Volgens de regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat minimaal 50% van de bedrijfsop- stallen wordt gesloopt. Ook kan ervoor gekozen worden om alle bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil hiervoor één woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Op basis van het regionale beleid is het mogelijk om bij sloop van alle bedrijfsbebouwing twee woongebouwen i.p.v. één woongebouw te realiseren. Ook mag op basis van dit beleid gekozen worden voor twee vrijstaande woningen i.p.v. twee woongebouwen. Om voor de bouw van één vrijstaande woning of één vrijstaande woning in aanmerking te komen moet minimaal 750 m² bedrijfsruimte worden gesloopt. Voor twee woongebouwen of twee woningen geldt een minimale oppervlakte van 1500 m². Meer dan twee woongebouwen of meer dan twee vrijstaande woningen is in alle gevallen uitgesloten. Het regionale beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal wooneenheden dat per woongebouw kan worden gerealiseerd, dit mogen de gemeenten zelf bepalen.

Indien medewerking wordt verleend aan een functieverandering moet rekening gehouden worden met een proportionele invulling van de verevening. Dit kan plaatsvinden in de vorm van de sloop van de bedrijfsbebouwing maar ook als aanvulling hierop door het verbreden van sloten, het bijdragen aan de aanleg van fietsroutes, het herstellen van houtwallen e.d. en het aanplanten van bomen. Ook is de inpassing in de omgeving van groot belang.

Onduidelijkheid regelgeving.

Op dit moment wordt wisselend met de interpretatie van de regelgeving omgegaan. Met name het begrip ' één woongebouw' leidt in de praktijk tot verwarring. Aangenomen mag worden dat hiermee een boerderijachtig woningtype wordt bedoeld maar het begrip wordt niet nader gedefinieerd en theoretisch gezien zou het ook een appartementencomplex kunnen zijn. Op basis van het streekplan is één woongebouw met meerdere wooneenheden toelaatbaar maar twee vrijstaande woningen niet. Dit is gelet op het karakter van de aanwezige bebouwing in het buitengebied op zijn minst merkwaardig. Positief is dan ook dat in de regionale nota die het streekplan op dit punt vervangt duidelijk erkent dat wonen in het buitengebied op beperkte schaal mogelijk is en kan bijdragen aan een evenwichtig woningaanbod in de regio. Daar in het stedelijk gebied op grote schaal betaalbare woningen worden gerealiseerd biedt de regio de mogelijkheid om in het buitengebied de bouw van vrijstaande woningen mogelijk te maken. Gemeenten bepalen in welke mate en op welke lokaties deze woningen kunnen worden gebouwd.

3. Toepassing beleid op lokaal niveau.

Woningstypen.

Daar de bouw van woongebouwen met meerdere wooneenheden in de vorm van appartementen in het buitengebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is, wordt er vanuit gegaan dat met 'woongebouwen' aaneengesloten woningen bedoeld worden die gezamenlijk de uitstraling van een boerderij hebben. Dit betekent dat meerdere woningen, aaneengesloten, onder één dak worden gerealiseerd. Deze woongebouwen, die uit meerdere woningen bestaan, hebben een aanzienlijke gevelbreedte. In een open landschap als het rivierengebied past het niet om dergelijke woningen parallel aan de straat te situeren. De te handhaven openheid van het gebied wordt hierdoor aangetast en de doorzichten worden geblokkeerd.

Aan de bouw van woningen wordt medewerking verleend om de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te kunnen betalen en zo mogelijk ingrepen in het landschap te kunnen financieren. Zowel vanuit de karakteristieken van het landschap als vanuit financieel oogpunt gezien is het gewenst om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen en geen woongebouwen bestaande uit meerdere wooneenheden toe te staan. Dit temeer omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om zo min mogelijk woningen te bouwen en er hier geen bijdrage op volkshuisvestingsgebied geleverd hoeft te worden. In de bestaande kernen worden voldoende woningen gebouwd om in de volkshuisvestingsbehoefte te voorzien. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden. Dit pleit voor het kiezen van duurdere, vrijstaande woningen.

Ruimtelijke inpassing.

Ook t.a.v. de bouw van vrijstaande woningen geldt dat hiermee, omwille van het behoud van het open karakter van het buitengebied, terughoudend moet worden omgegaan. Dit betekent dat als uitwerking van de regionale nota gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen is toegestaan en belangrijker nog, ook gebieden moeten worden aangegeven waar de bouw van woningen moet worden tegengegaan.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen op drie schaalniveaus eisen worden gesteld aan een locatie:

1. landschap: *de ligging van het complex in het landschap;*
2. kavel: *richting van de positionering van de gebouwen en de beplanting;*
3. gebouwen: *vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.*

Ad.1: landschap.

De bouw van woningen dient vanuit het landschap benaderd te worden. Landschappelijke elementen zijn 'leidend' voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het realiseren van nieuwe compacte buurtschappen heeft de voorkeur boven het ongestructureerd volbouwen van het buitengebied.

Het landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. De dijken en de oeverwallen vormen de belangrijkste structurerende elementen in het rivierengebied. Indien functieverandering plaatsvindt kan deze een bijdrage leveren aan de versterking van de oeverwallen en het vergroten van de openheid c.q. het versterken van doorzichten.

Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het op deze plek noodzakelijk is om landschapsversterkende elementen aan te brengen en zo ja waaruit deze moeten bestaan. Te denken valt hierbij aan het herstellen van bijv. oude waterlopen, het aanbrengen van hagen/houtwallen en laanbeplanting. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds het open komgebied en anderzijds de oeverwallen en de dijken. In het open komgebied (zie bijgevoegde kaart) ligt de nadruk op het behoud van het 'open' karakter van het gebied en is het niet gewenst om hagen, boomgaarden, laanbeplantingen, erfafscheidingen etc. aan te brengen. Langs de dijken en de oeverwallen kan het landschap versterkt worden door het aanbrengen van bijvoorbeeld boomgaarden etc. Dit betekent dat in het open komgebied de te treffen vereenigingsvoorzieningen minimaal zijn. Langs de oeverwallen en dijken zijn de mogelijkheden hiervoor wel aanwezig.

open komgebied:

- handhaven van het open karakter, geen hoge beplanting, bossages aanbrengen;
- terreinafscheidingen in de vorm van lage hagen en heggenmuurtjes, geen hoge hagen of muren;

dijken, oeverwallen

- versterken van het landschap door het aanbrengen van fruitboomgaarden, houtwallen, laanbeplanting etc;
- erfafscheidingen in de vorm van hagen, geen muren;

Ad.2: positionering gebouwen.

Hoewel ook dit door de ligging van de kavel, de omvang en de vorm wordt bepaald kan in zijn algemeen worden gesteld dat het uitgangspunt is om de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Op basis hiervan kunnen de volgende richtlijnen worden geformuleerd:

- compact en samenhangend erf;
- erf moet in beginsel (m.u.v. aan te geven concentratiegebieden) beperkt zijn dan het oorspronkelijke erf;
- grote kavels met een minimale omvang van 800 m²;
- geen gelijkvormige kavels;

- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd;
- één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- ophogingen en terpen zijn toegestaan, vergravingen t.b.v. garages en kelders niet;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Streekeigen hagen en opgaand groen hebben de voorkeur boven hekken en muren;
- geen 'overgecultiveerde' tuinen, maar vooral gras of natuurlijke begroeiing;

Ad.3: gebouwen.

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij deze zichtbaarheid vallen vooral de daken op. Gevels vallen door de aanwezigheid van beplanting en de relatie kleinere oppervlakte, minder op. Van groot belang in het buitengebied is de goothoogte van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. Indien zo'n waardevol oud pand wordt gehandhaafd betekent dit dat in beginsel alle nieuwe bebouwing wat betreft positie op het erf en goothoogte ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door het plaatsen van de nieuwe gebouwen achter of naast de oude boerderij, het hanteren van een lagere goothoogte (nokhoogte mag gelijk of hoger) en door het aanbrengen van beplanting.

Bebouwing moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- één of 1,5 bouwlaag met kap;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan.

In bijgevoegde schetsen zijn voorbeelden gegeven voor de wijze waarop bij funktieverandering het terrein kan worden ingevuld. Van belang is dat de bebouwing zich op een natuurlijke wijze schikt in het landschap. Voorkomen moet dan ook worden dat iedere vrijkomende kavel op dezelfde wijze wordt ingevuld. Bovenstaande punten vormen het uitgangspunt voor de invulling, door de afwijking in kavel, vorm, de ligging van het perceel etc. zal de daadwerkelijke invulling van plek tot plek verschillen.

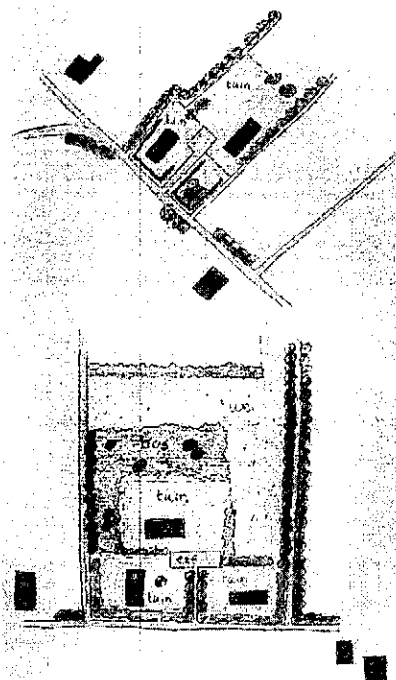


fig.nr.1: voorbeeld invullingen

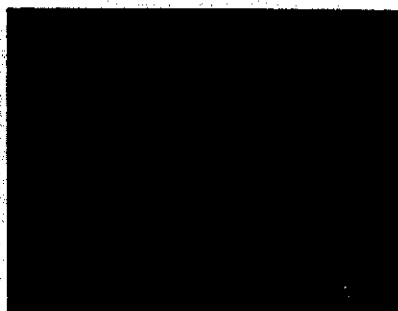
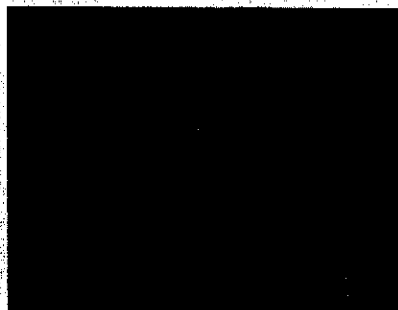


fig.nr.2: situatie vóór en na herinvulling

Onderstaande beelden geven een impressie van woningen die zich voegen naar het landschap. Het betreft hier voorbeelden van niet alledaagse, meer experimentele architectuurvormen.



Verevening.

Teneinde te kunnen bezien of in aanvulling op de sloop van de bedrijfsbebouwing aanvullende bijdragen t.b.v. verevening dan wel bijdragen t.b.v. het landschapsfonds reëel zijn dient de bedrijfsbebouwing te worden gewaardeerd. Dit gebeurt, in opdracht van de gemeente, door een door de gemeente geselecteerde onafhankelijke, beëdigde, taxateur. De waarde van de bedrijfsbebouwing moet worden vergoed, evenals de kosten t.b.v. het slopen hiervan. Indien deze gezamenlijk minder waard zijn dan de opbrengsten van een kavel t.b.v. een woongebouw of één vrijstaande woning, dan dient het 'verschil', afhankelijk van de concrete situatie, gestort te worden in het landschapsfonds of moeten hiervoor ter plaatse landschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Voor kavels tot 1000 m² bedraagt de waarde 350.000 euro. Voor grotere kavels is de waarde 1,5 maal dit bedrag.

Verwacht wordt dat de waarde van de meeste bedrijven hooguit één bouwkaavel betreft. Er zijn enkele grotere glastuinbouwbedrijven die willen verplaatsen en een beroep zullen doen op de regeling.

De waardering van glas hangt af van de ouderdom van de kassen. Bij kassen jonger dan 5 jaar kan uitgegaan worden van een richtprijs van € 50 /m², kassen van 20 jaar en ouder zijn hooguit € 10 /m² waard. Uitgaande van een richtprijs van € 20 /m² voor een glastuinbouwbedrijf kan het aantal kavels bij de grote bedrijven meer dan twee bedragen. Dit zijn echter uitzonderingen.

Kaartbijlage: gebieden met beperkingen ten aanzien van functieverandering

In een aantal gebieden gelden beperkingen met betrekking tot het bouwen van woningen danwel het saneren of oprichten van glastuinbouw. Deze gebieden zijn in deze kaartbijlage aangegeven.

Op kaart 1 is aangegeven het open komgebied langs de Linge. Dit gebied is functioneel aangewezen voor grondgebonden landbouw en is niet geschikt voor het terugbouwen van woningen. Tevens is aangegeven de zoekzone voor een glastuinbouwcluster bij Gendt. Binnen deze zoekzone wordt een cluster glastuinbouw begrensd. Die cluster is gereserveerd voor uitbreiding en herplaatsing van glastuinbouw. Sanering van glas danwel het terugbouwen van woningen is hier niet toelaatbaar.

Op kaart 2 is aangegeven het glastuinbouwconcentratiegebied. Dit gebied bestaat uit drie eenheden. In Bergerden wordt geen medewerking verleend aan sanering van glas en/of het terugbouwen van woningen.

Ook in het herstructureringsgebied wordt geen medewerking verleend aan het saneren van glastuinbouw, wel van stallen. Geen medewerking kan worden verleend aan het terugbouwen van woningen.

In 2008 wordt getracht regionaal overeenstemming te verkrijgen over de gemeentelijke ruimtelijke visie op de herstructurering. Dan kan in de deelgebieden Het Zand en Dijkzone medewerking worden verleend aan functieverandering, omdat de mogelijkheden voor glastuinbouw daar niet geoptimaliseerd worden. Deze gebieden kennen nu al veel verspreide woningen.

In het reserveringsgebied 'Kamervoorst' wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van glas of het terugbouwen van woningen, voordat een besluit is genomen over de realisatie van meer glastuinbouw. Na afronding van Bergerden en de herstructurering is zo'n besluit aan de orde.

In de uiterwaarden zijn de mogelijkheden voor functieverandering afhankelijk van toetsing aan de beleidslijn Grote Ruivieren. In Park Lingezegen is functieverandering mogelijk indien voorstellen de instemming hebben van de parkorganisatie.

Kaart 1

----- Open gebied: geen nieuwe woningen binnen dit gebied

----- Zoekzone cluster glastuinbouw: geen nieuwe woningen, geen sanering van glas, wel van stallen.



Kaart 2

----- Bergerden

----- Herstructureringsgebied glastuinbouw

Reserveringsgebied 'Kamervoorst'

Herstrukturierungsgebiet:

1 Rietkamp

2 Het Zand

3 Leutse leigraaf

4 Dijkzone

