

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

wonen en werken in het buitengebied van Zevenaar

BELEIDSKADER INLEIDING/ALGEMEEN

Zevenaar, 27 mei 2009



Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Doelstelling en uitgangspunten
3. Inhoud en leeswijzer
4. Functieverandering naar wonen (deel 1)
5. Functieverandering naar werken (deel 2)
6. Functieverandering naar zorg (deel 3)
7. Functieverandering naar recreatie (deel 4)

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Met de vaststelling van het Streekplan Gelderland 2005 zijn de mogelijkheden voor het (her)gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing verruimd. De stadsregio heeft dit beleid regionaal nader ingevuld. Hiermee is een nieuw ruimer beleidskader vastgesteld dat de gemeente nader moet uitwerken.

1.2 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

Doelstelling

Een lokale invulling van het functieveranderingsbeleid vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied c.q. een nadere uitwerking van het regionaal beleid (Notitie functieverandering buitengebied, oktober 2007).

Met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt beoogd:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- te bevorderen dat gebouwen in buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt;
- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen.

Uitgangspunten

Het functieveranderingsbeleid zal de transformatie van het landelijk gebied daar waar mogelijk en wenselijk ondersteunen. Functies als (burger)wonen, recreatie, zorg en bedrijvigheid kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied een plek krijgen. De aard van het gebied moet zich wel voor een dergelijke ontwikkeling lenen.

Functieverandering moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke en/of planologische situatie. De voorwaarden en mogelijkheden worden afgestemd op de aard van het gebied en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Naast het agrarisch gebruik zijn rust, ruimte, landschap, duisternis en leefomgeving voor plant en dier belangrijke kwaliteiten en functies van het landelijk gebied. Deze mogen niet onevenredig aangetast worden. Deze kwaliteiten en functies zijn onder andere van belang voor recreatieve beleving van het gebied.

In landbouwgebied voor grondgebonden landbouw, tussen Rivierweg en A12 ('t Broek), mogen bestaande agrarische bedrijven niet belemmert in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden.

Hergebruik en vooral sloop en vervangende nieuwbouw mag niet leiden tot 'omvangrijke' woonclusters in zelfstandige ruimtelijke eenheden in het landelijk gebied. Het aantal wooneenheden zal in principe beperkt moeten blijven.

Reikwijdte

Deze notitie heeft betrekking op vrijkomende **bedrijfsbebouwing**¹ in het landelijk gebied. Het gaat daarbij zowel gaan om agrarische bedrijfsbebouwing als om andersoortige

¹ De dienstwoning valt hier niet onder

bedrijfsbebouwing. In deze notitie kan voor agrarisch bouwperceel / - bebouwing dus ook bedrijfsbebouwing (algemeen) gelezen worden.

Voor de mogelijkheden van functieverandering vormt de **feitelijke situatie** het uitgangspunt. Wanneer bedrijfsbebouwing (nog) aanwezig is, is het functieveranderingsbeleid van toepassing. Ook als het perceel al een woonbestemming heeft.

Bij percelen met een woonbestemming is hergebruik / functieverandering naar werken echter niet mogelijk. Hergebruik / vervangende nieuwbouw voor wonen, zorg of recreatiebestemming is wel mogelijk.

In het geval de voormalige agrarische **bedrijfsgebouwen al gesloopt** zijn, is het niet meer mogelijk om alsnog aanspraak te maken op het functieveranderingsbeleid – ongeacht de bestemming van het perceel.

Voor een **woning** (zelfstandige woonruimte) mag ook wooneenheid (onzelfstandige woonruimte) gelezen worden.

1.3 INHOUD EN LEESWIJZER

Bij vrijkomende (agrarische)bedrijfsbebouwing kan functieverandering naar wonen, werken, zorg of recreatie plaatsvinden. Deel 1 van deze notitie gaat over functieverandering naar wonen. Deel 2 gaat over functieverandering naar werken. Deel 3 gaat over functieverandering naar zorg en deel 4 gaat over functieverandering naar recreatie. Ieder deel is apart te lezen. Per deel worden de van toepassing zijnde voorwaarden, mogelijkheden en procesvoorwaarden beschreven. Naast algemene randvoorwaarden en uitgangspunten kunnen nadere eisen gesteld worden. Deze kunnen van geval tot geval verschillen.