

gemeente Rheden



Funcieveranderingenbeleid

Randvoorwaarden bij funcieverandering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Rheden

Verantwoording

Titel	:	Functieveranderingenbeleid
Subtitel	:	Randvoorwaarden bij functieverandering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Rheden
Projectnummer	:	320517
Referentienummer	:	GM-0079860
Revisie	:	D2
Datum	:	april 2013
Auteur(s)	:	A.M. Poelmans, L. van der Zee, F. van Tongeren
E-mail adres	:	arjen.poelmans@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	M. Zweekhorst-Plukker
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	R. Vink
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. Velperweg 26 6824 BJ Arnhem Postbus 485 6800 AL Arnhem T +31 26 355 83 55 F +31 26 445 92 81 www.grontmij.nl

Funcieveranderingenbeleid

Randvoorwaarden bij funcieverandering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Rheden

Gemeente Rheden



Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Wat is functieverandering	7
1.3	Doel van het gemeentelijk kader	8
1.4	Functieverandering in de gemeente Rheden	8
1.5	Plangebied	8
1.6	Totstandkoming en status van het toetsingskader functieverandering	9
1.7	Leeswijzer	9
2	Beleidskoers	
2.1	Inleiding	11
2.2	Vigerend beleid	11
2.3	Voorwaarden vanuit het regionaal functieveranderingenbeleid	12
2.4	Gebiedsfuncties en hoofdlijnen beleid per deelgebied	13
2.5	Conclusie beleid	14
2.6	Beleidskoers	14
3	Algemene voorwaarden voor functieverandering	
3.1	Algemene voorwaarden	17
3.2	Meerdere eigenaren, meerdere bedrijven en alternatieve locaties	19
4	Functieverandering naar wonen	
4.1	Algemene uitgangspunten	21
4.2	Functieverandering naar wonen	21
4.3	Maatwerk	23
5	Functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf	
5.1	Algemene uitgangspunten	25
5.2	Programma voor functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf	25
5.3	Wonen bij het bedrijf	27
5.4	Maatwerk	27
5.5	Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden	27
6	Stappenplan	
6.1	Van initiatief tot besluitvorming naar uitvoering	29
7	Landschappelijke inpassing en compensatie	
7.1	Inleiding	33
7.2	Landschapsplan	34
7.3	Erfinrichtingsplan	36
7.4	Beeldkwaliteit	39
7.5	Beheer	41
8	Compensatieregeling	
8.1	Hoeveel compensatie?	43
8.2	Financiële bijdrage	43
	Bijlagen	45



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de gemeente Rheden is functieverandering een actueel onderwerp in het buitengebied.

Gezien de ontwikkelingen in de landbouwsector zijn er verscheidene agrarische bedrijven die hun functie (zullen) verliezen of voor verbreding kiezen. Deze bedrijven, maar ook niet-agrarische bedrijven, komen in aanmerking voor functieverandering. Hiervoor is op provinciaal en regionaal niveau beleid opgesteld in het Streekplan Gelderland (2005) en in de Notitie Functieverandering Buitengebied (2007, stadsregio KAN).

De verwachting is dat in de komende jaren voor circa 20 locaties een beroep zal worden gedaan op het functieveranderingsbeleid. Om individuele aanvragen voor functieverandering op een goede manier te kunnen beoordelen heeft de gemeente behoefte aan een toetsingskader waarin het functieveranderingsbeleid verder is vertaald tot kavelniveau. Het gaat dan zowel om programmatische eisen als om concrete handvatten voor de inrichting van het perceel, waarbij rekening is gehouden met de verschillende ruimtelijke karakteristieken binnen het buitengebied van de gemeente. Om tegemoet te komen aan die vraag is dit toetsingskader opgesteld.

Dit toetsingskader bevat de gemeentelijke uitwerking van het ruimtelijk beleid Stadsregio KAN: Notitie Functieverandering Buitengebied (2007) en is gekoppeld aan het Bestemmingsplan Landelijk gebied(2009) en het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied(2009). De uitwerking vormt een van de beleidsprojecten uit het uitvoeringsprogramma van het Landschapontwikkelingsplan Rheden - Rozendaal (LOP, vastgesteld 2007).

Een samenvatting van het provinciale en regionale functieveranderingsbeleid is opgenomen in bijlage 1.

Het gemeentelijke kader borduurt voort op dit bestaande beleid. Op een aantal onderdelen is evenwel gekozen voor een andere invulling of regel, omdat dit beter aansluit bij de Rhedense situatie. Een overzicht van de wijzingen is opgenomen in bijlage 2.

1.2 Wat is functieverandering

Met de beëindiging van (agrarische) bedrijven komt de nodige bebouwing leeg te staan in het buitengebied. Het beleid voor functieverandering maakt hergebruik mogelijk van vrijkomende bedrijfsgebouwen en/of bedrijfspercelen voor wonen en niet-agrarische bedrijvigheid. Bij een functieverandering dient de hoeveelheid bebouwing minimaal gehalveerd te worden. Functieverandering gaat nadrukkelijk niet om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, maar om een nieuwe functie voor een al bestaand bebouwd perceel. Hiermee kan tegemoet gekomen worden aan de behoefte om te wonen en werken in het landelijk gebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Daarnaast kan met een nieuwe invulling een kwaliteitslag voor het buitengebied gemaakt worden. Het verplaatsen van een (agrarisch) bedrijf is dan ook geen functieverandering.

Een belangrijk doel van het functieveranderingsbeleid is dan ook het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en behoud van de leefbaarheid door het creëren van nieuwe economische dragers.

Functies vs bestemmingen

Het functieveranderingsbeleid heeft betrekking op bedrijven in het buitengebied en maakt daarbij onderscheid in agrarische en niet-agrarische bedrijfsfuncties welke als zodanig bestemd zijn. Het functieveranderingsbeleid staat los van de specifieke bestemming van de betreffende functie volgens het bestemmingsplan, het gaat om de functie. Functieverandering is daarmee alleen van toepassing bij:

- een verandering van een agrarische functie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie of wonen
- een verandering van een niet-agrarische bedrijfsfunctie naar wonen.

Een bestemmingswijziging van een niet-agrarische functie naar een andere niet agrarische functie is dus geen functieverandering. De gemeente Rheden hanteert hierbij een ruime interpretatie van het begrip niet-agrarische functie. Onder de noemer niet-agrarische functie worden alle functies gerekend die voorkomen in het buitengebied behalve de agrarische functies en wonen.

1.3 Doel van het gemeentelijk kader

Het doel van dit gemeentelijke kader voor functieverandering is om sturing te kunnen geven aan concrete aanvragen tot functieverandering: waar zijn welke functies en in welke mate wenselijk en op welke wijze kan functieverandering een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het is een kader voor de gemeente om initiatieven van particulieren van advies te voorzien en te toetsen. Particulieren kunnen in het kader lezen welke mogelijkheden functieverandering biedt, wat de gemeente belangrijke aspecten vindt, welk proces initiatieven moeten doorlopen en op welke criteria de gemeente het initiatief toetst. Het beleid voor nevenfuncties is geregeld in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied en maakt dan ook geen onderdeel uit van dit functieveranderingsbeleid.

1.4 Functieverandering in de gemeente Rheden

De gemeente Rheden is trots op haar buitengebied en hecht grote waarde aan het behoud en versterken van de karakteristieken van de verschillende landschappen binnen haar grondgebied. Er is een drietal landschapszones te onderscheiden: De Veluwe, de Overgangszone en de IJsselvallei. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt deze indeling gehanteerd in de visie en het beleid voor het landschap. In het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009) vormt dit de basis voor de waardenkaart landschap. Om hierbij aan te sluiten vormen deze zones ook het uitgangspunt voor het functieveranderingsbeleid van de gemeente. Aangezien het gebied Soerensche Broek- Spankeren een eigen karakteristiek heeft binnen de Overgangszone is ervoor gekozen om dit als vierde deelgebied te benoemen in dit toetsingskader. De mogelijkheden voor functieverandering worden daarmee gedifferentieerd naar deze vier landschapszones: Veluwe, Overgangszone, Soerensche Broek – Spankeren en IJsselvallei.

Voor de gemeente Rheden is daarnaast het volgende van belang:

- Functieverandering is geen doel op zich, maar biedt een alternatief voor ondernemers in het buitengebied die met hun bedrijf willen stoppen. Tegelijkertijd vormt deze ontwikkeling aanleiding om bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt naast sloop van bebouwing* plaats door middel van verkleining van het bouwvlak en inpassing in het landschap. Daarnaast biedt functieverandering door middel van compensatie** de mogelijkheid een bijdrage te leveren aan de versterking van landschap, natuur, recreatieve routes, waterberging, cultuurhistorie etc.
- Ten aanzien van de keuze hergebruik bebouwing of vervangende nieuwbouw staat een goede inpassing in de omgeving en behoud van waardevolle bebouwing voorop.

* m.u.v. monumentale en karakteristieke bebouwing

** Compensatie: In het Streekplan en de regionale notitie functieverandering wordt dit verevening genoemd.

Aangezien dit woord veel vragen oproept is ervoor gekozen om in dit document het woord compensatie te gebruiken.

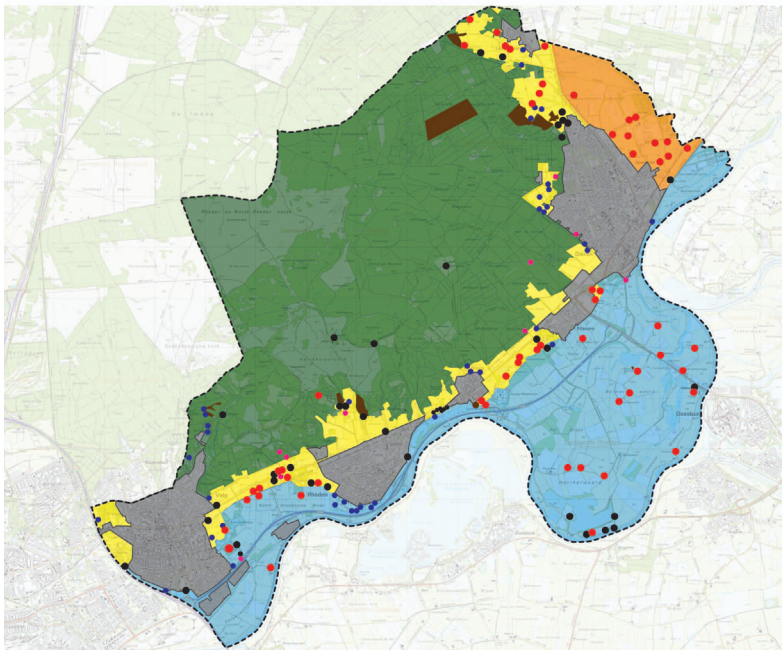
1.5 Plangebied

Functieverandering kan alleen plaatsvinden in het landelijk gebied. Hiermee wordt bedoeld het buitengebied zoals begrensd in het Bestemmingsplan Landelijk gebied (2009). Hierbij geldt een aantal uitzonderingen. Dit toetsingskader is niet van toepassing op:

- Gebieden binnen de concessiegrenzen* rond de dorpen;
- De bedrijfsterreinen in het zuidelijke deel van de Havikerwaard (ZEM, Valewaard BV en IJsselbeton);
- Het gebied Riverstone.

De laatste twee vormen door hun aard en omvang aparte gebieden waarvoor maatwerk geldt.

* Plankaart concessiegrenzen zie; Regionaal plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen



kaartverbeelding plangebied

De concessiegrenzen en de bedrijfsterreinen in het zuidelijke deel van de Havikerwaard staan niet specifiek aangeduid op deze kaart.

1.6 Totstandkoming en status van het toetsingskader functieverandering

Dit beleidskader is gezamenlijk opgesteld door ambtenaren van de gemeente Rheden en Grontmij Nederland BV. Het kader is tijdens het proces enkele malen ter consultatie voorgelegd aan de klankbordgroep, waarin de volgende instanties vertegenwoordigd waren: LTO Noord afdeling Rheden, IVN, Landgoed Middachten, Gelders Landschap en de Stichting Toeristisch Platform Zuidoost Veluwezoom. Naast de klankbordgroep zullen ook de volgende partijen afzonderlijk worden geconsulteerd: Commissie Cultuurhistorie, Provincie Gelderland en Vereniging tot behoud van natuurmonumenten.

Juridisch Kader

Dit beleidsdocument wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid biedt een kader voor functieverandering dat uiteindelijk zal worden vervat in een herziening van het bestemmingsplan op perceelsniveau. Verzoeken voor bestemmingsplanwijzigingen ten behoeve van functieverandering zullen getoetst worden aan dit document.

1.7 Leeswijzer

Achtergrond

- [Hoofdstuk 2](#) kan gelezen worden als achtergrondinformatie. De hoofdstuk geeft in vogelvlucht aan welk beleid van invloed is op functieverandering en welke beleidkoers de gemeente op basis hiervan volgt ten aanzien van functieverandering.

Wat mag waar?

- [Hoofdstuk 3](#) beschrijft de algemene voorwaarden die gelden voor elke functieverandering
- [Hoofdstuk 4](#) geeft aan wat de mogelijkheden zijn voor functieverandering naar wonen.
- [Hoofdstuk 5](#) geeft aan wat de mogelijkheden zijn voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijven.

Hoe werkt het?

- In [hoofdstuk 6](#) is een stappenplan opgenomen waarin de acties die ondernomen moeten worden voor functieverandering op een overzichtelijke wijze zijn vermeld.

Hoe ziet een functieverandering er uit?

- [Hoofdstuk 7](#) geeft ontwerprichtlijnen voor de inrichting van een perceel. Deze richtlijnen zijn onderverdeeld in compensatie, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

Hoe wordt de hoeveelheid compensatie bepaald?

- [Hoofdstuk 8](#) gaat in op de regeling voor compensatie.



2 Beleidskoers

2.1 Inleiding

Onderlegger voor het toetsingskader functieveranderingenbeleid is de bestaande karakteristiek van het buitengebied en het vigerende beleid voor het buitengebied van de gemeente Rheden. Op basis hiervan heeft de gemeente Rheden een koers bepaald voor de verschillende deelgebieden. Deze koers laat zien welke ontwikkelingsrichting de gemeente in wil zetten en wat dat betekent voor de ontwikkelingsruimte bij functieverandering. In dit hoofdstuk wordt eerst een kort overzicht gegeven van de beleidsaspecten die bepalend zijn voor functieverandering. Daarna volgt een beschrijving van de beleidskoers en uitgangspunten die daaruit voortvloeien voor functieverandering per deelgebied.

2.2 Vigerend beleid

Hierna wordt per thema in hoofdlijnen een overzicht gegeven van het vigerend beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau voor zover dit bepalend is voor functieverandering. Een uitgebreider overzicht van beleidsuitgangspunten en doelen is te vinden in bijlage 3.

Natuur

Streekplan Gelderland 2005

De grootste delen van het buitengebied vallen binnen de EHS. Hiervoor geldt een “nee-tenzij”-benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingswijzigingen zijn niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken en/of waarden van het gebied worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van dwingend openbaar belang. Er mag geenszins afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden. Voor ruimtelijke initiatieven in Stillegebieden geldt dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen.

Natuurbeschermingswet

Grote delen van het buitengebied maken deel uit van Natura-2000 gebieden (Veluwe, uiterwaarden). Binnen deze gebieden mogen de kwalificerende soorten of habitattypen niet achteruitgaan. Plannen met gewijzigde ontwikkelingsmogelijkheden moeten getoetst worden op hun gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Landschap

Landschapsontwikkelingsplan

Het landschap van de gemeente Rheden wordt omschreven in drie landschappelijke zones met elk een eigen landschapsbeeld: de Veluwe, de Overgangszone* en de IJsselvallei.

Doelstelling van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is behouden beschermen en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van het Rhedens Landschap evenals de cultuurhistorie en ecologische waarden (zie ook LOP, deel 3 hoofdstuk 3).

Er zijn vijf speerpunten genoemd:

- Beschermen van de verschillen tussen de drie landschapszones;
- Behouden van een snoer van zelfstandige dorpen met tussenliggende open ruimten; De open ruimten dienen gewaarborgd te worden en er komen geen nieuwe bouwlocaties; Veranderingen in compositie of massa van bouwwerken op bestaande bouwkavels is mogelijk als de landschappelijke kwaliteit erdoor wordt verhoogd;
- Een evenwichtig samenspel creëren tussen landbouw, natuur en recreatie;
- Het scheppen van voorwaarden voor behoud en versterking van een verzorgd landgoederen landschap;
- Een goede samenwerking tussen gemeente, gebruikers en beheerders bewerkstellingen.

Water

Streekplan Gelderland 2005

De nieuwe functie mag geen belemmering of groter risico vormen t.a.v. waterbergingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebied en HEN-wateren.

Beleidslijn Grote Rivieren en Barro

Functieverandering (hergebruik en nieuwbouw) in de uiterwaarden wordt door Rijkswaterstaat niet op voorhand uitgesloten maar ook niet op voorhand toegestaan. Dit is maatwerk waarbij elk individueel geval beoordeeld zal moeten worden en de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen worden.

Dit geldt in het bijzonder voor nieuwbouw. Functiewijziging van bestaande bebouwing van een niet-riviergebonden activiteit is in principe wel mogelijk.

Cultuurhistorie

Ingezet wordt op functieverandering en herbestemming met behoud van de belangrijkste historische karakteristieken (Erfgoednota).

Recreatie

Bij recreatie wordt vooral ingezet op kwaliteit in plaats van kwantiteit en worden vooral mogelijkheden verwacht op de landgoederen en bij vrijkomende agrarische bebouwing (LOP, TROP).

Wonen

Notitie woningbouwprogramma 2011 (gemeente Rheden) en raadsbesluit Aanscherping woonvisie 2009-2013

- De gemeente is terughoudend bij het verlenen van medewerking aan nieuwe (particuliere) woningbouwinitiatieven waarbij per saldo meer dan 5 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.
- Past een nieuw initiatief niet bij de plancapaciteit, dan wordt hier in principe geen medewerking aan verleend tenzij het nieuwe initiatief beter tegemoet komt aan de behoefte of een specifiek maatschappelijk belang dient.

2.3 Voorwaarden vanuit het regionaal functieveranderingenbeleid

In de notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio KAN is een eerste vertaalslag gemaakt van vigerend beleid naar functieverandering. Natuur en landschap zijn daarbij medebepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan. Ten aanzien van de gemeente Rheden wordt onderscheid gemaakt naar de mogelijkheden binnen de EHS-natuur, EHS-verweving en multifunctioneel landelijk gebied met de aanduiding waardevol landschap.

EHS-natuur	<ul style="list-style-type: none">• Hergebruik is beperkt mogelijk. Er mag geenszins afbreuk gedaan worden aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden.• Binnen EHS-natuur zijn uitsluitend de functies natuur, verblijfrecreatie, dagrecreatie, zorg en wonen mogelijk.
EHS-verweving	<ul style="list-style-type: none">• Hergebruik is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden* functies hebben de voorkeur. Overige functies zijn ook mogelijk, maar in geringere omvang.
Multifunctioneel gebied –waardevol landschap	<ul style="list-style-type: none">• Geen specifieke beperking t.a.v. functies binnen multifunctioneel gebied.

* De gebiedsfuncties komen aan de orde in de volgende paragraaf. Een uitgebreider overzicht van de gebiedskenmerken is te vinden in bijlage 6.

2.4 Gebiedsfuncties en hoofdlijnen beleid per deelgebied

2.4.1 Veluwe

Gebiedsfuncties: Natuur en landschap, bosbouw, recreatie

- Voor de Veluwe heeft natuurontwikkeling en (integraal) beheer de grootste prioriteit, recreatief medegebruik is daarbij toegestaan. Ingezet wordt op zonering waarbij het recreatief medegebruik wordt gereguleerd en de intensiteit afgestemd op aanwezige voorzieningen en beheerdoeleinden.
- De zuidelijke rand van het deelgebied (langs de rand met de Overgangszone) kent een veelheid aan cultuurhistorisch waardevolle gebieden en monumentale elementen*. Behoud en versterking van deze kwaliteiten staat voorop.
- Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het verbeteren van verblijfsvoorzieningen en ruimte voor natuurontwikkeling.

2.4.2 Overgangszone

Gebiedsfuncties: Landbouw, recreatie, natuur, landschap en wonen

- In de overgangszone is het belangrijk om het landelijk karakter, de open ruimten tussen de dorpen en het kleinschalige en afwisselende landschap te behouden. Beeldbepalend zijn de landgoederen door de landhuizen, tuinen, parken, lanen, hagen en boomgroepen. Grondgebonden landbouw is de hoofdfunctie. Het recreatieve aspect en wonen kan bij landgoederen en agrarische bedrijven worden uitgebouwd.
- Vrijwel het gehele deelgebied omvat cultuurhistorisch waardevolle gebieden en monumentale elementen. Deze waarden worden met name bepaald door landgoederen. Het gebied rond Laag Soeren wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ontwikkelingen kunnen inspelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaken en daarop voortbouwen.
- Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het verbeteren van verblijfsvoorzieningen, vergroten toegankelijkheid, vergroten beleving op landgoederen (cultuurhistorie, recreatie landschap), natuurontwikkeling en verbeteren waterkwaliteit- en kwantiteit (rond Laag Soeren)

2.4.3 Soerensche Broek en Spankeren

Gebiedsfuncties: Landschap, natuur, landbouw en wonen

- In het deelgebied Soerensche Broek- Spankeren is vooral het karakteristieke en waardevolle landschap van belang. Het gaat daarbij om de samenhang tussen landbouw, landschap, cultuurhistorie. Verder wordt ingezet op het behoud en versterken van het kleinschalige landelijke karakter bij Spankeren, met landgoed kenmerken en een geleidelijke overgang van kern naar landelijk gebied.
- De cultuurhistorische kwaliteiten zijn vooral te vinden in de zuidelijke helft van het deelgebied. Met name rond Spankeren ligt een belangrijk Archeologische Aandachts Gebied (Spankerense Enk).
- Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op behoud en versterking van landschapselementen (singels, hagen en solitaire bomen), behoud van de open ruimten, het verbeteren van verblijfsvoorzieningen, vergroten beleving op landgoederen (cultuurhistorie, recreatie, landschap), natuurontwikkeling en verbeteren waterkwaliteit- en kwantiteit (Soerense beek) en instandhouden archeologische waarden in samenhang met landschappelijke waarden.

* Monumentale elementen: die elementen die op basis van de Monumentenwet 1988 of de Erfgoedverordening Rheden een beschermde status hebben.

2.4.4 IJsselvallei

Gebiedsfuncties: Landbouw, natuur en landschap

- Het IJsseldal wordt gekenmerkt door de (vroegere) invloeden van de rivier, die op sommige plaatsen nog steeds merkbaar zijn. Landbouw en natuur gaan hier samen en zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Ingezet wordt op behoud van de kenmerkende openheid van de IJsselvallei, waar landschapselementen, bebouwing op pollen (terpen) en water elkaar afwisselen.
- Nieuwe bouwlocaties zijn uitgesloten in de IJsselvallei en er is alleen ruimte voor bestaande functies en uitbreiding van bestaande bebouwing mits hierdoor de kwaliteiten van het landschap behouden blijven.
- Binnen de uiterwaarden het rivierbed geldt waterberging als een primaire functie. Functieverandering is mogelijk binnen bestaande bebouwing, nieuwbouw is niet op voorhand toegestaan.
- Cultuurhistorisch waardevol zijn met name de Havikerwaard en Fraterwaard en de landgoederen en buitenplaatsen langs de noordelijke rand van het deelgebied.
- Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op behoud en versterking van landschapselementen (singels, hagen en solitaire bomen) het verbeteren van verblijfsvoorzieningen, vergroten toegankelijkheid van de uiterwaarden, instandhouding en vergroten beleving op landgoederen (cultuurhistorie, recreatie en landschap), natuurontwikkeling en verbeteren waterkwaliteit- en kwantiteit (rond Faisantenbos)

2.5 Conclusie beleid

- Op basis van het vigerende beleid wordt functieverandering nergens uitgesloten. In de uitwaarden is hergebruik toegestaan, de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing worden per geval beoordeeld.
- Binnen vrijwel de gehele gemeente gelden wel bepaalde beperkingen/voorwaarden ten aanzien van functieverandering (o.a. nee-tenzij beleid EHS en Natura-2000). In ieder geval moet altijd voldaan worden aan de bestaande wetgeving en regelgeving op het gebied van milieu, cultuurhistorie, natuur en landschap.
- Een functieverandering mag geenszins een belemmering opleveren voor bestaande waarden, beschermde gebieden, de functies en gebruikers van het landelijk gebied.
- Vanuit het regionale functieveranderingsbeleid zijn de mogelijke functies ingeperkt naar de gebiedstypen EHS-natuur, EHS-verweving en Multifunctioneel gebied-waardevol landschap.
- Daarnaast is het vigerende beleid bepalend voor de concrete inrichtingsmogelijkheden van de locatie: bijvoorbeeld welke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden moeten meegenomen worden in het plan.
- Functieverandering biedt kansen voor compensatie en landschappelijke kwaliteitsversterking (zie hoofdstuk 7).
- De mogelijkheden voor woningbouwinitiatieven zijn in principe beperkt tot maximaal 5 woningen per functieverandering.

2.6 Beleidskoers

Een belangrijk streven van de gemeente Rheden is om de karakteristieken van de verschillende deelgebieden in stand te houden en te versterken. De ontwikkeling richt zich daarom met name op het stimuleren van de huidige gebiedsfuncties. De functies in een gebied en de omgeving waarin ze functioneren zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Bijvoorbeeld de natuur, het water en de agrarische functie bepalen in sterke mate de verschijningsvorm van de IJsselvallei. Om de kenmerken van de IJsselvallei te behouden is het dan ook van belang dat deze functies zoveel mogelijk in stand worden gehouden en de mogelijkheid krijgen zich verder te ontwikkelen.

In paragraaf 2.3 staan de mogelijkheden voor functieverandering vermeld naar de gebiedstypen EHS-natuur, EHS-verweving en Multifunctioneel gebied-waardevol landschap. Om aan te sluiten bij de kenmerken van het landelijke gebied en de bestaande beleidsdoelstellingen heeft de gemeente Rheden deze mogelijkheden verder gedifferentieerd naar de vier deelgebieden. In de ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied wordt daartoe onderscheid gemaakt in primaire en secundaire functies:

Primaire functies

Uitgangspunt is dat ruimte geboden wordt aan functies die een grondgebonden relatie hebben met het gebied, bijvoorbeeld natuur, extensieve recreatie en landbouw. Deze functies dragen bij aan de kenmerken van een deelgebied.

Secundaire functies

Indien primaire functies aantoonbaar niet haalbaar blijken te zijn is een secundaire functie mogelijk. Voor deze

functies gelden wel beperkende randvoorwaarden. Met deze differentiatie worden geen functies op voorhand uitgesloten, maar wordt voorrang gegeven aan functies die de gebiedsfunctie ondersteunen.

Hieronder is de gekozen beleidskoers aangegeven en zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied vermeld.

Deelgebied	Gebiedstype	Beleidskoers	Ontwikkelingsmogelijkheden
Veluwe	<ul style="list-style-type: none"> • <i>EHS-natuur</i> 	Inzetten op versterken gebiedsfuncties: natuur, landschap, cultuurhistorie** en kleinschalige recreatie	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de gebiedsfuncties van deelgebied Veluwe • Primaire functies: natuur, kleinschalige recreatie • Secundaire functies: wonen en zorg
Overgangszone	<ul style="list-style-type: none"> • <i>EHS-verweving</i> 	Inzetten op versterken cultuurhistorie** (landgoederen en buitenplaatsen), recreatie en openheid tussen de dorpen.	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerkend voor het Overgangszonegebied is de variatie aan functies en gebruik. • Primaire functies: wonen, niet -agrarische bedrijven die de gebiedsfunctie ondersteunen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, zorg • Secundaire functies: overige niet-agrarische bedrijven.
Soerensche Broek en Spankeren	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Multifunctioneel gebied-waardevol landschap</i> • <i>EHS-verweving</i> • <i>EHS-natuur</i> 	Inzetten op behoud en versterken landschappelijke waarden: samenhang landbouw, landschap en cultuurhistorie**	<ul style="list-style-type: none"> • Bij functieverandering is met name behoud van het waardevolle landschap van belang. De focus ligt hier op de landschappelijke en cultuurhistorische samenhang en landschappelijke en cultuurhistorische inpassing. • Primaire functies*: wonen, niet -agrarische bedrijven, kleinschalige recreatieve voorzieningen en zorg
IJsevallei	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Multifunctioneel gebied-waardevol landschap</i> • <i>EHS-verweving</i> • <i>EHS-natuur</i> 	Inzetten op versterken gebiedsfuncties: agrarisch, natuur, waterberging, recreatie en cultuurhistorie**	<ul style="list-style-type: none"> • Primaire functies*: niet agrarische bedrijven die de gebiedsfunctie ondersteunen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, zorg. • Secundaire functies: wonen, overige niet agrarische functies.

* Binnen de EHS-natuur zijn uitsluitende de functies wonen, natuur, recreatie en zorg toegestaan.

** Onder cultuurhistorie wordt verstaan: sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onder en boven de grond, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling en daarmee mede de identiteit van de leefomgeving bepalen.



3 Algemene voorwaarden voor functieverandering

3.1 Algemene voorwaarden

Functieverandering biedt de mogelijkheid om vrijkomende bedrijfsbebouwing en/of het bouwperceel te hergebruiken voor een nieuwe functie. Functieverandering kan echter niet zonder meer worden toegestaan. Dit hoofdstuk beschrijft de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op elke functieverandering in de gemeente Rheden. Een aantal van deze voorwaarden volgen rechtstreeks uit het Streekplan (cursieve tekst). Daarnaast worden de aanvullende voorwaarden zoals de gemeente Rheden die hanteert vermeld. Specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen en werken per deelgebied zijn opgenomen in de hoofdstukken 4 en 5.

Algemene voorwaarden:

- 1 **Functieverandering mag geen belemmering opleveren voor de omgeving**
 - *Met de functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd;*
Bij een functieverandering moet rekening gehouden worden met de bestaande rechten van omliggende bedrijven en woningen. Tevens mogen omliggende bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Bij een functieverandering wordt de milieuvergunning en/of melding ingetrokken danwel aangepast passende bij de nieuwe functie.
 - *De functieverandering gaat gepaard met een bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;*
 - *Functieverandering van vrijkomende gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan geldt het veroorzakersbeginsel;*
Het plan en de wegcapaciteit moeten op elkaar afgestemd zijn. Behoud van rust en bestaande natuur- of cultuurhistorische waarden zijn hierbij leidend. Dit betekent dat de functie zich in principe voegt naar de bestaande wegcapaciteit.
 - *Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten. Daarnaast is verkoop mogelijk van producten die voorzien zijn van het keurmerk 'Erkend Veluws Streekproduct.'*

- 2 **Functieverandering heeft uitsluitend betrekking op hergebruik van bebouwing of vervangende nieuwbouw op bestaande bedrijfspercelen. Het betreft geen nieuwe bouwlocaties.**
 - *De functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale, vrijgekomen (en vrijkomende) gebouwen die zijn gelegen in het buitengebied;*
Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing. Het slopen van deze constructies is vereist vanwege de gewenste inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.

3 Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die verandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving.

Elke functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij gaat het in eerste instantie om behoud en versterking van de huidige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorisch waarden.

• Erfbebouwing

- Tenminste 50% van de bestaande vrijkomende bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt en het bouwvlak moet worden verkleind (zie ook uitzonderingen hierna);
- Monumentale en karakteristieke bebouwing* dient behouden te blijven. Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd;
- Het totale oppervlak her te gebruiken gebouwen en/of vervangende nieuwbouw mag niet meer zijn dan 50% van het aantal m² bestaande bebouwing;
- De bestaande dienstwoning mag gehandhaafd blijven. De woning inclusief bijgebouwen ten dienste van de woning (tot maximaal 75m²) tellen niet mee in de sloopregeling. Indien de bestaande dienstwoning deel uitmaakt van een hoofdgebouw met daarin ook bedrijfsruimte, dan wordt het aantal m² bedrijfsruimte wel meegerekend in de 50% sloopregeling;
- De (voormalige) dienstwoning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen (garages, tuinhuisjes etc.) krijgt standaard een woonbestemming;
- Alle overtollige bebouwing die geen woon- of bedrijfsfunctie krijgt (inclusief bergingen, garages etc.) dient te worden gesloopt.

*karakteristieke bebouwing: een of meerdere bouwwerken of een samenstel daarvan die vanwege de kenmerkende identiteit van bouw, vormgeving, historie en/of uitstraling bijdragen aan de identiteit van de plek en/of de streek.

Uitzondering op de 50% sloopregel:

In onderstaande gevallen mag afgeweken worden van de 50% sloopregel:

- meer dan 50% van de bestaande bebouwing bestaat uit monumentale/karakteristieke bebouwing;
- Er is sprake van een beeldbepalend gebouwensemble;
- Binnen het Multifunctioneel gebied is sprake van:
 - Hergebruik van een bestaand gebouw voor een niet-agrarische bedrijf;
 - De functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg;

Sloop dient in deze gevallen door een andere kwaliteitsbijdrage te worden gecompenseerd in de vorm van extra compensatie (bijvoorbeeld aanleg landschapselementen, restauratie van een bestaand gebouw etc.(zie hoofdstuk 7).

• Landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en compensatie

Om een bijdrage te kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit dient elke functieverandering gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van het erf en compensatie. Uitgangspunt daarbij is:

- Landschappelijke inpassing
Het erf en de bebouwing worden zorgvuldig ingepast in het omringende landschap.
- Beeldkwaliteit
Er is specifiek aandacht voor de beeldkwaliteit en duurzaamheid bij nieuwbouw en/of verbouw van bebouwing.
- Compensatie
Elke functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van compensatie: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Met compensatie kan bijgedragen worden aan de verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, aanleg van recreatieve routes, waterberging, restauratie van monumentale panden etc. op plaatsen waar dit wenselijk is.

De initiatiefnemer stelt hiervoor een functieveranderingsplan dat onder andere bestaat uit een landschapsplan, erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. De richtlijnen voor de landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en compensatie zijn opgenomen in Hoofdstuk 7. In de hoofdstuk 8 wordt verder ingegaan op de regeling voor compensatie.

- 4 **Functieverandering dient te voldoen aan alle wet- en regelgeving en dient te passen binnen het vigerende beleid.**
- Bij functieverandering moet worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving (denk aan geluid en luchtkwaliteit, geurhinder, Natura 2000, Flora en Fauna, Monumentenwet etc.).
 - Elke functieverandering dient te voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld worden in het vigerende beleid.
 - Voordat een bestemming gewijzigd kan worden zal (door middel van de noodzakelijke onderzoeken) aangetoond moeten worden dat er geen strijdigheden zijn.

3.2 Meerdere eigenaren, meerdere bedrijven en alternatieve locaties

- Wanneer het niet mogelijk blijkt om een functieverandering lokaal te realiseren dan is het mogelijk uit te wijken naar een alternatieve locatie. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld:
 - er kan niet worden voldaan aan de milieueisen; de nieuwe functie zou agrarische bedrijven belemmeren in de bedrijfsvoering;
 - een alternatieve locatie biedt een belangrijke meerwaarde voor cultuurhistorie, landschap en/of voor natuur (initiatief hiertoe ligt bij de initiatiefnemer) etc..Dit betreft maatwerk en zal per geval worden bekeken. Voorwaarde is dat deze alternatieve plek bij voorkeur gezocht wordt binnen de Overgangszone en dat aangesloten wordt bij bestaande bebouwingsconcentraties of op plekken waar van oudsher bebouwing heeft bestaan. Ook dient alle bedrijfsbebouwing op de te verlaten locatie volledig te worden gesloopt. Deze mogelijkheid geldt alleen voor functieverandering naar wonen. Een alternatieve locatie voor een niet-agrarische bedrijf in het buitengebied is niet wenselijk. Voor niet-agrarische bedrijven zal daarom een alternatieve locatie op een bestaand bedrijventerrein gezocht moeten worden.
- Het is mogelijk om de te slopen oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op meerdere erven bij elkaar op te tellen (te clusteren) ten behoeve van het bouwen van woningen op één van de vrijkomende erven. Voorwaarde is dat alle bedrijfsbebouwing op de overige locaties volledig wordt gesloopt. In totaal wordt deze samenvoeging beschouwd als één functieverandering. De bouwmogelijkheden blijven daarmee beperkt tot maximaal 5 woningen of twee vrijstaande woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling kleinschalig en wordt voorkomen dat er buurtschappen ontstaan.
- Wanneer een functieverandering betrekking heeft op een alternatieve locatie of op een clustering dan wordt het geheel (sloop, verplaatsing, hergebruik/nieuwbouw op alle betrokken locaties) beschouwd als één verzoek en gelijktijdig planologisch geregeld binnen één bestemmingsplan.
- Wanneer de functieverandering op een andere locatie wordt uitgevoerd mag de bestaande dienstwoning blijven staan. Wanneer ook de woning gesloopt wordt dan mag het aantal m² woning meegerekend worden met het totale aantal m² sloop.
- Bij functieverandering wordt uitgegaan van een bedrijf zoals deze is aangegeven in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Indien er sprake is van meerdere eigenaren of meerdere huisnummers bij één bedrijf, dan wordt dit toch als één bedrijf beschouwd.



4 Functieverandering naar wonen

4.1 Algemene uitgangspunten

Voor functieverandering naar wonen gelden de volgende algemene uitgangspunten:

Begripsbepaling: Wooneenheid en gebouw

- Wooneenheid: elke zelfstandige woning binnen een gebouw.
- Gebouw: pand waarin 1 of meer wooneenheden zijn ondergebracht (vrijstaande woning, twee-of meer woningen onder één kap)

Aantal wooneenheden en gebouwen

- Het aantal wooneenheden is gekoppeld aan het aantal m² sloop, waarbij een maximum geldt van 5 wooneenheden.
- Het aantal gebouwen is gekoppeld aan het aantal m² sloop, waarbij een maximum geldt van 2 gebouwen.
- De bestaande dienstwoning mag gehandhaafd blijven en telt niet mee in het aantal toegestane wooneenheden of gebouwen.
- Indien de bestaande dienstwoning deel uitmaakt van een monumentaal of karakteristiek hoofdgebouw met daarin ook bedrijfsruimte, dan wordt dit hoofdgebouw als geheel niet meegerekend in het aantal toegestane gebouwen.

Functiedifferentiatie

- Uitgangspunt is versterking van de gebiedsfunctie. Om dit te stimuleren worden de mogelijkheden voor wonen binnen de deelgebieden Veluwe en IJsselvallei ingeperkt ten opzichte van de andere deelgebieden. Wonen is hier geen primaire functie want het heeft geen toegevoegde waarde voor de betreffende gebiedsfuncties. (zie paragraaf 2.6 Beleidskoers)

Hergebruik-nieuwbouw (van niet monumentale of karakteristieke panden)

- Hergebruik is uitgangspunt tenzij dit om redenen van beeldkwaliteit of bouwtechnische kwaliteit niet mogelijk dan wel wenselijk is.
- Binnen de uiterwaarden is nieuwbouw niet op voorhand toegestaan. Dit zal per geval beoordeeld worden aan de hand van de Waterwet en het Barro.
- Een combinatie van hergebruik en nieuwbouw is mogelijk.

Bij het realiseren van woningen of woongebouwen geldt:

- Bij elke wooneenheid zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75m² toegestaan.
- Voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de regels zoals deze zijn opgenomen in Bestemmingsplan Landelijk gebied.

4.2 Functieverandering naar wonen

In het onderstaande schema's is aangegeven welke mogelijkheden er binnen de verschillende deelgebieden zijn voor het realiseren van woningen per deelgebied. Het eerste schema geeft de mogelijkheden bij hergebruik aan. Het tweede schema laat de mogelijkheden bij sloop en vervangende nieuwbouw zien. Het derde schema gaat in op de combinatiemogelijkheid hergebruik en nieuwbouw.

Hergebruik

Regels bij hergebruik van bestaande bebouwing

Deelgebied	Maximale mogelijkheden voor wonen bij aantal m2 sloop vrijkomende bedrijfsbebouwing		
	Tot 750m2 sloop	750-1500m2 sloop	Meer dan 1500m2 sloop
Veluwe	Maatwerk*	Maatwerk*	Maatwerk*
Overgangszone	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 3 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 bestaande gebouwen - 5 wooneenheden
Soerensche Broek en Spankeren	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 3 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 bestaande gebouwen - 5 wooneenheden
IJsselvallei	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 bestaand gebouw - 3 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 bestaande gebouwen - 3 wooneenheden

* Maatwerk zie paragraaf 4.3

Nieuwbouw

Regels bij volledige sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw

Deelgebied	Maximale mogelijkheden voor wonen bij aantal m2 sloop vrijkomende bedrijfsbebouwing*		
	Tot 750m2 sloop	750-1500m2 sloop	Meer dan 1500m2 sloop
Veluwe	Geen nieuwbouw mogelijk	Maatwerk**	Maatwerk**
Overgangszone	Geen nieuwbouw mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> - 700m³ - 1 nieuw gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 1400m³ - 2 nieuwe gebouwen - 4 wooneenheden
Soerensche Broek en Spankeren	Geen nieuwbouw mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> - 700m³ - 1 nieuw gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 1400m³ - 2 nieuwe gebouwen - 4 wooneenheden
IJsselvallei	Geen nieuwbouw mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> - 700m³ - 1 nieuw gebouw - 2 wooneenheden 	<ul style="list-style-type: none"> - 900m³ - 2 nieuwe gebouwen - 2 wooneenheden

* Het totale oppervlak nieuwbouw mag nooit meer zijn dan 50% van het aantal m2 bestaande bebouwing (behoudens de genoemde uitzonderingen in hoofdstuk 3).

** Maatwerk zie paragraaf 4.3

Combinatie hergebruik en nieuwbouw

De verhouding nieuwbouw/hergebruik kan op velerlei manieren worden ingevuld. Hierbij valt te denken aan de combinatie van 1 bestaand gebouw en een nieuw gebouw, maar het kan ook gaan om een bestaand gebouw waarvan een nieuw deel aangebouwd is. De combinatiemogelijkheden zijn onder andere afhankelijk van het aantal gebouwen dat voor wonen gerealiseerd mag worden.

Regels bij de combinatie hergebruik en nieuwbouw:

Deelgebied	Maximale mogelijkheden voor wonen bij aantal m2 sloop vrijkomende bedrijfsbebouwing* (hergebruik en nieuwbouw tezamen).		
	Tot 750m2 sloop	750-1500m2 sloop	Meer dan 1500m2 sloop
Veluwe	combinatie is niet mogelijk	– maatwerk ***	– maatwerk***
Overgangszone	combinatie is niet mogelijk	– 1 gebouw – aandeel nieuwbouw 700m ³ ** – 3 wooneenheden	– 2 gebouwen – aandeel nieuwbouw ≤1400m ³ ** – 5 wooneenheden
Soerensche Broek en Spankeren	combinatie is niet mogelijk	– 1 gebouw – aandeel nieuwbouw 700m ³ ** – 3 wooneenheden	– 2 gebouwen – aandeel nieuwbouw ≤1400m ³ ** – 5 wooneenheden
IJsselvallei	combinatie is niet mogelijk	– 1 gebouw – aandeel nieuwbouw 700m ³ ** – 3 wooneenheden	– 2 gebouwen – aandeel nieuwbouw ≤900m ³ ** – 3 wooneenheden

* Het totale oppervlak bebouwing (inclusief bijgebouwen) mag nooit meer zijn dan 50% van het aantal m2 bestaande bebouwing (behoudens de genoemde uitzonderingen in hoofdstuk 3).

** Nieuwe aanbouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen zijn ondergeschikt en zijn niet groter dan 25% van het totale gebouw.

*** Maatwerk zie paragraaf 4.3

In het bovenstaande schema wordt uitgegaan van de mogelijkheden als geheel (hergebruik en nieuwbouw tezamen). Bijvoorbeeld in de situatie *Overgangszone - meer dan 1500m2 sloop* geldt:

- Het totale plan mag bestaan uit maximaal 2 gebouwen (hergebruik + nieuwbouw). In het gehele plan mag niet meer dan 1400m³ nieuwbouw gerealiseerd worden. Dat kan dus zijn: 1 nieuw gebouw van 1400m³ en 1 gebouw wordt voor wonen hergebruikt.
- In het gehele plan zitten niet meer dan 5 nieuwe wooneenheden.
- Naast de 2 gebouwen en 5 wooneenheden mag de bestaande dienstwoning gehandhaafd blijven.

4.3 Maatwerk

Voor alle functieveranderingsopgaven geldt dat kwaliteit gaat boven kwantiteit. In uitzonderingsgevallen kan afgeweken worden van de hiervoor genoemde regels. De initiatiefnemer zal in dat geval aan moeten tonen waarom in dat geval een afwijking kan worden verantwoord, bijvoorbeeld vanwege maatschappelijk belang, duurzaamheid, landschap- en natuurwinst, het oplossen van een ruimtelijk of milieuhygiënisch knelpunt etc. Hierbij zal evenredig compensatie plaatsvinden. Voorbeelden hiervoor worden genoemd in hoofdstuk 7 en bijlage 7.

Binnen het deelgebied Veluwe gaat het om hele specifieke locaties met zeer uiteenlopende bebouwingskenmerken, waaronder de Schaapskooi, restaurant Carolinahoeve, Paviljoen De Posbank, koffie/thee kiosk Posbank en hotel Beekhuizen (gepland 2013). Voor deze locaties is een algemene regeling niet reëel. Per locatie zal afgewogen moeten worden in hoeverre de functie wonen mogelijk is, daarbij rekening houdend met de algemene voorwaarden.



5 Functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf

5.1 Algemene uitgangspunten

Voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijven gelden de volgende algemene uitgangspunten:

Functiedifferentiatie

- Uitgangspunt bij functieverandering is versterking van de gebiedsfuncties van de verschillende deelgebieden. De basis voor functieverandering naar bedrijven is dan ook dat ruimte wordt geboden aan functies die een grondgebonden relatie hebben met het gebied, bijvoorbeeld natuur, extensieve recreatie en landbouw. Deze functies dragen bij aan de kenmerken van een gebied. Wanneer deze functies niet haalbaar blijken te zijn, kunnen overige functies worden gerealiseerd. Functies die geen toegevoegde waarde hebben voor de betreffende gebiedsfuncties worden ingeperkt ten opzichte van functies die de gebiedsfunctie wel ondersteunen. (zie paragraaf 2.6)

Hergebruik-nieuwbouw (van niet monumentale of karakteristieke panden)

- Uitgangspunt is hergebruik van de bestaande bebouwing tenzij dit om redenen van beeldkwaliteit of bouwtechnische kwaliteit niet mogelijk danwel wenselijk is.
- Binnen de uiterwaarden is nieuwbouw niet op voorhand toegestaan. Dit zal per geval beoordeeld worden.
- Een combinatie van hergebruik en nieuwbouw is mogelijk.

5.2 Programma voor functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf

Programma en gebiedstypen

De mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven zijn per deelgebied ingedeeld naar de gebiedstypen EHS-natuur, EHS-verweving en Multifunctioneel gebied-waardevol landschap. Bepalend is dus of het bestaande bedrijf binnen de EHS-natuur, EHS-verweving of Multifunctioneel gebied-waardevol landschap ligt.

Functies en bedrijvenlijst

Een overzicht van de mogelijke functies per gebiedstype is te vinden in de bedrijvenlijst (zie bijlage 5). Deze lijst is gebaseerd op de bedrijvenlijst zoals deze is opgenomen in het Bestemmingsplan Landelijk gebied en is aangevuld met een aantal nieuwe bedrijfstypes en een aanduiding voor primaire en secundaire functies. Bedrijven die naar aard en omvang gelijk zijn aan de bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn ook mogelijk. Voor de SBI-codes is gebruik gemaakt van SBI-2008, versie 2012 (bron: CBS). Daar waar geen code is opgenomen is de betreffende omschrijving leidend. De afstandsmaten in de lijst zijn conform de systematiek in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Primaire functies en secundaire functie

Ten behoeve van de functiedifferentiatie is in het hierna volgende schema onderscheid gemaakt in primaire en secundaire functies:

- Primaire functie: Functie die de gebiedsfunctie ondersteunt
- Secundaire functie: Overige functies

In het onderstaande schema is aangegeven welke mogelijkheden er binnen de deelgebieden zijn voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijven.

Aantal m2

Het aantal m2 bedrijfsgebouw is gekoppeld aan het aantal m2 sloop, waarbij een maximum geldt zoals vermeld in het schema. Het totale oppervlak her te gebruiken gebouwen en/of vervangende nieuwbouw mag nooit meer zijn dan 50% van het aantal m2 bestaande bebouwing (behoudens de uitzonderingen genoemd in Hoofdstuk 3).

Deelgebied	Relevante gebiedstypen	Functies*	Mogelijkheden voor bedrijven in maximum aantal m2 Het aantal m2 omvat een of meerdere gebouwen
Veluwe	<ul style="list-style-type: none"> EHS-natuur 	<i>maatwerk**</i>	
Overgangszone	<ul style="list-style-type: none"> EHS-verweving 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouw
		<i>Secundair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 500m2 bedrijfsgebouw
Soerensche Broek en Spankeren	<ul style="list-style-type: none"> EHS-natuur 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouw
	<ul style="list-style-type: none"> EHS-verweving 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouw
	<ul style="list-style-type: none"> Multifunctioneel gebied 	<i>Primair***</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouw of Bestaand gebouw groter dan 750m2 of 1000m2 bij de functies recreatie en zorg
IJsselvallei	<ul style="list-style-type: none"> EHS-natuur 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouwen
	<ul style="list-style-type: none"> EHS-verweving 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouwen
		<i>Secundair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 500m2 bedrijfsgebouwen
	<ul style="list-style-type: none"> Multifunctioneel gebied 	<i>Primair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 750m2 bedrijfsgebouw of Bestaand gebouw groter dan 750m2 of 1000m2 bij de functies recreatie en zorg
		<i>Secundair</i>	<ul style="list-style-type: none"> 500m2 bedrijfsgebouwen

* Binnen EHS-Natuur zijn uitsluitend de functies natuur, recreatie en zorg toegestaan.

** Maatwerk zie paragraaf 5.4

*** Alle toegestane functies uit de bedrijvenlijst gelden hier als primaire functie. Binnen dit deelgebied zijn geen secundaire functies aan gegeven. Er geldt daarmee ook geen beperking ten aanzien van het aantal m2.

5.3 Wonen bij het bedrijf

De hiervoor beschreven bedrijfsfunctie mag ook gecombineerd worden met een woning. Deze woning wordt dan bestemd als dienstwoning. Voorwaarden voor woonwerkcombinaties zijn:

- De bewoner van de dienstwoning heeft een directe band met het bedrijf.
- De afstand tussen het woon- en werkgedeelte is maximaal 25m.
- Per locatie mag maximaal 1 dienstwoning gerealiseerd/gebruikt worden. Dit kan zijn: handhaving van de bestaande dienstwoning voor wonen, hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw voor wonen of bouwen van een nieuwe dienstwoning. Wanneer de bestaande dienstwoning de woonfunctie behoudt mag er dus geen nieuwe dienstwoning gerealiseerd worden.
- Voor een nieuwe vrijstaande dienst woning geldt een maximum inhoudsmaat van 700m³ voor het hoofdgebouw en maximaal 75m² voor bijgebouwen.
- De bestaande dienstwoning en bijgebouwen tot 75m² tellen niet mee in de regeling voor sloop, hergebruik en nieuwbouw.
- Als er in de bestaande situatie geen dienstwoning is, dan tellen de nieuwe dienstwoning en bijbehorende bijgebouwen wel mee in de regeling voor sloop, hergebruik en nieuwbouw.

5.4 Maatwerk

In uitzonderingsgevallen kan afgeweken worden van de hiervoor genoemde regels. De initiatiefnemer zal in dat geval aan moeten tonen waarom in dat geval een afwijking kan worden verantwoord, bijvoorbeeld vanwege maatschappelijk belang, duurzaamheid, landschap- en natuurwinst, het oplossen van een ruimtelijk of milieuhygiënisch knelpunt etc. Hierbij zal evenredig compensatie plaatsvinden. Voorbeelden hiervoor worden genoemd in hoofdstuk 7 en bijlage 7.

Binnen deelgebied Veluwe is de schaapskooi de enige agrarische functie die in aanmerking komt voor functieverandering naar een niet-agrarisch bedrijf. Voor het overige betreft het reeds bestaande niet-agrarische bedrijven. De mogelijkheden voor de Schaapskooi worden sterk ingeperkt door de geringe omvang van de bestaande bebouwing, de wettelijke kaders en beleid. Een algemene regel voor een aantal m² is hier niet toepasbaar.

5.5 Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regeling uit het Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Een bedrijf kan op basis van het bestemmingsplan groeien met maximaal 10% van het bebouwde oppervlak (algemene wijzigingsregels). Wanneer een bedrijf wil groeien naar een nog groter oppervlakte dan op basis van de 10%-regeling is toegestaan, zal deze uit moeten wijken naar een alternatieve locatie, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein.



6 Stappenplan

6.1 Van initiatief tot besluitvorming naar uitvoering

Om initiatieven te begeleiden binnen de kaders van het beleid en om duidelijkheid te geven over de procedure is een stappenplan opgesteld. Het stappenplan beschrijft het traject van initiatief tot realisatie. De hoofdlijn van het stappenplan is: eerst overeenstemming over de landschappelijke kwaliteit tussen gemeente en initiatiefnemer alvorens de gemeente een bestemmingsplanprocedure opstart. Het stappenplan is gericht op functieverandering op het (eigen) bouwperceel en geldt zowel voor hergebruik van bestaande gebouwen als op vervangende nieuwbouw. Tijdens het eerste overleg tussen initiatiefnemer en gemeente wordt het stappenplan besproken.

1. Initiatief

De initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en heeft een eerste oriënterend gesprek met het 'intake team'. In het intake team zit onder andere de behandelende ambtenaar, stedenbouwkundige en de landschapscoördinator. De gemeente geeft in dit gesprek in grote lijnen de mogelijkheden en onmogelijkheden aan ten aanzien van functieverandering op de betreffende locatie op basis van het beleid. Het doorlopen van de beslisboom geeft een eerste indicatie welk maximale programma op de betreffende locatie gerealiseerd zou kunnen worden.

2. Principeverzoek

Initiatiefnemer dient een principeverzoek in bij het college van B&W met daarin zijn eerste ideeën (schetsplan) voor de nieuwe functie, de landschappelijke inpassing en compensatie. Daarnaast moet hij inzicht geven in de bestaande locatie, de aanwezige bebouwing en groen, de oppervlakte van te slopen bebouwing, hoeveel en welke grond hij in eigendom heeft. Het principeverzoek hoeft nog niet te worden onderbouwd met uitgewerkte plannen en onderzoeken.

3. Eerste toets

Een werkgroep, waarin verschillende ambtelijke disciplines zitting hebben en eventueel ook een ervendeskundige, doet een eerste toets van het principeverzoek. Getoetst wordt aan diverse beleidskaders en er wordt gekeken of er voldoende mogelijkheden zijn voor compensatie. Rekening houdend met het advies van de werkgroep legt de behandelende ambtenaar een principeverzoek voor aan het college van B&W (wel of geen positief principebesluit) met daarin de aandachtspunten voor het vervolg (vanuit verschillende disciplines zoals landschap, water, natuur, cultuurhistorie, milieu, verkeer, recreatie etc.).

De volgende plannen worden in deze fase tevens voorgelegd aan de provincie Gelderland:

- plannen waarbij sprake is van een niet-agrarisch bedrijf binnen de EHS;
- plannen waarbij meerdere locaties in het geding zijn;
- plannen waarbij wordt afgeweken van de 50% regel;
- de maatwerkgevallen zoals bedoeld in paragraaf 4.3 en 5.4.

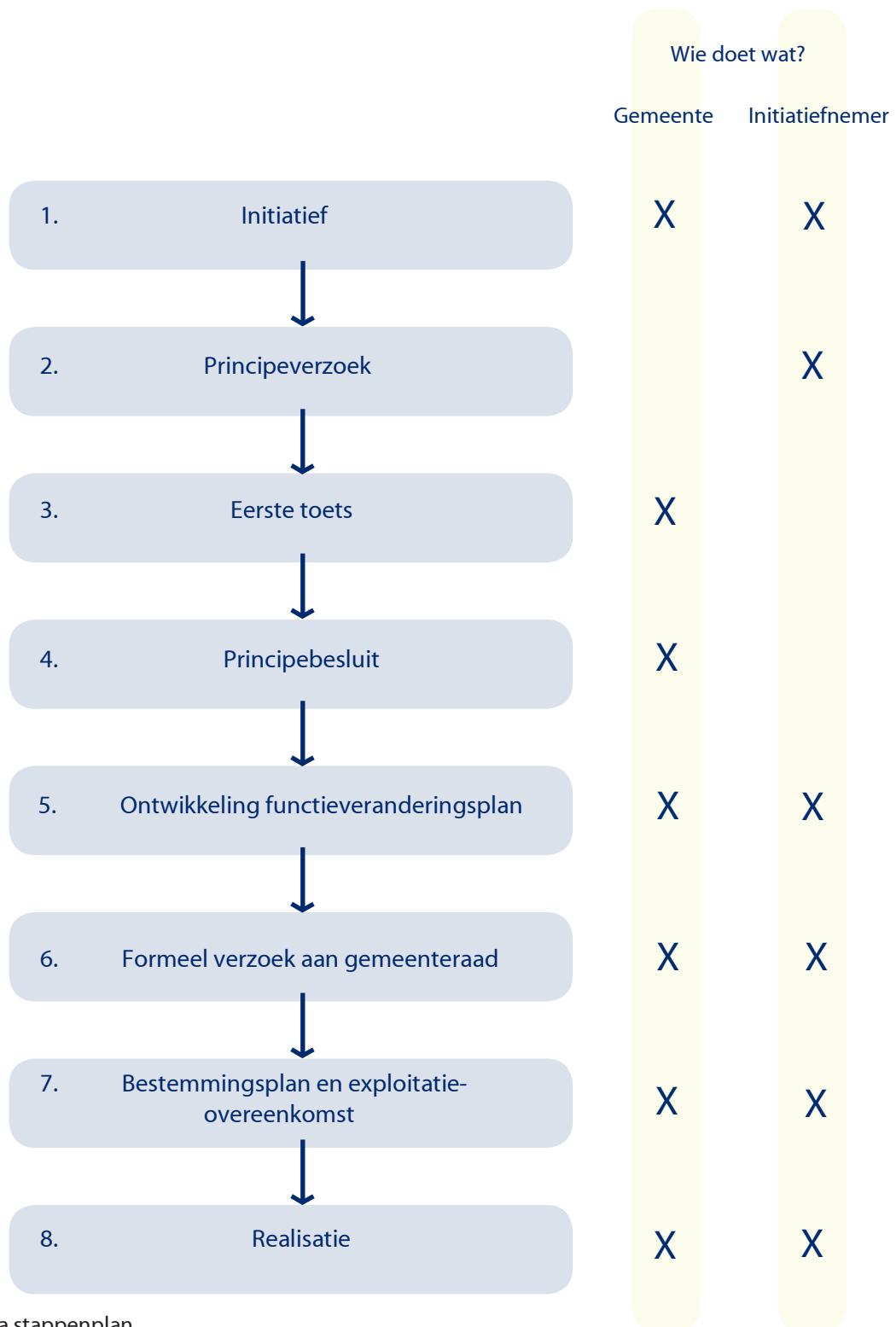
4. Principebesluit

Het college van B&W besluit over het principeverzoek. Bij een positief besluit worden in de intentieovereenkomst aan initiatiefnemer de voorwaarden en aandachtspunten en een beschrijving van de te nemen vervolgstappen aangegeven (o.a. opgenomen welke onderzoeken noodzakelijk zijn).

5. Ontwikkeling functieveranderingsplan

De initiatiefnemer maakt vervolgens met inachtneming van de voorwaarden en aandachtspunten uit de intentieovereenkomst een functieveranderingsplan (zie tevens hoofdstuk 7). Ook voert de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken (flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem en geohydrologie etc.) uit overeenkomstig de intentieovereenkomst. Het functieveranderingsplan en de onderzoeken moeten op elkaar worden afgestemd. Het functieveranderingsplan omvat in ieder geval:

- a. een landschapsplan (schaal 1:1000) dat inzicht verschaft in de landschappelijke context en investeringen in omliggend landschap;
- b. een erfinrichtingsplan (schaal 1:500) dat inzicht verschaft in de situering van de bebouwing, de keuze voor type verharding, ontsluiting, parkeren en beplanting;



processchema stappenplan

- c. een beeldkwaliteitsplan waarin de hoofdlijnen zoals massa en vorm, materiaal en kleur tot uitdrukking komen;
- d. het functieveranderingsplan is tevens voorzien van een tekstuele toelichting over hoe het programma van eisen is vertaald en hoe in het ontwerp is omgegaan met de kenmerken en kwaliteiten van de locatie;
- e. offertes en taxaties ten behoeve van de compensatieafspraken;
- f. een beheerparagraaf dat inzicht verschaft in het toekomstige beheer van de compensatie.

Het plan wordt tussentijds besproken met de gemeente. De initiatiefnemer past het plan waar nodig aan. De initiatiefnemer dient voor het opstellen van het functieveranderingsplan een landschapsarchitect en een architect in te schakelen.

6. Formeel verzoek aan gemeenteraad

Het formele verzoek dient vergezeld te worden van het functieveranderingsplan. Het verzoek wordt beoordeeld door het college van B&W met ondersteuning van de ambtelijke werkgroep, eventueel de ervendeskundige, de welstandsarchitect en eventueel de Commissie Cultuurhistorie. Indien noodzakelijk vindt tussentijds overleg plaats met initiatiefnemer en zijn adviseur(s).

7. Bestemmingsplan en realisatie-overeenkomst

Gelijktijdig met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan sluit de gemeente een realisatie-overeenkomst met initiatiefnemer. Daarin legt de gemeente de condities vast waaronder zij bereid is de bestemming van de gronden te herzien, waaronder ook een planschadeovereenkomst.

Hierin worden o.a. de volgende zaken benoemd:

- a. Het functieveranderingsplan (met bouw-, erfinrichtings- en uitvoering- en beheersplan voor de eerste 10 jaar evenals een instandhoudingverplichting);
- b. De algemene verplichtingen van een initiatiefnemer / ontwikkelaar, waaronder een financiële bijdrage van de initiatiefnemer en een boeteclausule;
- d. De te volgen planologische procedure (partiële herziening van het bestemmingsplan)
- e. De toekomstige uitgifte- en beheervorm;
- f. De vergoeding van verhaalbare kosten bij of krachtens de Grondexploitatiewet
- g. Hoe de risico's van planschade claims worden geborgd;
- h. Eventueel te stellen bankgarantie welke strekken ter nakoming van de verplichtingen;
- i. Een bepaling welke is gericht op opvolgende zakelijk gerechtigden van het onroerend goed.

De gemeente start de planologische procedure. Het bestemmingsplanproces volgt globaal de volgende stappen:

- a. Opstellen concept-ontwerpbestemmingsplan;
- b. Vooroverleg met diverse instanties en de verwerking daarvan;
- c. Opstellen ontwerpbestemmingsplan;
- d. Tervisielegging gedurende 6 weken (indiening zienswijzen) en behandeling eventueel ingediende zienswijzen;
- e. Vaststelling door gemeenteraad;
- f. Publicatie binnen twee weken na vaststelling raad, dan wel publicatie binnen zes weken indien er door de raad wijzigingen zijn aangebracht;
- g. Terinzagelegging gedurende zes weken (beroepstermijn);
- h. Inwerkingtreding op dag volgend op dag waarop beroepstermijn is verstreken. Indien geen beroepschrift is ingediend is bestemmingsplan onherroepelijk.

Omgevingsvergunning

De initiatiefnemer werkt het bouwplan verder uit in een omgevingsvergunningaanvraag en dient deze in als het bestemmingsplan in werking is getreden. De aanvraag omgevingsvergunning bestaat tenminste uit de gelijktijdige aanvraag van nieuwbouw, hergebruik en sloop.

8. Realisatie

Initiatiefnemer realiseert het plan en voert de compensatie uit. Tijdens dit proces en daarna voert de gemeente controles uit om de uitvoering in kwalitatief opzicht te borgen.



7 Landschappelijke inpassing en compensatie

7.1 Inleiding

Een voorwaarde voor elke functieverandering is dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Met een goede landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen kan een ruimtelijke meerwaarde gecreëerd worden. Elke functieverandering dient daarom gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van het erf en compensatie. Hiervoor dient de initiatiefnemer een functieveranderingsplan op te stellen. Dit plan dient opgesteld te worden door een landschapsarchitect en een architect.

7.2 Functieveranderingsplan

Een functieveranderingsplan bestaat uit vier onderdelen. Het plan dient daarbij te worden voorzien van een toelichting, waarin de aanleiding en de opgave worden beschreven:

- *Landschapsplan*
Het landschapsplan geeft aan waar, op welke wijze en met welke omvang invulling wordt gegeven aan de compensatie.
- *Erfinrichtingsplan*
Het erfinrichtingsplan gaat in op de landschappelijke inpassing van het erf (bebouwing, verharding en beplanting) in de directe omgeving.
- *Beeldkwaliteitsplan*
In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven op welke wijze de (nieuwe) bebouwing wordt vormgeven.
- *Beheerparagraaf*
Voor de voorgestelde inrichtingsmaatregelen wordt een beheerparagraaf opgenomen in het functieveranderingsplan.

Het functieveranderingsplan wordt privaatrechtelijk geregeld en/of in het bestemmingsplan vastgelegd.

In de hierna volgende paragrafen wordt per onderdeel door middel van richtlijnen een handreiking gegeven voor het opstellen van een functieveranderingsplan. Daarnaast dienen deze richtlijnen als toetsingskader voor de gemeente bij het beoordelen van de ingediende plannen.

7.2 Landschapsplan

7.2.1 Compensatie

In het landschapsplan wordt beschreven waar, op welke wijze en met welke omvang invulling wordt gegeven aan de compensatie.

Compensatie dient plaats te vinden in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met andere woorden: in ruil voor de mogelijkheid tot functieverandering wordt een tegenprestatie gevraagd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. De mate van de compensatie wordt gekoppeld aan de exploitatie. De compensatieregeling is beschreven in hoofdstuk 8.

Vormen van compensatie zijn:

- **Landschappelijke versterking**
Voor landschappelijke versterking geldt dat de ingreep bijdraagt aan de landschappelijke karakteristiek van het gebied, bijvoorbeeld nieuwe groenelementen toevoegen of bestaande beplanting aanvullen.
- **Natuurontwikkeling**
Voor natuurontwikkeling geldt dat de ingreep bijdraagt aan de natuurwaarden in het gebied. Het provinciale natuurbeleid geldt hierbij als toetsdocument. Niet overal is natuurontwikkeling echter wenselijk omdat dit belemmerd kan zijn voor agrarische bedrijven. Voor de ontwikkeling naar natuur gelden de volgende voorwaarden:
 - Bestaand natuurgebied: behoud en versterken van de aanwezige natuur, eventuele omvorming van bijvoorbeeld naaldbos naar heide;
 - Nieuwe natuur: ontwikkeling nieuwe natuur alleen ter plaatse van Ecologische Poorten (Havikerpoort en Soerense Poort) en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur.
- **Verbetering infrastructuur**
Het gaat hierbij om het oplossen van bestaande knelpunten en problemen (bijvoorbeeld m.b.t. de toegankelijkheid en verkeerveiligheid).
 - Toename van het aantal verharde wegen of verbreding is niet wenselijk.
 - Het plan en de wegcapaciteit moeten op elkaar afgestemd zijn. Behoud van rust en bestaande natuur- of cultuurhistorische waarden is hierbij leidend. Dit betekent dat de functie in principe afgestemd wordt op de bestaande capaciteit van de wegen.
- **Aanleg recreatieve voorzieningen**
Recreatieve voorzieningen dienen bij te dragen aan de versterking van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied. Het gaat hier bijvoorbeeld om het creëren van nieuwe paden, verbindingen, verblijfsplekken etc..
- **Eventuele andere maatregelen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit (cultuurhistorie, water etc.)**
Cultuurhistorie
 - Restauratie van monumentale elementen.
 - Voor gebieden die aangewezen zijn als cultuurhistorisch waardevol is maatwerk van belang. Het vraagt om een nauwkeurige inventarisatie van de maatregelen die bij kunnen dragen aan het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Hierbij kan o.a. gebruik gemaakt worden van de Inventarisatie van cultuurhistorische groene elementen (BAAC 2010) en het Erfgoedplan.Water
 - Compensatie in de vorm van water dient te passen binnen de beleidsdoelstellingen voor water (vb Hen-wateren). Het is bijvoorbeeld niet wenselijk om willekeurig waterpartijen aan te leggen.

7.2.2 Algemene richtlijnen voor de deelgebieden

Voor het landschapsplan geldt een aantal algemene richtlijnen dat van toepassing is op alle deelgebieden. Een beschrijving van de gebiedkenmerken en de specifieke richtlijnen voor compensatie per deelgebied zijn opgenomen in bijlage 6 en 7.

- **Landschappelijke karakteristiek is leidend**

De landschappelijke karakteristieken bepalen de uiteindelijke uitwerking van de compensatie. Bijvoorbeeld in een gebied met openheid is het aanplanten van bos niet wenselijk maar lijnbeplanting langs de randen wel. Voor natuurcompensatie in een open gebied kan ingezet worden op bijvoorbeeld nat grasland of moeras in plaats van bos.

- **Bestaande beleid**

Voor compensatie dient aansluiting gezocht te worden bij bestaande beleidsplannen voor landschap, natuur en cultuur (o.a. landschapsontwikkelingsplan). Vanuit beleid zijn diverse doelstellingen geformuleerd die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De beleidsdoelen gegeven aan waar en welke vorm van compensatie wenselijk is. Bij een concrete aanvraag dient er altijd een actuele beleidstoets te worden uitgevoerd.

- **Streekeigen elementen**

Het te gebruiken materiaal (beplanting, meubilair, (half) verharding) dient te passen in de omgeving en aan te sluiten bij de landschappelijke karakteristieken. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van inheems hout voor (zit) meubilair in plaats van kunststof. Voor beplanting geldt het toepassen van streekeigen beplanting als voorwaarde.

De compensatie dient aanvullend te zijn op de maatregelen die zijn opgenomen in het erfinrichtingsplan.

7.2.3 Voorwaarden landschapsplan

Een landschapsplan dient te bestaan uit:

- Voorstel voor vorm van landschappelijke compensatie.
- Historische en landschappelijke analyse.
- Inrichtingsvoorstel, schaal 1:1000 dat inzicht geeft in.
- vorm van compensatie (landschapselementen, nieuwe natuur, paden/routes etc.).
- soortkeuze van de beplanting/materiaal.
- omvang van de compensatie (m1, m2 en/of aantallen).

7.3 Erfinrichtingsplan

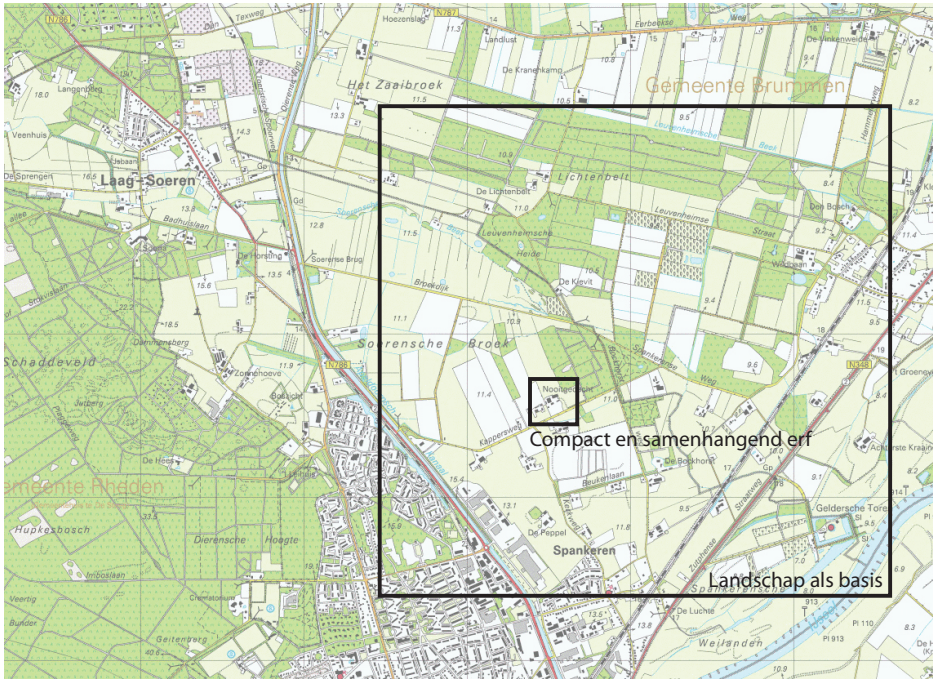
7.3.1 Algemene richtlijnen erfinrichting (inpassing)

Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inrichting. Voor de landschappelijke inpassing van het erf volgt hierna een aantal algemene richtlijnen op verschillende schaalniveaus die in elk deelgebied en op elke functieverandering van toepassing zijn.

- **Landschap als basis**

Een erf staat niet op zichzelf maar is verbonden met het landschap waar het in ligt. De samenhang tussen erf en omgeving komt onder meer tot uiting in de beplantingsstructuur en de ruimtelijke opzet van het erf.

Bij het inrichten van het erf is het belangrijk om de landschappelijke en cultuurhistorische context mee te nemen in het ontwerp. De bestaande landschappelijke karakteristieken (o.a. openheid, kleinschaligheid, type landschapselementen) geven hier een eerste richting aan.



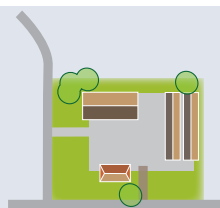
Landschap als basis

- **Compact en samenhangend erf**

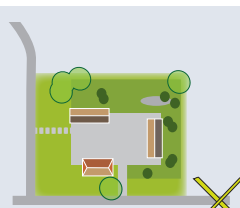
Bestaande erven vormen de referentie voor nieuwe ontwikkeling. Hierbij dient het erf als één geheel te worden beschouwd. Algemene inrichtingsprincipes voor erfinrichting staan hieronder vermeld;

Erfinrichting

- Bestaande inrichting (historische) erven vormen de referentie voor nieuwe ontwikkeling. Hierbij dient het erf als één geheel te worden beschouwd.
- Bebouwing wordt rond het erf gegroepeerd in een compact en samenhangend ensemble.
- Bij voormalige agrarische erven dient het nieuwe erf (bouwvlak) minder groot zijn dan het oorspronkelijke erf (verkleining van het bouwvlak is een algemene voorwaarde). Hierdoor ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld erfbepanting of andere landschapselementen. Het compacte erf stimuleert tevens de aanleg van een gezamenlijke parkeervoorziening en de bundeling van bijgebouwen.
- De omvang van de omliggende tuinachtige erf dient beperkt te blijven. Deze zal kleiner/gelijk zijn dan de huidige situatie en mag in ieder geval niet groter worden.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.



Huidige situatie



Na functieverandering
Nietwenselijk: uitbreiding van het erf
tbv tuin

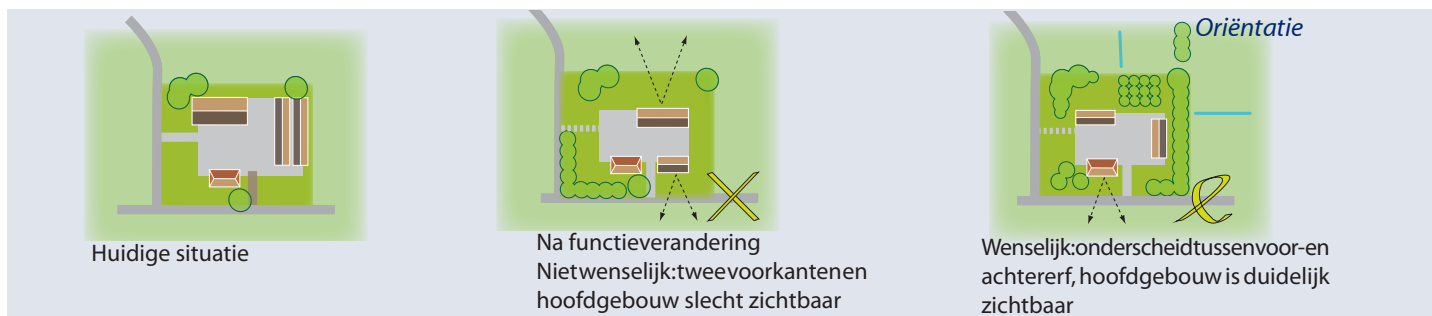


Wenselijk: verkleining van erf met landschappelijke inrichting van de eranden

Erfinrichting

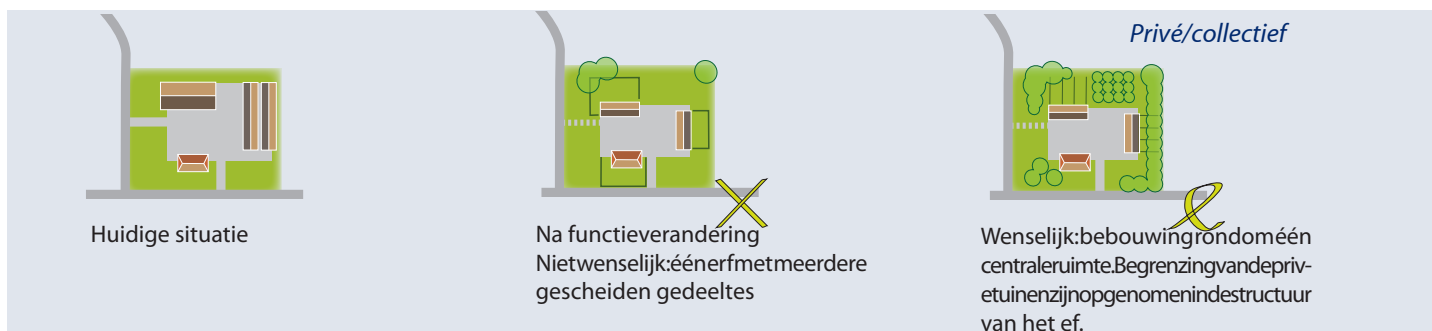
Oriëntatie

- De oriëntatie van het erf wordt afgestemd op het omliggende landschap hierbij rekening houden met voor- en achterkant, zichtlijnen, natuurlijk relief etc.
- Het erf dient een heldere ruimtelijke opbouw te hebben met onderscheid tussen voor- en achter erf. Hierdoor ontstaat een heldere structuur in het plan met onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.



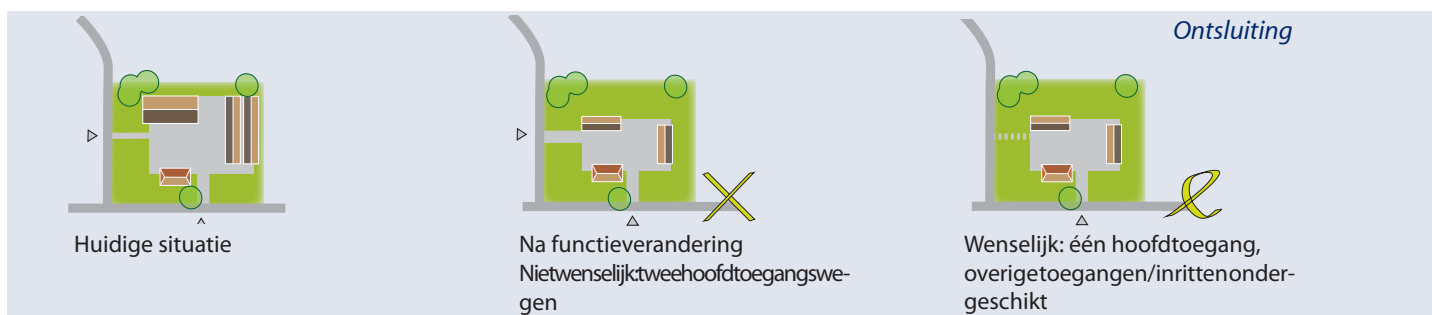
Privé/collectief

- De centrale ruimte op het erf vormt de collectieve ruimte. De toegangen van de bebouwing zijn bereikbaar vanaf de collectieve ruimte. De collectieve ruimte zorgt voor eenheid binnen het erf en vergroot de sociale binding.
- De begrenzing van de privétuinen dient opgenomen te zijn in de structuur van het erf. De ligging van de tuinen en de hoogte en type erfafscheiding zijn hierin bepalend.



Ontsluiting

- Het erf dient bij voorkeur één hoofdtoegang te hebben. Overige toegangswegen/inritten zijn ondergeschikt.



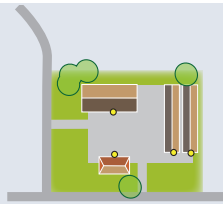
Parkeren

- Bij parkeren op het erf moet vermeden worden dat auto's het beeld van het erf gaan bepalen. Bij voorkeur dient het parkeren inpandig te zijn.
- Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.

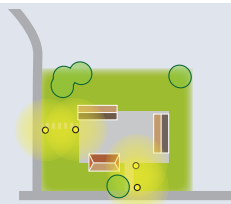


Materialisatie & verlichting

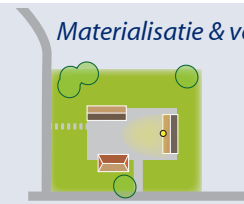
- De bestrating dient bij te dragen aan het karakter van het erf. Het beeld dat nagestreefd wordt is dat van een boerenerf waarbij de bestrating niet het beeldbepalende element van het erf is. Grind en gebakken klinkers geven een authentieke uitstraling, asfalt en beton passen bij het functionele beeld van het erf. Het gebruik van sierbeton is niet wenselijk.
- Verlichting op het erf dient beperkt te blijven (o.a. i.v.m. lichtvervuiling).



Huidige situatie



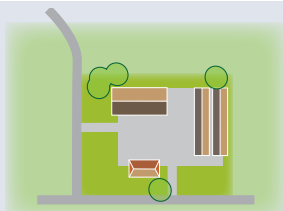
Na functieverandering
Nietwenselijk: het verlichten van de toegangswegen/inritten



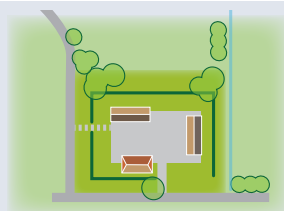
Wenselijk: minimale verlichting op het erf

Beplantingsstructuur

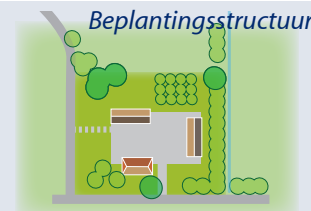
- Waardevolle bestaande erfbeplanting dient te worden behouden. Bestaande volgroeide beplanting is erg bepalend voor de sfeer en structuur op het erf.
- De randen van het erf dienen met landschappelijke, streekeigen beplanting te worden omkaderd. Op welke wijze is afhankelijk van het type landschap.



Huidige situatie



Na functieverandering
Nietwenselijk: afscherming van het erf door middel van haag van coniferen of laurier



Wenselijk: Waarvolle beplanting wordt gehandhaafd, randen landschappelijk gericht sluiten aan op de bestaande landschapsstructuur

Erfbeplanting

Hoe ons landschap eruit ziet wordt mede bepaald door de boerenerven. De erven zijn van oudsher sterk verbonden met hun omgeving. Beplanting speelt daarin een belangrijke rol. Elke landschap kent zijn eigen type beplanting, afhankelijk van grondsoort en grondwaterstand. Elk erf vraagt daarom om beplanting die bijdraagt aan het landschap. In de keuze van beplanting op het erf en omgeving is zowel de verschijningsvorm (houtwal, boomgaard) als de soortkeuze (els, eik) van belang. Belangrijk is om altijd streekeigen soorten toe te passen. Voor soortkeuze wordt verwezen naar de brochure 'Ons landschap en haar erf' oktober 2011.

7.3.2 Voorwaarden erfinrichtingsplan

Het plan bestaat uit:

- Programma (bestaande/nieuwe bebouwing, maatvoering, massaopbouw)
- Historische/landschappelijke analyse
- Inrichtingsvoorstel, schaal 1:500 dat inzicht geeft in situering gebouwen, onderscheid privé en openbare, verharding, ontsluiting, parkeren en beplanting.

Om een concrete vertaling te maken van de algemene richtlijnen zijn in de bijlage 7 per deelgebied gebiedseigen richtlijnen opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast dient de brochure 'Ons landschap en haar erven (2011)' als handreiking voor de erfinrichting.

7.4 Beeldkwaliteit

7.4.1 Richtlijnen beeldkwaliteit

Functieverandering maakt het mogelijk geheel of gedeeltelijk nieuwe bebouwing te realiseren op de locatie en bestaande gebouwen te verbouwen. Van belang is dat de bouwmassa en vormgeving passen in het landelijk gebied en aansluiten bij eventueel te handhaven bebouwing. In het beeldkwaliteitsplan geeft de initiatiefnemer aan op welke wijze deze (nieuwe) bebouwing wordt vormgeven.

Om richting te geven aan de inhoud van het op te stellen beeldkwaliteitsplan zijn in de paragraaf hierna locatie-specifieke richtlijnen ten aanzien van functieverandering genoemd. Deze richtlijnen vormen een aanvulling op de *richtlijnen per object* uit het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Rheden (2009). Daarnaast dient aansluiting te worden gezocht bij de *richtlijnen per gebied* (landschapstypen) uit het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan zal tevens separaat door de raad worden vastgesteld als onderdeel van welstandsnota.

De hierna volgende richtlijnen gelden zowel voor volledige nieuwbouw als voor nieuwbouw bij bestaande bebouwing en/of verbouw.

7.4.2 Beeldkwaliteit: Functieverandering naar wonen of niet-agrarische bedrijven

Situering

- de nieuwe functie wordt ondergebracht in voormalige bedrijfsbebouwing of in nieuwe gebouwen.
- bestaande bebouwing die uit oogpunt van landschap, cultuurhistorie of architectonische vormgeving als beeldverstoring wordt aangemerkt wordt bij voorkeur gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- Het geheel van hoofd- en bijgebouwen dient een samenhangend erfensemble te vormen, waar bij de gebouwen zijn gesitueerd rondom een verhard erf.
- Het is wenselijk om de oorspronkelijke historisch waardevolle oriëntatie van de bebouwing terug te laten komen in de nieuwe situering van de erfbebouwing. Hierbij valt te denken aan de voor- en achterkant van het erf en de positie van hoofd- en bijgebouwen.
- nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de te handhaven monumentale en karakteristieke bebouwing.
- bestaande (historische) rooilijnen dienen te worden gerespecteerd.
- bij vervangende nieuwbouw rekening houden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting van de bebouwing op het erf; nieuwbouw mag niet leiden tot verrommeling van het erf.

Massa en vorm

- bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een eenvoudige kapvorm (zadeldak). Voor nieuwe bebouwing geldt één laag met een kap. Als basis geldt voor nieuwbouw een maximale nokhoogte 10.00 m en maximale goothoogte 3.00 m.
- dakkappellen zijn niet wenselijk. Ramen of uitsparingen in het dakvlak zijn wel toegestaan.
- voor nieuwbouw naast bestaande bebouwing geldt dat de bestaande hoofdvorm (nok- en goothoogte, kapvorm) bepalend is voor de nieuwe bebouwing.
- de gebouwen (bestaand en nieuw) dienen een onderlinge hiërarchie te hebben in vorm, massa en hoogte.
- bijgebouwen zijn in vorm en massa ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Nieuwe bijgebouwen dienen zoveel mogelijk te worden geclusterd.
- nieuwe aanbouwen bij bestaande bebouwing zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevels

- De gevels dienen aan te sluiten bij de gevelopbouw van historische/traditionele landelijke bebouwing danwel afgestemd te worden op de gevelbouw van de monumentale/karakteristieke panden op het erf.
- gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.
- gevelopeningen hebben een verticaal karakter en variëren in maat en vorm, afhankelijk van het functionele karakter van de achterliggende ruimte.
- De vormgeving van de bebouwing sluit aan bij het landelijke karakter van het buitengebied.
- De bebouwing op het erf vertoont een duidelijke samenhang in vormgeving.
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden behandeld als representatieve gevels.

Situering



foto: Grontmij



bron: Aequo

Massa en vorm



Bron: Jelle de Jong architecten



Bron: Grontmij



Bron: Bouwbedrijf BKH

Gevels



Bron: Cor Kalfsbeek Architectuur



Bron: Cor Kalfsbeek Architectuur



Bron: SeARCH

Kleur- en materiaalgebruik



Bron: Cor Kalfsbeek Architectuur



Bron: Cor Kalfsbeek Architectuur



Bron: Cor Kalfsbeek Architectuur

Kleur- en materiaalgebruik

- nieuwbouw op een historisch/traditioneel erf of naast monumentale/karakteristieke panden dient afgestemd te worden op het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik.
- het kleurgebruik is ingetogen en passend in het landschap.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen: bakstenen voor gevels en dakpannen en/of riet op daken toepassen.
- glas, glimmende, spiegelende oppervlakken, metaal en kunststof worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Detaillering

- de specifieke detaillering van gevelopeningen, goten en daken wordt met aandacht ontworpen
- reclame aan panden wordt niet toegestaan.
- interpretatie van oorspronkelijke ornamentiek is mogelijk.

7.4.3 Voorwaarden beeldkwaliteitsplan

Het plan bestaat uit:

- Historische analyse (bestaande bebouwing in relatie tot het erf en omgeving).
- Uitgangspunten (Historische analyse en beleid).
- Beeldkwaliteitseisen (situering, massa en vorm, gevels, kleur- en materiaalgebruik en detaillering).

7.5 Beheer

7.5.1 Algemene richtlijnen Beheerparagraaf

Voor de voorgestelde inrichtingsmaatregelen dient een beheerparagraaf te worden opgenomen in het functieveranderingsplan.

Een beheerparagraaf bestaat uit:

- Een beschrijving van de te beheren objecten (landschapselementen, paden, routes objecten).
- Beschrijving van de beheermaatregelen (Uitgegaan wordt van een beheerperiode van 10 jaar).



8 Compensatieregeling

8.1 Hoeveel compensatie?

Zowel de provincie als de Stadsregio geven in het Streekplan respectievelijk de Notitie functieverandering buitengebied aan dat de mogelijkheid voor functieverandering gekoppeld is aan een tegenprestatie die bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls van het buitengebied. De compensatie is een maatschappelijke tegenprestatie die initiatiefnemers van een functieverandering leveren in ruil voor waardevermeerdering van het bezit als gevolg van een bestemmingsplanwijziging zoals bijvoorbeeld een woningbouwtitel. Zo ontstaat een meerwaarde voor zowel de initiatiefnemer als de gemeenschap.

De mate waarin compensatie moet worden toegepast wordt gekoppeld aan de grondexploitatie. Uitgangspunt daarbij is: hoe groter de totale financiële meerwaarde van de functieverandering hoe groter het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in compensatie. Extra kosten die gemaakt worden om bijvoorbeeld monumenten te behouden en te restaureren, mogen worden afgetrokken van het deel aan meerwaarde dat de initiatiefnemer moet investeren als compensatie. De functieverandering en de compensatie moeten altijd een directe aantoonbare ruimtelijke relatie hebben. De functieverandering en de compensatie moeten altijd een directe aantoonbare ruimtelijke relatie hebben.

Het is van belang dat de investering die de initiatiefnemer moet plegen als compensatie voor de functieverandering in verhouding staat tot de financiële meerwaarde die initiatiefnemer haalt uit de functieverandering. Daarnaast is het van belang dat er een eenduidige rekenmethode wordt toegepast om de omvang van de compensatie te bepalen zodat de initiatiefnemer in een vroeg stadium kan bepalen waar hij rekening mee moet houden en mogelijke willekeur kan worden voorkomen.

De rekenmethode om te komen tot de omvang van de compensatie is gestoeld op een methode die o.a. de gemeente Voorst en de gemeente Lochem hanteren. Deze inmiddels in de praktijk beproefde methode heeft daar laten zien functioneel te zijn en de gewenste duidelijkheid te geven aan initiatiefnemer en gemeente.

De rekenmethode gaat er van uit dat elke functieverandering een meerwaarde oplevert. Om die meerwaarde te bepalen worden alle verwachte kosten en opbrengsten door de initiatiefnemer in beeld gebracht. De initiatiefnemer doet dit door middel van offertes en onafhankelijke taxaties te overleggen. In bijlage 8 is een voorbeeld opgenomen van een berekening waarin aan de hand van een aantal parameters de kosten, meerwaarde en het compensatiedeel met de bestedingsdoelen is weergegeven. Het compensatiedeel mag ingezet worden voor een breed scala aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteitswinst van het buitengebied. Zie hoofdstuk 7 voor de compensatiemogelijkheden.

De gemeente Rheden kiest er net als de gemeenten Voorst en Lochem voor om 25% van de netto meerwaarde als bijdrage aan de compensatie voor de functieverandering te vragen. Met deze verhouding gaat er enerzijds een stimulans uit naar de initiatiefnemer omdat de functieverandering financieel wat oplevert. Anderzijds wordt er ook een tegenprestatie gevraagd waarmee de maatschappelijke meerwaarde kan ontstaan. Voor een uitgebreidere toelichting op de rekenmethode voor compensatie wordt verwezen naar de Notitie rekenmethode compensatie functieveranderingen buitengebied.

8.2 Financiële bijdrage

Compensatie vindt in principe plaats op het eigendom van de initiatiefnemer. Wanneer dit niet mogelijk is zal compensatie moeten plaatsvinden in de vorm van een financiële bijdrage. De gemeente Rheden is bezig met fondsvorming. Dit is één van de ambities uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Op het moment dat het gebiedsfonds in werking is getreden kan de financiële bijdrage hieraan toebedeeld worden. Dit gebiedsfonds is vervolgens gekoppeld aan specifieke projecten uit het uitvoeringsprogramma van het LOP. Zo lang er geen gebiedsfonds in werking is kan de bijdrage ondergebracht worden bij de gemeente die daar in de directe omgeving zal investeren als bijdrage aan de beleidsdoelen van het LOP. Er moet altijd sprake zijn van een aantoonbare directe ruimtelijke relatie tussen de door de initiatiefnemer gewenste functieverandering en de ruimtelijke compensatie. Dit dient dan ook gelijktijdig met de functieverandering planologisch geregeld te worden.



Bijlagen

Bijlage 1 Functieveranderingenbeleid

Samenvatting beleid: Streekplan Gelderland 2005 en de Notitie Functieverandering Buitengebied (2007, stadsregio KAN).

Gezien de ontwikkelingen in de landbouwsector zullen ook in de gemeente Rheden een aantal agrarische bedrijven hun functie verliezen of voor verbreding kiezen. In het Streekplan geeft de provincie een kader aan waarbinnen vrijkomende (agrarische) gebouwen kunnen worden hergebruikt. Op deze wijze wil de provincie bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden hergebruikt en kan tegemoet gekomen worden aan de behoefte aan wonen en werken in het landelijk gebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De volgende doelen heeft zij daarmee voor ogen:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken te accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied;
- ruimte bieden aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten van het landelijk gebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouw perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft gehoor gegeven aan de oproep in het Streekplan Gelderland dat elke regio haar eigen verdere uitwerking mag maken ten aanzien van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Op 18 oktober 2007 heeft de raad van de Stadsregio de Notitie functieverandering buitengebied vastgesteld. Hieronder volgen de hoofdlijnen van dat beleid.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar voor wonen kan plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, mogen maximaal twee woon gebouwen ontstaan en zal ten minste 50% van de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt.
- Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. In dat geval mogen maximaal twee woongebouwen gerealiseerd worden met een maximale omvang van 50% van de gesloopte bebouwing.
- Het regionale beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd.
- Daarnaast is het mogelijk bij de sloop van alle bedrijfsgebouwen een of twee vrijstaande woningen terug te bouwen in plaats van woongebouwen. Voorwaarde is dat voor een vrijstaande woning minimaal 750 m² gesloopt moet worden en voor twee vrijstaande woningen minimaal 1500 m².
- Karakteristieke en/of monumentale bebouwing dient gehandhaafd te blijven en indien meer dan 50% van de bestaande bebouwing bestaat uit karakteristieke bebouwing kan afgeweken worden van het minimale percentage sloop.

Functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf

Naast wonen is ook functieverandering naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische bedrijvigheid is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- in Multifunctioneel gebied met waardevol landschap is functieverandering naar werken mogelijk tot 50% van de bestaande bebouwing tot een maximum van 750 m², waarbij de overige bebouwing wordt gesloopt. Ook mag gebruik gemaakt worden van een bestaand gebouw als die groter is dan 750m², mits 50% van de bestaande bebouwing wordt gesloopt of

een andere vorm van verevening plaatsvindt.

Verder is een maximum van 1000m² toegestaan voor de specifieke functies als verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg, voor functies die het recreatief routenetwerk versterken en in kernrandzones en buurtschappen, mits 50% wordt gesloopt of een andere vorm van verevening plaatsvindt.

- In het groenblauw raamwerk (EHS) staan gebiedsgebonden functies voorop zoals natuurbeheer, extensieve (verblijfs)recreatie en kleinschalige woon-werkcombinaties. Ook dient de functieverandering te passen binnen het provinciale "nee-tenzij" beleid.
 - in de EHS-natuur mag maximaal 750 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing worden aangewend voor uitsluitend de functies zorg, verblijfsrecreatie en dagrecreatie en voor de functies die het recreatief routenetwerk versterken;
 - in de EHS-verweving mag maximaal 750 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing worden aangewend voor alle functies.
- Vervangende nieuwbouw mag niet. Resterende bebouwing dient gesloopt te worden. Ook hier geldt dat karakteristieke bebouwing gehandhaafd dient te blijven en indien meer dan het toegestane bebouwingsoppervlak bestaat uit karakteristieke bebouwing kan afgeweken worden van het sloopvereiste.

Functieverandering naar woon-werkcombinaties

Functieverandering naar woon-werkcombinaties zijn mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- het gaat om hergebruik van de bestaande bebouwing voor wonen en werken;
- voor de werkfunctie gelden dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken;
- 50% van de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt;
- tussen wonen en werken bestaat een directe relatie, de afstand tussen het woon- en werkgedeelte is maximaal 25m.
- de bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf.

Algemene voorwaarden voor functieveranderingen naar wonen of niet-agrarische bedrijven zijn:

- de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven mogen niet belemmerd worden;
- de functieverandering gaat gepaard met een bestemmingswijziging en het agrarisch bouwperceel komt te vervallen;
- de functieverandering is alleen van toepassing op bestaande, legale vrijgekomen gebouwen die zijn gelegen in het buitengebied.
- er mogen geen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling;
- met een beeldkwaliteitplan wordt de verschijningsvorm afgestemd op de omgeving;
- er vindt geen detailhandel plaats anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten.

Verevening

Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt, dat wil zeggen: in ruil voor de mogelijkheid tot functieverandering moet een tegenprestatie worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Dit betreft een of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- Beeldkwaliteit van de bebouwing
- In stand houden karakteristieke of monumentale bebouwing
- Landschappelijke en/of ecologische kwaliteit
- Kwaliteit van publieke voorzieningen (bijv. nieuwe paden)
- Leefbaarheid van het platteland (bijv. beëindiging milieuhinderlijk bedrijf)

De basis voor verevening is dat tenminste de helft van de vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Het regionaal beleid maakt het mogelijk af te wijken van de reductie van 50% van het bebouwde oppervlak, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn.

Vormen van verevening zijn dan:

- Sloop
- Verkleinen bouwvlak/ groene herbestemming
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing
- Natuurontwikkeling
- Landschappelijke inpassing
- Verbetering infrastructuur
- Aanleg recreatieve voorzieningen
- Financiële bijdrage
- Eventuele andere maatregelen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 2 Van regionaal naar gemeentelijk kader

Wijzigingen ten opzichte van het regionale functieveranderingenbeleid

Landschappelijke inpassing vs compensatie

In het regionale beleid worden landschappelijke inpassing, sloop, het verkleinen van het bouwvlak en behoud van monumentale en karakteristieke bebouwing als vormen van compensatie aangemerkt. De gemeente beschouwt deze maatregelen echter als algemene voorwaarden voor een functieverandering. Landschappelijke inpassing is een voorwaarde om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken in het buitengebied. De ervaring leert inmiddels dat alleen slopen onvoldoende kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Het aanmerken als compensatiemogelijkheid zou betekenen dat dit een keuzeonderdeel is en dus ook voor andere maatregelen gekozen kan worden. Dat is niet wenselijk.

Ingrepen als sloop, verkleinen van het bouwvlak en behoud van monumentale en karakteristieke bebouwing vinden op het erf plaats en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Ze beoordelen als compensatie leidt dan tot verwarring. De gemeente kiest er daarom voor om compensatiemogelijkheden te begrenzen tot maatregelen die in principe op eigen gronden buiten het directe erf liggen.

Aantal woningen

Het regionale beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. Dit kan leiden tot grote hoeveelheden woningen, aangezien bedrijven over zeer grote aantallen m² vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen beschikken. De gemeente Rheden wil het aantal woningen per functieverandering beperken tot maximaal 5 woningen. Hiermee sluit de gemeente aan bij het terughoudende woningbouwbeleid bij nieuwe woningbouwinitiatieven (zie bijlage 4). Daarnaast koppelt de gemeente het aantal woningen aan het aantal m² sloop.

Woning vs woongebouw

Binnen het gemeentelijke functieveranderingenbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen woning en woongebouw. Binnen het regionale functieveranderingenbeleid zijn de mogelijkheden voor woongebouwen zeer ruim zowel in aantal als in afmeting. De mogelijkheden voor vrijstaande woningen zijn veel kleiner. Bij een maximum aantal van 5 woningen ontstaat dan al snel de discussie waarom ergens een nieuwe dubbele woning (=woongebouw) wel kan en een vrijstaande woning niet. Bovendien wil de gemeente naast het aantal woningen ook de bouwmassa inperken bij nieuwe bebouwing. Bij functieverandering is daarom het te nieuw te bouwen deel gebonden aan een maximaal aantal m³.

Hergebruik-nieuwbouw

- Nieuwe woongebouwen: De gemeente streeft zoveel mogelijk naar behoud van waardevolle bebouwing en wil voorkomen dat bebouwing wordt gesloopt louter om gunstige financiële redenen. Nieuwbouw wordt daarom niet zonder meer toegestaan.
- Het regionale functieveranderingenbeleid gaat bij wonen uit van volledige nieuwbouw of hergebruik. De gemeente maakt een combinatie van hergebruik en nieuwbouw eveneens mogelijk. Dit om ook te voorkomen dat onnodig gesloopt zou moeten worden om twee woongebouwen te kunnen realiseren.
- Nieuwbouw is voor niet agrarische bedrijfsfuncties ook toegestaan (m.u.v. de uiterwaarden). De (beeld)kwaliteit van bestaande bedrijfsbebouwing kan bijzonder gering zijn. Ook kan het zijn dat het om bedrijfstechnische of bedrijfseconomische redenen niet haalbaar is om een bedrijfsgebouw her te gebruiken. Nieuwbouw kan dan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit door een verbetering van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpasbaarheid.

Funciedifferentiatie

De gemeente geeft in haar beleidskoers onderscheid aan de gewenste functies per deelgebied. Uitgangspunt is versterking van de gebiedsfunctie. Om een differentiatie aan te kunnen brengen in de ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied is onderscheid gemaakt in primaire en secundaire functies. Om dit te stimuleren worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor functies die geen toegevoegde waarde hebben voor de betreffende gebiedsfuncties ingeperkt ten opzichte van het regionale beleid. Bijvoorbeeld: Binnen het deelgebied IJsselvallei worden de mogelijkheden voor wonen ingeperkt t.o.v. de andere deelgebieden (het regionale beleid maakt hier geen onderscheid). Wonen is hier geen primaire functie, want het heeft geen toegevoegde waarde voor de betreffende gebiedsfuncties.

Monumentale en karakteristieke bebouwing

Wanneer een monumentaal of karakteristiek hoofdgebouw bestaat uit een woning en een bedrijfsdeel dan wordt dit pand als geheel niet meegeteld als te hergebruiken pand. Dit is ongeacht of binnen het bedrijfsdeel wel of geen extra woningen gerealiseerd (kunnen) worden. Uitgangspunt is om eigenaren met monumentale bebouwing goede mogelijkheden te bieden monumentale panden in te passen in de functieverandering. Het aanmerken als her te gebruiken pand zou de mogelijkheden inperken ten opzichte van functieveranderingen zonder monumentale bebouwing. Overigens telt het aantal nieuwe woningen binnen een monumentaal hoofdgebouw wel mee.

Maatwerk op de Veluwe

Bij de mogelijkheden voor wonen of niet agrarische bedrijven binnen het deelgebied Veluwe is overal maatwerk aangegeven. Enerzijds gaat het binnen het deelgebied om zeer specifieke bebouwing voor wat betreft maat, type, vormgeving, monumentale waarde etc.. waardoor de mogelijkheden voor functieverandering sterk worden beperkt. Anderzijds worden de mogelijkheden binnen het deelgebied Veluwe sterk ingeperkt door de bestaande wet- en regelgeving. Het is dan niet zinvol om maximale hoeveelheden aan te geven aangezien, die voor de betreffende locaties niet reëel zijn. Verder blijven ook voor dit deelgebied de algemene richtlijnen en uitgangspunten van kracht.

Bijlage 3 Beleid

Hierna volgen de beleidsuitgangspunten die gelden voor het landelijk gebied van Rheden. Achter elke regel is aangegeven voor welke deelgebieden dit uitgangspunt of voorwaarden van toepassing is.

Beleid	
SP	<i>Streekplan Gelderland 2005, provincie Gelderland</i>
LOP	Landschapsontwikkelingsplan, 2007, gemeente Rheden en Rozendaal
Be	Belvoir, Investeren in het verleden is werken aan de toekomst, provincie Gelderland
EN	Erfgoednota 2012-2016, levend verleden, gemeente Rheden
TROP	Het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Rheden 2008-2012
BGR	Beleidslijn Grote Rivieren, 2006, ministerie van verkeer en waterstaat,
Deelgebieden	
V	Veluwe
O	Overgangszone
S	Soerensche Broek en Spankeren
IJ	IJsselvallei

Bron	Thema	Deelgebied			
		V	O	S	IJ
	Natuur en Landschap				
SP	<ul style="list-style-type: none"> De grootste delen van het buitengebied vallen binnen de EHS en Natura-2000. Hiervoor geldt een "nee-tenzij"-benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingswijzigingen zijn niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken en/of waarden van het gebied worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van dwingende openbare belangen. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> Voor Waardevol landschap geldt de "Ja-mits"-benadering. De ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan als de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> De hoofdfuncties in het landelijk gebied zijn landbouw en natuur. Ontwikkeling van beide functies is van belang voor het behoud en ontwikkeling van het landschap. Er moet evenwel ruimte zijn voor verbreding van agrarische bedrijven en de mogelijkheid voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> Vestiging van niet-agrarische bedrijven binnen EHS-natuur is niet mogelijk als er geen relatie is met de aangewezen gebiedsfunctie. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> Functiewijziging van bestaande (agrarische) bebouwing is mogelijk mits het landelijk/agrarisch karakter en de ecologische waarden niet worden aangetast en een bijdrage wordt geleverd aan de landschapswaarden in groter verband. Tevens geldt dat er geen evenredige toename van verkeer plaats mag vinden. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> Voor ruimtelijke initiatieven binnen het Stillegebied geldt dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. 	X			
SP	<ul style="list-style-type: none"> Voor Ganzen- en weidevogelgebieden geldt dat deze beschermd dienen te worden voor ontwikkelingen die leiden tot doorsnijding, aantasting van de rust en openheid, verlaging van het waterpeil en verstoringen. 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling van paardenhouderijen en – fokkerijen worden niet gestimuleerd in gebieden die een potentiële rol hebben voor natuurontwikkeling. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe ontwikkelingen moeten een aantoonbare verbetering hebben van de landschappelijke kwaliteit en de toegankelijkheid, mede in relatie tot de Veluwe vergroten. 	X	X	X	X

Bron	Thema	Deelgebied			
		V	O	S	IJ
	Natuur en Landschap				
Be	<ul style="list-style-type: none"> Voor de Veluwzoom geldt; de overgang naar de stuwwal moet worden opengehouden en de relatie tussen wonen, werken en recreatie moet worden versterkt c.q ontwikkeld. 		X		
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Bijdragen aan het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (Soerense Poort en Havikerpoort). Stimuleren van agrarische natuurbeheer 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Voor "Karakteristiek landschap" (karakteristieke essen, kommen, broekgebieden) wordt aanbevolen: "<i>Handhaving van het open karakter</i>". Weide- of akkerbeheer draagt bij aan behoud van open ruimtes. 		X	X	
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Van belang is behoud en versterken van essentiële elementen voor de landschappelijke kwaliteit van Laag Soeren, zoals zichtlijnen, open ruimtes, wei-debeheer, waterkwaliteit en – kwantiteit, cultuurhistorische waarden en omringende lanen en bosranden. 		X		
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Het tegengaan van verrommeling van bebording, schutting en hekwerken, stallen en andere landschapsontsierde voorzieningen. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Netwerk van beplantingselementen en sloten behouden en versterken. Met name langs HEN-wateren kunnen nieuwe beplantingen worden aangebracht. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van de Velperwaard als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur . 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> In de Havikerwaard, Beimerwaard en Fraterwaard ligt een mogelijkheid voor agrarische bedrijfsvoering, water- en zandwinning, natuurontwikkeling en kleinschalig toerisme. 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Behouden van de openheid van het stroomgebied van de IJssel. 				X
	Cultuurhistorie (landgoederen)				
TROP	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Rheden heeft een rijk aanbod aan cultuurhistorie. De kansen en mogelijkheden van dit aanbod moet beter worden gebruikt voor toerisme en recreatie. Vooral landgoederen, archeologie en oorlogsverleden bieden kansen. 	X	X	X	X
Be	<ul style="list-style-type: none"> Er wordt gestreefd naar duurzame instandhouding van cultuurhistorische waarden. Instandhouding en ontwikkeling van beekstructuren met bijbehorende cultuurhistorische objecten is eveneens een ambitie. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> De reeks van landgoederen vormt de kernkwaliteit van de gemeente Rheden. Overal zijn de invloeden van de landgoederen merkbaar door lanen, forse beplantingen, open ruimten en de cultuurhistorisch waardevolle landhuizen met fraaie tuinen en bijgebouwen. Het is een kwalitatief hoogwaardig landschap waarvan behoud en ontwikkeling van landschapselementen gewenst is. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Ingezet wordt op het versterken van de karakteristieke en kwaliteiten van landgoederen (landbouw, natuur en cultuurhistorische waarden) en de diversiteit tussen de landgoederen. Ook wordt ingezet het behoud van de karakteristieke boerderijen evenals typische kenmerken daarvan. 	X	X	X	X
EN	<ul style="list-style-type: none"> Waar nieuwe ontwikkelingen daarom vragen, wordt ingezet op functieverandering en herbesteding met behoud van de belangrijkste historische karakteristiekeken. 	X	X	X	X
	Water				
SP	<ul style="list-style-type: none"> De nieuwe functie mag geen belemmering of groter risico vormen t.a.v. waterbergingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebied. 	X	X	X	X
SP	<ul style="list-style-type: none"> Bij HEN-wateren mag de ruimtelijke ingrepen/ontwikkelingen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om de natte natuur of tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen. 	X	X		X
BGR	<ul style="list-style-type: none"> Functiewijziging van bestaande bebouwing van een niet-riviergebonden activiteit is in principe mogelijk. Elk functieverandering is maatwerk. 				X

Bron	Thema	V	O	S	IJ
	Recreatie				
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Voor recreatie wordt vooral ingezet op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Mogelijkheden worden gezien op de landgoederen en bij vrijkomende agrarische bebouwing. 	X	X	X	X
TROP	<ul style="list-style-type: none"> De huidige campings op de Veluwe kunnen enkel binnen het bestaande oppervlakte uitbreiden, hierdoor moet er meer aandacht gegeven worden aan natuurcampings en kamperen bij de boer om het aantal overnachtingsplaatsen uit te breiden. 	X	X		
TROP	<ul style="list-style-type: none"> De ruimte voor nieuwe initiatieven voor verblijfsrecreatie wordt vooral gezocht in bestaande bebouwing zoals bij vrijkomende agrarische bebouwing en aansluitend aan het agrarische erf zoals kamperen bij de boer. Hiermee kan het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden worden vergroot. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Bij woningen en landgoederen is toegestaan om een ondergeschikt gedeelte van het gebouw te gebruiken voor Bed & Breakfast. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> In de schil van landgoederen rondom Velp en ten noorden van Dieren kan een bundeling van recreatiemogelijkheden plaatsvinden. 		X		
TROP	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor intensievere recreatievormen zijn gedacht op de buitenplaatsen van de landgoederen, op begrensde campings, bij informatiecentra en langs de toegangswegen in de zuidelijke rand van de Veluwe. 		X		
TROP	<ul style="list-style-type: none"> Ingezet word op het mogelijk maken voor ommetjes rondom de verschillende dorpskernen en verbeteren verblijfsvoorzieningen die gekoppeld zijn aan infrastructuur (picknickplaatsen, banken, prullenbakken etc.). 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Toegankelijkheid van de afzonderlijke landgoederen en de relaties met aangrenzende gebieden zou vergroot kunnen worden. 		X	X	
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Verbeteren van de toegankelijkheid van de bosranden en de landgoederen waarbij recreatieve ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. 	X	X	X	
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Recreatieve netwerken (fiets- en wandelpaden) koppelen aan laanstructuren. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Vergroten van de recreatieve toegankelijkheid in relatie met de Veluwe. 		X		
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Vergroten van de recreatieve toegankelijkheid van de uiterwaarden (waar dit geen verstoring van de natuur oplevert). 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Vergroten van de toegankelijkheid door aanleg van fiets- en wandelroutes ten behoeve van natuur- en landschapsbeleving (Havikerwaard en omgeving) . 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Vergroten van de toegankelijkheid van de oevers van de IJssel, IJsselstrangen en plassen. 				X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van recreatieve verbindingen tussen Veluwe en IJsseldal. 	X	X	X	X
LOP	<ul style="list-style-type: none"> Verbeteren van de recreatieve verbindingen met de Broekdijk en de Lathumse Veerweg 				X

Bijlage 4 Woonbeleid

Samenvatting vigerend woonbeleid

Met functieverandering stelt de provincie zich o.a. het doel de behoefte aan landelijk wonen te accommoderen in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied. Deze doelstelling sluit aan bij de regionale situatie. Zo blijkt uit het **WoonOnderzoek 2009** (behoefteonderzoek) dat er in de Stadsregio Arnhem Nijmegen een veel grotere vraag is naar koop- en huurwoningen in het woonmilieu Landelijk Wonen dan het huidige aanbod ervan.

In het **Kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP)** 'Keuzevrijheid en identiteit' (provincie Gelderland 2010) zijn afspraken vastgelegd tussen provincie, de stadsregio, gemeenten en corporaties over het uitvoeren van het regionale woonprogramma. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP 2010-2019 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor het woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Verstedelijkingsvisie 2010-2020

De verstedelijkingsvisie 'Van Koers naar Keuze' (Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2011) bevat de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010-2020. Daarnaast zijn in de visie onder andere afspraken opgenomen over de regionale woningbouwprogrammering. Via de Bestuursvereenkomst Verstedelijking&Mobiliteit zijn vervolgens per subregio (proces)afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma.

In de **Woonvisie 2009-2013 Wonen met Toekomst** (gemeente Rheden) zijn als speerpunten voor nieuwbouw benoemd:

- Voldoen aan behoefte;
- Kwaliteit staat voorop;
- Locatiegerichte benadering ter versterking van lokale identiteit

Verder wordt voor nieuwbouw uitgegaan van:

- De haalbaarheid van de differentiatieafpraak 50%betaalbaar/50%(middel)duur wordt gezien in relatie tot locatiemogelijkheden, differentiatiebehoefte en totale woonlasten. Vooral bij kleinere inbreidingslocaties (minder dan 10 woningen) is de verhouding 50/50 al losgelaten als de financiële haalbaarheid aantoonbaar in gevaar kwam.
- Een stevig accent op het toevoegen van middeldure en grondgebonden woningen.
- Per locatie beoordelen of een nieuwbouwplan een kwaliteitsimpuls betekent voor de omgeving. In de woonvisie gaat de gemeente uit van een woningbouwproductie van gemiddeld 60-80 woningen per jaar, inclusief woningen in het buitengebied.

De **Notitie woningbouwprogramma 2011** (gemeente Rheden) vormt het richtsnoer voor bestaande en nieuwe woningbouwinitiatieven

- De huidige plancapaciteit lijkt voorlopig voldoende om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te vangen. Op lange termijn (voor de periode na 2020) is het van belang dat de capaciteit minder hard groeit dan voorheen het geval was.
- De gemeente is in het vervolg terughoudend bij het verlenen van medewerking aan nieuwe (particuliere) woningbouwinitiatieven waarbij per saldo meer dan 5 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Nieuwe initiatieven moeten passen bij de marktvrage en plannen die op dat moment in voorbereiding of uitvoering zijn, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.
- Past een nieuw initiatief niet bij de plancapaciteit, dan wordt hier in principe geen medewerking aan verleend tenzij het nieuwe initiatief beter tegemoet komt aan de behoefte of een specifiek maatschappelijk belang dient.

2 Functieverandering en het woonbeleid

Volgens het regionale functieveranderingenbeleid dient functieverandering naar wonen te passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma. De gemeente beperkt het aantal te bouwen woningen tot maximaal 5 per functieverandering. Gezien het geringe aantal woningen en de specifieke woonlocaties die gecreëerd worden is een eis voor bijvoorbeeld een bepaald percentage sociale woningbouw niet reëel.

Op bepaalde locaties kan evenwel afgeweken worden van de regionale afspraken, mits dit op een andere plek in het (regionale) woningbouwprogramma door andere ontwikkelingen voldoende wordt gecompenseerd.

Bijlage 5 Bedrijvenlijst

Bedrijvenlijst

X : Hoofdfunctie

Deelgebieden (primaire functies)

V : Veluwe

O : Overgangszone

S : Soerensche Broek en Spankeren

IJ : IJsselvallei

A : In alle deelgebieden van toepassing

Blauw = aanvullende bedrijfsfuncties

Functie	EHS - Natuur	EHS-verweving	Overige gebieden (Multifunctioneel gebied)	Primaire functies	Secundaire Functies	SBI code	Afstanden voor geur/stof/geluid/gevaar
1 Verblifsrecreatie							
- minicamping	-	-	-			55.30	30/0/50/30
- bed&breakfast	X	X	X	A		55.10.2	10/0/10/10
- recreatie-appartementen	X	X	X	O S IJ		55.20.1	10/0/10/10
- Erfgoedlogies	X	X	X	A		55.10.2	10/0/10/10
- Kampeerboerderij	X	X	X	A		55.20.1	10/0/30/10
- Groepsaccommodatie	X	X	X	A		55.20.1	10/0/30/10
2. Dagrecreatie							
- catering	-	X	X	O S IJ		56.2	10/0/30/10
- cafe	-	X	X	O S IJ		56.30	0/0/10/10
- restaurant	X	X	X	A		56.10.1	10/0/10/10
- eethuis	X	X	X	A		56.10.1	10/0/10/10
- ijsalon	X	X	X	A		56.10.3	10/0/10/10
- terras/ theetuin	X	X	X	A		56.10.2	10/0/10/10
- theeschenkerij	X	X	X	A		56.10.2	10/0/10/10
- bezoekerscentrum	X	X	X	A			0/0/10/0
- paardenpension / -stalling verhuur	-	X	X	O S IJ		93.12.5/96.09	50/30/30/0
- sauna (geen wellness)	-	X	X	O S IJ		96.04	10/0/30/0
- Kuuroord	-	X	X	O S IJ			
- Bedrijfsactiviteiten op het gebied van buitensport- en recreatie welke gericht zijn op landschapsbeleving, zoals verhuur van fietsen en kano's, pitch en put, etc.	X	X	X	O S IJ			0/0/30/0
- Speelboerderij	X	X	X	A			30/10/30/0
- Indoor sport- en spelactiviteit	X	X	X	A		93.14.9	0/0/30/0
3. Zorg							
• sociale functie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, etc)	-	X	X	NVT		86.22.12	10/0/10/0
• individuele (para)medische of therapeutische praktijk	-	X	X	O S IJ		86.22.11/86.22.12	10/0/10/0
• privékliniek	-	X	X	O S IJ		86.22.12	10/0/10/0
• Zorgboerderij	X	X	X	O S V	IJ	87.20.02/87.30.12	10/0/30/10
• Kinderdagverblijf	X	X	X	O S IJ		88.91.1	10/0/30/10
• Meditatiecentrum	X	X	X	A		93.29.9	10/0/10/0
4. Binnenopslag (overige niet - Agrarische bedrijven)							
- caravans / boten	-	X	X	S	O IJ	52.21/52.22	0/0/10/0
- inboedel	X	X	X	S	O IJ	52.10.9	0/0/30/0
- overige opslag	X	X	X	S	O IJ	52.10.9	0/0/30/0

Functie	EHS - Natuur	EHS-verweving	Overige gebieden (Multifunctioneel gebied)	Primaire functies	Secundaire Functies	SBI code	Afstanden voor geur/stof/geluid/gevaar
5. Overige functies							
<i>Landbouw verwante functies</i>							
• agrarische hulpbedrijven							
- loonbedrijven	-	X	X	O S IJ		01.61	30/10/50/10
- drainagebedrijven	-	X	X	O S IJ		43.12	30/10/50/10
- veehandelsbedrijven	-	X	X	O S IJ		46.11	30/10/50/10
• toeleverende bedrijven							
- spermabank	-	X	X	O S IJ		01.62	30/10/30/0
- foeragehandel	-	X	X	O S IJ		10.91	30/10/30/10
- zaaizaad en potgoed	-	X	X	O S IJ		01.64	30/10/30/10
- opslag agrarische producten	-	X	X	O S IJ		01.63	30/10/30/10
- hoefsmederij	-	X	X	O S IJ		01.62	30/10/50/10
• semi-agrarische bedrijven							
- hoveniersbedrijven (niet zijnde boomkwekerijen of een combinatie daarvan)	-	X	X	S	IJ	81.30	30/10/50/10
- boomverzorgingsbedrijven	-	X	X	S	IJ	81.30	30/10/50/10
- natuur- en landschapsbeheer	X	X	X	A		91.04.2	30/10/50/10
- bosbouwbedrijven	-	X	X	O S	IJ	02.40	10/10/50/0
- tuincentrum (niet zijnde boomkwekerijen of een combinatie daarvan)	-	-	X			47.76.2	0/0/30/10
• manege	-	X	X	O S IJ		93.12.5	50/30/30/0
• huifkarcentrum	-	-	X	S	IJ		30/10/50/10
<i>Aan huis-gebonden-beroep</i>							
- dierenarts	X	X	X	NVT		8512	10/0/10/0
- atelier	X	X	X	NVT		9251	0/0/10/0
- overige aan-huis-gebondenberoepen	X	X	X	NVT			10/0/10/0
<i>Medisch(verwant)e dienstverlening</i>							
- dierenkliniek	-	-	X	S IJ		96.09	0/0/10/0
<i>Overige dienstverlening</i>							
- museum/ tentoonstellingsruimte	-	X	X	S	O IJ	91.02.1	0/0/10/0
- dierenasiel / -pension	-	-	X	S	IJ	96.09	30/0/100/0
- advies- en ontwerp bureau's en dergelijke.	X	X	X	SO	IJ	71.11, 72.12.01 t/m 72.12.08	0/0/10/0
- antiekhandel	-	X	X	SO		82.99.2	0/0/10/0
- kunsthandel	-	X	X	SO		82.99.2	0/0/10/0
- studio's (film,TV, radio en geluid)	-	X	X	SO	IJ	921.922	0/0/30/0
- grafische bedrijven	-	X	X	SO	IJ	74.10	10/0/10/0
<i>Ambachtelijke landbouw-productverwerkende bedrijven</i>							
- slachterij	-	X	X	SO			10/0/10/0
- vleesverwerking	-	X	X	SO			10/0/10/0
- zuivelverwerking	-	X	X	SO			10/0/10/0
- plantaardige produktverwerking	-	X	X	SO			10/10/10/0
- imkerij	-	X	X	A	A		0/0/0/10
- wijnmakerij	-	X	X	SO	IJ	1593	10/0/10/0
- bierbrouwerij	-	X	X	SO			10/0/10/0
- ijsmakerij	-	X	X	SO			10/0/10/0
- riet- en vlechtwerk	-	X	X	S IJ O			0/10/10/0
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>							
- Ambachtelijke bedrijven waaronder op het gebied van meubels, aardewerk, natuursteenbewerking, beeldhouwen, muziekinstrumenten, sieraden, glaswerk en leder- en textielwaren.	X	X	X	S IJ O			0/10/10/0

Bijlage 6 Gebiedskenmerken

In deze bijlage worden de belangrijkste kenmerken per deelgebied beschreven. Naast een beschrijving van de landschappelijke kenmerken wordt ook ingegaan op de belangrijkste functies in het deelgebied.

Landschappelijke karakteristieken

De vier landschapszones de Veluwe, de Overgangszone, Soerensche Broek en Spankeren en de uiterwaarden van de IJsselvallei bezitten ieder een eigen landschappelijke karakteristiek.

Veluwe

De Veluwe wordt gekenmerkt door zijn geomorfologische verschijningsvorm: stuwwal.

De erosiedalen en stuifzanden zorgen voor een grillig patroon van hoogteverschillen. Sprengkoppen op de flanken zorgen voor schoon water in de lager gelegen delen van de gemeente. Bossen en heide bepalen het beeld. In dit gebied is natuur de belangrijkste functie. Een groot deel valt onder het Nationaal Park Veluwezoom, daarnaast wordt het gerekend tot het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit deelgebied omvat ook grondgebied van een aantal landgoederen. Bebouwing is beperkt aanwezig, vaak met een recreatieve functie. Recreatief medegebruik is overigens een van de belangrijkste nevenfuncties die het gebied kent.

Overgangszone

De overgangszone is het gebied op de flanken van de stuwwal en aan de voeten van de uiterwaarden. Hoogteverschillen zijn kenmerkend voor dit deelgebied. Karakteristiek zijn de open essen op de flank van de stuwwal en de open ruimtes tussen de dorpen. Naast de dorpen zijn in dit deelgebied ook vele landgoederen en bijna alle Rhedense buitenplaatsen te vinden.

Behalve de cultuurhistorische bebouwing van de landgoederen zijn de bijbehorende laanstructuren, parken, tuinen en bossen waardevol en beeldbepalend. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter. De bossen (deels ook parkbossen) van de Veluwe zijn overal in het beeld aanwezig en vormen een visuele rand van het gebied. Aan de andere zijde vormt de dorpenroute een natuurlijke begrenzing van dit deelgebied. Velerlei functies hebben een plek gevonden in dit gebied. Naast landbouw en natuur is sprake van verspreide woonbebouwing en niet-agrarische bedrijvigheid. Voor de recreatie is het gebied zeer aantrekkelijk. In de bosranden zijn verscheidene recreatieve voorzieningen te vinden.

Soerensche Broek en Spankeren

De omgeving van Spankeren en het Soerensche Broek kenmerkt zich door openheid in het noordelijke deel rond de Soerense Beek. Rond deze beek en omliggend gebied vindt natuurontwikkeling plaats. Het zuidelijke deel rond Spankeren kent meer afwisseling en heeft een kleinschaliger karakter. Hier staat ook de meeste bebouwing, verspreid door het gebied. Het landgoed De Bockhorst domineert het beeld door verdichting met bospercelen en laanstructuren. Langs de randen van het gebied dringt de bebouwing van Dieren en Spankeren zich op. Het Apeldoorns Kanaal vormt met de begeleidende beplanting een zichtbare begrenzing van het gebied. Het gebied is vooral als agrarische grond in gebruik. De boerenerven liggen als kleine clusters in het landelijk gebied. Door de afwisseling is het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

IJsselvallei

Het landschap van de IJsselvallei is gevormd door het water. Rivierbeddingen en hogere ruggen zorgen voor een microreliëf. Op die ruggen en op pollen (kunstmatig opgehoogde woonplaatsen uit de middeleeuwen) bevindt zich de bebouwing. Deze voornamelijk agrarische bebouwing is verspreid door het gebied gelegen en vormt samen met de kronkelende wegen en dijken een afwisselend landschap. Het agrarische karakter is beeldbepalend. Richting de rivier de IJssel is het landschap meer open, maar richting de stuwwal is juist sprake van een veel beslotener uiterwaardenlandschap. Variatievolle verdichtingen in de vorm van kleine bosjes, (meidoorn) hagen en singels domineren in het beeld. De uiterwaarden tussen Velp en Rheden en bij Spankeren zijn smaller en daardoor weidser van karakter. Aan de randen is wel sprake van meer verdichting, bijvoorbeeld rond de landgoederen Geldersche Toren en Biljoen.

Bijlage 7 Landschappelijke inpassing en compensatie

Richtlijnen en voorbeelduitwerkingen per deelgebied

Per deelgebied zijn gebiedseigen richtlijnen opgesteld. De richtlijnen voor landschappelijke inpassing zijn gerangschikt op situering bebouwing en landschappelijke inrichting. Hiervoor geldt dat bij landschappelijke inpassing aan al deze richtlijnen moet worden voldaan. Bij compensatie geldt dat aangegeven is welke mogelijkheden er zijn, deze hoeven niet allemaal gerealiseerd te worden.

7.2 Deelgebied Veluwe

Landschappelijke karakteristiek

De hogere gebieden van de stuwwal bestaan voornamelijk uit ruige bos- en heidegebieden, waarbij de ruimtelijke structuur in hoofdzaak bepaald wordt door de richting van de heuvels en dalen. De wegen, paden en verkaveling voegen zich daarin met een geknikt, gebogen en blokvormig patroon. Opvallend zijn de rechte lanen in de bossen en de over alles heengaande kaarsrechte Koningswegen die als verbinding tussen jachtgebieden zich niets aantrekken van de landschappelijke gegevens. Belangrijk, maar niet op grote schaal bepalend, zijn de kleine open heideruimtes en agrarische gronden in de bossen. Voor de landschappelijke variatie, de ecologische differentiatie en de afwisseling in ruimtelijk beeld zijn dit positief te koesteren landschapselementen. Op de Veluwe is natuur de belangrijkste functie. Bebouwing is beperkt aanwezig vaak met een recreatief medegebruik.

Erf karakteristiek

In het deelgebied Veluwe zijn door de beperkte (agrarische) bebouwingen geen duidelijke erfkenmerken te onderscheiden. Wel kan algemeen gesteld worden dat het erf (of grote tuin) opgenomen is in de omgeving. Omgevingsbeplanting (veelal bomen) loopt door tot op het erf. Er is hierdoor geen harde scheiding tussen erf en omgeving.

7.2.1 Richtlijnen landschappelijke inpassing

Situering bebouwing (Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied)

- Positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- Bestaande doorzichten handhaven.
- Er is een duidelijke hiërarchie op het erf, waarbij hoofdgebouw zich onderscheidt van bijgebouwen.
- Beleving van de landschappelijke ruimte rond de gebouwen of de cluster is essentieel.

Landschappelijke inrichting

- Erven worden zo compact mogelijk gehouden.
- Geen hoge hekwerken of andere hoge afscherming hoger dan 1.00 m.
- Erfafscheiding zo laag mogelijk houden, bij voorkeur in de vorm van een haag of laag houten hekwerk in donkere kleur opgenomen in het groen.
- Erf en omgeving vormen één geheel, geen ruimtelijke scheiding (landschap loopt door op het erf).
- Type beplanting aansluiten op de omgeving.
- Verharding zoveel mogelijk beperken.
- Parkeren bij voorkeur op half- of onverhard terrein.

7.2.2 Voorbeelden compensatie

Landschappelijke versterking kan plaatsvinden door:

- Behoud en versterken van kleinschaligheid (o.a. langs de randen) door middel van aanleg houtwallen, singels en hagen. Voorwaarden daarbij zijn dat de geomorfologische kenmerken, structuren en microreliëf worden niet aangetast.
- Behouden en versterken historische kavelstructuren door bijvoorbeeld aanleg hagen en (droge) greppels.
- Het creëren van vergezichten door gebruik te maken van natuurlijke reliëf.
- Herstel en versterken van laanbeplanting.

Natuurontwikkeling kan plaatsvinden door:

- Het versterken van de natuurlijke diversiteit door behoud of herstel van gemengd (loof)bos, zoomvegetatie, heide of zandverstuiving. Voorwaarden daarbij is dat de huidige natuurwaarde niet mag worden aangetast.

Verbeteren infrastructuur kan plaats vinden door:

- Door het toevoegen van fietspaden.

Aanleg recreatieve voorzieningen kan plaatsvinden door:

- Verbeteren van recreatieve verblijfspunten door plaatsen van onder ander bankjes en pick-nickbanken.

Andere maatregelen kunnen plaatsvinden door:

- Behoud en versterken cultuurhistorische elementen (o.a. lanen, wildwallen).
- Meer zichtbaar en beleefbaar maken van archeologische cultuurhistorische waarden.

7.3 Deelgebied Overgangszone

Landschappelijke karakteristiek

De overgangszone ligt aan de voet van de stuwwal met een aaneenrijging van de dorpen langs spoor en verbindingsweg. Deze verbindingsweg, de dorpenroute, vormt de ruggengraat van de hele overgangszone, waarlangs alle ontwikkelingen zich hebben afgespeeld. De overgangszone kenmerkt zich ook door een vervlechting van dorpsbebouwing, tuinen en wegen met een landgoedsfeer van rododendrons, hagen, een afwisseling van open ruimtes en dichte plekken en landgoederen met tuinen en parken. Lanen versterken de hoofdrichting van de zone en beekdalen en schaapsdriften zorgen voor de dwarsrichting en de verbinding met de stuwwal. De dorpen zijn vervlochten met de landgoederen. De landhuizen bevinden zich op enige afstand van de verbindingsweg en zijn ermee verbonden door lanen, glooiende grasvelden of open akkers. Voor een aantal beken en sprengen ligt de bron in de overgangszone. Deze beken en sprengen hebben door hun ligging en gebruik een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Laag Soeren wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een bijzonder landschappelijke karakteristiek zijn de langgerekte open ruimtes aan weerszijden van de verbindingsweg die in gebruik zijn als akker of weiland en de oude esgronden markeren. Deze ruimtes zorgen voor visuele afstand tussen de centrale weg met het bos van de Veluwe en de IJsselvallei.

Erf karakteristiek

De erven in de overgangszone zijn over het algemeen kleinschalig met beperkte hoeveelheid schuren. De bebouwing wordt gekenmerkt door het hallehuistype, waarbij woning en schuur onder één kap zitten. De erven zijn beperkt beplant voornamelijk met beuk en eik. De erfbepanting staat in directe relatie met beplanting uit de omgeving (Bos,houtwallen, singels lopen door tot aan het erf).

7.3.1 Richtlijnen landschappelijke inpassing

Situering gebouwen (Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied)

- Afzonderlijke gebouwen vormen qua oriëntatie en massa een samenhangend ensemble.
- Een duidelijke hiërarchie op het erf, waarbij het hoofdgebouw zich onderscheidt van bijgebouwen.
- bedrijfsgebouwen worden teruggelegd ten opzichte van het woongedeelte of vormen een geheel met de woonbebouwing.

Landschappelijke inrichting

- Erf zo compact mogelijk houden.
- Inpassen in fijnmazige beplantingsstructuur.
- Erfbepanting sluit aan op beplanting omgeving (aansluiten op bestaande landschapselementen).
- Geleidelijke overgang tussen erf en omgeving.
- Erfafscheiding in de vorm van hagen of donkere houten hekwerken ingepast in een haag.
- Eén hoofdontsluitingweg naar het erf
- Parkeren bijvoorkeur inpanding
- Geen verrommeling door hoge hekwerken (tot 1.00 m).

7.3.2 Voorbeelden compensatie

Landschappelijke versterking kan plaatsvinden door:

- Herstel en verstreken van kleinschaligheid door aanplant of herstel houtwallen, singels, bosjes. Hierbij als voorwaarden dat geomorfologische kenmerken, structuren en microreliëf worden gehandhaafd.
- Aanleg van een netwerk van beplantingselementen. Met name langs HEN-wateren kunnen nieuwe beplantingen worden aangebracht.

- Behoud en versterken openheid van de essen.
- Behoud en herstel van laanbeplanting.

Natuurontwikkeling kan plaatsvinden door:

- Aanleg van nieuwe natuur en/of natuurbeheer. Bij realisatie nieuwe natuur aansluiten bij de ecologische poorten; Havikerpoort en Soerense Poort.
- Aanleg van natuurvriendelijke oevers en beplanting langs beken en sloten.

Verbeteren infrastructuur kan plaatsvinden door:

- Toevoegen van fietspaden (alleen via bestaande routes/laanstructuren).
- Behoud en versterken van karakteristieke herkenbare wegen, zoals hollewegen op de overgang van flank naar de stuwwal.

Aanleg recreatieve voorzieningen kan plaatsvinden door:

- Versterken van recreatieve voorzieningen door aanleg van wandel, fiets- en ruiterspaden.
- Aanleg van ommetjes vanuit de dorpen.
- Aanleg recreatieve routes ter vergroten van toegankelijkheid van landgoederen.
- Verbeteren van recreatieve verblijfspunten door plaatsen van onder ander bankjes en pick-nickbanken.

Andere maatregelen kunnen plaatsvinden door:

- Herstel en versterken cultuurhistorische elementen en structuren (Historische kavelstructuren).
- Herstel en versterken van historische kavelstructuren door aanleg of herstel van beplanting.
- Herstel oude (halfstam)boomgaarden (o.a. de landgoederen).
- Zichtbaar maken van beken en kwelwateren.

7.4 Deelgebied Soerensche Broek en Spankeren

Landschappelijke karakteristiek

De Soerensche Broek heeft als voornaamste karakteristiek dat het een open agrarisch gebied is. Rondom de Soerense Beek en de Broekdijk geeft de smalle, rechte verkaveling, de grote openheid en het ontbreken van bebouwing aan dat dit een laag en nat gebied is. In het zuidelijk deel ter hoogte van Spankeren is het landschap kleinschaliger door een fijn netwerk van singels en wegbeplanting. Hier staat ook meer bebouwing, veelal agrarische bebouwing. Opvallend is de aanwezigheid van de Spankerense Enk, welke deels als verhoging in het landschap aanwezig is. Een deel van de Enk is in gebruik als een moestuinencomplex. In het landschap domineert het landgoed Bockhorst door een verdichting van bospercelen en laanstructuren. Het Apeldoorns Kanaal vormt met de begeleidende beplanting een duidelijke grens van het plangebied. Opvallend is de "harde" overgang van Dieren naar het gebied. Bebouwing in de vorm van bedrijfsloodsen domineren hier het beeld. Het gehele gebied is in gebruik als agrarische gebied. Boerenerven liggen als kleine clusters in gebied.

Erf karakteristiek

Kenmerk in dit gebied zijn de grote hoeveelheid bijgebouwen en schuren op het erf. Door een sterke variatie in bebouwing (massa, hoogte, materiaal) ontstaat een wisselend beeld op het erf. Opslag ligt regelmatig op het voor-erf in het zicht. Dit alles geeft een rommelige indruk. Het erf staat veelal 'open' in het landschap. Het erf is meestal niet afgeschermd met beplanting. Op het erf bestaat de beplanting uit solitaire bomen, kleine bosjes, boomgaard en hagen.

7.4.1 Richtlijnen landschappelijke inpassing

Situering bebouwing (Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied)

- Afzonderlijke gebouwen vormen qua oriëntatie en massa een samenhangend ensemble.
- Een duidelijke hiërarchie op het erf, waarbij het hoofdgebouw zich onderscheidt van bijgebouwen.
- Nieuwe bouwmassa's sluiten qua maat en schaal aan op bestaande historische/traditionele bebouwing in de omgeving.
- Bedrijfsgebouwen worden teruggelegd ten opzichte van het woongedeelte met duidelijk zichtbare ordening.

Landschappelijke inrichting

- Beplanting op het erf versterken.
- Erfafscheiding in de vorm van hagen.
- Erf compact bebouwen ten behoeve van openheid gebied.
- Heldere ruimtelijk opbouw, onderscheid tussen voor- en achtererf
- Eén hoofdontsluitingweg naar het erf
- Saneren van opstallen en begroeiing die de openheid van de Spankerense Enk ten goede komt.
- Parkeren bijvoorkeur inpandig
- Gebruik van materialen (gebakken klinkers, grind) passend bij het karakter van het erf

7.4.2 Voorbeelden compensatie

Landschappelijke versterking kan plaatsvinden door:

- Herstel en versterken openheid rondom Soerensche Broek door het versterken van de randen van het gebied (o.a. door aanleg wegbeplanting)
- Herstel en versterken van de kleinschaligheid rondom Spankeren door aanleg landschapselementen (singels, wegbeplanting, bosjes)
- Zorgvuldige inpassing bedrijvigheid langs Apeldoorns Kanaal met beplanting.
- Aanleg van singels langs enkele sloten in het broekgebied.
- Versterken van ruimtelijke structuren door aanbrengen van wegbeplanting.
- Versterken ruimtelijke scheiding Apeldoorns Kanaal door het aanvulling van de bestaande laanbeplanting.
- Lanen van landgoederen voorzien van stevige beplanting.

Natuurontwikkeling kan plaatsvinden door:

- Aanleg (natte) natuur in de Soerense Poort.
- Geleidelijke ontwikkeling van natuurwaarden langs de Soerense Beek en Soerensche Broek door aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers, poelen en verlagingsen.
- Vergroten van de natuurwaarden door agrarische beheer (bijvoorbeeld langs de Soerense Beek)

Verbeteren infrastructuur kan plaatsvinden door:

- Zorgen voor (ontbrekende) aansluitingen op bestaande fiets,-wandel- en ruiterspaden.

Aanleg recreatieve voorzieningen kan plaatsvinden door:

- Verbeteren van recreatieve verblijfspunten door het plaatsen van onder ander bankje en picknickbanken.

Andere maatregelen kunnen plaatsvinden door:

- Herstel en versterken van historische kavelstructuren door aanleg of herstel van beplanting.

7.5 Deelgebied IJsselvallei

Landschappelijke karakteristiek

Dit is een open en waterrijk gebied. Hier zwaait de IJssel met haar kronkelende strangen, beken en andere waterlopen de scepter. Wegen en dijken kronkelen mee in het waterpatroon, waaraan zich de verkaveling koppelt. Opvallende elementen in de ruimte zijn de bosjes, de hagen en de al of niet opgehoogde erven met bebouwing en beplanting. De snelweg en de weg naar Doesburg liggen daar als elementen van een andere orde overheen, niet gehinderd door de historische landschapsstructuur.

De Havikerwaard, Beimerwaard en Fraterwaard is het landschap dat karakteristiek is voor de Rhedense IJsselvallei. De grillige verkaveling en kronkelende waterlopen vormen samen met de verspreide erven, beplantingselementen en onverwachte waterplassen een ge-varieerd en afwisselt landschap. Aan de oost- en noordzijde vormen de (meidoorn)hagen een bijzonder element in het landschap.

De Velperwaarden en Worth-Rhedense Broek is een open gebied tussen Velp en Rheden en is relatief smal. Tussen de dorpen en de openheid markeren beboste landgoederen de variatie die zo typerend is voor de hele gemeente. Het gebied is een laaggelegen nat weideland dat gemarkeerd wordt door de vele sloten loodrecht op de verbindingsweg en de IJssel.

Erf karakteristiek

Kenmerkend in het IJsselvallei zijn de compacte erven in een merendeels open landschap.

De erven liggen verhoogt in het landschap op ruggen of pollen (kunstmatig verhoogde woon-plaatsen uit de middeleeuwen). De bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij of woning met een aantal schuren. De boerderijen zijn vrijwel allemaal verwant aan het kenmerkende T-huis. Beplanting op het erf is beperkt aanwezig en bestaat uit solitaire bomen, een boomgaard, kleine bosjes en hagen als afscheiding.

7.5.1 Landschappelijke inpassing

Situering gebouwen (Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied)

- Afzonderlijke gebouwen vormen qua oriëntatie en massa een samenhangend ensemble.
- Een duidelijk hiërarchie op het erf, waarbij hoofdgebouw zich onderscheidt van bijgebouw.
- Maat en schaal van de bebouwing is afgestemd op de omgeving.
- Relatie bebouwing met pollen en hogere gelegen gronden in stand houden.

Landschappelijke inrichting

- Compact erf, één hoofdonthutingsweg naar het erf.
- Heldere ruimtelijk opbouw, onderscheid tussen voor- en achtererf
- Behoud van bestaande waardevolle beplanting bij nieuwe ontwikkeling.
- Erfafscheiding in de vorm van hagen, geen hekwerk.
- Parkeren bijvoorkeur inpandig
- Erfbeplanting inpassen in bestaande beplantingsstructuur.
- Behoud van hoge ligging pollen (zichtbaar).
- Behoud en herstel boomgaarden.

7.5.2 Voorbeelden compensatie

Landschappelijke versterking kan plaatsvinden door:

- Herstel en versterken landschappelijke structuren zoals, heggen, singels en wegbeplanting.
- Aanleg van een netwerk van beplantingselementen. Met name langs HEN-wateren kunnen nieuwe beplantingen worden aangebracht.
- Beplanting langs de kavelgrens behouden en versterken richting de Veluwe (ten noorden van de snelweg).
- Versterken wegbeplanting langs de Eikenstraat (Havikerwaard/Beimerwaard).

Natuurontwikkeling kan plaatsvinden door:

- Vergroten natuurwaarde door onder andere agrarisch beheer.
- Geleidelijke overgang tussen nat en droog, uitbuiten door aanleg (natte) natuur..

Verbeteren infrastructuur kan plaatsvinden door:

- Zorgen voor (ontbrekende) aansluitingen op bestaande fiets,-wandel- en ruiterspaden.

Aanleg recreatieve voorzieningen kan plaatsvinden door:

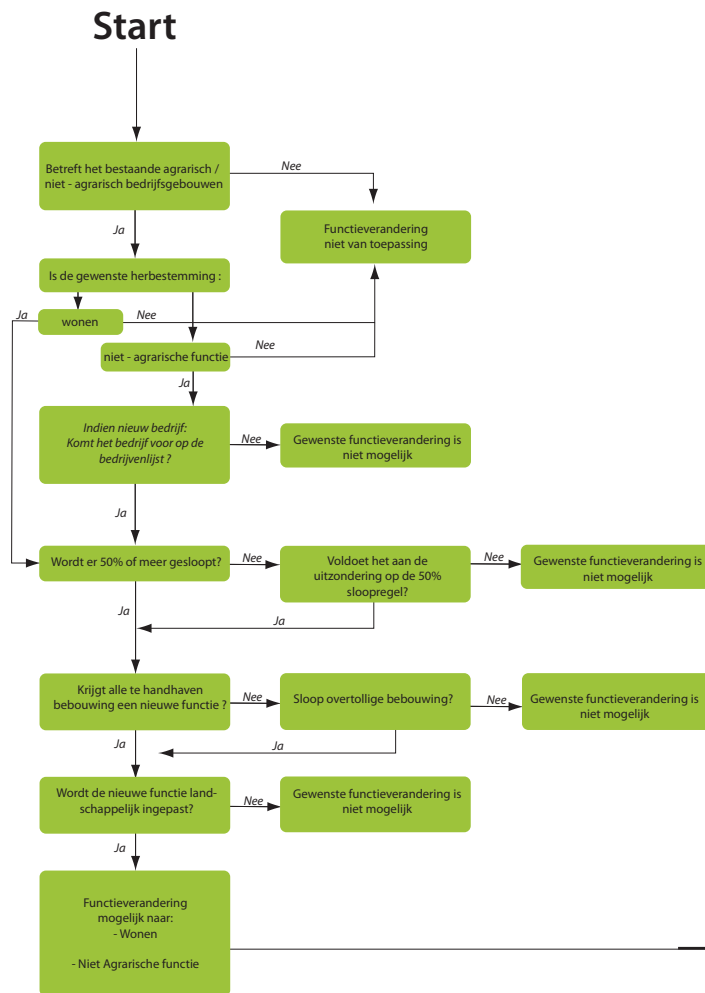
- Aanleg wandelpaden ter vergroting beleving en toegankelijkheid van het gebied (o.a Spankerensche Weilanden).
- Verbeteren van recreatieve verblijfspunten door onder ander het plaatsen van bankje en picknickbanken) gekoppeld aan routes.
- Versterken recreatieve verbinding Veluwe – IJsselvallei door aanleg nieuwe verbindingen (wandel- en fiets paden).
- Vergroten toegankelijkheid van de oevers van de IJssel, IJsselstrangen en plassen.
- Verbeteren van de recreatieve verbinding met de Broekdijk en de Lathumse Veerweg.
- Mogelijkheden benutten voor watergebonden recreatie, zoals strandjes, jachthaven (Rheden).

Andere maatregelen kunnen plaatsvinden door:

- Historische kavelstructuren worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt door middel van beplanting.

Bijlage 8 Voorbeeld compensatieberekening

Voorgesteld rekenvoorbeeld methode Rheden	
Parameters:	
Te slopen oppervlak 1.000m ² / (te realiseren bouwka-vel)	1000 m ²
Sloopkosten (€ 45,- p/m ² incl. asbest en aanvullen grond)	€ 45.000,00
100 % gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 50.000,00
Advieskosten	€ 15.000,00
Technische onderzoeken bestemmingsplan	€ 8.000,00
Leges bestemmingsplan	€ 3.000,00
Kosten bouwrijp maken	€ 15.000,00
Waarde woningbouwka-vel 1.000 m ²	€ 300.000,00
Waarde ondergrond woningbouwka-vel	€ 5.000,00
Landschappelijke inpassing erf	€ 5.000,00
Bepaling meerwaarde van de ontwikkeling	
Waarde woningbouwka-vel (1.000m ²)	€ 300.000,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 15.000,00-
sloopkosten (€ 45,- p/m ² incl. asbest en aanvullen grond)	€ 45.000,00-
Inbrengwaarde ondergrond bouwka-vel	€ 5.000,00-
Advieskosten	€ 15.000,00-
Kosten bouwrijp maken	€ 15.000,00-
Technische onderzoeken (t.b.v. bestemmingsplan)	€ 8.000,00-
Landschappelijke inpassing erf	€ 5.000,00
Leges bestemmingsplan	€ 3.000,00-
Netto meerwaarde van de ontwikkeling	€ 189.000,00
Bepaling eigen meerwaarde, investering landschap/ruimtelijke kwaliteit	
Netto meerwaarde ontwikkeling	€ 189.000,00
75% eigen meerwaarde	€ 141.750,00
25% te investering landschap en ruimtelijke kwaliteit	€ 47.250,00
Differentiatie investering landschap en ruimtelijke kwaliteit	
Landschapsinrichting (in eigendom)	€ 12.000,00
Restauratie monumentale boerderij	€ 30.000,00
Herstel hagen en houtwallen (in omgeving / geen eigendom)	€ 5.250,00
Totaal	€ 47.250,00
Meerwaarde initiatiefnemer	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 15.000,00
Eigen meerwaarde op 50/50 basis	€ 141.750,00
Totaal	€ 156.750,00



Bijlagen 9 Beslisboom



Grontmij Nederland B.V.
Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
www.grontmij.nl