PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

GEMEENTE NEERIJNEN

Gemeente Neerijnen

Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Voorontwerp plan	x	27 maart 2009
Concept Ontwerp Plan	x	8 september 2009
Ontwerp Plan	o	p.m.
Vaststelling Plan	o	p.m.

Projectgegevens:
TOE01-NEE00008-01C
REG01-NEE00008-01D
TEK01-NEE00008-01A

Rosmalen, september 2009

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

VOORWOORD/TEN GELEIDE

Voor u ligt de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied en het artikel 30 bestemmingsplan (oude WRO) van de gemeente Neerijnen. Dit plan is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van en in overleg met de gemeente Neerijnen. Het doel van dit plan is het bieden van een actueel planologisch-juridisch kader voor het buitengebied van Neerijnen. Aanleiding is een viertal vastgestelde beleidsstukken waardoor actualisatie van het bestemmingsplan op onderdelen nodig is.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk. Juridisch gezien geldt er binnen de gemeente Neerijnen het bestemmingsplan Buitengebied uit 2002 met een artikel 30 WRO herziening uit 2007. Voorliggende herziening betreft een herziening op onderdelen. Het betreft hier opname van het beleid ‘inwoning/mantelzorg’, ‘huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten’, ‘kampeerbeleid’ en ‘hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing’ alsook een reparatie Raad van State en enkele correcties van het bestemmingsplan.

Op 28 maart 2002 heeft de gemeenteraad van de gemeente Neerijnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2002’ vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 21 januari 2003, onder nr. RE2002.72512, grotendeels door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. De gemeente Neerijnen heeft conform artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het beleid op enkele onderdelen gewijzigd c.q. aangevuld (2007). Sinds deze herziening zijn een viertal beleidsstukken vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente wenst deze beleidsnota’s snel te voorzien van een goede planologisch-juridische regeling. Van de betreffende beleidsnota’s worden alleen die delen weergegeven die betrekking hebben op het landelijk gebied en mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor overige informatie wordt verwezen naar de aparte nota’s.

1.2 Opzet en inhoud plan

Deze bestemmingsplanherziening bestaat uit juridische regels en uit een (beleidsmatige) plantoelichting, welke geen juridisch bindend karakter heeft. Bij het plan is voor een aantal kleinere aanpassingen een verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de reparatie van de raad van State. In hoofdstuk 3 worden de correcties ten behoeve van het gronddepot en het veegzuigbedrijf B22 besproken. Hoofdstuk 4 bevat het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan inwoning/mantelzorg, huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in het buitengebied, kamperen in de gemeente en het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. In hoofdstuk 5 wordt de bedrijfsverplaatsing van het pompenverhuur bedrijf, de uitbreiding van de begraafplaats en een tweetal bestemmingsvlakwijzigingen besproken. In het laatste hoofdstuk worden de plansystematiek en bestemmingen beschreven.

2 REPARATIE RAAD VAN STATE

Door de Raad van State is op 13 juni 2007 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan de ‘Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied’. Er is door een reclamant gesteld dat er ten onrechte op het standpunt is gesteld dat het tot de beleidsvrijheid van het gemeentebestuur behoort om voor de uitbreiding van riviergebonden activiteiten een stringentere regeling op te nemen dan noodzakelijk is op basis van de Beleidslijn grote rivieren.

Volgens het college geeft de strekking van het eerdere goedkeuringsbesluit niet aan dat alleen op die manier zoals in het onderhavige plan de uitbreiding van riviergebonden activiteiten is geregeld, doorwerking van de beleidslijn plaatsvindt. Volgens het college is de motivering die de raad ten grondslag heeft gelegd aan de 15%-uitbreidingsmogelijkheid dan ook onjuist.

Het betreft gronden met de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’. Binnen de bestemming mag de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen met maximaal 15% vergroot worden. Voor de bedrijven die gelegen zijn in het winterbed van de Waal geldt op grond van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier een aantal voorwaarden. Deze bedrijven krijgen daarom geen rechtstreekse uitbreiding, maar geldt dat riviergebonden activiteiten door middel van een vrijstelling uit mogen breiden met maximaal 15% op grond van artikel 23.

Aan de hand van de voorschriften (Reparatieherziening, oude WRO) uit het bestemmingsplan is geconstateerd dat de bebouwing ter plaatse van het betreffende perceel met 15% kan worden uitgebreid. Dit betekent een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Er zal worden op genomen dat een bebouwingspercentage is van het terrein tot 30% met een vrijstellingsmogelijkheid tot 40% van de totale terreinoppervlakte. Er is een vergunning op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken aanwezig, die de mogelijkheid biedt om het terrein op te hogen. Verlening van deze vergunning betekent dat de afvoercapaciteit van de rivier niet onaanvaardbaar zal worden beïnvloed door een dergelijke ophoging. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is dan ook niet onaanvaardbaar. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier ging uit van afstemming tussen gemeente en stroombeheerder omtrent het vast te stellen beleid. Onder de nieuwe ‘beleidslijn grote rivieren’ is dit niet anders geworden.

3 CORRECTIE GRONDDEPOT EN B22 VEEGZUIGBEDRIJF

Een tweetal percelen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen dienen een passende bestemming te krijgen. Het betreft het gemeentelijk gronddepot en bedrijf B22 die opgenomen is in de bedrijvenlijst. Bij het opstellen van het vorige plan zijn deze percelen abusievelijk niet correct opgenomen.

Gronddepot

Figuur: overzicht gronddepot luchtfoto

Aan de Slotstraat te Opijnen ten noordoosten van de begraafplaats bevindt zich een gemeentelijk gronddepot. Dit plangebied is in het vigerende bestemmingsplan (2002) aangeduid als ‘bosgebied’ en ‘maatschappelijke doeleinden – begraafplaats’. Via een wijziging van het bestemmingsplan is een passende bestemming aan het perceel gegeven in de vorm van ‘maatschappelijke doeleinden - gronddepot’.

Veegzuigbedrijf B22
Ter hoogte van het bedrijf B22 (veegzuigbedrijf) dient ook een passende bestemming aan het perceel gegeven te worden. Deze krijgt de medebestemming bedrijf met nummer 22 en wordt aangeduid als aannemersbedrijf.

4 BELEIDSSTUKKEN

4.1 Inwoning/mantelzorg

Op 19 december 2006 heeft de gemeente Neerijnen de 'Beleidsregels inwoning/mantelzorg 2007' vastgesteld. In de gemeente blijkt de behoefte te bestaan om (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van een zorgrelatie (mantelzorg) binnen een huishouden mogelijk te maken. Mantelzorg in een vrijstaande 'afhankelijke woonruimte' is in strijd met alle bestemmingsplannen van de gemeente Neerijnen.

Het principe van mantelzorg

Onder mantelzorg wordt verstaan de zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevende door naasten (familieleden, vrienden, kennissen en buren). Het gaat om langdurige zorg die onbetaald is. Mantelzorgers zijn geen beroepsmatige zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen. De Nationale Raad voor de Volksgezondheid geeft als definitie:
'Mantelzorg is zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie'.

Per (bestemde) woning is slechts 1 huishouden toegestaan, waarbij er ten behoeve van een specifiek aangetoonde zorgrelatie binnen dit huishouden ('mantelzorg') middels ontheffing een vrijstaand bijgebouw als 'afhankelijke woonruimte' kan worden aangewend. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Neerijnen is het bewonen van vrijstaande bijgebouwen verboden en is slechts 1 huishouden per woning toegestaan. Derhalve dient er een ontheffing opgenomen te worden.

Inwoning is bij recht toegestaan aangezien inwoning gebeurt in het bestaande woonhuis. Deze nota betreft vooral mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw.

Uitgangspunt bebouwing

De uitgangspunten voor de bebouwing zijn de bestaande woningen (burger- en bedrijfswoning) en alle daarvoor geldende bouwmogelijkheden. Het toegestane oppervlak (aangebouwde of vrijstaande) van aan- en bijgebouwen kan te weinig zijn voor het bieden van een goede mantelzorg. Alle bebouwing wordt qua massa en ligging ruimtelijk-juridisch bepaald en krijgt reguliere welstandstoetsing. Om de (tijdelijke) aard van de activiteit ondergeschikt te laten zijn en tevens ruimtelijke verbonden (beperking afstand tot woonhuis) met de hoofdactiviteit te laten blijven, worden qua omvang en situering regels gesteld.

Bewoning en direct toegestane inwoning (in/aan de woning)

Bewoning van een woning is (reeds) volledig mogelijk, dit wil zeggen inclusief alle aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Uitgangspunt is dat de woning in totaliteit wordt gebruikt voor de huisvesting van één huishouden. Hierbij is inwoning direct toegestaan, omdat een 'inwoner' deel uitmaakt van het huishouden. Bij inwoning gelden een aantal randvoorwaarden:

1 Er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen ten behoeve van inwoning maximaal 3 van de 4 voor bewoning wezenlijke voorzieningen worden gerealiseerd:

- keuken;
- douche/bad;
- toilet;
- achteringang.

2 Een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan.
3 Ten behoeve van inwoning mogen geen aparte aansluitingen op de nutsvoorzieningen worden aangelegd.
4 Het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient direct aansluitend aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

Afhankelijke woonruimte en mantelzorg (vrijstaand ten opzichte van de woning)
Indien mantelzorg desgewenst qua voorzieningenniveau geheel zelfstandig plaats zou moeten vinden, is in het kader van handhaving/controleerbaarheid juist gewenst dit tijdelijk (voor zolang de specifieke zorgrelatie duurt) in een vrijstaand bijgebouw toe te staan. Een belangrijke voorwaarde is dat bij beëindiging van de mantelzorg het vrijstaande bijgebouw niet meer geschikt mag zijn voor bewoning.

Criteria
Er gelden een aantal voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend voor mantelzorg. Bij het schetsplan en/of de bouwaanvraag dient door de aanvrager de noodzakelijkheid van de mantelzorg op schrift te worden aangetoond. Dit in een verklaring dat persoon/familie A zorg draagt voor persoon B. Bij een kind-ouderrelatie (waarbij de ouder(s) in de afhankelijke woonruimte gaan wonen) is hierbij geen medische verklaring vereist. Bij elke andere mantelzorgrelatie is deze verklaring wel vereist. Het bestaansrecht voor de ontheffing betreft immers deze expliciete persoonsgebonden mantelzorgrelatie. In het ontheffingsbesluit wordt dan ook opgenomen dat de ontheffing geldt zolang deze specifieke mantelzorgrelatie duurt. Het betreft derhalve een tijdelijke ontheffing. Bij het schetsplan en de bouwaanvraag wordt naast de bestaande situatie van het bijgebouw (tekeningen en foto's) en de nieuwe situatie (tekeningen) ook de toekomstige situatie (plattegrond, resterende voorzieningen en gevels) van het bijgebouw weergegeven na beëindiging van de zorgrelatie/ontheffing. In ieder geval dienen de keuken en het bad/douche weggehaald te worden. Ten behoeve van mantelzorg zal geen extra in/uitrit worden toegestaan. De weigeringsgrond hiertoe ligt in artikel 2.1.5.3 lid 3c van de Algemene Plaatselijke Verordening; 'een melding kan worden geweigerd in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving'. Een extra in/uitrit naar een tijdelijke zelfstandige woonruimte zorgt voor een verstorend effect.

De gemeente zal strikt handhaven op haar mantelzorg beleid. Voor meer informatie wordt verwezen naar de nota.

4.2 Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw

In december 2007 heeft de Regio Rivierenland[1] de beleidshandreiking 'Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw' vastgesteld. Agrarische bedrijven doen steeds vaker een beroep op arbeidskrachten uit voornamelijk Midden- en Oosteuropa. Vooral in arbeidsintensieve teelten, zoals de fruit- en groenteteelt, die in het Rivierengebied sterk vertegenwoordigd zijn, is de behoefte aan arbeidskrachten groot. Op de reguliere woningmarkt is voor deze arbeidskrachten onvoldoende passende huisvesting vanwege de tijdelijke aard van het werk en de financiële situatie van de arbeidskrachten. Het is wenselijk dat gemeenten beleid formulieren omtrent het huisvesten van deze arbeidskrachten om in een veilige en kwalitatief goede huisvesting te kunnen voorzien.

Uitgangspunten beleid
Het uitgangspunt van het beleid omtrent huisvesting van seizoensarbeiders is gericht op het bieden van een veilige en kwalitatief goede huisvesting, overlast voor omwonenden te voorkomen en om verrommeling van het landschap te voorkomen. Om deze doelen te bereiken worden de volgende huisvestingsmogelijkheden geboden:

Huisvesting op het agrarisch bedrijf/direct aangrenzende bedrijven
Uitgangspunt is dat arbeidskrachten die tijdelijk werkzaam zijn in de land- en tuinbouw, zoveel mogelijk gehuisvest worden op het agrarisch bedrijf waar zij werkzaam zijn. Voor de meeste werkgevers en werknemers is dit een aantrekkelijke oplossing. De werkgever zal zich verantwoordelijk voelen voor kwalitatief goede en veilige huisvesting. Er is sprake van een zekere mate van toezicht op de kwaliteit van de huisvesting en het gedrag van de arbeidskrachten. Verder zal overlast als gevolg van de huisvesting van grote groepen buitenlandse arbeidskrachten op één plek worden gehouden.
Het is ook mogelijk om seizoensarbeiders te huisvesten die werkzaam zijn op naastgelegen agrarische bedrijven indien deze bedrijven direct aan het perceel van het bedrijf grenzen.

Huisvesting in agrarische bedrijfsgebouwen
Arbeidskrachten dienen zoveel mogelijk gehuisvest te worden **in** de agrarische bedrijfsgebouwen (waaronder ook leegstaande gebouwen op het agrarisch bedrijf). Huisvesting is over het algemeen comfortabeler in de agrarische bedrijfsgebouwen dan daarbuiten. Huisvesting in de gebouwen leidt niet tot een verrommeling van het landschap als gevolg van allerhande woonunits en caravans die in het buitengebied gestald worden. Nieuwbouw van een logiesgebouw is onder voorwaarden mogelijk.

Huisvesting op eigen erf
Het aantal arbeidskrachten dat werkzaam is in de land- en tuinbouw vertoont sterke pieken. Inpandig woonruimte verzorgen voor de piekmaanden is niet altijd reëel (de overige maanden staat deze ruimte leeg). Het is toegestaan om tijdens de piekmaanden de arbeidskrachten te huisvesten in tijdelijke woonvoorzieningen op het eigen erf. De piekmaanden variëren per sector sterk. Hierdoor worden een aantal maanden per jaar aangewezen en niet een specifieke periode.

1 De Regio Rivierenland is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de Betuwe en Bommelerwaard. De gemeente Neerijnen maakt hier onderdeel van uit.

Om nadelige effecten te voorkomen zal de gemeente strikt toezien op handhaving. Met name de hieronder genoemde aspecten zullen de aandacht hebben.

Geen permanente bewoning van tijdelijke voorzieningen

Om permanente bewoning en verrommeling van het landschap tegen te gaan dienen de tijdelijke voorzieningen buiten de piekmaanden verwijderd te worden. Alleen wanneer een agrarische ondernemer kan aantonen dat het huisvesten van arbeidskrachten binnen de bedrijfsgebouwen ook buiten de piekperiode niet mogelijk is, **kan** de gemeente toestemming verlenen om de arbeidskrachten in tijdelijke woonvoorzieningen te huisvesten.

Adequate en veilige huisvesting

Woonruimte voor arbeidskrachten moet voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening om de veiligheid en een minimum aan comfort te garanderen. Dit wil zeggen dat naast slaapruimte ook verblijfsruimte, sanitair en kookgelegenheid aanwezig dienen te zijn, het gebouw aan minimale brandveiligheidsaspecten moet voldoen en er geen sprake mag zijn van overbewoning.

Beleidsmatige logievoorzieningen

Bij het verlenen van een ontheffing en bouwvergunning ten behoeve van de bouw en/of het gebruik van één van de agrarische bedrijfsgebouwen als logiesgebouw voor tijdelijke arbeidskrachten wordt getoetst aan de volgende beleidsregels:

- De agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend bedoeld en worden uitsluitend gebruikt voor het verschaffen van nachtverblijf aan werknemers die tijdelijk (= maximaal 6 maanden per kalenderjaar) op het bedrijf waar zij overnachten werkzaamheden verrichten.
- Het bedrijf kan aantonen dat het aantal te realiseren logieseenheden is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten.
- De logieseenheden voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- Er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

Onder een logiesgebouw wordt verstaan een gebouw met zelfstandige slaapruimten, met tenminste een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair en keuken.

Wanneer een bedrijf een nieuw bedrijfsgebouw wil oprichten of een bestaand bedrijfsgebouw wil uitbreiden ten behoeve van het verschaffen van bedrijfsmatig nachtverblijf aan tijdelijke arbeidskrachten gelden aanvullend de volgende beleidsregels:

- Het bedrijf kan aantonen dat binnen de bestaande bedrijfsgebouwen geen ruimte is voor het verschaffen van nachtverblijf aan tijdelijke arbeidskrachten.
- Het bedrijf kan aantonen dat het nieuwe bedrijfsgebouw of uit te breiden bedrijfsgebouw alleen gebruikt zal worden voor het verschaffen van nachtverblijf aan tijdelijke arbeidskrachten en niet voor andere doeleinden.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen worden aansluitend op de bestaande bebouwing gerealiseerd binnen het agrarisch bouwblok.

Agrarische ondernemers hebben ook de mogelijkheid om in de piekperioden arbeidskrachten te huisvesten buiten de agrarische bedrijfsgebouwen in woonunits of stacaravans op het eigen erf. De woonunits of stacaravans dienen binnen het agrarisch bouwblok te worden geplaatst en op een zorg-

vuldige wijze te worden ingepast in het landschap. Om verrommeling van het landschap te voorkomen en permanente bewoning tegen te gaan moeten de stacaravans en woonunits buiten de piekperiode verwijderd worden.

Tijdelijke logiesvoorzieningen mogen gedurende maximaal 4 maanden per jaar op het erf aanwezig zijn. Bij het verlenen van (buitenplanse) ontheffing ten behoeve van het plaatsen en/of gebruiken van stacaravans en woonunits dient getoetst te worden aan de volgende beleidsregels:

- De stacaravans/woonunits worden uitsluiten gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- De stacaravans/woonunits voldoen aan alle eisen uit de gemeentelijke bouwverordening.
- De stacaravans/woonunits worden geplaatst binnen het agrarisch bouwblok.
- De stacaravans/woonunits hebben een maximale nokhoogte van 3 meter.
- De stacaravans/woonunits zijn zodanig in de omgeving ingepast dat omwonenden geen onevenredige hinder ondervinden van de bebouwing en de bebouwing geen afbreuk doet aan de karakteristieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- De stacaravans/woonunits mogen maximaal 4 maanden per jaar op het erf aanwezig zijn. Buiten die periode moeten de stacaravans/woonunits verwijderd worden. Wanneer de stacaravans/woonunits niet tijdig verwijderd worden, kan de gemeente als sanctie de tijdelijke bouwvergunning intrekken.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de nota.

4.3 Gemeentelijk Kampeerbeleid Neerijnen

Op 3 oktober 2007 is door de gemeente Neerijnen het beleidsstuk 'Gemeentelijk kampeerbeleid' vastgesteld. De WOR (Wet op de Openlucht Recreatie) is in 1996 ingevoerd met als belangrijkste doelstelling de diversiteit in het kampeeraanbod te vergroten. De WOR is in 2008 volledig ingetrokken. Intrekking van de WOR past in het streven van de overheid om de bureaucratie en regelgeving te verminderen. De gemeenten mogen nu zelf beslissen welke onderwerpen die in de WOR waren geregeld zij zelf willen gaan regelen. Het gemeentelijk kampeerbeleid kan niet los gezien worden van het gemeentelijke toeristisch-recreatieve beleid. In regionaal verband is de visie 'Kansen tussen de Dijken' vastgesteld, welk door de gemeenten zoveel mogelijk als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen wordt genomen. Het betreft in het kampeerbeleid nota alleen het kleinschalig kamperen. Reguliere campings en andere kampeermogelijkheden worden hier niet geregeld (bijvoorbeeld kamperen buiten de kampeerplaatsen, paalkamperen).

Regionale en gemeentelijke uitgangspunten
Het belang van recreatie en toerisme neemt in betekenis en belang toe. Om de kansen optimaal te benutten moet zo veel mogelijk worden aangesloten bij de consumentenvraag. Er zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot recreatie en toerisme in de gemeente:

- Kernpunten
  - De leefomgeving mag niet worden aangetast.
  - Er dienen positieve economische effecten te worden gerealiseerd.
- Beleidsthema's
  - Ontwikkeling plattelandstoerisme: versterken leefbaarheid platteland door het creëren van werkgelegenheid, hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing, het creëren van (planologische) ruimte in het buitengebied voor het ontwikkelen van kleinschalige (toeristische neven-)activiteiten.
  - Kwaliteit product en ondernemer: een kwaliteitsverbetering is noodzakelijk, het stimuleren van innovatie en het stimuleren van het ondernemerschap en professionaliteit.
  - Infrastructuur: verbetering en uitbreiding van bestaande infrastructuur, ontwikkeling van landgoederen en het ontwikkelen van verblijfsaccommodaties langs recreatieve routes.
  - Samenwerking: verbeteren van de samenwerking tussen gemeenten onderling als tussen gemeenten en andere organisaties/ondernemers en het realiseren van een integrale aanpak van toeristisch-recreatieve activiteiten.
  - Overige: er dient rekening gehouden te worden met de belangen van burgers en bedrijven, indien mogelijk en gewenst een regionale afstemming en aansluiting op het streekplan en op de regionale visie 'Kansen tussen de Dijken'.

Alle initiatieven zullen op deze punten worden gewogen.

Regeling binnen het huidig bestemmingsplan
In de gemeente Neerijnen wordt onderscheid gemaakt tussen de regulieren verblijfsrecreatieve bedrijven en het kamperen bij de boer. De regulieren bedrijven hebben een specifieke bestemming gekregen waarmee de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn geregeld.
Bij kamperen bij de boer zijn onder voorwaarden tijdelijk een maximaal van 15 kampeermiddelen binnen het agrarische bouwblok toegestaan. Kampe-

ren bij de boer is enkel toelaatbaar als ondergeschikte nevenfunctie bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

Kleinschalige terreinen
Voor de initiatieven voor kleinschalige kampeerterreinen is binnen het bestemmingsplan een ontheffingsregeling opgenomen. Het is wenselijk om onderscheid te maken tussen kleinschalige en reguliere kampeerterreinen. Uitbreiding van een kleinschalige camping naar een omvang van een reguliere camping is niet mogelijk. De grens tussen kleinschalige en reguliere campings is gelegd op 25 staanplaatsen, ofwel een maximale oppervlakte van 5.000 m². Daarnaast wordt er geen eisen gesteld aan de aard van het hoofdbedrijf. De camping hoeft niet persé onderdeel te zijn van een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat ook binnen de overige (mede)bestemmingen in het bestemmingsplan buitengebied, niet-agrarische bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden, onder ontheffing het plaatsen van kampeermiddelen mogelijk moet zijn.

Maximalisering van het aantal campings en kampeerplaatsen in de gemeente Neerijnen wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van ruimtelijke regels wordt besloten of vestiging van een nieuwe camping al dan niet mogelijk is. Het maximale aantal kampeerplaatsen wordt door marktwerking bepaald.

Aard, omvang en seizoensopening/sluiting van kampeermiddelen
Voor wat betreft de maximale omvang van kampeermiddelen, wordt aangesloten bij de eis zoals die in het streekplan is verwoord, namelijk 55 m² oppervlakte van het kampeermiddel. Een kampeermiddel van groter dan 55 m² wordt gezien als een recreatiewoning.

De kampeermiddelen op kleinschalige campings moeten verwijderbaar zijn. Het plaatsen van stacaravans op kleinschalige campings is niet toegestaan.
Er zullen geen verdere eisen gesteld worden aan de aard van de kampeermiddelen, behalve dat op minicampings geen stacaravans geplaatst mogen worden. Om permanente bewoning te voorkomen, wil de gemeente met de exploitanten van kampeerterreinen concrete afspraken maken over de controle hierop.
De (kleinschalige) kampeerterreinen zullen gesloten zijn gedurende de winterperiode (van 1 november tot 1 maart). Gedurende die periode dienen alle kampeermiddelen te zijn verwijderd.

Landschappelijke inpassing en inrichting kampeerterreinen
Er zijn geen regionale eisen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van kampeerterreinen vastgelegd. Landschappelijke inpassing verschilt per locatie waardoor maatwerk benodigd is. Eisen aan landschappelijke inpassing voor nieuwe kampeerterreinen (of voor uitbreiding van bestaande bedrijven) moeten worden gesteld via een privaatrechtelijke overeenkomst. Er zijn voorschriften opgenomen voor de nieuwe vestiging en uitbreiding van een kampeerterrein om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.
Voor de initiatieven voor kleinschalige kampeerterreinen geldt dat de voorzieningen binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) behorende bij de hoofdbestemming moeten worden gerealiseerd. Er mogen geen aanvullende bouwwerken opgericht dan toegelaten binnen de hoofdbestemming.

4.4 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Door de Regio Rivierenland is het beleidsstuk 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' vastgesteld. Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. De wens is om deze bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Door hergebruik en functieverandering dient de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te worden behouden en vergroot, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Dit wordt bereikt door de vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken. Landschapsontsierende bebouwing dient gesaneerd te worden en door hergebruik wordt verpaupering en ongewenst gebruik tegen gegaan. Verder worden de agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden geboden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien alsook in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Uitgangspunten functieverandering
Er zijn een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen. Deze zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden. In de volgende situaties kan men gebruik maken van de hergebruiksregeling:

- 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 (dit wil zeggen 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).
- 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 deze bestemmingsplanherziening 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.
- Binnen de begrenzing van het stiltegebied (zoals aangegeven op de kaart die als bijlage bij de regels is opgenomen) aan het standstill en stepforward[2] beginsel ten aanzien van geluid moet worden voldaan.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de bebouwing en vervangende nieuwbouw.

a hergebruik voor woonfunctie: verbouw tot woning(en);

2 Standstill/stepforward beginsel: toekomstige ontwikkelingen mogen geen groter risico op het geluidsniveau opleveren dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd.

b sloop en nieuwbouw voor woonfunctie: sloop en nieuwbouw bijgebouwen, sloop en uitbreiding bestaande woning of sloop en nieuwbouw woongebouw of woning(en);
c hergebruik voor bedrijfsmatige functies;
d sloop en nieuwbouw voor bedrijfsmatige functies.

Functieverandering naar wonen
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 VAB tot woningen. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:
- de VAB 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.

Bij de sloop van grote hoeveelheden bebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden 'terugverdiend' door de bouw van woongebouwen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden bebouwing (< 500 m²) kan worden terugverdiend door de verruimde mogelijkheden die de gemeente biedt voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning. Deze regeling geldt ook voor bedrijfsgebouwen die nooit voor agrarische doeleinden gebruikt zijn (mits deze wel rechtmatig gebruikt zijn).
Het wordt van belang geacht dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijft. De mogelijkheid bestaat om deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden.

De mogelijkheid wordt geboden om 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 en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing kan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroot worden. De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

gesloopte oppervlakte	**compensatiewoningen**
0 – 500 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
500 – 1000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m^3
1.000 – 2.500 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m^3
> 2.500 m² 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 wordt het wenselijk geacht om een lagere sloopeis te hanteren. De restwaarde van deze bebouwing is vaak aanzienlijk en de sloopkosten hoog. Voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest is de volgende regeling van toepassing:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 400 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
400 – 800 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m^3
800 – 1.600 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m^3
> 1.600 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m^3

Met de realisatie van kleinschalige woongebouwen wil de gemeente tegemoet komen in de minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen). 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. De volgende voorwaarden dienen als uitgangspunt:

- **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.
- 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 het vigerende bestemmingsplan.
- Voor woongebouwen geldt een ruimere maatvoering. Afhankelijk van de omvang van de gesloopte opstallen, mag een woongebouw tot maximaal **1.600 m^3** 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 m^3 minimaal twee wooneenheden worden gerealiseerd, in een woongebouw van meer dan 900 m^3 minimaal 3 wooneenheden en in een woongebouw van 1.600 m^3 minimaal 4 wooneenheden.
- Om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen, geldt in een woongebouw per wooneenheid een minimale omvang van 300 m^3.
- 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.
– Bij een woongebouw met meerdere wooneenheden geldt de volgende regeling voor bijgebouwen:

woongebouw	bijgebouwen
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m² (in 1 bijgebouw)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m² (in 1 bijgebouw) **of** 110 m² (verdeeld over 2 bijgebouwen)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m² (in 1 bijgebouw) **of** 140 m² (verdeeld over 2 bijgebouwen)

Nieuwe bijgebouwen
Bij de sloop van alle voormalige agrarische bijgebouwen geldt dat voor elke m² gesloopte VAB 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 bebouwing). Deze gebouwen mogen ook gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten.

Uitbreiden bestaande woning
Bij de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen geldt dat de inhoud van de bestaande woning uitgebreid kan worden tot een maximum van 1,200 m3. Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling (gestaffelde regeling):

gesloopte oppervlakte	**extra uitbreiding woning in m^3**
0 - 750 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m^3 per gesloopte m²
> 750 m² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m^3 per gesloopte m²

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mag de oppervlakte gesloopte VAB 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.

Glastuinbouw
Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied acht de gemeente het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen (glastuinbouw) gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is onmogelijk of ongewenst. De gemeente wil, 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. 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.

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 m² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
3.500 – 20.000 m² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.200 m^3
> 20.000 m² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.600 m^3

Met de realisatie van kleinschalige woongebouwen wil de gemeente tegemoet komen in de minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen). 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.

De gemeente wil dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3,500 m² worden gesloopt. Hierbij gelden verruimde mogelijkheden voor:

a het oprichten van extra 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);

b het verder uitbreiden van de bestaande woning: wanneer alle glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt mag de bestaande woning worden uitgebreid tot een maximum van 1.200 m^3. Voor het uitbreiden geldt de volgende regeling (gestaffelde regeling):

gesloopte oppervlakte	**extra uitbreiding woning in m^3**
0 – 1.000 m² gesloopte glasopstallen	0,2 m^3 per gesloopte m²
> 1.000 m² gesloopte glasopstallen	0,05 m^3 per gesloopte m²

c de sloop van klassen op meerdere percelen: 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.

Functieverandering naar werken

Naast sanering van VAB wil de gemeente onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om VAB te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Waar gesproken wordt over functieverandering naar werken, wordt gedoeld op volledige functieverandering (van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). De gemeente wil onder voorwaarden bedrijvigheid toestaan 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.

Hergebruik dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- 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 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.

VAB's kunnen gebruikt worden voor een aantal typen bedrijven, waaronder niet agrarische bedrijven, recreatie en zorg. Om te waarborgen dat de bedrijven qua karakter en uitstraling passen in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. 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 m² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m²	500 m²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m²	500 m²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m²	250 m²
extensieve dagrecreatie	500 m²	500 m²
overige bedrijven/zorg	500 m²	geen mogelijkheden

In het groenblauw raamwerk is hergebruik van VAB door opslagbedrijven en overige bedrijven niet toegestaan. Enkele vormen van bedrijvigheid worden in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Deze zijn detailhandel3 en bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens de VNG-publicatie), 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 VAB mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie. Alleen voor opslagfuncties wil de gemeente het toestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Het is dan toegestaan om bovenop de 500 m² die mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies, nog een 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt. Vrijgekomen champignoncellen mogen voor 100% hergebruikt worden voor opslagdoeleinden.

De gemeente wil in het multifunctioneel gebied ook mogelijkheden bieden om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten (in combinatie met sloop van glasopstallen).

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 leegstaande kassen geldt de volgende regeling:

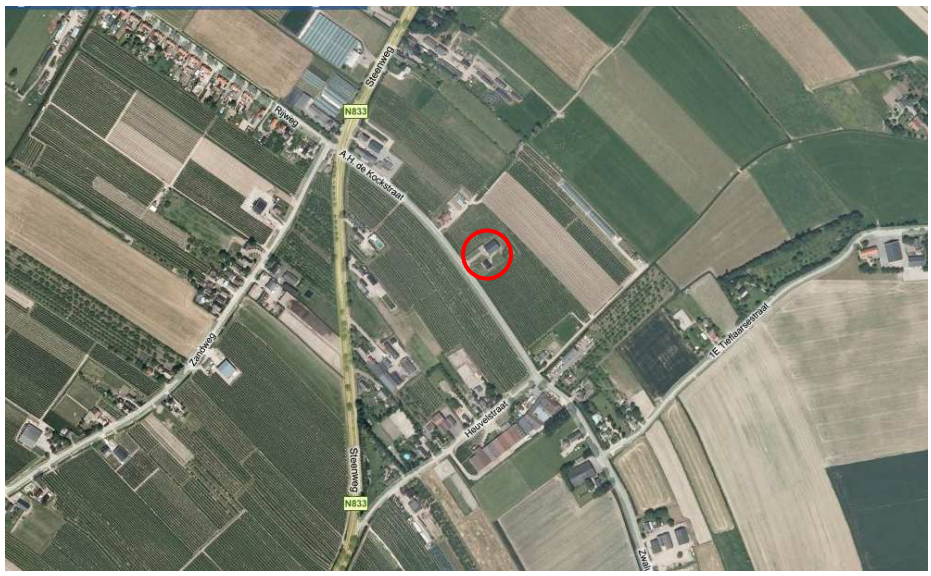
gesloopte oppervlakte	niet aan het buitengebied gebonden bedrijven	aan buitengebied gebonden bedrijven
0 – 3.500 m² gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
3.500 – 20.000 m² gesloopte kassen	250 m² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	500 m² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden
> 20.000 m² gesloopte kassen	500 m² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	1.000 m² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden

[3] Anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit).

5 BOUWVLAKWIJZIGING

Pompverhuurbedrijf
In het buitengebied van de gemeente Neerijnen dient het perceel van een bedrijf een passende bestemming te krijgen. Het betreft een bedrijf ten behoeve van pompverhuur en beregingstechniek aan de A.H. de Kockstraat 2 te Waardenburg. Het bedrijf is verplaatst van de Keizerstraat 1 te Varik (kantoor) naar de A.H. de Kockstraat 2 te Waardenburg vanwege de toekomstige ontwikkelingen op het RRT-terrein (hier is het magazijn gevestigd) en de groeipotentie van het bedrijf. Medewerking is verleend middels het wijzigen van het bestemmingsplan. Het nieuwe perceel heeft de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Het bedrijf valt onder de categorie agrarisch dienstverlenende bedrijven. Op basis van de regels kan het bedrijf zich niet vestigen op het perceel. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming te wijzigen in 'Bedrijfsdoeleinden'. Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden behorende bij deze wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:
- De bebouwingsmassa mag niet worden vergroot.
- Het aantal aanwezige woningen mag niet worden vergroot.
- Het bedrijven betreft die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallend onder de milieucategorieën 1,2 en 3.

Het bedrijf betreft een agrarische dienstverlenende bedrijven en heeft milieucategorie 3 (SBI-code 01.4).



Figuur: situering perceel luchtfoto

Het bedrijf is verplaatst naar een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf en valt derhalve onder de regeling voor Vrijgekomen Agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Het initiatief voldoet aan alle beleidsaspecten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook rekening gehouden met alle relevante milieuplanologische aspecten. Te denk valt aan bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, archeologie, water en externe veiligheid. Er is voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit.

Begraafplaats
De begraafplaats aan de Hermoesestraat in Ophemert zal worden uitgebreid waardoor de grens op zal schuiven naar het oosten (zie figuur). Gezien de huidige grafcapaciteit en conform het Meerjaren-investeringsprogramma is het noodzakelijk de begraafplaats uit te breiden. Met de eigenaren van het naastgelegen perceel is onderhandeld over de aankoop van grond aan de oost- en zuidzijde van de huidige begraafplaats. In een gedeelte van het perceel ligt een gastransportleiding. Ten behoeve van de Nederlandse Gasunie zal een recht van opstal worden gevestigd.

Figuur: Uitbreiding begraafplaats: rood = bestaand, groen = uitbreiding

Waalbandijk 108 en Steenweg 68
De percelen van de woningen aan de Waalbandijk 108 te Heesselt en de Steenweg 68 te Waardenburg zullen worden vergroot. In het voorgaande bestemmingsplan zijn niet alle aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak opgenomen.

Figuur: Steenweg 68 Waalbandijk 108

6 PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

Het juridische plan

Doel van dit herzieningsplan is het regionaal en gemeentelijk geformuleerde beleid voor inwoning en mantelzorg, de huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw, kampeerbedrijven en het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het bestaande bestemmingsplan Neerijnen Buitengebied 2002, herziening 2007 te integreren.

Het plan voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Beschrijving van de bestemmingen

Inwoning en mantelzorg

Inwoning en mantelzorg wordt toegestaan met een ontheffing van de gebruiksregels. Inwoning en mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw zijn daarmee niet zonder meer mogelijk. Het gebruik voor inwoning en mantelzorg moet vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet bezwaarlijk zijn, geen hinder opleveren voor omwonenden en niet de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven belemmeren. Er bestaat een beperking in oppervlakte tot 60 m² en ten hoogste 30% van het bestaande woonoppervlak. Het bijgebouw dient zich niet meer dan 12 meter van het hoofdgebouw te bevinden. De ontheffing wordt ingetrokken wanneer er geen sprake meer is van inwoning of mantelzorg.

Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten

Het huisvesten van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing op de gebruiksregels. De stacaravans dienen binnen het bestaande bouwvlak te worden geplaatst en mogen uitsluitend worden gebruikt voor de vestiging van buitenlandse arbeidskrachten voor zover deze ter plekke werkzaam zijn. Er mag geen hinder voor de omgeving uitgaan van de plaatsing van de stacaravans of woonunits. Uit de planregels blijkt nadrukkelijk dat plaatsing wordt toegelaten voor een periode van maximaal 4 maanden. Wanneer stacaravans of woonunits langer blijven staan wordt dit mogelijk bestraft met intrekking van de tijdelijke bouwvergunning.

Gemeentelijk kampeerbeleid

Kleinschalig kamperen wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing van de gebruiksregels. Het kleinschalig kamperen kan alleen worden toegestaan, op het agrarisch bouwvlak en overige bestemmingen, binnen de bestemmingen Agrarisch gebied (al dan niet met landschappelijke en culturele waarden). Het kamperen mag alleen binnen de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Het kampeerterrein dient zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving en geen afbreuk te doen aan aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische of natuurwaarden. Er mag geen hinder ontstaan voor de omgeving en verhardingen of gebouwen zijn uitgesloten. Stacaravans mogen niet worden geplaatst.

Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied
Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied kan worden ingezet voor wonen, bedrijvigheid en recreatie. Hiertoe zijn de bestaande wijzigingsbevoegdheden aangepast aan het recente beleid. Voor wat betreft woningbouw zijn er diverse mogelijkheden: het is mogelijk om nieuwbouw, inclusief bijgebouwen, op te richten en bestaande woningen uit te breiden. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit dient wel aantoonbaar te verbeteren door de woningbouw op de plekken waar voorheen agrarische bedrijfsbebouwing heeft gestaan. In het geval er kassen gesloopt worden is een soepeler regeling van toepassing, waarbij er zelfs bij sloop van kleine hoeveelheden glasopstallen al uitbreiding van woningbouw mogelijk is. Alle woningbouwprojecten dienen landschappelijk en stedenbouwkundig inpasbaar te zijn waarbij geen belemmeringen ontstaan voor naburige (agrarische) bedrijven. Evenmin mag er hinder ontstaan voor omwonenden en dienen milieuhygiënische beperkingen in acht te worden genomen. Het is overigens mogelijk om sloopprojecten op diverse percelen te bundelen, met inachtneming van de minimaal te slopen oppervlakten en de positionering van nieuwbouw op de ruimtelijk meest wenselijke locatie. In alle gevallen dient alle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de in artikel 21 van de regels genoemde bijgebouwen, te worden gesloopt.

Het wijzigen naar de bestemming agrarisch of recreatieve bedrijfsdoeleinden is mogelijk, voor zover er geen milieuhinder optreedt, de verkeersbelasting op een gelijkwaardig niveau blijft en er geen detailhandel plaatsvindt. Verder is uitsluitend lichte of aan het agrarisch bedrijf verwante bedrijvigheid toegelaten. Buitenopslag is niet toelaatbaar. Afhankelijk van het type bedrijf, en de ligging in het multifunctioneel gebied of het groenblauwe raamwerk, dat zich gaat vestigen zijn er beperkingen opgelegd aan de omvang van het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Mocht een initiatief gelegen zijn in het stiltegebied (zie de bijlage bij de regels voor de begrenzing van het stiltegebied) dan moet voldaan worden aan het standstill/stepforward beginsel.

Rosmalen, september 2009
Croonen Adviseurs b.v.