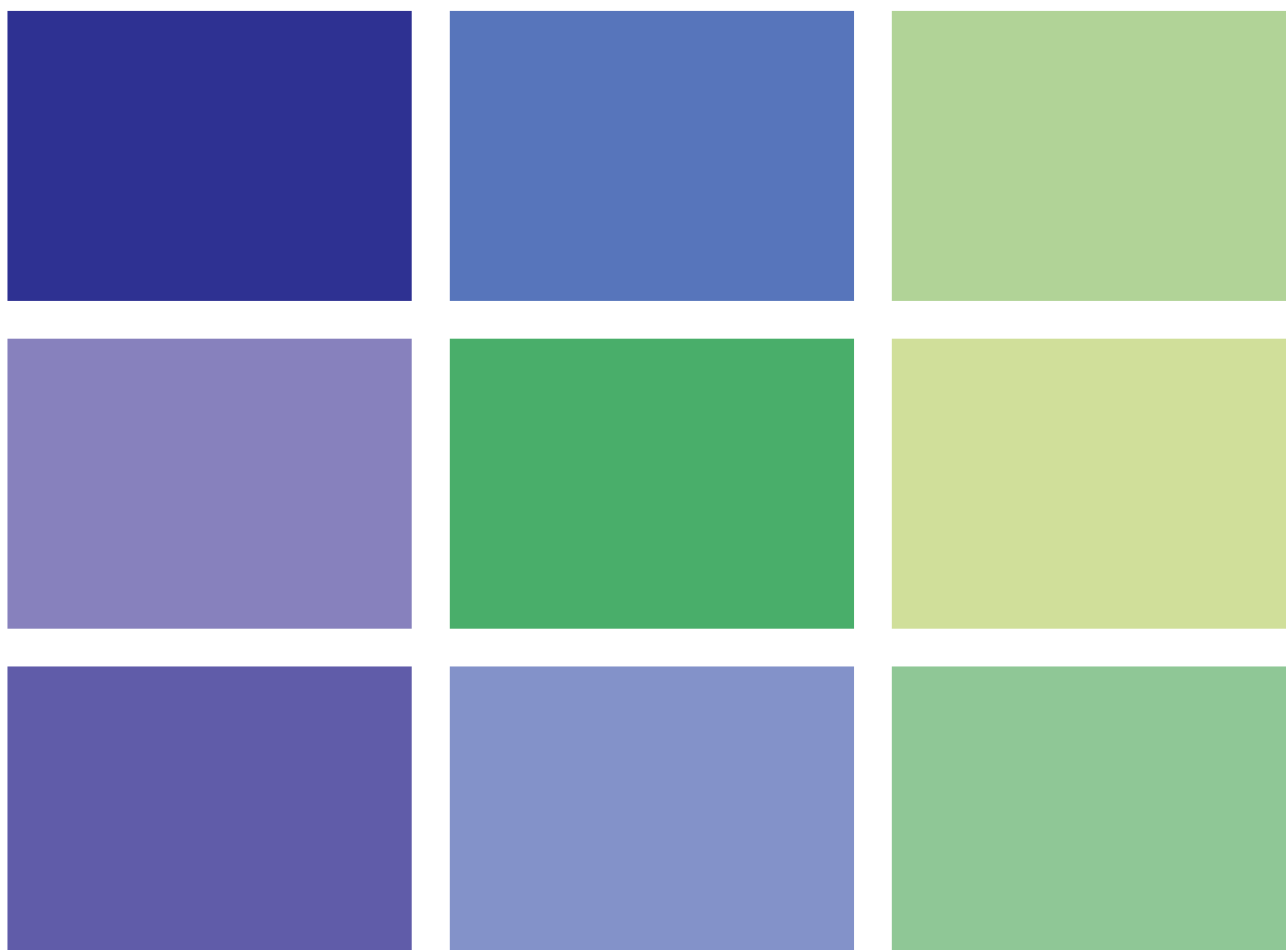


Bestemmingsplan

VAB-beleid

Gemeente Neder-Betuwe



Bestemmingsplan

VAB-beleid

Gemeente Neder-Betuwe

Toelichting

Regels

Verbeelding

A3 schaal 1: 50.000

Vastgesteld:

9 maart 2017

Projectgegevens:

0253739 - BP VAB-beleid

Identificatienummer:

NL.IMRO.1740.bpBGvabbeleid-vst1

Datum

13-03-2017

Opsteller(s)

RD, Adv, EB

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal kader VAB-beleid	3
2.2	Regionaal en gemeentelijk kader VAB-beleid	3
2.3	Regeling in de bestemmingsplannen voor het buitengebied	3
3	Het bestemmingsplan VAB-beleid	5
3.1	Opzet bestemmingsplan	5
3.2	Begrippen	5
3.3	Regeling omvangrijke sloop: nieuwe woningen	6
3.4	Regeling minder omvangrijke sloop	7
3.5	Regeling sloop op meerdere percelen: saldering	8
3.6	Regeling hergebruik	9
4	Haalbaarheid	11
4.1	Planologisch en milieu hygiënisch	11
4.2	Financieel	11
4.3	Uitvoerbaarheid	11
4.4	Maatschappelijk	11

Bijlagen:

1. Beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Neder-Betuwe 2016'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regio Rivierenland heeft in 2008 het beleidskader voor het gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ontwikkeld. Dit beleid is in licht aangepaste vorm door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld op 26 februari 2009.

Medio 2015 heeft de Regio een evaluatie van het beleid uitgevoerd waarna het is herschreven. Het speerpuntberaad van de Regio Rivierenland heeft het evaluatiedocument vervolgens op 9 februari 2016 vastgesteld als handreiking richting de gemeenten. De handreiking bevat op enkele onderdelen een beleidsruimte die door de individuele gemeenten kan/moet worden ingevuld.

Dit heeft geresulteerd in de beleidsnotitie 'Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Neder-Betuwe 2016' welke op 9 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe is vastgesteld.

Dit beleid wordt in dit bestemmingsplan doorvertaald in een juridisch-planologische regeling voor het buitengebied. Met dit bestemmingsplan worden de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied tegelijkertijd op onderdelen herzien. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot dit specifieke onderwerp worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe. De plangrens komt overeen met de plangrenzen van:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (vastgesteld 30-05-2013) en
- het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' (vastgesteld 24-05-2012).

De gronden binnen de bebouwde kom worden niet herzien en vallen daarom buiten het plangebied, evenals de locaties waar een specifieke herziening heeft plaatsgevonden.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een juridisch bindende verbeelding met bijbehorende regels en uit een (beleidsmatige) toelichting, die geen juridisch bindend karakter heeft.

Hoofdstuk 2 van de toelichting beschrijft het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 omvat de hoofdlijnen van het bestemmingsplan, waaronder de juridische regeling. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoering van het plan, respectievelijk de procedure.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal kader VAB-beleid

Op basis van het Streekplan 2005 hadden de Gelderse regio's de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest nu voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband worden gemaakt. De Omgevingsvisie Gelderland geeft hiervoor de kaders. Het VAB-beleid is niet geregeld in de provinciale verordening. Hier uit volgt dat gemeenten in beginsel een grote beleidsvrijheid hebben bij het opstellen van een beleid inzake vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Aan de andere kant heeft het de voorkeur, ook conform de provinciale Omgevingsvisie, zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regionale handreiking om een regionaal eenduidig beleid te hebben. Hierdoor ontstaan zo weinig mogelijk grote verschillen over de gemeentegrenzen.

2.2 Regionaal en gemeentelijk kader VAB-beleid

Het gemeentelijk VAB-beleid is opgenomen in de 'Beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Neder-Betuwe 2016'. De beleidsnotitie is opgesteld om de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. De beleidsnotitie richt zich op:

- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar werken;
- de regeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Regeling in de bestemmingsplannen voor het buitengebied

In de huidige bestemmingsplannen zijn al regelingen opgenomen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Deze regelingen worden vervangen en aangepast aan het nieuwe VAB-beleid. De wijze waarop is beschreven in het volgende hoofdstuk.

3 Het bestemmingsplan VAB-beleid

3.1 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'parapluplan'. Dit houdt in dat meerdere vigerende bestemmingsplannen (in dit geval het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard-Echteld') tegelijkertijd worden herzien op onderdelen. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp worden herzien.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen, de RO - Standaarden 2012.

Toepassingsverklaring

De volgende vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Neder-Betuwe zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

Bestemmingsplannen	Datum vaststelling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	2013-05-30
Buitengebied Kesteren	2012-05-24

Op basis van de 'Beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Neder-Betuwe 2016' is in deze herziening de volgende regeling opgenomen:

3.2 Begrippen

De volgende begrippen zijn vervangen danwel toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplannen:

Bebouwing met monumentale, karakteristieke waarde en/of beeldbepalende waarde (toegevoegd):

Bebouwing die in gemeentelijke beleidsdocumenten is aangewezen als bebouwing met monumentale, karakteristieke en/of beeldbepalende waarde danwel door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere onafhankelijke en ter zake deskundige instantie is aangemerkt als behoudenswaardig.

Extensieve verblijfsrecreatie (toegevoegd):

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 (toegevoegd):

Vormen van hergebruik - al dan niet door middel van sloop of herbouw- waarvoor een bestemmingsverandering noodzakelijk is.

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

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik en waarvan de exploitatie direct afhankelijk is van de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons.

Overige bedrijven (toegevoegd):

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

Verevening (toegevoegd):

Maatregelen ter versterking van natuur en landschap als compensatie voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (toegevoegd):

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

3.3 Regeling omvangrijke sloop: nieuwe woningen

In het VAB-beleid wordt ingezet op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing welke haar functie heeft verloren. Hiervoor mag/ mogen bij wijziging naar wonen extra woningen worden toegevoegd.

Het beleid bevat de volgende mogelijkheden:

Type bebouwing	Gesloopte oppervlakte *1	Aantal compensatiewoningen
regulier	< 1000 m ² *2	Geen mogelijkheden voor woningbouw
	1000-2500 m ²	1 vrijstaande woning
	2500-5000 m ²	2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1500 m ²
	>5000 m ²	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1500 m ²
glasopstallen	0 - 3.500 m ² *3	geen mogelijkheden voor bouw woning
	3.500 - 20.000 m ²	bouw 1 vrijstaande woning
	20.000 - 40.000 m ²	bouw 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
	>40.000 m ²	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering

*1 Voor glastuinbouw geldt dat naast de genoemde oppervlakte glasopstanden alle overige bedrijfsgebouwen ook moeten worden gesloopt.

*2 Er wordt een afwijkingpercentage gehanteerd van maximaal 10% van de grenswaarde. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn bij omvangrijkere sloop (> 1000 m²). Verder worden hieraan de extra voorwaarden ver-

bonden dat er verevening plaatsvindt en dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit instemt. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. Indien sprake is van deze situatie zal dit buitenplans geregeld worden.

**3 Er wordt een afwijkingpercentage gehanteerd van maximaal 10% van de grenswaarde. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn bij omvangrijkere sloop (> 3.500 m²). Verder worden hieraan de extra voorwaarden verbonden dat er verevening plaatsvindt en dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit instemt. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. Indien sprake is van deze situatie zal dit buitenplans geregeld worden.*

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 48.10
Buitengebied Kesteren	Artikel 39.10

3.4 Regeling minder omvangrijke sloop

Om stoppende agrariërs te stimuleren ook minder omvangrijke bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan in het VAB-beleid de volgende mogelijkheid geboden:

- A. extra bijgebouwen op te richten;
- B. een bestaande woning uit te breiden;

Deze mogelijkheden kunnen, uiteraard afhankelijk van de oppervlakte te slopen voormalige bedrijfsbebouwing, ook naast elkaar worden gebruikt. Bijvoorbeeld een deel voor uitbreiding van de eigen woning en een deel om in te zetten bij een salderingsregeling, mits dit gelijktijdig wordt uitgevoerd binnen één project (en planologisch geregeld).

A. Regeling nieuwe bijgebouwen

In geval van sloop van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing zijn nieuwe bijgebouwen of uitbreiding van bestaande bijgebouwen mogelijk, waarbij geldt dat:

- per m² sloop van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- per m² sloop van glasopstanden 20% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd;
- de maximale omvang nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen) bedraagt 200 m²;
- alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen.

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 47.11
Buitengebied Kesteren	Artikel 38.11

B. Regeling uitbreiding bestaande woning

Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing de inhoud van een bestaande woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1200 m³. Hiervoor geldt de volgende gestaffelde regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 - 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²
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 betreft een gestaffelde regeling, dus voor de eerste oppervlakte m² geldt de eerste categorie en daarna de volgende.

De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen.

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 47.11
Buitengebied Kesteren	Artikel 38.11

3.5 Regeling sloop op meerdere percelen: saldering

Het VAB-beleid biedt de mogelijkheid te slopen oppervlaktes te salderen en gezamenlijk een functieverandering aan te vragen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen danwel 1.000 m² aan glasopstallen worden gesloopt;
- per perceel moet alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m² bebouwing respectievelijk 1.000 m² glasopstallen is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is;
- saldering kan worden toegepast op maximaal 2 percelen per aanvraag.

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 48.10
Buitengebied Kesteren	Artikel 39.10

3.6 Regeling hergebruik

3.6.1 Type bedrijvigheid en oppervlakte

Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen voor verschillende soorten bedrijvigheid worden hergebruikt. Bedrijvigheid welke qua karakter en uitstraling niet passend zijn in het buitengebied vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit, worden uitgesloten. 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.

In de onderstaande tabel zijn de wel toegestane activiteiten opgenomen en is voor elk type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie:

type bedrijf	omvang hergebruik *1
agrarische verwante bedrijven	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75% van overtollige opstallen
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²

**1 Het slopen van een gedeelte van een (nog functioneel) bedrijfsgebouw leidt soms vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit (de verschijningsvorm van het achterblijvende gebouw) of de functionele indeling, tot ongewenste situaties. Er wordt daarom een afwijkingpercentage gehanteerd van maximaal 25% van de grenswaarde. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn bij hergebruik. Verder worden hieraan de extra voorwaarden verbonden dat er verevening plaatsvindt en dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit instemt. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing.*

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 48.7 + 48.8
Buitengebied Kesteren	Artikel 39.7 + 39.8

3.6.2 Sloop en/of herbouw

Uitgangspunt is dat hergebruik plaatsvindt in bestaande bebouwing en dat overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Soms kan echter juist volledige sloop en herbouw een grotere kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Onder de volgende voorwaarden wordt daarom ook medewerking verleend aan sloop en herbouw:

- de maximale bouwmogelijkheden in m2 zijn gelijk aan die van gebruikmaking van bestaande bebouwing (zie hiervoor de voorgaande tabel), met dien verstande dat er altijd minimaal een reductie van 25% van de oorspronkelijke bebouwing dient plaats te vinden;
- de inhoud van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan die van de bestaande (te slopen) bebouwing;
- het bouwplan dient te worden voorzien van een inrichtingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing afdoende is geregeld, e.e.a. ter beoordeling aan een ter zake deskundige.

type bedrijf	omvang hergebruik bij sloop glasopstanden
agrarische verwante bedrijven	0 m2 bij sloop < 3.500 m2
aan het buitengebied gebonden bedrijven	500 m2 bij sloop van 3.500 – 20.000 m2 glasopstanden
	1.000 m2 bij sloop > 20.000 m2 glasopstanden
Opslagbedrijven	0 m2 bij sloop < 3.500 m2
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m2 bij sloop van 3.500 – 20.000 m2 glasopstanden
extensieve verblijfsrecreatie	
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	1.000 m2 bij sloop > 20.000 m2 glasopstanden
extensieve dagrecreatie	
overige bedrijven	

Aanpassing huidige regeling bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Gewijzigde regeling
Buitengebied Dodewaard-Echteld	Artikel 48.7 + 48.8
Buitengebied Kesteren	Artikel 39.7 + 39.8

4 Haalbaarheid

4.1 Planologisch en milieu hygiënisch

Dit bestemmingsplan bevat een doorvertaling van het vastgestelde gemeentelijke VAB-beleid. De beleidsmatige afweging is daar gemaakt.

In de in dit bestemmingsplan opgenomen/ gewijzigde wijzigingsbevoegdheden zijn diverse randvoorwaarden opgenomen op basis waarvan per initiatief een afweging gemaakt moet worden over effecten op de omgeving, inpasbaarheid en een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een regeling voor VAB-beleid binnen de gemeente. Dit valt niet onder de definitie van bouwplan, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Het verhalen van gemeentelijke kosten is niet aan de orde.

4.3 Uitvoerbaarheid

Indien initiatieven gaan plaatsvinden zal om de sloop te borgen aan de voorgenomen ontwikkeling een voorwaardelijke verplichting worden gekoppeld. Deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

4.4 Maatschappelijk

In voorliggend bestemmingsplan is het gemeentelijke VAB-beleid vertaald in een juridisch-planologische regeling. Het ontwerpbestemmingsplan 'VAB-beleid' van de gemeente Neder-Betuwe is niet in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het waterschap danwel provincie omdat er geen sprake is van een provinciaal of waterbelang.

Vanwege de beperkte reikwijdte van het bestemmingsplan alsmede het feit dat een en ander al voldoende inhoudelijk is besproken bij de herijking van het VAB-beleid, heeft er geen inspraakprocedure plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2017 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe op 9 maart 2017.